

Communauté de Communes
**TOURAINNE VAL DE
VIENNE**



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



**LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION
TOME 2
PÔLES RELAIS**

VERSION	DATE	DESCRIPTION
Version approuvée	24 février 2025	OAP - tome 2

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

Fait à Panzoult,
Le Président,





SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 4 : OAP DES PÔLES RELAIS	5
1. CHAMPIGNY-SUR-VEUDE	6
1.1. SECTEUR DU CHAMP DE FOIRE	6
1.1.1. CONTEXTE	6
1.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	7
1.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	9
1.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES	10
1.2. SECTEUR D'ENFER	11
1.2.1. CONTEXTE	11
1.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	12
1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	13
1.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES	15
1.3. SECTEUR DU PARADIS	16
1.3.1. CONTEXTE	16
1.3.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	17
1.3.3. SCHÉMA DE PRINCIPES	18
2. LIGRÉ	19
2.1. SECTEUR DES DOUCES	19
2.1.1. CONTEXTE	19
2.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	20
2.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	21
2.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES	22
2.2. SECTEUR DU PRIEURE	23
2.2.1. CONTEXTE	23
2.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	24
2.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	26
2.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES	27
2.3. SECTEUR DE LA MOLIÈRE	28
2.3.1. CONTEXTE	28
2.3.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	29
2.3.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	30
2.3.4. SCHÉMA DE PRINCIPES	31
2.3.5. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION	32
3. MARIGNY MARMANDE	33
3.1. SECTEUR DE L'ÉCOLE	33
3.1.1. CONTEXTE	33
3.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	34
3.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	36
3.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES	37



3.2 SECTEUR DES ÉVIÉS	38
3.2.1 CONTEXTE.....	38
3.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	39
3.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	41
3.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	42
3.3 SECTEUR DE LA CROIX.....	43
3.3.1 CONTEXTE.....	43
3.3.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	44
3.3.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	45
3.3.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	46
4 NOUÂTRE	47
4.1 SECTEUR DU TEMPLE	47
4.1.1 CONTEXTE.....	47
4.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	48
4.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	50
4.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	51
4.1.5 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION	52
5 PANZOULT	53
5.1 SECTEUR DE LA CHEVETTERIE	53
5.1.1 CONTEXTE.....	53
5.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	54
5.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	55
5.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	56
6. PARÇAY-SUR-VIENNE.....	57
6.1 SECTEUR DU NOYER VERT.....	57
6.1.1 CONTEXTE.....	57
6.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	58
6.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	60
6.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	61
6.2 SECTEUR DU PRIEURE	62
6.2.1 CONTEXTE.....	62
6.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	63
6.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	64
6.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	65
7 POUZAY	66
7.1 SECTEUR DE LA TISSERIE	66
7.1.1 CONTEXTE.....	66
7.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	67
7.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	68
7.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES	69
7.2 SECTEUR DE LA PRÉVOTÉ	70
7.2.1 CONTEXTE.....	70
7.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	71



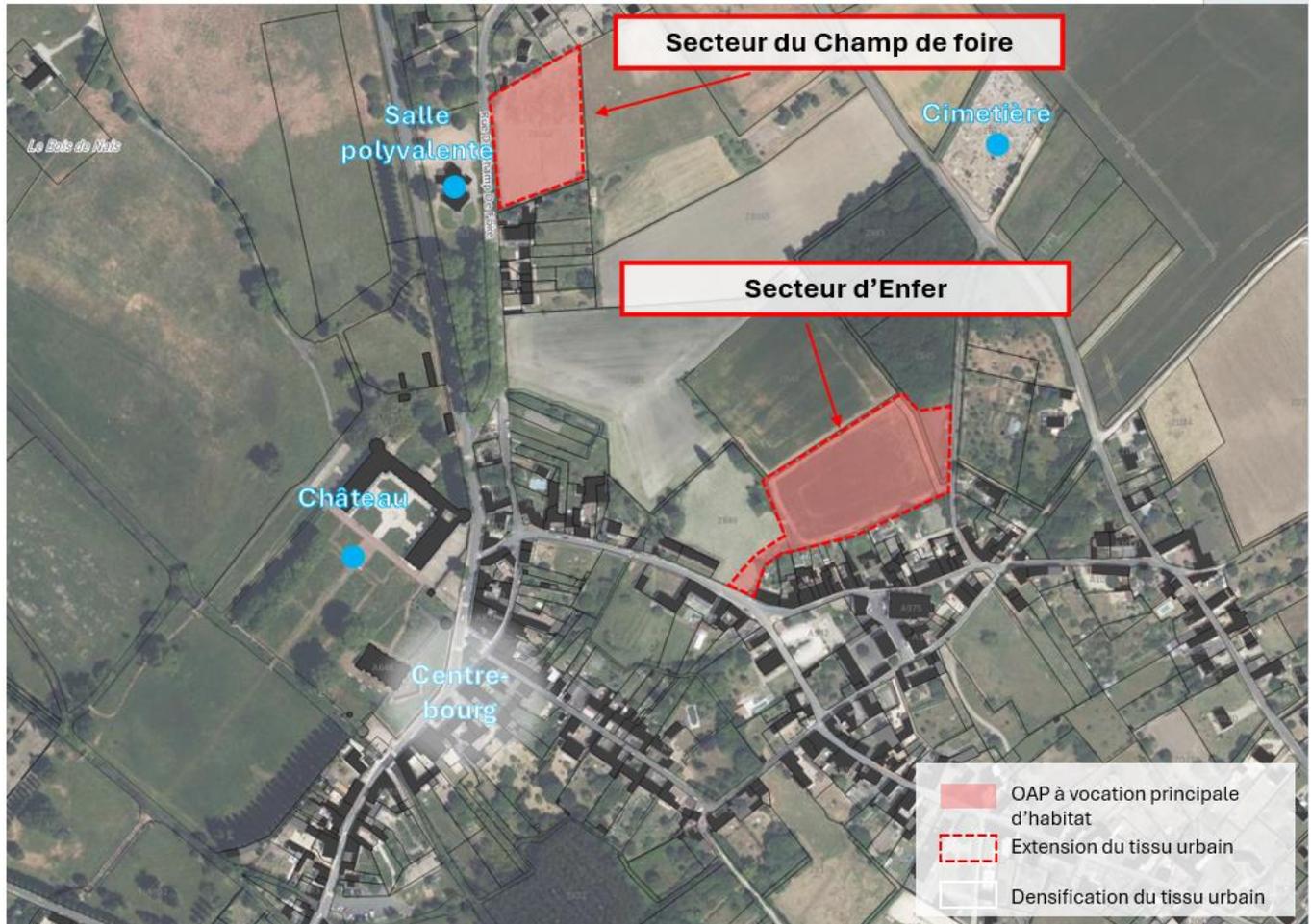
7.2.3	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	73
7.2.4	SCHÉMA DE PRINCIPES	74
7.2.5	ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	75
7.3	SECTEUR DE LA CROIX.....	76
7.3.1	CONTEXTE.....	76
7.3.2	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	77
7.3.3	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	79
7.3.4	SCHÉMA DE PRINCIPES	80
7.3.5	ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	81
8	SAINT-ÉPAIN.....	82
8.1	SECTEUR JEAN LÉGER.....	82
8.1.1	CONTEXTE.....	82
8.1.2	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	83
8.1.3	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	84
8.1.4	SCHÉMA DE PRINCIPES	85
8.2	SECTEUR CHATILLONS.....	86
8.2.1	CONTEXTE.....	86
8.2.2	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	87
8.2.3	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	89
8.2.4	SCHÉMA DE PRINCIPES	90
8.2.5	ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	91
8.3	SECTEUR DES DENEUX	92
8.3.1	CONTEXTE.....	92
8.3.2	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	93
8.3.3	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	94
8.3.4	SCHÉMA DE PRINCIPES	95
8.4	SECTEUR DE LA DRAGONNIERE.....	96
8.4.1	CONTEXTE.....	96
8.4.2	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	97
8.4.3	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	98
8.4.4	SCHÉMA DE PRINCIPES	99



CHAPITRE 4 : OAP DES PÔLES RELAIS

1. CHAMPIGNY-SUR-VEUDE

1.1. SECTEUR DU CHAMP DE FOIRE



Chiffres clés :

- 0,7 ha dédié à de l'habitat ;
- 10 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 400m

1.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une seule parcelle non bâtie et inexploité par l'activité agricole. Le site se situe face à la salle polyvalente communale entre le centre bourg et le village de Battereau. L'urbanisation de ce secteur permettra de faire le lien entre les deux ensembles bâtis. Le boisement à l'Est du secteur limite l'impact visuel potentiel des nouvelles constructions.

1.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





1.1.3. **OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 10 logements** sur 0,7 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.
- Assurer une **implantation du bâti harmonieuse** avec les constructions existantes.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte interne à double sens** via la rue du Champ de foire.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

Justifications incluses dans le rapport de présentation

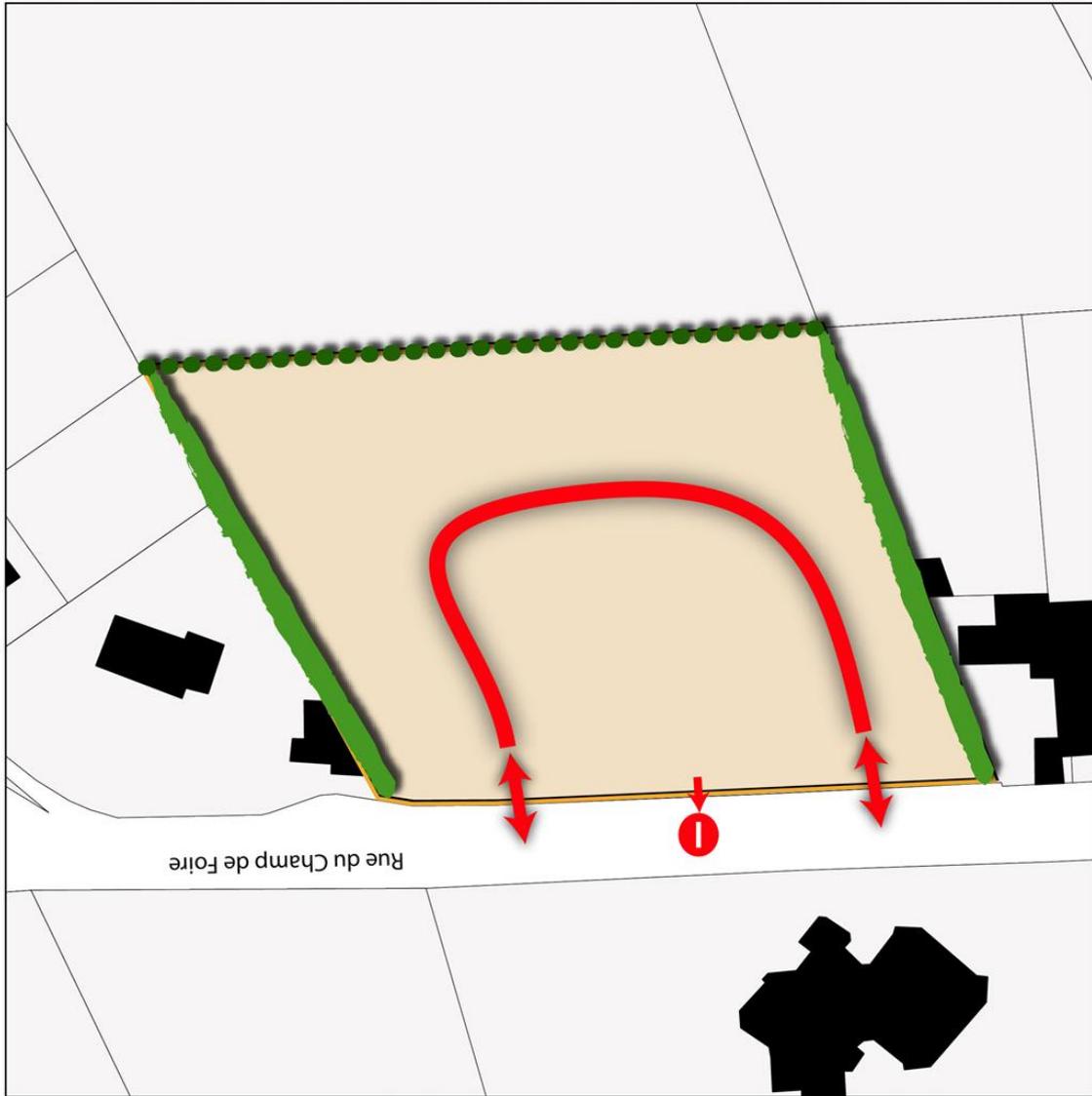
Le choix du site permet l'urbanisation de terrains ceinturés par de l'habitat. Le secteur permet de créer la jonction entre le centre bourg et le village de Battereau.

Inoccupé par l'activité agricole ou sylvicole et éloigné des cours d'eau, le secteur permet de répondre au besoin de développement de la commune en limitant les impacts néfastes sur ces activités.

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

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

1.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP du Champ de Foire
Champigny-sur-Veude**

Surface : 0,7 ha
Nombre minimum de logements : 10

Element existant :

 Haie / Boisement à conserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

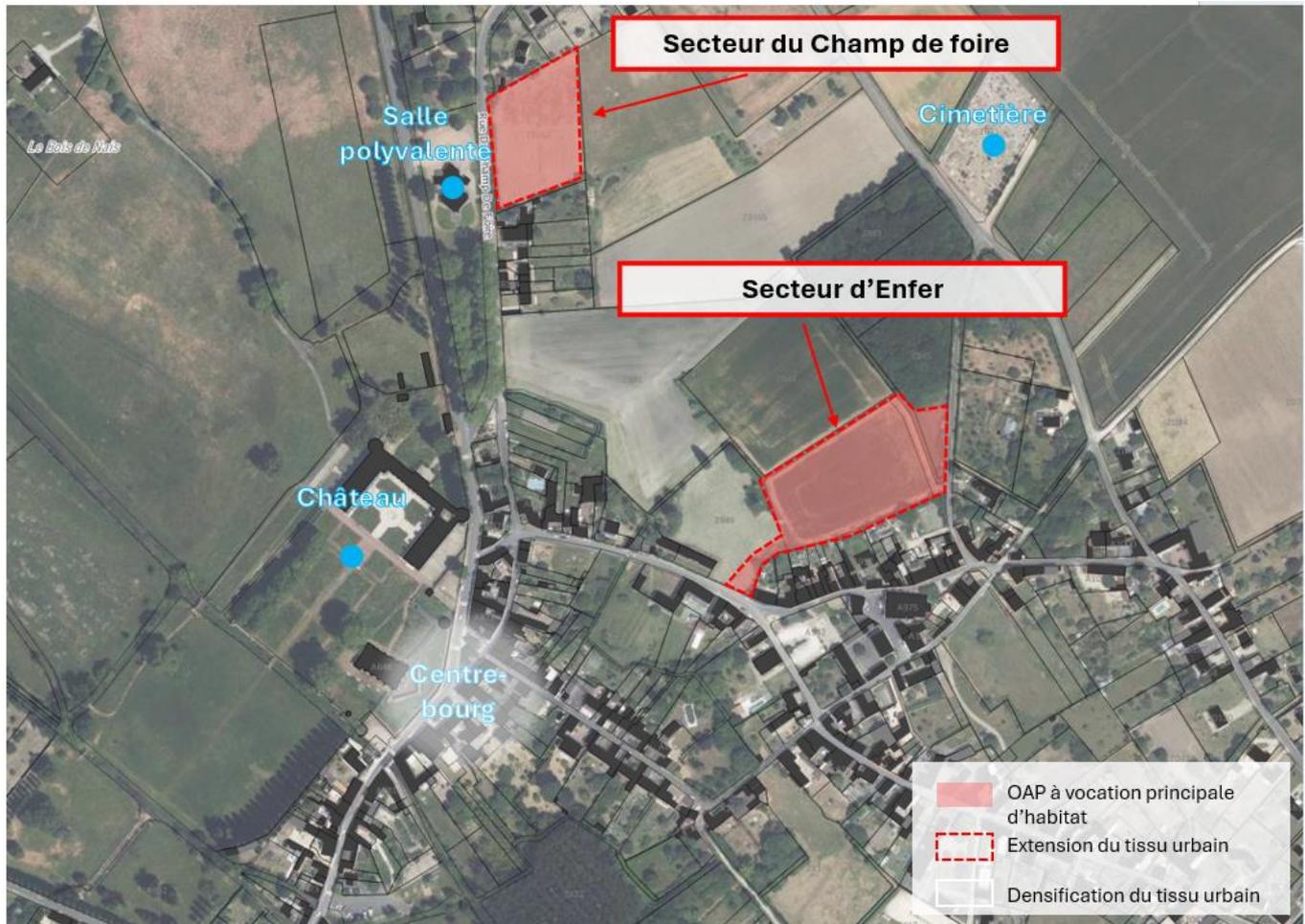
 Principe de voirie

 Principe d'accès à double-sens

 Sortie individuelle sur la voie interdite

 Haie bocagère à planter

1.2. SECTEUR D'ENFER



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

Chiffres clés :

- 1,13 ha dédié à l'habitat ;
- 16 logements minimum
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

1.2.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis en extension de la zone du centre bourg ancien. Le secteur se situe à proximité des équipements, services et commerces de la commune. Les terrains ne sont pas exploités par l'agriculture (RPG 2017).

Au nord-est du secteur, un boisement délimite le site et permet, par un mur de végétation, de limiter l'impact visuel potentiel des nouvelles constructions.

1.2.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



1.2.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 16 logements sur 1,13 hectare** dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T2 à T3).**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **14 logements par hectare.**
- Assurer une **transition douce entre le bâti ancien et les futures constructions.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante** entre la rue d'Enfer et le chemin de Beaulieu. **L'accès par la rue d'Enfer se fera après l'acquisition de la commune de la parcelle ZB49N qui fait l'objet d'un emplacement réservé.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Qualifier la transition entre l'espace cultivé et l'espace habité ;**
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales en limite de secteur afin d'amoinrir l'impact visuel de l'urbanisation du site visible depuis la RD 749 ;
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive,**
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site, au détriment des anciennes zones AU du document d'urbanisme communal, permet un renforcement du centre bourg par l'urbanisation d'un terrain inexploité par l'agriculture et la sylviculture. L'ambition est d'agglomérer l'habitat autour du centre-bourg afin d'éviter une urbanisation le long des voies historiquement marquée sur la commune. Situé à proximité de services, d'équipements et de commerces, le secteur est favorable à l'implantation de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété dont l'OAP en prescrit à minima 10% du programme d'habitat.

