

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022**
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 7/10/2025

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire général

4.1.0 OAP sectorielles

4.1.1 OAP échéancier d'ouverture à l'urbanisation 3

4.1.2 OAP sectorielles à dominante habitat 10

4.1.3 OAP sectorielles économiques 459

4.1.4 OAP PANU 635

4.2.0 OAP thématiques

4.2.1 Économie..... 648

4.2.2 Mixité et diversité de l'habitat 693

4.2.3 Mobilité 710

4.2.4 Transition écologique et paysage 727

4.2.5 Unesco Val de Loire 775



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1.0 OAP SECTORIELLES

4.1.1 OAP échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Sommaire

Préambule 2

Echéancier des zones à urbaniser mixtes 3

Echéancier des zones à urbaniser économiques 6

PREAMBULE

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, Agglopolys a établi un « *échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

La possibilité de phasage au sein d'une opération est mentionnée à la fin de chaque OAP sectorielle, dans le volet programmation.
L'échéancier, établit en complément des OAP, offre une meilleure lisibilité à l'échelle d'Agglopolys du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future des zones 1AU. Il a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement …),
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés,
- le POA Habitat et le positionnement dans l'armature territoriale couplés avec le potentiel en optimisation (une commune du Cœur d'Agglomération qui aurait un potentiel de court terme faible au regard de ses objectifs et donc de son rôle au sein de l'armature territoriale aura plus de zones à urbaniser ouvertes rapidement pour pouvoir assumer son rôle)

L'échéancier proposé concerne l'ensemble des zones à urbaniser, zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une OAP) et 2AU (fermées à l'urbanisation dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation).

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLUi-HD (+/- 15 ans) et séquencés au regard notamment de celle du volet Habitat (un POA est établi pour 6 ans avec un bilan à mi-parcours) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2022 inclus
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et environ 6 ans à compter de 2022 inclus.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de 2022 inclus.

Les zones 1AU (constructibles) ont, à priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :

- Que des contraintes liées par exemple au foncier ou à des fouilles archéologiques pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU identifiées pour le « court terme » et qu'au contraire certaines contraintes pourraient être levées pour celles identifiées en moyen ou long terme. Également, les bilans à 3 et 6 ans pourraient conclure à la nécessité d'ouvrir plus rapidement certaines zones pour répondre aux objectifs de développement. Une procédure de modification simplifiée du PLUi-HD pourra alors permettre de revoir cet échéancier.

- Que certaines opérations démarrant à court terme ont vocation à accueillir un développement progressif, pouvant s'étaler dans le temps afin de s'inscrire dans le rythme de développement communal.

- Que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu ou que les bilans à 3 ans et 6 ans pourraient conclure à une nécessité d'ouvrir plus rapidement des zones 2AU afin d'atteindre les objectifs de développement. Ces zones 2AU pourraient, alors être ouvertes par une procédure de modification du PLUi-HD.

Un bilan de cet échéancier prévisionnel sera donc établi trois ans au plus tard après l'approbation du PLUi-HD. Y seront notamment appréhendés les logements produits/ remis sur le marché au regard de l'objectif de production annuel de logement (69.5% dans le cœur d'agglomération soit 6 150 logements (dont 50 % pour Blois), 19.5% dans les pôles

relais et équipés et 11% pour les communes rurales) mais également l'atteinte des objectifs économiques (création d'emplois, satisfaction des besoins des entreprises en termes de foncier et d'immobilier, ...). La non atteinte des objectifs pourra nécessiter une modification de l'échéancier prévisionnel.

Le PLUi-HD d'Agglopolys identifie qu'une part importante de la production de logements sera réalisée en optimisation, soit dans des ensembles couverts par une OAP, soit dans le diffus. Si les OAP en optimisation permettent d'encadrer le développement et d'inciter à une organisation mieux maîtrisée de l'espace, elles ne couvrent pas forcément des secteurs à maîtrise foncière publique. L'OAP échéancier organise ainsi la temporalité d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU en extension urbaine et des zones 2AU. Elles n'intègrent pas les OAP en optimisation puisque leur activation est dépendante de nombreux facteurs externes à la collectivité (morcellement, gestion patrimoniale des fonciers privés etc).

ECHEANCIER DES ZONES A URBANISER MIXTES

UG	Communes & nom de l'OAP	Hectares	Echéancier
Chailles - Les Montils	**Chailles**		
	La salmette	4	moyen terme
	Les Mesliers sud	2	court terme
	Cour-Cheverny		
	Les chatains 1	2	moyen terme
	Les chatains 2	2	long terme (2AU)
	Cellettes		
	La giraudière	5.3	court terme
	Les Montils		
	Les Masnières	2.2	court terme
	Les Cormes	1	court terme
	La Pinaudière	2	long terme (2AU)
	Cheverny		
	La Puce 1	3.9	court terme
	La Puce 2	1.1	long terme (2AU)
	Cande-sur-Beuvron		
	Centre bourg est	1	court terme
	Centre bourg ouest	4	court terme
	Cormeray		
	Chitenay		
	Perraudière	2	court terme
	Monthou-sur-Bievre		
	Sambin		
	Bois Bourdeau	1.1	moyen terme
	Montrain	1.9	court terme
	Seur		
	Valaire		

Cœur d'Agglomération	**Blois**		
	St georges	5.6	moyen terme
	Gutenberg	4.1	moyen terme
	Les prés fleuris	**3**	court terme
	Villierfins 2	7.3	moyen terme
	Vineuil		
	Les Remondées - (ZAC)	8.4	long terme
	Les Terres de la Haute rue (ZAC)	5.9	long terme
	Sorbiers	2	moyen terme
	La Chaussée		
	La borde	0.5	moyen terme
	Route de Villerbon	10.5	moyen terme
	Saint-Gervais-la-Foret		
	Les Bruyères	3.1	long terme (2AU)
	Auguste Michel	1	long terme (2AU)
	Villebarou		
	Villebreme	3.1	long terme
	Saint-Sulpice-de-Pommeray		
	Brochebardin	4	court terme
	Bourmains	3.5	long terme (2AU)
	Les Coteaux	1	moyen terme
	Menars		
	Saint-Denis-sur-Loire		
	Les Terrasses	2.4	court terme
	Grands Champs	1.7	long terme
	Martinières	0.7	moyen terme
	Fosse		
	Audun	0.6	court terme
	Les touches	1.4	court terme

Herbault	**Herbault**		
	Gatine	6.5	court terme
	Landes-le-Gaulois		
	Glatigny	2	court terme
	zone 2AU	**1**	long terme (2AU)
	Saint-Lubin-en-Vergonnois		
	La sourdière	2	court terme
	Santenay		
	Françay		
	Lancome		
	Saint-Cyr-du-Gault		
	Saint-Etienne-des-Guerets		

Plateau de Beauce	**La Chapelle-Vendomoise**		
	La Gare	3	moyen terme
	Poisse Mer	2.1	court terme
	Les Grds Riages	1.1	long terme
	Marolles		
	L'étang	0.8	Moyen terme
	Villerbon		
	Les touches	2.2	court terme
	Averdon		
	Sarrazines	1,4	court terme
	Saint-Bohaire		
	Les frileuses	0.6	court terme
	Rue des vollerants	0.9	moyen terme
	Villefrancoeur		
	Champigny-en-Beauce		
	Merlette	1	court terme

Veuzain Chaumont	**Veuzain-sur-Loire**		
	Les Plantes 1	2.7	court terme
	Champs Marquiers 1	0.6	moyen terme
	Derrière le four	1.3	court terme
	Les Bosseries Sud	0.6	court terme
	Les Maillardières 1	0.4	moyen terme
	Les Maillardières 2	0.8	court terme
	Chaumont-sur-Loire		
	Valloire-sur-Cisse		
	Le Tertre	2.9	court terme
	Heraudières	1	court terme
	Valencisse		
	Clos du Prieuré Ouest	2	moyen terme
	Grands Auvernats	0.5	court terme
	Grands Auvernats	0.8	long terme (2AU)
	Monteaux		
	Les écoliers	0.7	long terme
	Rilly-sur-Loire		
	Les moineaux	0.8	moyen terme

En surface,13% des zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat sont classées en zone 2AU, c'est-à-dire qu'elles sont fermées à l'urbanisation.

ECHEANCIER DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

UG	Communes & nom de l'OAP		Echéancier
Chailles - Les Montils	**Chailles**		
	Artouillat	3.6	moyen terme
	Cour-Cheverny		
	ZA de l'Ardoise	6.7	court terme
	Sambin		
	Les Plantes	0.6	court terme
Cœur d'Agglomération	**Saint-Denis-sur-Loire / La Chaussee**		
	Nord-est	30	long terme (2AU)
	La Chaussée		
	Parc des Châteaux	18	court terme
	Parc A10	8.2	court terme
	Villebarou		
	Poulain	5.8	court terme
	Ménars		
	Villebarou		
	Euro	6.4	court terme
Herbault	**Herbault**		
	TIAC	1.1	court terme
Plateau de Beauce	**Averdon**		
	Malakoff	5	long terme (2AU)
	Villefrancoeur		
	Le Breuil	7.5	court terme
Veuzain Chaumont	**Valloire-sur-Cisse**		
	Innothera	4	court terme
	Veuzain sur Loire		
	Bois Blanc	1.4	court terme

En surface, 35% des zones à urbaniser à vocation économique sont classées en zone 2AU, c'est-à-dire qu'elles sont fermées à l'urbanisation.



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1.0 OAP SECTORIELLES

4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Modification simplifiée n°2 approuvée le 7/10/2025

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

4.1.2 OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

AVERDON **7**
Moulin Chalot 8
Sarrazines 12

BLOIS **16**
La Butte 17
Maunoury – Cités Unies 22
Laplace 2 26
Gare 30
Saint Georges 35
Gutenberg 40
Villiersfins 2 45
Prés Fleuris 50
Frileuse 54

CANDE-SUR-BEUVRON **58**
Centre Bourg Est 59
Centre Bourg Ouest 63

CELLETTES **68**
La Giraudière 69
Rue des Ecoles 74

CHAILLES **79**
La Salmette 80
Mesliers sud 85

CHAMPIGNY-EN-BEAUCE **90**
Taille des Vignes 91
Merlette 95

CHAUMONT-SUR-LOIRE 98
La Goutechalière 99
La Bataille 104

CHEVERNY 109
La Puce 110

CHITENAY 115
Les Perraudières 116

COUR CHEVERNY 120
Les Châtains 1 121

FOSSE 125
Le Bourg 126
Audun 130
La Touche 134

HERBAULT 139
Gâtine 140

LA CHAPELLE-VENDOMOISE 145
La Gare 146
Poisse Mer 150
Les Grands Riages 154

LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR 159
Basses Roches 160
Maunoury – Cités Unies 164
La Borde 169
Clos du Bourg 173
Route de Villerbon 178
Laplace 2 183

LANDES-LE-GAULOIS 188
Glatigny 189

LES MONTILS 193
Les Masnières 194
Les Cormes 199
La Haye 203
Les Tilleuls 206

MAROLLES 210
La Scierie 211
L'Etang 216

MENARS 221
Les Coutures 222

MONTEAUX 226
Les Ecoliers 227

MONTHOU-SUR-BIEVRE 231
Beauregard 232
Gâte Cœur 236

RILLY-SUR-LOIRE 240
Les Moineaux 241

SAMBIN 245
Montrain 246
Bois Bourdeau 250
Le Bourg Neuf 254

SAINT-BOHAIRE 259
Les Frileuses 260
Rue des Vollerants 265

SAINT DENIS SUR LOIRE 269
Les Grands Champs 270
Martinière 275
Les Terrasses 280

SAINT-GERVAIS-LA-FORET 285
Charbonnier 286
Landiers 290
Point du Jour 294
L'Aubépin 298

SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS 302
La Sourdière 303

SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY 307
Le Haut Bourg 308
Brochebardin 312
Les Coteaux 316

VALENCISSE 320
De Lattre de Tassigny 321
Clos du Prieuré Ouest 325
Les Grands Auvernats 330

VALLOIRE-SUR-CISSE 333
Les Beaumonts 334
Poirier Vert 339
Héraudières 343
Le Tertre 347

VEUZAIN-SUR-LOIRE 351
Les Plantes 1 352
Les Champs Marquiers 1 357
Derrière le Four 362
Les Bosseries Sud 367
Les Maillardières 1 372
Les Maillardières 2 376

VILLEBAROU 380
Francillon 381
Villebrême 385
Villeflanzy 389
Parc des Mézières 393

VILLERBON 397
Les Touches 398

VINEUIL 403
Greffier Sud 404
Greffier Nord 408
Bas Foux 412
Chemin des Roches 416
Les Perrières 421
Beausoleil – Les Saintes Maries 424
Sablons 429
Bois Jardins 434
Les Terres de la Haute Rue 437
Les Remondées 441
Sorbiers 444

AVERDON

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nb de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Échéancier*
Moulin Chalot	Optimisation foncière	Environ 1,5 ha	Environ 15 logements[1]	AVER-01	Uj1 / Uv1/ N	-
Sarrazines	Extension urbaine	1,4 ha	Environ 14 logements[1]	AVER-02	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Moulin Chalot	Optimisation foncière	Environ 1,5 ha	Environ 15 logements[1]	AVER-01	Uj1 / Uv1 / N	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour de l'église Saint-Lubin** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Moulin Chalot* est situé à l'ouest du bourg d'Averdon en cœur d'ilot délimité par la rue du Moulin Chalot au Nord et la rue du Pont au sud. C'est aujourd'hui un espace en friche, sur lequel se trouvent deux constructions : au nord, une longère implantée au contact de la voie, repérée au titre des éléments de patrimoine et entourée de beaux arbres et d'un boisement à préserver (repérés au titre des éléments de paysage) ; au sud un hangar agricole en retrait de la voie (photo 1).

Ce terrain est très bien situé dans le bourg, à proximité immédiate des équipements et services (école, église…).

A l'est du secteur de projet, l'esprit village domine. Les constructions les plus anciennes sont implantées au contact de la voie, le plus souvent en pignon sur rue, le long de la rue du Pont qui traverse le bourg. Au sud, les constructions sont implantées sur de très grandes parcelles, en retrait de la voie, sur la rue du Moulin Chalot et le chemin des Garennes.

Le secteur se trouve également très proche du Moulin sur la Cisse au nord et d'un espace de loisirs et de détente au sud.



1/ Vue depuis la rue du Pont : le hangar métallique est intégré au secteur d'OAP et permet d'assurer un bouclage.



2/ Vue depuis la rue du Moulin Chalot : le secteur de projet à gauche, dans une ambiance champêtre

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Désenclaver et aménager un cœur d'îlot bien situé dans le bourg*
- *Permettre des liaisons piétonnes avec les équipements et services situés à proximité*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de désenclaver le cœur d'ilot grâce à la création d'une maillage viaire connectée à la rue du Pont. Des cheminements piétons permettent d'accéder directement au cœur de bourg et aux équipements à proximité.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP
- Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Espace d'usage commun
- Espace de nature
- Épaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- A Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Accès vers terrains privés à assurer
- P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'opération est située à l'interface de deux types d'ambiance, à la fois villageoise et pavillonnaire. Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. Elles peuvent être en retrait de la voie afin de créer des espaces libres de tailles variées au contact de la celle-ci ou plutôt à l'alignement ponctuel ou continu pour permettre de dégager de grands jardins à l'arrière et de créer des effets de cœurs d'îlot au contact des jardins des constructions déjà existantes et une transition paysagère avec la partie naturelle située au nord de l'opération.

Les différentes lisières du secteur de projet sont traitées de façon qualitative par la plantation en fond de jardin d'une haie arbustive composées d'essences locales et variées, qui permet de créer un filtre végétal pour limiter les vis-à-vis avec les constructions existants et favorise une insertion paysagère du secteur dans son environnement. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». Le boisement existant sur la rue du Moulin Chalot ainsi que l'espace enherbé sont conservés.

A l'ouest et au nord du secteur, deux espaces communs sont aménagés, ils permettent la desserte des constructions ainsi que l'accueil de quelques places de stationnement résidents ou visiteurs. Un maillage de cheminements piétons permet de rejoindre à pied le moulin sur la Cisse côté ouest, et le cœur de bourg et ses services au nord via la rue du Moulin Chalot.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par deux voies en sens unique, connectées à la rue du Pont au sud. Ces rues sont des espaces partagés entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun à l'ouest de l'opération.

En fond d'impasse sont aménagés les espaces communs permettant de desservir les lots restants. Ces espaces sont d'usages variés et ne peuvent assurer qu'une fonction d'aire de retournement.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant sur les ouvrages situés rue du Pont, et assurer un bouclage avec la rue du Moulin Chalot.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Sarrazines	Extension urbaine	1,4 ha	Environ 14 logements[1]	AVER-02	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour de l'église Saint-Lubin** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur Sarrazines se situe à l'entrée nord de la commune d'Averdon, au contact direct de l'espace agricole au nord. C'est un espace ouvert en enherbé qui présente un intérêt écologique important puisqu'il est situé en zone Natura 2000. Le secteur géographique qui jouxte celui concerné par l'OAP comprend un talus situé au nord du secteur qui doit être préservé par l'urbanisation.

Le site est en légère pente vers le bourg, au sud. La rue des Sarrazines et la partie nord du secteur OAP situés en point haut offrent un point de vue sur l'église d'Averdon (point de vue non repéré dans le SCoT). Le secteur est d'ailleurs concerné par le périmètre Monument Historique lié à l'église d'Averdon. Ce périmètre peut engendrer des orientations supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France

Le secteur couvert par l'OAP est directement accessible depuis la rue des Sarrazines, il est connecté à la rue du Moulin Chalot au sud-ouest par un chemin rural. Au sud-est, aux abords du secteur de projet, les constructions sont implantées principalement en retrait par rapport à la voie avec des jardins arborés. De l'autre côté de la rue du Moulin Chalot, en allant vers le bourg, les constructions sont plus anciennes et implantées au contact de la voie. Le secteur OAP est proche du cœur de bourg et des équipements communaux.



1/ Point de vue sur l'église depuis la rue des Sarrazines au nord du secteur



2/ Chemin rural reliant la rue du Moulin Chalot au secteur OAP

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Créer un bouclage entre la Rue des Sarrazines et la rue du Moulin Chalot*
- *Aménager un quartier bien situé en tenant compte des constructions déjà présentes*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace ouvert au nord*
- *Conserver la vue sur l'église*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir des habitants à proximité du bourg et des équipements de la commune. Le secteur est accessible en voiture depuis la rue des Sarrazines et depuis la rue du Moulin Chalot, pour les modes doux uniquement.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Sur la partie située au nord de la voie créée, les constructions sont implantées uniquement à proximité de la voie, selon les modèles « pignons sur rue » et « jardinets à l'avant », afin de conserver des espaces non bâtis en fond de parcelle où un espace arboré est aménagé au contact avec l'espace agricole.

L'aménagement se fait dans le respect du milieu naturel existant. Pour cela, un espace vert est créé à l'entrée de l'opération, afin de préserver l'ouverture visuelle sur l'église située en contrebas et de garantir une surface herbacée généreuse à l'échelle de l'opération. De plus, le talus (hachuré bleu) situé en dehors du secteur et ses abords identifiés par l'espace de nature dans son prolongement au sein de l'OAP, sont préservés de toute construction ou aménagement engendrant l'artificialisation de cette emprise. Une attention particulière est donc portée sur ces espaces, afin de préserver leur intérêt et leurs fonctionnalités écologiques. En effet, le talus abrite une espèce protégée « Euphraise de Jaubert » et l'espace de nature situé dans son prolongement permettra de préserver le développement de cette espèce.
Afin de préserver le milieu, les travaux de terrassement sont réalisés sur les périodes les moins impactantes pour le milieu, soit du 15 octobre au 1 mars. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Un espace commun aménagé en fond d'opération permet le retournement des véhicules, le stationnement ponctuel des visiteurs et l'accès aux constructions qui le bordent. C'est un espace convivial qui se prolonge à l'ouest pour les piétons et se connecte à la rue du Moulin Chalot.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une voie en impasse accessible depuis la rue des Sarrazines. Cette impasse est aménagée comme un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Elle peut intégrer du stationnement longitudinal afin de répondre aux besoins des habitants.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **14** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de la Croix Rouge. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable

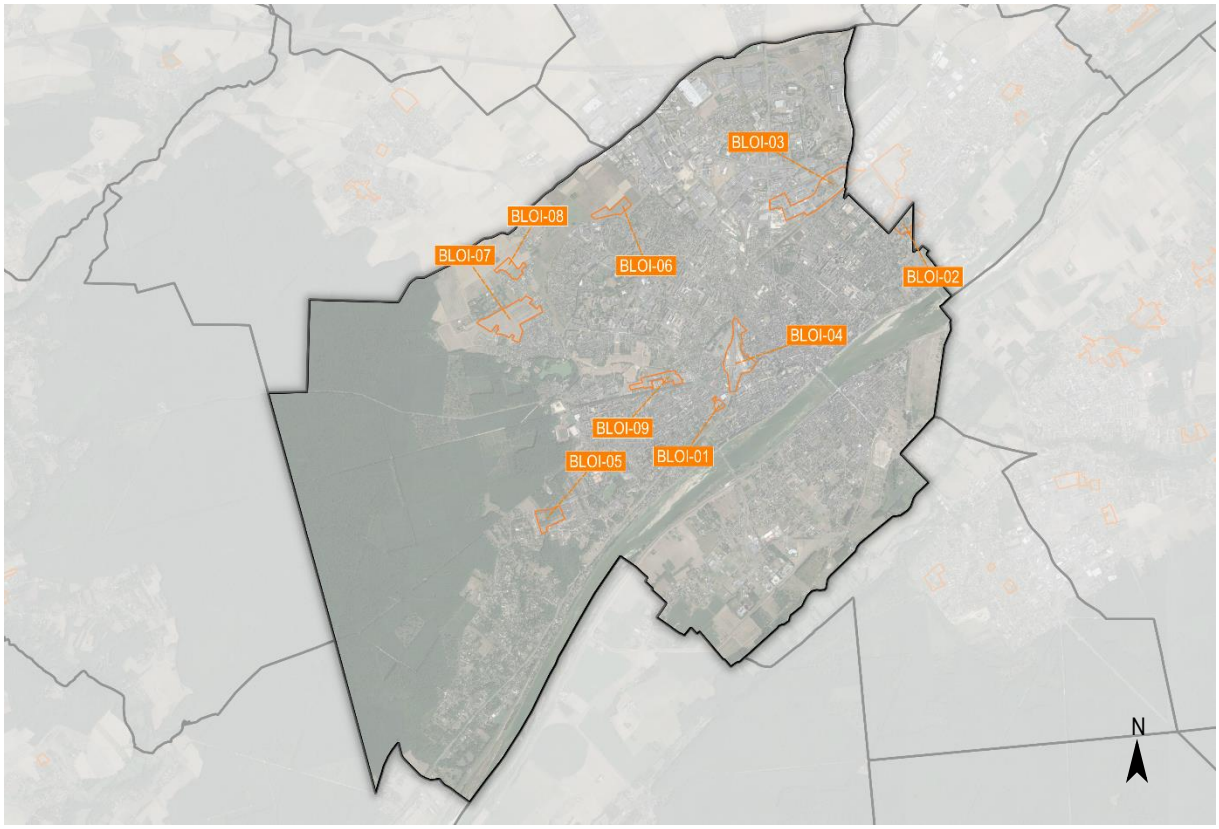
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

BLOIS

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Butte	Optimisation foncière	Environ 0,7 ha	minimum 50 logements[1]	BLOI-01	Ui3	-
Maunoury – Cités Unies	Optimisation foncière	Environ 1 ha	minimum 50 logements[1]	BLOI-02	Ui1 / Ui2	-
Laplace 2	Optimisation foncière	Environ 17 ha	minimum 250 logements[1]	BLOI-03	UMR/Ui1 (mixte)	-
Gare	Optimisation foncière	13 ha	minimum 350 logements[1]	BLOI-04	UP4-1	-
Saint Georges	Extension urbaine	5,6 ha	environ 250 logements[1]	BLOI-05	1AUi	Moyen terme
Gutenberg	Extension urbaine	4,1 ha	environ 185 logements[1]	BLOI-06	1AUi	Moyen terme
Villiersfins 2	Extension urbaine	7,3 ha	environ 200 logements[1]	BLOI-07	1AUv	Moyen terme
Prés Fleuris	Extension urbaine	3 ha	environ 50 logements[1]	BLOI-08	1AUv	Court terme
Frileuse	Optimisation foncière	5,2 ha	minimum 130 logements[1]	BLOI-09	Ui3	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Butte	Optimisation foncière	Environ 0,7 ha	minimum 50 logements[1]	BLOI-01	Ui3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour de la Chocolaterie Poulain (Château et ateliers de fabrication).** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Site classé « la Butte des Capucins** » *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone secondaire de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

La butte des Capucins est une propriété communale actuellement fermée au public. C'est un lieu qui présente des enjeux paysagers et patrimoniaux importants puisque les murs en pierres et la butte arborée situés sur la partie sud sont repérés au règlement graphique, au titre des éléments de patrimoine et de paysage.
Le secteur de « *la Butte* » est occupé aujourd'hui par des hangars qui ne sont plus utilisés. La recomposition urbaine du cœur d'ilot se fait au contact des constructions existantes. Cet îlot est desservi au nord par la rue Charles d'Orléans, où les constructions sont implantées au contact ou en léger retrait de la voie.
Il est bordé à l'est par l'avenue de la Butte, une artère très passante, en sens unique et fréquemment encombrée aux heures de pointe, qui mène aux bords de Loire. L'avenue de la Butte est bordée par des constructions à l'ouest, dont un hangar inoccupé qui pourra être démoli pour permettre de libérer le foncier, et par un supermarché à l'est.
Enfin, la rue Albert 1er, qui longe le secteur au sud, est un des axes principaux reliant la partie ouest de la commune au centre-ville. Cette rue est bordée par des constructions implantées majoritairement au contact de la voie, en façade ou en pignon sur rue, ou en léger retrait, ce qui lui confère une ambiance urbaine.
A l'ouest du secteur de la Butte, se trouve une résidence privée, aménagée sur une grande unité foncière, atteignant la hauteur R+3+combles, avec de grands espaces verts aménagés autour des bâtiments.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ La butte classée située à l'angle de la rue Albert 1er et de l'avenue de la Butte, sur un promontoire, est repérée au règlement



2/ La rue Charles d'Orléans permet un accès au nord du secteur de projet



3/ La partie sud du secteur est située en surplomb par rapport à la voie, et bordée par un mur en pierre à conserver

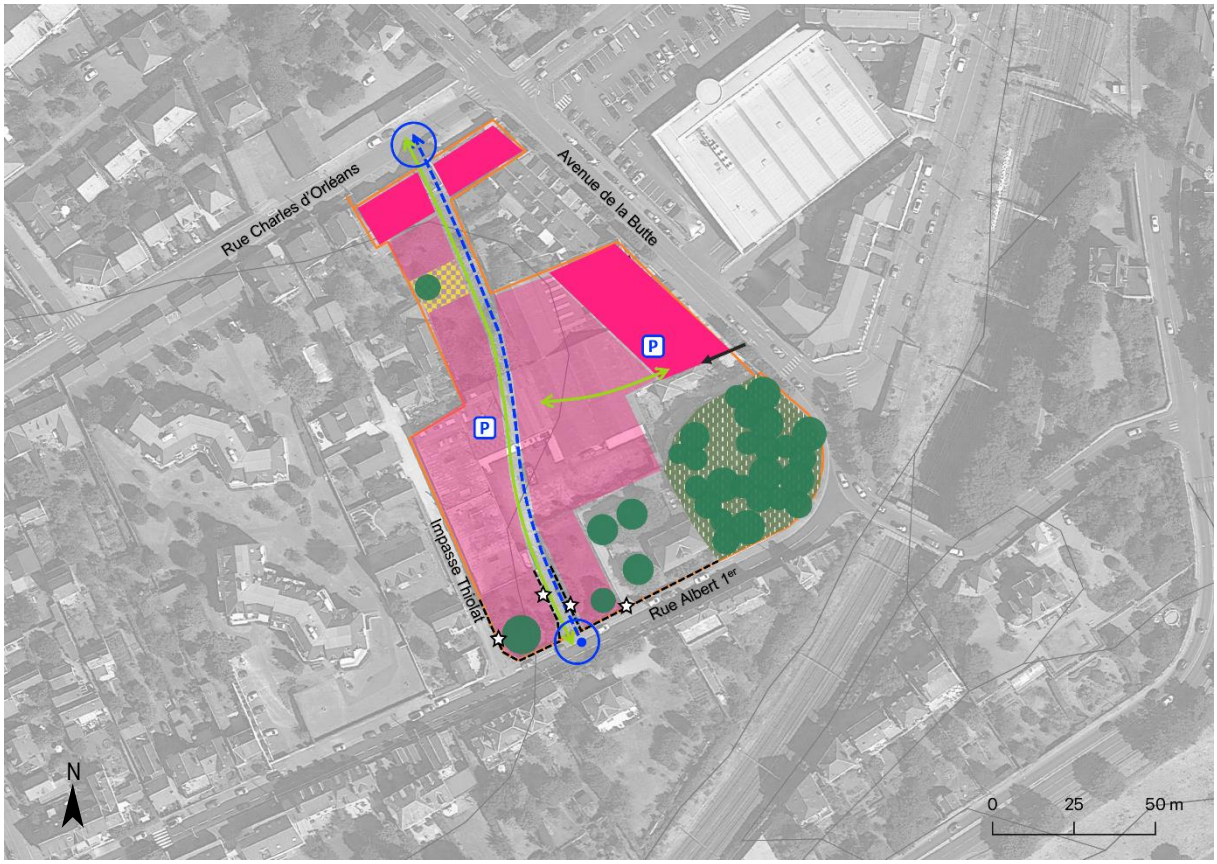
b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser le foncier d'un cœur d'ilot très bien situé qui accueille aujourd'hui un hangar inoccupé*
- *Recréer un esprit urbain sur la rue de la Butte*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*
- *Créer un bouclage entre la rue Albert 1er et la rue Charles d'Orléans*
- *Conserver la butte arborée à l'angle de la rue Albert 1er et de l'avenue de la Butte*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet l'optimisation d'un foncier très bien situé en cœur de ville. La mutation de ce secteur repose sur la démolition des hangars existants. La maison vacante située sur la Rue Charles d'Orléans peut être surélevée ou démolie si sa préservation n'est pas possible au regard de son état. Ce secteur permet de créer environ 50 logements, aménagés de façon à favoriser la mixité sociale et la diversité des formes architecturales sur ce secteur. La butte arborée et les murs en pierres repérés sont préservés.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre
- Arbre isolé
- Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Espace de nature

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET DE FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Maillage viaire potentiel
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'habitat où les typologies bâties sont les plus denses

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, l'implantation des constructions doit être variée. Pour prolonger les formes urbaines voisines du secteur, les modèles au contact de la voie sont à privilégier. Ces modèles contribuent à créer des jardins d'un seul tenant.
Pour rendre possible cette diversité, les découpages parcellaires en lanière, de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, et à son orientation. Ponctuellement l'implantation de modèles « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant » permet de créer des retraits jardinés limitant ainsi les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines le long des voies. Cette juxtaposition de modèles conduit à penser l'urbanisation du site en préservant les éléments déjà existants, tels que les murs en pierre repérés dans le règlement graphique ou les éléments paysagers (arbres, arbustes…).

Des logements collectifs sont aménagés au contact de la rue Charles d'Orléans et de l'Avenue de la Butte. Ils peuvent atteindre une hauteur en R+2 maximum. Dans le cœur d'îlot, les maisons individuelles et groupées sont privilégiées, elles permettent une transition des formes urbaines plus douce avec les constructions existantes le long de l'impasse Thiolat.

Un espace commun polyvalent est aménagé au cœur du quartier, le long de la traversée nord-sud. C'est un espace convivial, récréatif et arboré, aménagé à destination des habitants du quartier. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Il contribue à la qualité paysagère de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Sur la rue de la Butte, un accès unique aux stationnements des logements collectifs situés le long de cette voie peut être créé. Les autres logements de l'OAP seront desservis depuis la rue Charles d'Orléans et la rue Albert 1er par :
- la création d'une liaison douce obligatoire entre rue Charles d'Orléans et rue Albert 1er ;
- un bouclage véhicules en option qui doit être en sens unique de préférence en sud-nord si cette option est choisie.

La végétation des espaces privés est ponctuellement visible depuis l'espace public, ce qui apporte de la qualité à cette ruelle à l'ambiance résidentielle. Le bouclage entre l'accès créé rue de la Butte et la traversée nord-sud créée afin de desservir le cœur d'îlot se fait par un cheminement doux uniquement.

La sortie rue Charles d'Orléans nécessite de déplacer l'arrêt de bus existant. Afin de répondre aux besoins des habitants et de limiter la présence de la voiture dans l'espace public, les parkings souterrains sont privilégiés dans l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique *« mixité et diversité de l'habitat ».* L'opération permet la construction de **50** logements minimum.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Albert 1er.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Maunoury – Cités Unies	Optimisation foncière	Environ 1 ha	minimum 50 logements[1]	BLOI-02	Ui1 / Ui2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de protection relative aux ouvrages de transports et de distribution de l'électricité de la ligne Poisard Vineuil** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Le classement sonore de catégorie 2 pour le Boulevard des Cités Unies et catégorie 3 pour l'avenue Maunoury** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Le classement sonore de catégorie 2 pour le Boulevard des Cités Unies et catégorie 3 pour l'avenue Maunoury Unies** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projets « *Maunoury-Cités Unies* » s'étend sur deux communes : Blois et La Chaussée-Saint-Victor. C'est un secteur en optimisation foncière qui se situe au croisement de l'avenue Maunoury (qui fait le lien entre les deux communes), et le boulevard des Cités Unies. Ces deux axes très passants constituent aujourd'hui l'entrée est de la commune de Blois, une entrée « fonctionnelle » dédiée aux voitures, peu qualitative d'un point de vue paysager, et inadaptée aux mobilités douces. Les axes routiers bordant ce secteur sont supports de bruit et sont classés catégorie 2 (Boulevard des Cités Unies) et catégorie 3 (avenue Maunoury), ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.7).

Au sud de l'avenue Maunoury, le quartier des Cornillettes est composé de logements collectifs aménagés sous forme de tours. Une de ces tours, située au contact du boulevard, a été démolie récemment, libérant ainsi du foncier pouvant être optimisé. Ce quartier présentant des hauteurs importantes est séparé de l'avenue Maunoury par un linéaire de constructions implantées le long de l'avenue, en léger retrait, offrant des jardins à l'arrière.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ L'Avenue de Maunoury, un axe majeur et très passant qui relie Blois et La Chaussée-Saint-Victor



2/ Le carrefour entre l'Avenue de Maunoury et le Boulevard des Cités-Unies, un espace très fréquenté



3/ Le quartier des cornillettes depuis l'Avenue du Maréchal Lyautey

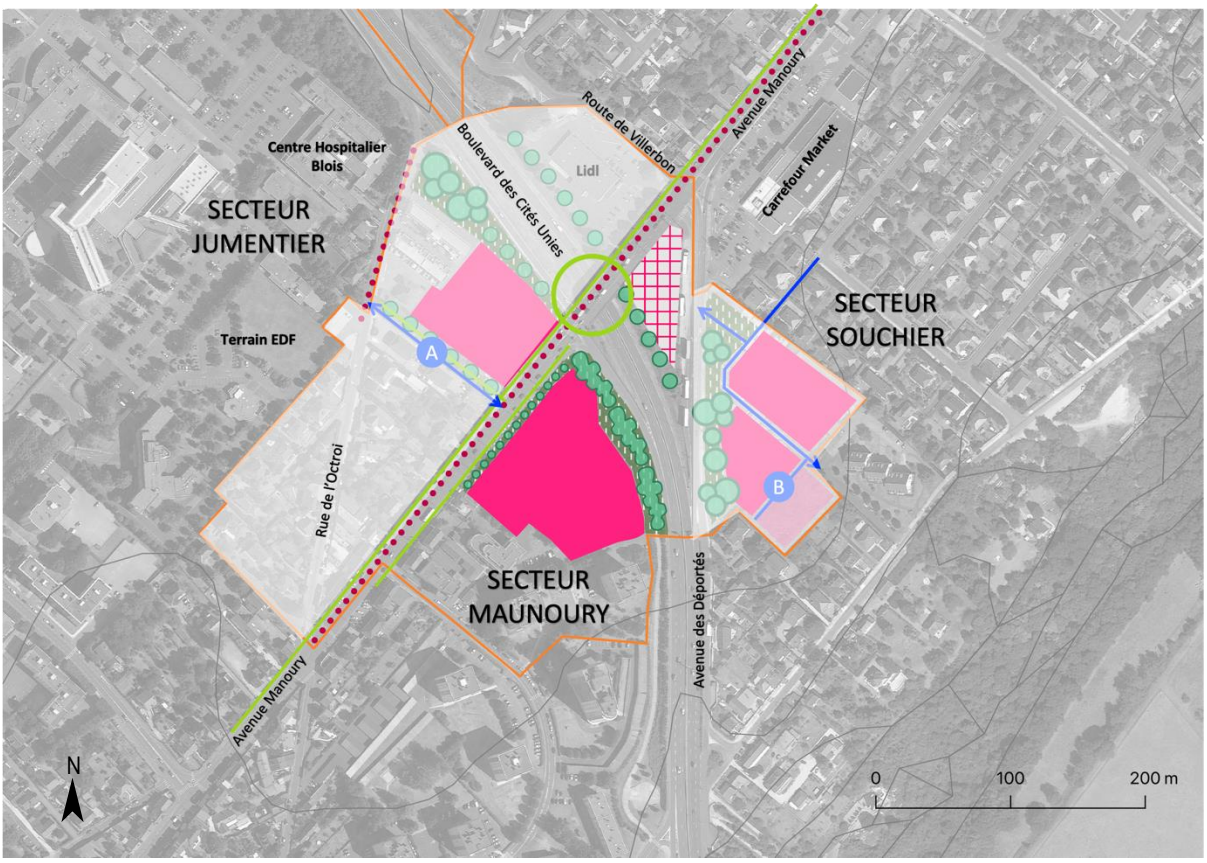
b. Objectifs de l'OAP

- *Restructurer le tissu urbain*
- *Diversifier l'offre de logements du secteur*
- *Aménager un carrefour urbain et marquer l'entrée de ville*
- *Développer les liaisons piétonnes, sécuriser les accès et les traversées piétonnes des grands axes*
- *Requalifier l'avenue Maunoury*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet la restructuration urbaine progressive du secteur Maunoury, avec la requalification de l'avenue Maunoury, l'aménagement de liaisons piétonnes entre Blois et La Chaussée-Saint-Victor, de nouvelles voies de dessertes intra-urbaines permettant d'accéder aux cœurs d'ilots et de créer des logements et des locaux d'activités idéalement situés.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace de nature

Epaisseurs arborées

Haie, alignement d'arbres

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET DE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante à restructurer

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Traversée piétonne sécurisée à aménager

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat où les constructions les plus hautes peuvent prendre place

Espace constructible à dominante d'activités

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

En zone Ui2, l'ambiance recherchée vise à créer une certaine intensité urbaine grâce aux droits à bâtir octroyés. Dans ce secteur, les hauteurs sont importantes et les emprises et modèles d'implantation autorisés permettent d'investir aisément le foncier disponible. Les constructions sont implantées en retrait du boulevard des Cités-Unies et de l'avenue Maunoury. Une lisière végétale permet de limiter les vis-à-vis et l'impact du bruit entre les logements et ces axes très passants qui les bordent.

Un réseau de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées et dédiées est aménagé sur ce secteur, notamment le long de l'avenue Maunoury. Une traversée sécurisée du boulevard des Cités-Unies est aménagée afin de favoriser les modes doux sur ce secteur et d'apaiser l'entrée de ville.

