

## OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET DE

PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la CC Chinon Vienne et Loire en date du 05 mars 2020

approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat.

Le Président,

Jean-Luc DUPONT



PRÉAMBULE .....	3	HUISMES.....	81
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « CHOIX DES ESSENCES À PLANTER POUR LES HAIES ET ARBRES ISOLÉS' » .....	4	LERNÉ.....	84
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « TERRAINS POTENTIELLEMENT SOUS-CAVÉS » .....	19	MARÇAY .....	87
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT.....	22	LA ROCHE-CLERMAULT .....	89
LÉGENDE COMMUNE .....	24	RIVIÈRE.....	91
ANCHÉ .....	26	SAINT BENOÎT-LA-FORÊT .....	93
AVOINE .....	29	SAVIGNY-EN-VÉRON.....	97
BEAUMONT-EN-VÉRON .....	32	SEUILLY .....	103
CHINON .....	36	THIZAY .....	105
CHOUZÉ-SUR-LOIRE .....	72	LES SECTEURS À VOCATION D'ACTIVITÉS .....	107
CINAIIS.....	77	PARC D'ACTIVITÉS DU VÉRON (OAP-ZA-1).....	107
CANDES-SAINT-MARTIN .....	79	LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA PIÈCE DES MARAIS (OAP-ZA-2) .....	110
		LA ZONE D'ACTIVITÉS DE RIVIÈRE (OAP-ZA-3).....	111

## PRÉAMBULE

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

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

*Extrait du site [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)*

**Par compatibilité, on entend de respecter les OAP dans leur « esprit » et non « à la lettre » comme le sont les obligations du règlement du PLUi-H. Par exemple, si un principe de desserte d'un site est prévu pour relier la rue X à la rue Y, il faut respecter le fait de relier ses deux voies. Mais le tracé au sein du site et le positionnement des débouchés au long des rues existantes ne sont pas imposés et peuvent être différents de ceux proposés par le schéma de l'OAP.**

**Il est par ailleurs précisé que les OAP thématiques « Choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés » et « Terrains potentiellement sous-cavés » sont entendues comme des OAP de sensibilisation qui prodiguent des conseils et recommandations.**

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « CHOIX DES ESSENCES À PLANTER POUR LES HAIES ET ARBRES ISOLÉS »

*Cette OAP qui couvre l'ensemble du territoire communautaire à une visée pédagogique, de sensibilisation. Elle est donc rédigée sous forme de conseils et recommandations.*



4

## Essences et types de haies et d'arbres isolés conseillés à la plantation

La liste des essences ci-après mentionne un certain nombre d'arbres et d'arbustes, tous adaptés à la plantation sur le territoire de la communauté de communes. Ces espèces sont toutes locales, certaines sont mellifères, d'autres produisent des fruits qui peuvent être consommés par la faune. Leur combinaison permet de décliner des haies de différents types, adaptées à toutes les situations.

Les différentes essences utilisées ne peuvent cependant pas être plantées n'importe où. Il conviendra au préalable de s'intéresser à la nature du sol : est-il acide ou basique ? est-il plutôt sec ou plutôt humide ... ? Et de voir si celle-ci correspond aux exigences écologiques des essences que l'on envisage de planter.

Il sera également important de s'interroger sur la forme de haie souhaitée : une haie naturellement buissonnante, une haie qui puisse être taillée, une haie comportant une strate arborée capable de protéger du vent ... Les espaces entre les plants varieront en fonction des types d'essences et du rendu souhaité (haie plus ou moins dense). Les haies pourront être plantées sur une ligne ou deux lignes.

Nom latin	Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Mellifère	Fruits attractifs pour la faune
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Arbre >10m	Sec à frais	Peu acide à basique		
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre >10m	inondé une partie de l'année	acide à alcalin		
<i>Berberis vulgaris</i>	Epine-vinette	Petit arbuste [1m - 5m]	sec	neutre à alcalin		
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre >10m	variable	variable		
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis	Petit arbuste [1m - 5m]	sec	faiblement acide à alcalin		
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	Arbre >10m	Assez sec à frais	Peu acide à basique		
<i>Castanea sativa</i>	Chataigner	Arbre >10m	Assez sec à frais	Acide		
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Neutre à basique		
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Peu acide à neutre		
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à humide	Peu acide à basique		
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste [1m - 10m]	Très sec à frais	Peu acide à basique		
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Petit arbuste [1m - 5m]	assez sec à frais	acide		
<i>Daphne laureola</i>	Daphné lauréole	Arbrisseau < 1m	sec à frais	faiblement acide à alcalin		
<i>Erica scoparia</i>	Bruyère à balais	Petit arbuste [1m - 5m]	assez sec à assez frais	acide		
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique		
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	Arbre >10m	Sec à frais	Faiblement acide à neutre		
<i>Frangula alnus</i>	Bourdain	Petit arbuste [1m - 5m]	Très humide	acide		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé *	Arbre >10m	Frais à humide	Peu acide à basique		
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Liane	Sec à humide	Acide à basique		

Nom latin	Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Mellifère	Fruits attractifs pour la faune
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Arbre < 10m	frais à humide	Acide à basique		
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier	Arbuste [1m - 10m]	Sec	Très variable		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille à balais	Arbrisseau < 1m et Liane	sec à frais	Neutre à basique		
<i>Malus sylvestris</i>	Poirier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Assez frais à sec	Acide à basique		
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à frais	Acide		
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre > 10m	Sol frais à humide	Neutre à basique		
<i>Populus tremula</i>	Tremble	Arbre > 10m	Sol frais à humide	Acide à basique		
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre >10m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre		
<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Basique		
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	Arbuste [1m - 10m]	Sec	Neutre à basique		
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique		
<i>Pyrus pyraster</i>	Pommier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Acide à basique		
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Arbre >10m	Sec	Neutre		
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre >10m	Assez sec à frais	Acide		
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre >10m	Sec	Peu acide à basique		
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre >10m	Assez sec à humide	Acide à neutre		
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec	Peu acide à basique		
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller rouge	Petit arbuste [1m - 5m]	humide	faiblement acide à neutre		
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à très sec	Neutre à basique		
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit-houx	Arbrisseau < 1m	Très sec à frais	Faiblement acide à alcalin		
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbre >10m	inondé une partie de l'année	faiblement acide à alcalin		

Nom latin	Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Mellifère	Fruits attractifs pour la faune
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	Arbuste [1m - 10m]	sec à très humide	acide		
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbuste [1m - 10m]	Frais à très humide	Acide à basique		
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste [1m - 10m]	Humide	Très variable		
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre > 10m	Frais à très humide	Acide à neutre		
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste [1m - 10m]	Frais à très humide	Peu acide à basique		
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste [1m - 10m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique		
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Arbre > 10m	Sec	Acide à basique		
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre > 10m	assez sec à frais	Acide à neutre		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre > 10m	Sec	Peu acide à basique		
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Acide		
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	Arbre >10m	assez sec à très frais	faiblement acide à alcalin		
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique		
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais	Peu acide à basique		

\* : Le Frêne est actuellement touché par une maladie, la chalarose du Frêne. Elle entraîne une descente de cime puis une mort progressive de l'arbre. Il est actuellement déconseillé d'en planter.



## Quelques propositions de « haies types »

Les types de haies proposées ci-dessous correspondent à des conditions de sols différentes et à des typologies de haies distinctes (haies arbustives, haies mixtes). Elles ne constituent que des exemples et chacun peut constituer sa haie au regard des contraintes qui sont les siennes.

Chaque type de haie comporte en moyenne de 12 à 15 essences différentes. Il est bien sûr possible de diversifier encore plus leur composition. A titre indicatif, le pourcentage de chaque essence est indiqué dans la dernière colonne. La plupart du temps, quelques espèces constituent « le fond du peuplement » de la haie et d'autres, en plus petite quantité, viennent apporter plus de diversité.

### HAIE BUISSONNANTE SUR SOL SEC ET CALCAIRE 1 : EN ZONE VITICOLE, EN LIMITE DE JARDIN, SUR LES COTEAUX...

Ce type de haie peut être maintenu bas par une taille régulière à l'exception de l'Amandier.

Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Exemple de quantité en %
Cornouiller sanguin	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Neutre à basique	15
Noisetier	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Peu acide à neutre	10
Aubépine monogyne	Arbuste [1m - 10m]	Très sec à frais	Peu acide à basique	5
Troène	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	10
Chèvrefeuille à balais	Arbrisseau < 1m et Liane	Sec à frais	Neutre à basique	5
Amandier	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Basique	5
Cerisier de Sainte-Lucie	Arbuste [1m - 10m]	Sec	Neutre à basique	15
Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique	5
Nerprun purgatif	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec	Peu acide à basique	5
Eglantier	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à très sec	Neutre à basique	5
Viorne lantane	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	15
Epine-vinette	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec	Neutre à alcalin	5



*Ancienne haie arbustive dense laissée libre*

## HAIE BUISSONNANTE SUR SOL SEC ET CALCAIRE 2: EN ZONE VITICOLE, EN LIMITE DE JARDIN, SUR LES COTEAUX...

Ce type de haie peut être maintenu bas par une taille régulière.

Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Quantité en %
Charme (en charmille)	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à frais	Peu acide à basique	15
Cornouiller sanguin	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Neutre à basique	15
Noisetier	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Peu acide à neutre	15
Aubépine épineuse	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à humide	Peu acide à basique	10
Fusain d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	10
Troène	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	10
Chèvrefeuille à balais	Arbrisseau < 1m et Liane	sec à frais	Neutre à basique	5
Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique	5
Nerprun purgatif	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec	Peu acide à basique	5
Eglantier	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à très sec	Neutre à basique	5
Sureau noir	Arbuste [1m - 10m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	5



Les haies arbustives peuvent être taillées avec des engins agricoles (lamiers). La taille peut être plus ou moins basse selon l'effet escompté et les essences utilisées.

## HAIE MIXTE SUR SOL CALCAIRE PLUTÔT FRAIS: EN ZONE AGRICOLE, EN FOND DE VALLÉE...

Haie composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée dépassant les 10 m de haut. Peut être utilisée comme haie brise vent.

Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Quantité en %
Erable champêtre	Arbre > 10m	Sec à frais	Peu acide à basique	3
Charme	Arbre > 10m	Assez sec à frais	Peu acide à basique	8
Cornouiller sanguin	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Neutre à basique	8
Noisetier	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Peu acide à neutre	5
Fusain d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	15
Lierre	Arbrisseau < 1m et Liane	Sec à humide	Acide à basique	8
Troène	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	6
Poirier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Assez frais à sec	Acide à basique	1
Merisier	Arbre > 10m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre	3
Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique	5
Chêne pédonculé	Arbre > 10m	Assez sec à humide	Acide à neutre	3
Eglantier	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à très sec	Neutre à basique	2
Sureau noir	Arbuste [1m - 10m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	10
Viorne lantane	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	10
Aubépine monogyne	Arbuste [1m - 10m]	Très sec à frais	Peu acide à basique	10
Noyer commun	Arbre > 10m	Frais à humide	Acide à basique	3

## HAIE MIXTE SUR SOL CALCAIRE SEC: EN ZONE AGRICOLE, SUR PENTE, SUR COTEAU...

Haie composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée dépassant les 10 m de haut. Peut être utilisée comme haie brise vent.

Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Quantité en %
Erable champêtre	Arbre > 10m	Sec à frais	Peu acide à basique	2
Charme	Arbre > 10m	Assez sec à frais	Peu acide à basique	4
Cornouiller sanguin	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Neutre à basique	10
Noisetier	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Peu acide à neutre	3
Nerprun purgatif	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec	Peu acide à basique	8
Épine-vinette	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec	neutre à alcalin	8
Troène	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	12
Merisier	Arbre > 10m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre	3
Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique	12
Amandier	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Basique	3
Cerisier de Sainte-Lucie	Arbuste [1m - 10m]	Sec	Neutre à basique	10
Cormier	Arbre > 10m	Sec	Acide à basique	3
Viorne lantane	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	8
Aubépine monogyne	Arbuste [1m - 10m]	Très sec à frais	Peu acide à basique	8
Fusain d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	8

11

Haie mixte, avec strate arborée et strate arbustive bien développées.



Haie brise vent, taillée en largeur en partie basse

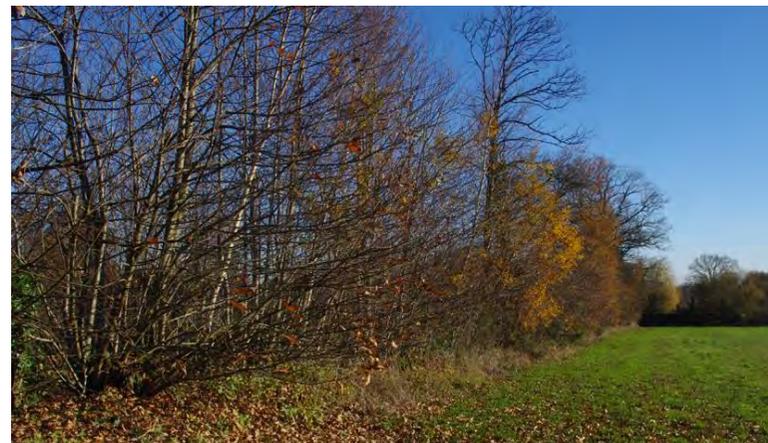


## HAIE MIXTE SUR SOL ACIDE, EN ZONE AGRICOLE, SUR LES PLATEAUX, AUX ABORDS DES MASSIFS BOISÉS...

Haie composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée dépassant les 10 m de haut. Peut être utilisée comme haie brise vent.

Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Quantité en %
Châtaigner	Arbre < 10m	Assez sec à frais	Acide	4
Noyer commun	Arbre < 10m	Frais à humide	Acide à basique	2
Poirier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Assez frais à sec	Acide à basique	1
Néflier	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à frais	Acide	5
Pommier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Acide à basique	2
Chêne sessile	Arbre < 10m	Assez sec à frais	Acide	4
Chêne pédonculé	Arbre < 10m	Assez sec à humide	Acide à neutre	1
Rosier des champs	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Peu acide à basique	2
Saule marsault	Arbuste [1m - 10m]	Frais à très humide	Acide à basique	5
Noisetier	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à assez humide	Peu acide à neutre	10
Aubépine monogyne	Arbuste [1m - 10m]	Très sec à frais	Peu acide à basique	20
Fusain d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	15
Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique	20
Bourdaine	Petit arbuste [1m - 5m]	Très humide	Acide	8
Groseillier rouge	Petit arbuste [1m - 5m]	Humide	Faiblement acide à neutre	5

12



a

Haies mixtes sur sol acide, la deuxième comporte une strate arborée composée de vieux arbres.

## HAIE BORD DE COURS D'EAU OU ZONE HUMIDE: BORD DE COURS D'EAU, DE FOSSÉ, PRAIRIES HUMIDES.

Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol	Quantité en %
Aulne glutineux	Arbre >10m	Inondé une partie de l'année	Acide à alcalin	3
Frêne élevé	Arbre >10m	Frais à humide	Peu acide à basique	3
Troène	Petit arbuste [1m - 5m]	Sec à frais	Neutre à basique	10
Prunellier	Petit arbuste [1m - 5m]	Très sec à très humide	Peu acide à basique	15
Chêne pédonculé	Arbre >10m	Assez sec à humide	Acide à neutre	2
Saule marsault	Arbuste [1m - 10m]	Frais à très humide	Acide à basique	12
Saule cendré	Arbuste [1m - 10m]	Humide	Très variable	5
Saule fragile	Arbre > 10m	Frais à très humide	Acide à neutre	2
Saule des vanniers	Arbuste [1m - 10m]	Frais à très humide	Peu acide à basique	5
Sureau noir	Arbuste [1m - 10m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	6
Peuplier noir	Arbre > 10m	Sol frais à humide	Neutre à basique	2
Fusain d'Europe	Petit arbuste [1m - 5m]	Assez sec à humide	Peu acide à basique	15
Aubépine épineuse	Petit arbuste [1m - 5m]	Frais à humide	Peu acide à basique	10
Aubépine monogyne	Arbuste [1m - 10m]	Très sec à frais	Peu acide à basique	10

Ancienne haie en bordure de prairie humide, composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée (Frêne, prunellier, aubépine...)



Végétation en bordure de cours d'eau (ripisylve)

## Exemples d'essences à planter isolées ou en alignement

Nom scientifique	Nom commun	Port	Humidité du sol	pH du sol
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Arbre < 10m	Sec	Neutre
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre < 10m	Assez sec à frais	Acide
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre < 10m	Sec	Peu acide à basique
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre < 10m	Assez sec à humide	Acide à neutre
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Arbre < 10m	Frais à humide	Acide à basique
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Arbre < 10m	Sec	Acide à basique
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir (variété « Loire »)	Arbre > 10 m	Sol frais à humide	Neutre à basique
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre < 10m	Assez sec à frais	Peu acide à neutre
<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Basique
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Pommier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Sec à frais	Acide à basique
<i>Morus alba</i>	Murier blanc	Arbre < 10m	Sec	Neutre à basique
<i>Malus sylvestris</i>	Poirier sauvage	Arbuste [1m - 10m]	Assez frais à sec	Acide à basique
<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	Arbre < 10m	Assez sec à frais	Acide
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre > 10m	assez sec à frais	Acide à neutre
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre > 10m	Sec	Peu acide à basique
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre >10m	inondé une partie de l'année	acide à alcalin
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbre >10m	inondé une partie de l'année	faiblement acide à alcalin



Alignement de Chênes

Jeune plantation de noyers en alignement.



Alignement d'arbres taillés en têtards (ici des frênes)



## Quelques informations sur la plantation et l'entretien des haies et arbres isolés

### LA PLANTATION D'UNE HAIE

Pour mémoire, il existe quelques règles de base à respecter pour réaliser une plantation dans les meilleures conditions :

- Il est conseillé, surtout sur des terrains tassés, de **préparer le sol pour l'aérer**, sans le retourner. Ces travaux sont à réaliser en amont de la plantation, donc début d'automne. Il est aussi **possible de sous-soler** jusqu'à 50 cm de profondeur pour préparer le terrain.
- **Rapporter un peu d'engrais environ un mois avant les plantations** (fumier décomposé, corne broyée, compost...)
- Pour une haie compacte et structurée, **les plants seront répartis en alternance, sur deux rangées** espacées de 40 à 50 cm. Chaque plant sera espacé d'environ un mètre sur son axe.
- La fosse de plantation doit être d'environ 30 à 40 cm en tous sens pour un jeune plant racines nues, davantage pour des plants de tailles plus importante.
- Lors du dépôt des plants dans les trous, **attention aux racines, veiller à ne pas les retourner**, couper les racines endommagées.
- Le remblaiement s'effectue avec la terre extraite. **Tasser légèrement et veiller à créer une petite dépression** (rétention d'eau).
- **Pailler abondamment** (20 cm d'épaisseur), et largement autour des plants. Utiliser des paillages biodégradables comme le bois déchiqueté, de la toile de coco ou de chanvre.
- L'arrosage est incontournable en fin de plantation et au cours des deux premières années.

16

### LA PLANTATION D'ARBRES ISOLÉS

Aux abords de bâtiments ou dans les petits espaces, pensez que votre arbre va pousser ! Renseignez-vous sur sa taille adulte.

Pour les arbres en mottes ou en pot ;

- **Mettez la motte** dans un seau d'eau afin de réhydrater la terre et les racines de l'arbre.
- **Creuser** le trou : environ 50-60cm de profondeur, ou davantage selon la taille des racines de l'arbre, et bien ameublir du fond du trou. Retirer les racines présentes et les cailloux.
- **Griffez manuellement les racines** et sans les abîmer afin de les détacher les unes des autres si elles sont trop croisées.

Pour les arbres racines nues ;

- **Une taille légère** des racines abimées est possible

Dans tous les cas ;

- **Installer l'arbre** dans la fosse jusqu'à ce que le collet soit au niveau du sol (se repère grâce au bourrelet à la jonction des racines et du tronc), puis combler le trou de plantation avec la terre extraite (vous pouvez ajouter du terreau de plantation). La terre du fond sera remise en premier et recouverte ensuite par la terre de surface
- Les apports d'amendements au sol restent tout à fait facultatifs

- **Tasser au pied de l'arbre** en formant une cuvette.
- Mettez en place un paillage épais autour de l'arbre (mélange herbe coupée et broya de branche par exemple)
- **Arrosez abondamment** à la plantation (et pendant les 2 premières années)
- Pour les arbres de plus de deux mètres, **la mise en place d'un tuteur** est indispensable afin de bien maintenir le plant jusqu'à ce que celui-ci soit correctement enraciné.

Tous ces arbres **gagneront à être paillés largement** (paillage biodégradable sur environ 1 mètre de diamètre, sur 20 cm d'épaisseur), et **le paillage devra être renouvelé annuellement** les trois premières années. **L'arrosage des plants est également primordial** dans les premières années. Toutes les **plantations se feront à l'automne**, idéalement. Les arbres de pleins vents **devront être laissés sans taille afin que leur port soit le plus naturel**.

## L'ENTRETIEN D'UNE HAIE

Entre les haies spontanées et les haies plantées, la gestion n'est pas la même au début, lors de l'implantation et au long-cours. Une haie est un élément vivant qu'il faut entretenir, quelle que soit son origine et sa finalité.

### LES HAIES SPONTANÉES

Ces haies sont le résultat de la pousse d'espèces naturellement présentes sur le secteur. En fonction des espèces, l'entretien n'est pas le même. Une haie sur terrain argileux n'aura ni la même composition ni la même dynamique qu'une haie sur terrain sableux ou sur sol superficiel, par exemple.

Il est possible de n'intervenir que ponctuellement en contenant certaines branches *via* une taille sélective, ou intervenir de manière homogène à l'aide d'un bras équipé, de manière bisannuelle par exemple.

Ces haies étant naturelles, la strate herbacée et les lianes sont souvent bien présentes et contribuent à former une haie dense et bien équilibrée.

### LES HAIES PLANTÉES

Elles ont parfois un aspect moins naturel, en raison de l'alternance très systématique des espèces au cœur de la haie, mais leur rôle est tout aussi important.

Une fois les plants bien implantés, il est possible d'effectuer un premier recepage. Cette action permet à la plante de concentrer son développement sur les parties résiduelles l'année suivante, et à densifier le plant à la base. Cette action s'effectue sur la partie basse du plant, entre 10 et 20 cm depuis la base.

Pour gagner en largeur, il est possible de n'effectuer qu'une coupe sur la partie sommitale de la haie.

## LES ARBRES ISOLÉS

Ce sont des éléments forts dans la composition du paysage. Il est possible de les planter en limite de parcelle, comme autrefois, dans le cadre d'une parcelle cultivée. Sinon, ils s'implantent ou bon vous semble : vallée, haut de colline ... On évitera de les planter sur les secteurs sous-cavés, notamment les arbres ayant une racine pivot. Il faut garder à l'esprit que ces arbres ont vocation à devenir des sujets importants, et leur port naturel, à favoriser, peut représenter une emprise au sol relativement forte. Des arbres plantés en alignement auront tendance à limiter leur pousse, par effet de voisinage. Les alignements de Noyer, de Chêne ou de Tilleul sont les plus courants, mais aussi les Frênes et les Peupliers, en secteurs plus frais.

Il est possible de traiter les arbres « en têtard ». On appelle ainsi les arbres dont l'entretien, par émondage tous les dix ans environ, induit une forme caractéristique, avec un fût souvent très développé par rapport aux rameaux. Cette technique particulière était très utilisée auparavant, et est à l'origine de bon nombre des plus beaux arbres de la région.



*Vieil arbre têtard, centenaire, bordant une culture*



*Deux arbres isolés, implantés entre des parcelles de vignes depuis des dizaines d'années*

18

### Sources :

- *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre - CBNBP – Juin 2014*
- *Flore forestière française. Guide écologique illustré. Tome 1 : Plaines et collines, Institut pour le développement forestier – RAMEAU, J.-C., MANSION, D., DUME, G. TIMBAL, J., LECOINTE, A., DUPONT, P. & KELLER, R. – 1989*
- *L'arbre et la haie – Dominique SOLTNER, 1980*

### Crédit photographique :

Photographies tirées du référentiel National sur la typologie des haies réalisé par l'AFAC agroforesterie ou prise par le CPIE TVL



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « TERRAINS POTENTIELLEMENT SOUS-CAVÉS »

L'urbanisation de coteau, cave et habitat troglodytique, est un patrimoine identitaire et spécifique du Chinonais. Le PLUi-H ambitionne de lui permettre une valorisation et une protection. En effet, ce type d'urbanisation offre la possibilité de développer de multiples vocations : habitation, caves viticoles, hébergement touristique, salle de réception, musée... mais dans un contexte à risque d'effondrement, de mouvements de terrain, que le respect de quelques règles de base permet de maîtriser.

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

Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts. Le périmètre couvert par cette OAP est reporté au Règlement – Documents graphiques.

### ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES COTEAUX

Conseils de l'association Cavités 37 : (source : <http://cavites37.com>)

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

- Purger les petits éléments vulnérables au décrochement.

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber.

Mais attention, si la roche est en piteux état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faite appel à des professionnels.

- Entretenir la végétation afin de fixer les sols.

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines. De ce fait, il est

conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate.

Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

- Gérer les eaux.

Savez-vous que près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempêtes ?

Dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement. C'est pourquoi :

- ⇒ les gouttières et autres équipements de collectes doivent être raccordés à un exutoire.
- ⇒ les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- ⇒ les murs de soutènement doivent être drainés.
- ⇒ les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

- Stabiliser les parois.

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

- La protection passive.

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau.

### Recommandations aux propriétaires de caves

- ⇒ Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres hautes tiges,
- ⇒ Entretenir les fossés en crête de talus,
- ⇒ Drainer les eaux de ruissellement,
- ⇒ Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi,
- ⇒ Entretenir les murs de soutènement.

## ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES CAVITÉS

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

- La construction d'ouvrages de soutènement

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité.

Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

- Le confortement du toit des cavités

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

- Le comblement

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

### Recommandations aux propriétaires de caves

- ⇒ Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...),
- ⇒ Faciliter la ventilation de la cavité et laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité,
- ⇒ Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie,
- ⇒ Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche),
- ⇒ Entretenir les murs de la façade.

## PRINCIPES VISANT À FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS

### Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre –Val de Loire :

- Ne pas obturer les puits d'aération
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille
- Éviter d'éclairer l'accès aux caves.
- Conserver ou améliorer la structure paysagère à proximité immédiate du gîte (arbres protecteurs, haies, cours d'eau...).
- Consulter le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine ou une association de protection de la biodiversité pour des conseils adaptés pour la préservation (LPO Touraine, Groupe Mammalogique de Touraine...).

En France, toutes les chauves-souris sont protégées par l'article L.411-1 du Code de l'Environnement depuis 1976 et par arrêté ministériel du 23 avril 2007, ainsi que l'arrêté modificatif du 15 septembre 2012, fixant la liste des mammifères terrestre protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

## PRINCIPES POUR L'ENTRETIEN DES PELOUSES CALCAIRES

### Conseil de la Ligue de protection des oiseaux :

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

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

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

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

COMMUNE	N° SUR RÈGLEMENT GRAPHIQUE	NOM DE L'OAP	VOCATION PRINCIPALE	SUPERFICIE AMÉNAGEABLE	DENSITÉ BRUTE MINIMALE REQUISE	OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
Anché	AN_1	La Basse Gautraye	Habitat	2,19 ha	12 lgmts /ha	26
Anché	AN_2	Les Maçonnières	Habitat	0,65 ha	12 lgmts /ha	8
Avoine	AV_1	La Déroutterie	Habitat	0,61 ha	15 lgmts /ha	9
Avoine	AV_2	La Tranchée	Habitat	1,62 ha	15 lgmts /ha	24
Saint-Benoit-la-Forêt	BF_1	La Cabane 1	Habitat	0,33 ha	12 lgmts /ha	4
Saint-Benoit-la-Forêt	BF_2	La Cabane 2	Habitat	0,46 ha	12 lgmts /ha	6
Saint-Benoit-la-Forêt	BF_3	Les Petites Landes	Habitat	1,80 ha	12 lgmts /ha	22
Beaumont-en-Véron	BV_1	Les Saules	Habitat	1,15 ha	15 lgmts /ha	17
Beaumont-en-Véron	BV_2	Les Roches	Habitat	1,68 ha	15 lgmts /ha	25
Beaumont-en-Véron	BV_3	La Rue Chambert	Habitat	0,5 ha	15 lgmts /ha	8
Chinon	CHI_1	Le Pavé Neuf	Habitat	2,00 ha	18 lgmts /ha	36
Chinon	CHI_2	Rue de la Croix St Jean ouest	Habitat	0,40 ha	18 lgmts /ha	7
Chinon	CHI_3	Rue de la Croix St Jean est	Habitat	0,76 ha	18 lgmts /ha	14
Chinon	CHI_4	La Tuilerie	Habitat	1,13 ha	18 lgmts /ha	20
Chinon	CHI_5	Rue du Petit Bouqueteau	Habitat	0,66 ha	20 lgmts /ha	13
Chinon	CHI_6	La Libourne	Habitat	0,44 ha	18 lgmts /ha	8
Chinon	CHI_7	Clos Beauchêne	Habitat	0,88 ha	18 lgmts /ha	16
Chinon	CHI_8	Les Boisses nord	Habitat	0,63 ha	18 lgmts /ha	11
Chinon	CHI_9	Les Boisses sud	Habitat	0,86 ha	18 lgmts /ha	15
Chinon	CHI_10	Le Carroi de Huismes	Habitat	2,16 ha	18 lgmts /ha	39
Chinon	CHI_11	Rue du Tunnel	Habitat	0,60 ha	18 lgmts /ha	11
Chinon	CHI_13	Rue Paul Huet	Habitat	0,45 ha	30 lgmts /ha	14
Chinon	CHI_14	Les Cathelinettes	Habitat	0,50 ha	18 lgmts /ha	9
Chinon	CHI_15	Saint Lazare	Mixte	1,75 ha	32 lgmts/ha (en moyenne)	56

Chinon	CHI_16	Les Ganaudières	Habitat	2,34 ha	18 lgmts /ha	42
Chinon	CHI_17	Avenue Gambetta	Mixte	0,63 ha	50 lgmts /ha	32
Chinon	CHI_18	Rue du Marais	Habitat	0,12	120 lgmts /ha	14
Chinon	CHI_19	Avenue F.Mitterrand	Mixte	2.9 ha	20 lgmts/ha	58
Chouzé-sur-Loire	CHO_1	Les Pelouses	Habitat	1,12 ha	15 lgmts /ha	17
Chouzé-sur-Loire	CHO_2	Les Moulins	Habitat	1,06 ha	15 lgmts /ha	16
Chouzé-sur-Loire	CHO_3	Les Vaux	Habitat	1,46 ha	15 lgmts /ha	22
Chouzé-sur-Loire	CHO_4	Rue Menier	Habitat	0,49 ha	15 lgmts /ha	7
Cinçais	CI_1	Le Verger	Habitat	2,20 ha	11 lgmts /ha	24
Candes-Saint-Martin	CM_1	Le Bourg	Habitat	0,50 ha	20 lgmts /ha	10
Huismes	HU_1	Le Laré	Habitat	0,56 ha	15 lgmts /ha	8
Huismes	HU_2	Le Marais / La Massonnière	Habitat	0,77 ha	6 lgmts /ha	5
Lerné	LE_1	La Vaubelle	Habitat	0,64 ha	12 lgmts /ha	8
Lerné	LE_2	Le Portail Blanc	Habitat	0,48 ha	12 lgmts /ha	6
Marçay	MA_1	Le Bourg	Habitat	0,50 ha	12 lgmts /ha	6
La Roche-Clermault	RC_1	Le Bas Pays	Habitat	1,30 ha	12 lgmts /ha	16
Rivière	RI_1	Les Fiches	Habitat	0,84 ha	12 lgmts /ha	10
Savigny-en-Véron	SA_1	L'Ouche Richot	Habitat	1,20 ha	12 lgmts /ha	14
Savigny-en-Véron	SA_2	La Berthelonnaire nord	Habitat	0,56 ha	12 lgmts /ha	6
Savigny-en-Véron	SA_3	La Berthelonnaire sud	Habitat	0,48 ha	12 lgmts /ha	6
Savigny-en-Véron	SA_4	La Halbardière	Habitat	1,69 ha	12 lgmts /ha	20
Savigny-en-Véron	SA_5	Le Puy Rigault	Habitat	0,79 ha	12 lgmts /ha	9
Seuilly	SE_1	Pièce du Vigneau	Habitat	1,05 ha	12 lgmts /ha	13
Thizay	TH_1	Les Chilleveaux	Habitat	1,1 ha	12 lgmts /ha	13

