

Commune de

ARTANNES-SUR-INDRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



3-Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 07 juillet 2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Artannes-sur-Indre,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :07-07-2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22043715
30/06/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

ARTANNES-SUR-INDRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date	Description
30/06/2025	Orientations d'Aménagement et de Programmation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1.1 Présentation des OAP	6
1.1.1 OAP sectorielles de densification du tissu urbain ou d'extension urbaine	6
1.1.2 Echancier d'ouverture à l'urbanisation	6
1.1.3 OAP thématiques	6
CHAPITRE 2 : OAP DE DENSIFICATION	8
2.1 OAP « Malvoisie »	9
2.1.1 Localisation et reportage photographique du site	9
2.1.2 Contexte et enjeux urbains	10
2.1.3 Enjeux du site	12
2.1.4 Objectifs d'aménagement	12
2.1.5 Justifications	15
2.2 OAP « Rue du Clos Bruneau »	15
2.2.1 Localisation et reportage photographique du site	15
2.2.2 Contexte et enjeux urbains	16
2.2.3 Enjeux du site	16
2.2.4 Objectifs d'aménagement	16
2.2.5 Justifications	19
2.3 OAP « La Petite Louée »	19
2.3.1 Localisation et reportage photographique du site	19
2.3.2 Contexte et enjeux urbains	20
2.3.3 Enjeux du site	20
2.3.4 Objectifs d'aménagement	20
2.3.5 Justifications	23
CHAPITRE 3 : OAP D'EXTENSION	24
3.1 OAP « ZAC Clos Bruneau T3 »	25
3.1.1 Localisation et reportage photographique du site	25
3.1.2 Contexte et enjeux urbains	25
3.1.3 Enjeux du site	26
3.1.4 Objectifs d'aménagement	26
3.1.5 Justifications	28
CHAPITRE 4 : LES OAP THEMATIQUES	29
4.1 OAP « Trame verte et bleue et continuités écologiques »	30
4.1.1 Petit lexique des continuités écologiques	30
4.1.2 Objectif et valeur règlementaire de cette OAP	30
4.1.3 L'ensemble du territoire	31
4.1.4 Les projets de construction et les aménagements	37
4.2 OAP « Energies renouvelables – dispositifs solaires »	39
4.2.1 L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture et/ou façade des bâtiments	39
4.2.1 L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol	41
4.3 OAP thématique « densification »	43
4.3.1 Les enjeux du secteur pavillonnaire	43
4.3.2 Densifier les secteurs pavillonnaires	44

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement écrit. Deux types d'OAP sont présentés dans le cadre de ce PLU :

- Des OAP dites « sectorielles », répondant à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme ;
- Les OAP dites « thématiques » en réponse aux enjeux de la collectivité et répondant à l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1 Présentation des OAP

1.1.1 OAP sectorielles de densification du tissu urbain ou d'extension urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU d'Artannes-sur-Indre intéressent des secteurs de projet classés en zones « U » ou de façon moindre, « 1AU » en extension de l'enveloppe urbaine.

Les secteurs de projet correspondent à des sites sur lesquels une réflexion d'aménagement d'ensemble a été portée afin d'assurer une cohérence dans l'organisation urbaine et la prise en compte de divers éléments de l'environnement. Étant obligatoire sur les zones destinées à être urbanisées (AU), les OAP couvrent l'ensemble des sites classés en 1AU. D'autres OAP sont également définies en renouvellement urbain, sur des dents creuses stratégiques.

Les OAP sont représentées sur le règlement graphique par la trame suivante :



Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 5 secteurs répartis de la manière suivante :

- 3 opérations de densification du centre bourg par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 1 opérations en extension à court terme.

1.1.2 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Le PLU ne présente qu'une seule zone à ouvrir à l'urbanisation. Ainsi il n'y a pas d'échancier.

1.1.3 OAP thématiques

Dans le cadre du PLU la municipalité a souhaité encadrer une thématique d'intérêt sur le territoire en lien avec les enjeux du territoire et de son développement :

- Une OAP thématique portant sur les continuités écologiques. Il est à noter que cette OAP thématique trouve des applications plus locales au sein des OAP sectorielles ;
- Une OAP encadrant la densification du tissu urbain.,
- Une OAP encadrant l'installation de panneaux photovoltaïques.

Ces OAP thématiques couvrent la totalité du territoire et sont opposables à l'ensemble des formalités d'urbanisme.

CHAPITRE 2 : OAP DE DENSIFICATION

2.1 OAP « Malvoisie »

2.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2 >



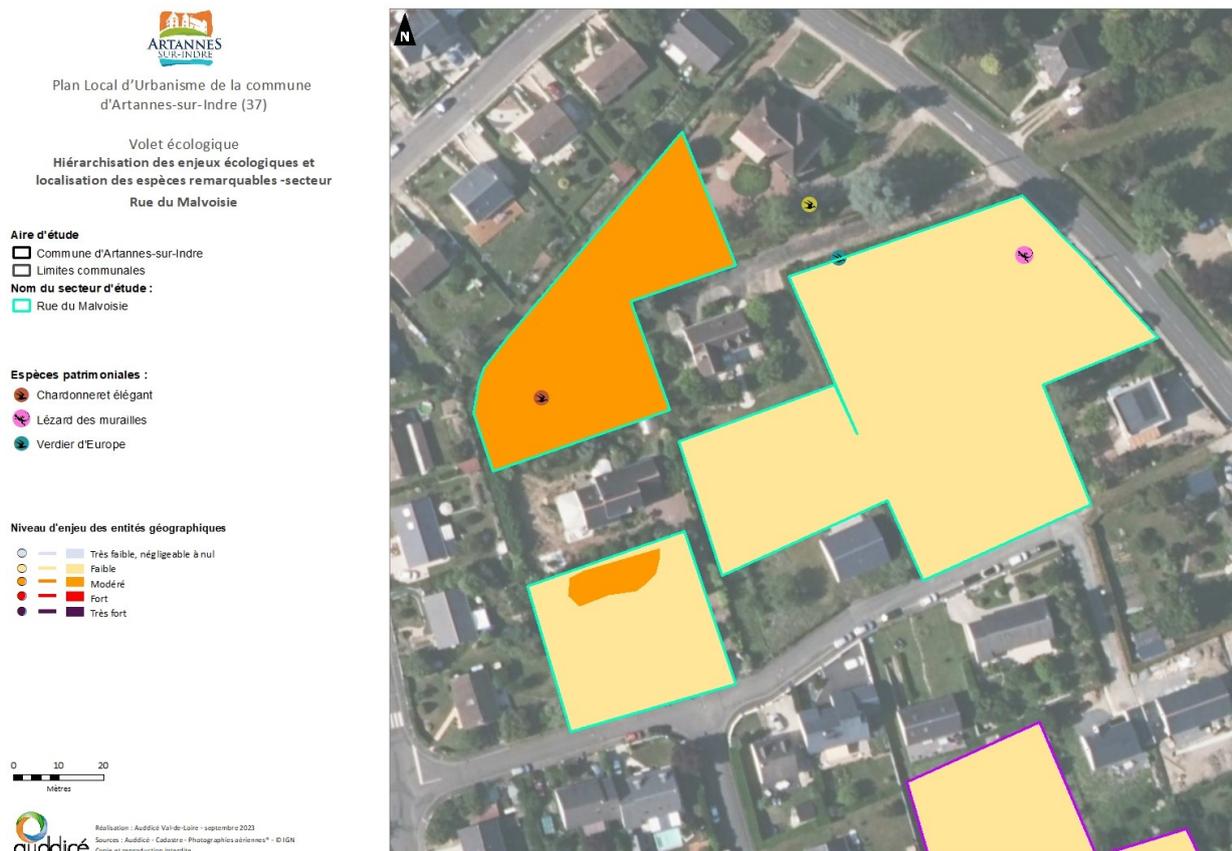
2.1.2 Contexte et enjeux urbains

Ce site en frange Nord du bourg d'Artannes-sur-Indre accueille actuellement quelques maisons de type pavillons. Ainsi le site se compose essentiellement de grands jardins pouvant faire l'objet d'une densification.

Le secteur représente une superficie d'environ 1ha en incluant les maisons existantes.

Synthèse des enjeux écologiques du site

Les éléments ci-dessous sont extraits de l'étude écologique menée sur le site.



