

## TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PRESENTATION DES SECTEURS.....</b>                | <b>3</b>  |
| 1.1. LES DENSITES .....                                 | 4         |
| <b>2. LE SECTEUR DES CHAMPS JOUAN DE LA MAIRIE.....</b> | <b>5</b>  |
| 2.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE .....             | 5         |
| 2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....                  | 6         |
| 2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....          | 7         |
| <b>3. LE SECTEUR AU SUD DE LA MAIRIE .....</b>          | <b>10</b> |
| 3.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE .....             | 10        |
| 3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....                  | 11        |
| 3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....          | 13        |
| <b>4. SECTEUR RUE DES TERRES JAUNES.....</b>            | <b>16</b> |
| 4.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE .....     | 17        |
| 4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....                  | 18        |
| 4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....          | 20        |
| <b>5. LE SECTEUR IMPASSE DES CLOS .....</b>             | <b>23</b> |
| 5.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE .....             | 23        |
| 5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....                  | 24        |
| 5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....          | 25        |

## Préambule

Par délibération en date du **30 octobre 2014**, la commune de **Senillé** a décidé de prescrire la révision de son **Plan d'Occupation des Sols (POS)** en **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Senillé** comporte **quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*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.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*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 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 ;*

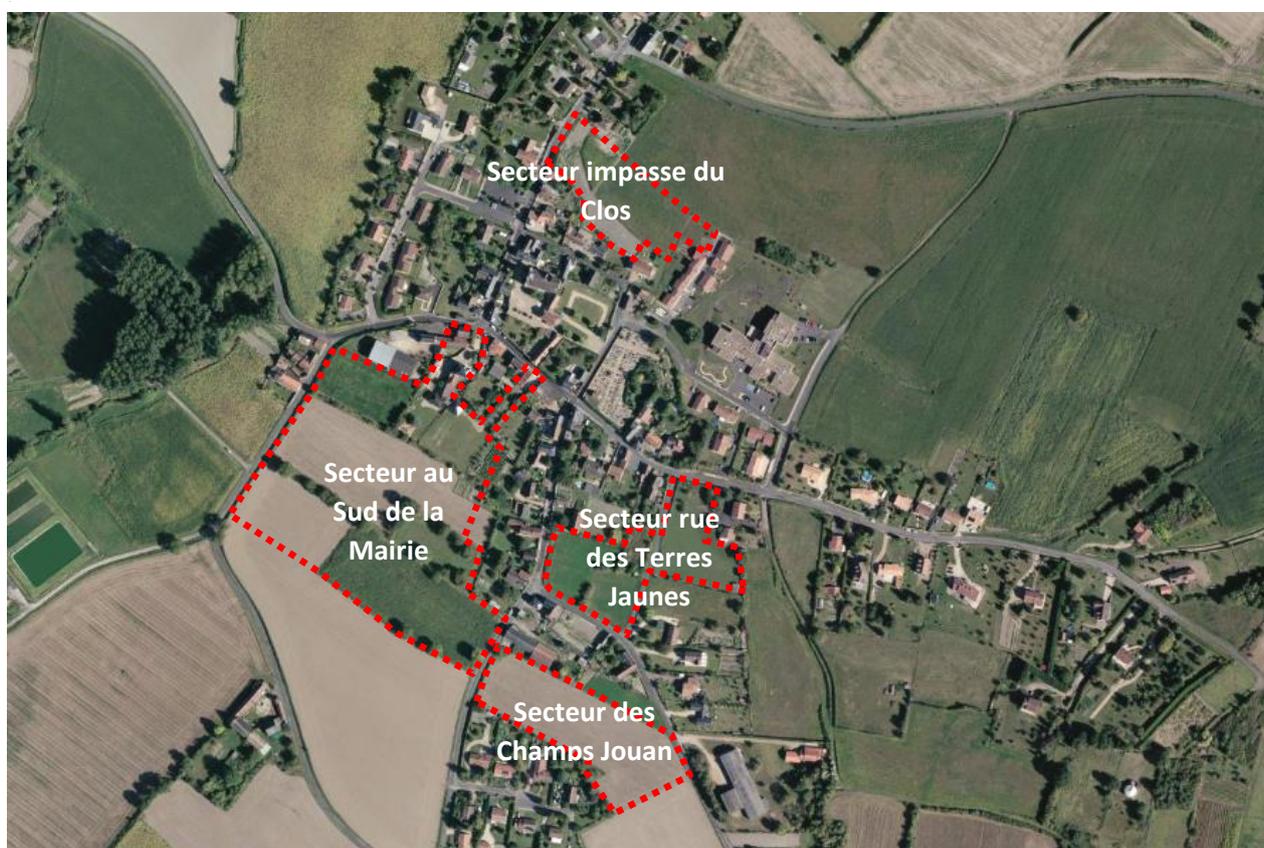
*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

## 1. PRESENTATION DES SECTEURS

Le projet urbain de développement de l'habitat et des équipements publics s'appuie sur **quatre secteurs** :

- **Les secteurs rue des Terres Jaunes.** Cet espace vise à être densifié pour accueillir de l'habitat.
- **Le secteur Sud de la Mairie.** Cet espace d'extension de l'urbanisation retenu vise à accueillir de l'habitat et des équipements.
- **Le secteur rue des Champs Jouan et de l'impasse du clos.** Ce secteur d'extension de l'urbanisation vise à accueillir de l'habitat.

