

Département d'Indre-et-Loire



# MAZIÈRES DE TOURAINES

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal  
**en date du 28 septembre 2018**  
approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme

Le Maire,



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MAZIERES DE TOURAINE

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...)*

*(extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et moyen terme (zones UB et 1AUh) sur la commune de Mazières de Touraine ainsi que les perspectives d'aménagement et d'évolution de la coulée verte traversant le bourg de Mazières de Touraine et ces usages.



# COULÉE VERTE DU CŒUR DE BOURG

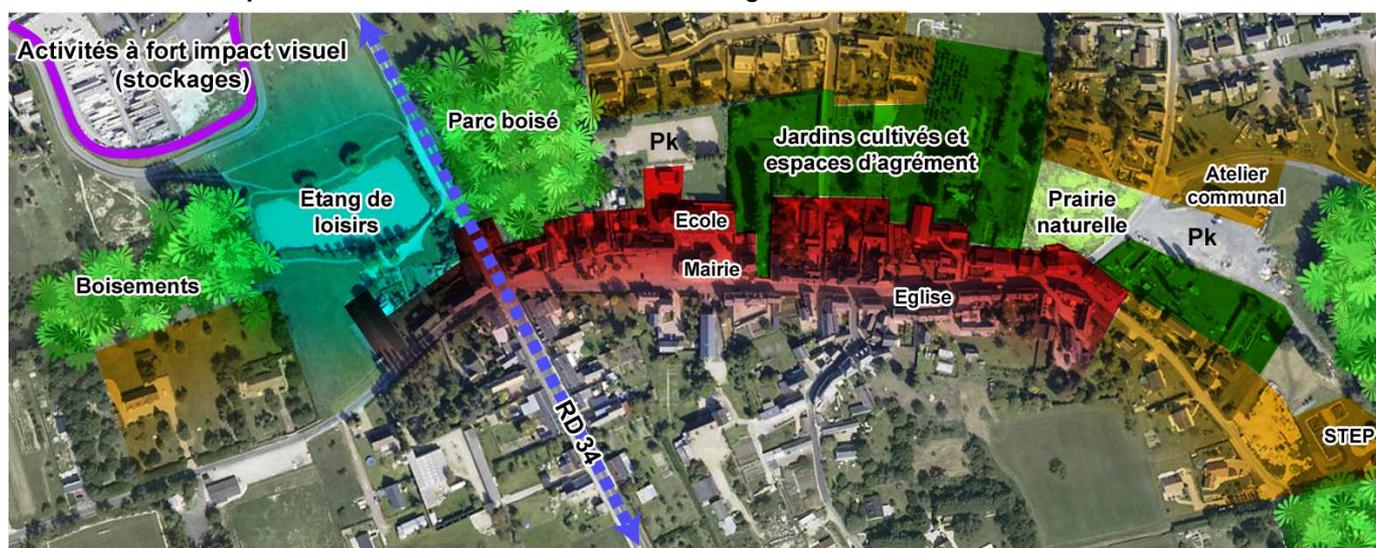
## SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La coulée verte en cœur de bourg constitue un espace de respiration intéressant traversant le bourg d'ouest en est, composée de bois, jardins, parcs, espaces de loisirs.

Elle scinde le bourg en 2 entre la structure historique du bourg au sud et les extensions récentes au nord.

Elle a connu cependant des transformations qui tendent à remettre en cause son caractère « vert ». Historiquement lié à la présence d'un petit cours d'eau, l'eau est désormais quasiment invisible (busage).

## Caractéristiques de la coulée verte au cœur du bourg de Mazières de Touraine



## LES SECTEURS D'INTÉRÊT

Sur une large partie de son linéaire, la coulée verte conserve un fort intérêt paysager.

Parmi les sites d'intérêt, il est possible de recenser :

- L'étang de loisirs



Site de l'étang en 2007

L'étang est dominé par une vaste prairie au nord. Initialement préservée, l'extension de l'entreprise Weser sur une partie de cette prairie a contribué à créer un fond de perspective peu valorisant avec des stockages implantés en limite d'emprise publique, à l'aplomb de la voie communautaire. Les aménagements paysagers minimalistes créés ne permettent nullement d'intégrer les installations de l'entreprise.



- **Le parc boisé en bordure de la RD 34**

En bordure de la RD 34, à l'est, le fond du vallon est occupé par un parc dominé par un boisement dense, face au site de l'étang.



- **Les jardins cultivés**

En bordure de la rue du 11 Novembre, les jardins cultivés sont soignés et se prolongent avec des espaces d'agrément rattachés notamment aux constructions anciennes du cœur de bourg.



- **La prairie naturelle**

En bordure de la rue du Général Chanzy, une vaste prairie naturelle a été conservée. Le cours d'eau (sous la forme d'un petit fossé) est encore visible.



**LES SITES PEU  
VALORISANTS**

Si la coulée verte conserve pour l'essentiel son caractère, quelques aménagements anciens rompent la cohérence de l'ensemble et dévalorisent le site.

