

Commune de

MONTBAZON

Révision du Plan Local d'Urbanisme



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

Vu pour être annexé à la délibération du 16 octobre 2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Montbazon,
Le Maire,
Sylvie GINER



ARRÊTÉ LE : 06-02-2025
APPROUVÉ LE : 16-10-2025

Dossier 19034917
16/10/2025

réalisé par



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

Commune de

MONTBAZON

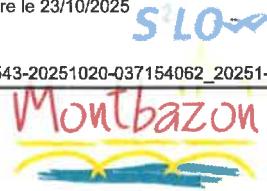
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154062_20251-DE



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date	Description
16/10/2025	Orientation 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 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	6
1.1.3 OAP thématiques	6
CHAPITRE 2 : LES OAP SECTORIELLES DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN	7
2.1 OAP de la « Lacs d'Amour »	8
2.1.1 Localisation et reportage photographique du site	8
2.1.2 Contexte et enjeux urbains	9
2.1.3 Enjeux du site	10
2.1.4 Objectifs d'aménagement	10
2.1.5 Justifications	13
2.2 OAP « La Pommeraie »	14
2.2.1 Localisation et reportage photographique du site	14
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	18
2.3 OAP « Le Clos de l'Image »	18
2.3.1 Secteur Sud	18
2.3.2 Secteur Nord :Parc public du Clos de l'Image	23
2.4 OAP « Hespéride »	26
2.4.1 Localisation et reportage photographique du site	26
2.4.2 Contexte et enjeux urbains	28
2.4.3 Enjeux du site	28
2.4.4 Objectifs d'aménagement	28
2.4.5 Justifications	30
2.5 OAP « Le Lièvre d'Or »	31
2.5.1 Localisation et reportage photographique du site	31
2.5.2 Contexte et enjeux urbains	34
2.5.3 Enjeux du site	34
2.5.4 Objectifs d'aménagement	34
2.5.5 Justifications	36
2.6 OAP « Beauregard »	37
2.6.1 Localisation et reportage photographique du site	37
2.6.2 Contexte et enjeux urbains	38
2.6.3 Enjeux du site	38
2.6.4 Objectifs d'aménagement	39
2.6.5 Justifications	41
CHAPITRE 3 : LES OAP THEMATIQUES	42
3.1 OAP « Trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques »	43
3.1.1 Petit lexique des continuités écologiques	43
3.1.2 Objectif et valeur règlementaire de cette OAP	43
3.1.3 L'ensemble du territoire	44
3.1.4 Les projets de construction et les aménagements	49
3.2 OAP prise en compte du patrimoine à travers la préservation des espaces urbains	52
3.2.1 Origine et enjeux de l'OAP	52

3.2.2	Les périmètres de l'OAP.....	
3.2.3	Intégration architecturale et paysagère	54

PREAMBULE

Par délibération en date du **10 décembre 2020**, la commune de Montbazon a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. 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 de Montbazon intéressent des secteurs de projet classés en zones « U ».

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. Le PLU ne présentant pas de nouvelle zone à urbaniser, les OAP sectorielles sont 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 8 secteurs. 7 secteurs s'inscrivent dans le cadre d'opérations de densification des centres-bourgs par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) et 1 secteur veille à l'aménagement d'un parc public urbain.

1.1.2 Echéancier 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 échéancier 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 de Montbazon ne présentant pas de nouvelle zone à urbaniser, aucun échéancier n'est défini.

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 ;

Cette OAP thématique couvre la totalité du territoire et est opposable à l'ensemble des formalités d'urbanisme.

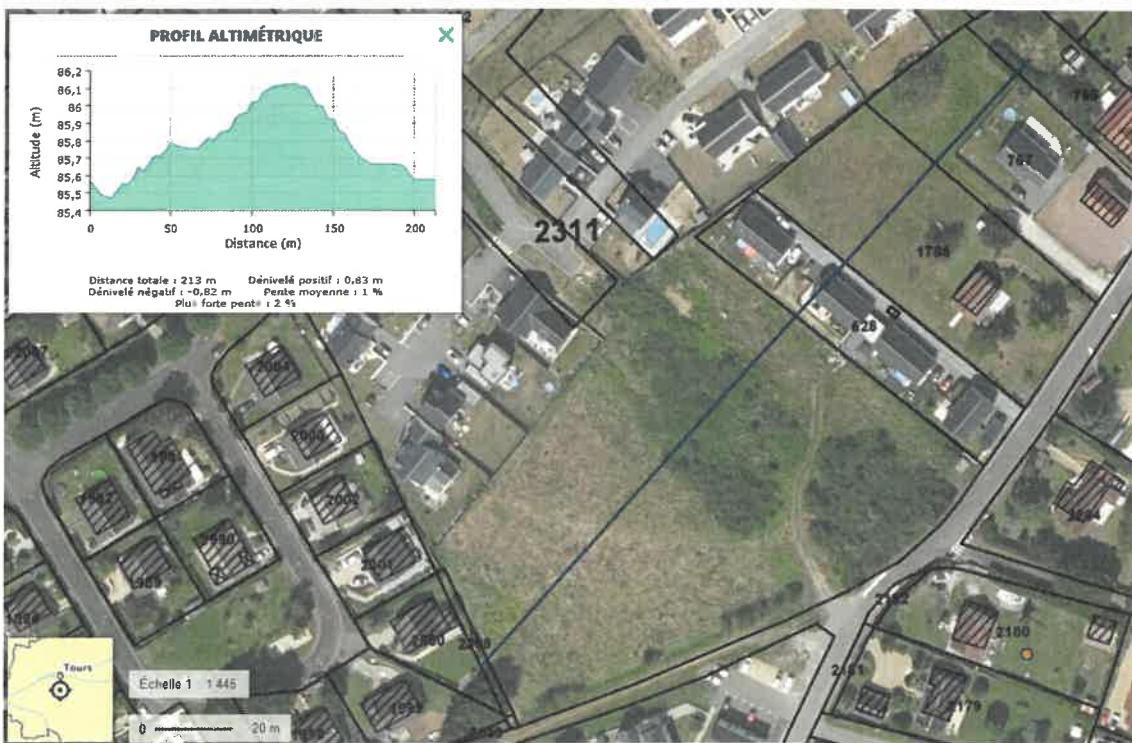
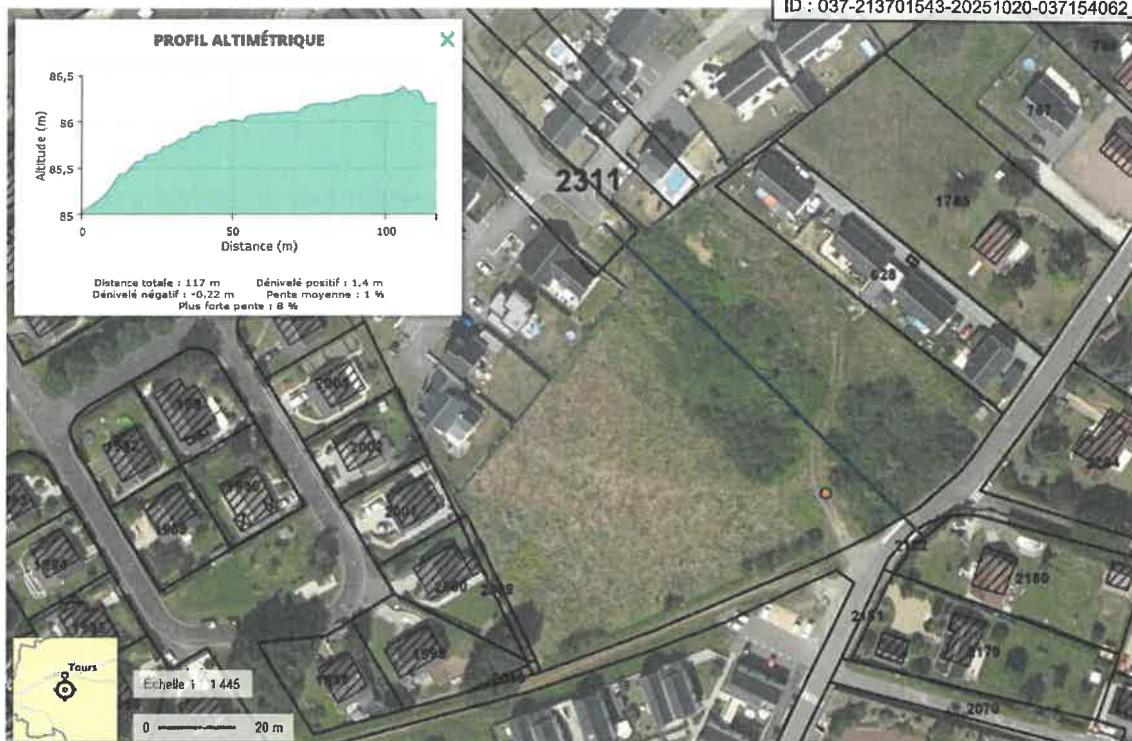
CHAPITRE 2 : LES OAP SECTORIELLES DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

2.1 OAP de la « Lacs d'Amour »

2.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2.1.2 Contexte et enjeux urbains

Ce secteur s'inscrit comme l'un des sites essentiels de densification urbaine de Montbazon. Son aménagement est contraint à un risque de pollution des sols connu sur ce terrain. Il s'inscrit dans la continuité d'un lotissement récent sur sa frange nord.

Le secteur représente une superficie d'environ 1,4 ha.

2.1.3 Enjeux du site

- Permettre l'optimisation du foncier existant ;
- tenir compte du risque pollution des sols partiellement identifié (pas de périmètre défini – ancienne décharge) ;
- assurer la liaison entre le lotissement au nord et la rue des Lacs d'Amour
- permettre une mixité des typologies de logements ;

2.1.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur
En fonction des contraintes réglementaires et/ou technique, la densité pourra être moindre sur ce secteur.

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

En tout premier lieu s'assurer de la connaissance du risque de pollution des sols : définir le périmètre pollué et les mesures de dépollution. Il est à noter que l'aménagement de ce secteur ne pourra se faire avant l'étude de pollution/dépollution des sols. La réalisation de cette OAP est conditionnée à ce premier point.

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales en privilégiant une infiltration à la parcelle et des dispositifs à ciel ouvert qui contribuent à la valorisation paysagère du site et à la stratégie ville aérée.

Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Renforcer la haie arbustive et arborée en limite sud, le long du chemin des Bœufs Gras.

Compléter la trame paysagère de la rue de la Galaxie jusqu'à la rue des Lacs d'Amour. Enrichir également toutes les voies secondaires de plantations d'arbres (au moins deux arbres par voie secondaire). Consolider la trame végétale qui longe le chemin des Bœufs Gras.

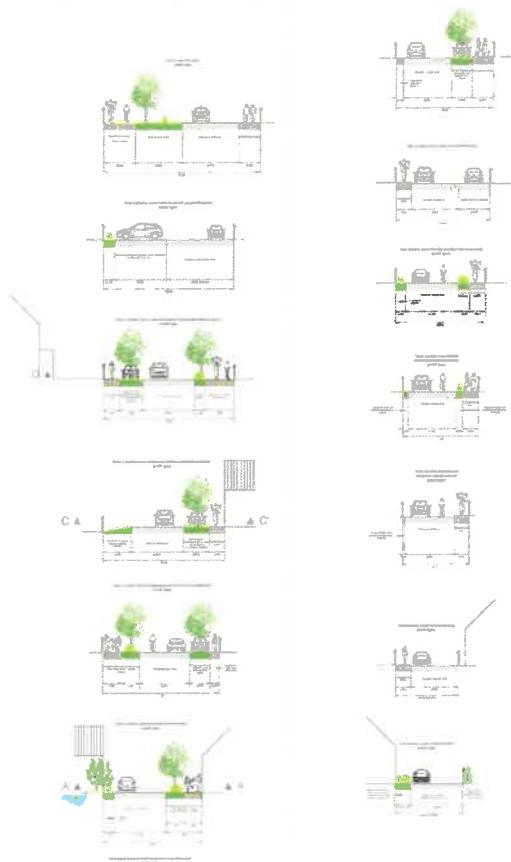
Réussir l'aménagement du carrefour principal sur la rue des Lacs d'Amour en lui conférant une identité de place qui sera appuyée de constructions implantées à l'alignement.

Déployer une diversité des formes urbaines pour réussir la greffe avec les constructions alentours, en assurant des implantations bâties à l'alignement de la voie principale et en prévoyant le long de la rue des lacs d'Amour des gabarits de construction qui se situeront entre le rez-de-chaussée plus comble et le rez-de-chaussée plus deux étages plus combles.

Mettre en scène la profondeur de champ visuel depuis la rue des Lacs d'Amour, depuis l'axe de la rue de la Galaxie et depuis le chemin des Bœufs Gras en venant masquer les stationnements privés ; ces derniers se situeront à l'arrière de plantations ou de constructions.

Desserte, mobilité et réseau

En premier lieu, il faudra assurer la jonction viaire entre la rue de la Galaxie et la rue des Lacs d'Amour, en prolongeant le profil de voirie de la rue de la Galaxie, c'est-à-dire avec un piétonnier unilatéral isolé de la chaussée par une bande plantée d'arbres d'alignement. Cette bande plantée présentera une largeur minimale de 4.50m et pourra accueillir une noue de gestion des eaux pluviales. L'aménagement du site ne pourra se faire qu'en incluant la réalisation de cette voie. La réalisation de cette OAP est conditionnée à ce premier point.



Créer des voies secondaires pour la desserte arrière en privilégiant le principe d'une voie partagée, c'est-à-dire sans trottoir.