Le secteur central, bordé par le boulevard des Cités-Unies, l'avenue des Déportés et la rue Maunoury, est dédié à de l'activité.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». L'avenue Maunoury est réaménagée comme un boulevard urbain, où la circulation est apaisée et où les piétons et les vélos disposent d'un espace dédié et sécurisé pour cheminer.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique *« mixité et diversité de l'habitat »*. L'opération permet la construction de **50** logements minimum.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés avenue Maunoury.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de la mutation progressive du foncier et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Laplace 2	Optimisation foncière	Environ 17 ha	minimum 250 logements[1]	BLOI-03	UMR / Ui1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Laplace 2* se situe au nord du centre-ville de Blois, au nord de la voie ferrée, à l'interface entre zones d'activités et quartiers dédiés à l'habitat. Ce secteur d'OAP se superpose en partie avec le secteur d'OAP économique Blois Nord.
C'est un secteur de renouvellement urbain, occupé aujourd'hui par plusieurs entreprises, pour certaines encore en activité. Une grande partie est dédiée à du stockage de matériaux. Le secteur est bordé par la rue Laplace au nord et la rue du Cavalier au sud. Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement de l'opération qui vient de s'achever sur le secteur Laplace, à l'ouest, le long de l'avenue de Châteaudun.



1/La rue du Cavalier traverse aujourd'hui le secteur Laplace 2



2/Le secteur est bordé au nord par la rue Laplace, une voie large à l'ambiance très minérale



3/ Au sud, la rue du Cavalier est bordée par des constructions implantées en retrait de la voie et des jardins familiaux

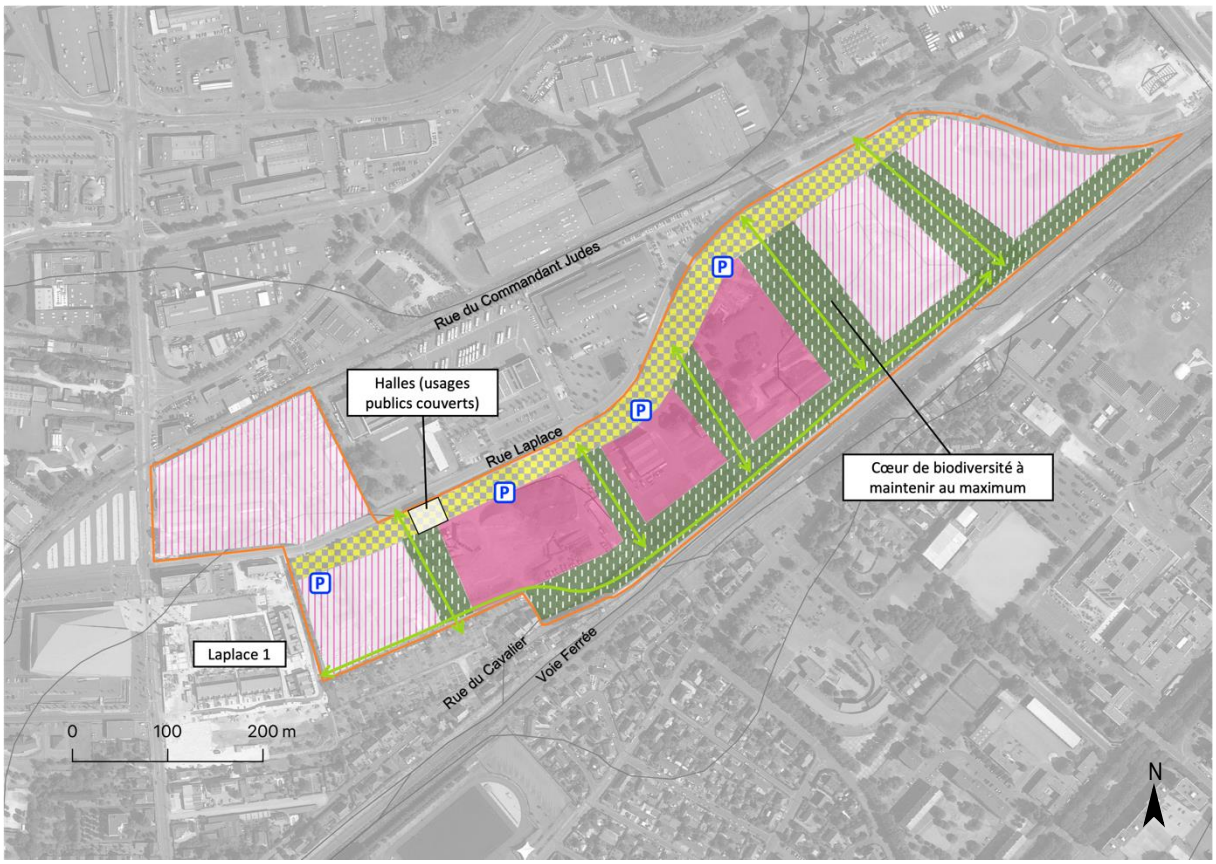
[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un nouveau quartier qui s'inscrive dans le prolongement de l'opération réalisée sur le secteur Laplace 1*
- *Préserver une bande arborée au contact de la voie ferrée*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Bande active

Frange paysagère et espaces à dominante végétale

Arbre isolé

Bosquet, boisement

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Espace de stationnement à créer depuis la rue Laplace

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

Espace constructible mixte (habitat et/ou activités et/ou équipements collectifs)

Ce secteur de renouvellement urbain, peut, du fait de sa proximité avec le centre-ville, accueillir une opération permettant de :

- répondre aux besoins en logement, dans un souci de diversification de l'offre et d'affirmation de Blois comme ville centre du Cœur d'Agglomération,
- répondre aux besoins de l'ensemble de la population dans sa diversité sociale et générationnelle.
- requalifier l'ensemble du foncier par la conception d'espaces publics paysagers, créateurs de lieux de convivialité et d'échanges,
- renforcer et ou créer un maillage autour des mobilités (viaire, transports en commun, cycles, piétons...),
- reconquérir cet ensemble de manière exemplaire, en ancrant l'écologie au centre de sa reconversion,
- intégrer la gestion à la parcelle des eaux pluviales urbaines,
- contribuer, à travers les aménagements envisagés, à la préservation de la biodiversité,
- proposer une offre attractive, mixant les fonctions (logements, activités, équipements),
- les activités présentes sur le site (parmi lesquelles celles du Conseil Départemental 41) ont vocation, à terme, à être relocalisées soit sur la partie Est du site, soit sur un autre site.

Dans ce sens, le projet doit :

- s'appuyer pour partie sur les zones perméables existantes du site, pour développer des espaces publics à dominante végétale (corridors faunistiques et floristiques, gestion des eaux pluviales, etc.),
- maintenir au maximum le cœur de biodiversité principal (espace perméable, enfrichement spontané, poumon vert),
- développer une « bande active » le long de la rue Laplace :
    - support de la trame verte et bleue, et d'une voie piétons cycles généreuse,
    - prévoir le maintien de la halle existante, pour l'accueil d'usages publics couverts,
    - insérer dans la bande active une programmation d'unités économiques compatibles avec de l'habitat,
    - concevoir le stationnement dédié résidentiel / activités en amont pour garantir l'apaisement de quartier, accessible depuis la rue Laplace,
- développer des perméabilités douces transversales, nord-sud (y compris apaisement de la section nord de la rue du Cavalier),
- aménager une deuxième frange paysagère verte et bleue le long de la voie ferrée, dans la continuité des jardins partagés / usages à définir (nouveaux jardins partagés, etc.),
- développer l'habitat sous la forme de « hameaux » (d'environ 1 ha à 1.5 ha), variant les densités et mixtes (logement social + privé), conçus autour d'îlots de fraîcheur ; gestion des eaux pluviales à la parcelle : toitures réservoirs, noues...),
- intégrer une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération dès son lancement,
- anticiper le projet d'une passerelle au-dessus de la voie ferrée (actuellement non localisée) pour permettre une liaison inter-quartiers vers les Provinces au sud.

a. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». Ce secteur est à vocation principale d'habitat avec une densité minimum de 50 logements/ha pour chacune des poches/hameaux d'habitat. Ce secteur peut également accueillir de l'activité (activités de services, industrie, bureaux) et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces constructibles mixtes (aux extrémités est et ouest) doivent pouvoir accueillir des fonctions diverses à définir selon les besoins et les opportunités foncières pour de l'habitat et/ou des équipements collectifs et/ou des activités économiques compatibles avec l'environnement habité.

b. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Laplace.

Eau potable

L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys. Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

c. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Gare	Optimisation foncière	13 ha	minimum 350 logements[1]	BLOI-04	UP4-1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Les périmètres des abords de 500m autour de la Chocolaterie Poulain (Château et ateliers de fabrication), l'église Saint-Vincent, le Pavillon d'Anne de Bretagne, le Château de Blois et ses anciennes dépendances, l'ensemble des fortifications de la ville, de l'Hôtel de Guise** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone secondaire de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** sur la partie sud *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² et sur la partie nord-est pour les projets dont l'emprise est supérieure à 300 m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte

a. Eléments de contexte

L'opération de renouvellement urbain se situe en frange ouest de l'hypercentre et se développe de part et d'autre du faisceau ferroviaire. Les axes routiers bordant ce secteur sont support de bruit et sont classés catégorie 2 (voie ferrée) et catégorie 4 (avenue du docteur Jean Laigret et rue de la Garenne), ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.7).
Après un passé industriel important, le site de la gare a été quelque peu délaissé, malgré une position géographique déterminante. Quartier pivot de l'agglomération, le quartier gare, représente la porte d'entrée du centre-ville pour les usagers du train. Il a pour ambition d'accueillir à terme, de nouveaux logements, des bureaux, des services à la personne, des commerces, de l'hôtellerie-restauration (en complément de l'offre existante) et des locaux universitaires (extension de l'INSA - Institut national des sciences appliquées - Centre Val de Loire).
Ce secteur se situe en partie dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO (voir pièce n°6.12). L'ensemble doit contribuer à mettre en valeur le patrimoine historique, touristique et culturel de la ville.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/La Rue Jean Moulin mène au parvis de la gare. Elle donne accès à l'ancien parking car qui va être transformé en parc urbain



2/L'avenue du Docteur Jean Laigret relie la gare au centre-ville de Blois



3/Le parvis de la gare et les locaux de l'INSA



4/Le franchissement piéton/vélo de la voie ferrée et le parvis ouest

b. Objectifs de l'OAP

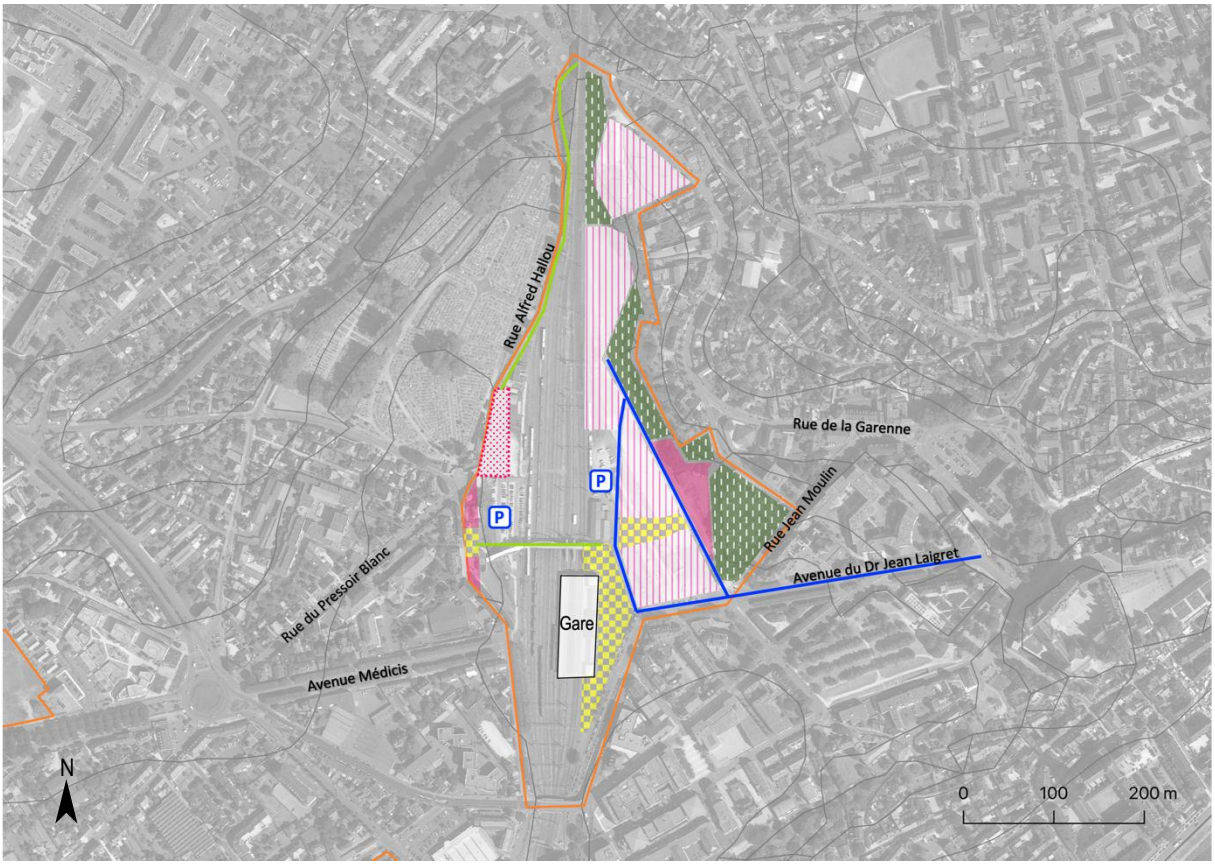
- *Répondre aux besoins en nouveaux logements pour la population dans un souci de diversification de l'offre et d'élargissement de la centralité blésoise ;*
- *Répondre aux besoins de l'ensemble de la population par le renforcement de l'offre en équipement ;*
- *Proposer une offre attractive (logement/service) adaptée à la fonction de cœur d'agglomération ;*
- *Optimiser la ville via la reconquête des friches ;*
- *Veiller à la qualité des espaces publics en favorisant le séquençage et la mise en scène des axes structurants ;*
- *Renforcer l'attractivité touristique de la ville en promouvant le patrimoine architectural et paysager et en valorisant une image qualitative de cette entrée de centre-ville.*
- *Aménager une centralité animée de qualité autour du pôle multimodal de la gare de Blois*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

La rénovation du secteur *Gare* est un projet d'envergure qui se déploie sur trois volets : l'habitat, l'activité économique et l'enseignement supérieur. Une offre de stationnement supplémentaire au sein du quartier vient compléter ce projet d'envergure. Elle s'organise autour de l'aménagement récent du pôle d'échanges intermodal (bus, cars, taxis, transports doux) aux abords de la gare ainsi que l'aménagement de son parvis (cf. photo 3), et le franchissement du réseau ferré par une passerelle cyclo-piétonne (photo 4).

Le nouveau quartier gare participe à l'embellissement de Blois. Il s'articule autour d'un nouveau parvis entièrement repensé comme une respiration, avec une nouvelle végétalisation, à proximité de l'aménagement d'un parc arboré. Le quartier redimensionné, constitue un pôle d'échange multimodal au cœur de l'agglomération, avec la convergence de tous les modes de déplacement au sens large (bus urbain, Rémi, automobiles, taxis, vélos, piétons…). Le quartier redynamisé a pour objectif de répondre aux besoins des Blésois en termes de logements et d'accueillir de nouveaux habitants en centre-ville avec des logements neufs, confortables et performants énergétiquement, dans un quartier vivant.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Espace de nature

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible mixte (commerce, habitat, hébergement, équipement, tertiaire/activités)
- Espace constructible à dominante d'équipements

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies afin de tenir l'espace public et offrir un caractère urbain au quartier. Pour ce faire, les projets proposent une mixité des formes bâties avec des densités et implantations adaptées à leur contexte et au dénivelé du coteau. Un effort dans la limitation des impacts sur l'environnement (adaptation à la pente, implantations favorisant le bioclimatisme, gestion du bruit, etc.) doit également être fait. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

L'avenue du Docteur Jean Laigret devient un véritable axe de mise en scène de la ville offrant une image très qualitative dès la sortie de la gare. Pour ce faire :
· l'alignement d'arbres coté Banque de France est conservé ;
· les constructions offrent des fronts plus urbains ainsi que des usages nouveaux

Cet axe mis en scène débouche sur un espace public piéton : le parvis de la gare. Au nord, un parc est créé dans l'esprit d'un parc arboré, au contact de la rue Jean Moulin et de la rue de l'Usine à Gaz. Aménagé sur une friche urbaine d'environ 7 000 m², cet aménagement répond au volet adaptation au changement climatique du Plan Climat Air Energie Territorial de la ville de Blois, qui souhaite travailler sur la réduction des îlots de chaleur, la création d'îlots de fraîcheur urbain et à la préservation de la biodiversité.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La rue Florimond de Beaune est aménagée pour desservir les différents ilots depuis l'avenue Jean Laigret.

Les voies nouvellement créées sont aménagées de manière à assurer le partage modal de l'espace public. A ce titre, la façade nord de l'avenue du Docteur Jean Laigret sera aménagée sur le principe d'un mail afin de proposer une véritable promenade allant du futur parvis de la gare jusqu'au château.

En termes de déplacements doux, la passerelle aménagée au-dessus des voies ferrées permet de reconnecter les quartiers ouest à l'équipement ferroviaire et au centre-ville.

Le projet doit prendre en compte les besoins en stationnement liés au fonctionnement de la gare. Les ouvrages de stationnement seront réalisés en conséquence.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique *« mixité et diversité de l'habitat »*. L'opération permet la construction de **350** logements minimum et hébergements sur toute l'opération (comprenant une partie en cours de construction). Elle permet aussi la réalisation de projets hôteliers.

Les nouvelles constructions se développent de la manière suivante :

- de part et d'autre des voies ferrées, des îlots dédiés à l'activité ferroviaire et aux équipements. Cet ensemble permet de créer un écran anti-bruit pour les autres opérations ;

- A l'ouest de la rue de la Garenne et la rue Jean Moulin, des îlots urbains à vocation mixte (habitat collectif, équipement public et service, activité tertiaire) ;

- Aux abords de l'avenue du Docteur Jean Laigret, des îlots urbains dont la programmation est mixte (services, logements, équipements, hôtellerie, restauration, …). Ces îlots de constructions apportent une image plus urbaine à l'avenue et au quartier ainsi que de nouvelles pratiques de par leur programmation mixte.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Saint Georges	Extension urbaine	5,6 ha	Environ 250 logements[1]	BLOI-05	1AUi	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur de *Saint-Georges* se situe à l'ouest de la commune de Blois dans un secteur pavillonnaire très arboré. L'axe principal reliant ce quartier au centre-ville de Blois est la rue Albert 1er au sud de l'OAP (traverse le quartier d'ouest en est). Le second, la Rue du Commandant Judes, est un chemin champêtre et arboré, à l'ambiance rurale situé au nord de l'OAP. Son emprise permet actuellement la circulation d'un seul véhicule.
Une résidence composée de logements collectifs en R+2 donne directement sur le secteur de projet à l'est. Le tissu résidentiel se prolonge à l'est avec des maisons individuelles majoritairement implantées en retrait de la voie, dégageant ainsi des espaces végétalisés et plantés au contact de la rue. La partie ouest du secteur présente un tissu bâti plus hétérogène, moins dense, constitué de maisons individuelles implantées en diffus, en retrait de la voie, majoritairement en milieu de parcelle.
Le secteur OAP se situe entre 2 ensembles boisés : la forêt domaniale de Blois au nord et le bois de Crève-Cœur au sud qui s'étend jusqu'à la Loire. Ce site est très arboré, il comprend notamment un boisement de feuillus présentant un fort enjeu paysager et écologique, propice aux continuités écologiques, en lien avec les boisements voisins. L'essentiel des unités foncières sur lesquelles se situe l'OAP sont des propriétés communales.



1/La Rue Albert 1er se situe au sud du secteur OAP



2/ Rue du Commandant Judes au nord du secteur OAP : une rue champêtre entre les arbres

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Logements collectifs jouxtant l'OAP à l'est, accessibles depuis la Rue du Commandant Judes

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver le caractère arboré du secteur et un lieu propice aux continuités écologiques entre la forêt de Blois et le quartier des Grouets*
- *Prolonger le réseau de liaisons piétonnes existantes au sein du quartier*
- *Assurer un maillage viaire entre la Rue Albert 1er, la Rue du Commandant Judes*
- *Requalifier la Rue du Commandant Judes*
- *Favoriser la mixité sociale et la diversité des typologies bâties*

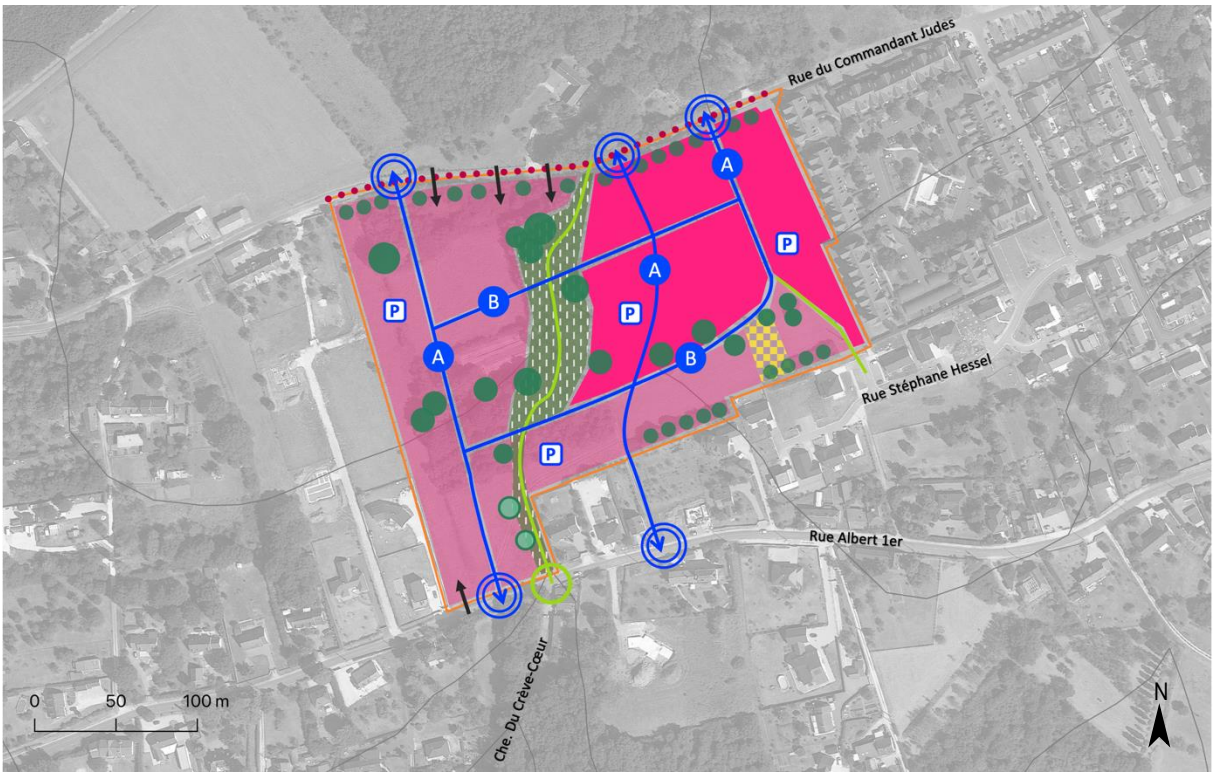
2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Saint Georges* permet d'accueillir des habitants dans un environnement paysager privilégié, de créer une connexion entre la rue Albert 1er et la rue du commandant Judes tout en préservant le caractère arboré du site. Le maillage viaire se connecte aux voies existantes et permet de desservir le cœur d'ilot de façon simple et fluide grâce à un bouclage interne.

L'aménagement du site est à vocation résidentielle. A l'est, au contact des logements collectifs, une zone d'habitat collectif est prévue. L'aménagement du secteur est fait en suivant un gradient de densité diminuant en allant vers la partie ouest de l'opération. La diversité des formes urbaines est recherchée afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle sur ce quartier.

Le terrain étant aujourd'hui arboré, son aménagement valorise la présence de la végétation existante via la création d'un espace commun à dominante végétale, accompagné d'une voie douce qui traverse le quartier et se connecte au Chemin de Crève-Cœur, au sud de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Arbre isolé
- Haie, alignement d'arbres
- Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CREER

- Espace de nature
- Espace d'usage commun
- Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCES ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire
- Voie existante à restructurer
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Traversée piétonne sécurisée à aménager
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer
- Accès vers terrains privés à assurer
- Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat (R+1+C maximum)
- Espace constructible à dominante d'habitat où les constructions sont les plus hautes (R+2+C)

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour tenir compte du cadre de vie environnant, les constructions les plus hautes sont réalisées à l'est du secteur, au contact des immeubles en R+2 récemment construits (cf. photo 3). Elles atteignent la hauteur R+2+C maximum afin d'assurer une cohérence entre l'existant et les nouveaux logements créés. Les constructions sont implantées afin de bénéficier de la meilleure orientation possible et de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

En allant vers la partie ouest de l'opération, la hauteur des constructions diminue et laisse place à des maisons individuelles et groupées (R+1+C maximum). Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont

multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Au cœur de l'opération, un espace de nature à dominante végétale, valorisant la végétation déjà en place, permet le lien entre la forêt de Blois au nord et le quartier des Grouets au sud. Il est accompagné d'une liaison douce généreuse qui débouche au nord sur la rue du commandant Judes restructurée, et au sud sur la rue Albert 1er, face au chemin de Crève-Cœur, où une traversée piétonne sécurisée est aménagée. Sur la rue du commandant Judes, les nouvelles constructions sont implantées en retrait de la voie afin de conserver une frange végétale et de préserver l'ambiance arborée de cette voie.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

L'accès au nord se fait par la rue du Commandant Judes, sur laquelle des zones de rencontre entre tous les usagers sont aménagées afin de sécuriser la circulation. La rue existante est restructurée au cours du projet afin de permettre une circulation facilitée des voitures en double sens et un espace dédié pour les modes doux, en lien avec la liaison douce aménagée dans le nouveau quartier.

Au sud, sur la rue Albert 1er, deux accès à l'opération sont créés. Un accès piéton est aménagé au sud-est, depuis le lotissement du Clos de la Maçonnerie, via la rue Stéphane Hessel.

Le système viaire est composé de 3 types de voies :

- Les voies A sont les voies principales du quartier. Elles permettent une connexion nord-sud et assurent la desserte de l'opération. Ce sont des rues en double sens, suivant l'axe nord-sud, qui peuvent comprendre du stationnement longitudinal sur un seul côté, afin de répondre aux besoins des habitants.
- Les voies B permettent d'assurer un bouclage interne au sein du quartier. Ce sont des espaces partagés entre tous les usagers. On y circule à une vitesse modérée et seuls les habitants du quartier ont vocation à l'emprunter.
- Une liaison piétonne est intégrée dans l'aménagement général de l'espace de nature central. Elle permet une circulation confortable des piétons et des cyclistes dans les 2 sens de circulation. Elle se prolonge sur la partie sud de l'opération dans une ambiance arborée, le long des constructions et débouche sur la rue Albert 1er, où une traversée sécurisée est aménagée. Une bande plantée et des plantations d'arbres viennent agrémenter ce cheminement

Des espaces de stationnements sont aménagés au sein du quartier, entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique *« mixité et diversité de l'habitat »*. L'opération permet la construction d'environ **250** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur la rue Albert 1er par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement. Un poste de refoulement / relèvement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Gutenberg	Extension urbaine	4,1 ha	Environ 185 logements[1]	BLOI-06	1AUi	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² et sur la partie nord-est pour les projets dont l'emprise est supérieure à 300 m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Gutenberg* » se situe au nord de la commune de Blois, sur un espace ouvert qui se trouve dans le prolongement d'un tissu bâti hétérogène composé de maisons individuelles, d'habitat groupé et de grands ensembles, datant d'époques différentes. A proximité de ce secteur, se trouvent aussi des zones d'activités, des entrepôts logistiques, le SDIS, le centre de secours de Blois.
Le secteur de projet est bordé par les voies au sud. Il est accessible depuis l'avenue Gutenberg sur sa partie est. Cet axe est support de bruit (classée catégorie 4 par la DDT), ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.7). Le secteur est aussi accessible depuis la rue Paul Berthereau sur sa partie ouest.
Dans les quartiers pavillonnaires et les voies qui le bordent, des alignements d'arbres apportent de l'ombre et de la qualité aux espaces publics. Les jardins privés, visibles depuis l'espace public, ainsi que les liaisons piétonnes qui sillonnent entre les constructions contribuent aussi à la qualité paysagère du quartier. La constitution progressive d'une coulée verte autour du quartier Chavy pourra se prolonger jusqu'à l'avenue Gutenberg à terme.



1/ Un espace ouvert situé au contact de l'espace bâti, accessible depuis l'avenue Gutenberg

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ La rue Didier Daurat à l'ambiance pavillonnaire et arborée, maillée par des liaisons piétonnes



2/ Le secteur de projet vu depuis la rue Paul Berthereau

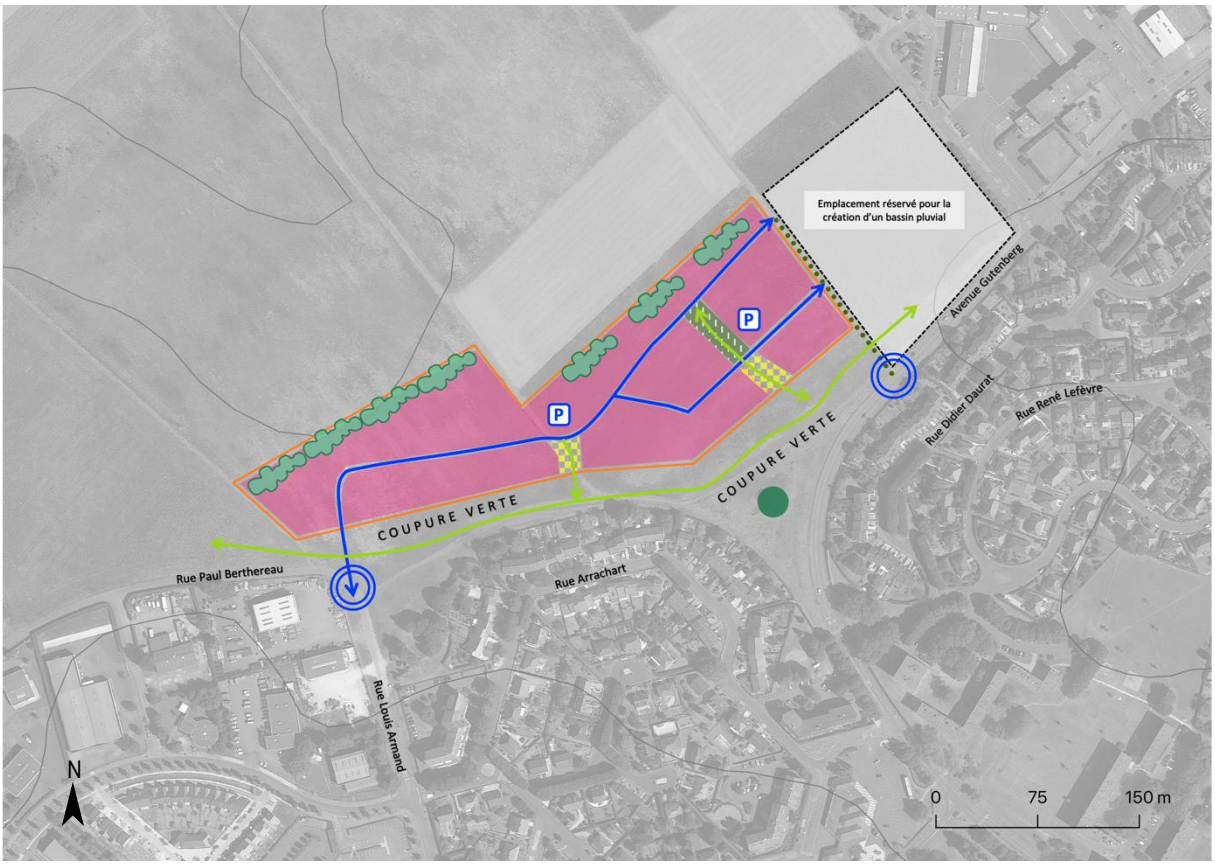
b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser la mixité sociale et la diversité architecturale au sein de l'opération*
- *Créer un bouclage entre l'avenue Gutenberg et la rue Paul Berthereau*
- *Prolonger les liaisons piétonnes existantes*
- *Permettre des accès directs à l'opération depuis la coulée verte*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole au nord*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet d'accueillir de nouveaux habitants au nord de Blois, sur un espace ouvert situé dans le prolongement du tissu bâti existant, le long de la coupure verte. Une lisière plantée dans un esprit champêtre permet d'assurer une transition paysagère avec l'espace agricole au nord. Le nouveau quartier est desservi grâce à la création de nouvelles voies internes qui assurent un bouclage entre l'avenue Gutenberg et la rue Paul Berthereau. Des liaisons piétonnes sont aménagées et permettent un maillage secondaire du quartier et un lien direct avec la coupure verte pour tous les habitants.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Arbre isolé
- Emplacement réservé

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Espace de nature
- Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Chemin rural existant à requalifier
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Espace de desserte et de stationnement à créer si nécessaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

En zone 1AUi, l'ambiance recherchée vise à créer une certaine intensité urbaine grâce aux droits à bâtir octroyés. Dans ce secteur, les hauteurs sont les plus importantes et les emprises et modèles d'implantation autorisés permettent d'investir aisément le foncier. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

C'est un secteur privilégié pour l'implantation de logements collectifs bien orientés, notamment sur les franges du secteur et au contact de la coupure verte. Pour tenir compte du cadre de vie environnant, la hauteur des

constructions diminue sur la partie nord de l'opération, au contact avec l'espace agricole. Une lisière végétale à l'ambiance champêtre créée un filtre visuel et contribue à la bonne insertion paysagère de l'opération. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Les espaces communs aménagés sont des lieux conviviaux et récréatifs destinés aux habitants, plantés avec des essences locales et connectés aux espaces de stationnements, au réseau de liaisons piétonnes du quartier et à la coupure verte. Le projet de bassin pluvial situé dans le prolongement du secteur de projet, à l'est, pourra éventuellement servir de support à un espace récréatif accessible depuis le nouveau quartier par des liaisons piétonnes.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Les nouveaux logements sont desservis par une voie interne créée dans le cadre de l'opération. Aménagée en double sens, elle assure un bouclage ouest-est entre la rue Paul Berthereau et l'avenue Gutenberg, via la requalification du chemin rural existant à l'est. C'est un espace partagé entre tous les usagers du quartier, où la vitesse de circulation est réduite et où les piétons sont prioritaires. Des zones de rencontre sécurisées sont aménagées au niveau des connexions des voies créées et des voies existantes.

Les parkings, de petite taille, aménagés au centre ou à l'est de l'opération sont favorisés. Ils permettent de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces espaces de stationnements afin de les rendre plus agréables. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **185** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable

L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Villiersfins 2	Extension urbaine	7,3 ha	Environ 200 logements[1]	BLOI-07	1AUv	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² et sur la partie nord-est pour les projets dont l'emprise est supérieure à 300 m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de « *Villiersfins 2* » se situe au nord-ouest de la commune de Blois à proximité immédiate de la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray. Il s'inscrit dans le prolongement du hameau qui s'est développé de part et d'autre de la rue de Villiersfins.

Le secteur est accessible à l'est par la rue de Villiersfins et par le Mail Manfred Kirchgassner et à l'ouest par la Rue de la Picardière. Il est bordé au nord-ouest par le cimetière de La Forêt et par un espace ouvert, réservé pour la mise en œuvre de la ceinture verte de Blois, support de liaisons douces à l'échelle de la commune.

Dans ce secteur, le bâti est assez bas et composé de maisons de plain-pied ou à un étage. Les implantations des constructions sont variées, au contact de la voie ou en retrait, et offrent une diversité des formes urbaines qui contribue à la richesse architecturale du quartier. Au sud du secteur de projet, entre le Mail Manfred Kirchgassner et la rue de la Picardière le tissu bâti est dense, composé en partie de maisons groupées, implantées en retrait de la voie. Un réseau de sentes piétonnes maille toutefois ce quartier.



1/ Un espace ouvert accessible depuis la rue de la Picardière



2/ La secteur de projet est bordé par un quartier pavillonnaire

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Le rue de Villiersfins offre un accès à l'est du secteur



4/ Le mail Manfred de Kirchgassner

b. Objectifs de l'OAP

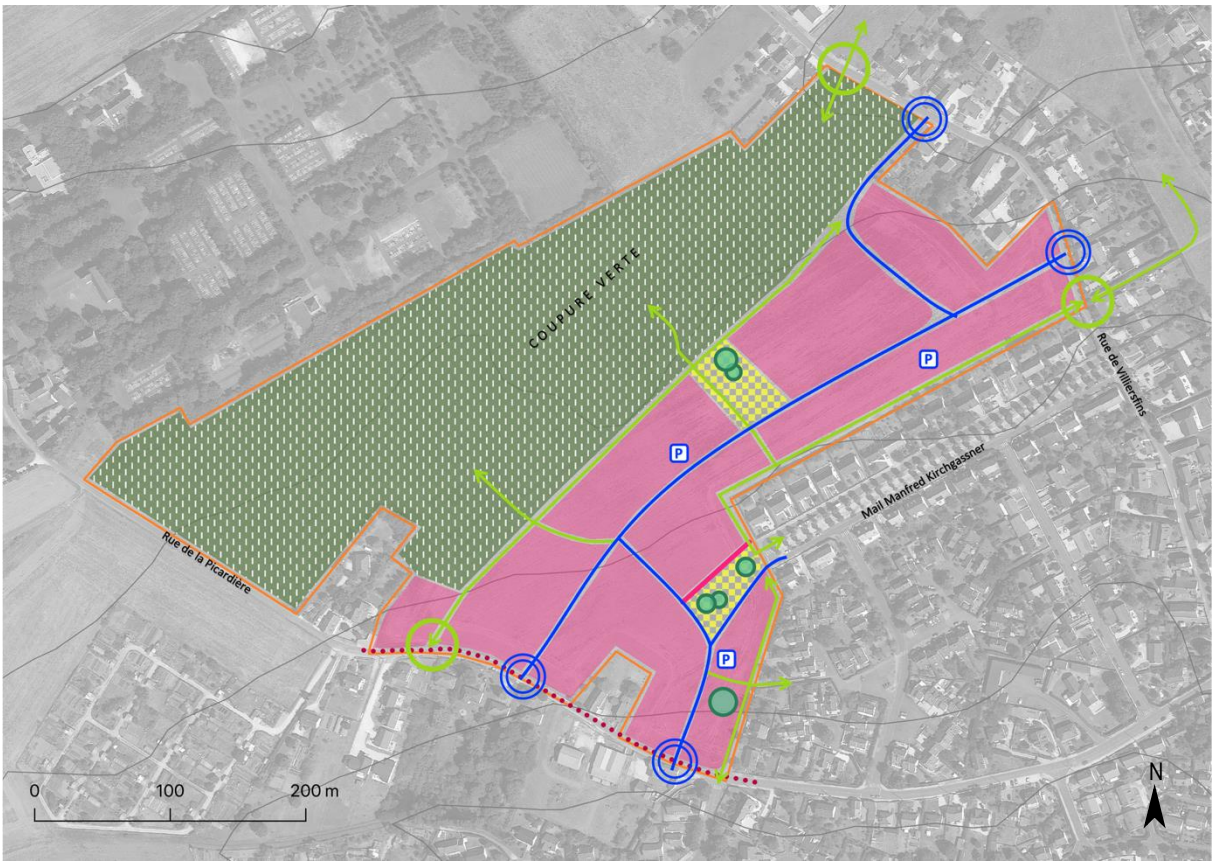
- *Favoriser la mixité sociale au sein de l'opération*
- *Préserver l'identité pavillonnaire du secteur*
- *Prolonger le réseau de liaisons piétonnes existant et sécuriser les traversées piétonnes*
- *Aménager des espaces communs connectés aux liaisons piétonnes et à la coulée verte*
- *Requalifier la Rue de la Picardière*
- *Assurer un maillage entre la rue de la Picardière et la rue de Villiersfins*
- *Prolonger le mail Manfred Kirchgassner au sein du nouveau quartier et assurer une connexion viaire*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur de *Villiersfins 2* permet la construction d'environ **200** logements aménagés en continuité du tissu bâti existant. La diversité des formes urbaines est recherchée afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle sur ce quartier. Les logements créés sont majoritairement des petites maisons individuelles ou groupées, aménagées dans un esprit village.