### *Localisation des OAP*



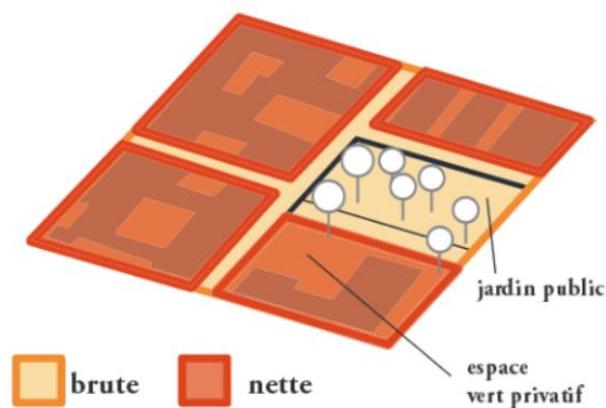
### 1.1. LES DENSITÉS

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose **une densité brute moyenne de 12,2 logements** par ha.

| OAP                           | Superficie en ha | Superficie dédiée à l'habitat en ha | Nombre de logements | Densité brute en logements/ha |
|-------------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Secteur des Champs Jouan      | 1,08             | 1,08                                | 12                  | 11,1                          |
| Secteur au Sud de la Mairie   | 3,98             | 3,00                                | 40                  | 13,3                          |
| Secteur rue des Terres Jaunes | 1,03             | 1,03                                | 11                  | 10,6                          |
| Secteur impasse du Clos       | 0,76             | 0,76                                | 8                   | 10,5                          |
| <b>Total</b>                  | <b>6,85</b>      | <b>5,87</b>                         | <b>71</b>           | <b>12,1</b>                   |

Dans le calcul des densités, il est important de rappeler que l'OAP des Terres Jaunes est incluse dans le tissu urbain existant et constitue donc une opération de densification avec des contraintes techniques plus importantes qu'une simple opération en extension urbaine, ce qui explique une densité légèrement inférieure comparativement aux autres sites.

#### *Différence entre densité nette et densité brute*



## 2. LE SECTEUR DES CHAMPS JOUAN DE LA MAIRIE

### Chiffres clés :

- 1,08 ha entièrement dédié à l'habitat
- 12 logements
- Densité de 11,1 logements/hectares

### 2.1.LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus **s'étend sur des terres agricoles. Inséré entre le lotissement des Champs Jouan et le bourg**, ce site permet de faire le lien entre ces deux entités. Pour s'assurer de **la connexion avec le bourg et d'une utilisation judicieuse des terres agricoles**, une OAP est apparue nécessaire pour cet espace. Son aménagement permettra la création de **logements qui participeront à diversité de l'offre d'habitat** proposée sur la commune. L'OAP vise également à **encadrer les constructions à proximité du site des Pieds Grimauds afin de préserver ce patrimoine naturel unique.**

#### *Localisation de l'OAP*



## 2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

### Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 12 logements** sur l'ensemble du site ;
- Prévoir la **construction de logements mitoyens** (parmi le total de 12 logements minimum) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **11,1 logements par hectare** ;

### Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une voirie entre la rue des Métiers et la rue des Terres Jaunes** afin de desservir les différents logements ;
- **Développer des connexions piétonnes** en direction du centre du village et de l'école ;
- **Créer une continuité avec le lotissement actuel des Champs Jouan** à l'aide de connexions piétonnes ;

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Développer et préserver les plantations bocagères** diversifiées **issues d'essences indigènes locales** ;
- Préconiser **un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales** et une gestion extensive ;
- **Limiter la pollution lumineuse** de l'éclairage public ;
- Créer une **plantation bocagère** permettant de faire la **transition entre le tissu urbain et les terres agricoles au Sud-Est** ;
- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### **Justifications incluses dans le rapport de présentation**

Le site retenu par les élus permettra la réalisation d'une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Son aménagement permettra la création de logements qui participeront à diversifier l'offre d'habitat proposée sur la commune.

L'accessibilité du site est idéale : 2 accès sont possibles à l'Est et à l'Ouest. La création d'une voirie reliant la rue des Terres Jaunes et la Rue des Métiers permettra de réduire le flux de véhicules sur la rue étroite des Terres Jaunes.