Ne pas créer d'accès motorisé privatif direct sur la frange sud du site : le long du chemin des Bœufs Gras en allant jusqu'au chemin de la Fuie. Les accès aux futures habitations se feront prioritairement sur la desserte viaire interne au futur lotissement.

Valoriser la présence des réseaux existants en limites de site.

Le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



Version provisoire
du 20/01/2023

Commune de Montbazon (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP
Le Lac d'Amour



Principes d'aménagement :

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Accès directs interdits |
| | Voirie de desserte principale | | Haie arborée à créer, à préserver |
| | Voirie de desserte secondaire | | Arbre à planter ou à préserver |
| | Carrefour à aménager, à sécuriser | | Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public |
| | Liaison douce à créer | | |

2.1.5 Justifications

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouveau quartier d'habitations au tissu urbain existant, en promouvant une mixité des typologies bâties pour assurer la différence de statut entre les voies principales (rue de la Galaxie, rue des Lacs d'Amour) et les voies secondaires. La qualité urbaine des espaces publics et les besoins d'intimité des jardins privatifs sont favorisés par la primauté des implantations bâties à l'alignement sur des implantations bâties en retrait de l'espace public. Cette implantation permet aussi de favoriser une isolation phonique des jardins.

La cohérence urbaine est assurée par le prolongement du profil de voirie de la rue de la Galaxie sur le site, jusqu'à son intersection avec la rue des Lacs d'Amour. En venant créer une jonction viaire interquartiers entre la rue de la Bafauderie et la rue des Lacs d'Amour, cette intersection se doit d'être à la fois sécurisée pour tous les modes de déplacements et qualitative dans son registre de place urbaine.

La consolidation et le prolongement des trames végétales – haie chemin des Bœufs Gras, noue arborée rue de la Galaxie, plantations arborées en accompagnement des voies secondaires – permettent de créer un maillage écologique et paysager propice à la qualité du cadre de vie et à la favorisation d'îlots de fraicheur. Cette orientation est une déclinaison de la stratégie « ville aérée » souhaitée par la collectivité.

Sur un long linéaire de la frange sud du site, l'interdiction de réaliser des accès directs et l'interdiction de positionner des stationnements privatifs en premier plan concourent à favoriser les mobilités actives (piétons et cyclistes), à mettre en valeur les perspectives paysagères qui accompagnent ces mobilités, et à sécuriser les abords du carrefour qui relie la rue des Lacs d'Amour à la rue de la Galaxie.

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

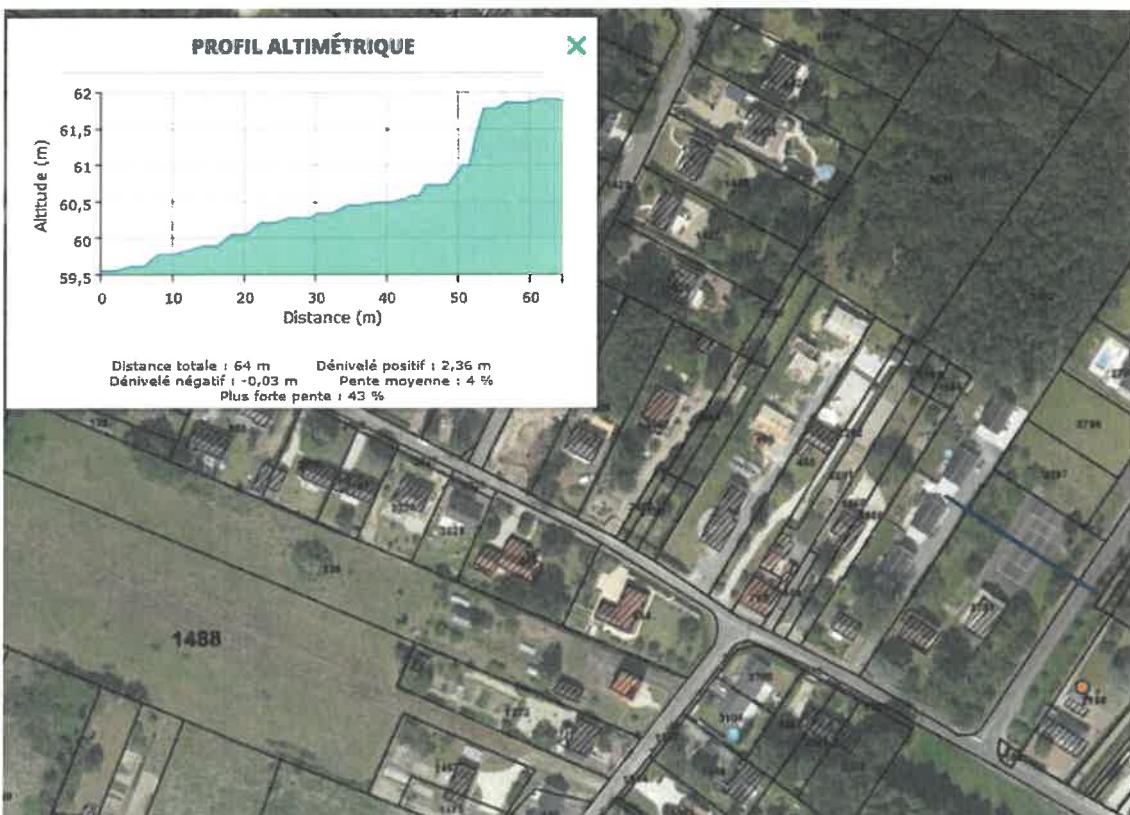
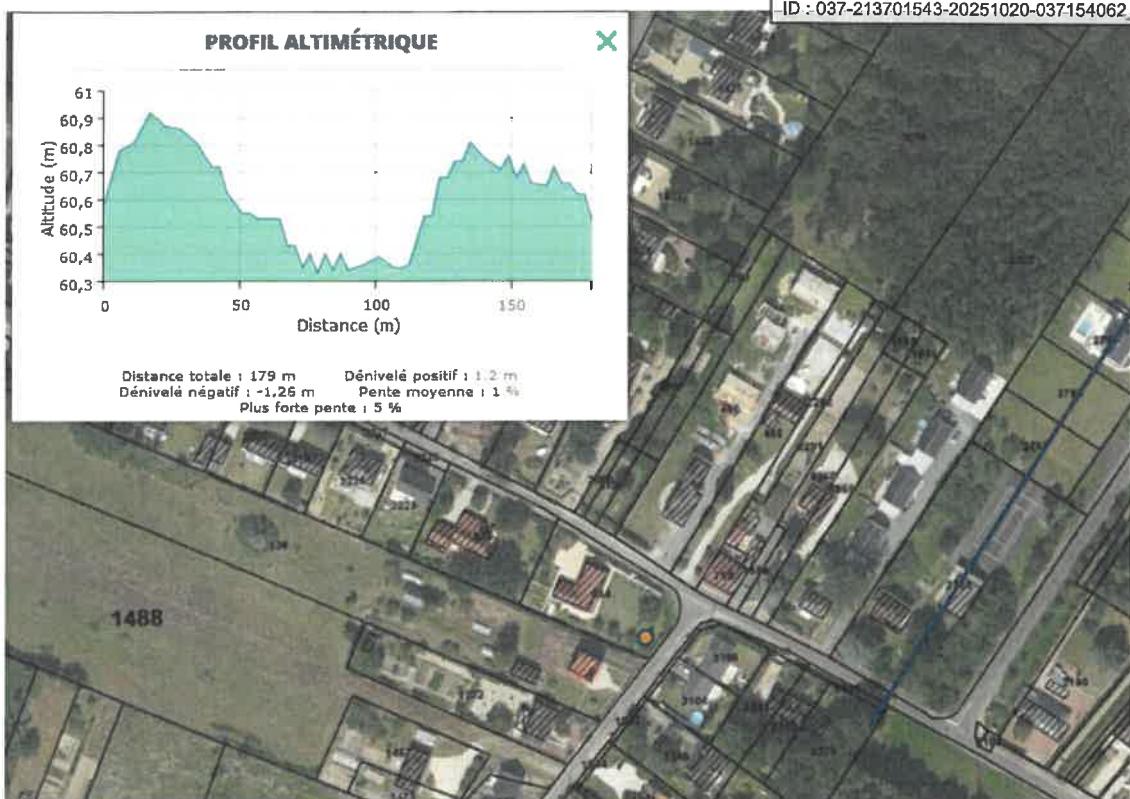
- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal ;
- Développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population ;
- Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitatives des capacités d'accueil foncières ;
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

2.2 OAP « La Pommeraie » »

2.2.1 Localisation et reportage photographique du site



1 <



2.2.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit en densification du tissu urbain, et en optimisation du foncier existant. Il s'agit d'un site en partie déjà urbanisé et habité, mais dont l'évolution est possible, et la densification d'un secteur non encore urbanisé.

Le secteur représente une superficie d'un peu plus de 6 000m².

2.2.3 Enjeux du site

- Optimiser le foncier existant ;
- Poursuivre la forme urbaine du lotissement existant au nord du site afin d'affirmer une cohérence urbaine à ce quartier.

2.2.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales en privilégiant une infiltration à la parcelle et des dispositifs à ciel ouvert qui contribuent à la valorisation paysagère du site.

Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Prendre en compte la déclivité naturelle du site (pente moyenne de 3 à 4% en sens nord-ouest / sud-est, et de 3%) pour l'implantation des voies et la gestion du pluvial, mais aussi pour l'intégration paysagère des nouveaux bâtis.

Conserver, en premier plan paysager, une haie arborée mixte de 10m d'épaisseur mesuré depuis la rue de la Bréanderie et de 5.00m d'épaisseur mesurée depuis la rue de la Pommeraie, préservé de toute construction.

Organiser les formes urbaines en cohérence avec le quartier alentour, c'est-à-dire avec des typologies de maisons et de maisons de ville.

■ Desserte, mobilité et réseau

Ne pas créer de nouvel accès, direct ou commun, depuis la rue de la Bréanderie. Les prévoir exclusivement sur la rue de la Pommeraie.

Prendre en compte la contrainte des réseaux aériens qui longent la rue de la Bréanderie.

Le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



Version provisoire
du 20/01/2023

Commune de Montbazon (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP
La Pommeraie



Sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, janvier 2023

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP

Accès directs autorisés

Haie arborée à créer, à préserver

2.2.5 Justifications

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet d'encadrer l'urbanisation d'un secteur en densification urbaine et renouvellement urbain.

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouvel ensemble d'habitations au tissu urbain existant pavillonnaire.

La qualité des espaces publics existants du site passe avant tout par la conservation d'une bande paysagère arborée et non constructible en pourtour sud et est et par l'interdiction de créer de nouveaux accès sur la rue de la Bréanderie. Cela doit permettre de pérenniser la qualité paysagère de cette continuité arborée, qui fait par ailleurs écho au boisement situé au sud de la rue de la Bréanderie.

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

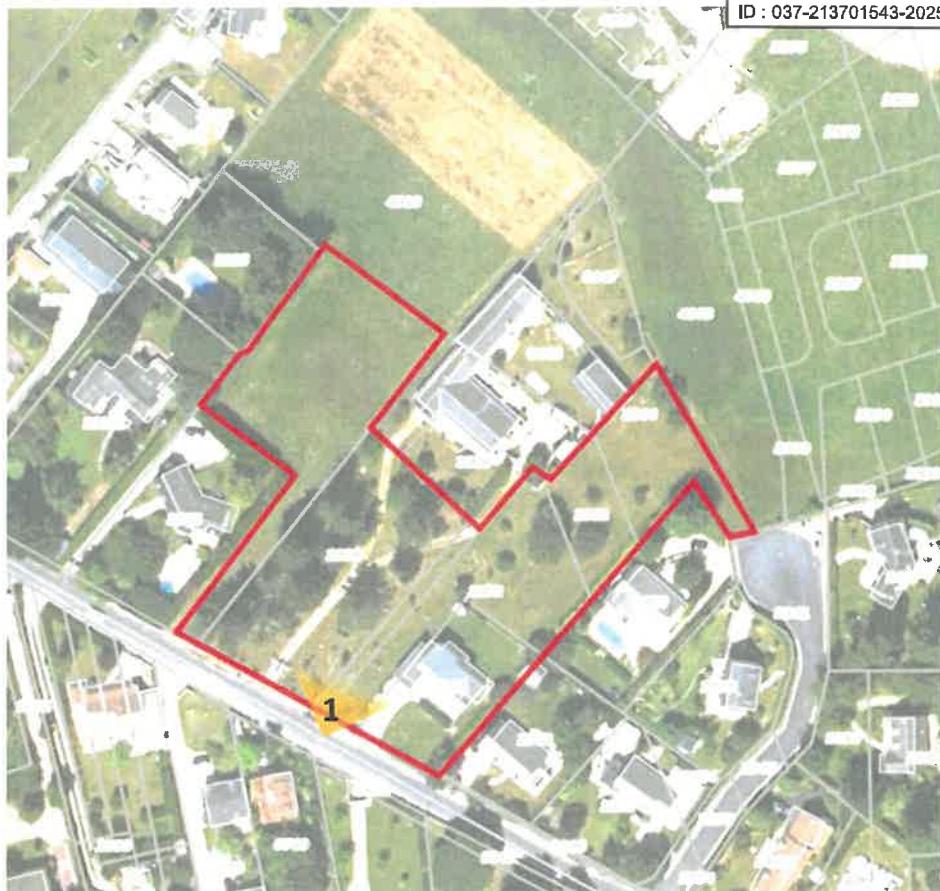
- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal ;
- Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitatives des capacités d'accueil foncières ;
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

2.3 OAP « Le Clos de l'Image »

Cette OAP se divise en 2 programmes, la partie Sud vouée à accueillir de l'habitation essentiellement, et la partie Nord voué à être aménagée en parc urbain, sans nouvelle habitation.

