

Département d'Indre-et-Loire (37)

# Commune de Sainte Maure de Touraine

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REÇU

Le 18 SEP. 2017

CC Touraine Val de Vienne

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
Révision n°1	4 avril 2011	15 avril 2013	17 décembre 2013
Modification n°1			22 janvier 2015
Révision allégée n°1	14 janvier 2016	10 mars 2016	14 juin 2016
Révision allégée n°2	14 janvier 2016	10 mars 2016	14 juin 2016
Mise à jour			9 novembre 2016
Modification simplifiée n°1			24 juillet 2017

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON  
 31 JUIL. 2017  
 CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
 (Loi du 2 Mars 1982)

Vu pour être approuvé par délibération du Conseil  
Communautaire en date du 24 juillet 2017

**Communauté de Communes**  
**Touraine Val de Vienne**  
 14 Route de Chinon  
 37220 PANZOULT

Le Président, M. PIMBERT Christian



## INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Maure de Touraine sont organisées en 4 parties :

- un premier chapitre concernant l'estimation du nombre de logements à créer en vue de satisfaire les besoins identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) définies en extension du bourg.
- Un troisième volet couvrant les secteurs identifiés comme mutables et pouvant faire l'objet de prescriptions spécifiques en matière d'aménagement ainsi que les secteurs « BIMBY » de densification de tissus pavillonnaires « lâches » existants.
- Un quatrième volet abordant deux OAP spécifiques pour les piétons et cyclistes.

## Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

*Article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)*

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 (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), 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.

# 1. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT

La carte page suivante localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en extension du centre bourg de Sainte Maure ainsi que les principales opérations en renouvellement urbain susceptibles d'être mises en œuvre à court / moyen et long terme. Le potentiel total de ces secteurs est estimé à environ 600 logements dont 450 à 550 réalisables à échéance PLU.

Le potentiel estimé en comblement de « dents creuses » au sein du centre bourg de Sainte Maure et des principaux villages, en dehors des potentiels de renouvellement urbain majeurs est de l'ordre de **80 logements** (avec application d'un coefficient de rétention de l'ordre de 50% et conformément aux chiffres issus de l'analyse des dents creuses en tissu urbain menée en phase diagnostic). Ce coefficient de rétention est issu à la fois des connaissances de terrain permettant de définir quelles dents creuses sont susceptibles d'être mobilisées ou quels terrains sont susceptibles d'être divisés et à la fois de réalités chiffrées basées sur les tendances actuelles en matière de divisions de parcelles.

Dans son PADD, et sur la base des éléments de contexte actuel, passés et issus du PLH communautaire, la commune de Sainte Maure s'est fixé un objectif de création de **35 logements** environ à créer chaque année. *Commune disposant d'un niveau d'équipements largement dimensionné, cet objectif n'est en aucun cas limitatif et la commune pourra (dans un cadre de consommation d'espace maximal défini par le PLU) produire davantage de logements si la cohérence urbaine du projet est avérée.*

Une urbanisation différée des zones en extension du bourg (1AU, 2AU (zones à urbaniser à plus long terme), ...) ainsi qu'une limitation des opportunités de développement des villages permettront d'atteindre l'objectif visé.

Par ailleurs, toute ouverture à l'urbanisation du secteur sud des 3 Marchands, zoné en 2AU, nécessitera une révision générale du PLU (échéance minimale = 2023). La définition d'un secteur à long terme post-PLU sur ce secteur permet à la fois de conserver ce potentiel **stratégique** à l'échelle du bourg de Sainte Maure et pour lequel les opportunités foncières ne semblent aujourd'hui pas permettre un aménagement à moyen terme et à la fois de **garantir**

**l'inconstructibilité des terrains** (y compris pour une activité agricole) et le **maintien d'un droit de préemption communal**.

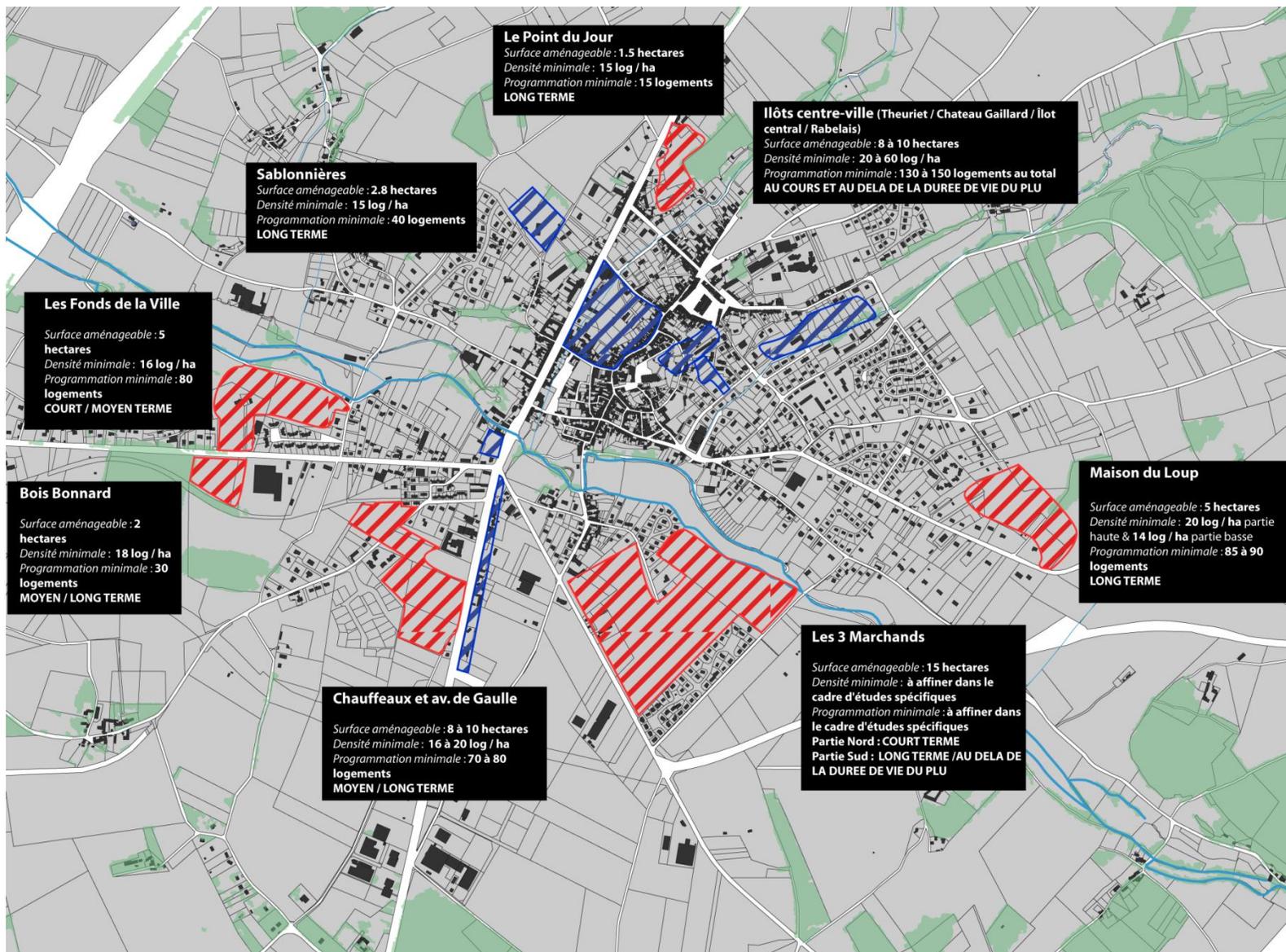
#### Indicateurs nécessaires à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU)

- > Rythme global de production de logement annuel : environ 35 logements par an (source : PC et base Sit@del) / objectif non limitatif
- > Pourcentage de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements produits : 20%

**Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

Secteur	Nombre de logements envisagés (objectif)	Densité minimale (objectif)	Echéances prévisionnelles	Commentaires
Dents creuses	<b>80 logements</b>	Variable selon les secteurs	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans	8 dents creuses / divisions parcellaires par an → <b>rythme haut au regard de la réalité actuelle</b> . Dynamiques foncières pourront faire évoluer ses dynamiques au cours de la durée de vie du PLU. Règlement assouplit les règles de constructibilité en zone UB et permet les divisions parcellaires plus aisément.
Theuriet	<b>60 logements</b>	45 logements / hectare	Court Terme	Collectivité propriétaire d'environ la ½ des terrains → <b>potentiel total difficilement mobilisable sur les 10 ans de vie du PLU</b>
Îlot Central	<b>30 à 40 logements</b>	25 logements / hectare	Long terme / Au-delà de la durée de vie du PLU	Réaménagement du cœur de ville. Démolitions / reconstructions à envisager / long terme / <b>difficilement envisageable pour la réalisation totale de l'opération sur la durée de vie du PLU</b>
Château Gaillard / Rabelais	<b>55 logements</b>	17 logements / hectare	Moyen terme	-
Sablonnières	<b>40 logements</b>	-	Long terme	Potentiel identifié au PLU mais <b>au-delà de la durée de vie du PLU</b> . Site de la maison de retraite actuelle nécessitant pour être mobilisé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le projet de restructuration de l'hôpital soit terminé</li> <li>- Que des études de faisabilité et notamment sur le devenir des bâtiments existants soient engagées</li> <li>- Qu'une programmation fine soit définie</li> </ul>
Avenue de Gaulle	<b>20 logements</b>	-	Long terme / Au-delà de la durée de vie du PLU	Réaménagement de l'entrée de ville nécessitant des acquisitions pour des démolitions / reconstructions. Réflexions engagées dans le PLU (insertions, faisabilité...) mais nécessitant des acquisitions foncières <b>non envisageables à moyen terme</b> .
<b>Zones ouvertes à l'urbanisation :</b>				
Point du Jour	<b>15 logements</b>	10 logements / hectare	Long terme	-
Maison du Loup	<b>80 logements</b>	16 logements / hectare	Long terme	-
Les Chauffeaux	<b>65 logements</b>	16 logements / hectare	Moyen terme	-