Outre les stockages de l'entreprise Weser au nord de l'étang de loisirs, il est possible d'identifier :

- **un espace de stationnement sur les arrières de la mairie et de l'école**

Accessible depuis le lotissement au nord, ce parking « rose » permet de répondre à l'important besoin de stationnement dans le centre-bourg (accessibilité aux commerces et équipements du cœur de bourg).

Stationnements sur les arrières de l'école



- **l'aire d'accompagnement de l'atelier communal**

Face à l'atelier communal, le vallon a été aménagé sous la forme d'une vaste esplanade gravillonnée, le cours d'eau busé. Elle est utilisée ponctuellement comme stationnement lors d'évènements dans le bourg et comme lieu de stockage de matériaux pour l'atelier communal.



**ENJEUX DU SITE ET DE  
SON AMÉNAGEMENT**

Le site de la coulée verte constitue un élément structurant fort dans l'agglomération de Mazières de Touraine.

Il porte notamment les enjeux suivants :

- préserver son rôle de respiration « verte » de l'agglomération,
- améliorer la perception des éléments peu valorisants tout en tenant compte des enjeux actuels auquel ces sites répondent,
- constituer un axe d'appui pour les déplacements doux dans le bourg et un lien entre le centre historique et les nouvelles zones de développement.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation développées ci-après doivent constituer un guide de réflexion et d'action pour les élus actuels et futurs, en concertation avec les propriétaires et riverains du site.

Les orientations d'aménagement s'articulent autour de différents axes :

### **1- La préservation des secteurs d'intérêt existants**

La conservation de la coulée verte passe par la préservation des éléments qui constituent son identité :

- les boisements,
- les parcs,
- les jardins cultivés,
- le site de loisirs de l'étang,
- la prairie naturelle

Le P.L.U. doit garantir la conservation dans la durée de ces éléments en mettant en place des outils adaptés à l'objectif de protection.

A ce titre, l'ensemble des éléments identifiés ci-dessus sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

*NB : le site de loisirs de l'étang sous maîtrise foncière communale ne fait pas l'objet de cette protection.*

### **2- La valorisation des sites artificialisés**

A plus ou moins long terme, la réflexion des élus pourra s'orienter sur un réaménagement des secteurs de stationnement pour leur conférer un caractère conforme au reste de la coulée verte.

L'aire de stationnement de l'atelier communal pourrait notamment faire l'objet d'une réflexion visant à :

- réduire la surface gravillonnée au profit d'un aménagement vert notamment au plus près du cours d'eau,
- supprimer le busage du cours d'eau pour restituer un écoulement à ciel ouvert.

### **3- La création d'un axe structurant des déplacements doux dans le bourg**

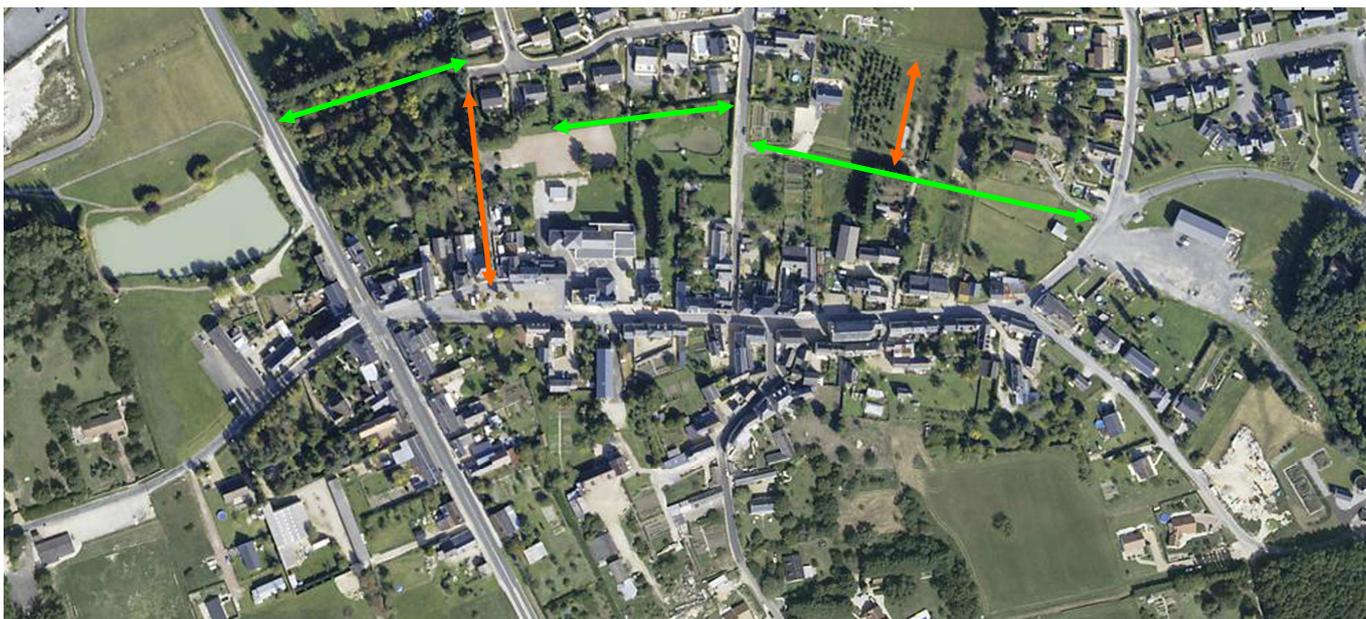
L'aménagement de la coulée verte doit également tendre à accroître l'attractivité et la perméabilité de cet espace pour les déplacements doux :

- d'ouest en est,
- du nord vers le sud.