Pour limiter l'impact sur la biodiversité, les espaces verts prévus dans l'OAP seront composés d'essences indigènes locales. La plantation de haies sera développée afin de favoriser les déplacements et la production de proies des chiroptères recensés sur le site des Pieds Grimauds situé à proximité de l'OAP. Sur la frange Est, celle au contact de la zone Natura 2000 et des terres cultivées, une haie bocagère sera plantée, elle remplira 3 objectifs :

- Qualifier l'entrée de ville depuis la rue des Terres Jaunes,
- Préserver la tranquillité des chiroptères recensés sur le site des Pieds Grimauds situé à proximité,
- Créer un espace tampon entre les habitations et les terres agricoles cultivées.

De même, la pollution lumineuse sera réduite afin de préserver la tranquillité des chiroptères.

### 2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



***Vue 1***



**Vue 2**



**Vue 3**



## OAP

### Secteur des Champs Jouan

#### Éléments existants :



Bâti existant

Site Natura 2000 des Pieds Grimaud

Haies à préserver

#### Principes d'aménagement :



Emprise de l'OAP

Connexion piétonne

Plantation bocagère

Voirie

Logements mitoyens



1:1 300  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddlicé urbanisme, 2018  
Sources de fond de carte : Cédésis, gouv  
Sources de données : auddlicé urbanisme, 2018



### 3. LE SECTEUR AU SUD DE LA MAIRIE

*Chiffres clés :*

- 3,98 ha dont 3,00 ha dédiés à l'habitat et 0,98 ha aux équipements
- 40 logements
- Densité de 13,3 logements/hectares

#### 3.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus **inclut la Mairie et de l'école de Senillé**. Le site **s'étend ensuite plus au Sud sur des terres agricoles**. L'urbanisation de ce site permet de répondre spécifiquement à deux problématiques communales : **la desserte de l'école** et la **gestion du réseau d'assainissement**. Pour répondre à ces problématiques spécifiques, il est apparu nécessaire de mettre en place une OAP sur ce site.

**Localisation de l'OAP**



### 3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

#### Formes urbaines et programmation

- **Réserver une emprise pour la construction ou une extension des nouveaux équipements publics** notamment un city-stade ;
- **Ouvrir la place de la Mairie** en l'agrandissant pour mettre en valeur les bâtiments et offrir un véritable espace public, marqueur de centralité ;
- **Créer au minimum 40 logements** sur 3,00 hectares du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Définir la **construction d'au moins 5 logements mitoyens ou collectifs** (parmi le total de 40 logements minimum) ;
- Prévoir la réalisation minimale de **6 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements. A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **13,3 logements par hectare** sur les espaces dédiés à l'habitat.

#### Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une nouvelle desserte de l'école en bus.** Un espace suffisant permettra la dépose des élèves et la manœuvre du bus en toute sécurité ;
- **Interdire les sorties de véhicules motorisés rue du Prieuré** en raison du manque de visibilité ;
- **Développer des connexions piétonnes** en direction du centre du village et de l'école ;
- **S'appuyer sur le réseau d'assainissement présent pour dessiner la voirie ;**
- Implanter au moins une façade de la construction à **l'alignement de l'espace public sur les espaces** les plus centraux.

#### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver le talus** rue de la Grange Neuve ;
- Implanter au moins l'une des façades des constructions principales à **l'alignement de l'espace public** sur les secteurs visés ;
- **Limiter les hauteurs à 7 mètres sur la partie Nord-Est de l'OAP ;**
- Créer une **plantation bocagère** permettant de faire la **transition entre le tissu urbain et les terres agricoles au Sud et de favoriser le déplacement des chiroptères ;**
- **Développer les plantations bocagères diversifiées issues d'essences indigènes locales ;**
- Préconiser un **aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales** et une gestion extensive ;
- Prévoir la réalisation d'une **étude hydraulique** afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### **Justifications incluses dans le rapport de présentation**

Le site retenu par les élus permettra de réaliser une grande partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Son aménagement permettra la création de logements qui participeront à diversifier l'offre d'habitat proposée sur la commune. Le site accueillera également de nouveaux équipements publics tels qu'un city-stade.

Les élus ont retenu ce site afin de permettre un nouvel accès à l'école. Ce nouvel accès permettra notamment une desserte en bus en toute sécurité. A terme, la rue du Prieuré, très étroite, n'accueillera plus les bus liés à la dépose et au ramassage scolaire. En effet, cette rue n'est pas adaptée à l'accueil du bus, ce qui engendre des problèmes de sécurité.

L'OAP prévoit un accès depuis la rue des Métiers et depuis la rue du Prieuré. Néanmoins, en raison du manque de visibilité, les sorties sur la rue du Prieuré seront interdites.

Sur la partie sud de l'OAP, le réseau d'assainissement traverse le secteur de projet. Pour s'assurer que le réseau sera situé sous l'espace public afin de faciliter son entretien, le tracé de la voirie épouse le tracé du réseau d'assainissement, il est ensuite prolongé par un chemin piéton.