2.3.1 Secteur Sud

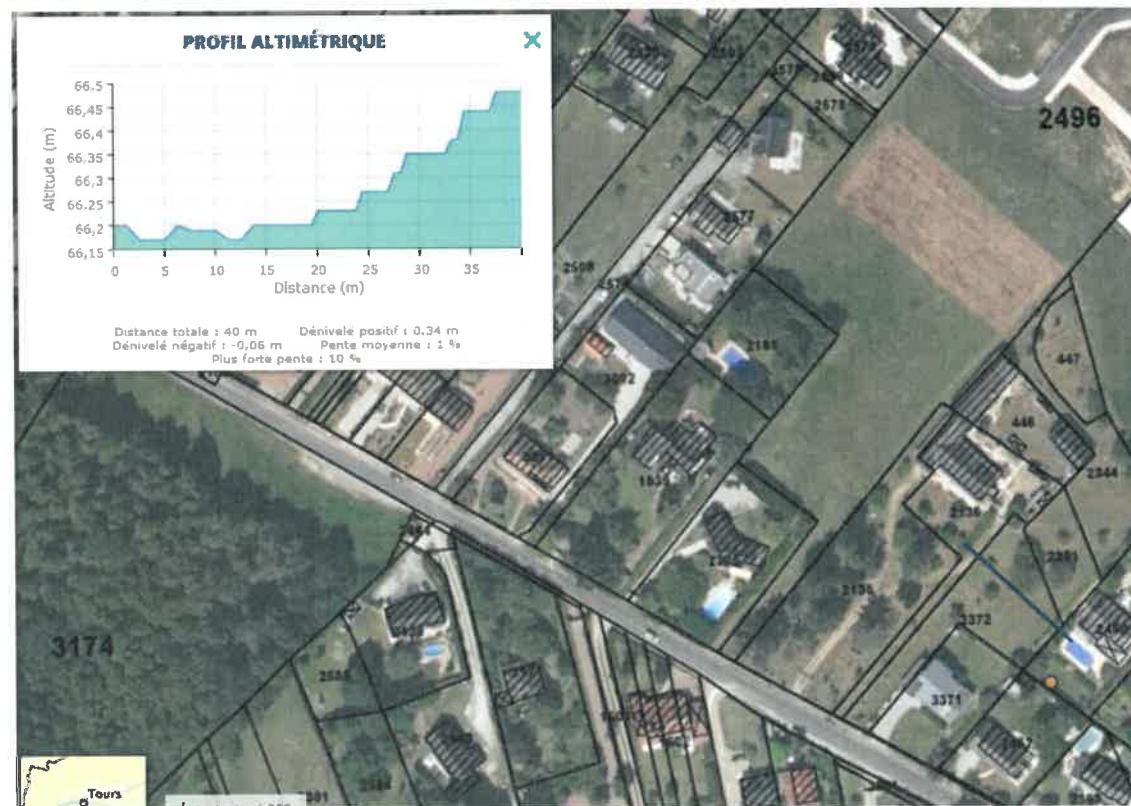
2.3.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1<



SLOW



2.3.1.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Il correspond à une grande dent creuse située en second rideau.

Le secteur représente une superficie de 7 800 m² environ.

2.3.1.3 Enjeux du site

- Optimiser le foncier existant ;
- Réaliser un aménagement en cohérence avec le patrimoine bâti existant et avec le parc public attenant en limite nord ;
- Faciliter les continuités douces et optimiser les linéaires de voies motorisées.

2.3.1.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales en privilégiant une infiltration à la parcelle et des dispositifs à ciel ouvert qui contribuent à la valorisation paysagère du site.

Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Prolonger les formes urbaines identitaires de corps de ferme pour appuyer de nouvelles constructions qui viendront s'implanter soit en limite d'une placette arborée et de convivialité à créer, soit en limite du futur parc public qui se situera au nord du site.

Organiser les formes urbaines en cohérence avec les quartiers alentour, c'est-à-dire avec des typologies de maisons (pavillons) et de maisons de ville.

Conserver les sujets arborés les plus intéressants en fonction de leur état sanitaire.

■ Desserte, mobilité et réseau

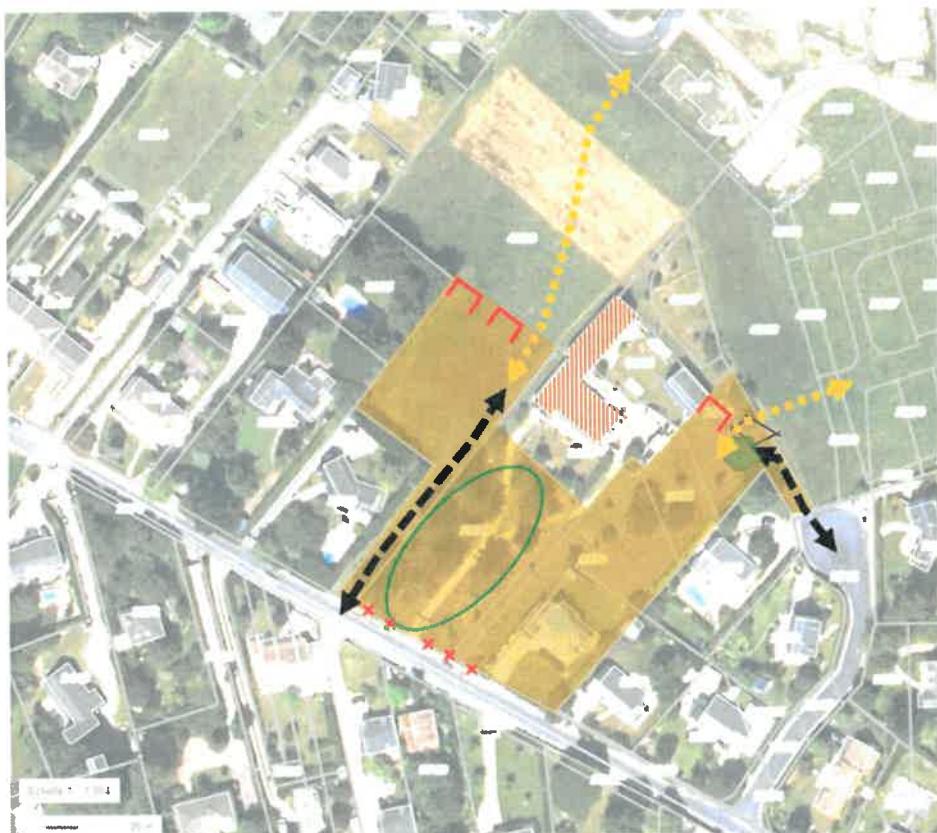
Ne pas créer d'accès direct depuis l'extrémité de la rue du Clos de l'Image, mais réaliser au contraire un prolongement de cette voie.

Ne pas créer de nouvel accès direct depuis la rue de la Bréanderie. Privilégier un accès groupé.

Prendre en compte la contrainte des réseaux aériens qui surplombent une partie du site et qui longent la rue de la Bréanderie.

Le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie de desserte principale
- Liaison douce à créer ou à préserver
- Place, placette à créer
- Accès direct interdit (pas de nouvel accès direct)
- Bâti identitaire de référence
- Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
- Arbre à planter ou à préserver
- Secteur arboré à préserver (préserver quelques sujets, selon l'état sanitaire des arbres)

2.3.1.5 Justifications

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouvel ensemble d'habitations au tissu urbain existant mixte, composé de pavillons épars et d'un corps de ferme organisé autour d'une grande cour carrée. Elle entend donc prendre appui sur ces bâtis de référence pour composer une façade urbaine qui viendra dessiner la frange nord du site, grâce à la création d'une placette arborée de convivialité contre laquelle au moins une construction s'implantera à l'alignement, et grâce à la création d'un parc public qui viendra longer la frange nord du site.

La préservation des quelques atouts paysagers du site passera par la préservation du plus de sujets arborés possible.

La création de cheminements piétons depuis le site vers le futur parc public nord permettra de proposer à terme des continuités douces structurantes à l'échelle du quartier.

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

- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal ;
- Développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population ;
- Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitatives des capacités d'accueil foncières ;
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

2.3.2 Secteur Nord :Parc public du Clos de l'Image »

2.3.2.1 Localisation du site



2.3.2.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus se présente comme des anciennes prairies au sein d'un tissu urbain fraîchement densifié.

Le secteur représente une superficie d'environ 7 400 m²

2.3.2.3 Enjeux du site

- Créer un parc urbain en réponse aux densités urbaines exprimées tout autour de ce dernier
- Créer une centralité verte, en réponse aux îlots de chaleur
- Développer les liaisons piétonnes inter-quartiers vers le centre bourg
- Développer un aménagement paysagé léger
- Permettre des aménagements légers de type parcours sportif, aire de pic-nique, aire de jeux...

Ce site se veut comme un espace vert paysagé, lieu récréatif et de rencontre, au sein du tissu urbain existant et en développement.

2.3.2.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Aménagement d'un parc public
- Permettre ponctuellement et de manière justifiée des constructions jusqu'à 20m² maximum

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Les franges paysagères avec les espaces bâties devront être traitées avec soin

Cet espace devra être planté et aménagé, pour ce faire on préfèrera :

- Les essences locales et résistantes,
- Des arbres de hauts jets pour favoriser le couvert végétal ;
- Les aménagements perméables ;
- L'implantation d'aménagement en faveur de la biodiversité (hôtel à insecte, parc animaux, ruches...)
- L'aménagement de jardins potager partagés...

■ Desserte, mobilité et réseau

Ce site pourra se présenter commun carrefour piétonnier. Ainsi des liaisons piétonnes sont à prévoir vers ce parc public :

- Depuis l'OAP du Clos de l'Image
- Depuis la Rue du clos de l'Image ;
- Depuis la Rue Harry et Jacqueline Atterton ;

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



Principes d'aménagement :

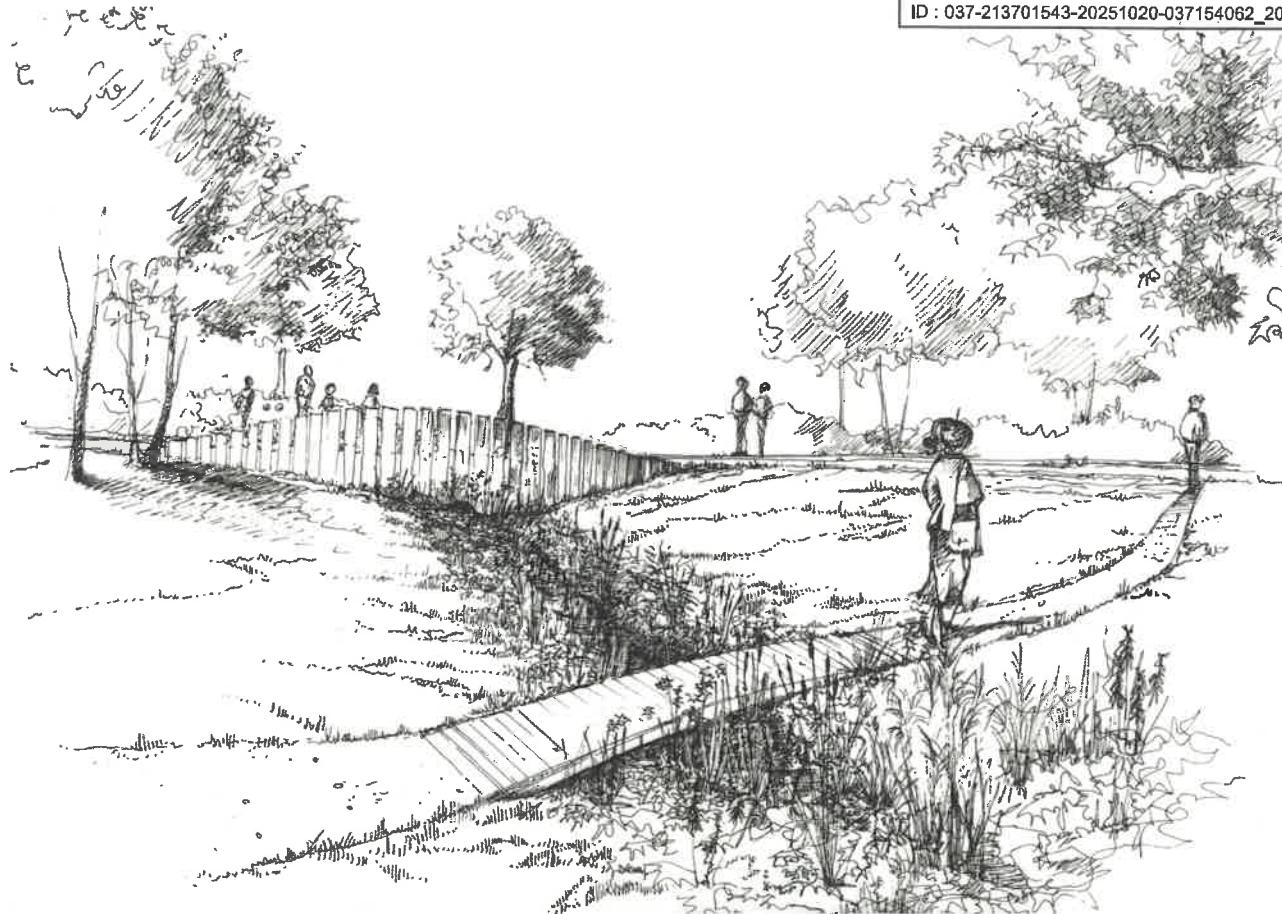


Périmètre de l'OAP



Liaisons douces à créer ou à préserver

Croquis de référence pour l'ambiance de ce parc (auddicé):



2.3.2.5 Justifications

L'OAP a été ainsi définie afin d'assurer un îlot vert, îlot de fraîcheur, au sein d'un tissu urbain dense et récent. Ce site étant voué à un rôle biologique, mais aussi récréatif, plusieurs aménagements peuvent être imaginés, de l'aire de jeux, aux jardins potagers partagés, en passant par des aménagements de parcours sportifs.

