Agence Urba 37
57 rue Nationale
37240 Manthelan
02 47 59 98 35

Département d'Indre-et-Loire

Commune de Preuilly-sur-Claise

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération le 18 juillet 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE 4
1. Le secteur des Tilleuls 6
2. Le secteur de Saint-Nicolas 8
3. Le secteur de Saint-Marc 10
4. Le secteur du Pontereau 12

PREAMBULE

La loi Grenelle II a remplacé les Orientations d'Aménagement par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent désormais une pièce obligatoire du PLU.

Elles ont vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire communal, même si elles peuvent toujours se concentrer sur des secteurs à mettre en valeur, à restructurer ou à aménager.

Les OAP peuvent comprendre des documents graphiques.

Le nouvel article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme fixe le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ARTICLE L.123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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.

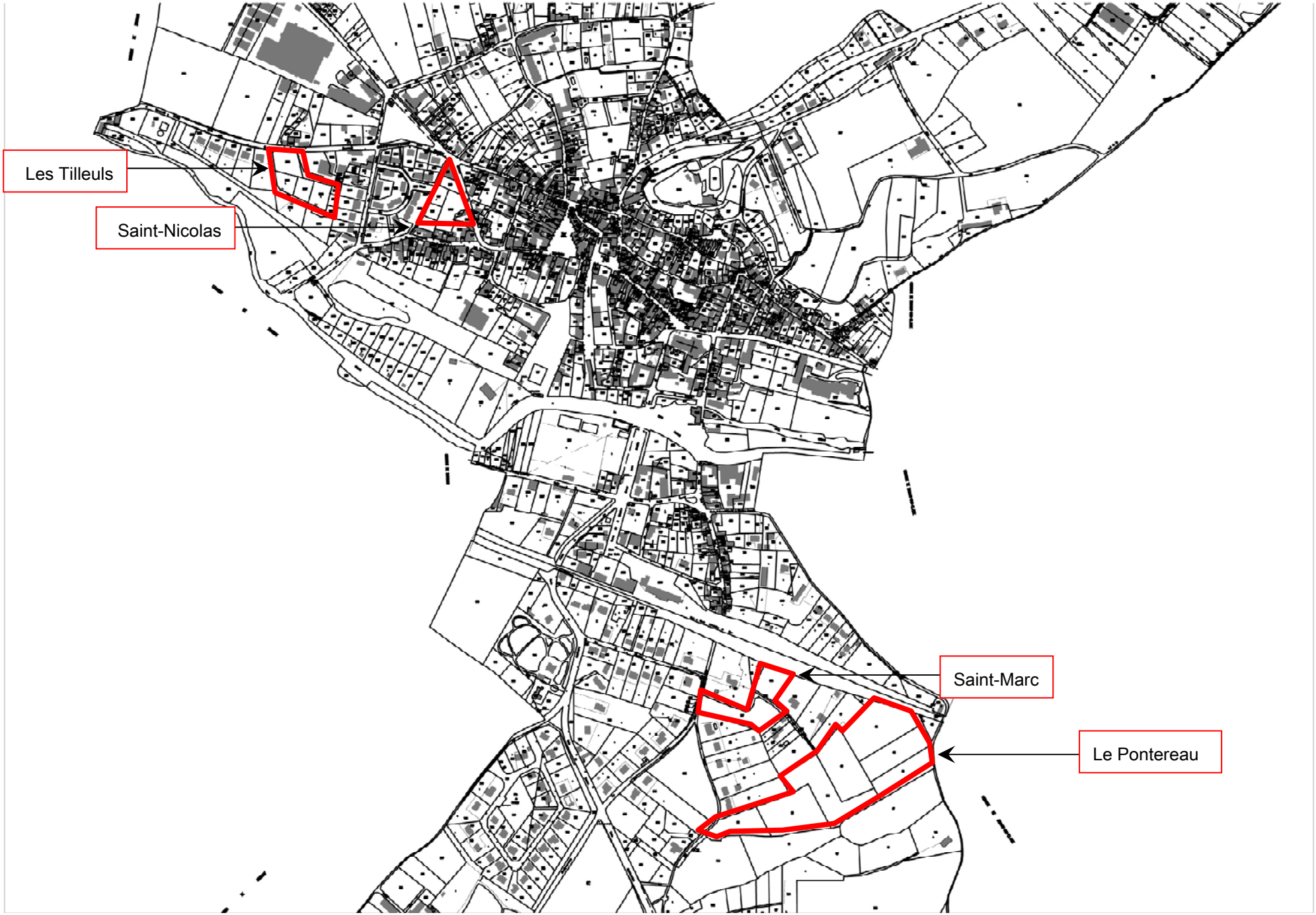
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics… »

