

1.
**DOMINANTE HABITAT : ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE
SECTEUR**

COMPATIBILITE

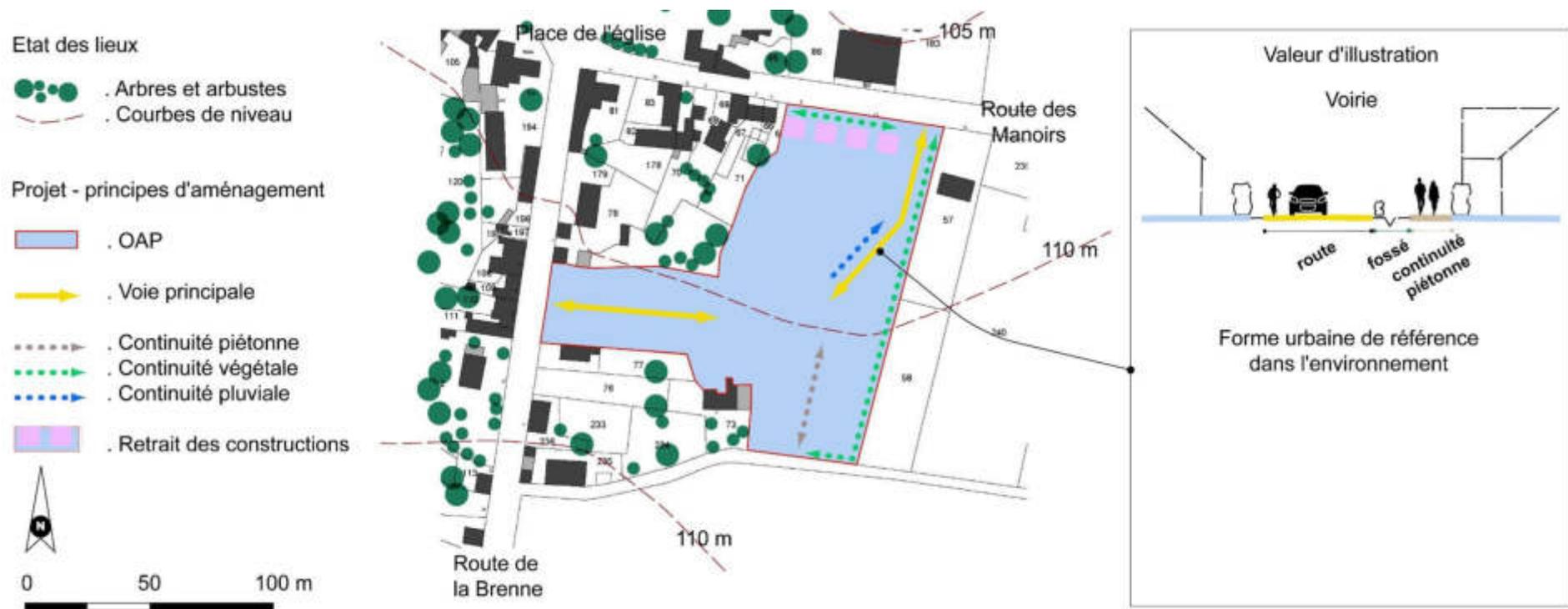
Commune	Zone U		Zone AU	STECAL *	Plan-guide
	Densification	Renouvellement urbain	Aménagement	Densification	
Arpheuilles			●		
Châtillon-sur-Indre	●	●	●		●
Cléré-du-Bois	●			●	
Clion-sur-Indre	●	●	●		●
Fléré-la-Rivière	●	●			
Murs					
Palluau-sur-Indre	●		●		
Saint-Cyran-du-Jambot			●		
Saint-Médard					
Le Tranger	●				

* STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

1.1. ARPHEUILLES

Zone 1AUh du bourg : aménagement et programmation

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1	Urbanisation future à dominante résidentielle	1,14 ha	0,80 ha environ	10 environ



■ SITE ET SITUATION



Terrain depuis le nord (route des Manoirs) et l'ouest (route de la Brenne)

■ HABITAT

L'opération donne de l'épaisseur au centre-bourg, en prolongement du tissu ancien. Pour environ 10 logements à réaliser, la surface moyenne des parcelles est d'environ 800 m². Une diversité de taille des parcelles peut être recherchée pour répondre à différentes demandes.

■ DEPLACEMENT

Le réseau des voies et chemins en périphérie permet d'organiser un maillage des voies. L'aménagement organise la continuité routière entre la route des Manoirs et la route de la Brenne. Au sud, la continuité piétonne est à assurer en direction du chemin rural n°5, pour compléter le maillage.

L'illustration propose un principe de voirie ménageant de la place pour le piéton et la végétation, avec un gabarit de taille limitée pour ne pas surconsommer l'espace. La gestion des eaux pluviales à l'air libre est un principe à envisager.

■ VEGETATION

Face à l'espace rural et en vis-à-vis des bâtiments tiers proches de la zone, les clôtures seront plantées avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

Face au silo et aux bâtiments associés, l'espace en recul devant les constructions est à végétaliser pour adoucir le vis-à-vis, le cas échéant sur une bande en espace vert collectif.

■ PROGRAMMATION

Une seule zone 1AUh couvre la commune d'Arpeuilles. Elle sera directement ouverte à l'urbanisation. Un phasage intérieur est possible pour prendre en compte d'éventuels blocages fonciers de certains propriétaires et les coûts en viabilisation, mais il n'est pas imposé pour laisser toute marge de manœuvre au porteur de projet.

1.2. CHATILLON-SUR-INDRE

Zone 1AUh de la Pierre Plate : aménagement et programmation

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1	Urbanisation future à dominante résidentielle	1,60 ha	1,12 ha environ	19 environ

Etat des lieux

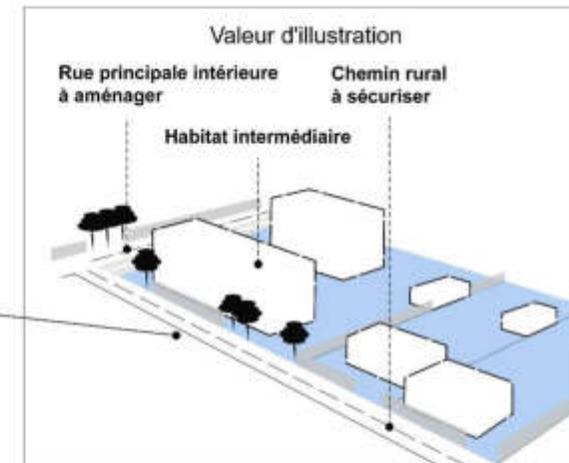
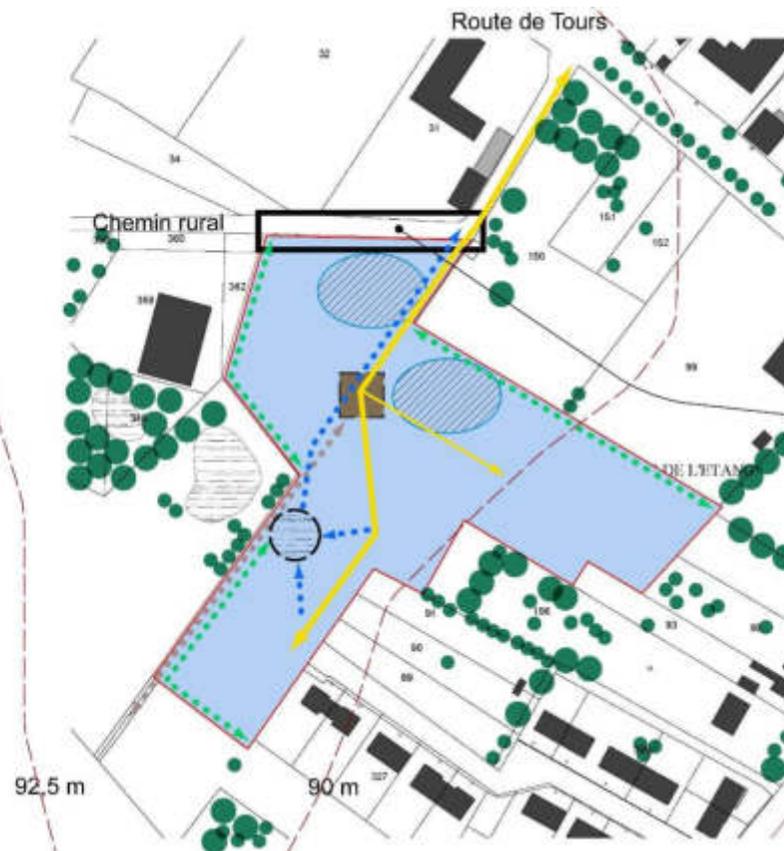
-  Arbres et arbustes
-  Mare
-  Courbe de niveau

Projet - principes d'aménagement

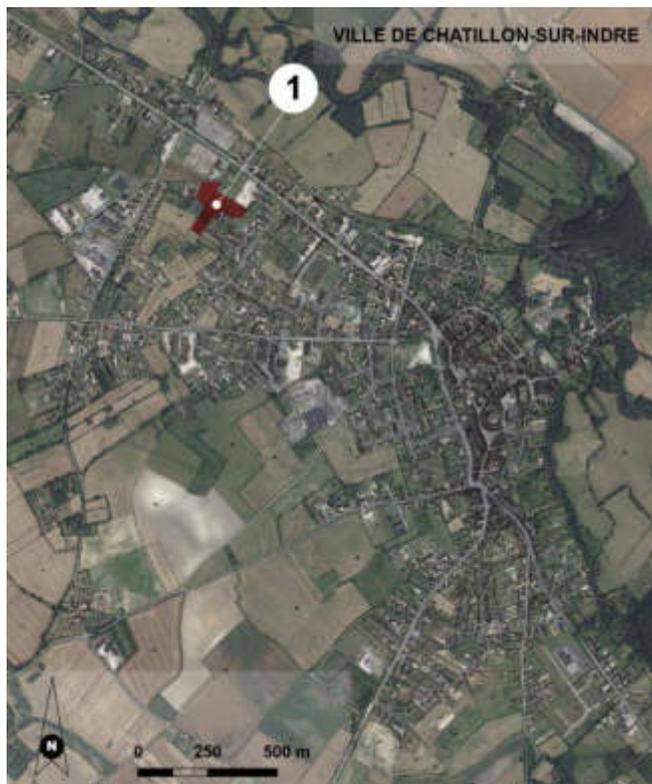
-  OAP
-  Espace collectif
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Sécurisation de voirie
-  Continuité piétonne
-  Continuité végétale
-  Continuité pluviale
-  Préservation de la mare et sécurisation
-  Secteur d'habitat intermédiaire (indicatif)



0 50 100 m



■ SITE ET SITUATION



Chemin rural et terrain après la rue de Solférino

■ HABITAT

L'opération comble une partie d'une dent creuse constituée d'un ensemble de friches et de terrains fauchés. Pour environ 19 logements à réaliser, la surface moyenne des parcelles est d'environ 590 m². Une diversité de taille des parcelles peut être recherchée pour répondre à différentes demandes. La réalisation d'une partie en habitat intermédiaire permettra de jouer sur cette diversité.

L'illustration propose un principe d'aménagement comprenant de l'habitat intermédiaire en continuité de l'implantation de la future gendarmerie, au nord de la zone, au contact d'une partie plus urbaine.

■ DEPLACEMENT

L'aménagement organise la continuité routière entre le chemin rural prenant accès sur la route de Tours et la rue de Solférino. Au sud, la continuité piétonne est à préserver en prévision d'éventuelles phases ultérieures de développement.

Le chemin rural au nord est à sécuriser pour la circulation de tous les usagers de la route : aménagements de sécurité routière, marquage des intersections et accès.

■ VEGETATION

En vis-à-vis des bâtiments tiers existants ou futurs proches de la zone, les clôtures seront plantées avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

Un même principe est retenu face à l'espace en prés fauchés à l'ouest.

■ ENVIRONNEMENT

Une mare est située sur le site. Elle est à intégrer à la conception de l'aménagement pour la gestion du pluvial : préservation de la mare et sécurisation à son pourtour, collecte des eaux de pluie de la partie sud de l'opération, évacuation en direction du nord le long de la voie à créer préférentiellement par un parcours en aérien et paysagé.

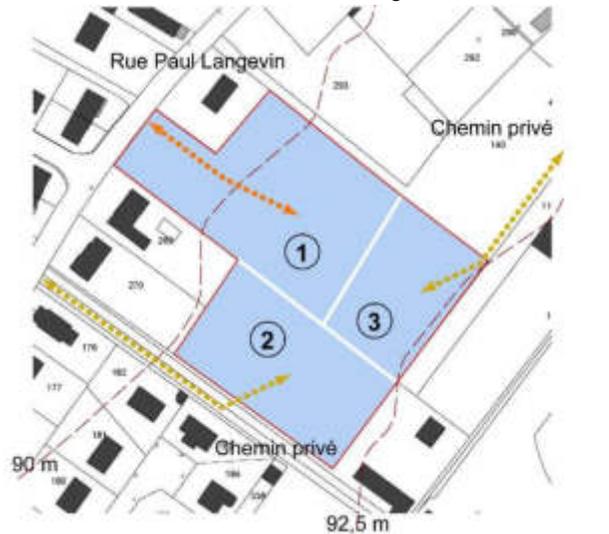
■ PROGRAMMATION

Deux zones 1AUh couvrent la ville de Châtillon-sur-Indre. La zone 1AUh de la Pierre Plate sera directement ouverte à l'urbanisation. Un phasage intérieur est possible pour prendre en compte d'éventuels blocages fonciers de certains propriétaires et les coûts en viabilisation, mais il n'est pas imposé pour laisser toute marge de manœuvre au porteur de projet.

Zones Uc des Maisons Rouges, des Vaux et de la route de Mézières : aménagement et densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
2. les Maison Rouges 3. les Vaux 4. route de Mézières	Quartiers ou petits ensembles urbains résidentiels, majoritairement construits depuis le 20 ^{ème} siècle	Les Maison Rouges : 1,15 ha Les Vaux : 0,74 ha Route de Mézières : 0,62 ha	Sans espaces collectifs	Les Maison Rouges : 8 à 10 Les Vaux : 6 à 8 Route de Mézières : 5 à 7

2. Les Maison Rouges



Etat des lieux

- Courbes de niveau



0 50 100 m

Projet - principes d'aménagement

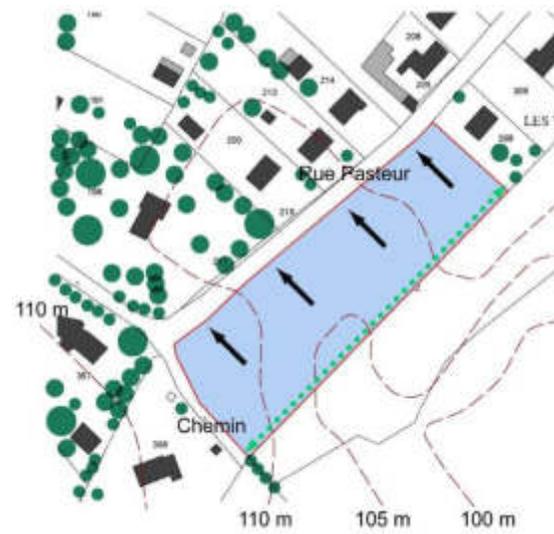
- OAP

- Accès à préserver

- Accès à aménager

① - Unité foncière

3. Les Vaux



Etat des lieux

● Arbres et arbustes

- Courbe de niveau



0 50 100 m

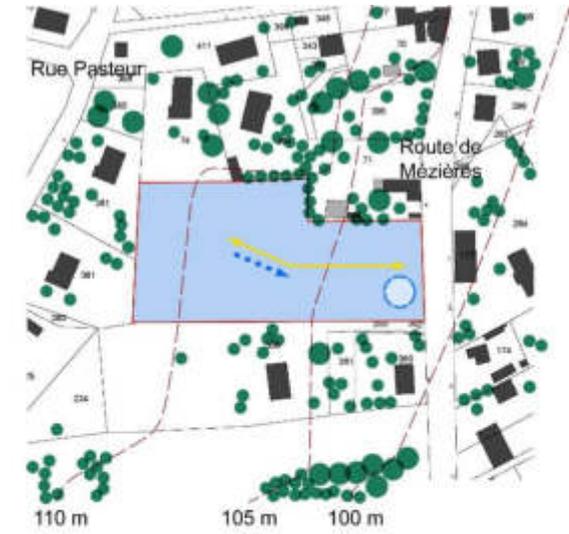
Projet - principes d'aménagement

- OAP

- Accès individuels

- Continuité végétale

4. Route de Mézières



Etat des lieux

● Arbres et arbustes

- Courbe de niveau



0 50 100 m

Projet - principes d'aménagement

- OAP

- Voie secondaire en impasse

- Continuité pluviale

- Gestion pluviale avant sortie d'opération

■ SITE ET SITUATION



2. Les Maison Rouges. Accès depuis l'ouest



3. Les Vaux. Rue Pasteur et terrain



4. Route de Mézières. Terrain et aménagement routier en cours sur la route de Mézières

■ HABITAT

Les Maison rouges : 8 à 10 logements sont à réaliser avec un minimum de 2 logements par unité foncière.

