

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

<i>Dossier d'arrêt, débat en conseil communautaire</i>	<i>Mise à l'enquête publique</i>	<i>Approbation</i>
27 juin 2019	25 novembre 2019 au 27 décembre 2019	

Bureaux d'étude GHECO et ECOGEE
C.JAFFRE Urbaniste chargée d'étude
A. SILLAS chargée d'étude
N. CAULIEZ environnementaliste

Table des matières

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, SECTORIELLES	4
LA VOIE DIEU	5
LA GRANGE BONNYAUD – LA GARE	8
LES PLANEZES	12
LES COMBETTES	15
LES ORIENTATIONS THEMATIQUES CONCERNANT L'INTERGRATION PAYSAGERE DES FUTURES OPERATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT	18
LES ORIENTATIONS THEMATIQUES RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS	19
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTTE DES OPERATIONS	20
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AU PARCELLAIRE ET A LA DENSIFICATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS BATIS21	21
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'IMPERMEABILISATION DES SOLS	22

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, SECTORIELLES





Zonage proposé : AUC
Surface de la zone : 1.6 Ha
Projet : HABITAT



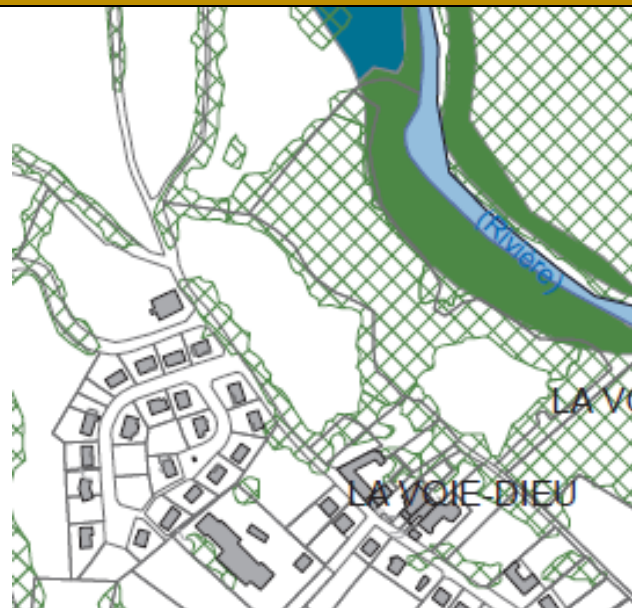
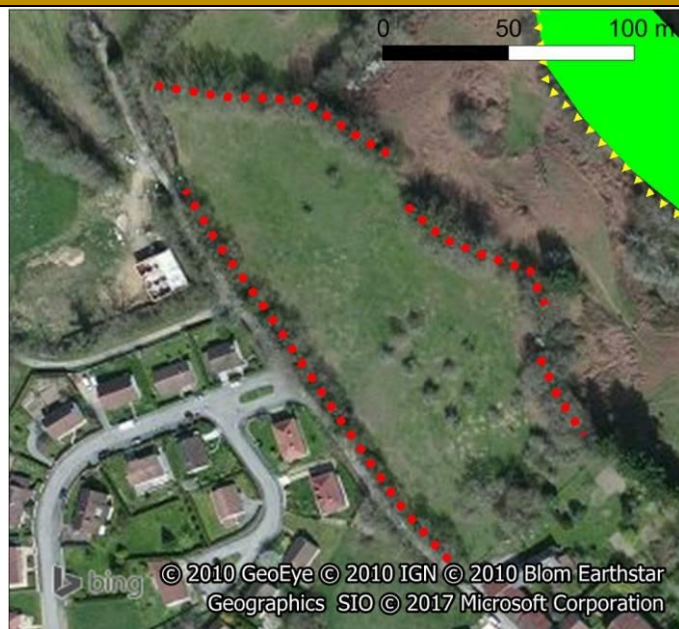
Desserte - Accessibilité : desservie- la voirie borde la zone (l'avenue de la voie Dieu)
 Proximité liaison douce, chemin de randonnée.
 Flux de circulation à maîtriser.

Foncier : privé

Occupation des surfaces libres : Boisements / friches/ prairies

Distance au bourg : en continuité
 Zone proche du pôle équipements et du bourg.
 Zone jouxtant des quartiers résidentiels.

Paysage - patrimoine :
 Haies à préserver (*PLU en vigueur*)
 Zone agréable et plantée
 En dehors du PDA (*ancien PPM*) pas de co-visibilité.



Données environnementales

Environnement :

Pas de zone humide

Alignements d'arbres à protéger, figurant au précédent PLU

Prairie et verger pâturés par des chevaux

Flore herbacée à voir au printemps

Intérêt écologique du point de vue fonctionnel, grâce à la diversité des végétations (prairie, broussailles, vieux arbres fruitiers, alignement de grands arbres) et à la proximité du site Natura 2000, réservoir de biodiversité

Site Natura 2000 « Vallée du Thaurion et affluents » à moins de 100 m

Assainissement :

Réseaux : à proximité immédiate

Compléments terrain et photo-interprétation

Végétation

..... Haie ou alignement à protéger

Zones à dominante humide (EPTB Vienne)

Boisement à forte naturalité

Inventaires et protections

Site Natura 2000





Objectif : Il est important de proposer des densités adaptées au quartier et aux besoins sur la commune, mais aussi de garantir la bonne intégration dans le site (conservation des haies, surface végétalisée suffisante pour gérer les eaux de pluie, gestion du stationnement pour ne pas encombrer la voie publique et garantir le raccordement au centre-ville par la matérialisation d'une liaison douce : emplacement réserver à créer).

Environ 15 à 17 lots possibles avec plusieurs dimensions de parcelles (parcelles de 500 m² à 800 m²), pour répondre à plusieurs catégories de besoins en habitat.

Orientations :

L'implantation des constructions doit permettre le maintien des espaces de jardins en interface avec les espaces naturels.

Le maintien des espaces végétalisés en interface avec la zone naturelle ainsi qu'une trame de haie/rideau d'arbres, est obligatoire.

Les percements dans les haies protégées sont à limiter aux entrées/sorties définies.