La commune de Preuilly-sur-Claise a choisi quatre secteurs d'habitat à développer qui font l'objet d'orientations d'aménagement :

- Les Tilleuls
- Saint-Nicolas
- Saint-Marc
- Le Pontereau


Les Tilleuls
Saint-Nicolas
Saint-Marc
Le Pontereau

1. LE SECTEUR DES TILLEULS

Ce secteur se situe à l'ouest de la ville de Preuilly, entre le site d'activité de l'entreprise Dennery au nord, et la vallée de la Claise au sud, le long de la route de Chaumussay.
Il constitue un espace libre entre une ancienne ferme en cours de restauration et des constructions pavillonnaires plus récentes le long de la route de Chaumussay et de la rue des Tilleuls. Il représente une surface totale de 7 100 m².

Une première partie de la zone est directement accessible depuis la route de Chaumussay. De nouvelles constructions pourraient être implantées dans la continuité des pavillons existants.
Une seconde partie deviendra accessible par l'aménagement d'une voie qui desservira d'autres terrains en contrebas de la route de Chaumussay, tournés vers la Claise. La mise en place de cet accès est assurée par la création d'un Emplacement Réservé.

Des principes d'alignement différents sont présentés pour chaque partie. Un recul d'alignement est toléré dans la partie haute du secteur de façon à ne pas dénoter avec les constructions voisines existantes, alors qu'un alignement plus proche de la voie est attendu dans la partie basse, de façon à optimiser les surfaces de terrain non bâties. Ces principes sont repris dans le Règlement du PLU.
L'urbanisation de ce secteur permettra de combler une dent creuse dans le tissu bâti de la ville et donc de limiter son étalement ainsi que la consommation de terres cultivées.