Bois Bonnard	<b>30 logements</b>	18 logements / hectare	Moyen terme	-
Les Fonds de la Ville	<b>80 logements</b>	16 logements / hectare	Court terme	-
Les 3 Marchands	<b>Secteur nord : 80 logements</b>	16 logements / hectare	Court terme	-
	<b>Secteur sud</b>		Long terme / Au-delà de la durée de vie du PLU	Secteur stratégique à l'échelle du bourg de Sainte Maure de Touraine, pour lequel un classement en A induirait un risque d'implantation de bâtiments agricoles et la perte du droit de préemption (outil clé dans le cadre de la politique foncière communale). L'urbanisation de ce secteur ne pourra s'effectuer avant au minimum 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU (2023). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU nécessitera une procédure de révision générale du PLU.
<b>TOTAL</b>			<b>245 logements en renouvellement ou dents creuses dont seulement 195 sont envisageables à échéance 10 ans (bien que l'ensemble du potentiel soit identifié)</b>  <b>270 logements en comblement de l'enveloppe sur opérations importantes (Chauffeaux, Point du Jour, Bois Bonnard, Fonds de la Ville)</b>  <b>80 logements en extension (Maison du Loup)</b>  <b>545 logements potentiels inscrits dans la durée de vie du PLU</b>	<b>Secteur stratégique des III Marchands non urbanisable durant les 10 ans du PLU mais maintenu en 2AU pour des raisons de projet et de politique foncière et opérationnelle.</b>



## **2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

### ***a. secteurs en extension de l'enveloppe urbaine***

Réalisées sur la base d'une analyse fine du terrain et d'une prise en considération de l'ensemble des données et éléments de contexte pesant sur les secteurs étudiés, chaque orientation d'aménagement contient :

- L'état initial du site
- Les orientations définissant le programme d'aménagement souhaité de la zone

Ont notamment été intégrés à la réflexion ayant conduit à réalisation de ces orientations d'aménagement :

- L'intérêt paysager des zones considérées : covisibilités entre le secteur de développement et les points focaux type église ou centre ancien, ou avec les vallons, la plaine agricole...
- La présence potentielle de secteurs sous-cavés pouvant compliquer la mise en œuvre d'une opération d'aménagement
- La proximité du centre-bourg et des centralités du territoire
- L'existence de desserte en transports en commun, vers la gare de Sainte Maure / Noyant de Touraine notamment
- L'analyse environnementale des sites (zones humides potentielles, secteurs propices au développement de la biodiversité, boisements...)
- La topographie et la capacité à assainir à un coût mesuré le secteur considéré
- L'orientation de la zone par rapport aux apports solaires potentiels
- ...

## LES FONDS DE LA VILLE (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Le site des Fonds de la Ville se situe à l'Ouest du bourg, le long de la vallée de la Manse et est composé en majorité de prairies, boisements, haies bocagères. Une ancienne ferme est localisée en partie centrale.

Le système bocager, localisé en travers de la pente, offre ainsi un intérêt hydrologique important grâce au rôle épurateur et filtrant de la végétation des haies.

A noter également la présence des zones de coteaux soumises à préconisation sur la moitié Ouest du site.



Vues sur le site depuis la rue des Tanneries

## LES FONDS DE LA VILLE (diagnostic)

<b>Biodiversité / Continuités écologiques</b>	- Potentialité écologique moyenne : cours d'eau, prairies, boisement, haies bocagères - Intérêt écologique des haies en bordure de cours d'eau (effet corridor, filtres) + haies existantes pouvant intégrer un corridor lié au bois	●
<b>Agriculture</b>	- Parcelles de prairies pâturées (usage privé / agricole)	●
<b>Energie/ Bioclimatisme</b>	- Bioclimatisme : peu favorable (pente Nord/Est au niveau de la butte)	●
<b>Gestion de l'eau &amp; Réseaux</b>	- Fort intérêt hydrologique des haies situées en travers de la pente (rôle filtrant, épurateur) - Proximité d'un captage d'eau (Nord-Ouest) : le périmètre de protection borde le site au Nord - Proximité avec la station d'épuration (à 100m au Nord-Est) : périmètre de 100 m aux abords (usage) - Bassin de 1600m <sup>3</sup> à prévoir par les aménageurs	●
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	- Paysage marqué par le relief (vallée de la Manse) - Pente orientée vers le Nord-Est (vers la Manse) - Forte sensibilité paysagère : haies bocagères, boisements en haut de la crête et dans la pente	●
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	- Risque inondation du cours d'eau (lit majeur) - Risque lié aux cavités souterraines (zones de coteaux soumises à préconisations) à l'Ouest.	●
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	- Proximité du centre-bourg (300 m vers l'Ouest) - Arrêt de car Touraine Fil Vert - Cheminement piéton possible le long de la Manse	●
<b>Conclusion</b>	- Forte sensibilité liée à la présence de l'eau (Manse, Forage en aval). - Des risques d'aléas effondrement liés aux coteaux - Fort impact paysager (butte boisée) - Bioclimatisme défavorable	
<b>Préconisations</b>	- Revoir les limites de la zone, notamment sur les coteaux (parcelle cultivée uniquement). - Veiller à la conservation et la valorisation des éléments végétaux. Un renforcement de la végétation peut être envisagé afin de relier le système bocager au bois Bonnard	

## LES FONDS DE LA VILLE (Diagnostic)



## LES FONDS DE LA VILLE (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Le site se destine à de l'habitat. Cette zone de grande superficie s'accroche à la fois sur la route de Chinon et le centre-bourg. Sa localisation permettrait de conforter la polarité d'équipements sportifs existante à proximité ainsi que le site des Passerelles. Le site est également en contact direct avec la Manse et propose des vues intéressantes sur le grand paysage.

A noter le transfert du Centre Technique Municipal sur l'ancien site des abattoirs au Nord du Site, de l'autre côté de la vallée de la Manse.

- ▶ Habitat essentiellement pavillonnaire au regard du positionnement du secteur et du type de tissu au sein duquel il s'inscrit.
- ▶ Ouvrir le quartier vers la Manse / dégager des espaces publics et des constructions tournées vers la rivière
- ▶ Préserver les cheminements doux existants et favoriser les connexions vers les milieux naturels de qualité
- ▶ Connecter la route de Chinon et la rue des Tanneries. Créer les conditions permettant d'assurer un bouclage, a minima piéton avec la rue des Vauzelles.
- ▶ Limiter la constructibilité du secteur Ouest de la zone, identifié comme secteur potentiellement sous-cavé / créer un espace public (aire de jeux par exemple) sur ces espaces.
- ▶ Préserver les haies en entrée Sud de site afin de garantir l'intégration paysagère depuis la route de Chinon

- ▶ Garantir le paysagement de l'espace situé au Nord du chemin et notamment réservé en vue de la gestion des eaux pluviales de la zone