## LÉGENDE COMMUNE

# LÉGENDE DES OAP

**DESTINATION ET VOCATION**

- Vocation dominante résidentielle à court terme
- Vocation dominante économique à court terme
- Vocation dominante commerciale à court terme
- Vocation dominante équipement et loisirs à court terme
- Vocation mixte (résidentielle, économique, équipement) à court terme
- Zone à aménager à court, moyen ou long terme

**DESSERTE ET MOBILITÉ**

Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet

- Desserte principale
- Desserte secondaire
- Desserte tertiaire
- Voie ferrée
- Gare
- Liaison douce existante à conserver
- Desserte agricole à préserver
- Accès automobile direct interdit

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

- Desserte principale à créer ou à réaménager
- Desserte secondaire à créer ou à réaménager
- Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
- Liaison douce à créer ou à réaménager
- Accès à préserver pour un développement ultérieur
- Carrefour à aménager, à sécuriser (nature de l'aménagement à étudier en phase pré-opérationnelle, en concertation avec le gestionnaire de voirie)
- Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
- Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)
- Accès automobile possible à l'opération
- Accès groupé à envisager
- Regroupement des accès par deux

**QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Éléments existants à prendre en compte dans le projet

- Espace public aménagé
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre à conserver
- Boisement à conserver
- Espace à conserver en jardins
- Point de vue à préserver
- Mur, continuité bâtie à préserver
- Élément de patrimoine à conserver

Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

- Secteur de densification des typologies bâties
- Front bâti à créer (des décrochements ponctuels sont possibles)
- Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
- Orientation préférentielle des volumes principaux
- Place, placette à créer
- Espace public structurant à requalifier ou à créer
- Espace public structurant à créer en appui sur la trame végétale existante
- Accompagnement paysager structuré par le végétal
- Courée à créer
- Continuité verte à conserver ou à créer
- Espace vert à aménager
- Espace arboré à planter
- Filtre végétal à conserver ou à créer ; haie si parcelle privative ou mise en scène d'un espace public par le végétal (arbres de haute tiges, bosquets...)
- Arbre à planter
- Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales
- Composition urbaine et architecturale
- Mur, continuité bâtie à créer ou reconstituer





- OBJECTIFS :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 2.2 ha au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'école
  - Réalisation d'un maillage de voies tertiaires à connecter au maximum entre elles pour éviter la création d'impasses
  - Interdiction des accès automobiles directs sur la rue des Grands Clos pour sécuriser les entrées / sorties de l'école
  - Composition urbaine devant favoriser une dominante de parcellaire d'orientation nord/sud adapté à l'optimisation des apports solaires et à la topographie, et reprenant la logique d'implantation du bâti ancien du bourg
  - Le caractère arboré du site en partie nord-est n'est pas à conserver en l'état, du fait de la prédominance du Robinier fauxacacia, espèce invasive à maîtriser ; cependant quelques sujets pourront être conservés pour disposer d'un cadre arboré
  - Qualification par le végétal des façades sur la rue de La Papinière et la rue des Grands Clos
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

AN-1 : La Basse Gautraye		
Surface brute du site	~2,2 ha	<b>26 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des espaces publics internes au secteur	



**OBJECTIFS :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.6 ha
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la rue de La Papinière, permettant de générer un parcellaire d'orientation légèrement nord-est/sud-ouest adapté à l'optimisation des apports solaires et à la topographie, et reprenant la logique d'implantation du bâti ancien du bourg
- Qualification par le végétal de la façade sur la rue de La Papinerie
- Aménagement d'une liaison douce en direction de la rue des Grands Clos, cette emprise pouvant permettre également de conduire les eaux pluviales de l'opération jusqu'au réseau en aval, si l'infiltration sur site n'est pas possible compte tenu de la nature du sol
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

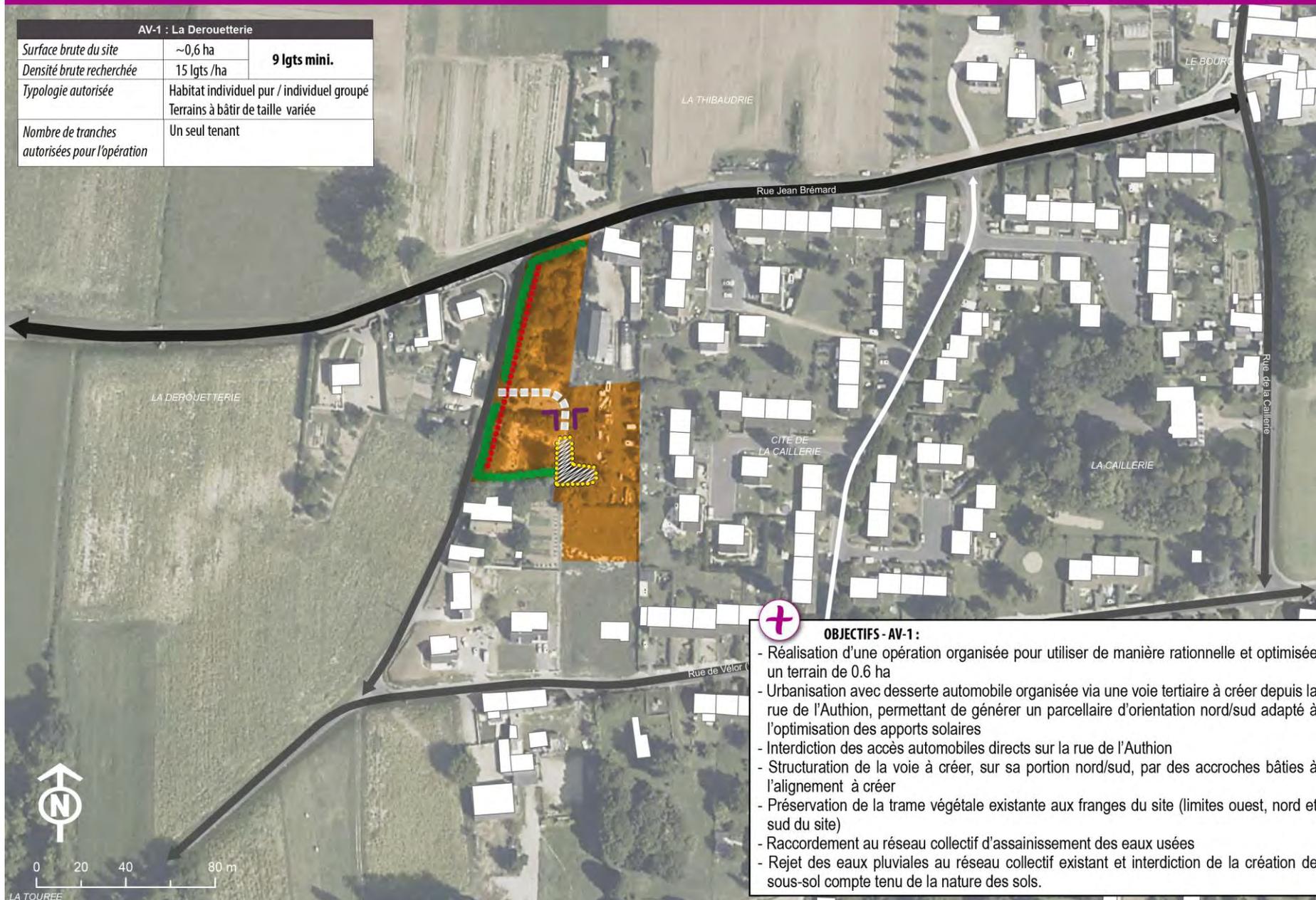


AN-2 : Les Maçonnières		
Surface brute du site	~0,6 ha	<b>8 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

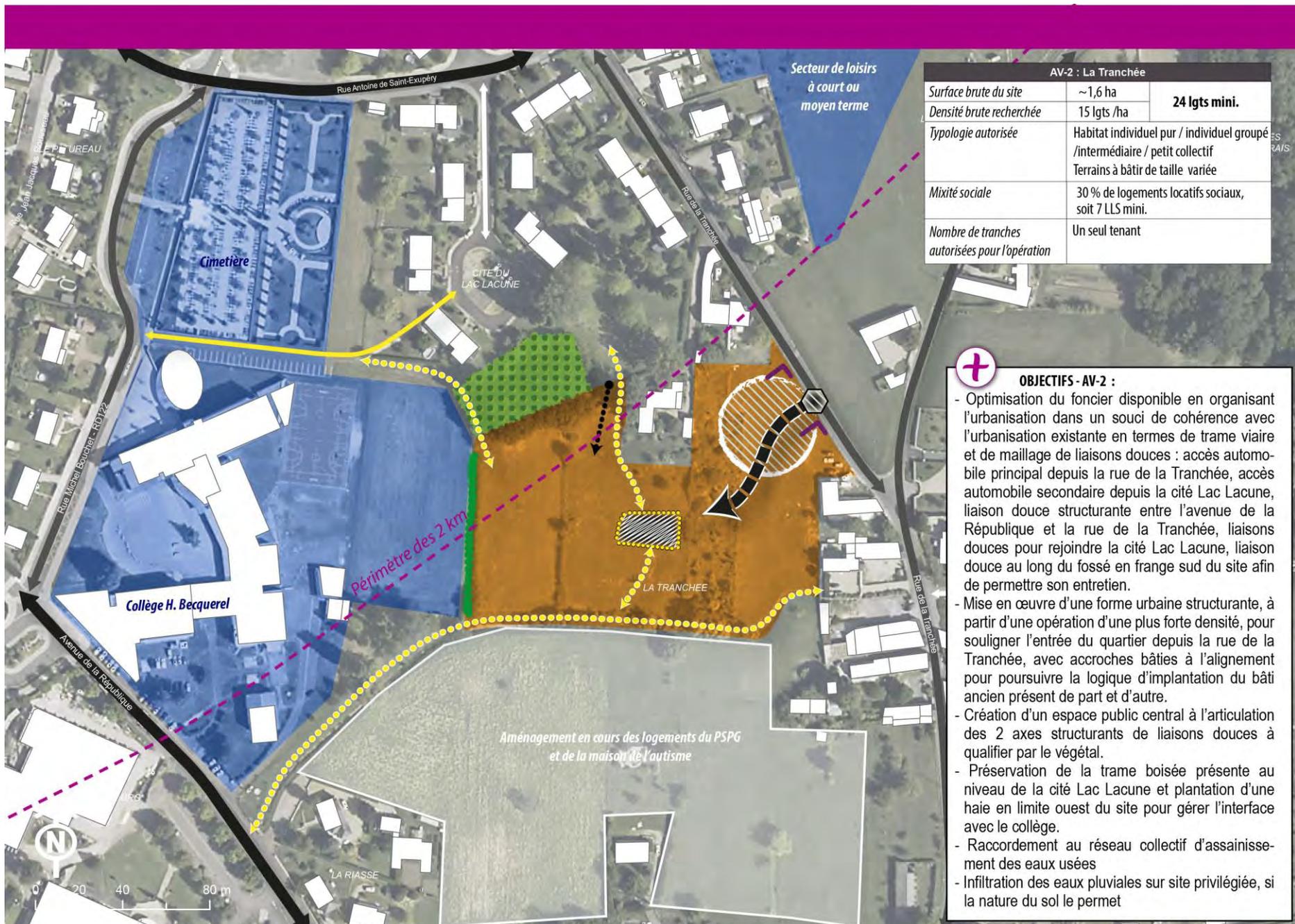
# AVOINE

AV-1 : La Déroutterrie		
Surface brute du site	~0,6 ha	<b>9 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	15 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

30

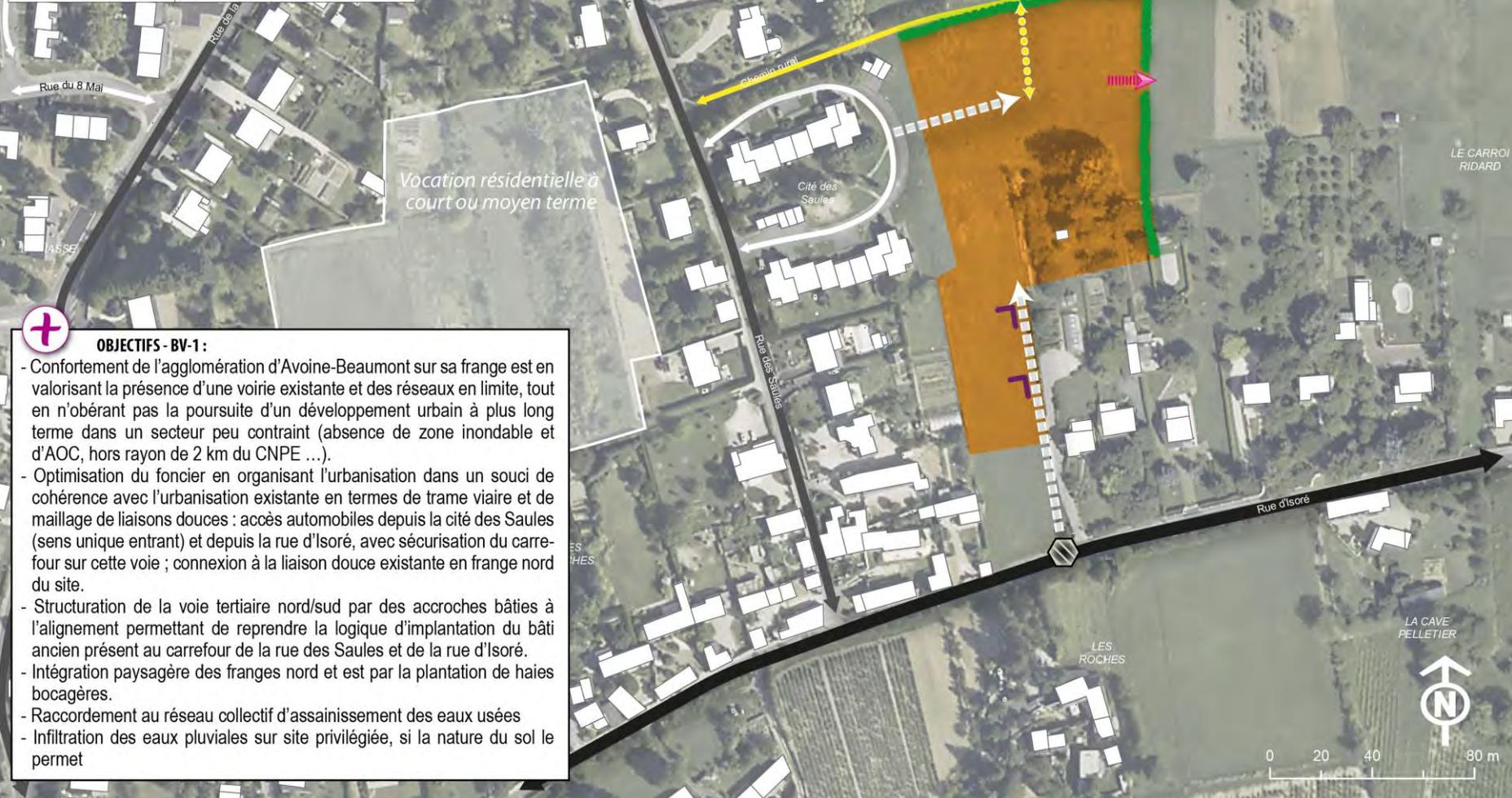


- OBJECTIFS - AV-1 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.6 ha
  - Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la rue de l'Authion, permettant de générer un parcellaire d'orientation nord/sud adapté à l'optimisation des apports solaires
  - Interdiction des accès automobiles directs sur la rue de l'Authion
  - Structuration de la voie à créer, sur sa portion nord/sud, par des accroches bâties à l'alignement à créer
  - Préservation de la trame végétale existante aux franges du site (limites ouest, nord et sud du site)
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Rejet des eaux pluviales au réseau collectif existant et interdiction de la création de sous-sol compte tenu de la nature des sols.





BV-1 : Les Saules	
Surface brute du site	~1,1 ha
Densité brute recherchée	15 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Mixité sociale	20 % de logements locatifs sociaux, soit 4 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des espaces publics internes au secteur



**OBJECTIFS - BV-1 :**

- Confortement de l'agglomération d'Avoine-Beaumont sur sa frange est en valorisant la présence d'une voirie existante et des réseaux en limite, tout en n'obérant pas la poursuite d'un développement urbain à plus long terme dans un secteur peu contraint (absence de zone inondable et d'AOC, hors rayon de 2 km du CNPE ...).
- Optimisation du foncier en organisant l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'urbanisation existante en termes de trame viaire et de maillage de liaisons douces : accès automobiles depuis la cité des Saules (sens unique entrant) et depuis la rue d'Isoré, avec sécurisation du carrefour sur cette voie ; connexion à la liaison douce existante en frange nord du site.
- Structuration de la voie tertiaire nord/sud par des accroches bâties à l'alignement permettant de reprendre la logique d'implantation du bâti ancien présent au carrefour de la rue des Saules et de la rue d'Isoré.
- Intégration paysagère des franges nord et est par la plantation de haies bocagères.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

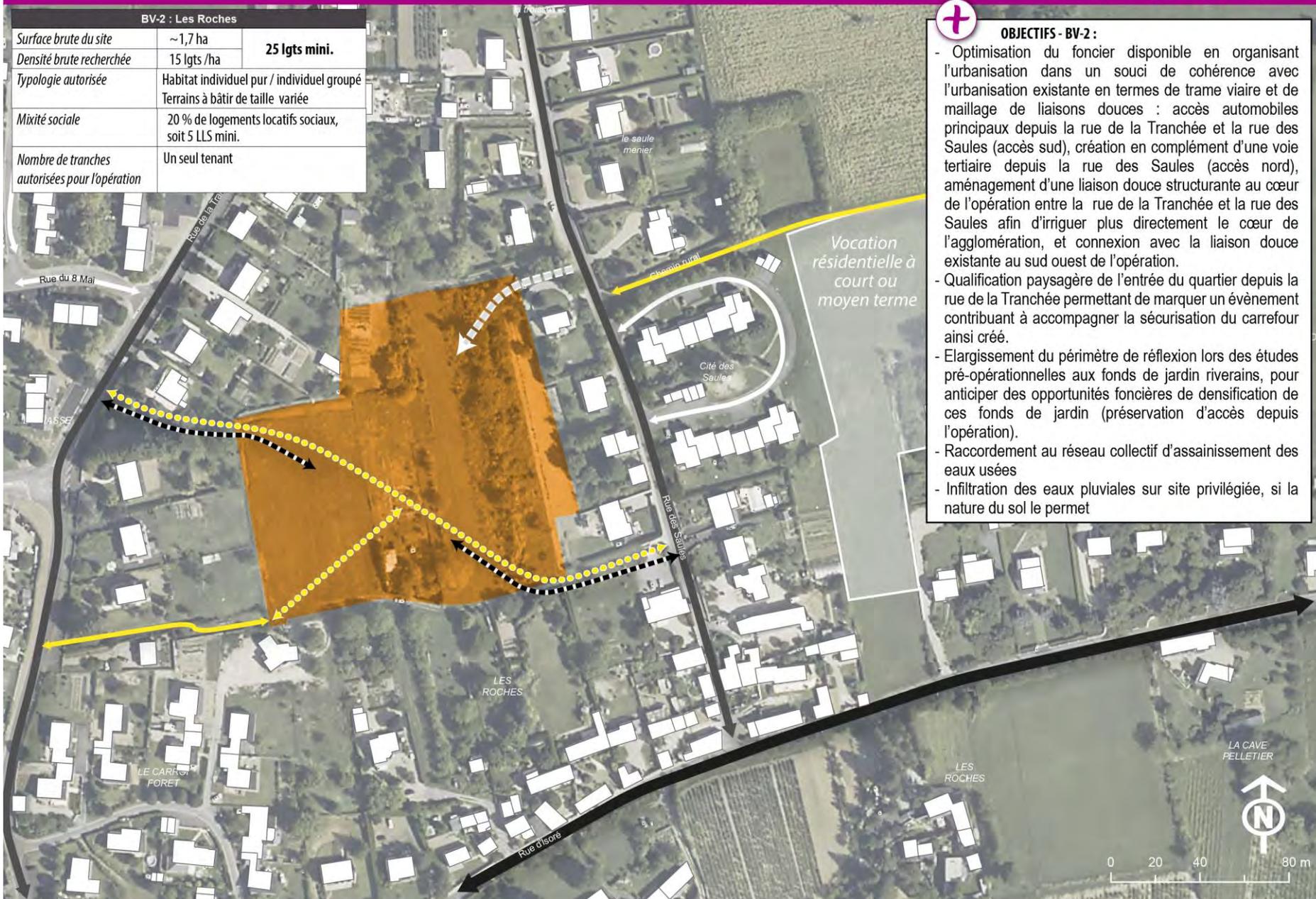
BV-2 : Les Roches	
Surface brute du site	~1,7 ha
Densité brute recherchée	15 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Mixité sociale	20 % de logements locatifs sociaux, soit 5 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

**25 lgts mini.**

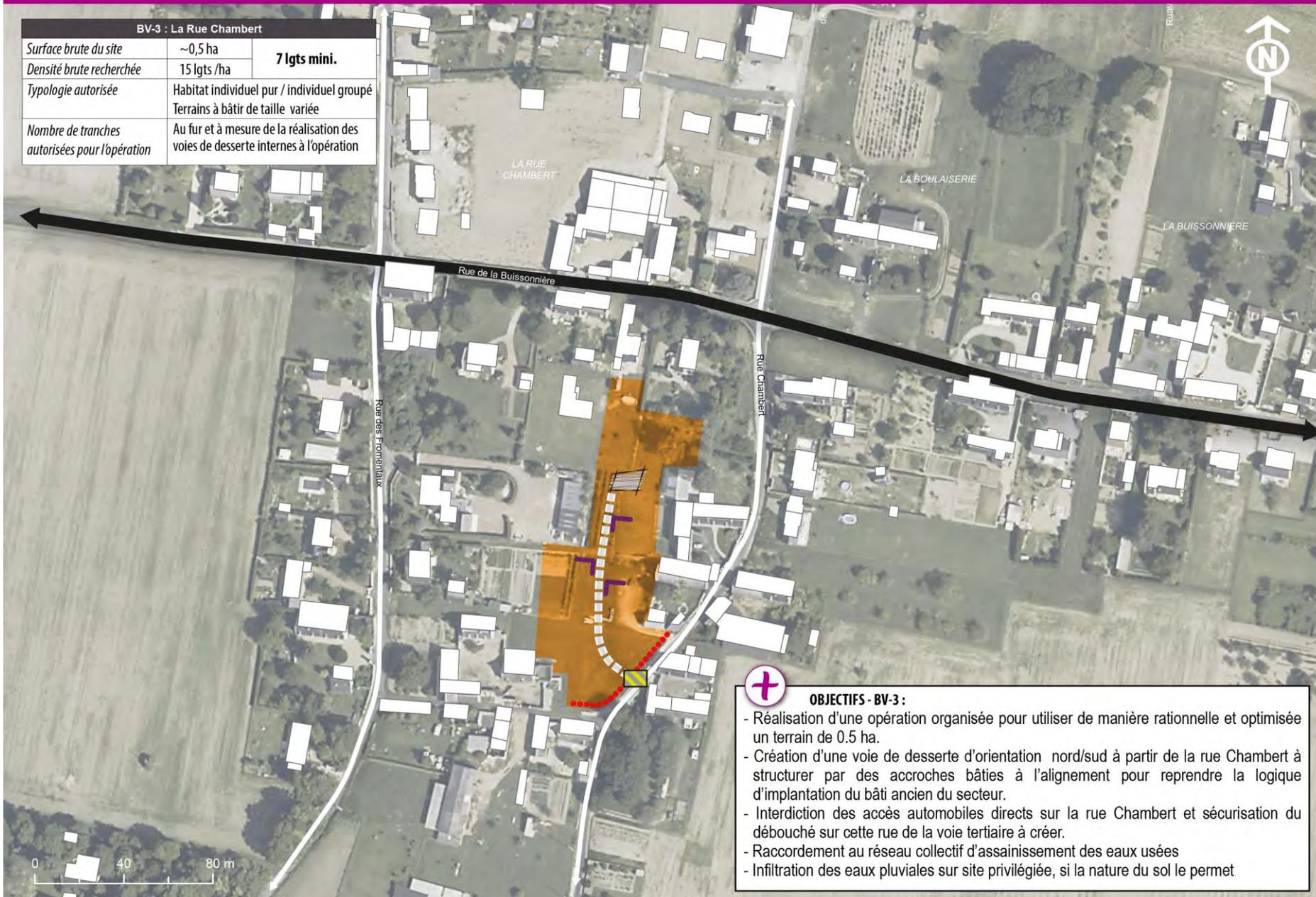


**OBJECTIFS - BV-2 :**

- Optimisation du foncier disponible en organisant l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'urbanisation existante en termes de trame viaire et de maillage de liaisons douces : accès automobiles principaux depuis la rue de la Tranchée et la rue des Saules (accès sud), création en complément d'une voie tertiaire depuis la rue des Saules (accès nord), aménagement d'une liaison douce structurante au cœur de l'opération entre la rue de la Tranchée et la rue des Saules afin d'irriguer plus directement le cœur de l'agglomération, et connexion avec la liaison douce existante au sud ouest de l'opération.
- Qualification paysagère de l'entrée du quartier depuis la rue de la Tranchée permettant de marquer un événement contribuant à accompagner la sécurisation du carrefour ainsi créé.
- Elargissement du périmètre de réflexion lors des études pré-opérationnelles aux fonds de jardin riverains, pour anticiper des opportunités foncières de densification de ces fonds de jardin (préservation d'accès depuis l'opération).
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



BV-3 : La Rue Chambert		
Surface brute du site	~0,5 ha	<b>7 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	15 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte internes à l'opération	



**+ OBJECTIFS - BV-3 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.5 ha.
- Création d'une voie de desserte d'orientation nord/sud à partir de la rue Chambert à structurer par des accroches bâties à l'alignement pour reprendre la logique d'implantation du bâti ancien du secteur.
- Interdiction des accès automobiles directs sur la rue Chambert et sécurisation du débouché sur cette rue de la voie tertiaire à créer.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



### CONTEXTE

Situé dans un environnement viticole, le quartier du Pavé Neuf / Les Quinquenays a connu un développement urbain très important au cours des 2 dernières décennies. Il s'est développé majoritairement sous forme d'une urbanisation pavillonnaire diffuse et très peu dense au long des voies existantes (rue des Quinquenays, rue du Parc, rue du Pavé Neuf, rue des Coudreaux et rue de la Rochelle). Pour venir desservir le cœur de l'îlot délimité par les rues du Parc, du Pavé Neuf, des Coudreaux, de la Rochelle et par le chemin de la Pointe, en l'absence de réflexion pour un aménagement d'ensemble, des découpages au coup par coup ont été mis en œuvre aboutissant à une urbanisation totalement désorganisée et très consommatrice d'espace. On peut ainsi constater des cas de figure de chemins d'accès contigus entre 80 et 100 m de long ...



Au sein de cet îlot il reste cependant un espace non bâti d'environ 2 ha nécessitant de tirer les leçons du passé pour organiser l'urbanisation dans un souci d'optimisation foncière et de cohérence avec l'urbanisation existante, en tenant compte du contexte topographique et de la trame végétale existante.

### OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible en organisant l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'urbanisation existante en termes de trame viaire et de maillage de liaisons douces.
- Mise en œuvre d'une forme urbaine structurante pour souligner l'entrée du quartier, et conférer un caractère plus urbain au carrefour entre les rues du Pavé Neuf, des Coudreaux, des Fontenils et le Chemin des Coudreaux.
- Composition urbaine prenant en compte les caractéristiques du site qu'elles soient topographique, en matière de trame végétale ou révélatrice de la vocation viticole originelle du secteur (mur d'un ancien clos).

## PROGRAMME

Surface brute du site	2 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	18 logements minimum/ha
Objectif de logements	36 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé ou habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir de tailles variés avec ou sans logements aidés (locatif ou accession)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

38

### DESSERTE ET MOBILITÉ

Au niveau de la desserte automobile, la configuration topographique des lieux exclut tout accès automobile direct au droit de la rue des Coudreaux (talus très prononcé).

Afin de faire ralentir les véhicules sur l'axe rue des Coudreaux / rue du Pavé Neuf, il est nécessaire de marquer l'entrée du quartier à hauteur de l'intersection avec la rue des Fontenils et le chemin du Pavé Neuf, en réalisant un aménagement de sécurité au niveau de ce carrefour. Au droit de la rue du Pavé Neuf un second accès automobile au site est possible pour faciliter la desserte du secteur de densification des typologies bâties.

La voie de desserte secondaire à créer doit être complétée par la création d'espaces publics (sous forme de placettes ou de dilatation de voie par exemple) permettant de desservir l'épaisseur et la profondeur du site.

Au niveau des liaisons douces, un axe nord/sud entre la voie de desserte secondaire du site et la rue du Parc est à aménager. Elle se raccordera sur la rue du Pavé Neuf au niveau de l'ouverture du mur du clos.

## QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les typologies bâties et de taille de parcellaire. Une opération plus dense sera ainsi à positionner à l'entrée du quartier, afin de créer un front urbain qualitatif en façade sur la rue du Pavé Neuf. Compte tenu de la présence d'un léger talus, les constructions seront implantées un peu en retrait, un traitement paysager qualitatif en haut de talus permettant d'accompagner le pied des bâtiments.

L'affichage d'une séquence à dominante minérale à hauteur de la rue du Pavé Neuf s'appuiera également sur la préservation et la mise en valeur du mur en tuffeau rappelant la présence d'un ancien clos viticole.

Au niveau architectural, une certaine innovation est possible, compte tenu de la grande diversité des constructions réalisées ces dernières années dans le secteur.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il convient tout d'abord que l'opération s'inscrive en respectant la trame végétale existante sur le site et présentant un intérêt écologique et/ou paysager, mais aussi pour conférer de l'intimité vis-à-vis des parcelles bâties riveraines. La haie nord/sud existante entre la rue des Coudreaux et la rue du Parc est ainsi à conserver du fait de son caractère structurant. Le développement d'un maillage de haies complémentaires sur les franges de l'opération est à mettre en œuvre, comme le principe en est figuré au schéma ci-après.

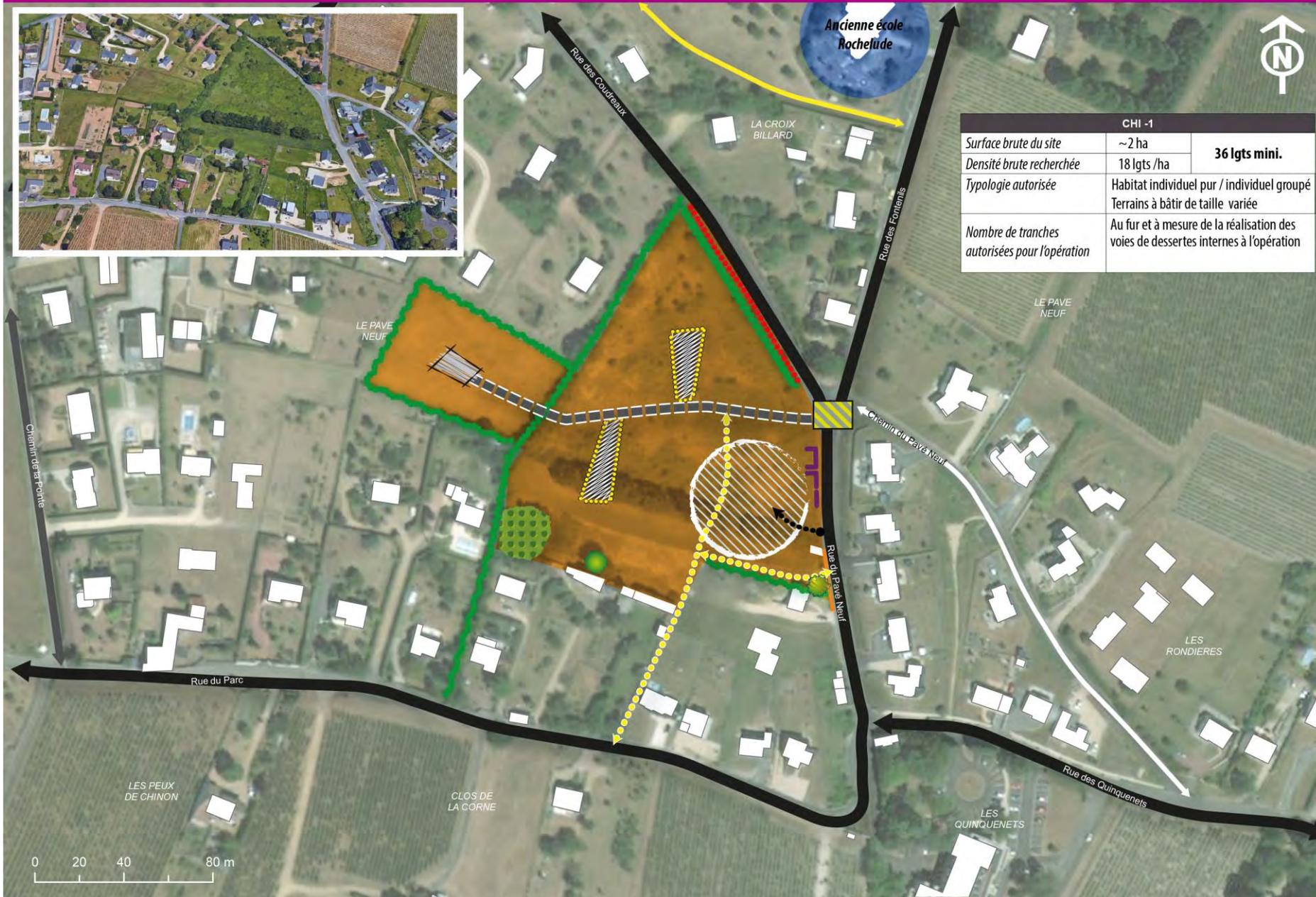
De même le bosquet et l'arbre isolé sur la frange sud du site sont à conserver.