Carte 1. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « rue du Malvoisie »

Continuités écologiques

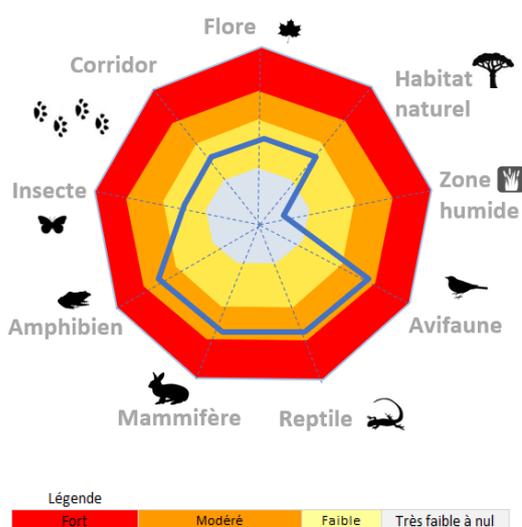


Carte 12. Localisation des connectivités identifiées sur la commune - Secteur « rue du Malvoisie »
(fond cartographique : IGN-Géoportail)

Un enjeu de conservation concernant les continuités écologiques de niveau **modéré**, en raison de la présence d'éléments structurants participant à la connexion de la trame verte urbaine communale avec la vallée de l'Indre, et notamment aux échanges des populations anthropophiles avec celles des boisements, plus à Est de l'agglomération d'Artannes-sur-Indre.

Cela se traduira par la **préservation des éléments structurants** (haies, fourrés, zones arborés) en place sur les connectivités écologiques identifiées au sud du secteur et un **renfort de cette discontinuité verte**, avec notamment le maintien d'une bande tampon enherbée le long de ces éléments.

Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



Enjeu majeur du secteur :
Préserver les éléments structurants (zones arborées, haie et fourrés) et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable (oiseaux, mammifères, reptiles)

2.1.3 Enjeux du site

- permettre une densification du site en tenant compte des habitations déjà présentes ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- dessiner un aménagement permettant la préservation des éléments écologiques existants et valorisant une continuité écologique Sud-Ouest, Nord-Est ;
- valoriser des aménagements perméables : utilisation de matériaux perméables, réalisation de clôtures perméables et végétalisées ;
- encourager le développement des énergies renouvelables ;
- développer la perméabilité piétonne du site dans le tissu urbain existant, notamment vers le centre bourg.
- minimiser les espaces publics, qui en vertu de la géométrie, de la localisation et des habitations déjà existantes auraient peu de sens et pourraient engendrer une consommation foncière inutile.

2.1.4 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Secteur de densification par l'habitat
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare sur la globalité du secteur
- Promouvoir le long de la Rue du Clos Bruneau des formes denses sans dépasser le R+1+ combles, permettant notamment la production de petits logements et de logements collectifs ou intermédiaires ;
- Pour des formes de maisons de centre bourg permettre un gabarit R+1+combles le long de la Rue du Malvoisie.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. Si des arbres doivent être supprimés d'autres arbres devront être plantés sur le site en compensation.
- Les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales et variées. Cette haie pourra être doublée par un grillage qui devra permettre le passage de la petite faune.
- Les matériaux perméables seront à privilégier pour les aménagements extérieurs.
- Les constructions devront prendre en compte les principes du bioclimatisme, notamment concernant la gestion des apports solaires (orientation des bâtiments, position et taille des ouvertures, protection solaire...). L'utilisation de matériaux biosourcés sera à privilégier.
- Le volume principal des constructions d'habitation sera couvert par une toiture comportant à minima 2 pans.
- Le long de la rue du Clos Bruneau, les constructions seront implantées en retrait, à l'alignement dominant de la rue.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'air libre sera recherchée et favorisée. L'imperméabilisation des sols sera réduite autant que faire se peut.
- L'urbanisation du site devra permettre de préserver des éléments constituant le corridor écologique et notamment les plus beaux sujets arborés

Desserte, mobilité et réseau

- La desserte des lots à proximité de la rue du Clos Bruneau (cf zone hachurée rose sur le plan graphique de l'OAP) devra privilégier un accès groupé. Ce dernier pourra être réalisé depuis l'accès existant.
- Un seul nouvel accès automobile pourra être créé en plus de ceux déjà existants sur la rue du clos Bruneau.
- La desserte automobile ne devra pas permettre de connecter la rue du clos Bruneau et la rue du Malvoisie. Cette connexion devra par contre être assurée par une liaison douce.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Malvoisie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès automobile à créer
-  Principe de liaison piétonne à créer
-  Végétation à préserver au mieux
-  Secteur de densification par de l'habitat de type maisons groupées ou logement intermédiaire ou petit collectif (en R+1+combles maximum)
-  Secteur de densification par de l'habitat de type maisons individuelles (en R+1+combles maximum)
-  Principe de construction en retrait, à l'alignement dominant des autres constructions de la rue

2.1.5 Justifications

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Affirmer la vitalité de la commune ;
- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant ;
- Renforcer la trame verte et bleue ;
- Développer la nature en ville ;
- Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle du territoire ;
- Tendre vers une densité minimale de 15 logements par hectare sur la commune ;
- Viser un développement en trois temps avec une priorité sur la densification de l'existant et la mobilisation de foncier disponible.

2.2 OAP « Rue du Clos Bruneau »

2.2.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2.2.2 Contexte et enjeux urbains

Situé en entrée de bourg, près d'un carrefour routier, ce secteur correspond à des grands jardins qui accompagnent des habitations. Ce secteur peut faire l'objet d'une densification qui doit être maîtrisée afin d'optimiser le foncier et d'assurer une cohérence urbaine, et une qualité en entrée de bourg.

Synthèse des enjeux écologiques du site

Le site ne présente pas d'enjeu spécifique.

2.2.3 Enjeux du site

- permettre une densification du site en tenant compte des habitations déjà présentes ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif et une qualité architecturale ;
- valoriser des aménagements perméables : utilisation de matériaux perméables, réalisation de clôtures perméables et végétalisées ;
- encourager le développement des énergies renouvelables ;
- minimiser les espaces publics, qui en vertu de la géométrie, de la localisation et des habitations déjà existantes auraient peu de sens et pourraient engendrer une consommation foncière inutile.

2.2.4 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Secteur de densification par l'habitat
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare sur la globalité du secteur, une densité moindre justifiée par la configuration du site ;
- Proposer des formes de logements intermédiaires ou collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et urbaine ;

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. Si des arbres doivent être supprimés d'autres arbres devront être plantés sur le site en compensation.
- Les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales et variées. Cette haie pourra être doublée par un grillage qui devra permettre le passage de la petite faune.
- Les matériaux perméables seront à privilégier pour les aménagements extérieurs.
- Les constructions devront prendre en compte les principes du bioclimatisme, notamment concernant la gestion des apports solaires (orientation des bâtiments, position et taille des ouvertures, protection solaire...). L'utilisation de matériaux biosourcés sera à privilégier.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'air libre sera recherchée et favorisée. L'imperméabilisation des sols sera réduite autant que peu.
- Un front bâti devra être recherché le long de la rue du Clos Bruneau
- Un ou des espaces communs pourront être organisés au cœur de l'opération permettant notamment des poches de stationnements visiteurs
- Le secteur le plus à l'Est, actuellement occupé par une habitation, pourra être réalisé dans un second temps. Mais une opération d'un seul tenant est aussi possible.



Exemples de bâtiments à vocation d'habitat en R+1+combles

Desserte, mobilité et réseau

- Un seul nouvel accès entrant pourra être matérialisé sur la Rue du Clos Bruneau pour des raisons de sécurité
- Un accès entrant/sortant pourra être réalisé sur la rue des Vendanges, en fonction du ou des projet(s) d'aménagement présentés. Cet accès ne devra pas présenter un risque supplémentaire.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Clos Bruneau »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte viaire (un seul accès automobile autorisé)
-  Principe d'accès entrant uniquement
-  Secteur pouvant être réalisé dans une seconde phase
-  Principe de front bâti à organiser

2.2.5 Justifications

Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Affirmer la vitalité de la commune ;
- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant ;
- Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle du territoire ;
- Viser un développement en trois temps avec une priorité sur la densification de l'existant et la mobilisation de foncier disponible.
- Tendre vers la densité minimale de 15 logements /ha

2.3 OAP « La Petite Louée »

2.3.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2.3.2 Contexte et enjeux urbains

Ce secteur se présente comme un grand espace libre de construction à proximité d'un lotissement récent, en entrée Sud-Ouest du centre bourg. Il dispose d'ailleurs déjà des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention des eaux pluviales au Sud de la zone). Actuellement les parcelles sont fauchées pour l'entretien du site mais ne font pas partie d'un rendement agricole.

Cette tranche représente une superficie de 0,3 ha.