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

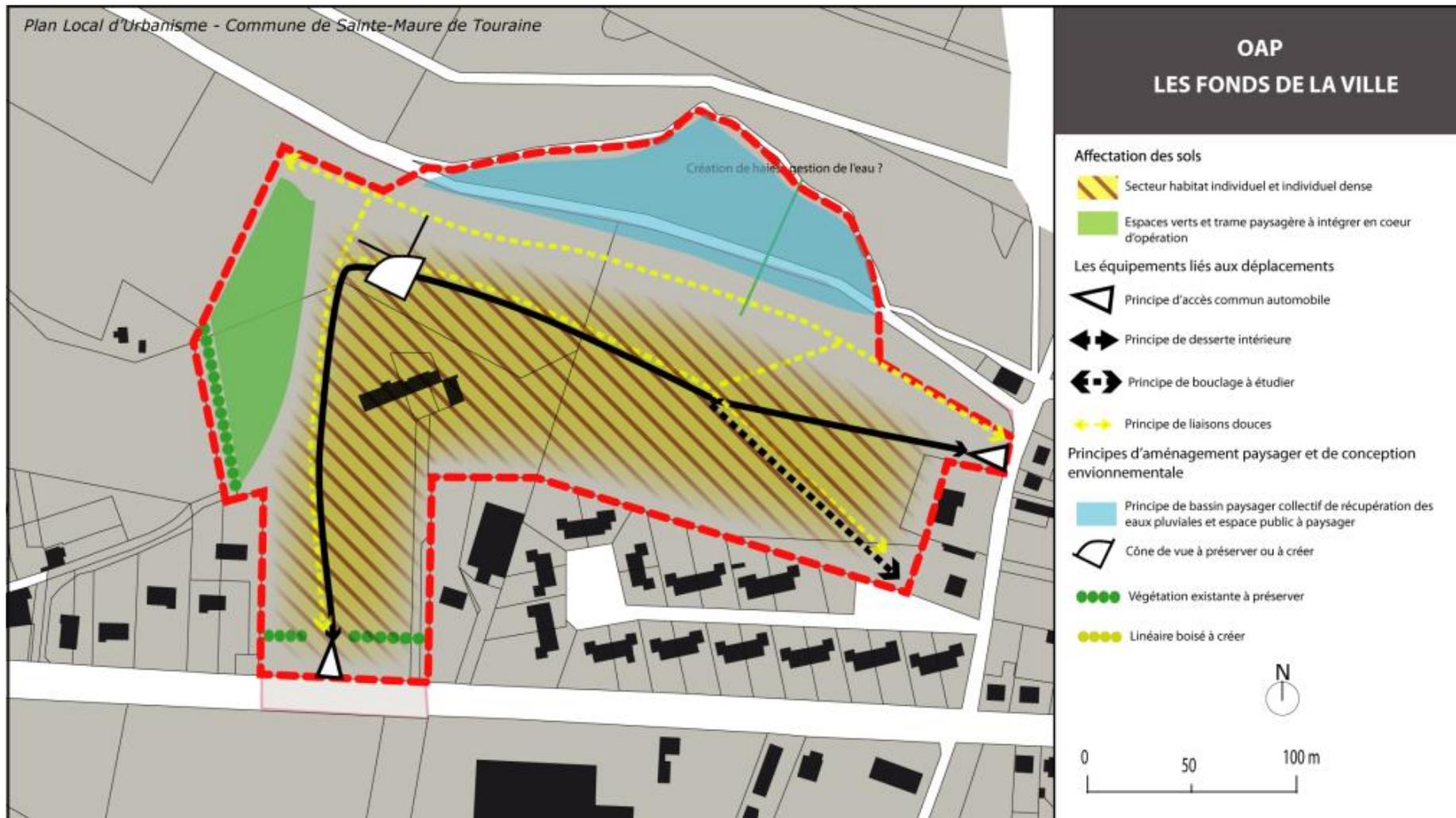
- Superficie totale de l'opération : **6.5 hectares environ**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) : **5 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **16 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **80 logements**

#### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **16 logements sociaux minimum**
- Répartition des logements et types de prêts : **au moins 7 logements locatifs sociaux en PLUS / PLAI**

NB : les objectifs en matière de densité et de mixité sociale s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## LES FONDS DE LA VILLE (OAP)



## **BOIS BONNARD (diagnostic)**

### **ETAT INITIAL DU SITE**

- Description du site

Situé à l'Ouest du bourg, entre la route de Chinon et la RD 760, le site du Bois Bonnard présente un intérêt paysager certain. En effet, la présence des boisements à l'ouest et au sud de la zone et le relief marqué offre une vue d'ensemble du bourg depuis la RD 760.

A noter l'importance des boisements accompagnant l'ancienne voie ferrée qui souligne la silhouette du bourg.



**Vue sur le site depuis la RD 760 déviée**

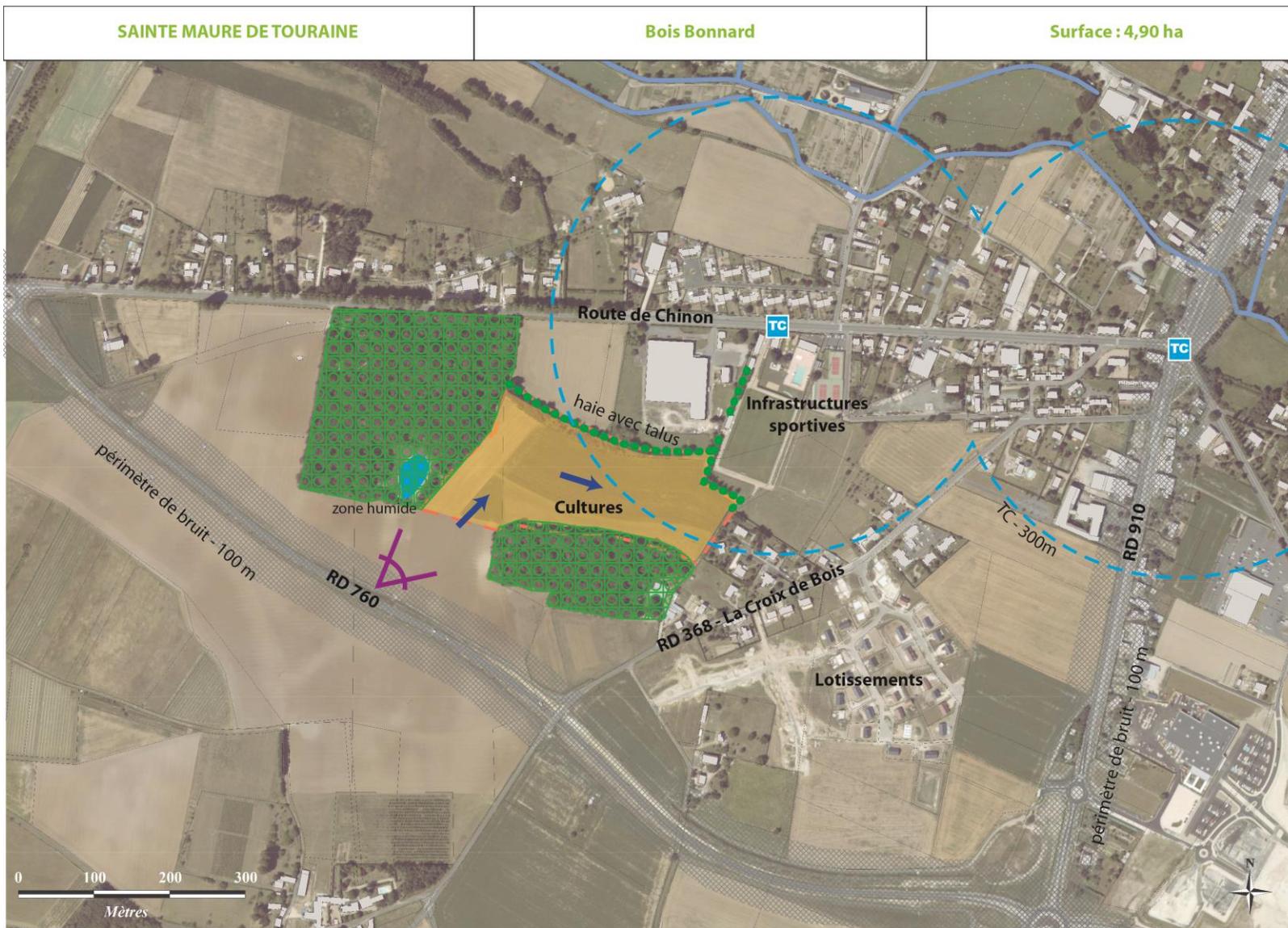


**Vue sur site depuis le talus de l'ancienne voie ferrée**

## BOIS BONNARD (diagnostic)

<b>Biodiversité / Continuités écologiques</b>	- Potentialité écologique moyenne : cultures, 2 boisements en Espace Boisé Classé (Ouest et Sud du site), zone humide dans le boisement Ouest, haie - Présence d'une haie sur talus au Nord du site (ancienne voie ferrée), continuité du boisement : talus et végétation	●
<b>Agriculture</b>	- Parcelles cultivées sur tout le site	●
<b>Energie/ Bioclimatisme</b>	- Bioclimatisme : peu favorable (légère pente Nord + ombres portée des boisements en lisière).	●
<b>Gestion de l'eau &amp; Réseaux</b>	- Veiller à la gestion des eaux de ruissellement - Bassin de 910m3 à prévoir par aménageur (peu d'informations : fossés, renforcement du réseau route de Chinon)	●
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	- Situé dans la zone d'extension sud du bourg - Paysage marqué par le relief (pente orientée vers le Nord-Est, vers la Manse) - Sensibilité paysagère : vue depuis la RD 760 et la route de Chinon	●
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	- Proximité entreprise de métallurgie (Nord du site) - Nuisances sonores liées à la RD 760	●
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	- Bonne desserte routière - Arrêt de car Touraine Fil Vert - Proximité immédiate des infrastructures sportives (Nord) et des lotissements au Sud-Est du site - Accès possible au Nord par la route de Chinon (à aménager) - Ancienne voie ferrée : valorisation « voie verte » envisageable	●
<b>Conclusion</b>	- Perspective paysagère majeure sur le bourg lisière paysagère formée par la végétation arborescente qui se développe sur l'ancienne voie ferrée.	
<b>Préconisations</b>	- Site à extraire du potentiel d'urbanisation en habitat. Possibilité d'urbanisation sous forme d'équipements bas et largement paysagés.	