Autres opérations : les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

■ DEPLACEMENT

Les Maison rouges : une voie commune de desserte est à réaliser pour l'unité foncière n°1. Les autres unités foncières sont desservies par des chemins privés.

Les Vaux : tous les accès se feront individuellement sur la rue Pasteur (pas d'accès sur le chemin au sud-ouest).

Route de Mézières : une voie avec retournement est à réaliser, pour faciliter la division foncière et optimiser le foncier, et pour permettre le retournement des véhicules de services et de sécurité.

■ VEGETATION

Les Vaux : des végétaux sont à planter en fonds de parcelles pour l'intégration visuelle de l'opération depuis la route de Mézières.

Les végétaux seront de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

■ ENVIRONNEMENT

Par un bassin ou un autre dispositif d'infiltration et/ou de tamponnement, l'eau pluviale est à gérer sur le site et à intégrer à la conception de l'aménagement, avant rejet route de Mézières.

Zone 1AUh des Barbarines : aménagement et programmation

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
5	Urbanisation future à dominante résidentielle	Terrain aménagé : 5,90 ha Autre partie : 0,66 ha	Terrain aménagé : projet en cours Autre partie : 0,46 ha environ	Terrain aménagé : 36 environ Autre partie : 8 environ



■ SITE ET SITUATION



Tranche 2 : terrain et chemin rural n°154



Tranche 1 : partie aménagée - magasin et drive

■ HABITAT

Une grande partie du secteur a été viabilisé : tranche 1 (permis d'aménager accordé en 2009). Elle comprend un drive relais Leclerc et un magasin de vente de fruits et légumes, dans un bâtiment préalablement vacant. L'OPAC conduit un projet de construction de 36 pavillons dont 26 en habitat regroupé pour les personnes âgées (HRPA). Il n'est pas développé d'autres objectifs par l'OAP. La commune encadre ce projet.

Au sud-ouest, tranche 2, pour 6 à 8 logements à réaliser, la surface moyenne des parcelles est d'environ 570 m² à 770 m².

■ DEPLACEMENT

Pour la tranche 2, une voirie d'emprise limitée est à réaliser, prolongée par un chemin permettant d'assurer la continuité des déplacements piétons/cycles entre les deux tranches. Compte tenu des caractéristiques de la route de Mézières, le maillage routier entre les deux tranches n'est pas souhaitable.

Pour les 2 tranches, une continuité piétonne connectée au chemin de vallée le long du canal et aux opérations existantes en périphérie est à assurer.

Un aménagement est à réaliser à l'intersection avec la route de Mézières, pour sécurisation et conservation des accès piétons sur le chemin rural n°154.

■ VEGETATION

Les clôtures face à l'espace rural seront plantées pour intégrer l'opération, avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

■ ENVIRONNEMENT

Un bassin pluvial a été réalisé dans la tranche 1. Elle collecte des eaux de pluie et les aménagements sont à réaliser de façon à passer par ce point de collecte et d'infiltration.

■ PROGRAMMATION

La tranche 1 de l'opération est déjà aménagée et comptabilisée dans la consommation foncière passée. La tranche 2 sera urbanisée après le prolongement du réseau des eaux usées de la tranche 1.

Zone Uac du centre-ville - place de la Libération : **renouvellement urbain**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface bâtie	Objectif en logements
6	Centre ancien à l'intérieur de l'enceinte urbaine historique de Châtillon-sur-Indre	0,35 ha	1 490 m ²	10 environ (projet)

Etat des lieux

 Courbe de niveau

Projet - principes d'aménagement

-  OAP
-  Façade commerciale à préserver et mettre en valeur
-  Devenir du bâtiment à questionner



0 50 100 m



Devenir à questionner



■ SITE ET SITUATION



■ HABITAT ET ACTIVITE

Quinze logements sont situés dans l'îlot place de la Libération dont plusieurs logements sont vacants. Le projet communal est de créer avec l'OPAC de l'Indre un espace d'habitat inclusif, composé d'espaces personnels et d'espaces partagés.

Certains logements seront en location et d'autres en accession à la propriété. L'objectif est d'avoir une population multigénérationnelle.

Deux ou trois commerces seront intégrés au projet. Par ailleurs, la façade le long de la place de la Libération est identifiée par le plan de zonage en tant que section de rue où l'aspect menuisé des vitrines commerciales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal doit être conservé.



Bâtiments place de la Libération et à l'angle avec la rue de Savoie

Valeur d'illustration

Guide de la reconquête des îlots anciens dégradés. Ministère de la cohésion des territoires. DHUP / DGALN. 2020

Sisteron - îlot D'ornano : restructuration d'un îlot avec préservation du patrimoine. 2014.

Projet de restructuration incluant de la mixité des fonctions font transformation d'usage de sous-sols et rez-de-chaussée commerciaux. Conduite de projet par un bailleur social en maîtrise d'ouvrage délégué pour le recyclage foncier (Habitation de Haute Provence). Bail à construction, résorption de l'habitat insalubre (RHI) et aides au logement locatif social.



Figure 1 : Vue de l'îlot d'Ornano (avant-après). Source DDT

Josselin : reconquête et revalorisation de centre-ville. Projet en partenariat avec l'établissement public foncier Bretagne. Reconquête foncière et immobilière : choix de mesures et d'outils appropriés (OPAH / PIG, ORI, droit de préemption urbain, déclaration d'utilité publique...).



Vue du centre-ville de Josselin.
Crédit photo : Emmanuel-Berthier, source : Josselin.com

Fortalquier : requalification de centre ancien, labellisé Eco-quartier historique en 2013.

Stratégie globale de requalification à l'échelle du centre historique. L'opération a notamment permis de recréer un espace public végétalisé à l'emplacement de bâtiments démolis.

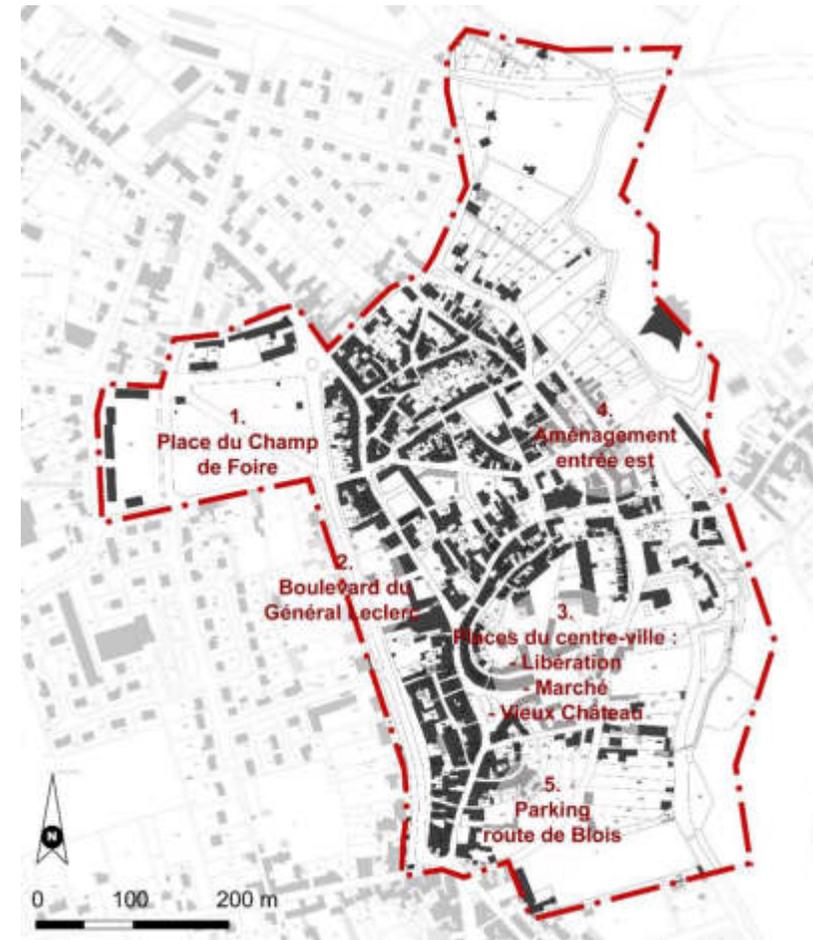
Opération : résorption de l'habitat insalubre (RHI) et aides au logement locatif social, bail à construction, déclaration d'utilité publique (DUP) pour acquisitions foncières.



Fortalquier. Equipe d'architectes Broccoli – Rioton.

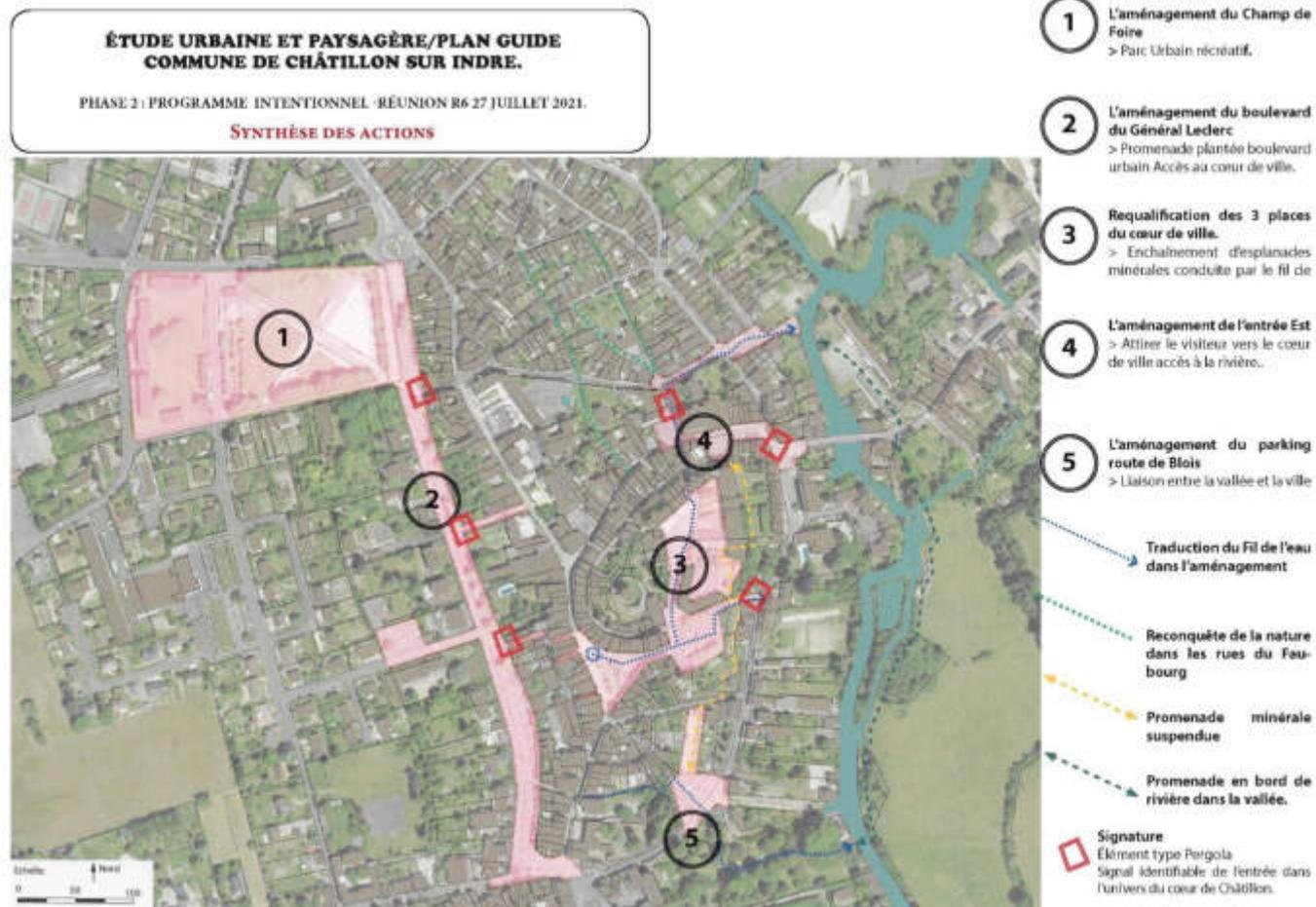
Traduction du plan-guide en centre-ville : **aménagement**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Secteurs de programme
7	Centre ancien à l'intérieur de l'enceinte urbaine historique et quartier aux constructions majoritairement anciennes en périphérie	30 ha environ	5