Afin de recréer des formes urbaines denses, caractéristiques des centre-bourg et ainsi permettre une continuité entre le tissu urbain existant et le tissu urbain projeté, il est demandé d'implanter au moins une façade de la construction à l'alignement de l'espace public sur les espaces les plus centraux.

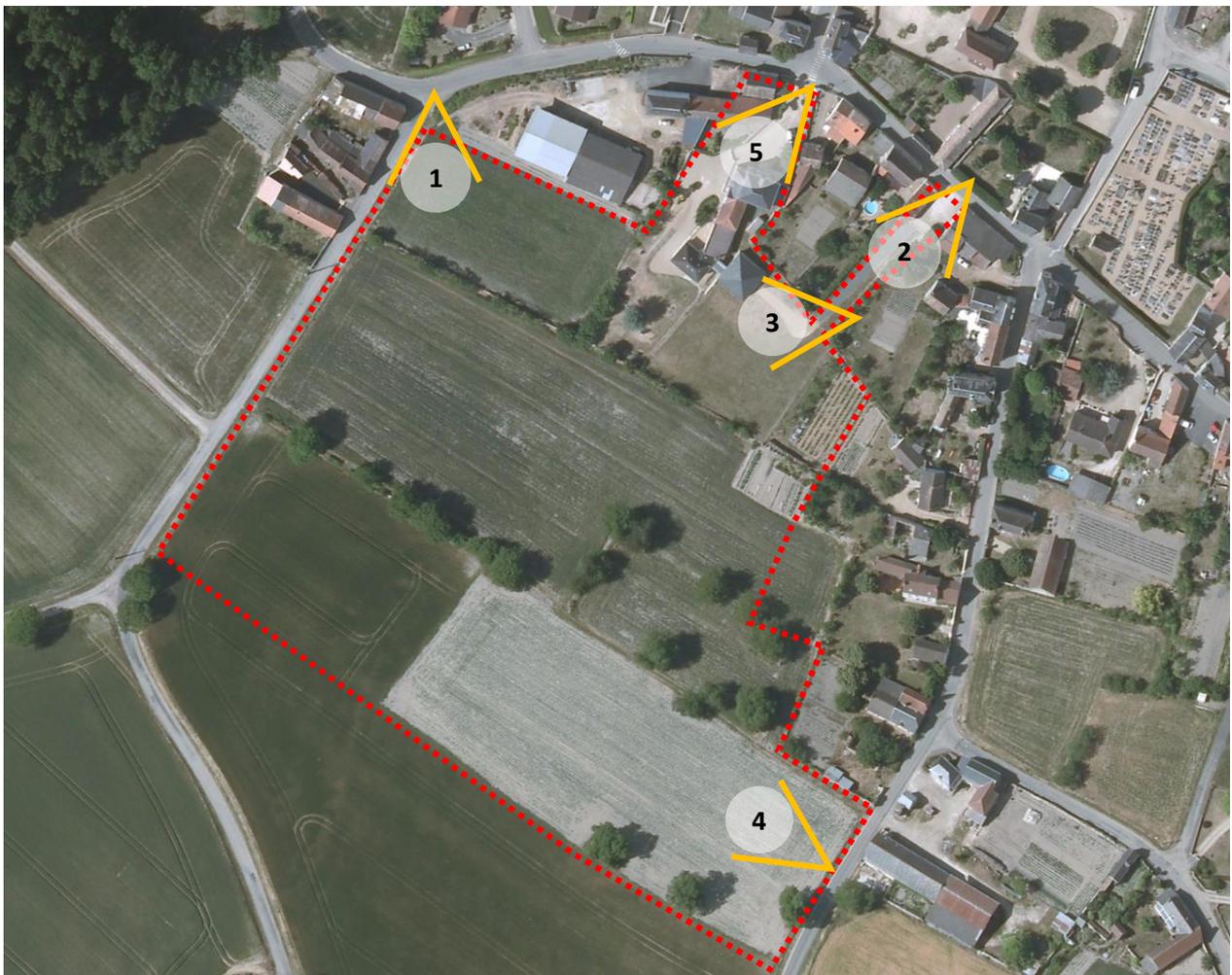
Pour limiter l'impact sur la biodiversité, les espaces verts prévus dans l'OAP seront composés d'essences indigènes locales. De plus, une plantation boisée est prévue au Sud de l'OAP. Pour s'assurer de la réalisation de cette plantation et de sa qualité, elle fait l'objet d'un emplacement réservé. Cette plantation boisée répond à 3 objectifs :

- Qualifier l'entrée de ville depuis la rue des Métiers,
- Favoriser le déplacement des chiroptères recensés sur le site des Pieds Grimauds,
- Créer un espace tampon entre les habitations et les terres agricoles cultivées.