Les entrées/sorties individuelles sur la voie Dieu sont interdites. L'axe routier central est secondaire et la création d'une simple liaison douce peut être suffisante.

La création de placettes de stationnements est nécessaire pour limiter l'engorgement des voies publiques et grouper les besoins en stationnement.

Le raccordement à la liaison douce, à créer au PLU (direction le bourg), doit être intégré.

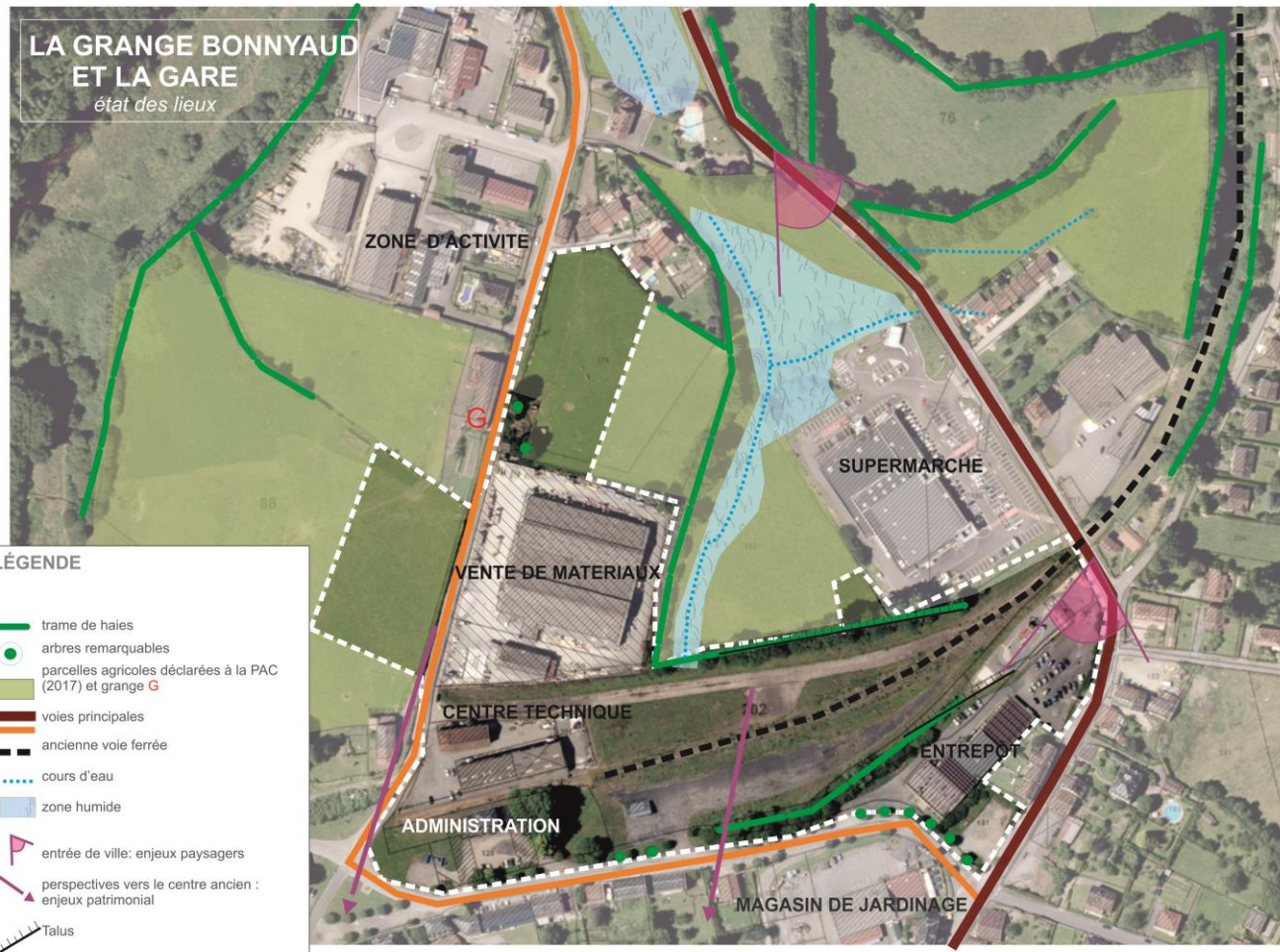
La gestion du pluviale et des déchets sont à prévoir/dimensionner à l'échelle de la zone.

LA GRANGE BONNYAUD – LA GARE 1/4

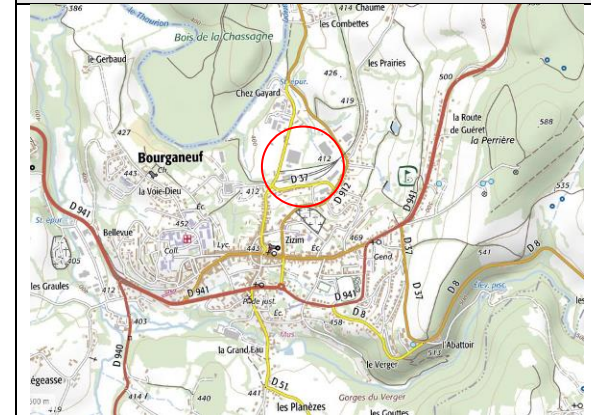
Zonage proposé : 1 AUr

Surface de la zone : 5.37 ha (reconversion+ extension)

Projet : reconquête



Hauteur de l'ancienne gare : 9 m au faîtage.



Desserte - Accessibilité :

Le site est particulièrement accessible RD912 et bénéficie d'une visibilité importante.

Foncier : privé, communal, intercommunal et RFF.

Occupation des surfaces libres :

Une partie des parcelles sont actuellement déclarées à la PAC (vocation agricole) mais l'exploitation n'est pas pérenne. La partie centrale du site appartient à RFF mais n'a plus d'utilité ferroviaire (friche).

Distance au bourg : en continuité

Zone proche du pôle équipements et du bourg.

Paysage – patrimoine :

Depuis le site : de nombreuses vues sur le centre ancien et ses monuments (co-visibilité avec les MH). Sa position d'entrée de ville demande un traitement qualitatif depuis la route de Bénévent. L'ancien quartier de la gare est un faubourg marqué par sa vocation passée.