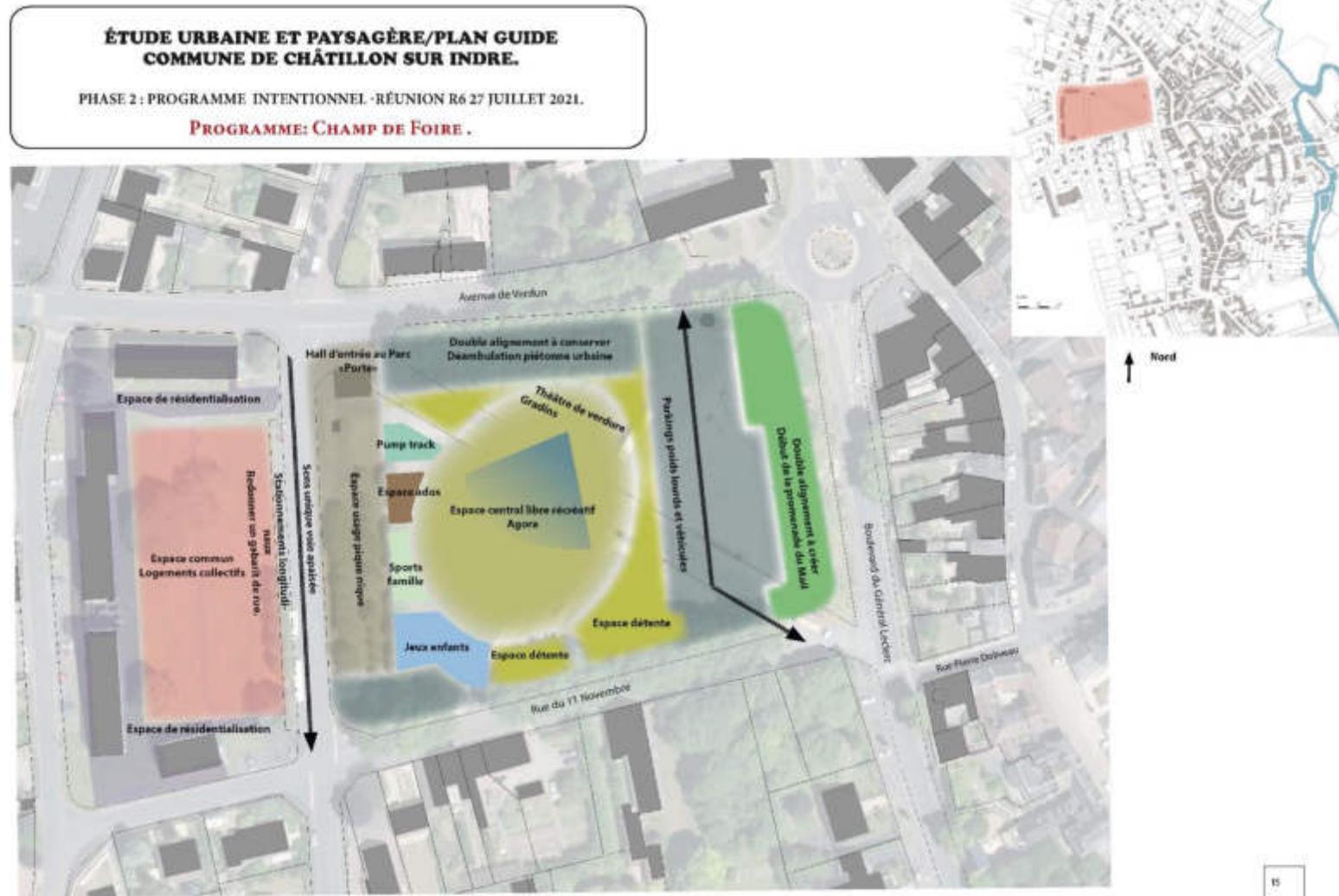
■ SYNTHÈSE DES ACTIONS DU PLAN-GUIDE 2022 - EXTRAITS

EQUIPE DE MOE : MARIE PIAU paysagiste concepteur / JEROME QUATREPOINT architecte / CHRISTOPHE DUBOST bureau d'études DB



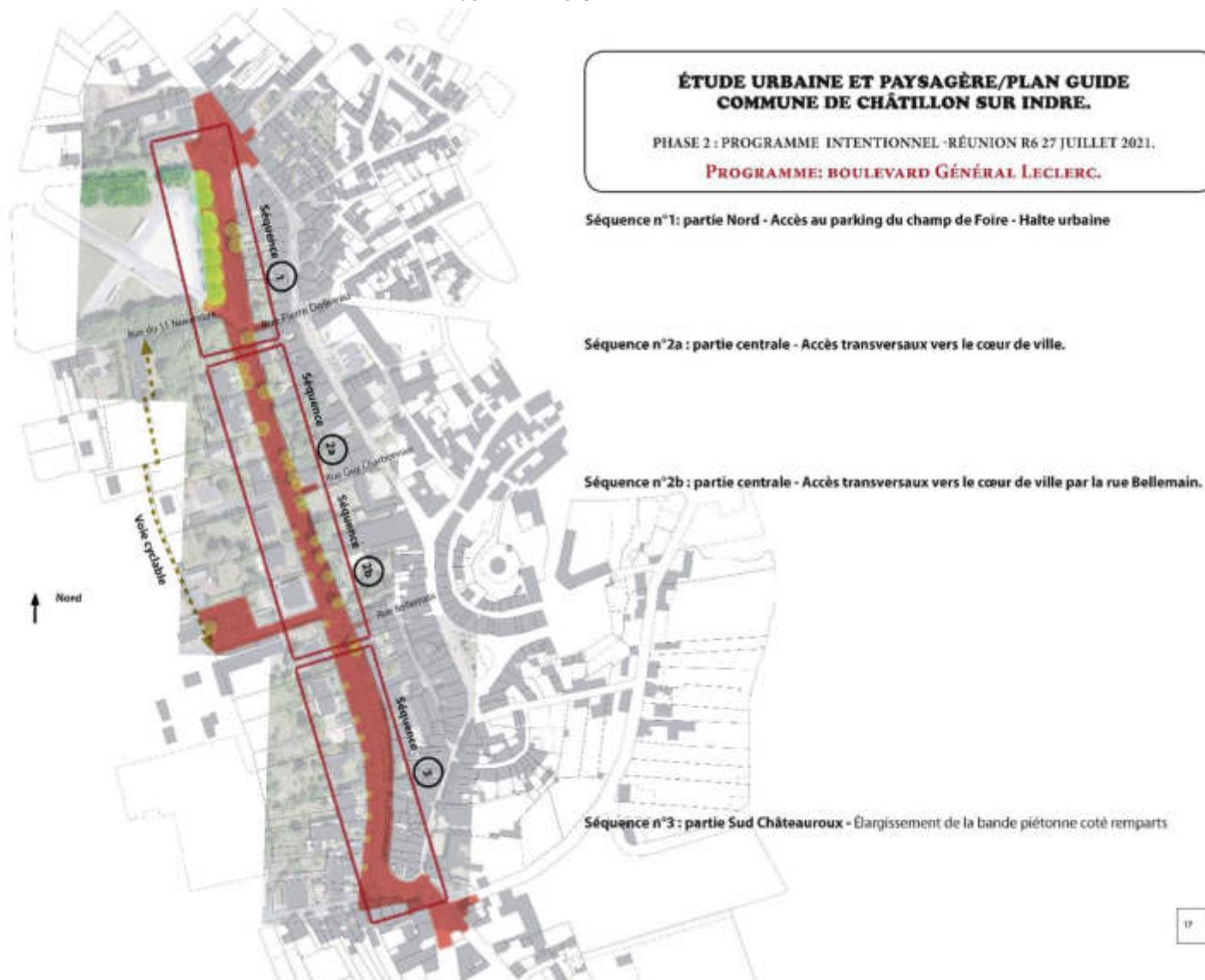
Le plan-guide est un outil pour gérer de façon coordonnée dans le temps les projets urbains. Le plan-guide du centre-ville de Châtillon-sur-Indre a été élaboré en 2021 et 2022. Les grands principes d'aménagement retenus sont intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation du PLUi pour assurer leur réalisation dans le temps, en respectant leurs contenus.

■ 1. PLACE DU CHAMP DE FOIRE



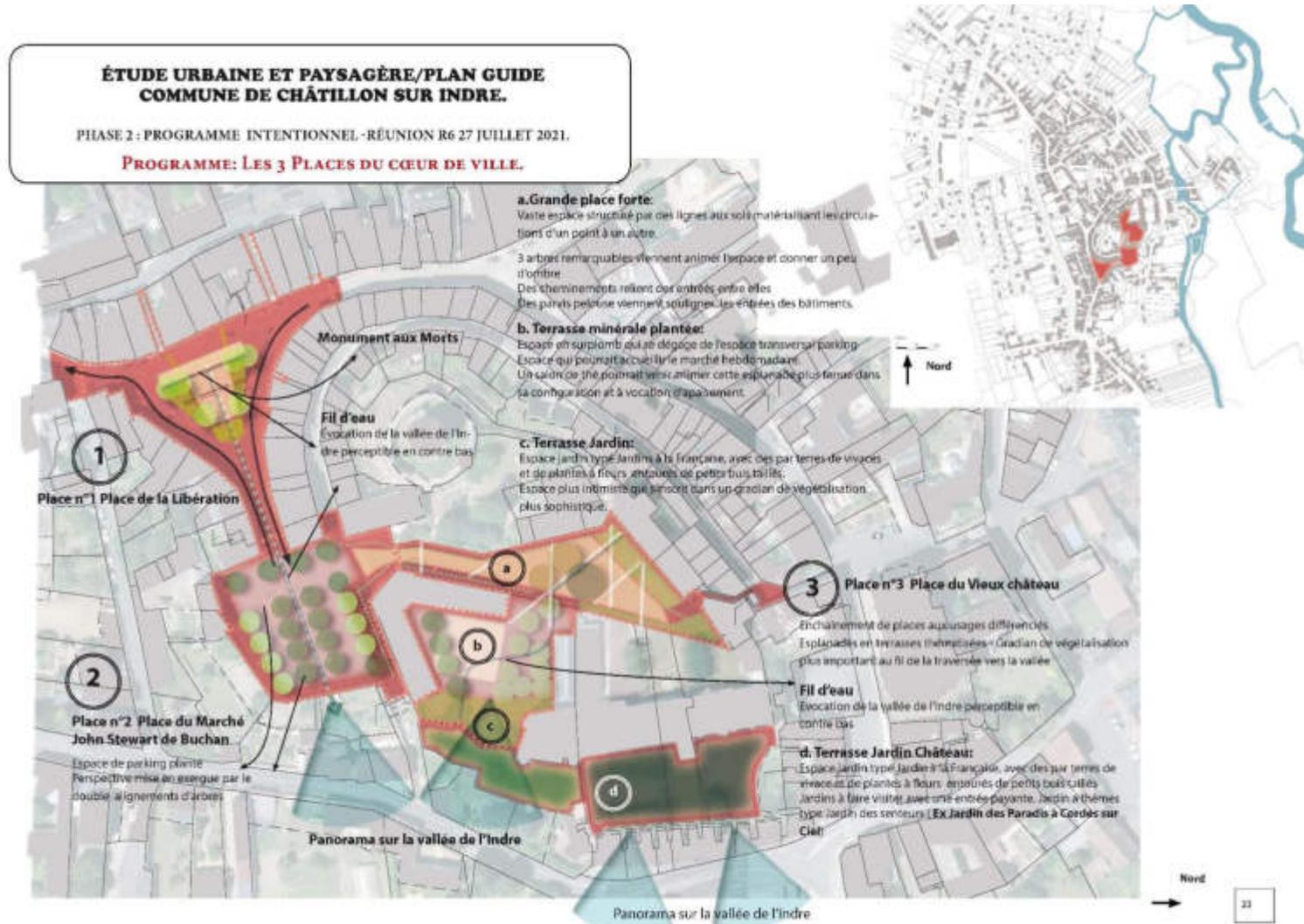
« Un parc urbain récréatif : créer un espace polyvalent de promenade, détente, loisirs et festif, à élever en qualité paysagère, en renforçant les qualités paysagères et fonctionnelles de la périphérie. »

■ 2. BOULEVARD DU GENERAL LECLERC



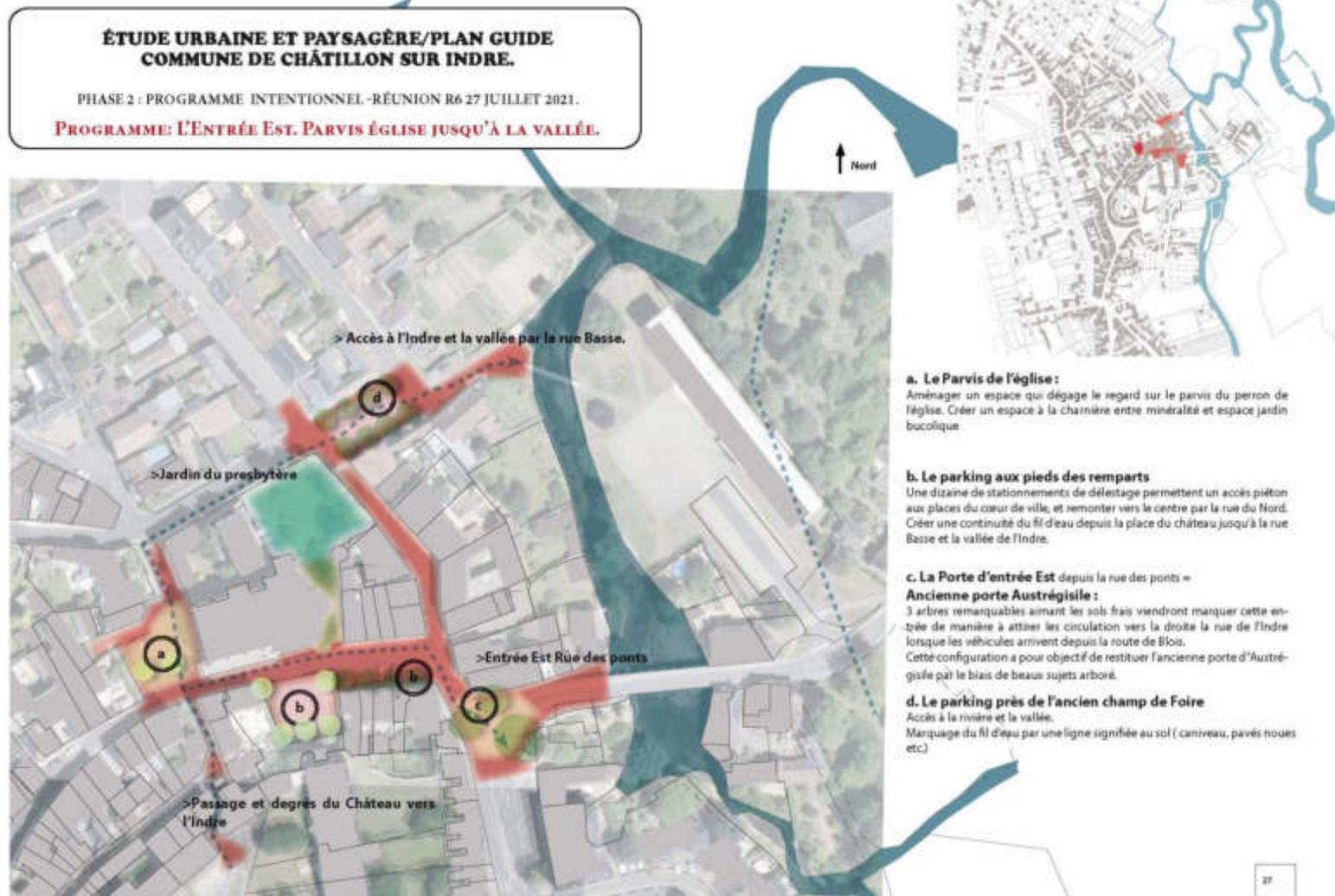
« Promenade plantée et accès au cœur de ville : passer du statut de route longeant la ville à avenue amenant à la ville. »

■ 3. PLACES DU CŒUR DE VILLE



« Enchaînement d'esplanades minérales conduite par le fil de l'eau : place de la Libération, centre de la vie commerciale ; place du Marché (John Stewart de Buchan), parking et esplanade sur la vallée de l'Indre ; place du Vieux-Château, déambulation et contemplation de l'architecture du site (restitution de la cour du château, ouvrir les vues sur la vallée). »

■ 4. AMENAGEMENT ENTREE EST



« Parvis de l'église avec franchissement de la rue du Nord ; Accroches à la vallée de l'Indre : porte d'entrée de ville et espaces à traiter dans le respect de la typologie paysagère de la vallée. »

