PLU

COMMUNE DE LOCHES (37)

Révision

3

OAP :

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé la délibération du conseil municipal en date du : 13 décembre 2019,

Approuvant la révision du PLU de la ville de Loches,

Le Maire,

Marc ANGENAULT

PREAMBULE 4

QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP : 5

SITE DES VAUCHAUDIERES (OAP N°1) 7

ANCIEN SITE FRANCE TELECOM (OAP N°2).....12

SITE TERRAINS A LA FONTAINE DU VIVIER (OAP N°3) 14

SITE TIVOLI NORD (OAP N°4).....16

SITE DE LA MJC (OAP N°5) 19

SITE VAUTROMPEAUX (OAP N°6) 21

DENSIFICATION SUR 4 SITES DU COTEAU DE TIVOLI ET BARAUDIN (OAPN°7) 23

SITE DE BELLEVUE (OAP N°8).....29

SITE DE VAUZELLE (OAP N°9).....32

SITE DE PUYGIBAULT (OAP N°10).....36

OAP THEMATIQUE ENTREE SUD DE LA VILLE.....39

OAP THEMATIQUE POUR L'ENTRETIEN DES COTEAUX 43

CONSEILS ET SENSIBILISATION 43

OAP THEMATIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS, EN PARTICULIER CYCLABLES 45

L'AMENAGEMENT DU POLE MULTIMODAL DE LA GARE 45

LA CREATION D'UN ITINERAIRE CYCLABLE SUR L'AXE NORD-SUD 46

LA CREATION DE CONTINUITES TRANSVERSALES 48

PRÉAMBULE

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

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

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

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

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Loches intéressent principalement des sites sectorisés à aménager :

1- A vocation principalement résidentielle mais pouvant aussi intégrer des équipements, des commerces, des services …)

- <u>en densification des enveloppes urbaines actuelles :</u>

OAP n°3, OAP n°4, OAP n°6, OAP n°7, OAP n°8.

- <u>en rénovation urbaine (secteurs construits aujourd'hui)</u>

OAP n°2 et OAP n°5.

- <u>en extension à vocation d'habitat :</u>

OAP n°1

2- A vocation d'activités économiques en extension :

OAP n°9.

3- A vocation d'équipements :

OAP n°10.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques intéressent plus particulièrement :

- la remise en valeur l'entrée sud de la ville de Loches ;

- l'entretien des coteaux et des cavités souterraines ;

- le développement des modes de déplacements actifs.

QUELQUES RAPPELS POUR CONSTRUIRE LES OAP :

LES DENSITES ATTENDUES :

- 15 log/ha minimum en moyenne sur la production globale de logements, les sites en densification étant plus propices à une densité plus forte, notamment du fait de leur intégration dans un tissu bâti existant et de leur proximité aux commerces et services du centre-ville.

LA DIVERSITE DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ATTENDUES / LES LOGEMENTS CONVENTIONNES

La ville de Loches dispose déjà d'une offre en logements locatifs aidés importantes (près de 24% du parc en 2015 selon les données INSEE), répondant aux besoins de la ville et des communes proches. Le projet communal repose sur le développement d'une offre variée en matière de typologie et d'équipements, par le changement de destination de bâtiments dans le centre-ville et la création de logements neufs dans ces sites soumis à OAP.

Les sites concernés par les OAP concentreront l'offre en logements neufs, sous la forme majoritaire de logements individuels de tailles diversifiées.

Les modalités de réalisation et de phasage des OAP sont différentes en fonction des sites, avec deux distinctions possibles :

- Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant
- Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération (avec possibilité de fixer des seuils minimaux pour chacune des tranches, à l'exception de la dernière qui permet de finir l'opération).

Légende des OAP

PLU de Loches
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Destination et vocation

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

Desserte et mobilité

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

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

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

- Desserte principale à créer ou à réaménager
- Desserte secondaire à créer ou à réaménager
- Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
- Liaison douce à créer ou à réaménager
- Accès
- Accès à préserver pour un développement ultérieur
- Carrefour à aménager, à sécuriser
- Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
- Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)
- Accès automobile possible à l'opération
- Regroupement des accès par deux

Qualité urbaine, patrimoniale, environnementale et paysagère

Éléments existants à prendre en compte dans le projet

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

Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

- Secteur de densification des typologies bâties
- Front bâti à créer (des décrochements ponctuels sont possibles)
- Principe d'accroche bâtie avec un décalage à créer
- Espace public à requalifier ou à créer
- Place, placette à créer
- Courée à créer
- Axe vert fédérateur à composer en appui sur la végétation existante à valoriser
- Espace vert à aménager
- Espace arboré à planter
- Haie à planter
- Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales
- Composition urbaine et architecturale
- Mur, continuité bâtie à créer ou reconstituer
- Talweg

SITE DES VAUCHAUDIERES (OAP N°1)

CONTEXTE

Le site des Vauchaudières est localisé sur la partie Nord-Est de la commune, en accroche presque immédiate sur la RD 943, via la rue Roche Appert, petite voie rurale très étroite et encaissée entre deux talus. Il présente une multitude de visages et d'ambiances, une topographie sensible et délicate et des enjeux paysagers diversifiés.

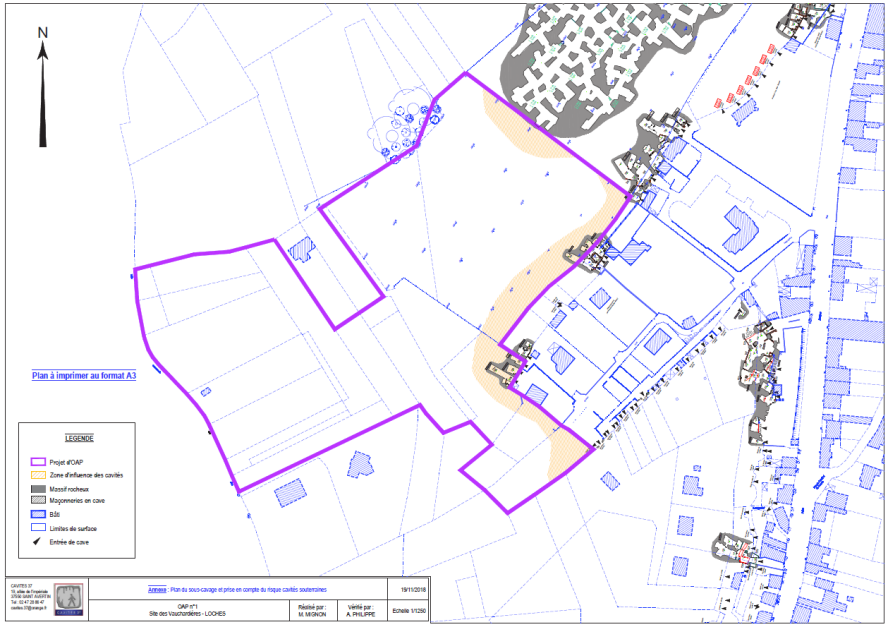
Le site s'établit en appui sur le nouveau projet de gendarmerie en cours de construction (au Nord) et dans la continuité des quartiers Nord récents (à l'Ouest du site) qui ne proposent plus que quelques terrains libres. Sur cette frange Ouest, le site propose un paysage morcelé, investi d'une végétation dense constituée de jardins et de vergers qui s'est développée, proposant aujourd'hui un abri pour une faune diversifiée. L'interface Nord-Ouest du site est délimitée par de hauts talus.

Le site des Vauchaudières s'étend aussi vers l'Est sur le promontoire de la confluence entre la vallée des Vospeaux et celle de l'Indre. Sur cette frange Est, le paysage s'ouvre et dévoile de longues perspectives au-delà de la vallée de l'Indre. Ce promontoire aujourd'hui intégralement cultivé est délimité par les houppiers de la végétation de coteau qui porte le regard et s'adosse sur un boisement Nord. Une vue très ponctuelle sur une petite émergence de toiture d'un manoir suggère l'urbanisation en contrebas du coteau.

Entre ces deux ambiances très contrastées, un ensemble arboré fait aujourd'hui écran et induit un lien vers le Sud. Cet ensemble s'appuie sur un verger aléatoire et un parc privé de loisirs accueillant une mare, des animaux … un espace cloisonné et inaccessible.

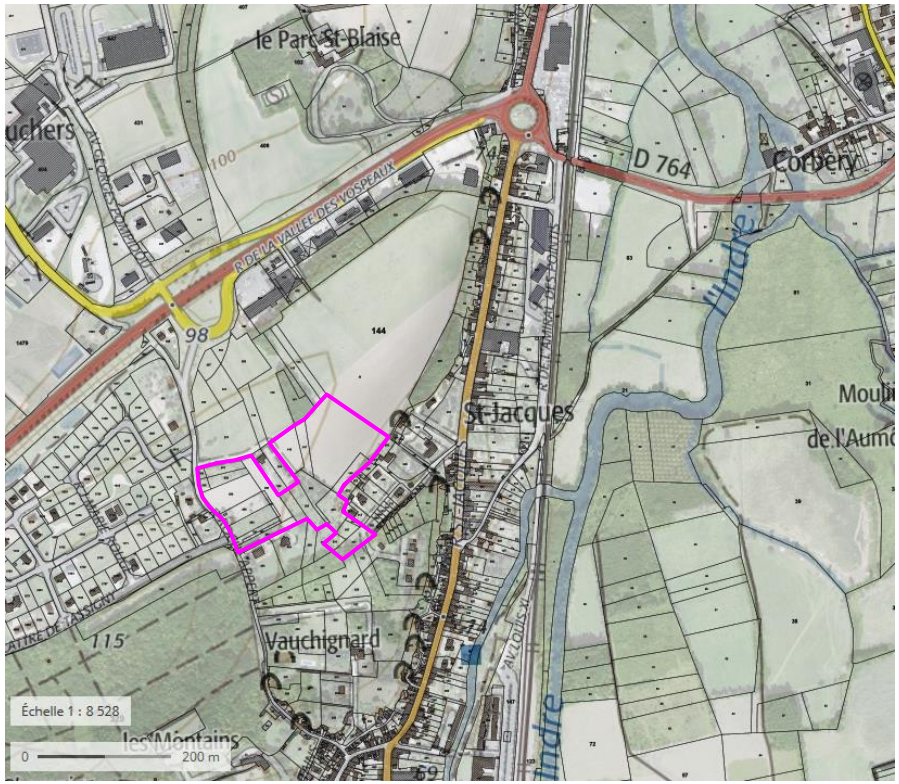
Le site s'appuie enfin sur sa frange Sud – Sud-Est sur le coteau, très marqué vers l'Est, accueillant aussi des troglodytes. Dans l'axe de cet ensemble arboré médian, le coteau s'adoucit et la végétation induit une continuité, un lien, une transition vers le cœur de vallon de Vauchignard au bout de l'impasse du même nom, en contrebas du site. L'impasse de Vauchignard constitue un lien doux potentiel vers la vallée et la gare via la rue St Jacques et la rue de l'Amiral des Pointis.

