

Plan Local d'Urbanisme de Bourgueil

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version pour approbation

27/11/2025

Sommaire

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	4
1. ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME	4
2. ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME	4
3. ORGANISATION DU DOCUMENT	4
I. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	5
1. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2. LES PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE	6
3. L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE.....	8
4. LES PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX	10
5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	13
6. LES PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE	14
II. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA FONCTIONNALITE DES MILIEUX NATURELS	18
1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) »	18
III. BILAN ET LOCALISATION DES SECTEURS OAP	27
1. LOCALISATION DES SECTEURS OAP	27
2. PLANIFICATION RESIDENTIELLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	28
IV. LES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	29
1. SECTEUR DE PROJET : LA VILLATTE.....	29
2. SECTEUR DE PROJET : LA MAILLETERIE.....	31
3. SECTEUR DE PROJET : LA ROUTE DU TAPIS	33
4. SECTEUR DE PROJET : LE CANAL	36
5. SECTEUR DE PROJET : LES SABLES	38
6. SECTEUR DE PROJET : MARCE - LE GRAND EREAU.....	41
7. SECTEUR DE PROJET : LA CROIX DE MARCE	43
8. SECTEUR DE PROJET : COLLEGE	45
9. SECTEUR DE PROJET : LA VALLEE DE MARCE	47

Préambule

1. Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...]

2. Article L.151-7 du code de l'urbanisme

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

[...]

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", ce qu'il signifie qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

3. Organisation du document

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet.

Un deuxième chapitre présente le bilan chiffré des OAP, le troisième chapitre quant à lui, détaille les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

I. Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1. Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :

- Les principes d'occupation de l'espace
- L'efficacité énergétique du territoire
- Les principes paysagers et environnementaux
- La gestion des eaux pluviales
- Les principes d'accès et de desserte

Certains principes d'aménagement spécifiques à certaines OAP seront détaillés à la suite de chaque OAP.

2. Les principes d'occupation de l'espace

a) La vocation des secteurs OAP

Sur les secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation.

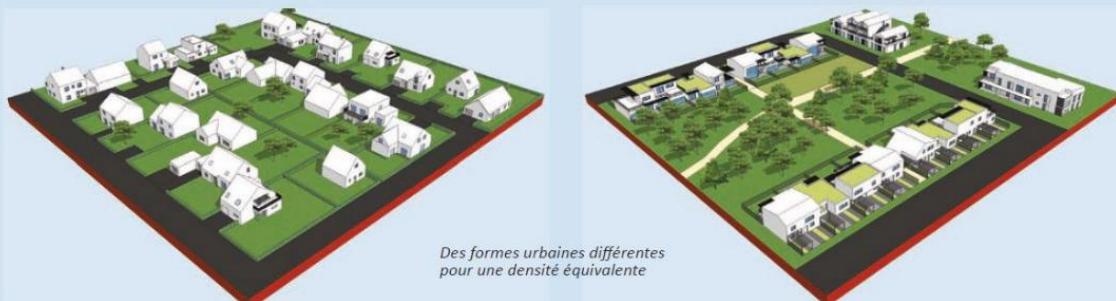
Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP. Les nouvelles constructions devront prendre en compte le gabarit, la volumétrie et les hauteurs du bâti existant à proximité afin de garantir une intégration harmonieuse dans le tissu urbain. Les hauteurs créées devront être adaptées au contexte immédiat, de manière à éviter toute rupture d'échelle et à préserver la continuité urbaine.

b) Les secteurs de densification

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par hectare** (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise **la densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié »¹. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km²) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficients d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.



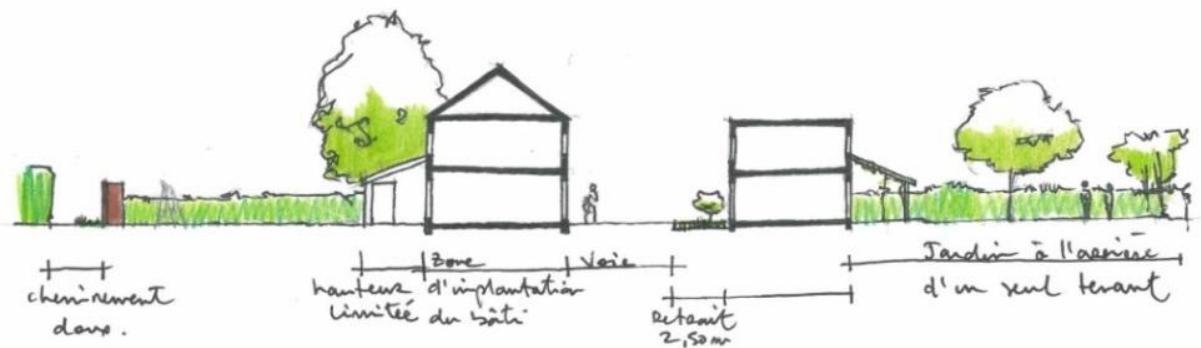
1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.

Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privatifs, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...

c) Les fronts bâties

Le front bâti, soit l'alignement des constructions, permet l'intégration de nouveaux quartiers à l'environnement existant.

Il peut se faire **en alignement d'une voirie existante en milieu urbain**, auquel cas un soin devra être porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Mais, il peut aussi matérialiser la transition dans le paysage urbain entre les secteurs pavillonnaires périphériques et le centre urbain plus dense.

Enfin, on peut aussi retrouver un front bâti en limite d'enveloppe urbaine existante, **en transition avec l'espace agricole et naturel**. Un traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera à favoriser ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.



Principe d'implantation du bâti entre front bâti et espace agricole

Le traitement des limites prendra en compte et respectera l'existant au travers de différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, ...).



Exemple de maintien des arbres d'une ancienne haie bocagère – La Chapelle-des-Marais (44)

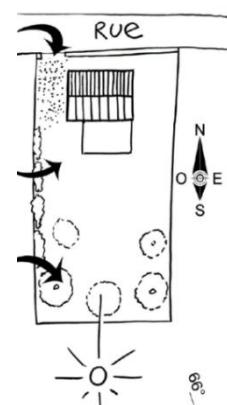
3. L'efficacité énergétique du territoire

L'efficacité énergétique du territoire vise à limiter la précarité énergétique des ménages et à réduire la dépendance de la commune de Bourgueil aux énergies fossiles. Pour cela, les opérations d'aménagements devront :

- **Respecter les principes de bioclimatisme** en profitant des améniés du climat et de l'environnement. Une exposition des façades au Sud, des aménagements limitant la chaleur estivale et une végétalisation adéquate seront recherchés.

Le découpage parcellaire : le choix du découpage parcellaire est stratégique, il doit permettre une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.

Les découpages parcellaires devront prioritairement être réalisés en lanière, avec des implantations bâties sur au moins une limite parcellaire, voire sur les deux, afin de favoriser une organisation rationnelle de l'espace tout en préservant l'intimité. Un accès mutualisé aux parcelles arrière sera également recherché, afin de permettre une économie de foncier grâce à la réduction des surfaces dédiées aux cheminements, de limiter l'imperméabilisation et d'éviter la succession de portails, tout en garantissant la qualité résidentielle et l'intimité des habitants.

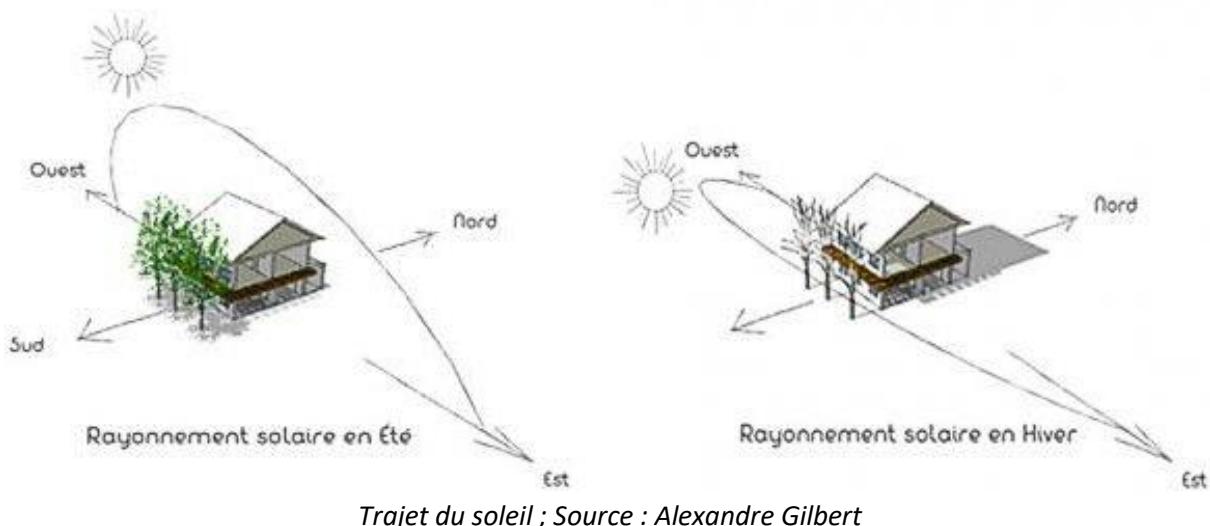


L'orientation : l'**orientation Sud est à privilégier** pour que la nouvelle construction puisse profiter des apports solaires, notamment durant les saisons froides. En été, des solutions peuvent être envisagées pour se protéger de la chaleur, c'est le cas notamment des débords de toiture ou de la **végétalisation de type feuillu** qui obscurcissent facilement les ouvertures en été, mais qui laisse passer les rayons du soleil en hiver.

Bioclimatisme et architecture traditionnelle : le bioclimatisme ne se limite pas à l'orientation des bâtiments. Il s'appuie sur des principes issus de l'architecture traditionnelle, conçue avec bon sens pour répondre aux conditions locales : climat, topographie, ensoleillement, disponibilité des matériaux. Dans le Bourguillois, l'habitat ancien reflète ces logiques à travers des volumes simples et compacts, des toitures en pente souvent aménageables, et l'utilisation de matériaux locaux comme le tuffeau et l'ardoise, reconnus pour leurs qualités thermiques. Les constructions s'implantaient en tenant compte de la lumière naturelle, de la ventilation et de l'intégration au paysage.

- **Les projets actuels sont encouragés à s'inspirer de ces principes** : orientation favorable aux apports solaires, compacité, matériaux durables et locaux, formes adaptables (comme les combles aménageables), et insertion harmonieuse dans leur environnement architectural et paysager.