■ 5. PARKING ROUTE DE BLOIS

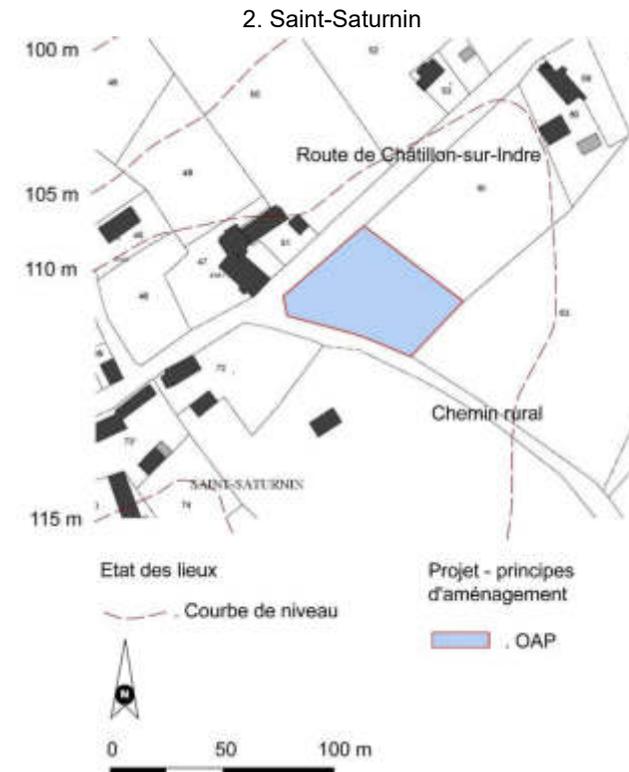


« Accroches à la vallée de l'Indre : porte d'entrée de ville et espaces à traiter dans le respect de la typologie paysagère de la vallée. »

1.3. CLERE-DU-BOIS

Zone Ua du bourg et zone Ah de Saint-Saturnin : densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1. Bourg 2. Saint-Saturnin	1. Centre ancien dense des autres bourgs 2. Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat	Bourg : 0,14 ha Saint-Saturnin : 0,23 ha	Sans espaces collectifs	Bourg : 2 à 3 Saint-Saturnin : 2 à 3



■ SITE ET SITUATION



1. Bourg de Cléré-du-Bois. Route de Saint-Flovier



2. Saint-Saturnin. Entre la route de Châtillon-sur-Indre et le chemin rural de Saint-Saturnin à Clion

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

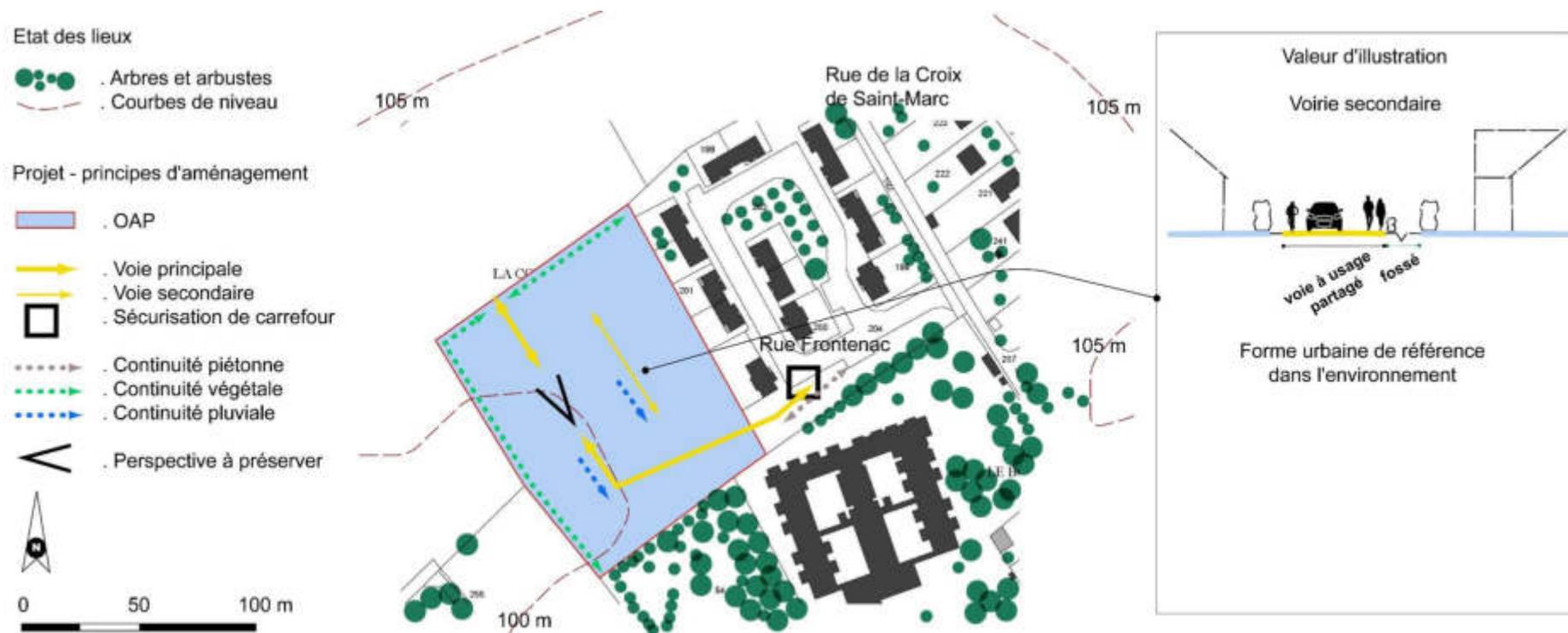
■ DEPLACEMENT

Les accès pourront se faire individuellement sur les voies de desserte existantes. A Saint-Saturnin, pour un motif de sécurité, les accès pourront être imposés sur le chemin rural de Saint-Saturnin à Clion, au sud.

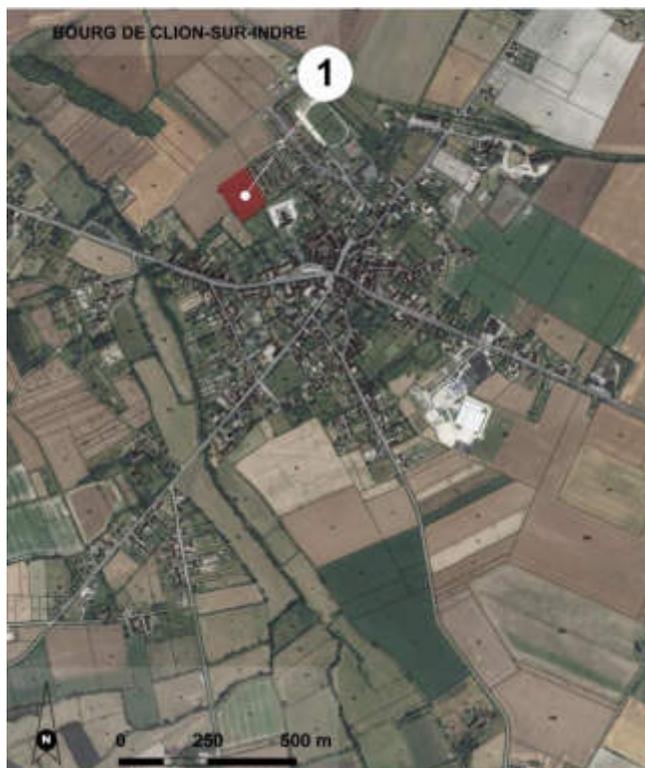
1.4. CLION-SUR-INDRE

Zone 1AUh de la Couture : aménagement et programmation

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1	Urbanisation future à dominante résidentielle	1,16 ha	0,81 ha environ	13 environ



■ SITE ET SITUATION



Terrain de l'opération (Pied de Bourges en arrière-plan).
Accès par la rue Frontenac

■ HABITAT

L'opération prolonge l'urbanisation des derniers lotissements. Pour environ 13 logements à réaliser, la surface moyenne des parcelles est d'environ 620 m². Une diversité de taille des parcelles peut être recherchée pour répondre à différentes demandes.

■ DEPLACEMENT

L'aménagement organise la continuité routière depuis l'opération de la rue Frontenac. Afin de préserver des opportunités à plus long terme, il faudra laisser la possibilité de poursuivre la voie principale au nord.

L'illustration propose un principe de voirie secondaire ménageant de la place pour le piéton et la végétation, avec un gabarit de taille limitée pour ne pas surconsommer l'espace. La gestion des eaux pluviales à l'air libre est un principe à envisager.

■ VEGETATION

Face à l'espace rural, les clôtures seront plantées pour intégrer l'opération, avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

■ ENVIRONNEMENT

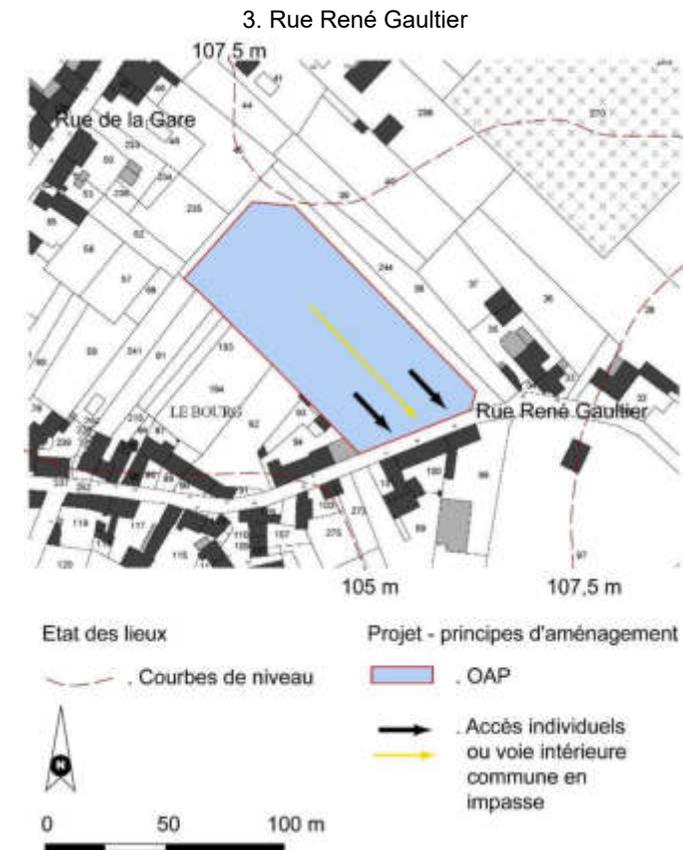
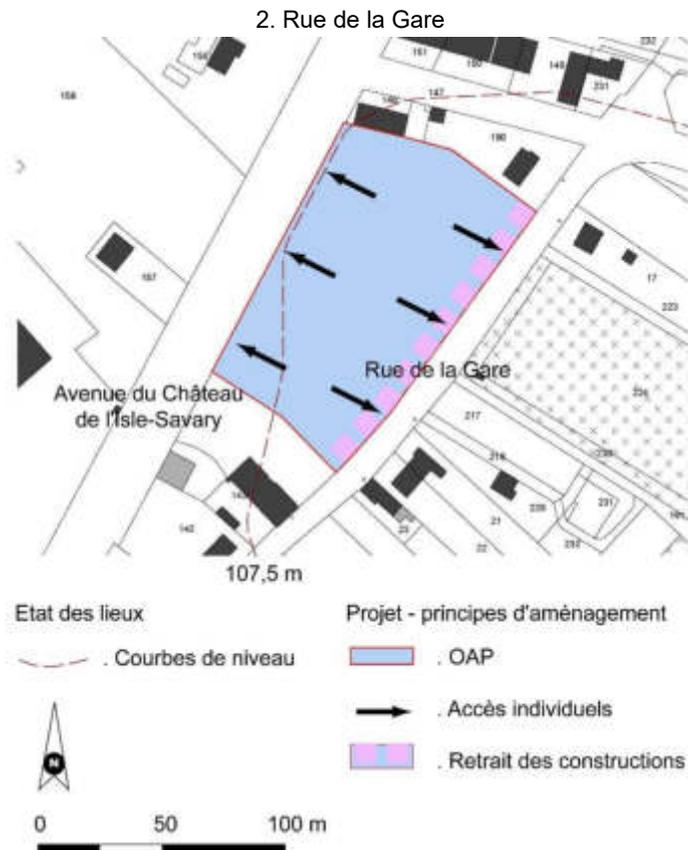
Le Pied de Bourges est une butte en interfluve entre les vallées de l'Indre et de l'Ozance. C'est un élément marquant du paysage rural. La vue sur le Pied de Bourges est à mettre en valeur dans l'organisation de l'opération, en maintenant une perspective sur ce relief.

■ PROGRAMMATION

Une seule zone 1AUh couvre la commune de Clion-sur-Indre. Elle sera directement ouverte à l'urbanisation. Un phasage intérieur est possible pour prendre en compte les coûts en viabilisation et s'adapter au rythme de commercialisation, mais il n'est pas imposé pour laisser toute marge de manœuvre au porteur de projet.

Zones Ub de la rue de la Gare et de la rue René Gaultier : aménagement et densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
2. rue de la Gare 3. rue René Gaultier	Quartier ou petit ensemble urbain aux constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs	Rue de la Gare : 0,90 ha Rue René Gaultier : 0,57 ha	Sans espaces collectifs	Rue de la Gare : 6 à 8 Rue René Gaultier : 4 environ



■ SITE ET SITUATION



2. Rue de la Gare et terrain



3. Rue René Gaultier et terrain

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

Rue de la Gare : un recul des constructions est à respecter par rapport à la rue pour éviter les vues sur le cimetière. Ce recul est indiqué sur le plan de zonage du PLUi : 20 mètres minimum par rapport à la rue de la Gare.

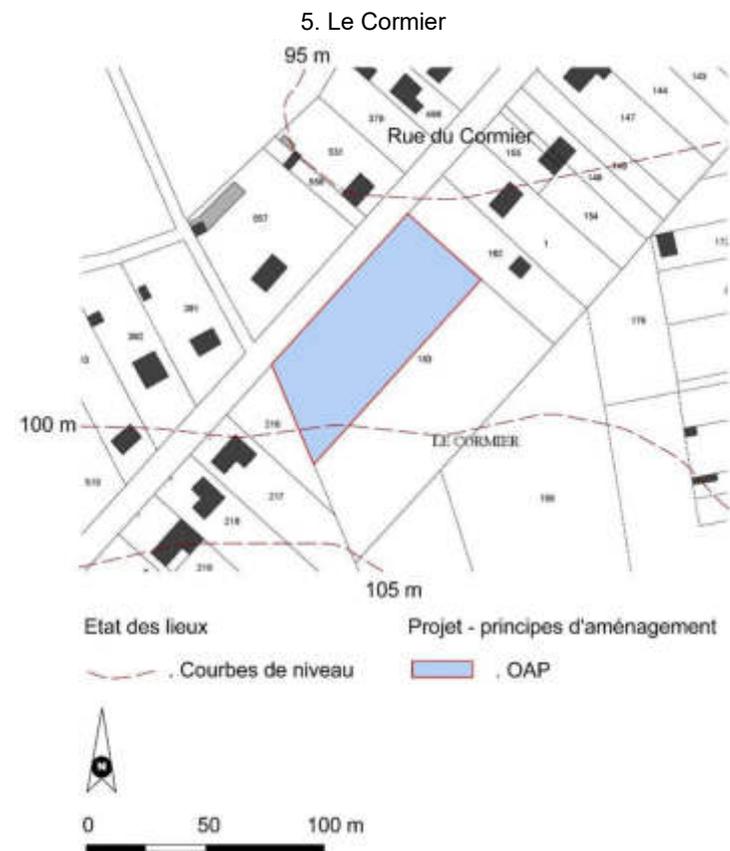
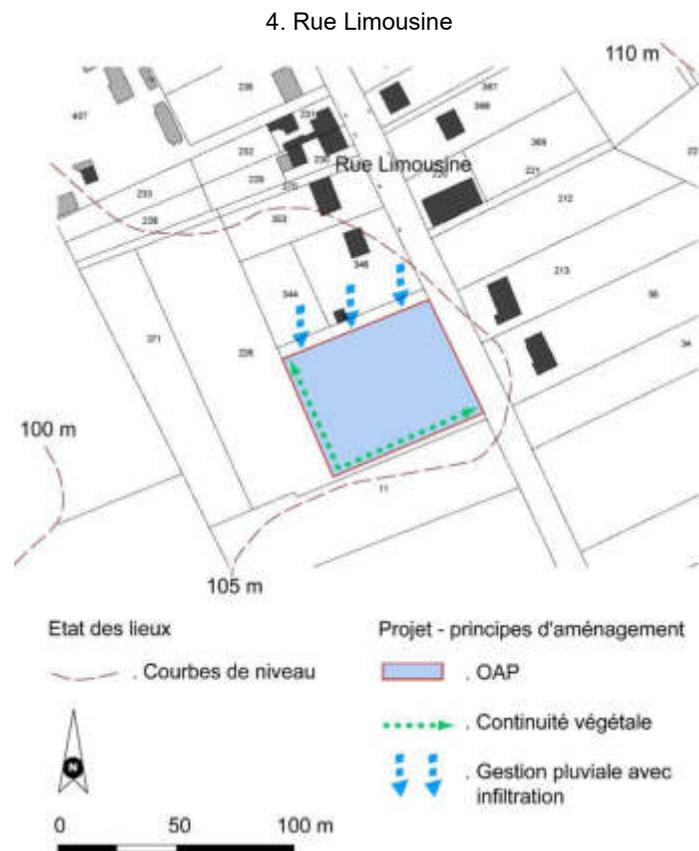
■ DEPLACEMENT

Rue de la Gare : les accès individuels peuvent se faire rue de la Gare et avenue du Château de l'Isle Savary. Aucune desserte commune n'est nécessaire.