L'entrée de la liaison douce au niveau du mur ancien en façade sur la rue du Pavé Neuf est à mettre en valeur avec la plantation d'un arbre de haute tige.

## RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : l'infiltration sur site sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

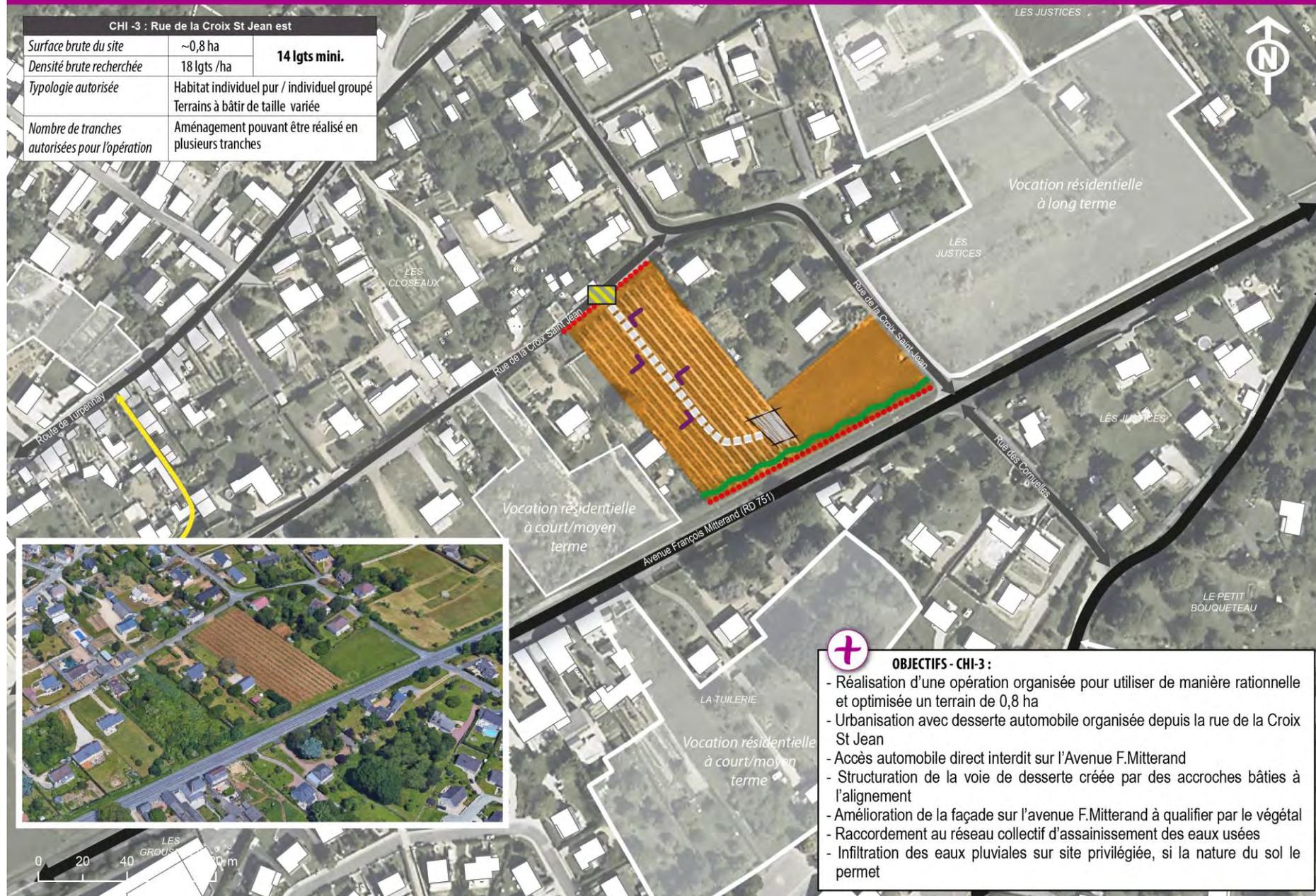


CHI -2 : Rue de la Croix St Jean ouest		
Surface brute du site	~0,4 ha	<b>7 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



- OBJECTIFS - CHI-2 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0,4 ha
  - Urbanisation avec desserte automobile organisée depuis la rue de la Croix St Jean, à prolonger par une liaison douce assurant un maillage avec l'urbanisation au sud de l'avenue François Mitterand via le site à urbaniser de la Tuilerie (franchissement de l'avenue à sécuriser)
  - Accès automobile direct interdit sur l'Avenue F.Mitterand
  - Amélioration de la façade sur l'avenue F.Mitterand à qualifier par le végétal
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

CHI -3 : Rue de la Croix St Jean est	
Surface brute du site	~0,8 ha
Densité brute recherchée	18 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement pouvant être réalisé en plusieurs tranches



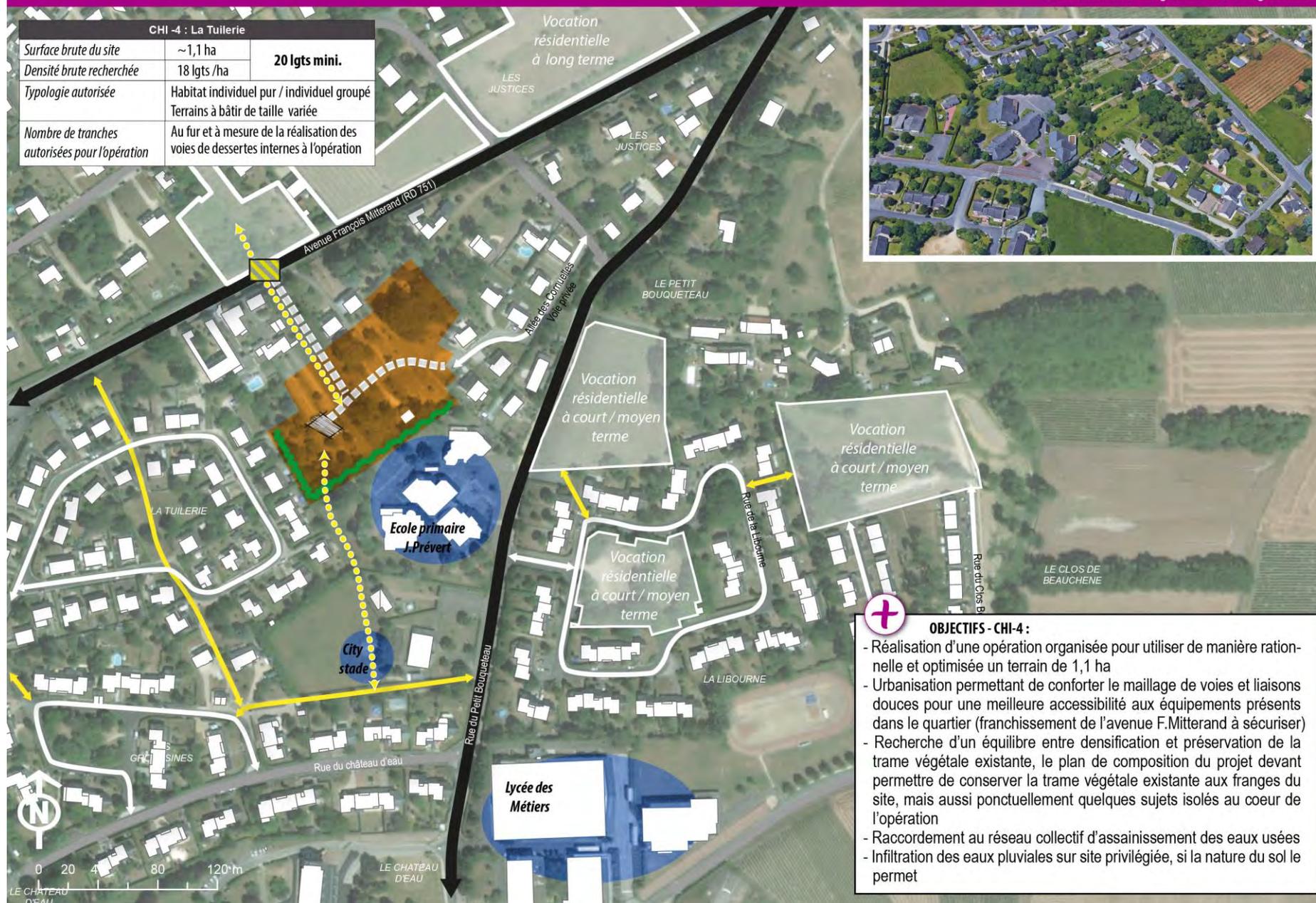
**OBJECTIFS - CHI-3 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0,8 ha
- Urbanisation avec desserte automobile organisée depuis la rue de la Croix St Jean
- Accès automobile direct interdit sur l'Avenue F.Mitterand
- Structuration de la voie de desserte créée par des accroches bâties à l'alignement
- Amélioration de la façade sur l'avenue F.Mitterand à qualifier par le végétal
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

CHI-4 : La Tuilerie		
Surface brute du site	~1,1 ha	<b>20 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Au fur et à mesure de la réalisation des voies de dessertes internes à l'opération	



42

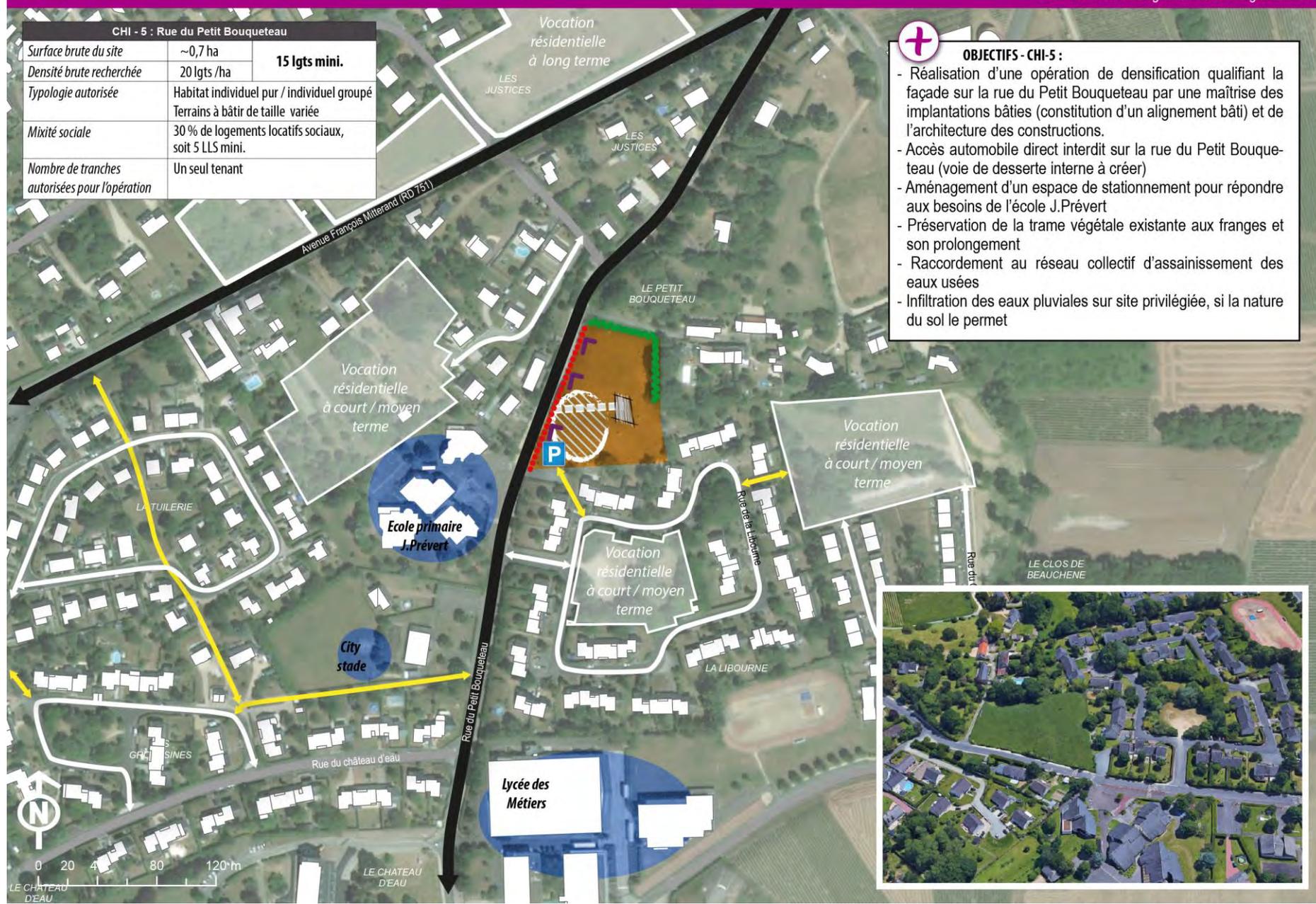


**OBJECTIFS - CHI-4 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 1,1 ha
- Urbanisation permettant de conforter le maillage de voies et liaisons douces pour une meilleure accessibilité aux équipements présents dans le quartier (franchissement de l'avenue F.Mitterrand à sécuriser)
- Recherche d'un équilibre entre densification et préservation de la trame végétale existante, le plan de composition du projet devant permettre de conserver la trame végétale existante aux franges du site, mais aussi ponctuellement quelques sujets isolés au coeur de l'opération
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

CHI - 5 : Rue du Petit Bouqueteau		
Surface brute du site	~0,7 ha	<b>15 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	20 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux, soit 5 LLS mini.	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

- OBJECTIFS - CHI-5 :**
- Réalisation d'une opération de densification qualifiant la façade sur la rue du Petit Bouqueteau par une maîtrise des implantations bâties (constitution d'un alignement bâti) et de l'architecture des constructions.
  - Accès automobile direct interdit sur la rue du Petit Bouqueteau (voie de desserte interne à créer)
  - Aménagement d'un espace de stationnement pour répondre aux besoins de l'école J.Prévert
  - Préservation de la trame végétale existante aux franges et son prolongement
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet





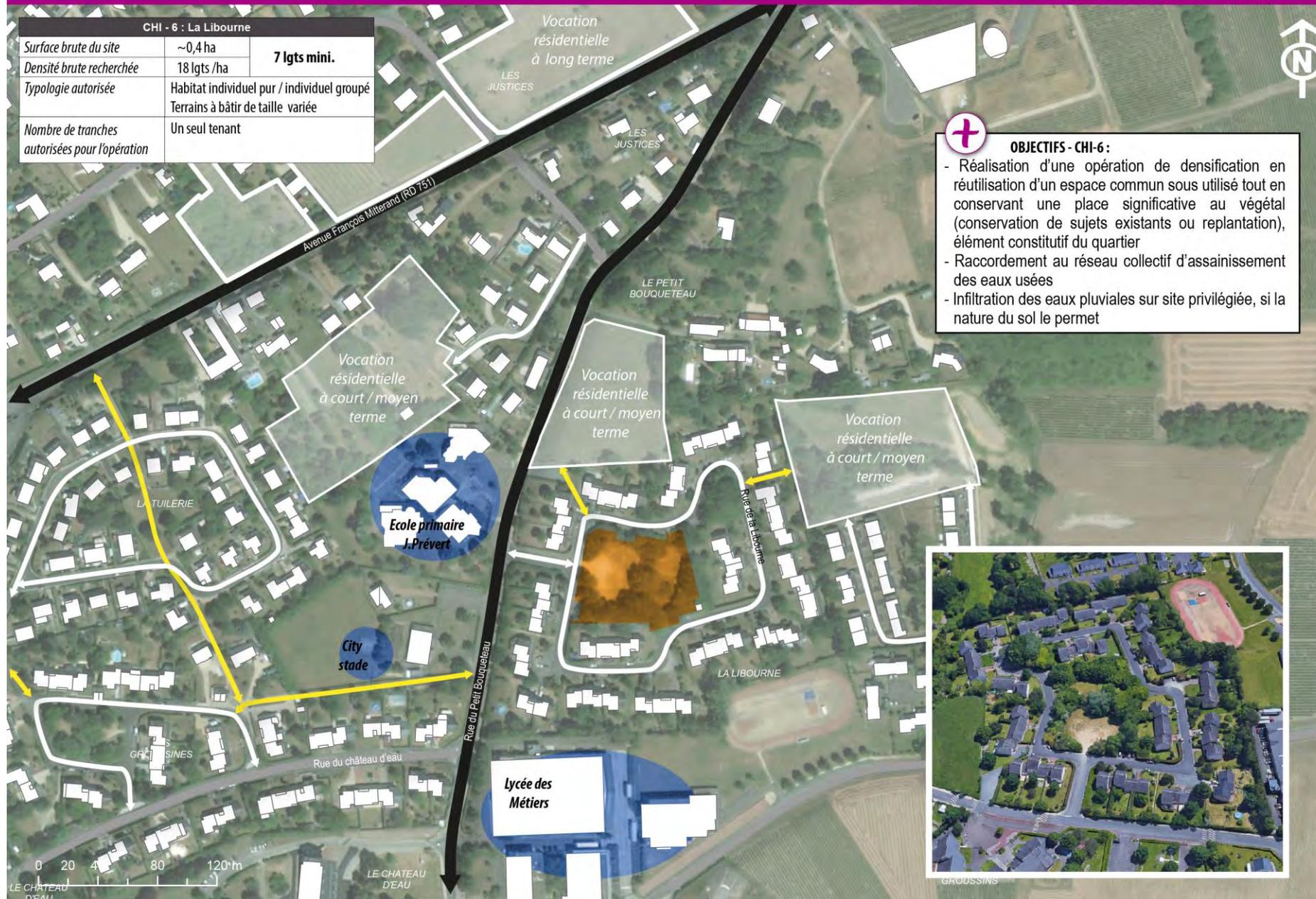
CHI - 6 : La Libourne	
Surface brute du site	~0,4 ha
Densité brute recherchée	18 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant



**OBJECTIFS - CHI-6 :**

- Réalisation d'une opération de densification en réutilisation d'un espace commun sous utilisé tout en conservant une place significative au végétal (conservation de sujets existants ou replantation), élément constitutif du quartier
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

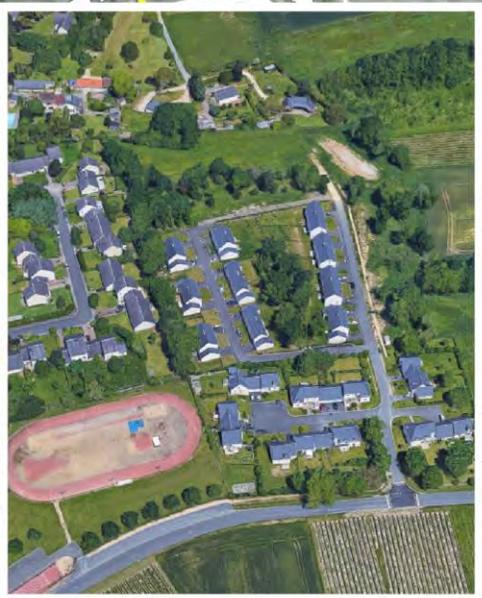
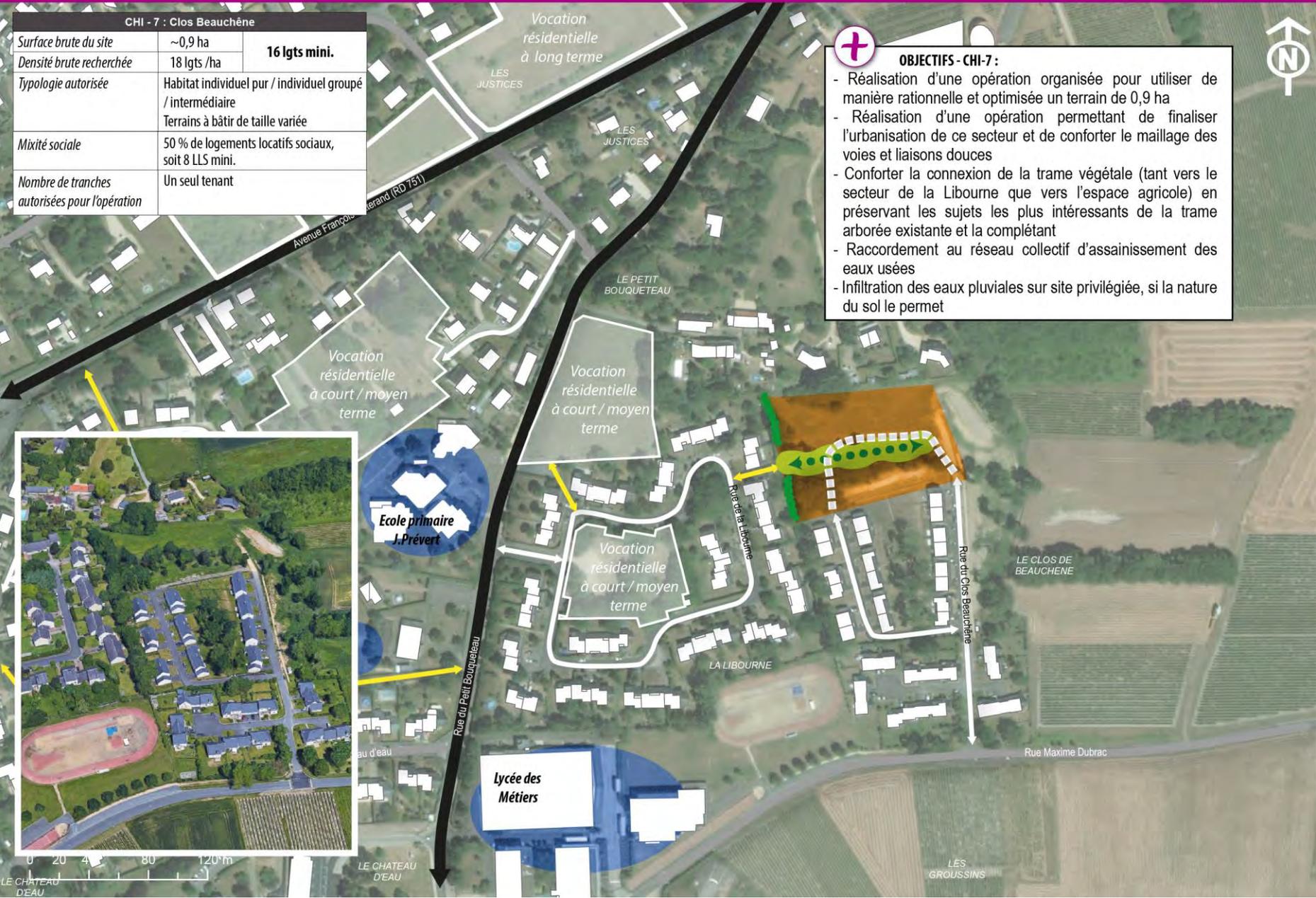
44



CHI - 7 : Clos Beauchêne	
Surface brute du site	~0,9 ha
Densité brute recherchée	18 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé / intermédiaire Terrains à bâtir de taille variée
Mixité sociale	50 % de logements locatifs sociaux, soit 8 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

**16 lgts mini.**

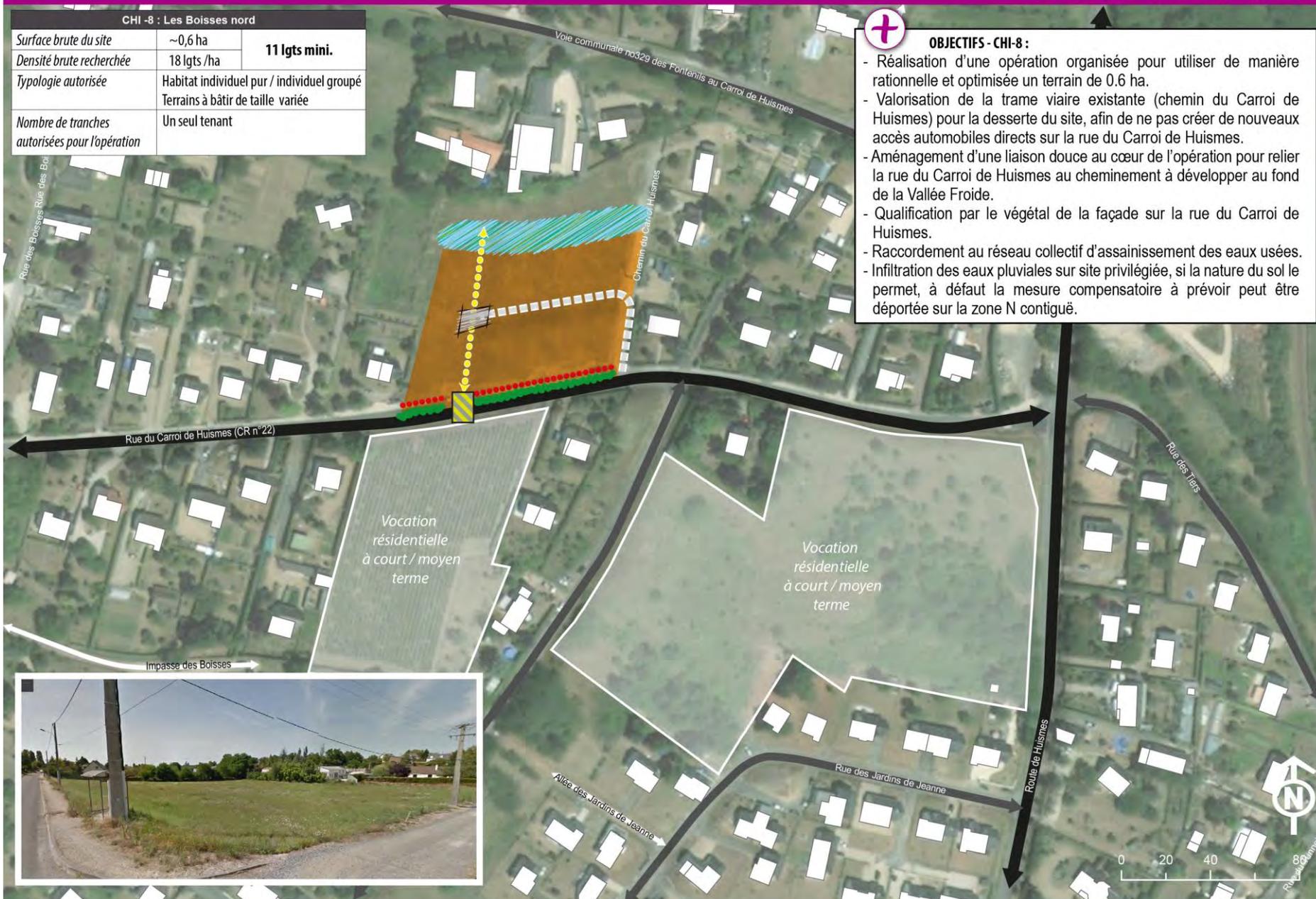
- OBJECTIFS - CHI-7 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0,9 ha
  - Réalisation d'une opération permettant de finaliser l'urbanisation de ce secteur et de conforter le maillage des voies et liaisons douces
  - Conforter la connexion de la trame végétale (tant vers le secteur de la Libourne que vers l'espace agricole) en préservant les sujets les plus intéressants de la trame arborée existante et la complétant
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



CHI-8 : Les Boisses nord		
Surface brute du site	~0,6 ha	<b>11 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

**OBJECTIFS - CHI-8 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.6 ha.
- Valorisation de la trame viaire existante (chemin du Carroi de Huismes) pour la desserte du site, afin de ne pas créer de nouveaux accès automobiles directs sur la rue du Carroi de Huismes.
- Aménagement d'une liaison douce au cœur de l'opération pour relier la rue du Carroi de Huismes au cheminement à développer au fond de la Vallée Froide.
- Qualification par le végétal de la façade sur la rue du Carroi de Huismes.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet, à défaut la mesure compensatoire à prévoir peut être déportée sur la zone N contiguë.

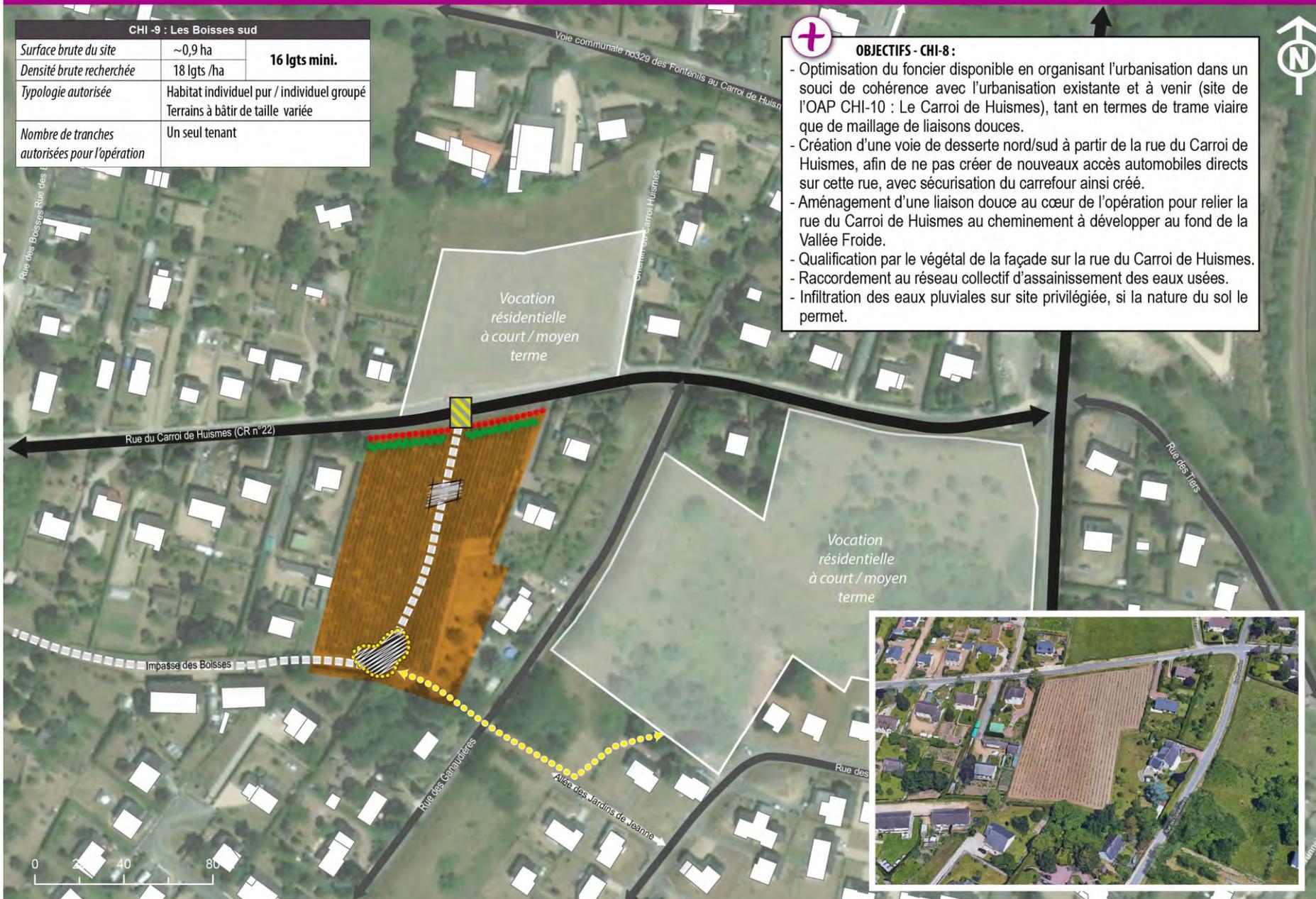


46

CHI-9 : Les Boisses sud		
Surface brute du site	~0,9 ha	<b>16 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

**+** **OBJECTIFS - CHI-8 :**

- Optimisation du foncier disponible en organisant l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'urbanisation existante et à venir (site de l'OAP CHI-10 : Le Carroi de Huismes), tant en termes de trame viaire que de maillage de liaisons douces.
- Création d'une voie de desserte nord/sud à partir de la rue du Carroi de Huismes, afin de ne pas créer de nouveaux accès automobiles directs sur cette rue, avec sécurisation du carrefour ainsi créé.
- Aménagement d'une liaison douce au cœur de l'opération pour relier la rue du Carroi de Huismes au cheminement à développer au fond de la Vallée Froide.
- Qualification par le végétal de la façade sur la rue du Carroi de Huismes.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.