Pour favoriser l'acceptabilité du projet, les propriétaires et riverains ont été concertés à travers deux journées de rencontres avec des entretiens individuels. Ainsi, sur la frange Est, la limite du périmètre d'OAP a été réduite afin que les riverains puissent jouir de leurs jardins librement. Sur la partie Nord-Est, les hauteurs des futures constructions ont été limitées à 7 mètres afin de préserver les vues des habitations existantes et de limiter les vis-à-vis.

### 3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



**Vue 4**



**Vue 5**



**OAP**

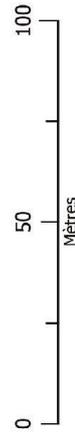
**Secteur sud de la Mairie**

**Éléments existants :**

-  Bâti existant
-  Réseau d'assainissement existant

**Principes d'aménagement :**

-  Emprise de l'OAP
-  Connexion piétonne
-  Conservation du talus
-  Emplacement réserver pour une plantation boisée (bande de 5 mètres)
-  Voirie en sens unique
-  Voirie double sens
-  Equipements publics/parvis
-  Logements mitoyens ou collectifs
-  Hauteur maximale des constructions limitée à 7 mètres
-  Implantation d'une façade de la construction principale à l'alignement de l'espace public
-  Sortie rue du Prieuré interdite



**1:1 300**  
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddiccé urbanisme, 2018  
Source de fond de carte : Cadastre, gniv  
Sources de données : auddiccé urbanisme, 2018



## 4. SECTEUR RUE DES TERRES JAUNES

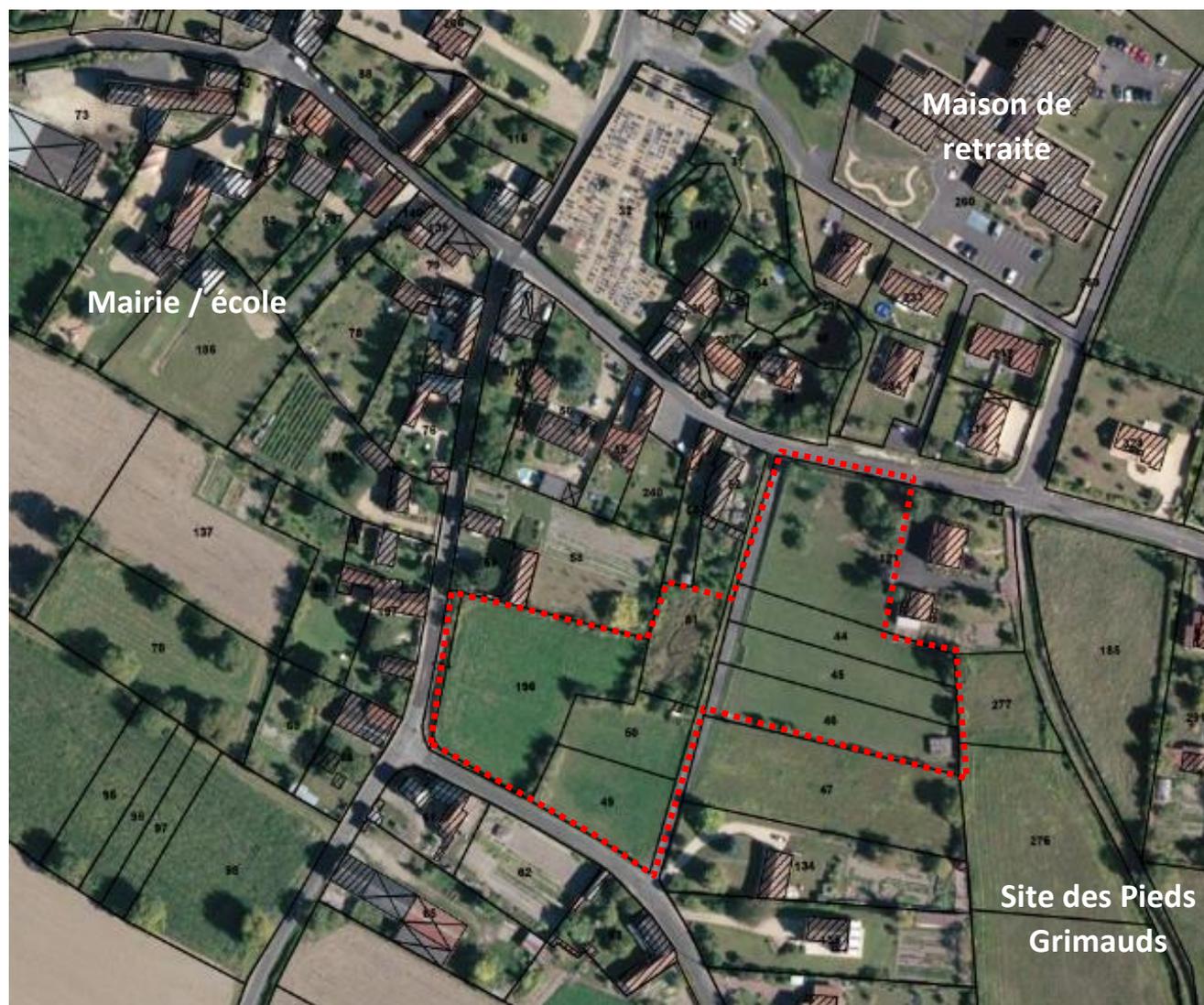
### Chiffres clés :

