

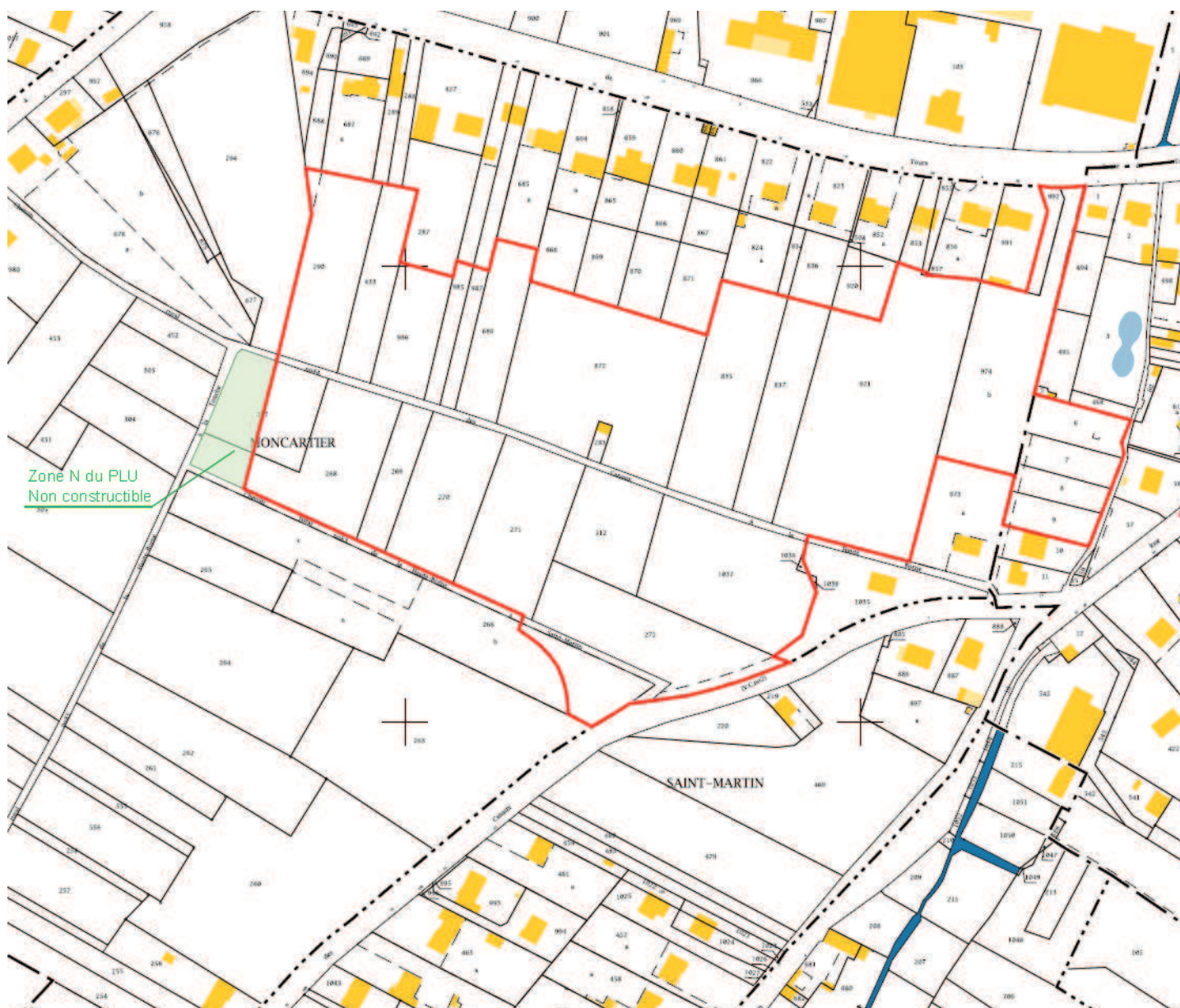
ANNEXE 2

**Plans de situation sur fond IGN
et sur fond cadastral**



Portail Géofoncier de l'Ordre des Géomètres-Experts

0 80 160 m



ANNEXE 3

Photographies du site et de ses abords





Photo n° 7 : vue vers la route de Tours



Photo n°8 : vue vers le Sud-Ouest de l'opération, prise à la limite Est



Photo n°9 : vue depuis le CR 83 au Sud de l'opération



Photo n°10 : la maison de vigne



Photo n°11 : Vue depuis la maison de vigne vers le Cher (Nord)



