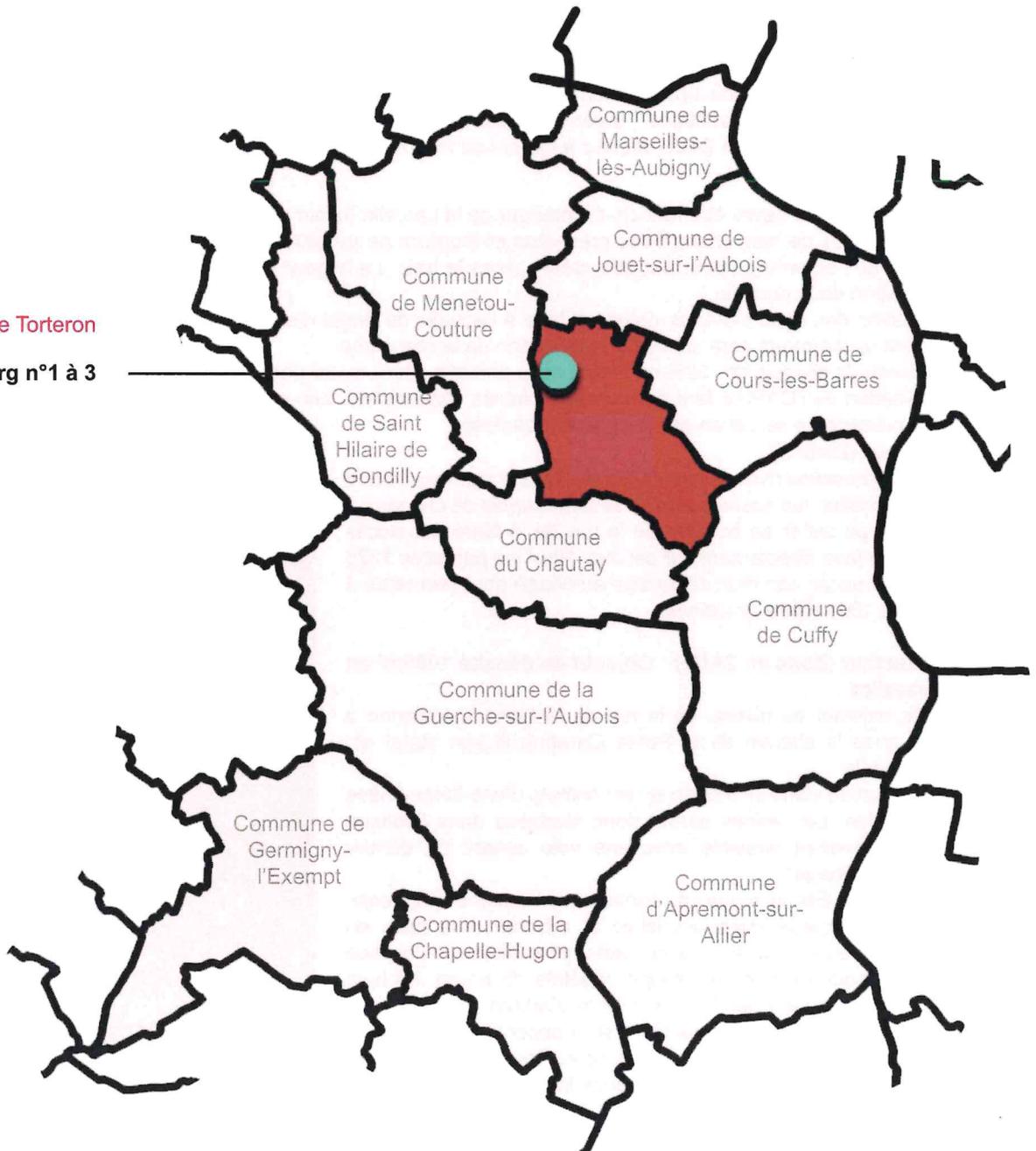


- 1/ «La Petite Garenne» / Zones U et 2AUb
- 2/ «Rue de la Gare et rue des loges» / Zones U
- 3/ «Rue du Lavoir et Chemin du Petit Torteron» / Zones U

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes

Commune de Torteron
Centre bourg n°1 à 3



Eléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie Sud/Est du bourg. Elles constituent un ensemble cohérent organisé entre la rue de la gare, le chemin de la petite Garenne et la RD 50. Des accès sont possibles depuis chacune de ces rues. A noter que le chemin de la Petite Garenne est un chemin privé faisant l'objet d'un emplacement réservé par la mairie.