- 1,03 ha entièrement dédié à l'habitat
- 11 logements
- Densité de 10,6 logements/hectares

### 4.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau secteur d'habitat** se situe entre la rue des Terres Jaunes et la rue des Vignes, sur un site appartenant à des propriétaires privés. Les espaces visés par l'OAP sont aujourd'hui des espaces sous-utilisés au vu de leur position en plein cœur du bourg. Ce site a donc été retenu en raison du vaste espace disponible en plein cœur du bourg qu'il représente. Son aménagement permettra la création de **logements qui participeront à la diversité de l'offre d'habitat** proposée sur la commune. L'OAP vise également à **encadrer les constructions à proximité du site des Pieds Grimauds afin de préserver ce patrimoine naturel unique.**

#### *Localisation de l'OAP*



## 4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (UB), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

### Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 11 logements** sur le site de l'OAP qui représente une surface de 1,03 hectare ;
- Prévoir la **construction de logements mitoyens** sur une partie de l'emprise afin de favoriser la densité et les formes urbaines compactes, caractéristiques du tissu urbain présent en centre-bourg ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **10,6 logements par hectare** ;

### Mobilité et connexions urbaines

- **Renforcer la voirie centrale** pour créer une voirie au dimensionnement permettant le lien entre la rue des Terres Jaunes et la rue des Vignes ;
- **Développer des connexions douces** en direction du centre du village et du chemin pédestre existant qui s'inscrit dans un parcours de randonnée ;

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Développer et préserver les plantations bocagères** diversifiées **issues d'essences indigènes locales** ;
- Préconiser **un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales** et une gestion extensive ;
- **Limiter la pollution lumineuse** de l'éclairage public ;
- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### **Justifications incluses dans le rapport de présentation**

Le choix du site permet la densification d'un espace sous-utilisé au sein du tissu urbain existant. Afin de favoriser l'acceptabilité du projet inscrit dans le PLU et sa faisabilité, les propriétaires et riverains du secteur de projet ont été concertés. Suite à cette concertation, certains secteurs ont été exclus de l'OAP car les propriétaires s'y opposaient et/ou les dénivelés observés ne permettaient pas une densification de ces espaces. Sur la cartographie ci-contre, les secteurs exclus du projet d'OAP sont identifiés en jaune.



Concernant la desserte, l'OAP prévoit un élargissement de la rue de Terres Jaunes et de la voirie centrale pour faciliter le passage des véhicules motorisés et des piétons. Pour desservir la partie Est de l'OAP une impasse est proposée. Pour limiter la surface de la placette de retournement, l'impasse ne sera pas accessible aux véhicules de ramassage des déchets : un point d'apport volontaire sera créé à son entrée.