L'opération est desservie au sud depuis la rue de la Picardière, à l'est depuis le Mail Manfred Kirchgassner et la rue de Villiersfins. Des voies de desserte internes sont aménagées afin de desservir les logements créés et d'assurer un bouclage avec les voies existantes qui bordent le secteur. Le réseau de liaisons piétonnes existant est renforcé grâce à la création de nouveaux cheminements doux qui irriguent le quartier et se connectent à la coupure verte.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Alignement du bâti sur placette
- Espace d'usage commun
- Espace de nature
- Arbre isolé
- Bosquet, boisement

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à restructurer
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Traversée piétonne sécurisée à aménager
- Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Les espaces communs aménagés sont des lieux conviviaux et récréatifs destinés aux habitants, plantés avec des beaux arbres d'essences locales. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Une placette arborée est aménagée dans le prolongement du Mail Manfred Kirchgassner. C'est un espace dédié aux piétons, bordé par les voies et par les façades des constructions qui forment un front bâti sur la placette. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier et la qualité des matériaux utilisés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

Un réseau de liaisons douces est aménagé dans le quartier. Il relie les espaces communs, les espaces de stationnement et les différentes rues du quartier. Il se connecte au nord à la coupure verte, aménagée à moyen terme, qui pourra être occupée par des activités agricoles (maraichage par exemple).

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Quelques lots à bâtir peuvent être accessibles directement depuis les voies existantes (rue de Villiersfins et rue de la Picardière). La rue de la Picardière, qui borde l'opération au sud, est restructurée afin de s'adapter au trafic généré par les logements créés au sein de l'opération.

L'intérieur de l'opération est desservi par de nouvelles voies qui maillent le secteur et assurent un bouclage entre la rue de la Picardière, la rue de Villiersfins et le Mail Manfred Kirchgassner. Des zones de rencontre sécurisés sont aménagées au niveau des connexions entre voies existantes et voies créées. Pour assurer la continuité des liaisons douces et la sécurité des usagers entre l'opération et la coupure verte, les traversées piétonnes sécurisées sont aménagées sur la rue de Villiersfins.

Les voies de dessertes internes créées sont aménagées en double sens, dans un esprit village. Ce sont des voies étroites, partagées entre tous les usagers, « tenues » par les murs des constructions et des clôtures, où la circulation se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Elles peuvent intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal sur un seul côté.

Des espaces de stationnements sont aménagés au sein du quartier, entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **200** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Picardière.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Prés Fleuris	Extension urbaine	3 ha	Environ 50 logements[1]	BLOI-08	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² et sur la partie nord-est pour les projets dont l'emprise est supérieure à 300 m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet des *Prés Fleuris* se situe au nord-ouest de la commune de Blois à proximité immédiate de la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray. Il est bordé au nord par des terres agricoles exploitées. C'est un secteur présentant des enjeux écologiques liés à une mosaïque de milieux humides présents sur la majorité du secteur. Il est détaché de la périphérie pavillonnaire et du reste de la ville par la présence d'une bande inconstructible liée aux lignes à haute tension.
Le bâti, dans ce secteur, est assez bas et composé de maisons de plain-pied ou en R+1, dans un esprit de hameau. Des constructions récentes en retrait par rapport à la voie et des constructions plus anciennes majoritairement en front bâti continu ou en pignon sur rue, ainsi que plusieurs fermes anciennes composent ce tissu bâti. Le secteur se situe en continuité d'une opération récente à l'est.



1/ Croisement de la Rue Villiersfins et de la rue Villoiseau au sud du secteur OAP



2/ Vue sur l'espace agricole depuis la rue de Villiersfins (au nord-ouest de l'OAP)

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver le cadre de vie villageois et l'esprit hameau existant*
- *Inscrire le projet dans la continuité de l'opération récente réalisée à l'est (Rue Villoiseau)*
- *Réaliser une transition paysagère avec l'espace agricole au nord*
- *Préserver les milieux humides du secteur*

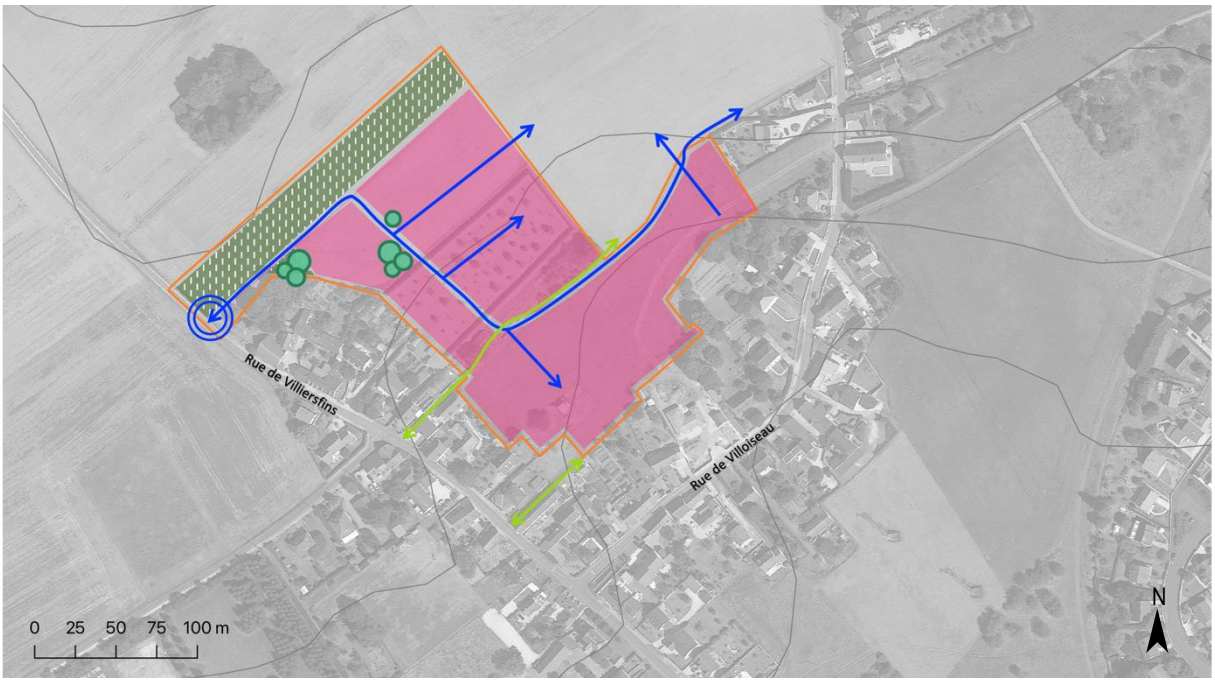
2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du site s'inscrit dans le prolongement de la première tranche réalisée à l'est. Les voies créées vont donc prendre attache sur la trame existante, tout en créant un bouclage avec les rues Villiersfins et de Villoiseau.

Au cœur du site, un espace commun est connecté à une liaison douce qui rejoint la Rue de Villiersfins. Un espace de nature permet une transition paysagère au contact de la zone agricole au nord-ouest du secteur. Il est aménagé en continuité de l'espace récemment aménagé qui comprend notamment un bassin de rétention.

Ce secteur à vocation exclusivement résidentielle a un caractère calme. Il n'est traversé que par les habitants.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace de nature
Bosquet, boisement

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
Maillage viaire
Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Des espaces de convivialité agrémentés de quelques plantations permettent d'apporter de l'ombre et de la fraîcheur au sein du nouveau quartier. Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un cheminement piéton, aménagé dans la continuité de la première tranche située à l'est, traverse l'opération. Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

L'accès principal se fait par la rue de Villiersfins, au nord-ouest du secteur. Les voies créées dans le cadre de l'opération sont aménagées dans le prolongement des voies qui viennent d'être réalisées dans la première tranche de l'opération.

Des liaisons piétonnes orientées est-ouest sont aménagées en continuité avec les aménagements réalisés récemment à l'est et assurent des transitions sécurisées depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **50** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Frileuse	Optimisation foncière	5,2 ha	minimum 130 logements[1]	BLOI-09	Ui3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² et sur la partie nord-est pour les projets dont l'emprise est supérieure à 300 m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet de *Frileuse* est situé au nord de la route de Chateau-Renault, axe passant planté de beaux alignements d'arbres repérés au titre du règlement graphique, qui relie la gare de Blois à la forêt domaniale à l'ouest. Le secteur de projet est bordé au nord par le parc de l'Arrou, espace de transition entre le quartier de la gare et la forêt domaniale de Blois. Le parc se situe en contrebas du secteur de projet, qui présente une pente descendante en allant vers le nord.

C'est un secteur qui se situe dans un contexte fort de renouvellement urbain (PRU des quartiers Nord, quartier gare, ZAC Saint-Vincent Gare Médicis) qui pose la question du développement de ses abords. Les franges sud du parc sont investies par différents ensembles résidentiels, qui ne présentent pas de cohérence d'ensemble, desservis par la route de Château Renault. Cet axe très passant est support de bruit et est classé catégorie 4, ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.2). Le secteur est occupé aujourd'hui par des jardins familiaux et par l'ancienne usine Brisebarre.



1/ La rue de Frileuse et l'ancienne usine Brisebarre



2/ Le chemin de Brisebarre qui mène au parc de l'Arrou

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ La résidence séniors située sur la route de Château Renault



4/ La route de Château Renault, axe arboré et passant qui borde le secteur au sud

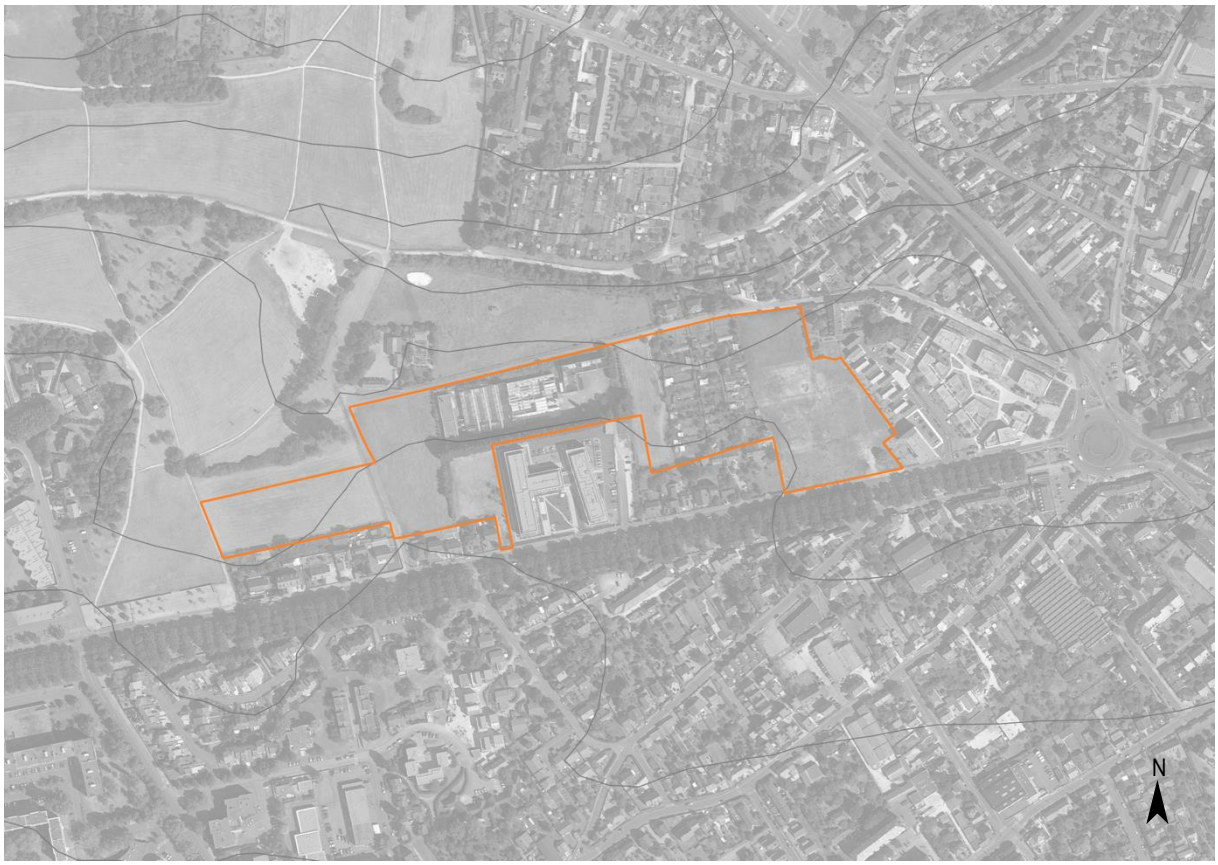
b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser la proximité avec le parc de l'Arrou*
- *Requalifier les axes routiers qui desservent le cœur de l'îlot (rue de Frileuse, chemin de Brisebarre)*
- *Créer des liaisons fonctionnelles entre les opérations*
- *Gérer la transition avec les constructions existantes sur les franges du secteur*
- *Privilégier les matériaux biosourcés dans les constructions*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Le secteur de *Frileuse* permet la création d'opérations d'habitat mais aussi l'implantation d'équipements publics, dans le respect des constructions déjà présentes.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, l'implantation des constructions doit être variée. Les modèles au contact de la voie sont à privilégier afin de s'intégrer harmonieusement avec les formes urbaines voisines. Ponctuellement des modèles en retrait de la voie permettent de rythmer le paysage de la rue, de limiter la répétitivité et monotonie des formes le long d'un linéaire et enfin de mettre à distance les futurs logements de la route de Châteaurenault, très passante.

Pour rendre possible cette diversité, les découpages parcellaires en lanière, de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, et à son orientation.

Il s'agit ici de développer des « produits » logements innovants créant une offre nouvelle sur la ville de Blois et valorisant leur présence en bord de parc. Les matériaux biosourcés sont privilégiés dans les choix architecturaux.

Une parcelle de jardin partagé peut être prévue dans l'opération.

L'ambiance naturelle et arborée du parc de l'Arrou se prolonge dans les opérations réalisées et permet de mettre en valeur la proximité de cet espace vert urbain (conservation de percées visuelles vers le parc notamment). Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Le secteur de projet est desservi par les voies existantes qui bordent le secteur. La requalification du chemin de Frileuse permet de créer des accès privilégiés aux opérations et de fluidifier la circulation des véhicules.

Des liaisons piétonnes permettent de faire le lien entre les opérations et assurent la connexion avec le parc de l'Arrou.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique *« mixité et diversité de l'habitat »*. L'opération permet la construction de logements mais aussi l'implantation d'équipements collectifs.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant route de Chateaurenault.

Eau potable

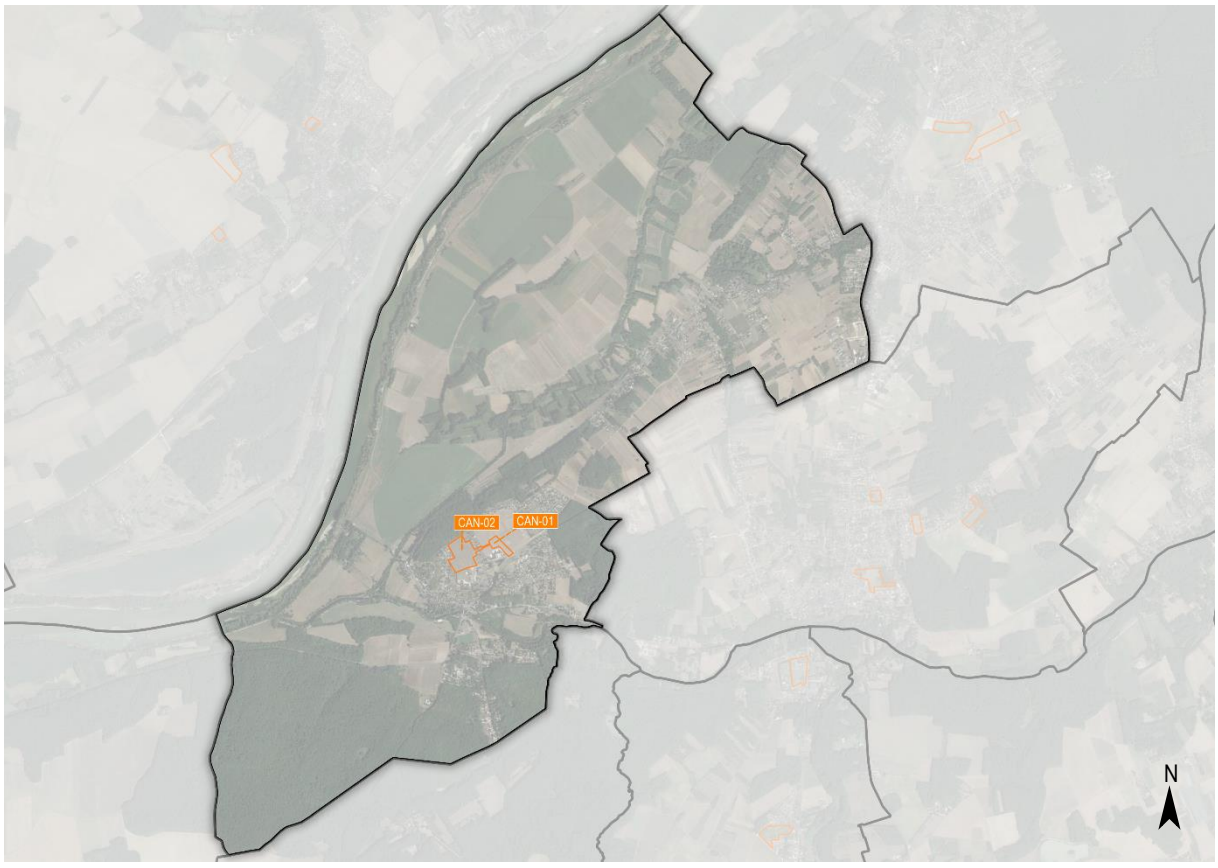
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant route de Châteaurenault et rue des Frileuses et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

CANDE-SUR-BEUVRON

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Centre Bourg Est	Extension urbaine	1 ha	Environ 10 logements[1]	CAN-01	1AUv	Court terme
Centre Bourg Ouest	Extension urbaine	4 ha	Environ 40 logements[1]	CAN-02	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Centre Bourg Est	Extension urbaine	1 ha	Environ 10 logements[1]	CAN-01	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

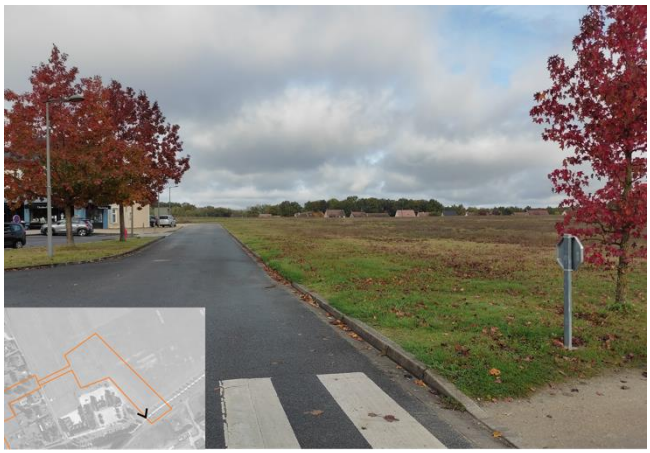
a. Eléments de contexte

Le secteur *Centre Bourg Est* se trouve au-dessus d'un secteur mixte d'habitat groupé et commerces très récemment aménagé autour d'un espace public de qualité. Le secteur de projet est aujourd'hui un terrain agricole cultivé, il est donc bordé sur 3 côtés par des champs, conférant à l'ensemble une ambiance assez rurale et une vue dégagée.

Le secteur est accessible en plusieurs points : par la rue des Ficaudières à l'ouest, et par la rue de la Liberté au sud, qui permet également l'accès à la petite polarité commerciale composée de commerces d'alimentation (primeur, boulangerie, restauration). Le sud du secteur est bordé par la D751 et la voie verte associée qui se termine rue des Ficaudières.



1/ Le secteur à aménager est situé à gauche de la voirie en attente



2/ Vue depuis la rue de la liberté, à l'est de la centralité commerciale

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un secteur bien situé à proximité des équipements et des commerces*
- *Assurer un bouclage entre la rue des Ficaudières et la rue de la Liberté*
- *Traiter la lisière avec l'espace agricole au nord et à l'est*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de créer des lots à bâtir et quelques commerces très proches du cœur de bourg et d'une polarité commerciale récemment construite et de venir ceinturer la placette existante. La voie de desserte permet le bouclage entre la rue des Ficaudières et la rue de la Liberté. Au contact des champs, toutes les lisières du secteur de projet sont traitées de façon qualitative et paysagée. L'aménagement permet la requalification de l'entrée de ville depuis la D751.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est situé au contact d'un espace agricole et d'un tissu habité où se mêlent constructions de type villageoise et pavillonnaire. Les implantations sont variées et l'ambiance qui s'y dégagent est très hétérogène. Classé en zone 1AUv « esprit village », les futures constructions permettent d'atteindre une morphologie, et des formes, proches de l'esprit village traditionnel. Pour permettre la réalisation de parcelles de différentes

tailles avec des implantations variées, le découpage des parcelles ne pourra être identique. Les lanières de gabarits différents sont à privilégier pour créer cette diversité et prolonger le cadre de vie existant situé au sud-ouest du secteur.
Les modèles d'implantation sont multiples. Des implantations proches de la voie peuvent être dupliquées afin d'affirmer la création d'un front bâti continu ou discontinu. Ce type d'implantation permet de maintenir la frange est du secteur en espaces de jardins et d'assurer une transition paysagère douce avec l'espace agricole. L'ajout d'un filtre végétal, de hauteurs et d'épaisseurs variées sur les franges nord et est, valorise l'entrée de ville et garantit plus d'intimité aux nouveaux espaces habités.
En revanche, la répétitivité des modèles d'implantation en retrait de la voie est à limiter afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie existant en plaçant au second plan les constructions, ce qui réduirait la limite non bâtie avec l'espace agricole.

Une attention particulière est portée aux espaces constituant les limites entre l'espace privé et public. Les clôtures jouent un rôle essentiel dans l'image du futur quartier. Les murets et murs sont à privilégier pour ceinturer les espaces et la végétation participe à embellir les espaces privés visibles depuis la voie.

Sur les espaces publics, les matériaux drainants sont privilégiés au maximum (stationnements, espaces piétons…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Le secteur est desservi par une voie en double sens qui relie la rue des Ficaudières et la rue de la Liberté, dont l'amorce est aujourd'hui en attente. Le prolongement de la voie se réalise dans le respect du gabarit de la portion déjà existante. Tous les lots sont accessibles depuis la voie de desserte interne ou depuis l'espace de stationnement qui est créé entre les constructions, afin de répondre aux besoins des habitants, visiteurs ou futurs usagers des commerces. Cette placette peut également servir de desserte pour certains lots à bâtir.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **10** logements dont un programme mixte habitat/commerces sur la partie est du secteur.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Ficaudières.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Centre Bourg Ouest	Extension urbaine	4 ha	Environ 40 logements[1]	CAN-02	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Par le périmètre des abords de 500m autour du Château de Candé** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet se situe au nord du centre bourg. C'est aujourd'hui un espace en friche, longé au nord par la rue de la Bordé, qui marque la limite de l'urbanisation, bordée d'un mur en pierre qui ceinture le parc boisé du Château Laborde (photo 3). Le secteur est concerné par un périmètre Monument Historique lié au château de Candé-sur-Beuvron.

Le secteur s'insère dans un tissu pavillonnaire, résidentiel, marqué par des constructions majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Quelques lots à bâtir situés le long de la rue des Robinettes et des Ficaudières ont été détachés récemment et placent le secteur de projet en retrait par rapport à ces voies qui constituent les accès principaux au site.

Le terrain à aménager est à proximité immédiate du groupe scolaire et des équipements sportifs récents qui se situent en limite sud du secteur (photo 2).



1/ Vue depuis la rue des Ficaudières sur un des futurs accès de l'opération. De beaux sujets ponctuent l'emprise.



2/ Vue depuis le sud du secteur

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Accès à la partie nord du secteur par rue de la Bordé

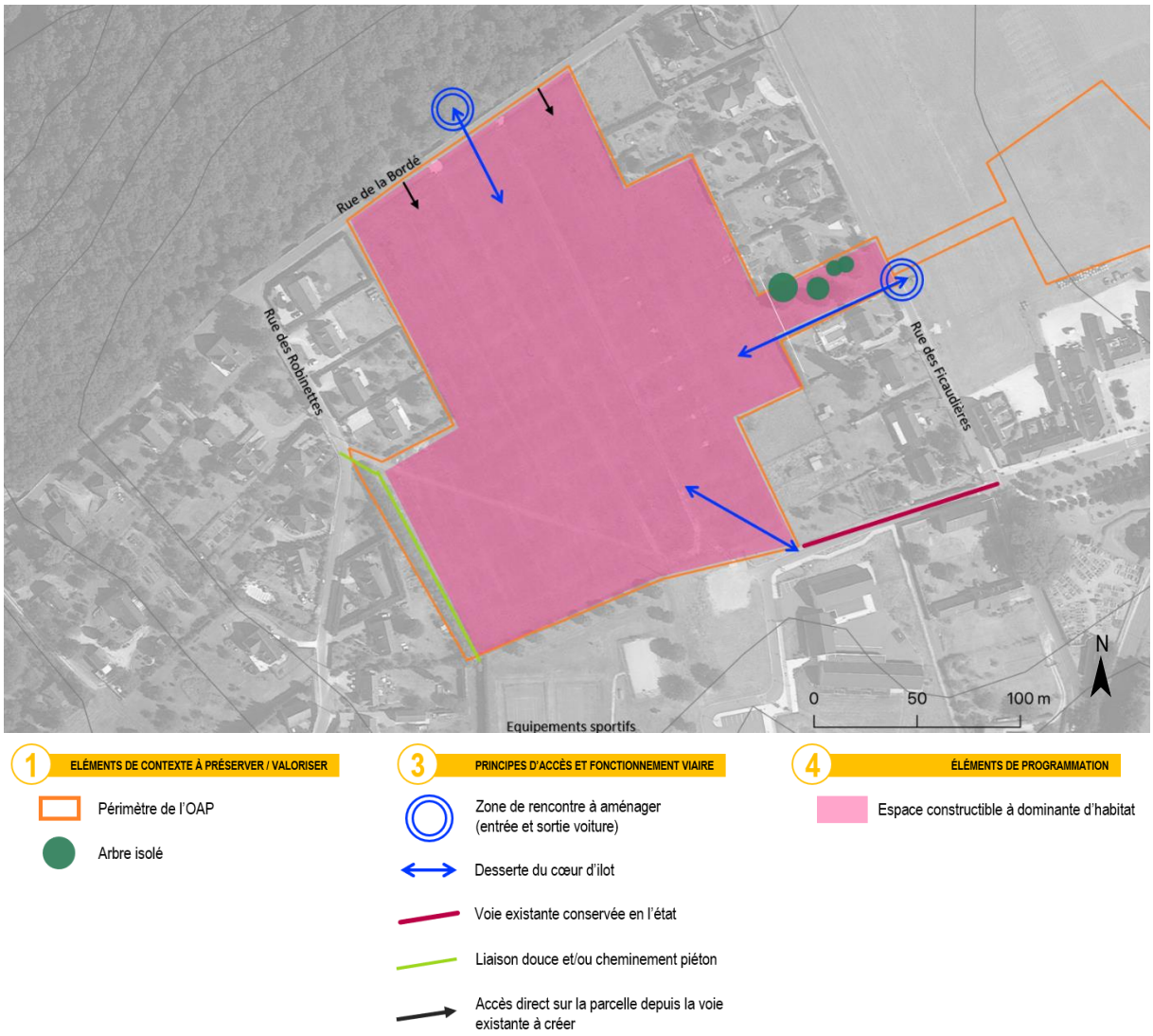
b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un secteur bien situé à proximité des équipements et des commerces*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant*
- *Développer le réseau de liaisons piétonnes avec les équipements et le secteur est (OAP centre bourg est)*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de créer des lots à bâtir très proches du bourg, et de valoriser un grand cœur d'ilot. Il comprend la création de voies de desserte reliées aux rues existantes et un maillage piéton favorisant l'accès aux équipements sportifs et groupe scolaire à proximité. L'aménagement du secteur permet également de désenclaver des fonds de jardin alentours qui peuvent être valorisés dans le futur.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Entouré à l'est et à l'ouest de constructions de type pavillonnaire développées en diffus le long de voies préexistantes, l'urbanisation de ce cœur d'îlot encore non bâti se réalise dans le respect du cadre de vie environnant. A dominante pavillonnaire mais située non loin du village, la zone 1AUj « jardins » offre la possibilité d'une diversité d'implantations. Pour prolonger le cadre de vie limitrophe, les constructions répondant aux modèles d'implantation « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant » sont à privilégier. Pour autant, une mixité ponctuelle des formes urbaines est attendue. Celle-ci est recherchée par linéaire de voirie afin d'éviter la systématisation d'un modèle et la création d'une ambiance monotone. Ainsi, des modèles plus proches de la voie, de type pignon sur rue ou maison sur cour, peuvent être visibles sur les extrémités des voies pour tenir un angle de rue ou en cœur d'opération.

Pour optimiser le nombre de lots créés par voie, la création de parcelles en lanière de gabarits différents offre des espaces de vie variés et hétérogènes, à l'image de ceux du centre-bourg de Candé.
Le tracé des aménagements viaires et le découpage des espaces mettent en valeur les vues sur l'église, sur les lointains (val) et sur les arbres remarquables du voisinage. La végétation créée au sein du quartier, sur les espaces publics comme privés contribuent à valoriser le cadre de vie du secteur et à renforcer son insertion dans un tissu déjà habité et pratiqué. La création d'une ambiance résidentielle arborée permet de créer une

liaison visuelle avec le parc arboré du château de Candé. Ainsi, la plantation de végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'obtenir une qualité paysagère optimale de l'opération.

A l'ouest, côté rue des Ficaudières, de beaux sujets végétaux (orme, chêne, charmes) sont à conserver dans l'aménagement du secteur.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le cœur d'ilot est desservi depuis les rues périphériques : au nord par la rue de la Bordé, à l'est par la rue des Ficaudières sur laquelle sont aménagés deux carrefours d'entrée / sorties des véhicules. Les bus scolaires peuvent traverser le nouveau quartier et sortir sur la rue des Ficaudières.

Les accès aux lots se font depuis les voies de desserte interne, sauf au nord où les terrains sont accessibles directement depuis la rue de la Bordé.

Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Ils sont positionnés de façon à permettre l'accès et la desserte de fonds de jardins situés au contact du secteur et présentant un potentiel d'optimisation foncière.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **40** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Robinettes ou rue des Ficaudières. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable

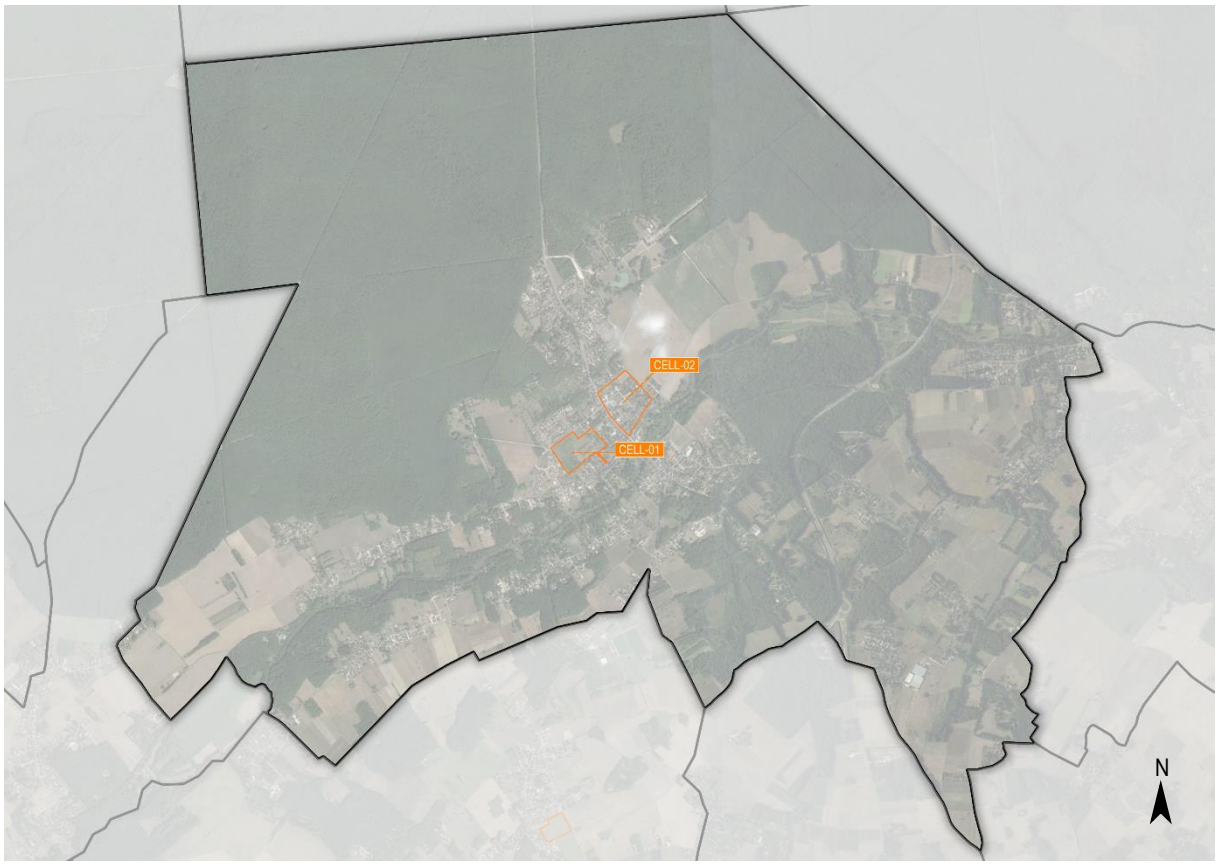
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Ecoles, rue des Robinettes, rue des Ficaudières et rue de la Borde et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

CELLETTES

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Giraudière	Extension urbaine	5,3 ha *(dont 2,2 ha pour l'habitat)*	Environ 35 logements[1]	CELL-01	1AUv (mixte)	Court terme
Rue des Ecoles	Optimisation foncière	Environ 1,8 ha	Environ 20 logements[1]	CELL-02	Uv1	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Giraudière	Extension urbaine	5,3 ha *(dont 2,2 ha pour l'habitat)*	Environ 35 logements[1]	CELL-01	1AUv (mixte)	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs

a. Eléments de contexte

Le secteur de la *Giraudière* est un vaste espace de prairie de fauche qui s'enfriche progressivement mais qui conserve à ce jour une bonne fonctionnalité écologique. Il est identifié comme une zone d'échange pour la trame boisée. C'est un secteur situé en entrée de ville, au contact direct du centre bourg de Cellettes, qui présente aussi des enjeux paysagers liés à sa localisation en entrée de ville.

Bordé au nord par la rue des Maçons, qui constitue l'entrée ouest de la commune, c'est un secteur très bien situé qui se développe actuellement, notamment avec l'implantation d'une résidence séniors accessible depuis la rue des Maçons. Ce secteur est accessible au sud par la rue des Ormeaux, une voie paisible, à sens unique, emprunté uniquement par les riverains aujourd'hui. Ces deux voies mènent à la rue Nationale et aux commerces en quelques minutes à pied.

C'est sur la partie est du secteur d'OAP que vont être relocalisés les équipements communaux (mairie, écoles, centre de loisirs, cantine, médiathèque) ainsi que des espaces de stationnement, des espaces communs, et un pôle santé, accessibles au nord par la rue des Maçons. La partie ouest du secteur d'OAP est dédiée à l'habitat. Il est bordé par un chemin piéton à l'ouest, qui relie la Rue des Maçons à la Rue des Ormeaux.



1/ Parcelle non-bâtie, actuellement arborée et clôturée, située rue des Ormeaux



2/ Secteur pavillonnaire au nord-ouest de l'OAP

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Un espace ouvert accessible depuis la Rue des Maçons



4/ Un espace de prairie de fauche arboré

b. Objectifs de l'OAP

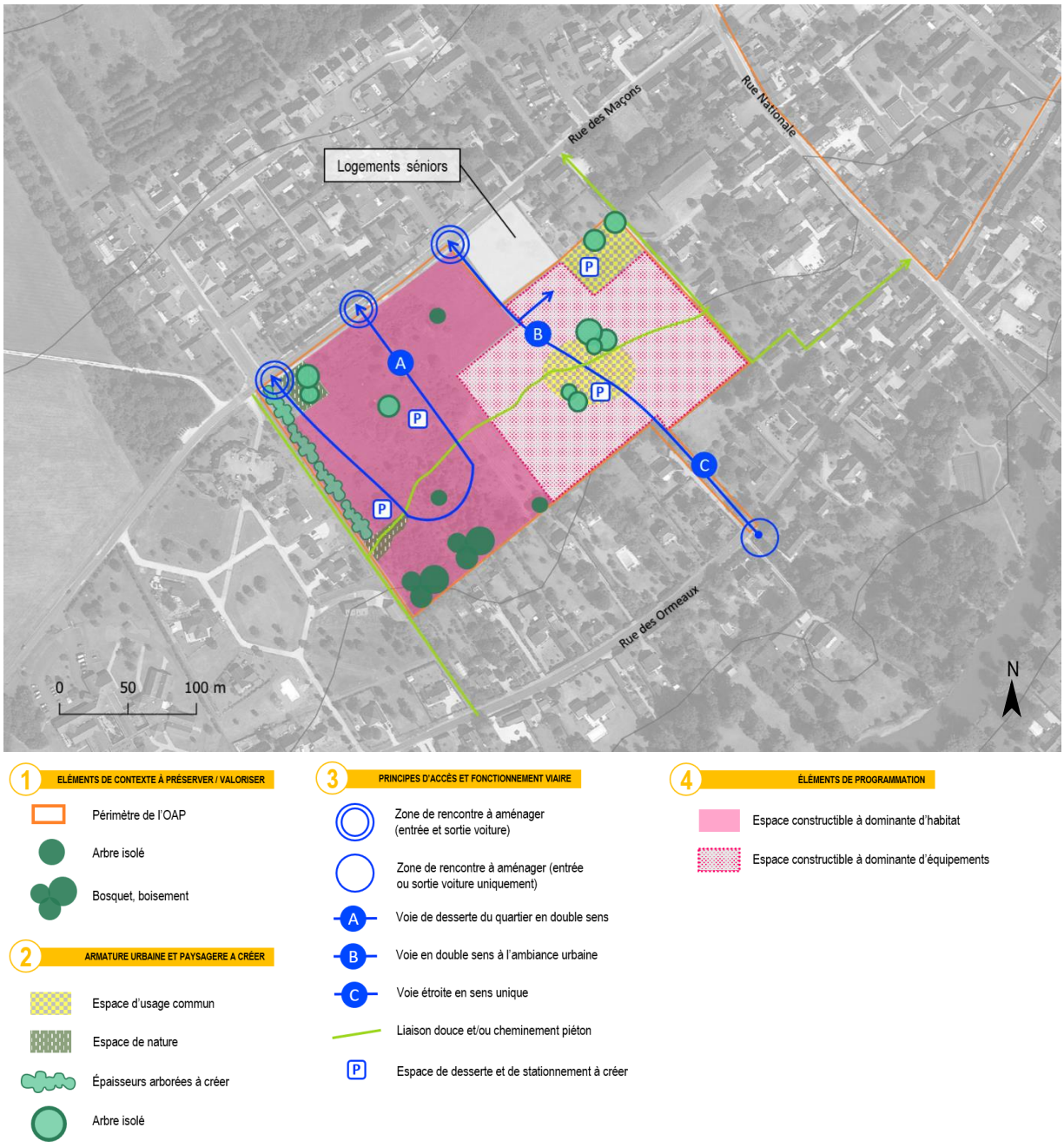
- *Créer un bouclage entre la rue des Ormeaux et la rue des Maçons*
- *Aménager des liaisons piétonnes qui se connectent au réseau existant*
- *Relocaliser les équipements communaux sur la partie est du secteur*
- *Valoriser la végétation existante*
- *Aménager des espaces communs qui intègrent quelques places de stationnements*
- *Créer une lisière arborée sur la frange ouest du secteur pour limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

La partie ouest du secteur est dédiée à l'habitat. Des terrains à bâtir sont aménagés de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte créée qui assure un bouclage sur la rue des Maçons. Un pôle de santé sera aménagé à proximité directe de la résidence séniors et vient compléter l'offre de services du centre bourg. Les boisements situés au sud du secteur sont à préserver dans le cadre du projet.