Soleil, saisons et maison passive



- **Poursuivre la construction de logements à étage et mitoyens,** forme urbaine qui par défauts, consomme peu d'énergie par rapport aux logements individuels de plain-pied.

4. Les principes paysagers et environnementaux

a) Les entrées de ville

La commune de Bourgueil dispose d'entrées de bourg qualitatives et boisées. L'objectif est donc de préserver cet atout et d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voies, se présentant comme la première image perçue de la commune. Les haies bocagères seront à préserver dans la mesure du possible et une attention particulière sera portée au traitement architectural et paysager des constructions et des espaces publics, le long de ces axes.





b) Les espaces d'agrément à créer ou à protéger

Les espaces plantés ou simplement libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le projet, notamment parce qu'ils présentent un **intérêt pour la biodiversité et le paysage**. Ils jouent également le rôle **d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses** ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ayant par définition un rôle multifonctionnel, l'aménagement des espaces naturels d'agréments devra permettre :

- le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville ;
- le développement des liaisons avec le réseau cyclable et piéton environnant ;
- la création d'espaces de jeux ;
- la mise à disposition d'espaces de détente.

La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon différenciée, sans y appliquer la même intensité ni la même nature de soins. Par définition, la gestion différenciée des espaces publics verts et naturels s'inscrit dans les principes du développement durable et plus particulièrement sur les principes suivants :

- préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau, ... ;
- améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces...

c) L'utilisation de matériaux participant au renforcement de la biodiversité et l'écoulement naturel des eaux

Ces espaces naturels d'agrément disposeront d'aménagement légers et poreux et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, ...

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.



Matériaux et revêtements perméables

d) Le maintien des éléments végétaux et patrimoniaux existants

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

A ce titre, **les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt** (murets, arbres, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux, ...) seront maintenus dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions.



Exemples de haies et clôtures multi-spécifiques

Les clôtures végétales ornementales seront constituées de haies paysagères champêtres, composées d'essences locales mixtes. Une diversité de feuillages est à privilégier : caducs, persistants et marcescents. Les haies monospécifiques, comme les haies de thuyas, sont à proscrire car elles créent des ruptures paysagères. Le choix d'espèces invasives dans la composition de la haie végétale est à proscrire. Pour le choix des essences végétales, dans le cadre de nouvelles plantations notamment, il est recommandé de se reporter au « Guide des plantations du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ».

La plantation d'arbres le long des axes routiers majeurs **permet de faire entrer la nature en ville**, ce qui améliore le cadre de vie (bien-être, santé) et de diminue les îlots de chaleur urbain. Également, la plantation d'arbre est encouragée notamment dans les espaces urbains les plus diffus.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut aussi s'avérer intéressant pour l'embellissement de la commune. **En pied de murs et de façade, cette végétation participe à un espace public agréable et de qualité et sera à favoriser.**

5. La gestion des eaux pluviales

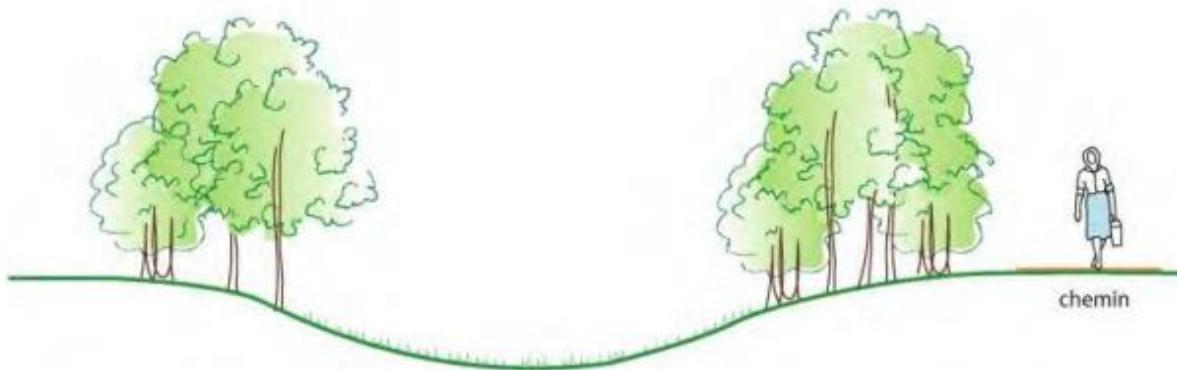
Les aménageurs intervenant sur les sites de projet doivent prendre en compte la question du ruissellement pluvial par la réalisation de systèmes compensant l'imperméabilisation des sols. Cela se traduit donc par la mise en place de noues, de fossés ou de bassins de rétention faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité. De manière générale, les surfaces minérales (cheminements doux, esplanades, etc.) doivent être réalisées à l'aide de matériaux drainants.

Une gestion des eaux pluviales adaptée à l'échelle du site sera proposée par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration pour assurer une gestion à la parcelle

Les projets encourageront la limitation de la proportion des surfaces minérales notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires et en surface.

L'aménagement des espaces collectifs pourra être proposé (espaces verts, stationnements, voiries, ...) de façon à stocker temporairement les eaux.

Que ce soit dans les **centres-bourgs, hameaux ou quartiers**, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.



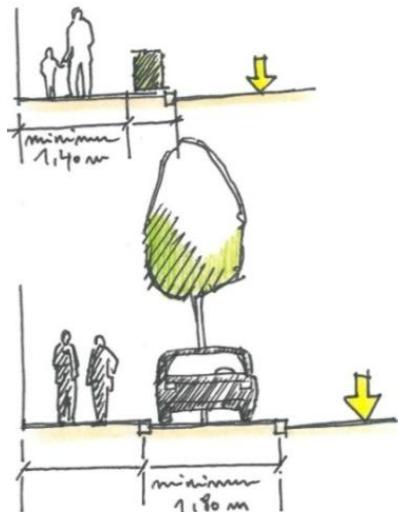
Noue intégrée à l'espace vert – CAUE 79

6. Les principes d'accès et de desserte

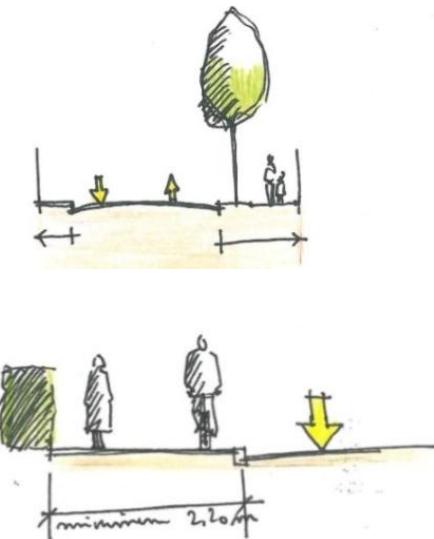
a) Les voies structurantes

L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux.

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Principes d'aménagement des voiries

Les voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en site propre, séparées du réseau viaire structurant. Celles à usage quotidien devront être directes et droites pour se rendre rapidement d'un lieu d'intérêt à un autre. Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

b) Les liaisons douces

Ces voies, exclusivement réservées aux déplacements doux, sont clairement localisées sur les schémas d'aménagement. Elles doivent favoriser les déplacements intra et inter quartier ainsi que permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux (*l'indication de cheminements doux en dehors des périmètres d'OAP seront à prendre en compte au même titre que les OAP*).

L'utilisation de différents matériaux ainsi que la présence de différents végétaux dans les espaces publics peuvent permettre de **différencier les types de voiries**.

En effet, la simple présence de pelouse peut symboliser un cheminement doux piéton, alors que la différence de matériaux (bitume, pavé, bois) peut permettre **d'identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons**.

Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristique du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos, également **les escaliers devront bénéficier de rampes**.

*Exemples d'aménagements de voies partagées*

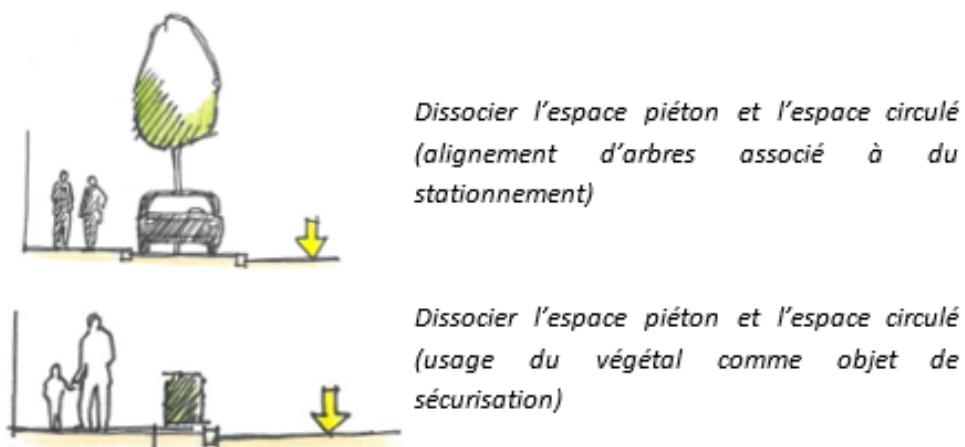
c) Les principes d'accès

Des principes d'accès sont également symbolisés sur les schémas d'aménagement. Ils permettent la connexion avec le maillage routier existant. Les véhicules ont ainsi la possibilité de pénétrer sur ces secteurs de projet.

Certains accès, en raison de leur localisation ou des flux qu'ils seront censés supporter, **doivent préalablement faire l'objet d'une requalification ou d'une sécurisation**. Le cas se présente notamment sur les secteurs d'entrée de bourg longés par des axes de communication importants.

d) Les parcs de stationnement

Le stationnement automobile peut s'implanter dans le paysage de façon très variée et adaptée en fonction des usages, du type d'opération et de la configuration des sites ou quartier dans lequel il se trouve.



De plus, l'offre de stationnement du site **devra privilégier un stationnement perméable ainsi que la mutualisation** de ceux-ci basée sur une étude du besoin en stationnement à l'échelle de l'opération d'ensemble. La mutualisation du stationnement doit donc être intégrée et adaptée, après étude, dans les opérations d'aménagement des OAP. Cette mutualisation des parkings pourra se faire **en entrée de quartier pour les visiteurs**, afin de limiter les déplacements en voiture au sein du quartier. **Les garages individuels et privés pourront être aussi réalisés**, de préférence, ouvert sur l'espace public.

Chaque OAP doit permettre de répondre au mieux aux besoins en stationnement qu'elle engendrera en amoindrisant l'impact que celui-ci peut avoir, notamment visuel.