Localisé sur le plateau et bordé par le coteau, le site s'inscrit en limite de secteurs sous-cavés ayant fait l'objet d'inventaires par Cavités 37 à l'Est et au Sud, nécessitant un travail fin sur la gestion des eaux pluviales et un recul des constructions par rapport à la frange Sud-Est (Cf. extrait de la carte de l'inventaire des cavités, ci-dessous – source : Cavités 37).



Le site comporte sur les parcelles en friches localisées à l'entrée du futur quartier, en face de la gendarmerie, un milieu favorable au développement d'une espèce protégée de papillon, l'Azuré du serpolet.

Ce contexte paysager est particulièrement fort, tout en contraste et complémentarité. L'urbanisation du site devra s'appuyer sur un diagnostic étayé et approfondi pour que le projet trouve sa force et propose un cadre de vie particulier, prenant appui sur la richesse et la diversité paysagère du site des Vauchaudières.



Objectifs

- Proposer un programme d'habitat diversifié favorisant l'ensemble du parcours résidentiel
- Prendre en compte la sensibilité particulière du site pour une bonne intégration du futur quartier et la maîtrise de la silhouette urbaine sur le coteau de l'Indre
- Proposer un quartier d'habitat dans un cadre paysager riche et diversifié, qui propose un cadre de vie unique en symbiose avec les spécificités paysagères du site
- Intégrer une réflexion sur les perméabilités piétonnes et douces, notamment entre le plateau et la vallée de l'Indre
- Qualifier et intégrer la frange Est du quartier tout en ménageant des perspectives vers le grand paysage et en tenant compte des zones d'influence des cavités
- Qualifier et prendre en compte la sensibilité paysagère et structurelle (présence de cavités) de la frange Sud-Est du site le long du coteau sous-cavé

- Assurer une desserte cohérente du quartier, prenant en compte les spécificités des dessertes auxquelles le site se connecte, tant pour le système viaire que pour la gestion des eaux pluviales qui peut s'avérer particulièrement sensible notamment sur le secteur Est.
- Compenser l'impact environnemental lié à la destruction d'un site favorable à l'Azuré du serpolet.

PROGRAMME

Surface brute du site :	3,44 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	51 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Phasage :	Opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

La desserte du quartier sera assurée par la continuité de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny au Sud-Ouest et la voie nouvelle créée pour la réalisation de la gendarmerie au Nord. Les points de connexions et carrefours devront être particulièrement étudiés pour assurer des déplacements sécurisés et notamment au niveau du carrefour rue Roche Appert / rue Jacques-Marie Rougé. L'élargissement de la rue Roche Appert et le traitement du carrefour font l'objet d'un emplacement réservé.

La rue Roche Appert développe une ambiance de petit chemin rural en creux qui devra être préservé. Cette particularité et l'étroitesse de la voie imposera une réflexion aboutie sur les déplacements et l'impact du quartier sur cette petite voie permettant de relier le quartier à la RD 943. Les accès directs sur cette voie sont interdits.

Le profil des voies sera adapté à leur usage, leur fréquentation. La voie principale associera un espace de circulation piétonne pour faciliter les déplacements vers les équipements structurants. Les autres voies de circulation pourront proposer des principes de chaussée mixte. La hiérarchisation des voies sera le gage d'un quartier cohérent et lisible au sein duquel les déplacements sont lisibles et sécurisés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long des voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

Des liaisons douces assureront une bonne perméabilité du quartier et faciliteront les déplacements doux, notamment entre le coteau et la vallée de l'Indre et aussi vers la gare.

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site. Considérant les spécificités du site, un gradient de densité bâtie sera proposé de l'Ouest (plus dense) vers l'Est. Afin de prendre en compte la sensibilité du coteau Est, les hauteurs des constructions seront limitées : le projet devra définir les hauteurs maximales des constructions en fonction du projet urbain et de la topographie du site.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

S'agissant d'un secteur très sensible d'un point de vue paysager et aux ambiances diversifiées, les projets qui y seront imaginés devront être conduits en faveur de la conservation de ces paysages de qualité, pour promouvoir un cadre de vie à la hauteur de la qualité attendue quand on évoque Loches, son patrimoine et son cœur historique. La transition entre ce nouveau quartier et les espaces urbains et agricoles environnants devra être soignée tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

La topographie étant particulièrement sensible sur le site, une étude fine devra être menée pour favoriser une implantation des constructions, des voiries et des ouvrages dans le respect de la pente et en limitant au maximum les terrassements lourds. La réalisation des équipements de gestion des eaux pluviales devra être conditionnée par une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du site, pour que cette contrainte technique devienne un véritable atout dans l'aménagement des espaces publics du futur quartier.

La qualité du cadre de vie de ce quartier doit reposer sur la préservation des formations végétales existantes à mettre en scène notamment sur les lisières Nord-Ouest, Sud et Sud-Ouest et valoriser en les maintenant dans la mesure du possible sur des espaces publics au sein de placettes ou le long de liaison douces ou mixtes.

Une frange arborée devra être préservée sur les limites Nord-Ouest, Sud et Sud-Ouest. Ces formations végétales sont toutes différentes dans leur qualification et leur qualité intrinsèque qui devront être préservées et valorisées. Le cœur du site est marqué par une importante végétation de jardin et de verger. Il conviendra de faire établir un diagnostic spécifique des sujets arborés et arbustifs, préalablement à tout aménagement pour identifier l'état sanitaire des sujets, les essences à conserver et à intégrer dans le cadre de la composition du projet. Cet espace public central développera des usages mixtes et fédérateurs et accueillera des liaisons douces permettant une bonne perméabilité piétonne.

NB : les sujets identifiés sur l'OAP le sont à titre indicatif et seront adaptés en fonction du diagnostic établi

La constitution d'une frange Est paysagère, contribuera à intégrer le futur quartier dans le paysage de la vallée. Une bande boisée sera mise en œuvre (sur une épaisseur de 8 à 10m minium) intégrant un cheminement doux. Les espèces devront être choisies en fonction de leur localisation sur ou en dehors de la zone de vigilance des caves : le système devant être traçant pour les espèces plantées dans cette dernière. Véritable filtre paysager entre quartier résidentiel et espace agricole, cet ensemble boisé pourra ménager des vues ponctuelles sur la vallée et composera un espace agréable de promenade.

Pour conforter cette intégration, un étagement de la végétation perpendiculaire à la pente sera imaginé tant sur l'espace public que sur l'espace privé, afin de composer le quartier en appui sur des lignes végétales structurantes, véritables filtres paysagers pouvant aussi contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

Enfin, le traitement des espaces publics et des espaces privés devra garantir la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi :

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

La zone d'influence des cavités, qui permettra une valorisation des têtes de coteaux sous la forme d'une prairie, assurera la recréation d'un espace propice au développement de l'Azuré du serpolet et joutera le rôle de compensation par rapport aux aménagements réalisés en entrée du quartier sur des habitats favorables à cette espèce.

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : du fait de la présence de cavités sur la frange, la gestion des eaux pluviales devra être traitée avec beaucoup de soin. Dans les secteurs sous-cavés :

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

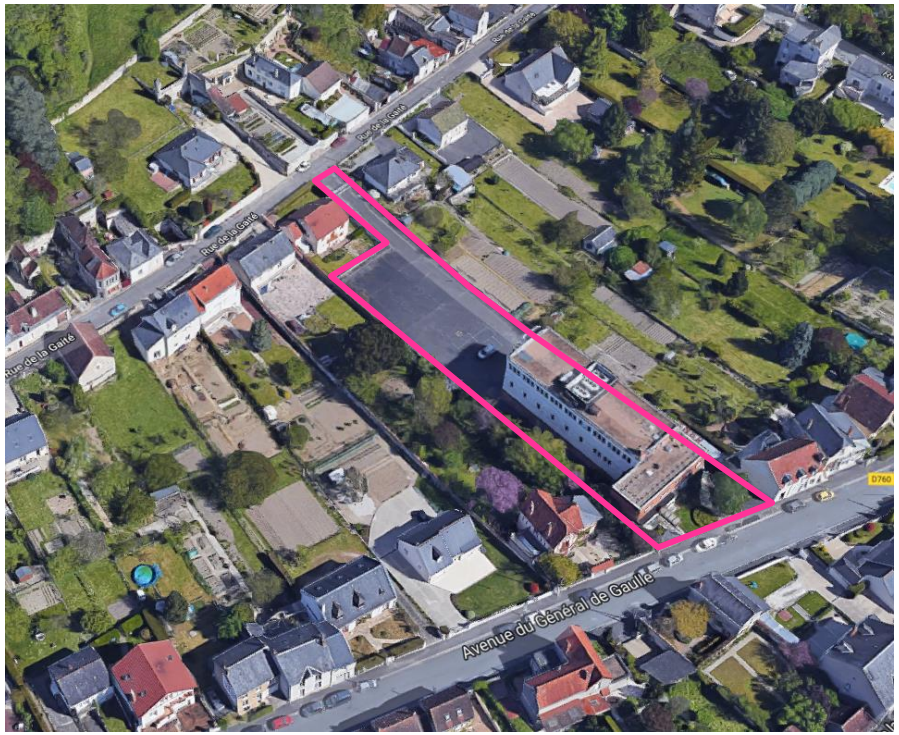
L'étude hydraulique permettra de définir les possibilités.

COMMUNE DE LOCHES >> "OAP 1 : LES VAUCHAUDIÈRES"
PRINCIPES
DÉCEMBRE 2018
N
Préservation du caractère rural
de la rue Roche Appert
Structuration de la pente
par des lignes végétales
Projet de gendarmerie
en cours de construction
Rue Jacques Marie Rougé
Rue Saint Jacques
Chemin rural dit de Vauchignard
Rue Roche Appert
Rue Jacques Marie Rougé
Rue Maréchal de Lattre de Tassigny
0 20 40 m
Sources : ESRI - Ortho ; URBAN'ism

ANCIEN SITE FRANCE TELECOM (OAP N°2)

CONTEXTE

L'ancien site France Telecom est implanté entre la rue haute, rue de la Gaieté, appuyée sur le coteau et la rue basse, avenue du Général de Gaulle. Il occupe aujourd'hui un talweg sec à la topographie très perceptible, souligné par un cœur de jardins potagers et arborés. La parcelle est étroite et profonde, occupée aujourd'hui par un bâtiment de service et d'activités vacant et intégralement imperméabilisée.



L'accroche du site rue de la Gaieté est étroit permettant une desserte. La façade avenue du Général de Gaulle est caractérisée par une implantation du bâtiment en retrait de la voie. Ce bâtiment s'inscrit en rupture de la séquence urbaine caractérisée par une succession de petites villas à l'alignement ou en léger retrait d'une clôture maçonnée à clairevoie.

Des entrées de caves se dirigeant vers le projet sont identifiées au Sud de l'avenue du Général de Gaulle : il est recommandé d'assurer leur relevé topographique préalablement à la mise en œuvre d'un projet.

