



# Esvres



## Esvres-sur-Indre

### Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du :

### MODIFICATION N°2

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



**SOMMAIRE**

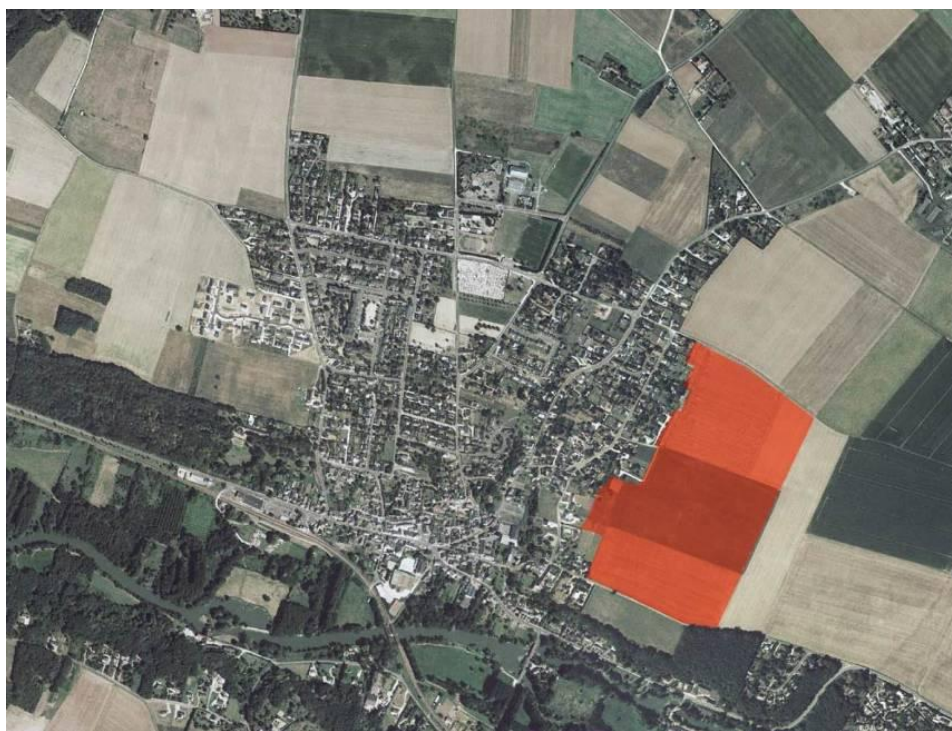
**PREAMBULE..... P 3**

**LE SITE DU PEU..... P 3**

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière et mettre ainsi en œuvre les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

## LA ZONE 1AU "LE PEU"



### **Situation**

La zone 1AU du "Peu" couvrent un espace naturel cultivé et localisé en continuité Est du centre-bourg.

Tout en étant en contact avec le centre ancien, le site du "Peu" présente néanmoins des difficultés d'articulation et de liaison avec le bourg, compte tenu du contexte topographique (système vallée/plateau) et du développement urbain récent (offrant peu de perméabilités), notamment dans la partie Sud.

De ce fait, la desserte actuelle s'effectue par des voies étroites (anciens chemins ruraux) localisées en périphérie Nord et Sud de la future opération.

Par ailleurs, un emplacement réservé est inscrit pour assurer une desserte piétonne à proximité de l'école.

Le site est bordé à l'Ouest et au Sud par de l'habitat individuel de faible densité. Il offre à l'Est de larges perspectives visuelles sur le paysage rural du plateau.

## Objectifs

Le site "Le Peu" constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 21,5 hectares comportera, à terme, environ 300 logements (soit environ 150 logements pour chaque tranche) et répondra aux objectifs suivants :

- Développer un maillage de circulations douces.
- En adéquation avec le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante et préservant les grands équilibres spatiaux (agriculture, paysage...).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Développer une véritable trame d'espaces publics.
- Proposer une nouvelle offre de services à la population orientés autour du parapublic

## Principes d'aménagement retenus

### Principe d'organisation du tissu urbain

La situation particulière du site (sa proximité avec le centre ancien, mais aussi son enclavement) porte à développer un quartier dont la singularité sera la gestion des modes doux de déplacements (piétons/vélos) à partir d'une hiérarchisation du réseau viaire et de l'organisation des espaces publics.