II. Préserver les continuités écologiques et la fonctionnalité des milieux naturels

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique « Trame Verte et Bleue (TVB) »

e) Définition de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle constitue un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national (et déclinée à l'échelle infra nationale et locale : région, département, commune, quartier), pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer par le biais de continuités écologiques.

En d'autres termes, il s'agit d'assurer la préservation de la biodiversité et de conserver les services écosystémiques rendus par la nature.

La Trame Verte et Bleue a plusieurs objectifs écologiques :

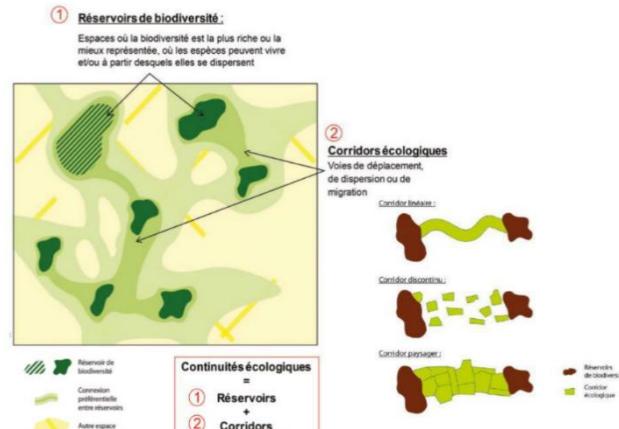
- Conserver et améliorer la qualité des différents milieux naturels et réduire la fragmentation des habitats ;
- Garantir la libre circulation des espèces ;
- Accompagner les évolutions du climat ;
- Assurer la fourniture des services écologiques rendus par la biodiversité.

La TVB tient compte des espaces et espèces protégées, mais également des fonctionnalités des écosystèmes et de la biodiversité ordinaire. Elle se matérialise ainsi par :

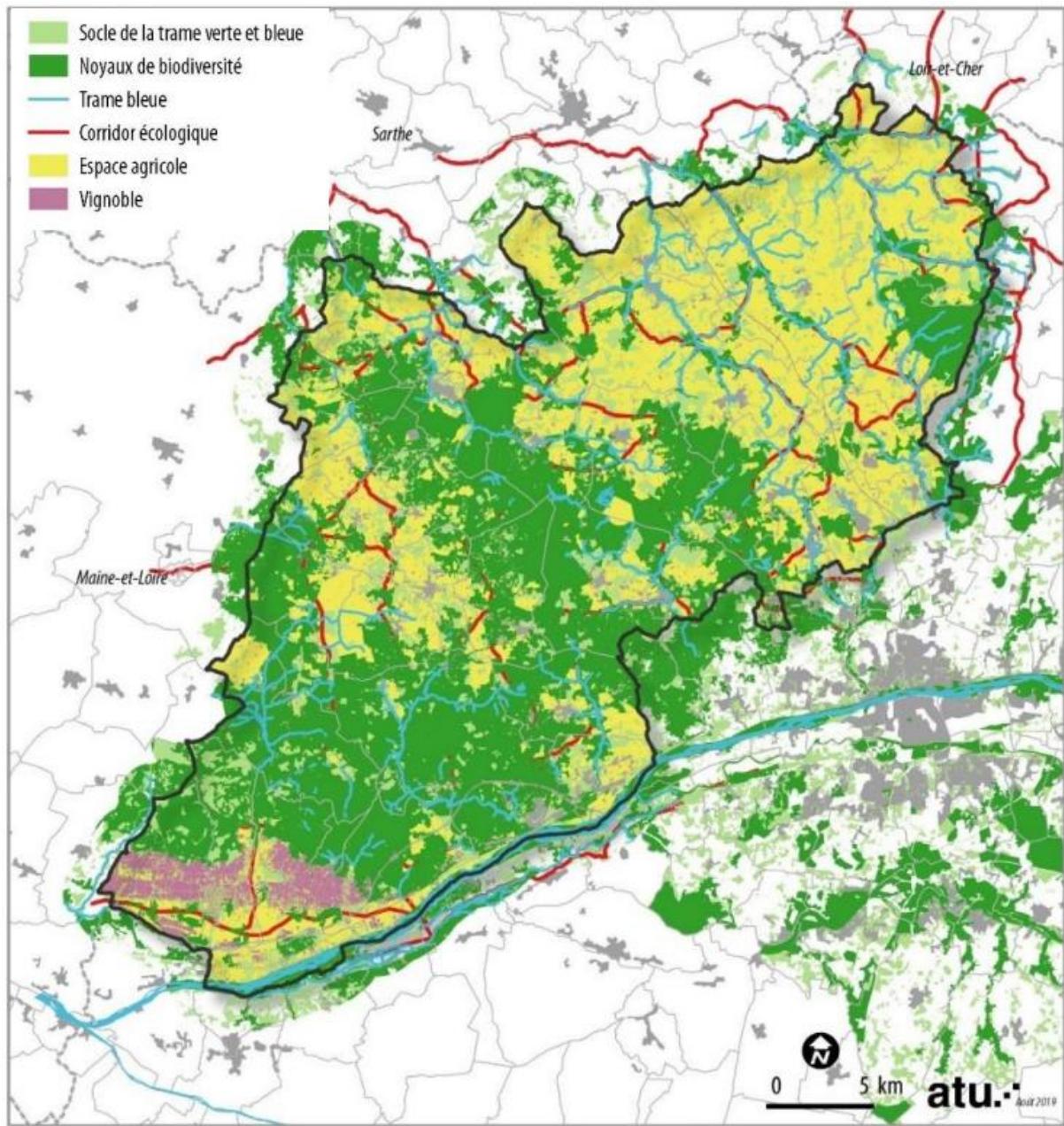
- **Des réservoirs de biodiversité** : espaces protégés et espaces naturels riches, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle biologique (alimentation, repos, reproduction) ;
- **Des corridors écologiques** : voies de déplacement qui relient les réservoirs de biodiversité et constituent à la fois des habitats et des couloirs (haies, cours d'eau, arbres isolés, mares...).

Ces corridors peuvent être de différents types :

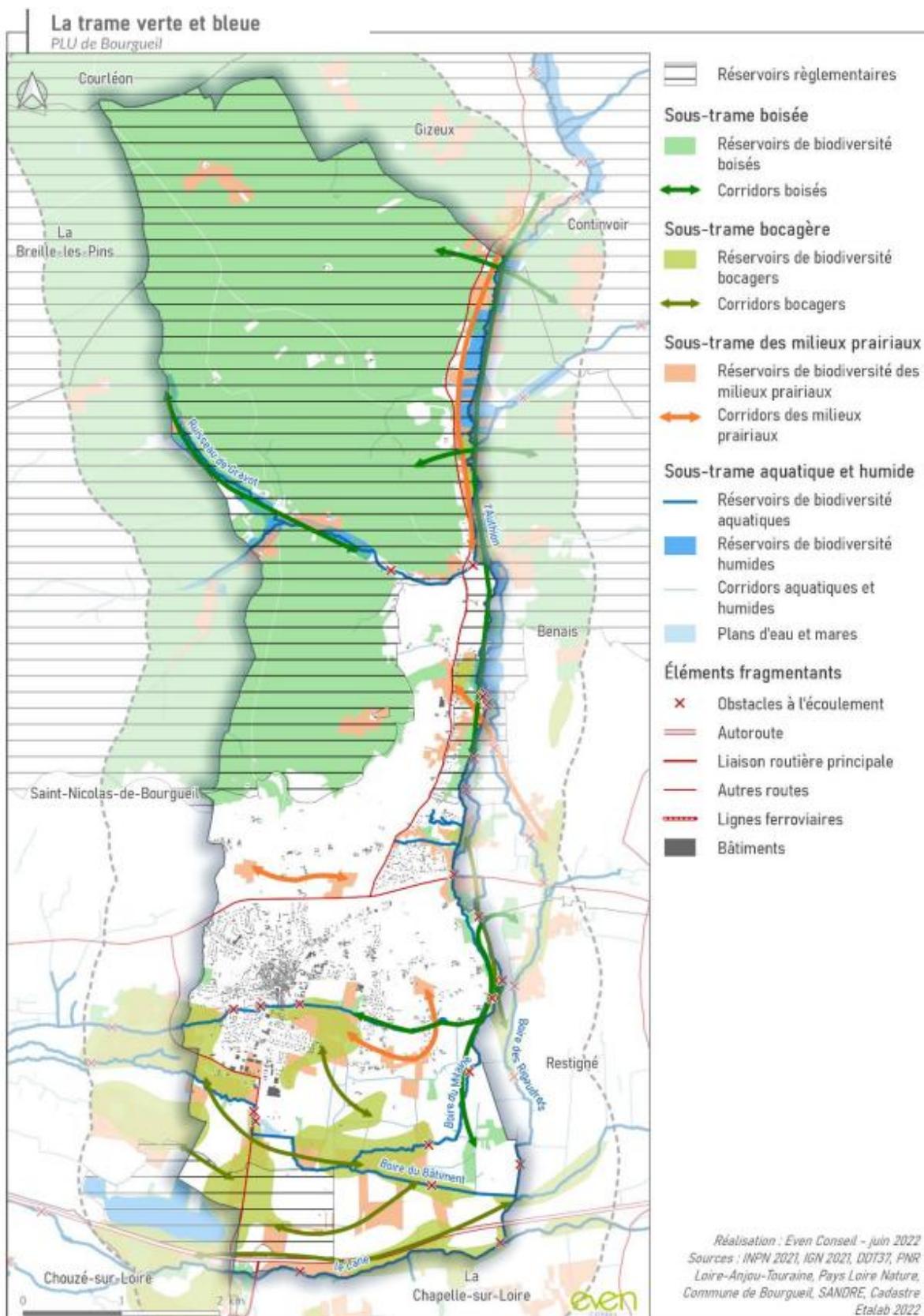
- En pas japonais : formés par des îlots de végétation ;
- Linéaires : formés par l'enchevêtrement des haies du bocage ;
- Aquatiques et composés des berges du réseau hydrographique : passage des amphibiens, oiseaux, poissons...
- Paysagers.



La Trame Verte et Bleue du SCoT et sa déclinaison à l'échelle de Bourgueil :



Source : DOO du SCoT Nord-Ouest Touraine



Source : PLU de Bourgueil

f) La prise en compte des enjeux écologiques dans le PADD

La commune de Bourgueil exprime sa volonté de préserver les milieux naturels dans l'axe 2 de son PADD, au sein de la partie intitulée « Protéger et valoriser la trame verte et bleue ».