La partie est du secteur OAP est dédiée à la relocalisation progressive des équipements communaux : écoles (maternelle et primaire), cantine, médiathèque, mairie, centre de loisirs, parkings et espaces communs destinés aux habitants de la commune. Ce secteur est accessible au sud, depuis la rue des Ormeaux, par une voie en sens unique, et au nord par la rue des Maçons. Une liaison piétonne, qui se prolonge jusqu'au centre bourg (rue Nationale) assure la connexion entre la partie équipement et la partie habitat.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Sur la partie dédiée à l'habitat, à l'ouest du secteur OAP, une diversité des formes architecturales et une mixité sociale sont attendues. En effet, l'éclectisme des formes parcellaires et des implantations existantes dans le centre-bourg se prolonge dans le secteur de la Giraudière. Ainsi, des parcelles en lanières de tailles variées aménagées de part et d'autre des nouvelles voies de desserte accueillent des constructions implantées autant à l'alignement de la voie qu'en retrait.

La recherche de cette diversité permet de garantir une insertion de l'opération au sein des deux cadres de vie limitrophes : villageois sur la partie est et pavillonnaire, plus ou moins dense, sur les autres parties bâties qui jouxtent le secteur.

Ces implantations hétérogènes limitent les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Par ailleurs, pour maintenir des connexions piétonnes avec les quartiers adjacents, un principe de cheminements doux nord-sud et est-ouest permet de préserver l'esprit venelle du tissu villageois Celletois. En effet, ces cheminements se connectent à un chemin piéton existant qui mène au centre-bourg via la rue Nationale. Sur la partie ouest, la liaison douce est accompagnée d'une frange végétale comprenant plusieurs strates (arborée, arbustive, herbacée).

Les espaces communs aménagés sur la partie est du secteur, sont des lieux de convivialité, de détente, d'échanges, de jeux, ils permettent l'accès aux équipements et sont connectés au centre bourg par des liaisons piétonnes. Ils offrent aussi des possibilités de stationnement ponctuel afin de répondre aux besoins du secteur (école, médiathèque, mairie …).

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La partie ouest de l'opération est desservie par une voie qui assure un bouclage sur la rue des Maçons.

- La voie A est une voie de desserte étroite aménagée en double sens. Elle permet le stationnement des véhicules de façon longitudinale sur un seul côté.

Sur la partie ouest dédiée à l'habitat, des parkings de petites tailles sont aménagés au centre de l'opération afin de répondre aux besoins des habitants du quartier. Ils sont aménagés entre les constructions afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables.

Les équipements situés à l'est sont desservis par une voie qui assure la connexion entre la Rue des Maçons et la Rue des Ormeaux, mais aussi par l'espace commun central.

- La voie B est une voie en double sens à l'ambiance plus urbaine, qui est amenée à être très fréquentée à certains moments de la journée (entrée et sortie de classe, …). Elle permet la circulation des véhicules à vitesse réduite, mais aussi celle des piétons et des cyclistes de façon sécurisée. Elle permet le stationnement longitudinal afin de répondre aux besoins du quartier.
- La voie C est une rue étroite, en sens unique, qui n'est accessible qu'en entrée depuis la Rue des Ormeaux. C'est un espace partagé entre tous les usagers où les piétons et les cyclistes sont prioritaires. L'ambiance recherchée est celle de la ruelle.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **35** logements sur la partie ouest.

La partie Est est destinée à la relocalisation progressive des équipements communaux (Mairie, écoles, médiathèque, centre de loisirs, cantine …).

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Ormeaux et rue des Maçons et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Rue des Ecoles	Optimisation foncière	Environ 1,8 ha	Environ 20 logements[1]	CELL-02	Uv1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour du parc du château de Beauregard pour l'extrémité nord-est du secteur** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Le périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable.**
- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur OAP en optimisation « *Rue des Ecoles* » est idéalement situé dans le centre ancien de la commune de Cellettes. Il est bordé à l'ouest par la rue Nationale, voie principale de la traversée du bourg sur laquelle se situent de nombreux commerces et services, et qui vient d'être réaménagée. Cet axe routier est support de bruit, ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.7). Au sud, le secteur est délimité par la rue de l'Eglise qui dessert l'autre partie du bourg et notamment la mairie, l'école, l'église ou la poste (photo 1). Certains de ces équipements vont être relocalisés dans les années à venir sur le secteur de la Giraudière.

Le nord et l'est du site révèlent une ambiance plus arborée. Il s'agit de la frange entre la ville et l'espace agricole. Depuis la rue de Beauregard, la vue est dégagée sur les champs alentours et les maisons en retrait de la voie possèdent de grands jardins arborés (photo 2).

Le cœur d'ilot est accessible au sud depuis la rue de l'Eglise, en remontant l'impasse des écoles. Elle permet l'accès à quelques maisons situées au cœur de l'îlot et se termine aujourd'hui en impasse. Sur la partie ouest, une entreprise de location de camions et matériel de chantier occupe actuellement une grande parcelle accessible depuis la rue Nationale. Cet espace est amené à évoluer afin de permettre la création de logements et de commerces.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Rue de l'Eglise au sud de l'OAP : ambiance villageoise avec des maisons mitoyennes implantées à l'alignement



2/ Secteur pavillonnaire au nord de l'OAP depuis la rue de Beauregard comprenant une emprise non bâtie

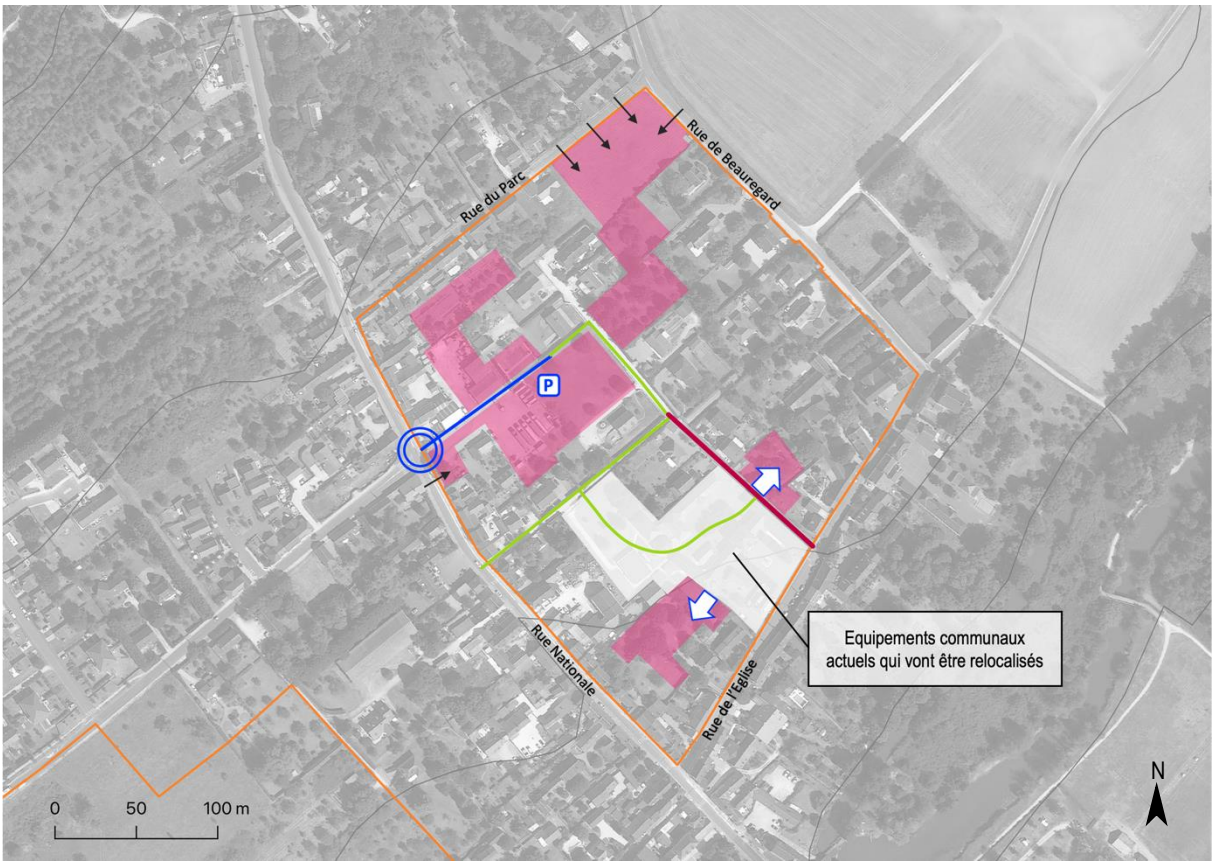
b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer le bouclage piéton entre la Rue Nationale et la Rue de l'Eglise*
- *Permettre la mutation du secteur occupé par l'entreprise Garnier*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'enjeu principal sur ce secteur est de permettre la mutation des terrains occupés par l'entreprise Garnier vers de l'habitat et des commerces. L'opération permet aussi la mise en place d'un maillage piéton prenant appui sur les sentiers existants qui connecte la rue Nationale et l'impasse des Ecoles.
Au nord du secteur, une parcelle d'un seul tenant longée par la rue du Parc et la rue de Beauregard est aménagée dans la continuité des constructions voisines, dans un esprit jardiné tout en prolongeant les accroches bâties sur la rue du Parc.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

Accès vers terrains privés à assurer

Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Inséré au cœur du centre-bourg de la commune, le secteur évolue vers des formes d'habitat respectueuses du cadre de vie villageois. Les futures implantations privilégient des modèles de construction proches de la voie. Que ce soit de manière assumée via le modèle « façade sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour », ces façades sur voie rythment le paysage de la rue et garantissent une harmonie des implantations avec les bâtiments voisins.

La création de parcelles en lanière de gabarits différents multiplie les opportunités en termes d'implantations des modèles. Les constructions s'adapteront à la forme du découpage parcellaire pour choisir les conditions optimales en termes d'accès, d'ensoleillement etc. Ce choix contribuera à limiter les vis-à-vis entre les

bâtiments. Les espaces de jardins et de jardinets pourront, selon les modèles choisis, être à l'avant et/ou à l'arrière des constructions et être perceptibles ou non depuis la voie.

Un réseau de liaisons douces maille le cœur d'îlot permet la connexion avec l'impasse des Ecoles, les équipements communaux et la rue Nationale.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une voie de desserte interne est créée pour accéder au cœur d'îlot depuis la rue Nationale. Elle permet du stationnement longitudinal sur un coté au moins, pour répondre aux besoins en stationnement du secteur. Elle se prolonge dans le cœur d'îlot par un cheminement piéton qui assure la connexion avec l'impasse des Ecoles.

En complément des stationnements longitudinaux, des poches de stationnements sont créées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables.

Le maillage piéton s'appuie sur un sentier existant qui rejoint l'actuelle impasse de l'église au cœur de l'ilot, et sur un cheminement traversant la parcelle aujourd'hui occupée par l'école. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **20** logements et la réalisation de commerces, en fonction des opportunités.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant. La partie nord de l'opération est raccordée sur les ouvrages situés rue de Beauregard ou rue du Parc. Le cœur de l'opération est raccordé impasse des Ecoles ou rue Nationale.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue Nationale, impasse des Ecoles, rue de Beauregard et rue du Parc et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

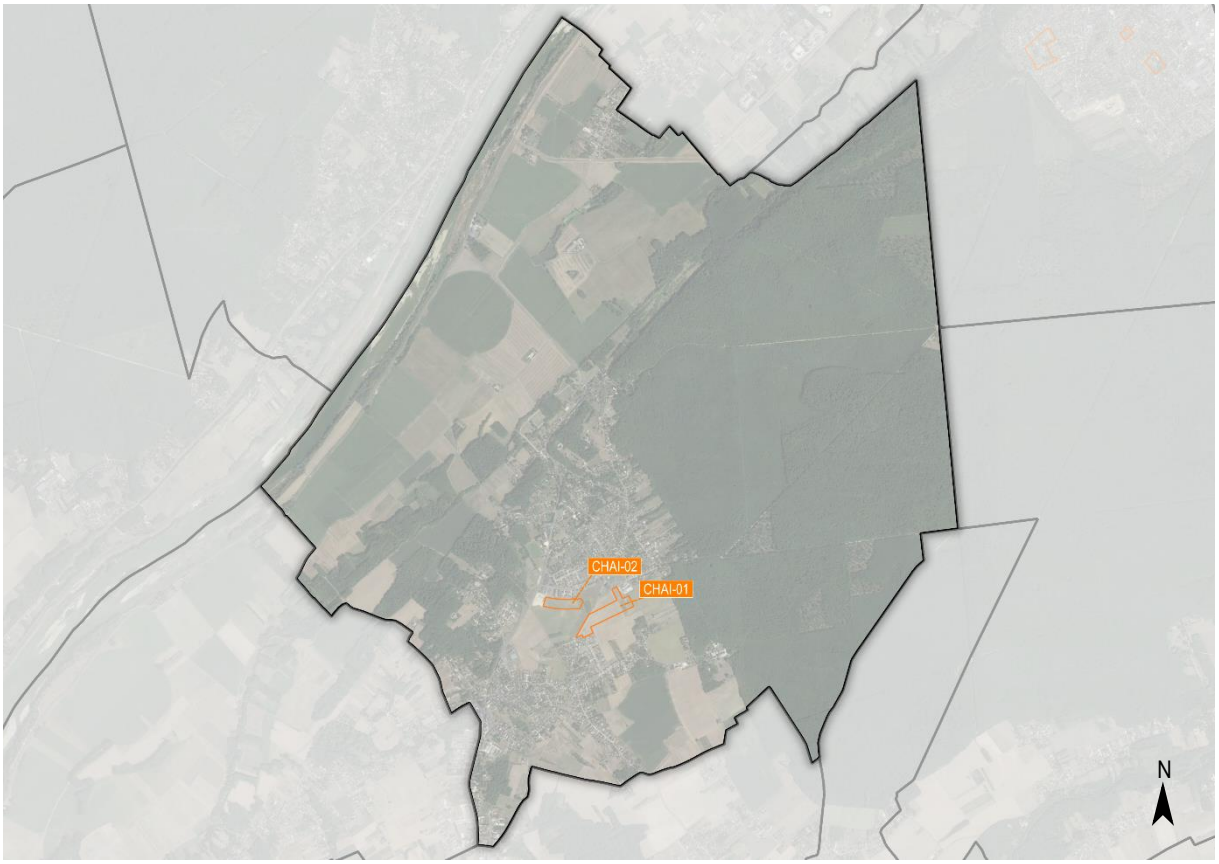
La partie centrale du secteur doit être reliée en priorité au réseau existant sur la rue Nationale. Les parcelles AR 0565 et AR 0849 doivent être raccordées sur la rue de Beauregard.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

CHAILLES

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Salmette	Extension urbaine	4 ha	Environ 70 logements[1]	CHAI-01	1AUj	Moyen terme
Mesliers Sud	Extension urbaine	2 ha	Environ 35 logements[1]	CHAI-02	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*
La Salmette	Extension urbaine	4 ha	Environ 70 logements[1]	CHAI-01	1AUj

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de la *Salmette* est situé au nord du bourg de Chailles, sur un espace agricole, où le foncier est en grande partie propriété de la commune. Il est bordé à l'ouest par la rue des Allets qui permet un accès direct au site. Il prend place à proximité immédiate de l'école, dans un quartier en développement sur lequel des équipements, des commerces, services, et des logements sont aménagés.

Le secteur de projet est bordé au nord et à l'ouest par des opérations récentes de lotissements où les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie. Les voies aménagées dans le cadre de l'opération en cours sur la rue du Clos, ainsi que la voie en attente appelée rue des Aubépines, au sud, sont prolongées dans l'opération, afin d'assurer la bonne insertion urbaine du projet dans le quartier.

Une coupure verte sera maintenue au sein de l'opération, au droit de la coupure d'urbanisation existante de l'autre côté de la rue des Allets.



1/ Vue sur le secteur situé à droite depuis la rue des Allets



2/ Vue sur le secteur depuis la rue du Clos à côté de l'école

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

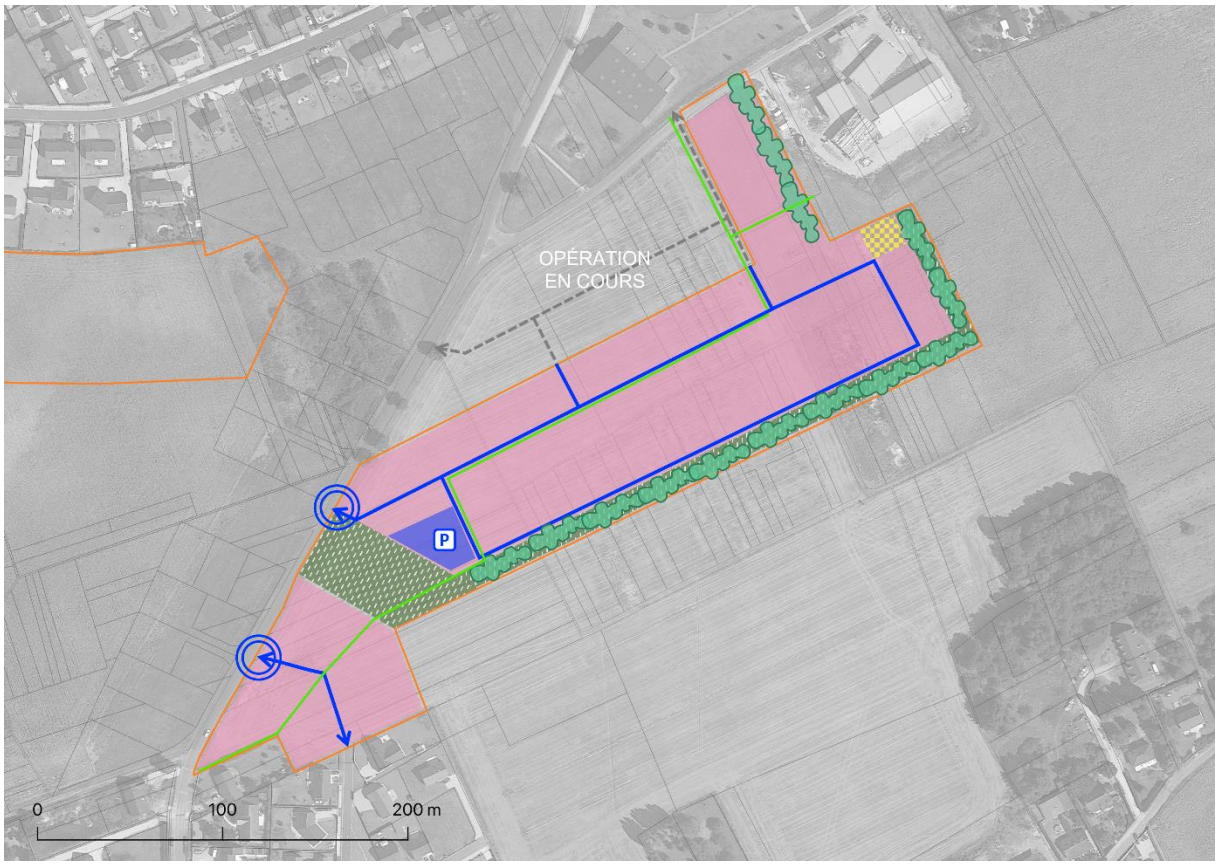
b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un secteur bien situé à proximité des équipements et des commerces*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant*
- *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et la diversité architecturale*
- *Assurer un bouclage entre la rue du Clos, la rue des Allets et la rue des Aubépines*
- *Développer le réseau de liaisons piétonnes*
- *Traiter la lisière avec l'espace agricole*
- *Préserver une coupure verte au sein de l'opération*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur de la *Salmette* permet de valoriser un foncier et d'accueillir de nouveaux habitants dans un secteur en plein développement. La création de voies de desserte internes à l'opération permet de desservir les logements et d'assurer un bouclage entre la rue du Clos, la rue des Allets et la rue des Aubépines.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace d'usage commun
Espace de nature/coulée verte
Épaisseurs arborées à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
Maillage viaire
Maillage viaire de l'opération en cours rue des Clos
Liaison douce et/ou cheminement piéton
Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour assurer la continuité avec les espaces urbanisés avoisinants, l'opération prend accroche sur les aménagements viaires existants, à savoir la voie créée dans le cadre de l'opération située au sud de la rue du Clos, la rue des Allets à l'ouest et la rue de l'Aubépine au sud.

L'harmonie des constructions est recherchée. Pour prolonger le cadre de vie existant, les futures constructions respectent une implantation en retrait de la voie, avec une majorité de modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant ». Ponctuellement, des implantations en « pignon sur rue » ou « maison sur cour » peuvent être développées afin d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Un espace commun est aménagé au nord de l'opération, au contact de l'école. C'est un espace récréatif et convivial dédié aux habitants du quartier. La coulée verte, au sud de l'opération, a une fonction écologique permettant le passage de la faune. C'est un espace planté d'arbustes et d'arbres harmonieusement répartis. C'est un espace vert en partie accessible aux piétons, qui permet de conserver une coupure d'urbanisation au

sein du quartier. Au sud et à l'est, la lisière est plantée dans un esprit champêtre, afin de constituer une transition paysagère avec l'espace agricole. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Une liaison piétonne sillonne entre les constructions et traverse l'opération, assurant ainsi une connexion entre l'école, située rue du Clos, et le lotissement situé au sud du secteur de projet, via la rue des Aubépines. Elle assure le lien entre l'espace commun au nord, l'espace de stationnement et la coulée verte.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte de l'opération est assurée par plusieurs voies.
La voie principale permet de mailler les deux rues existantes (rue des Allets et rue du Clos). Elle peut ainsi être imaginée en sens unique, permettant de limiter les espaces dédiés à la voiture et de garantir des espaces privés plus confortables. Les fonds de jardins des lots créés au nord de la voie font face à des arrières de jardins réalisés dans le cadre de l'opération rue du Clos. Cette disposition permet de créer un cœur d'îlot, qui pourra être végétalisé et participer à la réduction des îlots de chaleur.

Une seconde voie prend appui sur cette voie principale et assure un bouclage est-ouest.
La forme des parcelles et l'implantation du bâti permettent de créer un cœur d'îlot végétalisé voire arboré. Ce cœur d'îlot contribue à maintenir l'intimité entre les constructions.

Sur la partie sud de l'opération, une voie de desserte interne assure la connexion entre la rue des Allets et la rue des Aubépines.

Des lots peuvent être desservis directement depuis la rue des Allets.

Les profils de voies créées doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Un ou plusieurs parkings communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres peuvent venir agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Des itinéraires piétons sécurisés sont assurés depuis le(s) espace(s) de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **70** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur la rue des Allets par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Allets et rue du Clos et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*
Mesliers sud	Extension urbaine	2 ha	Environ 35 logements[2]	CHAI-02	1AUj

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Par le périmètre des abords de 500m autour du Château du Plessis Villelouet pour l'extrémité ouest du secteur** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs

a. Eléments de contexte

Le secteur des Mesliers sud est situé au nord du bourg historique de Chailles. A l'ouest, le secteur est bordé par une zone accueillant des commerces, services et plusieurs activités artisanales, non loin de la forêt de Russy et à l'est par une récente opération de lotissement, développée entre la rue des Noyers et le long de la rue des Allets. Ce secteur est situé à proximité des équipements de la commune (mairie, pôle culturel et sportif) et du supermarché de Villelouet.

Aux abords immédiats du secteur, quatre voies, réalisées dans le cadre des opérations récentes, sont en attente et serviront d'accroche pour la future desserte du secteur Mesliers Sud afin de garantir une bonne insertion urbaine du projet dans le quartier.

Situé à l'interface d'opérations d'aménagements récentes et d'un espace agricole, la redéfinition de la limite entre espace bâti et agricole est déterminante pour l'intégration du futur aménagement. Une réflexion particulière sur cette limite évitera une rupture frontale et peu valorisante pour l'image de la commune. Ce secteur constitue, en partie, la nouvelle porte d'entrée de la commune depuis le sud du territoire, son insertion dans le paysage environnant est alors essentielle.

[2] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Vue sur la zone artisanale en cours d'aménagement située sur la bordure ouest du secteur des Mesliers Sud.



2/ Voie qui assure la desserte des commerces, services et activités artisanales comprenant une partie en attente pour desservir l'opération des Mesliers Sud.



3/ Tissu pavillonnaire aux abords de l'OAP

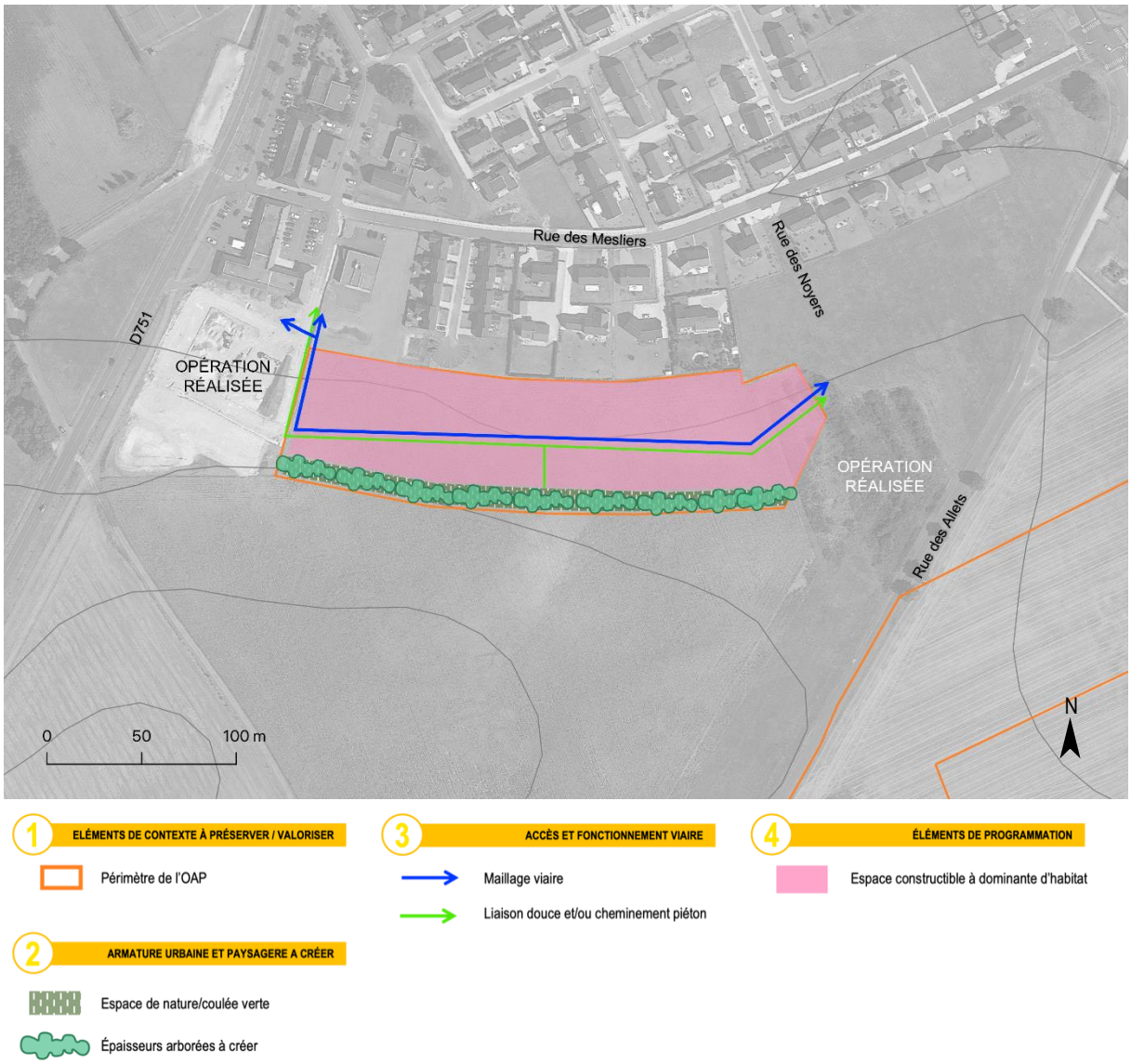
b. Objectifs de l'OAP

- *Créer un bouclage avec les rues existantes en attente au nord, à l'est et à l'ouest*
- *Aménager des liaisons douces qui se connectent au réseau existant*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec les tissus urbains et agricoles environnant*
- *Créer une lisière arborée au sud du secteur pour créer une interface avec les terrains agricoles et valoriser sa perception depuis l'entrée sud du territoire.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'intégralité du secteur est dédiée à l'habitat. Des terrains à bâtir sont aménagés de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte. Elle assure un bouclage entre la rue des Mesliers et la rue des Noyers. Une accroche à la RD751 est envisagée dans le prolongement des voies en attente issues de précédentes opérations. Une liaison douce est aménagée le long de la rue créée pour assurer la circulation des piétons et vélos au cœur du projet ainsi que vers les espaces environnants.
Une lisière arborée, permettant de créer une interface visuelle entre le tissu urbain pavillonnaire et les terrains à vocation agricole, est aménagée au sud du secteur.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur s'implante en continuité des opérations récentes de lotissement, de manière cohérente et harmonieuse. Pour cela, les aménagements existants sont prolongés et les formes urbaines poursuivent le modèle d'implantation pavillonnaire afin de ne pas créer de rupture franche avec le cadre de vie environnant.

Toutefois, pour optimiser la création de parcelles bâties et limiter les mètres linéaires dédiés à la création d'accès, très consommateur d'espace et souvent peu aménagés, les parcelles sont peu profondes de manière à privilégier l'implantation de modèle jardinet à l'avant et jardin à l'avant pour éviter l'ajout de modèle en second rang. Ponctuellement, des implantations en pignon sur rue ou maison sur cour peuvent être développées afin de créer une légère diversité et de rythmer le paysage de la rue.

Au sud du secteur, la transition avec l'espace agricole et les nouvelles constructions est gérée par une lisière arborée en limite de secteur constructible. L'ambiance recherchée est une interface poreuse entre ces deux espaces, fortement végétalisée afin d'adoucir la perception lointaine des constructions. Les éléments paysagers, par le choix des essences et des gabarits de développement, seront le premier élément de repère depuis l'entrée sud de la commune, plaçant au second plan l'aménagement des fonds de jardins, telles que

les clôtures, souvent disgracieuses en raison de la diversité des matériaux utilisés. Cette emprise est située en dehors des espaces privés afin de garantir son entretien. Elle peut être aussi le support d'un cheminement doux.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

La voie dessert l'ensemble des futurs lots et assure le bouclage avec les voies existantes. Elle est raccordée à la rue des Mesliers au nord, la rue des Noyers à l'est et à la RD751 à l'ouest.

Elle est doublée d'un cheminement piéton et cycliste afin d'inciter aux déplacements doux en raison de la localisation privilégiée de l'opération, située à proximité immédiate des équipements, commerces et services. Quelques places de stationnement en créneau ponctuent le tracé de la voie afin d'offrir des places de stationnement visiteurs.

L'ambiance recherchée est celle d'une rue de quartier, calme et bordée de jardins, et/ou de murets et murs de clôtures. Des arbres peuvent être plantés le long de cette voie pour participer à cette ambiance.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

L'opération permet la réalisation d'environ **35 logements** sur le secteur.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Ainsi, si un ouvrage technique s'avère nécessaire, il pourra être mis en œuvre dans la bande paysagère située au sud du secteur (noue...) et/ou sous la voirie.

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

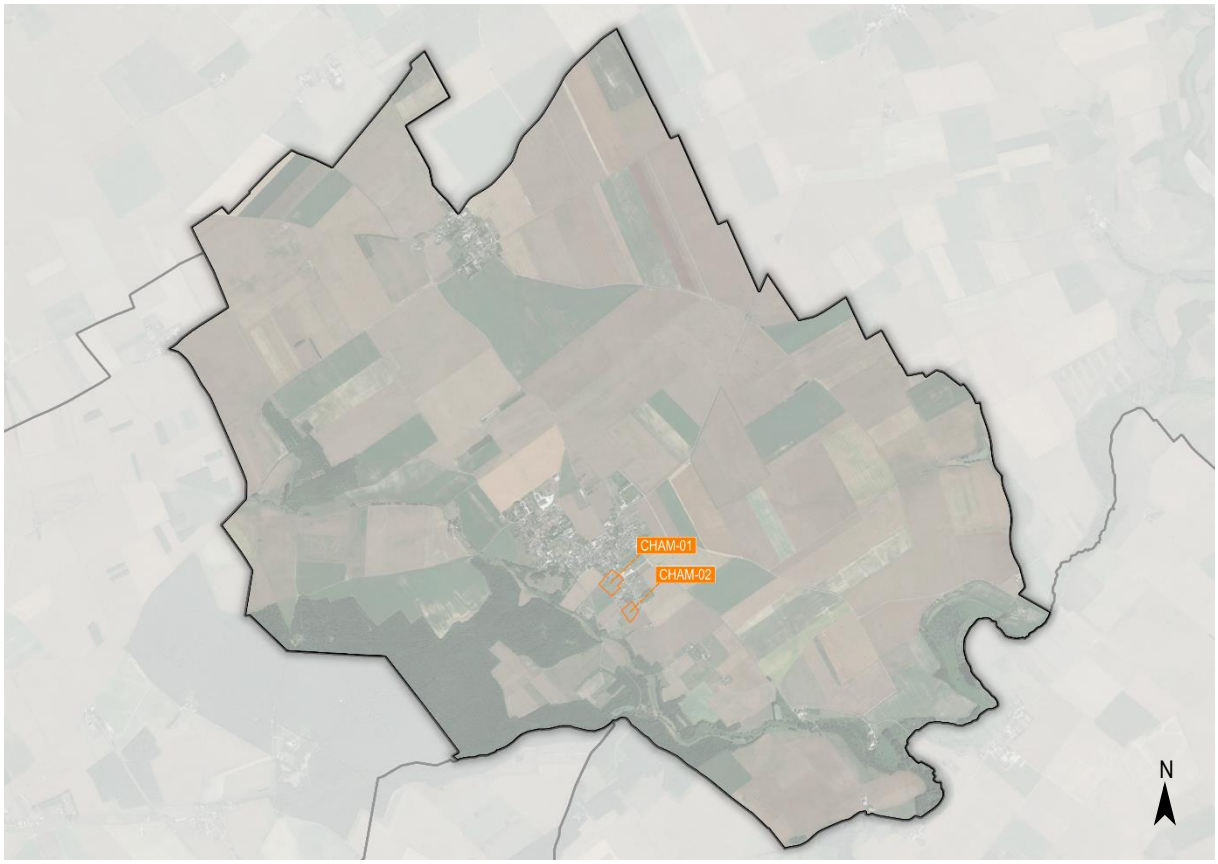
<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une opération d'ensemble.

CHAMPIGNY-EN-BEAUCE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Taille des Vignes	Optimisation foncière	Environ 1,5 ha	Environ 15 logements[1]	CHAM-01	Uv3	-
Merlette	Extension urbaine	1 ha	Environ 10 logements[1]	CHAM-02	1AUj	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Taille des Vignes	Optimisation foncière	Environ 1,5 ha	Environ 15 logements[1]	CHAM-01	Uv3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Taille des Vignes* se situe à l'entrée sud du bourg de Champigny-en-Beauce auquel il est relié par la rue du Four à Chaux. Cette rue longe le secteur au nord-est et permet un accès au cœur d'îlot. Elle est bordée par des constructions anciennes, implantées majoritairement selon les modèles pignons sur rue et maisons sur cour, ce qui lui donne une ambiance villageoise sur sa partie nord (photo 1). En s'éloignant du bourg, l'ambiance de cette rue devient résidentielle, les constructions sont implantées en retrait de la voie (photo 2).

Le secteur de projet est accessible au sud par la rue de la Taille de la Vigne (photo 3). C'est une voie de lotissement en impasse actuellement, bordées par des constructions implantées en retrait de la voie, au milieu de la parcelle. Elle permet d'accéder aux fonds de jardins qui constituent ce secteur de projet, bordé à l'ouest par des terres agricoles cultivées.



1/ Bâti ancien implanté en pignon sur rue le long de la rue du Four à Chaux



2/ Ambiance pavillonnaire et voie en impasse rue de la taille des vignes

b. Objectifs de l'OAP

- *Créer un bouclage entre la rue du Four à Chaux et la rue de la Taille des Vignes*
- *Développer les liaisons piétonnes au sein du quartier*
- *Gérer la transition paysagère avec l'espace agricole*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet la valorisation d'un foncier bien placé grâce à la création d'une voie de desserte interne qui permet de boucler entre la rue du Four à Chaux au nord et la rue de la Taille des Vignes au sud-est. Afin d'accéder aux lots les plus à l'ouest, une impasse débouchant sur une placette de cœur de quartier permet de desservir des lots supplémentaires. Depuis cette placette, en sentier piéton rejoint la D26, le long d'une haie arbustive qui vient gérer la limite avec la zone agricole.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- A Voie principale de l'opération
- B Impasse courte
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est situé au contact d'un espace agricole et d'un tissu habité où se mêlent constructions de type villageoise et pavillonnaire. Les implantations sont variées et l'ambiance qui s'y dégagent est très hétérogène. Classé en zone 1AUv « esprit village », les futures constructions du secteur permettent d'atteindre une morphologie, et des formes, proches de l'esprit village traditionnel. Pour permettre la réalisation de parcelles

de différentes tailles avec des implantations variées, le découpage ne pourra être identique. Les lanières de tailles et de gabarits différents garantissent cette diversité et permettent de prolonger le cadre de vie existant.
Les modèles d'implantation sont multiples. Des implantations proches de la voie, de type « pignon sur rue » ou « maison sur cour », sont à privilégier le long de la rue du Four à Chaux afin de prolonger le front bâti discontinu existant et, peuvent aussi être développées en cœur d'opération sur les extrémités des voies pour marquer un angle notamment ou le long du linéaire.
Pour favoriser la mixité des formes urbaines, les modèles en retrait de la voie tels que « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant » peuvent être déployés.
Ces implantations hétérogènes rythment le paysage la rue et limitent les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Un espace commun est aménagé à l'ouest en fond d'impasse. Support d'usages variés, il permet par exemple le retournement des véhicules, le stationnement ponctuel des résidents ou visiteurs, ou la desserte des parcelles. C'est un espace tenu par les murs de clôtures ou de façades, et par le prolongement de l'épaisseur arborée sur sa limite nord.

Un sentier piéton permet de rejoindre la D26 au sud à partir de cet espace public de cœur de quartier. Au contact des champs en limite de secteur, ce cheminement est aménagé le long d'un chemin existant de circulation agricole. Il met à distance les constructions tout en étant bordé d'une haie arbustive plantée en fond de parcelles, favorisant ainsi une transition douce et paysagère avec l'espace agricole. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le cœur d'ilot est desservi au nord par la rue du Four à Chaux et au sud-est par la rue de la Taille des Vignes, via une voie de desserte en double sens (voie A). Une zone de rencontre est mise en place le long de la rue du Four à Chaux. Les lots donnant sur cette dernière sont accessibles directement depuis la voie existante.

Une impasse permet l'accès aux lots situés les plus à l'ouest (voie B), terminant sur une placette depuis laquelle est aménagé l'accès aux derniers lots. Cette placette est traitée de façon qualitative et peut accueillir quelques places de stationnement visiteurs ou résidents.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Merlette	Extension urbaine	1 ha	Environ 10 logements[1]	CHAM-02	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur des *Merlette* se situe à l'entrée sud du bourg de la commune de Champigny-en-Beauce auquel il est relié par la rue du Four à Chaux. C'est aujourd'hui une partie de champs cultivé, destiné à l'urbanisation dans la continuité du tissu qui le borde. Il s'intègre dans un tissu résidentiel constitué de pavillons implantés le long de la rue du Four à Chaux au fil de l'eau, en retrait de la voie et sur de belles parcelles arborées, et d'un lotissement au nord, composé de parcelles plus réduites. La rue de la Taille des Vignes qui dessert ce lotissement est en attente, et permet l'accès au secteur de projet sujet à la présente OAP (photo 1).