Il a vocation à être planté, par des arbres de hauts jets afin de renforcer le couvert végétal au sein du tissu urbain et de créer un vrai îlot de fraîcheur.

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

- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

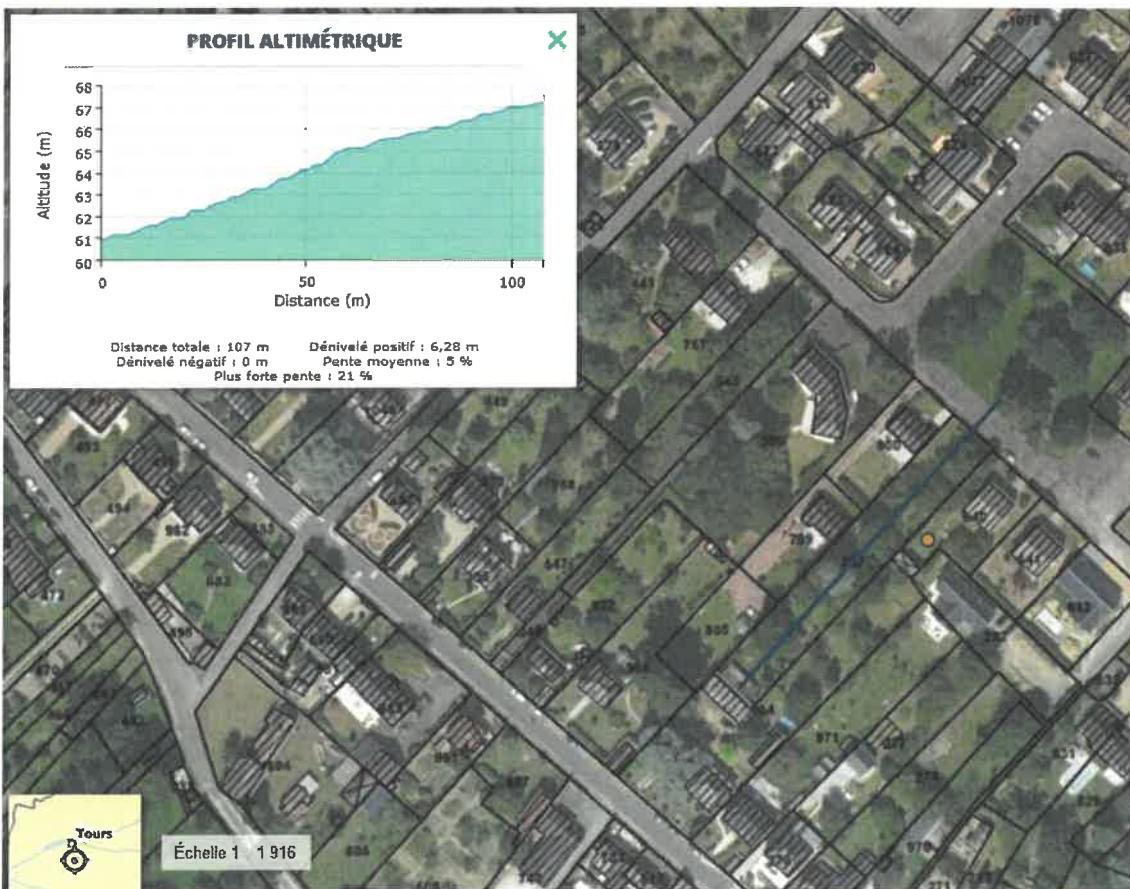
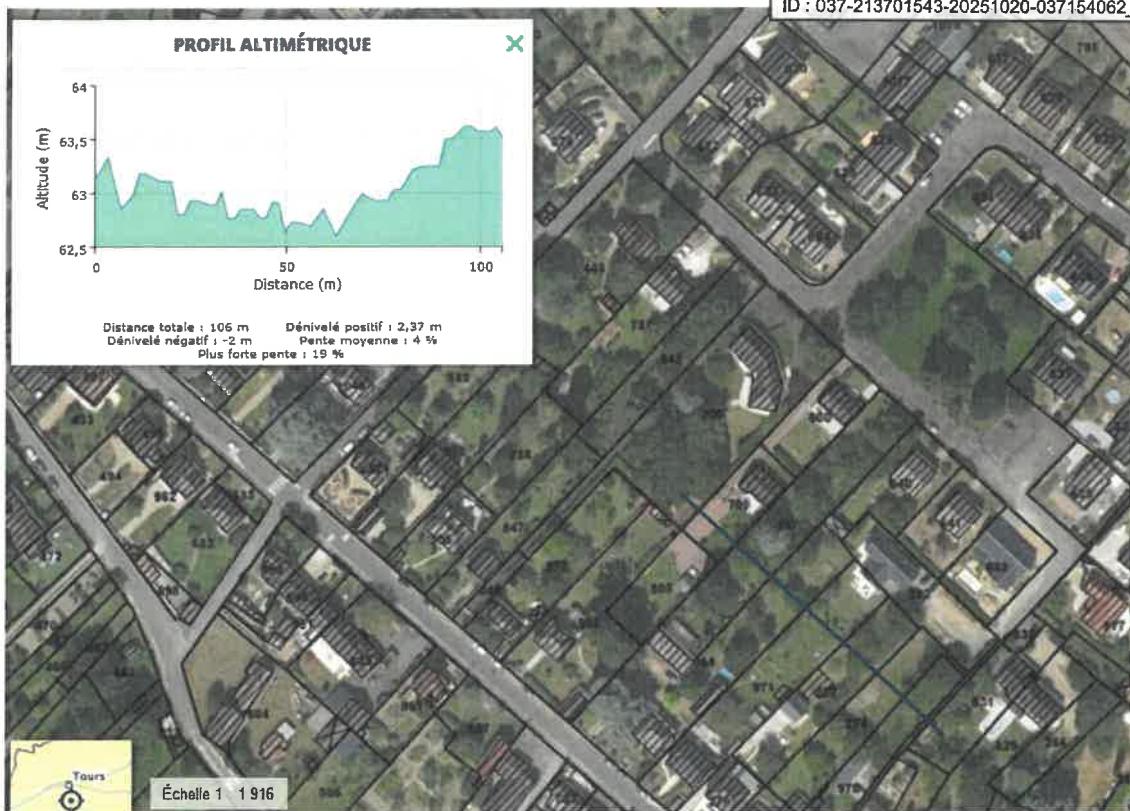
2.4 OAP « Hespéride »

2.4.1 Localisation et reportage photographique du site



1<





2.4.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu par les élus s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'une grande dent creuse correspondant à des arrières de jardins.

Le secteur représente une superficie d'environ 3 000m².

2.4.3 Enjeux du site

- optimiser le foncier existant ;
- encadrer la densification des fonds de jardin ;
- préserver les grands arbres d'intérêt.

2.4.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales en privilégiant une infiltration à la parcelle et des dispositifs à ciel ouvert qui contribuent à la valorisation paysagère du site.

Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Prendre en compte la déclivité naturelle du site (pente moyenne de 4% en sens nord-ouest / sud-est, et de 5% dans le sens sud-ouest / nord-est) pour l'implantation des voies et la position des constructions.

Organiser les formes urbaines en cohérence avec le quartier alentour, c'est-à-dire avec des typologies de maisons de maître et de maisons de ville.

Respecter autant que possible le parcellaire de jardin historique de ce cœur d'ilot, en s'appuyant sur ces limites parcellaires latérales pour créer les nouvelles parcelles à bâtir, et en privilégiant des lignes de faîtement perpendiculaires à ces limites parcellaires latérales existantes.

Conserver les sujets arborés les plus intéressants.

Mettre en scène, depuis l'espace public créé, les percées visuelles sur les arbres d'ornement présents sur le site comme en pourtour : parcelles voisines du cœur d'ilot, jardin public de l'allée des Hespérides.

■ Déserte, mobilité et réseau

Ne pas créer d'accès direct depuis l'allée des Hespérides.

Assurer un prolongement de la voie créée pour les modes actifs (piétons, cyclistes) grâce à une connexion au piétonnier existant qui relie l'extrémité de l'allée des Hespérides à la rue de la Vennetièrre.

Rendre en outre possible un prolongement de cette voie vers le nord-ouest en direction de la rue du Docteur Baillarger et vers le sud-est en direction de la rue de Beauregard.

Le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.

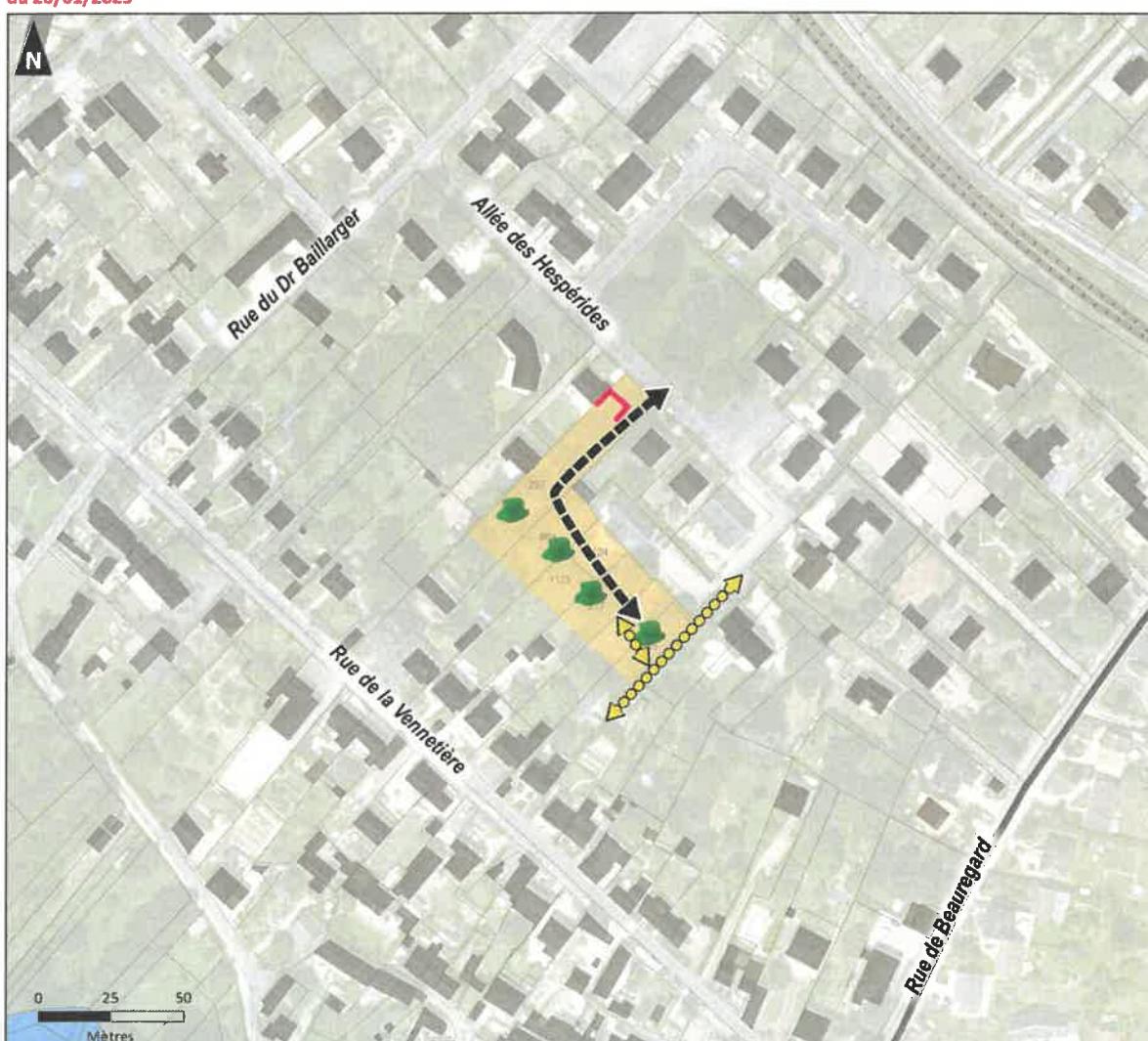


Commune de Montbazon (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



Version provisoire
du 20/01/2023

OAP
Hespéride



Sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, janvier 2023

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Arbre à planter ou à préserver
- ➡ Voirie de desserte principale
- ➡ Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
- ↔ Liaison douce à créer

2.4.5 Justifications

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouvel ensemble d'habitations au tissu urbain existant mixte, composé de pavillons et des maisons de maître aux jardins paysagers longilignes. Elle prévoit de s'insérer dans le cœur d'ilot en conservant une certaine identité paysagère des lieux : par le respect de la trame parcellaire en lanière, par l'ordonnancement des lignes de faîte, par la conservation des sujets arborés marquants.

La qualité de l'espace urbain et paysager passe aussi par la perméabilité de l'aménagement pour les cyclistes et les piétons, en garantissant une connexion depuis la voie créée sur le chemin piéton existant en limite sud-est du site. Elle doit enfin s'appuyer sur la trame des arbres d'ornement qui parsèment ce grand cœur d'ilot qui sont autant de points de repère visuel que la composition générale du projet peut révéler en fonds de perspectives.