Photo n° 12 : panorama pris depuis CR n°84, vue vers la limite Nord-Est



Photo n° 13 : vue vers l'Ouest du CR n°84



Photo n° 14 : Vue depuis le CR n°84 vers la rue des Canaux

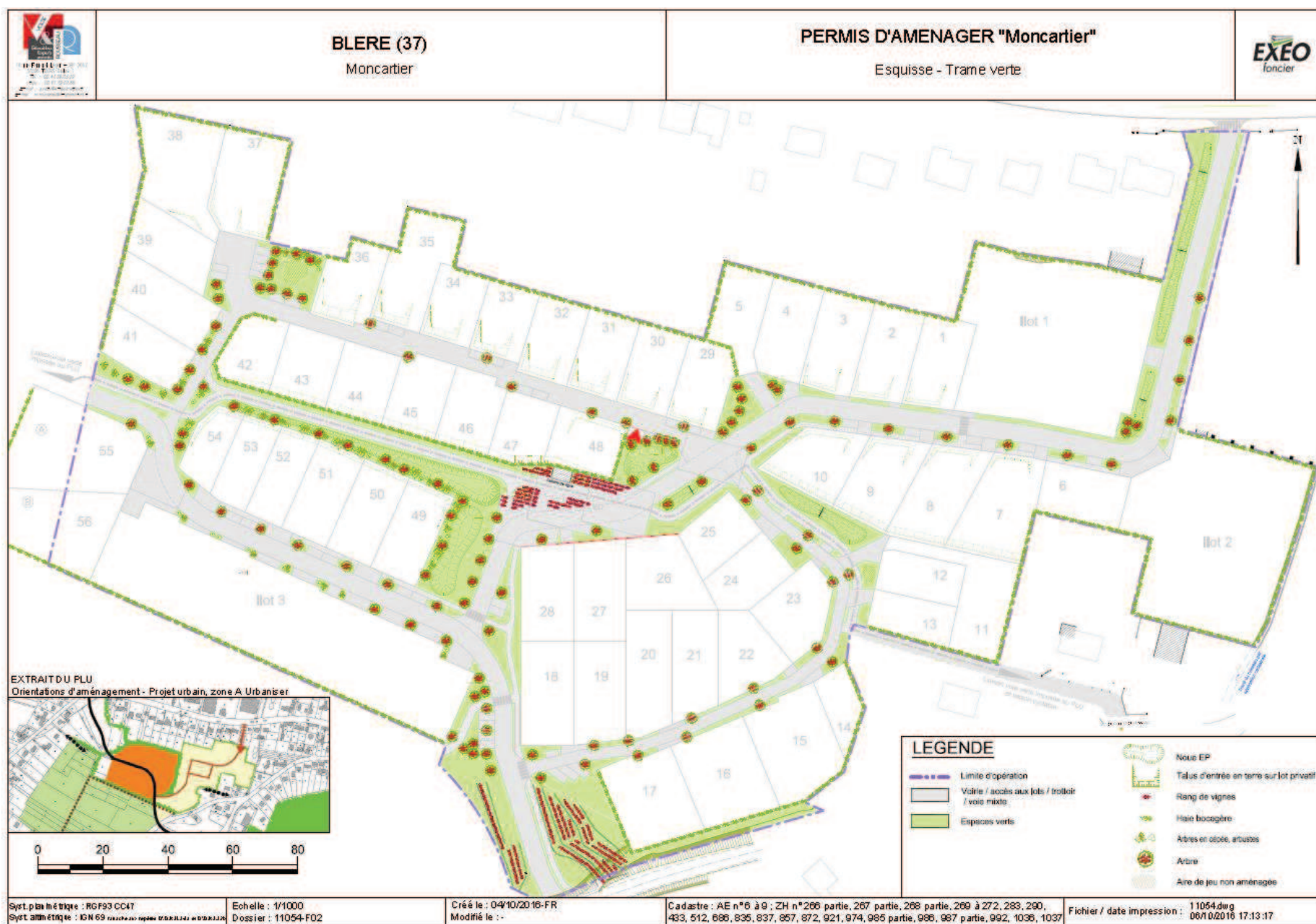


Vues N° 16 et 16' : Vues depuis le CR n° 83 vers le Nord à deux saisons différentes

ANNEXE 4

Description du projet

1. PLANS D'AMENAGEMENT DU PROJET



2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. RESPECT DU SCOT DE L'ABC

La présente opération est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale de l'ABC et aux orientations d'aménagement, notamment :

