



Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
**Commune de Mazières de Touraine**

**3**

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

**Arrêt de projet**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 16 février 2024

Le Maire

**Février 2024**

# Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
OAP thématique n°1 – Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg .....	5
OAP thématique n°2 – Préservation du patrimoine protégé .....	8
OAP thématique n°3 – Préservation et mise en valeur des continuités écologiques.....	9
OAP thématique n°4 – Densification douce des espaces urbanisés.....	13
OAP spatialisée « Valorisation de la coulée verte du bourg » .....	18
OAP spatialisée A1 – Secteur de la Route du Breuil.....	24
OAP spatialisée A2 – Secteur de la Tremblaie .....	25
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....	26

# Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

## 1. Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité ou une portion du territoire communal tel que mentionné par l'OAP. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec les principes et objectifs globaux ici développés. Les projets sont également encouragés à prendre en compte les recommandations émises.

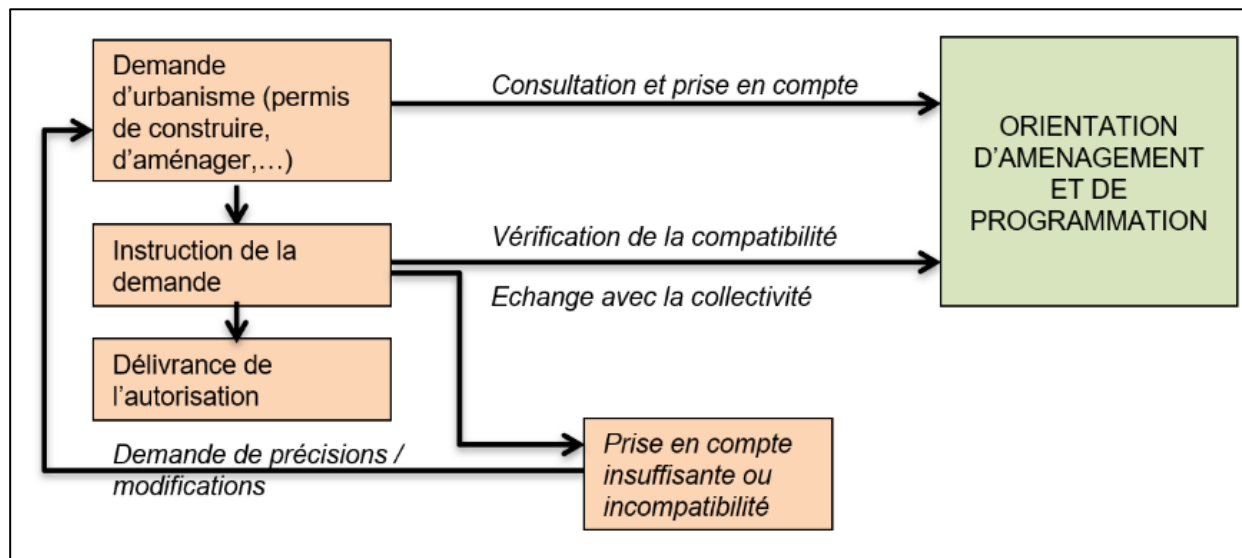
Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

## 2. Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au tableau de programmation ou au schéma le concernant. Celui-ci précise les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.



# Les orientations d'aménagement et de programmation « thématiques »

# OAP thématique n°1 – Préservation et valorisation de l'architecture traditionnelle du cœur de bourg

## Champ d'application

---

Les dispositions de l'OAP thématique n°1 s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions, installations ou aménagements localisés au sein de la zone UA délimitée sur le règlement graphique (structure historique du bourg de Mazières de Touraine).

## Objectifs

---

Les constructions, installations et aménagements réalisés doivent permettre de concourir à la conservation et au confortement de la qualité urbaine des cœurs de bourg au travers de leur architecture, de leur implantation et des matériaux utilisés.

## Principes à respecter

---

Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes exposés ci-après.

## 1- Respecter la volumétrie du bâti traditionnel dans les réhabilitations et extensions

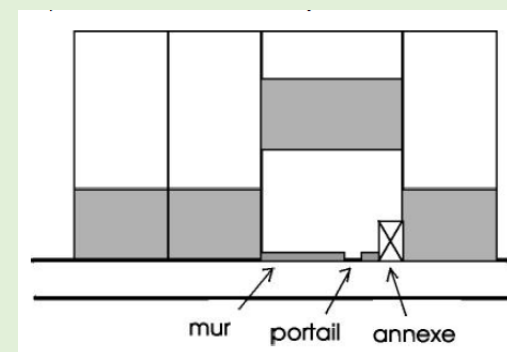
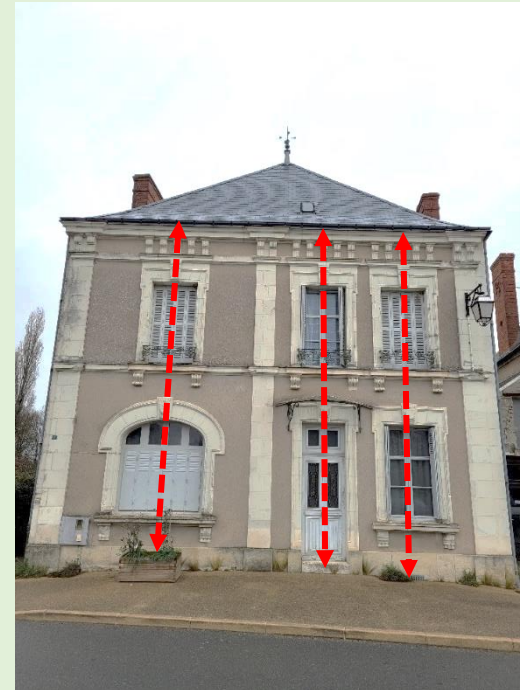
- Conserver les continuités urbaines sur rue
- Garantir la conservation du volume et de la forme d'origine du bâtiment (forme rectangulaire ou carrée, avec un ou deux niveaux plus les combles ; pentes de toits à 2 ou 4 pans)
- Respecter l'ordonnancement, les proportions, les rythmes et les formes des ouvertures donnant sur la voie principale desservant la construction
- Assurer l'harmonie des extensions et surélévations avec le volume de la construction principale sans dénaturer la façade principale sur rue. Les vérandas et extensions en toitures terrasses sont à privilégier sur les arrières de la construction par rapport à la voie.

### Continuité urbaine sur rue



La continuité urbaine sur rue peut être assurée par la juxtaposition d'éléments bâtis, de clôtures d'1,6 maximum et de portails.

### Ordonnancement des ouvertures



## 2- Respecter les éléments de façade du bâti traditionnel dans les réhabilitations

- Maintenir une harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures
- Choisir des teintes pour les façades respectant la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles
- Conserver les éléments de décor traditionnels donnant sur l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : lucarnes traditionnelles, cheminées, modénatures et ornements (encadrements, chaînage, arêtier, bandeaux, corniches, linteaux et appuis)
- Lorsqu'ils n'existent pas, exclure l'implantation de volets extérieurs en façade (persiennes ou volets roulants). Lorsqu'ils existent, à titre de recommandation, privilégier les jalousies (persiennes rétractables) et éviter les volets roulants.
- Privilégier l'isolation de la construction par l'intérieur. Si l'isolation par l'intérieur n'est pas faisable techniquement ou satisfaisante en matière d'amélioration de la performance énergétique de la construction, l'isolation par l'extérieur devra permettre de retrouver des éléments de lecture de la façade d'origine (teintes, encadrement des ouvertures, corniches, etc.)