### CONTEXTE

Le secteur délimité au sud par l'avenue François Mitterrand et à l'est par la route de Huismes a connu depuis les années 1980 un développement urbain mêlant urbanisation diffuse le long de voies existantes avec implantations en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang et petites opérations organisées de lotissement, conférant une impression d'urbanisation juxtaposée sans cohérence. Seules les opérations des Nigouillets (cité EDF des années 1980) et des Jardins de Jeanne (opération réalisée au cours de la dernière décennie) s'inscrivent en rupture en cherchant à organiser le développement urbain sur des sites d'une ampleur significative induisant une réflexion en termes de maillage viaire, d'espace public paysager de proximité ... Les Jardins de Jeanne présentent également l'intérêt de rompre avec le lotissement standard, grâce à un traitement spécifique de la voie de desserte principale nord/sud (limitation des bordures, noues, arbres d'alignement ...), et un travail sur des implantations bâties à l'alignement permettant de structurer et de rythmer cet axe.

48



*Structuration par du bâti à l'alignement de l'axe principal des Jardins de Jeanne*

Au-delà des sites des Boisses nord et Sud présentés précédemment, il reste encore un vaste espace non urbanisé entre la rue du Carroi de Huismes et l'opération des Jardins de Jeanne, représentant 2.2 ha. Cet espace mérite d'autant plus une attention particulière qu'il

s'inscrit dans une séquence d'entrée de ville en arrivant depuis le rond-point de la route de Huismes qui a su conserver une dominante végétale encore assez marquée.



### OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible en organisant l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'urbanisation existante en termes de trame viaire et de maillage de liaisons douces.
- Recherche d'une cohérence avec l'opération des Jardins de Jeanne en termes de dimensionnement et qualification des espaces publics, de forme urbaine et de diversité du programme de logements.
- Prise en compte de la trame végétale existante dans la qualification des espaces publics.
- Qualification des franges du site par le végétal, avec une attention particulière sur la façade de l'opération sur la route de Huismes et la rue du Carroi de Huismes.

## PROGRAMME

Surface brute du site	2.2 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	18 logements minimum/ha
Objectif de logements	39 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire
Mixité sociale	Terrains à bâtir de tailles variés avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie secondaire de desserte interne à l'opération

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### DESSERTE ET MOBILITÉ

Le schéma de desserte du site doit tenir compte de la structure du réseau viaire existant à ses franges. Dans ces conditions, il convient dans un premier temps de finaliser l'axe structurant des Jardins de Jeanne en le prolongeant vers le nord jusqu'à la rue du Carroi de Huismes. ; étant entendu qu'il est prévu dans le PLU que cette voie soit aussi prolongée au sud pour rejoindre la rue des Boisses. Le site doit ensuite être desservi à partir d'un réseau de voies tertiaires, aucun accès automobile direct n'étant autorisé sur les voies périphériques, afin de sécuriser la circulation au long de ces voies, tenir compte de la topographie (présence de talus) ou de leur dimensionnement insuffisant pour recevoir des flux automobiles d'un quartier d'une telle ampleur (rue des Ganaudières).

Au niveau des liaisons douces, un aménagement sécurisé doit être réalisé au long de la rue du Carroi de Huismes dans le cadre de l'urbanisation de ce site. Il s'agit en effet un élément important d'une réflexion plus large sur la mise en œuvre d'un axe structurant de liaison douce entre Les Closeaux et Les Fontenils. Cette liaison douce doit également irriguer le cœur du quartier en appui sur la voie de desserte principale d'axe nord/sud, puis permettre de rejoindre l'allée des Jardins de Jeanne et au-delà réaliser un bouclage avec l'impasse des Boisses.

### QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les typologies bâties et de taille de parcellaire. Les opérations les plus denses et à l'architecture maîtrisée seront à positionner au niveau des espaces publics structurants. Aussi, la structuration, de la voie à créer entre la rue des Jardins de Jeanne et la rue du Carroi de Huismes, par des accroches bâties à l'alignement est un principe fort de composition urbaine qui devra être respecté dans le projet.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il convient tout d'abord que l'opération s'inscrive en respectant la trame végétale existante sur le site et présentant un intérêt écologique et/ou paysager, tant au niveau de l'espace public à créer à l'articulation avec l'opération des Jardins de Jeanne, que du petit boisement existant au sud-est du site qui constitue un élément structurant de cette séquence d'entrée de ville par la route de Huismes.

Par ailleurs, au sein de ce vaste espace non cultivé depuis plusieurs années, on constate la présence d'autres arbres et arbustes, avec lesquels le projet devra chercher à composer au mieux, pour préserver des éléments de nature ordinaire au cœur de ce futur quartier. Il ne s'agit pas de tout conserver, ni à l'inverse de faire table rase, mais bien de s'appuyer sur un certain nombre d'éléments végétaux pouvant être structurants dans la composition du futur quartier. Un état initial précis sera donc à mener au stade de l'étude préalable de faisabilité, afin d'intégrer la prise en compte de cette trame végétale le plus en amont possible dans la réflexion.

Les franges du site devront faire l'objet d'une intégration par le végétal, pouvant le plus souvent prendre la forme de la plantation de haies bocagères. Cependant, une attention particulière sera à apporter sur le traitement paysager de l'angle entre la route de Huismes et la rue du Carroi de Huismes. Ce traitement paysager devra avoir une épaisseur suffisante, tout en travaillant sur la transparence pour mettre en scène le futur quartier. Il pourra par exemple s'agir de l'aménagement paysager qualitatif d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales, si un tel ouvrage était techniquement nécessaire (point bas du site).

### RÉSEAUX

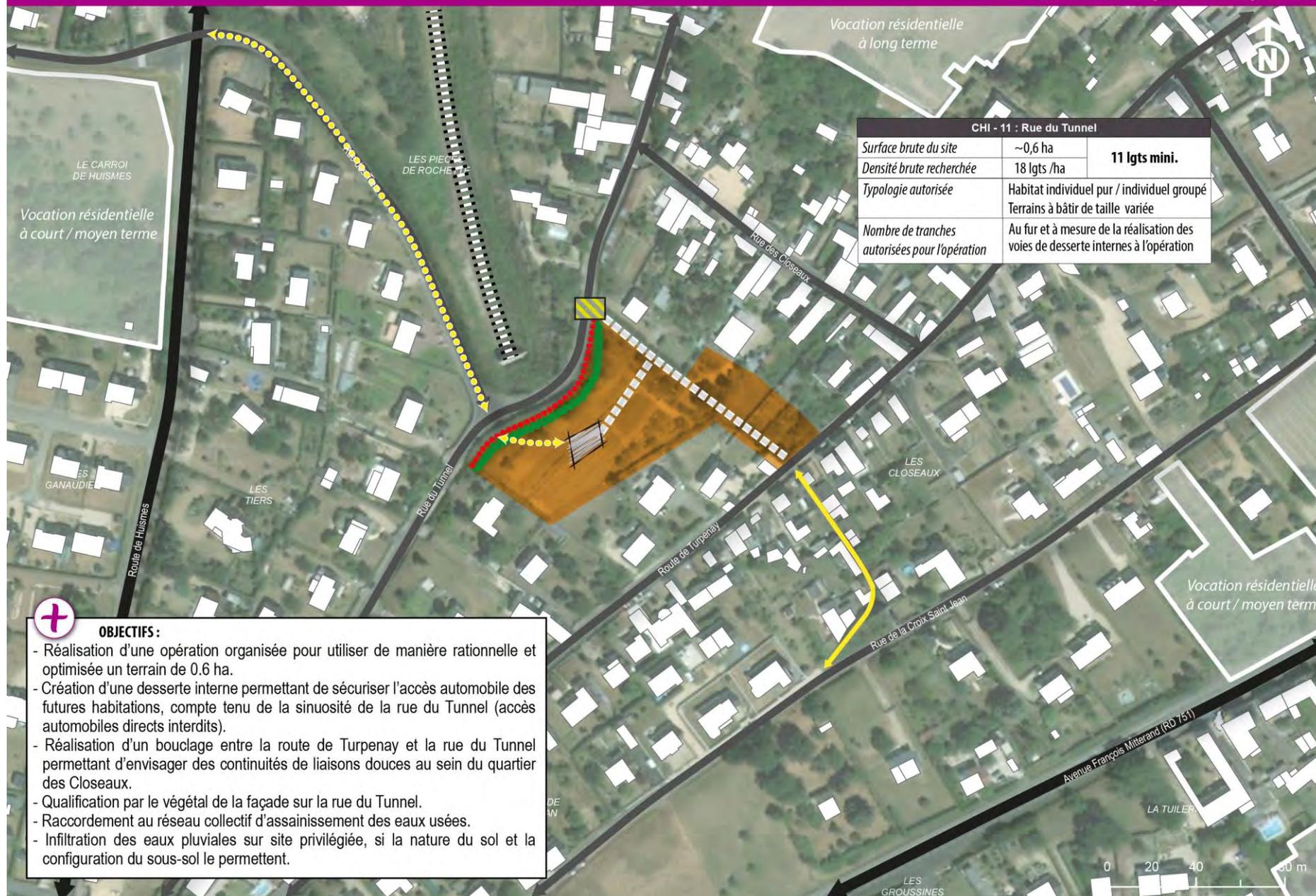
Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : l'infiltration sur site sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

CHI -10 : Le Carroi de Huismes		
Surface brute du site	~2,2 ha	<b>39 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé /intermédiaire Terrains à bâtir de taille variée	
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux, soit 12 LLS mini.	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte internes à l'opération	

50





### CONTEXTE

Le développement urbain de Chinon au cours des dernières décennies s'est essentiellement fait sur le plateau, avec un étalement urbain très marqué, fortement consommateur d'espace et non structurant pour la ville.

Les orientations du PLUi-H visent à remettre en cause la généralisation de ce mode de développement urbain pour privilégier la densification et le renouvellement urbain. Cependant, il n'est pas possible de tirer un trait complet sur ce qui s'est fait jusqu'à maintenant, sans chercher à créer une limite cohérente avec certains espaces agricoles naturels ou forestiers.

En l'espèce l'axe constitué par la rue des Loges / l'impasse de Trinquebrenille, l'impasse du Bois Gélif et la rue de Perrault constitue une limite nette entre le massif forestier et l'agglomération. Un développement urbain au sein de l'îlot constitué par la RD751, la rue du Blanc Carroi, la rue du Peu d'Olivet et l'impasse du Bois Gélif semble intéressante pour « finir » l'urbanisation au nord de la ville en valorisant les infrastructures existantes, la desserte en transport en commun par le SITRAVEL, la proximité d'équipements (pôle hospitalier, pôle sportif), de commerces (espace commercial du Blanc Carroi) et d'emplois (zone d'activités de La Plaine des Vaux), tout en valorisant un environnement singulier (environnement boisé).

En outre, l'entrée nord de la ville en venant de Tours constitue une perception assez brutale d'une urbanisation peu maîtrisée. En effet, après de longs kilomètres de ligne droite à travers la forêt et ses multiples bosses, on arrive soudainement au sortir de la forêt sur une vision peu qualitative d'entrée de ville, avec un mitage par quelques constructions côté nord de la route et un espace sans grand usage en rive sud auquel succède un garage automobile légèrement en contrebas de la route.

L'urbanisation en façade sur la RD751 peut constituer l'opportunité de qualifier réellement cette 1<sup>ère</sup> séquence d'entrée de ville.



Entrée nord de la ville en venant de Tours

### OBJECTIFS

- Finir l'urbanisation de la frange nord de la ville en combinant vocation économique en façade sur la RD751 et vocation habitat à l'arrière dans un second temps.
- Inscrire ce projet d'extension dans un cadre arboré à valoriser et mettre en scène pour conférer à cet espace une image à la hauteur de ce qui est attendu quand on évoque « Chinon ».
- Au-delà du seul cadre arboré, engager une démarche environnementale à la fois innovante et réaliste, compte tenu du marché immobilier local, pour la mise en œuvre de ce projet d'urbanisation.
- Apporter un soin tout particulier à la qualification de la façade sur la RD751.
- Intégrer le futur quartier dans la logique du réseau de voies existantes.

## PROGRAMME

Secteur 1	
Surface brute du site	3.34 ha, dont 0.6 ha conservé en boisement à la périphérie du site. Pour l'application de la densité on retiendra donc une surface hors boisements à conserver de 2.74 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	20 logements minimum/ha
Objectif de logements	55 logements
Typologie autorisée	A définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation
Mixité sociale	A définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation
Phasage	A définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation

Secteur 2	
Surface brute du site	4.24 ha, dont 0.39 ha conservé en boisement à la périphérie du site
Vocation dominante	Activités commerciales en façade sur la RD751 avec un seuil minimal de surface de vente pour s'inscrire en complémentarité avec l'offre commerciale en centre-ville. Activités artisanales ou de services en lien avec une activité artisanale (exemple : show-room) en second rang.
Phasage	Opération d'un seul tenant

Secteur 3	
Surface brute du site	1.1 ha
Vocation dominante	Activités commerciales en façade sur la RD751 avec un seuil minimal de surface de vente pour s'inscrire en complémentarité avec l'offre commerciale en centre-ville. OU Activités artisanales ou de services en lien avec une activité artisanale (exemple : show-room).
Phasage	Sans objet

## DESSERTE ET MOBILITÉ

Pour les secteurs 1 et 2, aucun accès automobile direct n'est autorisé depuis les voies bordant le site, à la fois pour des questions de sécurité par rapport à la RD751 et à l'aménagement de la piste cyclable longeant la rue du Blanc Carroi, mais aussi pour préserver l'intégrité de la bande boisée à conserver sur les franges du site.

Pour le secteur 2, l'accès automobile doit se faire en 2 points :

- Depuis la RD751 : sous forme d'une voie d'entrée en venant de Tours,
- Depuis la rue du Blanc Carroi : création d'une voie de desserte à double-sens dans le prolongement de la rue Latécoère

Pour le secteur 1, l'accès automobile au site se fera depuis la voie de desserte du site d'activité (d'où son classement en 2AUh), avec un schéma de desserte interne sans débouché sur l'impasse du Bois Gélif, la route de Turpenay et la rue du Blanc Carroi.

Dans ce quartier le maillage des liaisons douces sera à privilégier tant en direction de la forêt (via l'impasse du Bois Gélif à conserver dans sa configuration actuelle : chemin étroit au cœur du bois souligné par 2 fossés) que vers l'urbanisation existante, afin notamment de valoriser l'antenne de la Loire à Vélo passant dans le secteur, mais aussi la desserte sécurisé vers le pôle hospitalier ou vers la ville.

Pour le secteur 3, l'accès au site est possible depuis la rue des Loges et en venant de Chinon depuis la RD751. En revanche, au niveau des sorties elles ne sont envisageables que sur la rue des Loges.

## QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La qualification de l'entrée de ville est l'un des enjeux majeurs de cette opération. Elle reposera côté nord de la voie par l'organisation de la vocation commerciale autour d'un espace central qualifié et structurant (mutualisation des espaces de stationnement, trame arborée et paysagée, perméabilité piétonne vers les commerces) sous forme d'un atrium. L'objectif est de composer en façade sur la RD751 une frange urbaine qui vient créer un alignement à l'appui d'un filtre paysager qualitatif d'une quinzaine de mètres de profondeur. Ce filtre paysager qualitatif doit recevoir un traitement homogène combinant alignement d'arbres de haute tige (lien avec la forêt et adéquation au gabarit de la voie) et végétation basse affichant un caractère urbain (cf. images de référence ci-après).



54

L'implantation des volumes bâtis doit offrir la possibilité de ménager une succession de percées visuelles sur le cœur commerçant.

Le Relais Information Service est à qualifier au niveau de son interface avec le rond-point et la rue du Blanc Carroi.

En rive sud de la voie, l'implantation des nouveaux bâtiments devra se faire dans le prolongement du bâtiment du garage automobile avec en complément la plantation d'un alignement d'arbres de haute tige, là encore afin de tenir l'espace compte tenu du gabarit de la voie.

Au niveau du secteur à vocation d'habitat, compte tenu du parti pris d'inscrire cette opération dans un écrin boisé, les interfaces en termes de composition urbaine sont inexistantes. En revanche, cela implique d'avoir au cœur même de l'opération un vrai parti architectural et urbain original, pour conférer une identité particulière à ce quartier.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La première orientation en matière environnementale et paysagère consiste en la préservation :

- d'une bande boisée de 20 m en frange avec la route de Turpenay et à l'interface entre les vocations habitat et activités pour s'inscrire dans un cadre arboré affirmé et créer un espace tampon permettant d'atténuer les nuisances potentielles liées aux activités ;
- d'une bande boisée de 10 m en limite de l'impasse du Bois Gélif pour conserver une transition avec la forêt tout en cherchant à optimiser la consommation d'espace ;
- d'une bande arborée de 5 m en façade sur la rue du Blanc Carroi, afin de laisser une certaine transparence vers le cœur de l'opération et afficher le caractère plus urbain de cette voie ; elle sera à conserver en espace commun afin que son entretien s'inscrive dans la durée et que les clôtures ne se retrouvent pas au droit de la rue du Blanc Carroi.

Ces bandes boisées / arborées à conserver ne sont pas à ce jour d'une grande qualité en termes de boisement. Il sera donc nécessaire, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement de venir densifier le boisement existant tout en laissant une certaine transparence pour la bande arborée en façade sur la rue du Blanc Carroi.

Pour le secteur à vocation résidentielle, au-delà de ces bandes boisées / arborées à conserver, il ne s'agira pas pour autant de faire table rase de toute la trame arborée existante. Il conviendra au cours des études pré-opérationnelles de faire un recensement des sujets les plus intéressants à conserver pour contribuer à la qualification du cadre de

vie des futurs habitants de ce quartier. Ils pourront alors être protégés dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUi-H nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Autre angle d'approche environnemental, le fait de privilégier les mobilités propres et douces au cœur même du quartier d'habitat. Cela passera par une place privilégiée faite aux liaisons piétonnes et vélos, mais aussi par le développement de la mobilité électrique avec des dispositifs de recharge sur les espaces communs et/ou les espaces privatifs.

Le plan de composition devra chercher, en tenant compte de la couronne boisée à conserver, à favoriser les apports solaires passifs pour limiter la consommation d'énergie pour le chauffage. Cela pourra notamment passer par un travail fin sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

À l'échelle du bâti, le recours aux éco-matériaux sera à privilégier.

En matière de gestion de l'éclairage sur les espaces communs, la politique menée à l'échelle de la ville sur les espaces publics, en termes d'économie d'énergie et de limitation de la pollution lumineuse, devra être intégrée.

## RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : l'infiltration sur site sera privilégiée, si la nature du sol le permet. Néanmoins la priorité sera portée sur la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.

56

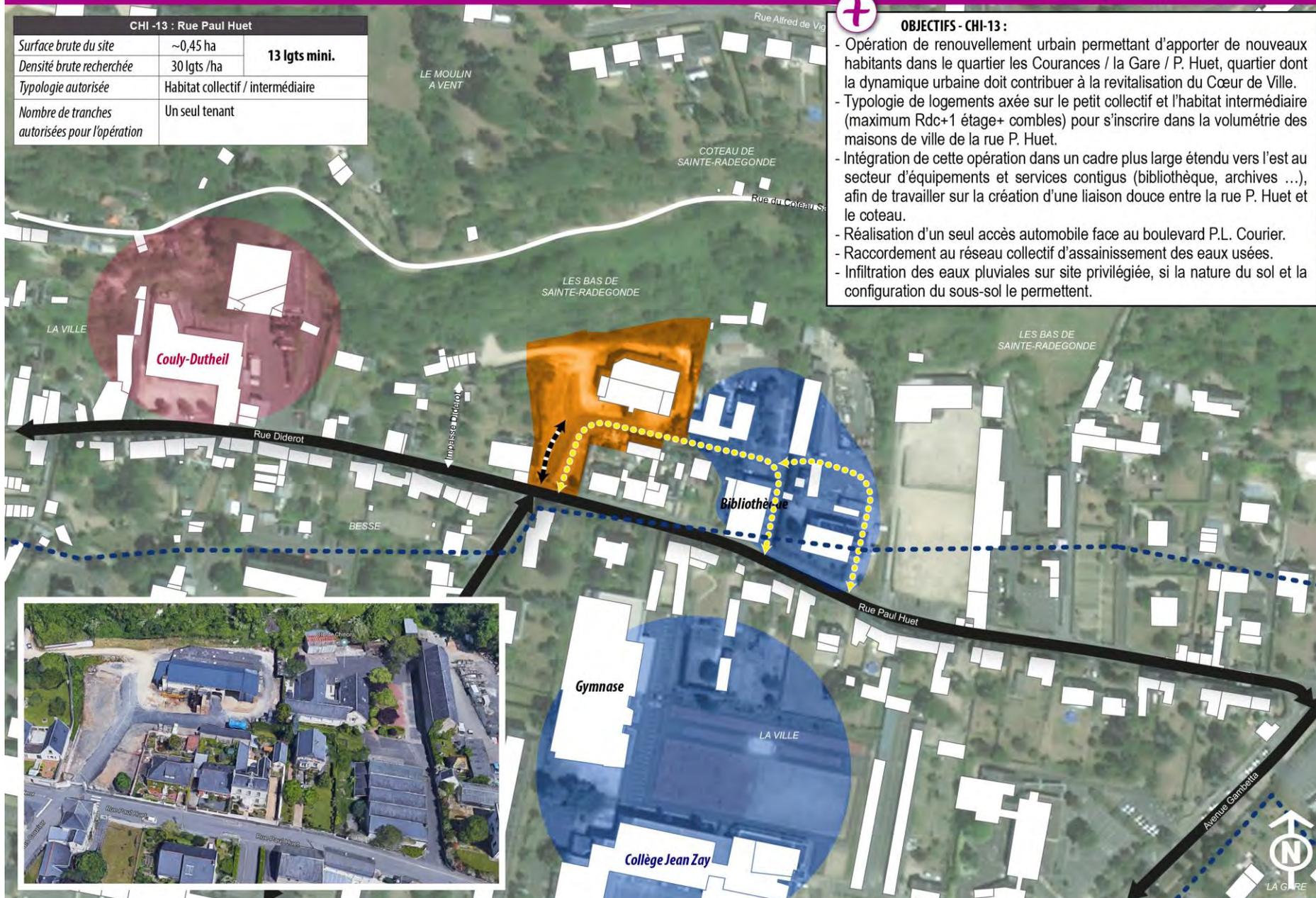


CHI-13 : Rue Paul Huet		
Surface brute du site	~0,45 ha	<b>13 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	30 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat collectif / intermédiaire	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



**OBJECTIFS - CHI-13 :**

- Opération de renouvellement urbain permettant d'apporter de nouveaux habitants dans le quartier les Courances / la Gare / P. Huet, quartier dont la dynamique urbaine doit contribuer à la revitalisation du Cœur de Ville.
- Typologie de logements axée sur le petit collectif et l'habitat intermédiaire (maximum Rdc+1 étage+ combles) pour s'inscrire dans la volumétrie des maisons de ville de la rue P. Huet.
- Intégration de cette opération dans un cadre plus large étendu vers l'est au secteur d'équipements et services contigus (bibliothèque, archives ...), afin de travailler sur la création d'une liaison douce entre la rue P. Huet et le coteau.
- Réalisation d'un seul accès automobile face au boulevard P.L. Courier.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol et la configuration du sous-sol le permettent.



58



- OBJECTIFS - CHI-14 :**
- Opération de renouvellement urbain et de densification permettant d'apporter de nouveaux habitants dans le quartier les Courances / la Gare / P. Huet, quartier dont la dynamique urbaine doit contribuer à la revitalisation du Cœur de Ville.
  - Typologie de logements axée sur l'habitat individuel, afin de s'inscrire dans les caractéristiques d'un tissu urbain existant de faubourg.
  - Réalisation d'une voie de desserte interne en appui sur l'impasse des Cathelinettes avec sécurisation du débouché sur la rue de l'Olive.
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol et la configuration du sous-sol le permettent.

CHI -14 : Les Cathelinettes		
Surface brute du site	~0,5 ha	<b>9 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



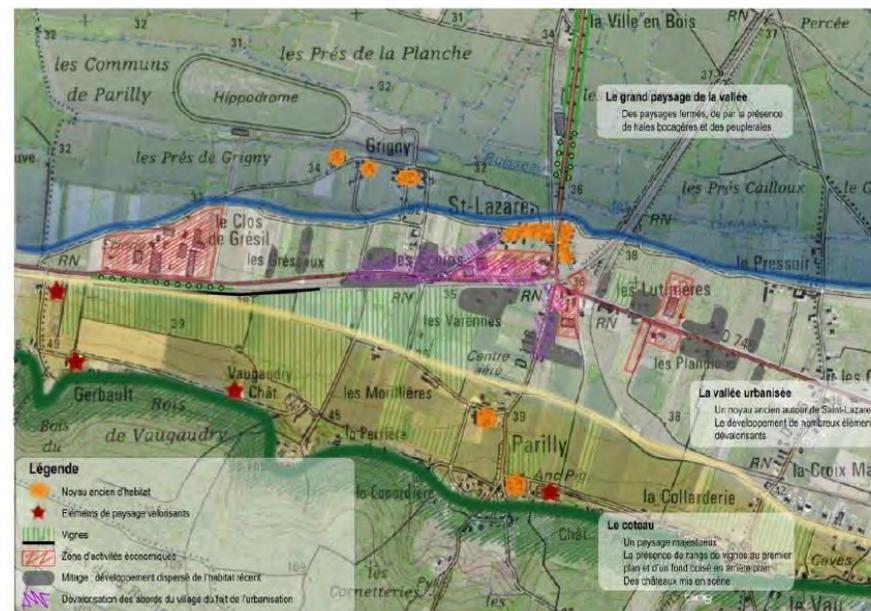
CONTEXTE

Au sud de la Vienne, plusieurs noyaux anciens d'urbanisation existent : Grigny, St-Lazare, Les Morillières et Parilly. St-Lazare s'apparente plus à un petit faubourg à vocation mixte qu'à un hameau, son positionnement stratégique au carrefour de l'axe menant à la ville (franchissement de la Vienne) et de l'axe Saumur / Ste-Maure-de-Touraine lui conférant un positionnement clé de porte de ville.

Un tel positionnement, au regard des flux de passage, a engendré nécessairement une pression foncière importante au cours des 40 dernières années. Malheureusement, cette pression n'a pas du tout été maîtrisée, aboutissant aujourd'hui à une entrée de ville de piètre qualité paysagère à l'urbanisation hétéroclite, alors que tous les atouts étaient présents : coteau viticole en pente douce ponctué de propriétés de caractère s'appuyant sur un fond boisé et s'ouvrant vers le nord sur la vallée de la Vienne. Ce développement urbain anarchique est tant le fait de l'habitat que des activités économiques, et s'étire sur environ 6 km du Clos Grésil à l'ouest à hauteur du bourg de Rivière à l'est.

Consciente des limites d'un développement urbain au coup par coup dans un endroit stratégique pour la ville de Chinon, mais aussi plus généralement pour la rive gauche de la Vienne, et au regard de certains projets à l'étude, la CC Chinon Vienne et Loire a fait réaliser en 2015-2016 une « étude préalable à la décision d'aménager le secteur de St-Lazare à Chinon ».

Cette étude a défini de grands axes de recomposition de l'espace, afin de trouver une certaine cohérence dans un environnement où règne aujourd'hui la juxtaposition, et de créer de l'urbanité là où le routier et le fonctionnel l'emportent aujourd'hui. La tâche sera ardue, mais le challenge est essentiel pour le territoire, car il s'agit bien de la porte d'entrée sud sur la ville-centre du territoire.



Le paysage autour du hameau Saint-Lazare se décompose en 3 unités très perceptibles.



Etude préalable à la décision d'aménager le secteur de St-Lazare à Chinon, Espace-Temps/Esce-Terra/Pierres&Eau - 2016

Cette réflexion a donc été reprise dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, avec une prise de recul quant à la stratégie de développement urbain de la ville de Chinon, d'une part, et d'aménagement du territoire de Chinon Vienne et Loire, d'autre part.

Extrait du PADD :

**Axe 2 Les objectifs économiques**

B. Conforter l'armature commerciale actuelle au niveau des polarités tout en maintenant une offre de proximité

Mettre la revitalisation du commerce de centre-ville à Chinon au cœur du projet urbain de la ville

« La seconde priorité du projet urbain de la ville de Chinon est le rééquilibrage de la polarité de Chinon sur la rive gauche de la Vienne avec la structuration d'une centralité de proximité au niveau de St-Lazare en confortement de l'offre commerciale existante, afin de répondre aux besoins en commerces et services des habitants de la rive gauche de la Vienne (communes de Chinon Vienne et Loire, mais aussi des communes du nord Richelais et du nord Vienne).

- Structurer une centralité de proximité à St-Lazare à partir de la création d'un site du Pôle de Santé Pluridisciplinaire, du déplacement du Super U, de la réutilisation à des fins d'activités/d'équipements des locaux commerciaux vacants route de Saumur et du confortement du parc de logements.
- Faciliter l'accessibilité en liaison douce à cette centralité depuis les communes de Thizay, Cinais, La Roche-Clermault et Seuilley en réaménageant notamment l'ancienne voie ferrée. »

L'OAP qui avait été définie à l'issue de cette étude a été reprise et légèrement amendée pour tenir compte de l'évolution des réflexions des élus, des besoins et des projets.

**OBJECTIFS**

- Faire de cette entrée de ville une centralité de proximité, donc un quartier à vivre mêlant différentes fonctions urbaines (commerces, services, équipements, logements ...), facilement accessible depuis les communes voisines de la rive gauche de la Vienne.
- Avoir une approche globale sur le moyen / long terme, avec comme fil conducteur un aménagement qualitatif des espaces publics structurants, tout en permettant

une réalisation site par site de ce vaste espace de recomposition urbaine, au gré des disponibilités foncières et de la maturité des projets.

- Redonner une échelle à cette entrée de ville en s'appuyant sur la forme urbaine traditionnelle du faubourg St-Lazare et en transformant l'actuel giratoire en place urbaine.

**PROGRAMME**

L'OAP de St-Lazare est une OAP multi-sites, comprenant 5 secteurs pouvant être indépendants les uns des autres dans leur mise en œuvre, mais le respect des principes d'aménagement définis ci-après assurera la cohérence d'ensemble.

