



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme par le
Conseil municipal du 2 Mars 2020
Sous-Préfecture de Loches

Reçu le 05 MARS 2020

Contrôle de légalité

Le Maire

Patrick LESPAGNOL



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PREAMBULE

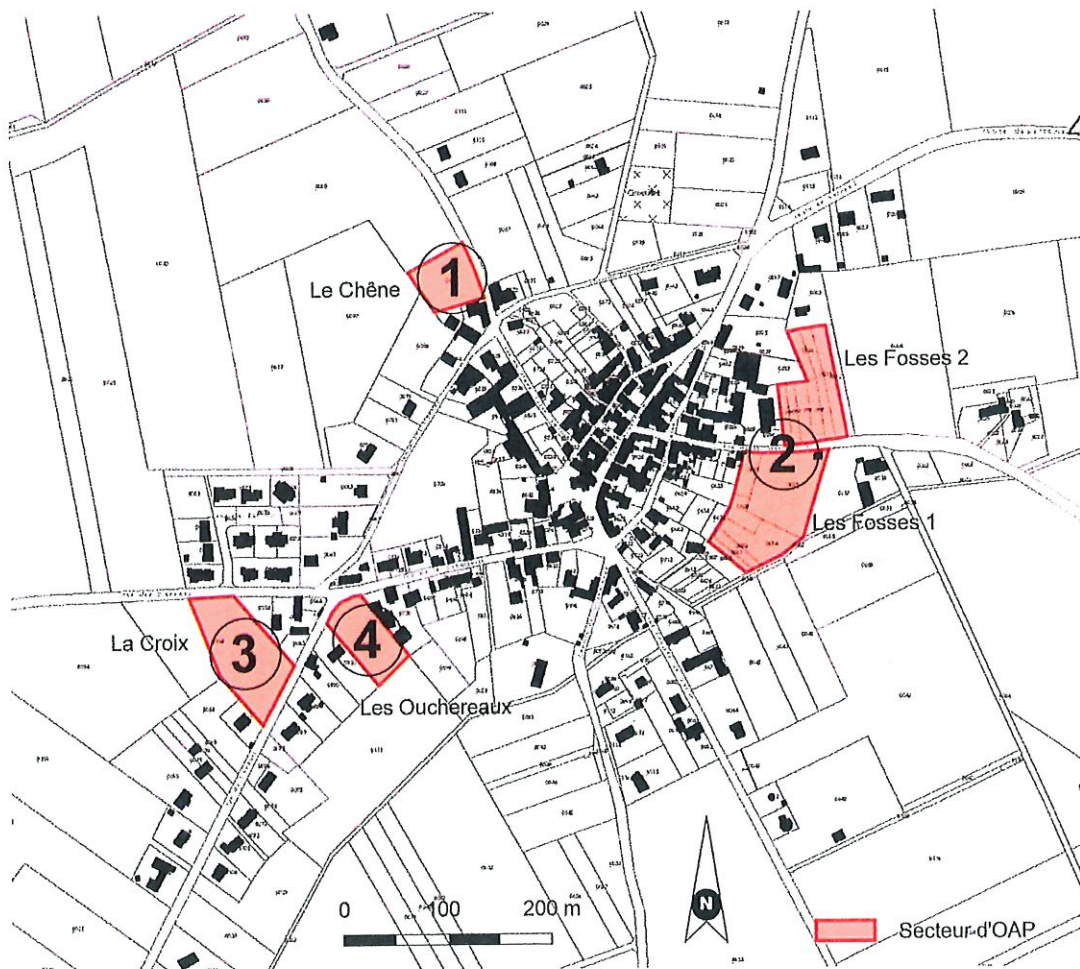
■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme.

■ Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

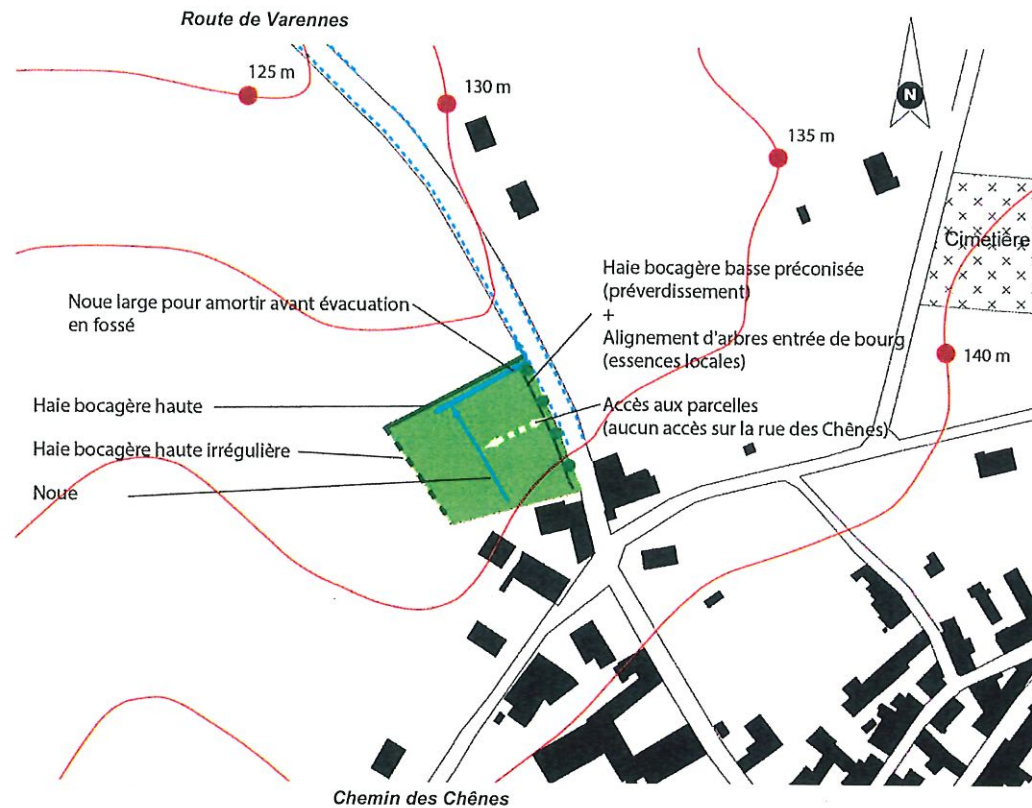
SOMMAIRE

1. Le Chêne	3
2. Les Fosses 1 / Les Fosses 2	4
3. La Croix	5
4. Les Ouchereaux	6
5. Les Fosses : échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	7

SITUATION - BOURG DE SAINT-SENOCH



1. LE CHENE



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,28 ha.

Desserte du secteur : voie communale à l'est (route de Varennes).

ACCES

Un accès commun est à réaliser pour la desserte des parcelles en second rideau. Tous les accès individuels pourront donner sur cet accès commun, le cas échéant.

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Créer une entrée de bourg, avec l'aménagement de haies en limite nord, et l'alignement d'arbres le long de la route de Varennes.