Rue René Gaultier : le chemin au nord-est du terrain est privé et il ne peut pas être utilisé pour sa desserte. Les accès se feront sur la rue René Gaultier. Pour le second rideau, les constructions pourront être gérées par des parcelles en drapeau ou par un accès commun mais la solution n'est pas imposée pour laisser toute marge de manœuvre au porteur de projet, et faciliter ainsi l'urbanisation.

Zones Ub de la rue Limousine et du Cormier : **aménagement et densification**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
4. rue Limousine 5. Le Cormier	Quartier ou petit ensemble urbain aux constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs	Rue Limousine : 0,34 ha Le Cormier : 0,37 ha	Sans espaces collectifs	Rue Limousine 3 environ Le Cormier : 5 environ



■ SITE ET SITUATION



4. Rue Limousine et terrain



5. Le Cormier : rue du Cormier et terrain

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

■ VEGETATION

Rue Limousine : face à l'espace rural, les seront plantées pour intégrer l'opération, avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

■ ENVIRONNEMENT

Rue Limousine : près de l'OAP, sur la même parcelle, une noue large sera réalisée pour amortir l'eau pluviale provenant de la zone d'activité de la vallée Marteau plus au nord. Cette partie de la parcelle est inscrite en emplacement réservé au PLUi. L'emprise sera à sécuriser.

Zone Ua du centre-ville - rue de la promenade : renouvellement urbain

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface bâtie	Objectif
6	Centre ancien dense des bourgs	0,49 ha	2 260 m ²	Mise en valeur de l'espace public et des logements



■ SITE ET SITUATION



Rue de la Promenade

■ HABITAT ET AMENAGEMENT

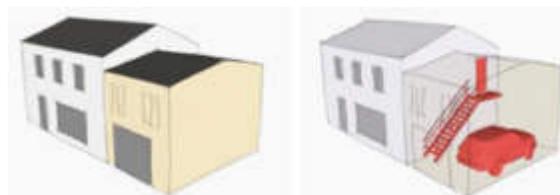
Secteur d'OAP 1. La rue de la Promenade est étroite et peu ensoleillée. Sur 14 logements, plusieurs logements sont vacants. Le bâti est ancien, de type traditionnel : petite tuile plate, lucarnes, encadrements en pierre... Les bâtiments sont pour la plupart mitoyens.

Pour lutter contre le risque d'abandon et d'insalubrité, il est nécessaire de revaloriser l'espace public

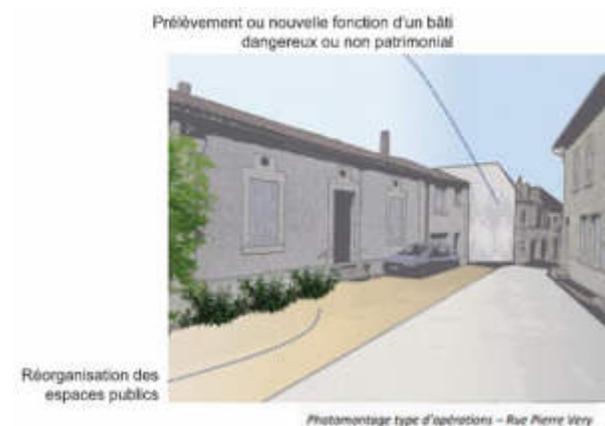
Il est aussi nécessaire de poser la question du devenir d'un bâtiment, et notamment d'étudier la possibilité d'y créer un espace extérieur valorisant les bâtiments proches pour favoriser leur réutilisation ou de faire une opération de démolition/reconstruction.

Secteur d'OAP 2. La possibilité d'avoir un passage en cœur d'îlot est aussi à étudier, entre la rue de la Promenade et la rue de la Gare, pour faciliter la pratique piétonne et cycliste du bourg. Un espace vert collectif pourrait alors aussi être envisagé. Les parcelles concernées sont principalement les suivantes : AH084, 094, 095 et 102.

Valeur d'illustration : bâtisses à démolir pour créer des espaces extérieurs ou opération de démolition/reconstruction



Valeur d'illustration : l'aménagement de rue



Chédigny (Indre-et-Loire)



Bouresse (Vienne)



Traduction du plan-guide en centre-ville : **aménagement**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Secteurs de programme
7	Centre ancien historique et extension au Champ de Foire	10 ha environ	3



■ SYNTHÈSE DES ACTIONS DU PLAN-GUIDE 2022 - EXTRAITS

EQUIPE DE MOE : MARIE PIAU paysagiste concepteur / CHRISTOPHE DUBOST bureau d'études DB

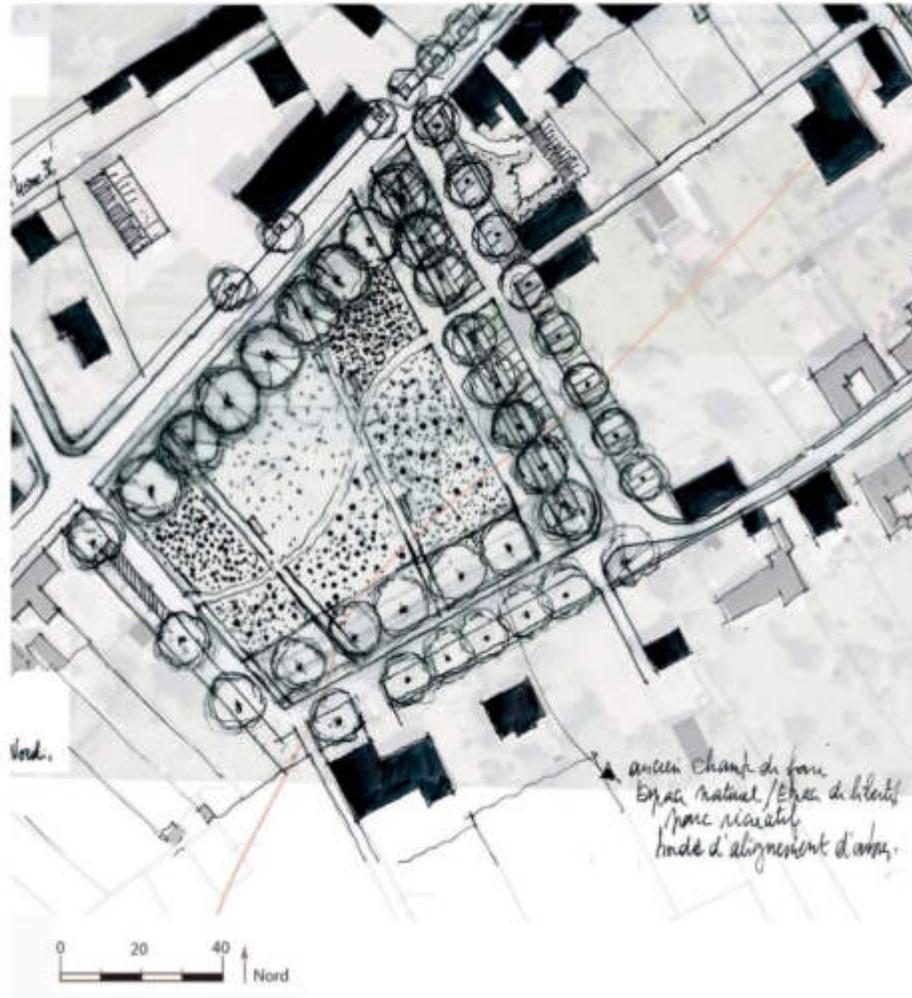


Le plan-guide est un outil pour gérer de façon coordonnée dans le temps les projets urbains. Le plan-guide du centre-ville de Clion-sur-Indre a été élaboré en 2022. Les grands principes d'aménagement retenus sont intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation du PLUi pour assurer leur réalisation dans le temps, en respectant leurs contenus.

■ 1. ANCIEN CHAMP DE FOIRE

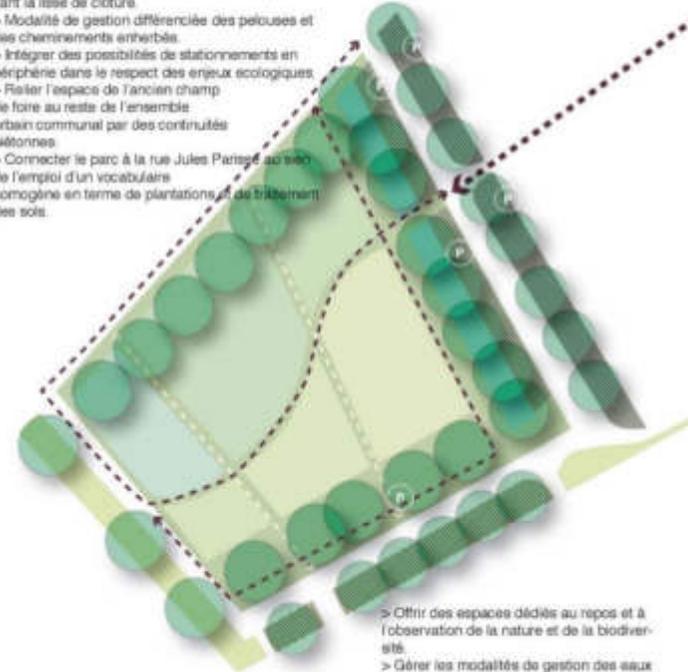
ÉTUDE URBAINE ET PAYSAGÈRE/CŒUR DE VILLE COMMUNE DE CLION -

PHASE 2 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES Secteur Ancien Champ de foire - Esquisse & Schéma



Ancien champ de foire
Requalification en parc nature de loisir tournée vers la mise en scène des écosystèmes et la biodiversité.

- > Créer un espace dédié à la nature et sa mise en scène.
- > Modalité de gestion par type mélange ray gras et vivaces et de planification différenciée des tontes.
- > Créer des circulations qui permettent de traverser l'espace au sein d'un cadre agréable apaisé, et coupé de la minéralité des aménagements urbains du cœur de ville.
- > Conserver et renforcer la structure de l'ancien champ de foire en conservant un espace vide central et en maintenant les alignements ou - en les complétant le cas échéant.
- > Encadrer l'espace en conservant et en requalifiant la lisse de clôture.
- > Modalité de gestion différenciée des pelouses et des cheminements arborés.
- > Intégrer des possibilités de stationnements en périphérie dans le respect des enjeux écologiques.
- > Rélier l'espace de l'ancien champ de foire au reste de l'ensemble urbain communal par des continuités piétonnes.
- > Connecter le parc à la rue Jules Parisé au sein de l'emploi d'un vocabulaire homogène en terme de plantations et de traitement des sols.



- > Offrir des espaces dédiés au repos et à l'observation de la nature et de la biodiversité.
 - > Gérer les modalités de gestion des eaux pluviales grâce à des dispositifs paysagers type noues plantées filtrantes et épuratrices.
 - > Intégrer un mobilier naturel et champêtre désigné en fonction de l'ambiance paysagère naturelle.
- Cf images de références.

10

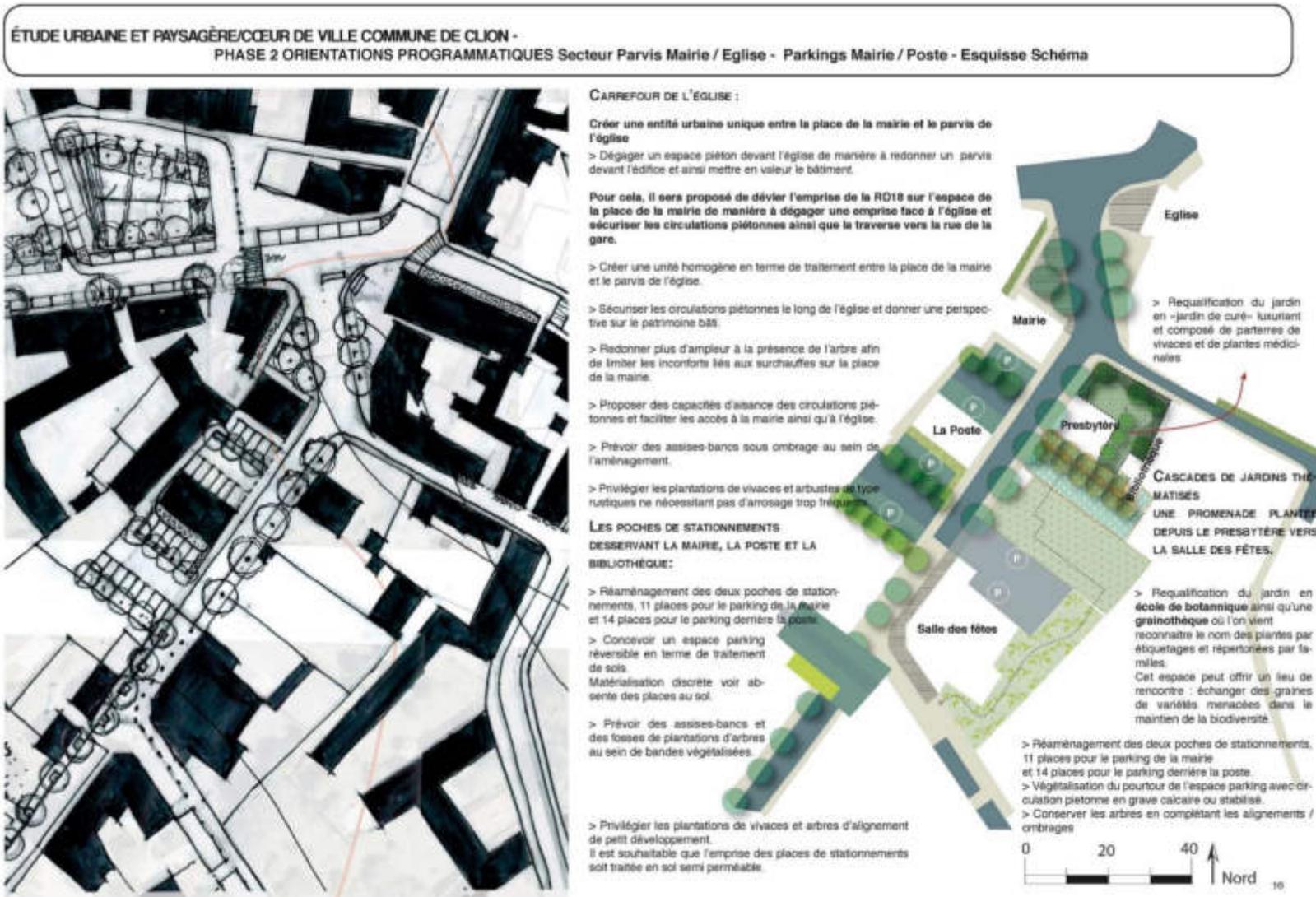
« Ancien champ de foire : requalification en parc nature de loisir tournée vers la mise en scène des écosystèmes et la biodiversité. »