### Éléments de façade à préserver



Chaînage d'angle

Encadrement en pierre ou brique



Lucarnes et éléments de toiture



## OAP thématique n°2 – Préservation du patrimoine protégé

### Champ d'application

Les dispositions de l'OAP thématique n°2 s'appliquent aux constructions et éléments d'intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels que délimités sur le règlement graphique (ensemble des constructions localisées dans les secteurs Np ou élément isolé protégé).

### Principes à respecter

Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes suivants :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade
- Maintenir une harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de clôtures éventuelles et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures
- Ménager les abords immédiats de la construction (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements, etc.) afin de préserver l'ambiance qui conforte la valeur patrimoniale de l'élément bâti protégé

### Objectifs

Les aménagements et réhabilitations des éléments de patrimoine protégés doivent contribuer à la préservation de leurs caractéristiques et à la conservation d'éléments identitaires du patrimoine communal.



## OAP thématique n°3 – Préservation et mise en valeur des continuités écologiques

### Champ d'application

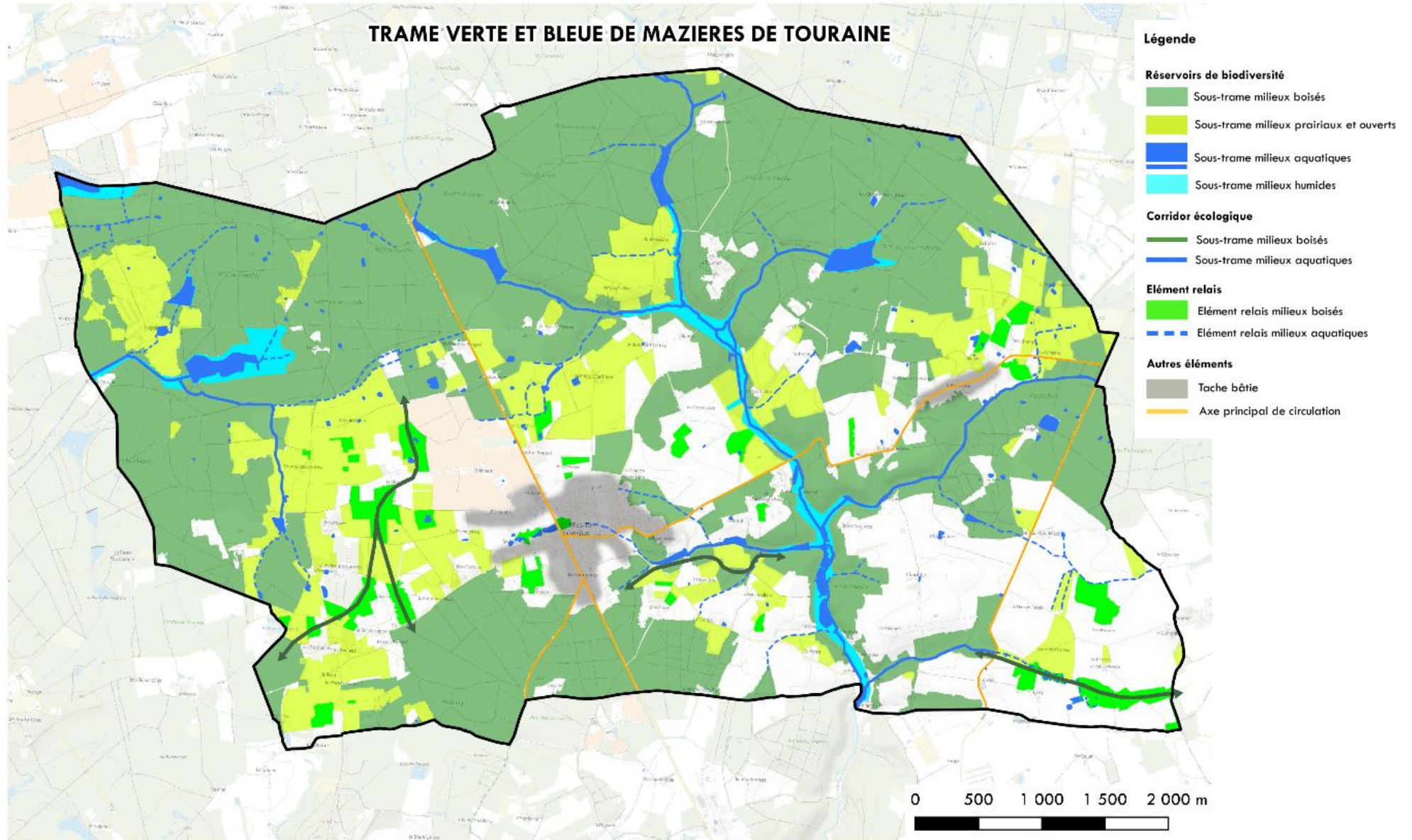
Les dispositions de l'OAP thématique n°3 s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée :

- des réservoirs de biodiversité boisés, bocagers, aquatiques ou humides.
- des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

La cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est reportée en page suivante.

### Objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.



## Principes à respecter

### 1- Sous-trame des milieux boisés

Les principes définis ci-après s'appliquent à l'ensemble des secteurs boisés de la commune qu'il s'agisse des grands massifs forestiers ou des boisements plus réduits identifiés comme élément relais de la sous-trame boisée.

#### Actions à mettre en place :

- Assurer les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplements forestiers, qui conditionnent la qualité écologique mais également la valeur économique des boisements
- Dans les secteurs concernés, assurer la gestion et l'exploitation des boisements conformément aux plans simples de gestion mis en place
- Dans les autres boisements (y compris dans les boisements identifiés comme élément relais), veiller à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité et la densité du boisement
- Préserver les milieux naturels éventuellement associés à la forêt (zones humides, haie, etc.)
- Conserver les accès et voies de desserte forestières permettant de maintenir des milieux ouverts au cœur des boisements
- Mettre en place des clôtures forestières franchissables tant pour la grande faune que la petite faune pour ne pas rompre les possibilités de déplacements de la faune.

#### Recommandations :

- Conserver quelques arbres morts au sol/ou sur pied afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité
- Favoriser le mélange des essences augmentant la résilience de la forêt et la diversité de la faune

### 2- Sous-trame des milieux prairiaux et ouverts

Les milieux ouverts sont constitués des prairies et des secteurs de landes. Les principes définis ci-après s'appliquent dans l'ensemble des secteurs Aco délimités sur le règlement graphique.

#### Actions à mettre en place :

- Veiller à ne pas obérer le maintien de l'activité agricole (maintien des possibilités de circulation des engins, création de bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole notamment pour l'élevage) contribuant à la préservation des surfaces de prairies,
- Conserver la perméabilité écologique des espaces par la mise en place de clôtures adaptées aux besoins de l'activité agricole mais permettant également le passage de la faune.