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

- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal ;
- Développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population ;
- Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitatives des capacités d'accueil foncières ;
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

2.5 OAP « Le Lièvre d'Or »

2.5.1 Localisation et reportage photographique du site



sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, octobre 2025

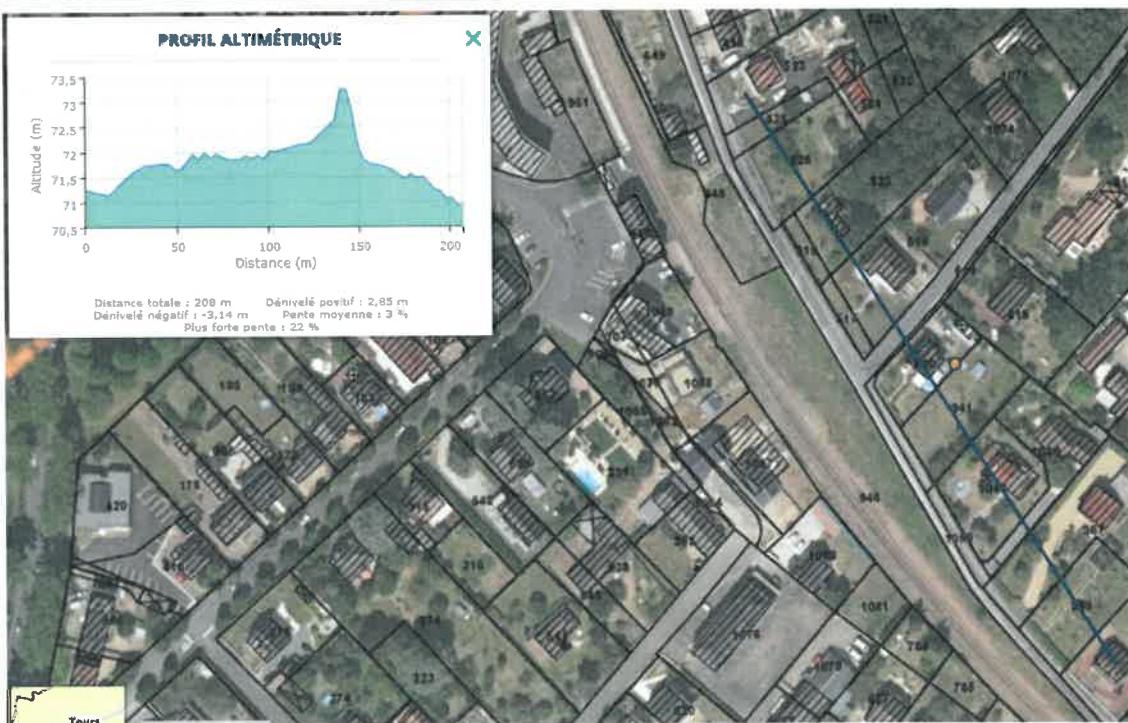
1<

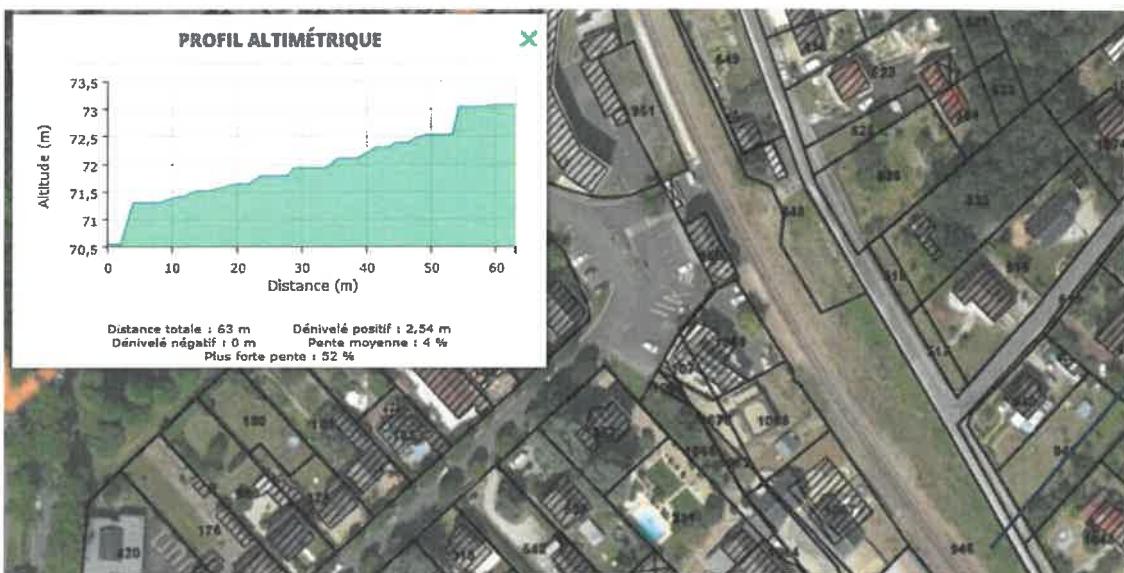
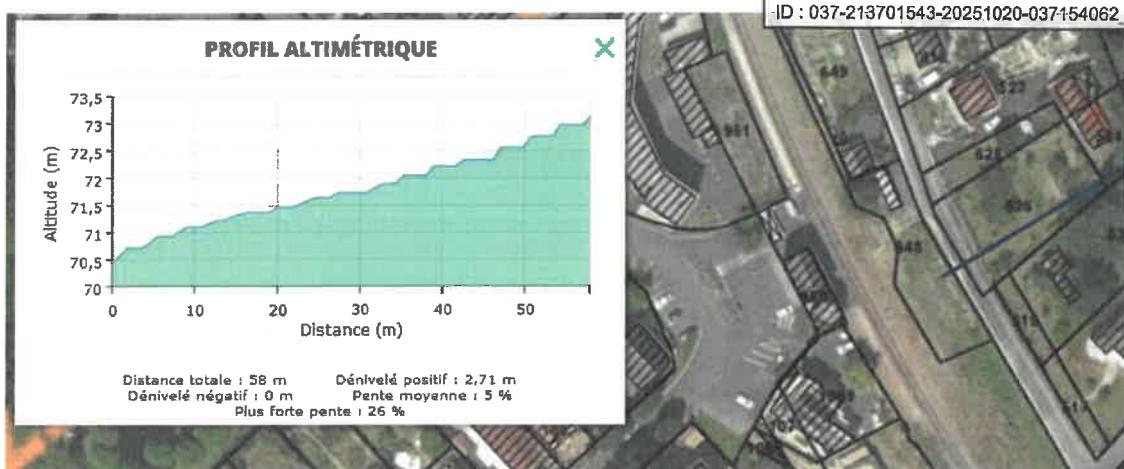


2<



3<





2.5.2 Contexte et enjeux urbains

Les sites retenus correspondent à des jardins représentant des dents creuses dans le tissu urbain à proximité de la gare. Les élus souhaitent maîtriser ces secteurs afin de permettre l'implantation de logements sociaux.

Le secteur représente une superficie totale (les trois secteurs cumulés) d'environ 4000 m².

2.5.3 Enjeux du site

- développer une production de logements sociaux,
- aménager les sites avec une typologie de logements de style « petites maisons accolées » ;
- densifier ces vides urbains au plus proche de la gare.

2.5.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur
- Favoriser l'implantation de logements sociaux

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales en privilégiant une infiltration à la parcelle et des dispositifs à ciel ouvert qui contribuent à la valorisation paysagère du site.

Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Prendre en compte la déclivité naturelle du site (pente moyenne de 4 à 5% en sens nord-est / sud-ouest), pour la position des constructions et la gestion des eaux pluviales.

Organiser les formes urbaines en cohérence avec le quartier alentour, c'est-à-dire avec des typologies de maisons et de maisons de ville.

Qualifier la frange sud le long de l'allée du Lièvre d'Or, par un premier plan arbustif et arboré non constructible et sans stationnement.

Conserver les sujets arborés les plus intéressants.

■ Déserte, mobilité et réseau

Ne pas créer d'accès direct depuis l'allée du Lièvre d'Or pour le site le plus au nord.

Prendre en compte la contrainte des réseaux aériens qui longent l'allée du Lièvre d'Or.

Le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques.



Commune de Montbazon (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP
Le lièvre d'or



Sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2025

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, octobre 2025

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- xxxxxx Accès directs interdits
- ↔ Voirie de desserte principale
- WWWW Haie arborée à créer, à préserver

2.5.5 Justifications

L'OAP a été définie afin de s'assurer de l'intégration de ce nouvel ensemble d'habitations au tissu urbain existant mixte, composé essentiellement de pavillons épars. La faible qualité paysagère actuelle de la façade sur l'allée du Lièvre d'Or, alors que les sites font face à la gare ferroviaire, nécessitent d'initier la réalisation d'un premier plan paysager arbustif et arboré non interrompu par du stationnement ou des constructions. D'une largeur minimale de 10.00m, ce premier plan végétal servira également de filtre visuel et psychologique aux futurs habitants vis-à-vis des nuisances de la voie ferrée. L'emprise du site le plus au nord permet de poursuivre cette démarche, en interdisant les accès directs qui viendraient segmenter le premier plan paysager, au profit d'une voie de desserte commune.

Au global, ce premier plan paysager en façade de l'allée du Lièvre d'or contribue également à la limitation de l'imperméabilisation des sols. En outre, positionné gravitairement en point bas topographique de chaque site, il pourra aisément favoriser la gestion des eaux pluviales par l'implantation de dispositifs de type noue plantée.

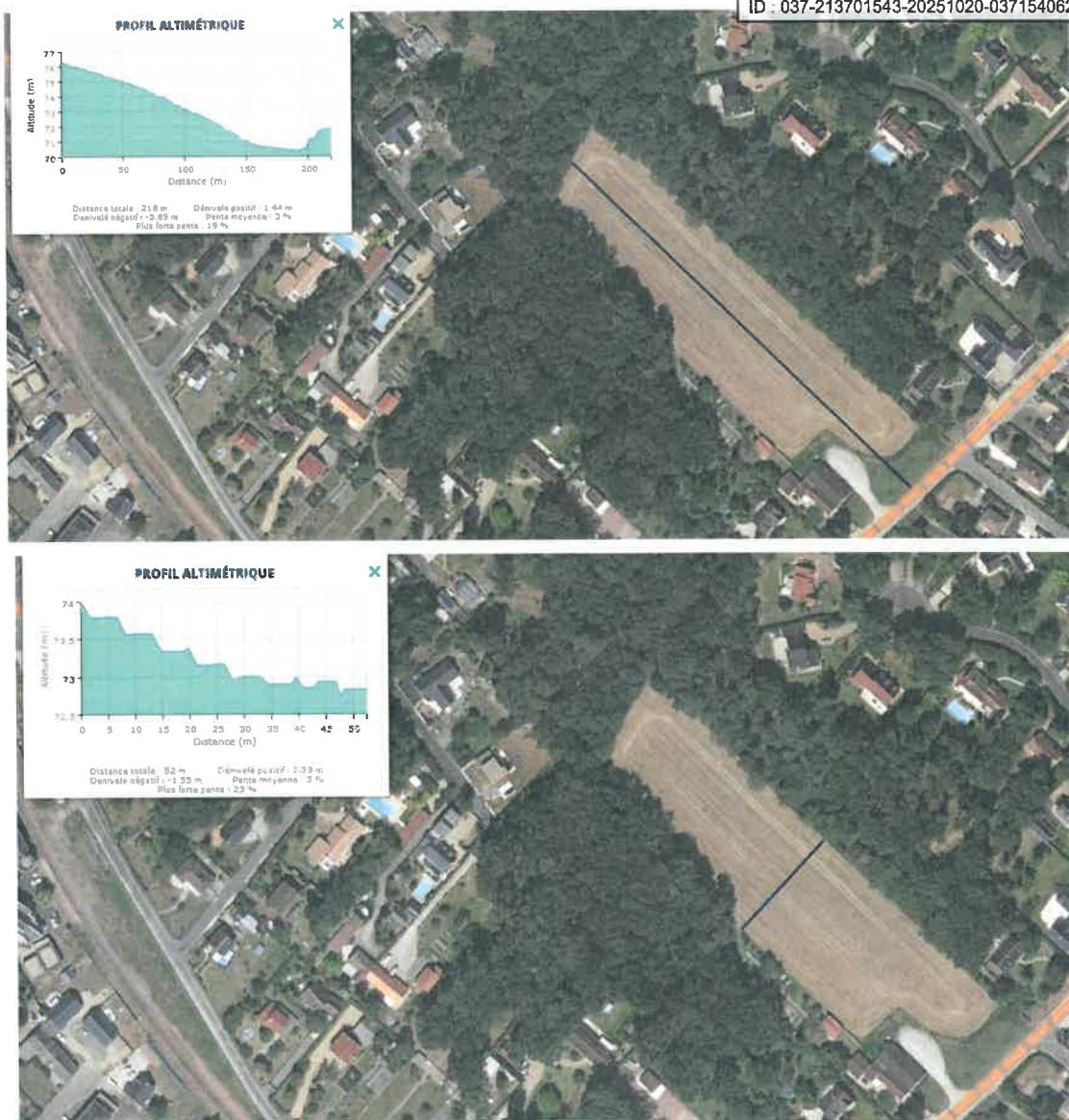
Ainsi, l'OAP permet de répondre à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Soutenir le développement des mobilités douces, notamment l'offre de transport en commun ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal;
- Développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population ;
- Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitatives des capacités d'accueil foncières ;
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

2.6 OAP « Beauregard»

2.6.1 Localisation et reportage photographique du site





2.6.2 Contexte et enjeux urbains

Le site retenu correspond à un espace agricole au sein de l'enveloppe urbaine. Son imbrication dans le tissu urbain rend difficile son exploitation. Ainsi le site n'est pas cultivé mais sert de prairie de fauche. Il est inséré au cœur d'un boisement.