## BOIS BONNARD (Diagnostic)



## BOIS BONNARD (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Le bois communal devrait être mis en lien avec les installations sportives pour un parcours sportif (en projet).

- ▶ Secteur à vocation mixte entre un complexe d'équipements sportifs (stade, piscine...), une activité économique de taille importante et des opérations d'habitat récentes et futures.
- ▶ L'aménagement d'un secteur d'habitat individuel à individuel dense le long de la route de Chinon nécessitera un accès sur cette voie, le talus de l'ancienne voie ferrée étant conservé en tant que cheminement doux et coupure paysagère. L'aménagement d'un accès route de Chinon devra nécessairement se faire en cohérence avec le futur accès aux « Fonds de la Ville » et devra être sécurisé (plateau surélevé par exemple).
- ▶ Structurer un front urbain marquant l'entrée de ville Ouest de la partie agglomérée de la commune (requalification de la route de Chinon suite à la mise en service de la RD 760 déviée).
- ▶ Préserver le cône de vue vers l'église et le bourg depuis la déviation de la RD 760.
- ▶ Conforter le caractère bocager et boisé du secteur par l'aménagement d'espaces paysagers dans la perspective visuelle dégagée entre les bois de la Bardonnerie et de la Croix de Bois.
- ▶ Travailler des liaisons douces en direction du centre-bourg et des polarités voisines (pôle d'équipements, site des Passerelles...).

- ▶ Permettre la mise en œuvre d'équipements bas, n'entrant pas dans le champ de vision depuis la RD 760 (appuyer les projets sur la topographie des lieux).

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

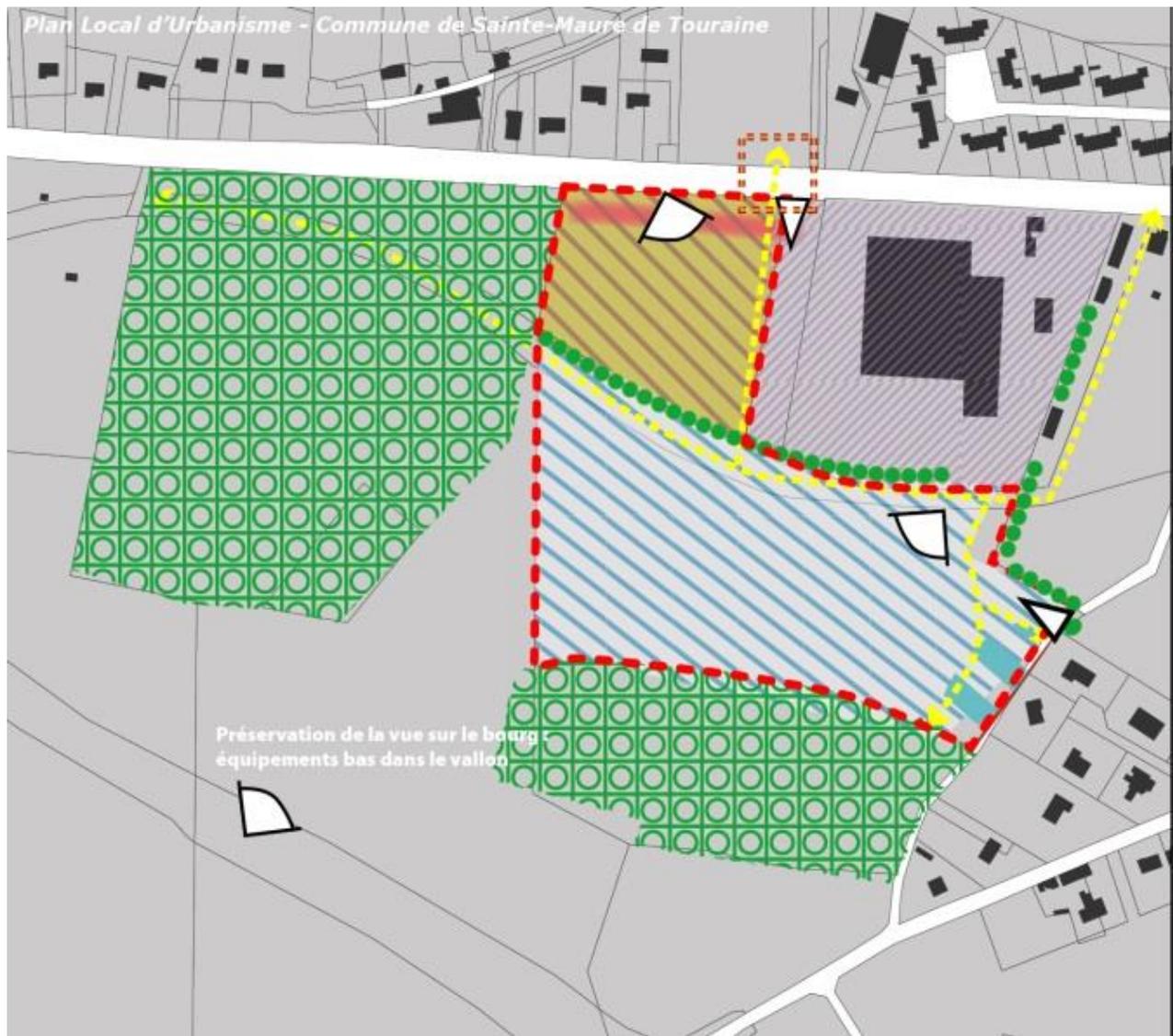
- Superficie totale de l'opération : **8.2 hectares environ**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) à moyen terme **et à vocation habitat : 1.5 à 2 hectares**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **18 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **30 logements**

#### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **6 logements sociaux minimum**

NB : les objectifs en matière de densité et de mixité sociale s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## BOIS BONNARD (OAP)



### OAP BOIS BONNARD

#### Affectation des sols

-  Secteur à destination d'habitat individuel dense
-  Secteur à vocation d'activités économique (mutabilité en logements?)
-  Secteur à vocation d'équipements (sportifs notamment)
-  Espace Boisé Classé

#### Les équipements liés aux déplacements

-  Principe d'accès commun automobile
-  Principe de liaisons douces
-  Principe de carrefour à aménager et sécuriser

#### Principes d'ordonnancement

-  Principe d'alignement du bâti : restructuration entrée de ville (alignement ou recul)

#### Principes d'aménagement paysager et de conception environnementale

-  Principe de bassin paysager collectif de récupération des eaux pluviales
-  Cône de vue à préserver ou à créer
-  Végétation existante à préserver



## LES CHAUFFEAUX (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Situé au sud du bourg, le site des Chauffeaux est constitué de parcelles cultivées. Bordé à l'Est par la RD 910, le site est entouré de zones d'habitat. Au sud du site, des lotissements sont en cours d'achèvement.



Vues sur le site depuis la RD 910



## LES CHAUFFEAUX (diagnostic)

<b>Biodiversité / Continuités écologiques</b>	- Potentialité écologique faible	●
<b>Agriculture</b>	- Parcelles cultivées sur tout le site	●
<b>Energie/ Bioclimatisme</b>	- Bioclimatisme : favorable (peu de pente) - Veiller à bien orienter les bâtiments et les voiries	●
<b>Gestion de l'eau &amp; Réseaux</b>	- Proximité des réseaux des lotissements à l'ouest et au sud	●
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	- Relief marqué : pente orientée vers le Nord-Est (vers la Manse)	●
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	- Nuisances sonores liées à la RD 910	●
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	- Bonne desserte routière - Proximité du bourg (300 m) - Accès possible par la RD 910 au Sud - Arrêt de car Touraine Fil Vert - Proximité des infrastructures sportives (Nord-Ouest)	●
<b>Conclusion</b>	- Enjeu lié à la gestion de l'eau	
<b>Préconisations</b>	- Veiller à la gestion des eaux de ruissellement.	

## LES CHAUFFEAUX (Diagnostic)



## LES CHAUFFEAUX (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

En lien avec le futur pôle santé (lancement 2013), l'objectif est de compléter l'urbanisation de ce secteur résidentiel et également de recomposer un front urbain structurant l'axe d'entrée de ville Sud (RD 910).

- ▶ Secteur d'entrée de ville présentant des vocations mixtes entre équipements structurants à l'échelle locale, habitat et activités commerciales (pôle de développement moderne au Sud du bourg).
- ▶ Intégration du projet d'extension et de restructuration de l'hôpital avec les quartiers avoisinants → recherche de liens effectifs (mobilités douces notamment).
- ▶ Principe de recomposition de l'entrée de ville Sud afin de garantir sa qualité et notamment limiter la visibilité depuis cet axe des arrières des constructions de la zone commerciale des Marchaux.
- ▶ Un secteur d'habitat plus dense à développer à proximité du pôle d'équipements.
- ▶ Liens à rechercher entre nouveaux quartiers et pôle d'équipements sportifs
- ▶ Aménagement de la partie habitat située à l'Ouest de la route des Archambaults devant se réaliser d'un seul tenant.

