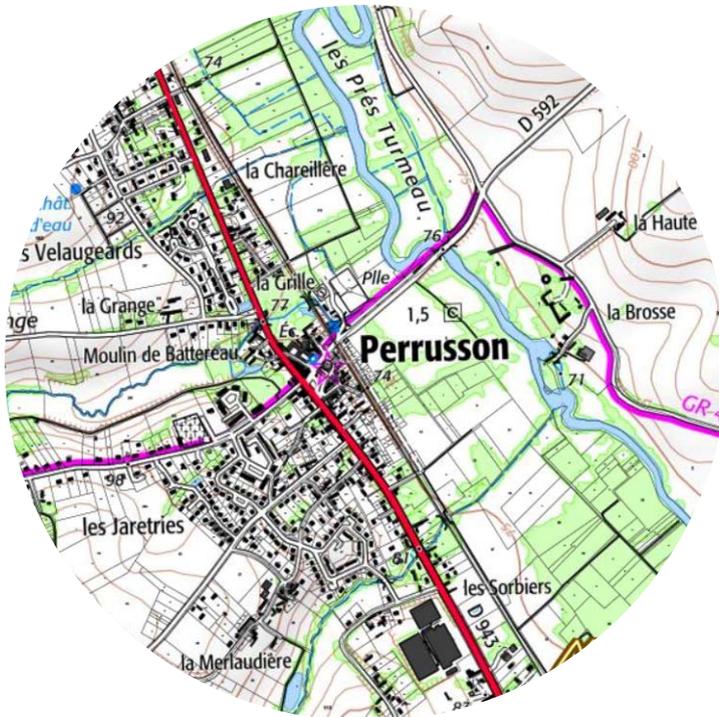


Commune de

PERRUSSON

Modification de droit commun n°1 du PLU



02_OAP C – Rue des Platanes

Vu pour être annexé à la délibération du 26 juillet 2021
approuvant les dispositions de la modification n°1.

Fait à Perrusson,
Le Maire,

APPROUVE (PLU) : 10/01/2019

APPROUVE (Modification simplifiée n°1) : 22/05/2019

APPROUVE (Révision allégée n°1) : 26/07/2021

APPROUVE (Modification n°1) : 26/07/2021

Dossier 20013719-
PERRUSSON-801
22/06/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