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

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé entre l'espace agricole et l'espace habité. Ce traitement se matérialisant par une haie bocagère assure également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.



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

1.2.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



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

OAP secteur d'Enfer - Champigny-sur-Veude

Périmètre

 Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

 Secteur d'habitat

Principes d'accès et de desserte

 Voie de desserte locale

 Accès principal

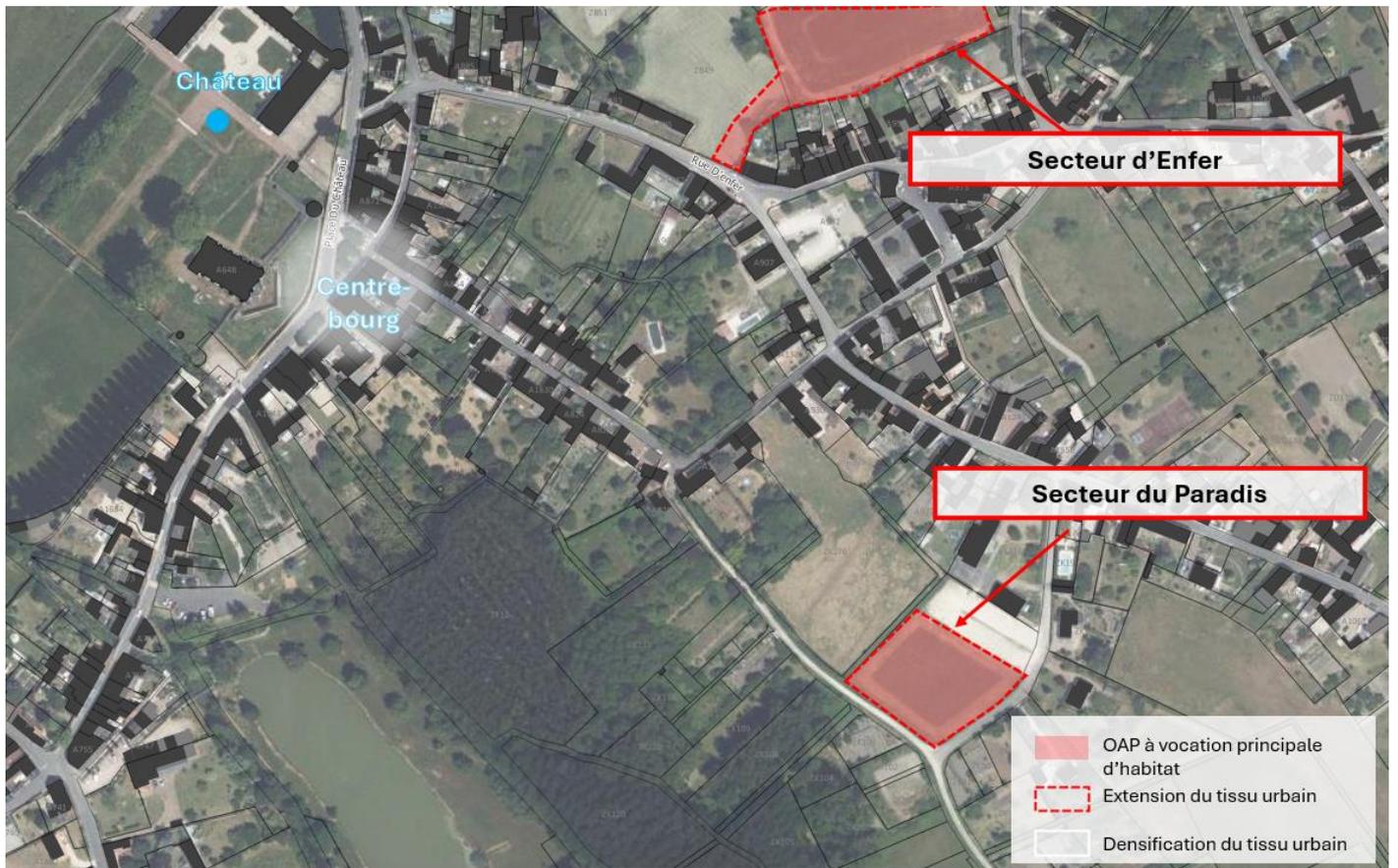
Principes paysagers et environnementaux

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 1,13 ha
Nombre minimum de logements : 16
Part minimale de logements sociaux : 10%

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadla Conseil le 08.02.2024

1.3. SECTEUR DU PARADIS



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

Chiffres clés :

- 0,4 ha dédié à l'habitat ;
- 6 logements minimum
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 400m

1.3.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un terrain non bâti en extension sud de la zone du centre-bourg ancien. Le secteur se situe à proximité des équipements, services et commerces de la commune et est voisin de l'école de Champigny-sur-Veude. Le terrain n'est pas exploité par l'agriculture.

1.3.2. **OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **14 logements par hectare**.
- Privilégier l'aménagement de logements adaptés aux seniors sur une partie de l'OAP pour développer du lien intergénérationnel.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements uniquement via un accès mutualisé chemin des Paradis
- Les services territoriaux d'aménagement devront être consultés pour créer un accès sur les voies départementales.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Favoriser l'**implantation et la sauvegarde des haies diversifiées** issues d'essences locales en limite du secteur, notamment à l'ouest du secteur, en tampon avec les parcelles encore cultivées.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installations adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

1.3.3. SCHÉMA DE PRINCIPES



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

OAP du Paradis - Champigny-sur-Veude

Périmètre

 Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

 Secteur d'habitat

Principes d'accès et de desserte

 Accès principal

Principes paysagers et environnementaux

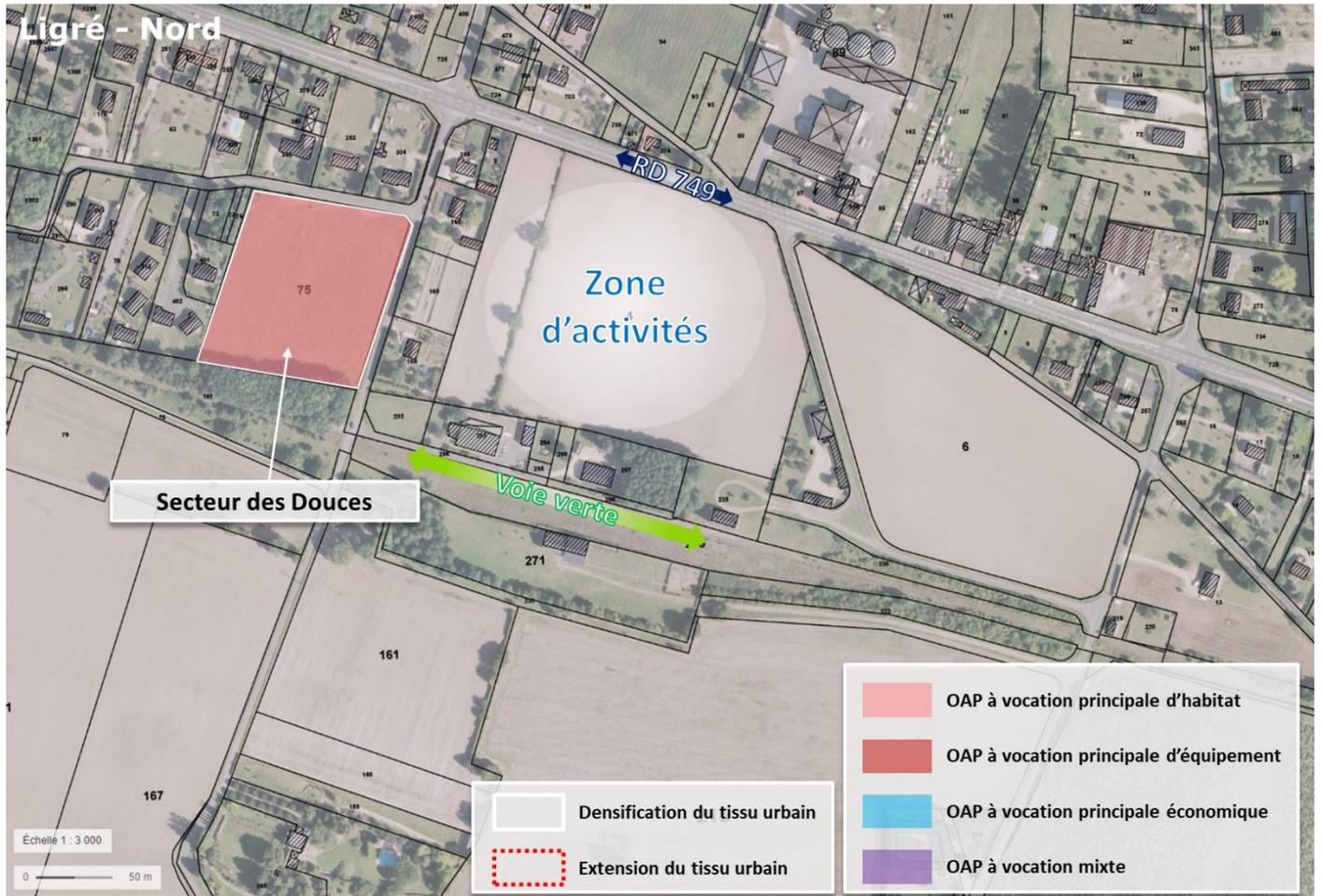
 Haie paysagère à créer ou à préserver

Surface : 0,4 ha
Nombre minimum de logements : 6

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

2. LIGRÉ

2.1. SECTEUR DES DOUCES



Éléments clés :

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

2.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une seule parcelle située entre la RD 760 et la voie verte Richelieu-Chinon. Il s'insère dans un tissu urbain récent à proximité de la zone d'activités. Inscrit sur l'axe de la RD 760, le secteur offre un potentiel foncier stratégique à proximité de Chinon.

2.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



2.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

3. L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,2 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante** entre rue des Missanderies et la rue des Douces.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier **l'entrée du site visible** depuis la voie verte Richelieu-Chinon ;
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Préconiser un **la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive** ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet de densifier une parcelle ceinturée par l'urbanisation. La localisation du secteur, le long de la route de Chinon et de la voie verte Richelieu-Chinon, est stratégique pour le développement de la commune et l'attraction de nouveaux habitants.

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

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Est du site, visible depuis la voie verte. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.

2.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP des Douces
Ligné**

Surface : 1,2 ha
Nombre minimum de logements : 17

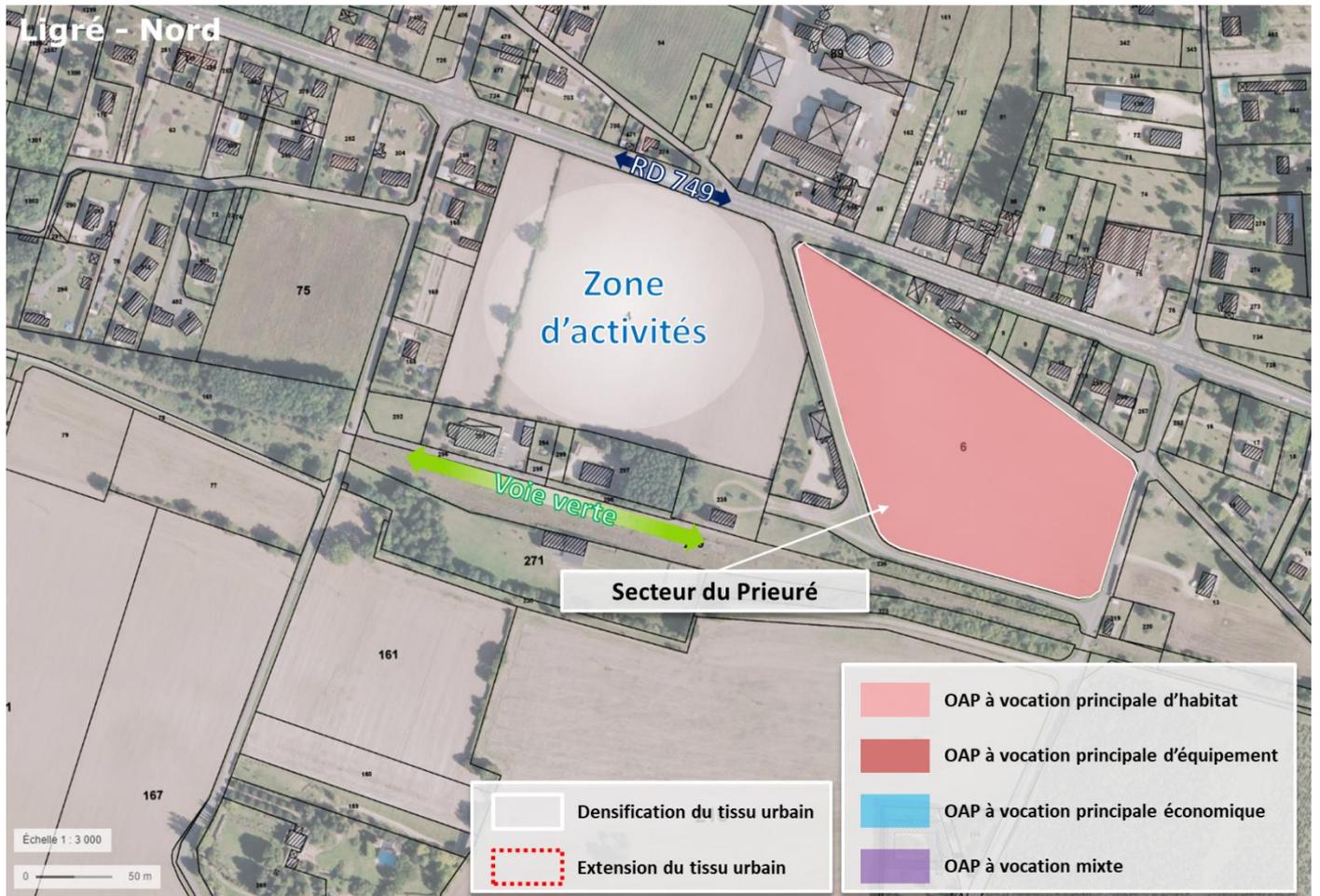
Élément existant :

-  Haie / Boisement à conserver
-  Voie verte Richelieu - Chinon

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie ouverte à la circulation automobile
-  Principe de cheminement piéton

2.2. SECTEUR DU PRIEURÉ



Chiffres clés :

- 2,5 ha dédié à l'habitat dont 0,3 ha inconstructible.
- 30 logements minimum ;
- 10% minimum de « petits » logements (T1 à T3) ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 2km

2.2.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une seule parcelle située entre la RD 760 et la voie verte Richelieu-Chinon. Il s'insère dans un tissu urbain récent à proximité de la zone d'activités. Inscrit sur l'axe de la RD 760, le secteur offre un potentiel foncier stratégique à proximité de Chinon.

Le secteur est classé en AOC mais est non planté.

2.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





2.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 30 logements** sur 2,2 ha dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3)**.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante, desservie par 3 accès**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Qualifier l'**espace visible** depuis la voie verte Richelieu-Chinon ;
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Préconiser un **la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive** ;
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

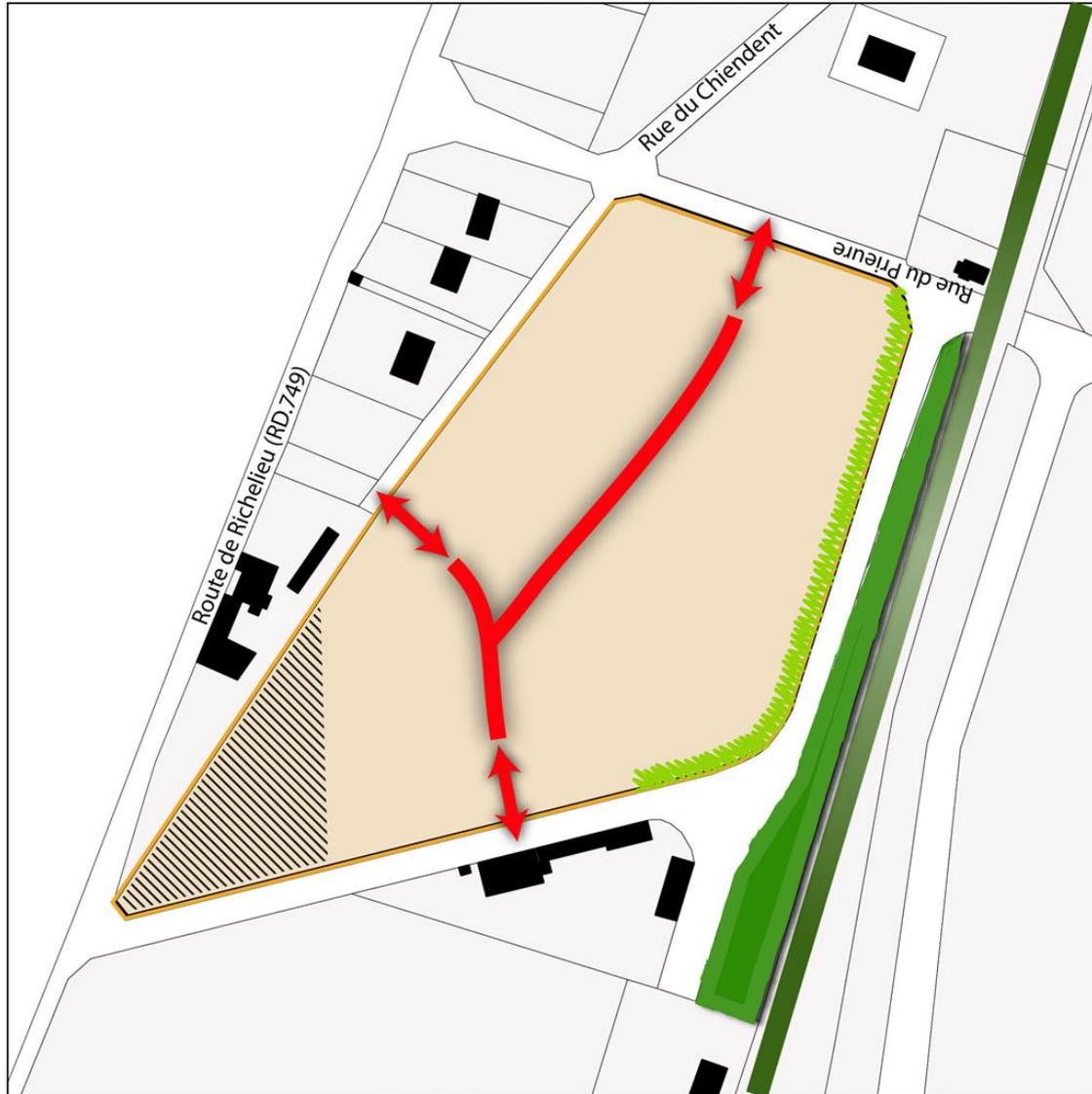
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet de densifier une parcelle ceinturée par l'urbanisation. La localisation du secteur, le long de la route de Chinon et de la voie verte Richelieu-Chinon, est stratégique pour le développement de la commune et l'attraction de nouveaux habitants.