Extrait du rapport de Cavités 37, avis sur les projets d'OAP au regard du risque de sous-cavage, source : Cavités 37, novembre 2018

OBJECTIFS

- Investir un site vacant, friche d'activités en cœur de ville pour accueillir du logement
- Proposer une liaison à minima douce traversante entre la rue de la Gaieté et l'avenue du Général de Gaulle

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,24 ha
Densité recherchée :	Le nombre minimal de logements devra être apprécié dans le cadre du projet, au regard de la partie du site dédiée au logement. La densité minimale devra alors être de 15 logements/ha.
Objectif de logements	A définir en fonction de la partie du site dédiée au logement dans le cadre du projet.
Mixité des fonctions	Tout ou partie du bâtiment existant pourra être réutilisé et changer de destination : activités, services…dans la mesure où l'activité est compatible avec la proximité d'habitations.
Typologie autorisée :	Logement : habitat individuel, habitat individuel groupé – voire petit collectif.
Phasage :	Opération pouvant se réaliser d'un seul tenant.

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

Les accès au site seront assurés par une voie tertiaire depuis la rue de la Gaieté et/ou depuis l'avenue du Général de Gaulle. Un seul accès sur l'avenue du Général de Gaulle sera autorisé. Le profil de la voie sera adapté à son usage et sa fréquentation.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant sur la parcelle pour répondre aux besoins d'accueil pour assurer le stationnement quotidien des futurs habitants.

Une liaison douce traversante sera aménagée entre la rue de la Gaieté et l'avenue du Général de Gaulle. Elle pourra se confondre à la voie tertiaire.

LES FORMES URBAINES

Le bâtiment pourra changer de destination ou être démoli si sa transformation en logements s'avère inappropriée.

Dans l'hypothèse de la démolition du bâtiment, les typologies de logements collectifs ou groupés seront privilégiées.

L'interface urbaine avec l'avenue du Général de Gaulle sera qualifiée pour assurer une greffe qualitative dans le registre de villas et de clôtures qui caractérise cette séquence urbaine.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

SITE TERRAINS A LA FONTAINE DU VIVIER (OAP N°3)

CONTEXTE

Le site est localisé en accroche sur la rue de la Fontaine du Vivier, dans un paysage aujourd'hui d'espaces jardins en cours de densification. Il est longé par le ruisseau de Mazerolles qui fait l'interface avec la rue de la Fontaine du Vivier et fait face à un ensemble bâti ancien, en appui sur le coteau et au niveau duquel façades et murs soulignent l'espace public.

OBJECTIFS

- Poursuivre la densification du secteur en organisant l'urbanisation et imposant un nombre de logements minimum
- Qualifier la rue de la Fontaine du Vivier et mettre en scène le ruisseau de Mazerolles

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,60 ha
Densité recherchée :	15 logements par hectare
Objectif de logements	9 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Terrains à bâtir
Phasage :	Opération devant se réaliser d'un seul tenant

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

L'accès au site sera aménagé depuis la rue de la Fontaine du Vivier en prenant un soin particulier pour la traversée du ruisseau de Mazerolles qui devra être mis en scène. Un seul accès depuis la rue de la Fontaine du Vivier sera autorisé.

Le profil de la voie sera adapté à son usage et à sa fréquentation. Il proposera un espace de dilatation, déclinant un registre de placette pouvant être végétalisée, permettant à minima le retournement des véhicules légers. La collecte des ordures ménagères pourra être envisagée à l'entrée du quartier sous réserve d'un aménagement qualifiant prenant en compte la proximité du cours d'eau et n'interférant pas avec la rue de la Fontaine du Vivier.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques.

Pour faire écho aux constructions anciennes rive Est de la rue de la Fontaine du Vivier, un mur et/ou une continuité bâtie sera à constituer en façade de la rue afin de proposer un dialogue avec les volumes anciens, tout en mettant en scène et en préservant la qualité du ruisseau de Mazerolles. Cette continuité « construite » pourra donc être envisagée avec un retrait par rapport à l'alignement.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La qualité du cadre de vie de ce petit quartier doit reposer sur la préservation des principales formations végétales existantes à préserver (arbres au cœur des futurs jardins).

La placette proposera une ambiance qualitative déclinant un registre rural de hameau. Cette placette pourra être dessinée par quelques accroches bâties et/ou registres de murs et accueillera au moins un arbre de grand développement.

Une haie arbustive souple, constituée d'essences indigènes (noisetiers, charmes, cornouillers, seringats, groseilliers, philadelphus …) qualifiera la limite Sud et préservera l'intimité des jardins.

Enfin, le traitement de la voie d'accès et des espaces privés devra garantir la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi :

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

SITE TIVOLI NORD (OAP N°4)

CONTEXTE

Le site est localisé sur le coteau de Tivoli entre la rue haute des Lilas et l'avenue Aristide Briand, rue basse dans la vallée de l'Indre. A l'Ouest, l'accroche sur la rue des Lilas est qualifiée par un muret bas en pierre qui joue le rôle de soutènement de la rue. A l'Est, un mur de pierres souligne la continuité de l'alignement qualifiant l'avenue Aristide Briand, alignement composé de façades et de clôtures en murs traditionnels, laissant émerger quelques échappées de jardins.

OBJECTIFS

- Conforter l'urbanisation de la ville sur le coteau dit de Tivoli
- Proposer un quartier innovant, écoresponsable, tirant parti de la topographie particulière du site et des covisibilités sur la vallée de l'Indre

PROGRAMME

Surface brute du site :	1,37 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	Projet de quartier répondant aux enjeux du développement durable : 24 logements
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Phasage :	Opération devant se réaliser d'un seul tenant

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

Le site est accessible depuis la rue des Lilas et depuis l'avenue Aristide Briand.

Le carrefour entre la rue des Lilas, la rue de Vautrompeau et le projet d'OAP n°5 devra faire l'objet d'un traitement afin d'assurer la sécurité des usagers. A cette fin, la collectivité a mis en place un emplacement réservé.

Une voie de desserte secondaire et/ou une liaison douce (en site propre ou associée à la voie) assurera la connexion entre la rue des Lilas et l'avenue Aristide Briand. Les objectifs d'aménagement durables définis dans le cadre du projet devront traduire les choix en matière de place de la voiture sur le quartier : desserte ou non de chaque parcelle par la voiture, choix en matière de stationnement…

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long des voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires, sauf en cas d'externalisation du stationnement. Dans ce cas, les places de stationnement externalisées devront être en nombre suffisant pour assurer le besoin des habitants et des visiteurs et devront bénéficier du même soin de traitement.

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les interfaces avec les rues jouxtant le site seront particulièrement soignées et attentives à préserver ce qui constitue leur registre identitaire. Les aménagements devront ainsi prévoir :

- la préservation et remise en état sur limite Ouest du mur de soutènement le long de la rue des Lilas

- la qualification de l'entrée du quartier depuis l'Avenue Aristide Briand, en préservant des espaces végétalisés le long de l'accès. L'accès au site pourra être mutualisé avec le lotissement privé situé au nord du site, dans la mesure des possibilités techniques et financières. La préservation du mur en tuffeau le long de l'avenue pourrait être étudiée.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront accueillir au moins un arbre de grand développement.

La gestion des eaux pluviales devra participer de la qualité du cadre de vie du quartier : elle sera, dans la mesure des possibilités techniques, aérienne et visible, permettant de développer un aspect pédagogique pour les habitants.

Enfin, le traitement des espaces publics et des espaces privés devra garantir la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi :

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

COMMUNE DE LOCHES >> "OAP 4 : TIVOLI NORD"
PRINCIPES
MARS 2019
N
Avenue Aristide Briand
Rue des Dahlias
Rue des Lilas
Rue des Lilas
Rue de Veautrompeaux
OAP 5
0
10
20
m
Sources : ESRI - Ortho ; URBAN'ism

SITE DE LA MJC (OAP N°5)

CONTEXTE

Le site est localisé au carrefour des rues de Vautrompeau et des Lilas, à l'angle Nord-Ouest d'un quartier de maisons groupées. Entièrement imperméabilisé, le site est actuellement occupé par le bâtiment de la MJC qui va être déplacé à la Maison des Associations (ouverture prévue en 2019).

L'entrée de la rue de Vautrompeau est aujourd'hui qualifiée sur sa frange Nord par un mur traditionnel en moellons, et sur sa frange Sud par le mur de clôture en béton de la MJC, peu qualitatif dans son traitement, mais structurant l'espace public.

L'opération de maisons groupées localisée en frange du site structure la rue des Lilas par une implantation du bâti par le pignon avec un léger décalage guidant le regard et permettant le stationnement de quelques véhicules à l'entrée de l'îlot.

OBJECTIFS

- Valoriser le site après le déplacement de la MJC et la démolition du bâtiment pour la création de nouveaux logements, en contact avec un tissu urbain récent dense et à proximité du centre-ville.
- Qualifier le carrefour entre la rue de Vautrompeau et la rue des Lilas

PROGRAMME

Surface brute du site :	0,18 ha
Densité recherchée :	25 à 30 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 à 6 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel groupé voire petit collectif
Phasage :	Opération devant se réaliser d'un seul tenant après démolition du bâtiment existant

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

Le carrefour entre la rue des Lilas, la rue de Vautrompeau et le projet d'OAP n°4 devra faire l'objet d'un traitement afin d'assurer la sécurité des usagers. A cette fin, la collectivité a mis en place un emplacement réservé.

Le site sera desservi depuis la rue des Lilas et devra assurer une perméabilité soit viaire, soit piétonne vers le quartier de maisons groupées à l'ouest.

LES FORMES URBAINES

Préalablement à la construction de nouveaux logements, le bâtiment existant devra être détruit.

La composition parcellaire, urbaine et architecturale s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels ou du projet de bâtiment collectif : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction vertueux.

Des accroches bâties devront marquer la rue des Lilas en gardant le principe de décalage permettant éventuellement d'intégrer du stationnement, à l'image de l'implantation des maisons groupées par le pignon le long de la rue des Lilas.

Une continuité de mur le long de la rue de Vautrompeau devra être retrouvée.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

SITE VAUTROMPEAUX (OAP N°6)

CONTEXTE

Le site constitue une dent creuse entre urbanisation récente au Sud-Ouest, au Nord-Est et au Sud-Est et entre un bâtiment de stockage d'une entreprise au Nord-Ouest.

Aujourd'hui difficile à valoriser pour l'agriculture, cette prairie constitue une possibilité de densification du tissu urbain.

Sa limite Nord est néanmoins occupée par un talweg qui suit un axe Sud-Ouest / Nord-Est, en continuité de la zone naturelle localisée à l'Ouest, rendant inconstructible une partie du site.

Il est bordé par la rue des Tailles : venelle étroite qui se termine aujourd'hui en impasse et qui dessert uniquement les habitations existantes. Celle-ci se poursuit par un chemin de randonnée vers l'Ouest.

OBJECTIFS

- Préserver le passage d'écoulement naturel de l'eau au nord du site en maintenant une bande de jardins inconstructibles,
- Créer une interface paysagée au regard de la proximité du hangar de stockage de l'activité au Nord du site,
- Poursuivre la densification du secteur en organisant l'urbanisation et imposant un nombre de logements minimum,
- Sécuriser les déplacements sur la venelle de la rue des Tailles et prévoir la gestion des déchets pour les futurs habitants,
- Qualifier la rue des Tailles par un travail sur l'implantation du bâti.