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

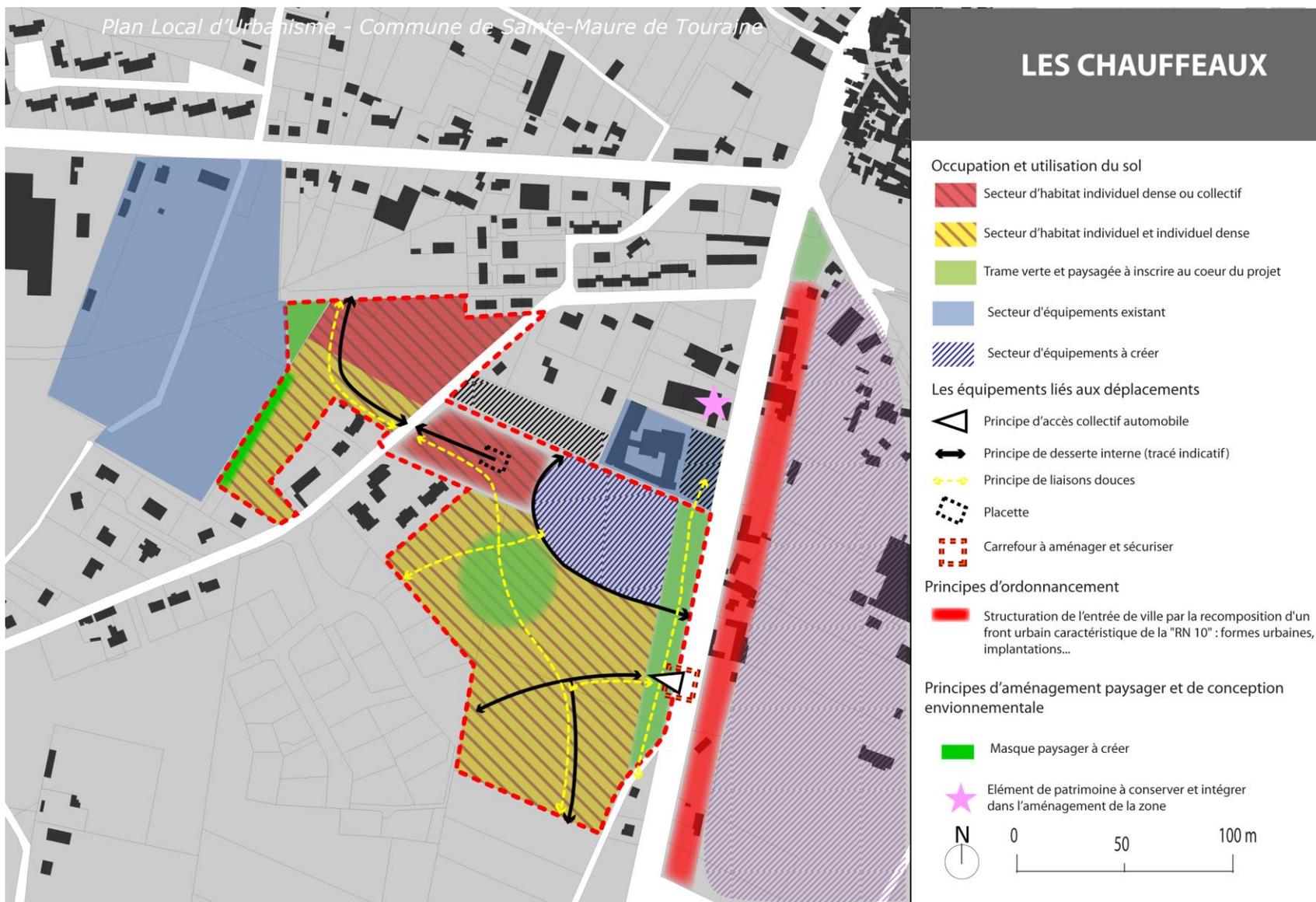
- Superficie totale de l'opération : **7.5 hectares environ au Sud**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) à moyen terme et à **vocation habitat : 4 hectares**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **16 logements /**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **65 logements**

#### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **12 logements sociaux minimum au Sud**
- Répartition des logements et types de prêts : **au moins 3 logements locatifs sociaux en PLUS / PLAI + 3 logements minimum en accession sociale à la propriété**

NB : les objectifs en matière de densité et de mixité sociale s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## LES CHAUFFEAUX (OAP)



***b. secteurs en  
densification de  
l'enveloppe urbaine  
existante***

## THEURIET (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Situé dans le centre-ville de Sainte Maure de Touraine, ce site offre une transparence depuis la RD 910. qui traverse la commune du Nord au Sud.

De faible superficie et constitué de jardins entourés d'habitations et de murs, le site n'offre que peu de potentialités écologiques. Un grand espace vert a été conservé au Nord.

Le site accueille de nombreux équipements (bibliothèque, médiathèque, pôle petite enfance) et est relié au centre bourg par des cheminements doux nouvellement aménagés.

A noter une vue d'ensemble sur le bourg.

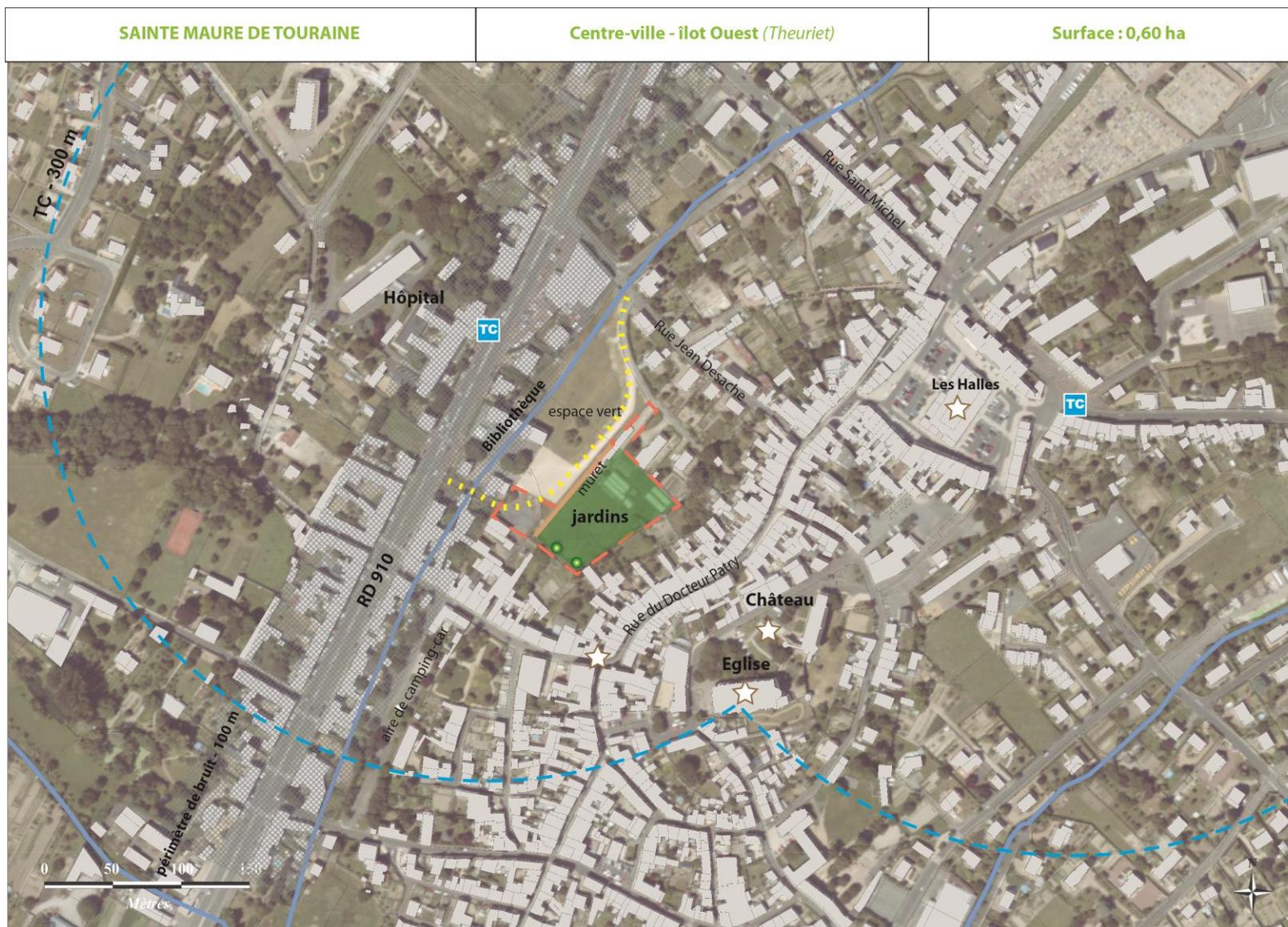


Vues sur le bourg depuis le site

## THEURIET (diagnostic)

<b>Biodiversité / Continuités écologiques</b>	- Potentialité écologique quasi nulle (jardins, muret) - bassin versant de La Louine (canalisée). Ancien pré.	●
<b>Agriculture</b>	- Pas de parcelles cultivées ou d'exploitation agricole à proximité	●
<b>Energie/ Bioclimatisme</b>	- bioclimatisme : Veiller à bien orienter les bâtiments et les voiries + prendre en compte les ombres portées (logique d'îlot)	●
<b>Gestion de l'eau &amp; Réseaux</b>	- Raccordement possible aux réseaux du bourg, importance de la pente des jardins en terrasse au-dessus du site.	●
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	- Périmètre de protection des monuments historiques (Château, église, halles, ...) + anciens bâtiments - Perspective remarquable sur le bourg ancien - Présence d'un espace vert (pelouse, puits) - Muret	●
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	- Nuisances sonores liées à la RD 910	●
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	- Cheminement piéton récent le long du site à l'ouest, pour rejoindre le bourg et les écoles - Accès possible par la rue Jean Desaché et la RD 910 - Arrêts de car Touraine Fil Vert (RD 910)	●
<b>Conclusion</b>	- Site proposant une vue remarquable sur le bourg - Accueil de nombreux équipements.	
<b>Préconisations</b>	- Veiller au respect des prescriptions liées au périmètre de protection des monuments historiques. - Préserver les vues sur le centre depuis la RD 910 - Maintenir un espace vert collectif d'envergure pour le centre-bourg.	