■ 2. CARREFOUR MAISON MEDICALE / RUE DE LA GARE



« Avenue du château de l'Isle-Savary »

■ 3. PLACES CŒUR DE VILLE



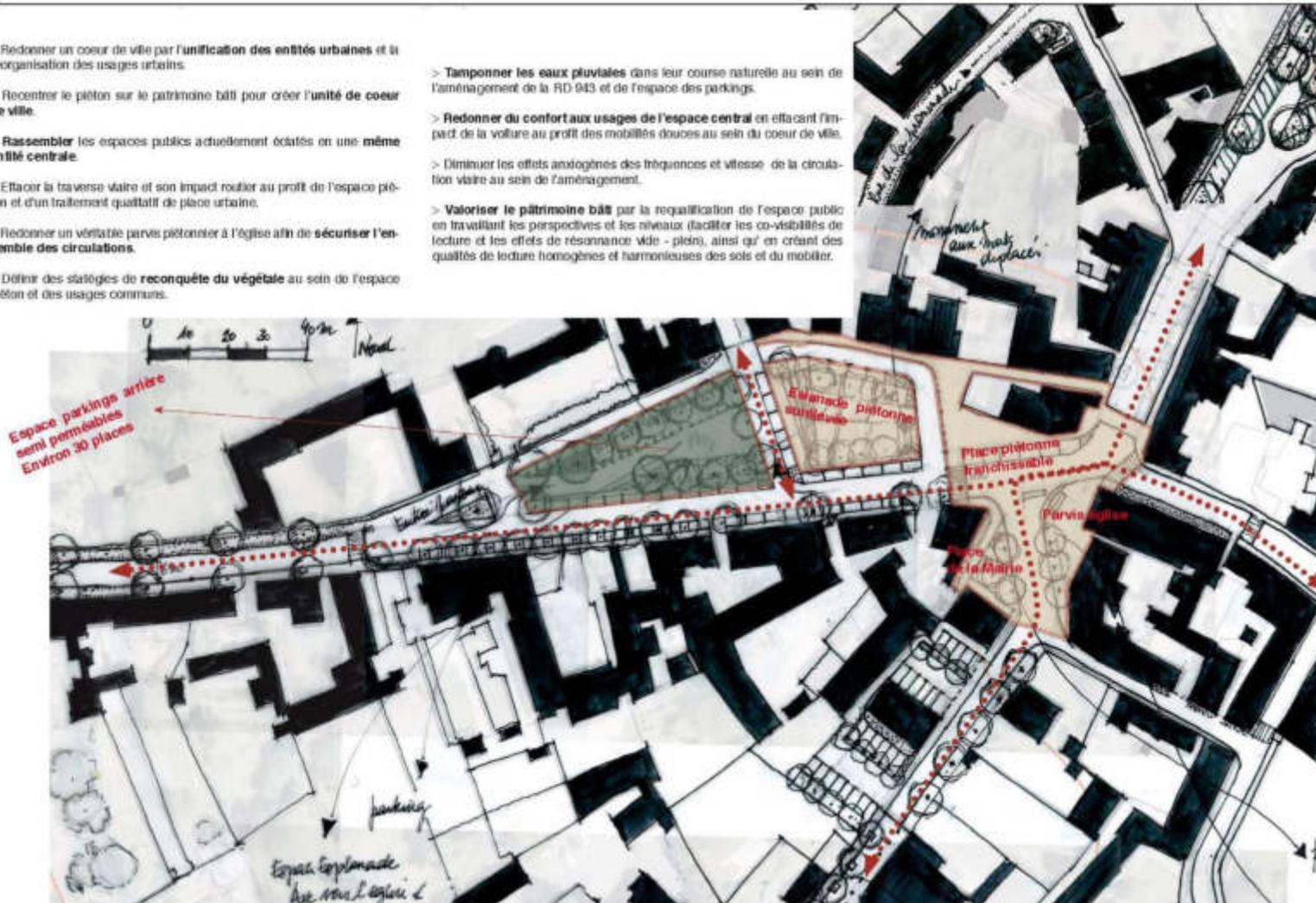
« Secteur Parvis Mairie/Eglise - Parkings Mairie/Poste : créer une entité urbaine unique entre la place de la mairie et le parvis de l'église. »

ÉTUDE URBAINE ET PAYSAGÈRE/COEUR DE VILLE COMMUNE DE CLION -

PHASE 2 ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES Secteur Parvis Mairie / Eglise - Place du 8 mai 1945 - Esquisse

- > Redonner un cœur de ville par l'unification des entités urbaines et la réorganisation des usages urbains.
- > Recentrer le piéton sur le patrimoine bâti pour créer l'unité de cœur de ville.
- > Rassembler les espaces publics actuellement écartés en une même entité centrale.
- > Effacer la traverse viaire et son impact routier au profit de l'espace piéton et d'un traitement qualitatif de place urbaine.
- > Redonner un véritable parvis piétonnier à l'église afin de sécuriser l'ensemble des circulations.
- > Définir des stratégies de reconquête du végétale au sein de l'espace piéton et des usages communs.

- > Tamponner les eaux pluviales dans leur course naturelle au sein de l'aménagement de la RD 943 et de l'espace des parkings.
- > Redonner du confort aux usages de l'espace central en effaçant l'impact de la voiture au profit des mobilités douces au sein du cœur de ville.
- > Diminuer les effets anodogènes des fréquences et vitesse de la circulation viaire au sein de l'aménagement.
- > Valoriser le patrimoine bâti par la requalification de l'espace public en travaillant les perspectives et les niveaux (faciliter les co-visibilités de lecture et les effets de résonance vide - plein), ainsi qu'en créant des qualités de lecture homogènes et harmonieuses des sols et du mobilier.



« Secteur Parvis Mairie/Eglise - Parkings Mairie/Poste : créer une entité urbaine unique entre la place de la mairie et le parvis de l'église. »

1.5. FLERE-LA-RIVIERE

Zones Ua et Ub du centre-bourg - rue Nationale : renouvellement urbain et densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface bâtie	Objectif
1	Centre ancien dense des bourgs et quartier aux constructions majoritairement anciennes en périphérie	1,42 ha	Ua : 1 895 m ² Ub : -	Réorganisation et mise en valeur d'un îlot bâti

Etat des lieux

 Courbe de niveau

Projet - principes d'aménagement

 OAP : emprise publique et emplacement réservé

 OAP : emprise privée

 Mise en valeur du bâti et réhabilitation

 Démolition et création d'espace public / Réhabilitation

 Secteur de nouvelle urbanisation

 Desserte routière

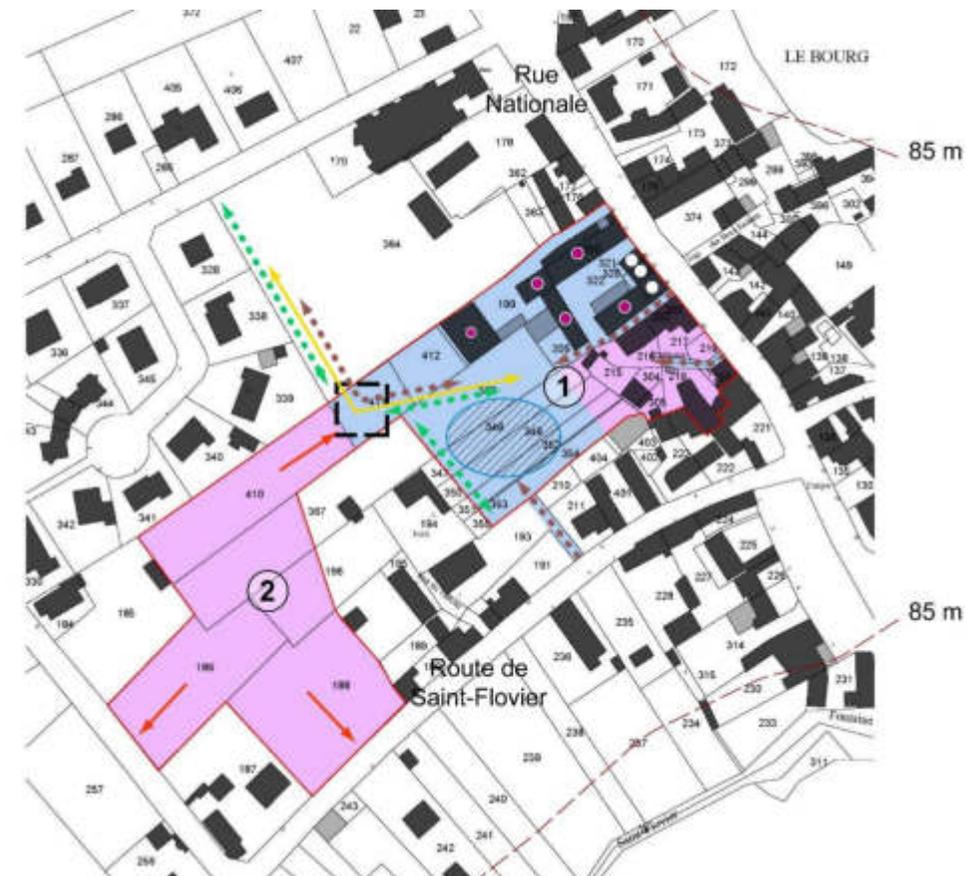
 Continuité piétonne

 Continuité végétale

 Phasage des opérations

 Articulation entre les différents espaces à anticiper

 Dont accès à préserver pour la phase 2



■ SITE ET SITUATION



Bâti insalubre le long de la rue Nationale et bâti acquis pour réhabilitation et création de logements communaux



Terrain communal en cœur d'îlot

■ HABITAT ET AMENAGEMENT

Secteur d'OAP 1. Des maisons situées le long de la rue Nationale se sont dégradées et sont insalubres. Cette situation dure et les élus ont décidé de débloquer la situation en acquérant plusieurs terrains. Une opération de renouvellement urbain est à engager avec une partie démolition.

Hypothèse 1 :

- Démolition de 3 logements insalubres le long de la rue Nationale, et maintien de la continuité bâtie par la création d'un mur continu ou semi-continu ;
- Desserte par le parking de la salle des fêtes, donc par l'arrière par rapport à la situation actuelle, ce qui permet de faciliter l'accès et revalorise le bâti existant ;
- Création de quelques logements en densification, dans le cœur d'îlot, rendue possible grâce à la nouvelle desserte ;
- Un enchaînement d'espaces publics peut être réalisé, face au secteur où du bâti est conservé pour devenir des logements communaux, et pour organiser le secteur de la nouvelle urbanisation en cœur d'îlot.

- Face aux espaces publics, les habitations sont en recul. Des garages marquent l'alignement et préservent à côté un petit espace individuel pour les familles, devant le bâti (vie familiale, autre stationnement...).

Hypothèse 2 :

- Le bâti le long de la rue Nationale est conservé ou fait l'objet d'une opération de démolition/reconstruction, pour conserver la densité bâtie et la perspective de rue. Ce bâti est ouvert sur l'espace intérieur, espace avec lequel il fonctionne, le dos à la rue Nationale ;
- La desserte se fait selon le même principe que dans l'hypothèse 1, et elle vient desservir les espaces privatifs des bâtiments situés le long de la rue Nationale. L'espace collectif intérieur est alors plus liée à la desserte, et moins propice à une pratique ouverte pour l'ensemble de la population ;
- La nouvelle urbanisation en cœur d'îlot est sous la forme de bâtiments qui s'implantent le long de la voie intérieure à créer, ou avec un léger recul. Les bâtiments annexes sont en fond de parcelles (abris de jardins, garages).

Les emplacements réservés sont mobilisés par le PLUi pour acquérir du bâti et développer les liaisons piétonnes entre l'opération et la route de Saint-Flovier, donc urbaniser et en même temps désenclaver, rendre le tissu urbain plus perméable pour le piéton.

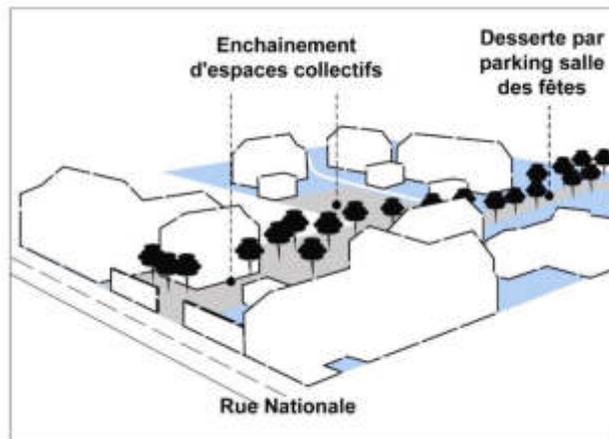
■ PROGRAMMATION

Secteur d'OAP 2. Les terrains situés dans la seconde partie de l'OAP sont destinés à être urbanisés dans une seconde phase. Les terrains sont privés et l'urbanisation ne pourra vraisemblablement se faire qu'avec l'intervention de la collectivité.

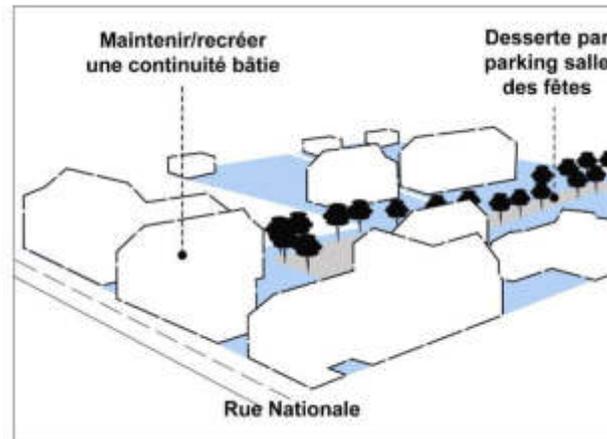
A ce stade, il est simplement prévu par l'OAP de ménager la possibilité de la continuité routière et d'accès futurs sur la route de Saint-Flovier et la rue Neuve. Un maillage global pourra ainsi être réalisé à terme. Une articulation sera à aménager entre ces deux secteurs d'OAP.