PROGRAMME

Surface brute de la partie constructible du site :	0,28 ha
Densité recherchée :	17 logements/ha minimum
Objectif de logements	6 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Phasage :	Opération pouvant se réaliser d'un seul tenant (autorisation d'urbanisme commune).

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

Les accès directs seront créés depuis la rue des Tailles.

L'aire de dépôt des ordures ménagères, située à l'entrée de l'impasse devra être agrandie pour répondre aux besoins des futures constructions. La ville a mis en place un emplacement réservé pour permettre cet aménagement.

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le passage du talweg en fond de parcelles sera préservé et intégré au sein des jardins. Les constructions bloquant le passage de l'eau y seront interdites.

Un aménagement paysager sous la forme d'une haie arbustive et arborée constituée d'espèces variées et indigènes devra être planté en limite Nord-Ouest des parcelles, le long du talus, créant une transition avec l'entreprise présente au Nord.

Enfin, le traitement des espaces publics et des espaces privés devra garantir la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi :

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

DENSIFICATION SUR 4 SITES DU COTEAU DE TIVOLI ET BARAUDIN (OAPN°7)

CONTEXTE

Le site identifié pour cette OAP couvre un site stratégique de l'entrée Sud de Loches, une entrée peu qualifiante aujourd'hui malgré un site exceptionnel : le coteau urbanisé et troglodyte, la tour, qui dominent à l'Ouest, quelques perspectives ponctuelles sur le cœur historique, et la vallée de l'Indre à l'Est. Le coteau entre les rues Baraudin et l'avenue Aristide Briand a subi la pression commerciale et égraine une multitude d'enseignes le long de la RD au cœur de la vallée. Un premier plan peu qualifiant qui ménage tout de même quelques percées visuelles et physiques à exploiter.

Les terrassements nécessaires pour l'implantation de ces grands volumes couverts ou non ont induit une restructuration profonde du coteau, des mouvements de terrains, des sites non investis qui ont évolué à la friche et développé un milieu spécifique propice aujourd'hui à l'accueil d'une faune spécifique et protégée (Azuré du serpolet par exemple), moyennant un entretien permettant de ré-ouvrir le milieu. Quelques murs de soutènement existent entre les zones UB et 1AUh et doivent être préservés dans le cadre du projet. A noter que des cavités accessibles depuis la rue Baraudin se développent vers l'Ouest et ne se positionnent pas sous la zone de projet ; néanmoins une reconnaissance d'éventuelles entrées de caves est nécessaire pour s'assurer qu'aucune cavité souterraine ne s'ouvre depuis les ressauts de faible hauteur présents sur le site.

La perception côté Ouest, en appui du coteau troglodyte offre un cadre patrimonial, sur lequel le regard prend appui pour s'orienter vers l'Est, vers la vallée de l'Indre et le coteau de la rive opposée. Le premier plan le long de la rue Baraudin présente une alternance de registres diversifiés, talus marqué, vastes zones en taillis et ronciers, parcelles de jardins, murs… la gestion des accès des voies de desserte et aux lots devra être étudiée avec attention en fonction de cette interface pour développer un langage urbain et naturel le long de la rue, faisant écho au patrimoine bâti.

Le cœur du site accueille ponctuellement une trame arborée intéressante ; outre les taillis et boisements, le site développe une végétation de jardins, quelques arbres fruitiers isolés ou regroupés avec notamment quelques noyers intéressants.

Les registres de vues sur la vallée, sur le coteau et la tour sont des éléments structurants révélant l'identité du site. Chacun des sous-secteurs décline une identité spécifique qui s'inscrit dans cette logique d'ensemble et qui devra être exploitée pour révéler et composer un cadre de vie qualitatif, tout en conférant au coteau de Tivoli et Baraudin une identité nouvelle, structurante et qualifiante.

OBJECTIFS

- Proposer un programme d'habitat diversifié favorisant l'ensemble du parcours résidentiel
- Conforter l'urbanisation de la ville sur le coteau dit de Tivoli, en assurant une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Proposer un ensemble de quartiers innovants, écoresponsables, tirant parti de la topographie particulière du site et des covisibilités sur la vallée de l'Indre
- Assurer une intégration du bâti dans la pente, tout en préservant le registre particulier de la rue Baraudin
- Prendre en compte la sensibilité particulière du site pour une bonne intégration du futur quartier et la maîtrise de la silhouette urbaine sur le coteau de l'Indre et proposer un quartier d'habitat dans un cadre paysager riche et diversifié, qui propose un cadre de vie unique en symbiose avec les spécificités paysagères du site

Un objectif induit s'articule autour de la volonté de qualifier l'entrée de ville, en investissant progressivement, en complément de cette conquête du coteau de Tivoli Baraudin, un programme d'aménagement de la route pour la qualifier en boulevard urbain, intégrant le premier plan commercial à l'Ouest et mettant en scène la vallée de l'Indre à l'Est et les quelques villas et bâtisses patrimoniales qui jalonnent le parcours. Cette volonté se déclinera vers le nord sur l'avenue Aristide Briand qui longe le site d'OAP N°4 – Tivoli Nord.
Une OAP dédiée à la qualification de cette entrée de ville en intégrant une frange de terrains privatifs d'activités et commerces à l'Ouest, a ainsi été réalisée.

PROGRAMME

Sous-Secteurs de cette OAP n°	Site Tivoli 1 (zone 1AUh)	Site Arrières Tivoli 2 (zone 1AUh)	Site Baraudin 3 (zone UB)	Site Tivoli Sud 4 (zone 1AUh)
Surface brute du site :	1,26 ha	0,48 ha	0,24ha	0,79 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum	15 logements/ha minimum	15 logements/ha minimum	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	19 logements minimum	7 logements minimum	4 logements minimum	12 logements minimum
Typologie autorisée	Logements individuels ou logements individuels groupés			
Phasage	Chaque secteur de l'OAP devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur l'ensemble de son périmètre de secteur. Une étude hydraulique et environnementale devra porter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.			

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Secteur de l'OAP	Site Tivoli 1 (zone 1AUh)	Site Arrières Tivoli 2 (zone 1AUh)	Site Baraudin 3 (zone UB)	Site Tivoli Sud 4 (zone 1AUh)
Desserte assurée par	Un accès est créé depuis la rue Baraudin et depuis l'avenue Aristide Briand. Un emplacement réservé a été mis en place par la collectivité pour ce dernier. Une voie interne au quartier permet de desservir les parcelles. Celle-ci sera animée par des élargissements ponctuels sous forme de placettes ou de courées qui formeront des lieux de rencontre pour les habitants. Les accès directs sur la rue Baraudin sont interdits. Un accès piéton permet de rejoindre l'avenue Aristide Briand. Celui-ci fait également l'objet d'un emplacement réservé.	Un accès est créé depuis la rue Baraudin. Une voie interne en sens unique pour les voitures permettra de rejoindre la voie piétonne traversant les espaces naturels et reliant l'ensemble des sites, et desservira l'ensemble des parcelles. Les accès directs sur la rue Baraudin sont interdits.	Site immédiatement accessible depuis la rue Baraudin.	Un accès est créé depuis la rue Baraudin. Une voie interne en sens unique pour les voitures permettra de rejoindre la voie piétonne traversant les espaces naturels et reliant l'ensemble des sites, et desservira l'ensemble des parcelles.

La desserte des quartiers sera assurée par des voies secondaires ou tertiaires permettant dans la grande majorité des cas une perméabilité Est-Ouest entre rue Baraudin et l'avenue Aristide Briand. Les points de connexions et carrefours devront être particulièrement étudiés pour assurer des déplacements sécurisés assurant une bonne visibilité tout en conservant les éléments identitaires registres de murs, talus, ponctuations arborées…

La rue Baraudin développe une ambiance de chemin rural qui devra être préservé. Cette particularité et l'étroitesse de la voie imposera une réflexion aboutie sur les déplacements et l'impact des quartiers sur cette petite voie permettant de relier le quartier à la RD 943 via la route de Mauvières. Les accès directs sur cette voie sont ponctuellement interdits en fonction de la configuration du talus qui marque l'interface avec la rue Baraudin.

Le profil des voies sera adapté à leur usage, leur fréquentation ; elles pourront proposer des principes de chaussée mixte. La hiérarchisation des voies sera le gage d'un quartier cohérent et lisible au sein duquel les déplacements sont lisibles et sécurisés.

Des places de stationnement seront prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins d'accueil sur le domaine public. Les espaces de stationnements publics seront aménagés de façon qualitative, paysagers et ne se résumeront pas à du stationnement longitudinal systématique le long de voies. Des places de stationnement devront être exigées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des habitants.

Des liaisons douces assureront une bonne perméabilité du quartier et faciliteront les déplacements doux, notamment :

- entre le coteau et la vallée de l'Indre, dans une logique de perméabilité Est-Ouest
- au cœur du coteau de Tivoli – Baraudin, dans une logique de perméabilité Nord-Sud et de mise en valeur des sites naturels, dans le cadre d'un parcours éducatif et thématique (faune, flore, patrimoine bâti perceptible, lecture paysagère de la vallée …). Des emplacements réservés sont instaurés sur ces sites naturels, afin d'assurer la réelle mise en œuvre de ces aménagements. Ces espaces resteront à caractère naturel, et seront simplement entretenus afin d'améliorer les sites d'accueil d'espèces protégées, comme l'Azuré du serpolet.

LES FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site.

ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

S'agissant d'un secteur très sensible d'un point de vue paysager et aux ambiances diversifiées, les projets qui y seront imaginés devront être conduits en faveur de la conservation de ces paysages de qualité, pour promouvoir un cadre de vie à la hauteur de la qualité attendue quand on évoque Loches, son patrimoine et son cœur historique. La transition entre ces nouveaux quartiers et les espaces urbains environnants devra être soignée tant sur le domaine public que sur le domaine privé : qualification des clôtures, structuration de l'espace public, préservation de l'intimité et filtres paysagers …

La topographie étant particulièrement sensible sur le site, une étude fine devra être menée pour favoriser une implantation des constructions, des voiries et des ouvrages dans le respect de la pente et en limitant au maximum les terrassements lourds. La réalisation des équipements de gestion des eaux pluviales devra être conditionnée par une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du site, pour que cette contrainte technique devienne un véritable atout dans l'aménagement des espaces publics du futur quartier.

La qualité du cadre de vie de ce coteau habité doit reposer sur la préservation des formations végétales existantes à mettre en scène notamment sur les secteurs préservés en zone naturelle, mais aussi au sein des zones constructibles (arbres isolés, végétation de jardin) à valoriser, en les maintenant dans la mesure du possible sur des espaces publics au sein de placettes ou le long de liaison douces ou mixtes.

Une frange arbustive et arborée devra être composée sur les limites Est, afin de qualifier l'interface avec les habitations existantes (préservation de l'intimité) et les activités commerciales et d'activités (écran paysager portant le regard depuis la rue Baraudin, structuration du cœur du coteau). Ces formations végétales prendront appui sur la végétation existante qui devra être préservée et valorisée. Le cœur du site est marqué par une importante végétation de jardin et de verger. Il conviendra de faire établir un diagnostic spécifique des sujets arborés et arbustifs, préalablement à tout aménagement pour identifier l'état sanitaire des sujets, les essences à conserver et à intégrer dans le cadre de la composition du projet.