Compléments terrain et photo-interprétation

Cours d'eau
Zone humide (limites à préciser)

Végétation

••••• Haie ou alignement à protéger
Arbre remarquable


Prairie humide avec écoulement (parcelle n° 142)
Environnement :

Deux prairies très humides avec passages d'eau (parcelles 142 et 185).

Une prairie en partie humide avec passage d'eau (parcelle 183)

Une prairie non humide côté route : parcelle 176, la partie basse (parcelle 171) est probablement humide (non accessible)

Côté ouest de la route : prairie non humide sur les parcelles 87 et 88, dans leur partie haute et de pente faible

Alignement d'arbres à protéger le long du cours d'eau

Deux chênes remarquables encadrant une entrée de pré, avec mur et piliers en pierre (photo)

Les parcelles 142 et 185 et 183 (au moins en partie) ne sont pas constructibles.

Assainissement et gestion du pluvial

Assainissement collectif à proximité

La gestion des eaux de pluie est un enjeu fort qui doit être pris en compte. Les aménagements à prévoir ne devront pas modifier la zone humide.

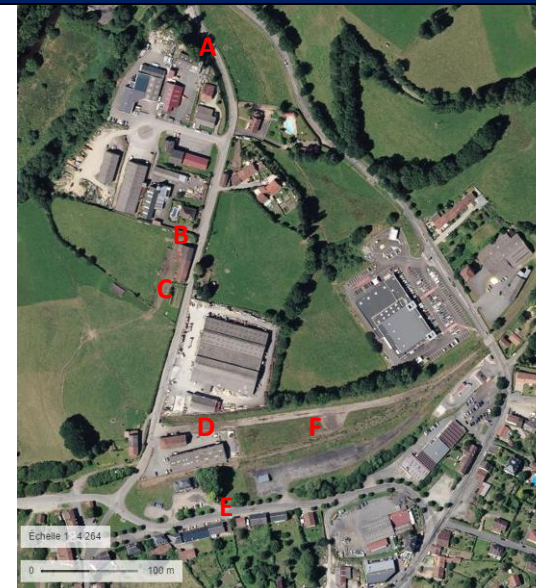

Zone humide avec écoulement au pied des arbres (parcelle n° 183)

Chênes remarquables le long de la rue

Prairie humide (parcelle n° 185)

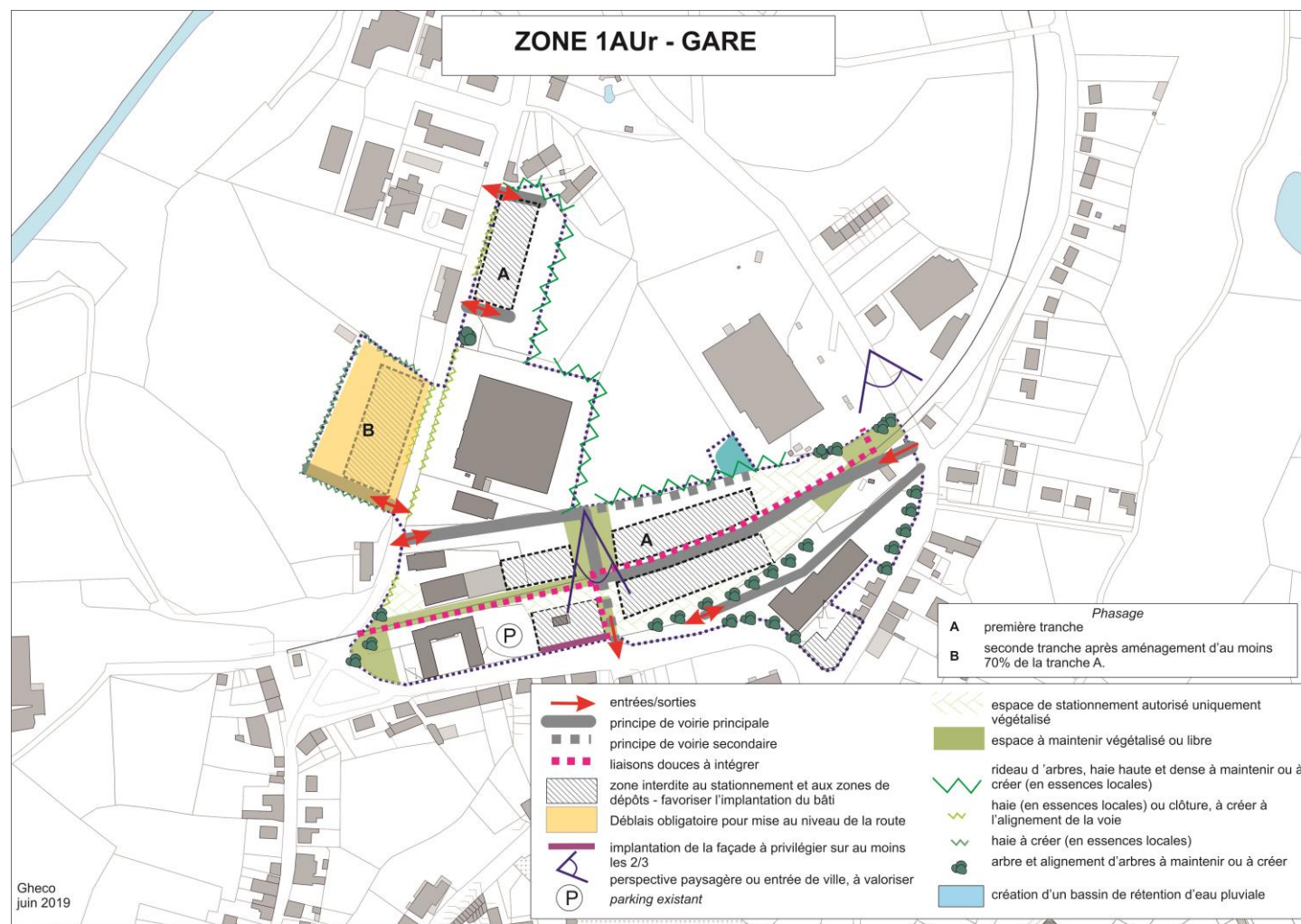
Illustrations

LA GRANGE BONNYAUD – LA GARE 3/4



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE SECTEUR 1AUR 4/4



L'objectif est de permettre un aménagement de la zone en plusieurs temps tout en garantissant une réalisation globale connectée et intégrée au site de Bourgneuf. La présence de zone humide en dessous du site doit être prise en compte, ainsi que les perspectives vers les monuments historiques.