2.3.3 Enjeux du site

- Travailler l'insertion et la connexion de ce lotissement dans la continuité urbaine du lotissement existant ;
- Travailler une entrée de bourg par le biais de l'aménagement de ce secteur

2.3.4 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Secteur dédié à l'habitat individuel
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de l'ordre de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur ;
- Promouvoir des gabarits de construction identiques aux constructions déjà existantes

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Une frange paysagère sera réalisée en limites nord-est, est et sud du site.
- Les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales et variées. Cette haie pourra être doublée par un grillage qui devra permettre le passage de la petite faune.
- Les matériaux perméables seront à privilégier pour les aménagements extérieurs.

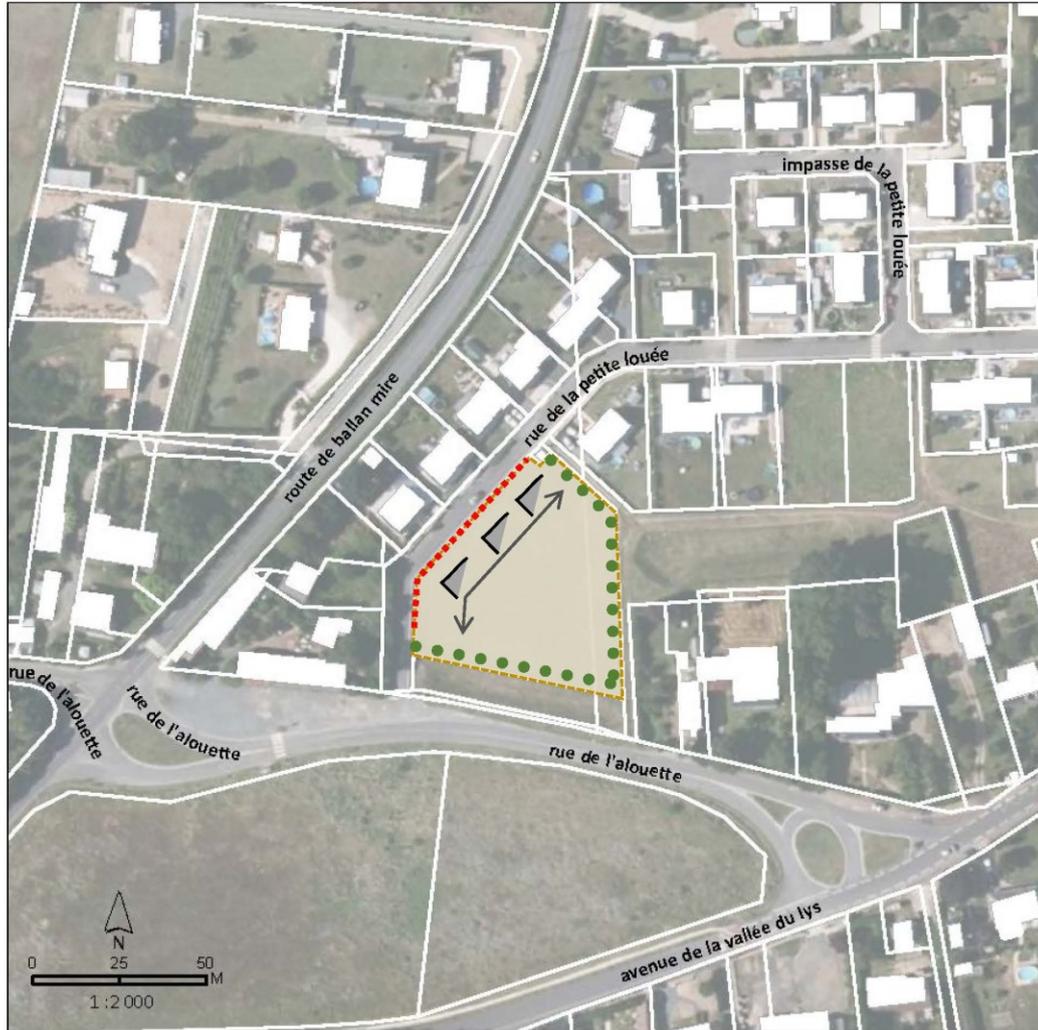
- Les constructions devront prendre en compte les principes du bioclimatisme, notamment concernant la gestion des apports solaires (orientation des bâtiments, position et taille des ouvertures, protection solaire...). L'utilisation de matériaux biosourcés sera à privilégier.
- Le volume principal des constructions d'habitation sera couvert par une toiture comportant à minima 2 pans.
- Le long de la rue de la petite louée, les constructions seront implantées en retrait, à l'alignement dominant de la rue.
- Le faitage des volumes principaux des constructions d'habitation sera parallèle à la rue de la petite louée.
- Les constructions auront une hauteur maximale de R+1+combles.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'air libre sera recherchée et favorisée. L'imperméabilisation des sols sera réduite autant que peu.

Desserte, mobilité et réseau

- Les accès automobiles se feront depuis la rue de la petite louée. Ils devront être groupés deux par deux.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « La petite Louée »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Linéaire d'accès automobiles autorisés
-  Principe de constructions avec faitage parallèle à la voie, à minima pour le volume principal
-  Principe de construction en retrait, à l'alignement dominant des autres constructions de la rue
-  Frange paysagère à créer

2.3.5 Justifications

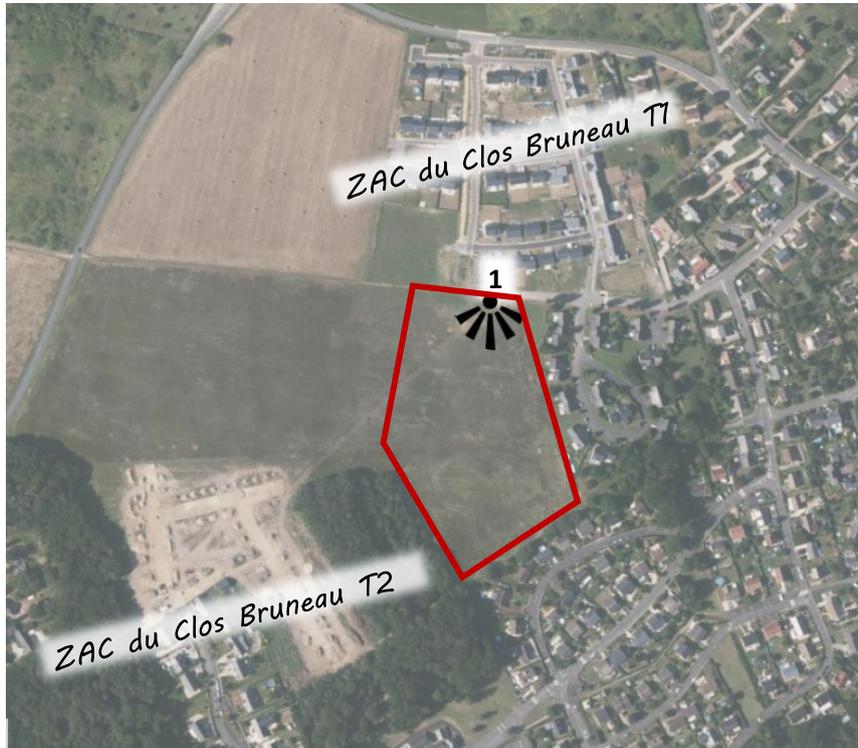
Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Affirmer la vitalité de la commune ;
- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant ;
- Renforcer la trame verte et bleue ;
- Développer la nature en ville ;
- Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle du territoire ;
- Tendre vers une densité minimale de 15 logements par hectare sur la commune ;

CHAPITRE 3 : OAP D'EXTENSION

3.1 OAP « ZAC du Clos Bruneau T3 »

3.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



3.1.2 Contexte et enjeux urbains

Ce secteur se présente comme la tranche 3 de la ZAC du Clos Bruneau. Ainsi l'aménagement du site a déjà été défini dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de ZAC. Actuellement il est occupé par un espace à usage agricole dans l'attente de l'aménagement de cette troisième tranche. Il s'affirme comme une frange urbagricole, c'est-à-dire en transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains. Ainsi les enjeux paysagers devront être finement traités.

Cette tranche représente une superficie de 2,8 ha.

3.1.3 Enjeux du site

- Traiter la frange urbagricole

3.1.4 Objectifs d'aménagement

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de l'ordre de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur ;
- Secteur dédié à l'habitat devant permettre l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt général

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Une frange paysagère sera réalisée en limites nord-ouest.
- Les clôtures seront composées d'une haie composée d'essences locales et variées. Cette haie pourra être doublée par un grillage qui devra permettre le passage de la petite faune.
- Les matériaux perméables seront à privilégier pour les aménagements extérieurs.
- Les constructions devront prendre en compte les principes du bioclimatisme, notamment concernant la gestion des apports solaires (orientation des bâtiments, position et taille des ouvertures, protection solaire...). L'utilisation de matériaux biosourcés sera à privilégier.
- Le volume principal des constructions d'habitation sera couvert par une toiture comportant à minima 2 pans.
- Les constructions auront une hauteur maximale de R+2+combles.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'air libre sera recherchée et favorisée. L'imperméabilisation des sols sera réduite autant que peu.