Le secteur représente une superficie d'environ 1,3 ha.

2.6.3 Enjeux du site

- préserver le caractère vert du site et son lien avec le boisement existant ;
- favoriser la mixité foncière en proposant des terrains plus grands que sur le reste de la commune ;

2.6.4 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare sur la globalité du secteur
- Permettre l'implantation de quelques logements sociaux sur une superficie d'environ 3000m² pour 4 à 6 logements

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales en privilégiant une infiltration à la parcelle et des dispositifs à ciel ouvert qui contribuent à la valorisation paysagère du site.

Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Prendre en compte la déclivité naturelle du site (pente moyenne de 19% Ouest-est), pour la position des constructions et la gestion des eaux pluviales.

Organiser les formes urbaines en cohérence avec le quartier alentour, c'est-à-dire avec des typologies maisons spacieuses au cœur d'un boisement

Qualifier la frange est, sur la Rue de Beauregard avec un traitement paysager permettant d'assurer la continuité visuelle verte

Traiter la transition des jardins avec les boisements et tenir compte de l'ensoleillement du bâti (bioclimatisme).

Tenir compte du risque lié aux feux de forêt.

■ Desserte, mobilité et réseau

Favoriser un accès groupé au site depuis la rue de Beauregard

Permettre une continuité douce vert le secteur gare

Le secteur pourra présenter des bornes de recharge pour les véhicules électriques.



Périmètre de l'OAP



Permettre le retournement de voirie au sein de l'opération



Créer un accès groupé depuis la Rue de Beauregard



Traiter la frange est de l'opération le long de la rue de Beauregard afin d'assurer la continuité visuelle verte



Traiter les franges de l'opération en limite des boisements – tenir compte du risque feux de forêt et permettre l'ensoleillement du bâti



Secteur préférentiel pour l'implantation de logements sociaux et/ou de logements intermédiaires

2.6.5 Justifications

L'OAP a été ainsi définie afin d'assurer un aménagement qualitatif de ce secteur en raison du cadre dans lequel il s'insère : espace agricole au sein d'un milieu boisé, à proximité de la gare. Afin de maintenir à minima ces conditions, une bande paysagère devra être traitée entre les espaces aménagés et la lisière des boisements. La rue de Beauregard affiche un profil visuel plutôt vert, c'est pourquoi il est imaginé un traitement vert de la frange est du site le long de la rue.

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

- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération ;
- Soutenir le développement des mobilités douces, notamment l'offre de transport en commun ;
- Projeter des aménagements durables ;
- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal ;
- Développer une offre en logements répondant aux parcours résidentiels de la population ;
- Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitatives des capacités d'accueil foncières ;
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain.

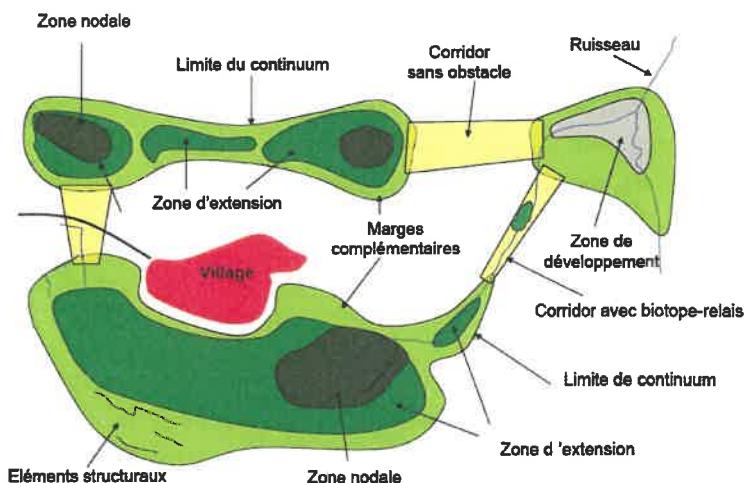
CHAPITRE 3 : LES OAP THEMATIQUES

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

3.1 OAP « Trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques »

3.1.1 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 niales. 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.



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

3.1.2 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 d'orientations et de recommandations. Elle est une aide à la préservation des continuités écologiques et de la TVB dans le développement et les aménagements du territoire. A plus échelle, cette dernière sera déclinée au sein des OAP sectorielles.

Cette OAP est une traduction directe de la stratégie « ville aérée » adopté par la commune pour son projet de développement.

3.1.3 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.

■ Protéger les réservoirs de biodiversité

La commune reconnaît deux types de réservoirs écologiques principaux :

- Les boisements qui représentent les poumons verts de la commune,
- La Vallée de l'Indre, dont les interfaces avec les boisements et espaces ouverts sont essentielles.

Les boisements

Les boisements sont essentiellement présents sur le pourtour de la commune, mais aussi au sein de la trame urbaine. Ces boisements devront être préservés en raison de l'intérêt écologique qu'ils présentent. Néanmoins, outre le boisement c'est aussi leurs connexions avec les espaces agricoles et ouverts qui fondent l'intérêt de ces réservoirs.

Ainsi il est nécessaire de :

- 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 aux feux 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 à 10m des boisements.

La Vallée de l'Indre

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.

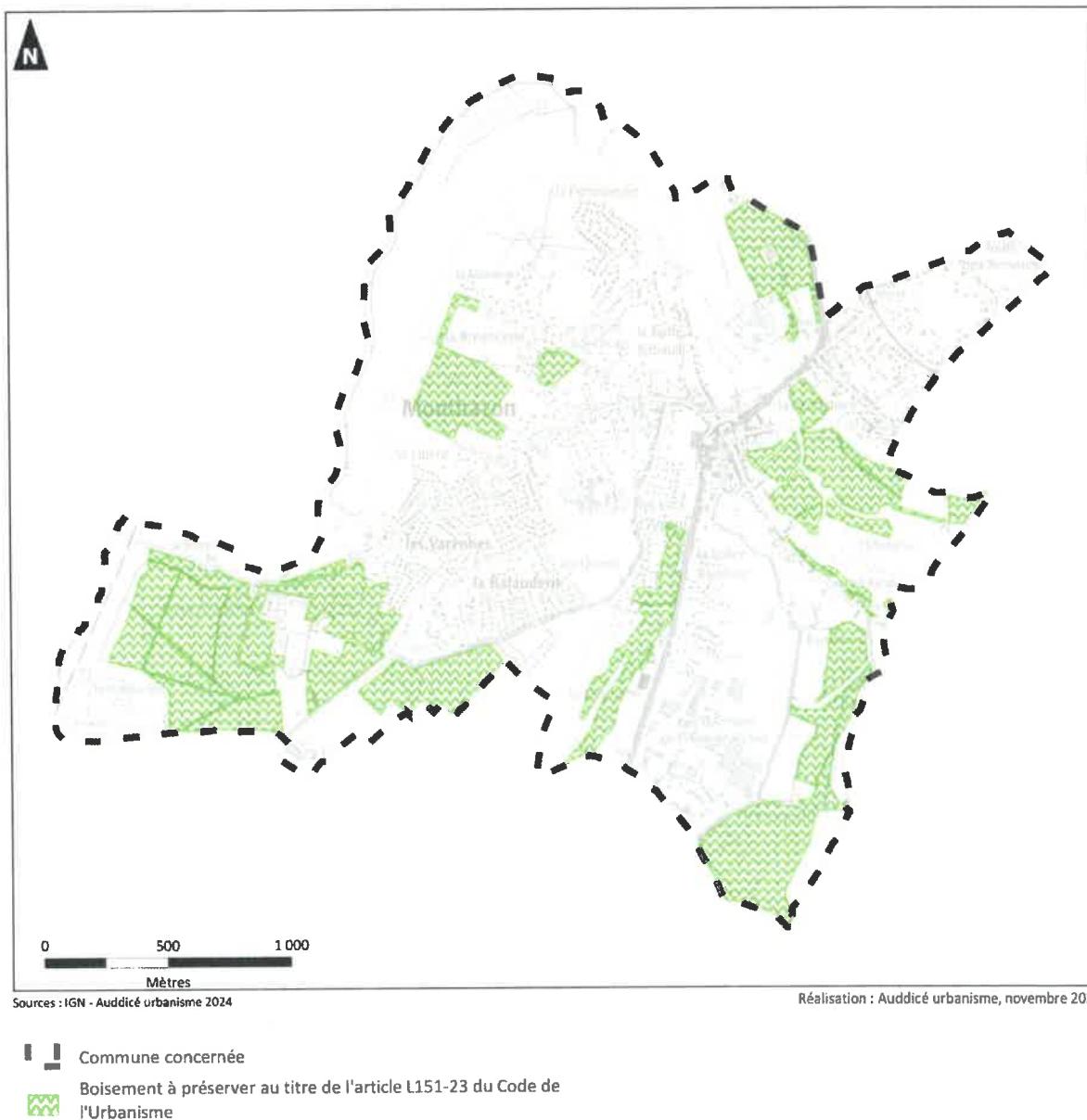
■ Préserver les espaces de respiration au sein du tissu urbain



Commune de Montbazon (37)
Révision du Plan Local d'Urbanisme

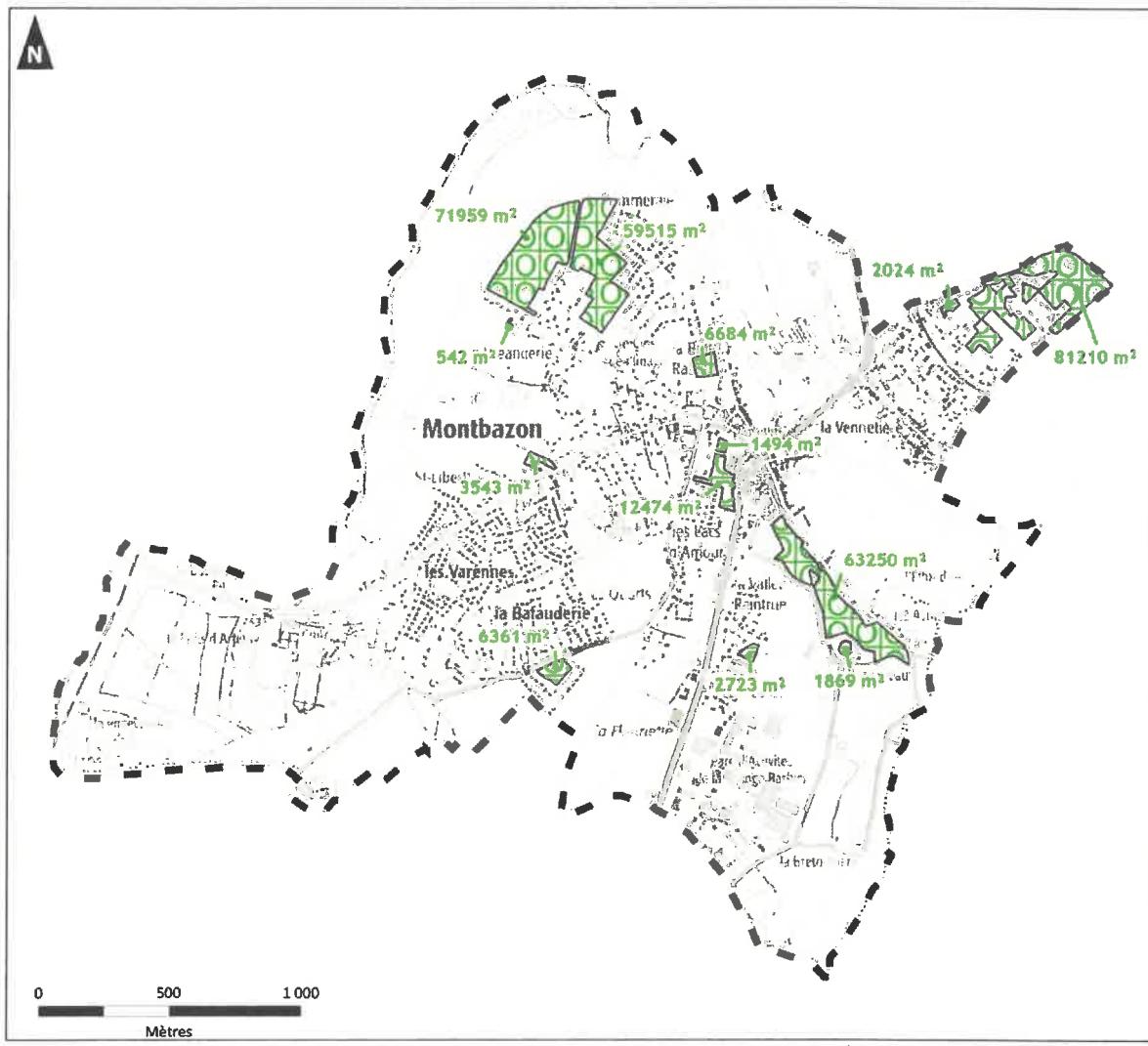


Plan de zonage mettant en évidence les boisements à préserver au titre de l'article L151-23 du CU





Plan de zonage mettant en évidence les Espaces Boisés Classés à conserver



Sources : IGN - Audeccé urbanisme 2024

Réalisation : Audicé urbanisme, novembre 2024

I Commune concernée
IV Espace boisé classé à conserver

■ Traiter les espaces de fragmentation

- Un espace de fragmentation est identifié sur le territoire, il s'agit de l'A10. Ainsi il est essentiel de préserver les espaces verts de part et d'autre.
 - La commune est traversée par des voiries pouvant faire obstacle au continuités écologiques, notamment en lien avec la sur-fréquentation de ces dernières. Il est important de traiter les abords des voiries lorsque cela est possible avec de leur attribuer autant que se peu un rôle de corridors écologiques.