### 3- Sous-trame des milieux aquatiques

#### Actions à mettre en place :

- Pour les cours d'eau :
  - Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)
  - Sur le Breuil, étudier les possibilités de suppression progressive des obstacles à l'écoulement de l'eau (seuil, barrage, etc.)
  - Préserver les secteurs et éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)
  
- Pour les mares et plans d'eau :
  - Préserver ou mettre en place une végétation propice au confortement de la diversité écologique des mares et plans d'eau
  - Pour les mares forestières, veiller à les remettre en lumière en procédant à des éclaircissements des arbres aux abords de la mare
  - Pour les mares prairiales, limiter le piétinement des berges par le bétail
  - Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique
  - Surveiller l'apparition d'espèces exotiques envahissantes

### 4- Sous-trame des milieux humides

#### Actions à mettre en place :

- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
  
- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

#### Recommandations :

- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
  
- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
  
- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
  
- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

## OAP thématique n°4 – Densification douce des espaces urbanisés

### Champ d'application

Les dispositions de l'OAP thématique n°4 s'appliquent lors des opérations de divisions parcellaires menées dans les espaces urbanisés du bourg à vocation principale d'habitat (zones UA, UB et UBa).

La densification doit également respecter les dispositions du règlement écrit éventuellement définies pour chacune de ces zones.

**L'OAP thématique, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, doit être pensée comme un outil d'aide et de sensibilisation et n'a pas vocation à appuyer un refus d'autorisation du sol si les principes déclinés ne sont pas respectés.**

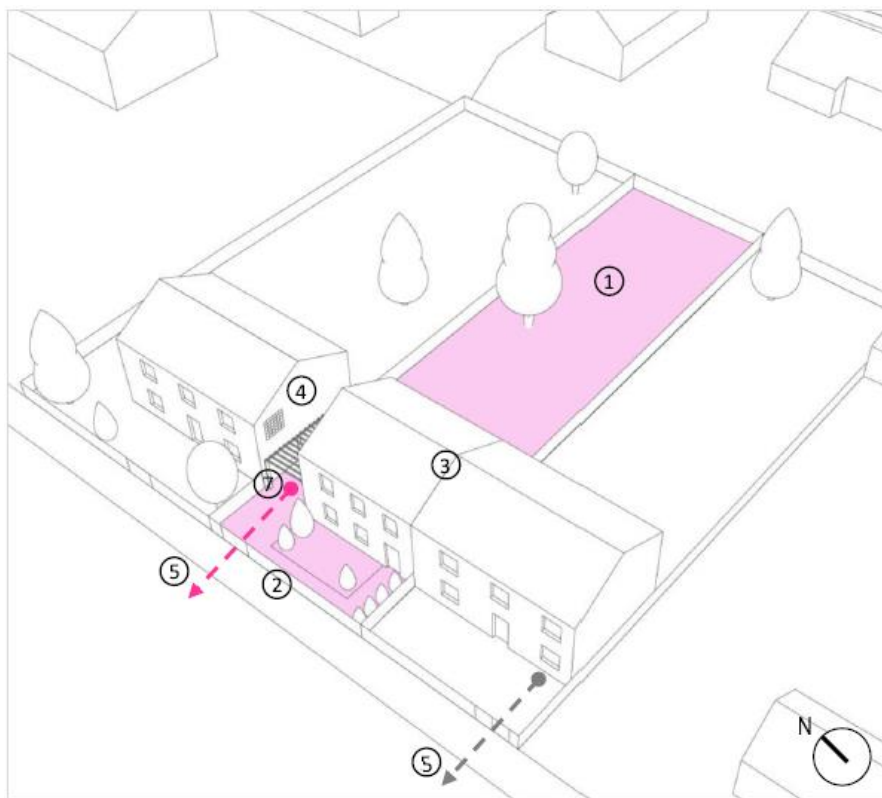
**En ce sens, les principes exprimés constituent des recommandations.**

### Objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre aux pétitionnaires souhaitant diviser leur parcelle de prendre en compte des principes simples qui permettront d'assurer une densification douce du bourg, de respecter l'habitat existant, de préserver le paysage, etc.

*Les principes définis s'appuient sur les travaux réalisés par Villes Vivantes, start-up d'urbanisme.*

## A) Diviser sa parcelle latéralement

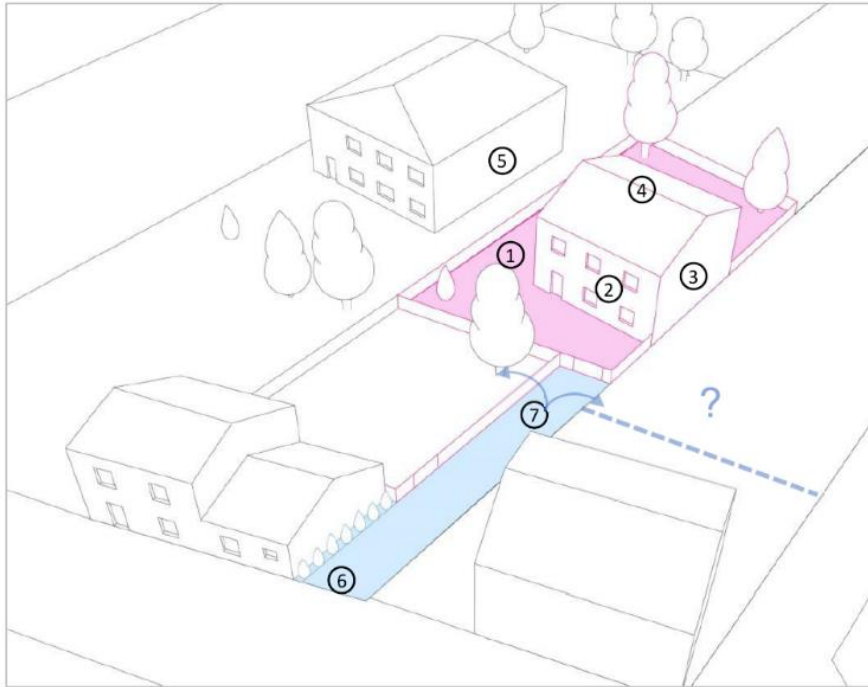


Source : Villes Vivantes

### Parcelle présentant un linéaire de façade suffisant

- 1- Détacher une parcelle en cohérence avec le parcellaire existant afin de s'accorder au tissu urbain (en termes de surface, largeur, longueur)
- 2- Veiller à ce que la largeur de la parcelle créée permette un ensoleillement suffisant et des vues dégagées
- 3- Si ce n'est pas contradictoire avec le fait de favoriser la meilleure exposition pour la façades, s'adosser aux murs aveugles existants des parcelles voisines pour favoriser la continuité du bâti et de potentiels gains d'énergie.
- 4- Prendre en compte les ouvertures éventuelles des constructions voisines pour en limiter les vues sur la parcelle
- 5- Favoriser une division n'entraînant pas ou peu de contraintes pour la future implantation du bâti
- 6- Limiter la création d'accès par la mutualisation ou la réutilisation des accès existants afin de réduire l'impact sur l'espace public
- 7- Maintenir un accès vers l'arrière de la parcelle pour faciliter l'évolutivité du foncier