Desserte, mobilité et réseau

- Les accès automobiles au site se feront depuis la rue des vendanges.
- Une liaison douce nord sud sera réalisée entre la rue des vendanges et le cheminement existant au sud du site.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

OAP « Secteur école »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Linéaire d'accès automobiles autorisés
-  Principe de connexion piétonne à créer
-  Frange paysagère à créer
-  Emprise privilégiée pour l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt général

OAP « ZAC du Clos Bruneau T3 »

3.1.5 Justifications

- Affirmer la vitalité de la commune ;
- Accueillir une nouvelle population et diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser une densification qualitative du tissu urbain existant ;
- Renforcer la trame verte et bleue ;
- Développer la nature en ville ;
- Développer une réflexion sur la mobilité à l'échelle du territoire ;
- Tendre vers une densité minimale de 15 logements par hectare sur la commune ;
- Viser un développement en trois temps avec une priorité sur la densification de l'existant et la mobilisation de foncier disponible.

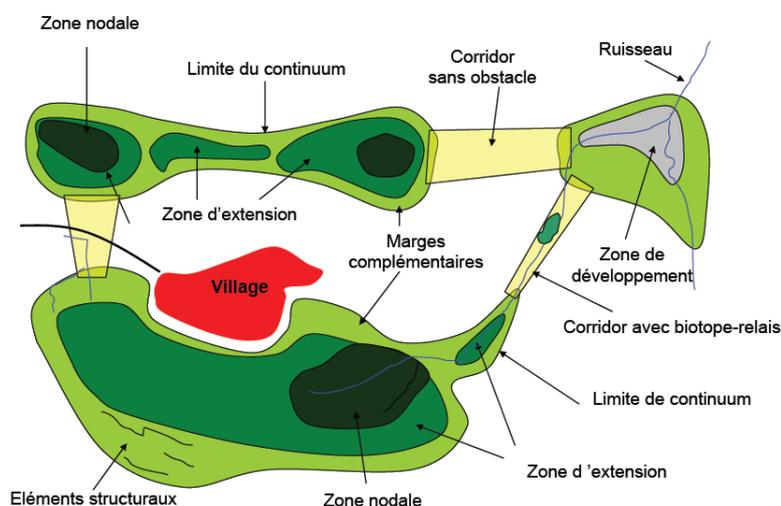
CHAPITRE 4 : LES OAP THEMATIQUES

Les élus ont souhaité accompagner leur projet de PLU par une OAP thématique traitant de la « Trame verte et bleue et des continuités écologiques ».

4.1 OAP « Trame verte et bleue et continuités écologiques »

4.1.1 Petit lexique des continuités écologiques

Les corridors écologiques sont des éléments de liaison fonctionnels entre les écosystèmes ou entre les différents habitats des espèces, permettant à ces dernières de se déplacer. Ces surfaces, souvent linéaires, parfois interrompues sous forme d'îlots-refuge, assurent principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales. Les corridors écologiques contribuent également au renforcement de la biodiversité dans les espaces exploités intensivement, à la renaturation des espaces dégradés et à la revitalisation du paysage.



Schématisme structurelle de connexions écologiques d'un écosystème – Source : ECONAT Yverdon-les-Bains & PiU Wabern

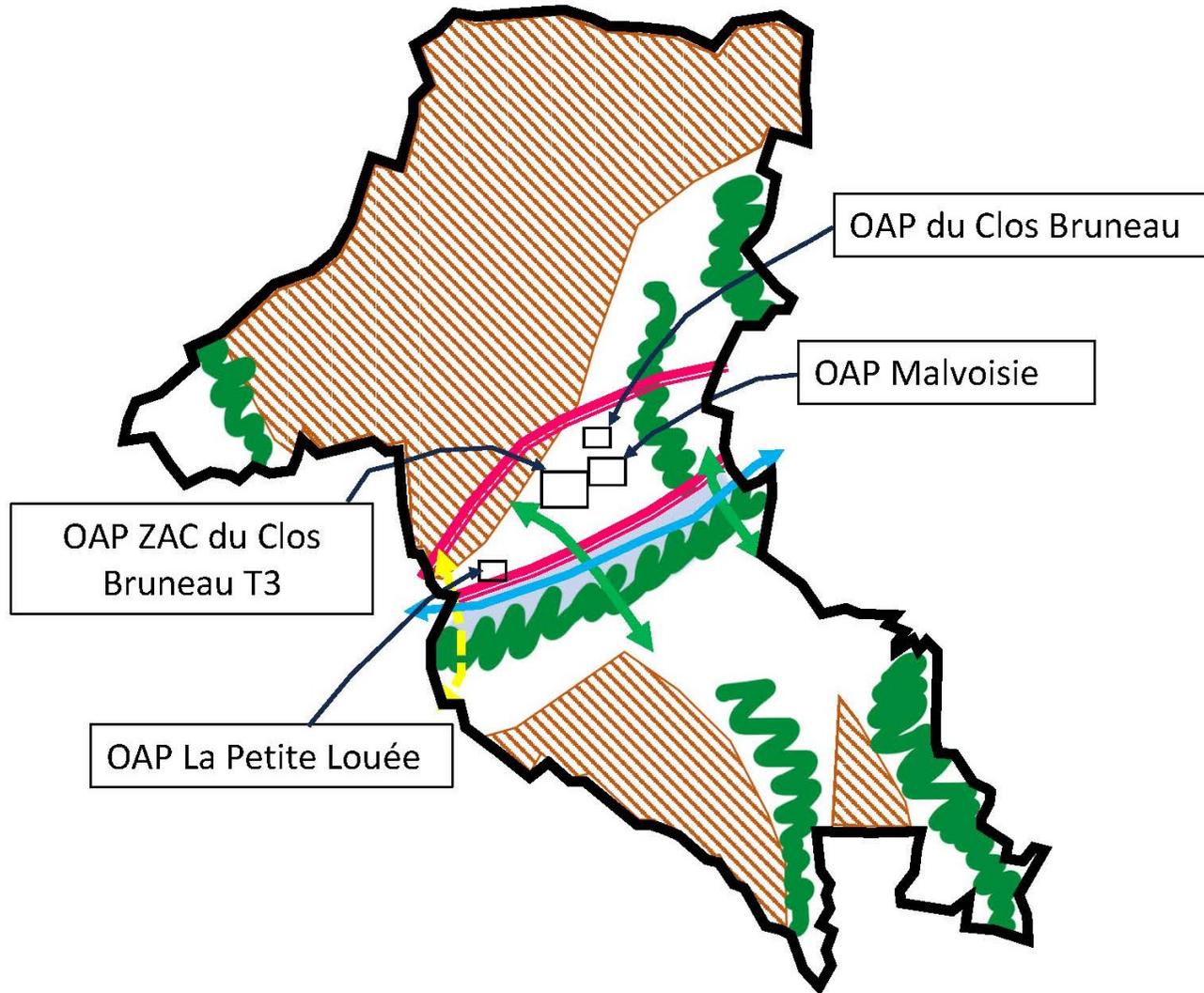
4.1.2 Objectif et valeur réglementaire de cette OAP

L'OAP thématique « trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques » permet de traduire le PADD, en complément des prescriptions réglementaires, afin d'offrir un meilleur résultat aux objectifs fixés par la commune en matière de Trame Verte et Bleue (TVB) et des corridors écologiques. L'OAP thématique visera notamment à renforcer la place des continuités écologiques du territoire, et plus généralement la place de la nature dans l'évolution du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la Nature.

Cette OAP se compose de recommandations et de prescriptions. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire. A plus grande échelle, cette dernière sera déclinée au sein des OAP sectorielles.

4.1.3 L'ensemble du territoire

Les recommandations ci-dessous ont pour objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi elles s'appliquent à l'ensemble du territoire et les formalités d'urbanisme sur le territoire communal devront être compatibles avec cette OAP.