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

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Sud du site, visible depuis la voie verte. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique en lien avec le boisement existant.

2.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP du Prieuré
Ligré**

Surface : 2,5 ha
Nombre minimum de logements : 30
Pourcentage de petits logements : 10%

Elements existants :

Haie / Boisement à conserver

Voie verte Richelieu - Chinon

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Principe de voirie interne

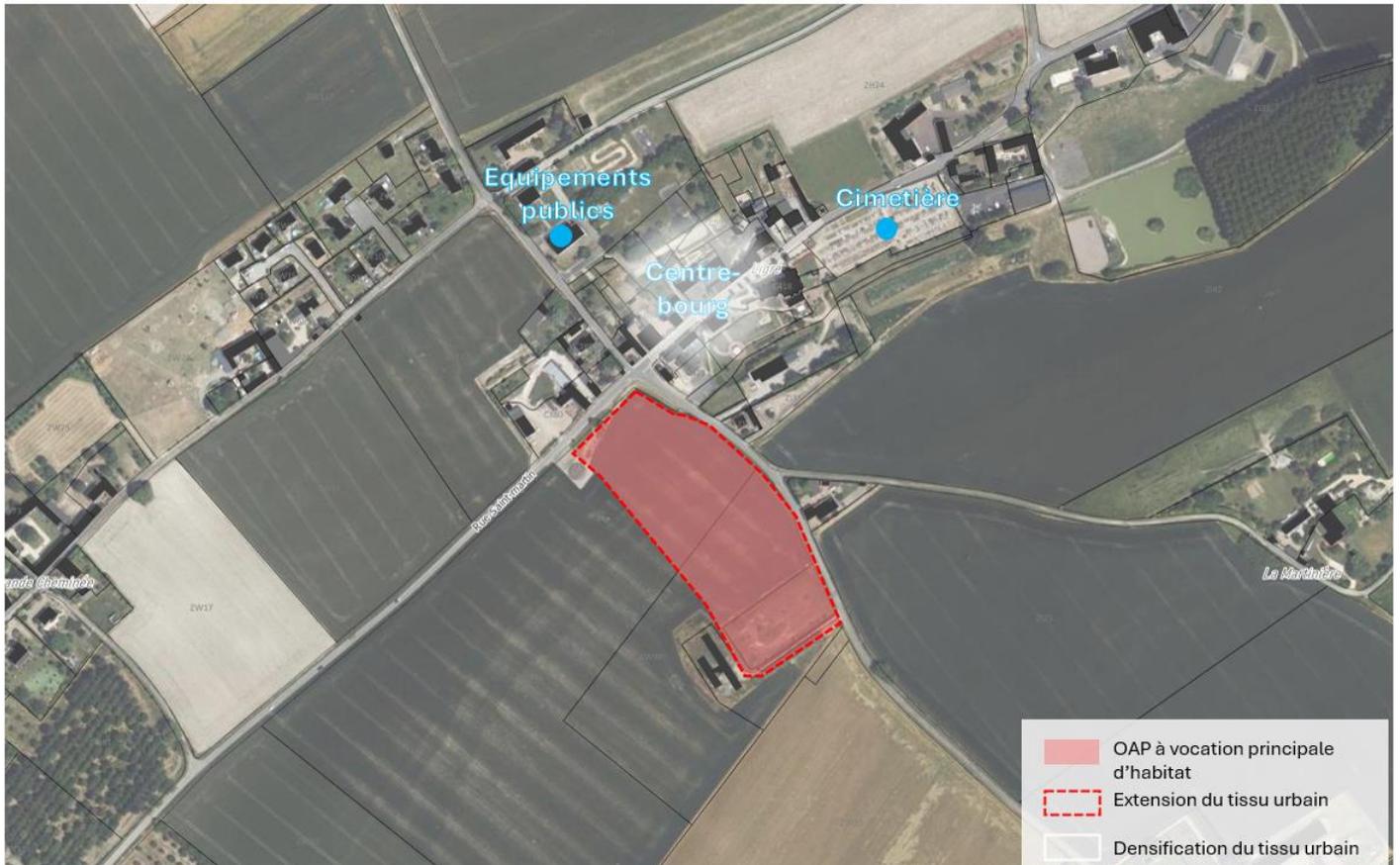
Principe d'accès à double-sens

Espace inconstructible

Traitement paysager à créer

10% minimum de « petits » logements (T1 à T3)

2.3 SECTEUR DE LA MOLIÈRE



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

Chiffres clés :

- 1,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 21 logements minimum ;
- 10% minimum de « petits » logements (T1 à T3)
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare.
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 100m

2.3.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une extension du centre-bourg afin de pérenniser les équipements et services de la commune. Situé face à l'école et la mairie, ce secteur se présente comme idéal pour le développement de la commune qui s'est concentré en périphérie du bourg, le long de la RD760, durant la décennie passée. Les terres, dont une partie sont de propriétés communales, sont cultivées pour l'exploitation de grandes cultures.

2.3.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



2.3.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 21 logements sur 1,5 hectares** dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3)**.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via **des accès mutualisés donnant sur la rue de la Morlière**.
- **Éviter les sorties individuelles** sur la rue de la Morlière.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer un recul minimal de 10 mètres des nouvelles constructions de part et d'autre de la ligne électrique ;**
- Aménager un **bassin de gestion des eaux pluviales** sur la partie basse du secteur **favorable à la biodiversité**. **Une aire de jeux pour enfants pourra y être aménagée en transition avec la zone d'habitat ;**
- Aménager un **espace de qualité pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun ;
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales entre le secteur et l'espace cultivé ;
- Préconiser **la plantation d'espèces indigènes locales et une gestion extensive ;**
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installations adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet le développement du bourg où se concentrent les services et équipements de la commune. En partie de propriété communale, ce secteur est une opportunité pour la commune de pérenniser ses équipements.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite notamment le ramassage des déchets ménagers. Les sorties individuelles sur la rue de la Morlière sont proscrites pour des raisons de sécurité ; cette voie desservant notamment l'école communale.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé aux franges du site, entre l'espace habité et l'espace agricole. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique pour la commune.

2.3.4 SCHEMA DE PRINCIPES



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

OAP secteur de la Morlière - Ligré

Périmètre

Limite de l'OAP



Principes d'occupation de l'espace

Zone non-aedificandi



Secteur d'habitat



Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité



Pièce d'eau



Ligne électrique à haute tension



Principes d'accès et de desserte

Accès principal



Sortie individuelle sur la voie interdite



Principes paysagers et environnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver



Surface : 2,3 dont 1,5 ha dédiés à l'habitat

Nombre minimum de logements : 22

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

2.3.5 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Morlière
Ligné

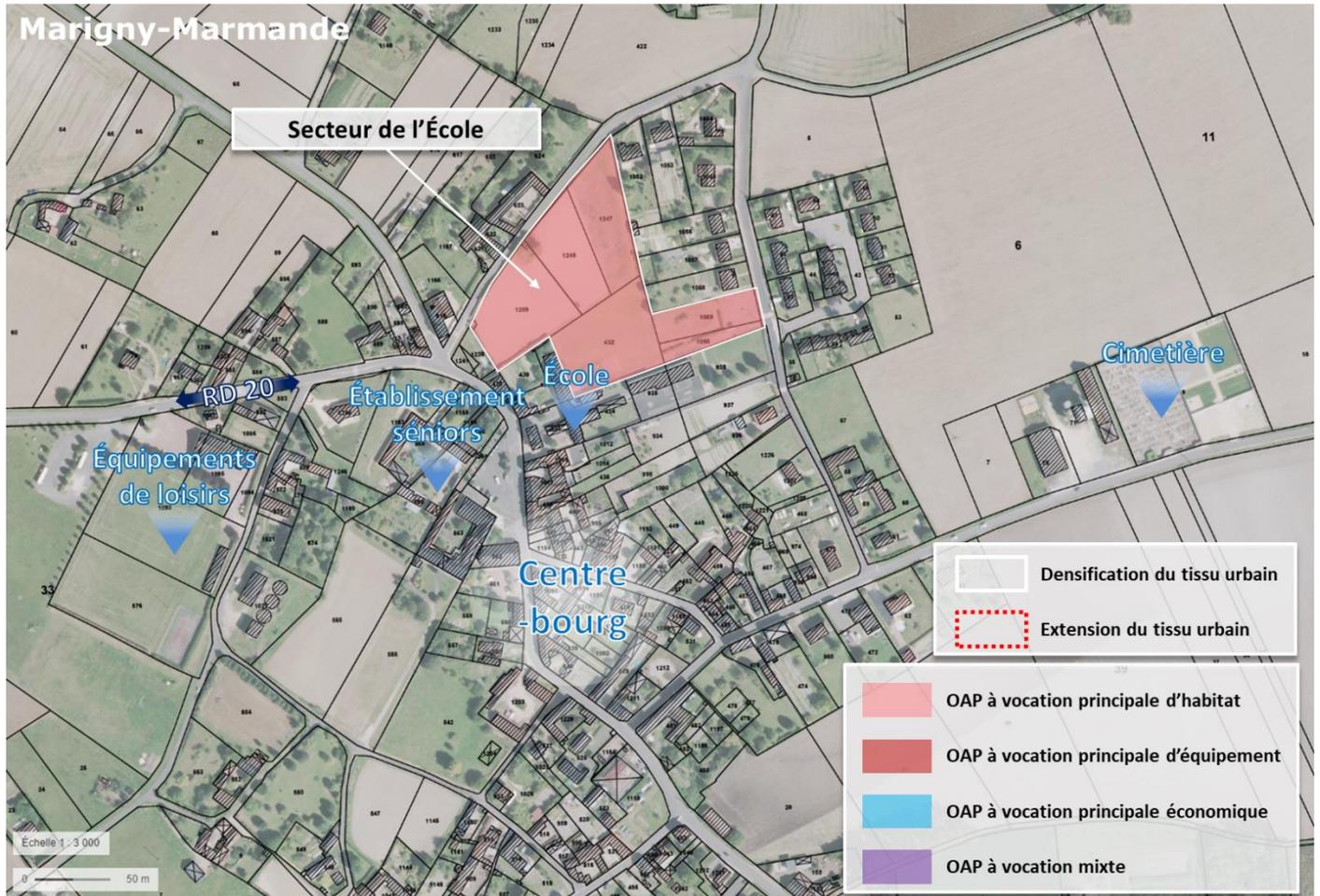
Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

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

3 MARIGNY MARMANDE

3.1 SECTEUR DE L'ÉCOLE



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

Chiffres clés :

- 0,9 ha dédié à de l'habitat ;
- 12 logements minimums ;
- 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

3.1.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond un ensemble de terrains ceinturée par l'urbanisation et à proximité immédiate de l'école. Le secteur offre un potentiel de densification du bourg. Une partie des terres est cultivé en grandes cultures.

3.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





3.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 12 logements sur 0,9 hectare** dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété**.
- **Projeter l'aménagement d'un équipement public type crèche et garderie au sud de l'OAP.**
- Projeter la création **d'une aire de stationnement** ;

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante** entre la rue de la Croix et la rue des écoles.
- Assurer **un accès aux habitations existantes** depuis la rue des écoles.

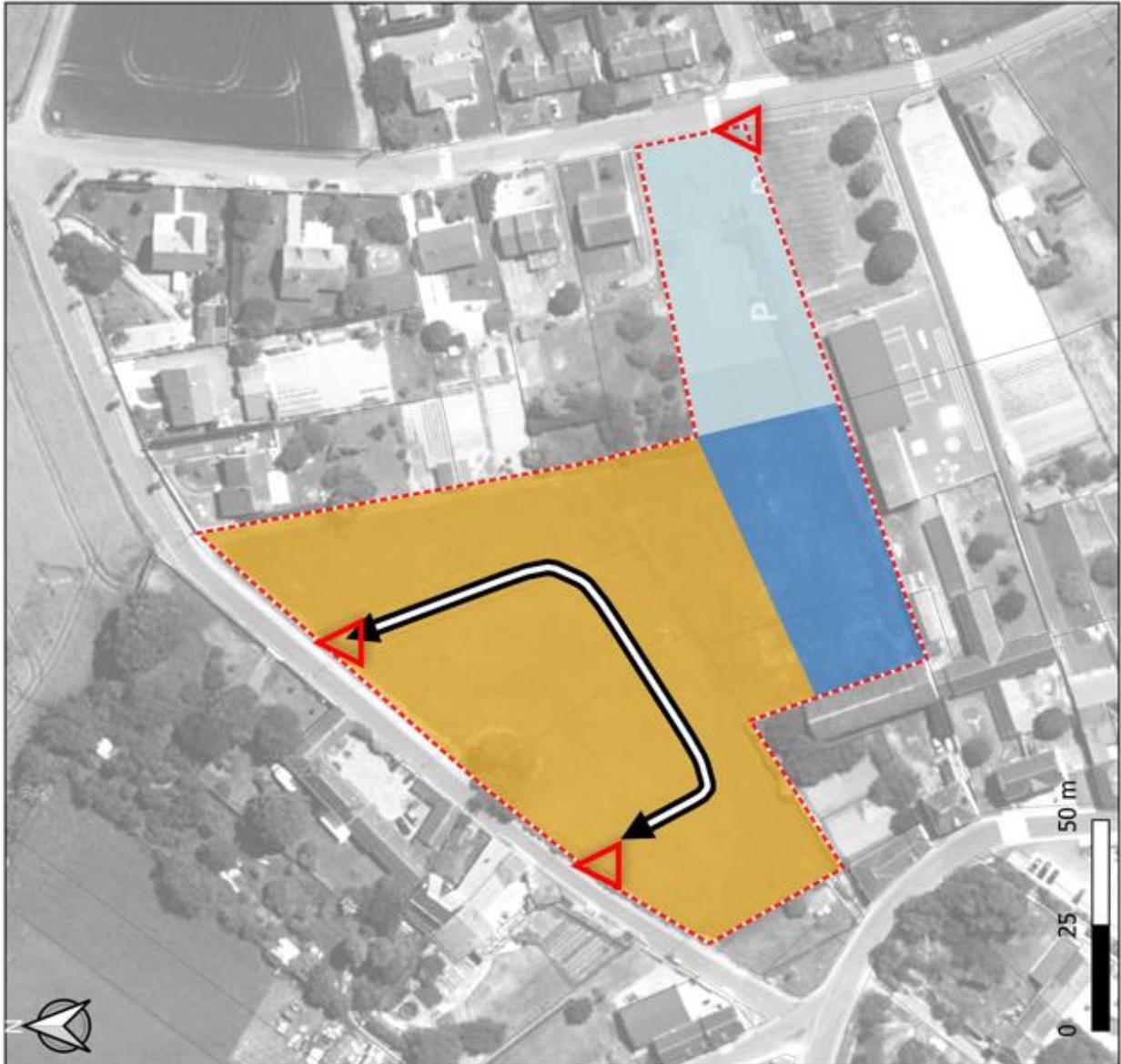
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet l'urbanisation d'un secteur ceinturé par l'urbanisation, ce qui contraint fortement l'exploitation des terres. En outre, le secteur à proximité de l'école permet d'assurer un développement cohérent du bourg en limitant les investissements et pérennisant les équipements de la commune. Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de faciliter le ramassage des déchets ménagers. En outre, une aire de stationnement devra être définie en fonction des besoins de la commune.

3.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



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

OAP de l'Ecole - Marigny-Marmande

Périmètre



Limite de l'OAP

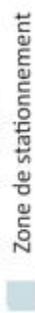
Principes d'occupation de l'espace



Secteur d'habitat

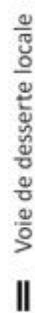


Equipement d'intérêt collectif et service public



Zone de stationnement

Principes d'accès et de desserte



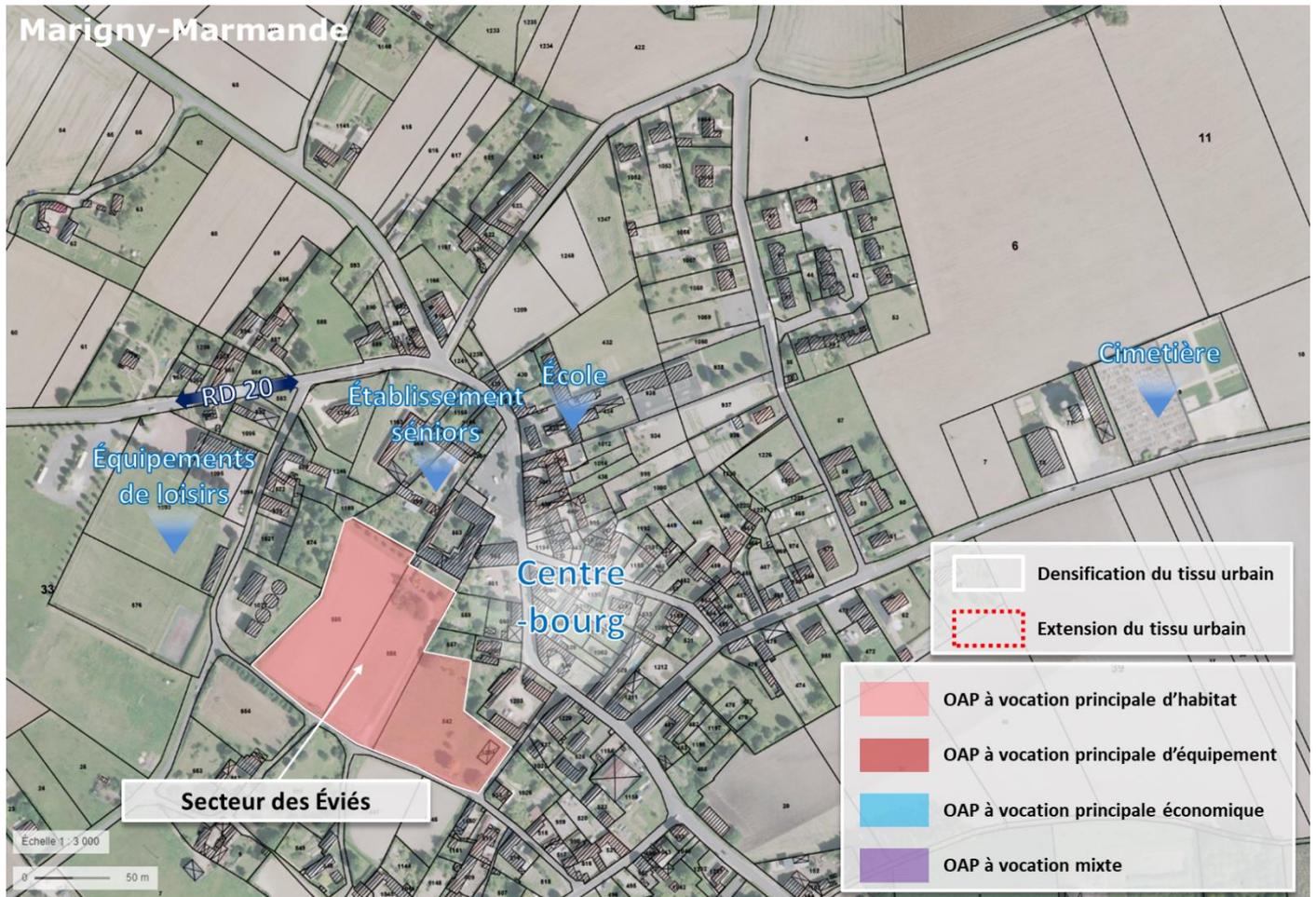
Voie de desserte locale



Accès principal

Surface : 1,4 ha dont 0,9 ha dédié à l'habitat
Nombre minimum de logements : 12

3.2 SECTEUR DES ÉVIÉS



Chiffres clés :

- 1,3 ha dédié à de l'habitat ;
- 18 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 150m

3.2.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de parcelles dont l'une est communale. Cette dernière permet d'assurer un accès à l'établissement sénior. Le secteur est ceinturé par l'urbanisation, à proximité immédiate des équipements et services de la commune. Une parcelle du secteur est cultivée en grandes cultures.