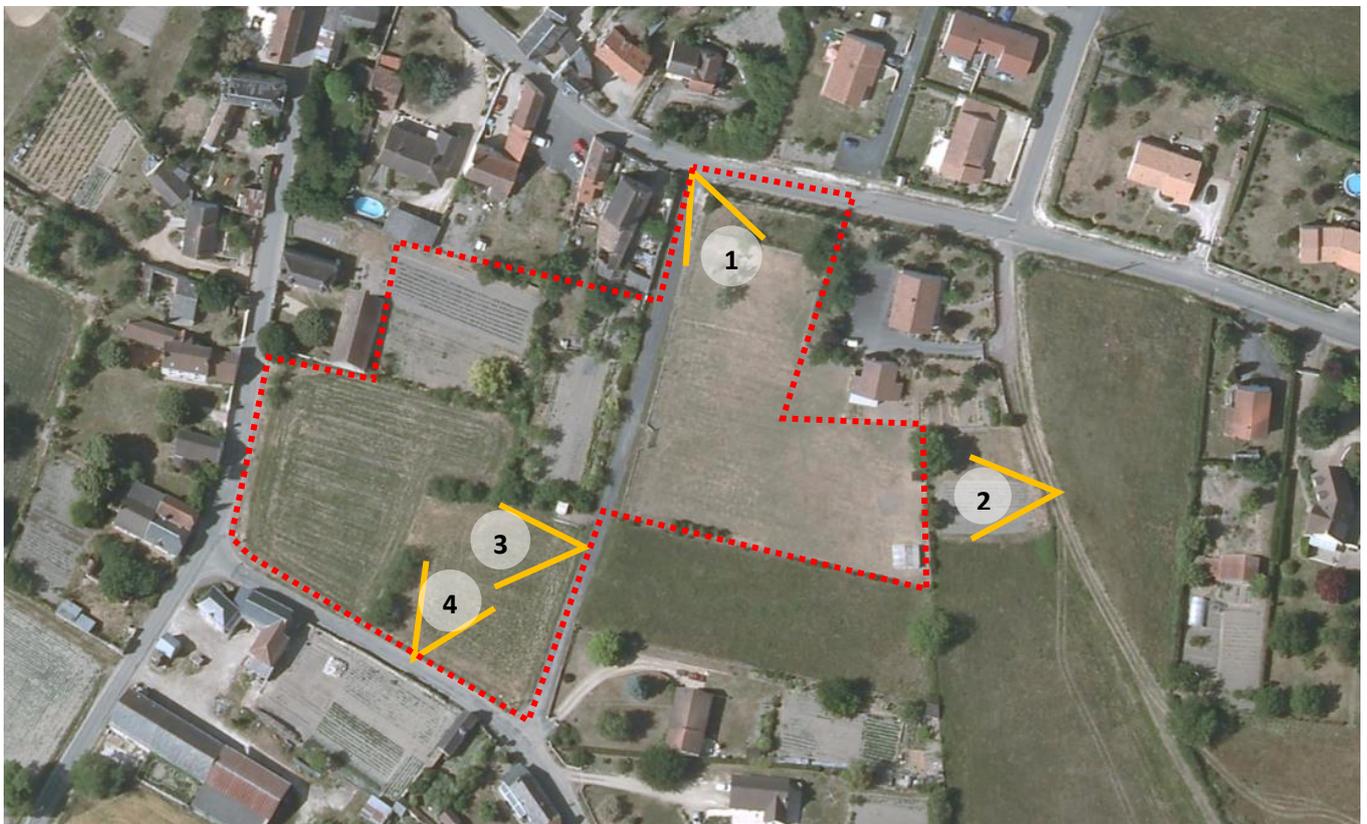
Concernant les connexions piétonnes, elles se raccordent à l'Est sur un chemin de randonnée balisé.

Pour limiter l'impact sur la biodiversité, les espaces verts prévus dans l'OAP seront composés d'essences indigènes locales. La plantation de haies sera développée afin de favoriser les déplacements et la production de proies des chiroptères recensés sur le site des Pieds Grimauds situé à proximité de l'OAP. Sur la frange Est, celle à proximité de la zone Natura 2000, des haies bocagères seront plantées, elles viseront notamment à préserver la tranquillité des chiroptères et à favoriser leurs déplacements.

De même, la pollution lumineuse sera réduite afin de préserver la tranquillité des chiroptères.

### 4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



**Vue 4**



OAP

Secteur des Terres jaunes

Éléments existants :



- Bâti existant
- Chemin piétonne
- Construction manquante au cadastre
- Site Natura 2000 des Pieds Grimaud
- Haies à préserver

Principes d'aménagement :



- Emprise de l'OAP
- Connexion piétonne
- Plantation bocagère
- Voirie
- Placette/espace public
- Logements mitoyens
- Bande inconstructible de 10m pour limiter le vis à vis
- Point d'apport volontaire des déchets
- Emplacement réservé de 2 m de large permettant un élargissement de la voie et la création de trottoirs



**1:1 300**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2018  
Source de fond de carte : Cadastre.gouv  
Saurces de données : auddicié urbanisme, 2018