-  OAP sectorielles du centre bourg avec un volet continuité écologique facilitant les connexions écologiques nord-sud
-  Préserver la Vallée de l'Indre, réservoir de biodiversité
-  Ainsi que sa vallée alluviale et ses boisements- veiller à préserver la diversité des milieux et les prairies alluviales
-  Préserver les boisements réservoirs de biodiversité et socles des continuités écologiques
-  Préserver les coupures urbaines majeures
-  Favoriser les continuités nord sud
-  Renforcer la perméabilité du centre bourg par:
 - Le maintien des éléments verts existants
 - Le traitement et paysagement des espaces
 - Le traitement des franges urbaines
 - Le développement des continuités piétonnes
-  Préserver au mieux les haies et groupements d'arbres dans les secteurs très ouverts. Encourager à la plantation d'espèces locales

Préserver la Vallée de l'Indre

La Vallée de l'Indre est un réservoir de biodiversité important sur le territoire d'Artannes-sur-Indre. Le centre bourg s'est développé au Nord de cette Vallée, complexifiant les échanges Nord Sud. Il est nécessaire de veiller à la diversité des milieux sur ce secteur en préservant :

- Les boisements ou haies,
- Les milieux ouverts de types prairies alluviales,
- Les connexions de la Vallée alluviale avec le centre bourg.

Aux abords de l'Indre, l'OAP fixe les orientations suivantes :

- Ne pas créer de nouveau obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
- Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
- Préserver les haies bordant les cours d'eau ;
- Protéger les berges de toute nouvelle forme d'urbanisation – un recul de 10 mètres sera imposé en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, pour permettre le développement d'une ripisylve ou d'une berge végétalisée. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant (zone urbaine), notamment traditionnel ou dense, le recul est réduit à 5 mètres ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve
- Maintenir la mosaïque de milieux que présente ce réservoir

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

Préserver les boisements, groupements d'arbres ou haies à l'échelle du territoire

Ces éléments sont des vrais réservoirs de biodiversité et représentent les socles des continuités écologiques territoriales.

Les boisements, haies ou groupements d'arbres devront être préservés en raison de l'intérêt écologique qu'ils présentent. Néanmoins, outre le boisement c'est aussi les clairières qu'ils peuvent abriter ainsi que leurs connexions avec les espaces agricoles qui fondent l'intérêt de ces réservoirs.

Ainsi il est nécessaire de :

- Préserver ou créer des clairières au sein des boisements, sans altérer à l'importance et la qualité du boisement ;
- Porter une attention au traitement des franges des boisements : encourager l'entretien des franges boisées sur une distance de 50m, permettant à la fois de diminuer le risque lié au feu de forêts, impactant fortement la biodiversité, mais aussi pour s'assurer de l'équilibre entre ces boisements, les espaces agricoles qui les entourent, et les zones d'habitat.

- Eviter toute nouvelle construction (incluant les annexes et les extensions) à une distance inférieure de 50m des boisements.

Préserver les points d'eau

Les différents points d'eau pouvant être observés à l'échelle territoriale participent à la biodiversité territoriale, aux échanges écologiques et aux continuités écologiques. Ces différents points d'eau devront être préservés au mieux et leur accès devra être facilité pour la faune, excluant ainsi l'enrillagement total des points d'eau.

Planter le territoire

Pour la plantation d'arbres et arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Le nombre de strates (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- La diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- La qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).

Les haies seront caractérisées par une densité végétale importante et par une hauteur minimale de 3,5 mètres ; elles permettront ainsi d'obtenir un écran végétal efficace.

La mesure s'appuiera dans un premier temps sur une dynamique naturelle. Dans ce cadre, aucun fauchage, ni élagage ne sera réalisé dans les secteurs concernés sur une bande large de 3 mètres à proximité d'une route. Les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation (voir figure ci-après).

Tableau 1. Liste des essences à utiliser pour les plantations de haies

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat	Fréquence régionale
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre, Acéraille	Indigène	TC
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin	Indigène	TC
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier, Avelinier	Indigène	TC
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine à un style	Indigène	TC
<i>Euonymus europaeus L.</i>	Bonnet-d'évêque	Indigène	TC
<i>Ilex aquifolium L.</i>	Houx	Indigène	TC
<i>Ligustrum vulgare L.</i>	Troène, Raisin de chien	Indigène	TC
<i>Lonicera periclymenum L.</i>	Chèvrefeuille des bois	Indigène	TC
<i>Prunus avium L.</i>	Prunier merisier, Cerisier	Indigène	TC
<i>Quercus robur L.</i>	Chêne pédonculé	Indigène	TC
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir	Indigène	TC
<i>Ulmus minor Mill.</i>	Petit orme, Orme cilié	Indigène	TC
<i>Viburnum opulus L.</i>	Viorne obier,	Indigène	C

Légende : AC : assez commune / C : commune / TC : très commune

Lutter contre les espèces invasives ou envahissantes

L'objectif de cette mesure est de limiter l'implantation et la colonisation par les espèces envahissantes présentes telles que l'Herbe de pampa (*Cortaderia selloana*) ou encore l'arbre aux papillons (*Buddleia davidii*). Il conviendra de contenir voire éradiquer les patches d'EEE qui pourraient se développer sur le secteur et ses abords.

La problématique est d'autant plus présente lors des chantiers où le sol va être mis à nu car cela favorise le réensemencement naturel par la banque de graines présente dans le sol. Il est alors indispensable de prendre des dispositions de prévention, éradication et confinement pour éviter la dissémination d'espèces végétales invasives dans la zone de chantier.

Le contrôle des individus requiert la compréhension de leur biologie et de diverses techniques disponibles. Leur partie souterraine peut représenter jusqu'à 2/3 de leur biomasse. Cette compréhension de leur biologie guide le choix de méthodes de gestion pour éviter leur dispersion non voulue. Plusieurs méthodes d'éradication sont mises en œuvre en fonction du stade de développement des individus d'EEE. Ces méthodes sont pratiquées depuis plusieurs années notamment au sein des Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN). Par exemple, le CEN Rhône-Alpes a mis à disposition un mini-guide sur les expérimentations sur le Robinier faux-acacia afin de limiter son impact en espaces naturels (CEN Rhône-Alpes, 2017).

Suite aux retours d'expérience des méthodes employées, plusieurs tâches ont été retenues dans le cadre du projet et seront mises en œuvre :

- ne pas importer de terre exogène et connaître l'origine des matériaux de remblais ; ceci afin d'éviter le transport de graines ou de fragments (terres, résidus) qui peuvent participer à disperser les plantes envahissantes ;
- recouvrir ou bâcher les zones mises à nues et les zones de stockage temporaires de matériaux ;
- suivre de l'apparition de nouveaux patches d'EEE.

En cas de nouveaux patches d'EEE détectés, soit des sujets inférieurs à 5 cm, plusieurs étapes seront appliquées :

- procéder à un arrachage manuel ou mécanique des jeunes plantes des EEE contactées sur l'emprise du projet en prenant soin d'enlever toutes les racines ;
- tenir compte de la phénologie des espèces pour agir avant leur fructification ou lors de la descente de sève ;
- réaliser une évacuation sécurisée des éventuels excédents de terre vers un centre agréé.

Principe de mise en œuvre

Pour les semis et les jeunes plantules dont le système racinaire est peu développé, le végétal au sol sera retiré en tirant sur les semis et plantules à l'aide d'outils à main (houes, pioches, crocs...) ou à la main avec des gants.

Au-delà d'un an de développement des plantules, l'arrachage n'est pas exhaustif en raison des racines particulièrement traçantes. Sur les sujets plus gros, un arrachage mécanique sera réalisé à l'occasion des opérations de défrichage et de terrassement à l'aide d'une pelle mécanique ou d'engins spécifiques tels que la pince d'arrachage. Dans un premier temps, une coupe avec évacuation des parties aériennes sera réalisée, puis suivra le retrait des souches et systèmes racinaires.

Calendrier

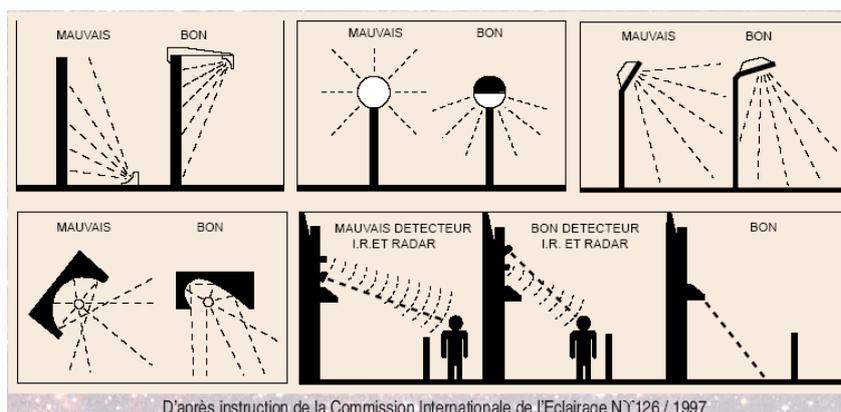
Les opérations d'arrachage seront réalisées entre la germination des végétaux (mars - avril) et la formation de graines (juin – août), lors de l'année d'implantation du projet.