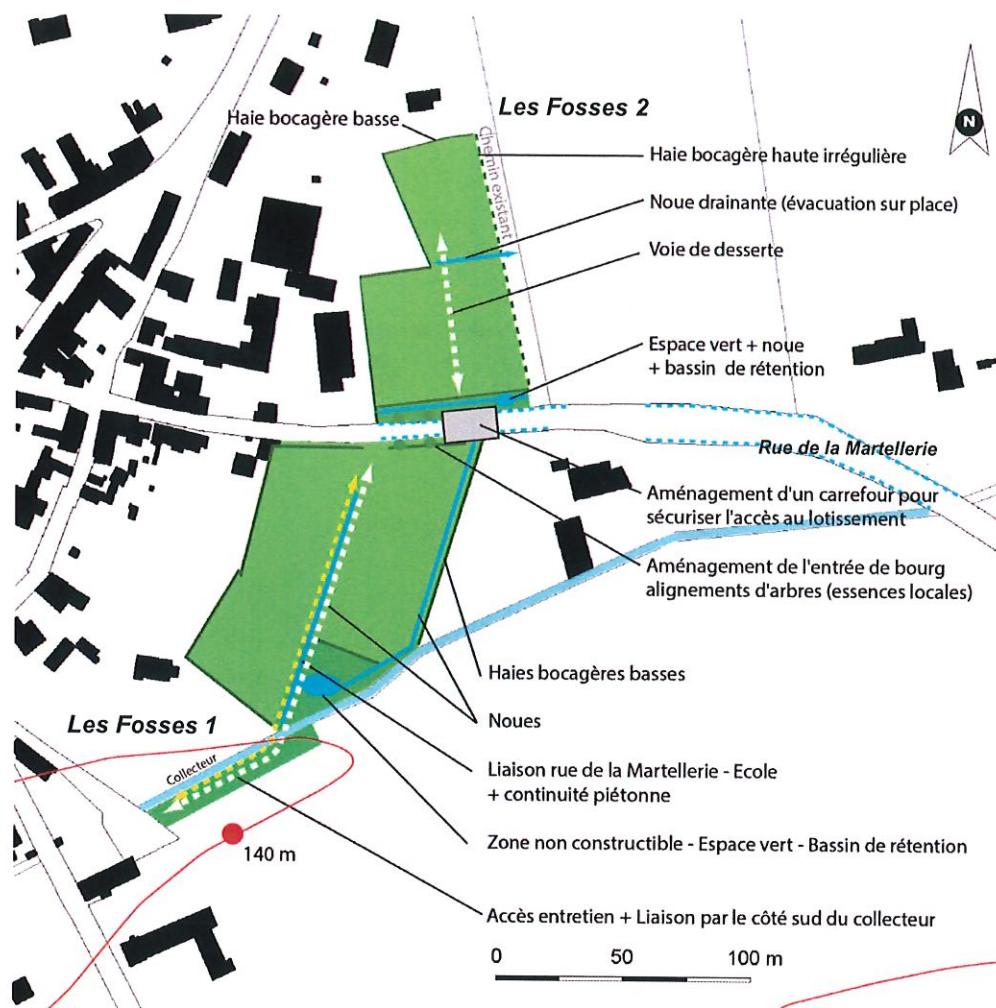
Potentiel estimé de constructions : environ 3 à 5 habitations.

ENVIRONNEMENT

Les eaux pluviales seront dirigées vers le fossé le long de la route de Varennes.

Les noues participeront à la composition paysagère de ce secteur en entrée de bourg.

2. LES FOSSES 1 / LES FOSSES 2



ETAT DES LIEUX

Surface les Fosses 1 : 0,83 ha.

Surface les Fosses 2 : 0,50 ha.

Desserte du secteur : rue de la Martellerie.

ROUTE

Les voies de desserte doivent être à l'échelle d'un village rural, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.

Un carrefour sera aménagé sur la rue de la Martellerie, pour sécuriser l'accès à l'opération au nord et limiter la vitesse en entrée est de bourg.

La continuité routière est à assurer jusqu'à la rue Charles de Gaulle, par le franchissement du collecteur sud.

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Créer un réseau de noues pour gérer le pluvial. Prendre en compte ce réseau pour organiser l'urbanisation.

Potentiel estimé de constructions : environ 8 à 10 habitations pour les Fosses 1 ; environ 5 à 7 habitations pour les Fosses 2.

ENVIRONNEMENT

Les eaux pluviales seront dirigées vers le collecteur pluvial existant au sud.