Secteur 1	
Surface brute du site	1.1 ha
Vocation dominante	Vocation mixte en façade sur la rue de Saumur : commerces/services/bureaux en rez-de-chaussée et logements pour le ou les étages Vocation résidentielle pour la partie arrière
Densité recherchée	40 logements minimum/ha
Objectif de logements	44 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir de tailles variés avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

Secteur 2	
Surface brute du site	2 ha
Vocation dominante	Vocation à dominante commerciale, pouvant être complétée par des activités de services ou de bureaux et des équipements
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la voie tertiaire de desserte interne à l'opération

<b>Secteur 3</b>	
Surface brute du site	3.1 ha
Vocation dominante	Vocation à dominante commerciale pouvant être complétée par des activités de services ou de bureaux en façade sur la rue de Saumur
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

<b>Secteur 4</b>	
Surface brute du site	0.4 ha
Vocation dominante	Vocation à dominante commerciale pouvant être complétée par des activités de services ou de bureaux en façade sur la rue de Saumur
Phasage	Opération à réaliser d'un seul tenant

<b>Secteur 5</b>	
Surface brute du site	1 ha
Vocation dominante	Vocation à dominante commerciale pouvant être complétée par des activités de services ou de bureaux en façade sur la rue Cassin (environ 0.35 ha) Vocation résidentielle pour la partie arrière (environ 0.65 ha)
Densité recherchée	18 logements minimum/ha
Objectif de logements	12 logements minimum
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur
Mixité sociale	Terrains à bâtir de tailles variés
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser en 2 tranches : partie commerciale d'une part et partie résidentielle d'autre part

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### DESSERTE ET MOBILITÉ

Par rapport aux axes structurants existants, rue de Saumur (RD751E) et rue R. Cassin (RD749), les orientations sont les suivantes :

- Pas de nouveaux accès automobiles directs pour des raisons de sécurité :

Pour les secteurs 1&2, accès depuis une voie de desserte interne à créer se rebouclant sur la rue des Grandes Vignes. Débouché sur la rue de Saumur à aménager au droit de la voie d'accès au secteur 3, afin de pouvoir aménager un carrefour commun sécurisé.

Pour le secteur 3, accès depuis une voie de desserte interne à créer depuis la rue de Saumur (cf. ci-dessus). Cet aménagement permettra de supprimer la portion est de l'impasse des Varennes, ce qui simplifiera l'articulation entre la route de Marçay et la future place urbaine (cf. ci-après). Cet accès constituera l'accès principal à l'espace commercial (voirie lourde), il nécessitera un aménagement du carrefour sur la RD751E. Un accès secondaire, réservé aux véhicules légers sera à aménager depuis la route de Marçay.

Pour le secteur 4, accès depuis le secteur 3 ou depuis une voie de desserte interne à créer depuis la route de Marçay en se décalant vers le sud pour ne pas être trop près du carrefour avec la route de Saumur.

Pour le secteur 5, accès depuis une voie de desserte interne à créer entre la route de Marçay et le chemin du Clos de St-Lazare (pas d'accès automobile direct non plus depuis la route de Marçay compte tenu de son trafic).

- Reconfiguration du giratoire en place urbaine

Au niveau des liaisons douces, l'orientation majeure consiste à reconquérir l'ancienne voie ferrée pour la transformer en liaison douce structurante jusqu'à La Roche-Clermault, avec ensuite des prolongements vers Seully / le Marais de Taligny, Cinais / Thizay .../Candes-St-Martin. Il est donc important d'interdire la création d'accès automobile direct au long de la rue de Saumur, afin de ne pas l'interrompre au-delà des accès déjà existants.

A une échelle infra, il est tout aussi important de prévoir un accès en liaison douce au secteur 3 à vocation commerciale depuis la route de Marçay en se reconnectant sur les aménagements réalisés au sein du Clos St-Lazare qui débouchent directement sur la voie verte Richelieu/Chinon. La traversée de la route de Marçay sera cependant à sécuriser par un aménagement permettant de faire ralentir les véhicules, notamment en descendant du coteau.

Côté nord, l'urbanisation du secteur 1 ouvre la possibilité de prévoir une continuité piétonne vers la rue de l'Hippodrome.

### QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin de recréer une échelle à cette entrée de ville, il faut travailler sur la création d'un front bâti au long de l'axe structurant rue de Saumur / rue R. Cassin. Ce front bâti sera en rez-de-chaussée + 1 étage + combles en rive nord (secteur 1), en cohérence avec l'existant et le projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire. En rive sud le front bâti sera en simple rez-de-chaussée afin d'ouvrir la vue sur le coteau et s'inscrire dans la volumétrie du bâti existant de ce côté de la voie.

L'image urbaine de cet espace sera également véhiculée par la mixité des fonctions présentes en façade sur les rues de Saumur et R. Cassin.

Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des projets, en cohérence avec le bâti ancien présent dans le secteur, afin d'affirmer l'identité architecturale de la ville.

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

À ce niveau le travail portera sur une réflexion globale d'aménagement de l'axe structurant entre la voie verte à l'est et la rue des Morillères à l'ouest, avec en point d'orgue la reconfiguration de l'actuelle giratoire en place urbaine. Le carrefour desservant les secteurs 1 et 3 devra également avoir une configuration urbaine. La qualité de l'aménagement de l'espace public doit, parallèlement à sa structuration par des fronts bâtis, apporter cohérence et donc lisibilité à cette entrée de ville.

Un enjeu paysager très fort existe également par rapport aux limites ouest et sud du secteur 3, riveraines du secteur viticole et ouvrant des perspectives visuelles sur le coteau et le Château de la Vauguyon. Il conviendra donc de créer un filtre paysager sous forme d'un espace ponctué d'arbres de haute tige offrant des ouvertures visuelles sur l'espace viticole environnant et le Château de la Vauguyon. Il conviendra également de reprendre ou réinterpréter l'identité viticole des lieux dans le cadre du plan de composition de l'aménagement de ce secteur.

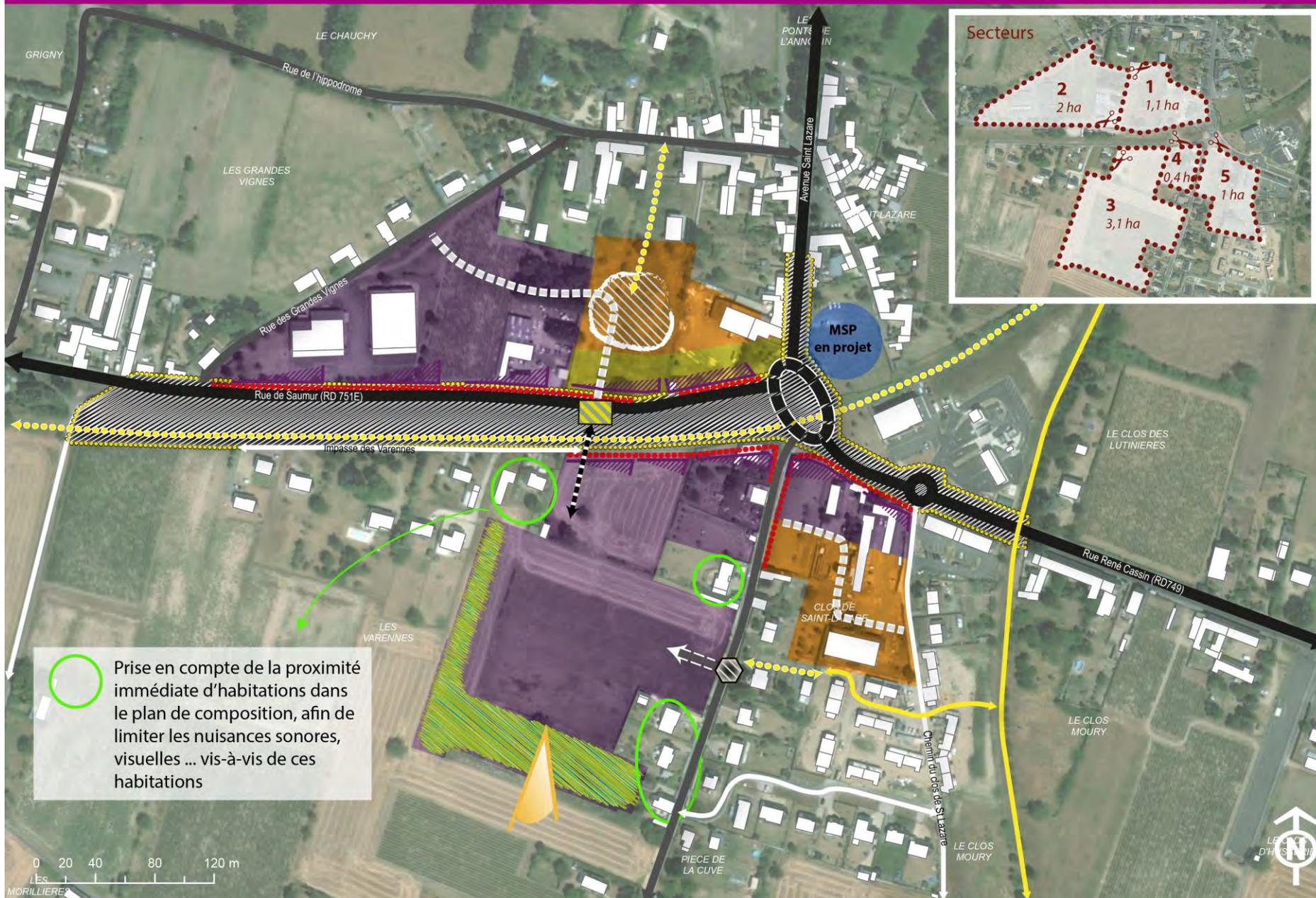
Ce secteur 3 ayant vocation à accueillir un ensemble commercial, il conviendra également de gérer avec attention l'interface avec les quelques habitations riveraines lors des études pré-opérationnelles. Ainsi lors de la conception du projet, une concertation étroite devra être mise en œuvre entre le porteur de projet, les riverains et le service instructeur de l'application du droit des sols, pour optimiser le projet en terme de limitation des nuisances induites (sonores, visuelles ...) pour les rendre compatibles avec la proximité immédiate d'habitations et préserver l'intimité de ces habitations riveraines. Il n'appartient pas à ce stade de proposer des solutions toutes faites en l'absence de programme précis. Elles seront à étudier au regard des éléments de programme et pourront porter sur des choix :

- d'implantation du bâti, de certaines installations ou espaces de stationnement (marge de recul par rapport aux habitations),
- de volumétrie du bâti,
- de traitement par le végétal,
- ...

#### RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : l'infiltration sur site sera privilégiée, si la nature du sol le permet.



## CONTEXTE

Le secteur délimité au sud par l'avenue François Mitterrand et à l'est par la route de Huismes a connu depuis les années 1980 un développement urbain mêlant urbanisation diffuse le long de voies existantes avec implantations en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rang et petites opérations organisées de lotissement, conférant une impression d'urbanisation juxtaposée sans cohérence. Seules les opérations des Nigouillets (cité EDF des années 1980) et des Jardins de Jeanne (opération réalisée au cours de la dernière décennie) s'inscrivent en rupture en cherchant à organiser le développement urbain sur des sites d'une ampleur significative induisant une réflexion en termes de maillage viaire, d'espace public paysager de proximité ... Les Jardins de Jeanne présentent également l'intérêt de rompre avec le lotissement standard, grâce à un traitement spécifique de la voie de desserte principale nord/sud (limitation des bordures, noues, arbres d'alignement ...), et un travail sur des implantations bâties à l'alignement permettant de structurer et de rythmer cet axe.

64



*Structuration par du bâti à l'alignement de l'axe principal des Jardins de Jeanne*

Au-delà des sites des Boisses nord et Sud et de celui du Carroi de Huismes, présentés précédemment, il reste encore un vaste espace non urbanisé tout en longueur entre la route de Huismes et l'opération des Jardins de Jeanne, représentant environ 2.3 ha. Cet espace, non urbanisé à ce jour et sans vocation agricole affirmée à l'exception de la présence d'une vigne au sud, a bien été intégré dans le plan de composition des Jardins de

Jeanne en termes de fonctionnement urbain avec des espaces de connexion laissés en attente. Cela est d'autant plus important que sa configuration tout en longueur avec une largeur variable implique de pouvoir envisager un phasage de réalisation au gré des opportunités foncières. Il présente également l'intérêt d'être contigu de l'espace stratégique de renouvellement urbain de l'avenue F. Mitterrand, avec un enjeu de continuité, a minima en liaison douce, à prendre en considération. Il est en effet essentiel de créer de la perméabilité entre tout ce quartier d'habitat des Ganaudières / le Carroi de Huismes et la polarité commerciale et plus généralement tertiaire à conforter au niveau de l'avenue F. Mitterrand.



## OBJECTIFS

- Optimisation du foncier disponible en organisant l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'urbanisation existante en termes de trame viaire, et de prise en compte de la réalité foncière (phasage possible de l'opération).
- Recherche d'une cohérence avec l'opération des Jardins de Jeanne en termes de dimensionnement et qualification des espaces publics, de forme urbaine et de diversité du programme de logements.
- Travail sur la qualification des espaces d'articulation pour qu'ils ne soient pas de simples carrefours, mais des événements dans la composition urbaine (dilatation et

qualification de l'espace public, travail sur des implantations bâties à l'alignement ...).

- Prise en compte de la trame végétale existante dans le traitement de l'interface avec l'urbanisation existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	2.3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	18 logements minimum/ha
Objectif de logements	42 logements
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire
Mixité sociale	Terrains à bâtir de tailles variés avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte tertiaires internes à l'opération

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### DESSERTE ET MOBILITÉ

Le schéma de desserte du site doit tenir compte de la structure du réseau viaire existant à ses franges. Il convient ainsi de se raccrocher sur les différents points de connexion en attente existants au niveau des Jardins de Jeanne, afin de créer un maillage est/ouest de voies tertiaires débouchant sur la route de Huismes. L'objectif à ce niveau est bien de multiplier les débouchés de voies pour séquencer cette entrée de ville, et ainsi progressivement lui conférer un caractère plus urbain en multipliant la succession « d'évènements » pour l'automobiliste. Une réflexion devra donc être portée sur la manière de traiter cette succession de carrefours.

Ce tramage est/ouest sera complété par une épine dorsale nord/sud.

La densité du maillage de voies tertiaires à vocation mixte étant largement suffisamment, il n'est pas imposé de liaisons douces spécifiques.

L'articulation avec la polarité commerciale et tertiaire de l'avenue F. Mitterrand pourra prendre soit la forme d'une voie tertiaire, soit a minima d'une liaison douce.

### QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin d'éviter toute monotonie, le programme devra veiller à varier les typologies bâties et de taille de parcellaire. Les opérations les plus denses et à l'architecture maîtrisée seront à positionner au niveau des espaces publics structurants, notamment au droit de l'espace vert des Jardins de Jeanne contigu à l'opération. Aussi, la structuration, des espaces d'articulation par des accroches bâties à l'alignement est un principe fort de composition urbaine qui devra être respecté dans le projet.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

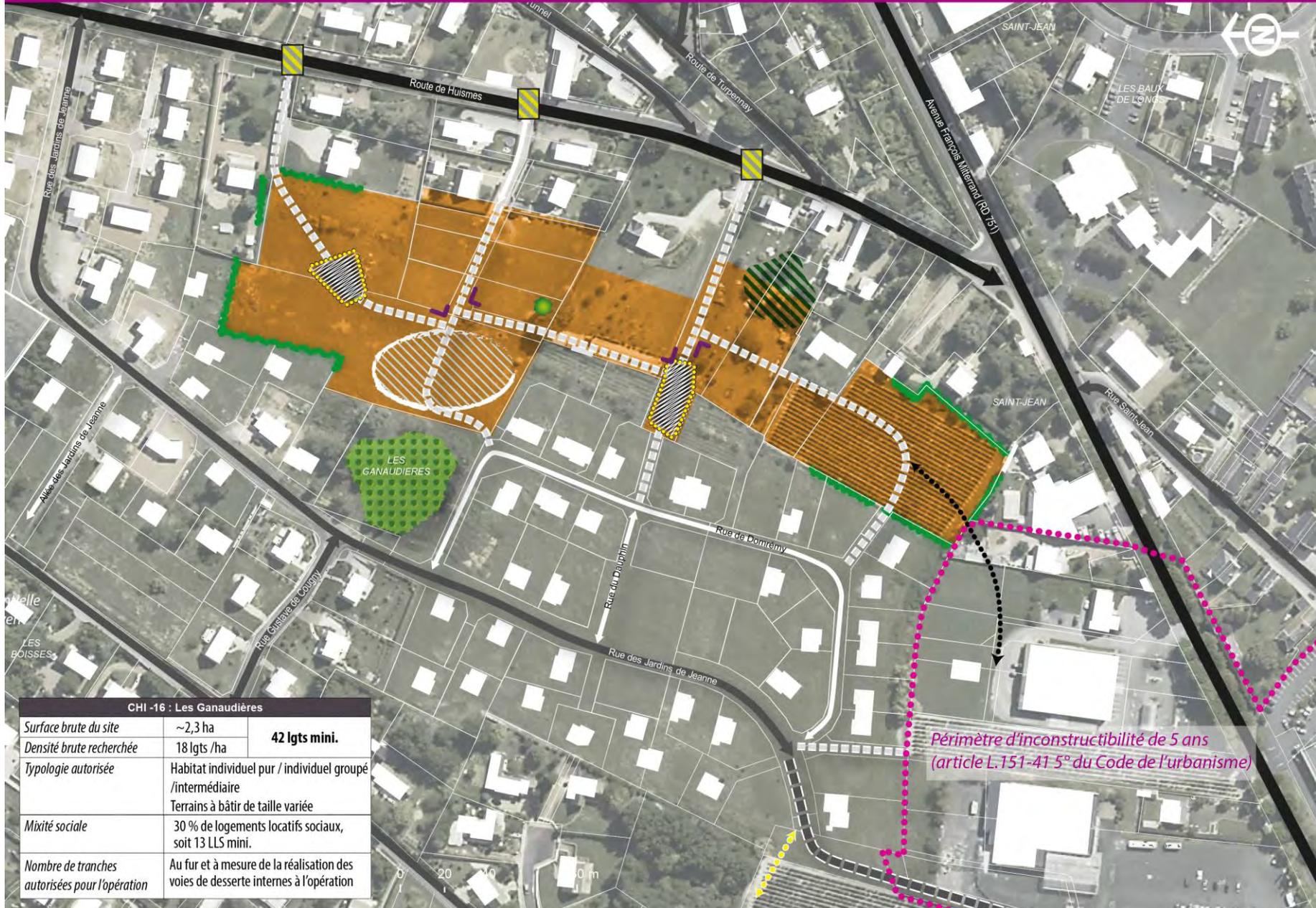
Il convient que l'opération s'inscrive en respectant la trame végétale existante sur les franges du site et présentant un intérêt écologique et/ou paysager (haies en fond de parcelles, jardin arboré).

Au cœur même du site, le schéma ci-après identifie un arbre isolé à conserver, car du fait de son port il occupe un volume conséquent permettant de qualifier un espace public contigu à créer.

### RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : l'infiltration sur site sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

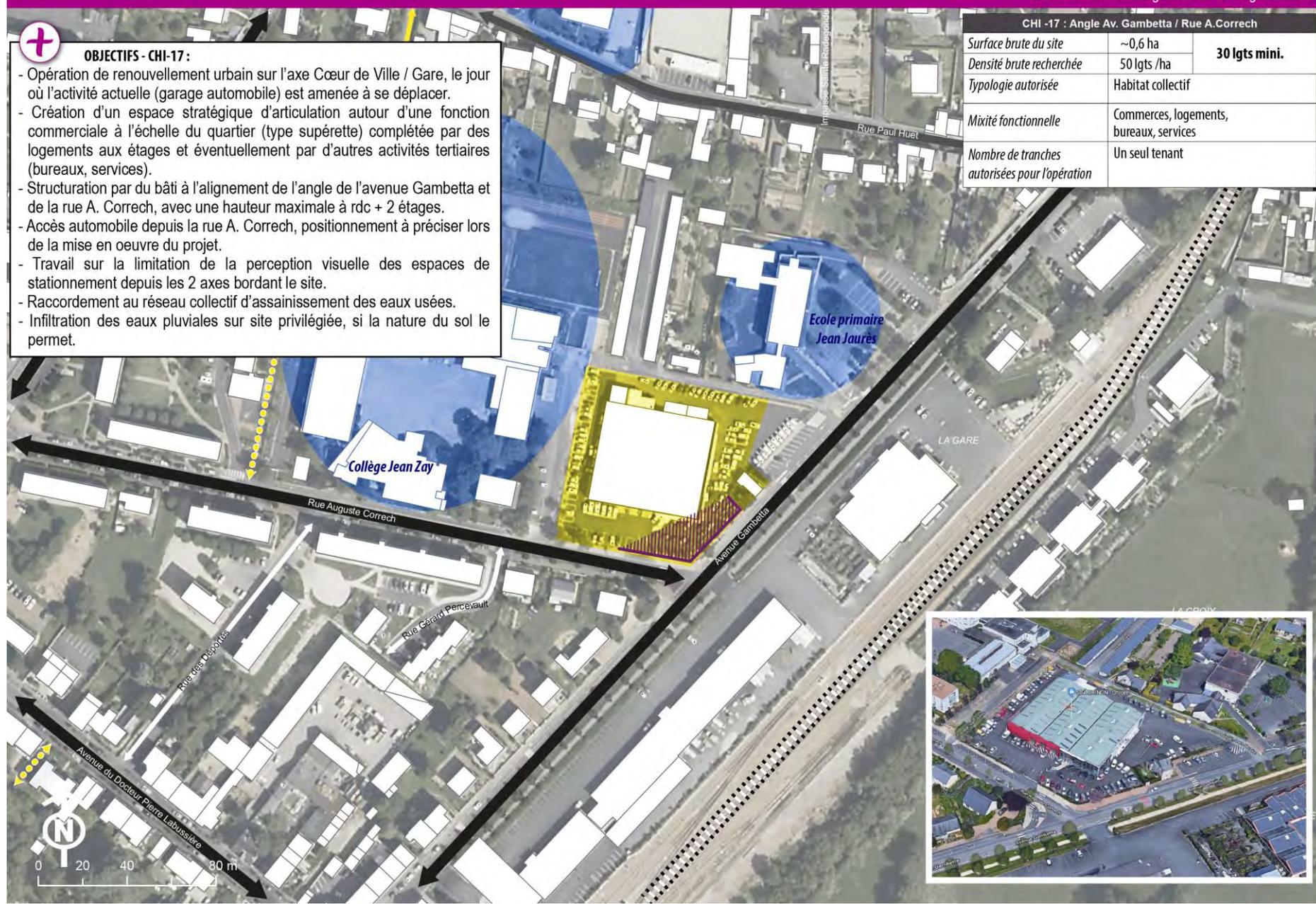


CHI -16 : Les Ganaudières		
Surface brute du site	~2,3 ha	<b>42 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	18 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé /intermédiaire Terrains à bâtir de taille variée	
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux, soit 13 LLS mini.	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte internes à l'opération	

Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans  
(article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme)

- OBJECTIFS - CHI-17 :**
- Opération de renouvellement urbain sur l'axe Cœur de Ville / Gare, le jour où l'activité actuelle (garage automobile) est amenée à se déplacer.
  - Création d'un espace stratégique d'articulation autour d'une fonction commerciale à l'échelle du quartier (type supérette) complétée par des logements aux étages et éventuellement par d'autres activités tertiaires (bureaux, services).
  - Structuration par du bâti à l'alignement de l'angle de l'avenue Gambetta et de la rue A. Correch, avec une hauteur maximale à rdc + 2 étages.
  - Accès automobile depuis la rue A. Correch, positionnement à préciser lors de la mise en œuvre du projet.
  - Travail sur la limitation de la perception visuelle des espaces de stationnement depuis les 2 axes bordant le site.
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

CHI -17 : Angle Av. Gambetta / Rue A. Correch		
Surface brute du site	~0,6 ha	<b>30 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	50 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat collectif	
Mixité fonctionnelle	Commerces, logements, bureaux, services	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



CHI - 18 : Rue du Marais	
Surface brute du site	~0,1 ha
Densité brute recherchée	120 lgts / ha
Typologie autorisée	Habitat collectif
Mixité fonctionnelle	Commerces, logements, bureaux, services
Mixité sociale	100 % de logements locatifs sociaux, soit 12 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

**12 lgts mini.**



68



**OBJECTIFS - CHI-18 :**

- Opération de reconstruction urbaine d'un îlot en partie mutable sur l'axe Cœur de Ville / Gare.
- Création d'un espace stratégique d'articulation autour de fonctions tertiaires (bureaux, services, commerces) complétées par des logements aux étages.
- Affirmation d'une forme urbaine en cohérence avec le tissu urbain présent au long de la rue du 11 Novembre et de la portion sud du boulevard P.L. Courier : front bâti à l'alignement (pour créer un évènement au long de l'axe rue de Courances / rue A. Correch où le bâti est plutôt implanté en retrait) et hauteur maximale à rdc + 2 étages.
- Raccordements aux réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales.



## CONTEXTE

Le développement urbain de Chinon au cours des dernières décennies s'est essentiellement fait sur le plateau, avec un étalement urbain très marqué, fortement consommateur d'espace et non structurant pour la ville. Ce développement urbain, majoritairement à vocation d'habitat, a aussi intégré des activités commerciales, l'entrée de ville depuis l'avenue F. Mitterrand (route de Tours) constituant un axe attractif du fait des flux automobiles y passant.

Mais avec ces logiques passées, du report incessant de la limite entre ville et espaces agricoles et naturels, de la création de nouvelles infrastructures pour dévier des flux devenus trop importants et de la course au toujours plus grand pour les espaces commerciaux, l'urbanisation du plateau à Chinon a fini par arriver jusqu'en limite de la forêt. La création au cours de la dernière décennie de la zone commerciale du Blanc Carroi s'est ainsi accompagnée d'un transfert du centre commercial Leclerc, laissant au niveau de l'avenue F. Mitterrand une friche de 2.1 ha.

Les bâtiments sont aujourd'hui démolis, mais il n'y a toujours pas eu de projet de renouvellement urbain de mis en œuvre, sachant que de l'autre côté de l'avenue F. Mitterrand il y a une surface de 1.1 ha constituant une dent creuse au sein de l'urbanisation du plateau. Cet espace, offrant de très belles vues sur le grand paysage du fait d'une position en surplomb de l'avenue, est réellement stratégique à l'échelle du plateau et de l'entrée de ville. Il existe donc une vraie opportunité de requalifier cette séquence de l'avenue F. Mitterrand.

## OBJECTIFS

- Valoriser, à travers une opération de renouvellement urbain, un espace qui depuis une dizaine d'années ne confère pas une image très positive de la ville.
- Créer une rupture dans la perception linéaire de l'avenue F. Mitterrand, en travaillant à la « couture » entre les 2 rives de l'avenue, tant visuellement que fonctionnellement en termes de liaisons douces.
- Réaliser une opération apportant de la mixité tant fonctionnelle que sociale, compte tenu de l'ampleur du site.

- Créer un lieu de vie ouvert visuellement sur le grand paysage.

## PROGRAMME

Surface brute du site	3.3 ha, dont 0.31 ha pour l'emprise de l'avenue F. Mitterrand. Pour l'application de la densité, on retiendra donc une surface hors avenue F. Mitterrand de 2.9 ha*
Vocation dominante	Mixte : résidentielle, activités tertiaires (hors commerces) et équipements
Densité recherchée	18 logements minimum/ha
Objectif de logements	58 logements*
Typologie autorisée	Habitat individuel groupé, habitat individuel pur, habitat intermédiaire, habitat collectif
Mixité sociale	Terrains à bâtir de tailles variés avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux
Phasage	Opération d'ensemble pouvant se réaliser en 2 tranches distinctes entre le secteur au sud de l'avenue F. Mitterrand et le secteur au nord

*\* Il convient de noter que les 58 logements définis en objectif à atteindre ont été calculés sur la base de 2.9 ha intégralement dédiés à de l'habitat. Or comme indiqué, l'objectif est bien de réaliser à cet endroit une opération mixte au niveau fonctionnel avec de l'activité tertiaire et/ou une fonction d'équipement. Cependant, en l'absence d'un programme précis à ce stade, il n'est pas possible de déduire, de la partie habitat, la surface correspondante. Il conviendra donc au stade de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme de revoir l'objectif de logements à atteindre en fonction de l'emprise du projet dédié à une autre fonction que l'habitat.*

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

### DESSERTE ET MOBILITÉ

L'avenue F. Mitterrand, depuis la réalisation de la déviation, ne supporte plus du tout le même trafic que par le passé. Elle a cependant aujourd'hui toujours conservé son gabarit routier, même si une piste cyclable y a été aménagée. Dans ce contexte, et compte tenu de sa linéarité, de l'absence d'événements sur ses rives, le respect de limitation de vitesse n'y est pas aisé.

Dès lors cette opération doit permettre de rompre avec cette perception de l'avenue. Tout d'abord en s'autorisant, au niveau fonctionnel, à créer un point d'ancrage sur l'avenue, en limite est du site là où la topographie est la plus favorable. Une connexion viaire est donc à prévoir à ce niveau pour desservir les 2 sites. Pour le site au sud de la voie, l'OAP fait d'ores et déjà figurer un deuxième point d'ancrage depuis la rue des Groussins. Pour le site nord, il conviendra d'étudier en phase pré-opérationnelle l'intérêt qu'il y aurait à ce que cette connexion viaire se reboucle sur la rue de la Croix St-Jean, afin de réduire les flux sur la portion sud-ouest de la rue de la Croix St-Jean.

En revanche les accès automobiles directs sont strictement interdits sur l'avenue François Mitterrand, afin de tenir compte de la topographie et de pouvoir mettre en œuvre un traitement paysager qualitatif cohérent.

Au niveau des liaisons douces, le quartier Les Groussins / Les Hucherolles, situé au sud de l'avenue F. Mitterrand, dispose d'un maillage intéressant avec notamment 2 axes nord/sud structurants sur lesquels s'appuyer. En revanche au nord de l'avenue le maillage est quasi inexistant et surtout le lien entre les 2 rives de la voie n'existe pas. La réalisation de cette opération constitue une réelle opportunité pour créer ce lien. Qui plus est, en l'axant sur la perspective visuelle sur le grand paysage, il doit prendre de la force et dépasser la seule approche fonctionnelle.

Dans le cadre de cette opération, cette séquence de l'avenue F. Mitterrand doit être réaménagée pour lui conférer un caractère plus urbain en rétrécissant notamment la chaussée pour donner plus de place aux déplacements doux.

#### QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Avec près de 300 m de linéaire en façade sur l'avenue F. Mitterrand, axe structurant de l'agglomération, ce site recèle un enjeu stratégique en termes de composition urbaine. L'objectif est donc bien qualifier une séquence urbaine nouvelle entre les 2 rotules fonctionnelles, celle existante à l'ouest au niveau du rond-point des Groussins et celle à créer à l'est au niveau de la connexion des accès aux 2 sites. Cette qualification va passer par un travail sur le paysage des rives de la voie (cf. ci-après), mais aussi sur un parti pris de composition urbaine en créant un axe transversal au bâti structuré et à l'architecture maîtrisée venant souligner la perspective sur le grand paysage et accompagner la liaison douce structurante.

L'accroche du site sur le rond-point des Groussins constitue un espace éminemment stratégique dans la qualification de cette séquence urbaine. Il s'inscrit en quelque sorte

comme la « tête de pont » de l'opération en venant de Chinon. Il est nécessaire qu'à cet endroit soit construit un bâtiment constituant un signal architectural dont la finalité est de créer une rupture avec la succession de petits volumes d'habitat pavillonnaire. Il aura donc une certaine volumétrie en intégrant plusieurs niveaux. En termes de fonctions urbaines il accueillera soit un équipement, soit un usage mixte (exemple : activités tertiaires en rez-de-chaussée et logements aux étages).

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Au regard de tout ce qui précède, il est clair que les enjeux paysagers liés à l'urbanisation de ce site sont prépondérants.

Il convient tout d'abord de travailler à la composition d'une façade paysagère sur l'avenue F. Mitterrand qui doit avoir suffisamment de force pour créer une rupture dans la linéarité de cette avenue. L'utilisation de la topographie doit être un élément déterminant de cette composition. Ainsi en rive sud de la voie des terrasses jardinées et structurées par un registre de murs seront à aménager. Elles seront support de l'axe de liaison douce nord/sud.