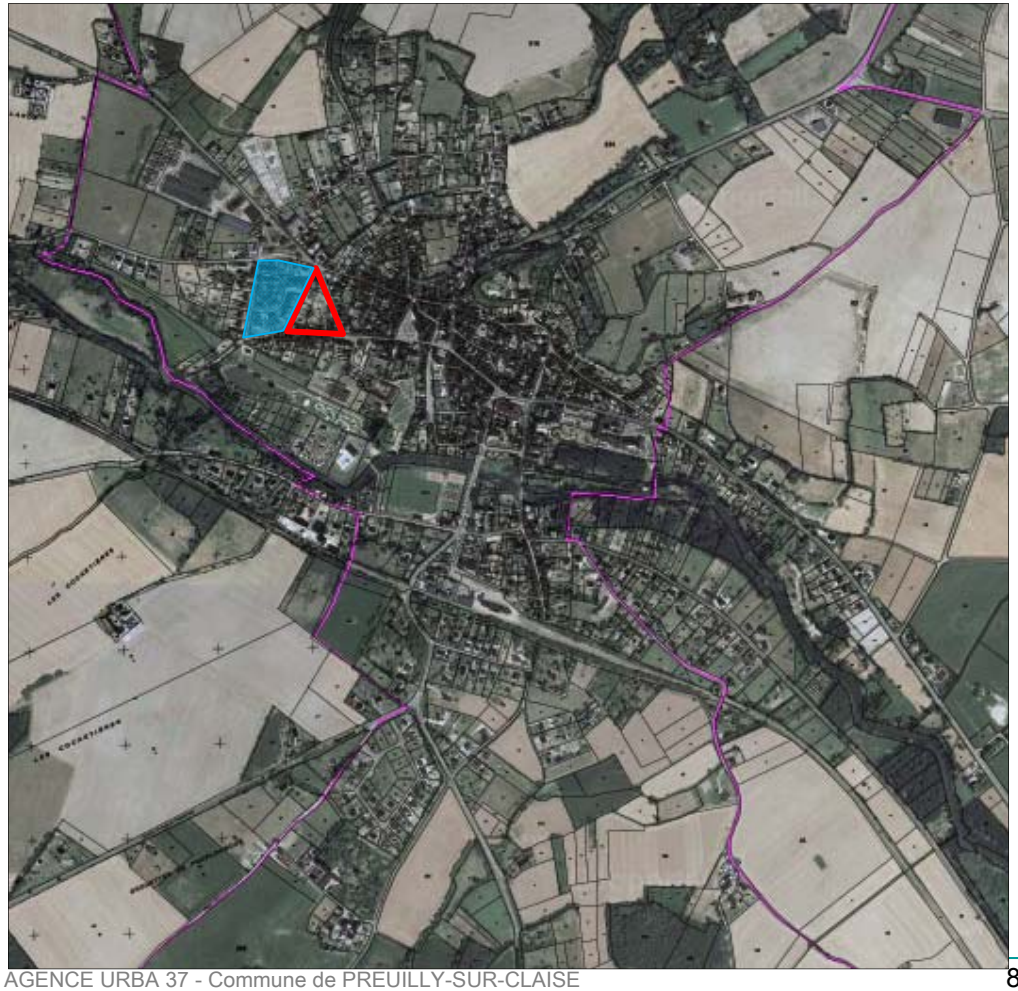
PRINCIPES D'AMENAGEMENT		
	Emprise de la zone	
Desserte et sécurité de circulation	Créer une voie de desserte interne à la zone qui s'appuie sur un chemin existant	
	Assurer la connexion de la voie créée avec le réseau de voirie existant	
Insertion au tissu urbain existant	Imposer un principe d'alignement des constructions : en recul de la voie le long de la route de Chaumussay en accord avec les constructions existantes et plus proches de la voie de desserte dans la partie basse de la zone afin de favoriser les espaces privatifs sur l'arrière des parcelles	
Nombre de logements envisagé	10 à 14 logements	

2. LE SECTEUR DE SAINT-NICOLAS

L'îlot Saint-Nicolas jouxte le centre ancien de la ville, en amont du faubourg Saint-Nicolas. Il est bordé par le faubourg Saint-Nicolas au sud, la rue Saint-Nicolas à l'est, le réseau des anciennes douves et le quartier d'habitat collectif des Tilleuls à l'ouest (en bleu ci-dessous).

Il représente une superficie totale de 7 600 m², dont 1 800 m² constructibles, le reste étant classé en zone Nj (jardin).

Ce secteur présente aujourd'hui une faible densité de construction. Son centre forme une dépression et est jardiné. Les locaux d'un ancien garage marquent la limite nord.



Des constructions anciennes alignées sur le faubourg Saint-Nicolas forment la limite sud. Deux constructions, une habitation et une grange, ont été construites le long de la rue Saint-Nicolas.

Situé en plein centre de la ville, cet ilot gagnerait à être densifié et valorisé. Dans un premier temps, les bâtiments du garage pourront être démontés afin d'ouvrir la perspective sur la rue Saint-Nicolas et le réseau de douves. Un Emplacement Réservé a été positionné dans ce but. Un espace public ouvert pourra être aménagé et une zone de stationnement organisée.

De cet espace pourra démarrer un cheminement piéton le long des douves qui traversera le petit chenal. Celui-ci permettra de joindre la cité des Tilleuls au centre de Preuilly à pied dans un cadre verdoyant. Un principe de végétalisation du cœur de l'ilot, permettra de préserver son occupation actuelle en potagers et jardinets. La densification se fera par de nouvelles constructions en alignement sur la rue Saint-Nicolas, en accès direct depuis la voie avec un rez-de-jardin vers le cœur de l'ilot.