Le sud du secteur est délimité par une voie qui rejoint la rue du Four à Chaux, et caractérisé par de belles vues dégagées sur la campagne alentour (photo 2).



1/ La rue de la Taille des Vignes, en attente, permet l'accès au secteur de projet



2/ Vues dégagées sur les terrains agricoles

b. Objectifs de l'OAP

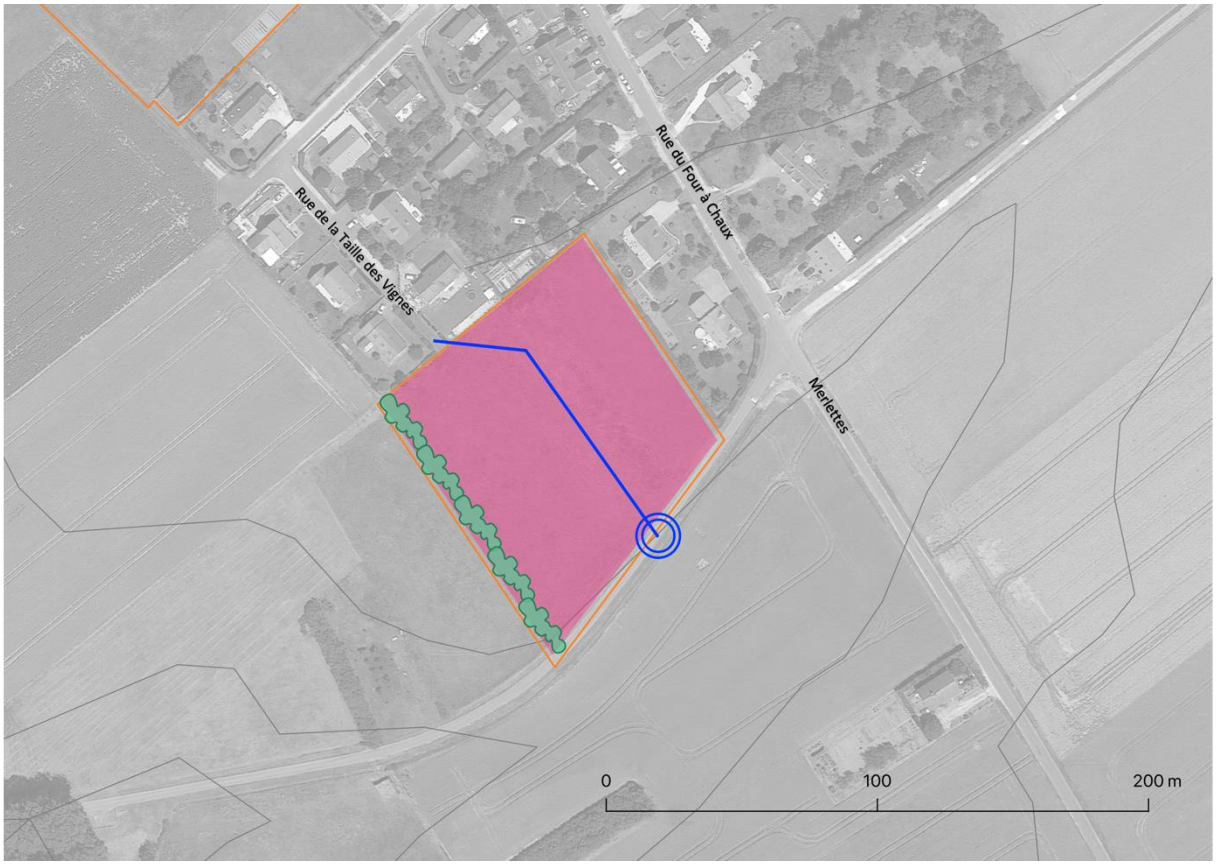
- *Créer un maillage depuis la rue de la Taille des Vignes et la voie existante au sud*
- *Gérer la transition paysagère avec l'espace agricole*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de prolonger le lotissement au nord et de mailler le quartier grâce à la création d'une voie transversale qui relie la rue de la Taille de la Vigne en attente et la voie existante au sud.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée / sortie voiture)

Maillage viaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition douce et végétale avec l'espace agricole à l'ouest, renforcée par la plantation d'une frange arbustive en fond de parcelle, composées d'essences locales et variées. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie créée est une rue étroite qui prolonge la rue de la Taille des Vignes et permet le bouclage avec la voie existante au sud. Cette rue est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire.

Les lots sont desservis depuis la nouvelle voie créée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **10** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement. Un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

<u>Eau potable</u>
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement. Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

CHAUMONT-SUR-LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Goutechalière	Optimisation foncière	3,3 ha	Environ 30 logements[1]	CHAUM-01	Uj1	-
La Bataille	Extension urbaine	2 ha	Environ 30 logements[1]	CHAUM-02	Uj1	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Goutechalière	Optimisation foncière	3,3 ha	Environ 30 logements[1]	CHAUM-01	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur OAP *« la Goutechalière »* se situe dans l'espace rural au contact de terres agricoles. A l'est, se trouve le bois des Chambres qui crée un environnement arboré et forme une ligne d'horizon végétale depuis le chemin des Brosses. Un chemin rural traverse d'est en ouest le centre du secteur qui est composé de terres agricoles en partie exploitées. De nombreux chemins ruraux et forestiers sont accessibles depuis le secteur de projet.

C'est un quartier résidentiel en pleine évolution, où les constructions récentes sont implantées en diffus, dans un esprit jardin, en retrait de la voie, au milieu ou en limite de parcelle. Ponctuellement, au sud du secteur OAP, se trouve du bâti ancien, implanté au contact de la voie, avec des constructions proches les unes des autres, voire mitoyennes.

Un arrêt de bus est implanté sur la route de la Goutechalière, au sud du secteur de projet. Il assure la connexion du quartier avec le Pôle d'échanges de Blois (ligne S70) et avec le collège d'Onzain (ligne S59).



1/De nouvelles constructions sont présentes le long du secteur (sur la partie ouest ici)



2/Un chemin rural traversant le secteur permet la connexion entre les Brosses et la Vigellerie

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/Les habitations anciennes implantées sur la rue de la Goutechalière

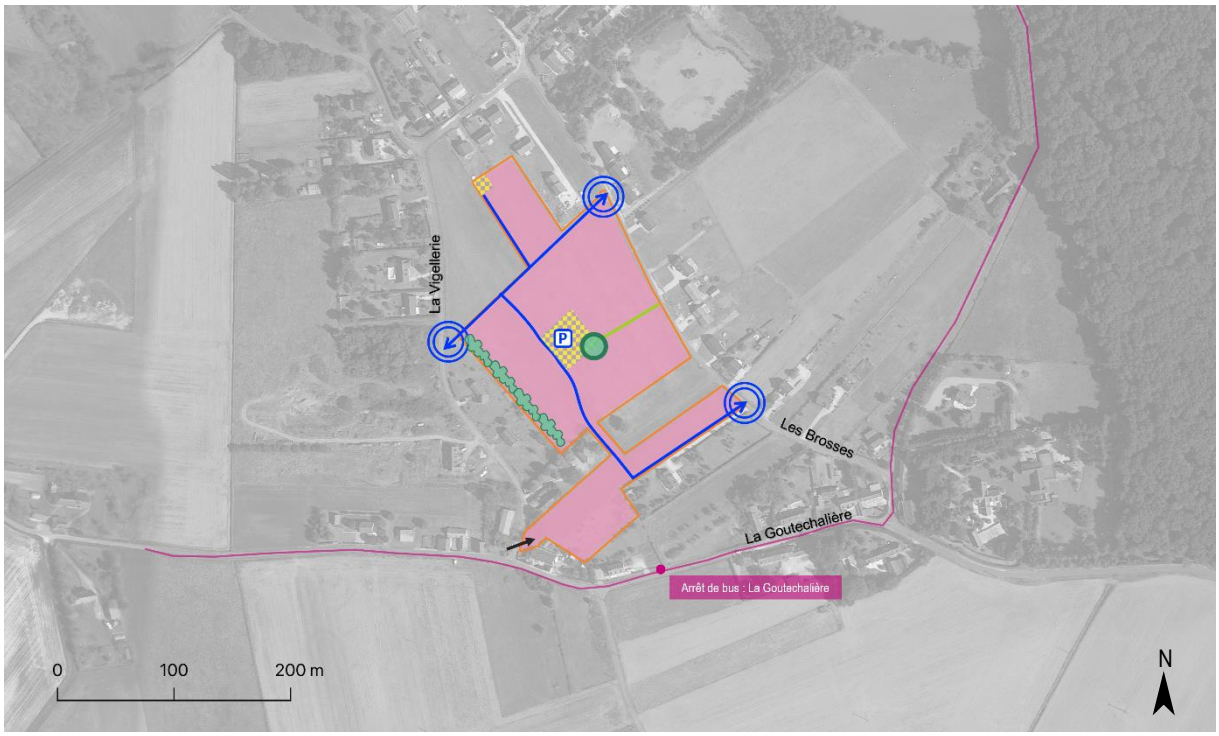
b. Objectifs de l'OAP

- *Optimiser un grand tènement foncier bien situé et accessible depuis Les Brosses en pleine évolution*
- *Créer un maillage viaire permettant de desservir le cœur d'îlot et de se connecter aux voies existantes*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant*
- *Aménager des espaces et des traversées sécurisés pour les piétons*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L' aménagement de ce quartier permet l'optimisation d'un grand tènement foncier bien situé à l'ouest de la commune, dans un secteur en pleine mutation. Pour accéder aux lots à bâtir créés en cœur d'îlot, le chemin rural et de nouvelles voies de desserte interne sont aménagées. Une liaison piétonne permet de relier le cœur d'îlot à la route des Brosses.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CREER
- Espace d'usage commun
- Epaisseurs arborées
- Arbre isolé

3 PRONCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Voie de desserte principale
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Espace de stationnement à créer
- Desserte par les transports collectifs et arrêts existants

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Ce secteur est une grande dent creuse encore faiblement bâtie, où les dessertes sont à organiser pour permettre son optimisation dans le respect du cadre de vie existant.
Les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont à privilégier afin de garantir l'harmonie avec les constructions voisines implantées le plus souvent en retrait de la voie. Ponctuellement, les futures constructions peuvent s'implanter au contact de la voie en « pignon sur rue » ou « maison sur cour » afin de limiter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines à l'échelle du quartier. Ils s'inspirent des

formes urbaines proches de la voie que l'on retrouve au sud du secteur, et contribuent à rythmer le paysage de la rue et à créer des accroches ponctuelles le long d'un linéaire ou à l'angle d'une voie.

La desserte viaire permet d'optimiser le nombre de lots créés. Le découpage en lanière est à privilégier afin de créer des gabarits de lots hétérogènes et de tailles variées.
Le schéma de desserte au sud de l'actuel chemin rural permet de créer des cœurs d'îlots qui peuvent être ponctués de bandes plantées, de végétation, de boisements, afin d'apporter de l'ombre au sein de cette plaine agricole. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.
Les clôtures et la végétalisation des espaces au contact de la voie et au sein des parcelles jouent donc un rôle primordial dans la perception qualitative de cette opération et contribuent à créer des espaces habités intimes où les vues directes sur les espaces de vie extérieurs limitrophes sont fortement limitées.

Les cœurs d'îlots sont des espaces conviviaux, récréatifs, qui peuvent aussi permettre le stationnement ponctuel des véhicules.

Au nord de l'actuel chemin rural, la création d'une desserte unique en impasse permet de desservir au moins 3 lots à bâtir.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Les parcelles situées en cœur d'îlot sont desservies grâce à la création de nouvelles voies internes aménagées dans le cadre de l'opération. Ces nouvelles voies permettent d'assurer une connexion est-ouest entre les Brosses et la Vigellerie. Ce sont des voies étroites, partagées entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse très limitée. Des zones de rencontre entre les usagers sont aménagées au contact entre les voies existantes et les nouvelles voies créées.
Le long de la rue Les Brosses, les parcelles sont directement accessibles depuis la voie existante.

L'ambiance résidentielle des rues est liée aux jardinets, aux constructions ponctuelles sur voie et aux espaces plantés qui la bordent. Elles permettent le stationnement longitudinal des véhicules afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

En complément des stationnements longitudinaux, de petites poches de stationnement sont créées au centre de l'opération, entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ».

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **30** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

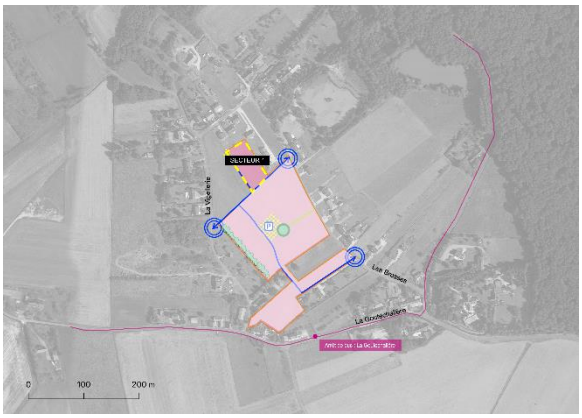
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.
Les deux secteurs illustrés ci-dessous peuvent être réalisés indépendamment.





Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Bataille	Extension urbaine	2 ha	Environ 30 logements[1]	CHAUM-02	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet de « *la Bataille* » se situe à l'entrée sud-est du bourg de Chaumont-sur-Loire. Il est bordé à l'est par la D114, aussi appelée rue du Village Neuf, axe majeur de la commune qui mène notamment au Château de Chaumont-sur-Loire, au nord, et à la Loire. Il est bordé à l'ouest par la rue de la Cochetière, qui lui offre un accès direct. Il est séparé de cette voie par un fossé. Enfin, il est bordé au sud par la rue de la Bataille.

Bien desservi par les voies existantes, ce secteur est inséré dans un tissu bâti résidentiel où les constructions sont implantées majoritairement en retrait de la voie, sur des parcelles en lanières. En remontant la rue du Village Neuf vers le Château, se trouvent des implantations en pignon sur rue (cf. photo 3), ce qui apporte de la diversité dans le quartier et contribue à l'ambiance arborée du secteur, puisque les espaces plantés privés sont visibles depuis l'espace public.

Le secteur de *« La Bataille »* est un espace majoritairement ouvert, ponctué de quelques arbres et d'un boisement plus étoffé sur sa partie centrale. Les plus beaux sujets sont conservés. La vue lointaine sur le Bois des Chambres, situé à l'ouest du secteur de projet, depuis la rue du Village Neuf, est un atout paysager à valoriser.



1/Un espace en friche bordé par la rue du Village Neuf



2/Un fossé longe le secteur de projet à l'ouest, le long de la Cochetière

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Espace clôturé en friche le long de la rue de la Bataille

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser des dents creuses et des fonds de jardins bien desservis depuis les voies existantes*
- *Implanter les constructions en tenant compte du bâti existant*
- *Assurer un bouclage entre la rue de la Bataille et la rue de la Cochetière*
- *Préserver la végétation existante et le caractère arboré du secteur*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant, dans un environnement paysager arboré, accessibles par les voies existantes et desservies aussi par la création d'une voie interne qui assure un bouclage entre la rue de la Cochetière, à l'ouest, et la rue de la Bataille, au sud. Un espace commun central est aménagé au sein du quartier.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

Accès vers terrains privés à assurer

P Espace de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Sur la rue de la Bataille, le modèle « pignon sur rue » est privilégié, et la végétation des espaces privés est visible depuis l'espace public, afin de constituer une frange bâtie qualitative, visible depuis l'entrée sud de la commune et l'espace agricole.

Au centre de l'opération, un espace commun arboré est aménagé. La végétation existante est conservée voire renforcée. C'est un espace polyvalent, convivial, récréatif, qui peut permettre le stationnement de quelques véhicules, afin de répondre aux besoins des visiteurs.

Des épaisseurs arborées permettent de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes, sur les franges du secteur. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Certaines constructions, situées au contact des axes existants qui bordent le secteur, sont accessibles directement depuis ces voies.

Les constructions situées en cœur d'ilot sont accessibles grâce à l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte étroite qui assure un bouclage entre la rue de la Bataille et la rue de la Cochetière. C'est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse réduite, et où le piéton est prioritaire.
Le stationnement longitudinal sur un seul coté permet de répondre aux besoins des habitants. Une bande plantée, en pied de mur, peut apporter de la qualité à cette rue à l'ambiance champêtre. Des zones de rencontres sécurisées pour tous les usagers sont aménagées au contact entre les voies existantes et la voie créée. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La nouvelle voie de desserte permet d'assurer l'accès ultérieur aux fonds de jardins qui jouxtent le secteur de projet, afin de permettre la valorisation de ces fonciers et l'accueil de nouveaux habitants.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **30** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Village Neuf et rue de la Cochetière.

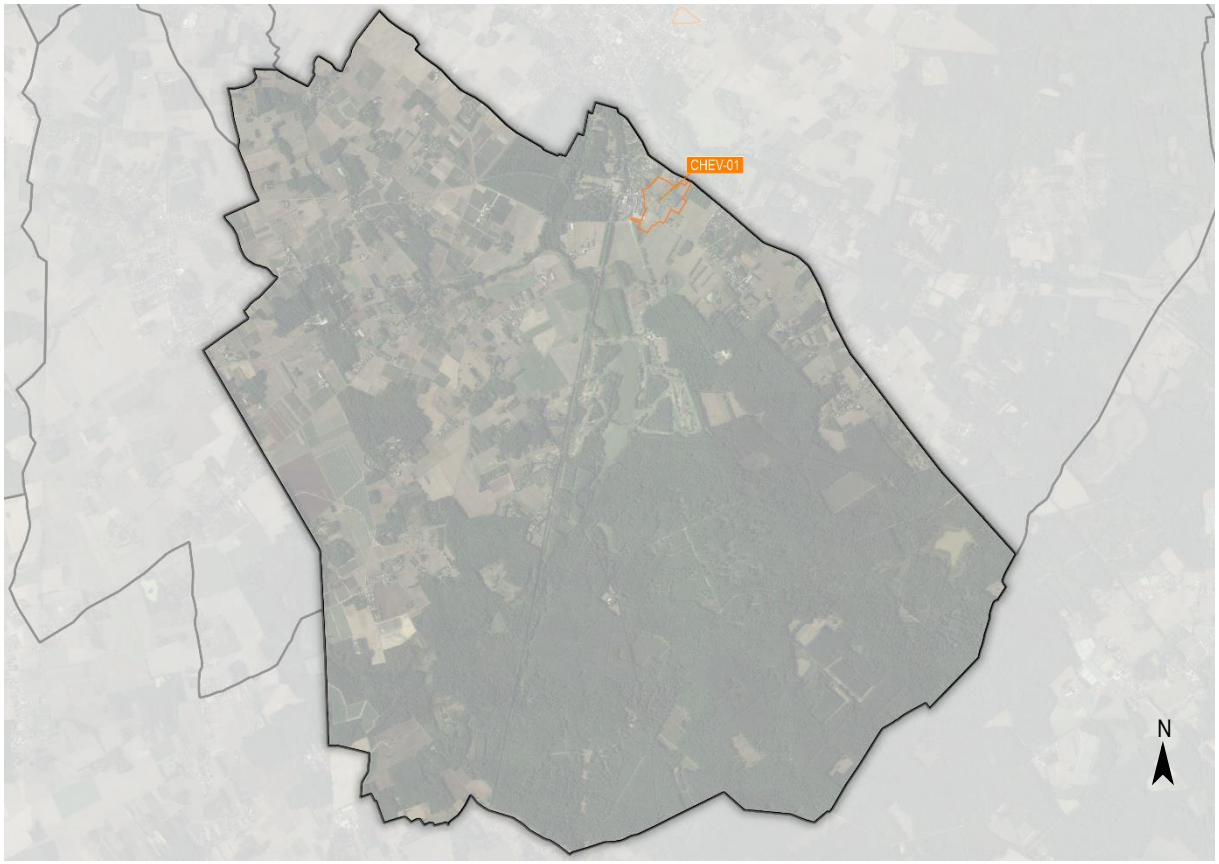
<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une opération d'ensemble qui peut être réalisée en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

CHEVERNY

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Puce	Extension urbaine	5 ha	Environ 70 logements[1]	CHEV-01	1AUv - 2AU	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Puce	Extension urbaine	5 ha	Environ 70 logements[1]	CHEV-01	1AUv - 2AU	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Les périmètres des abords de 500m autour du Château de Cheverny et de l'église Saint-Etienne** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **La zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** à l'extrémité nord-ouest du secteur.
- **Aléa argile fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *La Puce* se situe à l'entrée est de la commune de Cheverny, à proximité immédiate du bourg, des services communaux et d'une maison de santé récemment construite (photo 1). C'est un grand terrain enherbé, composé en majorité d'espace libre mais agrémenté de façon diffuse de quelques boisements de tailles diverses, d'une zone humide et d'une petite mare. Ces éléments naturels apportent au site un cadre paysager de qualité à préserver et valoriser, d'autant plus qu'il se situe à l'interface d'une zone naturelle et agricole.

Le secteur de projet est longé au sud par la route du Bûcher et au nord par la route de Romorantin. Quelques lots à bâtir situés au contact de cette dernière ont été détachés récemment et placent le secteur de projet en retrait par rapport à cette rue qui constitue un des accès principaux au site.

Le nord du secteur est composé d'un tissu pavillonnaire lâche, avec des constructions implantées en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. A l'ouest du secteur, l'esprit village domine. Le bâti ancien y est plus dense et implanté au contact de la rue du Chêne des Dames qui traverse le bourg (photo 3).

L'attractivité touristique de la commune génère un besoin de places de stationnement. Les autocars, camping-cars sont installés sur la partie sud-ouest du secteur OAP de l'autre côté de la route du Bûcher (photo 2).

C'est un secteur qui fait l'objet d'une stratégie foncière menée par la puissance publique, avec des emplacements réservés au plan de zonage. Une part des terrains est de propriété communale. En effet, la commune est engagée depuis 2021 dans une démarche d'écoquartier pour ce site avec la DDT et le CAUE. Seule une partie de l'OAP est en zone 1AU (5 ha). Le reste se trouve en zone 2AU.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Vue depuis la route de Romorantin de l'entrée nord et du cabinet médical



2/ Vue de l'entrée sud de l'OAP via la route du Bûcher



3/ Le parvis de l'église et l'esprit village, le long de la route du Chêne des Dames

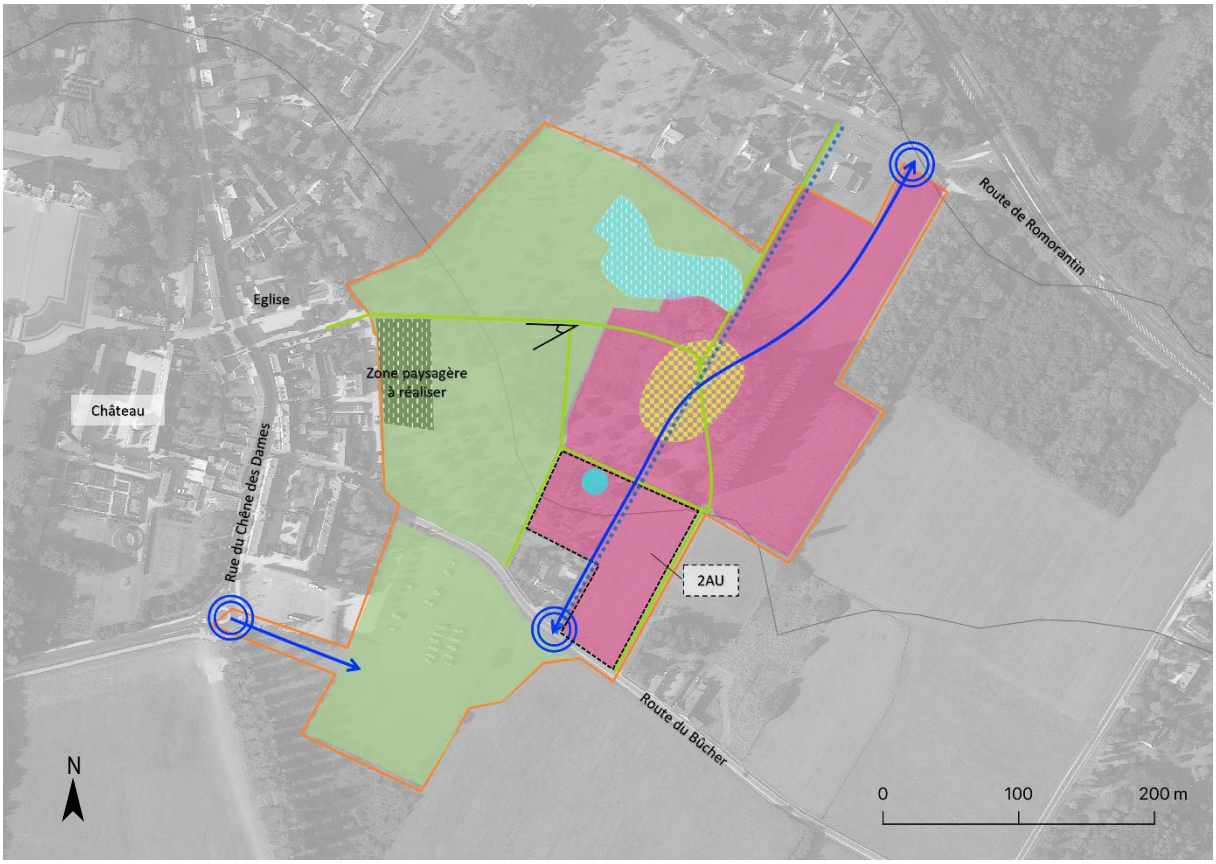
b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un nouveau quartier au contact du bourg de Cheverny*
- *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et la diversité des formes urbaines*
- *Aménager des espaces de stationnement à proximité du Château*
- *Desservir le cœur d'îlot et assurer un bouclage viaire entre la route de Romorantin, la route du Bûcher et la D102*
- *Développer un réseau d'espaces communs paysagers et de liaisons piétonnes connectés au bourg, au Château et aux parkings*
- *Préserver l'ambiance arborée du secteur*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *La Puce* permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du cœur de bourg et de ses services, dans un cadre paysager de qualité, grâce à la création d'une voie de desserte nord sud qui permet le bouclage entre la route du Bûcher et la route de Romorantin. Un espace commun de cœur de quartier est aménagé, relié par un maillage piéton au cœur de bourg.
Une grande partie du secteur est aménagée en tant qu'espace paysager polyvalent, afin de préserver et valoriser les éléments naturels présents.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP
- Espace polyvalent paysager
- Mare
- Zone humide
- Points de vue et perspectives
- 2AU — Zone 2AU

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Espace d'usage commun
- Espace de nature
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire et accès
- Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Implanté à l'est du centre-bourg de Cheverny, le secteur dispose de deux accroches viaires. Une au nord où les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie et une au sud, route du Bûcher, située à proximité immédiate du bourg, où les constructions sont imbriquées, implantées au contact de la voie, selon le modèle dominant de la « façade sur rue ». Ainsi, pour lier l'aménagement de l'écoquartier au bourg sans y être totalement rattaché, les formes urbaines joueront ce rôle en créant une continuité visuelle grâce à la réinterprétation de formes urbaines villageoises. Ainsi, les modèles « façade sur rue », « pignon sur rue » ou encore « maison sur cour » sont à privilégier.
La diversité des tailles de parcelles multiplie les opportunités en termes d'implantations des modèles. Les constructions s'adapteront à la forme du découpage parcellaire pour choisir les conditions optimales en termes d'accès, d'ensoleillement etc. Cette variété permet de juxtaposer des formes parcellaires et bâties distinctes et contribue à limiter les vis-à-vis entre les futures constructions.

Une zone paysagère publique connectée à la place de l'église est à aménager. Cet espace naturel polyvalent constitue un poumon vert en cœur de centre bourg, et assure une continuité verte entre les espaces boisés du domaine de Cheverny et les espaces boisés accompagnant le Conon. Il permet de préserver les arbres, bosquets et la zone humide repérée, et d'accueillir des manifestations communales dans un cadre paysager. Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Des placettes de convivialité viendront ponctuer le quartier et seront organisées en réels espaces publics de qualité, support d'usages variés. Ces espaces communs sont associés à un maillage de cheminements piétons qui connectent l'ensemble du site au centre-bourg ancien, en partie ouest du secteur, dans la perspective visuelle de l'église (point de vue à préserver dans le cadre de l'opération), ainsi que dans un axe nord-sud.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. L'accompagnement paysager des cheminements piétons permettra de gérer les eaux de ruissellement en surface (noues paysagères) et de sécuriser les circulations douces.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

La voie créée permet une traversée du secteur selon un axe nord-sud, créant ainsi un bouclage entre la route de Romorantin et la route du Bûcher. Tous les logements sont accessibles depuis les nouvelles voies créées dans le cadre de l'opération. Les voies réalisées doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La voie est une rue de quartier. Elle est aménagée de manière à permettre une circulation apaisée en cœur d'îlot. L'ensemble des aménagements utilisés permet de limiter la vitesse et d'éviter que les usagers extérieurs empruntent cette voie pour contourner le centre-bourg.

Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter les parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. L'espace commun en cœur d'opération pourra accueillir quelques places de stationnement afin de répondre aux besoins des habitants et visiteurs. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

Sur la partie sud-ouest de l'opération, des espaces polyvalents permettent le stationnement et le retournement des cars, ainsi que l'organisation d'évènements festifs occasionnels. Ce sont des espaces paysagers sur lesquels les revêtements choisis sont adaptés aux usages souhaités.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **70** logements, comprenant :
- une part significative de petits logements, de type 1, de type 2 ou de logements abordables ;
- une part de logements sociaux.

L'urbanisation du secteur est répartie de la manière suivante :
- environ 60 logements sur la partie de l'OAP située en 1AUv ;
- environ 10 logements sur la partie en 2AU.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de Romorantin.

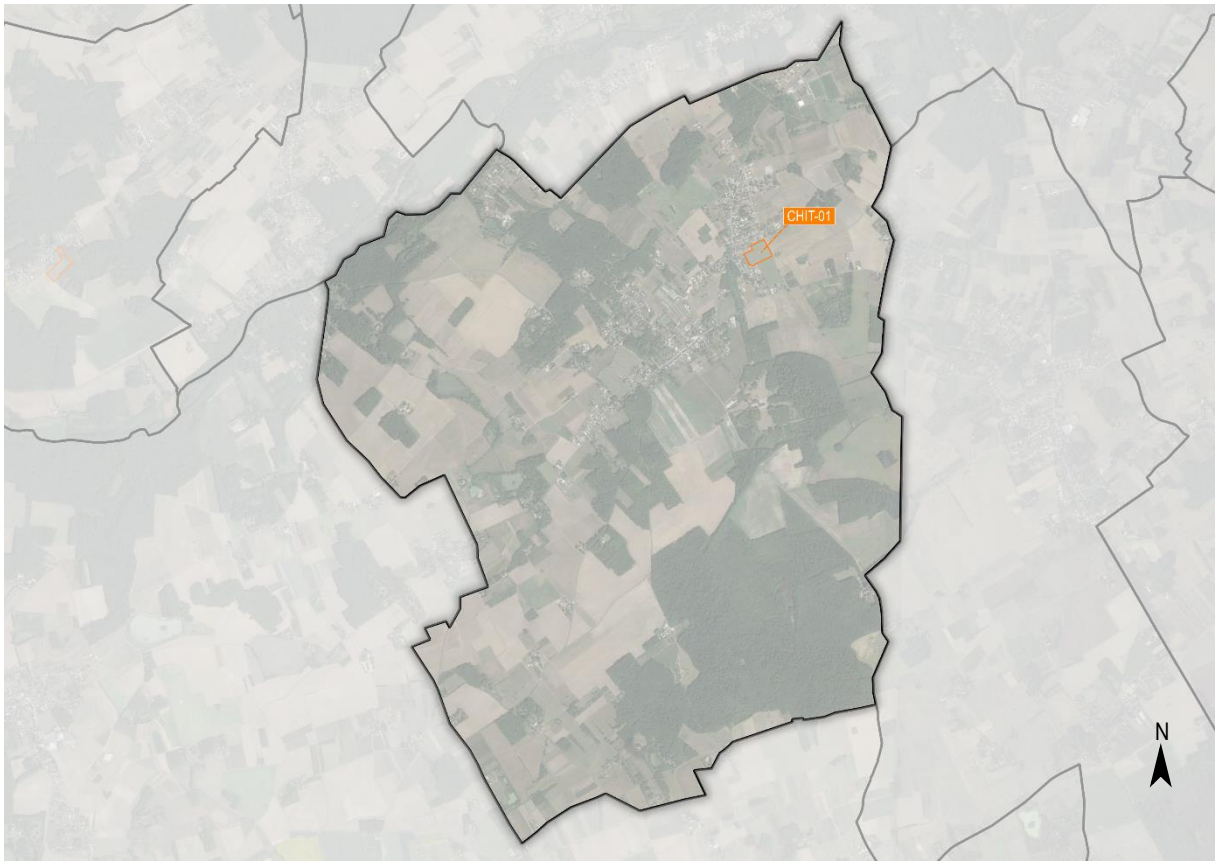
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue du Bûcher et route de Romorantin et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble, et dès lors que la capacité des réseaux d'assainissement collectif le permettra.

CHITENAY

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Perraudières	Extension urbaine	2 ha	Environ 25 logements[1]	CHIT-01	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Perraudières	Extension urbaine	2 ha	Environ 25 logements[1]	CHIT-01	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen et fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Perraudières* se situe au nord du centre-bourg de Chitenay (lieu-dit Les Perraudières), à proximité de la D38, aussi appelée route de Cellettes. C'est aujourd'hui un espace cultivé longé par un chemin de desserte agricole, le chemin de la Croix du Buisson. Ce secteur présente une légère pente orientée vers le nord-est. Une mare est présente à l'est, à proximité immédiate de l'opération.

Le secteur de projet est inséré dans un tissu bâti à dominante pavillonnaire, séparé du bourg par une petite portion d'espace agricole. Il est bordé au nord et à l'ouest par des parcelles bâties, plutôt optimisées, qui accueillent des habitations implantées majoritairement en retrait de la voie laissant percevoir une ambiance jardinée depuis l'espace public. De l'autre côté, au sud et à l'est, s'ouvrent de belles perspectives sur la plaine agricole.

La desserte du site est possible aux deux extrémités. Au sud-ouest, la rue de la Sablonnière comprend une partie en attente depuis la réalisation du lotissement (photo 2) et au nord-est, le chemin de la Croix du Buisson permet d'assurer un bouclage (photo 1). L'accès réalisé au nord-est permet de préserver au maximum le chemin de la Croix du Buisson de la circulation automobile.



1/ Entrée nord-est du secteur au niveau du chemin de la Croix du Buisson



2/ Lotissement qui constitue l'entrée au sud-ouest du secteur (route de la Sablonnière)

b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer un bouclage viaire entre la Rue de la Sablonnière et le chemin de la Croix du Buisson*
- *Aménager des espaces de convivialité et des liaisons piétonnes au sein du quartier*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

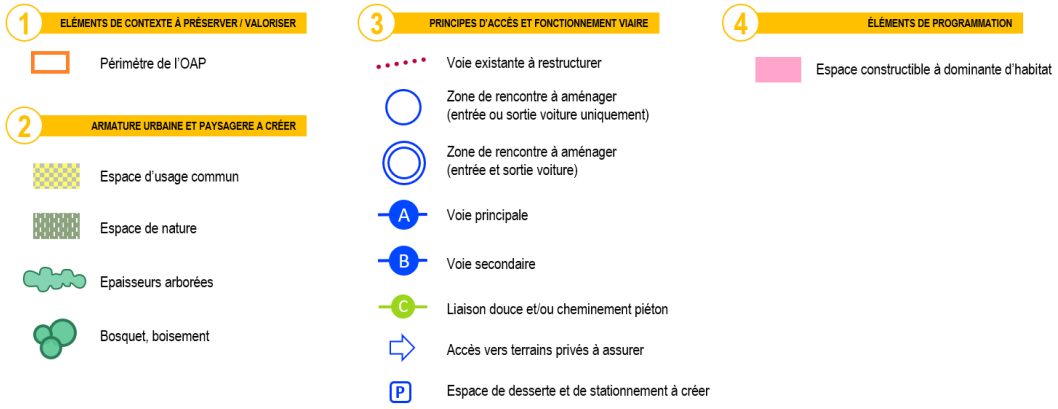
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant et de l'exposition*
- *Assurer une bonne intégration paysagère des constructions (transition avec l'espace agricole et avec les habitations existantes)*
- *Conserver le caractère rural du Chemin de la Croix du Buisson, à l'est du secteur de projets*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Les Perraudières* permet d'accueillir de nouvelles habitations en continuité des espaces bâtis existants grâce à la création d'une voie de desserte qui permet le bouclage entre la rue de la Sablonnière et le chemin de la Croix du Buisson qui est requalifié en partie. La praticabilité du site à pied est valorisée au travers des espaces communs créés et des liaisons piétonnes qui traversent le site d'ouest en est et se connectent au chemin de la Croix du Buisson. Les franges de l'opération au contact de l'espace agricole et avec les constructions existantes reçoivent un traitement qualitatif et paysagé.





b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les constructions des quartiers adjacents sont implantées selon le modèle « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant ». Pour la préservation du cadre de vie existant, les modèles d'implantation en retrait de la voie sont donc à privilégier. Ces implantations permettent de préserver l'ambiance végétalisée du quartier grâce aux espaces de jardins qui pourront être dégagés à l'avant et/ou à l'arrière des futures constructions. Ponctuellement, en cœur d'îlot, des constructions implantées selon le modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour » contribuent à rythmer le paysage de la rue. Cette juxtaposition de modèles atténue la répétitivité des formes urbaines.
Pour accompagner cette diversité, les découpages parcellaires sont de tailles et des gabarits variés.

L'aménagement de ce secteur est caractérisé par une présence importante du végétal et des espaces verts, avec notamment la création d'un espace de nature planté avec des arbres de hautes tiges en cœur d'ilot. Cet ilot central est créé sur la partie basse du lotissement, où arrivent naturellement les eaux pluviales. Il est aménagé comme un réel espace public, support d'usages variés. Il peut accueillir quelques places de stationnement, permettre de desservir des fonds de jardins ou être équipé d'une aire de jeux ou de repos végétalisée.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Une attention particulière est portée aux limites est, sud et ouest où une frange paysagère est créée pour limiter les vis-à-vis avec les parcelles voisines et assurer la transition avec les espaces agricoles bordant le site.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La desserte de l'opération est assurée par un maillage viaire qui permet le bouclage avec les voies existantes. Pour que cet aménagement soit rendu possible, la requalification d'une partie du chemin de la croix du Buisson est nécessaire.

- La voie A permet de desservir l'opération depuis la rue de la Sablonnière et de la Croix du Buisson.
- La voie B permet l'accès aux constructions et assure la connexion au nord-est au chemin de la Croix du Buisson, ceci afin de limiter les flux de véhicules sur la rue de Bellevue. Une attention particulière est portée sur l'aménagement de zones de rencontres entre les voies créées et les voiries existantes, notamment sur la rue de Bellevue, afin de sécuriser les accès pour tous les usagers.
- Les voies C correspondent aux liaisons douces (piétons, vélos) qui maillent le quartier. Une liaison douce traversant le site d'est en ouest est créée. Des liaisons douces (piétons, vélos) nord-sud sont aussi aménagées afin de mailler le secteur de façon efficace. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

Deux poches de stationnements sont créées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter les parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au

centre ou en fond d'opération sont favorisés. Ils sont positionnés de façon à permettre l'accès et la desserte de fonds de jardins situés au contact du secteur et présentant un potentiel d'optimisation foncière.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **25** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de la Sablonnière et chemin de la Croix du Buisson.