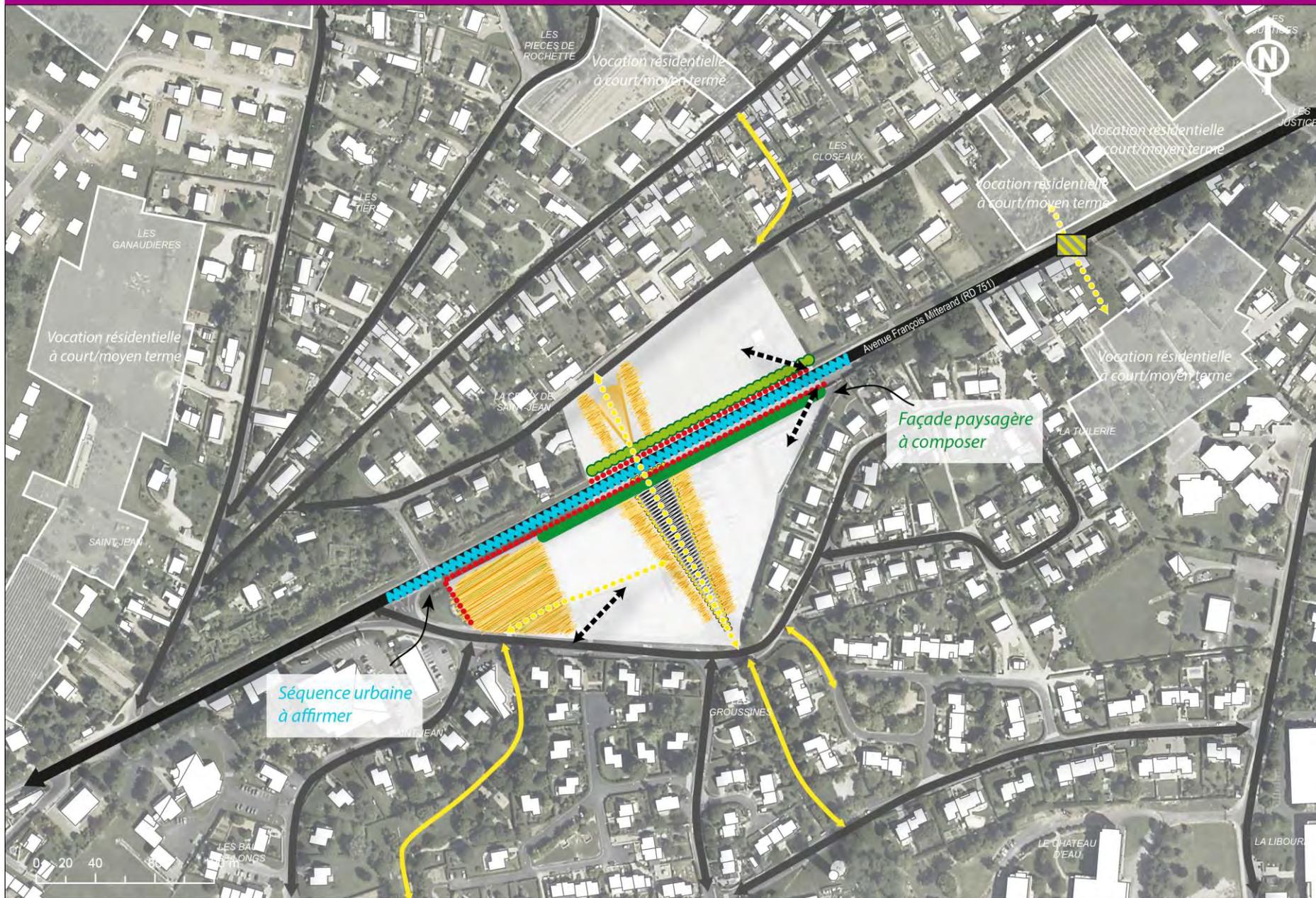
En rive nord de l'avenue F. Mitterrand une plantation d'arbres de haute tige en alignement, complétée par une haie arbustive basse permettant d'intégrer les clôtures, sera mise en œuvre.

Au cœur du secteur au sud de la voie, comme indiqué précédemment, un espace public fortement paysager, souligné sur ses rives par une composition urbaine et architecturale maîtrisée, devra mettre en scène la vue dégagée sur le grand paysage (coteau de la Loire).

#### RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : l'infiltration sur site sera privilégiée, si la nature du sol le permet.



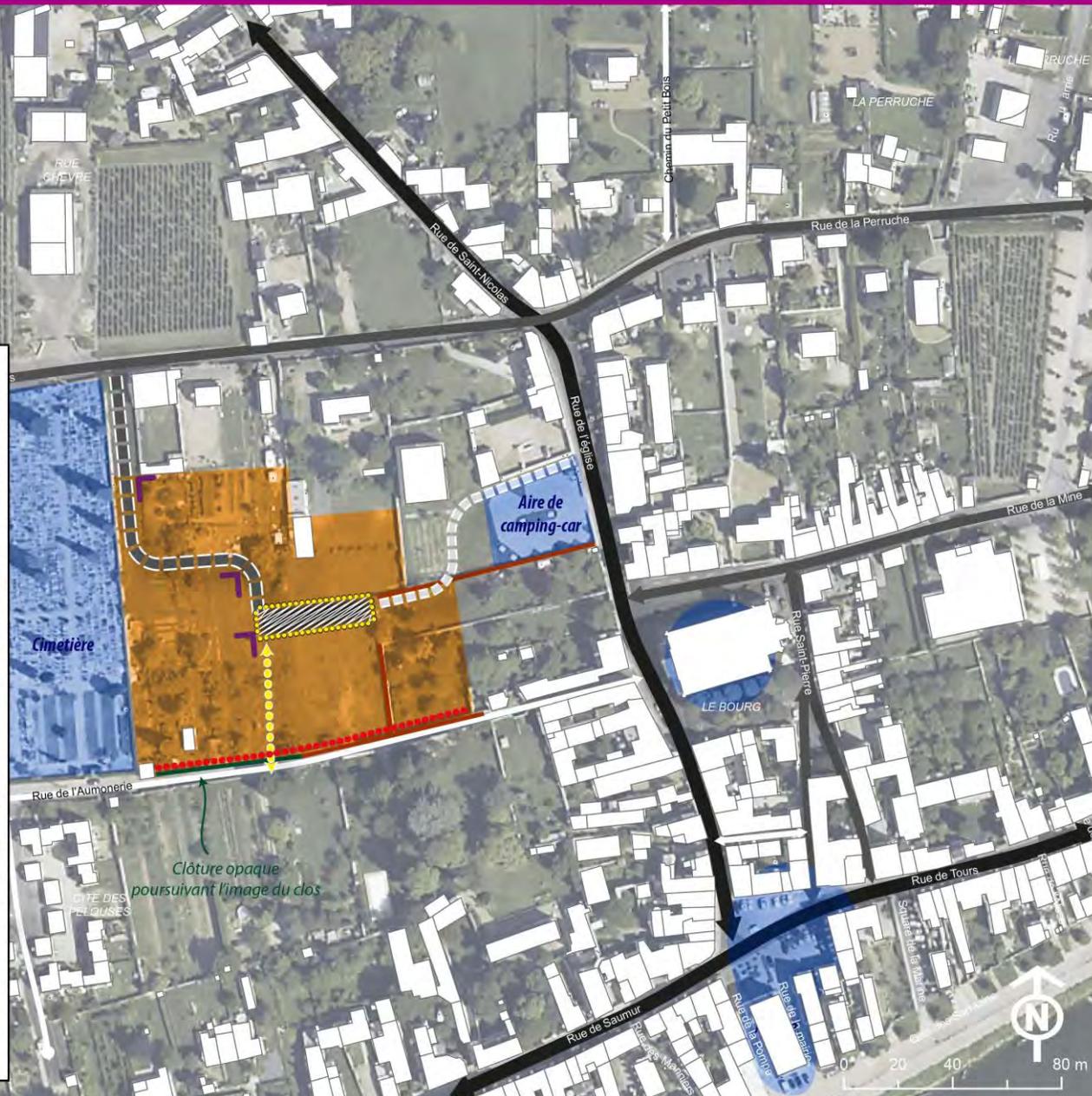
## CHOUZÉ-SUR-LOIRE

CHO-1 : Les Pelouses	
Surface brute du site	~1,12 ha
Densité brute recherchée	15 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé / intermédiaire Terrains à bâtir de taille variée
Mixité sociale	40 % de logements locatifs sociaux, soit 7 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne



**OBJECTIFS - CHO-1 :**

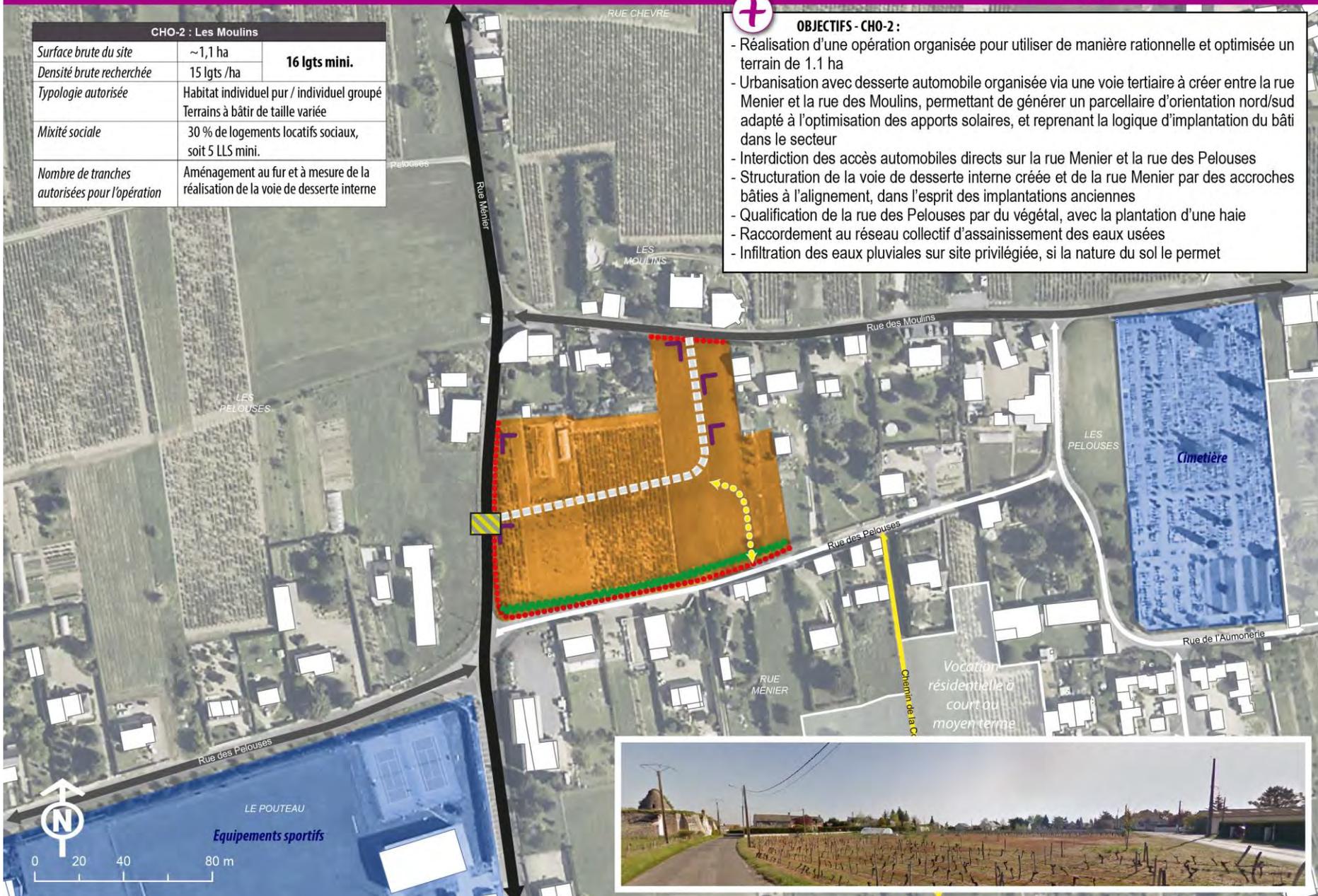
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 1.1 ha idéalement placé en cœur de bourg.
- Réalisation d'un projet devant avoir une ambition architecturale et urbaine pour densifier un cœur d'îlot en prenant en compte la problématique de l'inondabilité, la présence de murs en tuffeau à conserver et la nécessité de réaliser une greffe sur le tissu ancien du bourg à forte valeur patrimoniale.
- Création d'une voie de desserte tertiaire assurant un maillage entre la rue de l'Eglise et la rue des Moulins permettant d'irriguer le cœur d'îlot et de ne créer ainsi aucun accès automobile sur la rue de l'Aumônerie, qui sera juste connectée en liaison douce au cœur de l'opération.
- Aménagement d'un espace public central qualitatif à l'articulation des flux, à structurer par du bâti ou la présence de murs en tuffeau ; les autres espaces publics seront aussi à ponctuer par des éléments bâtis à l'alignement pour conserver l'esprit du tissu urbain du bourg ancien.
- Préservation de la majorité des murs en tuffeau existants dans le projet (l'interruption pour le passage d'une voie ou d'un accès étant possible s'il n'y a pas d'autre alternative), et ce registre de clôtures opaques est à décliner pour les clôtures nouvelles sur espace public (à la place de murs en tuffeau des clôtures bois à lames verticales pourront ainsi être édifiées).
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Rejet des eaux pluviales au réseau collectif existant et interdiction de la création de sous-sol compte tenu de la nature des sols.



CHO-2 : Les Moulins		
Surface brute du site	~1,1 ha	<b>16 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	15 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux, soit 5 LLS mini.	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne	

**OBJECTIFS - CHO-2 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 1.1 ha
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer entre la rue Menier et la rue des Moulins, permettant de générer un parcellaire d'orientation nord/sud adapté à l'optimisation des apports solaires, et reprenant la logique d'implantation du bâti dans le secteur
- Interdiction des accès automobiles directs sur la rue Menier et la rue des Pelouses
- Structuration de la voie de desserte interne créée et de la rue Menier par des accroches bâties à l'alignement, dans l'esprit des implantations anciennes
- Qualification de la rue des Pelouses par du végétal, avec la plantation d'une haie
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

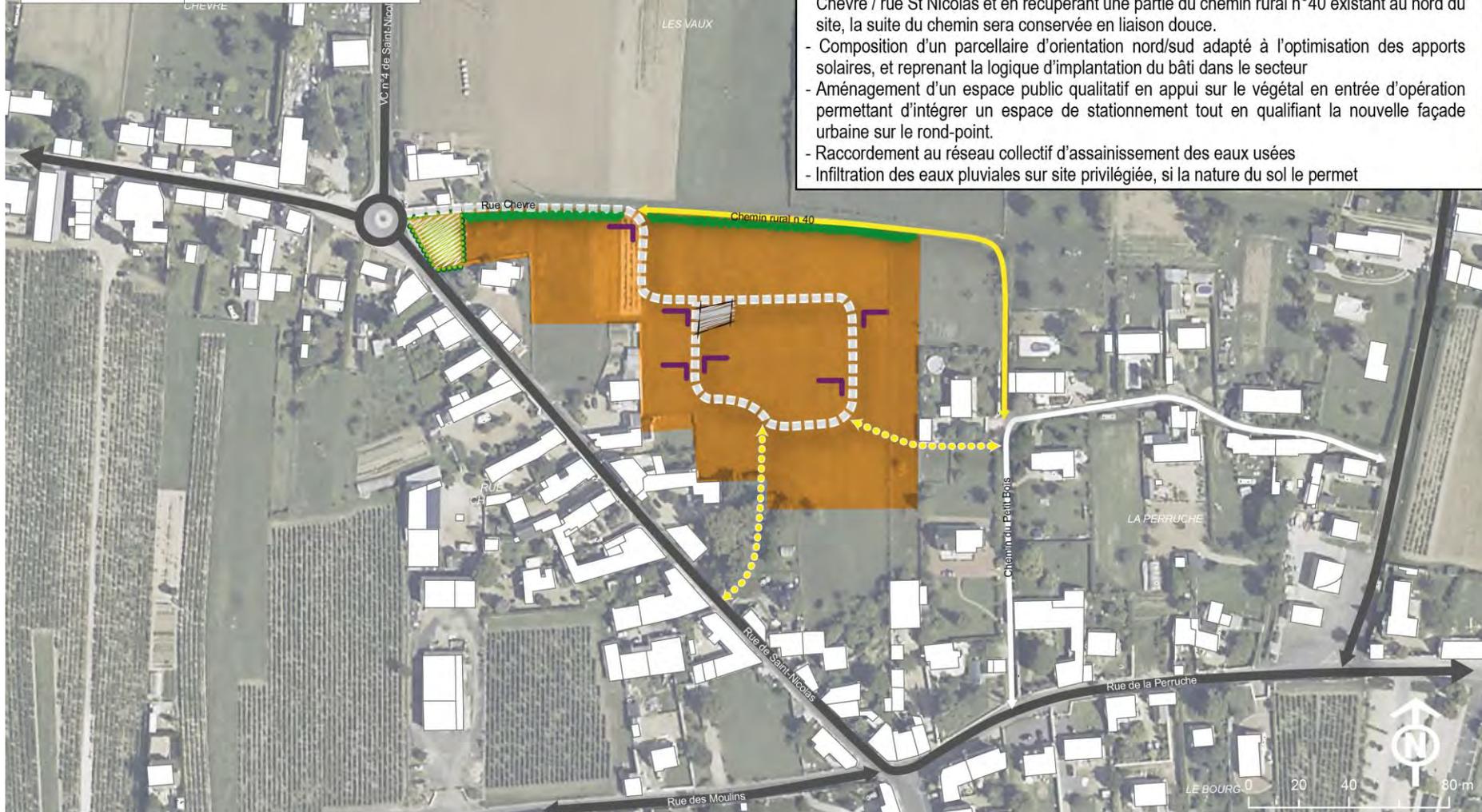


CHO-3 : Les Vaux		
Surface brute du site	~1,46 ha	<b>22 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	15 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé / intermédiaire Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne	



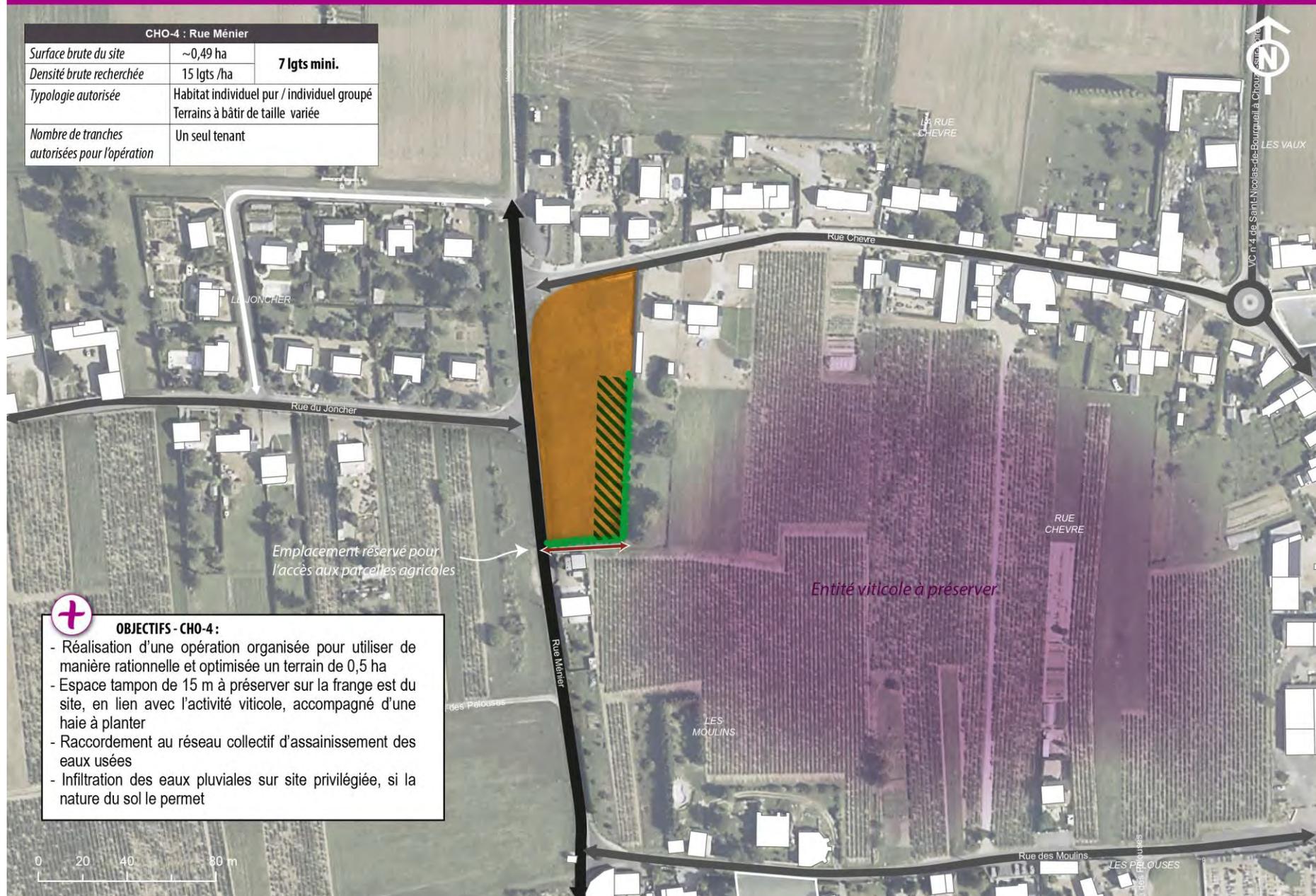
**OBJECTIFS - CHO-3 :**

- Confortement de l'urbanisation du bourg sur sa partie nord dans un secteur hors de la zone inondable sur un terrain de 1.5 ha.
- Qualification de la frange nord du site par la création d'une haie plantée tout au long de la rue Chèvre et du CR n°40.
- Création d'une voie de desserte tertiaire en bouclage assurant la desserte de l'ensemble des futurs lots; voie ponctuée par quelques accroches bâties à l'alignement dans l'esprit des implantations anciennes. L'accès véhicule se fera uniquement depuis le rond-point de la rue Chèvre / rue St Nicolas et en récupérant une partie du chemin rural n°40 existant au nord du site, la suite du chemin sera conservée en liaison douce.
- Composition d'un parcellaire d'orientation nord/sud adapté à l'optimisation des apports solaires, et reprenant la logique d'implantation du bâti dans le secteur
- Aménagement d'un espace public qualitatif en appui sur le végétal en entrée d'opération permettant d'intégrer un espace de stationnement tout en qualifiant la nouvelle façade urbaine sur le rond-point.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



CHO-4 : Rue Ménier		
Surface brute du site	~0,49 ha	<b>7 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	15 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

76

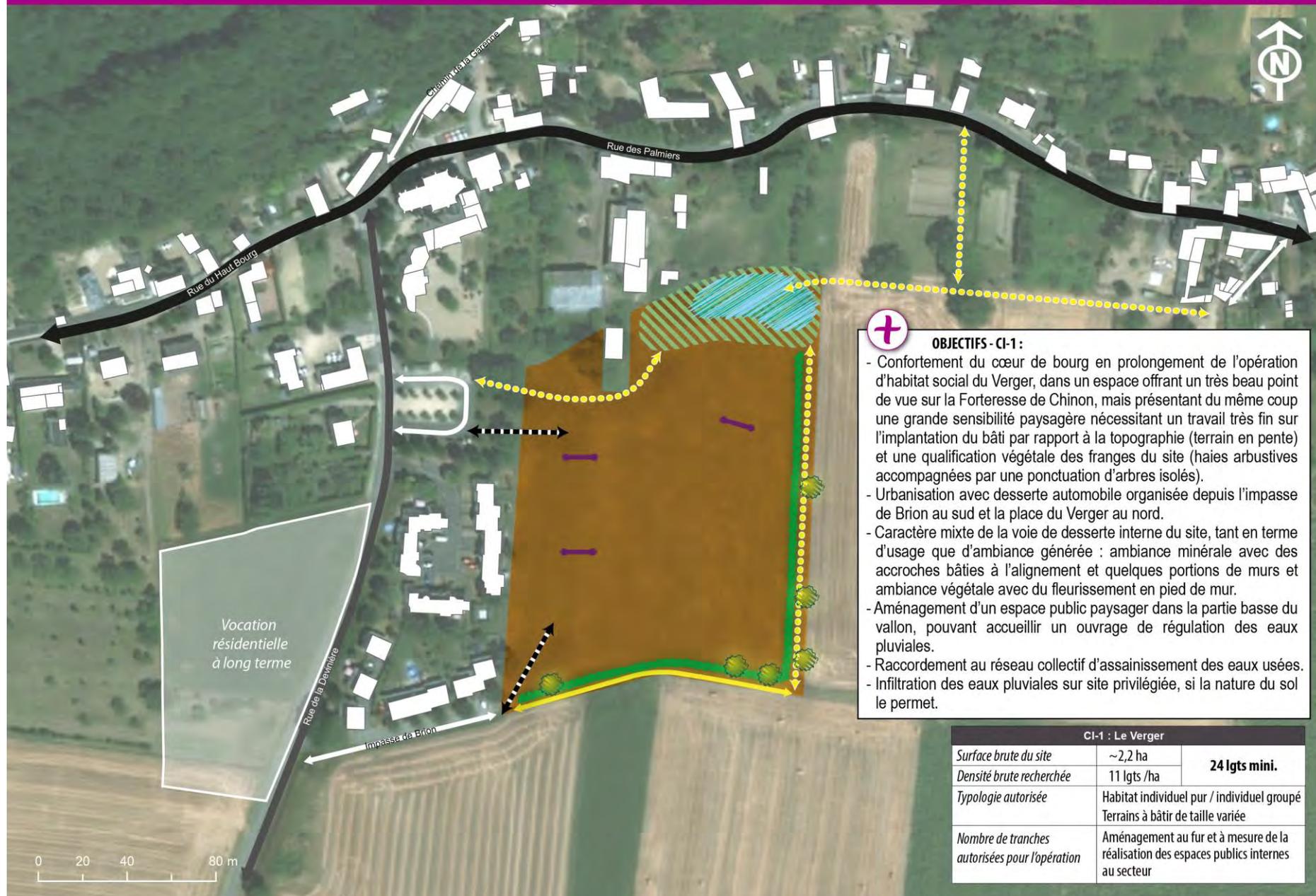


**+** **OBJECTIFS - CHO-4 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0,5 ha
- Espace tampon de 15 m à préserver sur la frange est du site, en lien avec l'activité viticole, accompagné d'une haie à planter
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



78



**+** **OBJECTIFS - CI-1 :**

- Confortement du cœur de bourg en prolongement de l'opération d'habitat social du Verger, dans un espace offrant un très beau point de vue sur la Forteresse de Chinon, mais présentant du même coup une grande sensibilité paysagère nécessitant un travail très fin sur l'implantation du bâti par rapport à la topographie (terrain en pente) et une qualification végétale des franges du site (haies arbustives accompagnées par une ponctuation d'arbres isolés).
- Urbanisation avec desserte automobile organisée depuis l'impasse de Brion au sud et la place du Verger au nord.
- Caractère mixte de la voie de desserte interne du site, tant en terme d'usage que d'ambiance générée : ambiance minérale avec des accroches bâties à l'alignement et quelques portions de murs et ambiance végétale avec du fleurissement en pied de mur.
- Aménagement d'un espace public paysager dans la partie basse du vallon, pouvant accueillir un ouvrage de régulation des eaux pluviales.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

CI-1 : Le Verger		
Surface brute du site	~2,2 ha	<b>24 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	11 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des espaces publics internes au secteur	



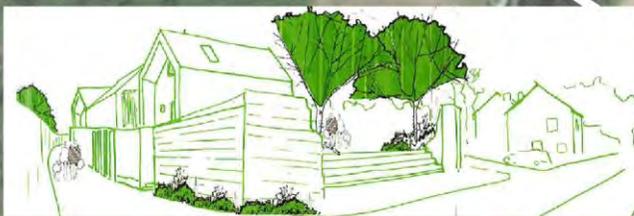
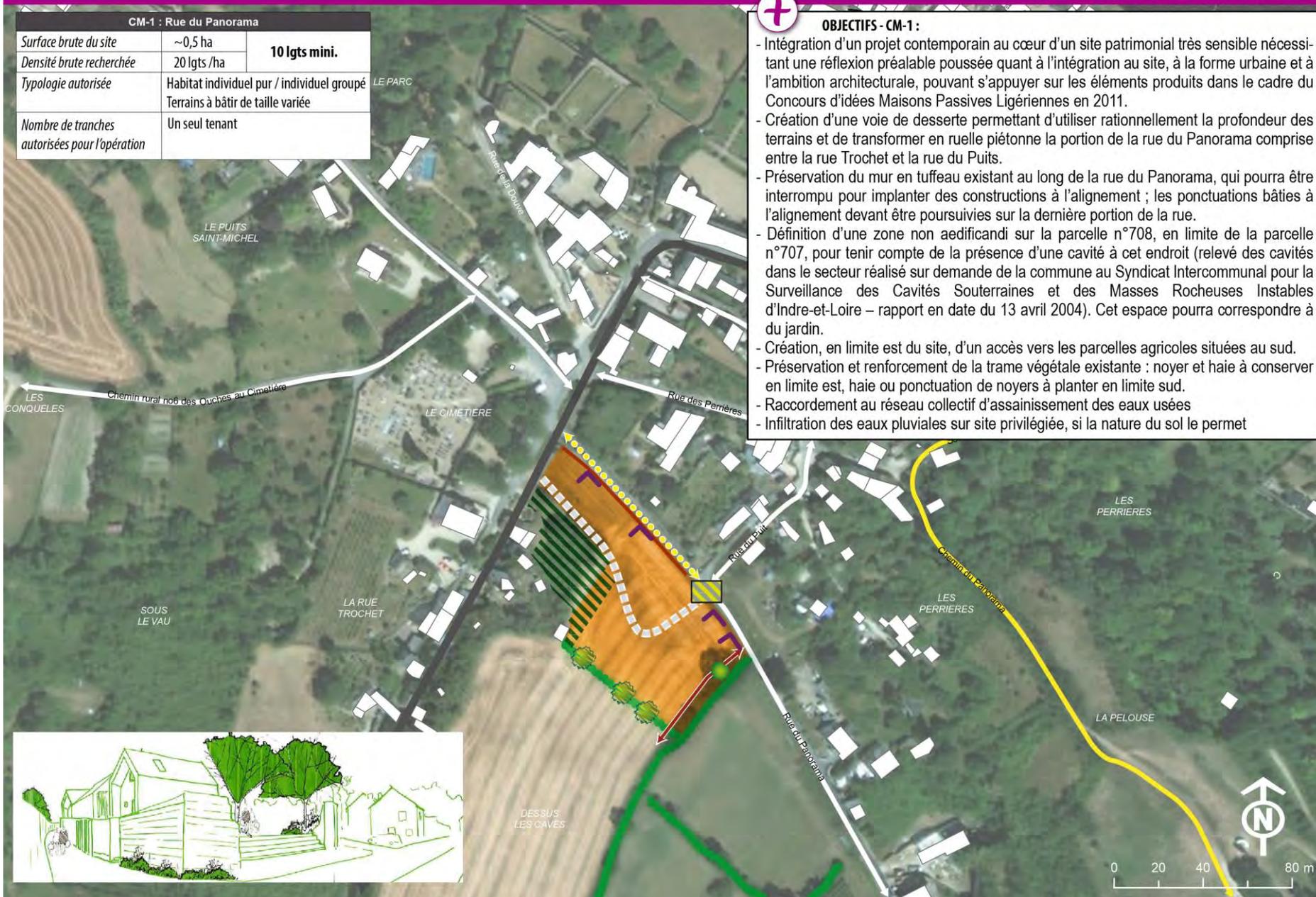
CM-1 : Rue du Panorama	
Surface brute du site	~0,5 ha
Densité brute recherchée	20 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant



**OBJECTIFS - CM-1 :**

- Intégration d'un projet contemporain au cœur d'un site patrimonial très sensible nécessitant une réflexion préalable poussée quant à l'intégration au site, à la forme urbaine et à l'ambition architecturale, pouvant s'appuyer sur les éléments produits dans le cadre du Concours d'idées Maisons Passives Ligériennes en 2011.
- Création d'une voie de desserte permettant d'utiliser rationnellement la profondeur des terrains et de transformer en ruelle piétonne la portion de la rue du Panorama comprise entre la rue Trochet et la rue du Puits.
- Préservation du mur en tuffeau existant au long de la rue du Panorama, qui pourra être interrompu pour implanter des constructions à l'alignement ; les punctuations bâties à l'alignement devant être poursuivies sur la dernière portion de la rue.
- Définition d'une zone non aedificandi sur la parcelle n°708, en limite de la parcelle n°707, pour tenir compte de la présence d'une cavité à cet endroit (relevé des cavités dans le secteur réalisé sur demande de la commune au Syndicat Intercommunal pour la Surveillance des Cavités Souterraines et des Masses Rocheuses Instables d'Indre-et-Loire – rapport en date du 13 avril 2004). Cet espace pourra correspondre à du jardin.
- Création, en limite est du site, d'un accès vers les parcelles agricoles situées au sud.
- Préservation et renforcement de la trame végétale existante : noyer et haie à conserver en limite est, haie ou ponctuation de noyers à planter en limite sud.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