Certaines perméabilités existent, d'autres doivent être créées. Pour ces dernières, l'orientation d'aménagement et de programmation est complétée par la mise en place d'emplacements réservés (ER n°2, 3 et 4).

Le renforcement des liaisons pourra également s'envisager dans le cadre du développement de l'habitat au nord de la coulée verte.

## Augmentation de la perméabilité de la coulée verte pour les déplacements doux - principes



# ZONE UB « ROUTE DU BREUIL » (OAP-1)

## SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

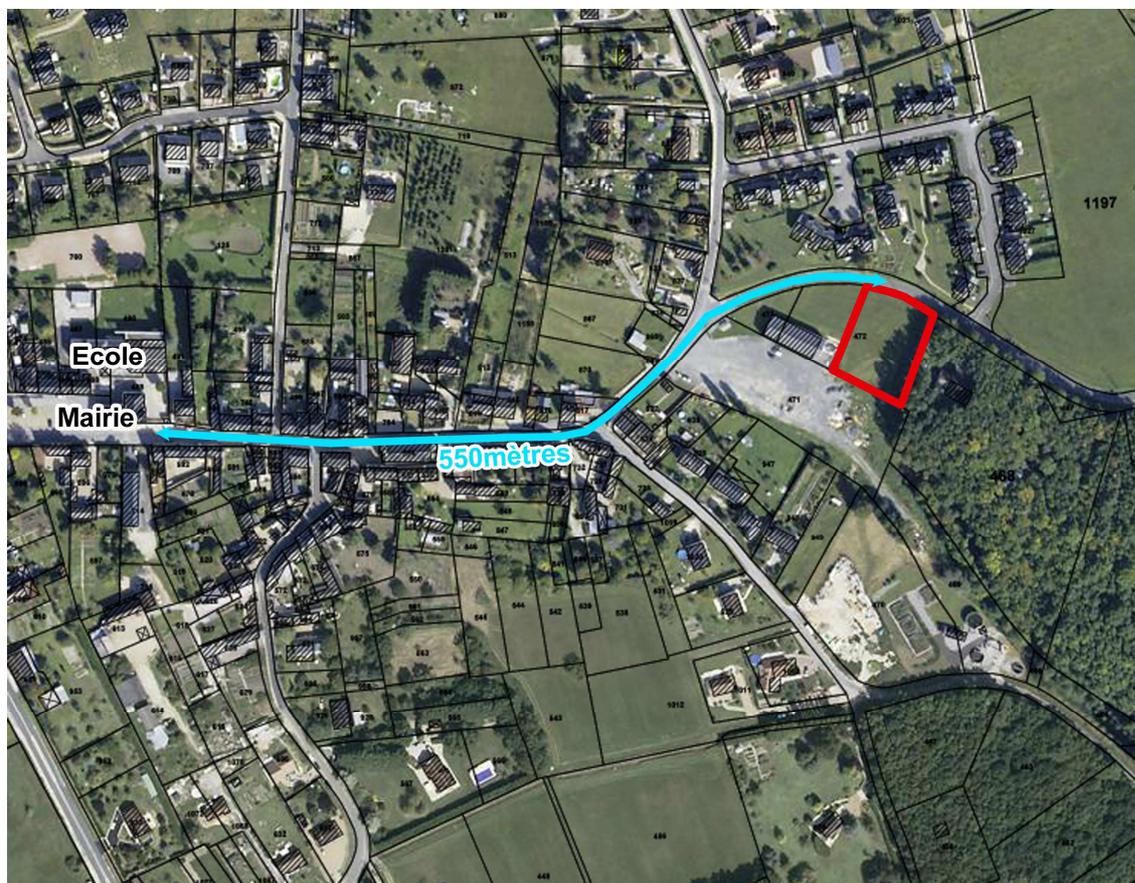
Le site de la route du Breuil est situé à l'extrémité est de l'agglomération de Mazières de Touraine, en continuité immédiate de l'atelier communal.

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées par :

- à l'ouest, par l'atelier communal (une zone-tampon est préservée par rapport à l'atelier communal),
- au nord, par la route du Breuil,
- au sud, par l'esplanade de l'atelier communal,
- à l'est, par la forêt.

L'ensemble du site est sous maîtrise foncière communale.