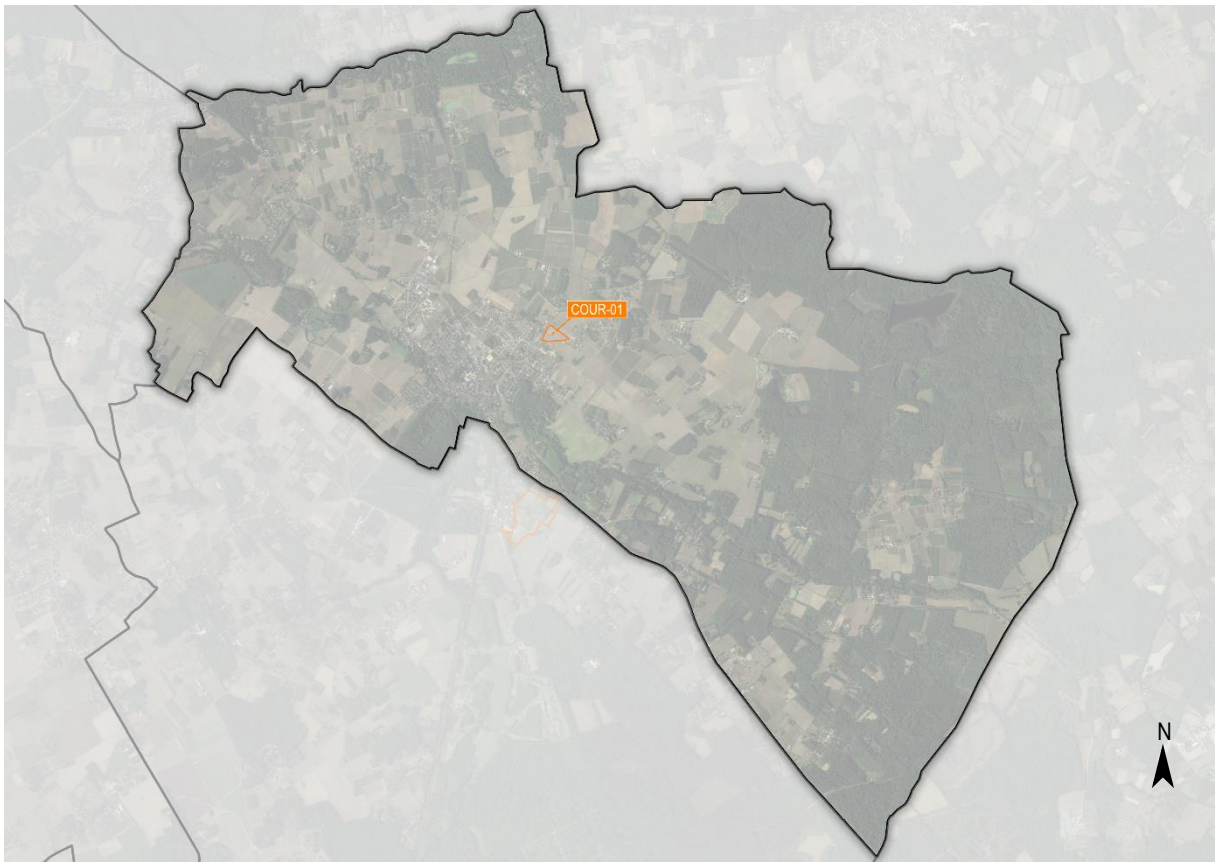
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant chemin de la Franche Epine et rue de la Sablonnière et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

COUR CHEVERNY

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Châtains 1	Extension urbaine	2 ha	Environ 35 logements[1]	COUR-01	1AUj	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Châtains 1	Extension urbaine	2 ha	Environ 35 logements[1]	COUR-01	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen et fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur « Les Châtains » est un triangle formé entre la route de Bracieux (D102) au nord et la voie des Châtains au sud. Il s'agit d'une portion de terrain agricole qui constitue l'entrée nord-est de la commune de Cour-Cheverny, à une quinzaine de minutes à pied du cœur de village et des services. Il se situe dans la portion sud du périmètre de protection dit rapproché de captage d'eau potable.

Le site est situé à proximité de quartiers résidentiels, alternant lotissements, pavillons en diffus construits au gré des opportunités foncières et implantés en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Quelques bâtis ruraux anciens (anciennes fermes) sont aussi implantés le long de la départementale.

Au niveau de la pointe du triangle, à l'angle de la route de Bracieux et de la voie des Châtains, se trouvent un transformateur électrique et une croix de chemin en fer forgée sur socle de pierre (photo 1).

Le terrain est légèrement en pente avec un écoulement du nord vers le sud.



1/ Intersection entre la route de Bracieux et la voie des Châtains au sud-ouest de l'OAP



2/ Route de Bracieux au nord du secteur OAP : un secteur pavillonnaire diffus

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

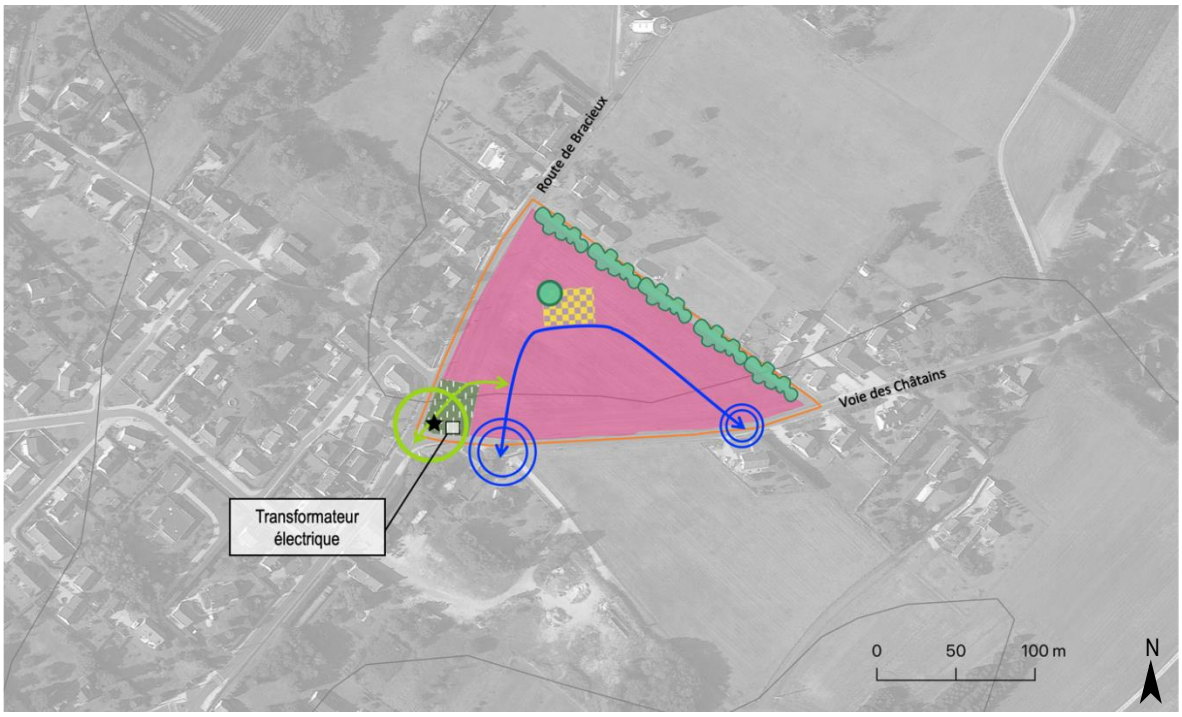
b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un secteur bien situé à l'angle de la rue de Bracieux et de la voie des Châtains*
- *Créer un bouclage sur la voie des Châtains pour desservir les lots, sans accès sur la route de Bracieux*
- *Créer des espaces publics de convivialité et de promenade au sein du quartier*
- *Permettre l'intégration paysagère des constructions et favoriser les déplacements doux*
- *Gérer une transition douce avec l'espace agricole au nord-est*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce nouveau quartier résidentiel permet d'accueillir de nouvelles habitations en continuité du tissu résidentiel existant grâce à la création d'une rue qui boucle sur la voie des Châtains au sud, depuis laquelle sont desservis les lots à bâtir. Le transformateur électrique et la croix de chemin au niveau de l'intersection des voies existantes sont conservés et s'intègrent dans un aménagement paysager.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP
Elément de patrimoine repéré
Constructions existantes

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace d'usage commun
Espace de nature
Épaisseurs arborées à créer
Arbre isolé

3 PRINCIPE D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
Maillage viaire
Liaison douce et/ou cheminement piéton
Traversée piétonne sécurisée à aménager

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au cœur d'un tissu pavillonnaire, les futures constructions s'implantent dans cette typologie afin de garantir l'harmonie avec les constructions existantes. Les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont à privilégier. Ponctuellement, les implantations au contact de la voie sont permises afin d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie des formes urbaines qui se perçoit dès lors que les constructions sont homogènes. Elles permettent de rythmer l'ambiance d'une rue, et de créer des accroches ponctuelles pour marquer un angle ou pour faire le lien avec un espace d'usage commun.
Pour accompagner cette diversité, les découpages parcellaires en lanière et de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, à son orientation et de garantir l'intimité des espaces privés.

Au nord-est, les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition végétale avec l'espace agricole et de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. La lisière est plantée dans un esprit champêtre afin de constituer un écran végétal. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

La croix de chemin en fer forgée constitue le point de départ d'un espace de nature et de promenade, support du maillage piéton à créer qui relie la pointe ouest du secteur à la placette centrale du quartier, un espace commun convivial planté. Support d'usages variés, ce dernier peut accueillir quelques places de stationnement pour les résidents et leurs visiteurs, permettre la desserte de parcelles ou la mise en place d'un espace récréatif de quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La voie créée est une rue étroite, aménagée en double sens, qui permet un bouclage sur la voie des Châtains au sud. C'est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun au centre de l'opération.

Quelques terrains peuvent être accessibles directement depuis la voie des Châtains. Les autres accès aux logements créés se font depuis les nouvelles voies aménagées dans le cadre de l'opération. Aucun accès n'est possible depuis la route de Bracieux, une départementale passante où la circulation est rapide.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **35** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de Bracieux et voie des Châtains.

Eau potable

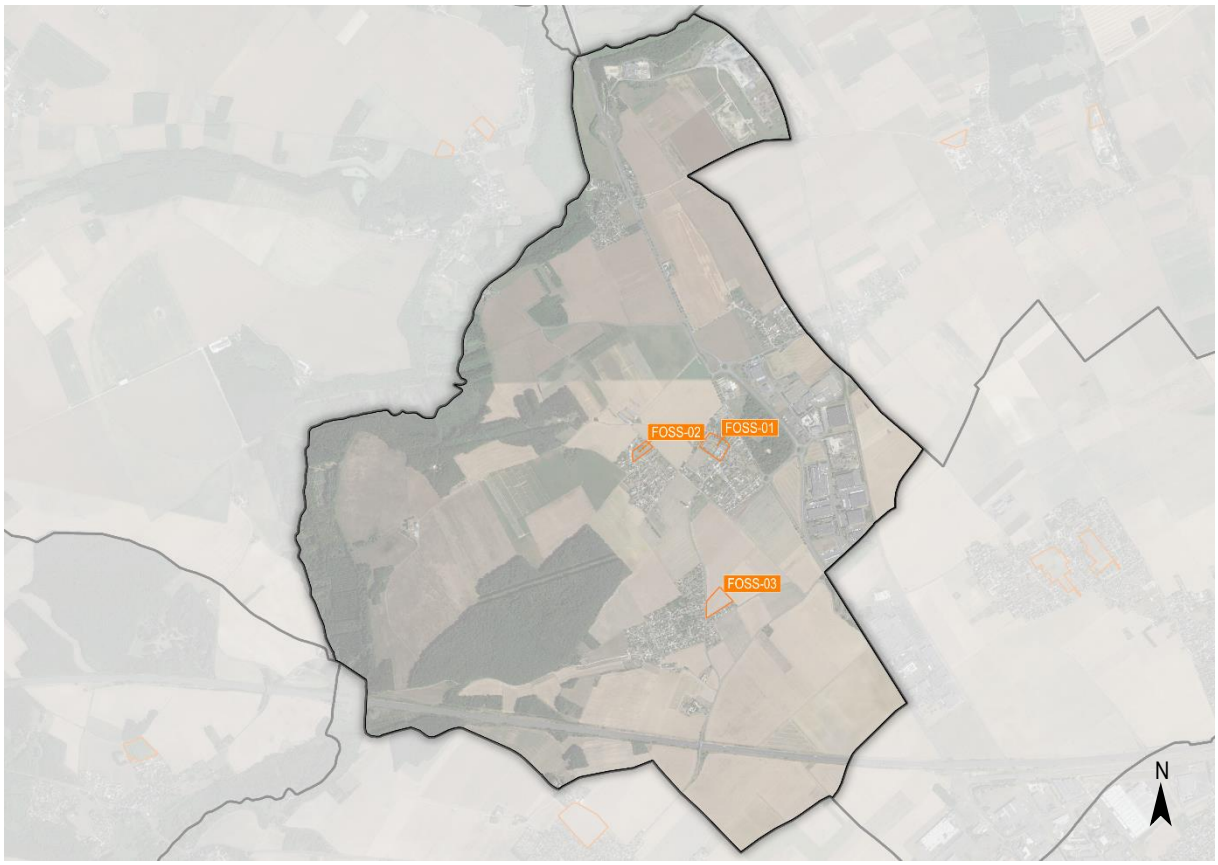
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant route de Bracieux et voie des Châtains et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble et dès lors que la capacité des réseaux d'assainissement collectif le permettra.

FOSSE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Le Bourg	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 6 logements[1]	FOSS-01	Uv1	-
Audun	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 15 logements[1]	FOSS-02	1AUj	Court terme
La Touche	Extension urbaine	1,4 ha	Environ 35 logements[1]	FOSS-03	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Le Bourg	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 6 logements[1]	FOSS-01	Uv1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Le Bourg* se situe dans le cœur de bourg de Fosse, à proximité immédiate des équipements communaux tels que la mairie, l'école ou encore le stade qui se trouve juste au sud du secteur de projet. Il se situe dans le périmètre de protection dit éloigné de captage d'eau potable. Le terrain à aménager est un cœur d'ilot constitué de fonds de jardins, sur lesquels sont implantés plusieurs constructions et de beaux arbres. Il est accessible depuis la rue des Noyers et la rue de Saint-Sulpice.

A l'est du secteur, le long de la rue de Saint-Sulpice qui traverse le cœur de bourg, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie, animant le paysage urbain rythmé par les façades, les pignons et les murs de clôture en pierres.

Au nord, l'ambiance est totalement différente : la rue des Noyers qui longe le secteur de projet est bordé de beaux murs en pierre repérés au règlement graphique, au-dessus desquels est perceptible la végétation importante des jardins (photo 1). Le tissu bâti est plus lâche, bien que constitué principalement de bâti ancien. Le chemin du Parc en stabilisé longe le secteur de projet au nord-ouest, passant entre deux bâtiments existants (photo 3). Il permet aujourd'hui de rejoindre la rue des Courtines au sud, mais n'est pas aménagé pour la circulation de véhicules.



1/ Au nord-est du secteur le long de la rue des Noyers, des murs en pierres et végétation des jardins visible



2/ Ambiance « cœur de bourg » le long de la rue de Saint-Sulpice

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Le chemin du Parc en stabilisé qui longe le secteur de projet et le stade, vue depuis la rue des Noyers

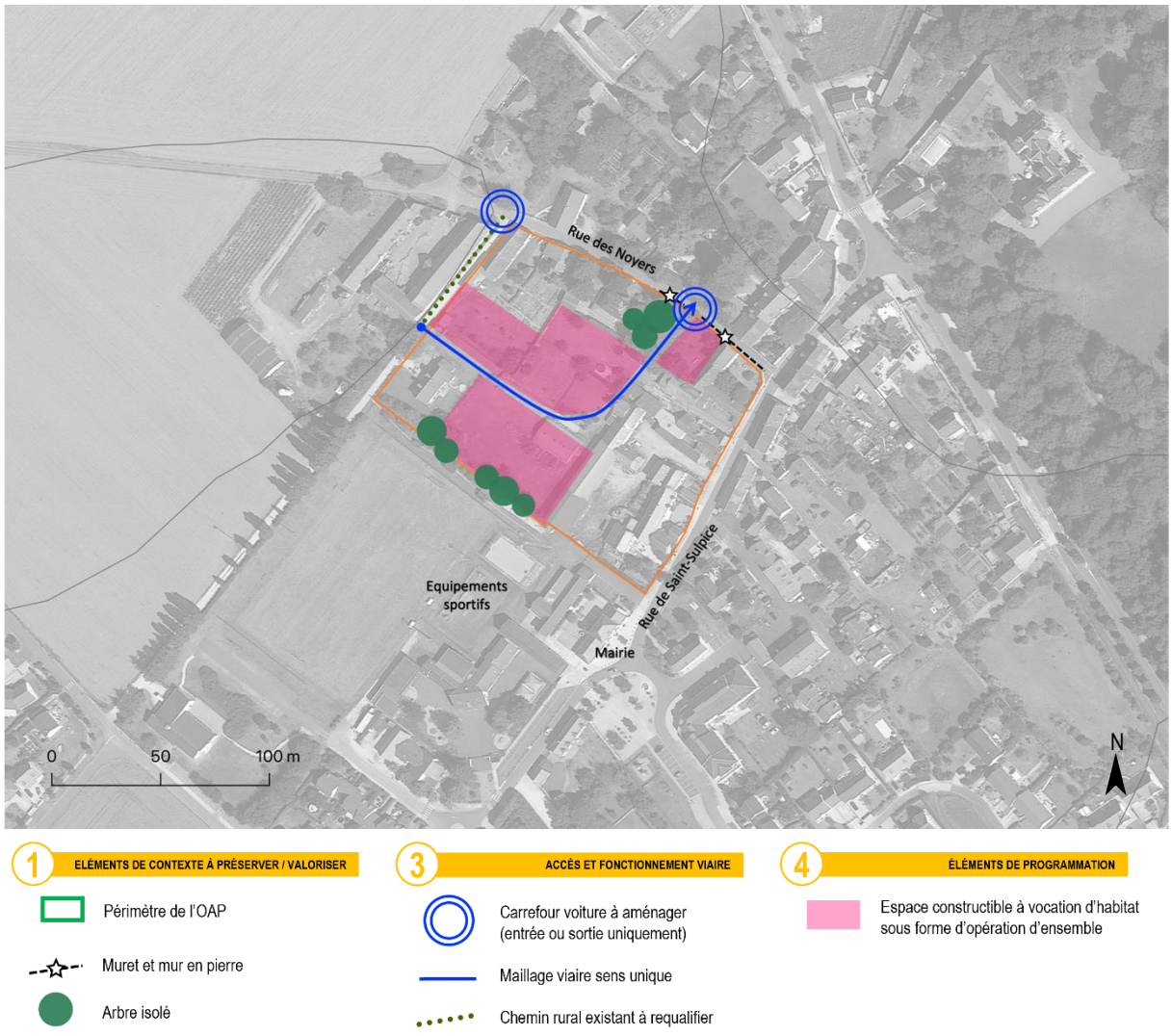
b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir un cœur d'ilot bien situé en cœur de bourg*
- *Implanter les constructions dans le respect des constructions existantes*
- *Préserver la végétation et le mur en pierres sur la rue des Noyers*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement permet de desservir un cœur d'îlot bien situé en cœur de bourg pour la construction de logements, dans le respect des formes urbaines existantes dans le quartier et en préservant la végétation et le mur en pierres sur la rue des Noyers. Une voie à sens unique permet de desservir les parcelles en bouclant sur la rue des Noyers.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement de ce secteur respecte l'ambiance villageoise du cadre de vie existant. Le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La proximité du secteur avec le bourg privilégie les implantations proches de la voie. Les beaux sujets végétaux existants et le mur en pierres sur la rue des Noyers sont préservés au maximum, seul un accès unique est possible au niveau du mur.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Une voie de bouclage à sens unique permet de desservir les parcelles en cœur d'ilot. Quelques stationnements longitudinaux peuvent être créés d'un seul côté de la voie. Le chemin du Parc est requalifié depuis la rue des Noyers, et constitue l'unique entrée vers le nouveau quartier.
Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **6** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés chemin du Parc.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Audun	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 15 logements[1]	FOSS-02	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le site est localisé au centre de la commune de Fossé, à l'ouest du centre ancien. Il s'agit d'une dent creuse dans un secteur d'ancien hameau à l'écart du centre, auquel il est relié par la rue des Courtines.

L'ambiance générale est rurale, le site faisant face au Nord à des champs cultivés, mais les abords directs ont été urbanisés récemment autant en diffus qu'en lotissement. Au sud-est, le terrain est en effet au contact d'un lotissement récent composé de maisons individuelles et d'opérations d'habitat groupé, qui présente une voie en attente permettant d'accéder au site d'OAP, depuis la rue de la Vallée aux Fleurs.

Au sud-ouest, le terrain est accessible par la rue d'Audun, qui dessert des pavillons en retrait de la voie et quelques maisons anciennes à l'implantation typique en pignon sur rue.



1/Le terrain nu, et le lotissement en fond, vue depuis la rue d'Audun



2/L'ambiance rurale est forte, le terrain faisant face aux champs, vue depuis la rue des Courtines

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/La rue de la Vallée aux Fleurs, voie de desserte du lotissement, prévoit un accès en attente sur le site d'OAP

- *Aménager le secteur dans le prolongement du cadre de vie environnant*
- *Optimiser la voie créée et assurer un maillage avec la rue des Courtines*
- *Créer un bouclage avec la voie en attente rue de la Vallée des Fleurs*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du site permet d'accueillir de nouvelles habitations au sein d'un quartier résidentiel déjà urbanisé grâce à la création d'un maillage viaire qui assure le bouclage entre les voies périphériques existantes : la rue des Courtines, la rue de la Vallée aux Fleurs et la rue d'Audun.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au cœur d'un tissu pavillonnaire, les futures constructions s'implantent dans cette typologie afin de garantir l'harmonie avec les constructions existantes. Les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont donc à privilégier. Ponctuellement, les implantations au contact de la voie sont permises afin d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie des formes urbaines qui se perçoit dès lors que les constructions sont homogènes. Elles permettent de rythmer l'ambiance d'une rue, et de créer des accroches ponctuelles pour marquer un angle.
Pour accompagner cette diversité, les découpages parcellaires en lanière et de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, à son orientation et de garantir l'intimité des espaces privés.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

La voie de desserte du quartier est aménagée en double sens et permet le bouclage entre la rue d'Audun et la rue des Courtines. Le maillage viaire se raccorde également à la voie en attente au bout de la rue de la Vallée aux Fleurs. Ces rues présentent une ambiance calme et jardinée, dans la continuité de l'ambiance du

quartier, et peuvent s'accompagner de quelques places de stationnement longitudinal afin de répondre aux besoins des habitants du quartier.
Les accès aux logements peuvent se faire depuis les voies existantes et les nouvelles voies créées dans le cadre de l'opération. Des zones de rencontre entre les usagers (piétons, vélos, automobilistes) sont aménagées au contact des voies existantes.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Touche	Extension urbaine	1,4 ha	Environ 35 logements[1]	FOSS-03	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur *La Touche* se situe au sud de la commune de Fossé, à la frange est d'une zone urbaine récente située à l'écart du centre historique, sur un terrain agricole aujourd'hui cultivé. Le quartier est relié au cœur de ville par la rue de Saint-Sulpice qui longe le secteur de projet, équipée d'une piste cyclable qui permet de rejoindre les commerces et services en vélo.

Hormis quelques fermes anciennes le long de la rue de la Touche, le tissu bâti est pavillonnaire. Le quartier est principalement composé de maisons individuelles implantées en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Quelques constructions implantées au sud du secteur le mettent à distance de la rue de la Justice.

Au contact direct des champs cultivés, les franges du secteur de projet sont à traiter de façon qualitative pour préserver le caractère paysager du lieu.



1/ Vue vers le secteur OAP depuis la rue de la Touche



2/ Secteur nord de l'OAP depuis la rue de Saint-Sulpice

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Secteur ouest de l'OAP depuis la rue de la Justice

b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer une transition douce entre le nouveau quartier et l'espace agricole*
- *Prolonger le cadre de vie arboré existant*
- *Créer des continuités piétonnes à l'échelle du quartier*
- *Aménager un espace public intégrant quelques places de stationnement*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de prolonger la zone pavillonnaire existante tout en assurant une transition douce en aménageant la lisière avec l'espace agricole. Depuis la rue de Saint Sulpice, une voie de desserte interne en sens unique assure l'accès aux parcelles et offre une circulation fluide au sein du quartier en évitant les voies en impasse.

La localisation spécifique de ce terrain au contact de la zone agricole amène à traiter la frontière entre les parcelles et les champs de façon qualitative via une frange arborée.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CREER

Espace d'usage commun

Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCES ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)

Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Etant donné la proximité des jardins et des maisons existantes donnant au sud sur la rue de la Justice, l'implantation des nouvelles constructions se fait de façon à minimiser les vis-à-vis.

Au contact de l'espace agricole, une frange arborée joue le rôle de filtre visuel et assure une transition paysagère douce entre les jardins et les champs cultivés. Cette lisière sera composée d'essences variées, alternant arbustes et arbres de petits, moyens et hauts jets afin de créer une transition paysagère de qualité. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique

« Transition écologique et Paysage ». La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Au nord-est du site, un espace public est créé entre les constructions afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Support d'usages variées, cette placette peut intégrer quelques places de stationnement pour les résidents ou leurs visiteurs, permettre la desserte de parcelles ou la mise en place d'un espace récréatif en cœur de quartier. Depuis cet espace public, un cheminement piéton permet de rejoindre la rue de la Justice et assure une continuité des sentiers piétons au sein du quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

La voie de desserte est étroite, en sens unique. C'est un espace partagé entre tous les usagers. L'accès des véhicules se fait sur la rue de Saint Sulpice. Des zones de rencontre sécurisées sont aménagées afin d'assurer la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobiliste) et de permettre une bonne visibilité depuis le nouveau quartier et depuis la rue de la Touche en face.

L'accès aux nouveaux logements se fait depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **35** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

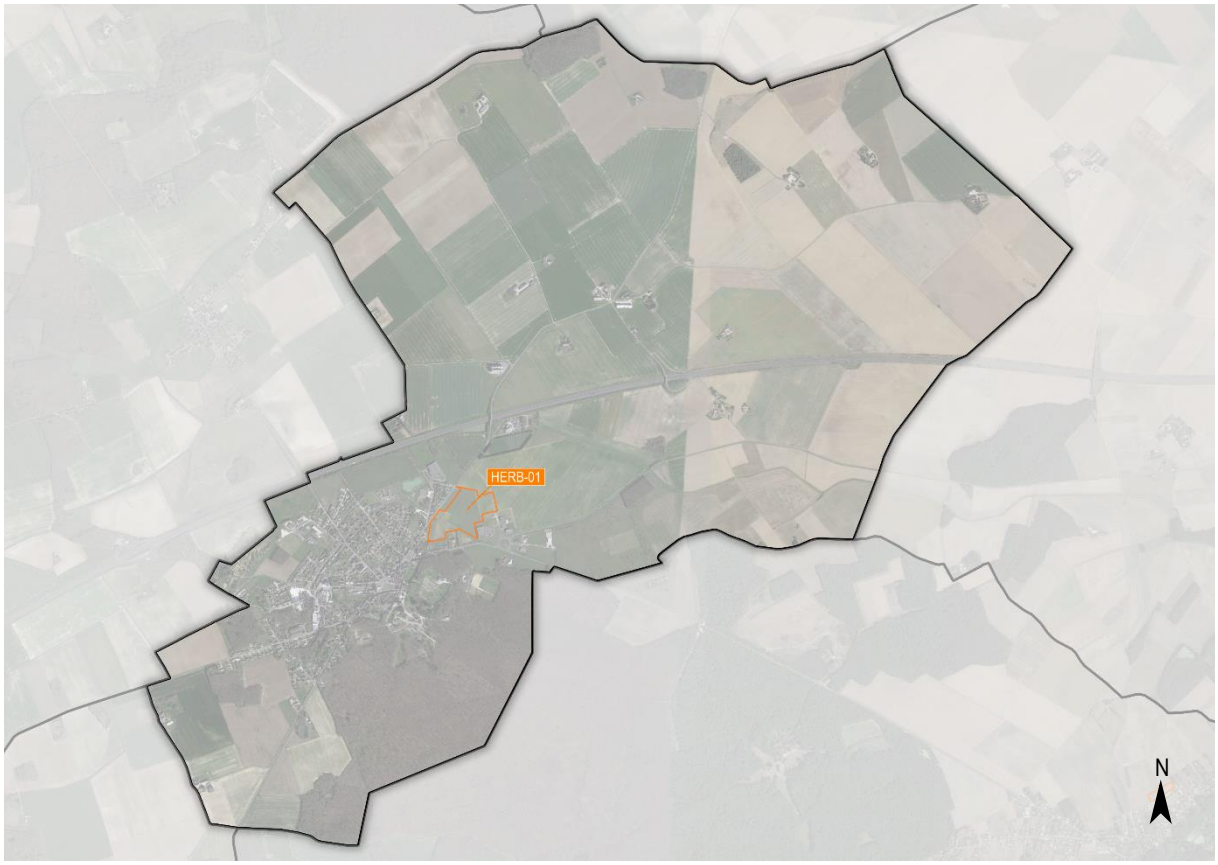
<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

HERBAULT

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Gâtine	Extension urbaine	6,5 ha	Environ 115 logements[1]	HERB-01	1AUv	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Gâtine	Extension urbaine	6,5 ha	Environ 115 logements[1]	HERB-01	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Gâtine* est situé à l'entrée est de la commune de Herbault, le long de la RD26, aussi appelée rue de Beauce. C'est aujourd'hui un espace en friche situé au contact de terres agricoles cultivées et d'une zone commerciale aménagée le long de la rue de Gâtine. Quelques lots à bâtir situés au contact de la rue de Beauce ont été détachés récemment et placent le secteur de projet en retrait par rapport à cette voie qui constitue l'accès principal au site.

La rue de Beauce et la rue de Gâtine, qui bordent le secteur de projet, mènent au sud au bourg d'Herbault et aux équipements communaux en quelques minutes à pied. Le secteur de projet s'insère dans un tissu pavillonnaire, résidentiel, marqué par des constructions implantées majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public.

Le secteur de projet est bordé au sud-est par un pôle commercial regroupant actuellement un supermarché, une clinique vétérinaire, une pharmacie, un centre automobile et un coiffeur. La voie principale desservant cette centralité commerciale permet d'accéder au secteur de projet par le sud, depuis la rue de Gâtine.



1/ L'entrée nord de la commune bordée par le secteur de projet à l'est



2/ Le secteur de projet est aujourd'hui un espace en friche bordé au nord par des terres agricoles et au sud par des commerces

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Le secteur de projet est bordé au sud par une centralité commerciale accessible depuis la rue de Gâtine et bordée par des pistes cyclables

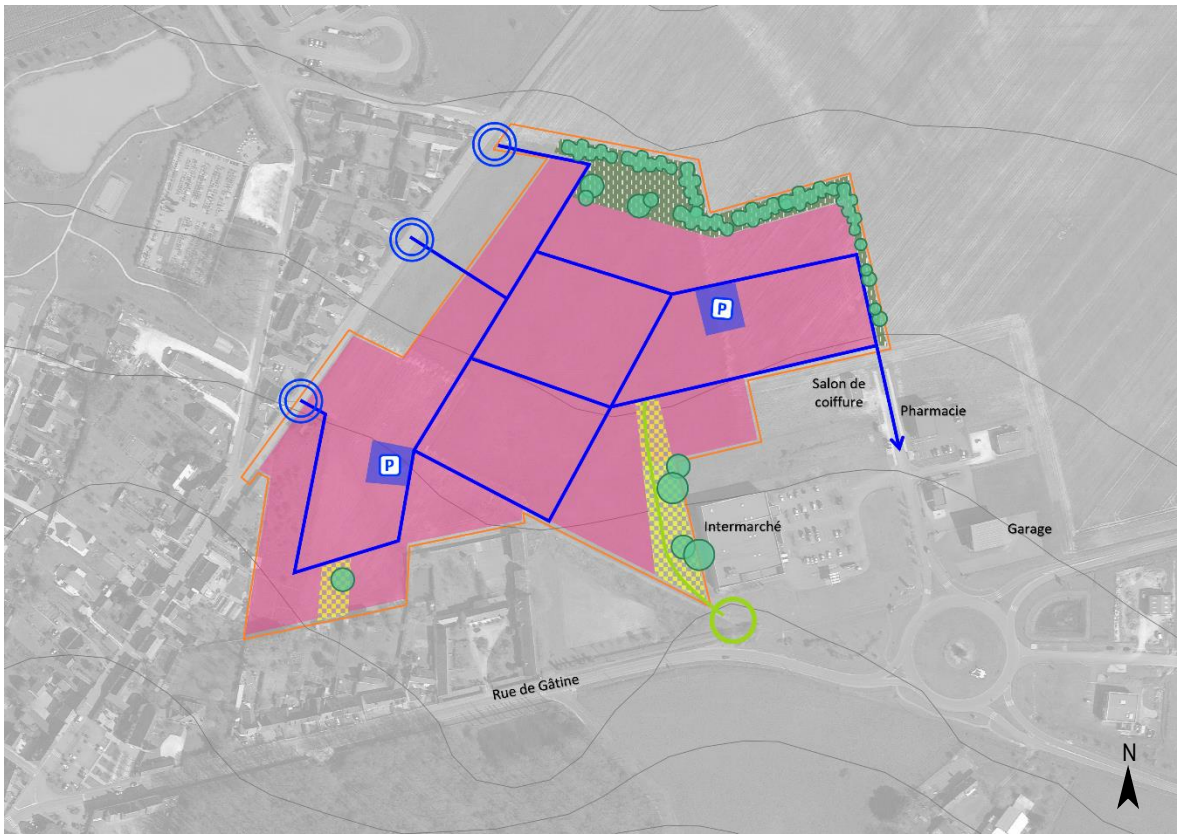
b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager l'entrée nord de la commune*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Permettre un bouclage entre rue de Beauce et la rue de Gâtine*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet d'accueillir de nouvelles habitations en entrée de ville d'Herbault desservies par des voies internes créées dans le cadre de l'aménagement de ce secteur. Les accès se font principalement depuis la rue de Beauce, à l'ouest, et depuis la rue de Gâtine au sud entre l'actuel salon de coiffure et la pharmacie. Une lisière arborée constituée d'essences arbustives locales permet d'assurer une transition qualitative avec l'espace agricole et de valoriser l'entrée nord et est de la commune. Un réseau de liaisons piétonnes est aménagé au sein du quartier et assure des connexions supplémentaires aux commerces situés au sud.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'éclectisme des formes parcellaires et des implantations existantes dans le centre-bourg se prolonge dans le secteur « Gâtine ». Ainsi, des parcelles en lanières de tailles variées aménagées de part et d'autre des nouvelles voies de desserte accueillent des constructions implantées autant à l'alignement de la voie qu'en retrait.
La recherche de cette diversité permet de garantir une insertion harmonieuse de l'opération au sein des deux cadres de vie limitrophes : villageois sur la partie sud et sud-ouest et plutôt pavillonnaire à l'ouest.
Ces implantations hétérogènes limitent les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Un premier espace commun est aménagé au sud du quartier. C'est un lieu de convivialité et de rencontre entre les habitants. Des aménagements simples, du mobilier sobre et la plantation de beaux arbres permettent de créer un espace harmonieux et agréable pour les habitants. Cet espace est accessible depuis une des voies internes du secteur. La liaison douce qui le traverse permet de rejoindre les commerces existants à l'est.
Un second espace commun implanté au sud-ouest de l'opération permet de desservir les fonds de jardins enclavés.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Au nord du secteur, la transition avec l'espace agricole et les nouvelles constructions est gérée par une lisière arborée en limite de secteur constructible. L'ambiance recherchée est une interface poreuse fortement végétalisée entre ces deux espaces afin d'adoucir la perception lointaine des constructions. Elle peut accueillir un espace de stockage des eaux pluviales s'il s'avère que le terrain n'est pas en mesure de permettre une infiltration totale des eaux de pluie à la parcelle.

Cette lisière se poursuit à l'est du site sur une épaisseur plus fine. C'est une haie champêtre, composée d'essences locales.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le maillage viaire du secteur prend la forme de voies aménagées pouvant être en sens unique ou double sens, qui peuvent intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal sur un seul côté. Leur emprise est réduite au strict nécessaire et la circulation se fait à vitesse réduite afin d'assurer la sécurité et la tranquillité des riverains. L'ambiance résidentielle et arborée de ces rues repose notamment sur la végétation des espaces privés qui est visible depuis les espaces publics.

Les parkings communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Ils sont connectés aux liaisons piétonnes qui parcourent le quartier. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **115** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

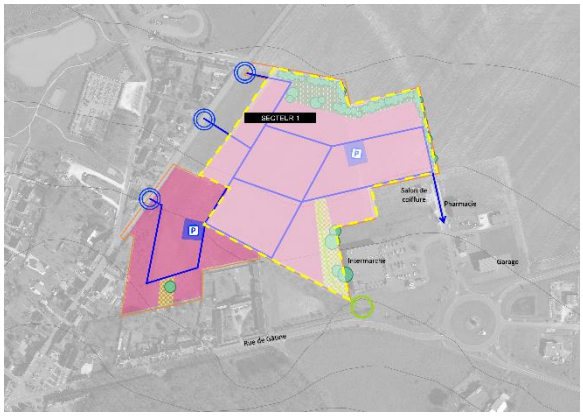
<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de la Valstière. Le raccordement sur les ouvrages situés rue de Beauce est proscrit.

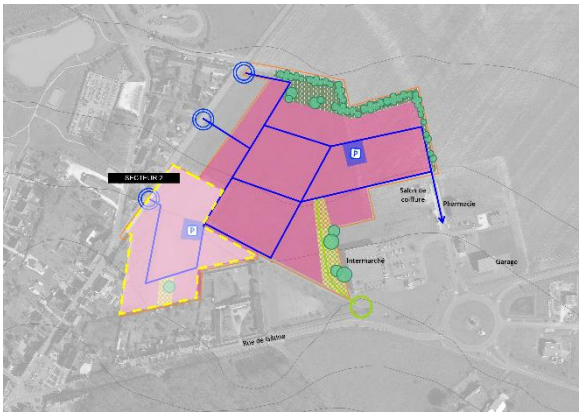
Eau potable

L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur la rue de la Valstière par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.
Les opérations doivent permettre d'assurer un maillage du réseau entre la rue de Beauce et la rue de la Valstière.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.
Les deux secteurs illustrés ci-dessous peuvent être réalisés indépendamment.





LA CHAPELLE-VENDOMOISE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Gare	Extension urbaine	3 ha	Environ 36 logements[1]	LCHA-01	1AUj	Moyen terme
Poisse Mer	Extension urbaine	2,1 ha	Environ 26 logements[1]	LCHA-02	1AUv	Court terme
Les Grands Riages	Extension urbaine	1,1 ha	Environ 14 logements[1]	LCHA-03	1AUv	Long terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Gare	Extension urbaine	3 ha	Environ 36 logements[1]	LCHA-01	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de *La Gare* est situé au nord-est du bourg, bordé par de terres agricoles au nord-ouest et au sud-est et d'une déchetterie à l'est qui génère du trafic sur la rue de la Gare, qui borde le secteur au nord et à l'est. Les parcelles limitrophes au bourg accueillent des constructions de type pavillonnaire majoritairement implantées en retrait de la voie.

Les habitations au sud de l'OAP sont issues du pavillonnaire diffus avec des constructions récentes, implantées en retrait par rapport à la voie, en milieu de parcelles, avec des jardins visibles depuis l'espace public.
Le secteur de projet est relativement proche du bourg, des équipements communaux et de l'école située au nord-ouest, rue des Ecoles. Il est bordé au sud-ouest par espace accessible depuis le chemin des Coulisses, sur lequel des logements et une crèche vont être implantés prochainement.