L'efficacité des différentes techniques nécessite une mise en œuvre précise au sein d'un plan d'actions. Ce plan comprend un diagnostic initial, des actions variées allant de la communication à la gestion des plantes, et une planification sur plusieurs années.

Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

Au sein des opérations d'ensemble, la mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

- Adapter la nature du lampadaire : la forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



Exemples de lampadaires réduisant leur impact lumineux sur la faune nocturne

- Privilégier les ampoules ne produisant pas d'ultraviolets (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple) et éviter l'utilisation d'ampoules à iodures, dont les rayons ultraviolets attirent et déstabilisent l'entomofaune.
- Eteindre l'éclairage public aux heures de faible fréquentation dans les futurs quartiers d'urbanisation, par exemple à partir de 23h, ou réduire l'intensité de l'éclairage afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.

Favoriser les continuités écologiques Nord Sud

Deux axes de travail permettent de favoriser ces continuités Nord Sud :

> Préserver les dernières coupures urbaines existantes

Deux principales coupures urbaines restent existantes :

- A l'extrémité Ouest du territoire,
- Entre le secteur de la Baudinière et le centre bourg.

Il est essentiel de préserver ces coupures urbaines de toutes nouvelles constructions, extensions, annexes ou aménagements.

> Renforcer la perméabilité du centre bourg via différentes actions :

- Préserver les continuités vertes existantes répondant notamment à plusieurs fonctions (corridors écologiques, sentiers piétons, parcs urbains, îlots de fraîcheur ...)
- Aménager les espaces publics en veillant à leur perméabilité et leur verdissement,
- Limiter l'utilisation de revêtement perméables, notamment pour les espaces publics, les voiries, les stationnements et les voies/sentiers de déplacements doux ;
- Préserver les éléments verts isolés dans le tissu urbain du bourg ;
- Encourager les clôtures végétales ou à minima perméables ;
- Développer les continuités piétonnes et les isolés des flux routiers ;

> Traiter les franges urbaines

- Encourager les paysagement des opérations en limite des secteurs agricoles et naturels,
- Encourager les clôtures végétales ou à minima perméables.

4.1.4 Les projets de construction et les aménagements

La préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques n'est pas incompatible avec le développement urbain, ce dernier pouvant même participer à améliorer le fonctionnement écologique d'un territoire. **L'OAP présente ci-dessous des recommandations d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.**

- Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
- Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
- Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol – cf. prescription « Développer les zones tampons autour des espaces urbanisés »).

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Grillage à mouton



Clôtures herbagères



Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain



Sources : CG 38, LPO, cloture-et-jardin.fr

Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret



Exemples d'aménagements de mur et muret améliorant la biodiversité

Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité



Sources : CG 38, LPO

4.2 OAP « Energies renouvelables – dispositifs solaires »

On entend par énergie renouvelable, tout dispositif permettant la transformation des ressources naturelles en énergie (vent, solaire, bioressources, géothermie, eau ...).

Cette OAP a pour vocation d'encadrer la mise en place de dispositifs dits d'énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire communal en ce qui concerne les énergies solaires, afin de favoriser l'insertion paysagère, urbaine et architecturale de ces dispositifs. Elle concerne essentiellement les projets individuels.

4.2.1 L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture et/ou façade des bâtiments

Quels bâtiments choisir ?

L'insertion des panneaux photovoltaïques en toiture est favorisée lorsque l'implantation de ces derniers se fait sur un volume secondaire et de moindre hauteur que la construction principale. Ainsi, il faudra en priorité prévoir l'implantation des dispositifs solaires en toiture sur les volumes secondaires.



Il est nécessaire d'éviter les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural fort.

Quelle disposition ?

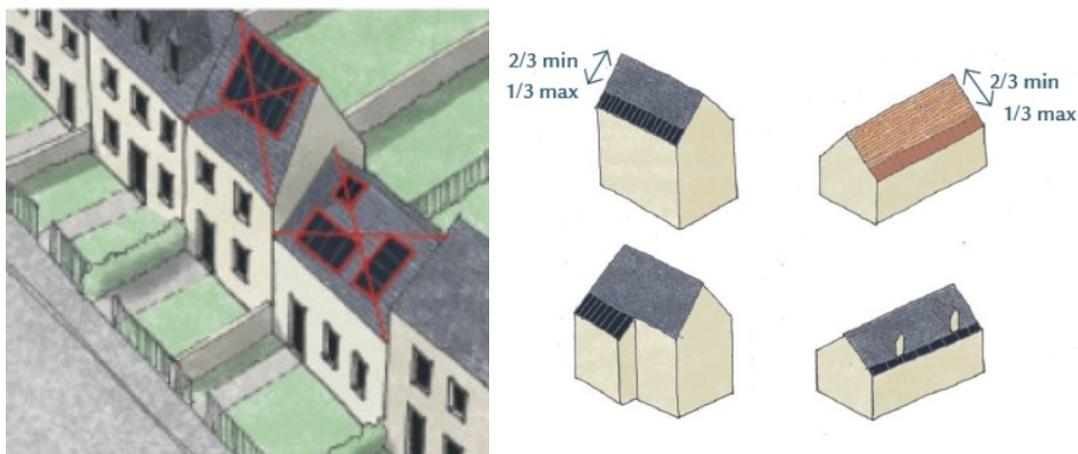
On peut différencier deux types de cas pour l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture :

1/ Dans le cas d'une nouvelle construction, on pourra imposer une implantation au nue du toit (et non en surimposition) permettant de favoriser l'insertion des panneaux dans la toiture.

2/ Dans le cas d'une construction existante, l'implantation au nu de la toiture est recommandée. Néanmoins, cette implantation restant difficile elle pourra se faire en surimposition.

Dans les deux cas, l'implantation des panneaux devra se faire de façon groupée, et en cohérence avec les ouvertures existantes en façades. De plus, on privilégiera une implantation au plus proche de l'égout du toit que du faitage.

Pour les constructions à destination économique, l'implantation pourra se faire en façade mais toujours de façon groupée.



Aspect des panneaux ?

Dans tous les cas, l'aspect du panneau devra rechercher la meilleure insertion possible dans le paysage et dans l'architecture du bâtiment. Ils devront présenter un aspect mat pour éviter tout éblouissement. Les coloris devront se rapprocher le plus possible de la toiture ou la façade dans lesquels ils s'insèrent.

Point de vigilance : l'aspect des capteurs solaires

Pour favoriser l'intégration des panneaux dans le paysage, il faut porter une attention particulière à leur aspect. Il est important qu'ils soient discrets et ne marquent pas de contrastes avec l'existant.

Les panneaux recommandés sont sombres et mats, sans ligne argentée ni détails brillants et le cadre sombre. Lorsqu'ils sont positionnés sur des toitures leur aspect est similaire à la couverture.



Panneau sombre mat, cadre et détails dans les mêmes teintes



Tuiles solaires



Panneau de couleur, cadre et lignes argentés



4.2.1 L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol

L'insertion au sol dans les projets « privés » individuels est à favoriser.

Dans le cas d'une insertion au sol il faudra veiller à limiter la perception du dispositif depuis les espaces publics, notamment dans le cas des habitations. Les implantations au sol pourront être accompagnées de mesures paysagères de type haies.

En outre, leur disposition ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.3 OAP thématique « densification »

4.3.1 Les enjeux du secteur pavillonnaire

4.3.1.1 Dispositions et caractéristiques

Le tissu pavillonnaire se caractérise par une densité bâtie faible, souvent traduite par de l'habitat individuel implanté en retrait de la voirie, détaché des habitats voisins et isolé au centre d'une parcelle relativement grande lui permettant de bénéficier d'espaces extérieurs en pourtour et d'un arrière jardiné. Les typologies bâties sont bien souvent soit à rez-de-chaussée ou à R+1. Les terrains conservent une forte part de végétal, avec encore parfois des parcs arborés ou des arrières jardinés.

Ce tissu urbain, caractéristique de l'habitat en extension des centres bourgs anciens, offre aujourd'hui de nombreuses opportunités foncières de valorisation et de densification.

Aujourd'hui, plusieurs raisons peuvent amener un propriétaire à vouloir construire de nouveaux logements sur son terrain ou à le diviser en plusieurs lots : rentabiliser la vente de sa propriété, céder une partie de son terrain pour en diminuer la surface à entretenir, construire un logement locatif pour compléter ses rentrées d'argent, bénéficier d'une indépendance pour l'enfant qui revient vivre proche de ses parents...