Les croisements de chemins et de voiries offriront de nombreuses occasions de créer des places et des lieux de rencontre pour les futurs résidents, véritables espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image d'une place de village, d'une placette rurale ou cour de ferme de grande échelle. Ces places pourront être dessinées par quelques accroches bâties et pourront prendre appui sur la végétation existante à préserver et mettre en scène.

Les murs de pierre existants devront être identifiés, diagnostiqués, préservés et rénovés le cas échéant. Ils pourront aussi être déclinés dans la composition urbaine et paysagère du quartier (registres de clôtures, aménagement de l'espace public au niveau des placettes…).

Enfin, le traitement des espaces publics et des espaces privés devra garantir la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi :

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

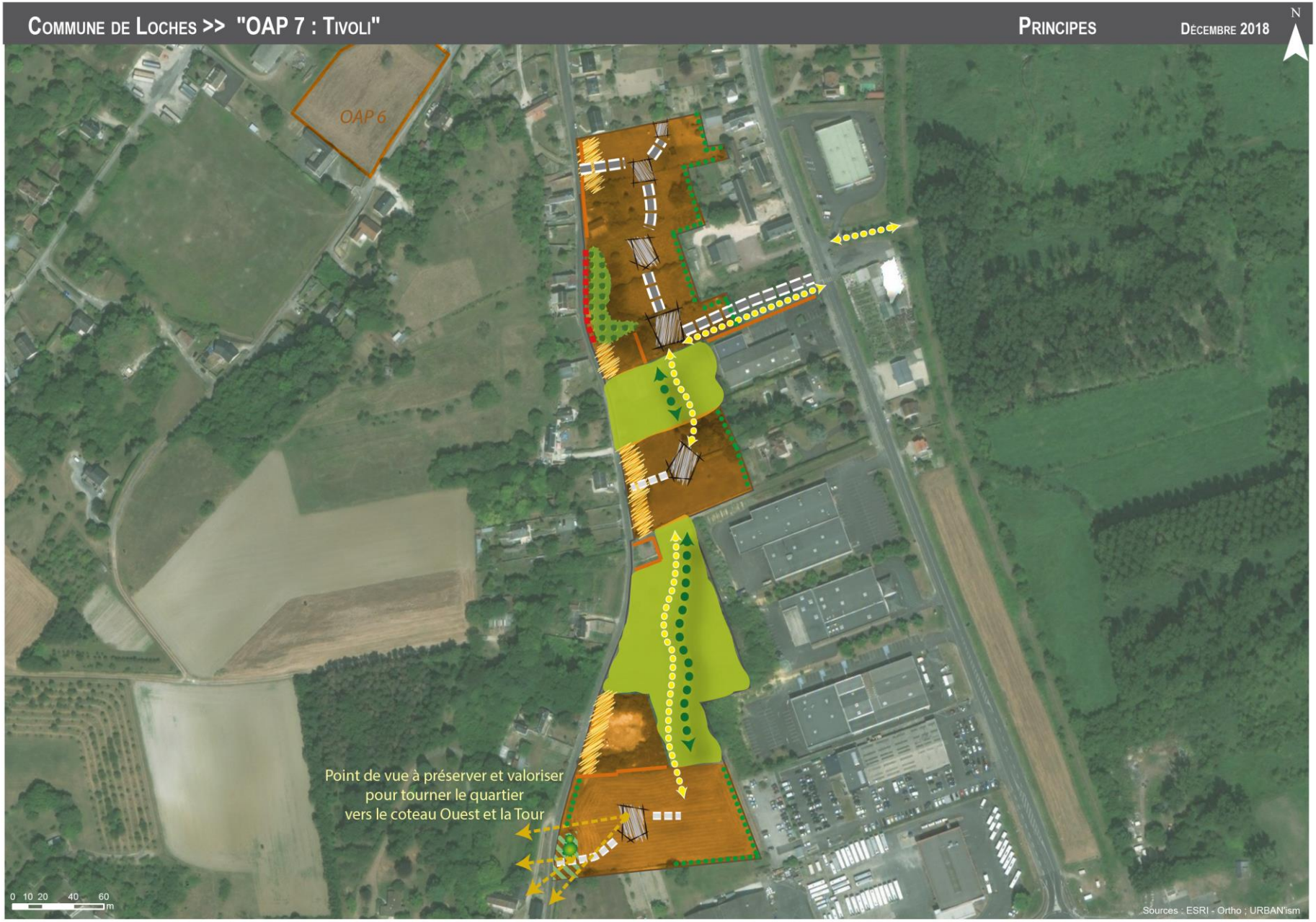
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Les liaisons douces, qui faciliteront les déplacements doux entre le coteau et la vallée de l'Indre et au cœur du coteau de Tivoli-Baraudin, seront entretenues de manière à créer des espaces propices au développement de l'Azuré du serpolet ; elles joueront le rôle de compensation par rapport à l'aménagement de certaines friches favorables à cette espèce, présentes au nord du site. Des emplacements réservés sont définis au niveau de ces liaisons afin d'assurer leur réelle mise en œuvre.

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.


COMMUNE DE LOCHES >> "OAP 7 : TIVOLI"
PRINCIPES
DÉCEMBRE 2018
N
OAP 6
Point de vue à préserver et valoriser
pour tourner le quartier
vers le coteau Ouest et la Tour
0 10 20 40 60
m
Sources : ESRI - Ortho ; URBAN'ism

SITE DE BELLEVUE (OAP N°8)

CONTEXTE

Ce site correspond à des espaces enclavés par l'urbanisation récente, sur le plateau de Bellevue. Il est actuellement occupé par une prairie fauchée et est délimité au Nord par la rue de Bellevue.

Il est bordé au nord par la rue de Bellevue et par le GR46. Un emplacement réservé est prévu dans le PLU pour garantir l'emprise suffisante permettant de sécuriser les déplacements doux en continuité du GR et de sécuriser les déplacements automobiles pour rejoindre la RD 764.

OBJECTIFS

- Poursuivre la densification du secteur en organisant l'urbanisation et imposant un nombre de logements minimum
- Organiser les accès pour optimiser l'occupation possible du site depuis la rue de Bellevue.

PROGRAMME

Surface brute de la partie constructible du site :	0,73 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	11 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel voire habitat individuel groupé
Phasage :	Opération pouvant se réaliser d'un seul tenant (autorisation d'urbanisme commune).

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

Une voie interne devra être aménagée depuis la rue de Bellevue afin de desservir la profondeur du site.

Les accès directs sont autorisés sur la rue de Bellevue.

LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques.

La plantation d'une frange paysagée composée d'espèces arbustives locales, devra assurer la transition avec les fonds de jardin localisés au Sud, à l'Est et à l'Ouest.

Enfin, le traitement des espaces publics et des espaces privés devra garantir la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi :

- Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.
- Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière devra être conservé en pleine terre ou en revêtement perméable.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

COMMUNE DE LOCHES >> "OAP 8 : BELLEVUE"
PRINCIPES
DÉCEMBRE 2018
N
Rue de Belle-Vue
C.D n 31 de Château Renault à Châtellerault
V.C n 5 des Ees à Ferrière-sur-Beaulieu
V.C n 6 de Beaulieu-les-Loches à Saint Quentin sur Indrois
Rue Prosper Mérimée
Route départementale n°764
0 10 20 40 m
Sources : GeoCentre/IGN - Ortho : URBAN'ism

SITE DE VAUZELLE (OAP N°9)

CONTEXTE

Le site d'activités de Vauzelle s'inscrit en position dominante, sur l'éperon de confluence du vallon de l'Etang dans la vallée de l'Indre. Il propose aujourd'hui un espace agricole ouvert, caractérisé par de longues vues panoramiques et peu de végétation.

Une haie bocagère limite actuellement la zone d'activités. Récemment plantée, cette haie ne constitue pas aujourd'hui un écran visuel majeur mais assurera à terme la création d'un filtre paysager au cœur du site d'activités. Cette position dominante génère de fait une très forte sensibilité paysagère, et un impact visuel majeur des futurs aménagements depuis les coteaux opposés notamment et aux abords immédiats du site.

En frange Sud-Est du site, un fossé arboré structure le paysage, marque l'interface avec le parc Saint-Blaise. Un espace de gestion des eaux pluviales de l'actuelle zone s'adosse à ce fossé arboré.

Le site est longé sur ses franges Nord-Est et Nord-Ouest par deux chemins ruraux (respectivement chemin rural N° 12 du Parc à Cornillé et N° 91 du Village des Bouchers à Cornillé), qui assurent aujourd'hui la desserte agricole des terres.

L'OAP porte sur un secteur couvert par deux zones différentes : une partie classée en UY et une partie classée en 1AUY.

OBJECTIFS

- Accueillir de nouvelles activités et conforter l'offre économique de la commune et de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, sur une zone d'ores et déjà équipée (parcelle de Vauzelle 2, en UY) et un secteur non équipé (site de Vauzelle 3 en 1AUY
- Proposer un espace d'accueil pouvant s'adapter à la demande entre petites, moyennes et grosses entreprises
- Proposer un cadre qualitatif, valorisant pour la dynamique économique communautaire et pour les entreprises et enseignes présentes
- S'inscrire dans une réflexion à plus long terme sur le développement économique de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine sur le site de Vauzelle et sur sa desserte. Il est envisagé à très long terme de désenclaver la zone d'activités de Vauzelle et d'apaiser les déplacements sur le Faubourg de la Fontaine Charbonnelle, par la création d'un accès rejoignant la route de Tours (RD 943). Aujourd'hui, aucune étude n'a été encore menée sur cette possibilité de bouclage. Toute création d'un nouvel accès sur la RD 943 devra faire l'objet au préalable d'une étude d'opportunité pour en justifier le bien fondé et devra obtenir l'accord du gestionnaire de voirie.

PROGRAMME

	Zone UY de Vauzelle 2	Zone 1AUY de Vauzelle 3
Surface brute du site :	2,0 ha	5,77 ha
Objectif d'accueil ciblé	Parc structurant (au sens du SCoT) ciblant des entreprises d'envergure nécessitant des surfaces importantes pour permettre leur implantation (probablement que de la logistique)	
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération	

PARTI D'AMENAGEMENT

DEPLACEMENTS

Les accès directs et la desserte seront interdits depuis les deux chemins ruraux (respectivement chemin rural N° 12 du Parc à Cornillé et N° 91 du Village des Bouchers à Cornillé).

La desserte principale du site d'activités assurée par le prolongement de la voie Georges Pompidou en tant que voie structurante, paysagée. Des voies secondaires pourront

permettre le cas échéant la desserte en profondeur. La voie Georges Pompidou devra pouvoir déboucher à terme dans la future zone 2AUi pour permettre sa desserte future.