Les objectifs suivants de préservation de la biodiversité sur le territoire y sont développés :

- Protéger les noyaux de biodiversité existants sur la commune, notamment les sites Natura 2000 (dont la vallée du Changeon) et ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I et II) ;
- Conserver les espaces boisés présents sur la commune, en particulier le massif forestier situé sur la partie nord de la commune ;
- Préserver les cours d'eaux et leur environnement notamment le Changeon, le Lane, la Boire de la Mitaine et le Gravot ;
- Prendre en compte dans le projet d'aménagement l'enjeu écologique lié à la présence de nombreux étangs aux abords des cours d'eau du territoire et au sein de la forêt ;
- Assurer la protection des zones humides ;
- Eviter la création de nouveaux éléments de fragmentation et travailler à l'amélioration des continuités écologiques. A cet effet un Espace Naturel Sensible vient d'être créé (délibération du Conseil Départemental du 31.03.2023 au Nord de la commune aux lieux-dits de Saint Gilles et du Palauau ainsi que sur la commune riveraine de Benais.

Certains objectifs de préservation et de mise en valeur des unités paysagères du territoire concourent également à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, notamment :

- Maintenir les boisements au nord de la commune ;
- Eviter la fermeture des paysages de vallées (Loire et Changeon) en limitant la multiplication des peupleraies ;
- Maintenir le caractère viticole du côteau ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation et limiter l'extension linéaire ;
- Maintenir des entrées de ville qualitatives et boisées ;
- Prendre en compte systématiquement la notion d'intégration paysagère des futurs projets urbains, notamment sur les secteurs d'urbanisation future en extension ;

g) Orientations de l'OAP « Trame Verte et Bleue (TVB) » :

a. Orientations générales applicables à tous les réservoirs de biodiversité et aux corridors

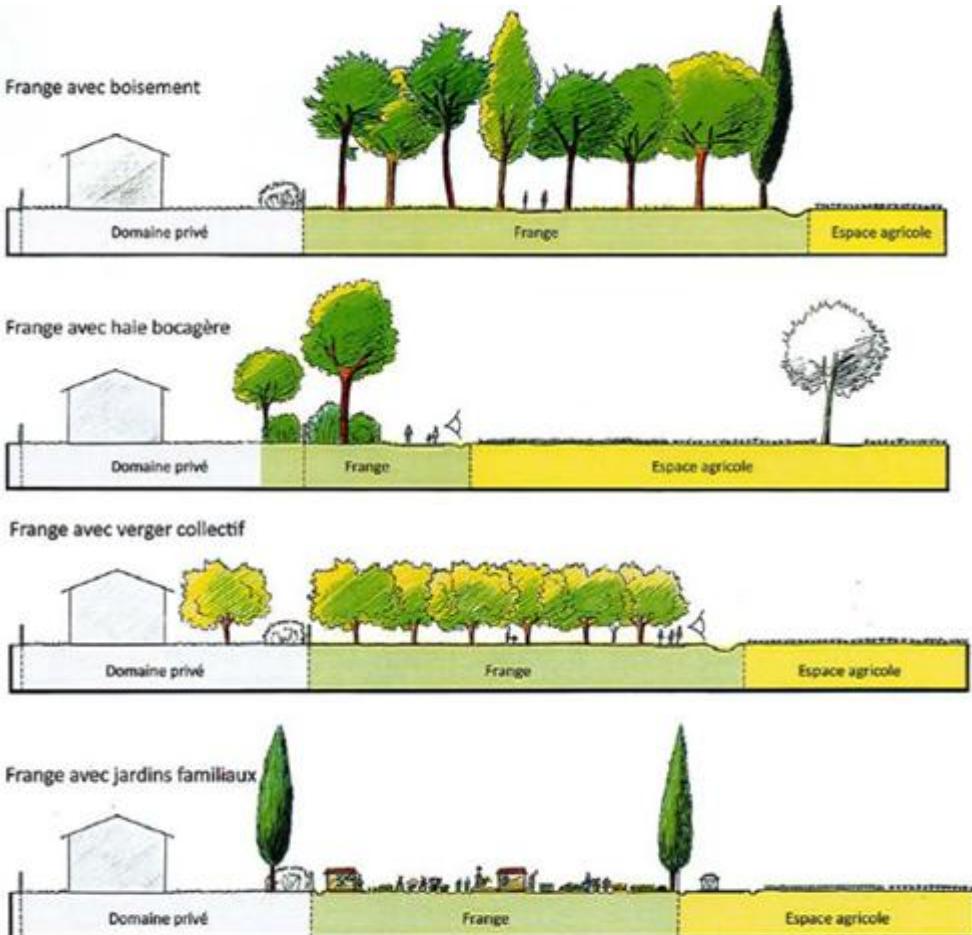
- Maintenir et préserver/renforcer les réservoirs de biodiversité dans leur emprise ;
- Favoriser la conservation et/ou la restauration des corridors écologiques ;
- Identifier les corridors écologiques fragmentés via des études spécifiques ;

- Favoriser le développement d'usages de loisirs et de découverte compatibles avec la vocation naturelle de la zone/sans porter atteinte à la biodiversité des zones ;
- Autoriser seulement les installations et aménagements légers ou réversibles au niveau des réservoirs de biodiversité ;
- Mener des actions de reconquête dans les secteurs à enjeux (zone humide, lisières urbaines, etc.) ;
- Créer de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : alignements d'arbres, franges tampons, végétalisation des espaces communs, etc. Possibilité de zoomer sur les secteurs de projet dans cette partie ;
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments recouvrant les corridors écologiques.

b. Orientations générales applicables aux sous-trames des milieux boisés et bocagères :

- Gérer les lisières urbaines : préserver les haies existantes, réserver des percées dans le front bâti, etc.

Exemples d'illustrations :



- Définir des zones tampons pour préserver les lisières boisées
- Permettre la mise en valeur et découverte des sites sans porter atteinte à leur intégrité
- Mettre en cohérence les espaces de nature en cohérence au sein des projets et avec les projets voisins

c. Orientations générales applicables aux sous-trames des milieux agricoles et/ou prairiaux :

- Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau ;
- Etudier l'intérêt écologique des milieux ouverts dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état ;
- Encourager les actions de reconquête des connexions écologiques ;
- Limiter l'impact du mitage (résorption des pollutions visuelles existantes sur le site de projet, des espaces plantés en lisière, etc.) ;
- Encadrer les lisières urbaines sur ses espaces ;
- Assurer le maintien des vignobles, culture emblématique du territoire

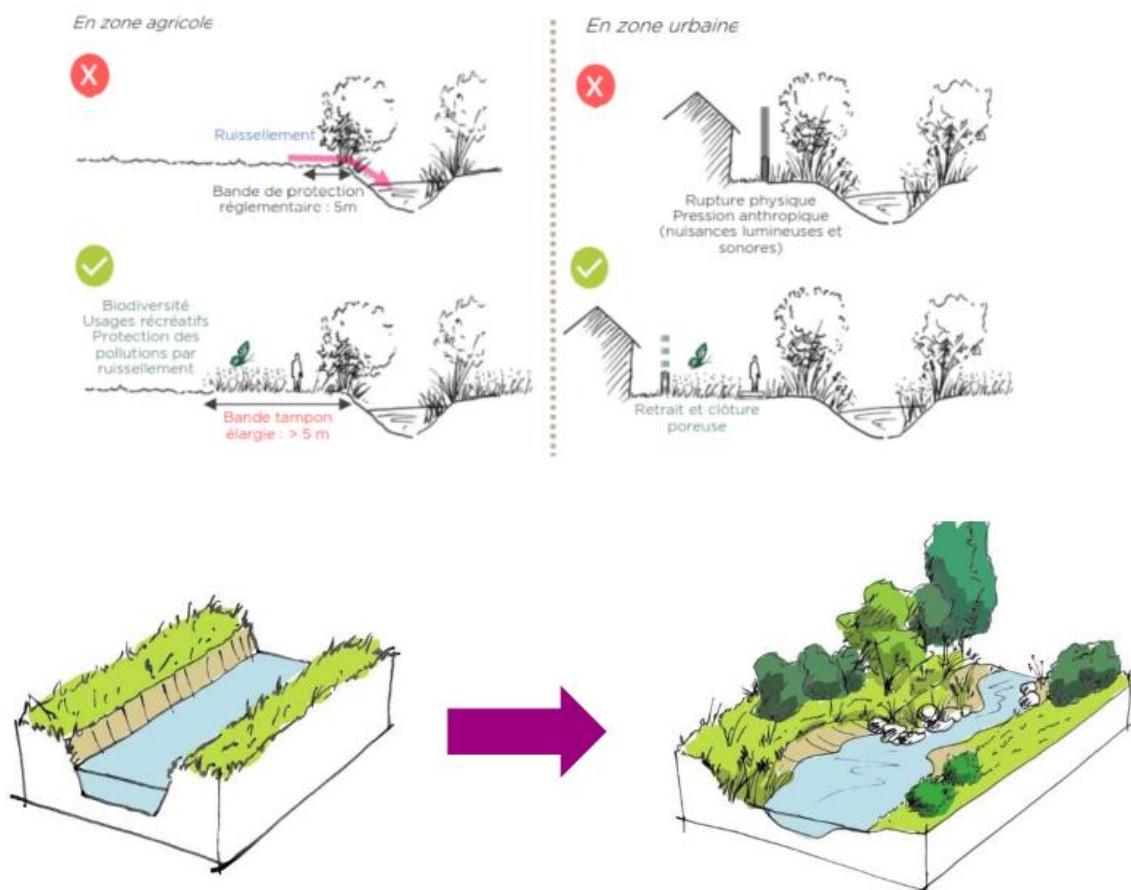
d. Orientations générales applicables aux sous trames des milieux aquatiques et humides

i. Préserver les zones humides existantes

- Identifier les zones humides par un classement spécifique visant leur protection ;
- Identifier les milieux alimentant les zones humides par un classement spécifique visant leur stricte protection ;
- Sensibiliser la population au fonctionnement des zones humides ;
- Rendre inconstructible les abords des cours d'eau ou les espaces de bon fonctionnement lorsqu'ils sont connus ;
- Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humide ;
- Classer les abords de routes sensibles pour favoriser une semi-perméabilité ;
- Développer les ponts pour la faune.

ii. Préserver et renforcer la qualité de la ripisylve

- Favoriser une gestion écologique des berges ;
- Préserver les haies existantes en bordure des cours d'eau ;
- Classer le bord des berges en espace naturel ou délimiter la ripisylve par un classement spécifique.