## B) Diviser pour créer une parcelle en second rang

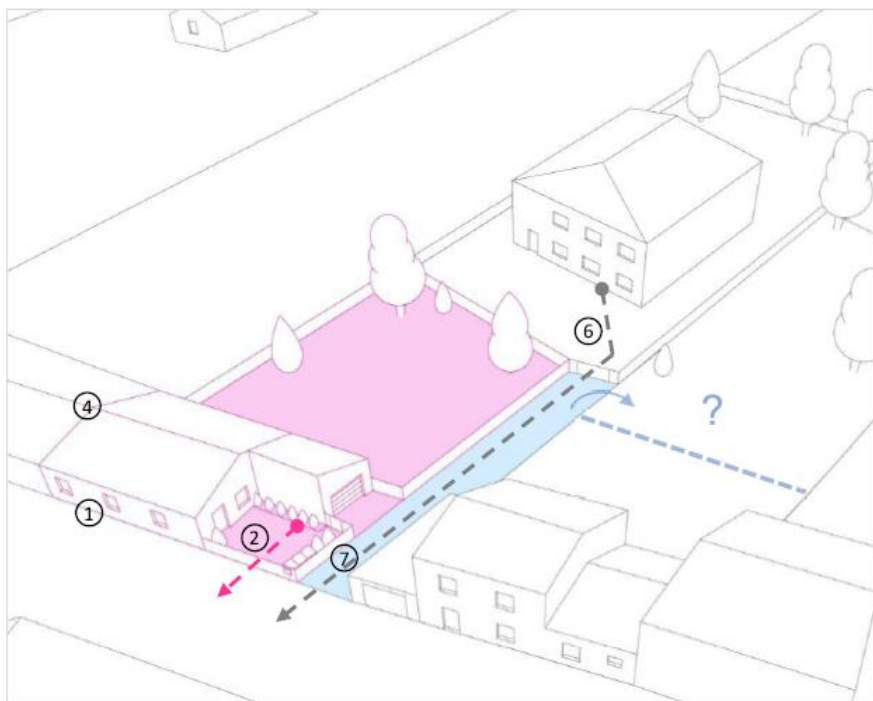


Source : Villes Vivantes

### Parcelle profonde

- 1- Garantir des tailles de parcelles cohérentes avec le tissu environnant de façon à préserver la qualité des espaces bâtis
- 2- Veiller à une exposition cohérente des façades (ensoleillement, vis-à-vis)
- 3- si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis
- 4- Moduler les hauteurs en cœur d'îlot de façon à préserver l'intimité des constructions
- 5- Limiter les masques solaires générés par les nouvelles constructions (ombres portées)
- 6- Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès et en intégrant harmonieusement les éléments de type coffret de comptage, boîtes aux lettres, etc.
- 7- Mutualiser les accès afin de limiter la surface utilisée pour le passage des véhicules (gain de surface, diminution des frais de raccordement aux réseaux).

### C) Diviser sa parcelle à l'avant



Source : Villes Vivantes

Parcelle possédant un grand jardin disponible à l'avant de la construction existante

Parcelle profonde ou large

- 1- Créer ou prolonger le front bâti existant s'il existe
- 2- En cas d'implantation ponctuelle sur voie, soigner l'interface publique/privée (perméabilité visuelle sur la cour/jardin, présence de végétation pour créer des espaces de respiration et de verdure perceptible depuis la rue
- 3- Veiller à ce que la largeur de la parcelle créée permette un ensoleillement suffisant et des vues dégagées
- 4- Si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis
- 5- Prendre en compte les ouvertures éventuelles des constructions voisines pour en limiter les vues sur la parcelle
- 6- Favoriser une division entraînant pas ou peu de contraintes pour la future implantation du bâti
- 7- Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès et en intégrant harmonieusement les éléments de type coffret de comptage, boîtes aux lettres, etc.



# Les orientations d'aménagement et de programmation « spatialisées »

# OAP spatialisée « Valorisation de la coulée verte du bourg »

## Champ d'application

Les principes définis dans l'OAP « Valorisation de la coulée verte du bourg » s'appliquent sur les parcelles délimitées par un contour particulier sur les plans de zonage.

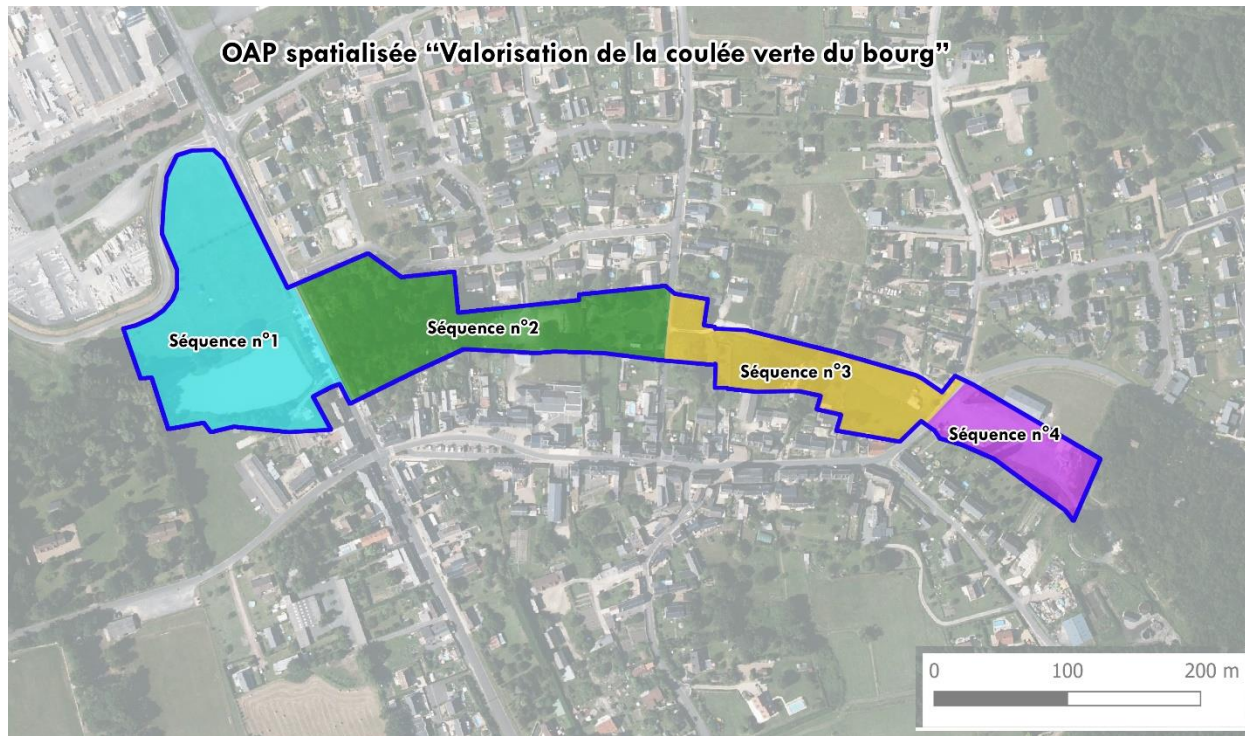
Les principes d'aménagement sont définis à l'échelle de 4 secteurs délimités sur la cartographie ci-dessous et détaillés dans les pages suivantes.