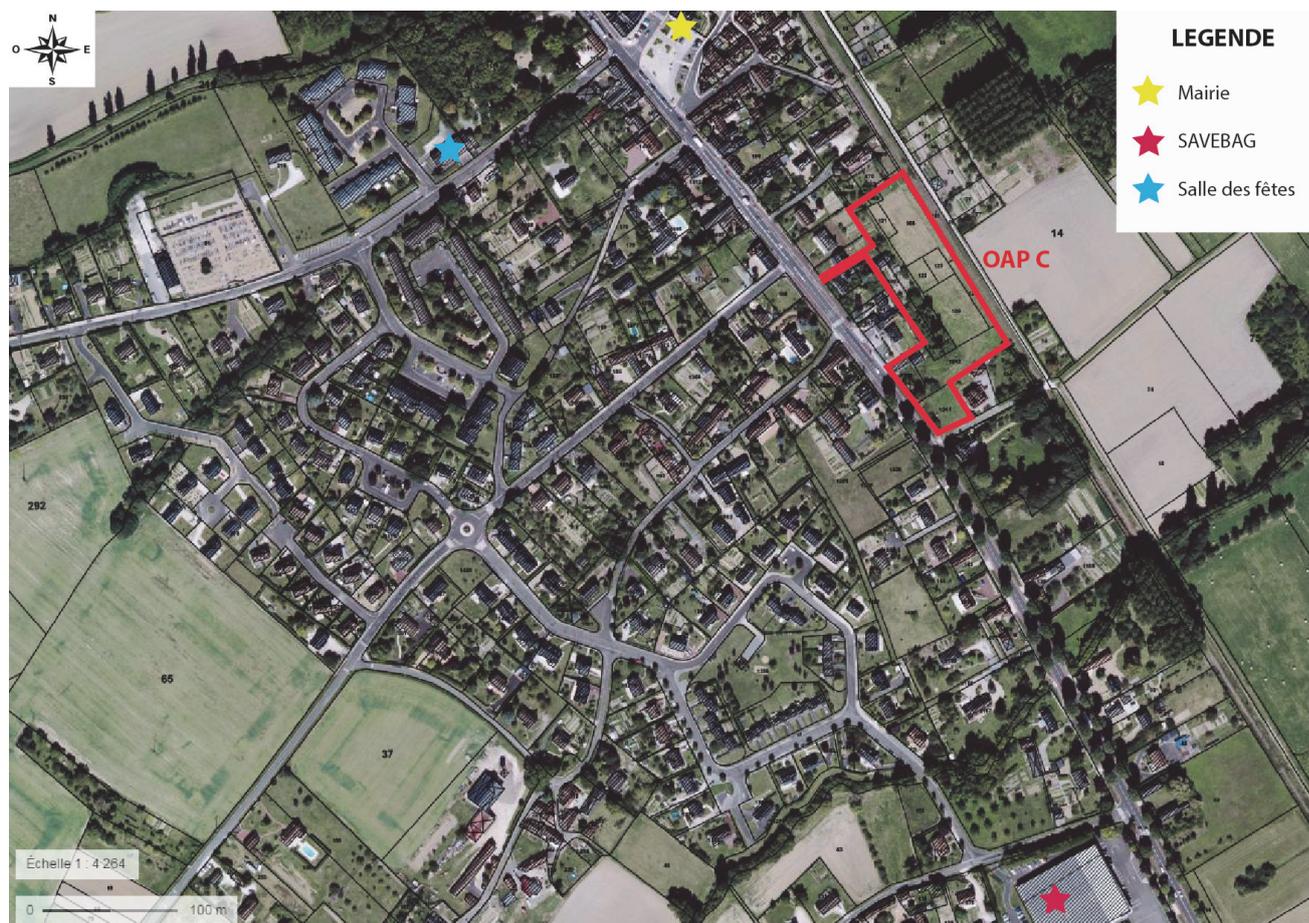
TABLE DES MATIERES

1. OAP C – RUE DES PLATANES	3
1.1. LOCALISATION DU SITE	3
1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	4
1.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	6

1. OAP C – RUE DES PLATANES

1.1. LOCALISATION DU SITE

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du PLU (16 logements projetés) est situé à proximité (moins de 200 mètres) du bourg, avec l'école et la salle des fêtes. L'accès se fait par la RD 943. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches.



Localisation de l'OAP C

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** dans le bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles, adaptée au vieillissement de la population. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace (16 logements/hectare), et en accueillant des commerces/services en front à rue sur la départementale.

1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation. Le reportage photographique complet est présent en annexe de cette pièce du PLU.



Différentes vues sur l'OAP C

Vue n°1 :





Vue n°3 :



Vue n°4 :



Vue n°5 :



Vue n°9 :



1.3. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Afin de s'adapter à deux types de projets : vers un lotissement, ou vers une zone permettant un habitat mixte, les élus ont définis deux variantes du projet.

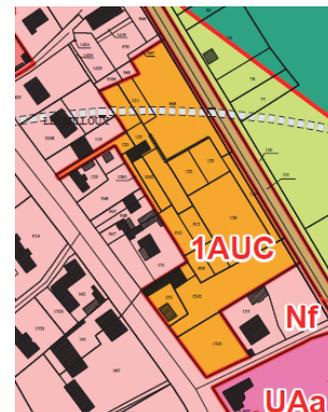
Pour l'aménagement de ce site dans le cas de la variante 1, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 16 logements** (individuel, collectif ou inclusif) sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **16 logements par hectare** ;
- Créer un espace public et/ou stationnement pour **inciter la mobilité douce** et des **espaces de rencontres et de convivialité** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;
- **Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques**, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée ;
- **Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943**, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur ;

Pour l'aménagement de ce site dans le cas de la variante 2, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 16 logements** (individuel, collectif ou inclusif) sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **16 logements par hectare** ;
- Créer un espace public et/ou stationnement pour **inciter la mobilité douce** et des **espaces de rencontres et de convivialité** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par des plantations de haies bocagères diversifiées locales, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple ;
- **Inciter à la construction de bâtiments bioclimatiques**, avec des jardins orientés au sud et des façades perpendiculaires à la chaussée pour les logements individuels ou collectifs ;
- **Projeter** en fond du projet, **un espace de développement de logements inclusifs** avec un espace public et/ou stationnement ;
- **Créer des commerces/services/équipements en front à rue de la départementale 943**, véritable vitrine au vu de sa fréquentation, et des logements en étage afin de respecter les constructions en R+1 autour du secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUc sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



Orientation d'Aménagement et de Programmation C (Variante 1)

Éléments existants :



Bâti existant



Voies ferrées

Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat
 (individuel, collectif ou inclusif) avec **16 logements**
minimum
(R+1+C, hauteur : 12m maximum)



Sens préférentiel des façades pour une bonne
 orientation des jardins



Jardins privés et stationnement



Espace public/stationnement



Emprise réservée aux
 commerces/services/logements/équipements avec
 implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une
 façade implantée en limite d'emprise publique