Orientations

Les entrées/sorties individuelles sur la voie publique sont à limiter.

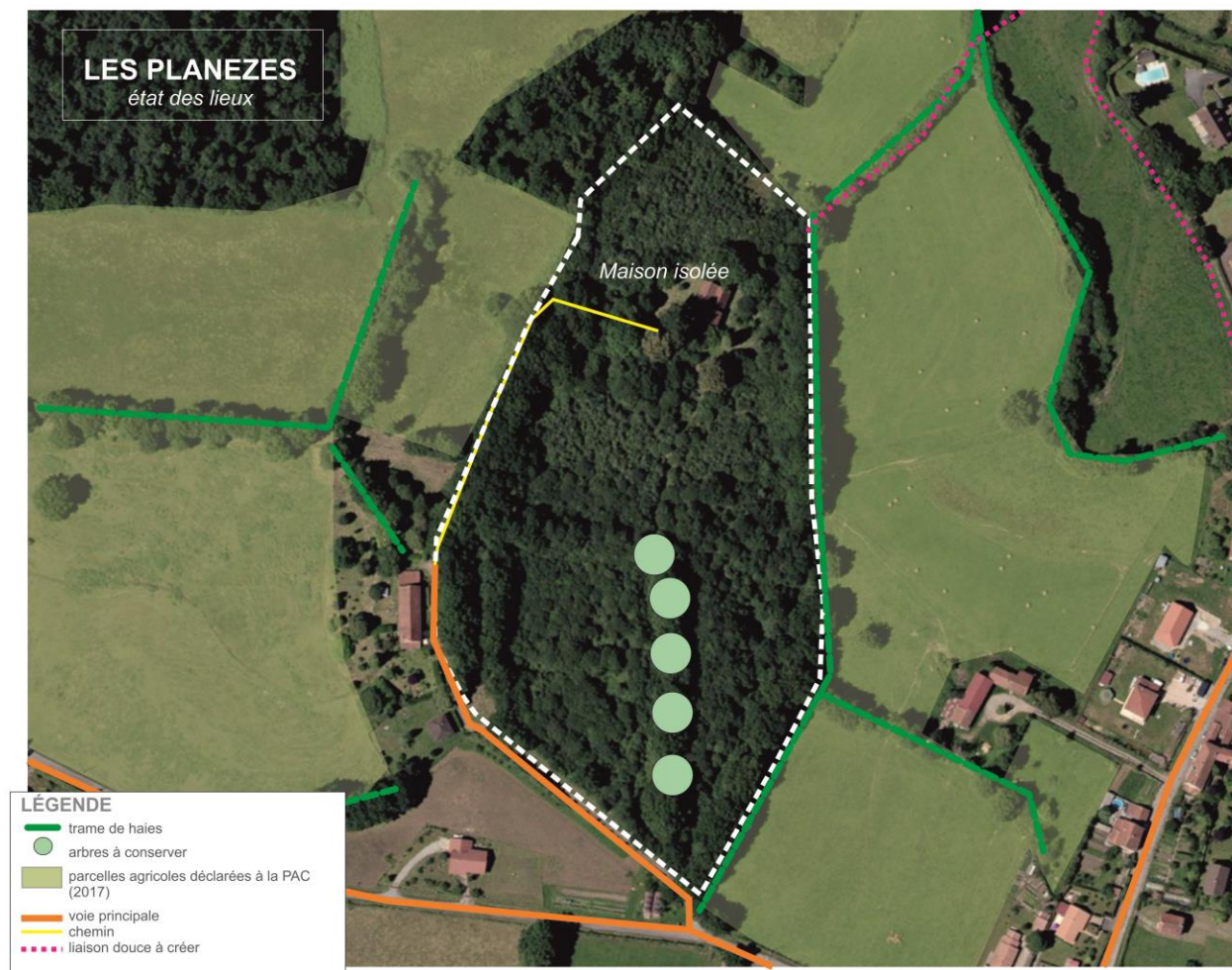
La hauteur des constructions doit tenir compte des perspectives paysagères, de la composition générale et des constructions voisines. Hauteur maximum à l'acrotère 7.50m et 9m au faitage.

Les zones de dépôts et stationnement sont à situer à l'arrière des bâtiments et de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Un traitement paysager/végétalisé des espaces de stationnement est à privilégier.

La gestion du pluvial et des déchets doit se faire à l'échelle de la zone, un bassin de rétention d'eau peut être nécessaire (en dehors de la zone humide).

Les haies et trames d'arbres existants doivent être maintenus et complétées.

La parcelle (phase B) située en surplomb de la route devra être décaissée pour s'aligner sur la hauteur de la voirie.



Zonage proposé : 1AUt
Surface de la zone : 4.2 ha
Projet : touristique



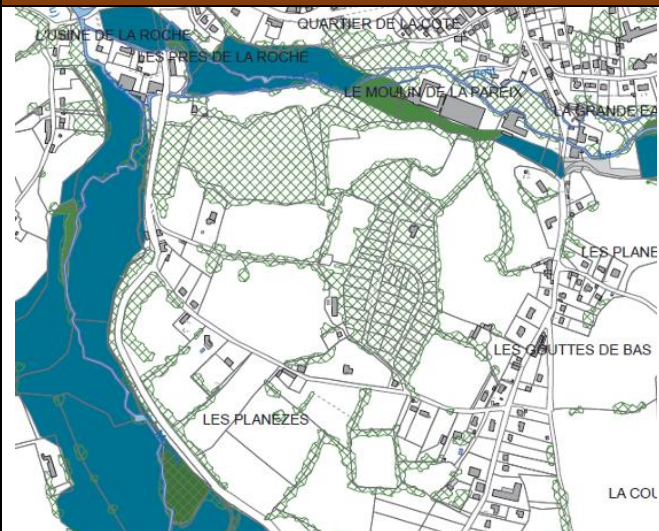
Desserte – Accessibilité :
 Le terrain est desservi par une voirie suffisante. Un accès facile sur le plateau pour tout type de véhicule. Une liaison douce à compléter

Foncier : privé (SCI, ancien projet de lotissement)

Occupation des surfaces libres :
 Friche/bois et une maison isolée

Distance au bourg :
 Zone proche du bourg. Un site qui a la particularité de ne pas être en ville sans en être trop éloigné : une connotation rurale

Paysage – patrimoine :
 Un site privilégié (sur une crête) offrant des vues dégagées et lointaines. Il est important que le secteur maintienne un niveau de couvert boisé conséquent ainsi qu'une périphérie arborée.