## THEURIET (Diagnostic)



## THEURIET (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Une étude de faisabilité a été réalisée sur ce site majeur de renouvellement urbain. Le site va accueillir prochainement des équipements pour la petite enfance. L'opération pourrait accueillir du logement sur des densités équivalentes au centre-ancien sur lequel il s'appuie (env. 50 logements). Un parc (espace vert collectif) sera conservé et aménagé (aire de jeu).

- ▶ Réaménagement et densification d'un cœur d'îlot
- ▶ Préservation d'un espace vert central, véritable poumon vert de l'opération et aménagement en aire de loisirs et de jeux
- ▶ Préservation de cœurs d'îlots verts et aérés
- ▶ Densification d'îlots situés en dehors du cône de vue à préserver
- ▶ Limitation de la hauteur des constructions situées dans le champ du cône de vue à préserver
- ▶ Développement de liaisons douces prenant notamment appui sur les voiries existantes et à créer et permettant un bouclage entre les rues du Docteur Patry et Jean Desaché.
- ▶ Développement d'un pôle d'équipements scolaire / enfance tourné vers l'intérieur de l'îlot Theuriet.

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

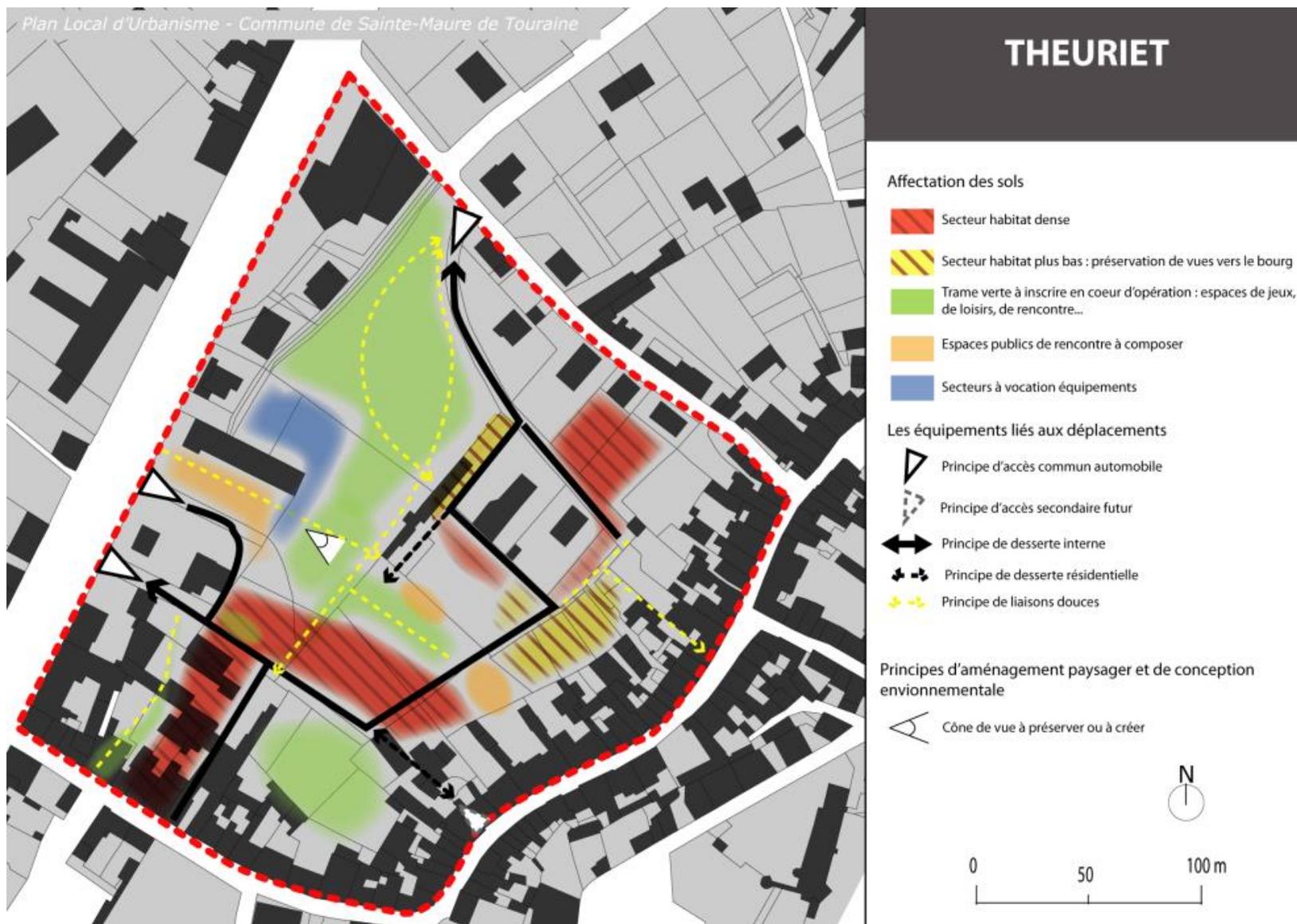
- Superficie totale de l'opération : **5 hectares environ**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) à moyen terme et à vocation habitat : **1 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **60 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **60 logements**

#### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **12 logements sociaux minimum**

NB : les objectifs en matière de densité et de mixité sociale s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## THEURIET (OAP)



## CHATEAU GAILLARD (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Le site se situe à l'Est du centre-ville, entre la rue du Château Gaillard au Nord et la rue de Verdun au Sud, au milieu de zones d'habitations.

Composé de parcelles de prairies et de quelques arbres, le site est bordé au Sud par un ruisseau et sa végétation rivulaire.



**Vues sur le site depuis la rue du Château Gaillard**

## CHATEAU GAILLARD (diagnostic)

<b>Biodiversité / Continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potentialité écologique faible à moyenne</li> <li>- Intérêt lié au cours d'eau au sud du site</li> <li>- Intérêt écologique de la haie arborée le long du ruisseau : végétation à renforcer</li> </ul>	●
<b>Agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelles de prairies</li> </ul>	●
<b>Energie/ Bioclimatisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bioclimatisme : plutôt favorable</li> <li>- Veiller à bien orienter les bâtiments et les voiries</li> </ul>	●
<b>Gestion de l'eau &amp; Réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement possible aux réseaux du bourg</li> <li>- Un bassin amont a été aménagé en amont de façon à limiter l'impact des ruissellements du plateau agricole sur le site.</li> <li>- Intérêt hydrologique de la haie en bordure de ruisseau au sud du site : située en bas de la pente (effet filtrant)</li> </ul>	●
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relief marqué</li> <li>- Pente orientée Nord-Est, vers le ruisseau</li> <li>- Périmètre de protection des monuments historiques (château, église, halles)</li> </ul>	●
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de risques et nuisances recensés</li> </ul>	●
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne desserte routière</li> <li>- Accès possible par la rue du Château Gaillard et la rue du 8 mai 1945</li> <li>- Arrêts de car Touraine Fil Vert</li> </ul>	●
<b>Conclusion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site marqué par la Jugeraie en limite basse</li> </ul>	
<b>Préconisations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller au respect des prescriptions liées au périmètre de protection des monuments historiques.</li> <li>- Prendre en compte la contrainte liée à la présence du cours d'eau et au débordement possible en hiver dans la partie basse du site (eaux de ruissellement).</li> </ul>	

## CHATEAU GAILLARD (Diagnostic)



## CHATEAU GAILLARD (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

L'aménagement de ce site, en dent creuse dans le tissu urbain, devrait permettre de renforcer les liens entre le centre-bourg historique et les quartiers d'habitat situés de l'autre côté du versant de la Jugeraie.

La programmation n'est pas définie mais devrait comprendre en majorité de l'habitat.