Dans le cadre d'un projet de valorisation foncière par la division et/ou la densification, il est nécessaire d'opérer une réflexion préalable permettant d'élaborer un projet cohérent avec ses objectifs personnels, mais également avec l'environnement voisin tout en anticipant les potentielles évolutions futures.

Les quelques pages à suivre ont pour objectif de donner quelques clés d'élaboration de projets réfléchis, sans dresser le tableau exhaustif des possibles, ni de l'ensemble des contraintes à prendre en compte.

4.3.1.2 Enjeux

- Maitriser la densification des cœurs d'îlots, par l'utilisation de formes architecturales cohérentes avec l'environnement bâti voisin, pour limiter les contraintes de voisinage et garantir une bonne intégration des constructions,
- Favoriser la mutualisation des accès et des zones de stationnements,
- Maintenir les principes de jardins et d'espaces extérieurs paysagers,
- Gérer les limites avec les secteurs agricoles et naturels voisins.

4.3.2 Densifier les secteurs pavillonnaires

4.3.2.1 Intégration à l'environnement et aux particularités du site

L'implantation d'une nouvelle construction nécessite de prendre en compte les caractéristiques du site :

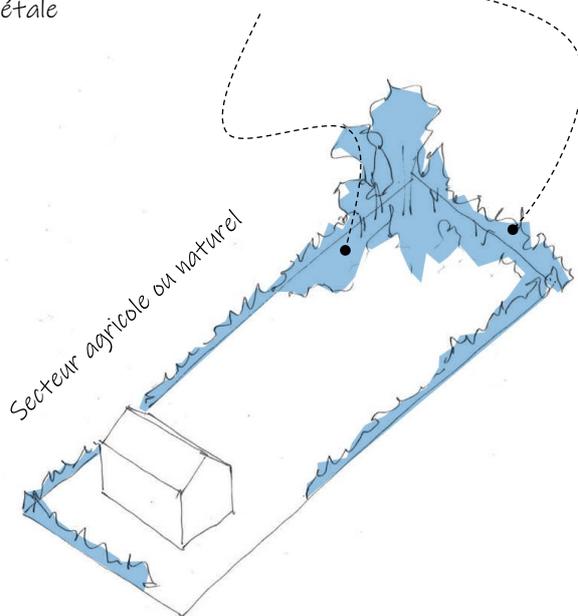
La topographie et nature du terrain

- S'intégrer à la pente naturelle du terrain en limitant les mouvements de terrain au strict nécessaire (éviter les déblais-remblais et tout remaniement artificiel). C'est bien la construction qui doit s'adapter au site à travers une réflexion d'ensemble et non l'inverse. Une construction en haut de pente devra s'implanter en cohérence avec le relief existant en évitant les terrassements importants afin de minimiser son impact visuel.
- Positionner le garage de manière réfléchie par rapport à la voirie pour ne pas défigurer le paysage par une allée carrossable trop importante, et pour ne pas entraîner de grandes surfaces imperméabilisées. Sa disposition au plus proche de la voirie d'accès permet par la même de palier au problème de pente potentielle.

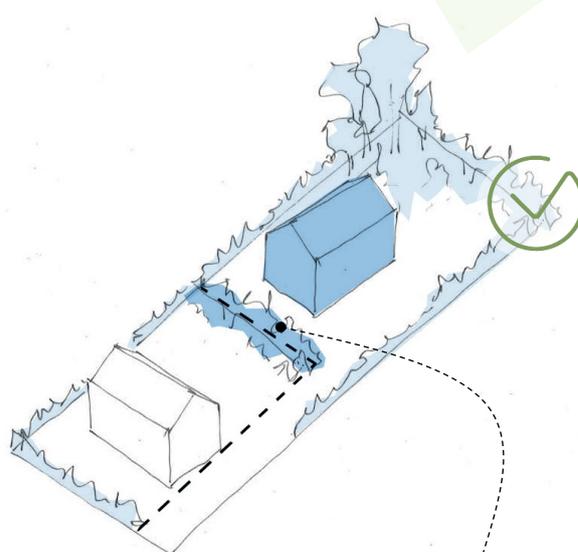
Éléments naturels et patrimoniaux

- Rechercher l'intégration des clôtures et murs existants traditionnels.
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en maintenant ou créant des continuités végétales en limites de parcelles.
- Traiter les limites avec les secteurs naturels et agricoles par la conservation ou le maintien de franges végétalisées.

En limite de secteur urbanisé :
conserver ou créer une transition
végétale



Conserver autant que possible la
végétation déjà en place sur la
parcelle pour préserver l'intimité du
logement



Point de vigilance à avoir en cas de terrain en pente :
les talus ça prend de la place peu exploitable au sein
d'un jardin !

4.3.2.2 Intégration au cadre de vie du voisinage

Les nouvelles constructions doivent respecter certaines règles de distance, de hauteur, d'orientation et de création d'ouvertures afin de ne pas nuire aux habitations voisines.

🕒 Gérer les vis-à-vis

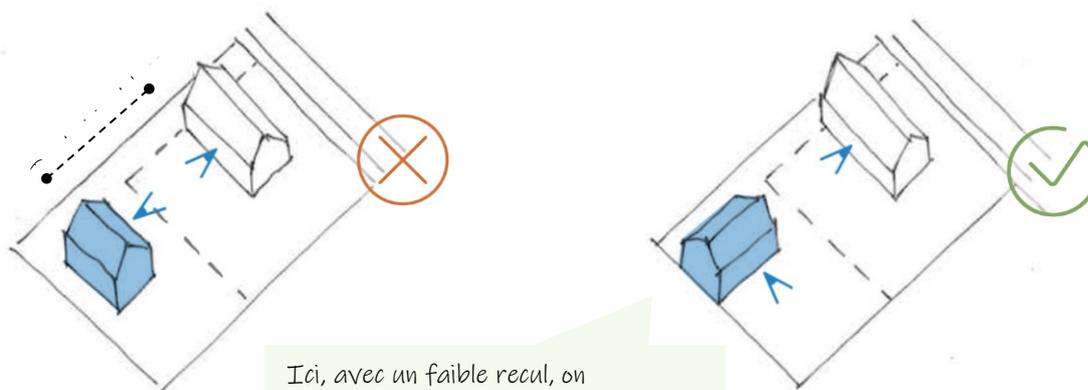
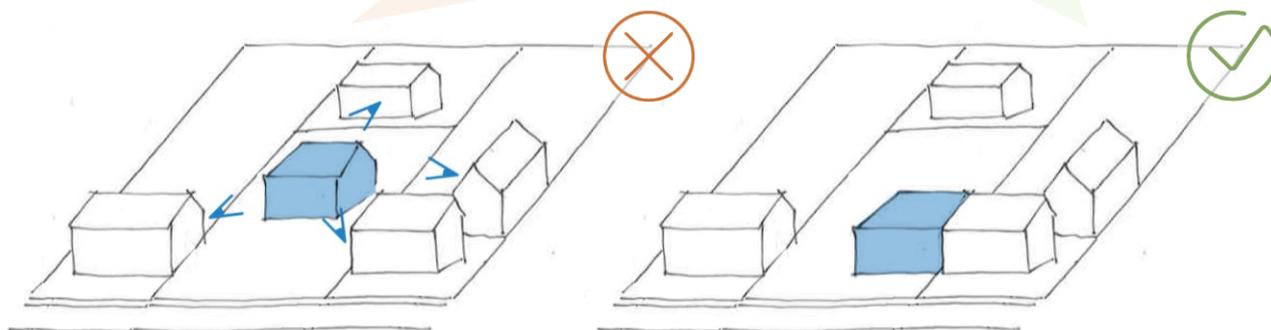
- Eviter une implantation centrale en cœur d'îlot.
- Préférer soit une implantation en mitoyenneté dans le prolongement d'une construction existante, soit une implantation détachée, placée perpendiculairement à l'habitation existante.
- Penser le logement dans son ensemble, avec sa cour, son patio ou son jardin sans vis-à-vis avec les avoisinants.

🕒 Le droit au soleil

- Limiter la hauteur de construction pour que le terrain voisin situé au nord puisse bénéficier de conditions d'ensoleillement satisfaisantes. On parle de *masque solaire* pour évoquer les ombres créées par une construction située au nord de la première.
- Prendre en compte les hauteurs des constructions avoisinantes pour éviter les ruptures d'échelle ou une ombre portée trop importante sur la construction ou le terrain voisin au nord.
- S'inspirer du gabarit (hauteur, largeur, longueur) du bâti existant pour garantir une meilleure intégration et éviter les ruptures visuelles.