Surface de l'OAP (parcelles 1004, 1221, 1222, 1226, 1136, 137, 1138, 1139, 1065, 1066, 1067, 1068, 692, 623, 694 Section OC) :

Zone U (1ère phase) : 1.38 ha

Zone 2AUb (2ème phase) : 1.4 ha

Zone 2AUb (3ème phase) : 1.18 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers la Gerche-sur-l'Aubois

Eléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Organiser une urbanisation en plusieurs phases pour la création d'un nouveau quartier de Torteron. Nombre indicatif de constructions : 8 constructions (zones U), 9 constructions (1ère zone 2AUb) et 8 constructions (2ème zone 2AUb) / (Zone 2AUb secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²).

Eléments généraux :

- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).
 - > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
 - > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
 - > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable
- L'urbanisation de l'OAP se fera en plusieurs phases successives. Les secteurs suivants pourront voir le jour une fois que les précédents seront en grande partie urbanisés.

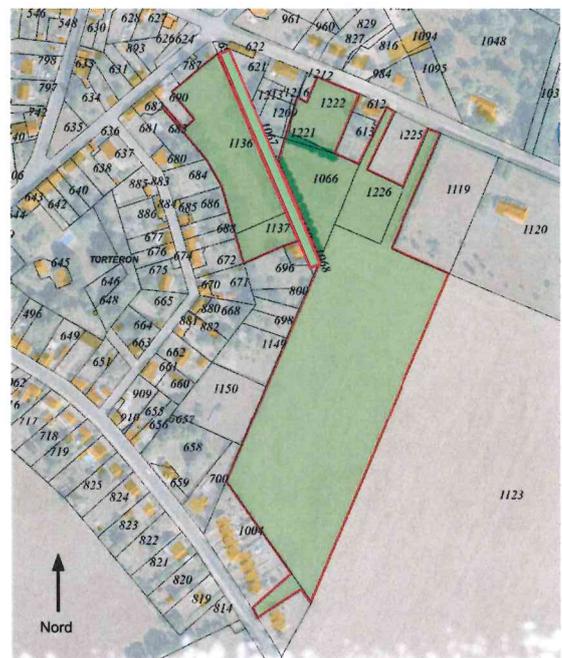
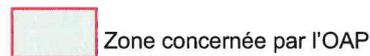
1er secteur (Zone U)

- > Pour les parcelles riveraines du Chemin de la Garenne et ayant droit d'y accéder, les accès pourront se faire depuis ce chemin
- > Pour les parcelles en bordure de la rue de la Gare, les accès pourront se faire directement sur cet axe. Pour les parcelles 1226 et 1066, un accès commun devra être aménagé pour permettre à la parcelle 1066 d'être desservie.

2ème secteur (Zone en 2AUb) : Objectif de densité 1000m² en moyenne/lot

- > Accès existant au niveau de la rue de la Gare. Connexion à réaliser avec le chemin de la Petite Garenne si son statut est devenu public.
- > La création de voirie se fera en tenant compte d'une 3ème phase d'urbanisation. Les voiries seront donc réalisées dans l'optique d'un raccordement possible avec une voie venant du dernier secteur à aménager.
- > En limite Sud Est, au niveau du contact avec la parcelle agricole, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

Délimitation du projet



> Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.

> Création d'un cheminement piétonnier en continuité du chemin de la Petite Garenne pour raccorder les nouveaux aménagements à l'existant.

3ème secteur (Zone en 2AUb) : Objectif de densité 1000m² en moyenne/lot

> Accès existant au niveau de la RD 50. Réseau de voirie à connecter avec le réseau existant de la phase 2.

> Prolongement de la haie champêtre mixte arbustive et en limite Sud Est de la parcelle. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

> Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible. *A noter que l'ordre d'aménagement des secteurs 2 et 3 est interchangeable si le projet proposé le justifie.*