1/ Constructions récentes au sud du secteur, le long de la rue de la Gare



2/ Vue sur le secteur (à gauche) et sur la déchetterie (à droite)

b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Limiter les vis-à-vis avec la déchetterie*
- *Développer les liaisons piétonnes*
- *Créer un bouclage sur la rue de la Gare*
- *Favoriser un cœur d'ilot végétalisé*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur de la Gare est structuré par la création de voies de desserte qui créent un bouclage sur la rue de la Gare. Un espace d'usages communs permet l'accès à des fonds de jardins généreux enclavés situés au contact du secteur OAP. Ils présentent un beau potentiel d'optimisation foncière. Les lisières du secteur aménagé sont traitées de façon qualitative par la plantation d'essences arbustives locales, permettant de créer un filtre visuel sur les constructions depuis l'espace cultivé.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Épaisseurs arborées à créer
- Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- A Voie principale
- B Voie secondaire du quartier
- Liaison piétonne
- Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

En secteur 1AUj, les constructions sont implantées majoritairement en retrait de la voie, dégageant ainsi un espace végétalisé de tailles variables à l'avant. Ponctuellement, des constructions implantées à l'alignement apportent de la diversité et animent l'espace public. Les implantations choisies permettent de maximiser l'ensoleillement et l'intimité de chacun. Les parcelles en lanière de tailles variées sont privilégiées afin de conserver un jardin généreux à l'arrière. Cela permet aussi de créer un cœur d'ilot végétalisé sur la partie centrale de l'opération. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Les fonds de jardins prévoient une haie champêtre au contact de la zone naturelle et sur la rue de la Gare, constituée d'essences locales et variées, qui assure une transition douce et paysagère avec les champs et avec la déchetterie au nord. Sur cette partie nord de l'opération, les constructions sont implantées à distance de la déchetterie, afin de limiter les nuisances et les vis-à-vis pour les futurs habitants.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Tous les accès au secteur se font sur la rue de la Gare selon un maillage constitué de deux types de voies :

- La voie A est en double sens et permet la desserte nord-sud du quartier. D'ambiance résidentielle et à la circulation apaisée, elle peut accueillir quelques places de stationnement longitudinal afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.
- La voie B est en sens unique, elle permet l'accès à une vingtaine de terrains. Plus étroite, c'est une voie partagée qui débouche également sur la rue de la Gare à l'est.

Les terrains sont uniquement accessibles depuis les voies créées et non par la rue de la Gare, afin d'éviter les vis-à-vis sur la déchetterie.

Des liaisons piétonnes sont aménagées et permettent de rejoindre le bourg et l'école qui se situe à proximité. Au sud, la liaison douce assure la connexion au quartier et à la crèche en cours d'aménagement sur le chemin des Coulisses. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **36** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau existant sur la rue des Coulisses via la parcelle 0051. Un poste de relèvement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable
Non renseigné

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble, et dès lors que la capacité des réseaux d'assainissement collectif le permettra.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Poisse Mer	Extension urbaine	2,1 ha	Environ 26 logements[1]	LCHA-02	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Poisse Mer* est situé au sud-ouest du bourg de la Chapelle-Vendômoise, non loin de la D957 qui permet un contournement de la commune et offre une vue lointaine sur cet espace aujourd'hui ouvert en entrée du bourg. La bonne intégration paysagère de l'opération représente donc un enjeu important puisque ce secteur est visible de loin.

Il est bordé à l'ouest par des terres agricoles cultivées et au nord par des constructions implantées au contact de la voie, dans un esprit village. Une liaison piétonne offre un accès privilégié, depuis le secteur de projet, aux commerces et services situés sur la route de Blois.

La desserte au secteur se fait au nord par la rue de Saint-Louis, qui permet un accès direct aux commerces et équipements communaux présents dans le centre bourg et au sud par une voie perpendiculaire à la rue du Cottereau.



1/ La rue du Cottereau longe le secteur à l'est



2/ La rue Saint-Louis offre un accès direct au secteur de projet depuis le bourg

b. Objectifs de l'OAP

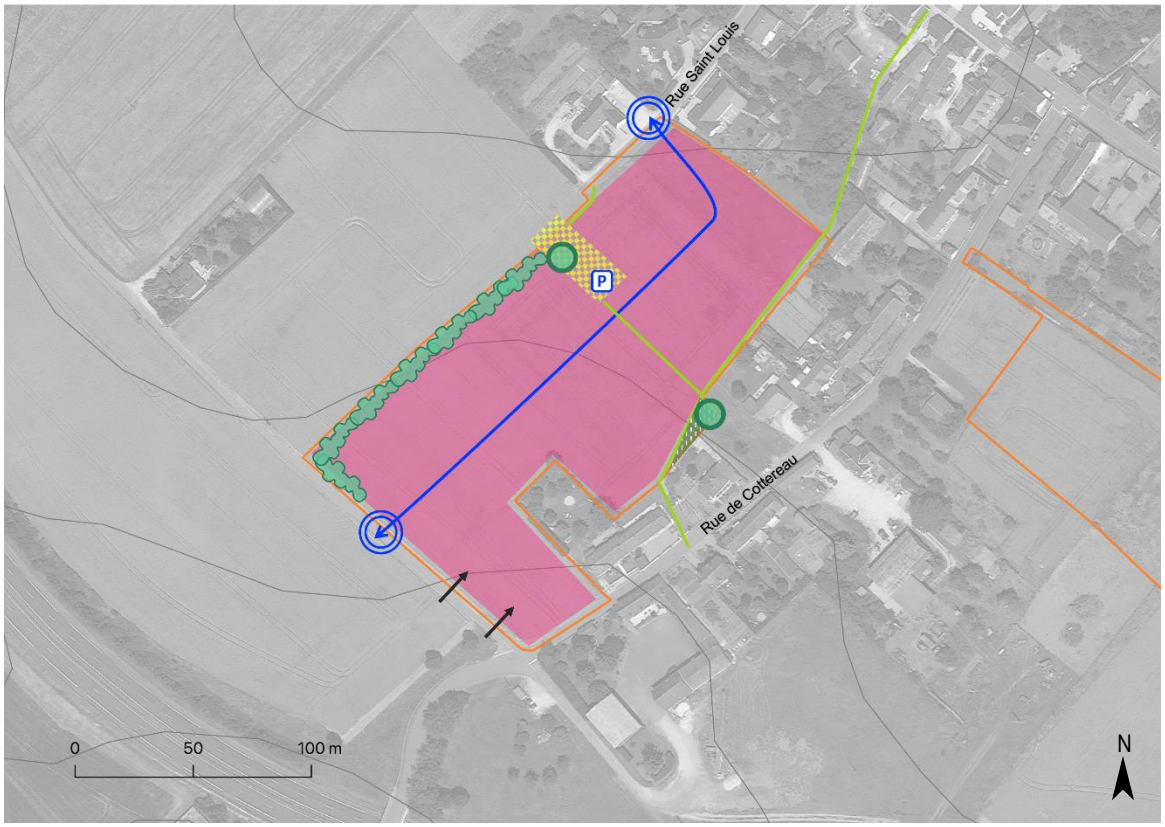
- *Aménager un nouveau quartier d'habitat sur l'entrée sud de la commune*
- *Créer un bouclage viaire nord-sud*
- *Prolonger les liaisons piétonnes vers le bourg*
- *Assurer une transition paysagère qualitative avec l'espace agricole*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet de valoriser un espace ouvert situé dans le prolongement du bourg, à l'entrée sud de la commune. Une nouvelle voie de desserte assure un bouclage entre la voie existante au sud du secteur et la rue Saint-Louis, qui mène au bourg de la Chapelle-Vendômoise.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Arbre isolé
- Epaisseurs arborées
- Espace d'usage commun
- Espace de nature

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Espace de stationnement à créer
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Au contact direct du cœur de bourg, les futures constructions s'intègrent harmonieusement aux tissus bâtis limitrophes. Pour cela, les implantations sont multiples et variées. Les modèles s'adaptent aux découpages des voies et aux parcellaires afin de bénéficier des meilleures expositions pour les futurs logements. Toutefois, les modèles au contact de la voie sont à privilégier. Que ce soit de manière assumée via le modèle « façade sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour », ces implantations rythment le paysage de la rue et limitent les effets de répétitivité et monotonie des formes urbaines.
Ponctuellement l'implantation de modèles « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant » permet de créer des retraits jardinés, et d'exposer dans certaines configurations le jardin principal au sud.

Sur la frange ouest du quartier, une lisière arborée est plantée dans un esprit champêtre. Elle constitue un écran végétal perméable laissant percevoir l'espace ouvert depuis l'intérieur du quartier, et contribue à la bonne intégration paysagère de l'opération en entrée de ville. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Un espace commun polyvalent et arboré est aménagé au cœur du quartier. C'est un espace convivial destiné aux habitants du quartier. Il permet le stationnement ponctuel de véhicules afin de répondre aux besoins des habitants. Il est relié à la rue Saint-Louis par une venelle créée dans le cadre de l'opération. La liaison piétonne existante qui permet un accès aux équipements situés sur la rue de Blois est prolongée au sein de l'opération pour permettre un bouclage piéton sur la rue du Cottereau. Ponctuellement, ce chemin peut s'élargir sous forme d'espace vert et intégrer des plantations.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Une nouvelle voie de desserte est aménagée au sein du quartier. C'est une rue étroite, aménagée dans un esprit village, où les murs des constructions et les clôtures bordent la voie. C'est un espace partagé où la circulation se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Des zones de rencontre sont aménagées afin de sécuriser les accès à l'opération pour tous les usagers. Les terrains situés au contact de cette voie existante au sud peuvent être desservis directement par celle-ci.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **26** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Non renseigné

a. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble, et dès lors que la capacité des réseaux d'assainissement collectif le permettra.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Grands Riages	Extension urbaine	1,1 ha	Environ 14 logements[1]	LCHA-03	1AUv	Long terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Grands Riages* est situé au sud du bourg, bordé sur sa partie sud-est par des terres agricoles cultivées et au nord-ouest par un jardin potager lui conférant ainsi un caractère champêtre et rural. Au nord et au sud-ouest, l'esprit village domine avec des constructions implantées au contact de la voie. Située entre le secteur et la rue de Blois qui traverse le bourg, se trouve une belle dent creuse dont la limite avec la rue de Blois est marquée par un mur en pierres repéré au document graphique.

La desserte au secteur se fait aujourd'hui par une parcelle en longueur qui donne sur la rue de Cottereau et qui permet un accès direct aux commerces et équipements communaux présents dans le centre bourg.



1/ Vue sur le secteur depuis l'espace agricole au nord-ouest



2/ Vue sur la rue de Cottereau au nord du secteur



3/ Vue depuis la rue de Blois au nord-est du secteur

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

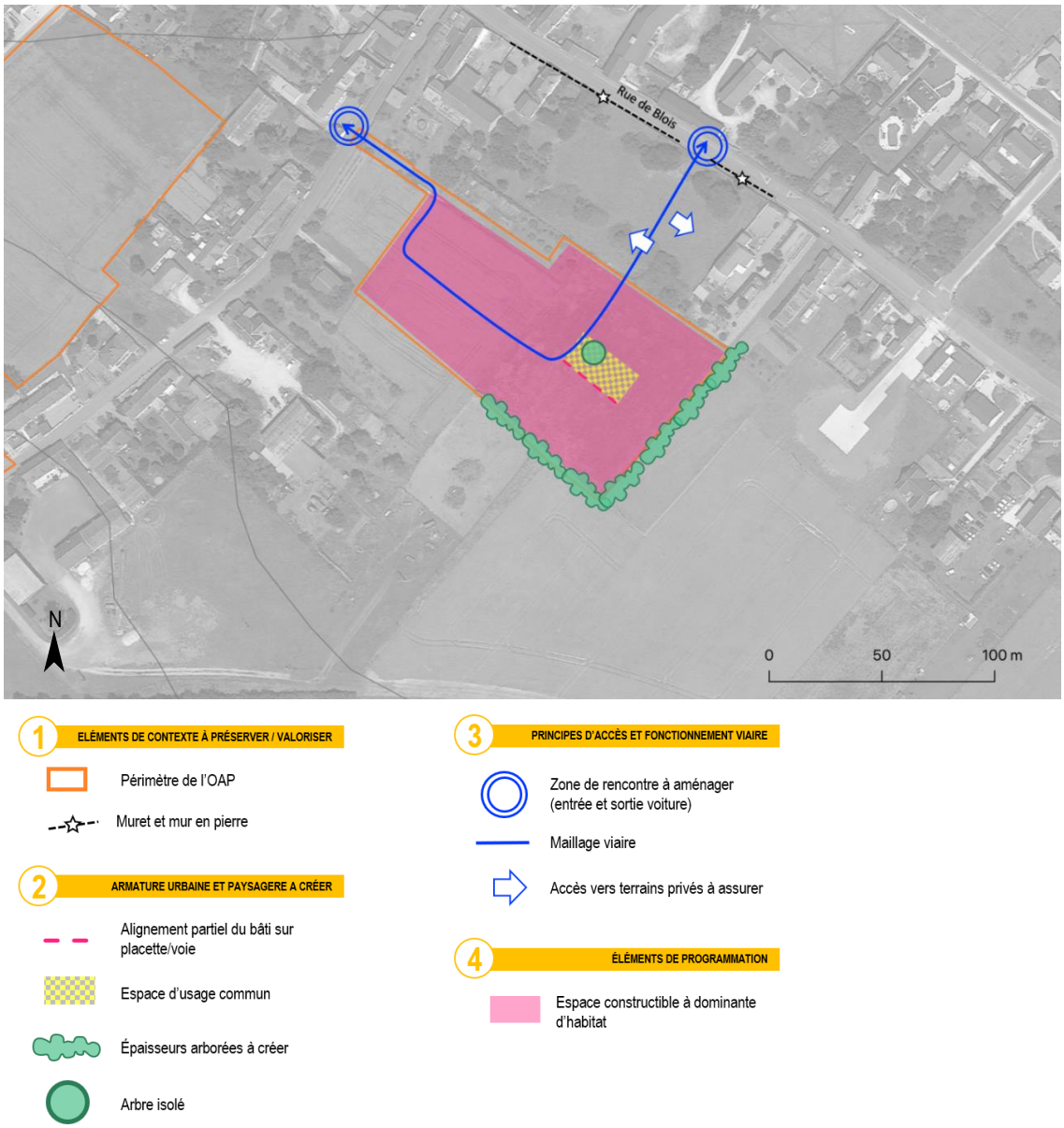
- *Préserver le mur ancien rue de Blois*
- *Créer un bouclage entre la rue de Cottereau et la rue de Blois*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Conserver l'accès aux terrains adjacents qui donnent sur la rue de Blois*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg de la commune, de ses commerces et de ses équipements. La réalisation d'une voie s'appuyant d'une part sur la rue de Blois et d'autre part sur la rue de Cottereau permet de desservir le secteur et de désenclaver la dent creuse située entre le secteur et la rue de Blois. Le mur en pierre repéré le long de la rue de Blois ainsi que le jardin potager à l'ouest sont préservés afin de conserver l'héritage patrimonial et culturel du secteur.

La transition paysagère avec l'espace agricole est assurée par la création d'un linéaire végétal est aménagé sur le quart sud-est du secteur.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Au contact direct du cœur de bourg, les futures constructions s'intègrent harmonieusement aux tissus bâtis limitrophes. Pour cela, les implantations sont multiples et variées. Les modèles s'adaptent aux découpages des voies et aux parcellaires afin de bénéficier des meilleures expositions pour les futurs logements.
Toutefois, les modèles au contact de la voie sont à privilégier. Que ce soit de manière assumée via le modèle « façade sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour », ces implantations rythment le paysage de la rue et limitent les effets de répétitivité et monotonie des formes urbaines.
Ponctuellement l'implantation de modèles « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant » permet de créer des retraits jardinés, et d'exposer dans certaines configurations le jardin principal au sud.

La partie est de l'opération est organisée autour d'une placette, aménagée dans un esprit de cour commune, conviviale et bordée par des constructions ou des murs de clôtures. Cet espace est planté d'un bel arbre qui apporte de l'ombre en été. Sur la partie sud, les modèles « pignons sur rue » et « maisons sur cours » sont

privilégiés. L'ambiance hameau, où les constructions sont implantées ponctuellement au contact de l'espace commun et cadrent cet espace, est recherchée.
La frange sud-est du secteur de projet est au contact d'espace agricole, c'est pourquoi la transition est traitée de façon paysagère et qualitative par la plantation d'une haie arbustive composées d'essences locales et variées. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Les accès à ce quartier se font au nord-ouest par la rue des Cottereau et au nord-est par la rue de Blois. La création d'une voie nouvelle permet de desservir l'ensemble des lots à créer ainsi que la dent creuse située entre le secteur et la rue de Blois. Les zones de rencontres sont aménagées sur les rues de Blois ou Cottereau.de façon à permettre une insertion sécurisée des voitures et une bonne visibilité.

Tous les terrains sont accessibles depuis les voies de desserte internes créées dans le cadre de l'opération. Aucun accès direct ne se fait depuis les rues de Blois ou Cottereau.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **14** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

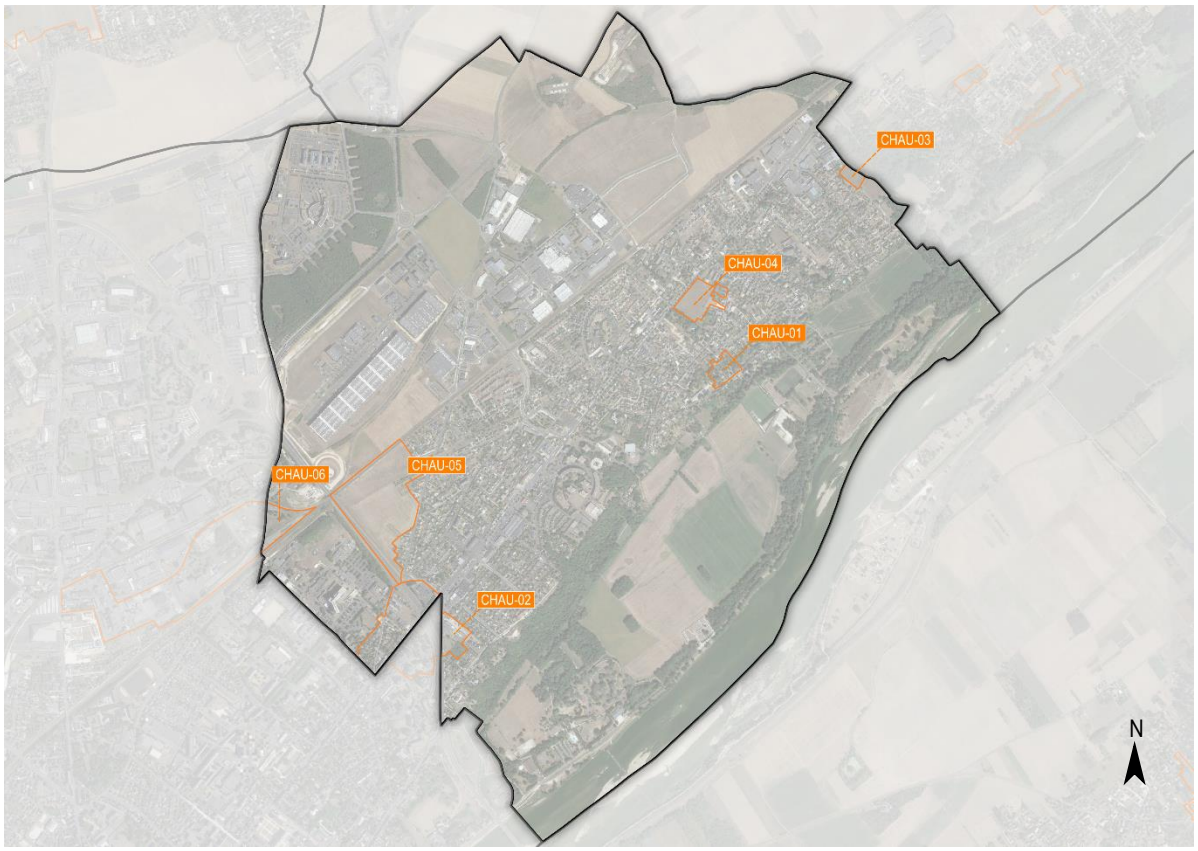
<u>Eau potable</u>
Non renseigné

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble, et dès lors que la capacité des réseaux d'assainissement collectif le permettra.

LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Basses Roches	Optimisation foncière	Environ 0,3 ha	Environ 3 logements[1]	CHAU-01	Uj3	-
Maunoury – Cités Unies	Optimisation foncière	Environ 2ha	Environ 100 logements[1]	CHAU-02	Ui2 et Uj2	-
La Borde	Extension urbaine	0,5 ha	Environ 14 logements[1]	CHAU-03	1AUj	Moyen terme
Clos du Bourg	Optimisation foncière	2 ha	Environ 80 logements[1]	CHAU-04	Ui1	-
Route de Villerbon	Extension urbaine	10,5 ha	Environ 260 logements[1]	CHAU-05	1AUi	Moyen terme
Laplace 2	Optimisation foncière	Environ 1,9 ha sur la commune (et 17 ha sur Blois)	minimum 250 logements[1]	CHAU-06	UMR/Ui1 (mixte)	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Basses Roches	Optimisation foncière	Environ 0,3 ha	Environ 3 logements[1]	CHAU-01	Uj3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Basses Roches* » est situé sur le coteau urbanisé de la commune de la Chaussée-Saint-Victor, en prolongement du tissu ancien du cœur de ville qui se développe le long de la rue de la Poste. Idéalement localisé à proximité des services, il fait face au château des Basses Roches et aux équipements sportifs communaux (stade, terrains de tennis) et à quelques minutes à pied d'une école.

Au nord du secteur, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie selon des modèles sur cour, en pignon ou façade sur rue. Le tissu se détend à l'est du site d'OAP, où il principalement composé de pavillons en retrait de la voie et de quelques maisons bourgeoises entourées de leur jardin paysagé le long de la rue des Basses Roches.

Le site à aménager comprend des fonds de jardin arborés et une grande unité foncière boisée à l'ouest, occupée par une maison bourgeoise dont le parc est protégé par un repérage à titre d'élément paysager de qualité. Le terrain est en pente, et le point haut se situe côté nord.

Le végétal est un élément marquant du site, qui s'inscrit dans une ambiance de « bourg jardiné ». Les beaux sujets arborés présents sont à préserver. Ce secteur englobe un parc et des murs en pierres qui ceinturent le secteur le long des rues étroites du Mail et des Basses Roches, repérés au règlement graphique, qui seront préservés. La rue des Basses Roches est une rue de coteau longée de murs anciens servant notamment au soutènement des terres.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Forte présence du végétal aux abords et dans le secteur OAP, ceinturé par des murs en pierre protégés



2/ Rue étroite et mur en pierres le long de la rue du Mail



3/ Un secteur présentant des enjeux paysagers et patrimoniaux



4/ Vue sur le château et son parc, en direction de la Loire, depuis la rue des Basses Roches

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver la végétation existante et les murs en pierres repérés*
- *Valoriser le patrimoine bâti*
- *S'implanter dans la pente, en respectant les constructions existantes*
- *Desservir le cœur d'îlot*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'îlot tout en préservant le patrimoine bâti et naturel et les murs en pierres existants. La desserte se fait par un accès unique depuis la rue du Mail à l'est, et aucun accès ne peut se faire sur la rue des Basses Roches.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre
- Arbre isolé

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Carrefour voiture à aménager (entrée ou sortie uniquement)
- Maillage viaire sens unique
- Chemin rural existant à requalifier

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Inséré dans un cœur d'îlot très boisé et ceinturé de mur en pierre, ce secteur doit permettre l'ajout de quelques constructions sans porter atteinte aux éléments paysagers et patrimoniaux qui prédominent. Ainsi, pour préserver le cadre de vie existant, les futures constructions s'adaptent aux éléments en présence.

A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent de préserver les arbres existants tout en évitant la monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants. Les murs en pierres bordant la rue des Basses Roches et la rue du Mail sont conservés dans l'aménagement du secteur.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une rue étroite, aménagée en double sens, depuis la ruelle des Basses Roches. C'est une voie étroite où l'ambiance recherchée est celle de la ruelle, la circulation se fait à vitesse réduite où le piéton peut cheminer en sécurité. L'extrémité ouest de la voie permet également de desservir un fond de jardin.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **3** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Maunoury – Cités Unies	Optimisation foncière	Environ 2 ha	Environ 100 logements[1]	CHAU-02	Ui2 et Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour du Haras** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Le classement sonore de catégorie 2 pour le Boulevard des Cités Unies et catégorie 3 pour l'avenue Maunoury** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
- **La zone de protection relative aux ouvrages de transports et de distribution de l'électricité de la ligne Poisard Vineuil** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projets *Maunoury-Cités Unies* s'étend sur les communes de Blois et La Chaussée-Saint-Victor. C'est un secteur en optimisation foncière qui se situe au croisement de l'avenue Maunoury (qui fait le lien entre les deux communes), et le boulevard des Cités Unies. Ces deux axes très passants constituent aujourd'hui l'entrée ouest de la commune de la Chaussée-Saint-Victor, une entrée « fonctionnelle » dédiée aux voitures, peu qualitative d'un point de vue paysager, et inadaptée aux mobilités douces (point noir pour les vélos).

Le secteur Jumentier est bordé au nord par le Centre Hospitalier de Blois, accessible par le mail Pierre Charlot. Autour de la rue de l'Octroi, le quartier pavillonnaire arboré, accueillant des constructions souvent implantées en retrait de la voie, évolue et laisse place à des immeubles proposant une offre de logements différente, notamment au contact du boulevard des Cités-Unies.

Le secteur Souchier, situé à l'est du boulevard des Cités Unies, est un quartier résidentiel composé principalement de maisons implantées en retrait de la voie, au milieu de la parcelle, et d'une entreprise qui n'a pas vocation à rester sur ce secteur.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ L'Avenue de Maunoury, un axe majeur et très passant qui relie Blois et La Chaussée-Saint-Victor



2/ Le carrefour entre l'Avenue de Maunoury et le Boulevard des Cités-Unies, un espace très fréquenté dédié à la voiture



3/ Le secteur Souchier et l'entreprise Lacroute



4/ Rue de l'Octroi, un secteur en pleine transformation urbaine

b. Objectifs de l'OAP

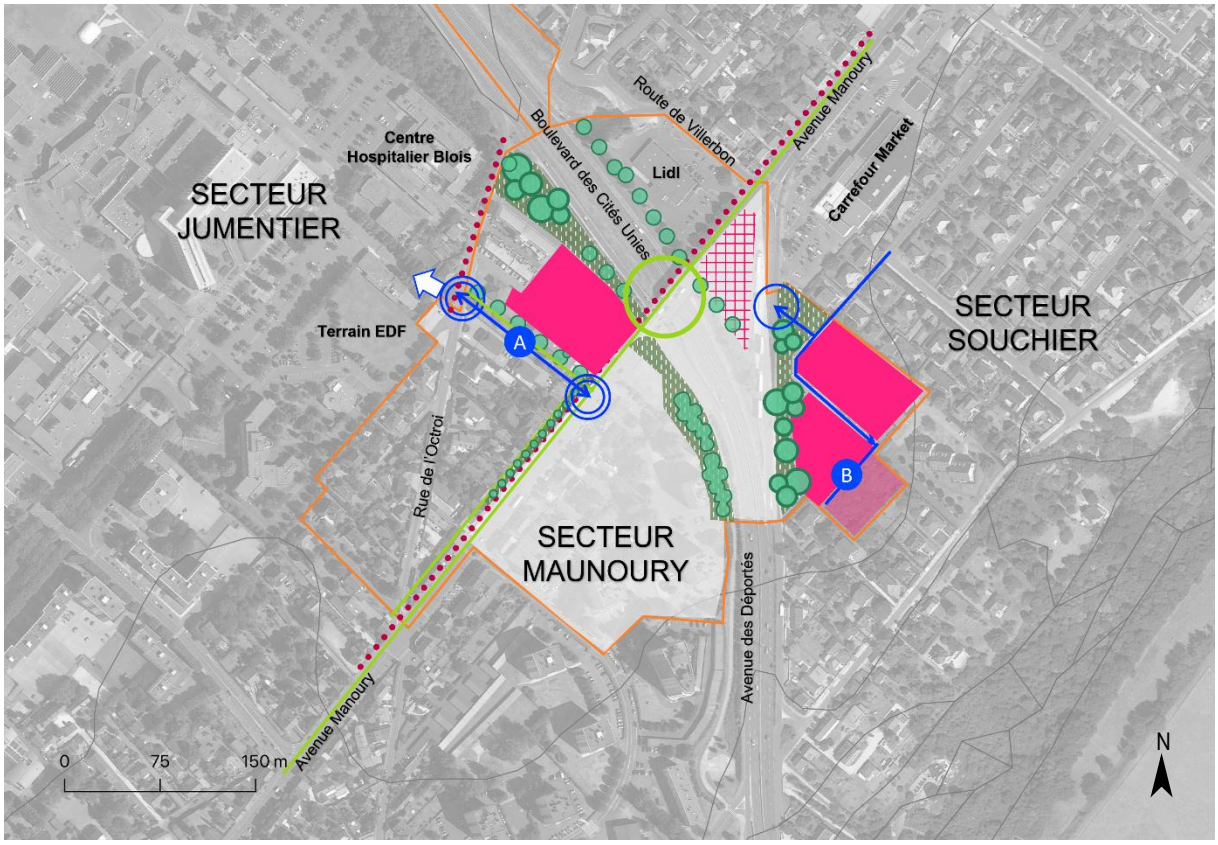
- *Restructurer le tissu urbain*
- *Diversifier l'offre de logements du secteur*
- *Aménager un carrefour urbain et marquer l'entrée de ville*
- *Développer les liaisons piétonnes, sécuriser les accès et les traversées piétonnes des grands axes*
- *Requalifier l'avenue Maunoury*
- *Pacifier la rue de l'Octroi*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet la restructuration urbaine progressive des secteurs Jumentier et Souchier, avec la requalification de l'avenue Maunoury, de la rue de l'Octroi, l'aménagement de liaisons piétonnes entre Blois et

La Chaussée-Saint-Victor, de nouvelles voies de dessertes intra-urbaines permettant d'accéder aux cœurs d'ilots et de créer des logements et des locaux d'activités idéalement situés.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace de nature
- Bosquet, boisement
- Epaisseurs arborées
- Arbre isolé
- Haie, alignement d'arbres

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- A — Maillage viaire secteur Jumentier
- B — Maillage viaire secteur Souchier
- Accès vers terrains privés à assurer
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Traversée piétonne sécurisée à aménager

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'habitat où les constructions sont les plus hautes

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

En zone 1AUi, l'ambiance recherchée vise à créer une certaine intensité urbaine grâce aux droits à bâtir octroyés. Dans ce secteur, les hauteurs sont les plus importantes et les emprises et modèles d'implantation autorisés permettent d'investir aisément le foncier disponible. Les constructions sont implantées en retrait du boulevard des Cités-Unies. Une lisière végétale permet de limiter les vis-à-vis entre les logements et cet axe très passant et de limiter l'impact du bruit.

Le secteur Jumentier est desservi par une nouvelle voie (A) qui assure la connexion entre l'avenue Maunoury et la rue de l'Octroi. Sur ce secteur, les constructions sont implantées plutôt en retrait de l'avenue Maunoury.

Le secteur Souchier est desservi grâce à l'aménagement d'une nouvelle voie (B) qui assure un bouclage entre la rue du Coteau, la rue des Lauriers et l'avenue des Déportés. L'implantation des constructions permet de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes autour. Une lisière arborée permet de créer un filtre visuel et sonore avec l'avenue des Déportés.

Un réseau de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées et dédiées est aménagé sur ce secteur, notamment le long de l'avenue Maunoury. Une traversée sécurisée du boulevard des Cités-Unies est aménagée afin de favoriser les modes doux sur ce secteur et d'apaiser l'entrée de ville.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». L'avenue Maunoury est réaménagée comme un boulevard urbain, bordé par les constructions de part et d'autre, où la circulation est apaisée et où le piéton dispose d'un espace dédié et sécurisé pour cheminer. La rue de l'Octroi est réaménagée par un accès unique via l'avenue Maunoury. L'accès direct par le boulevard des cités unies est supprimé. La rue de l'Octroi permet uniquement la desserte des logements situés à proximité et l'accès à l'hôpital.

La voie A permet une nouvelle desserte au sein du secteur Jumentier. Des zones de rencontre sécurisées sont aménagées à sa jonction avec l'avenue Maunoury et avec la rue de l'Octroi. C'est une rue de quartier aménagée dans une ambiance urbaine.

La voie B permet la desserte du cœur d'ilot sur le secteur Souchier. C'est une voie de desserte plutôt étroite, aménagée en double sens. Elle permet un accès direct en sens unique sur l'avenue des Déportés, où un carrefour sécurisé est aménagé.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **100** logements dont 20 logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de

dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Sur le secteur Jumentier, les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Maunoury.

Sur le secteur Souchier, les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés l'avenue des Déportés.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Borde	Extension urbaine	0,5 ha	Environ 14 logements[1]	CHAU-03	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur se situe au nord-est de la commune de la Chaussée-Saint-Victor, le long du chemin de la Borde qui borde deux côtés du terrain.
C'est aujourd'hui une prairie de fauche en cours de fermeture situé en fin de zone urbanisée, au contact d'un lotissement récent au sud et face à un bois au nord. Le terrain est également à proximité immédiate d'une zone commerciale et notamment de l'actuel Jardiland.

Les constructions alentours sont très homogènes, implantées en retrait de la voie sur des parcelles similaires dans de grandes opérations de lotissements et de maisons groupées. La végétation des jardinets au contact de la rue est visible depuis l'espace public, renforçant le caractère très résidentiel de la zone. La présence du boisement au nord apporte au secteur un caractère particulier plutôt champêtre.
Un point tri est présent au sud du terrain.



Borde



Jardiland sur le chemin de la Borde

b. Objectifs de l'OAP

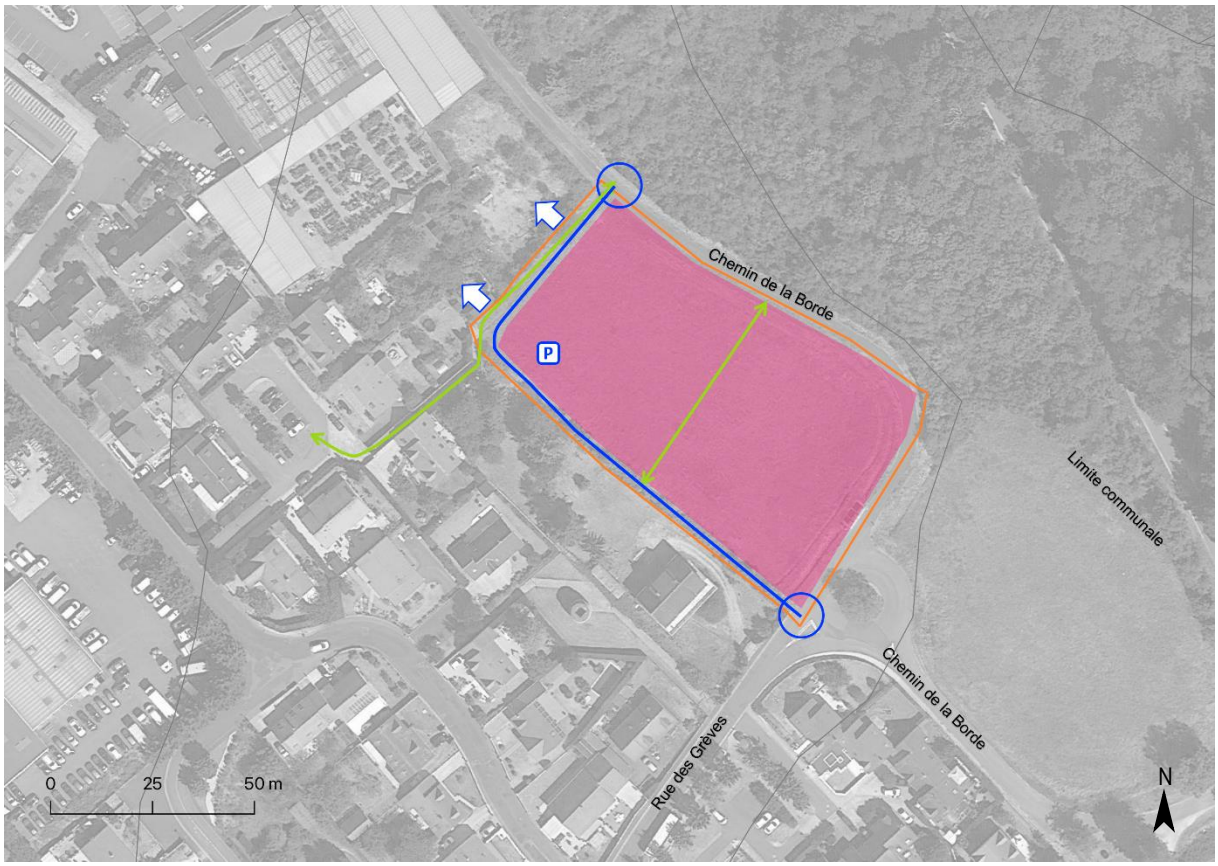
[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

- *Desservir le cœur d'îlot pour valoriser cet espace ouvert bien situé*
- *Développer un réseau de liaisons piétonnes au sein du quartier*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants dans un secteur résidentiel calme et arboré, à proximité d'un boisement. La desserte des lots se fait autant par la voie existante que par une voie nouvelle créée dans le cadre de l'opération.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)

Voie en sens unique

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Accès vers terrains privés à assurer

P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est connecté sur sa frange sud à un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont privilégiés.
Des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » peuvent s'ajouter aux modèles en retrait de la voie. Le paysage des voies nouvelles est ainsi rythmé par diverses implantations, ce qui contribue à limiter l'effet de répétitivité des formes urbaines ressenti lorsque les constructions respectent un unique modèle.

Pour rendre possible la réalisation des différents types d'implantation, les parcelles sont de tailles et de gabarits variés. Le découpage en lanière permet de multiplier le nombre de lots desservi sur voie. Plus étroits au contact de la voie, les lots offrent une belle profondeur laissant ainsi la possibilité de créer des cœurs d'îlots ou des fonds de jardins aux surfaces plus généreuses. La végétation dispose ainsi de la place nécessaire pour se développer et renforcer l'ambiance paysagère du site, garantissant l'intimité des espaces privés extérieurs et des vis-à-vis directs entre les constructions.

Un espace d'usage commun est aménagé et planté au sein du nouveau quartier. Une liaison piétonne vient prolonger le passage existant au nord-ouest du secteur vers le chemin de la Borde.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La voie créée est une rue étroite, aménagée en sens unique, qui permet un bouclage sur le chemin de la Borde, dont la circulation à cet endroit est réservée aux riverains. Cette rue est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun de l'opération.

Les accès aux logements se font en partie depuis les voies existantes, en partie depuis la nouvelle voie créée. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **14** logements dont 30% de logements sociaux, principalement en accession.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Clos du Bourg	Optimisation foncière	Environ 2 ha	Environ 80 logements[1]	CHAU-04	Ui1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Le classement sonore de catégorie 3 pour la route nationale** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Clos du Bourg* se situe en cœur de bourg de la Chaussée-Saint-Victor, le long de la route Nationale, idéalement localisé à proximité des services et des commerces.

Le secteur de projets est longé à l'ouest par la route Nationale. Cet axe est support de bruit (classé catégorie 4), ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.7). Cette route est bordée d'un alignement d'arbres à conserver et d'un mur en pierre repéré, dans le règlement graphique, qui doit être préservé. A l'est, depuis la rue de la Poste, un accès est également possible au secteur de projet, qui est aujourd'hui un espace non aménagé.