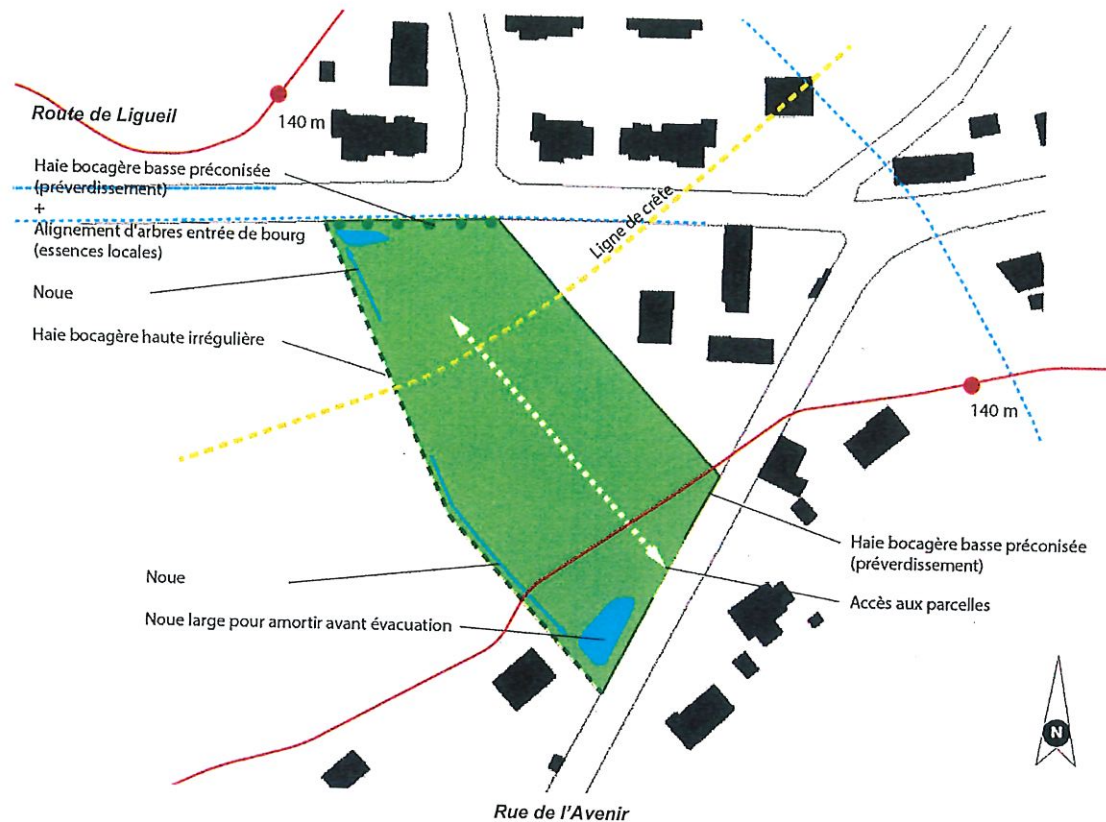
Les noues et bassins pluviaux participeront à la composition paysagère du secteur.

CHEMIN PIETON

Le chemin en direction de l'école sera réalisé sous la forme d'un accotement simple le long de la voie.

L'aménagement permettra de bien séparer les usages routiers et piétons, le cas échéant en intercalant une noue.

3. LA CROIX



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,61 ha.

Desserte du secteur : rue de l'Avenir.

ROUTE

Les voies de desserte doivent être à l'échelle d'un village rural, avec des emprises limitées, sans surconsommation d'espace.

La voie intérieure est organisée à partir d'un accès sur la rue de l'Avenir. La voie dessert le secteur dans la profondeur.

Aucun accès n'est réalisé sur la route de Ligueil (rue des Planches). Un aménagement pour le retournement des véhicules est à intégrer à l'opération.

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Créer un réseau de noues pour gérer le pluvial, en tenant compte des bassins versants. Gérer le contact avec l'espace agricole : haie bocagère.

Potentiel estimé de constructions : environ 7 à 9 habitations.