### Plan de localisation de la zone UB « Route du Breuil »



- **Desserte par les réseaux**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité)

- **Desserte routière et piétonne**

La route du Breuil longe la zone au nord. Bien qu'en virage, la route offre une visibilité satisfaisante depuis la zone.

- **Relief**

Le terrain d'implantation des constructions présente une pente marquée (environ 7%) vers le sud où est situé le fond du vallon de la coulée verte du bourg.

- **Occupation du sol**

Le secteur est occupé par une prairie naturelle (espèces inventoriées considérées comme communes à très communes).

- **Paysage**

Le site présente une sensibilité paysagère modérée :

- du fait de sa localisation dans la continuité de la trame urbaine du bourg,
- du fait de l'existence d'un espace boisé à l'est du site masquant complètement le site. De ce fait, la découverte du site est très tardive lors de l'entrée dans le bourg.

### Vue sur le site

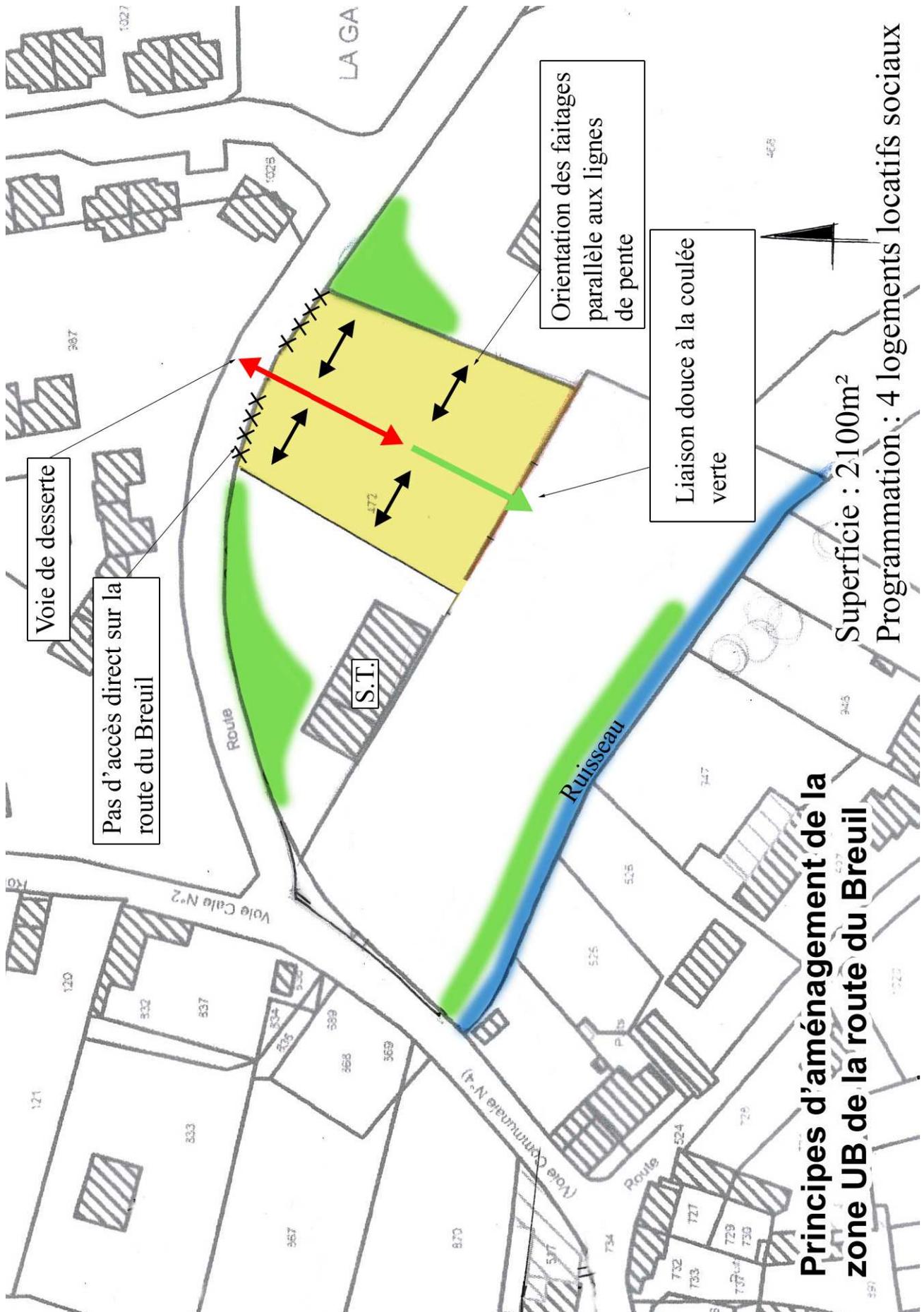


**Superficie : environ 2100m<sup>2</sup>**

### ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- urbaniser une enclave non bâtie entre le bourg et la lisière forestière pour conforter l'habitat dans des espaces sans vocation agricole ou naturelle,
- concevoir une opération appréhendant la pente et profitant de l'orientation favorable pour l'ensoleillement.
- gérer l'accessibilité à la zone.