Ces principes doivent être pris en compte dans le cadre des réflexions conduites lors de travaux ou d'aménagements sur les secteurs concernés.

## Objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre :

- de renforcer le rôle de la coulée verte comme poumon vert (rôle écologique, et paysager) de l'agglomération de Mazières de Touraine,
- de conforter sa position comme axe structurant des déplacements doux dans le bourg, permettant de connecter les différents quartiers du bourg entre eux.








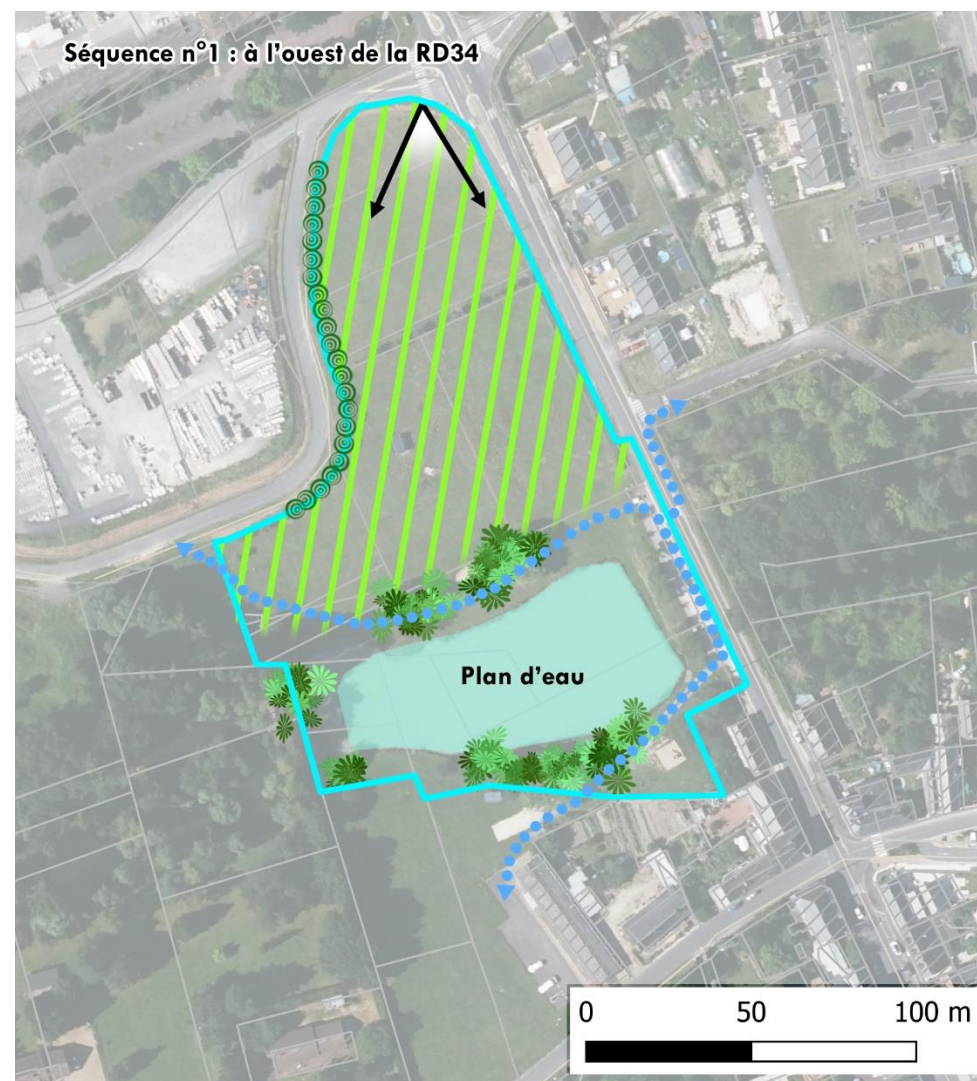
## Séquence n°1 : à l'ouest de la RD34

Les principes à respecter sont les suivants :

- **Maintenir une vue dégagée sur le plan d'eau depuis le nord en préservant la prairie dominant le plan d'eau et en limitant la végétation haute dans ce secteur**
- **Renforcer les plantations sur la lisière ouest pour mieux intégrer les installations et stockages de la Weser**
- **Préserver les perméabilités douces pour relier les secteurs ouest du bourg avec le cœur de bourg**
- **Autour du plan d'eau, préserver la végétation haute existante offrant ombrage et diversité écologique**

### Légende

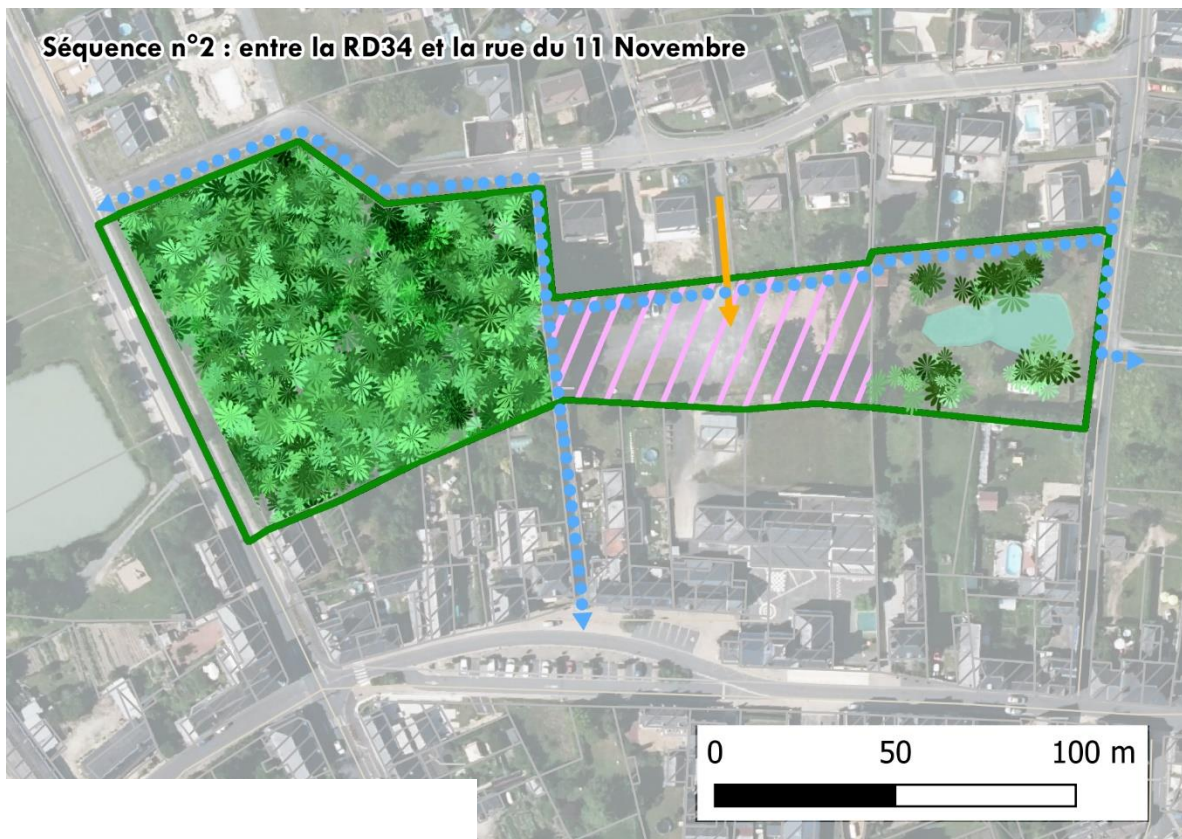
-  Préservation de la prairie dominant le plan d'eau avec limitation de la végétation haute
-  Maintien des vues dégagées sur le plan d'eau
-  Renforcement des plantations
-  Préservation de la végétation haute existante autour du plan d'eau
-  Liaison douce à préserver/créer