Le quartier affichera une diversité des densités et des typologies d'habitat diversifiées (maisons de ville et habitat intermédiaire).

Un axe public dédié aux modes de déplacement doux reliera le centre bourg à la polarité du quartier. Cette polarité sera bordée par les densités bâties les plus importantes (R+2 ou R+1+combles) et accueillera une offre de services orientés autour du paramédical.

Les franges assurant le lien avec d'un côté le bâti pavillonnaire existant et de l'autre le grand paysage seront de densité plus faible (R+1).

Le quartier est relié aux hameaux du plateau par des chemins ruraux existants.

### Aspects paysagers

Le projet d'aménagement de l'espace public s'appuiera sur deux grands principes.

***Un maillage viaire hiérarchisé garantissant une bonne intégration de l'opération aux espaces urbanisés existants et privilégiant l'expression des modes doux de déplacements (piéton/vélo).***

Ce maillage se compose :

- d'un schéma de desserte automobile périphérique à la zone organisé à partir des voies existantes,
- d'un réseau de circulations douces positionné en cœur à partir d'un axe central et irriguant l'ensemble du site.

### ***Une polarité support de services et de logements reliée au centre-bourg par un espace public dédiée aux circulations douces***

Cet espace public constituera l'axe majeur des circulations douces permettant de mettre en relation les deux centralités :

- celle du centre-bourg, au Sud/Ouest, existante,
- au centre du quartier, la future polarité du quartier.

Le développement de ce type de grands espaces publics doit permettre également de préserver des surfaces végétales limitant ainsi les surfaces étanches et permettant d'assurer une partie de la gestion des eaux pluviales.

### **Conditions d'aménagement et d'équipement**

La zone est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble de type ZAC ou lotissement dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique et sous les conditions d'équipements suivantes :

#### ***Equipements d'infrastructure***

##### Accès

Les accès principaux s'effectueront en continuité du réseau existant :

- au Sud, à partir de la rue des coteaux de Beaulieu,
- à l'Est, à partir d'une voie nouvelle.

##### Voirie

Le réseau principal de voiries sera aménagé en continuité du réseau existant. Des voies de desserte le compléteront.

Les voiries seront localisées de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

##### Cheminements piétons-vélos

Les caractéristiques des voies permettent une circulation mixte. Ce maillage sera complété par des circulations douces en site propre qui irrigueront l'ensemble du quartier et relieront les différents espaces verts, dont l'axe central.

##### Espaces publics majeurs

La localisation des espaces publics figurant sur le schéma ci-après est indicative.

##### Accès

Les accès principaux s'effectueront en continuité du réseau existant :

- au centre, à partir de l'impasse de l'allée du Peu,
- à Nord, du chemin rural dans la continuité de la rue du 11 novembre.

##### Voirie

Le réseau principal de voiries sera aménagé en continuité du réseau existant. Des voies de desserte le compléteront.

Les voiries seront localisées de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.