■ Favoriser les continuités écologiques

Trois types d'enjeux sont identifiés :

- Les enjeux de corridors entre les différents boisements au sein de la commune. Il faudra porter une attention particulière à la connexion de ces boisements entre eux et ne pas favoriser l'enclavement de ces derniers ;
- Les enjeux de corridors entre les boisements et la vallée de l'Indre. Cette connexion est essentielle est favorable à la biodiversité en raison de la mosaïque de milieux. La préservation des connexions entre ces deux espaces devra être recherchée.
- Les enjeux de corridors dits « secondaires ». Un corridor majeur est identifié au sein du tissu urbain permettant de relier les grands espaces boisés périphériques à la trame urbaine. En annexe de ce dernier il faudra chercher à créer et valoriser des corridors au sein du tissu urbain permettant une perméabilité nord sud.

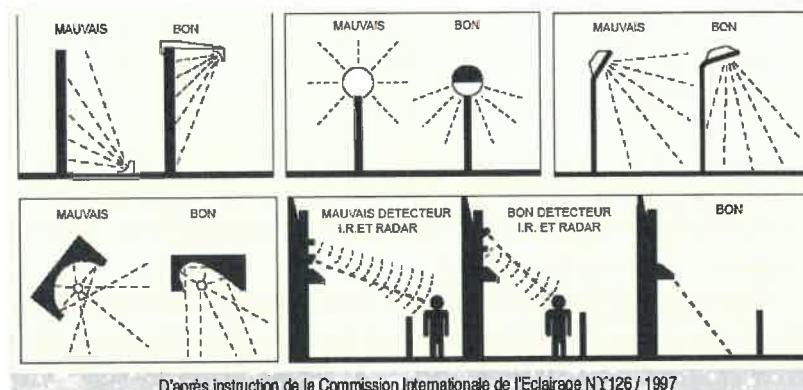
■ Préserver et prendre en compte les milieux humides

Dans les zones humides, les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que de possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes). La compensation des zones humides est autorisée, conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne.

■ 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.



D'après instruction de la Commission Internationale de l'Eclairage N°126 / 1997

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.

3.1.4 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

Hâtes 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, clôture-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

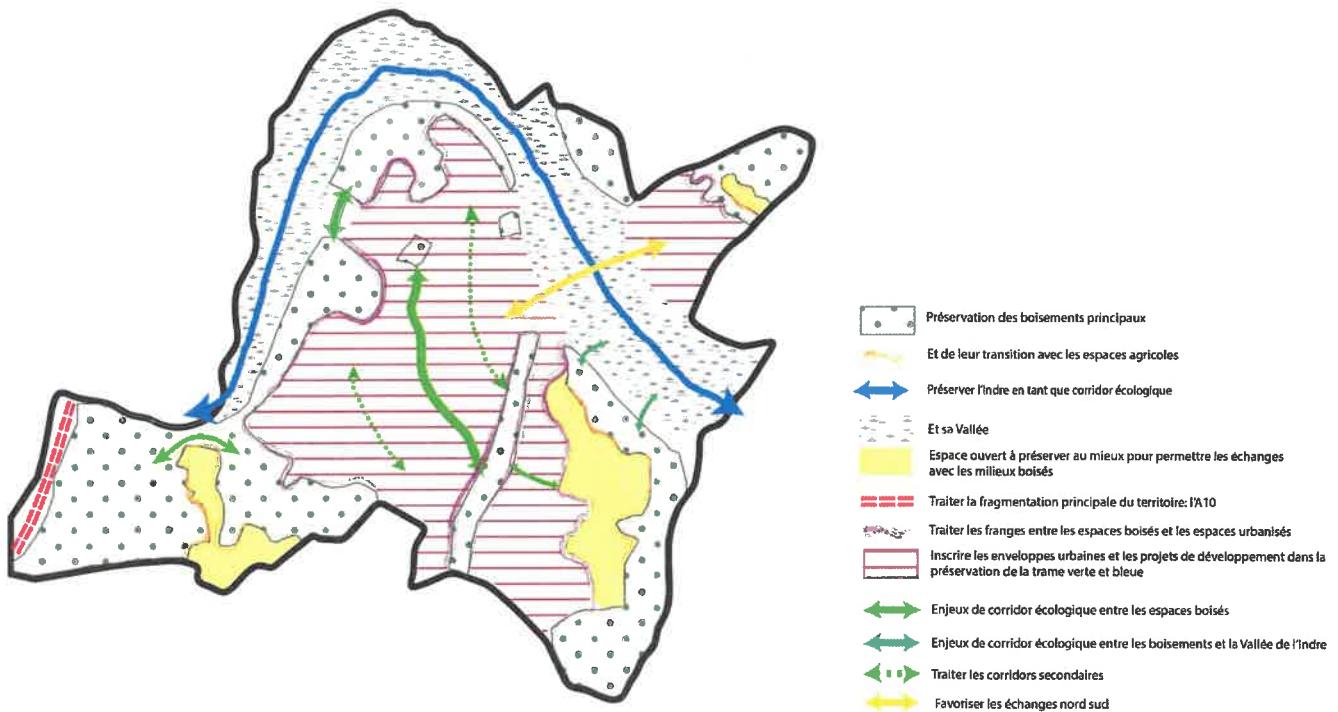
Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité



Sources CG 38, LPO



3.2 OAP prise en compte du patrimoine à travers la préservation des espaces urbains

3.2.1 Origine et enjeux de l'OAP

La ville de Montbazon présente un caractère patrimonial certain, tant par la présence de plusieurs Monuments Historiques, que par son organisation urbaine originelle au sein de la vallée de l'Indre.

Le site castral de Montbazon constitue un élément identitaire de la ville. Construit sur un éperon rocheux, l'ensemble fortifié domine la ville. Ce dernier est identifiable par la présence de son donjon, culminant à plus de 25m au-dessus du bourg, dominé par une statue de la Vierge, présentant des vues singulières. Le bourg de Montbazon s'est développé en bordure de l'Indre, dans un contexte topographique marqué (versants abrupts, éperon rocheux). Cette configuration géomorphologique (relief et hydrographie) confère, encore aujourd'hui, au bourg un écrin paysager verdoyant, qu'il s'agit de préserver. Les secteurs urbanisés ou naturels, selon leur localisation, ne bénéficient pas tous des mêmes perceptions visuelles des monuments historiques. Le monument historique qui constitue le point de repère visuel le plus fort à l'échelle paysagère est le donjon. La topographie particulière du site castral le rend visible depuis de nombreux espaces urbanisés ou naturels.

Un PDA (Périmètre Délimité des Abords) est réalisé en parallèle du PLU sur la commune, dans le but de répondre à une ambition de préservation à travers une délimitation adaptée. Certaines parties urbanisées récentes qui ne présentent pas d'intérêt architecturaux ou urbains particuliers ont été exclues de ce périmètre. Cependant leur devenir demain pourrait impacter le cadre urbain et paysager du monument. Les secteurs objets de cette OAP en font partie.



Photographie 17. Depuis la rue de Bellevue (Auddicé Val de Loire)

L'objectif n'est donc pas en soit de préserver l'ensemble des vues offertes depuis et sur le monument, mais bien de préserver la qualité des perspectives ou mises en scène du monument qui pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles, soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants, tout en protégeant les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui créent un écrin valorisant autour des dits monuments.

Ainsi, il a été montré que les monuments dialoguent principalement à l'échelle de l'enceinte urbaine mais également, par le donjon, à l'échelle du grand paysage. Ainsi, les enjeux sont de deux ordres :

- paysager (qualité des clôtures notamment)

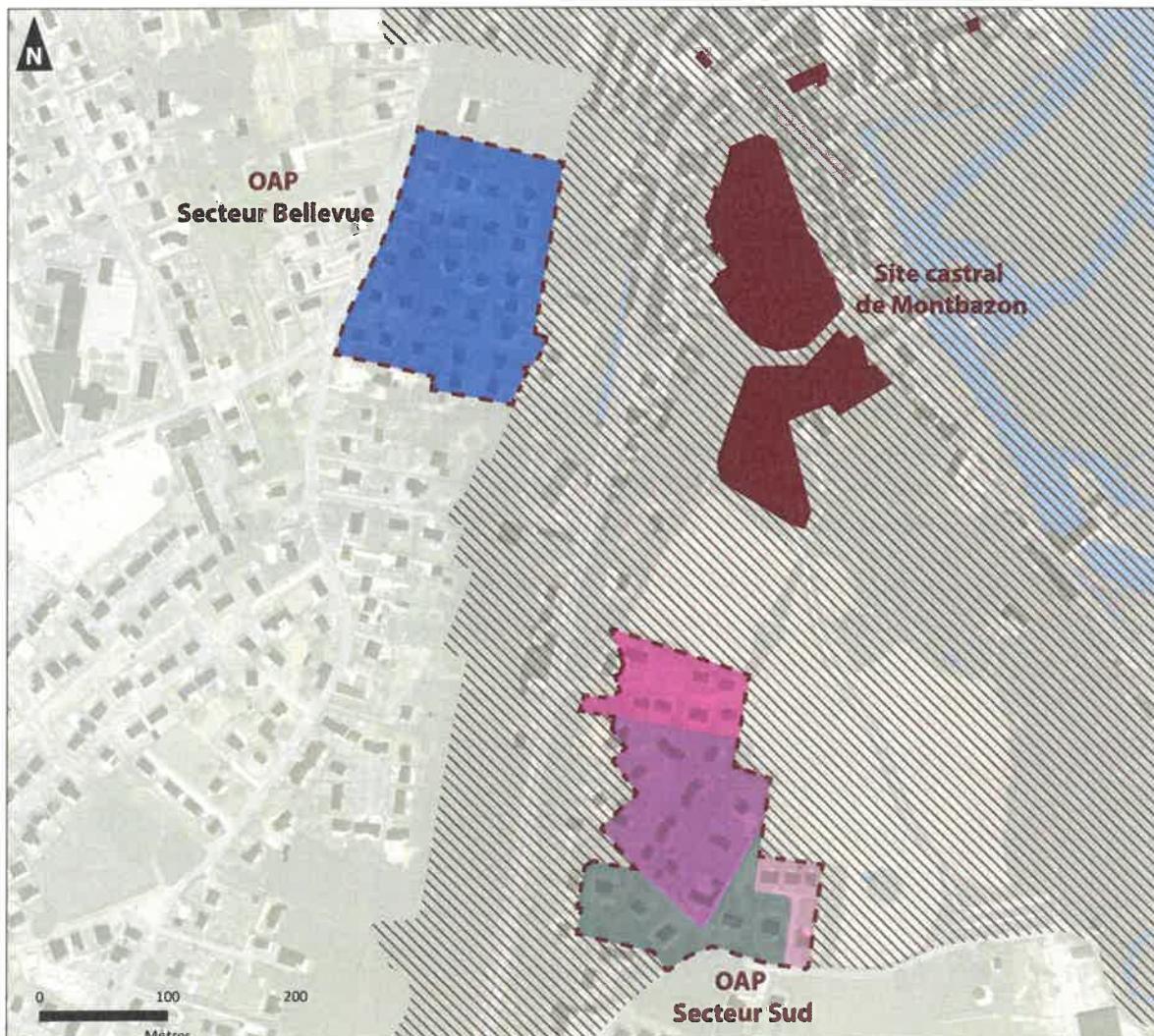
- architectural et urbain (qualité du bâti environnant et ses évolutions notamment).

3.2.2 Les périmètres de l'OAP

Les deux secteurs ici concernés par l'OAP constituent des zones d'habitats en extension qui se sont développées :

- sous forme de lotissement entre 1980 et 1986 pour le secteur de Bellevue,
- de manière plus fragmentée, par tranches entre 1977 et 2020, pour le secteur sud.

Les évolutions détaillées des deux secteurs :



Sources : cadastre.gouv - IGN - Auddicé Val-de-Loire 2024

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire, décembre 2024

Légende :

Périmètre du PDA (projet)	Urbanisation entre 1966 et 1977
Monument Historique	Urbanisation entre 1977 et 1986
OAP - Secteurs à enjeux patrimoniaux	Urbanisation entre 1986 et 2001
	Urbanisation entre 2001 et 2007
	Urbanisation après 2007

3.2.3 Intégration architecturale et paysagère

Les enjeux sur ces secteurs portent principalement sur :

- la bonne insertion des interventions architecturales à venir au sein de ce tissu urbain existant qui comporte ses propres caractéristiques, et dans un souci de rapport au paysage,
- la préservation des vues offertes depuis et sur le monument, à travers des volumétries et la mise en œuvre de matériaux adaptés au paysage existant.

■ Les caractéristiques de l'existant

Bien que les secteurs étudiés aient fait l'objet de campagnes de constructions différentes, elles témoignent d'une certaine homogénéité emprunte de caractéristiques locales.

Le secteur sud comporte une partie urbanisée avant 1977 (1), où les volumes d'habitation de forme rectangulaire simple présentent des couvertures en tuiles plates à deux ou quatre pans. Elles sont à rez-de-chaussée sur sous-sol.

L'ensemble des constructions depuis 1977 (2) présentent quant à elles :

- un volume principal d'habitation rectangulaire, à deux pans ardoisés, avec un faitage parallèle à la voie d'accès, construit en rez-de-chaussée et combles habités, d'où la présence de lucarnes, châssis de toit ou fenêtres en pignon à l'étage,
- parfois un ou des volumes secondaires : sous forme de volumes simples à deux pans ardoisés également, plus bas que le volume principal. Ils viennent dans le prolongement de ce dernier en mur pignon et le faitage est dans le même sens. Les volumes secondaires ne viennent jamais en perpendiculaire du volume principal. On peut également observer mais plus ponctuellement des volumes secondaires en appentis.