Exemples d'illustrations :*e. Orientations générales applicables à la sous-trame urbaine**i. Préserver la continuité des espaces de nature en ville*

- Mettre les espaces de nature en cohérence au sein des projets et avec les projets voisins (corridors en pas japonais) ;
- Compléter et préserver le maillage végétal (alignements d'arbres, perméabilité des clôtures au sein des espaces résidentiels, etc.) ;

Exemples d'illustration :

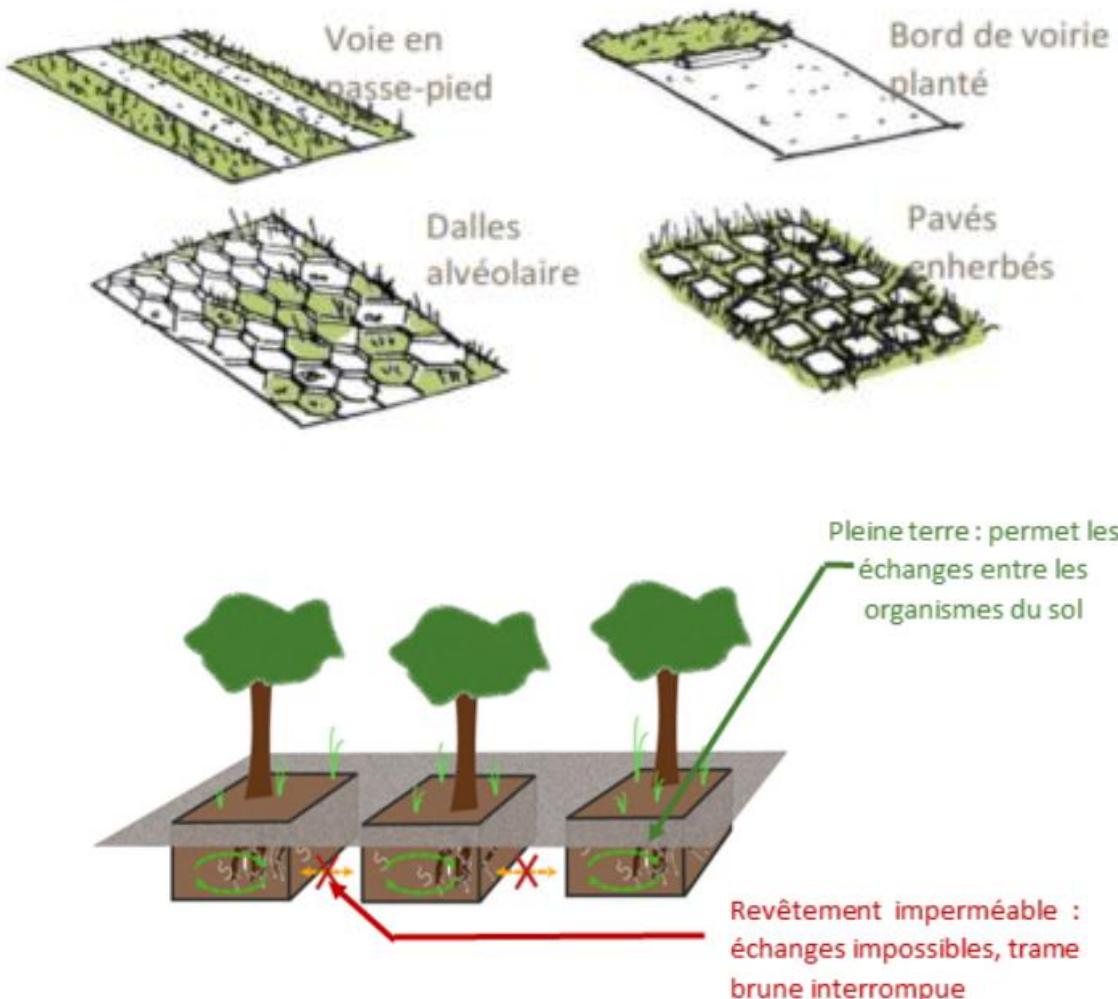
- Rendre le bâti attractif pour la biodiversité (toit végétalisé, mur végétal, etc.) ;
- Encourager l'intégration des constructions dans le paysage ;

- Favoriser les aménagements favorables à la biodiversité (nichoires, chiroptères, hibernaculum, hôtels à insectes, etc.).

ii. Préserver la continuité des espaces de nature en ville

- Créer des continuités vertes entre les îlots urbains ;
- Développer les noues végétalisées, ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et paysagers, pour limiter le ruissellement des eaux pluviales ;
- Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans l'aménagement et profiter des projets pour désimperméabiliser les sols

Exemples d'illustration :



- Favoriser la création de jardins partagés et développer le permis de végétalisation ;

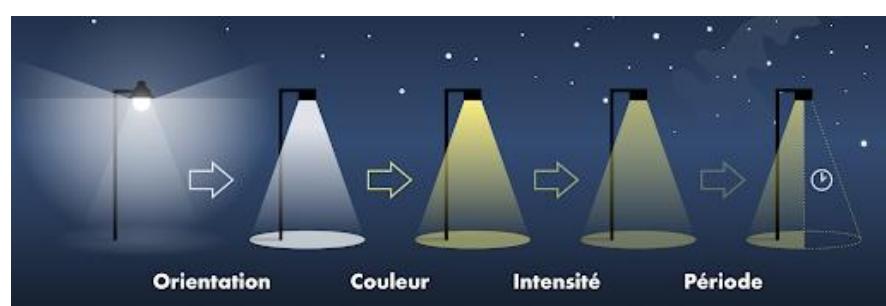
Exemples d'illustration :



f. Orientations générales applicables à la trame noire :

- Réduire la pollution lumineuse ;
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer, adapter ou atténuer les points lumineux, au sol ou sur toiture ;
- Pour tout nouveau projet, les éclairages seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne.

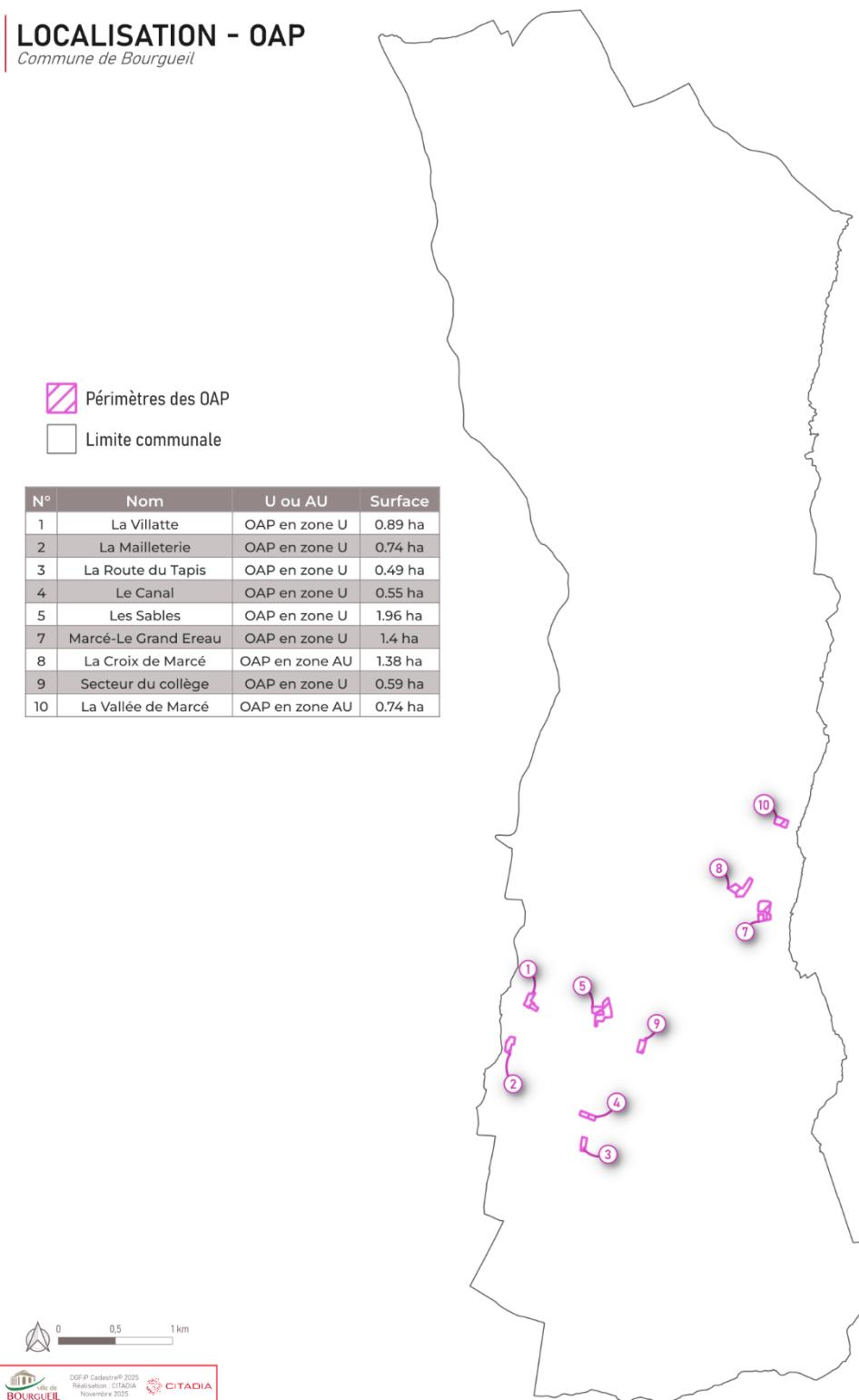
Exemples d'illustration :



III. Bilan et localisation des secteurs OAP

1. Localisation des secteurs OAP

Les secteurs d'OAP du bourg de Bourgueil



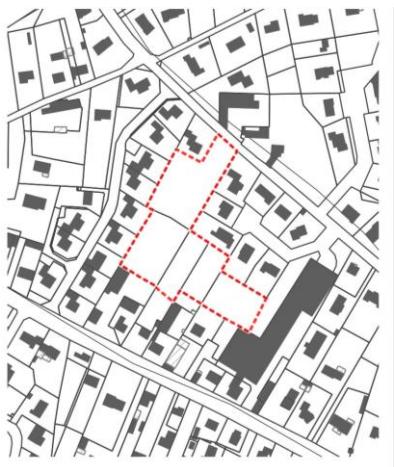
2. Planification résidentielle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur	Surface (en ha)	Densité de logements / ha	Nombre de logements	Echéancier
Secteurs en densification				
N°1 - La Villatte	0,89	20	18	Court terme
N°2 - La Mailleterie	0,74	20	8	Court terme
N°3 - La Route du Tapis	0,49	20	9	Court terme
N°4 - Le Canal	0,55	20	9	Court terme
N°5 - Les Sables	1,96	20	38	Court terme
N°7 - Marcé Le Grand Ereau	1,4	18	15	Moyen terme
N°9 - Collège	0,59	20	12	Court terme
Total densification	6,62	-	109	-
Secteurs en extension				
N°8 - La Croix de Marcé	1,38	18	24	Court terme
N°10 - La Vallée de Marcé	0,74	12	7	Court terme
Total extension	2,12	-	31	-
Total	8,74		140	

Il est rappelé que les densités indiquées dans le présent document sont bien des densités minimales. Le rapport de compatibilité s'exerçant entre les autorisations de projets et le document OAP, des opérations aux densités plus ambitieuses pourront être admises.