Le site présente une pente moyenne de 9% d'Ouest en Est.

3.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





3.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 18 logements** sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.
- Projeter la création d'une **aire de stationnement** le long de la voirie interne.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis le chemin des Éviés**.
- **Interdire tout accès individuel sur la rue des Éviés**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

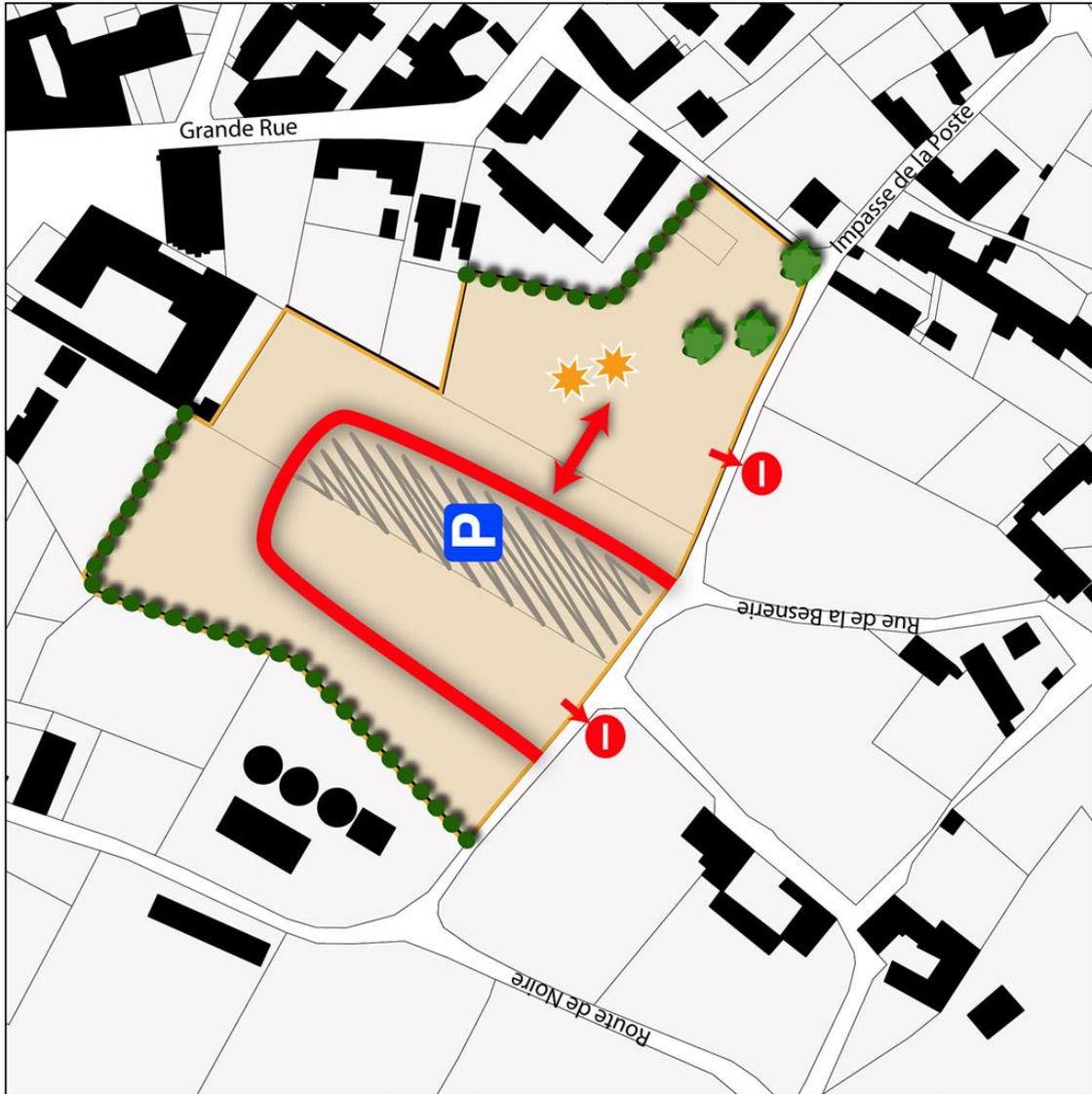
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet la densification d'un secteur du centre bourg dont une partie sert d'accès aux logements seniors sur la commune. En outre, l'OAP prescrit la réalisation d'un stationnement pour la desserte de cet équipement. Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage depuis le chemin de Éviés. Ce principe facilite le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Les sorties individuelles sur le chemin des Éviés sont proscrites pour des raisons de sécurité.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être réalisé en limite de l'unité foncière notamment pour qualifier la vue depuis la route de Noiré. Les arbres existants présentant un intérêt paysager devront être maintenus afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions.

Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

3.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP des Éviés
Marigny-Marmande**

Surface : 1,3ha
Nombre minimum de logements : 18
Part minimale de logements sociaux : 20 %

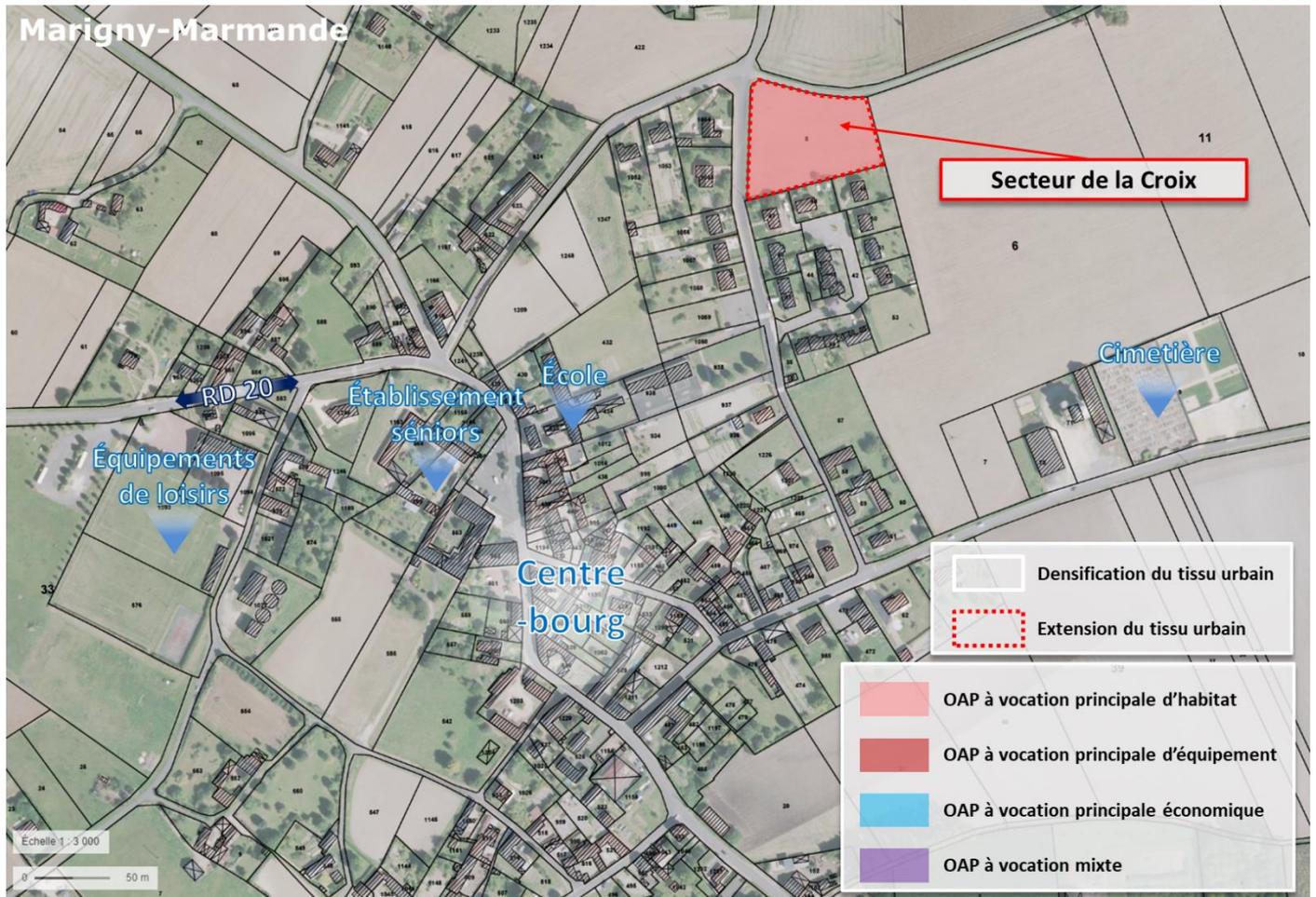
Elements existants :

- Arbre à conserver
- Espèce florale protégée

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie ouverte à la circulation automobile
- Principe d'accès à double-sens
- Sortie individuelle sur le voie interdite
- Espace public / stationnement automobile
- Haie bocagère à planter

3.3 SECTEUR DE LA CROIX



Chiffres clés :

- 0,5 ha dédié à de l'habitat ;
- 7 logements minimum ;
- Densité de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 350m

3.3.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond une unique parcelle agricole, de propriété communale située rue des écoles. Le secteur se présente comme la poursuite du lotissement au sud du secteur. Il s'inscrit dans la continuité du tissu urbain et permet le renforcement du quartier.

3.3.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



3.3.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante** entre la rue des écoles et la rue de la Croix.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

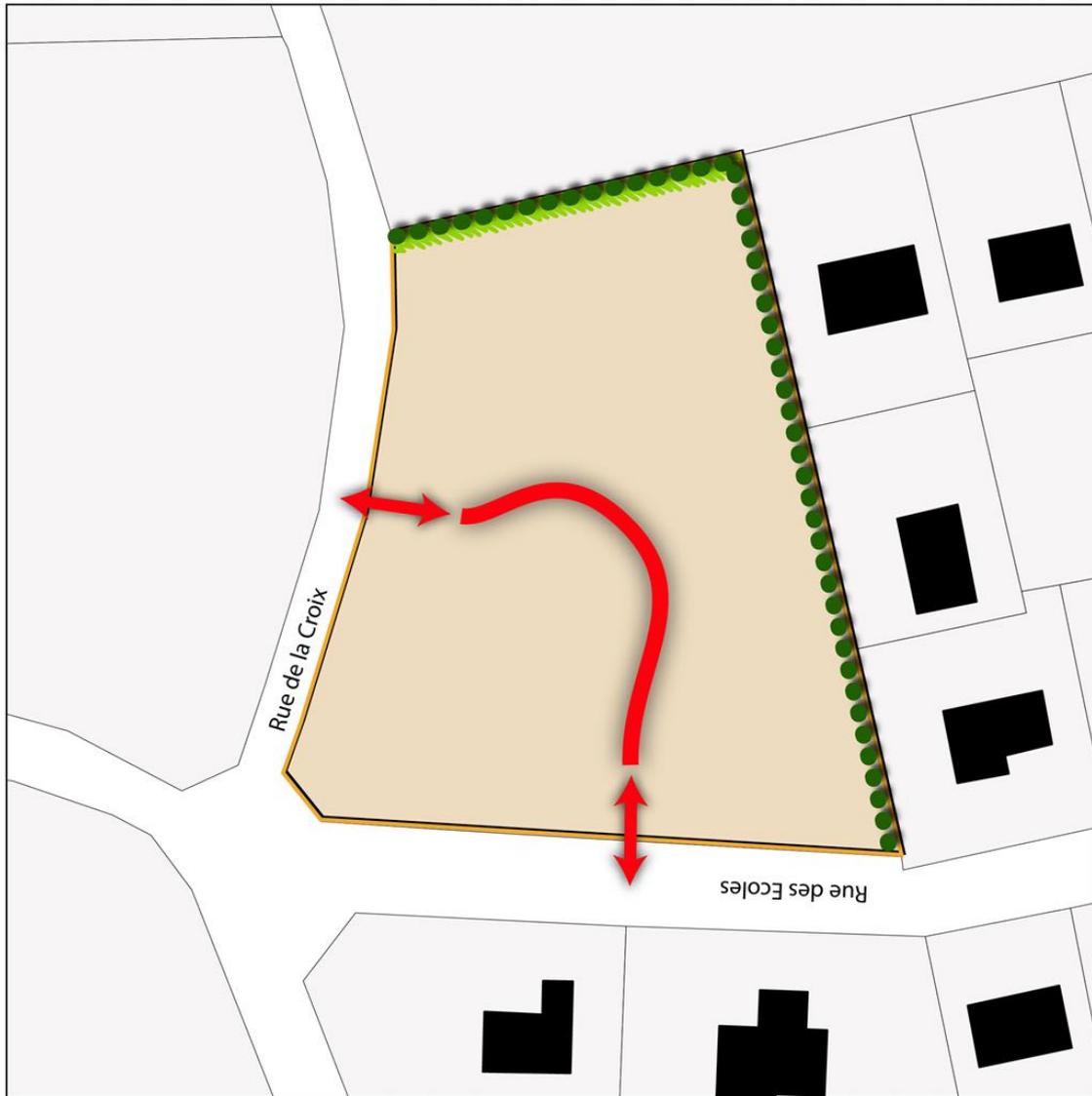
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet le renforcement du quartier de l'école sur une parcelle communale, en poursuivant le lotissement récent.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante, ceci afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé entre l'espace cultivé et l'espace habité. Ce traitement, se matérialisant par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.

3.3.4 SCHEMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP de la Croix
Marigny-Marmande**

Surface : 0,5 ha
Nombre minimum de logements : 7

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe de voirie



Principe d'accès à double-sens



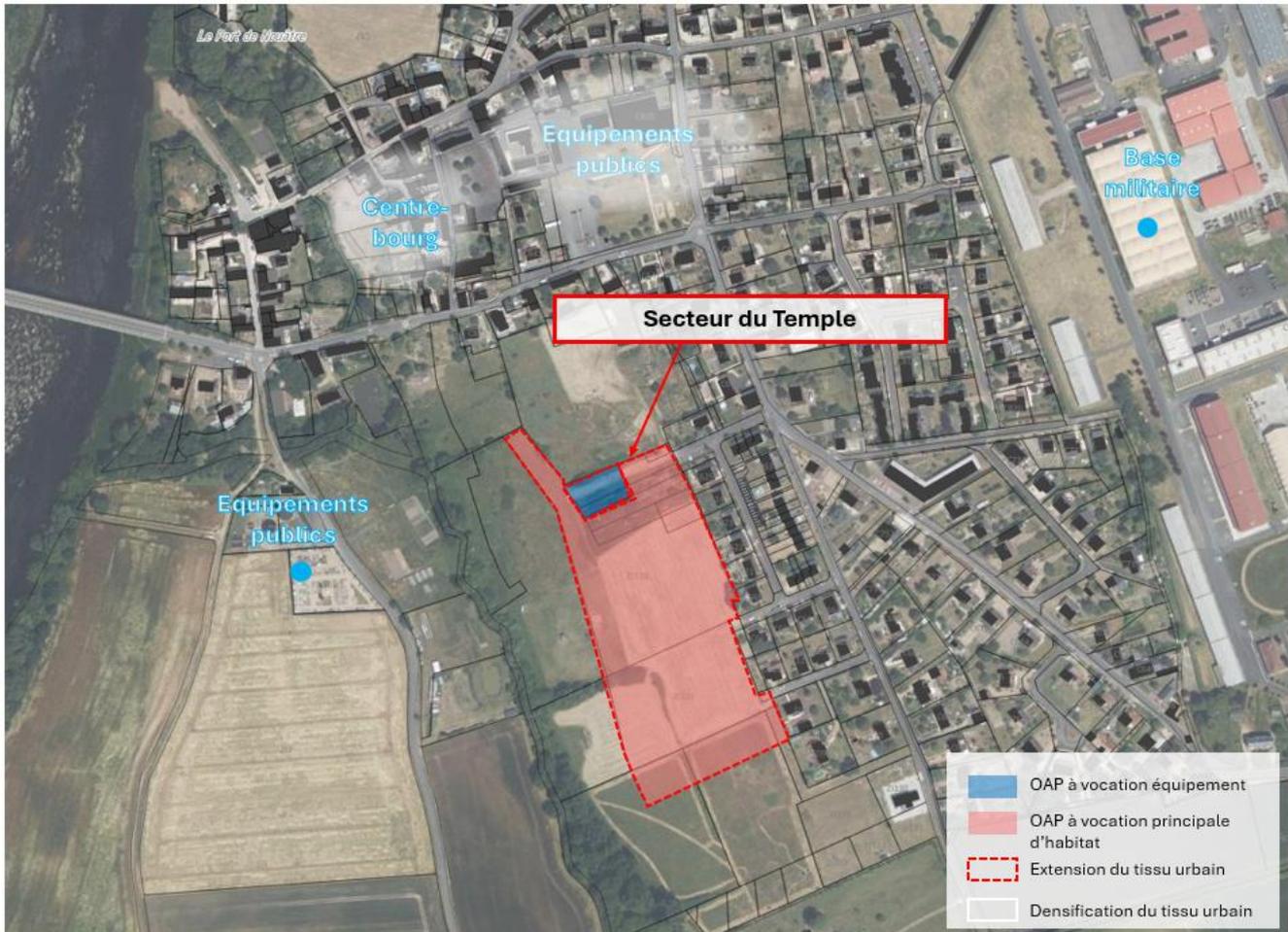
Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité



Haie bocagère à planter

4 NOUÂTRE

4.1 SECTEUR DU TEMPLE



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

Chiffres clés :

- 2,6 ha dédiés à de l'habitat ;
- 36 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 600m

4.1.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à celui déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme communal. Il représente le seul secteur de développement dans la continuité des récents lotissements. Le secteur, en dehors du PPRI du Val de Vienne, est inexploité par l'activité agricole ou sylvicole.