## Séquence n°2 : entre la RD34 et la rue du 11 Novembre

Les principes à respecter sont les suivants :

- **Préserver le secteur boisé à l'ouest, en bordure de la RD34, îlot de fraîcheur du cœur de bourg**
- **Pour le parking existant, dans le cadre de futurs travaux, engager une réflexion pour procéder à une réduction des surfaces imperméabilisées et compactées**
- **Maintenir le caractère naturel de la parcelle privée autour de l'étang (plantations, etc.)**
- **Préserver les perméabilités piétonnes existantes notamment vers le cœur de bourg et créer une nouvelle liaison douce pour connecter le cœur de bourg à la rue du 11 Novembre.**



### Légende



Préservation du secteur boisé en bordure de la RD34



Réflexion à mener pour la réduction des surfaces imperméabilisées et compactées du parking existant



Accès automobile existant au parking



Maintien des plantations autour de l'étang



Liaison douce à préserver/créer

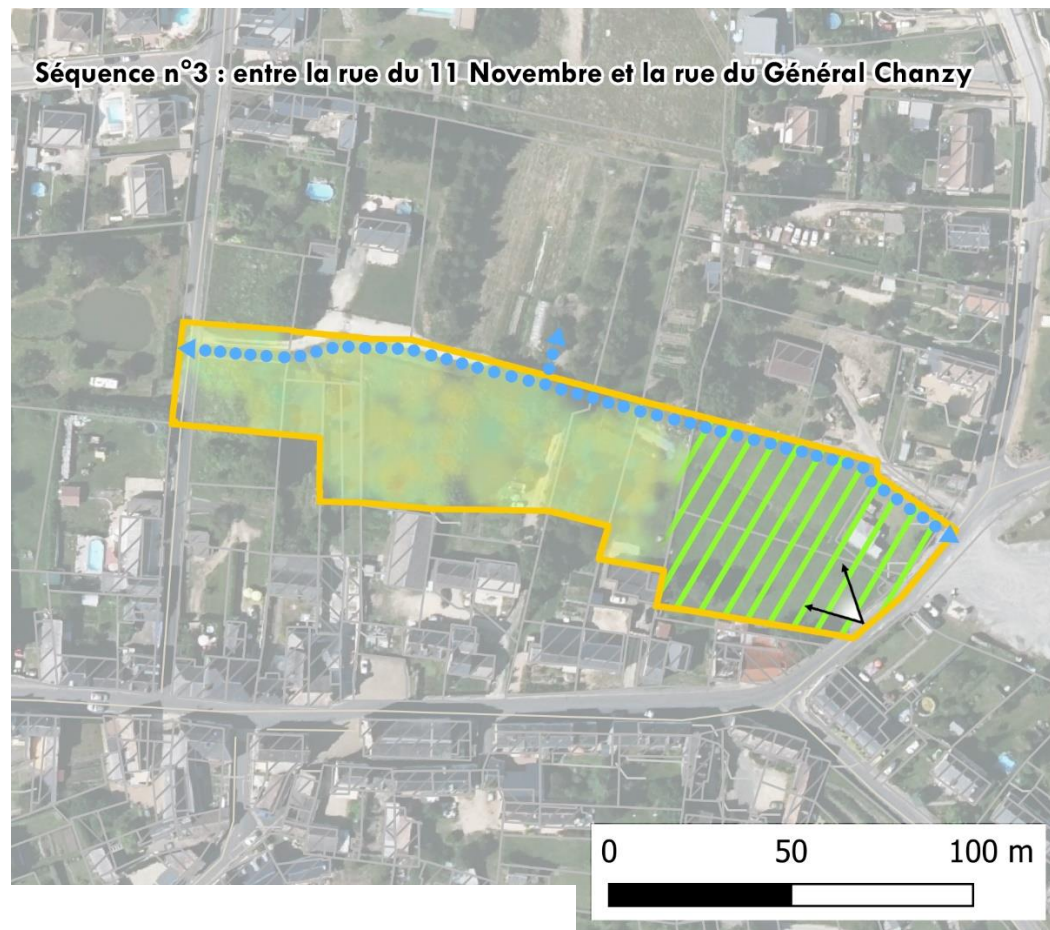
### Séquence n°3 : entre la rue du 11 Novembre et la rue du Général Chanzy

Les principes à respecter sont les suivants :

- À l'est, maintenir la vue sur la coulée verte en préservant la prairie et en limitant les plantations hautes



- Sur le reste du secteur, maintenir l'équilibre naturel du secteur avec plantations, jardins potagers et jardins d'agrément, espace naturel, etc.
- Créer une perméabilité piétonne de la rue du 11 Novembre à la rue du Général Chanzy et la connecter à la zone 2AUh dans le cadre de son urbanisation future



#### Légende



Préservation de la prairie à l'est avec limitation de la végétation haute



Maintien des vues dégagées sur la prairie



Maintenir l'équilibre naturel du secteur avec plantations, jardins potagers et jardins d'agrément, espace naturel