IV. Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

1. Secteur de projet : La Villatte



Localisation

Le secteur de la Villatte constitue une enclave importante au sein du tissu urbain présentant une opportunité de requalification d'un espace aujourd'hui situés à proximité de nombreux équipements : commerces, sportifs, du pôle petite enfance, des équipements scolaires privés. Cette proximité constitue un atout pour inciter aux déplacements doux.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : Urbanisation en une ou plusieurs tranches

Principes d'occupation de l'espace

Ce site, du fait de sa superficie conséquente, de sa localisation au cœur de l'agglomération à proximité de différents équipements et d'une maîtrise foncière partielle par la commune, nécessite d'accueillir un programme ambitieux permettant de répondre à l'objectif de diversification du parc de logements affiché dans le PADD. Ainsi, l'urbanisation de ce site devra intégrer des logements intermédiaires (voire des petits collectifs si le marché le permet) en complément de logements individuels sous forme d'opérations groupées et de lots libres. Compte tenu du caractère stratégique de ce site, la grande majorité des logements individuels devra prendre place sur de petits terrains, afin de pouvoir atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare. Ce sont environ 18 logements qui sont attendus sur ce secteur. Afin d'assurer une bonne insertion dans le tissu urbain existant, la volumétrie des petits collectifs devra être en cohérence avec celle du bâti alentour, principalement constitué de constructions de type R+combles.

Principes paysagers et environnementaux

Le traitement des espaces publics devra chercher à minimiser les emprises de voirie, tout en prévoyant notamment des espaces de stationnement suffisants qui prendront de manière privilégiée la forme de « poches » plutôt que du stationnement au long des voies. Une zone tampon, éventuellement paysagère, sera aménagée ou conservée en limites séparatives des habitations existantes.

Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur se fera depuis la rue de l'Oie qui Cosse et de l'avenue de Saint-Nicolas.



La Villatte

Périmètre de l'OAP



Principes paysagers et environnementaux



Voie secondaire

Principe d'accès et de desserte



Accès principal

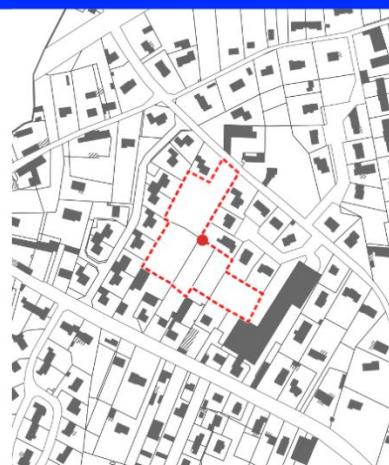


Accès secondaire

Principe d'occupation de l'espace



Habitat



2. Secteur de projet : La Mailleterie



Localisation

Le secteur de la Mailleterie est un secteur de taille moyenne relativement proche des équipements sportifs et du centre-ville via l'allée du Stade, constituant une opportunité de densification du tissu urbain. Ce site dispose d'un environnement agréable, au sein d'un tissu urbain aéré.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : L'urbanisation pourra se réaliser en deux tranches, dans un premier temps l'immeuble collectif pourra être réhabilité. Dans un second temps, les logements pourront être construits sur la partie sud en densification sur une surface de 0,38 hectares.

Principes d'occupation de l'espace

L'objectif est de valoriser un secteur de taille moyenne en limite du centre-ville et très proche des équipements sportifs, permettant de densifier un cœur d'îlot de manière cohérente. Ce site doit permettre d'accueillir un programme de 8 logements minimum sous forme d'habitat individuel groupé et d'autre part la réhabilitation de l'immeuble collectif existant.

Un travail devra être fait sur les implantations bâties afin de structurer l'espace public par des accroches bâties sur la voie de desserte à créer. La mitoyenneté du bâti sera également recherchée en travaillant sur un parcellaire étroit en lanière. Sur les limites du secteur, un traitement paysagé sera réalisé de manière à préserver le cadre urbain aéré.

Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères présentes sur les franges du site seront conservées. Leur altération sera uniquement autorisée et proportionnée à la création d'accès.

Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile du site s'effectuera à partir d'une voie de desserte interne à créer, traitée sous forme de voirie mixte, débouchant sur l'allée de la Mailleterie.

L'urbanisation du secteur devra conserver un principe de « respiration paysagère » entre la frange boisée à l'ouest et les équipements sportifs à l'est. Une liaison douce sera aménagée.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP

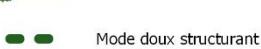


Principes paysagers et environnementaux



Voie secondaire

Principe d'accès et de desserte



Mode doux structurant



Aire de retournement

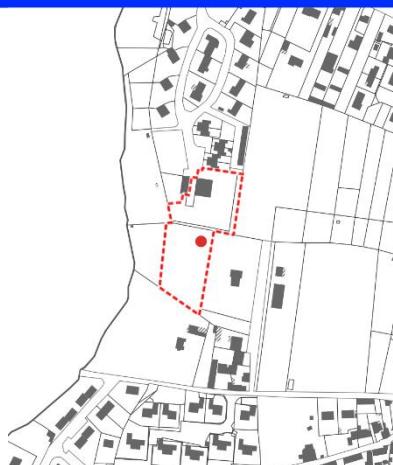
Principe d'occupation de l'espace



Accès principal

Habitat

Espace public à dominante végétale



3. Secteur de projet : La route du Tapis



Localisation

Le secteur de la route du Tapis se situe au sud-est du bourg de Bourgueil, enclavée dans le tissu urbain entre la zone commerciale de la Grande Prairie au sud et la Cité de la Grande Prairie à l'est. La situation géographique de ce secteur permet une bonne accessibilité à la fois à destination de la zone commerciale ainsi qu'à destination du centre-ville.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant

Principes d'occupation de l'espace

L'aménagement du secteur de la route du Tapis devra permettre de densifier le cœur d'ilot tout en respectant les contraintes du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).. Ce secteur sera **dédié à une activité hôtelière**.

Il est également possible de construire des logements. Dans ce cas, l'opération devra s'inscrire dans un objectif de densité de 20 logements par hectare et prévoir la création de 9 logements minimum. Des formes urbaines relativement denses, tel que l'habitat individuel mitoyen ou des logements groupés seront privilégiés sur cet espace. Un travail sera fait sur les implantations bâties, afin de structurer l'espace public par des accroches bâties sur une voie à créer pour desservir le cœur d'ilot, en favorisant la construction de logements avec une exposition sud.

Plusieurs habitations sont présentes aux abords du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration dans le cadre de ce projet d'ensemble et à ne pas créer de ruptures d'échelle avec les constructions avoisinantes.

Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères présentes sur les franges du site et repérées sur le schéma d'orientation et d'aménagement seront conservées. Leur altération sera uniquement autorisée et proportionnée à la création d'accès.

Les éléments arborés existants sur l'ensemble du secteur seront à préserver dans la mesure du possible.

Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur se fera depuis la rue du Tapis au nord mais également depuis l'espace de stationnement au sud. Cet espace est d'ailleurs ouvert à la circulation.

Les liaisons douces seront instaurées afin de pouvoir créer un maillage avec les quartiers résidentiels limitrophes en particulier vers l'est.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Principes paysagers et environnementaux



Voie secondaire

Principe d'accès et de desserte



Mode doux structurant



Accès principal



Haie paysagère à créer ou à préserver

Principe d'occupation de l'espace



Hébergement



4. Secteur de projet : Le Canal



Localisation

Le secteur du Canal par sa superficie permet d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble idéalement située, à proximité des principaux pôles commerciaux et de services de la commune (centre-ville, Petite Prairie...). Ce secteur s'insère au cœur d'un bâti ancien de qualité, au long de l'avenue Jean Causeret, et est marqué par l'existence d'un mur ancien aux piliers marquant l'entrée du site. De plus, une bonne accessibilité au centre-ville et aux pôles commerciaux par l'avenue Jean Causeret est possible depuis ce secteur de projet. Ce secteur sera dédié en **priorité à une activité hôtelière**. Il est également possible de construire des logements. Dans ce cas, l'opération devra s'inscrire dans un objectif de densité de 20 logements par hectare et prévoir la création de 9 logements minimum. Des formes urbaines relativement denses, tel que l'habitat individuel mitoyen ou des logements groupés seront privilégiés sur cet espace.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant

Principes d'occupation de l'espace

L'objectif est de valoriser une emprise de taille moyenne permettant d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble dédié à l'implantation d'un équipement hôtelier permettant l'accueil de cars à proximité des principaux pôles commerciaux et de services de la commune (centre-ville, Petite Prairie...), tout en respectant les contraintes du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

Le programme devra privilégier des formes urbaines compactes (petits collectifs). Les bâtis seront disposés sous forme de plots au sein du site, les espaces libres étant alors paysagers, à l'exception de ceux nécessaires au stationnement. Plusieurs habitations sont présentes aux abords du périmètre de l'OAP, l'aménageur veillera donc à leur bonne intégration architecturale dans le cadre de ce projet d'ensemble et à ne pas créer de ruptures d'échelle avec les constructions avoisinantes.

Principes paysagers et environnementaux

Les haies bocagères présentes sur les franges du site et repérées sur le schéma d'orientation et d'aménagement seront conservées. Leur altération sera uniquement autorisée et proportionnée à la création d'accès.