4.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





4.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 36 logements** sur 2,6 hectares dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare** tout en respectant les règles du PPRI (« l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 30% de la partie de l'unité foncière située dans la zone B1 »)
- Intégrer un city stade au nord de l'OAP sur la partie pour les équipements. L'aménagement de cet équipement pourra se faire indépendamment des autres constructions.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte depuis la rue du moulin du Temple et l'impasse du Temple**.
- **Projeter une poursuite de la voirie** pour un développement de la commune au-delà de 2035.
- Permettre un **cheminement doux**, au nord du secteur, vers le centre bourg.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Favoriser l'**implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales sur les abords du site ;
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive** ;
- **Limiter au maximum l'emprise au sol des constructions, comme le prévoit le PPRI, et veiller à limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installation adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le choix du site permet l'urbanisation de terrains à l'arrière des récents lotissements et en dehors du risque d'inondation.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie traversante, en bouclage depuis la rue du moulin du Temple. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. En outre, les accès sont existants puisque l'urbanisation du secteur a été projetée lors de l'édification du lotissement rue du moulin du Temple. Un autre accès est envisageable depuis l'impasse du temps et permettra de boucler la voirie. Un cheminement doux permettra de mailler le territoire et d'acheminer les nouveaux habitants vers le centre-bourg.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, un traitement paysager devra être créé le long du secteur. Ce traitement, se matérialisant par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.

4.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



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

OAP du Temple - Nouâtre

Périmètre

Limite de l'OAP



Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Equipement d'intérêt collectif et service public

Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité



Principes d'accès et de desserte

Mode doux secondaire

Accès principal



Principes paysagers et environnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver

Element végétal à préserver



Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadla Conseil le 16.04.2024

4.1.5 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



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

OAP du Temple - Nouâtre

Phasage



Ouverture à l'urbanisation :

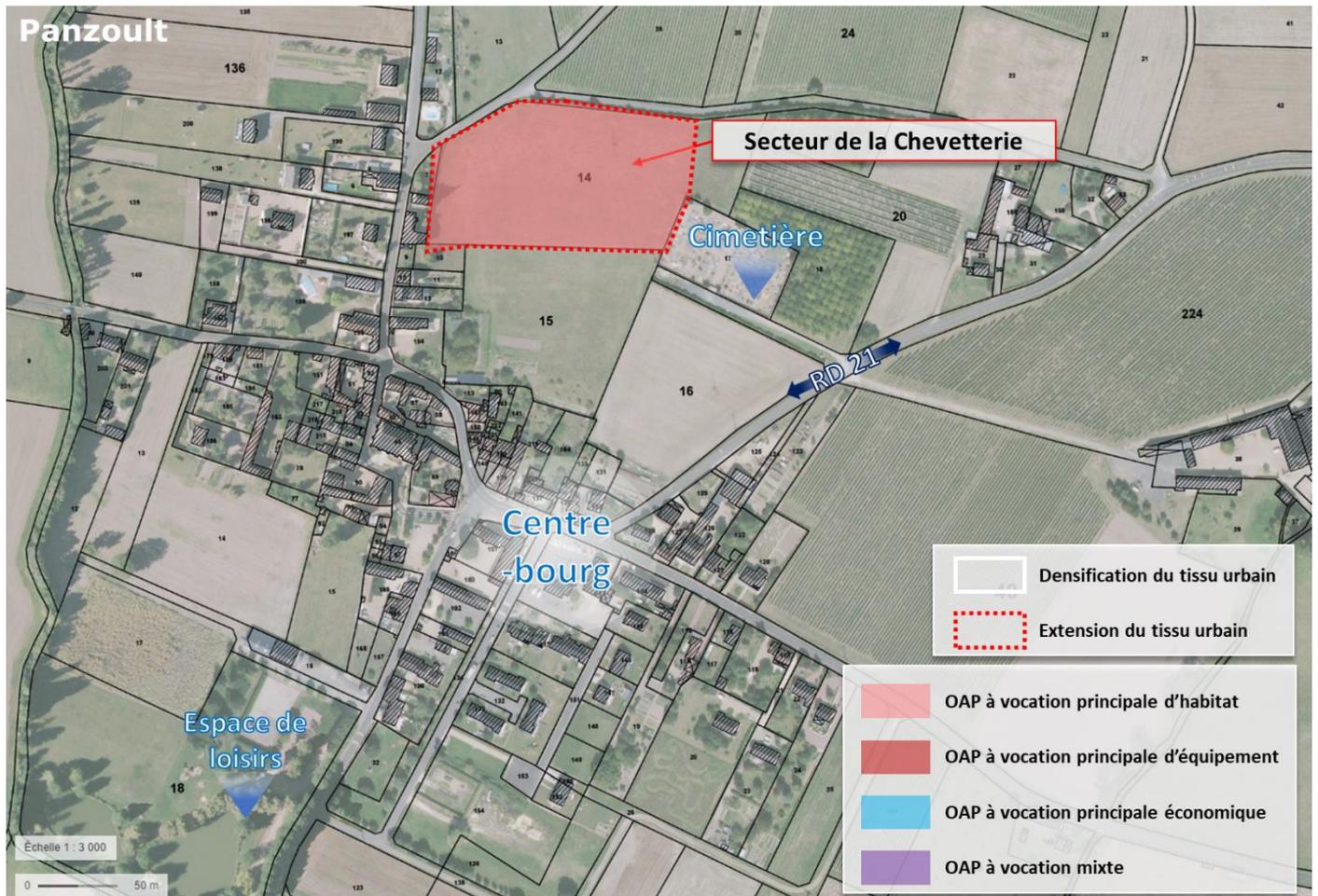
Phase 1 : Non conditionnée

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

Mission: Procédure de modification du PLUi
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®
Réalisation: Citadla Conseil le 11.03.2024

5 PANZOULT

5.1 SECTEUR DE LA CHEVETTERIE



Chiffres clés :

- 1,3 ha dédié à de l'habitat ;
- 18 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 500m

5.1.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un unique terrain non bâti et situé dans le prolongement du tissu urbain existant. Il s'inscrit entre un secteur habité et le cimetière. Le secteur est à ce jour exploité par l'activité agricole en grandes cultures. Le secteur est classé en AOC mais est non planté.

Ce site est déjà ciblé pour le développement de la commune dans l'ancien document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

5.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



5.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 18 logements** sur 1,3 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens depuis la route de Rochechien**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

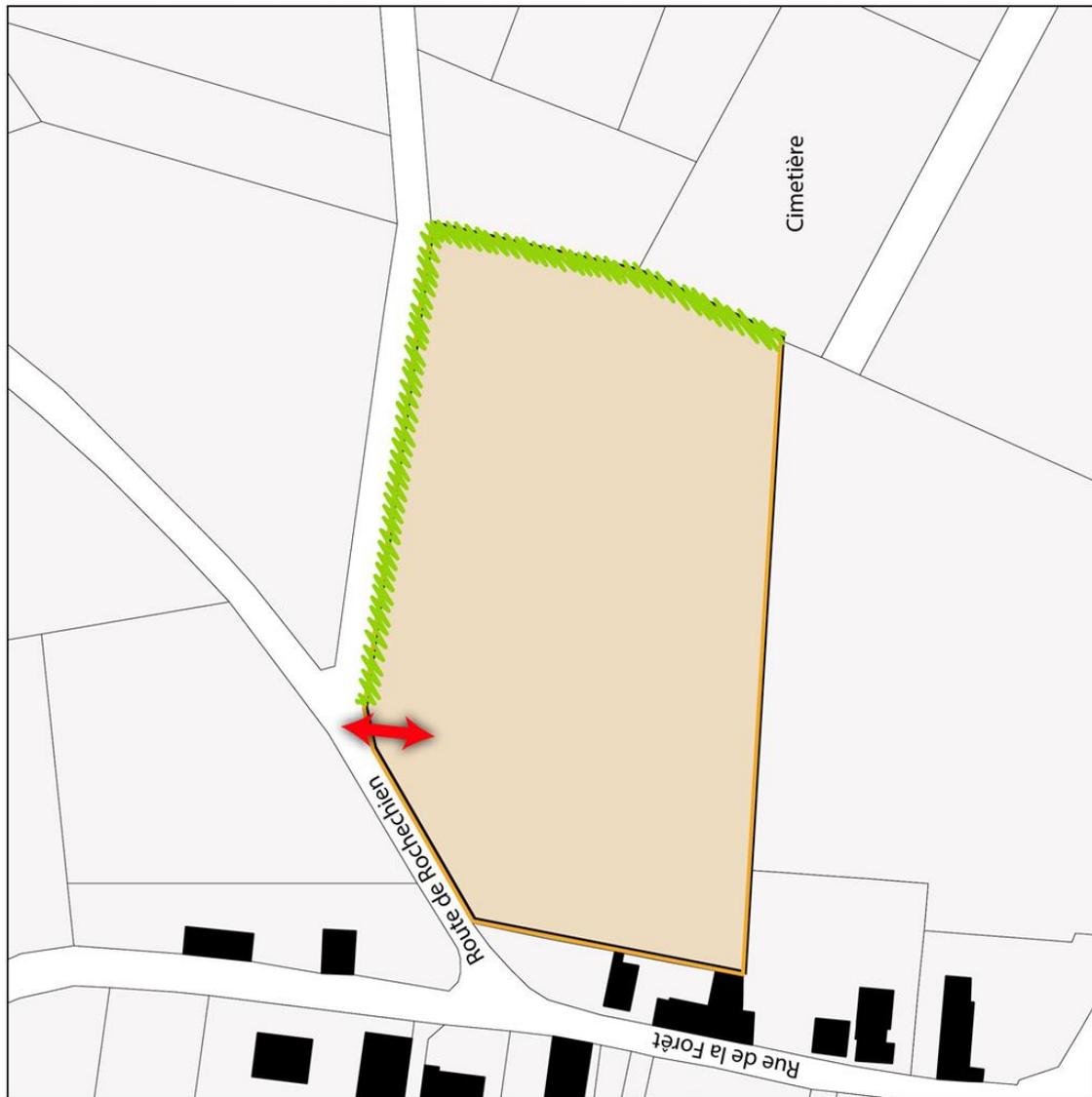
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur situé à proximité du centre-bourg. Ce secteur est le seul site de développement projeté sur la commune.

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

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la route Rochechien. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

5.1.4 SCHEMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Varenne Panzoult

Surface : 1,3 ha
Nombre minimum de logements : 18

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



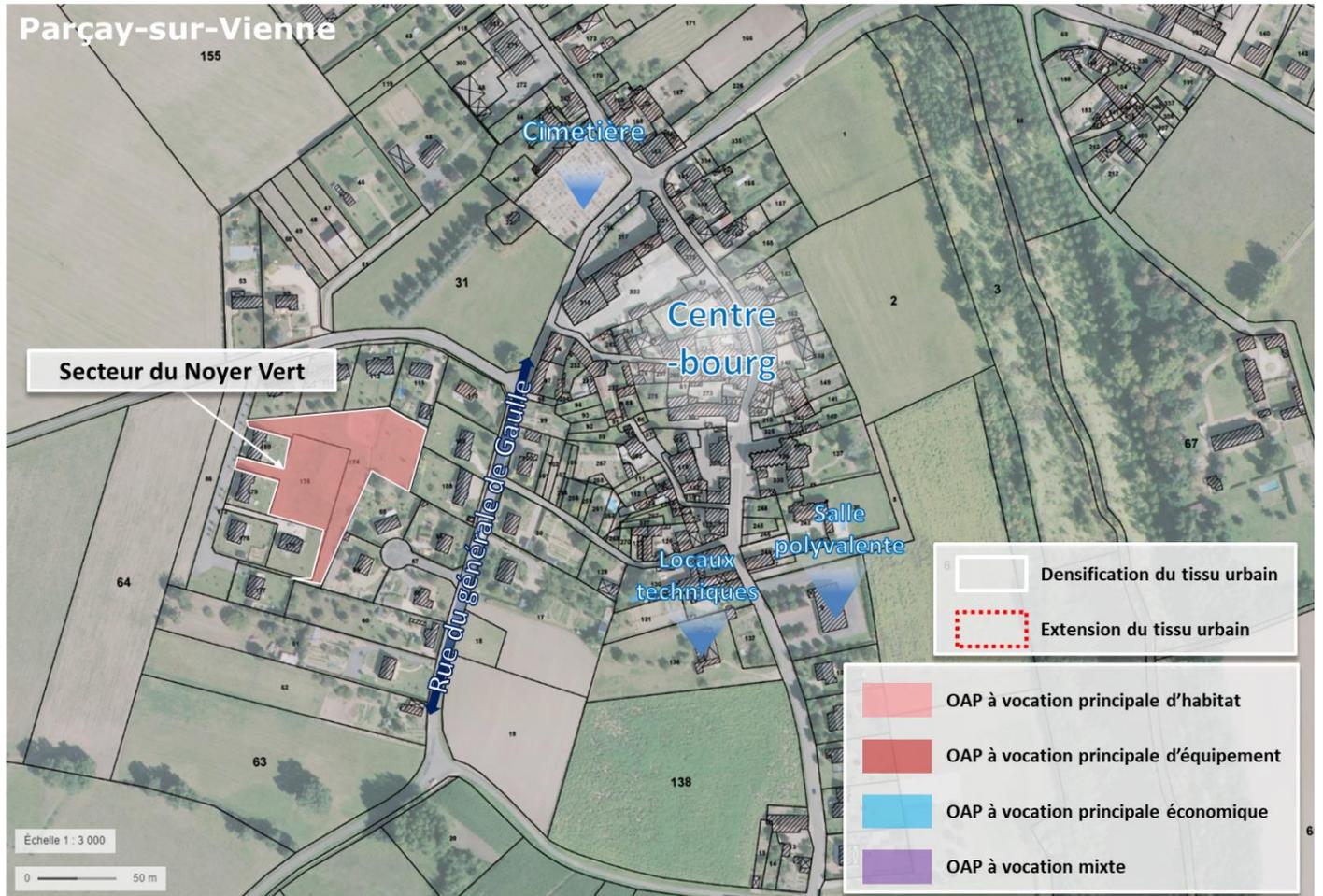
Principe d'accès à double-sens



Traitement paysager à créer

6. PARÇAY-SUR-VIENNE

6.1 SECTEUR DU NOYER VERT



Chiffres clés :

- 0,5ha dédié à de l'habitat ;
- 6 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- 25% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 250m

6.1.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un secteur ceinturé par un lotissement et sans vocation agricole ou sylvicole. Le secteur, soumis au risque d'inondation comprend des accès depuis l'impasse du Noyer Vert. La mise en place d'une OAP assure une urbanisation contrôlée de ce foncier stratégique pour le développement de la commune.

6.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





6.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,5 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de **25% de logements locatif sociaux ou d'accession à la propriété.**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en bouclage depuis l'impasse du Noyer Vert.**
- Permettre des **accès piétonniers au lotissement depuis l'impasse du Noyer Vert.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

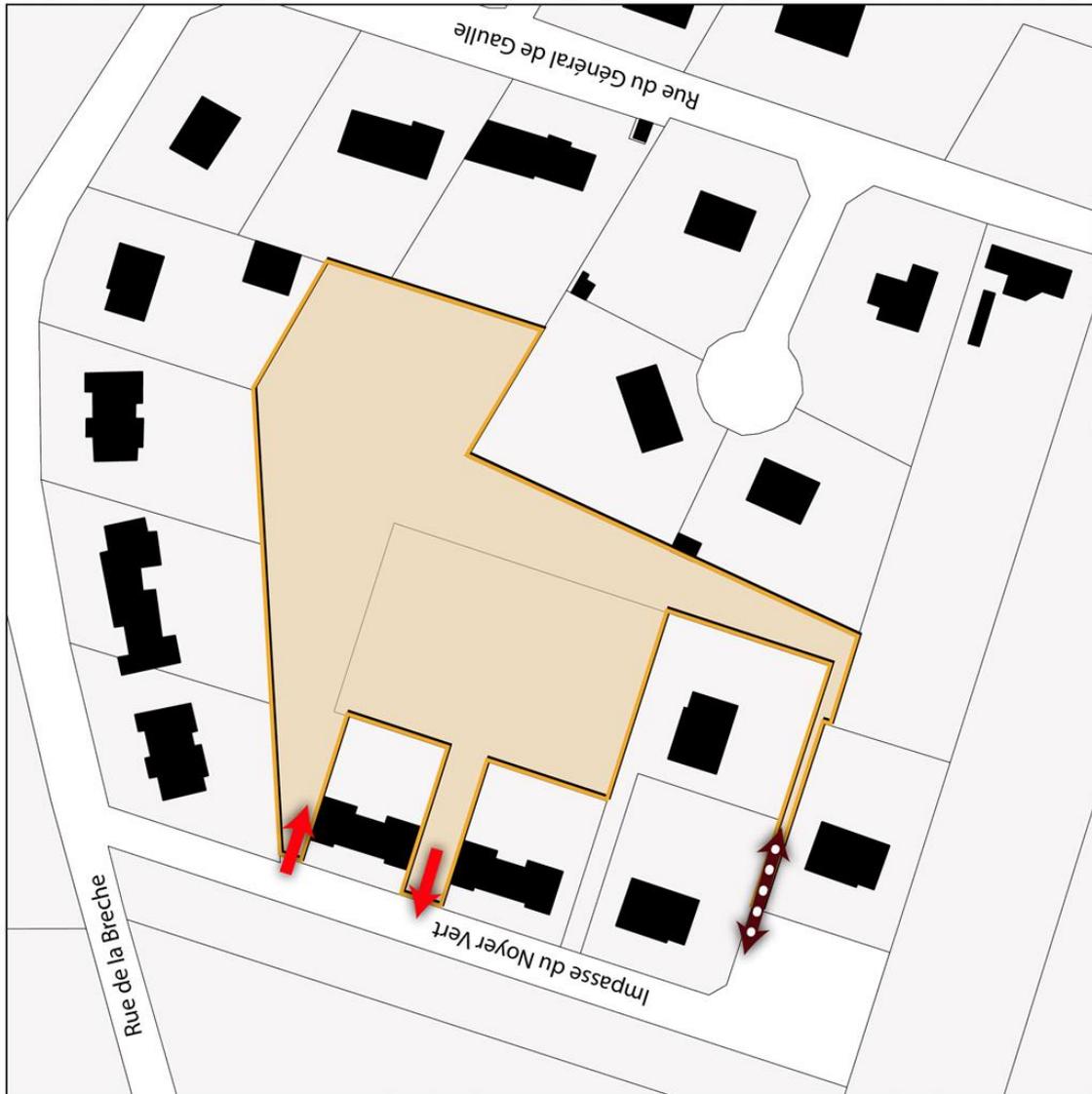
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres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

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement constructible pour la commune dont le bourg est entièrement en zone inondable.