L'aménagement proposé permet la densification d'une dent creuse et participe donc à la rénovation et à la valorisation de la ville.

Certains principes de l'OAP sont consolidés par des dispositions réglementaires, tel que le principe d'alignement des constructions à l'emprise publique repris dans l'article Ua6, et la délimitation des zones dans le Zonage.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT		
	Emprise de la zone	
	Emprise de la zone inconstructible	
Desserte et sécurité de circulation	Développer les cheminements piétons traversant la zone et permettant de lier celle-ci au centre de la ville	
Insertion paysagère	Aménager des franges paysagères afin de préserver les vis-à-vis Préserver le cœur de l'ilot jardiné, soit en potagers, soit en jardinets d'agrément	
Insertion au tissu urbain existant	Imposer un alignement des constructions afin de garantir la mise en place d'un front bâti le long de la rue Saint-Nicolas	
	Aménager un espace public destiné à valoriser l'entrée dans le centre ancien de la ville	
Nombre de logements envisagé	2 à 4 logements	

3. LE SECTEUR DE SAINT-MARC

Ce secteur de 6 400 m² représente une dent creuse dans le tissu bâti du sud du bourg. Il est accessible par la rue de Saint-Marc et est traversé par une voie sans issue qui compte déjà 3 constructions situées dans la deuxième partie de la voie.

Les terrains ont actuellement une vocation naturelle et sont fauchés régulièrement.

Le secteur a une fonction principalement résidentielle.

Un principe d'alignement des constructions à la voie est imposé de façon à assurer une certaine densité de construction sur la zone et de garantir une intimité préservée sur l'arrière des parcelles.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT		
	Emprise de la zone	
Desserte et sécurité de circulation	Aménager une voie de desserte interne à la zone (chemin existant)	
	Assurer la connexion de la voie aménagée avec le réseau de voirie existant	
Insertion au tissu urbain existant	Imposer une orientation des faîtages afin de garantir l'organisation de la trame bâtie.	
Insertion paysagère	Aménager des franges paysagères afin de préserver les vis-à-vis et de respecter le caractère naturel de certains espaces	
Nombre de logements envisagé	9 à 13 logements	

4. LE SECTEUR DU PONTEREAU

La zone du Pontereau se situe en limite sud de la zone urbanisée. Elle représente une surface totale de 38 600 m² aujourd'hui cultivée.

La zone est accessible par ses deux extrémités : à l'est par le chemin de Saint-Marc et à l'ouest par la rue des Varennes.

