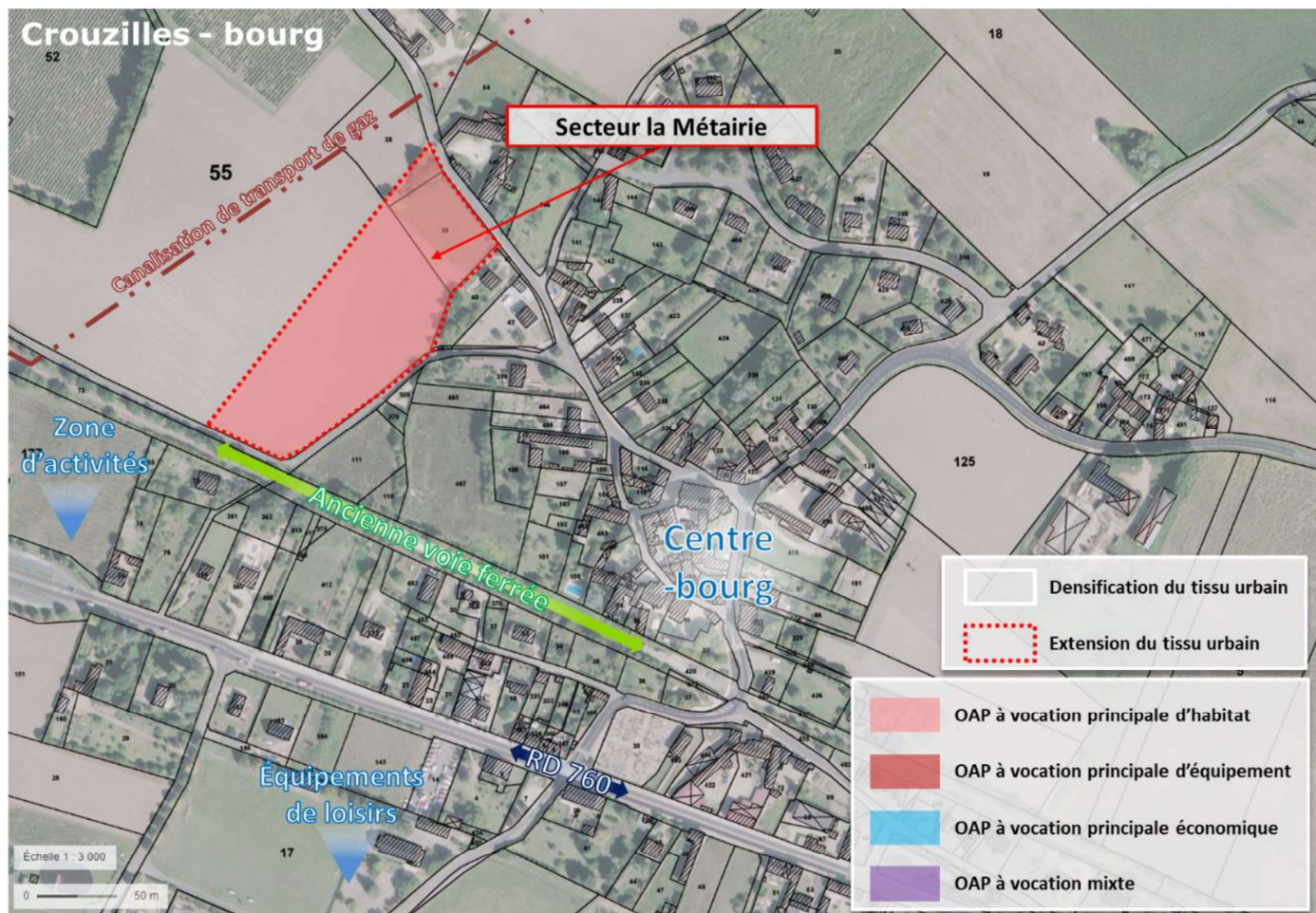


6. CROUZILLES

6.1. SECTEUR DE LA MÉTAIRIE



chiffres clés :

- 1,4 ha dédié à de l'habitat ;
- 17 logements minimum ;
- Densité brute minimale de 12 logements/hectare ;
- Distance approximative par rapport une centralité (bourgs ou commerces) : environ 250m

6.1.1. CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à celui déjà ciblé par l'ancien document d'urbanisme communal. Situé à l'ouest du centre-bourg, ce site fait face à une opération d'aménagement d'une quinzaine de lots. Le secteur est cultivé et classé en AOC (non planté). Il est encadré au nord, par un bosquet réalisant une limite naturelle intégratrice sur laquelle les aménagements pourront s'appuyer. Le site est exclu des périmètres de danger de la canalisation de transports de gaz. Le propriétaire et l'exploitant sont favorables au projet. Les réseaux de service publics sont disponibles : voirie, eau potable, défense incendie, assainissement collectif, électricité et téléphone.

6.1.2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.





6.1.3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'opération est à réaliser d'un seul tenant.

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 17 logements** sur 1,4 hectare dédié à de l'habitat ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute de logements de **12 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte traversante entre la rue de Croque-Montagne et la rue Perrotin**.