ENVIRONNEMENT

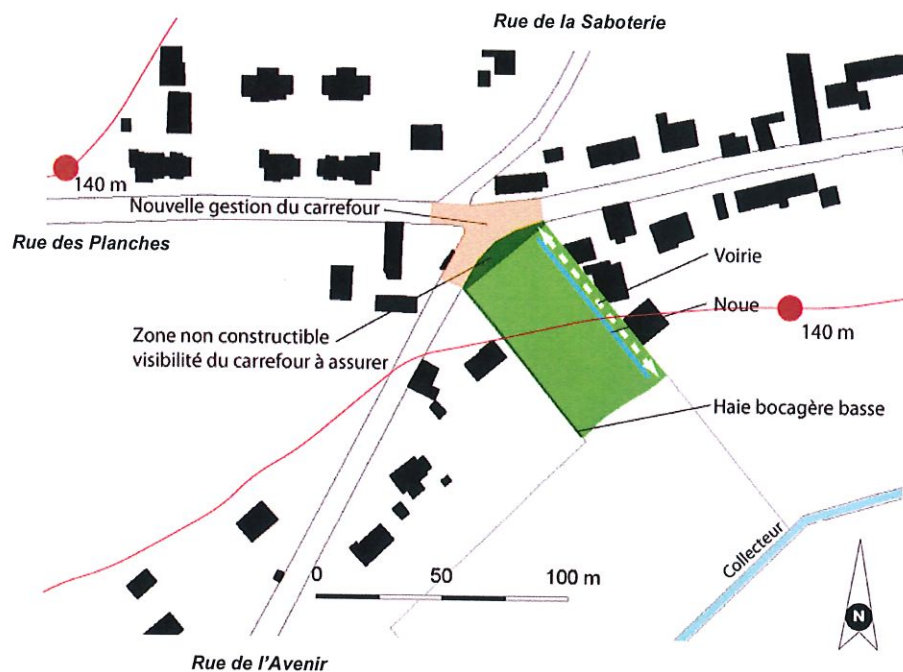
Les eaux pluviales seront dirigées vers le fossé le long de la route de Ligueil en partie nord et le réseau de la rue de l'Avenir en partie sud, en tenant compte de la limite des bassins versants.

Compte tenu de la faiblesse de la pente en partie nord, le réseau pluvial pourra être dirigé en totalité sur la rue de l'Avenir, par exception au schéma ci-contre.

Les noues et le bassin pluvial participeront à la composition paysagère de ce secteur en partie en entrée de bourg.

Les haies et arbres d'alignement le long de la route départementale doivent être réalisés hors dépendances routières et ne doivent pas gêner la visibilité.

4. LES OUCHEREAUX



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,33 ha.

Desserte du secteur : rues de la Saboterie et de l'Avenir.

ACCES

L'accès commun est à réaliser le long de la limite est de parcelle, côté rue de la Saboterie. Les accès individuels donneront sur l'accès commun.

La visibilité au carrefour sera à ménager en respectant une zone non constructible : pas de bâtiments ni de clôtures ni d'accès individuels. Cette zone sera aménagée sous la forme d'un espace vert, avec de la végétation rase.

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Gérer la sécurité au carrefour entre les rues de la Saboterie, de l'Avenir et des Planches. Optimiser le foncier.

Potentiel estimé de constructions : environ 3 habitations.

ENVIRONNEMENT

Les eaux pluviales seront dirigées vers le fossé le long de la rue de la Saboterie.

Les haies et arbres d'alignement le long de la route départementale doivent être réalisés hors dépendances routières et ne doivent pas gêner la visibilité.

5. LES FOSSES : ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

ECHEANCIER DANS L'HYPOTHESE DE LA REALISATION D'UN D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE DE LA MARTELLERIE, AVEC RACCORDEMENT AU SUD DU SECTEUR 1

Le raccordement au réseau des eaux usées sera à réaliser avec une antenne existante au sud passant près de l'atelier communal, pour créer un réseau gravitaire évitant la réalisation d'un relèvement pour un raccordement par la rue de la Martellerie.

De ce fait, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est défini pour les secteurs à urbaniser, avec comme ordre :

- partie aval en phase 1, la plus proche du réseau avec lequel il faut se raccorder ;
- partie amont en phase 2 qui pourra se raccorder au réseau créé à travers les terrains en phase 1.