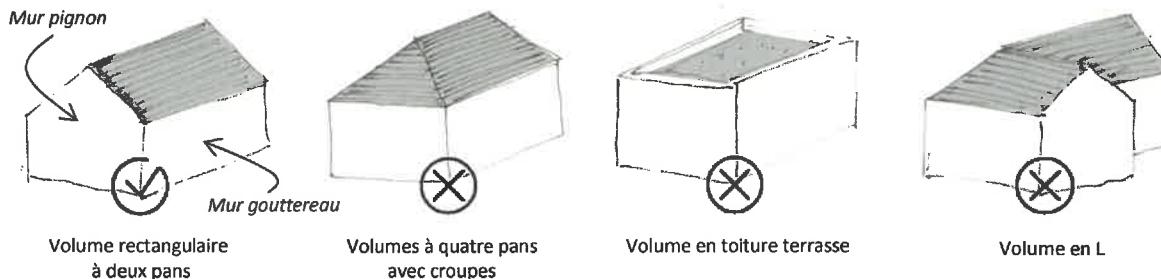
Enfin la partie plus récente à l'est du secteur sud (3), reprend également des volumétries simples à deux pans ardoisés avec rez-de-chaussée et combles habités, cependant les volumes secondaires et les lucarnes adoptent des formes plus hétéroclites ne représentant pas les caractéristiques architecturales traditionnelles en ne les réinterprétoit (toiture terrasse par exemple).



■ Continuité urbaine par la volumétrie

Pour le volume principal, on privilégiera :

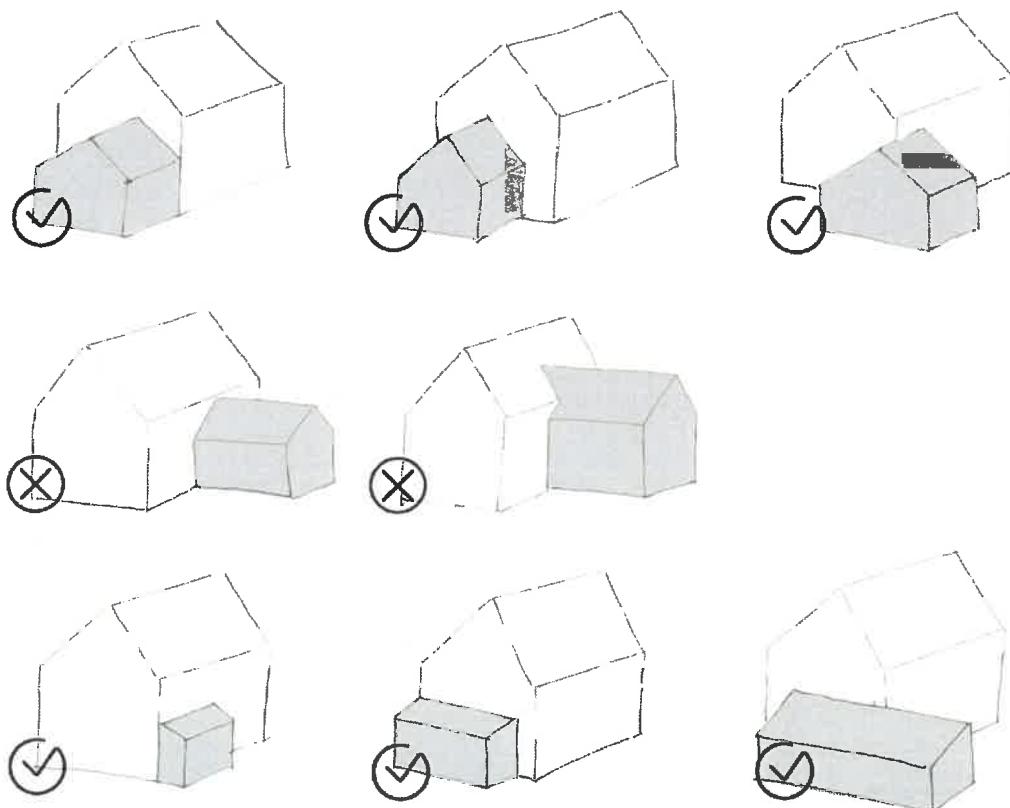
- des volumes simples de plan rectangulaire, pas de volume en L,
- des couvertures à deux pans, pas de croupe (quatre pans), et pas de toiture terrasse.



Pour un volume secondaire, c'est-à-dire accolé au volume principal et de moindre dimension, on adoptera les principes suivants :

- un volume plus bas que le volume principal. Dans le cas d'un volume secondaire en toiture terrasse, l'acrotère sera au minimum à 20cm sous l'égout du volume principal,
- soit un volume positionné en pignon : à deux pans, en couverture monopente ou toiture terrasse,
- soit positionné en mur gouttereau : en couverture monopente ou toiture terrasse,
- pour les volumes secondaires en toiture terrasse, une emprise au sol maximale de 30% de l'emprise du volume principal.

Afin de préserver le caractère patrimonial du territoire, les toitures terrasse pour les volumes secondaires accolés au volume principal peuvent être autorisées à la seule condition de venir articuler deux volumes couverts à deux pentes et être de taille limitée.



On s'attachera à ne pas démultiplier les formes lorsqu'il y a plusieurs volumes secondaires sur un seul volume principal. On harmonisera les formes des différents volumes secondaires sur une même construction.

Une véranda constitue un volume secondaire.

Pour les extensions du volume principal, ou annexe accolée au volume principal, on privilégiera :

- soit une extension en pignon reprenant le même gabarit (hauteur d'égout et de faitage) que le volume principal,
- soit une extension par un volume secondaire (suivant les cas possibles présentés ci-avant).



Schéma d'une extension en pignon reprenant le gabarit du volume secondaire

Pour une annexe détachée, on optera pour un volume à deux pans de plan rectangulaire.

■ Pour habiter les combles

Plusieurs possibilités permettent d'offrir des ouvertures en combles habités :

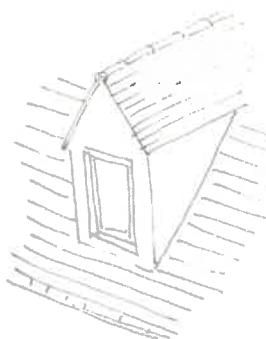
- Les ouvertures en pignon, de forme rectangulaire uniquement et plus hautes que larges,
- Les lucarnes : de type capucine, pignon ou à fronton en brique, pierre de taille. Dans tous les cas il faudra s'inspirer des lucarnes anciennes observées sur la commune.
- Les châssis de toit : en se limitant au nombre de travées de la façade.



Exemples d'ouvertures en pignon

Secteur Bellevue : il est observé souvent une ouverture en pignon à l'étage désaxé (schémas 1 et 2).

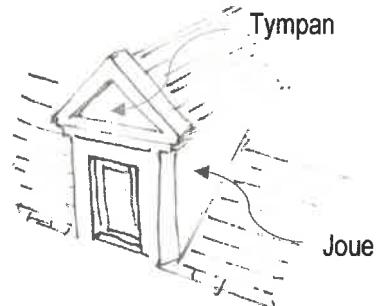
Secteur sud : il est observé souvent deux ouvertures symétriques en pignon à l'étage (schéma 3).



Lucarne pignon



Lucarne gerbière

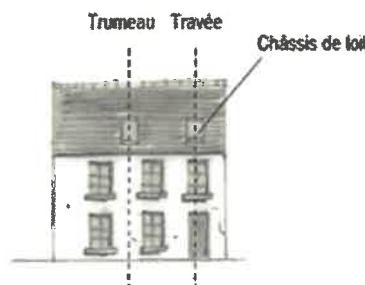


Lucarne à fronton

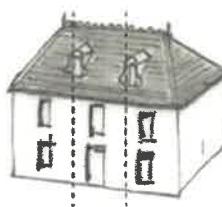
Les types de lucarnes rencontrés à privilégier

Principes d'implantation et de proportions des lucarnes et châssis de toit :

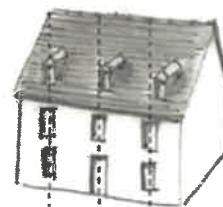
- les lucarnes et châssis de toit seront positionnés dans l'axe des baies de la façade (les travées) ou dans l'axe des trumeaux (= espaces entre deux ouvertures),
- les baies des lucarnes et les châssis de toit seront plus hauts que larges en proportion,
- les châssis de toit se positionnent sur la moitié inférieure de la toiture,
- les châssis de toit seront intégrés en épaisseur au pan de couverture,
- les châssis de toit auront des dimensions maximales de 94cm (largeur) par 118cm (hauteur), en étant toujours plus hauts que larges.



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau

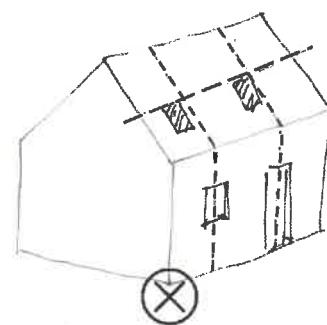
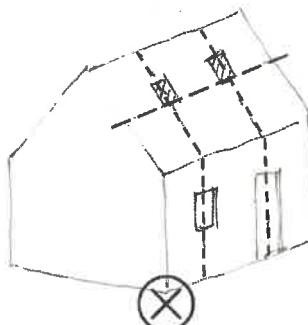
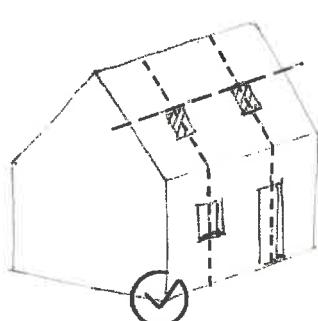


Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

Schémas explicatifs



Positionnement des châssis de toit en couverture
En moitié inférieure de la toiture et axés sur les baies ou les trumeaux

■ Détails des couvertures

Les couvertures constituent l'éléments de l'habitation le plus perceptible depuis les vues lointaines. Outre les nombres et positionnements des lucarnes et châssis de toit, leurs détails de finitions sont importants.

Pour le volume principal, on privilégiera :

- une couverture ardoisée, finition mate, avec crochets teintés, ou une couverture en petites tuiles plates de ton patiné et de teinte brun-rouge, reprenant les paramètres des tuiles traditionnelles locales,
- un faitage en tuiles demi-rondes,
- pas de bardelis en rives de pignon, ni de débord de toiture,
- dans le secteur sud : des chevrons apparents en bas de pente (pas de coffre sous toiture).

Pour un volume secondaire, l'usage d'autres types de matériaux peut être mis en œuvre : zinc, bois, toiture terrasse, végétalisée, s'ils garantissent un aspect satisfaisant. La tôle ondulée et le bac acier ne sont pas destinés à être apparents sur des constructions d'habitation. Cependant, l'emploi du même matériau que le volume principal est à privilégier. L'emploi de matériaux naturels, biosourcés ou géosourcés est à privilégier.

Il convient de s'assurer que les châssis de toit ne comportent pas de volets roulants extérieurs, et les rideaux occultants intérieurs seront de teinte foncée.

■ Intégration des panneaux solaires

Les panneaux solaires seront de teinte sombre dans leur intégralité, pas de régllette ou autre dispositif de pose ou de maintien de teinte claire.

Les panneaux solaires seront préférentiellement implantés sur les volumes secondaires. Il est nécessaire de privilégier des implantations formant la couverture complète d'une annexe ou d'un appentis.

Les panneaux solaires seront préférentiellement implantés:

- Sur le volume principal : sur toute la largeur du pan de toiture et en partie basse de la couverture,
- Sur les volumes secondaires en toiture terrasse à rez-de-chaussée,
- Intégrés à des éléments de type pergola à rez-de-chaussée,
- Posés au sol.

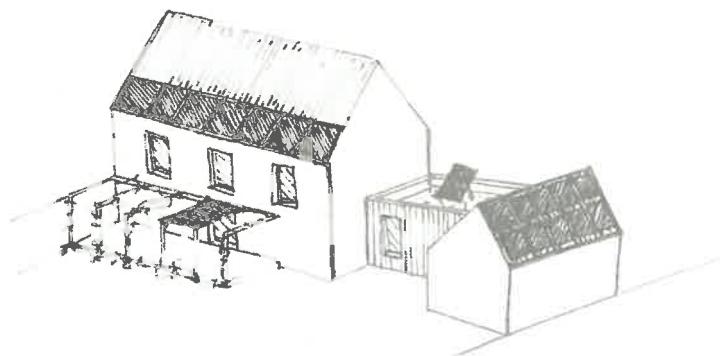


Schéma d'exemples d'intégrations possibles des panneaux solaires

L'absence de visibilité depuis le domaine public et depuis et vers le site castel devra être recherchée en cas d'implantation de panneaux solaires.

Les dispositifs solaires devront être anti-reflet.

■ Préservation des vues par le traitement des clôtures et des plantations

Le long des espaces publics circulés, on étudiera la plantation de lignes arborées qui viendront séquencer. Cela permettra de resserrer le champ visuel des rues souvent très larges par rapport à leur usage, apporter de l'ombrage et créer, depuis la forteresse, des filtres paysagers entre les îlots bâtis.

■ Traitement et coloris des façades

La couleur des enduits constitue aussi un critère important d'intégration des constructions dans le paysage, tant proche que lointain. Une teinte et un aspect proche des enduits locaux traditionnels environnants doit être recherchée. Le blanc, les gris ou teintes trop soutenues et non locales doivent être proscrits. L'emploi de matériaux naturels, biosourcés ou géosourcés est à privilégier.