

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

**COMMUNE DE CONTINVOIR**

**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N°3**

---

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

**en date du 18 février 2015**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,





# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE CONTINVOIR

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

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

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

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

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

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

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

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

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et moyen terme (zone 1AUh) sur la commune de Continvoir.



# ZONE 1AUH «CŒUR DE BOURG»

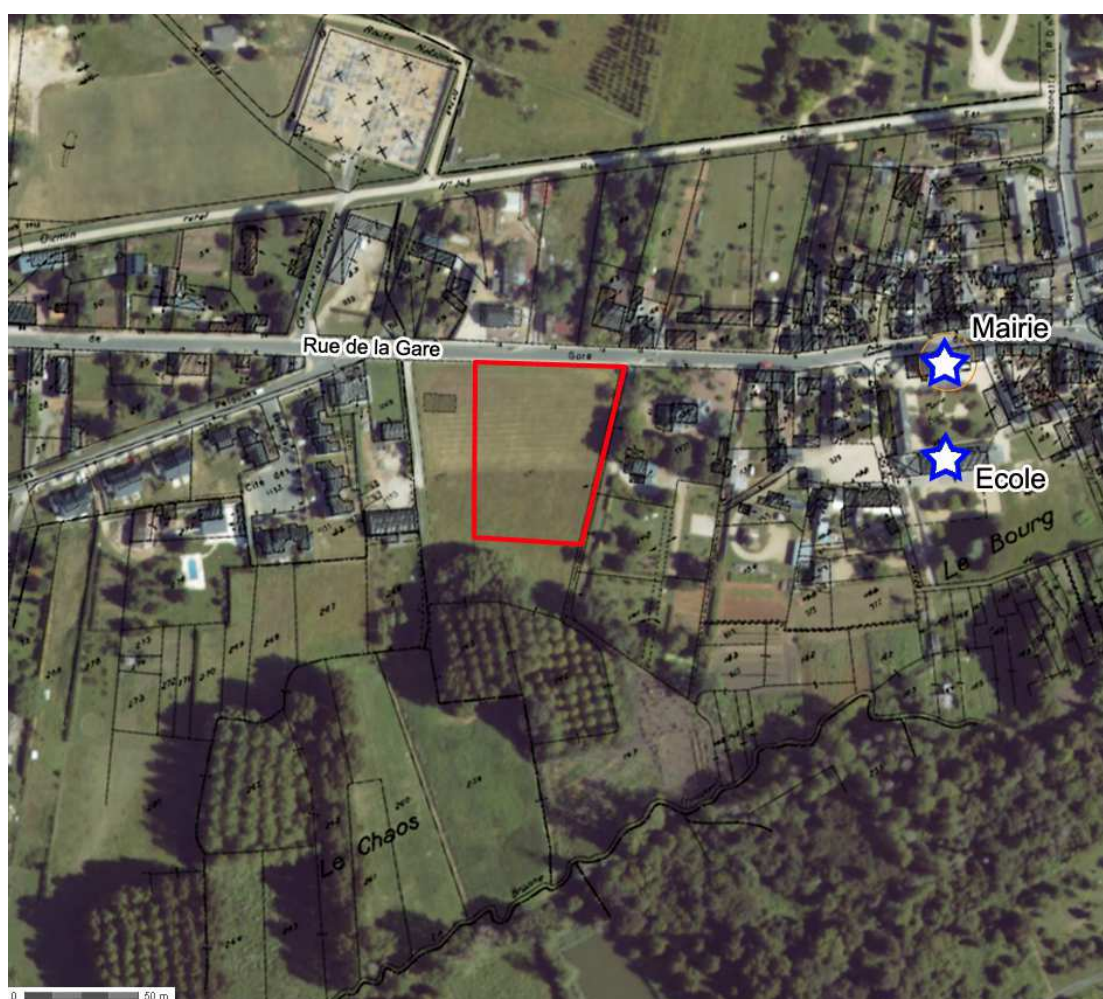
## SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La zone 1AUh est constitué d'une enclave non bâtie dans le bourg de Continvoir à proximité immédiate de la mairie, de l'école et des équipements périscolaires.