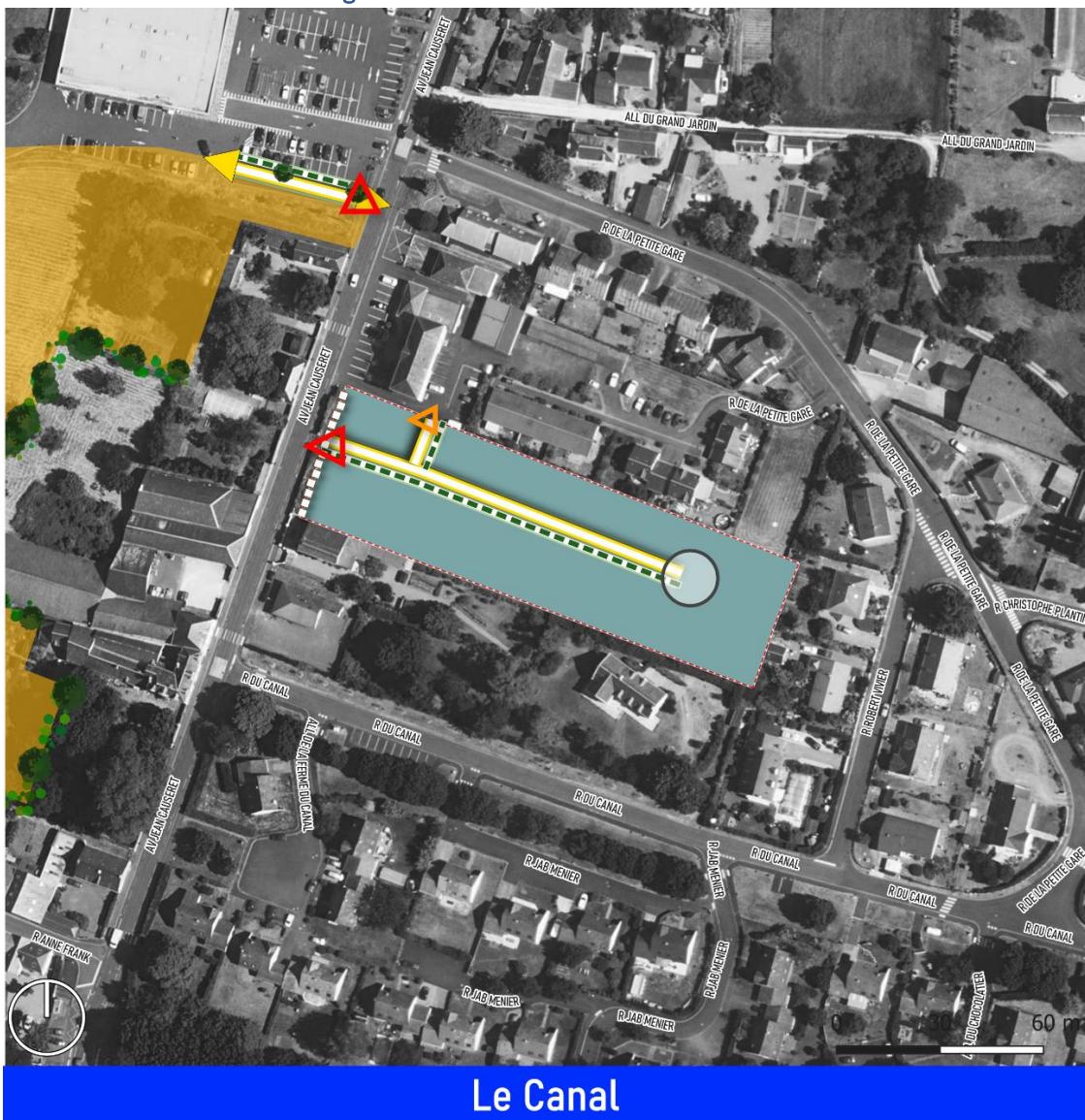
Les éléments arborés existants sur l'ensemble du secteur seront à préserver dans la mesure du possible. Le mur en pierre de taille et moellons avec un portail ancien ornémenté de piliers en pierre

présents à l'ouest du site sera préservé et mis en valeur, l'accès pourra être agrandi et les piliers repositionnés.

Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile du site s'effectuera principalement à l'ouest du site depuis l'avenue J.Causeret au niveau du portail existant. Un accès secondaire pourra être aménagé au nord.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès et de desserte



Aire de retournement



Accès principal



Accès secondaire

Principes paysagers et environnementaux



Voie secondaire



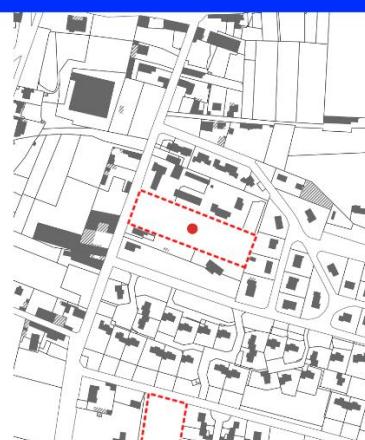
Muret / soubassement à préserver ou à créer



Principe d'occupation de l'espace



Hébergement



5. Secteur de projet : Les Sables



Localisation

Le site est constitué de trois parties : les deux secteurs encadrant la rue des Sables constituent des parcelles d'exploitation de vignes entourées d'habitat et la partie sud faite de fonds de jardin représente une dent creuse à densifier. Ces espaces sont à valoriser du fait de leur grande proximité du pôle d'équipements central, des commerces, du pôle petite enfance et des équipements scolaires privés et publiques (écoles, collège...) ; une localisation pouvant constituer un atout pour inciter aux déplacements doux et également pour le public senior.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant

Principes d'occupation de l'espace

La partie ouest doit permettre d'accueillir un programme de 9 logements minimum sous forme d'habitat individuel groupé et/ou d'habitat intermédiaire. La voie de desserte à créer devra être animée par la présence de volumes bâtis à l'alignement. La faible surface des terrains implique de travailler sur des constructions en mitoyenneté.

La partie est doit permettre d'accueillir un programme de 18 logements minimum sous forme d'habitat individuel groupé et/ou d'habitat intermédiaire. Les logements créés devront être **majoritairement destiné au public senior** afin de répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.

Sur la partie sud, en raison des contraintes liées à la préservation murs et de la voirie à créer, une densité plus faible pourra être proposée. Le site doit permettre d'accueillir un programme de 8 logements individuels minimum (sans compter la possible réutilisation du logement ancien, vacant, rue Ronsard).

Un travail devra être fait sur les implantations bâties afin de structurer l'espace public par des accroches bâties sur la voie de desserte à créer. La mitoyenneté du bâti sera également recherchée en travaillant sur un parcellaire étroit en lanière.

L'aspect extérieur des constructions devra être travaillé de manière que les nouvelles constructions s'insèrent dans le tissu urbain.

Le long de la route des sables, une sécurisation des carrefours seront réalisées afin de préserver la visibilité.

Principes paysagers et environnementaux

Un aménagement qualitatif des espaces libres sera recherché. Une partie des vignes pourra être conservée à la fois comme espace de respiration et en mémoire de l'histoire viticole du site. De même un espace public à dominante végétale a été identifié afin de préserver l'arbre existant et d'aménager un espace de rencontre autour.

Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile s'effectuera à partir de la rue des Sables. L'emprise de la voie devra être suffisante pour accueillir une voie automobile mixte. L'accès sera réalisé de manière conjointe avec celui du secteur des Jardins de Ronsard. Le carrefour devra être aménagé pour une plus grande sécurité.

Le mur en pierre de taille et moellons le long de la rue des Sables sur sa partie Ouest sera préservé et mis en valeur, l'aménagement des accès d'une largeur de 3 mètres maximum seront autorisés.

Des cheminements doux seront créés afin de mailler l'ensemble des secteurs.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès et de desserte



Centralité à renforcer ou à créer



Accès principal



Element végétal à préserver

Principes paysagers et environnementaux



Voie secondaire



Mode doux structurant



Muret / soubassement à préserver ou à créer



Habitat



Espace public à dominante végétale

6. Secteur de projet : Marcé - Le Grand Ereau



Localisation

Le secteur de Marcé Le Grand Ereau permettant d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble cherchant à créer une cohérence en s'appuyant sur le noyau ancien d'urbanisation du Grand Ereau, dans un contexte d'urbanisation au coup par coup sur de très grands terrains. Ce secteur s'insère dans un cadre de vie valorisant du fait d'un positionnement du site en limite d'un espace naturel. La mare en limite nord du site contribue à ce cadre de vie.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Moyen terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant ou en plusieurs opérations

Principes d'occupation de l'espace

L'objectif sur ce secteur est d'organiser l'urbanisation de ce dernier pour éviter le coup par coup afin d'optimiser le foncier et rendre une certaine cohérence au tissu urbain.

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de 15 logements minimums sous forme d'habitat individuel groupé.

Ce site doit permettre d'accueillir à terme au minimum 18 logements/ha avec un parcellaire à diversifier. Le choix d'un parcellaire en lanière d'orientation nord/sud est fait, permettant une structuration de la voie à créer par des éléments bâtis à l'alignement (reprenant en cela l'organisation du bâti ancien au niveau du Grand Ereau) et la création de grandes poches de jardin à l'arrière du bâti.

Le choix d'un parcellaire en lanière induira également des constructions en mitoyenneté.

Au long de la portion nord/sud du chemin de La Barre des accroches bâties à l'alignement sont privilégiées afin de prolonger la structuration du chemin par le bâti comme à hauteur du noyau ancien du Grand Ereau.