**Principes d'aménagement de la zone UB de la route du Breuil**

Superficie : 2100m<sup>2</sup>  
 Programmation : 4 logements locatifs sociaux

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-avant, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre règlementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité.

### 1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur doit permettre d'atteindre un **objectif minimal de création de 4 logements locatifs sociaux sur le secteur** (permettant de respecter une densité d'environ 19 logements/ha).

### 2 - DESSERTE DE LA ZONE

Les sorties directes des parcelles sur la route du Breuil sont interdites.

La desserte des constructions sera réalisée par une voie d'emprise limitée, reliée à la route du Breuil.

La voirie automobile sera prolongée jusqu'au sud par une liaison douce rejoignant la coulée verte.

### 3- PRISE EN COMPTE DE LA PENTE

Les façades et faîtages des constructions seront implantées parallèlement aux lignes de pente afin :

- de favoriser une meilleure prise en compte du relief dans la construction (limitation des terrassements, création de niveaux semi-enterrés, etc.)
- de permettre une implantation optimale des constructions et de leurs ouvertures principales par rapport à la course du soleil.

# ZONE 1AUH1 « LE BOURG » (OAP-2)

## SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur 1AUh1 du Bourg s'intègre dans une vaste enclave non bâtie, résultante d'une urbanisation linéaire implantée en bordure des rues du 11 Novembre (à l'ouest) et de la Touche (à l'est).

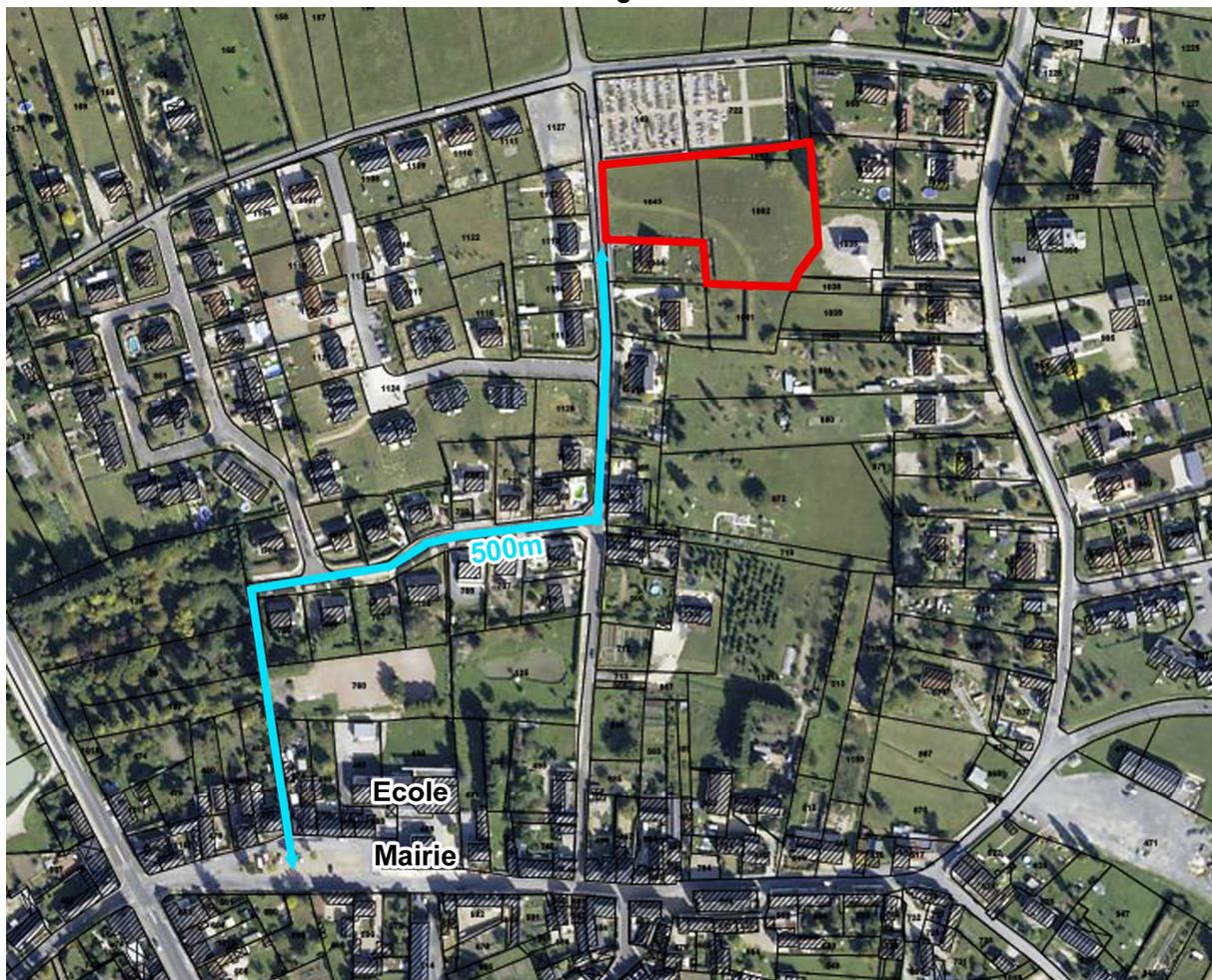
Ce secteur d'une emprise globale d'environ 2,1 ha est scindée en 2 parties :

- une zone urbanisable à court terme au nord (zone 1AUh),
- une zone d'urbanisation à plus long terme (zone 2AUh).