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

- à l'ouest et à l'est, par le bâti existant du bourg,
- au sud, par la vallée de la Branne (la limite sud est appuyée sur la limite de la zone construite existante),
- au nord, par la rue de la Gare.

### Plan de localisation de la zone 1AUh



#### • Desserte par les réseaux

La zone est desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, qui longe la rue de la Gare.

#### • Desserte routière et piétonne

Une seule voie publique dessert la zone, la rue de la Gare, qui longe la limite nord de la zone 1AUh.

A noter que la commune projette en limite sud de la zone la création d'une liaison douce structurante (ER n°1) destinée à relier la quartiers d'habitat à l'ouest du bourg aux équipements et commerce du centre-bourg.

- **Relief**

Le terrain d'implantation des constructions présente un relief en légère pente vers le sud, qui ne constitue de ce fait pas une contrainte à son urbanisation

- **Occupation du sol**

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

- **Paysage**

Le site présente une sensibilité paysagère nulle :

- du fait de sa localisation dans la trame urbaine du bourg,
- du fait de sa localisation en fond de vallon,
- du fait de l'existence d'un espace boisé hétérogène au sud de la zone, créant un effet de masque.

La zone se situe à l'articulation entre le noyau historique et les constructions récentes du bourg de Continvoir.



**Superficie : environ 4700m<sup>2</sup>**

## ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

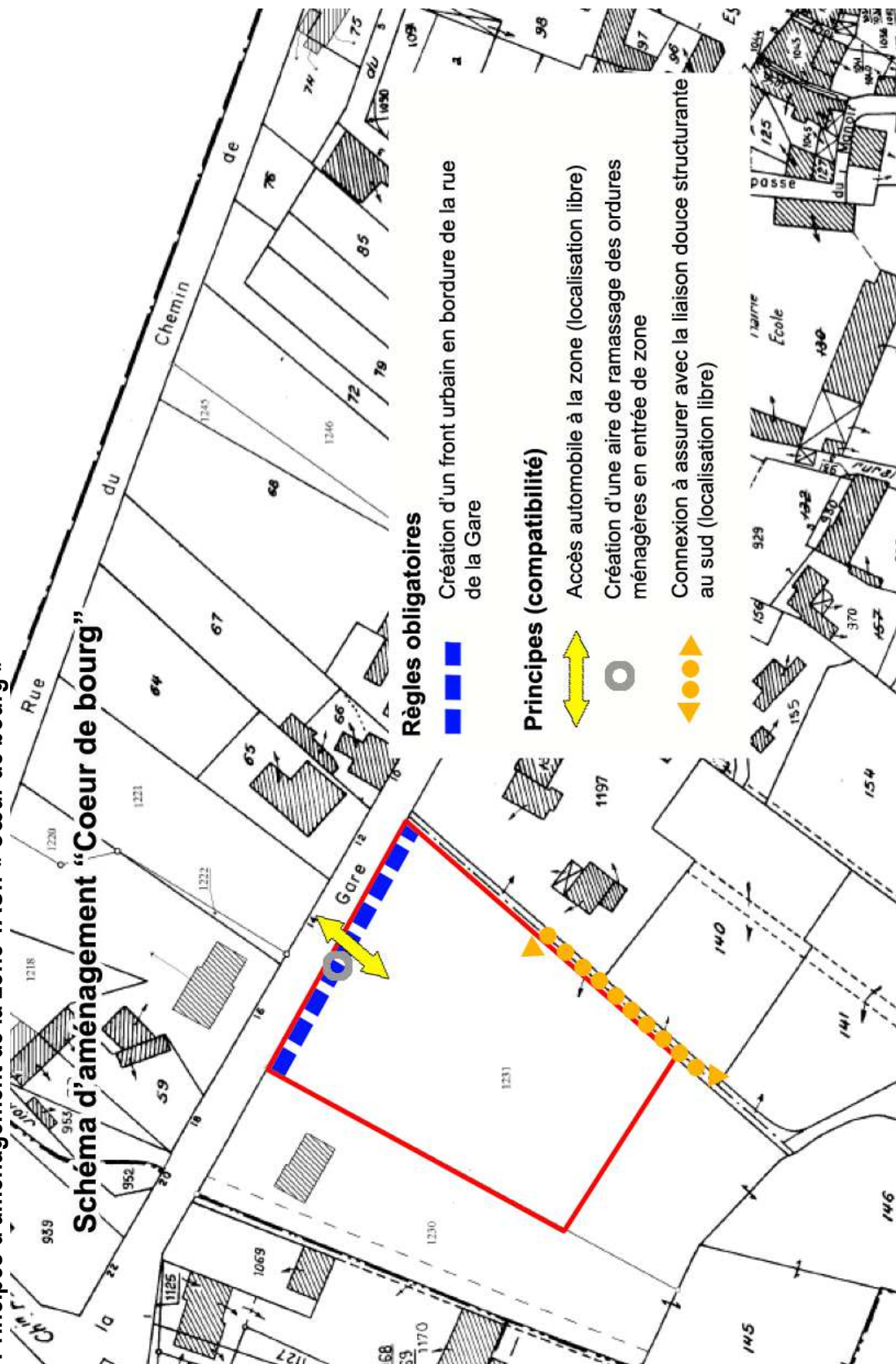
A portée de main des équipements, commerces et services du cœur de bourg , l'urbanisation de la zone 1AUh doit permettre de répondre aux enjeux de programmation et d'urbanisation suivants :