Environnement : Un secteur boisé.
--

Un terrain relativement plat, très ombragé avec une situation à l'écart des habitations.

Assainissement et gestion du pluvial

Le quartier est desservi par l'assainissement collectif,
Les canalisation d'AEP sont de faible dimension.



Vue depuis les Planètes



Les friches boisées du site



Les abords du secteur

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LE SECTEUR 1AUt 3/3

Objectifs : Création d'un espace de camping et de loisirs qualitatif

Un nombre d'emplacements restreint, Un espace locatif de type « écolodges », une partie « bivouac » et une partie « étape ».

Besoins en locaux techniques (env 200m² bâtis) :

- un bloc sanitaire
- un accueil à l'entrée du camping (avec logement de fonction) + espace détente/bar/salle animations
- aires de jeux, espace bien-être et espace aqualudique (piscine ou jeux aquatiques pour jeunes enfants)

Orientations

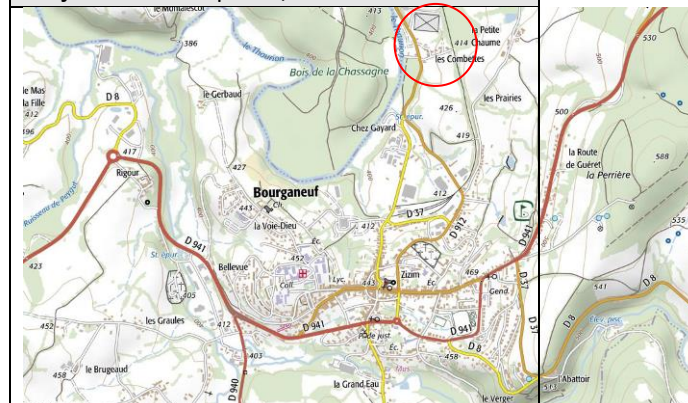
- Maintenir un couvert boisé important et une superficie non imperméabilisée de minimum 70% de l'emprise de la zone, en créant des dessertes internes non imperméabilisées.
- Conserver les principaux arbres et haies « périphériques » ainsi que les plus beaux éléments (sains) à l'intérieur du site (voir éléments protégés au règlement).
- Maintenir un boisement dense, sans construction au nord de la zone.
- Intégrer les constructions techniques de façon à qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le bourg (hauteur limitée depuis l'espace le plus sensible).
- Veiller à l'articulation du secteur avec le bourg par le raccordement à des liaisons douces.
- Gérer et sécuriser les entrées sorties. Conserver un accès privatif à l'habitation au nord.
- Prévoir des espaces de stationnement (véhicules et vélos) dimensionnés aux besoins.
- Le diamètre des canalisations devra être adapté aux besoins.

L'aménagement de la zone pourra se faire en plusieurs temps sous conditions de faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

LES COMBETTES 1/3



Zonage proposé : 1AUe
Surface de la zone : 0.9 ha
Projet : bâtiment public/caserne



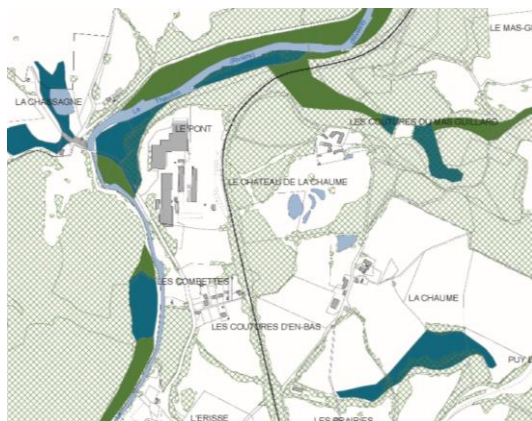
Desserte - Accessibilité :
 Route de Bénévent (D912)

Foncier : public

Occupation des surfaces libres :
 Ancien centre de tir à l'arc aujourd'hui espace libre.

Distance au bourg :
 1km

Paysage- patrimoine :
 Le site de l'ancien club de tir à l'arc est une proposition garantissant à la fois une bonne accessibilité et une intégration paysagère pour ce type d'équipement (caserne de pompiers).



Environnement :

La présence de boisement et de rideaux d'arbres en périphérie de la parcelle permet une meilleure insertion du projet dans le site.

La parcelle ne présente pas de zone humide.

Topographie :

Malgré un léger talus à l'entrée, la parcelle bénéficie d'une plateforme d'une superficie confortable.

Assainissement et gestion du pluvial

Pas de réseau d'assainissement collectif à proximité.