80



# HUISMES

HU-1 : Le Laré	
Surface brute du site	~0,56 ha
Densité brute recherchée	15 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant



82



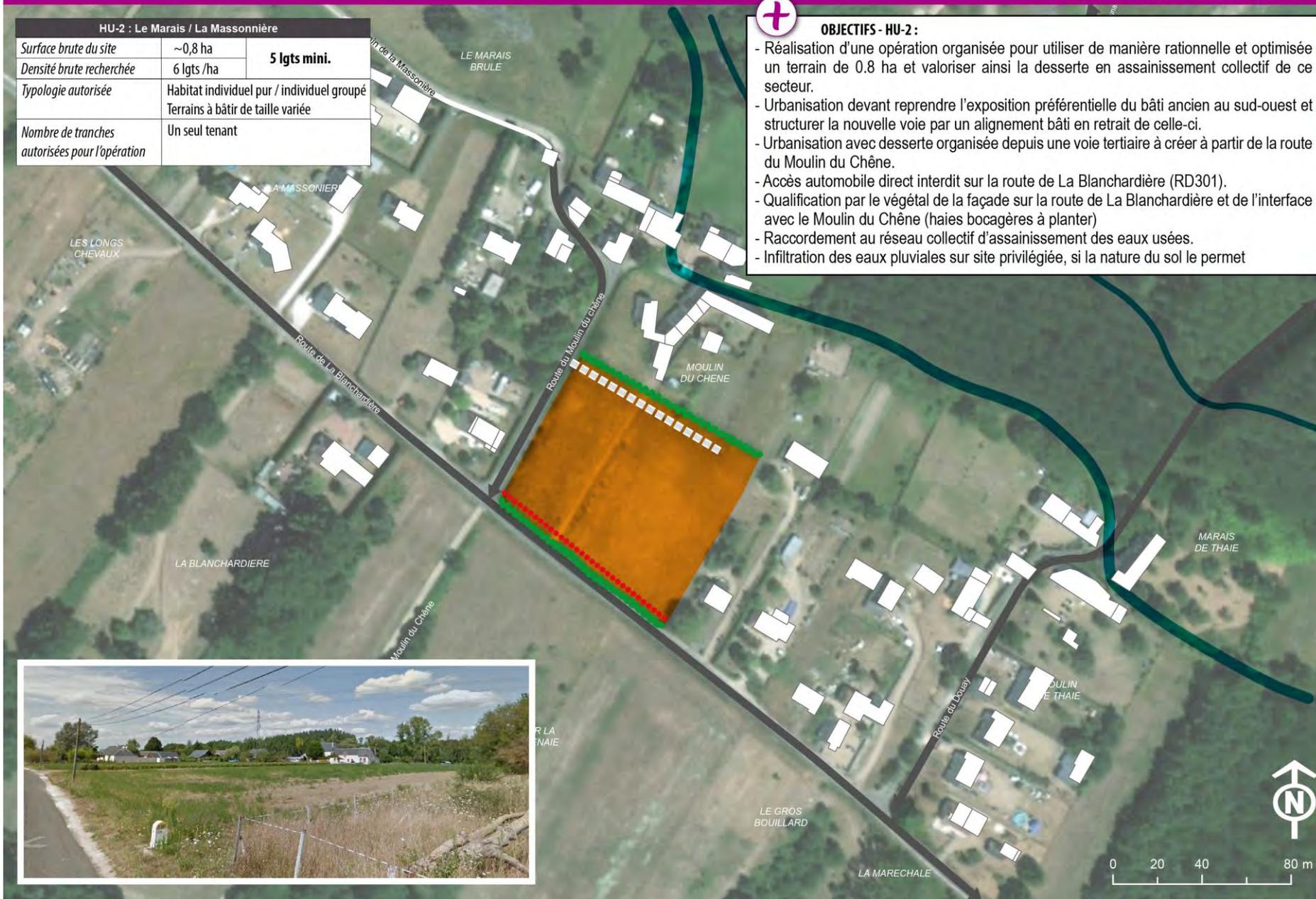
- OBJECTIFS - HU-1 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.6 ha.
  - Urbanisation permettant de densifier la trame viaire existante dans le secteur (connexion entre la cité du Laré et l'impasse du Lavoir) et de valoriser les liaisons douces présentes, tout en ne fermant pas la porte à une continuité piétonne vers la rue de la Tourette à long terme.
  - Conservation de la qualité paysagère des lieux en s'appuyant sur les éléments tels que le mur du clos contigu, l'espace boisé au sud et l'espace public de jeux arboré à l'ouest.
  - Structuration de la voie de desserte interne par du bâti à l'alignement a minima en rive sud de la voie.
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

HU-2 : Le Marais / La Massonnière		
Surface brute du site	~0,8 ha	<b>5 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	6 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



**OBJECTIFS - HU-2 :**

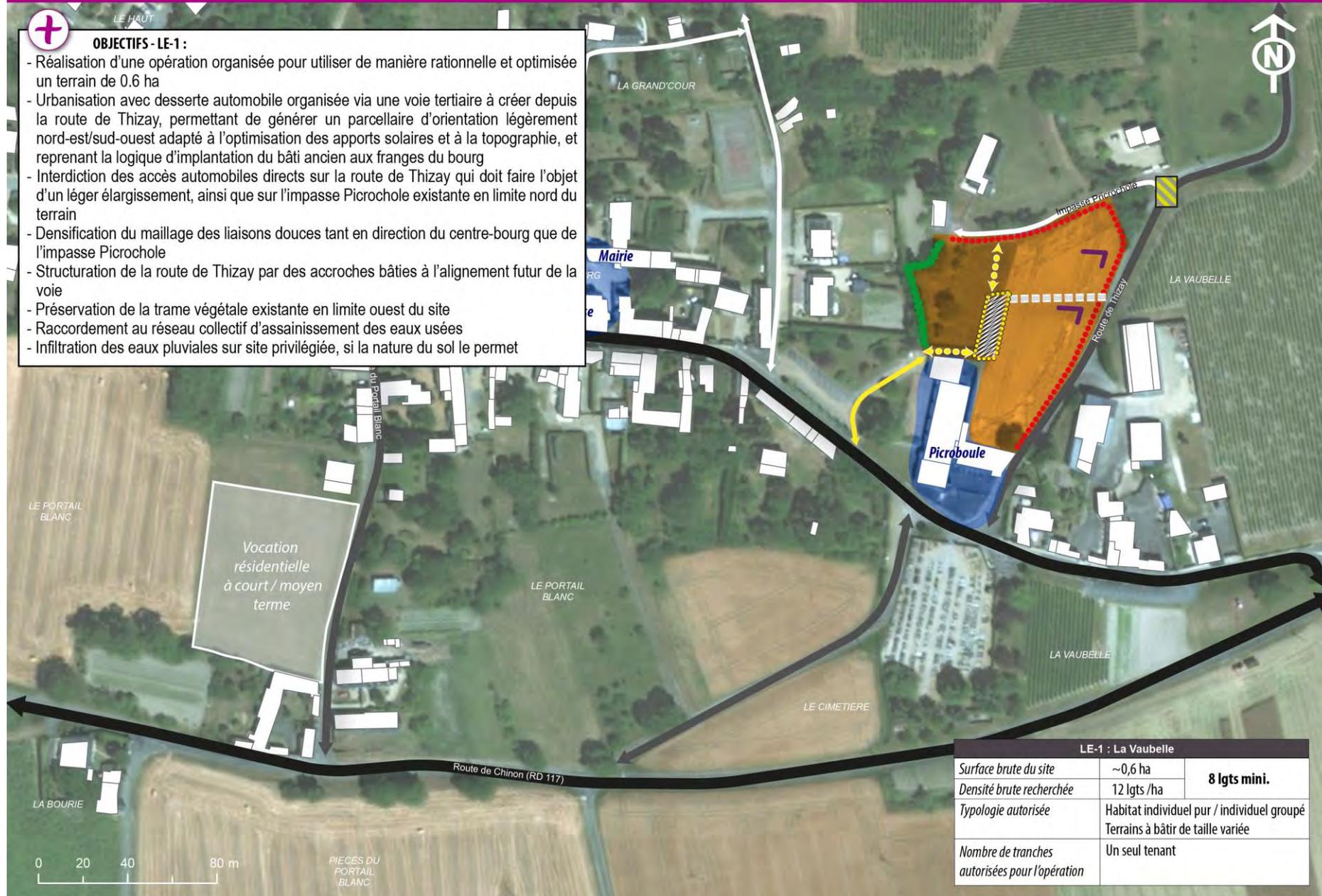
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.8 ha et valoriser ainsi la desserte en assainissement collectif de ce secteur.
- Urbanisation devant reprendre l'exposition préférentielle du bâti ancien au sud-ouest et structurer la nouvelle voie par un alignement bâti en retrait de celle-ci.
- Urbanisation avec desserte organisée depuis une voie tertiaire à créer à partir de la route du Moulin du Chêne.
- Accès automobile direct interdit sur la route de La Blanchardière (RD301).
- Qualification par le végétal de la façade sur la route de La Blanchardière et de l'interface avec le Moulin du Chêne (haies bocagères à planter)
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet





**OBJECTIFS - LE-1 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0,6 ha
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la route de Thizay, permettant de générer un parcellaire d'orientation légèrement nord-est/sud-ouest adapté à l'optimisation des apports solaires et à la topographie, et reprenant la logique d'implantation du bâti ancien aux franges du bourg
- Interdiction des accès automobiles directs sur la route de Thizay qui doit faire l'objet d'un léger élargissement, ainsi que sur l'impasse Picrochole existante en limite nord du terrain
- Densification du maillage des liaisons douces tant en direction du centre-bourg que de l'impasse Picrochole
- Structuration de la route de Thizay par des accroches bâties à l'alignement futur de la voie
- Préservation de la trame végétale existante en limite ouest du site
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

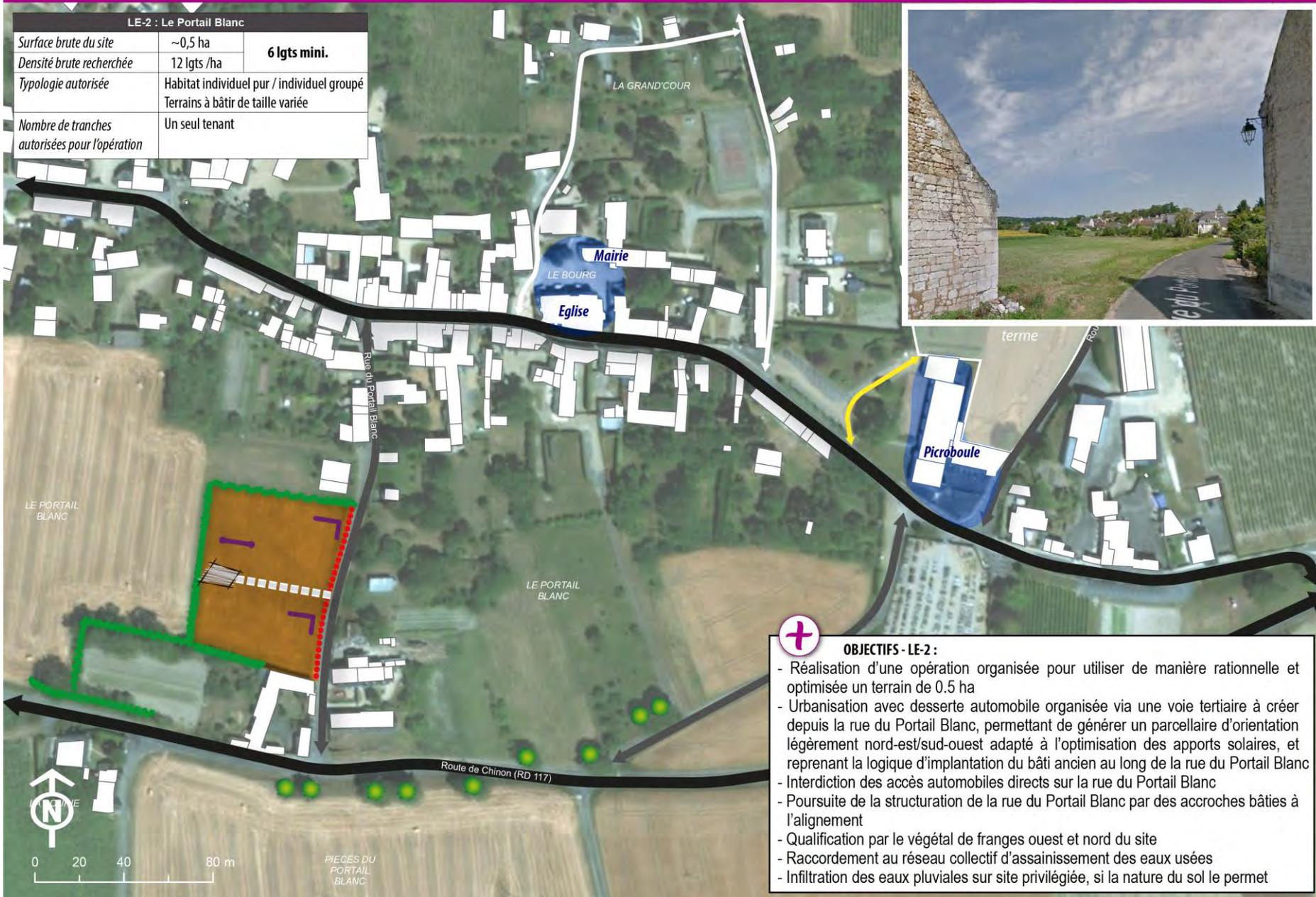


Vocation résidentielle à court / moyen terme

LE-1 : La Vaubelle		
Surface brute du site	~0,6 ha	<b>8 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	

LE-2 : Le Portail Blanc	
Surface brute du site	~0,5 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

**6 lgts mini.**



- + OBJECTIFS - LE-2 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0,5 ha
  - Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la rue du Portail Blanc, permettant de générer un parcellaire d'orientation légèrement nord-est/sud-ouest adapté à l'optimisation des apports solaires, et reprenant la logique d'implantation du bâti ancien au long de la rue du Portail Blanc
  - Interdiction des accès automobiles directs sur la rue du Portail Blanc
  - Poursuite de la structuration de la rue du Portail Blanc par des accroches bâties à l'alignement
  - Qualification par le végétal de franges ouest et nord du site
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

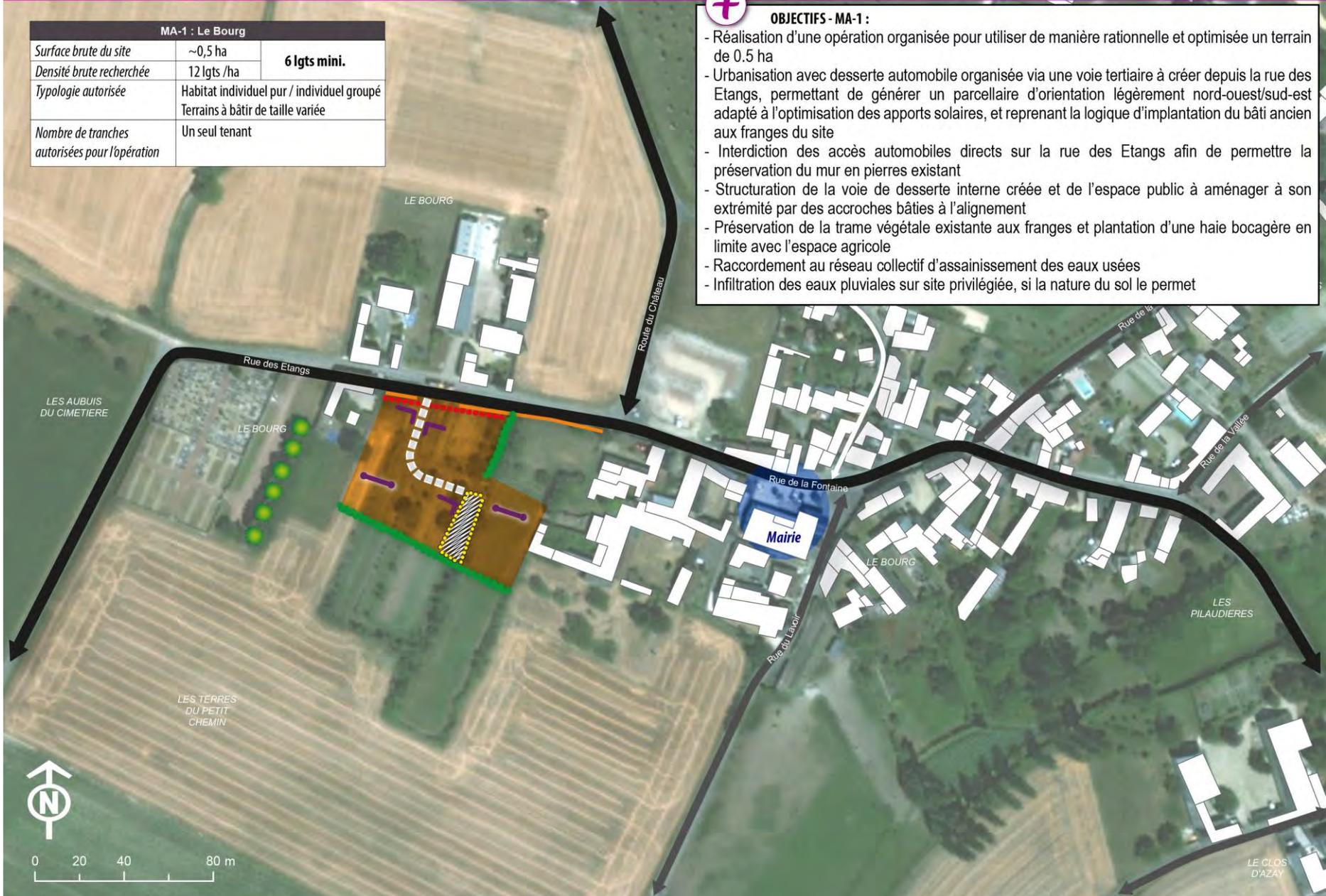


MA-1 : Le Bourg		
Surface brute du site	~0,5 ha	<b>6 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



**OBJECTIFS - MA-1 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.5 ha
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la rue des Etangs, permettant de générer un parcellaire d'orientation légèrement nord-ouest/sud-est adapté à l'optimisation des apports solaires, et reprenant la logique d'implantation du bâti ancien aux franges du site
- Interdiction des accès automobiles directs sur la rue des Etangs afin de permettre la préservation du mur en pierres existant
- Structuration de la voie de desserte interne créée et de l'espace public à aménager à son extrémité par des accroches bâties à l'alignement
- Préservation de la trame végétale existante aux franges et plantation d'une haie bocagère en limite avec l'espace agricole
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet







**OBJECTIFS RC-1 :**

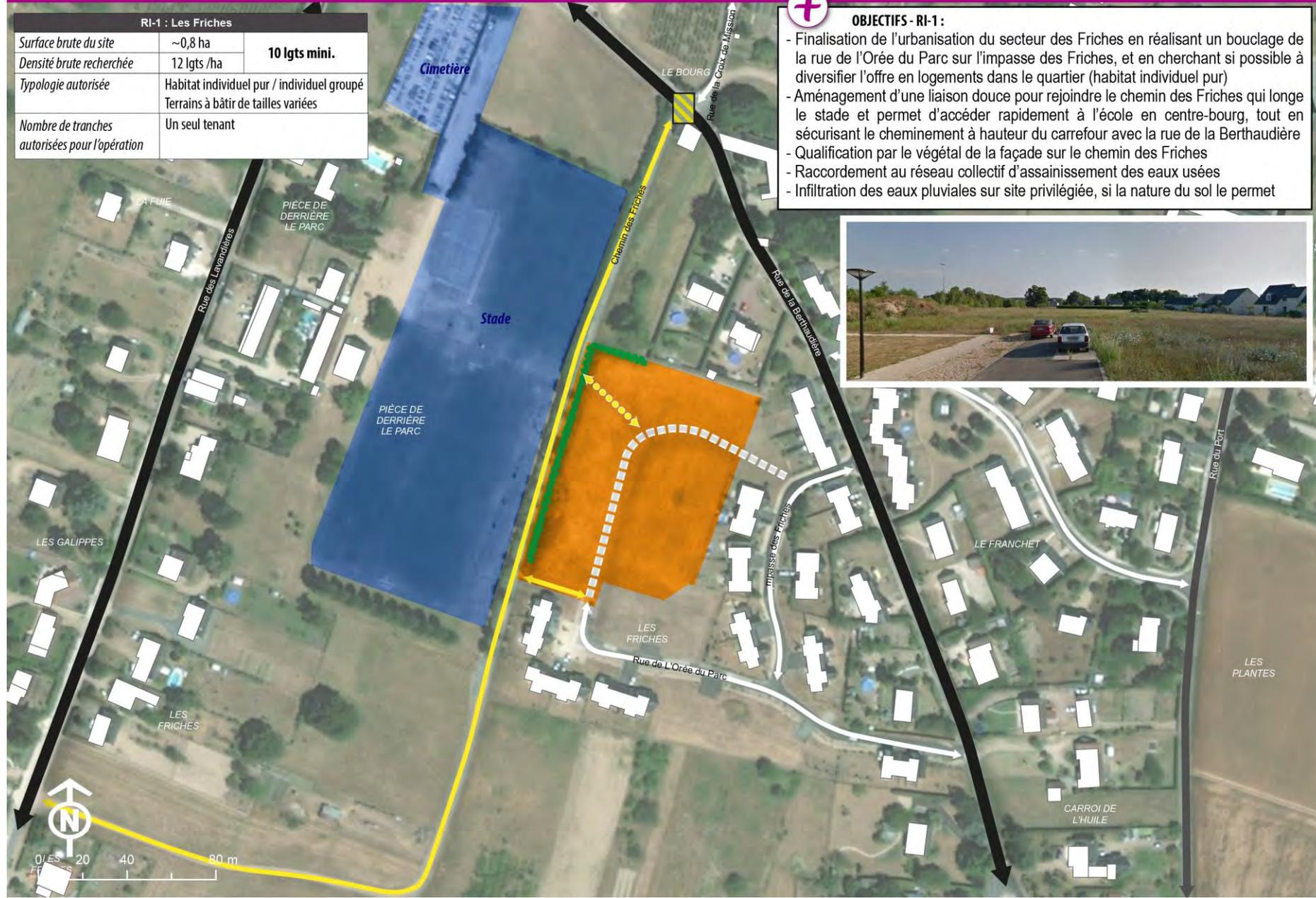
- Confortement de l'urbanisation du Bas Pays sur la partie est de la parcelle agricole de La Blandinière en tenant compte de la très forte sensibilité paysagère du site.
- Préservation du point de vue sur le Manoir de La Raisonnière depuis le coteau opposé du Négron, en l'inscrivant dans un écrin végétal : création de 2 masses boisées au long de la rue de Rigot reliées par une ponctuation d'arbres isolés (noyers), doublée d'une haie arbustive en limite de l'espace privé (bande de 5 m à conserver sur le domaine public pour la pérennité de l'aménagement paysager).
- Qualification de la frange ouest du site par une ponctuation d'arbres isolés (noyers), doublée d'une haie arbustive en limite de l'espace privé (bande de 5 m à conserver sur le domaine public pour la pérennité de l'aménagement paysager).
- Aménagement d'une liaison douce sur les franges ouest et sud du site prenant place au sein de la bande de 5 m à conserver sur l'espace public, permettant de rejoindre le bourg via la liaison douce existante (chemin du Moulin de la Garenne).
- Desserte du site par une voie tertiaire à créer depuis la rue de Rigot se terminant par un espace public structurant à aménager, qualifié par des accroches bâties à l'alignement.
- Création d'accès automobiles directs interdits sur la rue de Rigot et le chemin de la Blandinière.
- Assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



RI-1 : Les Friches	
Surface brute du site	~0,8 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

**OBJECTIFS - RI-1 :**

- Finalisation de l'urbanisation du secteur des Friches en réalisant un bouclage de la rue de l'Orée du Parc sur l'impassé des Friches, et en cherchant si possible à diversifier l'offre en logements dans le quartier (habitat individuel pur)
- Aménagement d'une liaison douce pour rejoindre le chemin des Friches qui longe le stade et permet d'accéder rapidement à l'école en centre-bourg, tout en sécurisant le cheminement à hauteur du carrefour avec la rue de la Berthaudière
- Qualification par le végétal de la façade sur le chemin des Friches
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



92

## SAINT BENOÎT-LA-FORÊT

BF-1 : La Cabane 1	
Surface brute du site	~0,3 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

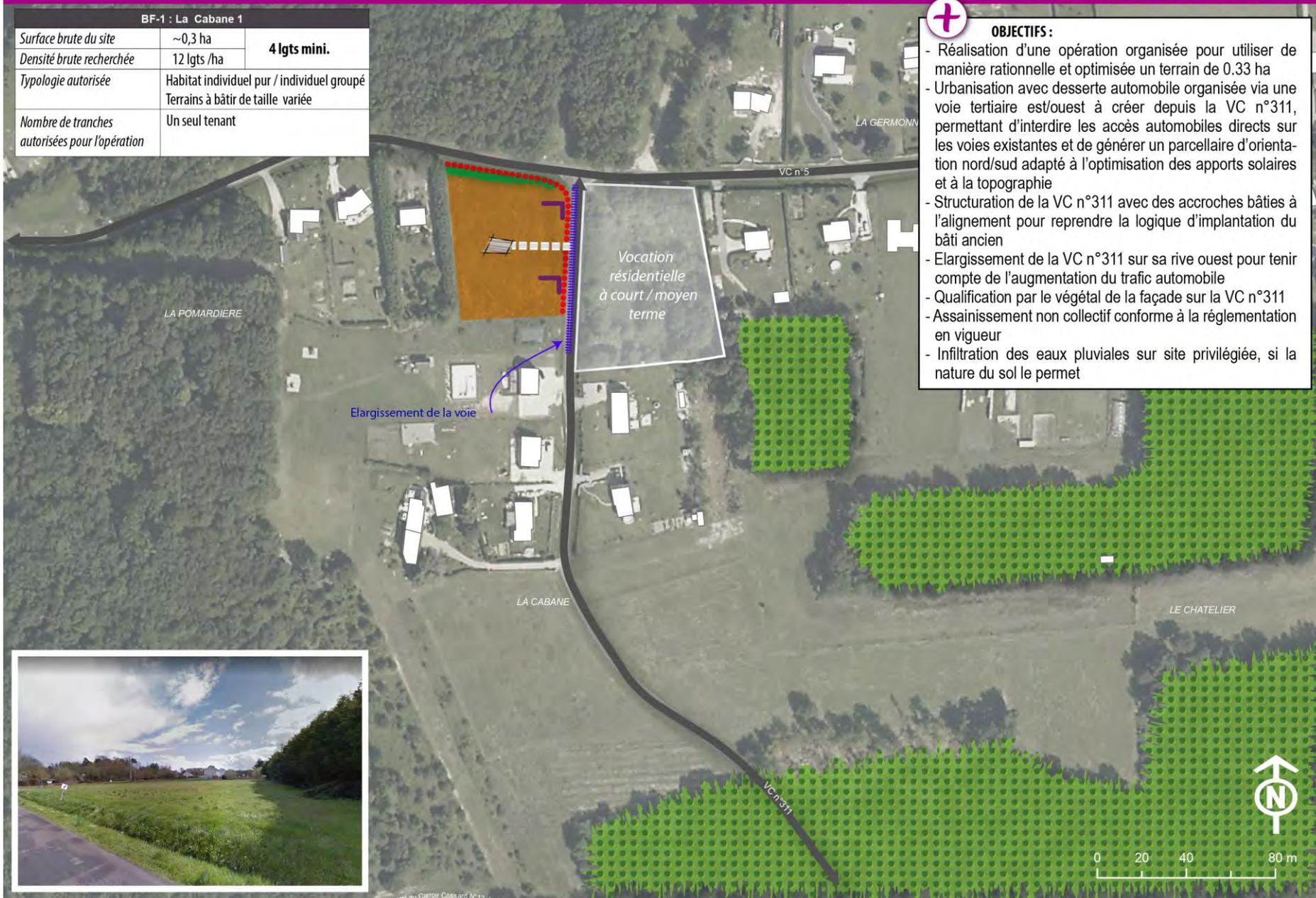
**4 lgts mini.**



**OBJECTIFS :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.33 ha
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire est/ouest à créer depuis la VC n°311, permettant d'interdire les accès automobiles directs sur les voies existantes et de générer un parcellaire d'orientation nord/sud adapté à l'optimisation des apports solaires et à la topographie
- Structuration de la VC n°311 avec des accroches bâties à l'alignement pour reprendre la logique d'implantation du bâti ancien
- Elargissement de la VC n°311 sur sa rive ouest pour tenir compte de l'augmentation du trafic automobile
- Qualification par le végétal de la façade sur la VC n°311
- Assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

94



BF-1 : La Cabane 2	
Surface brute du site	~0,5 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

**6 lgts mini.**



- OBJECTIFS :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.46 ha
  - Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire est/ouest à créer depuis la VC n°311, permettant d'interdire les accès automobiles directs sur les voies existantes et de générer un parcellaire d'orientation nord/sud adapté à l'optimisation des apports solaires et à la topographie
  - Structuration de la VC n°311 avec des accroches bâties à l'alignement pour reprendre la logique d'implantation du bâti ancien
  - Elargissement de la VC n°311 sur sa rive ouest pour tenir compte de l'augmentation du trafic automobile
  - Qualification par le végétal de la façade sur la VC n°311 en s'appuyant sur la trame existante
  - Aménagement d'une liaison douce en limite est du site entre la VC n°5 et le site à urbaniser de la Cabane 3, cette emprise pouvant permettre également de conduire les eaux pluviales de l'opération localisée en amont jusqu'au fossé existant au long de la VC n°5, si l'infiltration sur site n'est pas possible compte tenu de la nature du sol
  - Assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



BF-3 : Les Petites Landes		
Surface brute du site	~1,8 ha	<b>22 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



**OBJECTIFS BF-3 :**

- Confortement de l'urbanisation à partir d'un site urbanisé s'inscrivant dans un espace agricole semi-ouvert, nécessitant la création d'une trame végétale en accompagnement à pérenniser sur l'espace public au long de la rue des Hautes Cours : création d'une petite masse boisée à l'angle nord-est du site et réalisation d'un aménagement paysager sous forme de ponctuations arborées au long de la rue des Hautes-Cours accompagnées d'une haie arbustive pour masquer les futures clôtures, plantation de haies sur les franges ouest et sud-ouest du site.
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via un bouclage de voie tertiaire à créer entre la rue des Petites Landes et la rue des Hautes Cours, permettant d'interdire les accès automobiles directs sur cette dernière voie
- Aménagement d'un espace public structurant en cœur d'opération ponctué d'accroches bâties à l'alignement
- Assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