Alignement des façades



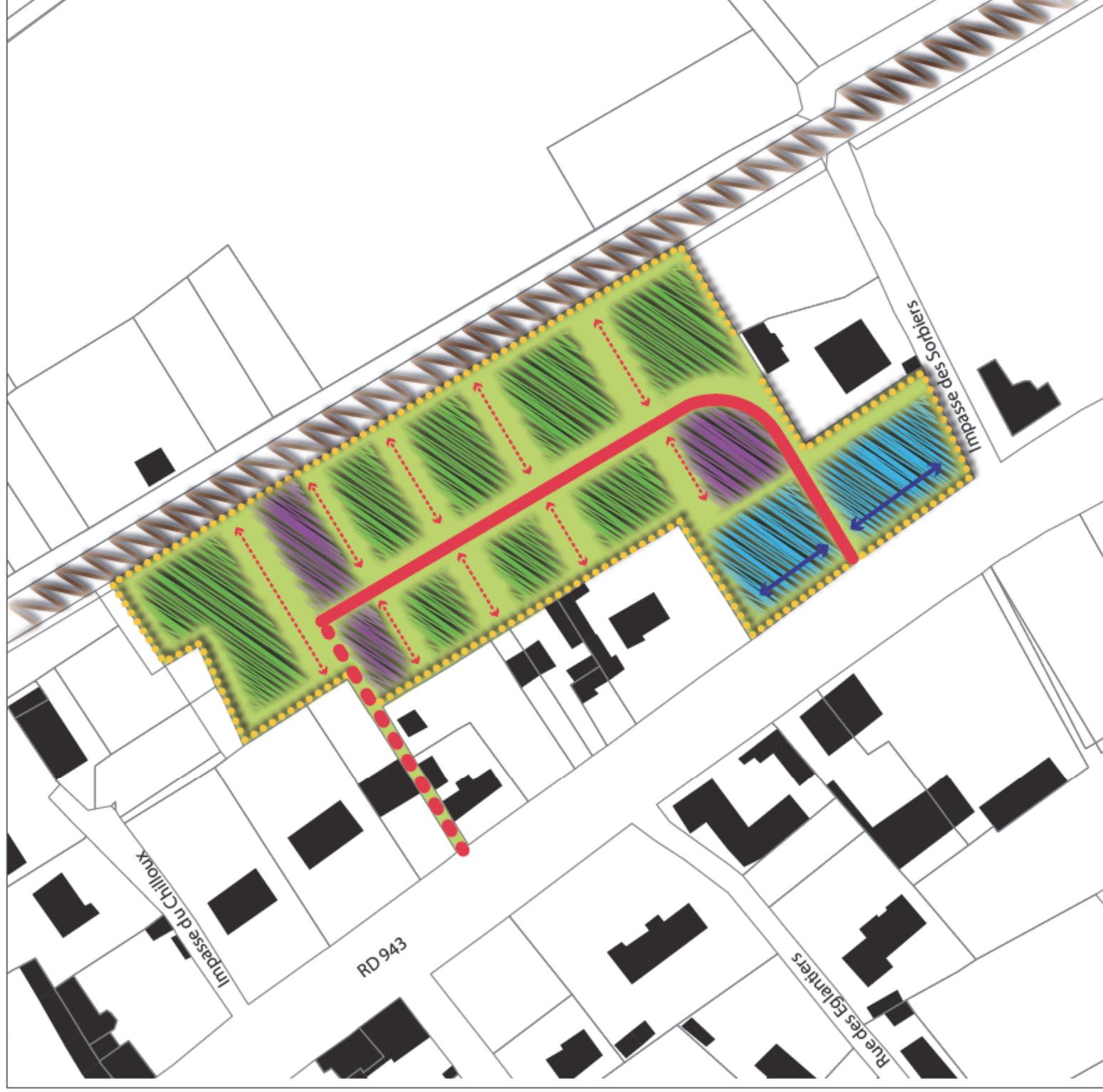
Voie de desserte principale partagée avec les piétons



«Connexion piétonne»



Plantation de haies bocagères composées d'essences
 locales



Orientation d'Aménagement et de Programmation C (Variante 2)

Éléments existants :



Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAAP à vocation principale d'habitat (individuel, collectif ou inclusif) avec **16 logements minimum** (R+1+C, hauteur : 12m maximum)



Sens préférentiel des façades pour une bonne orientation des jardins



Espace pour les logements inclusifs



Jardins privés et stationnement



Espace public/stationnement



Emprise réservée aux commerces/services/logements/équipements avec implantation traditionnelle du bâti : un pignon ou une façade implantée en limite d'emprise publique



Alignement des façades



Voie de desserte principale partagée avec les piétons



«Connexion piétonne»



Plantation de haies bocagères composées d'essences locales



0 20m