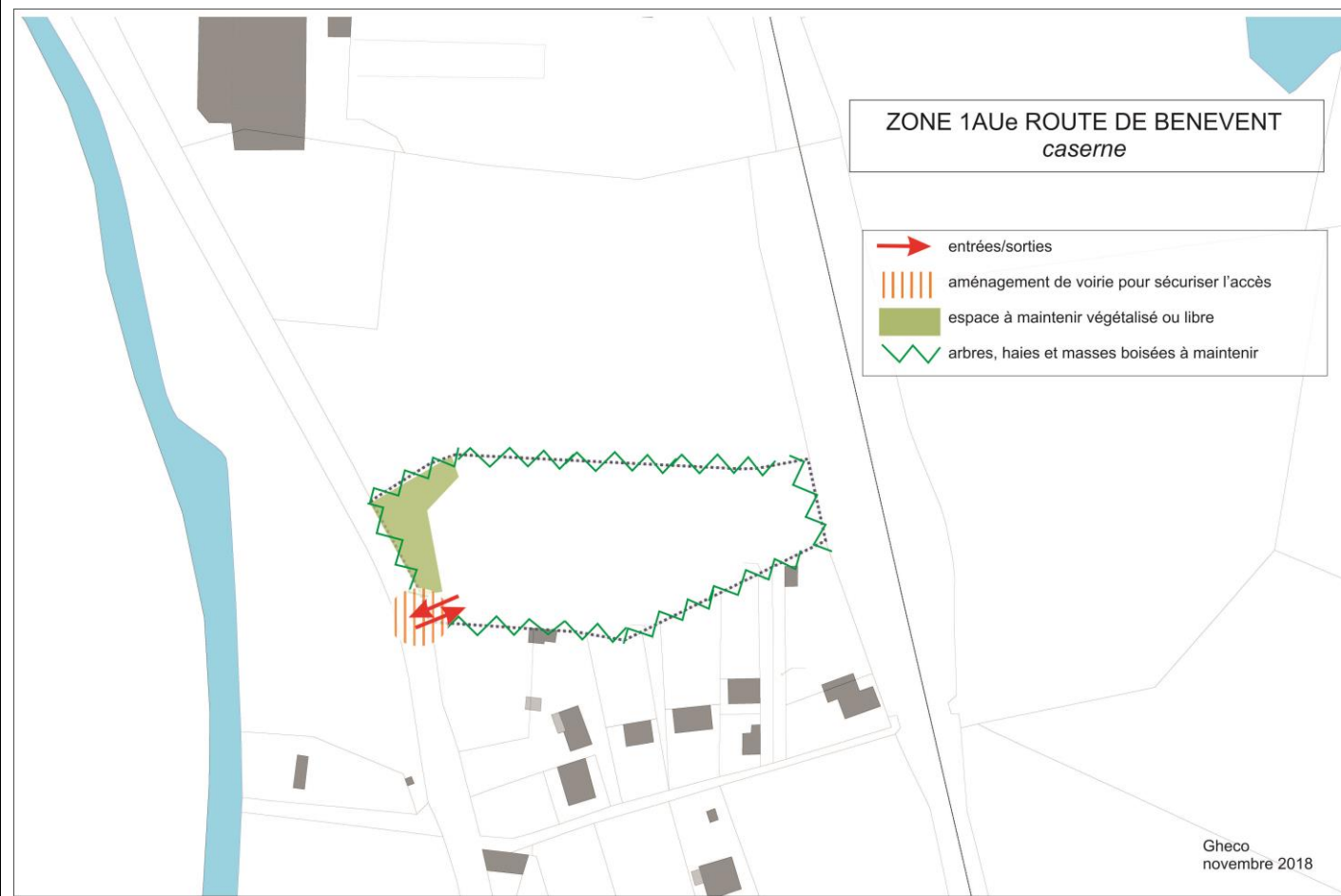
Vue depuis la D912



Sortie du terrain sur la D912 possibilité d'élargir la voie (foncier communal en face)



Talus du terrain et vue sur le fond de la parcelle.



Objectifs :

Proposer un secteur adapté à l'implantation d'une caserne de pompiers (vocation intercommunale). L'actuelle caserne est localisée dans la zone d'activités de la Grange Bonnyaud et ne peut pas s'étendre sur place.

Le secteur proposé, en dessous de la scierie, route de Bénévent (en entrée Nord de la commune), nécessite à la fois une bonne intégration paysagère (conservation des franges arborées, des rideaux d'arbres sur la D912) et la mise en sécurité de la sortie sur la départementale.

Orientations :

1. assurer un accès sécurisé depuis la route départementale.
2. Intégrer l'équipement dans le quartier (interface avec les habitations) et depuis la RD912 (conservation d'un espace libre et des haies d'arbres de haute tige).

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES CONCERNANT L'INTERGRATION PAYSAGERE DES FUTURES OPERATIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

PRECONISATION POUR TRAVAILLER LES FRANGES ENTRE LES ZONES A URBANISER ET LES ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

1. Prévoir la création ou le complément des haies bocagères / champêtres en franges/arrières de parcelles/interfaces latérales.

- Des essences locales à favoriser et à « mixer » (voir annexe du règlement), quelques exemples :

- Carpinus betulus - Charme commun - BETULACEAE
- Acer campestre - Erable champêtre - ACERACEAE
- Corylus avellana - Noisetier commun - BETULACEAE
- Crataegus monogyna - Aubépine - ROSACEAE
- Rosa canina - Eglantier commun – ROSACEAE

- Utiliser les réseaux de haies, bosquets, ruptures de pente, etc. existants lorsque cela est possible.

- Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération (haies, verger, etc.). Un pré-verdissement pourra être réalisé.

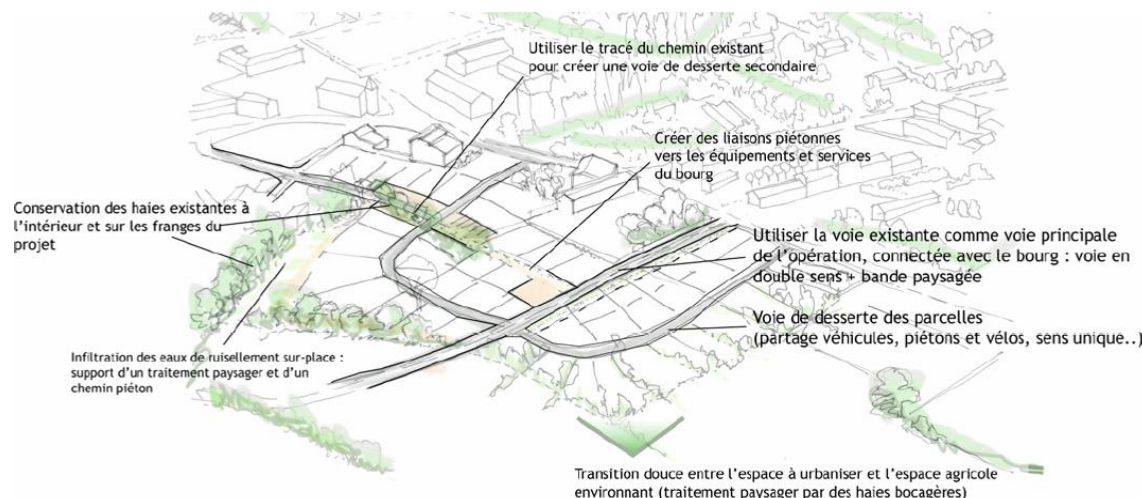
2. Prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures pour préserver les paysages, éloigner le risque de projections de produits phytosanitaires, pour éviter les conflits (tracteurs trop près des clôtures, bétail, etc.).

3. Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les espaces contigus et notamment depuis les entrées de ville :

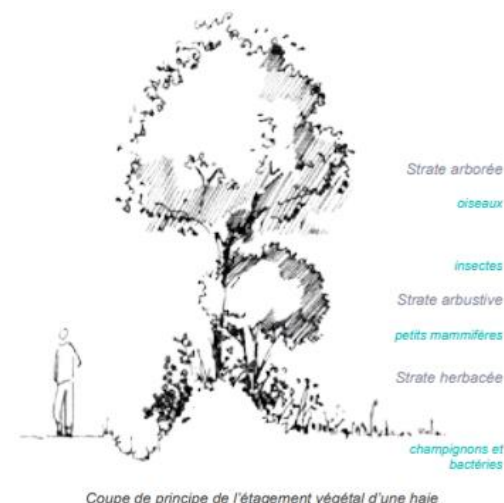
- > abris de jardins conçus en ensembles harmonisés
- > haies végétales hautes en masque, d'essences locales variées.

4. La gestion, collective, des déchets doit être intégrée dans le projet.

EXEMPLES



Croquis « traitement des franges urbaines », GHECO URBANISTES 2012



Coupe de principe de l'étagement végétal d'une haie

Source : CAUE de la Creuse

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS

PRECONISATIONS : ESPACES PARTAGES ET ESPACES VERTS COLLECTIFS

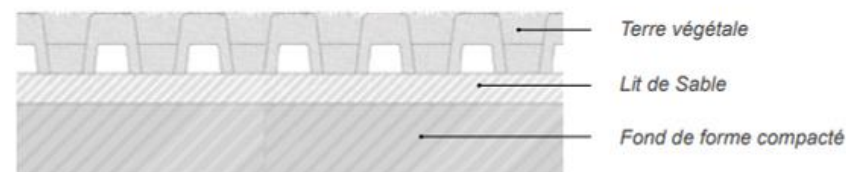
1. Intégrer des espaces partagés adaptés au projet selon la localisation, le nombre de logements, les fonctions et les usages.

- Eviter le fractionnement qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la continuité des différents espaces, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur mise en relation : lisibilité, entretien facilité, agrément.
- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Réfléchir à l'appropriation des espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»
- Promouvoir une densité raisonnée à laquelle répondent des espaces partagés de qualité.
- Eviter l'enclavement : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.



2. Utiliser des espaces partagés pour intégrer le projet à l'environnement

- Positionner certains espaces verts, espaces communs en franges agricoles, pour « ouvrir » les quartiers vers les espaces naturels, agricoles
- Utiliser les espaces « tampons » (distance par rapport à une construction agricole, à un équipement, une servitude...) pour les aménagements d'espaces verts, de parkings plantés, publics
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.
- Intégrer des espaces de stationnement communs, garantissant l'infiltration des eaux de pluie (ex : dalles engazonnées) et favoriser leur plantation.
- Profiter des espaces verts partagés pour intégrer les aménagements nécessaires à la bonne régulation des eaux de pluie.
- Favoriser le raccordement des espaces partagés aux liaisons douces du quartier et inter-quartier afin d'éviter le cloisonnement.



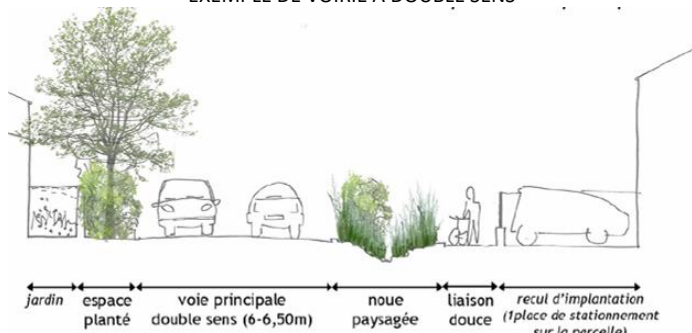
Exemples d'aménagements de placettes de stationnement perméables, source CAUE 23.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS

PRECONISATIONS : DESSERTES ET TRAMES VERTES

1. **Privilégier le réseau de voies existant** ou potentiel (chemins) comme structurante du projet ;
2. **inscrire le réseau de voies en relation avec le site** (en épousant les courbes de niveau, en suivant des principes existants dans le bourg ou le hameau, en contournant des arbres ou des masses boisées...).
 - Infléchir les tracés pour tenir compte des particularités du site.
 - éviter les voies complètement rectilignes.
3. **réduire l'emprise des voiries** : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
4. **hiérarchiser les voies** et réaliser un traitement différent selon leur type
5. **éviter les systèmes de voies en impasse**, en raquette, clos sur eux-mêmes
6. **Prévoir un prolongement possible de la voirie** : créer des emplacements réservés qui pourront être mobilisés lors d'une extension de l'opération

EXEMPLE DE VOIRIE A DOUBLE SENS

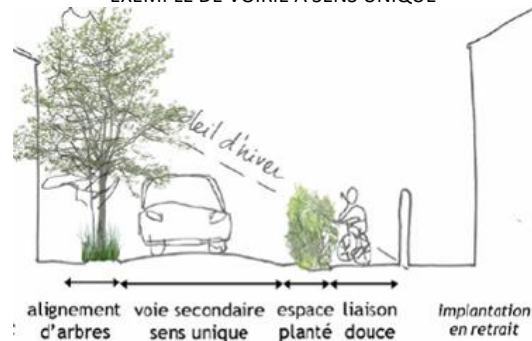


7. **Prévoir des liaisons douces** au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...)

