

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de Chouzy-sur-Cisse



SARL URBAN'ism
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL

tél. : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
courriel : contact@urban-ism.fr

Orientations d'aménagement et de programmation

PIECE N°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 17 janvier 2014

approuvant le P.L.U.

Le Maire,
Jean-Philippe MINOIS

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. L'orientation relative au secteur de la Robardière	3
III. L'orientation relative au secteur du Poirier Vert	6
IV. L'orientation relative au secteur du Haut des Cotes	7
V. L'orientation relative au secteur des Argençons	8
VI. L'orientation relative au secteur de la Fourmilière	9

I. PREAMBULE

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

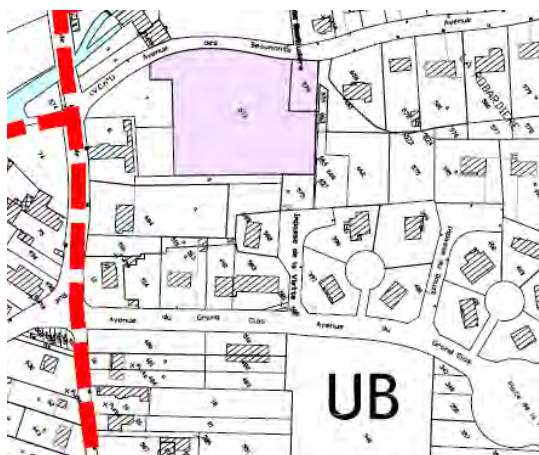
Dans le **respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables**, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

II. L'ORIENTATION RELATIVE AU SECTEUR DE LA ROBARDIERE

➔ Localisation du secteur



- Parcelles BD 572 (non intégralement), BD 575 et BD 576, d'une superficie totale voisine de 5 725 m².
- Terrains nus bordant l'avenue des Beaumonts, attenant à une propriété bâtie située au carrefour de l'avenue des Beaumonts et de la Grande Rue.
- Ilot situé à 200 mètres environ du groupe scolaire à vol d'oiseau.

➔ Diagnostic du site



- Secteur surplombant l'avenue des Beaumonts : présence d'un talus arboré d'une hauteur variable de 0.8 à 1.5 mètre participant de l'entité paysagère de la vallée alluviale de la Cisse.



- Relief combiné à la courbure de l'avenue des Beaumonts rendant compliqué tout accès automobile depuis l'avenue des Beaumonts.
- Liaison douce débouchant sur l'avenue des Beaumonts au droit du secteur en provenance des bords de la Cisse.



- Boisement cadrant la limite sud-est du site.



Impasse de la Viette en lien direct entre le site et l'avenue du Grand Clos.