FORMES URBAINES

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures-terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- de privilégier les couleurs sombres dans les tons de gris dans une gamme choisie à l'échelle de la zone,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- de limiter le nombre de matériaux, et de privilégier la simplicité de leur mise en œuvre (éviter les bardages obliques par exemple)
- de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Exemple de palette chromatique à proposer :

Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

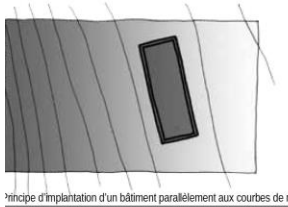
ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) imposent le plus souvent d'aménager et de niveler de vastes étendues horizontales. Même si la pente est peu marquée sur le terrain naturel, l'implantation de volumes imposants peut nécessiter quelques terrassements et conduire à remodeler le terrain pour établir la construction ou aménager ses abords. Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. Ces considérations contribueront aussi à valoriser l'image de l'entreprise.

La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte de manière conjointe avec la conception du bâtiment.

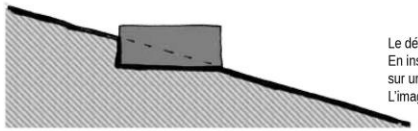
Adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet

L'adaptation au terrain permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment. Une adaptation optimale peut aussi aider à minimiser les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.



Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux du terrain

Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâtiment. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain. Orienter la grande longueur de son bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux est également un moyen d'éviter les terrassements superflus.

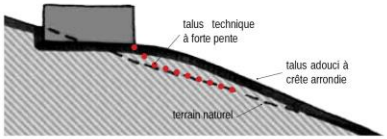


Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente

Le déblai est à préférer au remblai.
En inscrutant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le «perchant» sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué. L'image de l'entreprise est valorisée et l'environnement préservé.

Modeler le terrain en «douceur» !

Un travail du modelage du terrain doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiels possibles et minimiser l'impact sur le paysage.

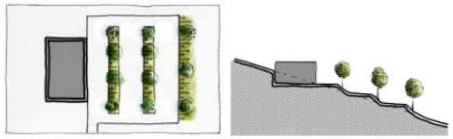


► Principe de remblai en pente douce

Les grands talus raides et très pentus sont inutilisables, difficiles à entretenir et ils dévalorisent le paysage.

Afin d'optimiser l'usage du terrain, de simplifier l'entretien et d'autoriser un traitement paysager qualitatif, les plateformes d'accueil des bâtiments gagnent à être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.

Accompagner le dénivelé



► Principe de décomposition d'une pente en terrasses

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique, … nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées.

Choisir un dispositif de soutènement adapté

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. De manière générale, concernant les proportions, il est souhaitable que la hauteur des soutènements n'excèdent pas 1m50.

► Principe de proportion d'un soutènement

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot
Place Chapou - 46000 Cahors - 05 65 30 14 35 - www.caue46.fr

Les haies existantes seront préservées. La haie faisant l'interface entre la zone UY et la zone 1AUY pourra être ponctuellement supprimée pour permettre le passage de la voie Georges Pompidou.

Une haie bocagère épaisse et dense, dans l'esprit de celles récemment plantées sera envisagée sur le pourtour de la zone, assurant ainsi une intégration à terme des volumes bâtis depuis les espaces agricoles et les vues lointaines. Elles seront composées d'essences indigènes et sur deux rangs pour leur conférer une certaine force paysagère. Pour garantir cet effet, il serait souhaitable que la Communauté de Communes puisse envisager le préverdissement de ces bandes plantées afin qu'elles soient un peu développées avant l'installation des entreprises.

Un soin particulier sera apporté dans cette zone d'activités, au traitement des espaces libres privatifs visibles depuis les périphéries : toutes les aires peu valorisantes et en particulier les stockages.

Les clôtures devront être réfléchies pour une cohérence d'ensemble, traitement simple, sobre, palette chromatique homogène, etc. permettant une valorisation de la zone, et proposant une image qualitative à cette façade économique.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.

COMMUNE DE LOCHES >> "OAP 9 : VAUZELLE"
PRINCIPES
OCTOBRE 2018
N
Avenue G.Pompidou
0 10 20 40 60
m
Sources : ESRI - Ortho ; URBAN'ism

SITE DE PUYGIBAULT (OAP N°10)

CONTEXTE

Situé au sud du pôle d'équipement de Puygibault (qui comporte l'EHPAD et le groupe scolaire, le secteur soumis à OAP s'inscrit sur le plateau, en limite de coteau, entre la RD 943 à l'est, la rue de Pissoué à l'ouest et la rue Geneviève Chaumeny au nord.

Le site est traversé d'est en ouest par un chemin rural, en limite nord.

Actuellement principalement occupé par des prairies fauchées, le site a subi, récemment de fortes modifications du sol et de la topographie. S'il restait à l'état naturel, il pourrait toutefois retrouver les caractéristiques de pelouses calcicoles. Le site constitue toutefois un habitat potentiellement favorable à la présence d'une espèce protégée de papillon, l'Azuré du serpolet.

La limite sud du secteur s'arrête sur le coteau boisé, qui sera préservé.

OBJECTIFS

- Accueillir les équipements sportifs nécessaires au fonctionnement du groupe scolaire,
- Améliorer les liaisons piétonnes sécurisées entre ces futurs équipements et le site scolaire
- Compenser l'impact potentiel sur l'environnement (Azuré du serpolet notamment) en restaurant des pelouses calcicoles sur des secteurs proches.

PROGRAMME

Surface brute de la partie constructible du site :	3,29 ha
Vocation du site	Equipements publics, site d'extension du groupe scolaire (gymnase,…)
Surface bâtie en équipements publics	2000 m² environ
Espaces aménagés	Aménagements de terrains sportifs, aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement.
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

PARTI D'AMENAGEMENT

LES DEPLACEMENTS

Les accès viaires au secteur seront aménagés depuis la rue Geneviève Chaumeny, qui sera élargie. Un emplacement réservé a d'ailleurs été mis en œuvre dans cet objectif.

Les liaisons douces (piétonnes, cycles) seront aménagées et sécurisées pour assurer les déplacements facilités pour les scolaires, entre le groupe Saint-Denis et les futurs équipements sportifs, notamment par des aménagements sécurisant la traversée de la rue Geneviève Chaumeny.

Les espaces de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements et à leur fréquentation devront être aménagés sur le site. Les revêtements et aménagements devront être choisis au regard de l'esprit naturel du site : limitation de l'imperméabilisation, paysagement,…

LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

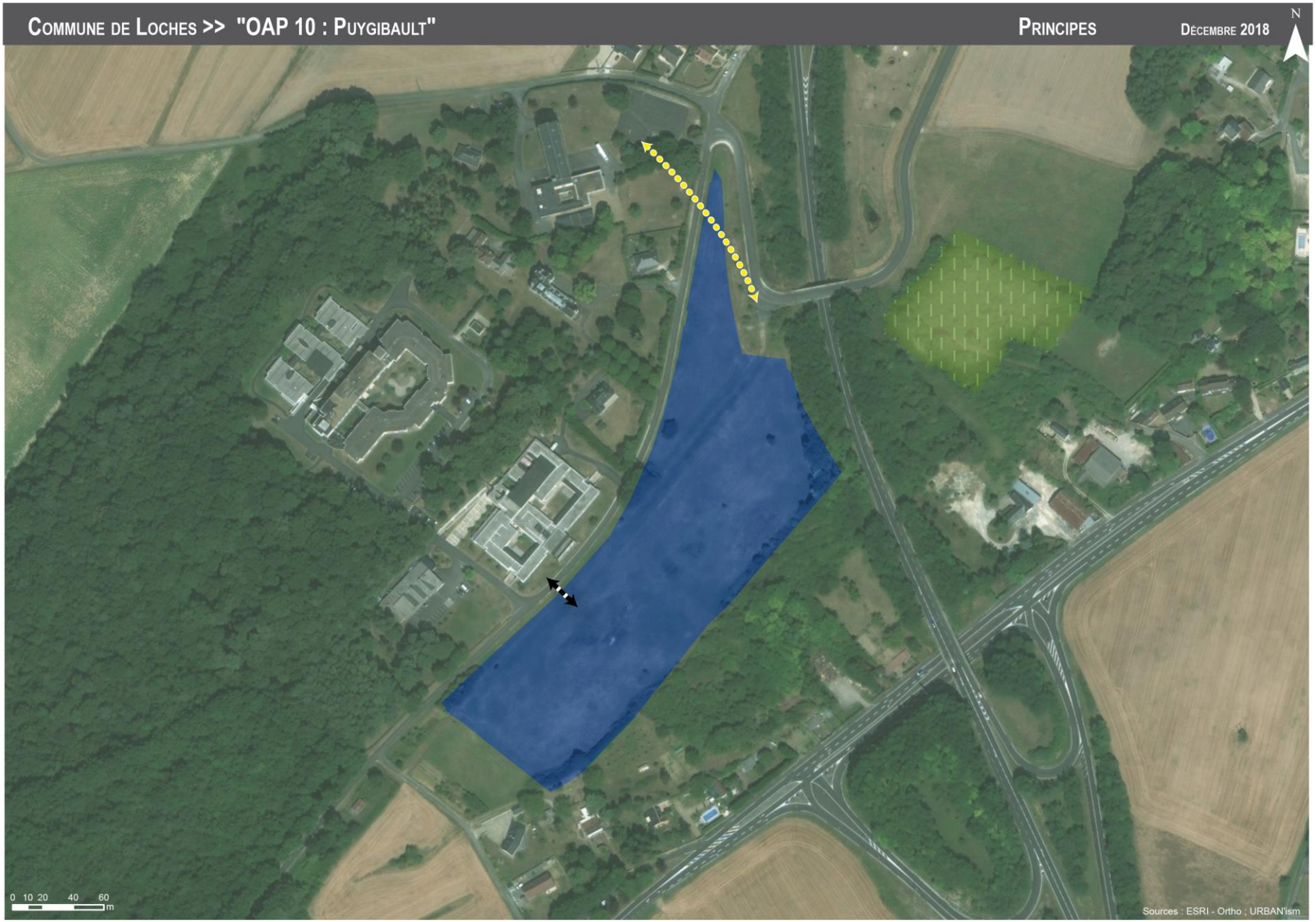
La répartition des équipements construits ou aménagés cherchera à limiter l'impact sur le milieu naturel en préservant le plus possible d'espaces prairiaux continus. A noter qu'un emplacement réservé est identifié dans le PLU afin de restaurer des espaces prairiaux en mesure compensatoire.
Les plantations devront être adaptées aux conditions agronomiques et climatiques du site, et choisies dans le registre des espèces champêtres locales.

ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Afin de compenser l'aménagement des friches présentes sur le site, potentiellement favorables au développement de l'Azuré du serpolet, des pelouses calcicoles seront

restaurées sur un secteur proche (de l'autre côté de la RD 943), de manière à créer des espaces propices au développement de cette espèce ; un emplacement réservé est défini au niveau de ce secteur afin d'assurer la réelle mise en œuvre de la compensation.

Eaux usées : assainissement autonome.
Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.


COMMUNE DE LOCHES >> "OAP 10 : PUYGIBAULT"
PRINCIPES
DÉCEMBRE 2018
N
0 10 20 40 60
m
Sources : ESRI - Ortho ; URBAN'ism

OAP THEMATIQUE ENTREE SUD DE LA VILLE

LA NOTION D'ENTREE DE VILLE ET LE CONTEXTE SPECIFIQUE DE L'ENTREE SUD

Trois éléments déterminants ont dessiné depuis les années 50 le paysage des entrées de ville : les infrastructures routières, l'urbanisation commerciale, les zones d'activités, ou encore les lotissements.