La mise en place de l'OAP permet d'assurer une densification contrôlée du secteur afin de renforcer l'habitat dans le bourg de la commune, à proximité des équipements, commerces et services. Les élus de la commune ont souhaité diversifier l'offre de logements du bourg en prescrivant 25% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété. L'accès au site ne peut se faire que depuis l'impasse du Noyer Vert. Néanmoins, deux accès sont envisageables pour permettre une voirie en bouclage. Ce principe facilite le trafic des véhicules en milieu urbain.

6.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Noyer Vert
Parcay-sur-Vienne

Surface : 0,5 ha
Nombre minimum de logements : 6
Part minimale de logements sociaux : 25 %

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP

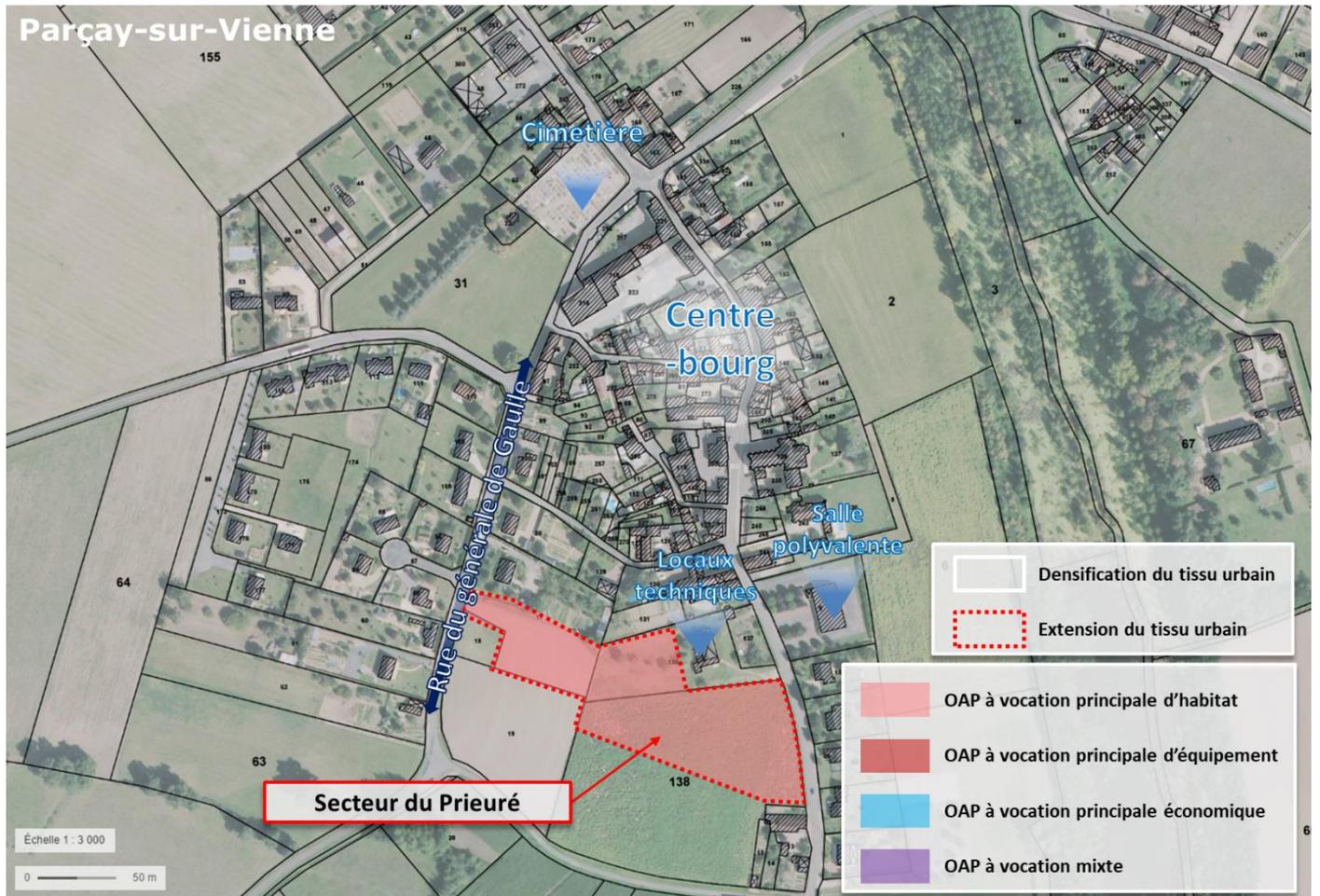


Principe d'accès en sens unique



Principe de cheminement piéton

6.2 SECTEUR DU PRIEURÉ



Chiffres clés :

- 1,17 ha dédié à de l'habitat ;
- 16 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 400m

6.2.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains non bâtis et exploités en grandes cultures en dehors d'un terrain, propriété de la commune, occupé partiellement par les locaux techniques de la commune. Le périmètre du secteur est défini par le zonage du PPRi du Val de Vienne (zone B1 et B3) qui ne permet pas un développement du bourg en dehors de ce site.

Le secteur est traversé par des citernes de gaz sur lesquelles, l'urbanisation n'est pas envisageable.

6.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



6.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 16 logements** sur 1,17 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens, en impasse, depuis la rue du Général de Gaulle et la Rue du Prieuré**.
- Aménager **une placette de retournement proportionnée à la circulation projetée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

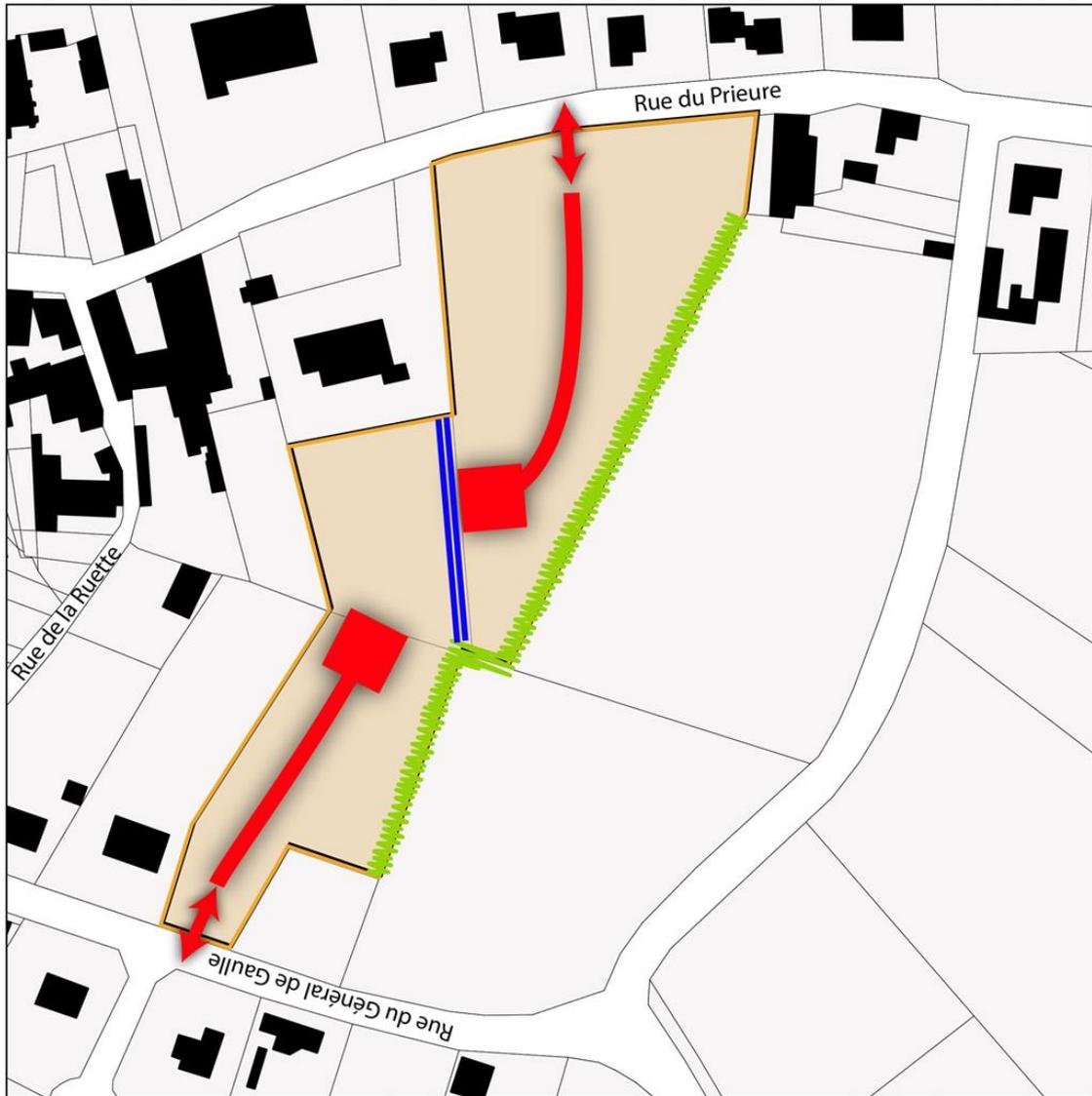
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre le développement de la commune sur un secteur inondable mais seul à pouvoir accueillir une urbanisation mesurée.

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

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation de voiries en impasse. La présence de citernes de gaz au milieu du secteur rend inenvisageable une voirie traversante. Des placettes de retournement calibrées devront assurer le retournement des véhicules.

6.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP du Prieuré
Parcay-sur-Vienne

Element existant :



Citerne de gaz

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe de voirie avec placette de retournement



Principe d'accès à double-sens



Traitement paysager à créer

Surface : 1,17 ha

Nombre minimum de logements : 16

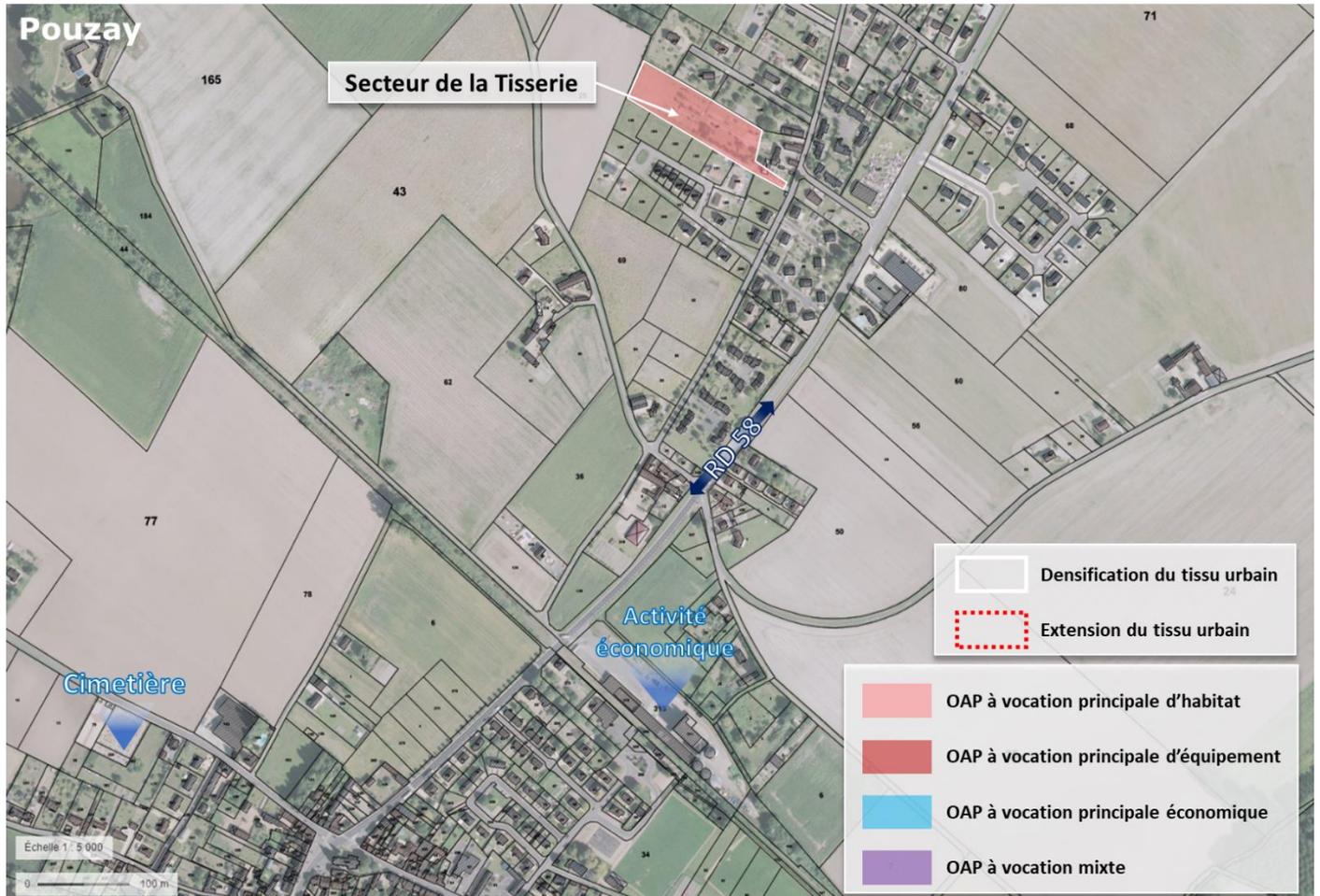
Secteur en PPRI du Val de Vienne (zones B1 et B3)



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

7 POUZAY

7.1 SECTEUR DE LA TISSERIE



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédié à de l'habitat ;
- 10 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 1km

7.1.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un fond de jardin accessible depuis la rue de la Tisserie. La densification du secteur, ceinturé par l'urbanisation récente, permet d'optimiser le foncier urbain au profit de l'activité agricole.

7.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



7.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

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

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens depuis la rue de la Tisserie**
- Aménager **une placette de retournement proportionnée à la circulation projetée**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de densification du quartier. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Ces haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la Rue de la Tisserie. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie traversante devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

7.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP de la Tisserie
Pouzay

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

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe de placette de retournement



Principe d'accès à double-sens



Traitement paysager à créer

7.2 SECTEUR DE LA PRÉVÔTÉ



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

Chiffres clés :

- 1,8 ha dédié à de l'habitat ;
- 25 logements minimum ;
- 20 % minimum de logements seniors
- 10 % minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 100m

7.2.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains situés à proximité du centre bourg, délimité au nord par l'ancienne voie ferrée. Ce site représente l'opportunité de renforcer le bourg de la commune et de pérenniser ses services et équipements. Une partie du site est inconstructible car en zone A1 du PPRI du Val de Vienne.

7.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





7.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 25 logements sur 1,8 ha constructibles dédiés à de l'habitat ;**
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété et de 20% de logements adaptés aux seniors ;**
- **Les logements seront situés de préférence le long de la rue pour créer un front bâti ;**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Accéder aux logements via des accès mutualisés donnant sur la rue de la Prévoté ;**
- Interdire les accès individuels sur la rue de la Prévoté.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété et 20% de logements adaptés aux seniors.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la Rue de la Prévoté débouchant sur le chemin du Champ de la Cure. Un principe de voirie traversante est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

La partie en zone A1 du PPRi du Val de Vienne peut être optimisée par une gestion des eaux pluviales et la création d'une voirie de sortie.

En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, un traitement paysager devra être apporté le long de l'ancienne voie ferrée. La conservation des haies existantes le long de la rue de la Prévoté favorisera l'insertion des nouvelles constructions. De plus, les haies jouent un rôle de couloir écologique sur la commune.