## 5. LE SECTEUR IMPASSE DES CLOS

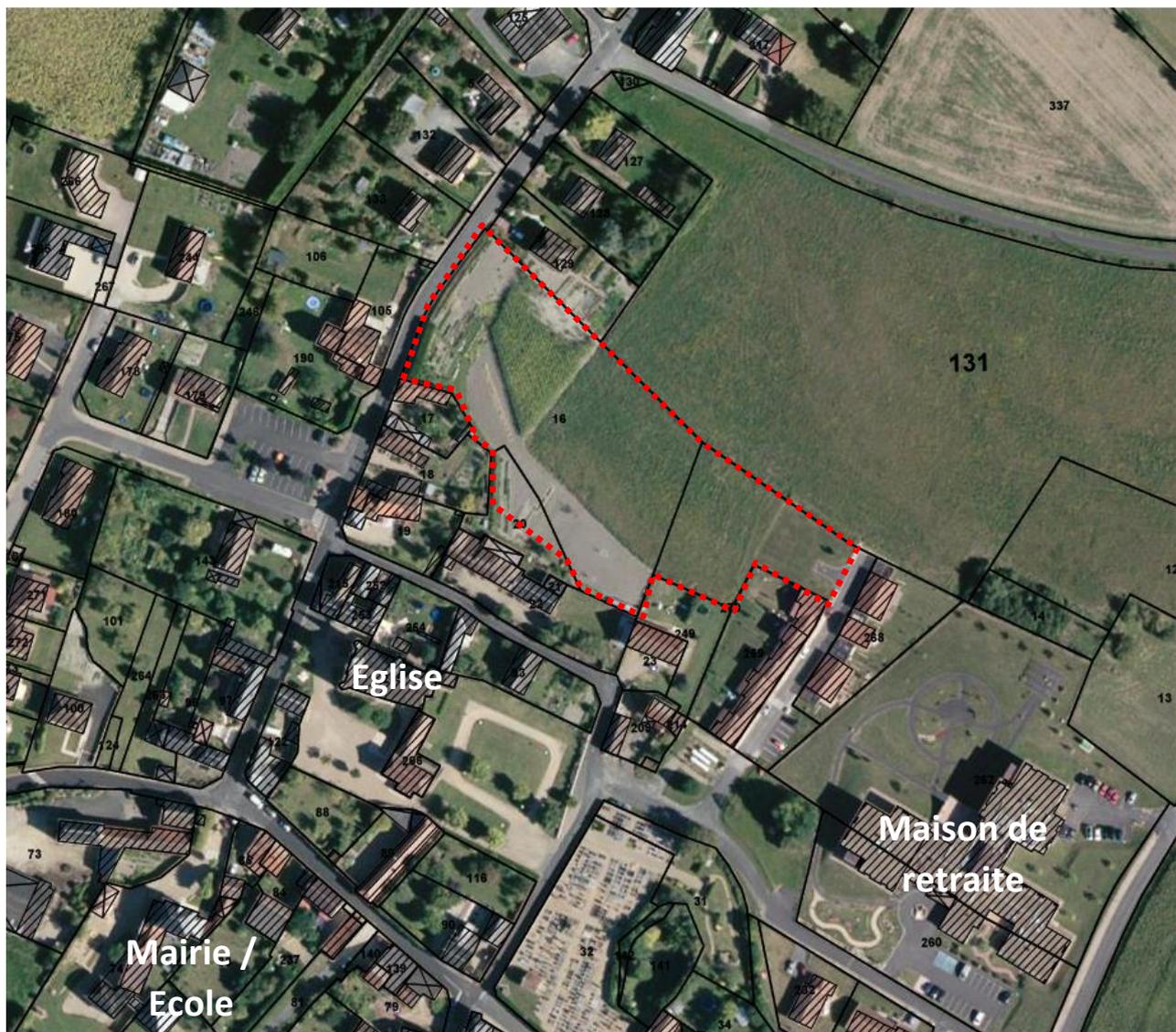
### Chiffres clés :

- 0,76 ha entièrement dédié à l'habitat
- 8 logements
- Densité de 10,5 logements/hectare

### 5.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus se situe dans **le bourg de Senillé, au Nord**. Le site correspond à **des vastes jardins d'agrément et à des terres agricoles**. Les élus ont souhaité **pouvoir urbaniser ce secteur afin de prolonger l'impasse des Clos jusqu'à la rue du Berry** et ainsi poursuivre l'amorce de voirie existante.

#### *Localisation de l'OAP*



## 5.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

### Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,76 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **10,5 logements par hectare** ;

### Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte reliant l'impasse des clos à la rue du Berry.**

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Interdire les constructions hautes sur la partie Est, point haut de l'OAP** : ces espaces seront réservés à des espaces verts ou à du stationnement.
- Créer une **plantation bocagère** permettant de faire la **transition entre le tissu urbain et les terres agricoles** ;
- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements et aménager les abords de la rue du Berry pour éviter le ruissellement des eaux pluviales sur la chaussée ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### **Justifications incluses dans le rapport de présentation**

Le site retenu par les élus permettra la réalisation d'une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Son aménagement permettra la création de logements.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie entre la rue du Berry et l'impasse des Clos permettant ainsi de désenclaver cette dernière.

Pour limiter l'impact paysager de cette OAP, une plantation boisée sera réalisée sur la frange Nord de l'OAP. Cette plantation permettra de répondre à deux objectifs :

- Qualifier l'entrée de ville depuis la rue du Berry ;
- Créer un espace tampon entre les habitations et les terres agricoles cultivées.

Enfin, sur le point haut de l'OAP, à l'Est, les espaces seront laissés ouverts afin de limiter l'impact visuel de l'opération.

### 5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



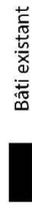
**Vue 2**



OAP

Secteur impasse de clos

Éléments existants :



Bâti existant

Principes d'aménagement :



Emprise de l'OAP



Voirie



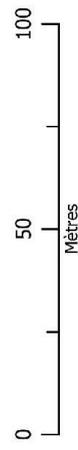
Plantation boisée bocagère



Espace ouvert/stationnement



Gestion des eaux pluviales



1:1 300

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicié urbanisme, 2018

Source de fond de plan : Cadastre pour

Source de données : auddicié urbanisme, 2018