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation (zone 1AUh1) sont marquées par :

- à l'ouest, par la rue du 11 Novembre, sur laquelle un linéaire non bâti subsiste,
- au nord par le cimetière,
- à l'est, par les constructions implantées en second rang de la route de la Touche,
- au sud, par des parcelles rattachées à la zone 2AUh et amenées à être urbanisées à long terme comme partie intégrante de l'enclave.

Plan de localisation de la zone 1AUh1 « Le Bourg »



- **Desserte par les réseaux**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité), qui longe la rue du 11 Novembre.

- **Desserte routière et piétonne**

La zone est longée à l'ouest par la rue du 11 Novembre.

A l'est, un accès desservant deux constructions existe également et peut se prolonger jusqu'au niveau de la zone à desservir.

Au nord, le long du cimetière, un accès subsiste et permet de relier la rue de la Tremblaie.



- **Relief**

Le terrain d'implantation des constructions présente une pente nulle.

- **Occupation du sol**

Le secteur est occupé par une prairie naturelle (espèces inventoriées considérées comme communes à très communes).

A noter qu'une partie de la zone (partie sud) est occupée par l'espace d'agrément rattaché à une habitation implantée la long de la rue du 11 Novembre.

- **Paysage**

Le site présente une sensibilité paysagère nulle du fait de sa localisation au cœur de la zone agglomérée du bourg de Mazières de Touraine.

**Superficie : environ 5300m<sup>2</sup>**

Les enjeux du site sont les suivants :

- amorcer le réinvestissement d'une enclave urbaine de grande ampleur au cœur du bourg dans un espace délaissé par l'activité agricole,
- préserver et créer les possibilités d'accès et de desserte de la zone.

**ENJEUX DU SITE ET DE  
SON AMÉNAGEMENT**



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-avant, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre règlementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité.

### 1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur doit permettre d'atteindre un **objectif minimal de création de 8 à 9 logements sur le secteur** (permettant de respecter une densité d'environ 15 logements/ha).

Le projet mettra en outre en avant une mixité et une diversité dans la taille des parcelles afin de garantir une offre permettant de répondre aux aspirations et attentes d'une population variée (couple avec ou sans enfant, personnes âgées, etc.)

### 2 - DESSERTE DE LA ZONE

- **Desserte automobile**

La desserte automobile s'organisera à partir d'une voie en impasse créée depuis la rue du 11 Novembre.

*NB : sur la rue du 11 Novembre, le positionnement de l'accès indiqué sur le schéma est indicatif et pourra être décalé suivant le parti d'aménagement envisagé et validé lors de la phase opérationnelle.*

- **Liaison douce**

Une liaison douce devra être créée vers la rue de la Tremblaie via l'accès existant (ER n°1).

D'autres cheminements doux pourront être créés suivant les besoins à l'intérieur de la zone.