Les réseaux routiers se sont développés et ont fortement impacté les formes de la croissance urbaine. Les itinéraires de contournement ont rendu les zones en périphéries plus accessibles que les centres villes (accessibles en voiture et inaccessibles à pied). Les supermarchés vont alors se développer au plus près des flux afin d'attirer un public large. **Les entreprises vont rechercher l'effet vitrine dans des zones d'activités situées elles aussi près des échangeurs et des voies d'entrée dans la ville, que ce soit les entreprises locales ou les grandes enseignes.**

Ces entrées de villes nécessitent d'être davantage mises en valeur car elles ont souvent un impact négatif sur l'image des territoires voire même sur les activités en elle-même. **La notion de vitrine s'entend bien dans le sens d'une visibilité mais aussi d'une mise en valeur de l'activité proposée. Elle n'est pas en contradiction avec le confortement des activités économiques.**

Par ailleurs on constate **l'amorce d'une désaffection progressive pour la voiture** (diminution des ventes de véhicules, baisse du taux de jeunes passant ou souhaitant passer leur permis de conduire… en lien ou pas avec l'augmentation attendue du prix de l'essence). Ces premiers signaux d'un possible changement doivent induire le questionnement des aménagements des entrées de ville, afin qu'ils ne soient plus uniquement dédiés à la voiture et aux flux automobiles, mais à l'ensemble des usagers.

Les entrées de ville sont nombreuses. Elles constituent la première impression que l'on a de la ville. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces est un élément important dans l'identité de la ville et dans l'image que celle-ci renvoie. **Elles sont toutes importantes mais la plus stratégique est sans conteste l'entrée Sud, du fait de la dimension économique et commerciale, de la covisiblité au patrimoine bâti (tour de Mauvières, donjon de Loches, cadre bâti…) et du projet de valorisation du coteau de Tivoli (Cf. OAP n° 7).**

L'objectif est, de manière transversale, de :

- Préserver et mettre en valeur les éléments de paysage (alignement d'arbres, plantations, etc.) et de préserver les vues sur la ville ou le grand paysage.
- Permettre une recomposition et une structuration du cadre bâti et d'agir sur la qualité des espaces publics.
- Assurer l'intégration paysagère des futures installations.

Cette OAP thématique a été réalisée à l'issue d'une rencontre avec les commerçants, et amendée suite à l'enquête publique, dans le but de définir les objectifs communs entre commerçants et collectivité. Ces objectifs sont un préalable à la définition d'un projet plus précis, qui nécessite du temps et de la concertation.

Parallèlement aux projets qui permettront d'améliorer la qualité de cette entrée de ville, la création d'une nouvelle aire principale d'accueil des gens du voyage est à l'étude. La ville de Loches souhaite proposer des solutions afin de remplacer l'offre actuelle localisée sur la commune de Perrusson, tout en offrant un cadre de vie décent.

LES SEQUENCES QUI DEFINISSENT L'ENTREE SUD

L'entrée Sud se définit en 6 séquences, la première étant localisée sur la commune de Perrusson (les objectifs ne seront donc pas déclinés sur cette dernière).
L'avenue Aristide Briand, très rectiligne, pourrait permettre d'apercevoir, depuis l'entrée de ville, la Cité Royale et de créer un appel visuel vers la qualité de la ville. Néanmoins, la diversité des registres et des objets présents dans le champ visuel crée autant d'obstacles à cette mise en valeur.

La première séquence se définit par des aménagements routiers importants, sans cadrage visuel, mais peu d'espace public susceptible d'être aménagé.

La seconde séquence se caractérise par une dissymétrie :

- l'Ouest de l'avenue Aristide Briand étant occupé par des entreprises, notamment commerciales et

- l'Est de la rue, en contrebas, à caractère ouvert et naturel vers la Vallée de l'Indre.

La séquence 3 se caractérise par le démarrage d'une mixité des fonctions, de part et d'autre de la voie : entre activités et habitations. L'espace public est plus resserré et comporte des liaisons plus ou moins dissociées pour les piétons. Quelques plantations, de faible ampleur font écho au caractère végétal conféré par la perception des jardins et de la jardinerie.

A partir de la séquence 4, la mixité des fonctions est plus importante, annonçant de plus en plus la proximité de la ville.

La séquence 5 est de nouveau dissymétrique laissant un aménagement possible des abords de l'avenue, côté Indre.

A partir de la séquence 6, l'implantation du bâti et son volume, le registre de murs et la présence d'essences végétales horticoles soulignent réellement l'entrée dans la ville ancienne, avec un caractère urbain marqué.

LES OBJECTIFS DE REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE

Sur les séquences 2, 3 et 4, l'emprise de l'espace dédié à la voiture est très importante et laisse toute possibilité de faire des aménagements pour :

- assurer la sécurité des circulations des véhicules automobiles (et poids-lourds), tout en limitant la perception de vitesse ;
- améliorer la sécurisation et le confort des liaisons piétonnes et cycles par l'aménagement de voies dédiées sécurisées, en continuité des aménagements réalisés sur la commune de Perrusson (Cf. OAP thématique dédiée) ;
- assurer un traitement paysager végétal : sous forme de bosquets ou d'évènements, pouvant déborder au sein des espaces privatifs des entreprises, sans toutefois masquer les enseignes. La hauteur et le rythme de ces aménagements devront être finement choisis pour améliorer l'effet vitrine, tout en qualifiant l'espace.

Afin de faciliter les flux de poids-lourds liés aux activités et de leur éviter la fréquentation du centre-ville, un espace de retournement suffisamment dimensionné sera aménagé depuis l'avenue Aristide Briand. Cet aménagement permettra également d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le secteur. Ces aménagements font d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé.

Des études hydrauliques pourront accompagner les études d'aménagement de l'avenue Aristide Briand, afin de pallier les dysfonctionnements actuels.

Parallèlement, la mise en valeur des entrées des entreprises sous formes de murets maçonnés ou en pierre de taille pourrait, par exemple, être réalisée. Cela permettrait de guider le regard vers la Cité Royale tout en créant des évènements visuels, en cohérence avec la notion de Ville d' Art et d'Histoire. Pour réussir cet effet, les murets devront être réalisés avec les mêmes volumes, les mêmes matériaux et les mêmes coloris. Ils pourront néanmoins intégrer les enseignes, aux couleurs de chaque entreprise.

Enfin, l'aménagement de stationnement dans la prairie située en contrebas de l'Avenue Aristide Briand, nécessaire au confortement d'une activité économique en place, devra :

- être limité en hauteur et ménager des vues vers la vallée ;
- prévoir les aménagements paysagers nécessaires à l'intégration des véhicules ;
- être compatible avec le règlement du PPRi de la Vallée de l'Indre.

Exemple de proposition de muret d'entrée, source : Entreprise Menet, Zone commerciale de Tivoli.

OAP THEMATIQUE POUR L'ENTRETIEN DES COTEAUX

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

Il s'agit par ailleurs de ne pas négliger les opportunités d'accueil que les coteaux offrent aux chiroptères (chauves-souris). En effet, à proximité de l'Indre et de domaines forestiers d'importance, ces paysages agricoles parfois bocagers offrent des terrains de chasse privilégiés pour les chiroptères. De plus, de par ses anciennes activités d'extraction de tuffeau, Loches possède de nombreuses cavités souterraines en réseau présentant un intérêt chiroptérologique important durant la période hivernale. Les coteaux participent donc eux aussi de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Les principes énoncés ci-après sont davantage pédagogiques que prescriptifs. Ils visent à sensibiliser les propriétaires et habitants des coteaux à veiller avec respect à ce patrimoine présentant de nombreux intérêts.

Plusieurs secteurs de la ville abritent une urbanisation traditionnelle de coteau, qui participe du charme et de la qualité urbaine et paysagère de Loches. L'implantation des constructions y est très spécifique, respectant l'orientation géographique du coteau en recherchant une orientation plein sud de la façade principale. **L'objectif recherché des anciens était ainsi de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur la vallée le cas échéant et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.** Ponctuellement, quelques coteaux se distinguent également par leur étagement : avec des jardins en terrasses et des constructions implantées sur un second niveau.

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. **Il suffit de regarder comment le bâti ancien est organisé autour de sa parcelle et sur sa parcelle et de s'en inspirer le plus fidèlement possible, tout en tenant compte évidemment d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.**

Par ailleurs, les jardins en terrasses et le principe d'étagement de l'urbanisation doivent être conservés.

CONSEILS DU SYNDICAT CAVITES 37

(source : http://cavites37.com) :

ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES COTEAUX

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

- Purger les petits éléments vulnérables au décrochement,

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

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

- Entretenir la végétation afin de fixer les sols,

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

De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate.

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

- Gérer les eaux,

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

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

- ⇨ les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.
- ⇨ les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- ⇨ les murs de soutènement doivent être drainés.

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

- Stabiliser les parois,

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

- La protection passive,

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

Recommandations aux propriétaires de caves

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

ENTRETIEN ET CONFORTEMENTS DES CAVITES

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

- La construction d'ouvrages de soutènement

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

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

- Le confortement du toit des cavités

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

- Le comblement

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

Recommandations aux propriétaires de caves

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

PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS

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

- Ne pas obturer les puits d'aération
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...)
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille
- Eviter d'éclairer l'accès aux caves.

OAP THEMATIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS, EN PARTICULIER CYCLABLES

La ville de Loches représente un bassin de vie qui dépasse les limites communales car elle concentre des emplois, des équipements, des services et des commerces de portées supra-communales.

Ville d'Art et d'Histoire, elle a su préserver son héritage patrimonial et bénéficie d'un cadre paysager de qualité, notamment de par sa situation au sein du Val de l'Indre qui lui confère des atouts touristiques indéniables.

Forte de ces caractéristiques, la ville souffre de difficultés de circulations, pour accéder à la ville en véhicules automobiles (des améliorations sont en cours pour améliorer la fluidité de la RD 943), en train (travaux nécessaires sur la voie ferrée, qualité de la desserte…), ou en modes actifs (cycles et piétons) du fait de la topographie et du manque d'infrastructures dédiées.

La ville souhaite développer une offre en mobilité efficace en temps, en dépense énergétique et en rejet de gaz à effet de serre, tant pour les habitants, que les chalands ou les touristes.