- au niveau des eaux pluviales avec : retenues d'eau sur les accotements de voie lorsque cela est possible ; favorisation des espaces végétalisés (% supérieur au minimum du PLU) ; conservation de l'écoulement des eaux pluviales initial naturel du site ; utilisation de technique d'infiltration et stockage des eaux pluviales dans des bassins de rétention ou des noues paysagées voire enterrées ; limitation des surfaces imperméabilisées en favorisant les constructions proches des alignements, · intégration du patrimoine bâti avec la cabane de vigne,
- sur les incidences au niveau de la consommation de l'espace (densité et nombre de logements par hectare importants) tout en préservant les paysages par une mise en valeur des espaces communs et des pentes,
- sur les incidences au niveau de la biodiversité par la création de coulées vertes au milieu de l'opération et au fond des lots en limite d'opération (haie d'essences variées), et par l'usage d'essences végétales autochtones,
- promotion du développement durable, de part un règlement sur les constructions contraignant et dense,
- la facilitation de la mise en oeuvre d'un tri sélectif par des aires de dépose possibles,
- la création d'espaces communs conséquents et d'aires de jeux, · l'intégration paysagère de l'opération avec la frange urbaine existante mais aussi agricole (traitement végétal des limites de l'opération),
- respect des contraintes locatives et sociales des logements,
- en assurant des liaisons piétonnes et cycles sécurisées (voie verte).

2.2. RESPECT DES REGLES D'URBANISME (PLU)

La présente opération est située en zones 1AU, 1AUd et UB (entrée de l'opération). Une partie en zone N au Sud-Ouest est rattachée à l'opération (hors emprise PA), pour des terrains d'agrément en fond de lots.

Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, avec pour le secteur 1AUd une densité plus forte de l'habitat.

Un emplacement réservé se trouve sur l'emprise de l'opération, sur la bande de terrain au Nord-Est permettant l'accès au projet via la Route de Tours. Deux autres emplacements réservés entourent l'opération : l'un au Sud-Est à l'angle de la parcelle ZH n°266 (ER n°3) et l'autre au Nord-Ouest au centre de la parcelle ZH n°294 (ER n°18).

Ses caractéristiques principales sont :

- COS : néant,
- Emprise au sol maximale : 50% à 60% (60% à 70% en zone 1AUd),
- Recul à l'alignement des voies : 5 m (3m pour la zone 1AUd),
- Recul des limites de propriétés voisines : 3 m,
- Implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives en zone 1AUd,
- Densité moyenne de 20 logements à l'hectare (25 en zone 1AUd),
- Diversité des parcelles : au moins 40% des logements doivent pouvoir être implantés sur des terrains de moins de 480 m².

2.3. DESSERTE PAR LES VOIRIES

Le terrain est desservi par la Route de Tours, par les Chemins ruraux n° 83 (de la Haute-Borne à Saint-Martin) et n° 84 (des Canaux à la Haute-Borne), et par la Voie communale n° 2 (Rue des Canaux).

Le CR n°84 traverse de l'Ouest vers l'Est la totalité de l'opération. Le CR n°83 coupe l'opération au Sud. Une procédure est en cours par la commune pour le déclassement de ces 2 CR. La commune s'engage à finaliser cette procédure avant l'obtention du permis d'aménager par EXEO (et à céder ces terrains à EXEO).

La Route de TOURS, au Nord a la capacité à desservir l'opération de par sa destination actuelle (entrée principale de BLERE). La visibilité à ce niveau de la Route de TOURS est bonne puisqu'en ligne droite. Un aménagement spécifique sera cependant à prévoir par le Conseil Général d'Indre-et-Loire ou la commune, afin de sécuriser l'accès de l'opération. La commune s'engage à réaliser cet aménagement, éventuellement à défaut du Conseil Général d'Indre-et-Loire, dès l'obtention du permis d'aménager.

La rue des Canaux sera réaménagée par la commune depuis l'accès à l'opération jusqu'à la rue du 18 juin 1940, avec cheminement sécurisé des piétons et voirie reprise. Le carrefour se constituera d'un Stop réalisé par EXEO.

2.4. INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

La cabane de vigne sera conservée et intégrée à un espace paysagé au coeur de l'opération, dans un esprit en accord avec son ancienne destination. Les éventuels arbustes présentant un intérêt paysager seront conservés.

Le projet est constitué d'une voie d'accès et d'une voie « inter-quartier » avec alignement d'arbres et stationnements longitudinaux, d'une voie verte, d'une voie mixte avec stationnements et espaces verts alternés et d'une voie mixte avec double alignement d'arbres. La voie d'accès permet l'accès au projet via la Route de Tours et jusqu'à la voie « inter-quartiers », au centre de l'opération. Cette dernière sera réalisée par l'aménageur sur l'emprise de l'opération, jusqu'à la rue des Canaux. **Elle pourra être reliée, à terme, à la rue du Four à Chaux à l'Ouest, dans le cadre d'un aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Bléré.**

Le PLU exige 10% d'espaces verts : 6715 m² environ d'espaces verts sont prévus pour 50141 m² d'opération, soit environ 13,4%. Les espaces verts seront principalement regroupés au centre du projet où une place de vie a été localisée (autour de la cabane – ou loge – de vigne) pour éviter un morcellement des zones vertes. Deux zones viendront compléter cette dernière avec création d'aires de jeux (non équipées). Ces zones serviront à créer un espace « protégé » par « sous-quartier ».