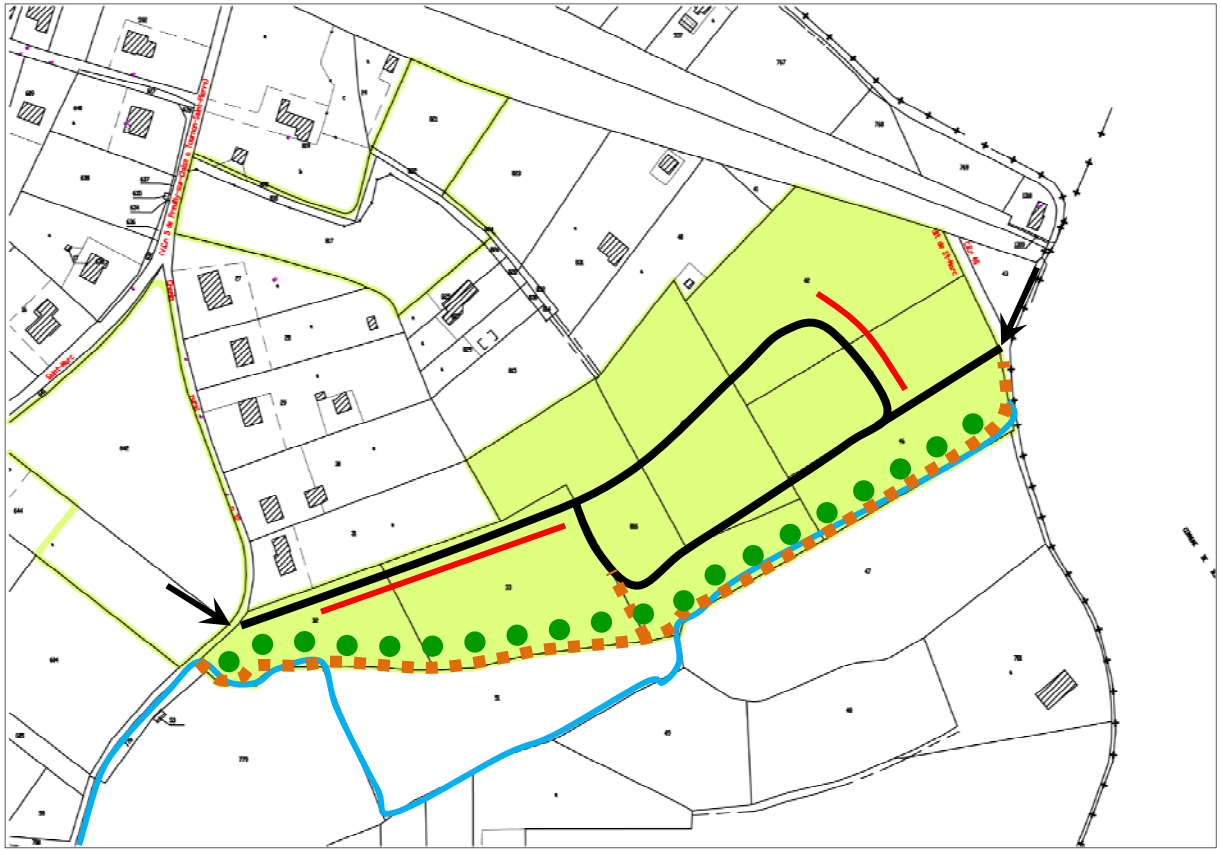
Située en bordure du Pontereau, petit cours d'eau qui coule en fond de vallée, la zone s'insère dans un environnement paysager de qualité. A ce jour, le cours d'eau ne fait l'objet d'aucune mesure de protection particulière (recul de culture…).

Ce secteur destiné à une occupation résidentielle constitue une des rares réserves foncières de la commune. Il fait l'objet d'un projet mixte de résidence seniors associée à des lots destinés à l'accession situés aux deux entrées du site.

Une voirie interne à la zone permettra de joindre le chemin de Saint-Marc à l'ouest à la rue des Varennes à l'est. Un principe de boucle interne permettra de valoriser au mieux l'espace ouvert à l'urbanisation et d'assurer une certaine densité sur l'ensemble du secteur, notamment dans la partie centrale de la zone qui doit accueillir les logements facilitateurs de la résidence senior.

Le cours d'eau situé en aval de la zone sera valorisé par l'aménagement d'un cheminement piéton paysager. Cet aménagement permettra d'assurer la préservation du cours d'eau et la végétation empêchera les écoulements directs des eaux pluviales dans celui-ci. Il visera aussi à intégrer le quartier dans le paysage.

L'aménagement paysager couplé au cheminement piétonnier devra occuper une bande d'au minimum 10 mètres de large à compter du bord du cours d'eau, et être composé de végétaux de différentes tailles (essences locales arborées, arbustives, vivaces, et tapissantes).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT		
	Emprise de la zone	
Desserte et sécurité de circulation	Créer une voie de desserte interne à la zone	
	Assurer la connexion de la voie créée avec le réseau de voirie existant	
	Aménager un cheminement piéton le long du cours d'eau relié à la zone	
Insertion paysagère	Aménager des franges paysagères afin de limiter l'impact paysager du projet et ses incidences sur le cours d'eau	
Insertion au tissu urbain existant	Imposer un alignement des constructions afin de garantir la mise en place d'un front bâti le long de la voie à créer	
Densité bâtie	18 à 25 logements	
Nombre de logements envisagé	39 à 52 logements	