- ▶ Voie structurante Est Ouest (rue du 8 mai à rue du Château Gaillard) + accès secondaires (rue du château Gaillard au Nord et rue des Bonnevaux au Sud).
- ▶ Gestion différenciée de la densité en fonction du positionnement des sous-secteurs et de la topographie.
- ▶ Inscription d'une trame verte au cœur du projet en accompagnement de la Jugeraie → ouverture du quartier sur le ruisseau
- ▶ Plantations dans le sens opposé à la pente, en accompagnement des voiries (limitation des ruissellements).
- ▶ Mise en œuvre de liaisons douces permettant le franchissement de la Jugeraie.
- ▶ Préservation de cônes de vue et d'éléments patrimoniaux

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

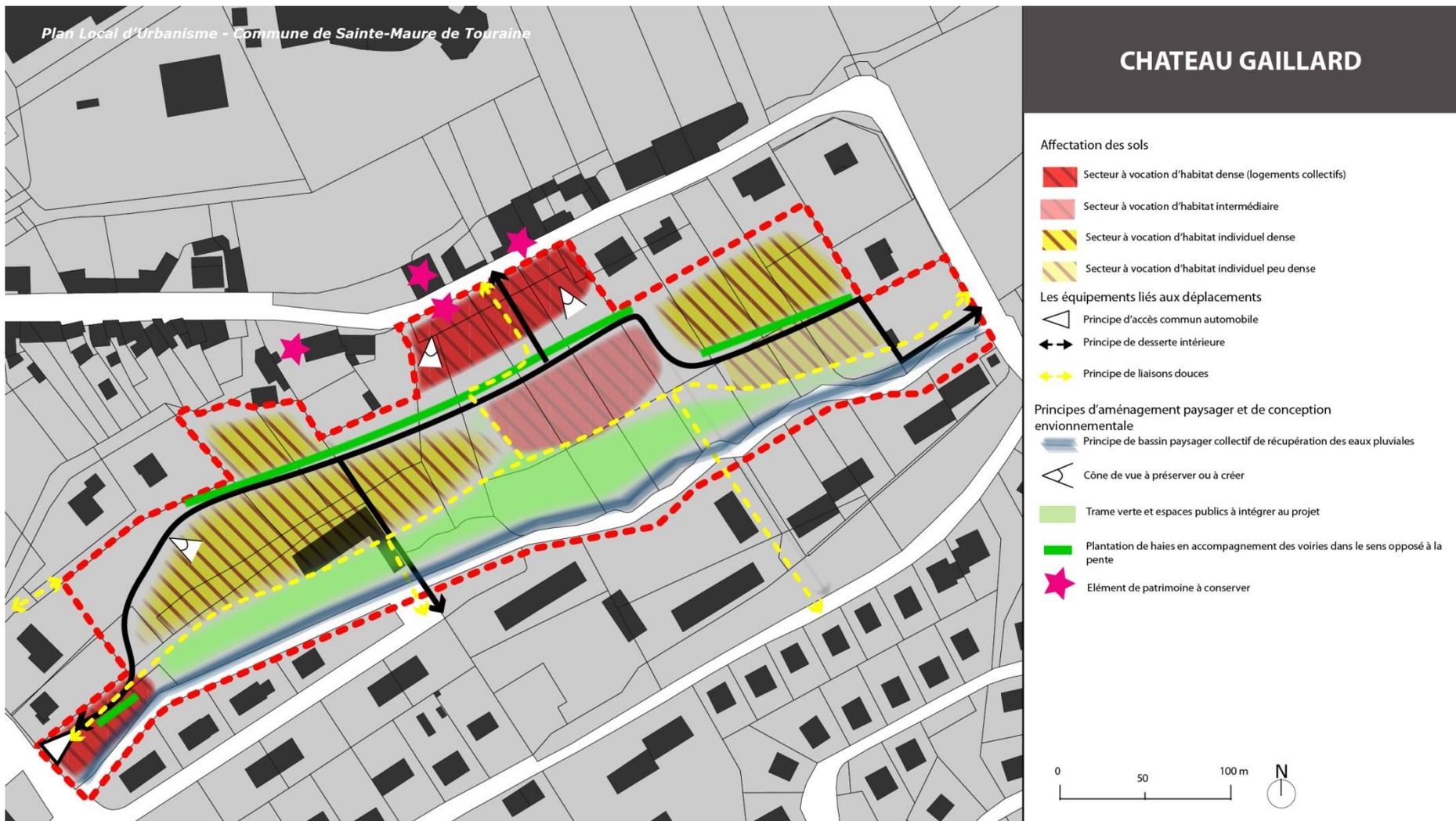
- Superficie totale de l'opération : **3 hectares environ**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics déduits) à moyen terme et à vocation habitat : **1.5 à 2 hectares**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **30 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **45 logements**

#### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **9 logements sociaux minimum**

NB : les objectifs en matière de densité et de mixité sociale s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## CHATEAU GAILLARD (OAP)



## RABELAIS (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Secteur de renouvellement urbain majeur, situé au pied du cœur de bourg, le site est marqué par une forte topographie (pente vers le Sud). Disposant d'un accès aisé à la rue Rabelais, son aménagement permettra à terme de relier cet axe au centre-ville (liaison douce).

- ▶ Accès routier rue Rabelais
- ▶ Réalisation d'une liaison douce orientée Nord / Sud permettant la connexion avec la rue des Doutes ou la rue du 11 novembre.
- ▶ Secteur à vocation d'habitat individuel dense

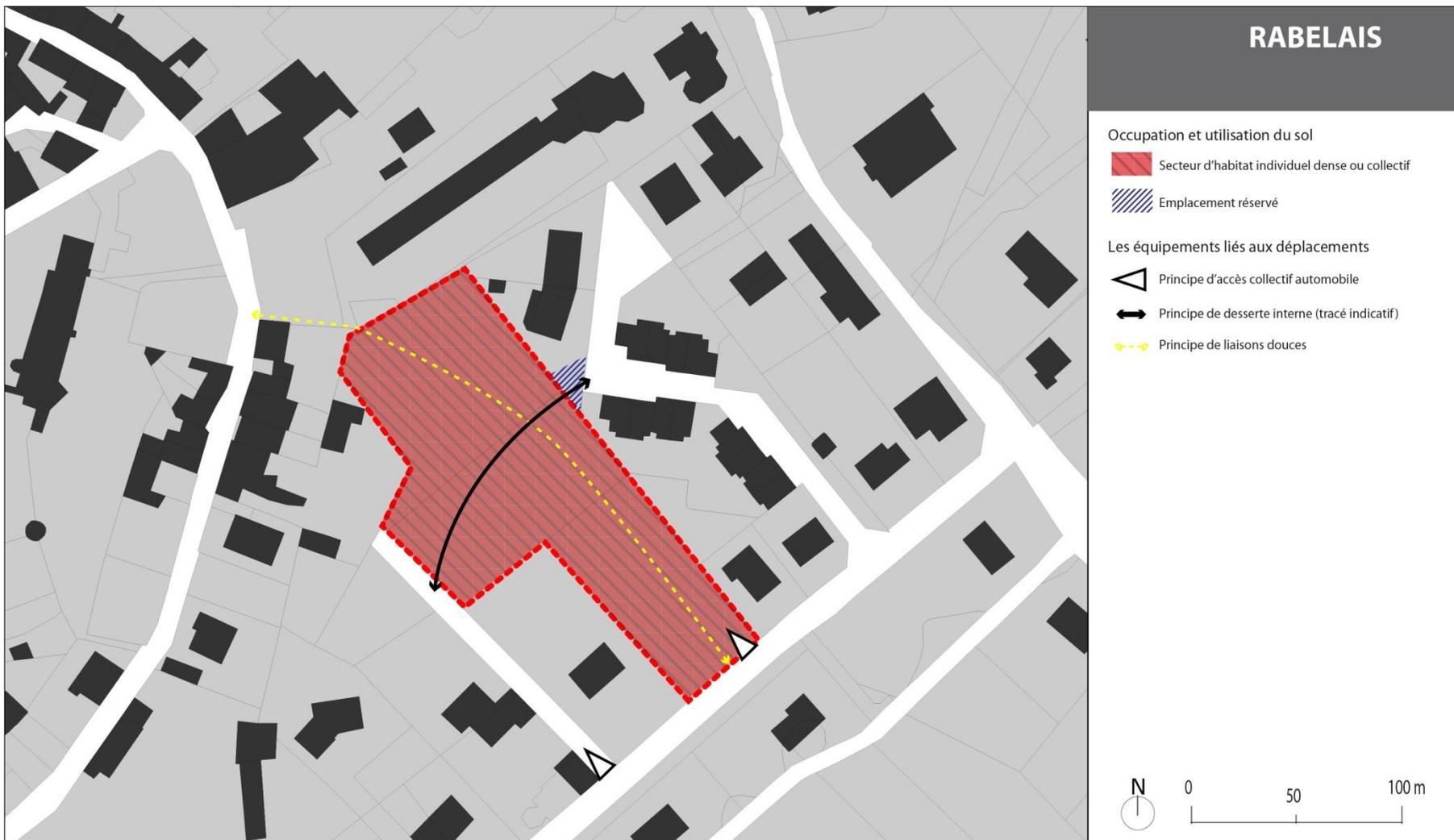
### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

- Superficie totale de l'opération : **0.5 hectare environ**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) à moyen terme et à vocation habitat : **0.5 hectare**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **10 logements**

NB : les objectifs en matière de densité s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## RABELAIS (OAP)



## SABLONNIERES (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Secteur mutable lié au réaménagement du pôle Santé le long de l'avenue du Général de Gaulle, le site des Sablonnières est amené à perdre sa vocation d'équipement collectif (maison de retraite actuellement implantée sur le site).