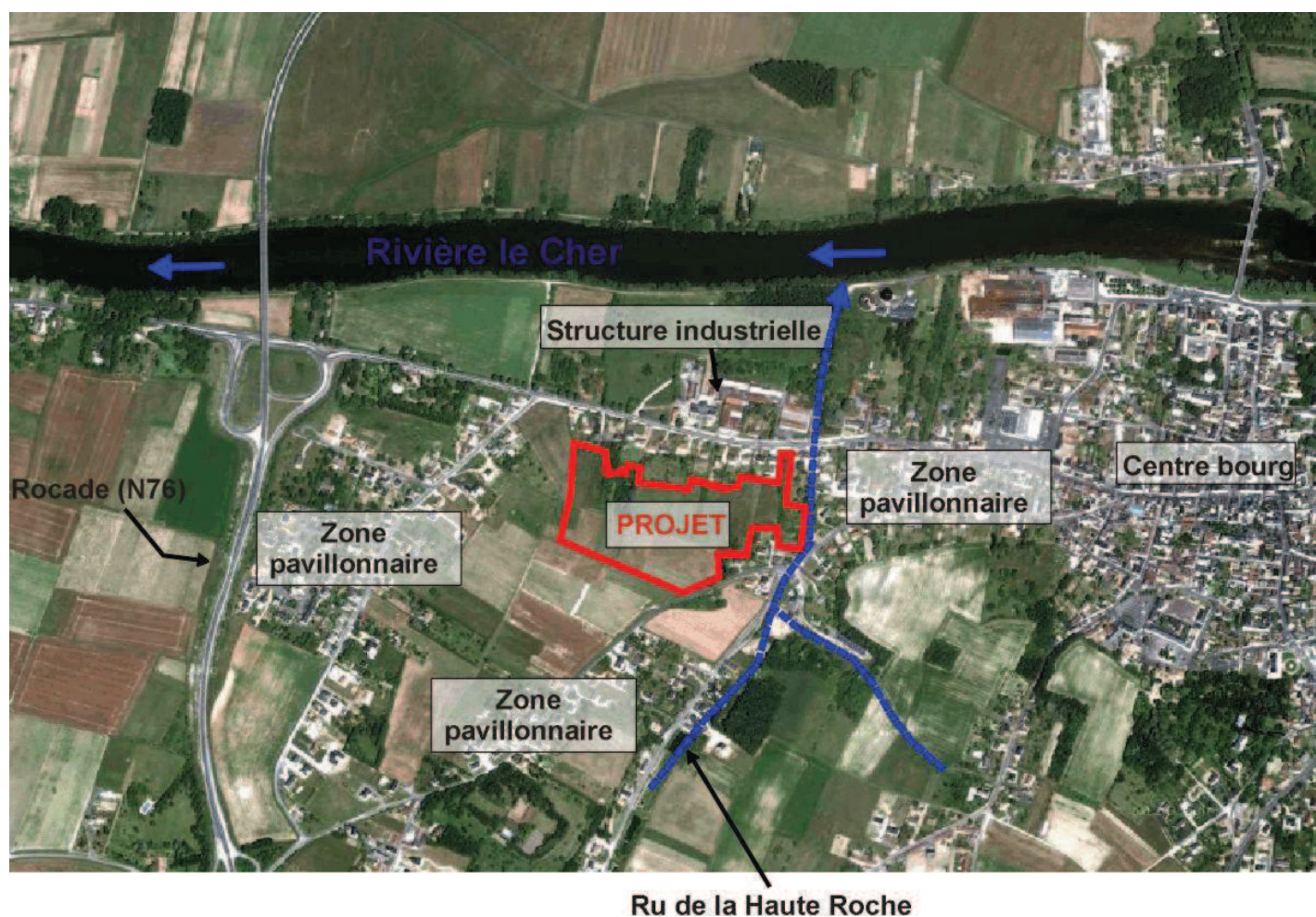
Tous ces espaces verts accueilleront des sentes piétonnes, des noues de rétention-infiltration pour les eaux pluviales et des végétaux. Ces derniers participeront à la mise en valeur de la noue, à l'interaction entre les constructions nouvelles et le futur espace public, ainsi qu'à l'intégration de l'opération dans son environnement proche et lointain, notamment avec un traitement soigné de certaines limites de l'opération (haie imposée aux acquéreurs des lots notamment).