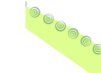
Liaison douce à préserver/créer

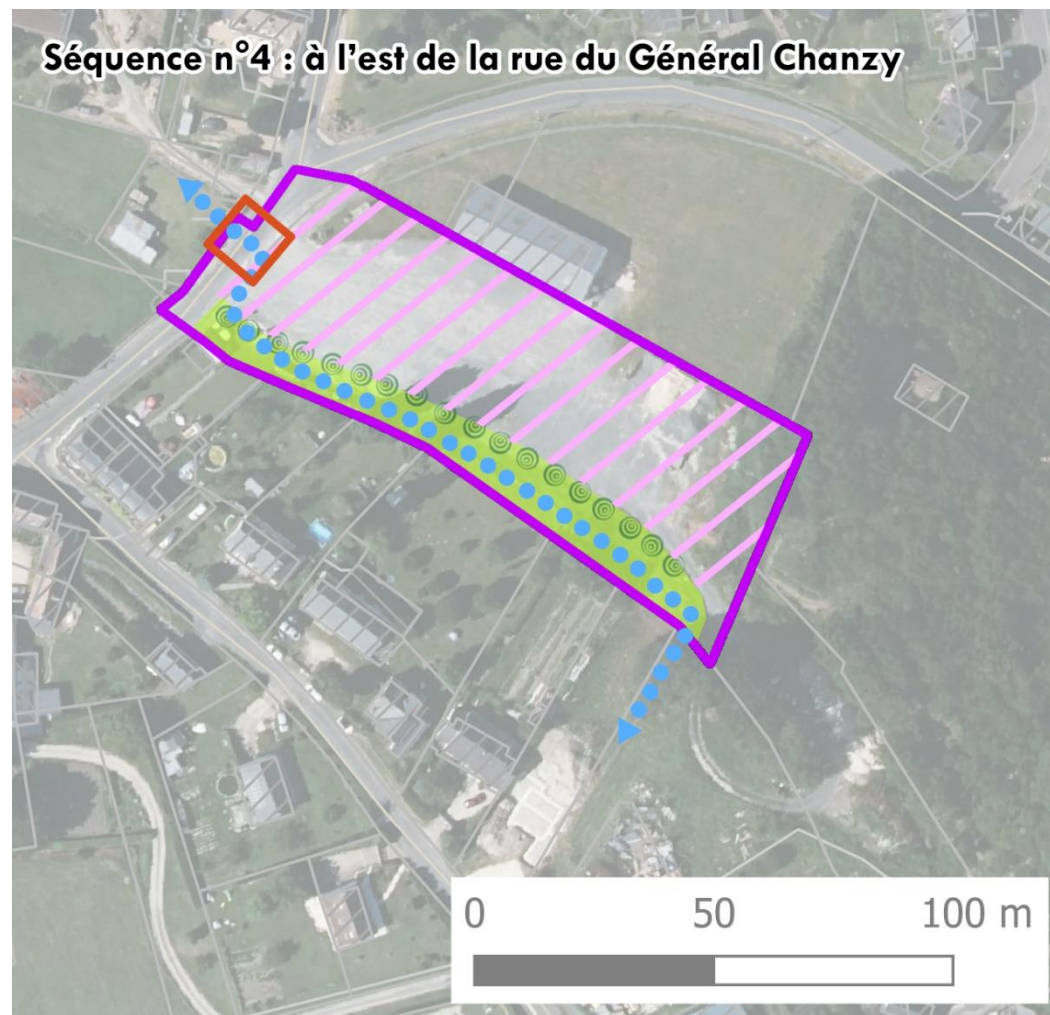
### Séquence n°4 : à l'est de la rue du Général Chanzy

Les principes à respecter sont les suivants :

- **Créer une perméabilité piétonne d'est en ouest**
- **Sécuriser la traversée piétonne au niveau de la rue du Général Chanzy**
- **Étudier la possibilité de désimperméabiliser une partie de la plateforme existante face à l'atelier technique**
- **En lisière sud, retrouver un caractère naturel associant liaison douce, bande enherbée et plantation d'un alignement d'arbres de haut jet.**

#### **Légende**

-  Réflexion à mener pour la réduction des surfaces imperméabilisées et compactées de la plateforme
-  Sécurisation de la traversée piétonne
-  Liaison douce à préserver/créer
-  Renforcement du caractère naturel de la lisière sud (liaison douce, bande enherbée, plantations)



## **Pour les secteurs d'aménagement à vocation d'habitat**

Le tableau ci-contre détaille les objectifs à rechercher en termes de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP densité « D ».

Les OAP spatialisées densités « D » définissent un nombre de logements à respecter pour atteindre les objectifs de renouvellement urbain et de densité au sein des enveloppes urbaines. Compte tenu de leur configuration assez simple, elles ne font pas l'objet de schémas d'aménagement.

**1- Repérer le numéro de l'OAP sur le plan de zonage, exemple D4**

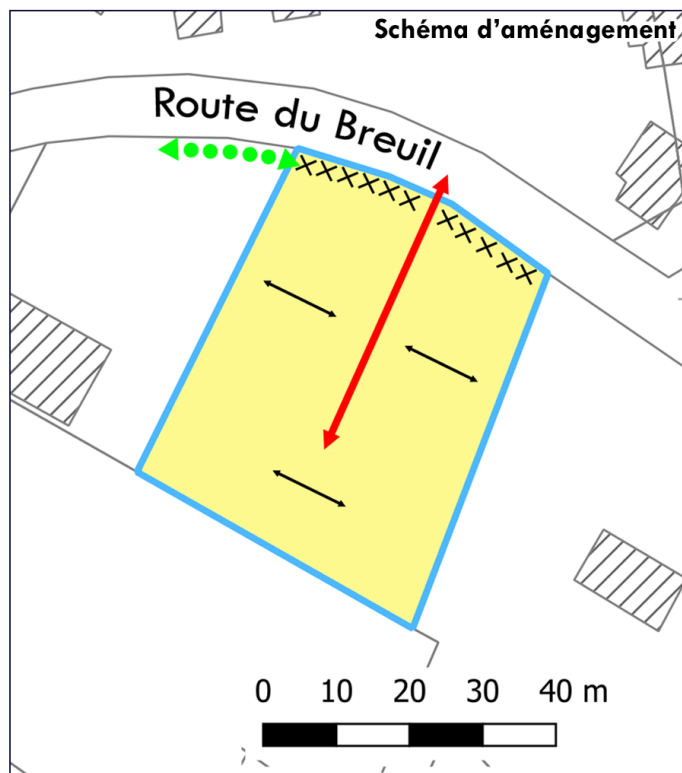
**2- Se reporter au tableau ci-contre pour connaître l'objectif à atteindre en nombre de logements**

**Pour les OAP aménagement indicées « A » au plan de zonage (exemple A2), se reporter aux schémas présentés en pages suivantes pour connaître les principes et programmes d'aménagement à respecter.**

<b>Secteur</b>	<b>Objectif minimal de logements à atteindre</b>	<b>Surface</b>
D1	2 à 3 logements	1500m <sup>2</sup>
D2	3 à 4 logements	2200m <sup>2</sup>
D3	3 à 4 logements	2100m <sup>2</sup>
D4	4 à 5 logements	3000m <sup>2</sup>
D5	3 logements locatifs sociaux	1100m <sup>2</sup>
D6	2 logements locatifs sociaux	450m <sup>2</sup>
D7	6 à 7 logements	4150m <sup>2</sup>



## OAP A1 - Secteur de la route du Breuil



**Surface** : 0,18 ha

**Vocation** : Habitat

**Principes de programmation**

L'opération devra permettre d'atteindre un objectif de production minimale de 3 à 4 logements locatifs sociaux soit une densité comprise entre 16 et 22 logements/ha.

**Principes d'aménagement**

*Desserte automobile*

La desserte automobile s'organisera depuis une voie desserte reliée à la route du Breuil. Les accès automobiles directs de parcelles sur la route du Breuil sont interdits.