Valeur d'illustration

Démolition et création d'espaces collectifs
Hypothèse 1



Réhabilitation/Démolition-reconstruction
Hypothèse 2

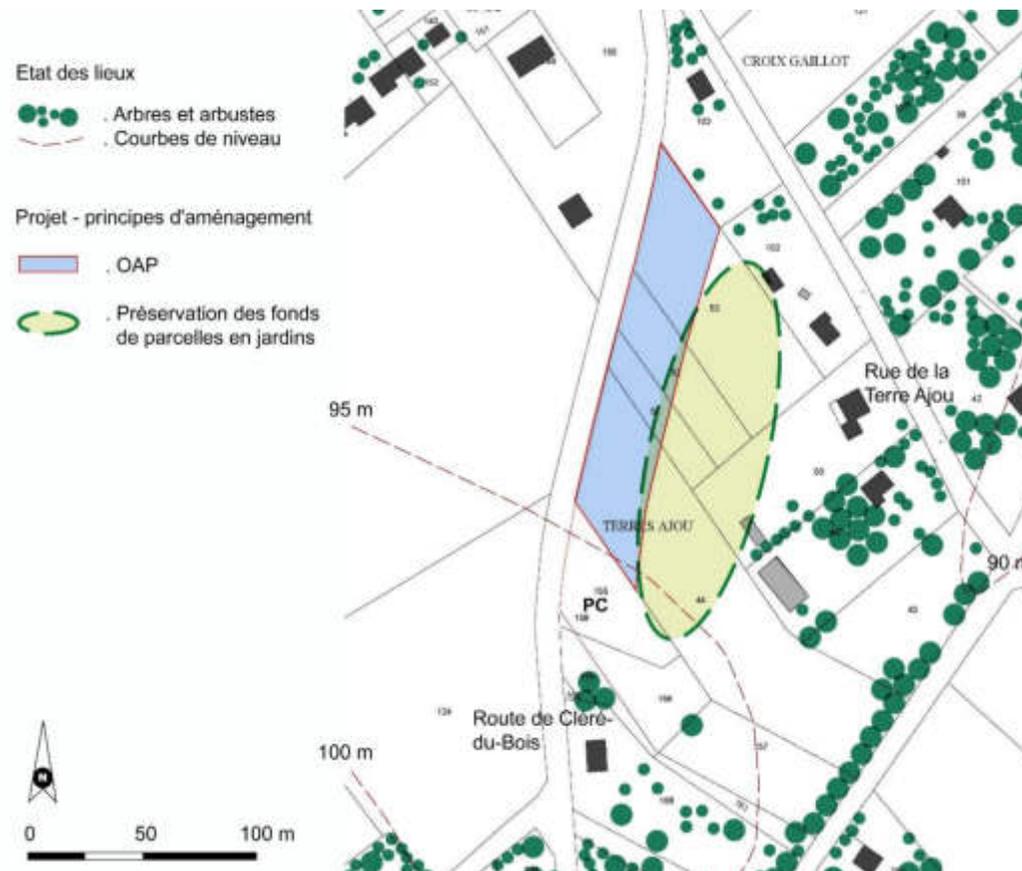


Bouvron - Courtil Saint-Mathurin (Loire-Atlantique)



Zone Ub de la route de Cléré-du-Bois : densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
2	Quartier aux constructions majoritairement anciennes en périphérie	0,47 ha	Sans espaces collectifs	5 environ



■ SITE ET SITUATION



Route de Cléré-du-Bois et terrain

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

■ DEPLACEMENT

Les accès seront individuels, directement sur la route de Cléré-du-Bois. Ils pourront le cas échéant être jointifs sur des parcelles voisines, pour limiter leur dispersion le long de la voie d'un linéaire assez long.

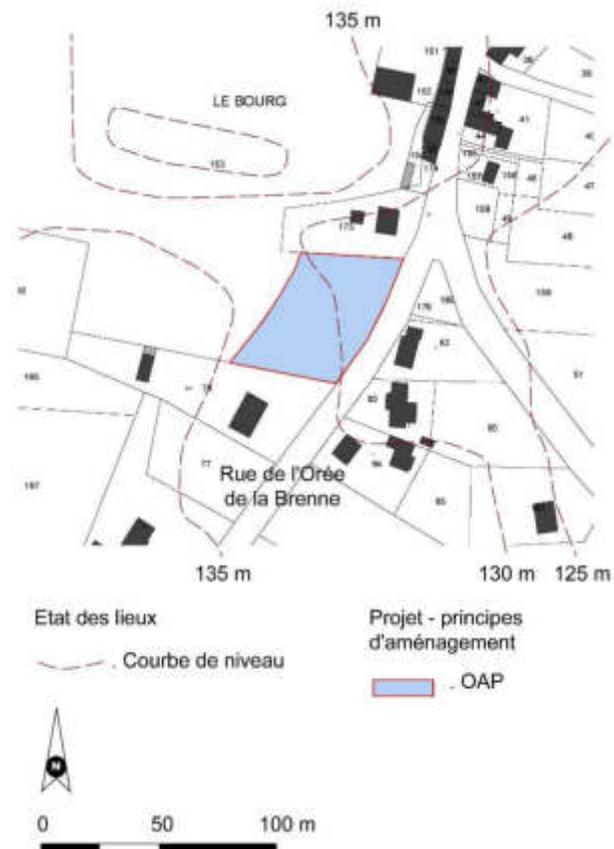
■ VEGETATION

Dans ce secteur au contact de l'espace urbain et de l'espace rural, en second plan par rapport aux constructions existantes et futures, les fonds de parcelles sont à conserver en jardins pour constituer un cœur d'îlot vert.

1.6. MURS

Zone Ub du bourg : densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1	Quartier aux constructions majoritairement anciennes en périphérie	0,22 ha	Sans espaces collectifs	3 environ



■ SITE ET SITUATION



Rue de l'Orée de la Brenne et terrain

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau ci-dessus.

■ DEPLACEMENT

Les accès pourront se faire individuellement sur la rue de l'Orée de la Brenne.

1.7. PALLUAU-SUR-INDRE

Zone 1AUh du Pontreau : aménagement et programmation

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1	Urbanisation future à dominante résidentielle	0,97 ha	0,68 ha environ	10 environ



■ SITE ET SITUATION



Terrain de l'opération par le sud (rue des Alouettes), et par le nord

■ HABITAT

L'opération prolonge l'urbanisation de l'opération de la rue des Alouettes jusqu'au chemin rural au nord. Pour environ 10 logements à réaliser, la surface moyenne des parcelles est d'environ 680 m². Une diversité de taille des parcelles peut être recherchée pour répondre à différentes demandes.

■ DEPLACEMENT

L'aménagement organise la continuité routière depuis l'opération au sud, en prolongeant la rue des Alouettes. Afin de préserver des opportunités à plus long terme, il faudra laisser la possibilité de poursuivre des voies du côté est. La continuité piétonne prévue au nord, en prolongement de la voie à créer, peut aussi préfigurer une continuité routière à moyen/long terme jusqu'à la D15. Actuellement, elle n'est pas retenue mais elle pourrait être nécessaire à terme si l'urbanisation de ce secteur est renforcée.

Dans l'attente, il faut prévoir un retournement pour les véhicules sur cette partie nord de l'opération, par un espace collectif. Cette réalisation représente aussi l'opportunité de créer un espace de vie pour les habitants, notamment avec des plantations.

L'illustration propose un principe de voirie secondaire ménageant de la place pour le piéton et la végétation, avec un gabarit de taille limitée pour ne pas surconsommer l'espace, selon le même type de voie que la rue des Alouettes. La gestion des eaux pluviales à l'air libre est un principe à envisager.

■ VEGETATION

Face à l'espace rural et en vis-à-vis de l'aire de stockage des poubelles, les clôtures seront plantées avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

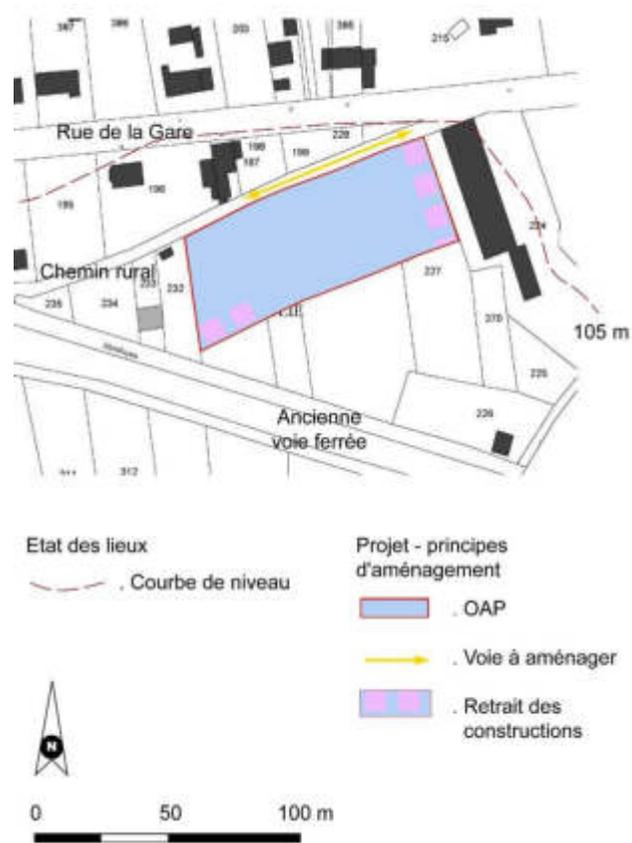
Ces végétaux devront être suffisamment épais pour servir de coupe-vent car le secteur est exposé face à la plaine agricole ouverte.

■ PROGRAMMATION

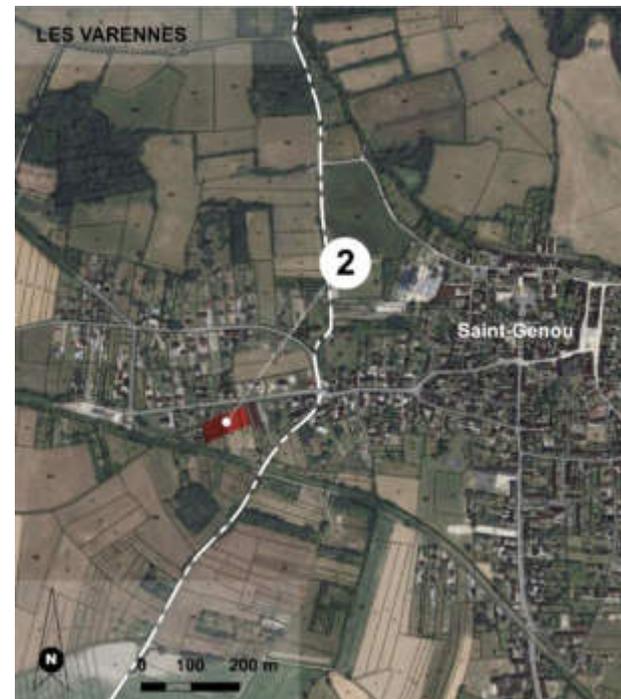
Une seule zone 1AUh couvre la commune de Palluau-sur-Indre. Elle sera directement ouverte à l'urbanisation. Un phasage intérieur est possible pour prendre en compte les coûts en viabilisation et s'adapter au rythme de commercialisation, mais il n'est pas imposé pour laisser toute marge de manœuvre au porteur de projet.

Zone Ub des Varennes : aménagement et densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
2	Quartier aux constructions majoritairement anciennes en périphérie	0,39 ha	Sans espaces collectifs	4 environ



■ SITE ET SITUATION



Route de Cléré-du-Bois et terrain le long d'un chemin rural

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

Les constructions seront en retrait par rapport aux bâtiment d'entreprises à l'est et à l'ancienne voie ferrée au sud.

■ DEPLACEMENT

Le chemin rural est assez étroit. Il est à aménager pour la viabilisation des futures parcelles, et pour permettre le croisement des véhicules. L'intersection avec la rue de la Gare est aussi à aménager, pour sécuriser les entrées et sorties.

1.8. SAINT-CYRAN-DU-JAMBOT

Zone 1AUh de Razeray : aménagement et programmation

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1	Urbanisation future à dominante résidentielle	1,05 ha	0,73 ha environ	10 environ

Etat des lieux

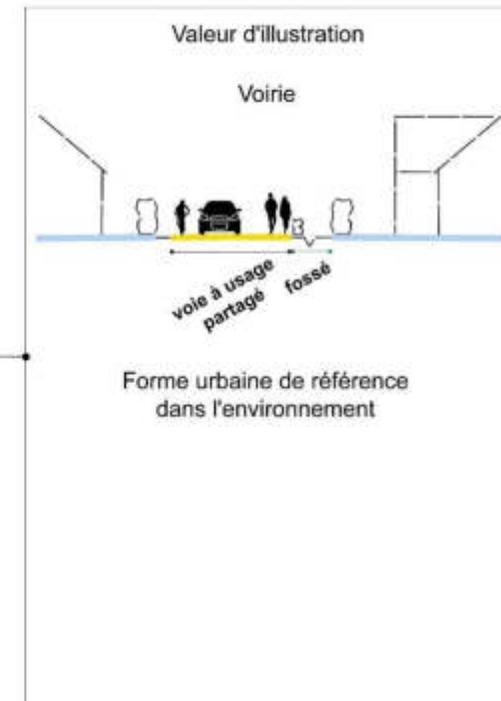
-  Arbres et arbustes
-  Courbes de niveau
-  Ligne électrique

Projet - principes d'aménagement

-  OAP
-  Voie principale
-  Longueur de voie sans accès
-  Continuité piétonne
-  Continuité végétale
-  Continuité pluviale
-  Gestion pluviale avant sortie d'opération
-  Puits à préserver



0 50 100 m



■ SITE ET SITUATION



Route de Fléré et terrain et le long de la route

■ HABITAT

L'opération renforce l'urbanisation précédemment développée par un lotissement lieu-dit Sous l'Affinière. Elle est distincte du bourg où les potentiels fonciers sont limités : emprise du lycée agricole à l'ouest et au nord, jardins de vallée au sud, versant cultivé à l'est. Pour environ 10 logements à réaliser, la surface moyenne des parcelles est d'environ 730 m². Une diversité de taille des parcelles peut être recherchée pour répondre à différentes demandes.

■ DEPLACEMENT

La desserte routière est organisée à partir de la D28 et d'un petit barreau entre cette voie et la D28d. Il n'y a pas d'accès sur la D28d, qui est une voie de liaison vers la route de Tours plus pratiquée que la D28.

Des accès individuels sont possibles, hors D28, mais seront à privilégier sur les voies intérieures à créer dans l'opération.

L'illustration propose un principe de voirie secondaire ménageant de la place pour le piéton et la végétation, avec un gabarit de taille limitée pour ne pas surconsommer l'espace. La gestion des eaux pluviales à l'air libre est un principe à envisager.

Un chemin piéton est à réaliser en façade nord de l'opération, pour relier à terme ce secteur au bourg.

■ VEGETATION

Face à l'espace rural et à la D28d, les clôtures en vis-à-vis seront plantées avec des végétaux de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

■ ENVIRONNEMENT

Par un bassin ou un autre dispositif d'infiltration et/ou de tamponnement, l'eau pluviale est à gérer sur le site et à intégrer à la conception de l'aménagement, avant rejet.

Un ancien puits situé au sud du terrain est à préserver.