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Phasage du projet

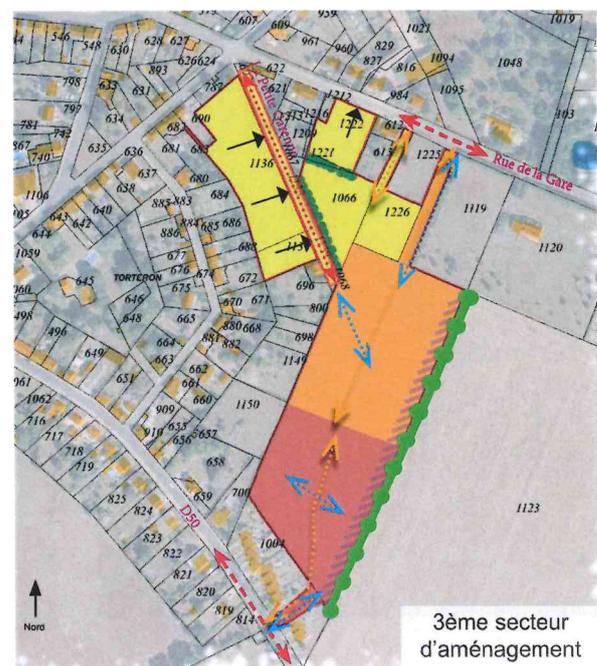
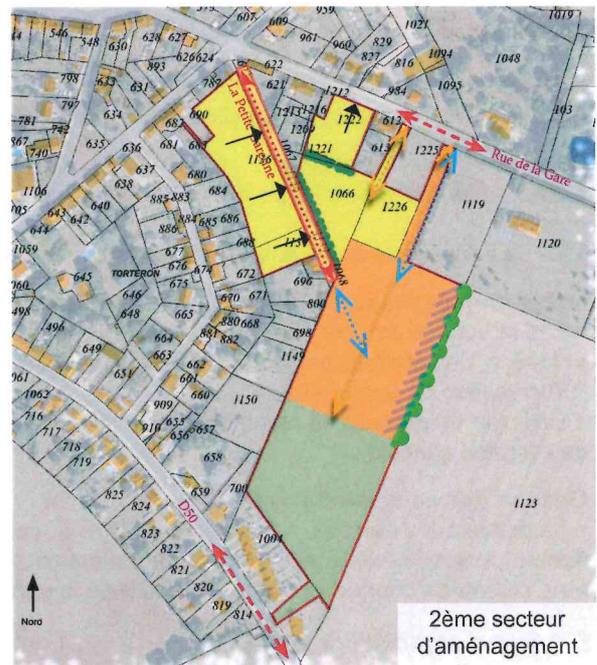
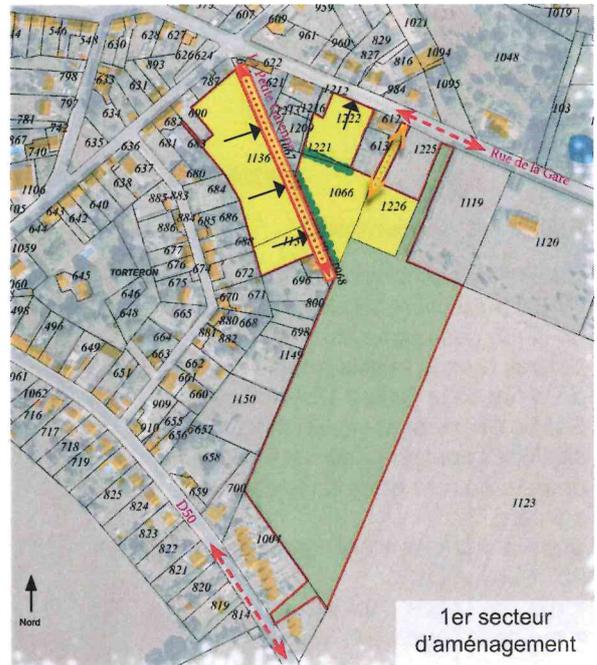
 1er secteur d'aménagement (Zone U)
 2ème secteur d'aménagement (Zone 2AUb)
 3ème secteur d'aménagement (Zone 2AUb)

Accès et cheminements

 Rue principale
 Axe en Zone de préemption par la commune (Chemin de la Petite Garenne)
 Voie de circulation interne
 Cheminement piéton
 Accès des lots directement sur voie existante

Structures paysagères

 Haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver
 Haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer (avec 30% minimum d'arbres tiges)
 Recul des constructions de 10 m par rapport à la limite de propriété (côté parcelle cultivée)



Éléments de contexte :

Deux zones sont comprises dans cette OAP. La première se situe en bordure de la rue des Loges, au sud/ouest du centre bourg et la seconde au niveau de la rue de la Gare à l'est du bourg. Elles présentent des caractéristiques similaires par leur positionnement en bordure de voie et en limite d'espace agricole.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1122, 967 Section OC)

- > rue des Loges : 0.43 ha
- > rue de la Gare : 1.15 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg/ Source : Google earth

Source : Sébastien ICA

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) :

rue des loges : 4 constructions (Zone U) et rue de la Gare : 7 constructions (Zone U)

Connexion avec le bourg :

> L'accès se fait depuis la rue de la Gare et la rue des Loges. Les entrées jumelées sont demandées pour les lots contigus.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places de stationnement par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