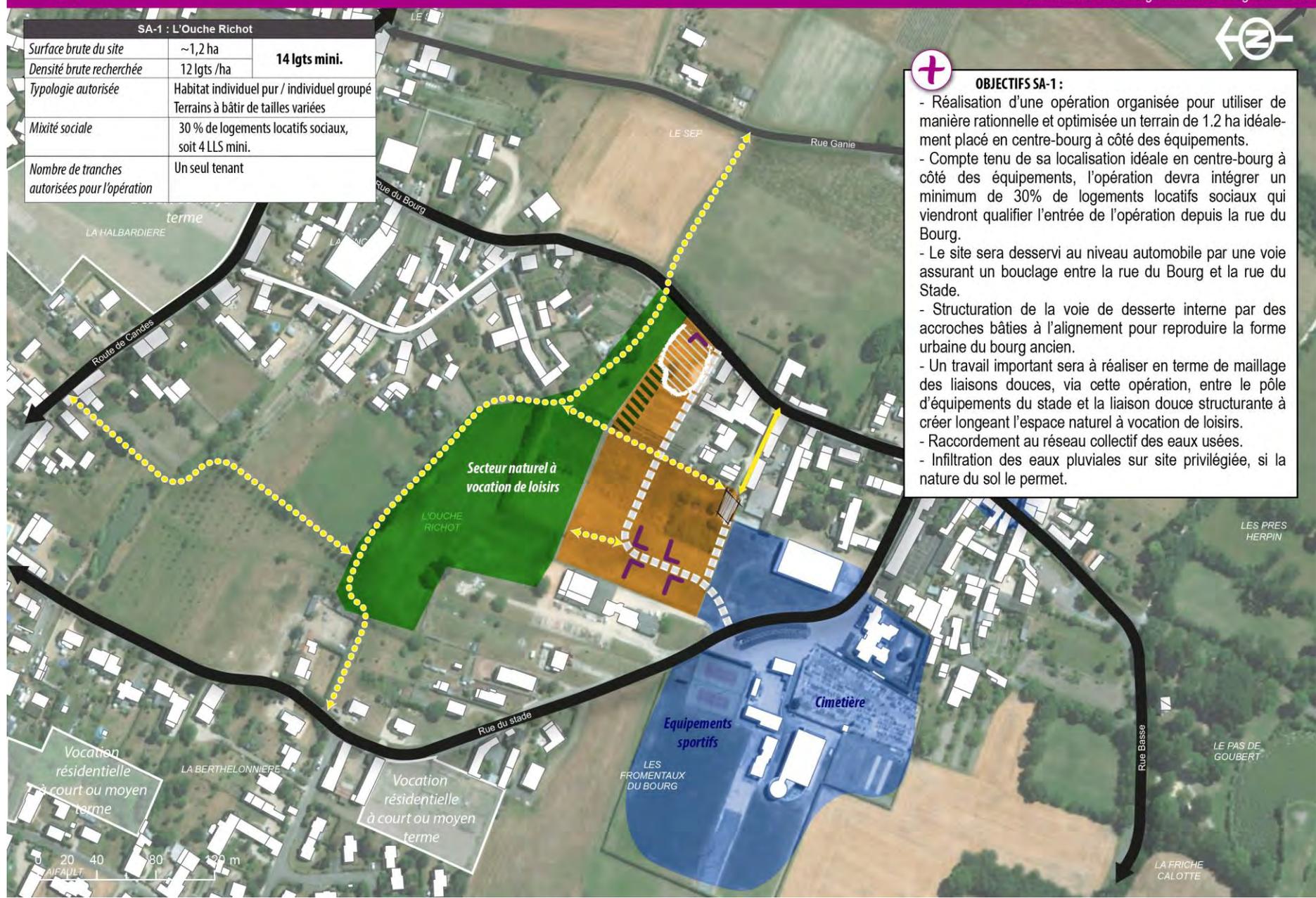
SA-1 : L'Ouche Richot	
Surface brute du site	~1,2 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux, soit 4 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

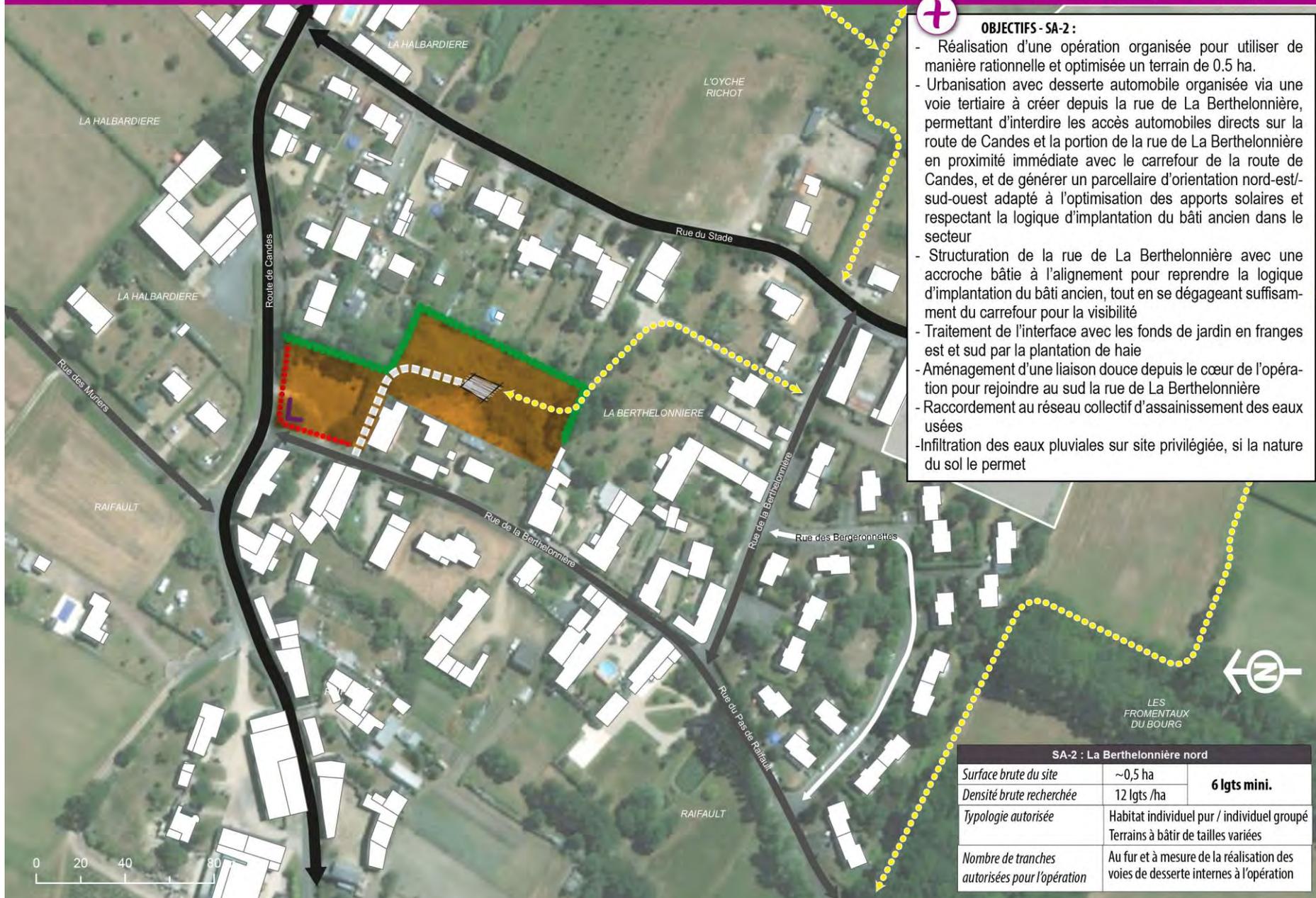


**OBJECTIFS SA-1 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 1.2 ha idéalement placé en centre-bourg à côté des équipements.
- Compte tenu de sa localisation idéale en centre-bourg à côté des équipements, l'opération devra intégrer un minimum de 30% de logements locatifs sociaux qui viendront qualifier l'entrée de l'opération depuis la rue du Bourg.
- Le site sera desservi au niveau automobile par une voie assurant un bouclage entre la rue du Bourg et la rue du Stade.
- Structuration de la voie de desserte interne par des accroches bâties à l'alignement pour reproduire la forme urbaine du bourg ancien.
- Un travail important sera à réaliser en terme de maillage des liaisons douces, via cette opération, entre le pôle d'équipements du stade et la liaison douce structurante à créer longeant l'espace naturel à vocation de loisirs.
- Raccordement au réseau collectif des eaux usées.
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet.

98





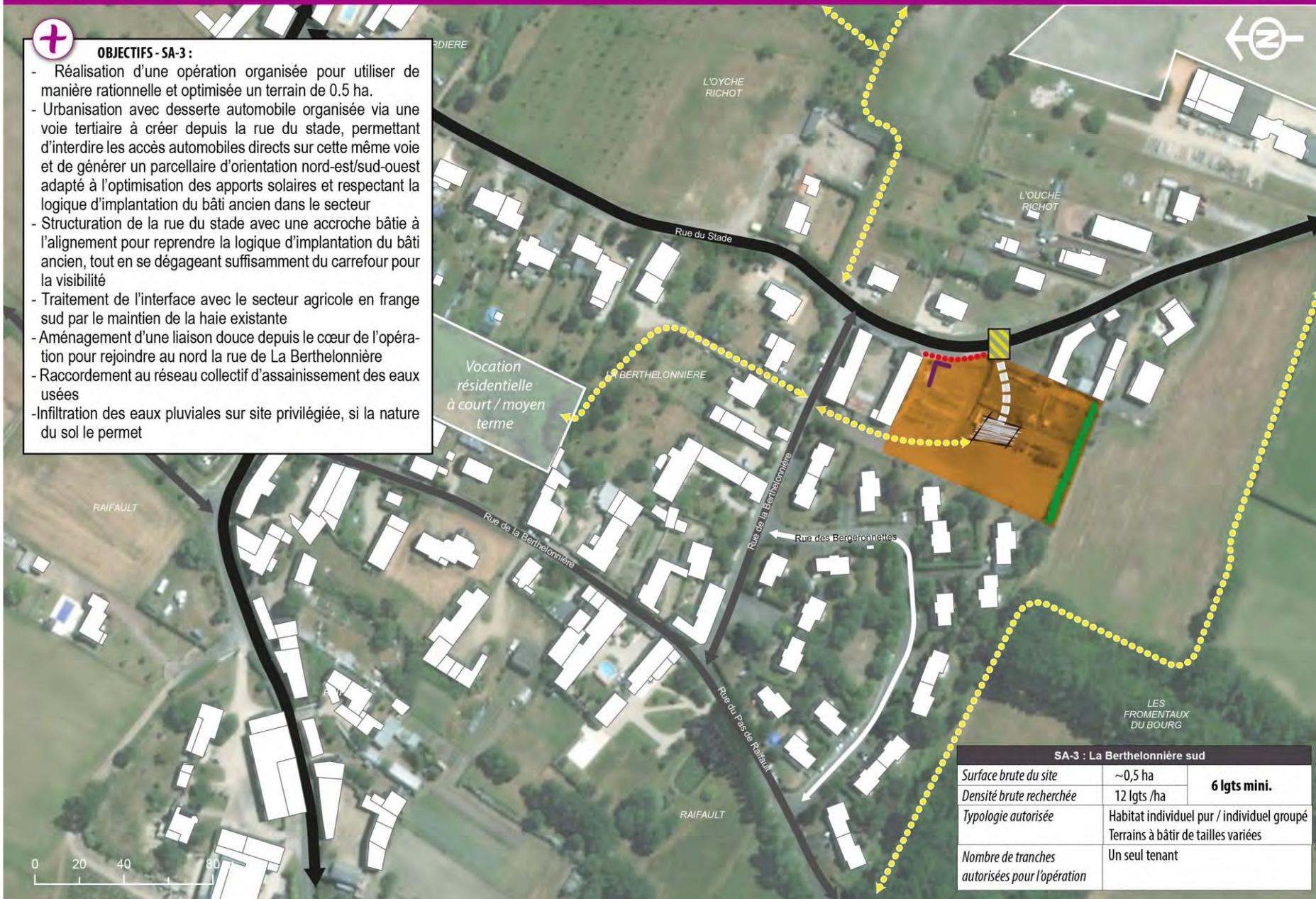
**OBJECTIFS - SA-2 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.5 ha.
- Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la rue de La Berthelonnaire, permettant d'interdire les accès automobiles directs sur la route de Candes et la portion de la rue de La Berthelonnaire en proximité immédiate avec le carrefour de la route de Candes, et de générer un parcellaire d'orientation nord-est/sud-ouest adapté à l'optimisation des apports solaires et respectant la logique d'implantation du bâti ancien dans le secteur
- Structuration de la rue de La Berthelonnaire avec une accroche bâtie à l'alignement pour reprendre la logique d'implantation du bâti ancien, tout en se dégageant suffisamment du carrefour pour la visibilité
- Traitement de l'interface avec les fonds de jardin en franges est et sud par la plantation de haie
- Aménagement d'une liaison douce depuis le cœur de l'opération pour rejoindre au sud la rue de La Berthelonnaire
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

SA-2 : La Berthelonnaire nord		
Surface brute du site	~0,5 ha	<b>6 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte internes à l'opération	

100

- OBJECTIFS - SA-3 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.5 ha.
  - Urbanisation avec desserte automobile organisée via une voie tertiaire à créer depuis la rue du stade, permettant d'interdire les accès automobiles directs sur cette même voie et de générer un parcellaire d'orientation nord-est/sud-ouest adapté à l'optimisation des apports solaires et respectant la logique d'implantation du bâti ancien dans le secteur
  - Structuration de la rue du stade avec une accroche bâtie à l'alignement pour reprendre la logique d'implantation du bâti ancien, tout en se dégageant suffisamment du carrefour pour la visibilité
  - Traitement de l'interface avec le secteur agricole en frange sud par le maintien de la haie existante
  - Aménagement d'une liaison douce depuis le cœur de l'opération pour rejoindre au nord la rue de La Berthelonnaière
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet



SA-3 : La Berthelonnaière sud		
Surface brute du site	~0,5 ha	<b>6 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



SA-4 : La Halbardière	
Surface brute du site	~1,7 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées
Mixité sociale	30 % de logements locatifs sociaux, soit 6 LLS mini.
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant

Vocation résidentielle à long terme

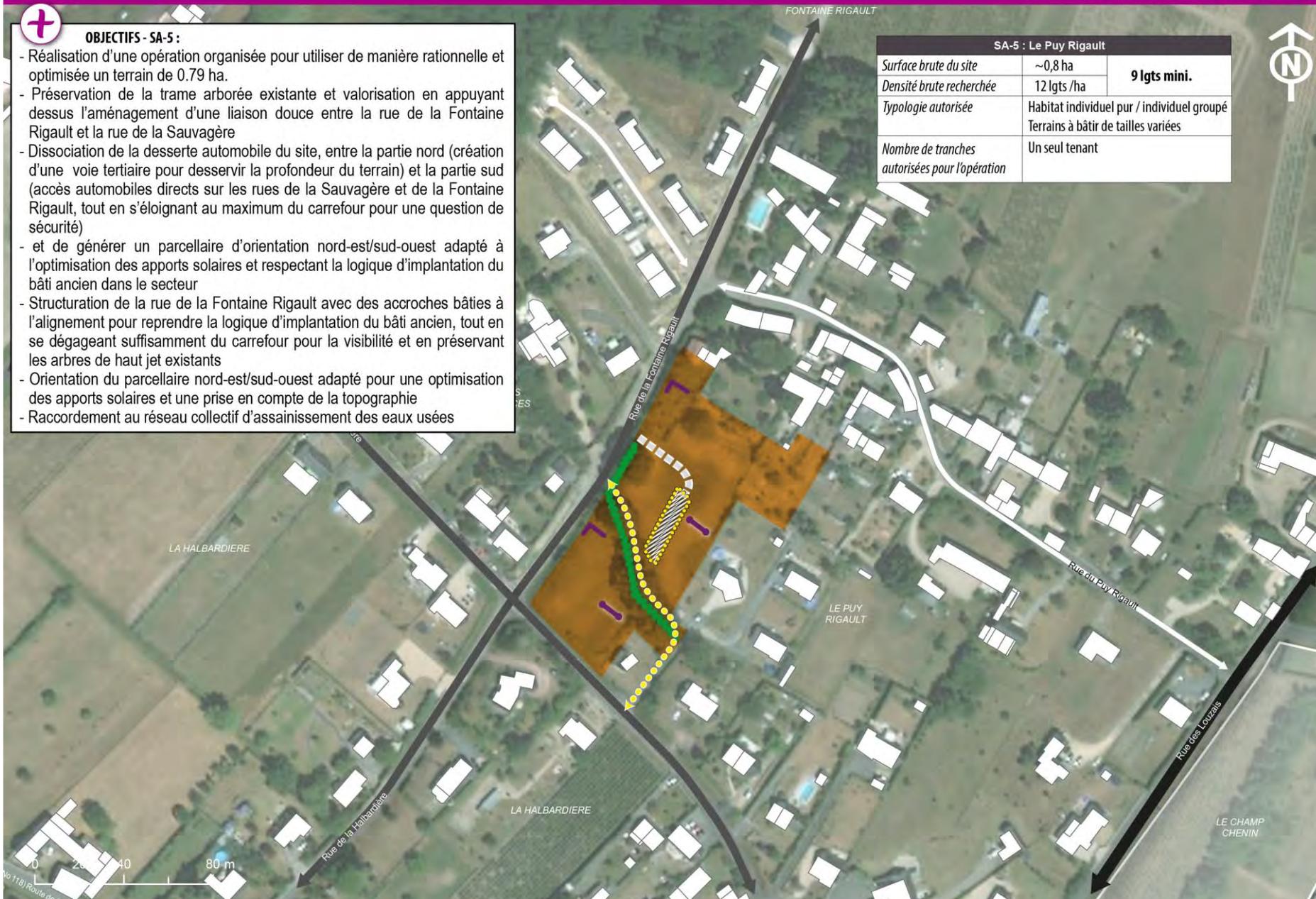
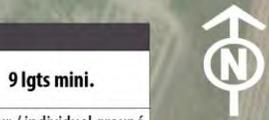


**OBJECTIFS SA-4 :**

- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 1.7 ha au sein du bourg, permettant de créer un événement dans la traversée du bourg par la RD118
- Redressement de la rue de la Sauvagère à son arrivée sur la RD118, afin d'améliorer la visibilité au carrefour et ainsi prendre en compte les enjeux de sécurité
- Transformation de la perception du carrefour de La Croix (accès au centre-bourg depuis la RD118) avec la création d'un espace public de type place à l'angle de la RD118 et de la rue de La Sauvagère structurée par du bâti à l'alignement prenant place dans le cadre d'une opération groupée de plus forte densité, tout en valorisant la présence d'un très beau noyer
- Préservation de l'ambiance rurale des lieux en maintenant les fossés existants au long de la RD118 et de la rue de La Sauvagère (interdiction des accès automobiles directs, seul le débouché de la voie de desserte interne de l'opération est autorisé) et en veillant à travers le plan de composition à conserver quelques arbres fruitiers existants au long de la rue de La Sauvagère
- Confortement du maillage des liaisons douces à travers la sécurisation sur le site d'une liaison douce en rive nord de la RD118 et l'irrigation du cœur d'îlot par une liaison douce structurante permettant de connecter la RD118 à la rue de La Sauvagère, puis plus largement le secteur de Rigault situé plus au nord
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées

- OBJECTIFS - SA-5 :**
- Réalisation d'une opération organisée pour utiliser de manière rationnelle et optimisée un terrain de 0.79 ha.
  - Préservation de la trame arborée existante et valorisation en appuyant dessus l'aménagement d'une liaison douce entre la rue de la Fontaine Rigault et la rue de la Sauvagère
  - Dissociation de la desserte automobile du site, entre la partie nord (création d'une voie tertiaire pour desservir la profondeur du terrain) et la partie sud (accès automobiles directs sur les rues de la Sauvagère et de la Fontaine Rigault, tout en s'éloignant au maximum du carrefour pour une question de sécurité)
  - et de générer un parcellaire d'orientation nord-est/sud-ouest adapté à l'optimisation des apports solaires et respectant la logique d'implantation du bâti ancien dans le secteur
  - Structuration de la rue de la Fontaine Rigault avec des accroches bâties à l'alignement pour reprendre la logique d'implantation du bâti ancien, tout en se dégagant suffisamment du carrefour pour la visibilité et en préservant les arbres de haut jet existants
  - Orientation du parcellaire nord-est/sud-ouest adapté pour une optimisation des apports solaires et une prise en compte de la topographie
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées

SA-5 : Le Puy Rigault	
Surface brute du site	~0,8 ha
Densité brute recherchée	12 lgts /ha
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant



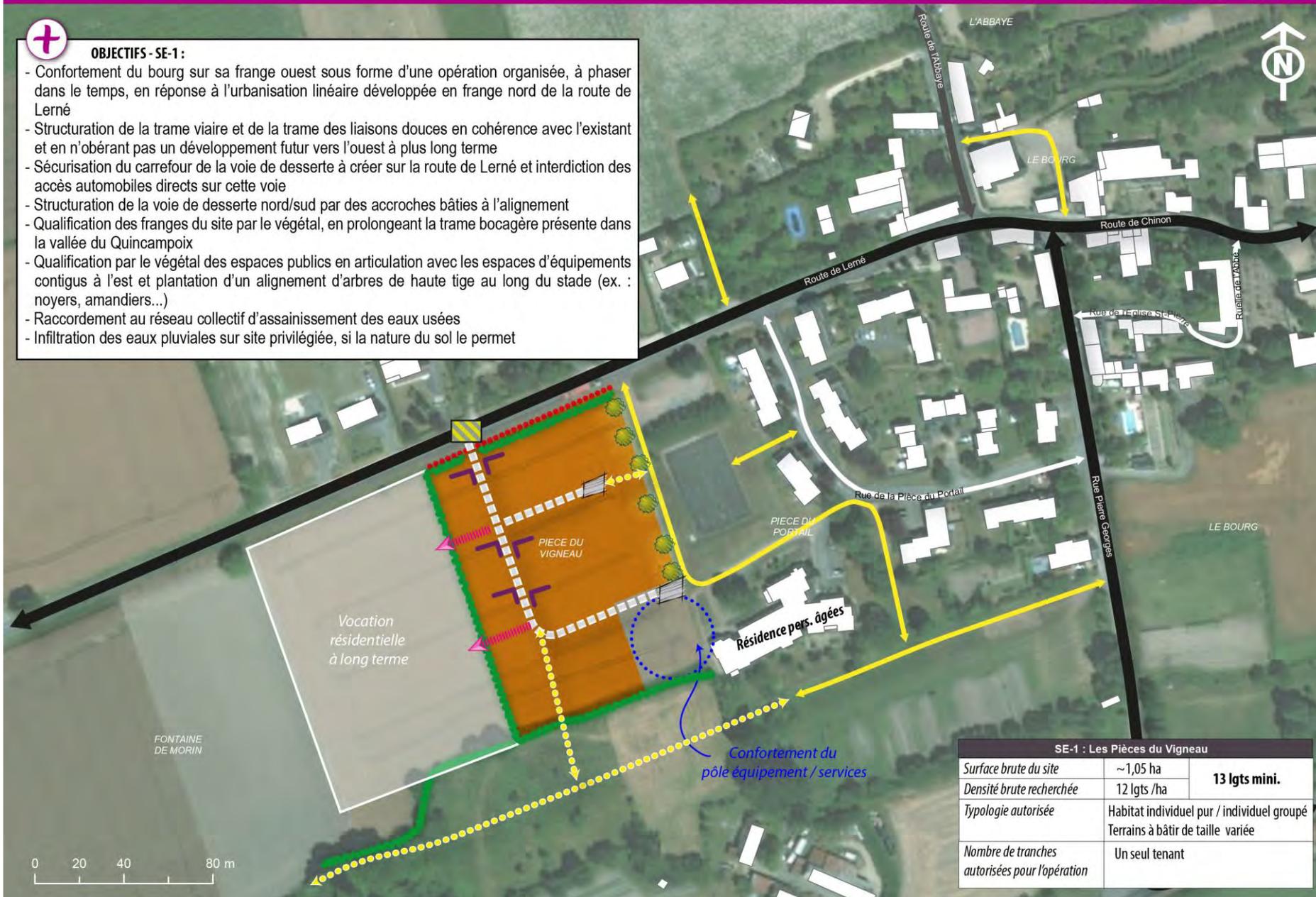




**OBJECTIFS - SE-1 :**

- Confortement du bourg sur sa frange ouest sous forme d'une opération organisée, à phaser dans le temps, en réponse à l'urbanisation linéaire développée en frange nord de la route de Lerné
- Structuration de la trame viaire et de la trame des liaisons douces en cohérence avec l'existant et en n'obérant pas un développement futur vers l'ouest à plus long terme
- Sécurisation du carrefour de la voie de desserte à créer sur la route de Lerné et interdiction des accès automobiles directs sur cette voie
- Structuration de la voie de desserte nord/sud par des accroches bâties à l'alignement
- Qualification des franges du site par le végétal, en prolongeant la trame bocagère présente dans la vallée du Quincampoix
- Qualification par le végétal des espaces publics en articulation avec les espaces d'équipements contigus à l'est et plantation d'un alignement d'arbres de haute tige au long du stade (ex. : noyers, amandiers...)
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

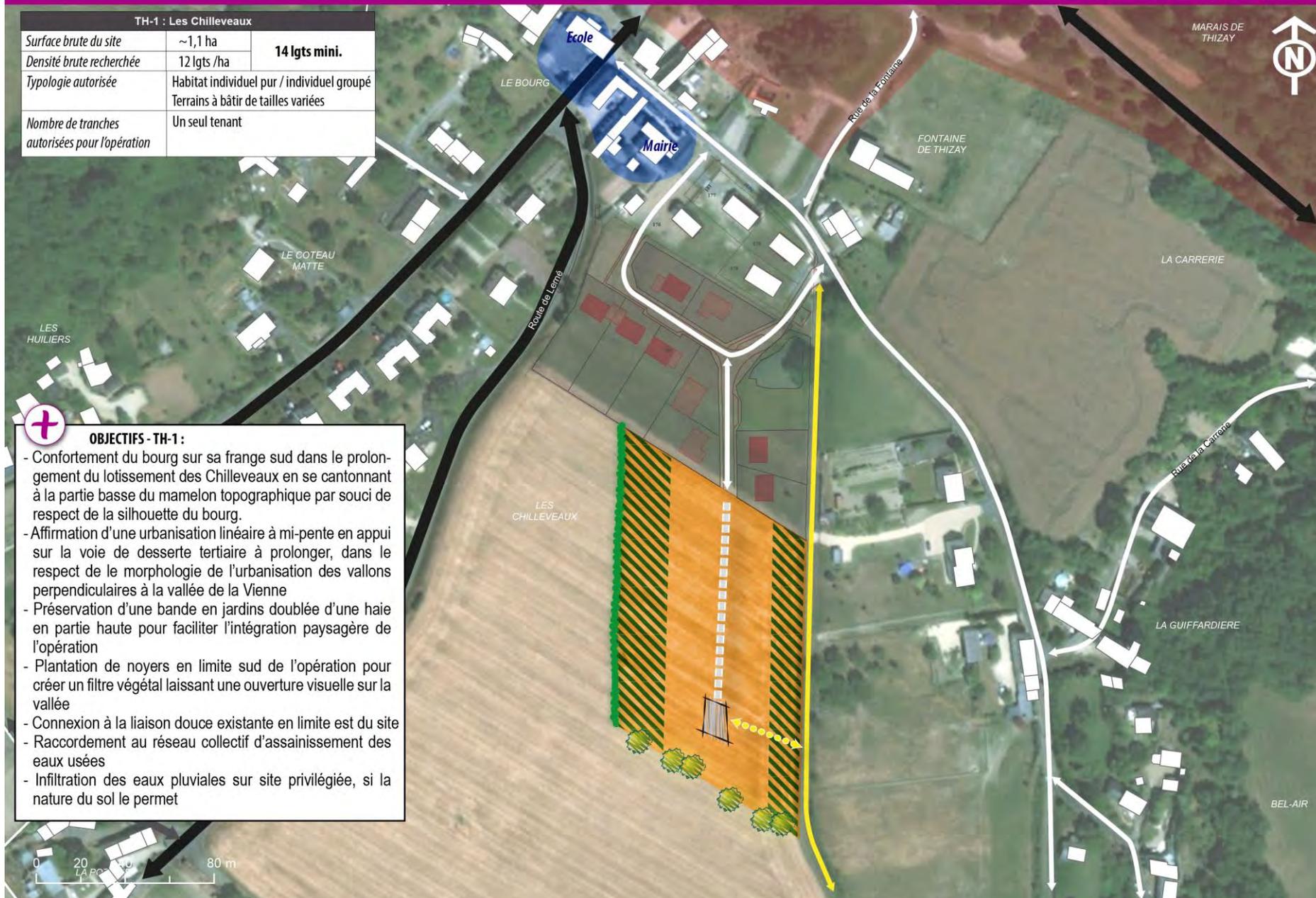
104



SE-1 : Les Pièces du Vigneau		
Surface brute du site	~1,05 ha	<b>13 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts / ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de taille variée	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



TH-1 : Les Chilleveaux		
Surface brute du site	~1,1 ha	<b>14 lgts mini.</b>
Densité brute recherchée	12 lgts /ha	
Typologie autorisée	Habitat individuel pur / individuel groupé Terrains à bâtir de tailles variées	
Nombre de tranches autorisées pour l'opération	Un seul tenant	



- OBJECTIFS - TH-1 :**
- Confortement du bourg sur sa frange sud dans le prolongement du lotissement des Chilleveaux en se cantonnant à la partie basse du mamelon topographique par souci de respect de la silhouette du bourg.
  - Affirmation d'une urbanisation linéaire à mi-pente en appui sur la voie de desserte tertiaire à prolonger, dans le respect de la morphologie de l'urbanisation des vallons perpendiculaires à la vallée de la Vienne
  - Préservation d'une bande en jardins doublée d'une haie en partie haute pour faciliter l'intégration paysagère de l'opération
  - Plantation de noyers en limite sud de l'opération pour créer un filtre végétal laissant une ouverture visuelle sur la vallée
  - Connexion à la liaison douce existante en limite est du site
  - Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
  - Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

# LES SECTEURS À VOCATION D'ACTIVITÉS

## PARC D'ACTIVITÉS DU VÉRON (OAP-ZA-1)

Légende supplémentaire spécifique à l'OAP du Parc d'activités du Véron :



Secteur soumis à un PPRI



Bois protégés



Zone agricole dédiée aux activités horticoles et maraichères utilisant le réseau de chaleur du CNPE



Bois à conserver



Façade commerciale à valoriser



Plantations à réaliser sur une bande de 15 m (bosquets boisés plantés de manière aléatoire, haies bocagères...)



Secteur autorisant des constructions de plus grande hauteur



Haie existante à conserver



Aménagement paysager à conserver (qualification de la façade de Belliparc)



Haie à planter

## OBJECTIFS

Préserver et conforter la trame végétale existante, afin de qualifier l'entrée sur le territoire depuis la Loire, faciliter l'intégration des constructions et installations dans le grand paysage, maintenir un espace tampon avec les zones d'habitat d'Avoine et Savigny-en-Véron et préserver la biodiversité, tout en veillant à optimiser le foncier à vocation d'accueil d'activités économiques (pas de préservation systématique de toute la trame végétale existante) :

- Préservation du cadre boisé existant en frange sud du parc d'activités,
- Préservation des masses boisées d'emprise significative à l'est (secteur du Lac Mousseau) et au nord-ouest (Bois des Noues),
- Préservation de bosquets et de haies au cœur et aux franges du site comme autant de lieux de biodiversité et de valorisation du cadre de vie des actifs travaillant sur le parc d'activités,
- Constitution d'une trame végétale structurante sur la frange ouest du parc d'activités assurant l'interface avec l'espace viticole : plantations à réaliser sur une bande de 15 m (bosquets boisés plantés de manière aléatoire, haies bocagères...),
- Plantation de haies arbustives et arborées au long de certaines voies au cœur du parc d'activités (notamment la RD 418), afin de structurer les axes majeurs de desserte (traitement de la RD749 ci-après),
- Qualification par le végétal de l'entrée sur le territoire par la RD749, en créant des séquences différenciées de l'approche sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont : plantations d'un alignement d'arbres de haute tige en arrivant sur le rond-point des Trois-Carrois, plantations de haies arbustives basses devant les clôtures entre le rond-point des Trois-Carrois et Belliparc (prolonger ce qui existe déjà sur certaines portions en maintenant ponctuellement des fenêtres visuelles pour créer un rythme), préservation de l'aménagement paysager réalisé au droit du Belliparc en veillant à remplacer les arbres de haute tige qui n'auraient pas repris.

108

Différencier les vocations sur un site aussi vaste à travers 2 approches :

- Valoriser la façade sur la RD749 entre le rond-point du Carroi de Razilly et le rond-point des Trois-Carrois pour des activités à dominante tertiaire (commerces, services, bureaux),
- Permettre l'accueil d'entreprise ayant besoin de bâtiments de grande hauteur sur la frange sud du parc d'activités, en appui sur la masse boisée, ce qui facilitera leur intégration paysagère (arrière-plan boisé),
- Valoriser la présence du réseau de chaleur du CNPE pour la poursuite du développement des activités horticoles et maraîchères avec une zone agricole dédiée au nord-ouest du parc d'activités (classement en zone rouge au PPRi), mais aussi au sein du parc d'activités en n'interdisant pas cette vocation lorsque la desserte par le réseau de chaleur est possible.



110





**OBJECTIFS - ZA-3 :**

- Création d'une voie à partir de la rue de la Berthaudière pour desservir la profondeur du site
- Plantation d'une haie en limite nord du site pour faciliter l'intégration paysagère des futures activités et limiter leur impact visuel depuis le bourg
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Infiltration des eaux pluviales sur site privilégiée, si la nature du sol le permet

ZA-3 : ZA de Rivière	
Surface brute du site	~1,6 ha