# ZONE 1AUh2

## « LA TREMBLAIE » (OAP-3)

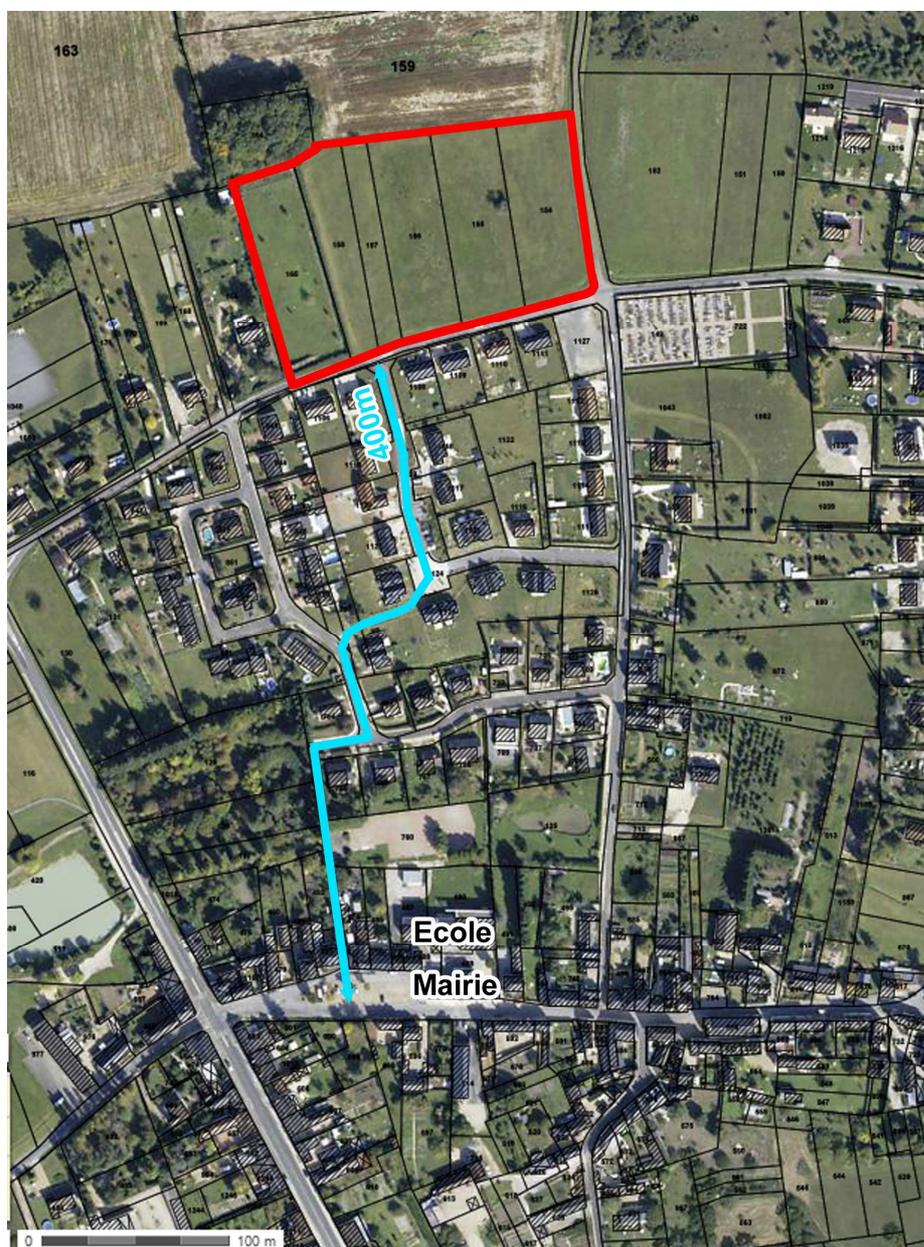
### SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La zone 1AUh2 de la Tremblaine constitue l'extension nord de l'agglomération de Mazières de Touraine, sur des espaces actuellement à vocation agricole.

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées par :

- au sud, par la rue de la Tremblaine,
- à l'est, par la route de la Petite Gaudière,
- au nord, par des parcelles agricoles,
- à l'ouest, par les jardins de constructions implantées le long de la rue de la Tremblaine.

### Plan de localisation de la zone 1AUh2 « La Tremblaine »



- **Desserte par les réseaux**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité), qui longe la rue de la Tremblaie.

- **Desserte routière et piétonne**

Deux voies d'accès longe la zone :

- la rue de la Tremblaie, au sud,
- la route de la Petite Gaudrière à l'est (emprise réduite)

- **Relief**

Le terrain d'implantation des constructions présente une pente nulle.

- **Occupation du sol**

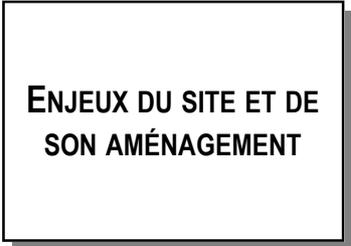
Le secteur est occupé par une prairie naturelle (espèces inventoriées considérées comme communes à très communes).



- **Paysage**

Le site présente une sensibilité paysagère forte du fait de l'absence de toute végétation haute en lisière de la zone. Au nord-ouest, la zone s'appuie sur un petit boisement.