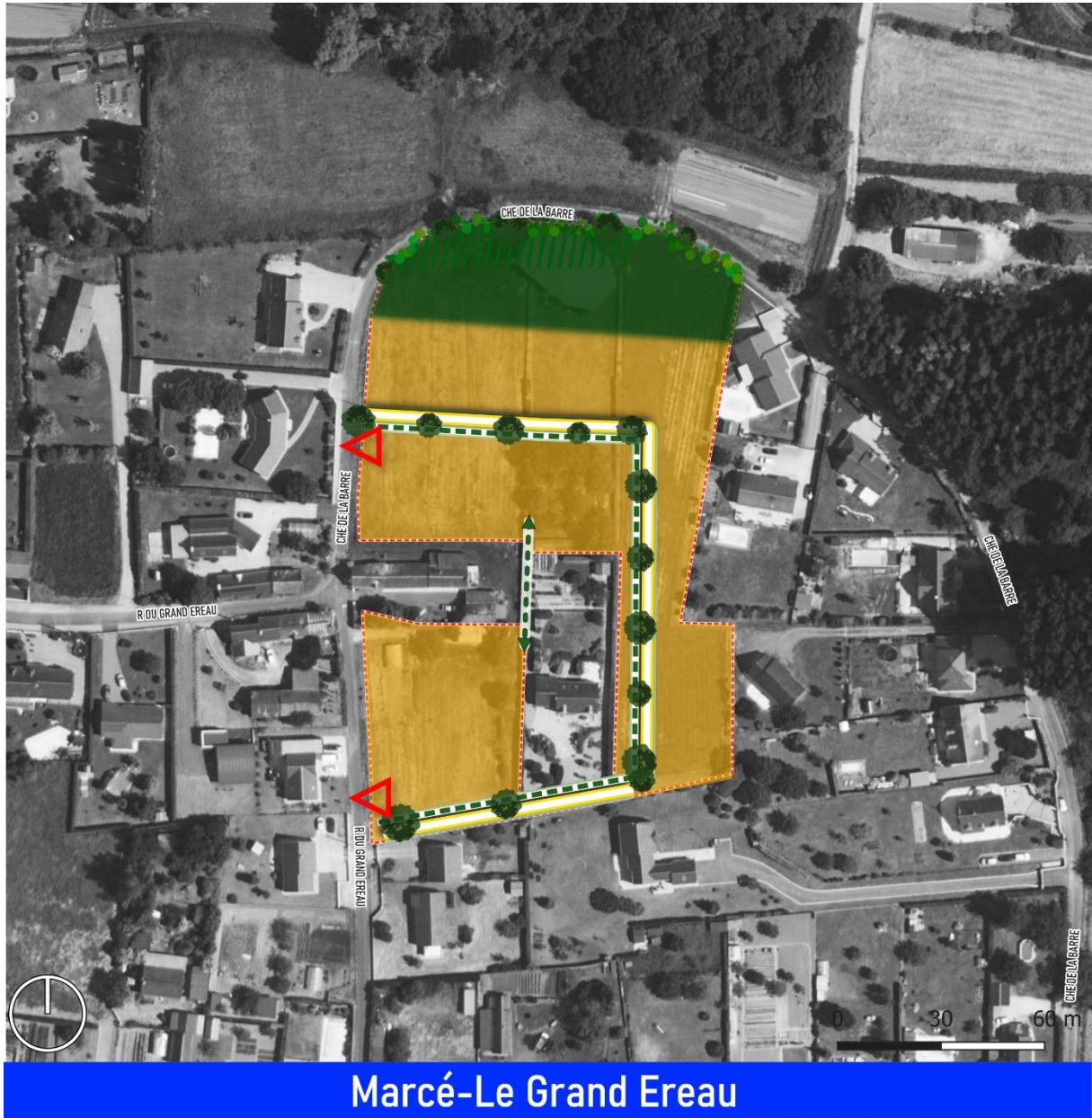
Principes paysagers et environnementaux

La frange nord du site fera l'objet d'un traitement paysager intégrant la mare existante à préserver, et pouvant aussi intégrer les espaces de gestion des eaux pluviales de l'opération. Ce traitement paysager s'appuiera sur des essences de milieux humides (saules, frênes ...) et laissera ponctuellement des ouvertures sur la vallée au nord. Une zone tampon, éventuellement paysagère, sera aménagée ou conservée en limites séparatives des habitations existantes.

Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile du site s'effectuera à partir de la rue du Grand Ereau au sud et du chemin de la Barre au nord.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Principes paysagers et environnementaux



Voie secondaire

Principe d'accès et de desserte



Mode doux secondaire



Accès principal



Haie paysagère à créer ou à préserver

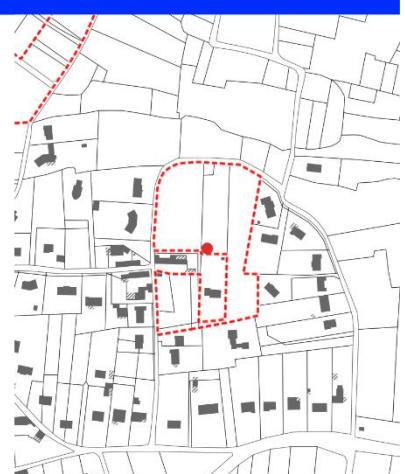
Principe d'occupation de l'espace



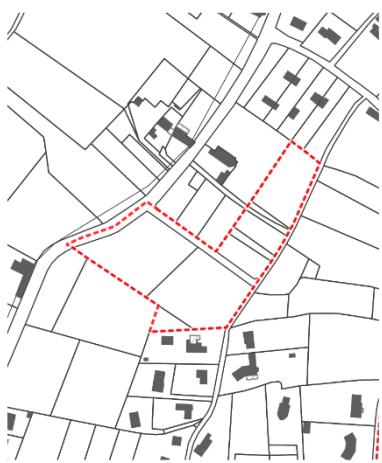
Habitat



Espace naturel



7. Secteur de projet : La Croix de Marcé



Localisation

Le secteur de La Croix de Marcé permet d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble cherchant à créer une cohérence en s'appuyant sur le noyau ancien d'urbanisation du village Grand Ereau et le hameau de La Croix de Marcé. Ce secteur s'insère dans un cadre de vie aéré.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant ou en plusieurs opérations

Principes d'occupation de l'espace

L'objectif sur ce secteur est d'organiser l'urbanisation de ce dernier pour éviter le coup par coup afin d'optimiser le foncier et rendre une certaine cohérence au tissu urbain.

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de 25 logements minimum sous forme d'habitat individuel groupé.

Un travail devra être fait sur les implantations bâties afin de structurer l'espace public par des accroches bâties sur la voie de desserte à créer. La mitoyenneté du bâti sera également recherchée en travaillant sur un parcellaire étroit en lanière.

L'aspect extérieur des constructions devra être travaillé de manière que les nouvelles constructions s'insèrent dans le tissu urbain.

Une sécurisation des carrefours seront réalisées afin de préserver la visibilité depuis la route de Gizeux et de la rue de la Croix de Marcé.

Principes paysagers et environnementaux

Un aménagement qualitatif des espaces libres sera recherché. Des percées visuelles et espaces de respiration seront préservés entre les habitations et le paysage agricole alentour. Une infiltration des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée dans la mesure du possible. A ce titre, la réalisation des places de stationnements pourra contribuer au maintien de la perméabilité des sols.

Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile du site ne pourra s'effectuer qu'à partir de la voie de desserte à aménager entre la route de Gizeux et la rue de la Croix de Marcé. La partie nord de la rue de la Croix de Marcé sera élargie.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Principes paysagers et environnementaux

— Voie de desserte locale à restructurer

Principe d'accès et de desserte

● ● ● Voie de desserte locale à terme



Centralité à renforcer ou à créer

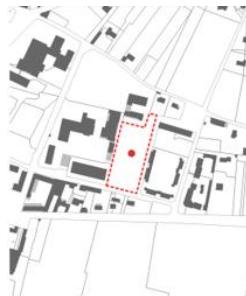
— Mode doux structurant

Principe d'occupation de l'espace

■ Habitat



8. Secteur de projet : Collège



Localisation

Le secteur du Collège permet d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble en plein cœur du bourg de Bourgueil.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Moyen terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant ou en plusieurs opérations

Principes d'occupation de l'espace

L'objectif sur ce secteur est d'organiser l'urbanisation de ce dernier pour éviter le coup par coup afin d'optimiser le foncier et rendre une certaine cohérence au tissu urbain.

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de 12 logements.

L'aspect extérieur des constructions devra être travaillé de manière que les nouvelles constructions s'insèrent dans le tissu urbain.

Une sécurisation des carrefours seront notamment au croisement de la rue de Fontenelle et de l'allée du Rochouard.

Principes paysagers et environnementaux

Un aménagement qualitatif des espaces libres sera recherché. Une infiltration des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée dans la mesure du possible. A ce titre, la réalisation des places de stationnements pourra contribuer au maintien de la perméabilité des sols.

Principes d'accès et de desserte

L'accès pourra se faire à l'est par l'allée du Rochouard.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Principe d'occupation de l'espace

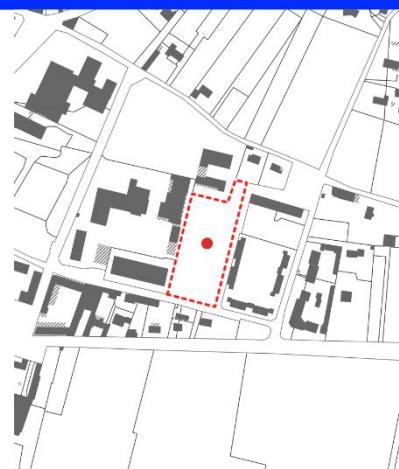


Habitat

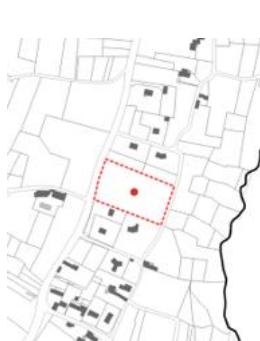
Principe d'accès et de desserte



Accès principal



9. Secteur de projet : La Vallée de Marcé



Localisation

Le secteur est situé le long de la route de Gizeux, au nord du bourg de Bourgueil en direction de Gizeux. Ce site permet d'envisager la réalisation d'une opération d'ensemble cherchant à créer une cohérence en s'appuyant sur le noyau ancien d'urbanisation du village de l'Echelle et de la Vallée de Marcé.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Court terme

Phasage : Urbanisation d'un seul tenant ou en plusieurs opérations

Principes d'occupation de l'espace

L'objectif sur ce secteur est d'organiser l'urbanisation de ce dernier pour éviter le coup par coup afin d'optimiser le foncier et rendre une certaine cohérence au tissu urbain.

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de 9 logements minimum sous forme d'habitat individuel pavillonnaire et/ou groupé pour une densité de 12 logements/ha. Cela permet au secteur de mieux s'intégrer dans le tissu urbain.

L'aspect extérieur des constructions devra être travaillé de manière que les nouvelles constructions s'insèrent dans le tissu urbain.

Une sécurisation sera réalisée depuis la voie de desserte créée et la route de Gizeux.

Principes paysagers et environnementaux

Un aménagement qualitatif des espaces libres sera recherché. Des percées visuelles et espaces de respiration seront préservés entre les habitations et le paysage agricole alentour. Une infiltration des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée dans la mesure du possible. A ce titre, la réalisation des places de stationnements pourra contribuer au maintien de la perméabilité des sols.

Principes d'accès et de desserte

La desserte automobile du site ne pourra s'effectuer qu'à partir d'une nouvelle voie à créer.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Principes paysagers et environnementaux



Haie paysagère à créer ou à préserver

Principe d'accès et de desserte



Accès principal

Principe d'occupation de l'espace



Habitat individuel pavillonnaire