*Liaisons douces*






Une connexion douce devra permettre de relier le quartier au centre-bourg via une liaison douce sécurisée créée en bordure de la route du Breuil

*Orientation des constructions*

Afin de prendre en considération le relief existant, le faîtage principal des constructions devra être orienté parallèlement aux lignes de pente.

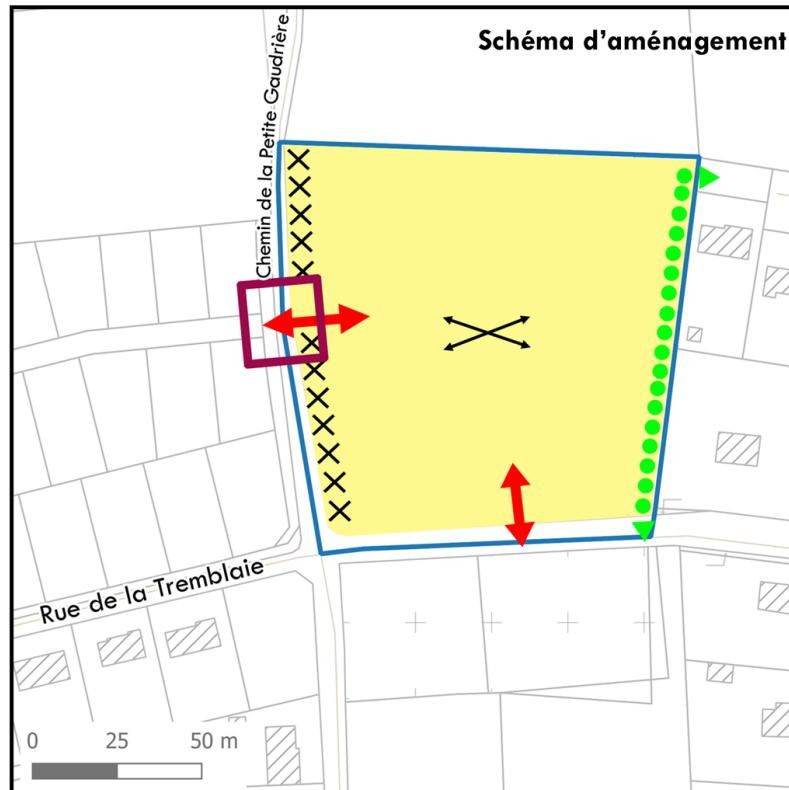
*Sobriété des usages et énergies*

La mise en place de dispositifs et mesures permettant de modérer la consommation d'énergies et les déchets est fortement encouragée (compostage, production d'énergies renouvelables en toiture, récupération et usage des eaux pluviales, etc.)

-  Périmètre du secteur soumis à OAP
-  Principe d'accès automobile pour la desserte du quartier
-  Interdiction des accès automobiles directs sur la route du Breuil
-  Principe de connexion douce
-  Orientation du faîtage principal parallèle aux lignes de pentes



## OAP A2 - Secteur de la Tremblaie



- Périmètre du secteur soumis à OAP
- Principe d'accès automobile pour la desserte du quartier
- Connexion de la voie de desserte au chemin de la Petite Gaudrière face à l'accès existant
- XXXXXX Interdiction des accès automobiles directs sur le chemin de la Petite Gaudrière
- Principe de connexion douce
- Orientation **préconisée** du fitage principal

**Surface** : 1,23 ha

**Vocation** : Habitat

### Principes de programmation

L'opération devra permettre d'atteindre un objectif de production minimale de 19 logements soit une densité minimale de 15 logements/ha.

Le découpage parcellaire devra permettre de créer une offre variée de taille de parcelles afin de favoriser la mixité urbaine et sociale.

### Principes d'aménagement

#### Desserte automobile

La desserte automobile s'organisera depuis une voie structurante reliant la rue de la Tremblaie au chemin de la Petite Gaudrière. Sur le chemin de la Petite Gaudrière, la connexion sera établie face à la voie existante de desserte du quartier des Jardins de la Tremblaie.

Aucun accès automobile direct de parcelles ne peut être créé sur le chemin de la Petite Gaudrière.

La voie structurante pourra servir d'appui à des voies secondaires permettant de desservir les constructions et/ou lots créés.

L'emprise et l'aménagement de la ou des voies devra prendre en considération les besoins de desserte des parcelles tout en favorisant la sobriété foncière.

#### Liaisons douces

L'aménagement devra favoriser la perméabilité de l'opération pour les déplacements doux notamment par la création d'une connexion douce en limite est du secteur reliant l'impasse au nord à la liaison douce existante à l'est du cimetière.

#### Gestion des eaux pluviales

L'opération mettra en avant une gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration des eaux de pluie par le maintien de surfaces perméables. Les eaux pluviales résiduelles seront gérées à l'intérieur de l'opération par la création d'ouvrages adaptés ou de surfaces perméables sauf dans le cas d'une impossibilité liée à la nature du sol.

#### Orientation des constructions

A titre de préconisation, le façage principal des constructions respectera l'orientation mentionnée sur le schéma d'aménagement.

#### Sobriété des usages et énergies

La mise en place de dispositifs et mesures permettant de modérer la consommation d'énergies et les déchets est fortement encouragée (compostage, production d'énergies renouvelables en toiture, récupération et usage des eaux pluviales, etc.)

#### Zone humide

Le secteur est entièrement concerné par une zone humide. L'aménagement devra mettre en oeuvre les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation requises par le SDAGE Loire-Bretagne.

## Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Cet affichage offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, propriété foncière...),
- La localisation de chaque secteur et son caractère stratégique,
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échéancier proposé concerne l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (zones UA, UB et 1AUh) ainsi que les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zones 2AU).

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) et a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

<b>COURT TERME</b>	dès l'approbation du PLU et jusqu'à 3 ans
<b>MOYEN TERME</b>	pouvant se situer entre 3 et 6 ans
<b>LONG TERME</b>	pouvant se situer à 6 ans et au-delà

Secteur	Echéance de réalisation	Conditions de réalisation
D1	<b>COURT TERME</b>	-
D2	<b>COURT TERME</b>	-
D3	<b>COURT TERME</b>	-
D4	<b>COURT TERME</b>	-
D5	<b>COURT TERME</b>	-
D6	<b>COURT TERME</b>	-
D7	<b>COURT TERME</b>	-
A1 – Secteur de la route du Breuil	<b>COURT TERME</b>	-
A2 – Secteur de la Tremblaie	<b>COURT TERME</b>	-
Zone 2AUh Route de Velantan	<b>MOYEN TERME</b>	<p><u>Conditions d'équipements</u> : adaptation/extension de la station d'épuration et des réseaux périphériques de l'opération</p> <p><u>Autres conditions</u> : Aménagement du secteur A2 de la Tremblaie</p>

Zone 2AUh Rue du 11 Novembre	<b>LONG TERME</b>	<u>Conditions d'équipements</u> : adaptation/extension de la station d'épuration et possibilité de création d'un accès automobile <u>Autres conditions</u> : Aménagement du secteur 2AUh de la route de Velantan
------------------------------	-------------------	---