**Superficie : environ 2 ha**

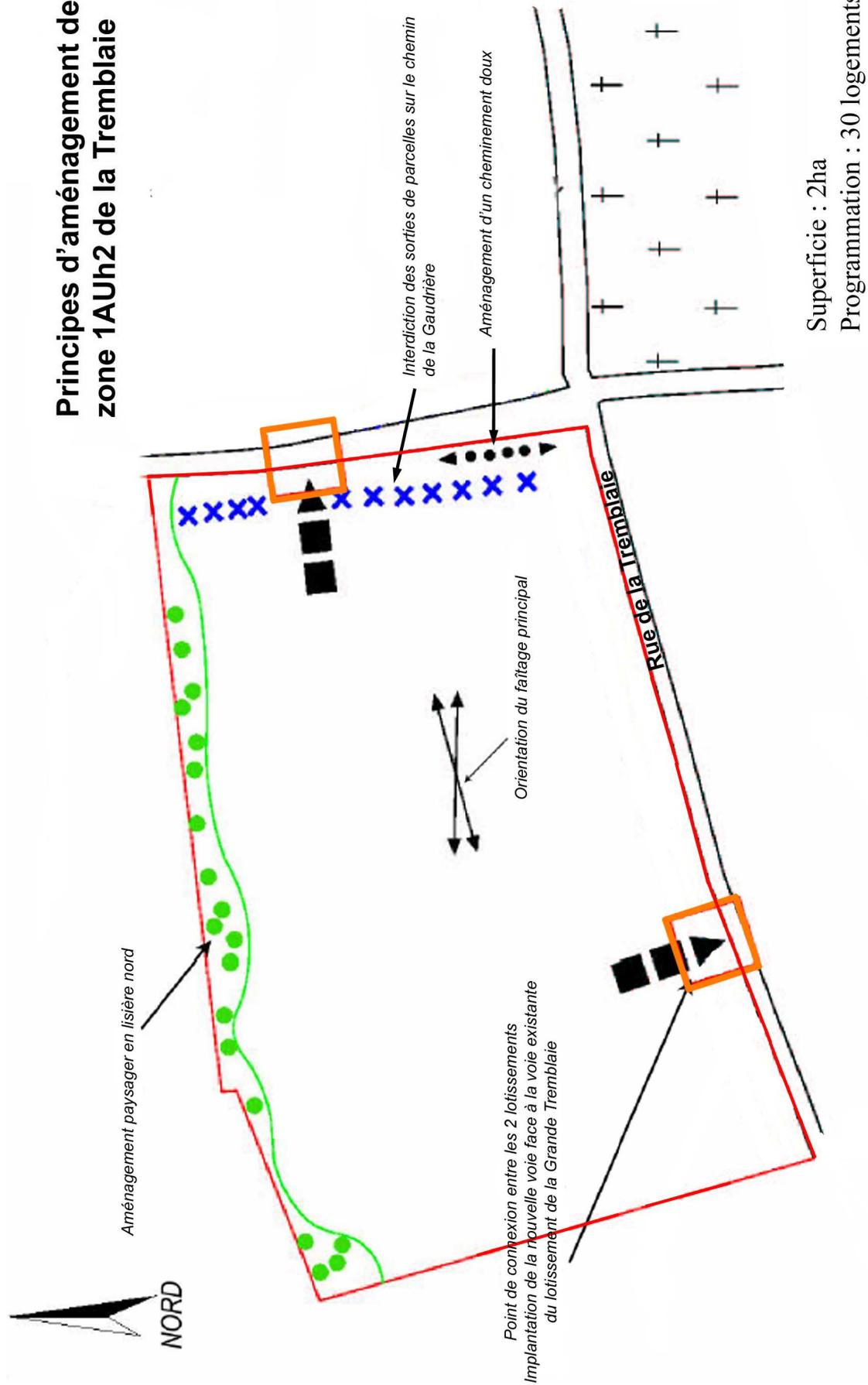


**ENJEUX DU SITE ET DE  
SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- engager une opération urbaine permettant de respecter les objectifs de mixité et de densité exprimés dans le P.A.D.D.,
- concevoir l'aménagement en pensant d'ores et déjà son prolongement vers l'est (zone 2AUh)
- prendre en compte la sensibilité paysagère du site par un travail de gestion des lisières urbaines et d'articulation entre zone bâtie et zone agricole.

# Principes d'aménagement de la zone 1AUh2 de la Tremblaie



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-avant, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre règlementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité.

### 1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur doit permettre d'atteindre un **objectif minimal de création de 30 logements sur le secteur** (permettant de respecter une densité d'environ 15 logements/ha).

La mixité urbaine et sociale sera garantie par la mise en place d'une diversité dans la taille des parcelles.

### 2 - DESSERTE DE LA ZONE

La desserte s'organisera depuis les voies longeant la zone à savoir. Elle prendra la forme d'une voie de desserte principale reliant :

- *la rue de la Tremblaie* sur laquelle l'accès sera aménagé face à la rue des Anciens Combattants pour former un carrefour à 4 branches.
- *la route de la Petite Gaudrière*. La structure et l'emprise actuelles de la voirie conduit à ne pas envisager de sorties directes des parcelles sur cette voie.  
Le positionnement de l'accès sur le schéma ci-avant est indicatif.

En complément de la voirie structurante, un maillage de voies secondaires et de liaisons douces pourra être créé suivant les besoins et irriguera le quartier. Une liaison douce sera notamment créée le long de la route de la Petite Gaudrière pour rejoindre la rue du 11 Novembre.

### 3 - TRAITEMENT DES LISIERES

La lisière nord de la zone fera l'objet d'un traitement paysager permettant d'assurer en complément du boisement existant l'intégration des nouvelles constructions réalisées dans la zone.

Ces aménagements pourront être intégrés dans les parcelles privées et prendront la forme de bosquets plus ou moins réguliers.

#### **4- AUTRES PRECONISATIONS**

Conformément aux éléments indiqués sur le schéma ci-avant, il est préconisé une orientation des faitages suivant un axe allant du sud-est jusqu'au sud-ouest afin de favoriser une exposition maximale des façades sud par rapport au soleil.