- ▶ Maintien du bâti existant de l'ancienne maison de retraite
- ▶ Deux accès potentiels à la zone Est (rue des Mérogotteries ou rue des Sablonnières)
- ▶ Préservation des éléments paysagers qualitatifs existant sur le site
- ▶ Vocation principale d'habitat, avec possibilité de développer une offre hôtelière

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION (objectifs) :

- Superficie totale de l'opération : **2.8 hectare environ**
- Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) à moyen terme et à vocation habitat : **2 hectares**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération (issue de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) : **20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **40 logements dans l'hypothèse d'une vocation d'habitat sur l'ensemble du secteur**

NB : les objectifs en matière de densité s'appliquent à chacune des tranches de l'opération.

## SABLONNIERES (OAP)

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Sainte-Maure de Touraine



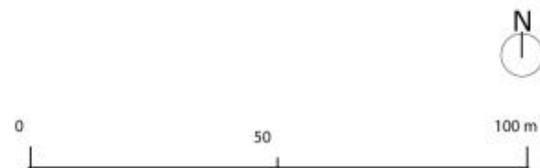
## SABLONNIERES

### Affectation des sols

 Secteur à vocation habitat / équipements

### Principes d'aménagement paysager et de conception environnementale

 Végétation existante à préserver



# **3.OAP spécifique**

## **Schéma de principe des Modes doux**

### **Piétons et Cyclistes**

## OAP SCHEMA DES MODES DOUX PIETONS ET CYCLISTES

Cette orientation d'aménagement résulte de deux ateliers de travail menés dans le cadre de l'approche environnementale de l'urbanisme, en concertation avec la population et en cohérence avec les principes de l'Agenda 21 Local. Elle vise à détailler les principes concernant sur les parcours pour les modes de transports non motorisés sur le centre-bourg de Sainte- Maure et sa proche périphérie et aborde également les liens entre les quartiers et notamment vers la gare de Noyant de Touraine.



### RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD :

- ➔ Poursuivre la réalisation des aménagements, de confort, de sécurité, d'accessibilité pour les piétons et cyclistes et PMR
- ➔ Intégrer aux opérations en extension (zone AU) l'aménagement de liaisons douces
- ➔ Développer et valoriser l'usage des modes doux le long et de part et d'autre de la Vallée de La Manse (projet de passerelle), ainsi que vers l'étang Robert Guignard depuis les quartiers Nord.

## LES PRINCIPES RETENUS :

### Concernant les liens piétons,

- Les **grandes continuités piétonnes le long des espaces naturels et de loisirs sont à créer** : le long de la Manse ainsi qu'une continuité inter-quartiers au Sud entre l'étang Robert Guignard et le bois communal (route de Chinon).
- **Poursuivre le maillage de liaisons douces du centre-ancien** en lien avec les aménagements en renouvellement :
  - Assurer un **partage de l'espace public** au bénéfice des piétons et cyclistes (voiries étroites, fort dénivelé)
  - Réaménager et favoriser le **confort en centre-bourg des voies les plus anciennes** dans la continuité des aménagements déjà réalisés (rue Saint Michel, rue de Loches prévue, rues des Douves, rue de la Basse-Cour )
  - Prévoir le **maillage au travers des 3 grands projets de renouvellement** du centre-bourg (Theuriet, îlot central et Château Gaillard ) et complément (ex : passage du Rempart)
  - Poursuivre la **création d'une continuité entre les principaux équipements de la commune** : les écoles et la piscine via le centre-bourg et les site des Passerelles, ...
  - **Améliorer la signalétique** à la fois pour les habitants mais aussi à destination du tourisme (itinéraires et boucles à thème, ...), notamment depuis le site touristique des Passerelles où des panneaux pourraient être installés, en effet, diverses boucles thématiques ont été envisagées dans le cadre de l'agenda 21.

## OAP SCHEMA DES MODES DOUX PIETONS ET CYCLISTES

### Concernant les liens cyclables,

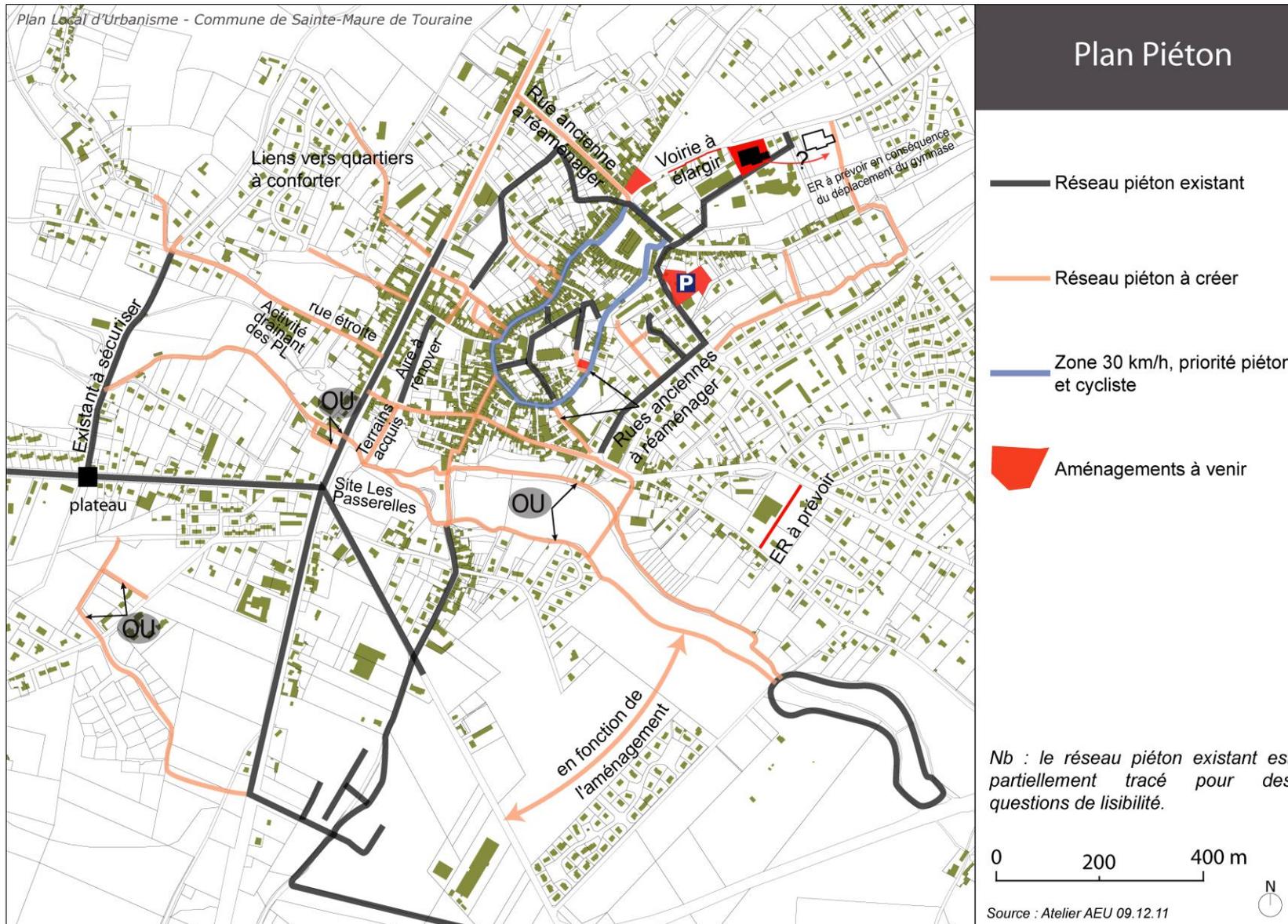
- **Liens inter quartiers à conforter et à intégrer aux futures opérations :**
  - o Dans le centre, en complément des axes transversaux vers l'avenue Charles de Gaulle (bac de la rue Patry et rue Saint Michel)
  - o ZAC des Marchaux : entre équipements sportifs et zone commerciale
  - o Liaison à compléter vers la ZA des Saulniers 2 (traversée du giratoire Saulniers / Canterie), notamment au regard d'un projet de restaurant d'entreprises.
  - o Depuis la ZA vers le centre - bourg et vers la Manse et Robert Guignard
  - o Vers la gare Noyant de Touraine (à plus long terme) par le traitement du point dur de franchissement de l'A10
  - o Un lien sécurisé vers les écoles
  - o Le long de la Vallée de la Manse axe Est/Ouest
  - o Bouclage Nord/ Est au travers du site des Vignes de La Cornicherie vers le site de loisir Robert Guignard
- **Fléchage vers les grands itinéraires de cyclotourisme :** vallée de Courtineau, route de Loches



Concernant les **aménagements cyclables**, diverses réflexions sont envisageables :

- Des trottoirs mixtes (solution envisagée route de Chinon).
- Des voies vertes mixtes piétons/cyclistes qui nécessitent des largeurs suffisantes pour se croiser de 3 à 5 m de large
- Les bandes cyclables sur voirie sont jugées dangereuses si le trafic vélo n'est pas significatif.
- Le sas vélos au niveau des feux tricolor.

## SCHEMA PIETON



## SCHEMA CYCLISTE