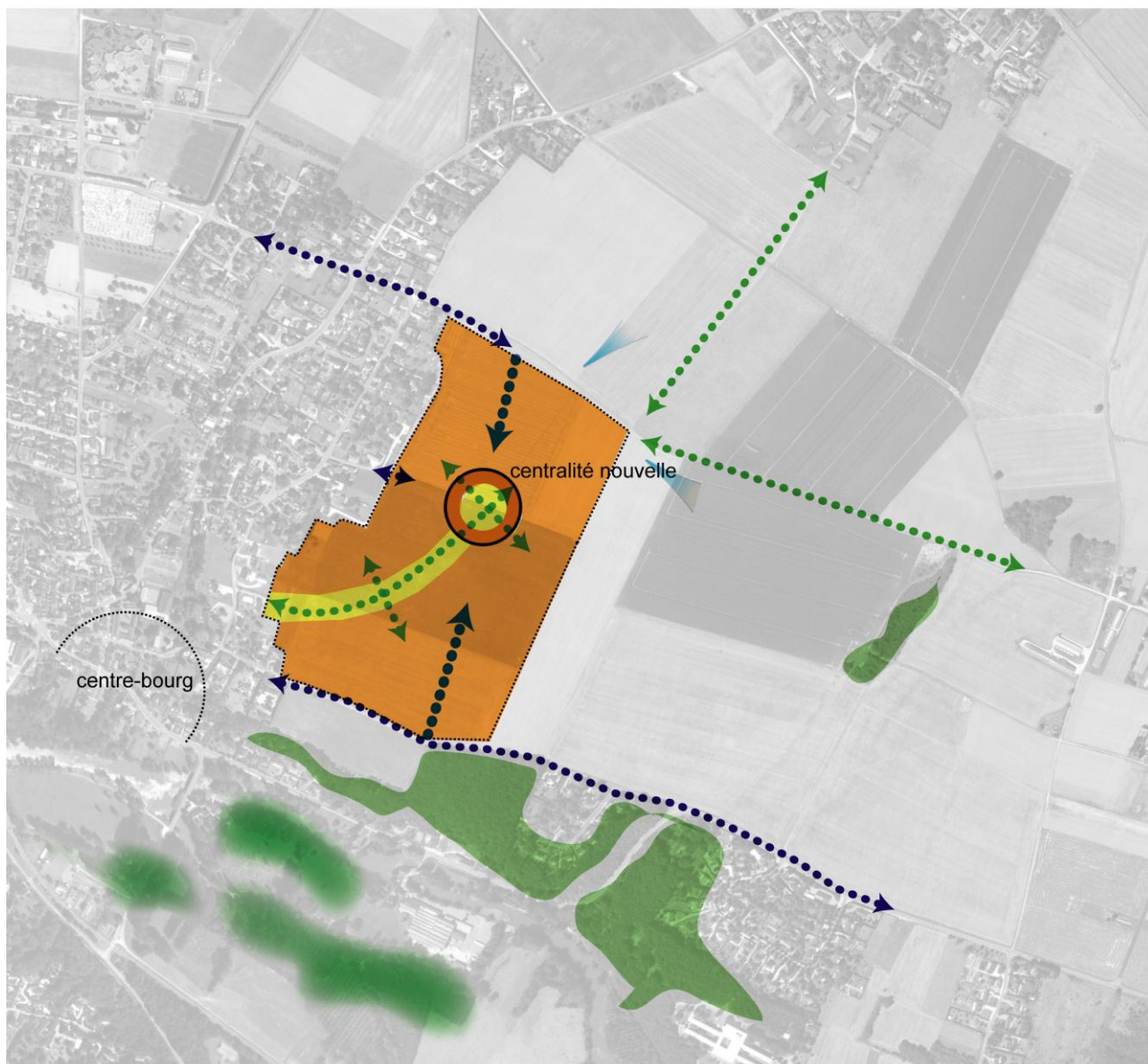
##### Cheminements piétons-vélos

Les caractéristiques des voies permettent une circulation mixte. Ce maillage sera complété par des circulations douces en site propre qui irrigueront l'ensemble du quartier et relieront les différents espaces verts, dont l'axe central.

##### Espaces publics majeurs

La localisation des espaces publics figurant sur le schéma ci-après est indicative.

## LA ZONE 1AU "LE PEU"



- Principe de liaison mixte (desserte)
- Principe de liaison douce
- Habitat individuel dense
- Habitat intermédiaire
- Espace public majeur
- Boisement
- ▲ Cône de vue à préserver
- Zone 1AU