L'AMENAGEMENT DU POLE MULTIMODAL DE LA GARE

LES OBJECTIFS POUR L'AMENAGEMENT DU POLE MULTIMODAL DE LA GARE

Le pôle gare est un pôle stratégiquement situé, à l'entrée du centre-ville de Loches. Les objectifs recherchés par l'aménagement du pôle multimodal sont les suivants :

- Renforcer l'accessibilité du centre-ville de Loches par tous les moyens de transport, et notamment par le TER.
- Renforcer l'accessibilité pour tous et en particulier les modes doux depuis le pôle multimodal de la gare (traitement des ruptures de continuité et aménagement des espaces dédiés aux vélos, en lien avec la création d'un axe cyclable nord-sud)
- Prendre en compte de l'ensemble de la chaîne de déplacement :
  - Parkings (VL / 2 roues / vélos) / dépose-minute / taxi – Espace Public – Bâtiment voyageur (accès aux équipements, guidages, orientation...) – Quais – Train/Car
  - Signalétique accessible et claire

- Régler les dysfonctionnements entre le parvis, les espaces publics et les parkings
- Favoriser les modes alternatifs l'utilisation de la voiture individuelle (modes moins polluants et moins gourmands en énergie) par un changement des pratiques de déplacement des habitants et des actifs de Loches
- Développer une offre d'itinérance cyclotouristique qualifiée et des services
- Valoriser les itinéraires cyclables de la Loire à Vélo et l'Indre à Vélo au départ de Loches
- Répondre aux demandes constantes à l'Office de Tourisme concernant l'offre de location de vélos
- Renforcer l'identité vélo du territoire communautaire

LES ACTIONS ENVISAGEES

En ce qui concerne le pôle gare et ses alentours immédiats, les actions suivantes sont envisagées :

- Moderniser le parvis pour offrir un site sécurisé aux piétons et vélos ;
- Mettre en place un stationnement sécurisé pour les vélos et des liaisons vers le centre-ville
- Mettre en place des services dédiés aux vélos dont une borne de recharge pour les VAE (vélos à assistance électrique)
- Améliorer la signalétique ;
- Travailler sur la continuité piétonne et cyclable entre l'avenue de la Gare et l'avenue Louis XI (élargissement du trottoir par exemple) ;
- Accompagner la Communauté de communes Loches Sud Touraine pour l'installation de nouveaux services pour les cycles autour du pôle gare (station de gonflage, totem d'auto-réparation, borne de recharge rapide pour les vélos à assistance électrique…) ;
- Favoriser l'installation d'une activité de location, vente et réparation de vélo à proximité immédiate de la gare.

La mise en œuvre de ces actions ne nécessite pas la création d'emplacements réservés.

La creation d'un itineraire cyclable sur l'axe nord-sud

Loches est, depuis 2018, reliée à la Loire à vélo via une antenne passant par Chenonceaux et Chédigny, et se trouve au centre d'un important réseau constitué de sept boucles cyclos balisées et interconnectées, au milieu desquelles serpente l'Indre à vélo, véloroute inscrite depuis 2019 au schéma national des Véloroutes et Voies verts (V49).

La ville déplore aujourd'hui l'existence d'aménagements qui garantissent la continuité et la sécurité des aménagements cyclables. Elle souhaite inscrire en objectif prioritaire la création d'une liaison nord-sud sécurisée, qui servira de « colonne vertébrale » aux liaisons entre la ville de Loches et les parcours touristiques, entre la ville de Loches et les autres communes de l'agglomération (Ferrière-sur-Beaulieu, Perrusson…) et au sein de la ville elle-même.

Les objectifs recherches par la creation d'une liaison cyclable nord-sud

- Proposer un réseau cyclable continu à l'échelle de l'agglomération lochoise (continuité au nord vers l'Indre à vélo, depuis le centre et le pôle de modalité de la gare avec la Loire à vélo, au sud avec la commune de Perrusson) ;
- Réduire la part modale de la voiture au profit des modes doux ;
- Promouvoir les déplacements à vélo en toute sécurité en améliorant l'offre de déplacement de proximité et en résorbant les ruptures de continuité de parcours ;
- Développer une offre d'itinérance cyclotouristique qualifiée et répondre en particulier aux demandes constantes à l'Office de Tourisme concernant l'offre de circuits balisés ;
- Renforcer l'identité vélo du territoire communautaire.

Les actions envisagees

- Elaborer un projet cartographié d'aménagement cyclable global à l'échelle de la ville, localisant les pôles générateurs de flux, précisant l'existant et les principes d'aménagements retenus dans une logique d'intermodalité avec la gare de Loches ;
- Créer les aménagements appropriés en fonction des différents tronçons de l'axe nord-sud :
  - Créer une piste ou bande cyclable sur l'Avenue Aristide Briand (cette action ne nécessite pas d'emplacement réservé)
  - Créer une voie verte dans le secteur de Vallée de l'Indre ;
  - Sécuriser les déplacements au sein du secteur de circulation partagé
  - Mettre en place une circulation cyclable à contre-sens de la voie automobile sur certaines portions de l'axe nord-sud ;
  - Aménager une continuité cyclable, en concertation avec le Conseil Départemental, hors agglomération vers la Vallée de l'Indre (RD n°25 – Secteur « Les Petites Maisons »)

La réalisation de cette continuité sera réalisée par tronçons, afin de constituer, à terme l'épine dorsale servant de support aux autres liaisons pour les modes actifs (piétons, cycles…).

LA CREATION DE CONTINUITES TRANSVERSALES

La ville de Loches souffre d'un manque d'aménagements permettant de sécuriser les déplacements autres qu'automobiles entre les différents pôles générateurs de flux : pôles d'emplois économiques, collèges-lycées et écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements administratifs.

La topographie marquée au sein de la ville avec la présence de nombreux coteaux et la présence de venelles étroites anciennes cadrées par des murs ou du bâti, ne facilitent pas la création d'espaces dédiés aux modes actifs sur tous les axes.

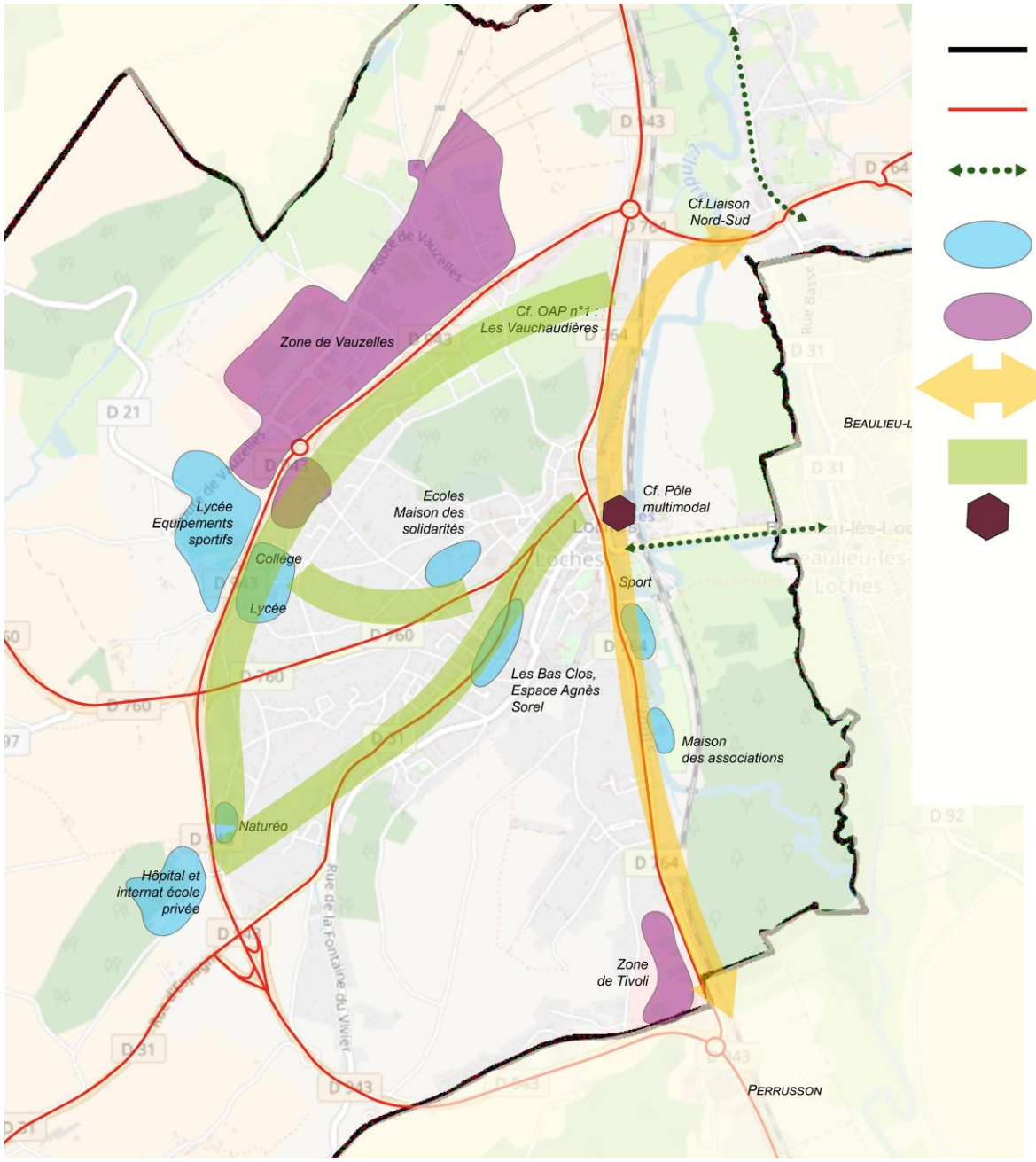
La collectivité a identifié des objectifs complémentaires aux orientations précitées, pour relier les principaux pôles de déplacements, selon la cartographie ci-après.

LES OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA CREATION DE CES CONTINUITES

- Proposer un réseau cyclable continu à l'échelle de l'agglomération lochoise (continuité entre les pôles de déplacements (équipements, activités, services), le centre-ville et le pôle de modalité de la gare, en complémentarités de la sécurisation d'une circulation nord-sud et de l'aménagement du pôle gare ;
- Réduire la part modale de la voiture au profit des modes doux ;
- Promouvoir les déplacements à vélo et à pieds en toute sécurité en améliorant l'offre de déplacement de proximité et en résorbant les ruptures de continuité de parcours ;
- Renforcer l'identité vélo du territoire communautaire.

LES ACTIONS ENVISAGEES

- Elaborer un projet cartographié d'aménagement cyclable global à l'échelle de la ville, localisant les pôles générateurs de flux, précisant l'existant et les principes généraux d'aménagements retenus dans une logique d'intermodalité avec la gare de Loches ;
- Envisager des aménagements appropriés pour assurer la sécurité des déplacements actifs sur les parties des continuités le nécessitant :
- Sécuriser voire mettre aux normes la traversée des piétons et vélos sur les carrefours le nécessitant ;
- Prévoir des installations de stationnement pour les vélos (arceaux) sur les pôles générateurs de flux ;
- Assurer les continuités vers la desserte Nord-Sud ;
- Le projet cartographié d'aménagement cyclable global, à l'échelle de la ville, sera annexé au PLU, lorsqu'il aura été réalisé.



Limite communale

Route départementale

Boucle cyclable existante

Pôle d'équipements générateur de flux de déplacements au sein de la ville

Pôle économique générateur de flux de déplacements sur le territoire au sein de la ville

Projet de continuité et de sécurisation d'une liaison cycles nord-sud (Cf. détail dans le paragraphe de l'OAP dédié)

Continuités cyclables et piétonnes à sécuriser, pour assurer la chaîne de déplacements entre les équipements structurants, les zones d'emploi, le centre-ville et le pôle multimodal de la gare.

Aménagement du pôle multimodal - gare (Cf paragraphe de l'OAP dédié)