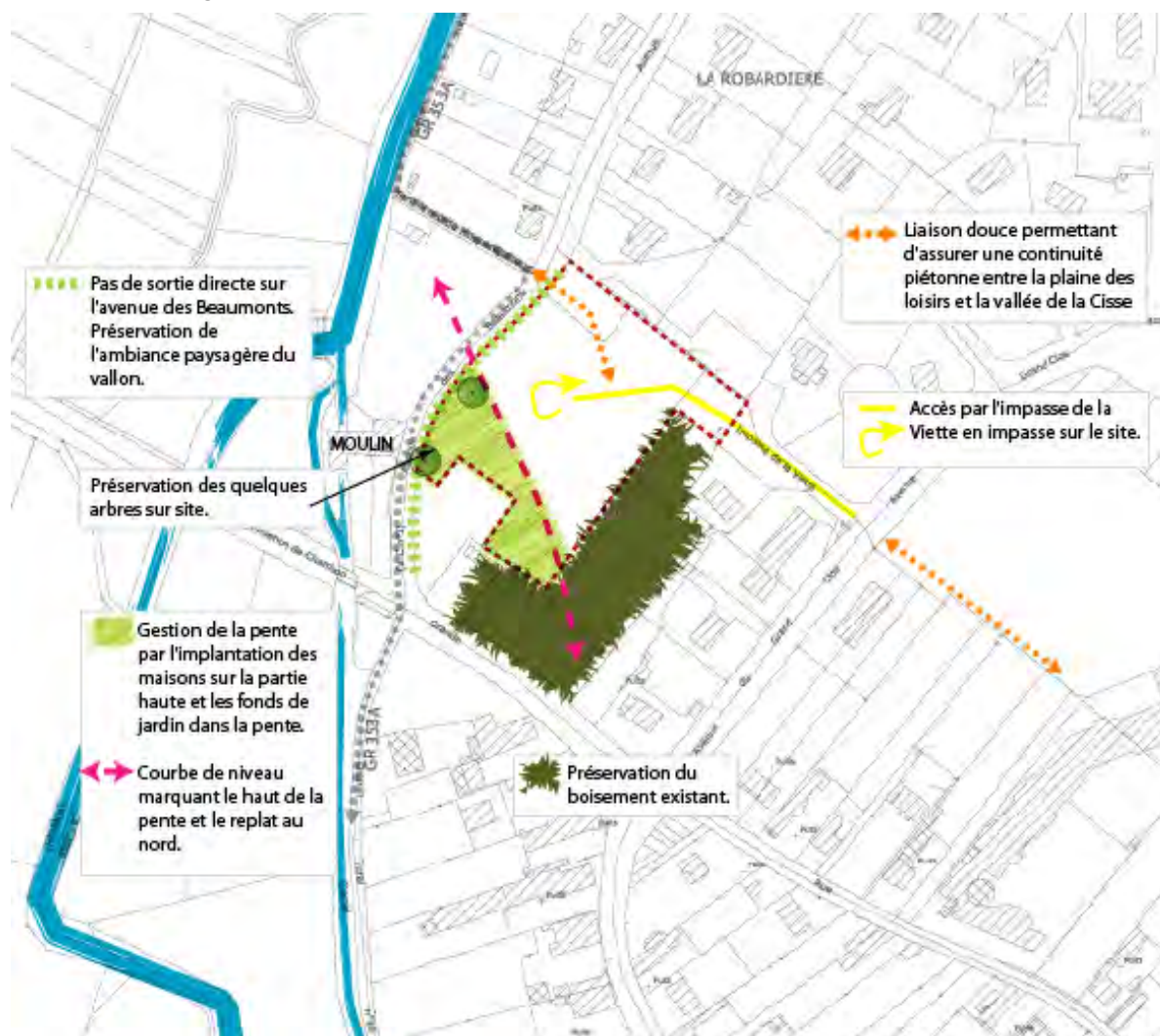


Liaison douce vers le groupe scolaire en lien direct avec le site via l'impasse de la Viette.

➔ Programme

- Concevoir une opération d'habitat d'un seul tenant de type individuel dense : production attendue d'une dizaine de logements.

➤ Parti d'aménagement



- Eviter les implantations bâties en partie basse du secteur de manière à préserver l'ambiance paysagère de vallée face au Moulin Neuf.
- Concevoir des implantations bâties conciliant la recherche d'intimité et la qualité de l'éclairage naturel des logements.

III. L'ORIENTATION RELATIVE AU SECTEUR DU POIRIER VERT

➔ Localisation du secteur



- Parcelles ZI 72, d'une superficie totale voisine de 6 175 m².
- Terrain nu enclavé au sein du hameau de Villesavoir, entre la route de Villesavoir et le chemin du Poirier Vert.

➔ Diagnostic du site

- Parcelle plane enclavée au sein de l'urbanisation délaissée par l'agriculture.
- Chemin du Poirier Vert assurant la transition avec le plateau agricole.

➔ Programme

- Concevoir une opération d'habitat individuel d'un seul tenant : production attendue de 8 logements environ.

➔ Parti d'aménagement

- Desserte automobile de l'opération depuis la route de Villesavoir.
- Réalisation d'un cheminement doux en direction du chemin du Poirier Vert.
- Traitement paysager de la frange avec l'espace agricole sous la forme d'une haie champêtre au long du chemin du Poirier Vert.
- Concevoir des implantations bâties conciliant la recherche d'intimité et la qualité de l'éclairage naturel des logements.

IV. L'ORIENTATION RELATIVE AU SECTEUR DU HAUT DES COTES

➔ Localisation du secteur

- Parcelles BE 140 à 144, BE 147 à 148, BE 270 et 272, BE 252 (partie haute uniquement), d'une superficie totale voisine de 1 ha.

➔ Diagnostic du site

- Entrée de bourg par la route de la Champagne en provenance du Rain de la Forêt, face aux habitations du Pressoir Berry et de la rue du Pressoir.
- Secteur aisément accessible aussi bien à pied ou à vélo pour les habitants du bourg qu'en véhicule motorisé, y compris depuis la levée de la Loire.
- Site isolé du plateau agricole par le chemin des Argençons emprunté par un sentier de grande randonnée.
- Situation en coteau à l'abri des crues de la Loire ou de la Cisse, mais néanmoins en aval écoulement des eaux de ruissellement du plateau agricole.
- Site délaissé par l'agriculture en voie d'enfrichement, mais appartenant néanmoins à l'aire d'appellation contrôlée Touraine-Mesland.
- sensible sur le plan paysager du fait de son appartenance aux coteaux de la Loire (cf. planche d'analyse ci-après) : nécessité de préserver la vue sur la Loire depuis la route de la Champagne par une intégration dans le coteau.



1. Depuis le haut de la route de la Champagne en provenance de Blois, terrain en contre bas et donc peu visible.



3. Vue sur le sud du site. Taillis sur talus non exploitable occultant la vue vers le fleuve.



2. Depuis le haut du terrain, ouverture visuelle sur la Loire à préserver, réduisant le périmètre.



4. Vue sur le site depuis le nord, route de la Champagne, perception de l'ouverture visuelle sur une partie du terrain en pente (pâturage). Caractère paysager très sensible.



Chemin de randonnée (GR655E) longeant le site au nord, chemin encaissé isolant du site et de la route de la Champagne au nord.



Route de la Champagne, le long du site, large liaison piétonne (-5m en comptant la haie).