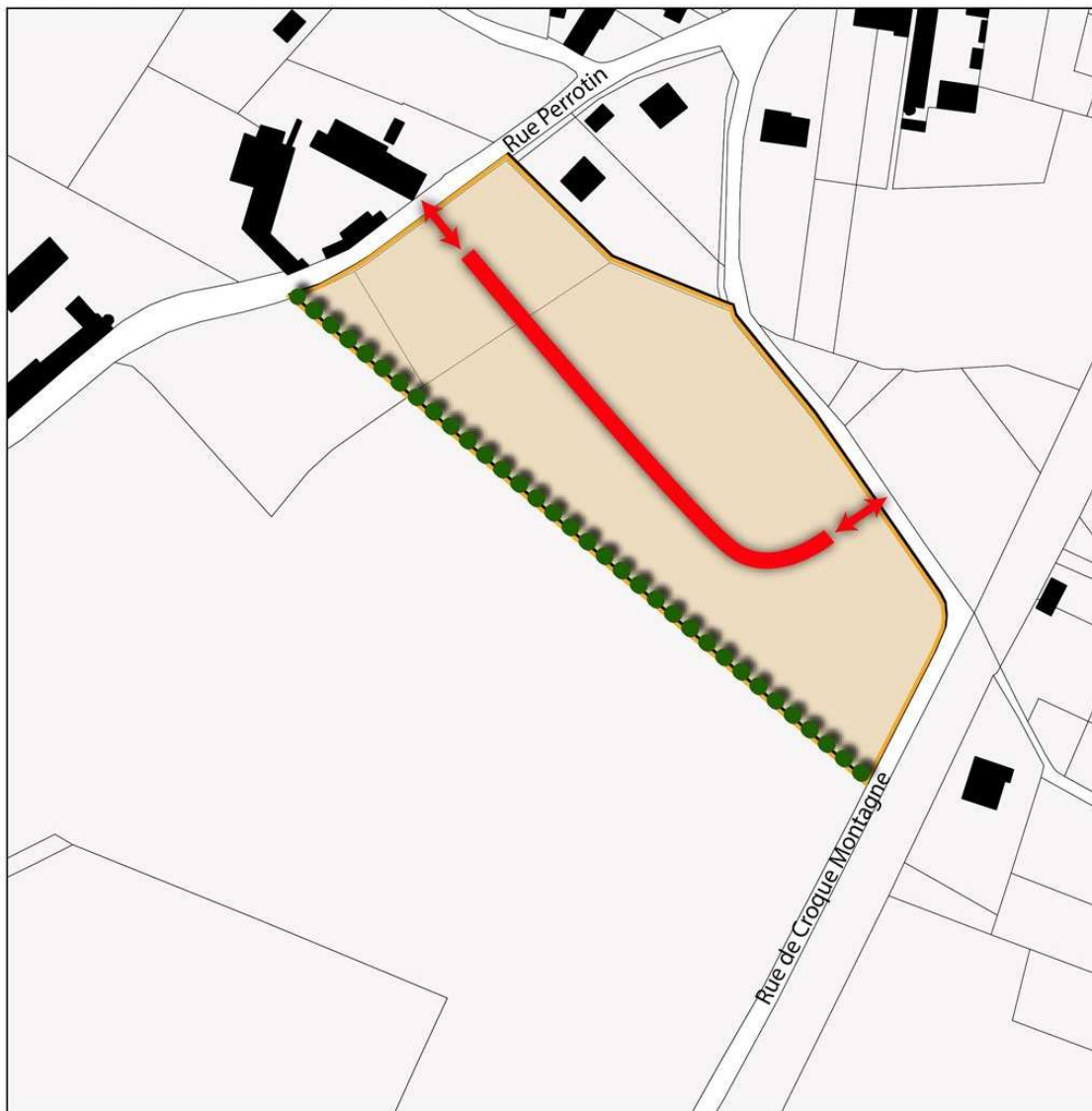
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Valoriser la **présence de l'ancienne voie ferrée** permettant une connexion avec le centre bourg ;
- Aménager un **espace qualitatif pour entreposer les conteneurs collectifs** de ramassage des ordures ménagères en cas de collecte des déchets des nouvelles habitations en point de collecte commun.
- Veiller à **limiter l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Veiller à **assurer un bon écoulement des eaux de pluies** par des installations adaptées.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Justifications incluses dans le rapport de présentation

Le secteur représente un potentiel de développement pour la commune à proximité de son centre bourg. Le risque d'inondation de la Vienne, souligné par le PPRI, amène à un développement à l'ouest du bourg sur des espaces agricoles non plantés. Les élus souhaitent renforcer l'enveloppe urbaine du bourg par l'accueil de nouveaux habitants afin de pérenniser les équipements et services sur la commune. L'OAP prévoit la création d'une voirie traversante. Ce principe améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Pour limiter l'impact paysager, un traitement paysager devra être réalisé au niveau de la frange Nord du site. Ce traitement, pouvant se matérialiser par une haie bocagère assurera également un rôle de couloir écologique mais surtout d'écran entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Les éléments paysagers existants tels que des haies ou des cordons bocagers devront être préservés et intégrés au projet.

6.1.4. SCHÉMA DE PRINCIPES







Communauté de Communes Touraine Val de Vienne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**OAP La Métairie
Crouzilles**

Surface : 1,4 ha
Nombre minimum de logements : 17

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie
-  Principe d'accès à double sens
-  Haie bocagère à planter



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de données : cadastre, gouv - auddicé urbanisme, 2018