L'objectif est la création d'un espace public où la vie locale est développée et prépondérante. Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui. Le partage de la voirie se fait par la cohabitation entre les piétons et les véhicules à faible vitesse au centre de la rue. Dès que la largeur de la rue le permet, il est important de garder un espace continu réservé aux piétons

Le piéton est prioritaire par rapport à presque tous les véhicules. Il n'est pas cantonné à circuler sur le trottoir d'une rue plus classique. Cette priorité piétonne s'applique aussi bien vis-à-vis des vélos que des cyclomoteurs, motos, automobiles, véhicules de livraisons ou bus. L'aménagement doit traduire le souci de **placer le piéton au centre de l'attention, de lui donner la priorité et d'assurer au mieux son confort**. Pour assurer la sérénité du déplacement des piétons on veillera à dégager, à l'exception des rues trop étroites, des espaces continus affectés aux piétons. Ces espaces, qui peuvent être latéraux, sont une partie de la voirie où l'on ne devrait pas rencontrer de véhicules motorisés. L'organisation globale de la zone visera à **dégager un cheminement repérable dans cet espace dédié notamment pour l'accessibilité des personnes aveugles ou malvoyantes**.

EXEMPLE DE VOIRIE A SENS UNIQUE



GHECO URBANISTES 2012



Rue de lotissement
Photo CAUE Eure-et-Loir, Patrick Chenevrel

CERTU

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AU PARCELLAIRE ET A LA DENSIFICATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS BATIS

PRECONISATIONS :

1. Diversifier le parcellaire : proposer les tailles et des formes de parcelles différentes.

2. Privilégier les parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.

3. Privilégier un parcellaire Nord-Sud lorsque cela est possible (avec le jardin au sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.

4. Prévoir une densité assez forte en continuité de la partie agglomérée dense Augmenter la densité et les gabarits autour des espaces ouverts (places). Une densité moins forte pourra être envisagée si le cadre paysager l'exige (trame arborée / bocagère importante).

5. S'inscrire dans la trame typologique

6. Respecter des règles d'implantation aux futures maisons (par rapport à la voie et aux limites séparatives) permettant de « construire » une structure lisible et dégager un espace extérieur dont on profite pleinement.

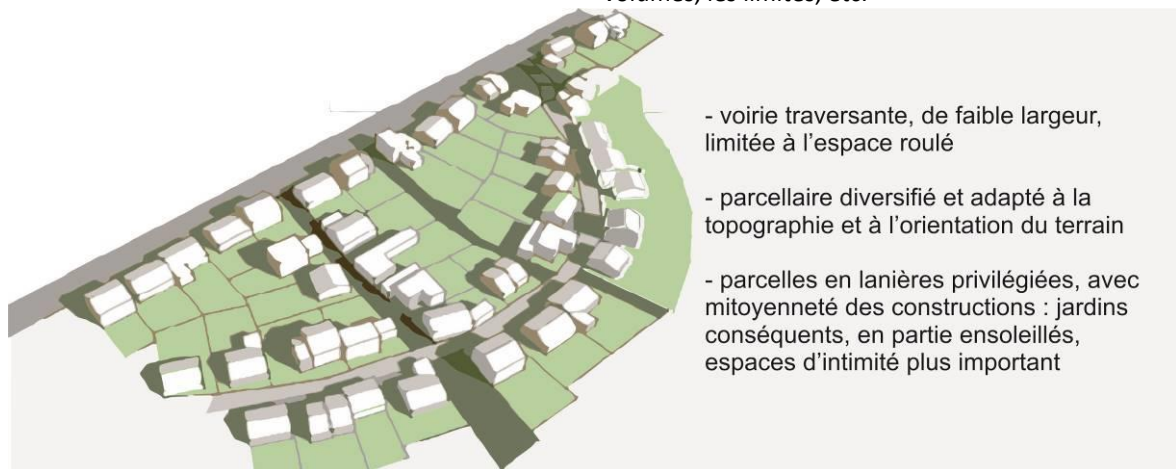
Il faut éviter l'implantation libre en milieu de parcelle qui crée des espaces résiduels sans intérêt.

On pourra prévoir par exemple :

- une implantation à l'alignement pour créer un effet village, ou une implantation en recul (pas trop important) pour ménager un espace de « représentation »
- une implantation sur une limite séparative au moins ou une mitoyenneté
- un groupement de bâtiments autour d'un espace commun

Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal

7 Permettre une extension de la structure initiale pour satisfaire aux nouveaux usages, tout en préservant l'aspect aéré et les jardins. Les extensions devront faire l'objet d'un projet et d'une réflexion sur les matériaux, l'échelle, les volumes, les limites, etc.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

Contexte :

Il est nécessaire de prendre en considération les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne qui prescrit la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols et la mise en place de dispositifs de stockage, d'infiltration à la parcelle, etc.

De plus, le Plan d'aménagement et de gestion durable du Schéma <l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vienne encourage la mise en œuvre d'une politique globale de gestion des eaux de ruissellement, notamment par la mise en place de mesures telles que :

- *le redimensionnement du réseau de collecte des eaux usées,*
- *le stockage des eaux pluviales en bassins de rétention.*

Objectifs :

La mise en place de techniques alternatives devra, sauf en cas d'inaptitude du sol à l'infiltration, être systématiquement proposée dans le cadre des nouveaux projets tels que les lotissements ou les zones d'activités.

Ces techniques sont, par exemple, le maintien de zones naturelles d'infiltration, les structures des chaussées (chaussées drainantes), les toitures-terrasses, l'infiltration à la parcelle, les noues, les bassins végétalisés, etc.

Ces dispositions devront être prises en compte le plus en amont possible par les divers acteurs concernés (bureaux d'études, collectivité, particuliers) dans le cadre de leur(s) projet(s). C'est pourquoi, elles doivent être largement rappelées et précisées au sein de tous documents intervenant en matière d'urbanisme. Il est également précisé qu'à défaut de mise en conformité des systèmes d'assainissement, aucun rejet d'eau pluviale vers le réseau de collecte ne peut être envisagé.