Depuis l'Aumône
Au pied de la levée (RD173). Lieu dit "La Goupillière"
Depuis la rive gauche de la Loire, perception furtive du site aujourd'hui (terrain nu) sensible à tout nouvel usage... Une attention particulière devra être portée sur l'architecture employée pour la future salle des fêtes et pour les locaux communaux.



➔ Programme

- Permettre le transfert d'équipements enclavés ou à l'étroit au cœur du bourg (ateliers communaux et salle des fêtes) dans un secteur combinant une situation hors zone inondable, une accessibilité aisée aussi bien depuis le bourg que depuis la levée de la Loire (RD 952) et une relative proximité par rapport aux autres équipements communaux.
- Mutualiser les espaces communs aux différents équipements de manière à minimiser la consommation d'espace et accroître leur utilisation.

➔ Parti d'aménagement

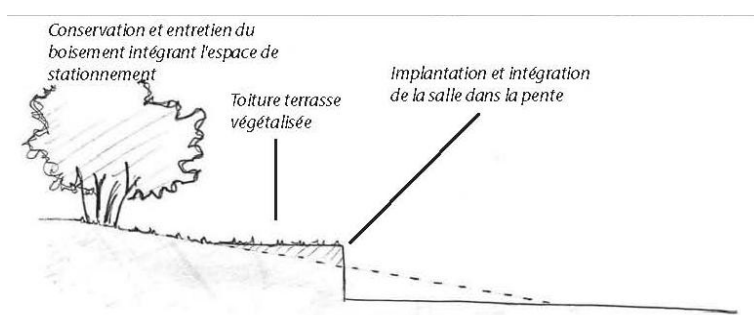
L'aménagement du secteur du Haut des Cotes doit préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire UNESCO.

La localisation des bâtiments ainsi que l'organisation du stationnement et son intégration paysagère devront impérativement être conçues de manière à se fondre dans le grand paysage ; la vue sur la Loire depuis la route de la Champagne devra également être préservée.

En outre, la mutualisation des espaces communs aux différents équipements sera recherchée de manière à minimiser la consommation d'espace et accroître leur utilisation.

Une attention particulière sera donc portée à l'implantation des bâtiments, à leur gabarit ainsi qu'à leur aspect extérieur par un choix de matériaux et de teintes contribuant à l'intégration paysagère des constructions (bardage bois et toiture végétalisée par exemple).

L'intégration des constructions dans la pente pourra permettre de limiter leur hauteur hors sol, et donc de préserver la vue sur la Loire depuis le plateau.



V. L'ORIENTATION RELATIVE AU SECTEUR DES ARGENÇONS

➔ Localisation du secteur

- Parcelle ZH 18 (en partie), d'une superficie voisine de 3.9 ha au sein de la parcelle ZH 18 d'une superficie totale de 5.7 ha.

➔ Diagnostic du site



- Parcelle située face au laboratoire INNOTHERA, de l'autre côté de la route de la Champagne, appartenant à l'entreprise précitée ; terrain non valorisé par une exploitation agricole.
- Parcelle déjà partiellement occupée par des ouvrages liées au fonctionnement de l'activité située en face (ouvrage de traitement des eaux usées, bassin d'orage et bassin de rétention des eaux incendie (1 120 m³).

➔ Programme et parti d'aménagement

- Parcelle en propriété de l'entreprise INNOTHERA conservée en réserve foncière afin de ne pas hypothéquer un éventuel regroupement des sites d'activité de l'entreprise sur la commune.
- Secteur inconstructible sans une modification du PLU, modification qui permettra d'écrire le règlement d'urbanisme de la zone et de préciser l'orientation d'aménagement et de programmation :
 - Selon le projet justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur : programmer une avancée de l'urbanisation et un gradient de densité d'est en ouest.
 - Imposer la construction de bâtiments de volumes simples et de teintes sombres.
 - Dissimuler depuis l'espace public les clôtures derrière une haie végétale.
 - Conforter la coupure verte boisée reliant le val à la forêt de Blois en prolongeant l'écran boisé du coteau de manière à masquer les constructions susceptibles d'être visibles depuis la rive gauche de la Loire.

VI. L'ORIENTATION RELATIVE AU SECTEUR DE LA FOURMILIERE

➔ Localisation du secteur

- Parcelle ZI 83, d'une superficie voisine de 2.9 ha, située sur le plateau agricole, à l'arrière du hameau du Tertre surplombant la vallée de la Cisse.

➔ Diagnostic du site

- Parcelle agricole de forme rectangulaire cernée sur trois faces par l'urbanisation du Tertre et ouvrant sur le plateau agricole.

➔ Programmation

- Ce secteur 2AUh ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à l'issue du bilan de 3 ans du PLH, lorsqu'il aura été constaté que la commune de Chouzy aura réalisé plus de logements que prévu et qu'il sera nécessaire de modifier les objectifs de production par commune pour permettre à la commune de Chouzy-sur-Cisse de conserver son dynamisme et un bon fonctionnement des équipements publics, s'il est bien constaté une rétention foncière importante au sein des zones urbaines et seulement si l'extension du réseau collectif d'assainissement au hameau du Tertre est effective.
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh devra être accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation précisant le programme et le parti d'aménagement retenu, tenant compte des enjeux agricoles persistant à cette date.