La nouvelle construction en cœur d'îlot bénéficie d'un jardin important mais une implantation en milieu de parcelle génère de nombreux vis-à-vis. Vouloir s'éloigner des voisins entraîne une covisibilité importante

Dans ce cas, s'accoler à la construction voisine protège des vis-à-vis



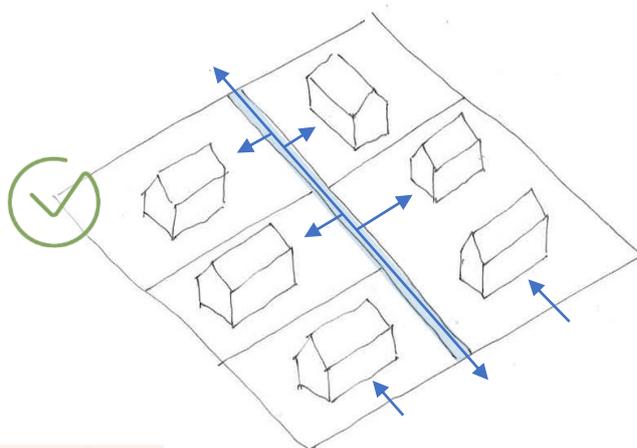
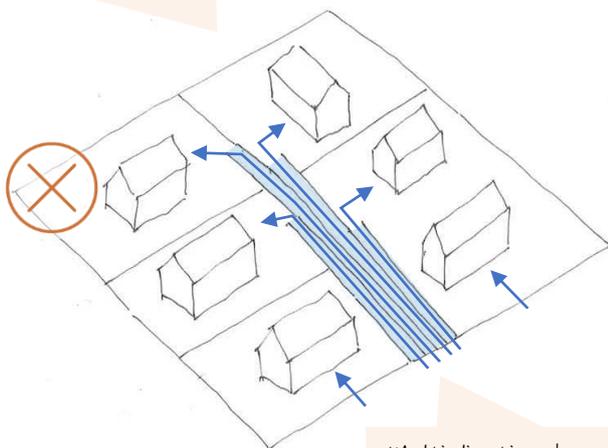
Ici, avec un faible recul, on préférera une implantation perpendiculaire à la construction

4.3.2.3 La gestion des accès et voiries nouvelles

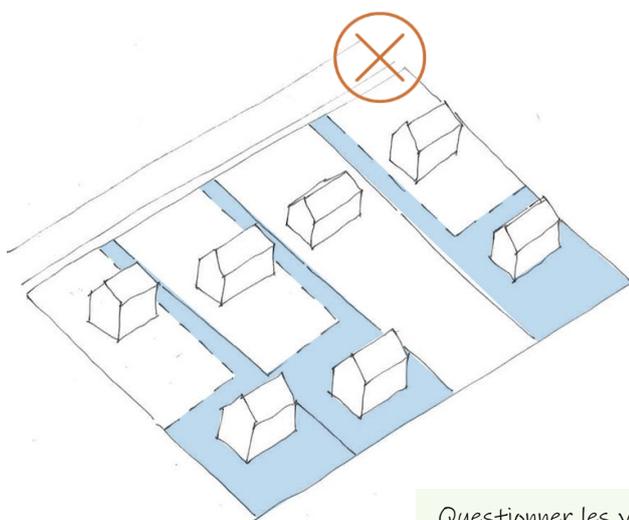
Les secteurs pavillonnaires construits ou densifiés au coup par coup, sont souvent desservis par une multitude de chemins privés, ayant pour effet une consommation foncière excessive, ainsi que des problématiques de sécurisation des accès sur la voie publique. Une mutualisation de ceux-ci permet une meilleure organisation de ces quartiers.

- Contacter ses voisins lors d'un projet de valorisation de son foncier pour s'informer et mutualiser les projets en cours ou à venir. Penser à réfléchir à un projet d'ensemble pour une meilleure harmonie de quartier.
- Mutualiser les accès pour l'ensemble des constructions en cœur d'îlot afin d'éviter les parcelles en drapeau. Ceci optimisera les coûts de voirie et de viabilisation.
- Optimiser l'implantation du stationnement sur les nouvelles parcelles en mutualisant ces espaces entre voisins.

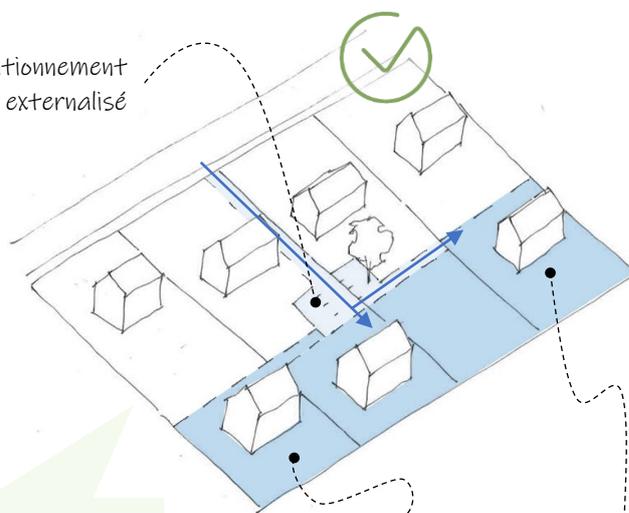
Consommation foncière importante du fait de la création de multiples chemins d'accès



Multiplication des accès sur voirie publique entraînant des problèmes de sécurité



Stationnement externalisé



Questionner les voisins pour création d'accès et de stationnement mutualiser

Possibilité d'accès piéton pour certains lots

4.3.2.4 Anticiper l'urbanisation future

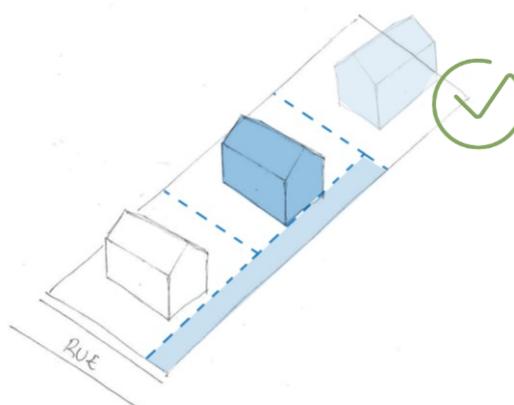
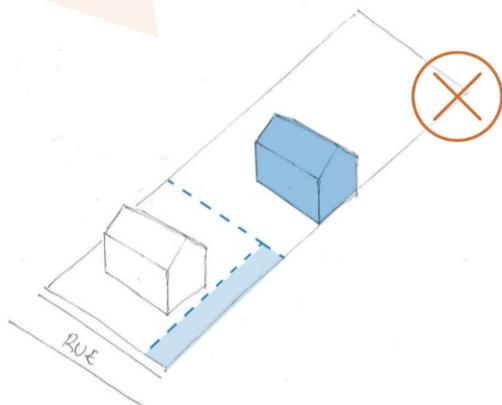
Division parcellaire

- Envisager des divisions mutualisées entre voisins, permettant de créer de nouveaux terrains non imaginés au préalable sur sa simple parcelle privée.
- Penser à la mutualisation des accès et des zones de stationnement lors de la division parcellaire.

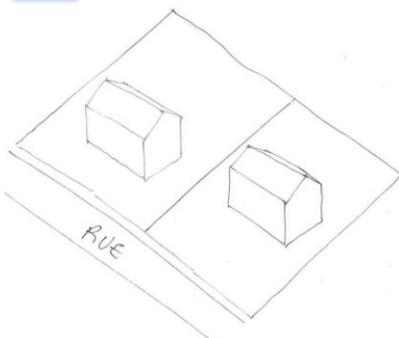
Implantation bâtie

- Privilégier une implantation sur une limite du terrain pour faciliter les extensions demain.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, privilégier un retrait minimal de 3m pour garantir une extension habitable demain (3m étant une largeur adaptée pour une pièce de vie agréable).
- Eviter les constructions en milieu de parcelle qui laissent peu d'évolution possible et entraînent parfois des délaissés peu exploitables de chaque côté de l'habitation.
- Réfléchir à l'évolution possible des terrains alentour et leur desserte dans le but de limiter le déploiement des voiries individualisées.

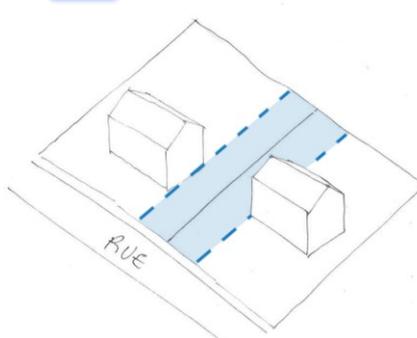
Penser à l'urbanisation future des cœurs d'îlot, éviter les implantations bâties qui limiteraient les évolutions possibles



1 Etat initial



2 Division mutualisée



3 Nouvelle habitation