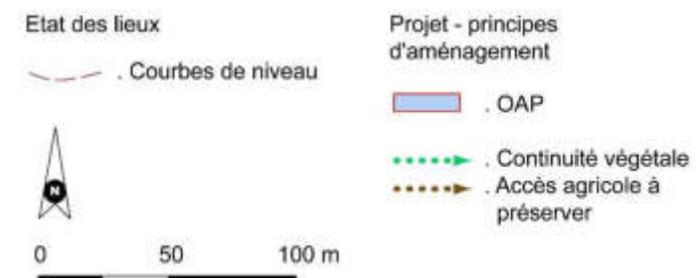
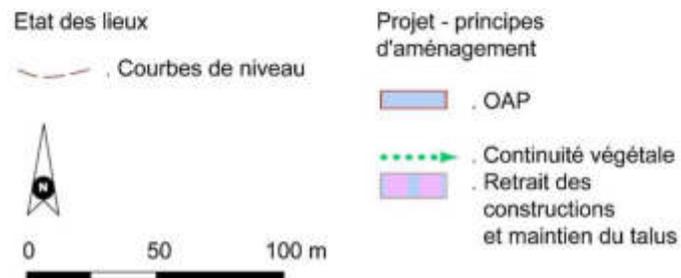
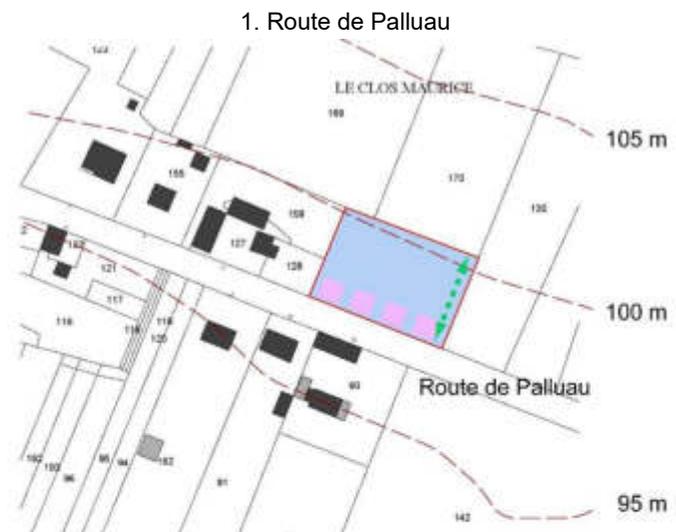
■ PROGRAMMATION

Une seule zone 1AUh couvre la commune de Saint-Cyran-du-Jambot. Elle sera directement ouverte à l'urbanisation. Un phasage intérieur est possible pour prendre en compte les coûts en viabilisation et s'adapter au rythme de commercialisation, mais il n'est pas imposé pour laisser toute marge de manœuvre au porteur de projet.

1.9. LE TRANGER

Zone Ub route de Palluau (entrée est) et route de Châtillon (entrée ouest) : aménagement et densification

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Objectif en logements
1. Route de Palluau 2. Route de Châtillon	Quartier aux constructions majoritairement anciennes en périphérie	Route de Palluau : 0,20 ha Route de Châtillon : 0,35 ha	Sans espaces collectifs	Route de Palluau : 2 à 3 Route de Châtillon : 3 à 4



■ SITE ET SITUATION



1. Entrée est de bourg par la D28 et terrain



2. Accès au terrain depuis la route de Châtillon et terrain

■ HABITAT

Les objectifs sont indiqués dans le tableau de la page précédente.

■ DEPLACEMENT

Route de Châtillon : l'accès aux futures habitations sera commun avec l'accès aux terres agricoles, en troisième-plan par rapport à la route de Châtillon. Il n'est pas prévu d'autres voies mais sur ce terrain qui est communal, une antenne peut être envisagée pour construire à l'ouest dans la profondeur (à défaut, parcelle(s) en drapeau ou servitude de passage...).

■ VEGETATION

Route de Palluau : la clôture en entrée de bourg sera plantée pour intégration du bâti futur qui sera en hauteur par rapport à la route.

Route de Châtillon : des végétaux sont à planter en fonds de parcelles pour l'intégration visuelle de l'opération depuis la route de Préaux d'où se dégage un panorama sur la vallée.

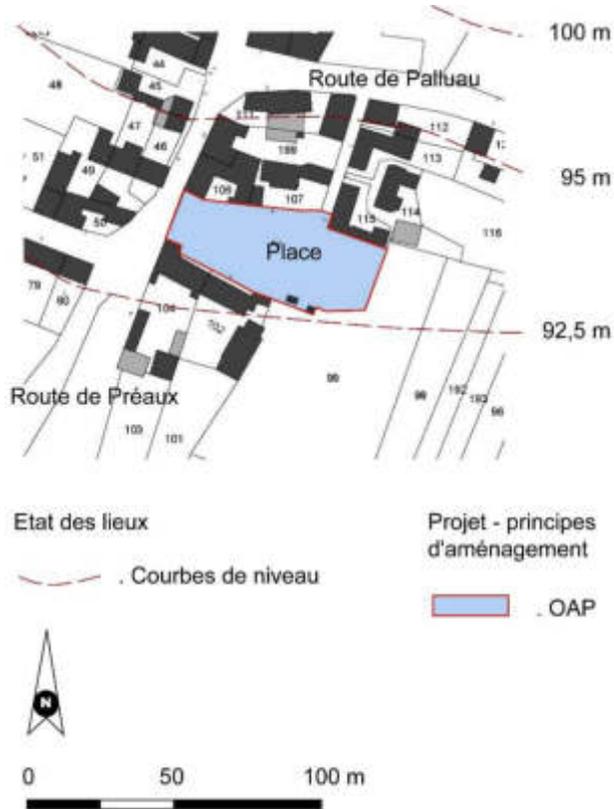
Dans les deux cas, les végétaux seront de divers développements à dominante d'essences locales et mélangées.

■ ENVIRONNEMENT

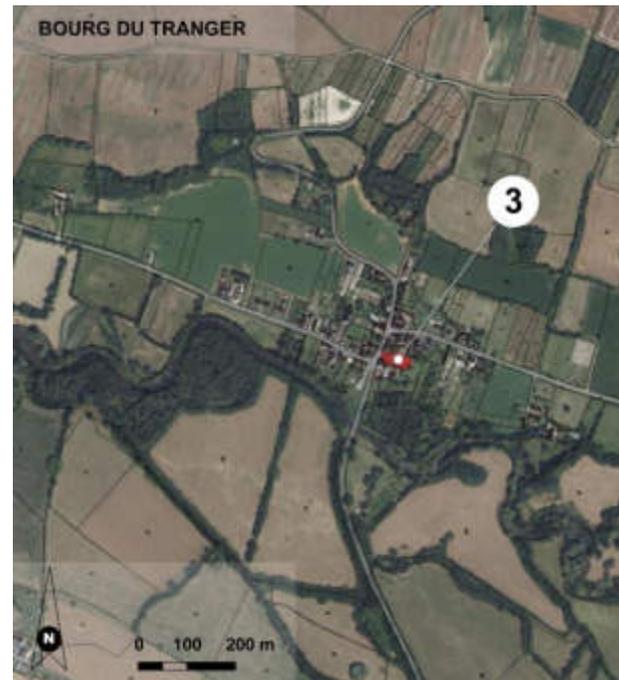
Route de Palluau : le talus le long de la route est à préserver. Les constructions seront en recul pour limiter l'effet de surplomb par rapport à la route.

Place de la Libération : aménagement

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale
3	Centre ancien dense des autres bourgs	1 780 m ²



■ SITE ET SITUATION



■ AMENAGEMENT DE PLACE

La place de la Libération a des fonctions dans la vie du village qui sont à conserver : stationnement, lieu de fêtes et brocantes, petite aération dans le tissu urbain avec trois tilleuls présents. Elle met aussi en relation la route de Préaux à la route de Palluau par la petite ruelle de Pousse-Penille, d'ambiance rurale.

Plusieurs équipements techniques (dont transformateurs) se juxtaposent et altèrent la qualité urbaine, tout comme le revêtement en enrobé, fonctionnel mais banal. La destruction récente d'un vieux bâtiment, remplacé par un mur en parpaing non enduit renforce cette impression.

Une mise en valeur de la place est souhaitable. Parmi les points à traiter : aménagement au sol, préservation des tilleuls et plantations, intégration d'équipements techniques, harmonisation des murs de clôture... dans le cadre d'une conception d'ensemble et préservant les différentes fonctions.

Des illustrations sont mises à titre de d'illustration page suivante, sans préjuger du programme qui serait à engager pour être le mieux adapté au contexte local.



Valeur d'illustration

Chédigny (Indre-et-Loire)



Mathieu (Calvados)



Chénérailles (Creuse)



Mortemart (Haute-Vienne)



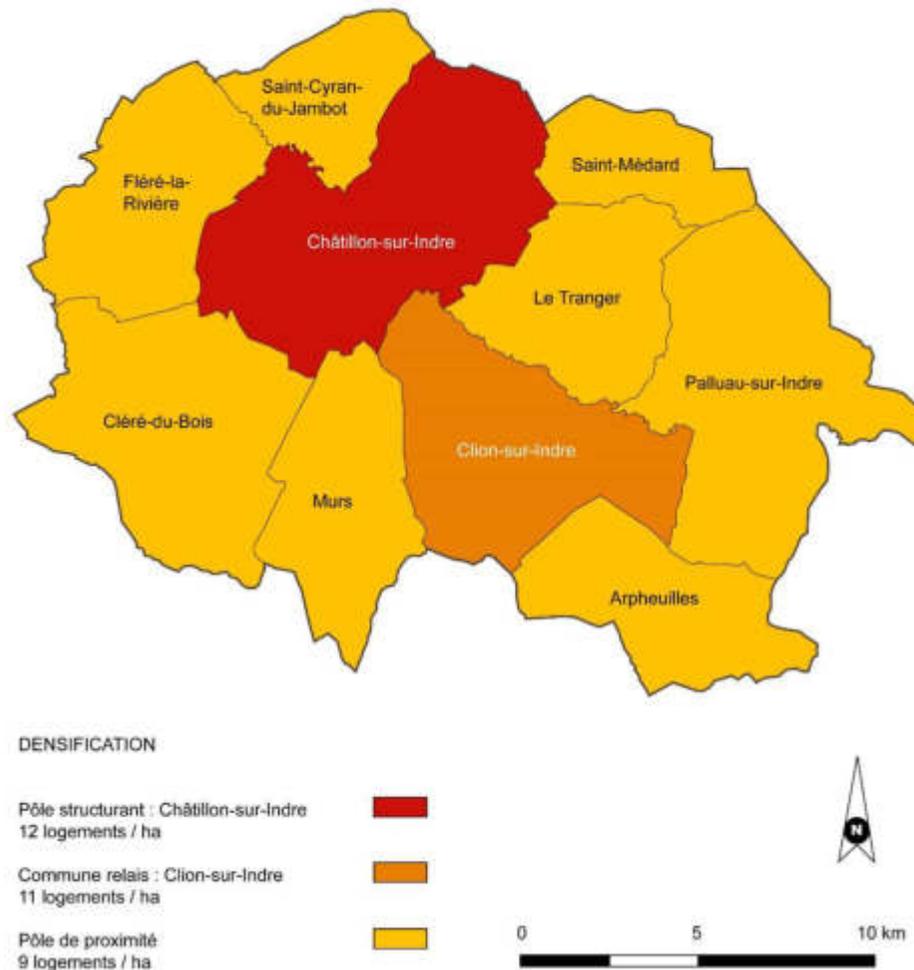
Loches (Indre-et-Loire)



Saint-Hilaire de Villefranche (Charente-Maritime)



1.10. DENSIFICATION ET PROGRAMMATION



■ DENSIFICATION : SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE VALENÇAY EN BERRY

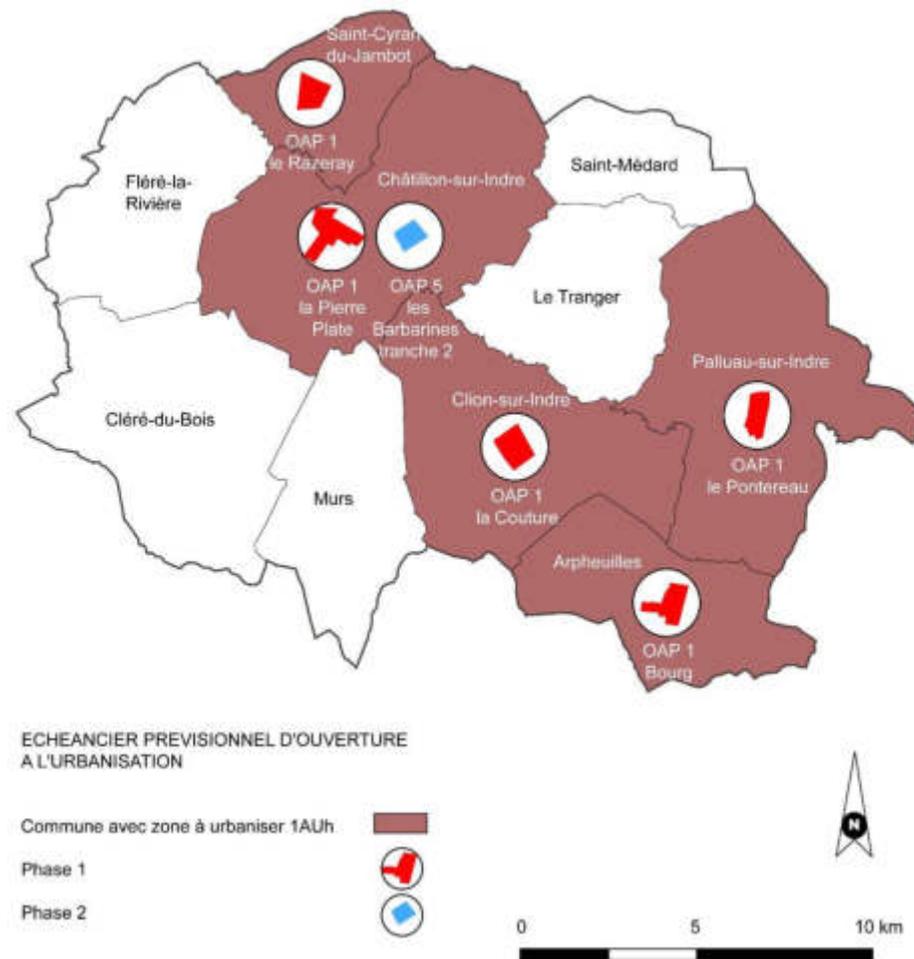
Les orientations d'aménagement et de programmation présentées s'appliquent dans un principe de compatibilité, donc un principe de respect dans l'esprit.

La carte ci-contre présente les densités qui s'appliquent selon l'organisation du territoire en pôle définie par le SCOT du Pays de Valençay en Berry.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT précise :

- Les densités s'appliquent en moyenne, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques ;
- Ces densités se composent à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement (qui peuvent être de petite taille) pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation fixent des objectifs de création de logements

Les objectifs par OAP ont été définis en tenant compte de ces ratios, avec des adaptations ponctuelles pour certaines zones urbaines où des difficultés particulières existent, notamment d'accès (les Maisons Rouges à Châtillon-sur-Indre, rue René Gaultier à Clion-sur-Indre), et pour les secteurs de renouvellement urbain à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière.



■ PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER

Les orientations d'aménagement et de programmation établissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéant. Les zones 1AUh du PLUi sont concernées.

Phase 1 - Le niveau d'équipement permet l'engagement des opérations :

- Les opérations peuvent être concomitantes pour 5 secteurs du territoire, sur 5 communes différentes. Le nombre des secteurs 1AUh est limité et ces secteurs ne représentent que 5,92 ha (en excluant la partie déjà aménagée aux Barbarines à Châtillon-sur-Indre).

Phase 2 - Le niveau d'équipement nécessite de différer l'engagement de l'opération :

- Les Barbarines tranche 2 : la voirie et les réseaux sont à prévoir en prolongement de la tranche 1, ce qui ne peut être envisagé que sur le moyen/long terme. Sur la partie de la tranche 1 située près de la tranche 2, il est possible que l'aménagement soit un peu revu. Pour la cohérence d'ensemble, il est aussi justifié de différer la tranche 2.

■ Les autres terrains en OAP pour l'habitat sont situés dans les zones urbaines. Ils ne sont pas concernés par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui ne concerne que les zones à urbaniser AU. L'urbanisation de ces autres sites d'OAP en zone urbaine peut être immédiate.