7.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



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

OAP de la Prévôté - Pouzay

Périmètre

Limite de l'OAP



Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat



Front bâti structurant



Principes d'accès et de desserte

Accès principal



Principes paysagers et environnementaux

Haie paysagère à créer ou à préserver



Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Surface : 1,82 ha
Nombre minimum de logements : 25

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

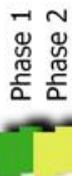
7.2.5 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



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

OAP de la Prévôté - Pouzay

Phasage



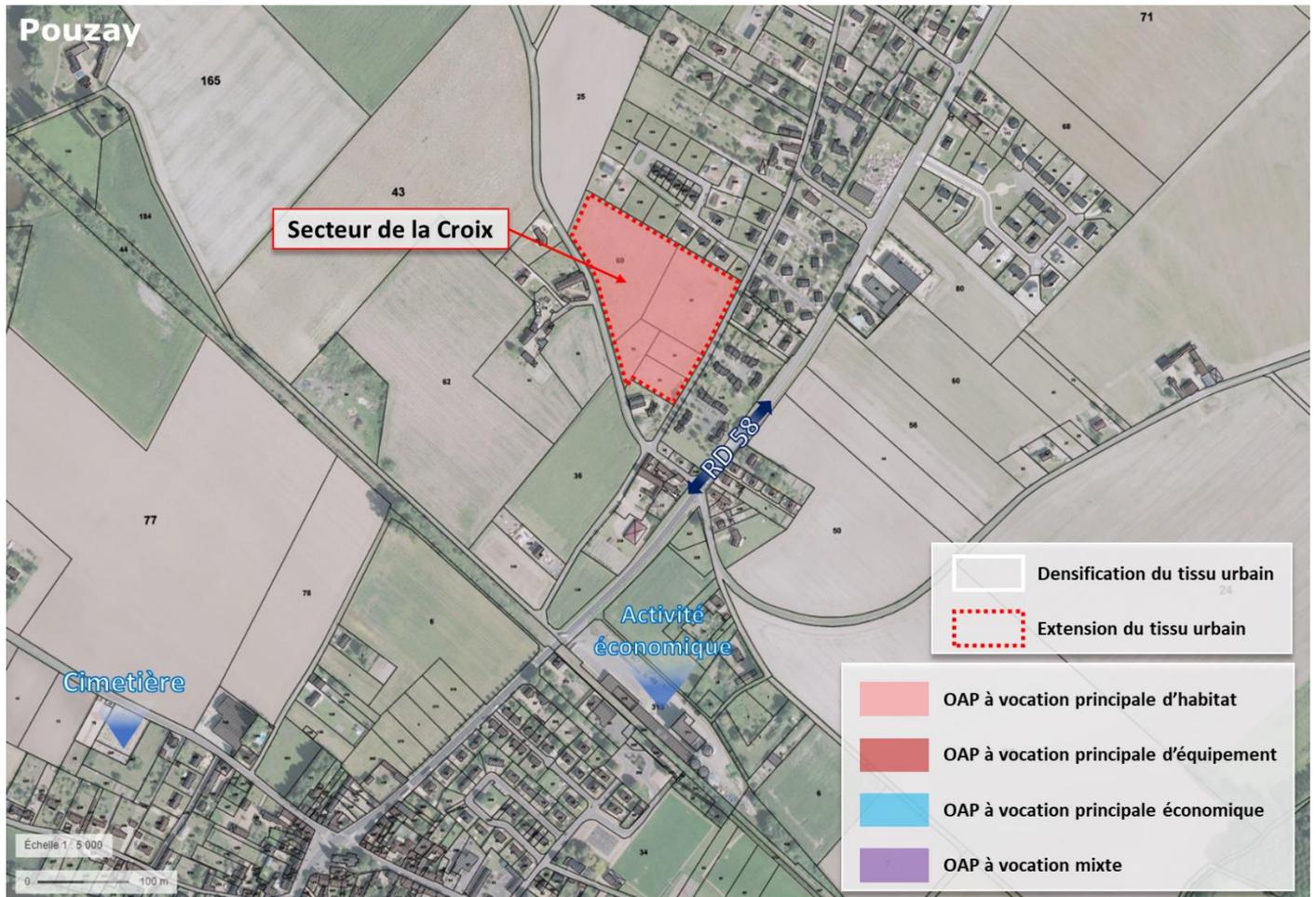
Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : Non conditionnée

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

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

7.3 SECTEUR DE LA CROIX



Chiffres clés :

- 2,3 ha dédié à de l'habitat ;
- 32 logements minimum ;
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 500m

7.3.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrain exploités en grandes cultures et ceinturés par de récents pavillons. Ce site représente l'opportunité de renforcement du quartier et une optimisation des réseaux existants.

7.3.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





7.3.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 32 logements** sur 2,3 ha dédiés à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante entre la rue de la Tisserie et la rue de la Croix**.
- Permettre la création d'accès individuels depuis la rue de la Tisserie.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de renforcement du quartier de la Croix à proximité des services et équipements du centre bourg. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante depuis la Rue de la Tisserie jusqu'à la rue de la Croix. Un principe de voirie traversante est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur.

En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, un traitement paysager devra être apporté le long de la frange Nord-Ouest du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune et d'écran entre l'espace bâti et l'espace cultivé.

7.3.4 SCHEMA DE PRINCIPES



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

OAP de la Croix - Pouzay

Périmètre

Limite de l'OAP

Principes d'occupation de l'espace

Secteur d'habitat

Principes d'accès et de desserte

Voie de desserte locale

Principes paysagers et environnementaux

Frange naturelle paysagère

Surface : 2,3 ha
Nombre minimum de logements : 32
Part minimale de logements sociaux : 20%

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

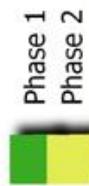
7.3.5 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



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

OAP de la Croix - Pouzay

Phasage



Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : Non conditionnée

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

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

8 SAINT-ÉPAIN

8.1 SECTEUR JEAN LÉGER



Chiffres clés :

- 1,6 ha dédié à de l'habitat ;
- 22 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 250m

8.1.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de fonds de jardins, limité en partie par le cimetière. Il s'inscrit dans l'ambition de densification du secteur pavillonnaire à proximité des équipements, services et commerces du centre-bourg.

8.1.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



8.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 22 logements** sur 1,6 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3)**.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens (traversante ou en bouclage) depuis la rue Jean Léger**.
- **Renforcer la voirie** à l'ouest du site, proportionnellement au trafic projeté ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Assurer une **transition entre le cimetière et l'espace habité** via un aménagement paysager ;
- Conserver les **haies existantes** ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installations adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Les objectifs d'aménagement visent à permettre une densification d'un ensemble de parcelles relativement vastes. Pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des aménagements, l'OAP préconise un traitement paysager entre le cimetière et les nouvelles constructions. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère, assurera également un rôle de couloir écologique sur la commune.

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

8.1.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP Jean Léger
Saint-Epain

Surface : 1,6 ha (1,1 +0,5)
Nombre minimum de logements : 22

Element existant :

 Haie / Boisement à conserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

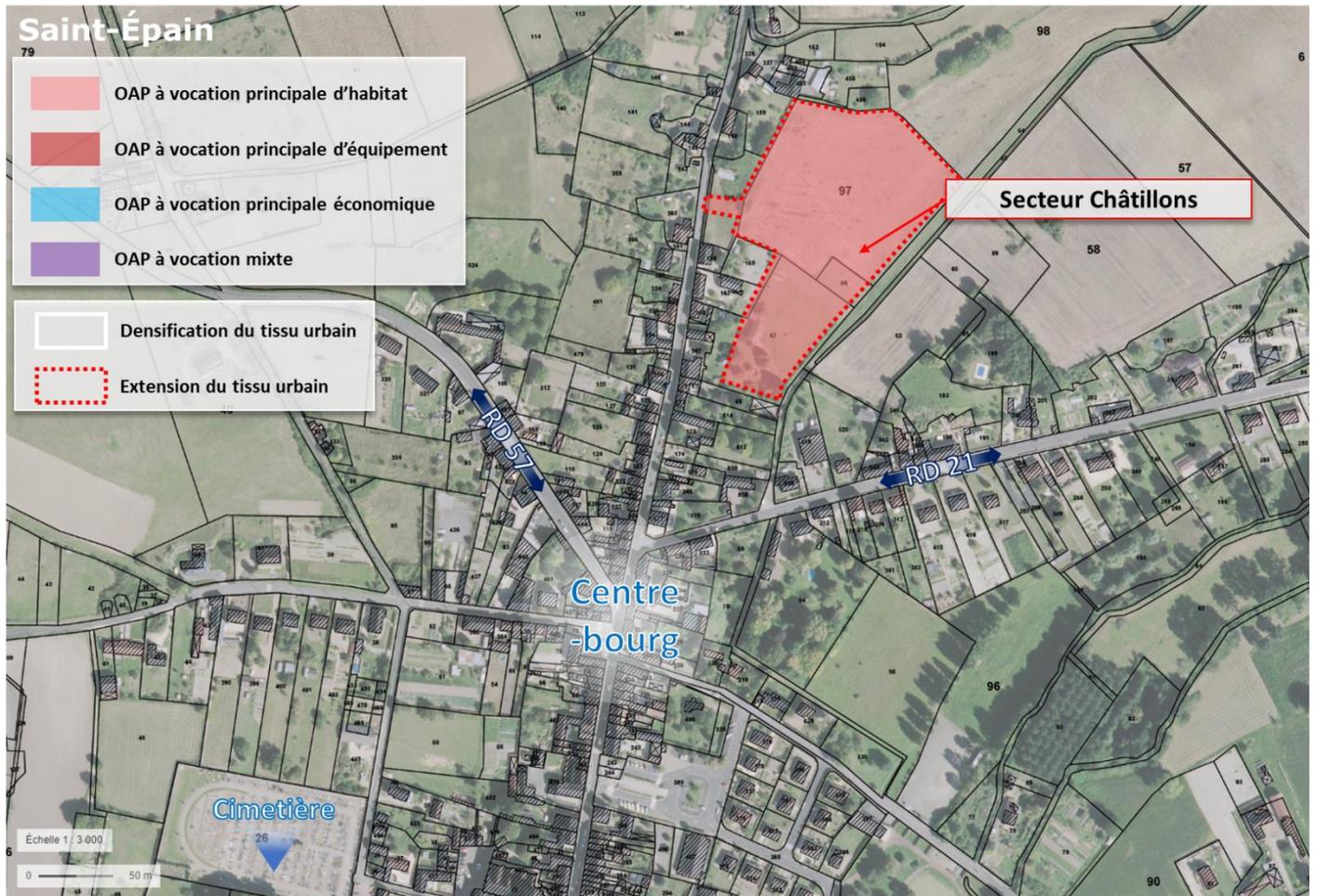
 Principe de voirie

 Principe d'accès à double-sens

 Traitement paysager à créer

 Chemin d'accès à élargir

8.2 SECTEUR CHATILLONS



Chiffres clés :

- 1,9 ha dédié à de l'habitat ;
- 27 logements minimum ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 400m

8.2.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains, en partie communaux et cultivés en grandes cultures, à proximité du centre-bourg.

8.2.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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





8.2.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Un phasage de réalisation de l'opération est souhaitable.

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 27 logements** sur 1,9 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens (traversante) depuis la rue des Châtillons et la rue du Faubourg Girault**.
- Assurer une **connexion de la voirie** à l'intérieur du site entre les zones de projet.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

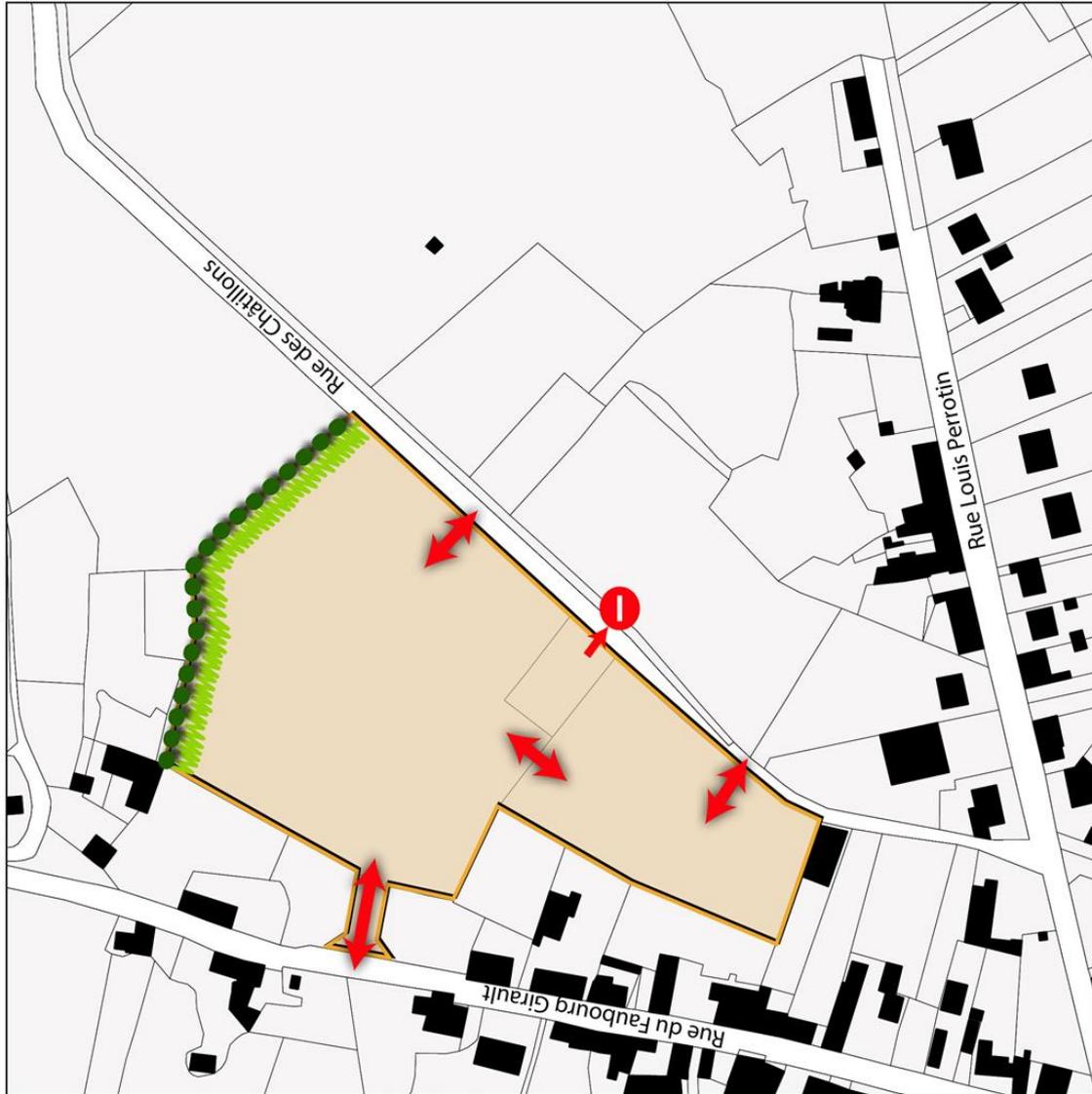
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la Rue des Châtillons débouchant sur la rue du Faubourg Girault. Un principe de voirie traversante est privilégié afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur. Une connexion de voirie interne au secteur devra être assurée afin d'optimiser les investissements et rendre le tissu urbain perméable.

En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle d'écran par rapport au secteur cultivé, qualifient les limites du futur quartier d'habitation et constituent un couloir écologique pour la trame verte et bleue de la commune.

8.2.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP Châtillons
Saint-Epain

Surface : 1,9 ha
Nombre minimum de logements : 27
Part minimale de logements sociaux : 20 %