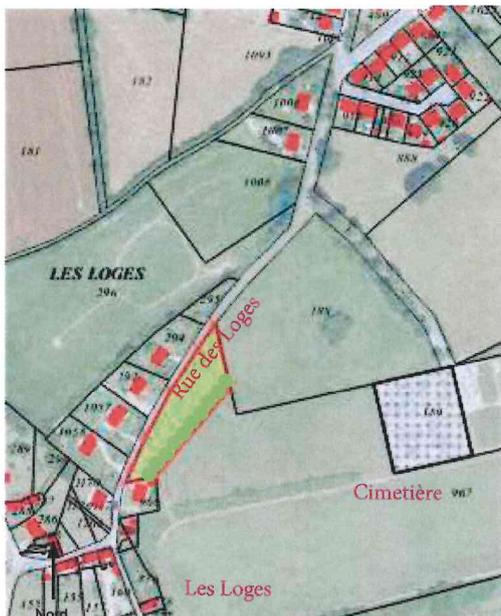
> En limite de parcelle, la plantation d'une clôture végétale de type haie champêtre arbustive créera un écran vis à vis de l'espace agricole.

Gestion des eaux pluviales :

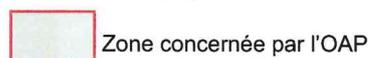
> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

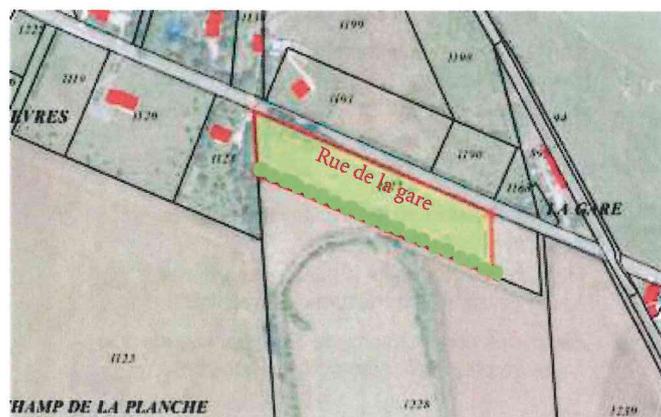
Schéma d'organisation de l'OAP



Délimitation du projet



Structures paysagères



OAP COMMUNE DE TORTERON
3/ «RUE DU LAVOIR ET CHEMIN DU PETIT TORTERON»

Éléments de contexte :

Deux zones sont comprises dans cette OAP. La première se situe en bordure de la rue du Lavoir, dans le centre bourg, à l'arrière de la mairie et la seconde au niveau du chemin du Petit Torteron, au contact du bourg de Feuillarde, en bordure de la RD 26. Elles présentent des caractéristiques similaires par leur positionnement en centre bourg et leur proximité à la RD 26.

Surface totale de l'OAP (parcelles 345, 139, 1202, 1203 Section OC) (zones U)
> rue du Lavoir : 0.34 ha
> chemin du Petit Torteron : 0.59 ha



Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 6 constructions

Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait depuis la rue du Lavoir et le chemin du Petit Torteron. Aucun accès direct sur la RD 26 n'est autorisé.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places de stationnement par lot).
- > Au niveau de la zone de la rue du Lavoir, un accès devra être mis en place au niveau de la parcelle 139 pour le désenclavement de la parcelle 345 (6m de largeur minimum).

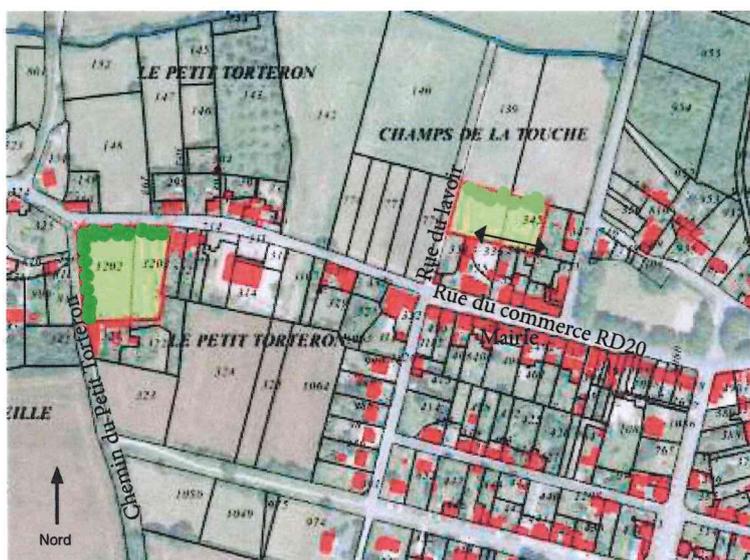
Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
- > En limite de parcelle, la plantation d'une clôture végétale de type haie champêtre arbustive créera un écran vis à vis de l'espace agricole.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

Schéma d'organisation de l'OAP



Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Conserver un accès pour la parcelle en arrière de 6m minimum de largeur

Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver

 Structure de haie champêtre arbustive à créer