- créer un aménagement d'ensemble et prévoir des objectifs de programmation permettant d'optimiser l'espace disponible,
- assurer la continuité du front de rue du centre historique,
- assurer et sécuriser les déplacements doux vers les équipements et commerces.



## Principes d'aménagement de la zone 1AUh « Cœur de bourg »

### Schéma d'aménagement "Cœur de bourg"



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

### 1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur doit permettre d'atteindre un objectif de création de **7 nouveaux logements sur la zone**, tout en garantissant une mixité de taille de parcelles.

*Cette obligation est rappelée dans le règlement (article 1AUh2).*

### 2 - DESSERTE DE LA ZONE

Les sorties directes des parcelles localisées en bordure de la rue de la Gare sur cette voie sont possibles.

**Pour desservir les arrières de la zone, une voie reliant la rue de la Gare devra être créée.** Le positionnement de cette voie sur le schéma est indicatif et devra être localisé avec précision dans le cadre de la réalisation de l'opération. Au niveau de cet accès, en bordure de la rue de la Gare, **une aire de ramassage des ordures ménagères devra être créée.**

Parallèlement, **une connexion avec la liaison douce à créer au sud du bourg (ER n°1) devra être prévue** (positionnement indicatif sur le schéma).

### 3- INSERTION DE L'OPERATION DANS LA TRAME DU BOURG

Afin d'assurer la continuité du noyau historique, **les constructions réalisées en bordure de la rue de la Gare devront permettre la création d'un front bâti** par l'implantation à l'alignement :

- soit des constructions,
- soit d'un mur de clôture respectant les dispositions de l'article 1AUh11.

*Cette obligation est rappelée dans le règlement (article 1AUh6).*

### 4- AUTRES PRECONISATIONS

*Ces recommandations ne revêtent aucun caractère obligatoire.*

- l'aménagement essaiera de favoriser la création d'un parcellaire étroit en bordure de la rue de la Gare (parcelles plus profondes que larges),
- les constructions seront au maximum implantées en cohérence avec la course du soleil pour faciliter les économies et la production d'énergie. Les façades principales seraient ainsi orientées vers le sud.