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès à double-sens



Sortie individuelle sur la voie interdite

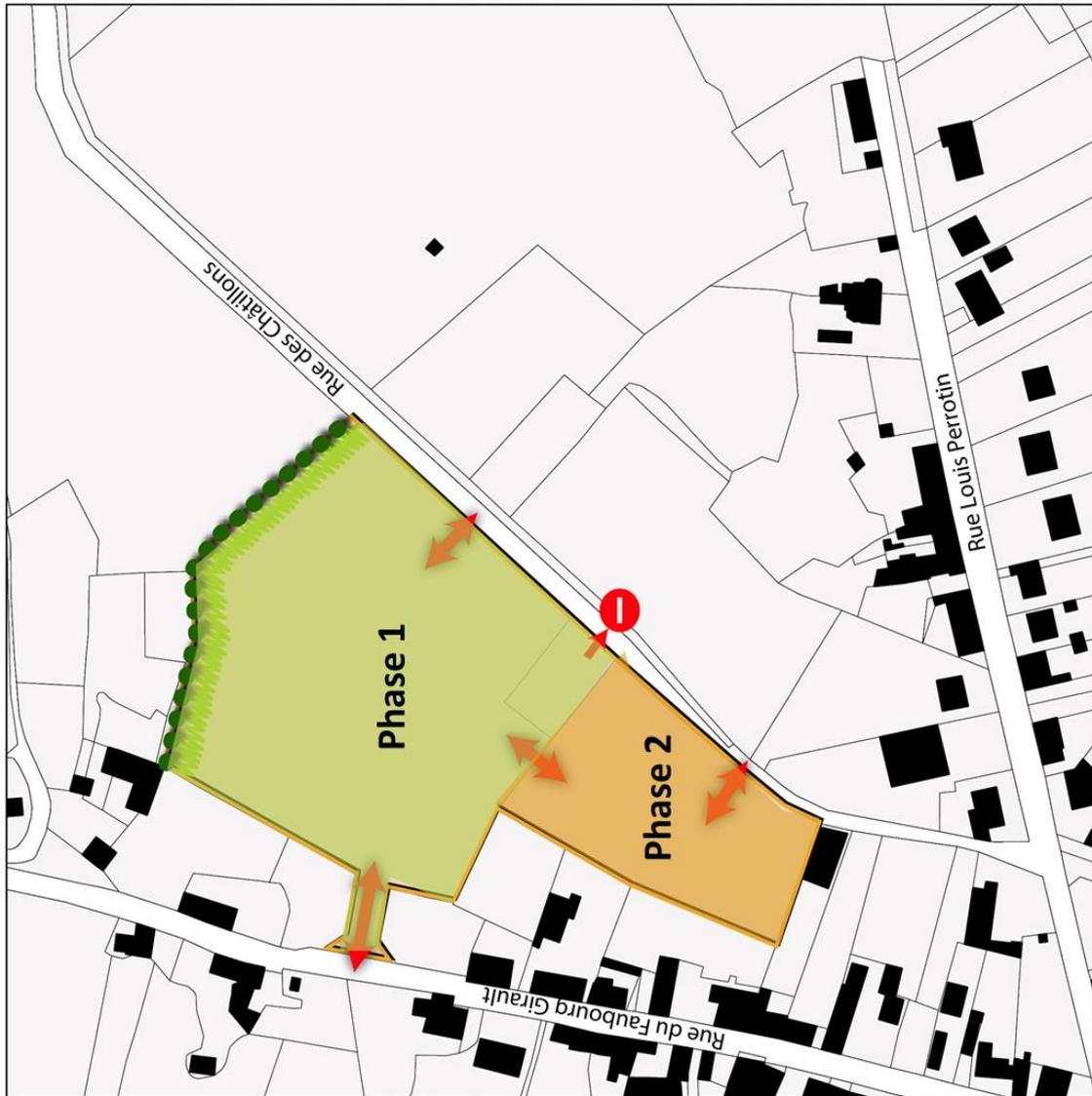


Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité



Haie bocagère à planter

8.2.5 ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

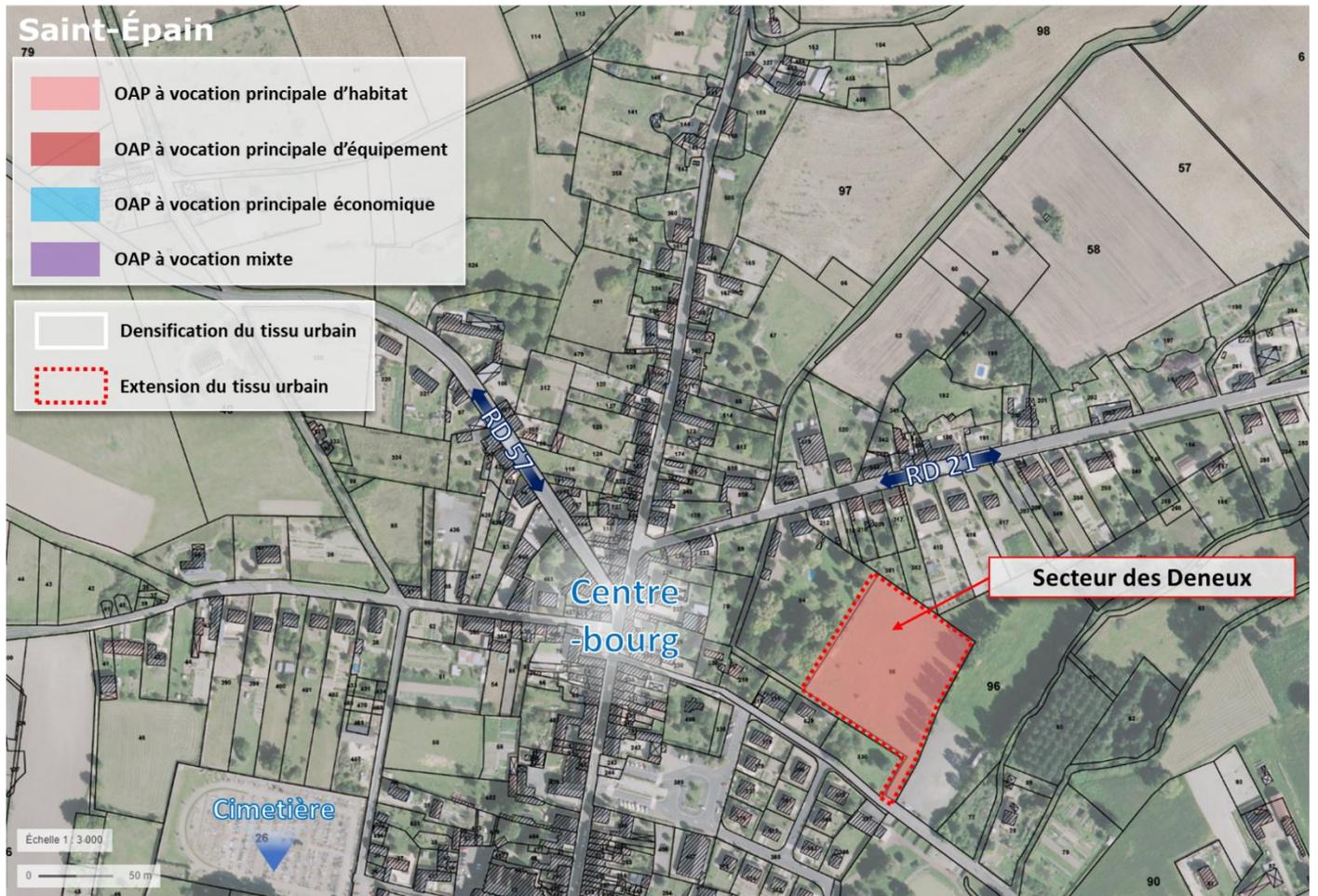
OAP Châtillons
Saint-Epain

Ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 : non conditionnée

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

8.3 SECTEUR DES DENEUX



Chiffres clés :

- 0,8 ha dédié à de l'habitat ;
- 11 logements minimum ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 250m

8.3.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle, sans vocation agricole, ceinturée par une urbanisation pavillonnaire. Le site se situe à proximité du centre bourg, concentrant commerces, services et équipements de la commune.

8.3.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



8.3.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 11 logements** sur 0,8 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logement en proposant un minimum de **20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte à double sens depuis la route des Deneux**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

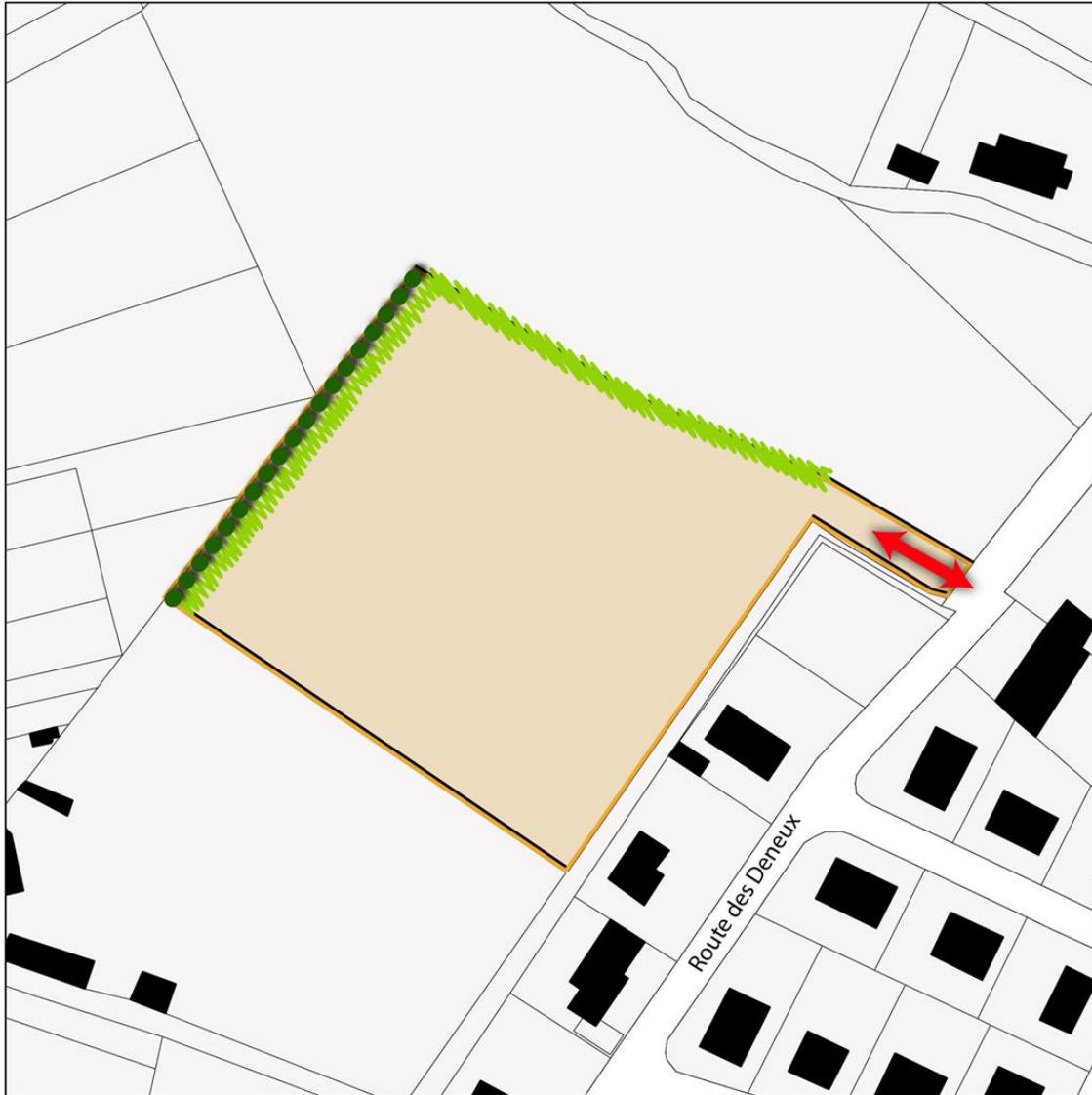
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de renforcement du centre bourg, à proximité des services et équipements de ce dernier. La situation du secteur est favorable à la pérennisation des équipements et services de la commune ainsi qu'à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 20% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie depuis la route des Deneux. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée.

En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle de couloir écologiques pour la trame verte et bleue, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

8.3.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP des Deneux
Saint-Epain**

Surface : 0,8 ha
Nombre minimum de logements : 11
Part minimale de logements sociaux : 20 %

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès à double-sens

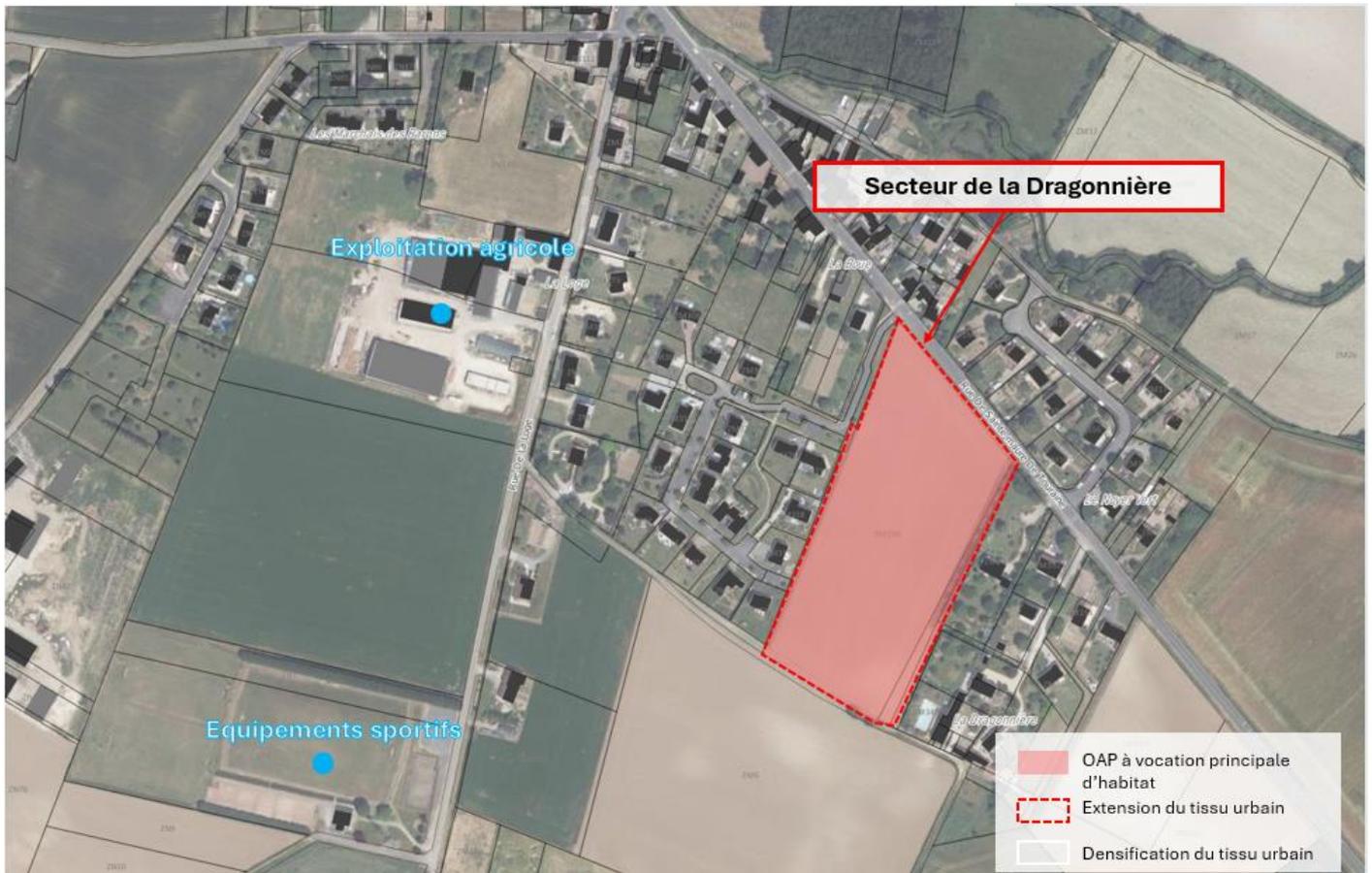


Espace / bande pairial(e) favorable à la biodiversité



Haie bocagère à planter

8.4 SECTEUR DE LA DRAGONNIERE



Chiffres clés :

- 2,2 ha dédiés à de l'habitat ;
- 31 logements minimum ;
- 10% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété ;
- Densité brute minimale de 14 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : 750m

8.4.1 CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à une unique parcelle, cultivée en grandes cultures mais ceinturée par une urbanisation pavillonnaire. Le site se trouve au sud du bourg dans un quartier pavillonnaire de la commune.

8.4.2 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



8.4.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 31 logements** sur 2,2 hectare dédié à de l'habitat ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété** ;
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de **10% de « petits » logements (T1 à T3)**, les parcelles à construire auront **une surface minimum de 450 m²**.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **14 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante depuis la rue de la Dragonnière et la RD 57** ;
- **Interdire tout accès individuel sur la RD 57**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

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

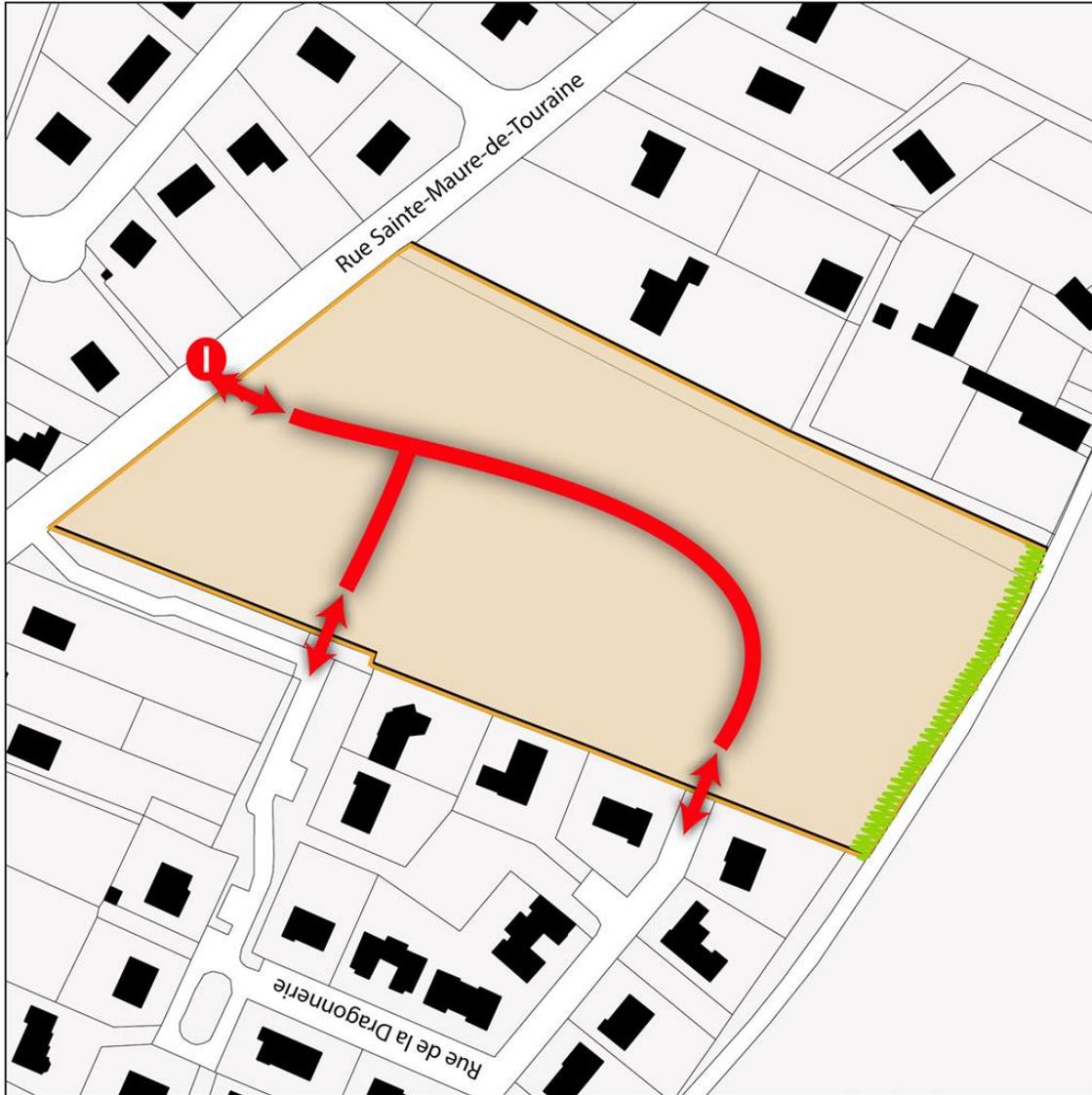
Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de structuration du quartier pavillonnaire au Sud du centre-bourg. L'urbanisation récente et ceinturant la parcelle a fortement contraint l'aisance d'exploitation de cette dernière. La situation du secteur est favorable à l'implantation d'une diversité de logements dont l'OAP prescrit à minima 10% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie traversante entre la RD 57 et la rue de la Dragonnière. Afin de faciliter le ramassage des déchets ménagers et la perméabilité du secteur, une voirie en bouclage devra être favorisée. En cas d'impossibilité technique, une placette de retournement devra être envisagée tout en assurant une possibilité de bouclage de la voirie à plus long terme.

En outre, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'OAP préconise la création de haies bordant l'unité foncière. Les haies jouent un rôle de couloir écologique pour la trame verte et bleue, qualifiant les limites du futur quartier d'habitation.

8.4.4 SCHÉMA DE PRINCIPES



Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP de la Dragonnière
Saint-Epain**

Surface : 2,2 ha
Nombre minimum de logements : 31
Part minimale de logements sociaux : 10 %

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Principe de voirie



Principe d'accès à double-sens



Traitement paysager à créer