Ces nouveaux territoires péri-urbains viennent s'insérer dans un tissu essentiellement organisé autour des axes de circulations que sont la route de Tours (en contre-bas de l'opération) et la route des Canaux (qui dessert le plateau en descente vers le Cher).

Cette opération doit participer à prolonger la notion de continuité des parcours et la nécessité de contribuer à maintenir et renforcer des circulations et des déplacements doux en maintenant les usages.

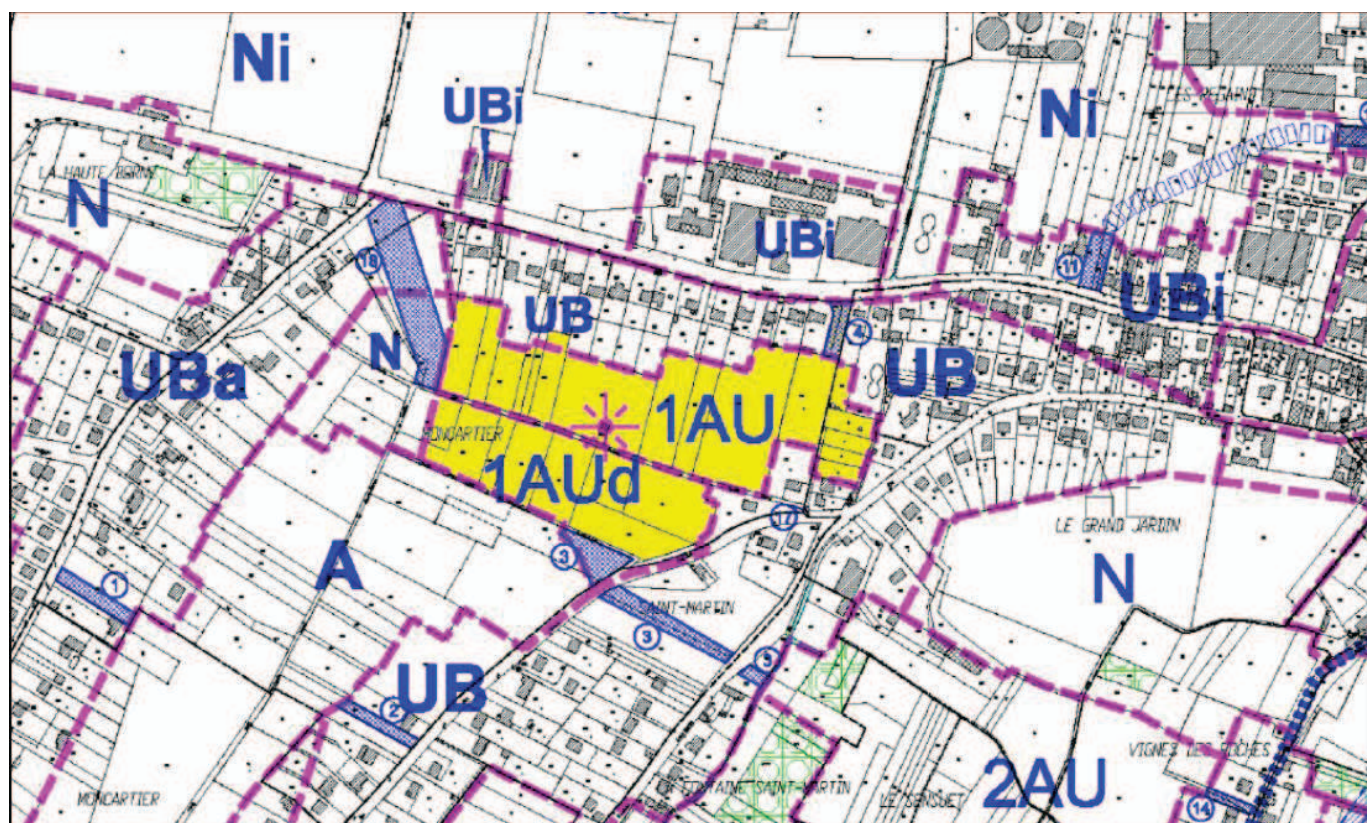
ANNEXE 5

Localisation du projet sur fond de vue aérienne et
caractérisation des terrains aux alentours immédiats



ANNEXE 6

Extrait cartographique du PLU



ANNEXE 8

Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000