A l'est, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie et sont ceinturées de murs en pierre repérés au règlement graphique. A l'ouest, les constructions sont implantées, selon un modèle pavillonnaire, sur d'anciennes grandes parcelles en lanière en retrait par rapport à la route Nationale.
Le sud du secteur est quant à lui très arboré. Il s'agit du parc d'une maison bourgeoise repéré en tant qu'élément paysager à préserver.
Le quartier est en mutation : une micro crèche va être construite au nord du secteur de projet, et la salle communale qui est inscrite dans le périmètre de l'OAP a vocation à être démolie pour permettre la construction de nouveaux logements en cœur de bourg.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Alignement d'arbre et mur repéré (à gauche) le long de la route Nationale



2/ Ambiance de village au sud de l'OAP sur la rue de la Poste

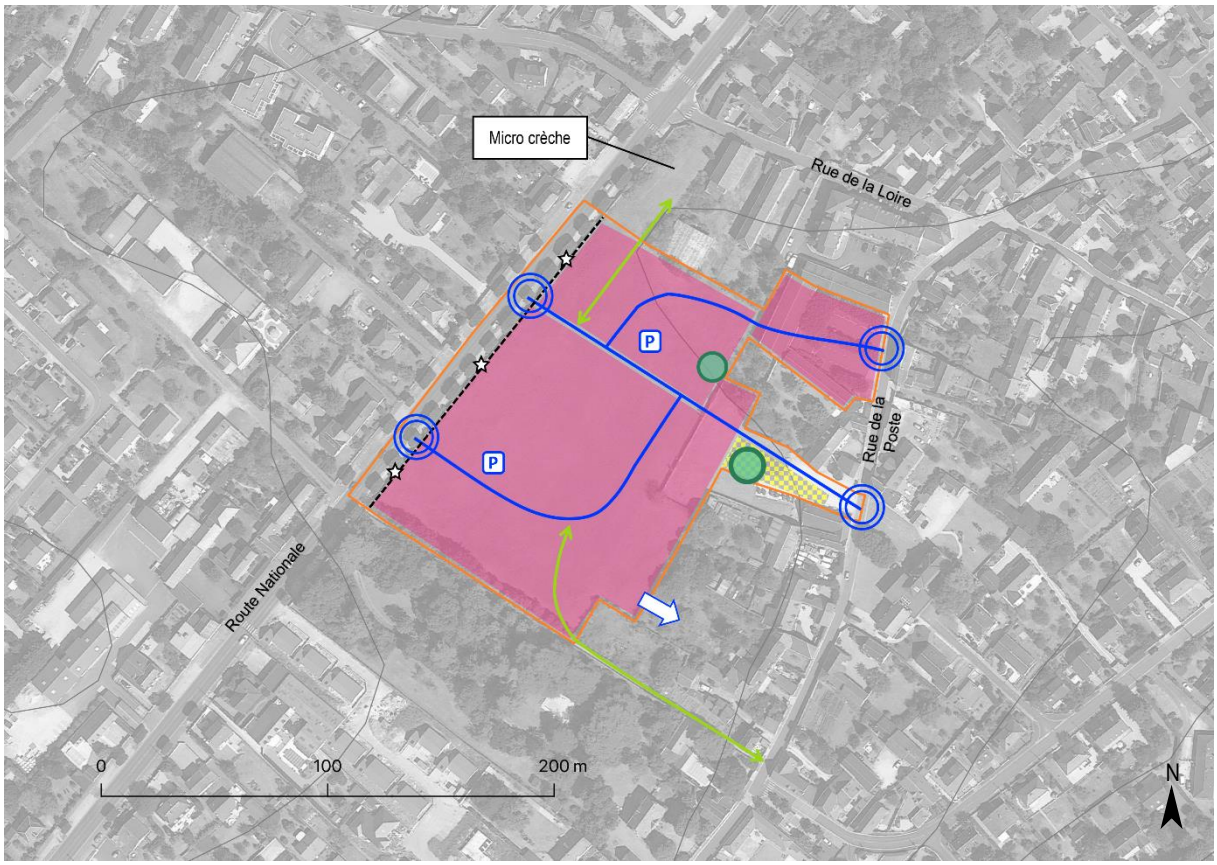
b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver la qualité paysagère des murs et des alignements d'arbres autour du secteur*
- *Développer un réseau de liaisons piétonnes au sein du quartier*
- *Réaliser un bouclage entre la rue de la Poste et la route Nationale*
- *Implanter un programme mixte d'habitat, de commerces et de services*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de valoriser des parcelles accessibles en cœur d'ilot et d'accueillir de nouvelles habitations en cœur de bourg. La desserte se fait depuis les voies existantes, la rue de la Poste et la route Nationale, tout en conservant un maximum du mur existant le long de cette dernière. Des parcelles en lanières, de tailles et d'épaisseurs variées, valorisent l'hétérogénéité du tissu et rappellent les découpages des parcelles du centre-bourg.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Inséré au cœur du centre-bourg de la commune, le secteur évolue vers des formes d'habitat respectueuses du cadre de vie villageois. Les futures implantations privilégient des modèles de construction proches de la voie. Que ce soit de manière assumée via le modèle « façade sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour », ces façades sur voie rythment le paysage de la rue et garantissent une harmonie des implantations avec les bâtiments voisins.
En revanche, les constructions en retrait de la voie sont favorisées pour les terrains situés au contact des murs en pierre repérés et de la route nationale.

La création de parcelles en lanière de gabarits différents multiplie les opportunités en termes d'implantations des modèles. Les constructions s'adapteront à la forme du découpage parcellaire pour choisir les conditions optimales en termes d'accès, d'ensoleillement etc. Ce choix contribuera à limiter les vis-à-vis entre les bâtiments.

Des liaisons douces maillent le cœur d'îlot et permet d'assurer la connexion avec la rue de la Loire et la rue de la Poste et avec les équipements, commerces et services présents dans le cœur de bourg.

La placette aménagée à l'est permet des usages variés, répondant aux besoins des habitants du quartier. C'est un espace convivial, récréatif. Des plantations d'essences locales peuvent venir enrichir cet espace et créer une ambiance champêtre sur la frange est du quartier. Il peut ponctuellement intégrer du stationnement pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Le secteur est desservi par un maillage viaire qui permet un bouclage entre la route Nationale et la rue de la Poste. Pour permettre l'accès au cœur de l'opération depuis la voie de desserte située au nord-est, l'actuelle salle communale sera démolie et accueillera en plus des aménagements viaires, de nouveaux logements.
Le mur qui longe la route Nationale doit être conservé au maximum. Il pourra être percé en deux points afin de permettre la desserte du cœur d'ilot, mais les accès aux logements se font depuis les nouvelles voies crées et non depuis la route Nationale. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Des poches de stationnements sont créées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Ils sont positionnés de façon à permettre l'accès et la desserte de fonds de jardins situés au contact du secteur et présentant un potentiel d'optimisation foncière.

Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **80** logements dont 50% de logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de la Poste.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Route de Villerbon	Extension urbaine	10,5 ha	Environ 260 logements[1]	CHAU-05	1AUi	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** à l'est du secteur *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de protection relative aux ouvrages de transports et de distribution de l'électricité de la ligne Poisard Vineuil** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Le classement sonore de catégorie 2 pour le Boulevard des Cités Unies** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de *la Route de Villerbon* se situe à l'entrée ouest de la commune de La Chaussée-Saint-Victor, entre la voie ferrée et la RD956, aussi appelée Boulevard des Cités Unies.

A l'ouest du secteur, de l'autre côté du boulevard, se trouvent des instituts de formation, le collège Les Provinces ainsi que le Centre Hospitalier de Blois. Un projet de passerelle piétonne permettant de relier le secteur de projet à ces équipements est en cours. C'est un secteur qui présente des enjeux paysagers et urbains liés à sa localisation en entrée de ville.

Situé au contact du tissu bâti existant à l'est, il est bordé de ce côté par la route de Villerbon, qui constitue un accès privilégié au secteur de projet. C'est un quartier résidentiel où les constructions sont implantées en retrait de la voie et la végétation des espaces privatifs est visible depuis l'espace public. L'urbanisation de cet espace ouvert et cultivé, le long de la route de Villerbon est déjà amorcée, de façon diffuse et au gré des opportunités foncières. Les nouvelles constructions ont été implantées majoritairement en retrait de la voie. La rue Saint Lazare, qui débouche directement sur le secteur de projet, permet une connexion rapide au centre et aux équipements communaux.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Un espace ouvert bien situé et desservi par les voies existantes



2/ Urbanisation diffuse existante à l'ouest de la route de Villerbon qui encadre les accès au secteur de projet

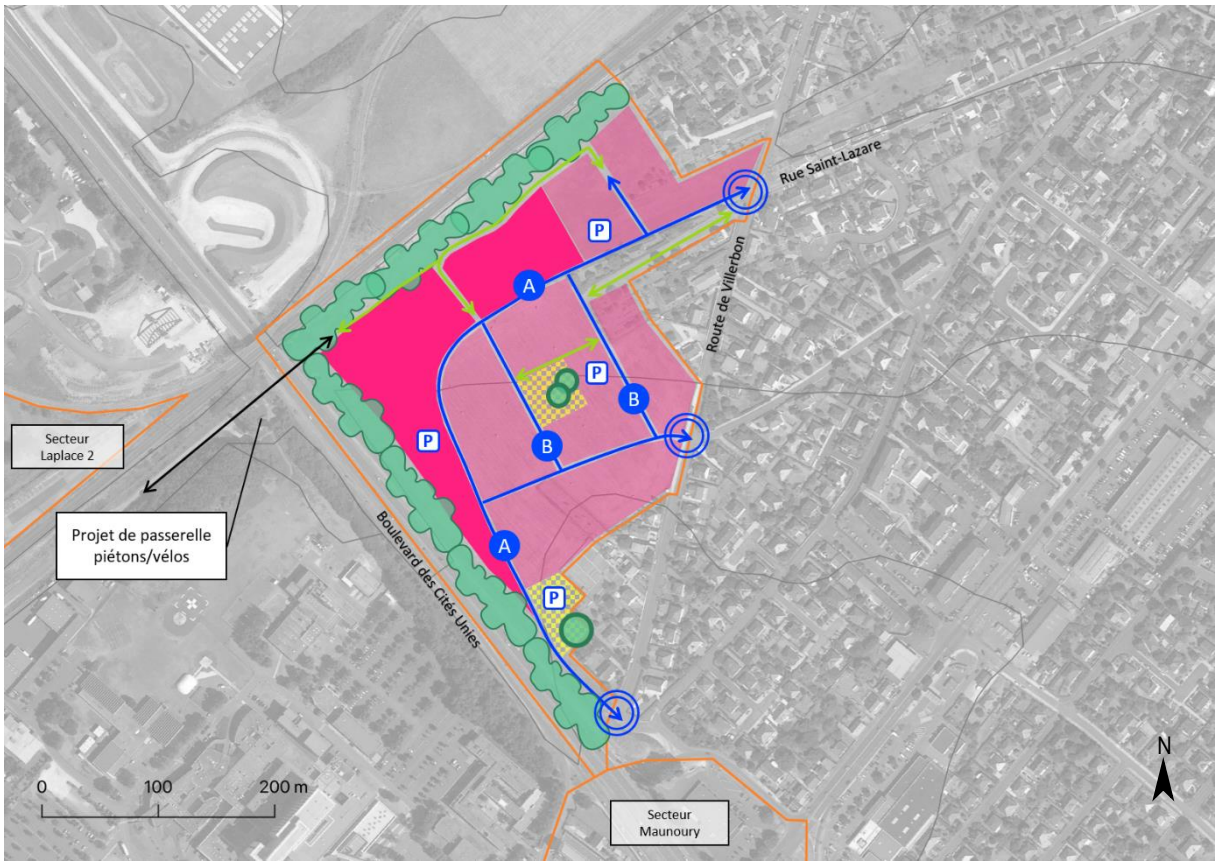
b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un secteur d'habitat facilement accessible depuis les voies existantes*
- *Favoriser la mixité sociale et la diversité architecturale*
- *Créer un bouclage viaire pour desservir le quartier depuis la rue de Villerbon*
- *Implanter les constructions en retrait des grands axes de transport*
- *Limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes implantées sur la route de Villerbon*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur de la *Route de Villerbon* permet de créer environ **260** logements dans le prolongement de la zone bâtie, en favorisant la diversité des formes urbaines et la mixité sociale. Une lisière arborée dense où l'ambiance recherchée est celle de la forêt urbaine est implantée au contact du boulevard des Cités Unies et de la voie ferrée. Elle préserve les constructions des nuisances sonores et visuelles générées par ces axes. Des logements collectifs sont implantés sur les franges ouest et nord. Au centre et à l'est de l'opération, au contact avec les constructions existantes, des terrains de tailles variées permettent l'implantation des constructions.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Epaisseurs arborées

Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Rue principale du quartier

Rue secondaire du quartier

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

Espace constructible à dominante d'habitat où les constructions sont les plus hautes

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

.

En zone 1AUi, l'ambiance recherchée vise à créer une certaine intensité urbaine grâce aux droits à bâtir octroyés. Dans ce secteur, les hauteurs sont les plus importantes et les emprises et modèles d'implantation autorisés permettent d'investir aisément le foncier. Au contact du boulevard et de la voie ferrée, une lisière végétale créée un filtre visuel et sonore avec les logements situés à proximité. C'est un secteur privilégié pour l'implantation de logements collectifs bien orientés, pouvant aller jusqu'à R+3+combles. Des espaces

communs, de stationnement et des liaisons piétonnes sont aménagés entre les constructions, afin de favoriser l'appropriation du quartier par les habitants.

Sur la partie est du secteur l'urbanisation doit se réaliser dans le respect des formes urbaines déjà présentes en Uj1 afin de créer une continuité avec le tissu pavillonnaire. Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Les espaces communs aménagés sont des lieux conviviaux et récréatifs (aires de jeux, espaces de détente, …) destinés aux habitants, plantés avec des arbres de hautes tiges d'essences locales et connectés aux espaces de stationnements et au réseau de liaisons piétonnes du quartier. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Les espaces communs peuvent ponctuellement intégrer quelques places de stationnement pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
La voie A est la rue principale du nouveau quartier créé. Elle assure un bouclage sur la route de Villerbon et la desserte du cœur d'îlot. Elle permet le stationnement longitudinal des véhicules. L'ambiance recherchée est celle de la rue de quartier, tenue par les façades des constructions et les murs de clôture. La diversité des implantations anime la rue.

La voie B est une rue étroite, à l'ambiance résidentielle où la végétation des espaces privés est visible depuis l'espace public. C'est un espace partagé entre tous les usagers où le piéton est prioritaire. Elle peut inclure du stationnement longitudinal sur seul côté et permet un bouclage interne au sein de l'opération et la desserte de lots de part et d'autre.

Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération. Les liaisons douces créées au sein de l'opération permettent de relier la future passerelle piétonne à l'ouest et la rue de Saint Lazare à l'est, en direction du centre bourg de commune.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **260** logements dont 50% de logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de Villerbon.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Laplace 2	Optimisation foncière	Environ 1,9 ha sur la commune (et 17 ha sur Blois)	Environ 300 logements[1]	CHAU-06	UMR/Ui1 (mixte)	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 - autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Laplace 2* se situe au nord du centre-ville de Blois, au nord de la voie ferrée, à l'interface entre zones d'activités et quartiers dédiés à l'habitat. Ce secteur d'OAP se superpose en partie avec le secteur d'OAP économique Blois Nord.
C'est un secteur de renouvellement urbain, occupé aujourd'hui par plusieurs entreprises, pour certaines encore en activité. Une grande partie est dédiée à du stockage de matériaux. Le secteur est bordé par la rue Laplace au nord et la rue du Cavalier au sud. Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement de l'opération qui vient de s'achever sur le secteur Laplace, à l'ouest, le long de l'avenue de Châteaudun.



1/La rue du Cavalier traverse aujourd'hui le secteur Laplace 2



2/Le secteur est bordé au nord par la rue Laplace, une voie large à l'ambiance très minérale

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



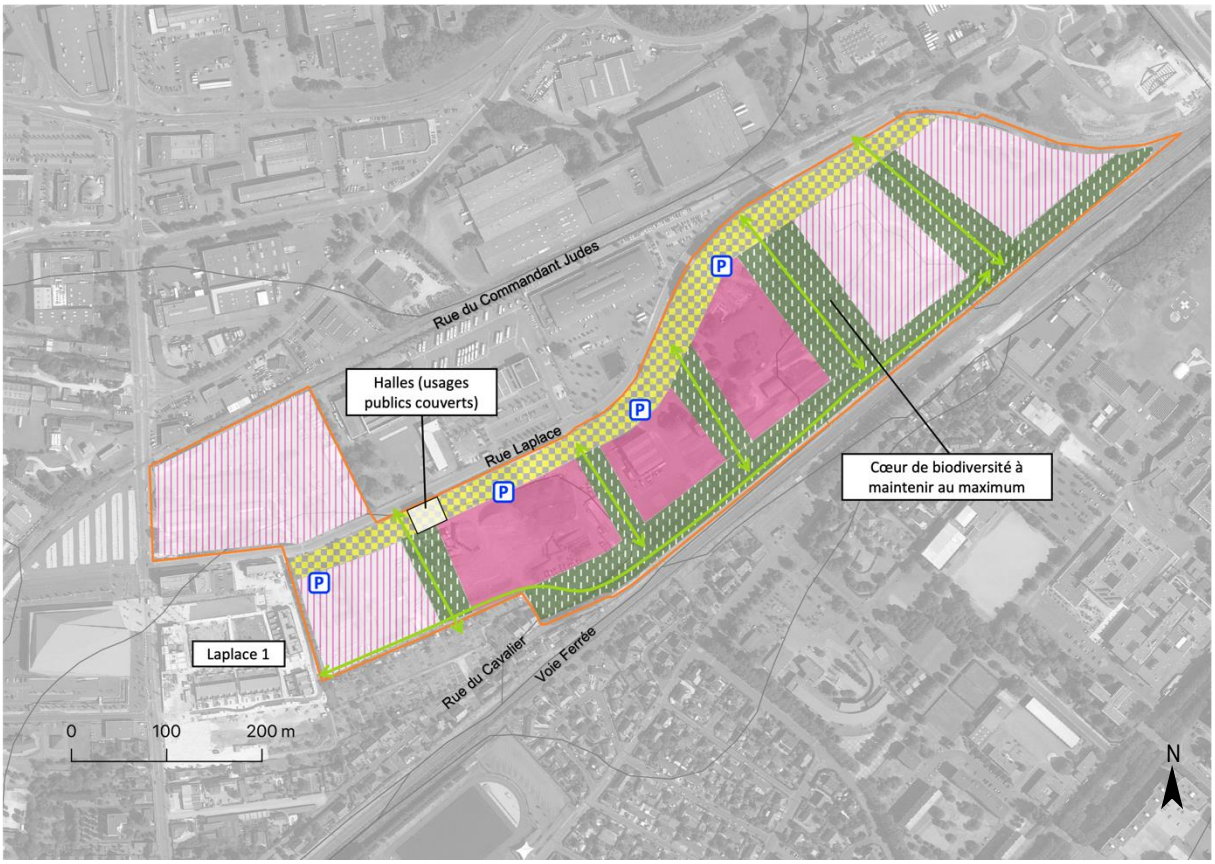
3/Au sud, la rue du Cavalier est bordée par des constructions implantées en retrait de la voie et des jardins familiaux

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un nouveau quartier qui s'inscrive dans le prolongement de l'opération réalisée sur le secteur Laplace 1*
- *Préserver une bande arborée au contact de la voie ferrée*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Bande active
- Frange paysagère et espaces à dominante végétale
- Arbre isolé
- Bosquet, boisement

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Espace de stationnement à créer depuis la rue Laplace

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible mixte (habitat, activités et équipements collectifs)

Ce secteur de renouvellement urbain, peut, du fait de sa proximité avec le centre-ville, accueillir une opération permettant de :

- répondre aux besoins en logement, dans un souci de diversification de l'offre et d'affirmation de Blois comme ville centre du Cœur d'Agglomération,
- répondre aux besoins de l'ensemble de la population dans sa diversité sociale et générationnelle.
- requalifier l'ensemble du foncier par la conception d'espaces publics paysagers, créateurs de lieux de convivialité et d'échanges,
- renforcer et ou créer un maillage autour des mobilités (viaire, transports en commun, cycles, piétons...),
- reconquérir cet ensemble de manière exemplaire, en ancrant l'écologie au centre de sa reconversion,
- intégrer la gestion à la parcelle des eaux pluviales urbaines,
- contribuer, à travers les aménagements envisagés, à la préservation de la biodiversité,
- proposer une offre attractive, mixant les fonctions (logements, activités, équipements),
- les activités présentes sur le site (parmi lesquelles celles du Conseil Départemental 41) ont vocation, à terme, à être relocalisées soit sur la partie Est du site, soit sur un autre site.

Dans ce sens, le projet doit :

- s'appuyer pour partie sur les zones perméables existantes du site, pour développer des espaces publics à dominante végétale (corridors faunistiques et floristiques, gestion des eaux pluviales, etc.),
- maintenir au maximum le cœur de biodiversité principal (espace perméable, enfrichement spontané, poumon vert),
- développer une « bande active » le long de la rue Laplace :
    - support de la trame verte et bleue, et d'une voie piétons cycles généreuse,
    - prévoir le maintien de la halle existante, pour l'accueil d'usages publics couverts,
    - insérer dans la bande active une programmation d'unités économiques compatibles avec de l'habitat,
    - concevoir le stationnement dédié résidentiel / activités en amont pour garantir l'apaisement de quartier, accessible depuis la rue Laplace,
- développer des perméabilités douces transversales, nord-sud (y compris apaisement de la section nord de la rue du Cavalier),
- aménager une deuxième frange paysagère verte et bleue le long de la voie ferrée, dans la continuité des jardins partagés / usages à définir (nouveaux jardins partagés, etc.),
- développer l'habitat sous la forme de « hameaux » (d'environ 1 ha à 1.5 ha), variant les densités et mixtes (logement social + privé), conçus autour d'îlots de fraîcheur ; gestion des eaux pluviales à la parcelle : toitures réservoirs, noues...),
- intégrer une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération dès son lancement,
- anticiper le projet d'une passerelle au-dessus de la voie ferrée (actuellement non localisée) pour permettre une liaison inter-quartiers vers les Provinces au sud.

b. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». Ce secteur est à vocation principale d'habitat avec une densité minimum de 50 logements/ha pour chacune des poches/hameaux d'habitat. Ce secteur peut également accueillir de l'activité (activités de services, industrie, bureaux) et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces constructibles mixtes (aux extrémités est et ouest) doivent pouvoir accueillir des fonctions diverses à définir selon les besoins et les opportunités foncières pour de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques compatibles avec l'environnement habité.

c. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Laplace.

Eau potable

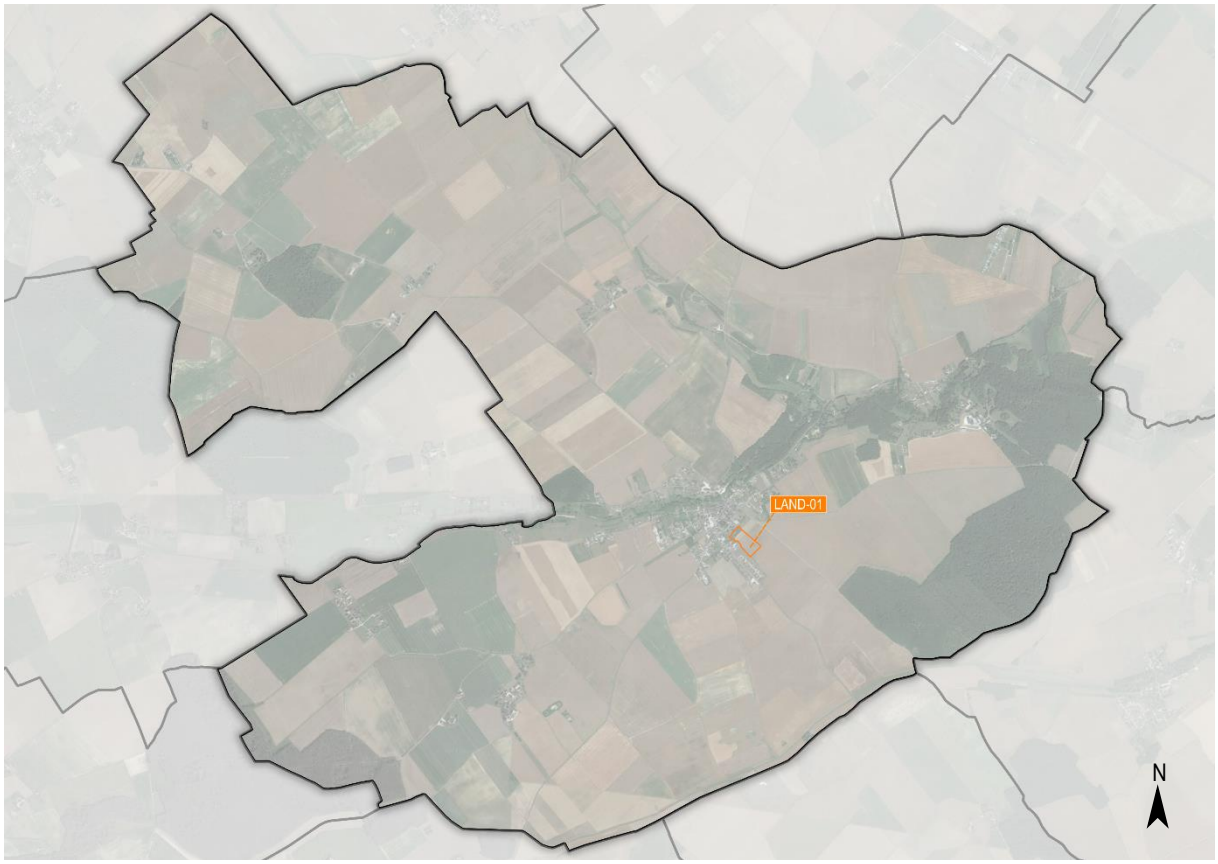
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys. Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

d. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

LANDES-LE-GAULOIS

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Glatigny	Extension urbaine	2 ha	Environ 20 logements[1]	LAND-01	1AUv	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Glatigny	Extension urbaine	2 ha	Environ 20 logements[1]	LAND-01	1AUv	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Le périmètre des abords de 500m autour de l'église de Saint-Lubin** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Glatigny* se situe dans le prolongement du bourg de Landes-le-Gaulois. Il est bordé de terres agricoles à l'est et au sud. L'aménagement de ce secteur a un impact paysager important depuis la RD68, aussi appelée Le Champ Rouget, qui constitue l'entrée est de la commune. Aujourd'hui, c'est un espace en friche accessible par la rue Barrault au nord-ouest, et la rue de Saint-Lubin à l'ouest.

A proximité du bourg, la rue Barrault est une rue étroite à l'ambiance villageoise, bordée par des murs en pierres, où les constructions sont implantées au contact de la voie ou en léger retrait, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Sur la rue Saint-Lubin, l'implantation des constructions est variable. En s'éloignant du bourg, vers le sud, les constructions sont implantées en retrait de la voie, majoritairement au centre de la parcelle. Le lotissement aménagé récemment à l'est de la voie, au contact du secteur de projet, est bordé par une liaison piétonne.



1/ Une diversité des implantations du bâti dans la rue Barrault au nord du secteur



2/Le lotissement aménagé en entrée de ville, au contact secteur de projet, est bordé par un cheminement piéton

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un quartier bien situé et connecté au bourg dans un esprit village*
- *Créer un maillage entre rue de Saint-Lubin et rue Barrault*
- *Traiter la lisière entre le quartier et l'espace agricole, notamment depuis la RD68*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet la création de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg grâce à la création d'une voie de desserte qui assure un bouclage entre la rue Barrault et la rue de Saint-Lubin. Afin de préserver le caractère naturel de la zone, la transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole est traitée de façon paysagère.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace d'usage commun
Épaisseurs arborées
Arbre isolé

3 PRINCIPE D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
Maillage viaire
Espace de stationnement à créer
Accès vers terrains privés à assurer
Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Les modèles d'implantation situés proches de la voie permettent de dégager un jardin à l'arrière et d'assurer une transition paysagère avec l'espace agricole ou les constructions existantes situés en limite. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Un espace d'usage commun est créé au sein du quartier afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Il est aménagé entre les parcelles afin de profiter des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Support d'usages variés, il permet notamment la desserte de lots à bâtir, le stationnement résident ou visiteur voire la mise en place d'un espace commun de quartier.

Un cheminement piéton longe le fond des parcelles au contact d'une voie de circulation agricole et rejoint la voie de desserte, créant une zone tampon entre les parcelles bâties et les champs cultivés. Ce sentier est bordé d'une haie arbustive composée d'essences locales et variées favorisant la biodiversité. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une voie étroite qui permet d'accéder aux lots à bâtir de part et d'autre et assure un bouclage entre la rue Barrault et la rue de Saint-Lubin. D'ambiance villageoise, elle est bordée par les murs des constructions et les murs de clôtures. C'est un espace partagé où le piéton est prioritaire, où la circulation des véhicules se fait à vitesse limitée, qui n'intègre pas de stationnement afin de réduire son emprise au strict minimum. Au sud du secteur du projet, un terrain nu est longé par la nouvelle voie : un accès pourra y être créé afin de le desservir.

Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun au cœur de l'opération. Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter cet espace afin de le rendre plus agréable.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **20** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de Glatigny ou sur la rue Barrault.

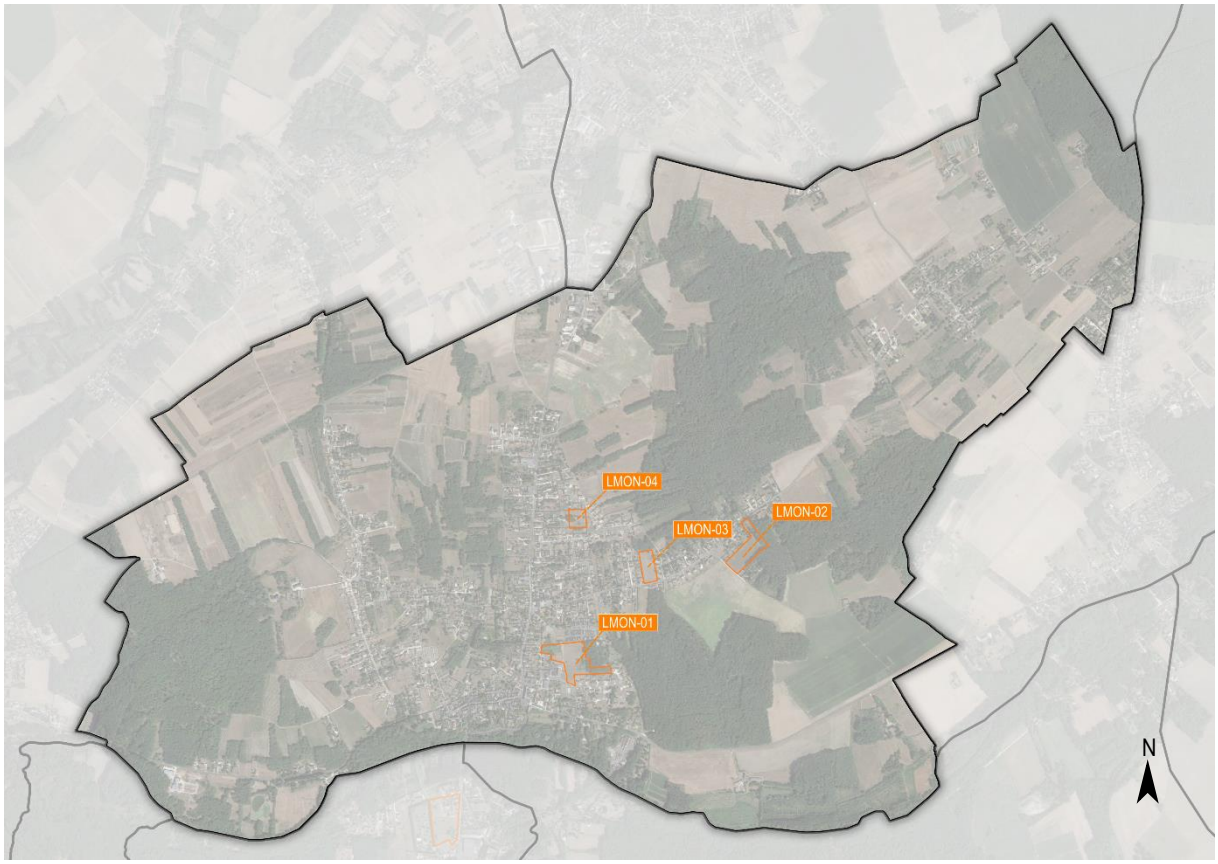
Eau potable
Non renseigné.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Les Montils

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Masnières	Extension urbaine	2,2 ha *(dont 1,8 ha pour l'habitat)*	Environ 30 logements[1]	LMON-01	1AUv	Court terme
Les Cormes	Extension urbaine	1 ha	Environ 17 logements[1]	LMON-02	1AUj	Court terme
La Haye	Optimisation foncière	Environ 0,8 ha	Environ 12 logements[1]	LMON-03	Uj1	-
Les Tilleuls	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 8 logements[1]	LMON-04	Uj2	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Masnières	Extension urbaine	Environ 2,2 ha *(dont 1,8 pour l'habitat)*	Environ 30 logements[1]	LMON-01	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*
- **Le périmètre des abords de 500m de la Porte du 12ème siècle (vestige de l'ancien Château) et la Tour (vestige)** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Masnières* est aujourd'hui un espace herbacé particulièrement bien situé au contact direct du bourg de la commune. Accessible au nord par l'impasse Saint-Lazare et au sud par la rue des Masnières, il est bordé à l'est par un beau boisement de chênes qui lui confère un caractère boisé de qualité et qui assure une continuité avec un vaste espace forestier à l'est de la commune.

A l'ouest du secteur, l'esprit village domine avec des constructions implantées au contact de la voie et la présence d'équipements publics dont les écoles de la commune. Au sud, les constructions sont implantées, selon un modèle pavillonnaire, sur d'anciennes grandes parcelles en lanière, en retrait par rapport à la voie. Enfin, sur la partie nord, le secteur est au contact d'un tissu marqué par la présence de maisons individuelles groupées.

Le secteur est concerné par un périmètre Monument Historique lié à la Tour et à la Porte des Montils. Ce périmètre peut engendrer des orientations supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.



1/Vue de la sente et du boisement à l'est du secteur



2/Entrée nord-ouest du secteur via l'impasse Saint-Lazare

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

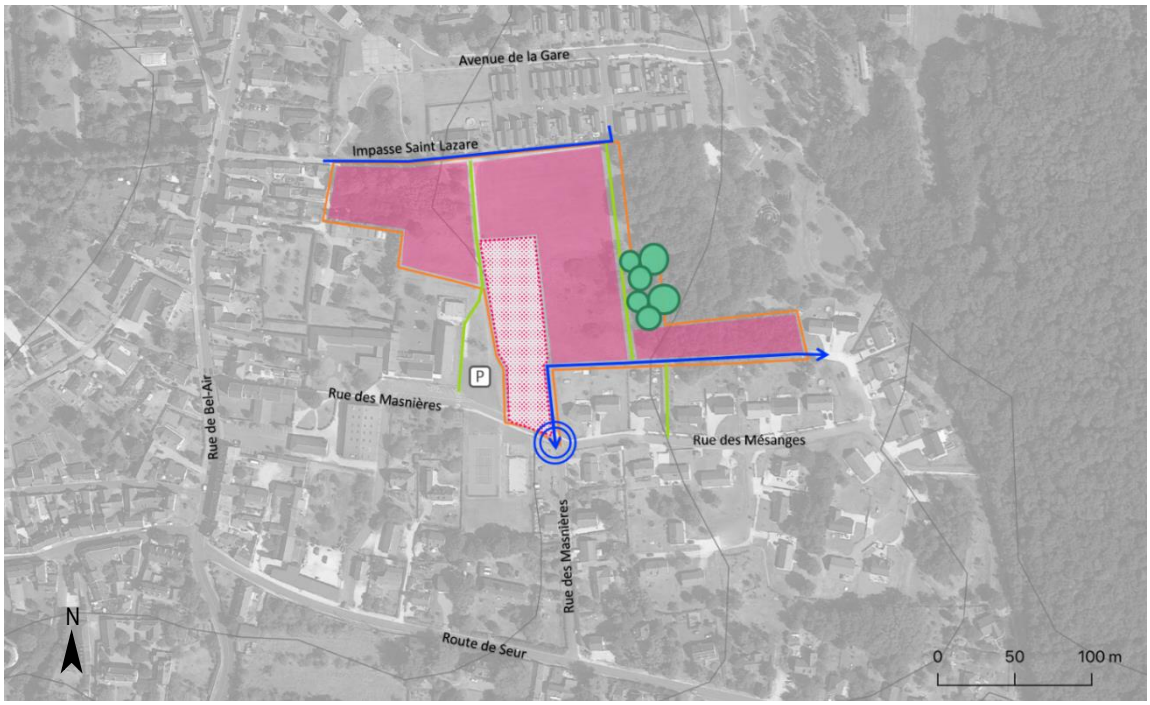
- *Aménager un secteur bien situé au contact du bourg*
- *Permettre l'installation d'équipements communaux au contact des équipements actuels*
- *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle*
- *Développer le réseau de liaisons piétonnes*
- *Préserver la végétation existante sur la partie est du secteur*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir des équipements publics au contact de la rue des Masnières ainsi que de nouvelles habitations qui favoriseront la mixité sociale et intergénérationnelle. La réalisation d'une voie assurant le bouclage entre l'impasse Saint-Lazare et l'avenue de la Gare permettra de desservir la partie nord du secteur. La desserte interne du secteur sera assurée par la réalisation d'un réseau de liaisons piétonnes.

Pour préserver l'ambiance boisée du secteur, la végétation existante à l'est sera maintenue.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Bosquet, boisement

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Espace de stationnement existant conservé

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

Espace constructible à dominante d'équipements

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Au nord, l'aménagement du secteur permet de construire de nouveaux logements sociaux ainsi qu'un projet de logements séniors grâce à la création d'une voie nouvelle qui s'appuie sur l'impasse Saint-Lazare pour réaliser un bouclage avec l'avenue de la Gare.

La partie à l'est est dédiée à l'accueil de nouvelles habitations grâce à la réalisation d'une voie de desserte qui permet un bouclage entre la rue des Manières et la rue des Mésanges.
Situé à l'interface du cœur de bourg et d'un espace de nature, les parcelles sont de tailles variées afin de reproduire l'éclectisme des découpages parcellaires qui s'observent dans le bourg. Cette diversité de gabarits permettra de dégager différentes tailles d'espaces de jardins, pouvant ainsi faire entrer la végétation dans le cœur d'îlot et assurer une continuité avec l'espace boisé situé à l'est du quartier.
Les modèles d'implantation au contact de la voie sont favorisés. Les formes urbaines du village sont ainsi prolongées et les effets de répétitivité et de monotonie limités.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Les accès au nouveau quartier se font par les rues des Masnières et des Mésanges au sud et par la voie à créer en prolongement de l'impasse Saint-Lazare au nord. Une voie nouvelle est également créée sur la partie sud, permettant un bouclage entre la rue des Masnières et la rue des Mésanges et assurant la desserte de la partie est du secteur.

Des liaisons douces permettent de mailler et desservir le cœur du secteur et de relier les rues des Masnières et des Mésanges au sud, avec la voie à créer en prolongement de l'impasse Saint-Lazare au nord. Des itinéraires piétons sécurisés sont assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site. Des poches de stationnement peuvent être aménagées pour le stationnement dédié à l'habitat. Ces cheminements permettent de renforcer les connexions entre les quartiers adjacents et de faciliter les déplacements vers les équipements, commerces et services du centre-bourg.

Les zones de rencontre sont aménagées à l'angle de la rue des Masnières et de la rue des Mésanges de façon à permettre une insertion sécurisée des voitures et une bonne visibilité.

Un espace de stationnement existant, localisé à l'ouest du secteur, est à conserver. Il permet d'accueillir les voitures des usagers des équipements publics situés à proximité. Des arbres peuvent être plantés afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **30** logements et la réalisation d'équipements publics.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Mésanges, rue de Saint-Lazare et impasse de Montlevret et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

a. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Cormes	Extension urbaine	1 ha	Environ 15 logements[1]	LMON-02	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur des *Cormes* se situe à l'entrée nord-est de la commune. C'est un espace naturel enherbé au contact d'un boisement et de terres agricoles, ce qui lui confère une ambiance rurale.

Le secteur est bordé au nord et, pour partie, au sud par un tissu pavillonnaire en lanière, plutôt lâche et sur de grandes parcelles, marqué par des constructions implantées majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public.

Il est accessible depuis la route de la Haye au nord et, à l'est, par le Chemin des Châtaigniers qui donne sur la route de la Haye.



1/Entrée nord de l'OAP sur la route de la Haye



2/ Ambiance rurale dans la partie sud-ouest du secteur OAP

b. Objectifs de l'OAP

- *Créer une voie de desserte qui assure un bouclage sur la Route de la Haye*
- *Valoriser le caractère arboré des abords du secteur en conservant des vues sur la végétation depuis l'espace public*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant et des habitants déjà présents*
- *Permettre la desserte ultérieure des fonds de jardins jouxtant le périmètre de l'OAP*

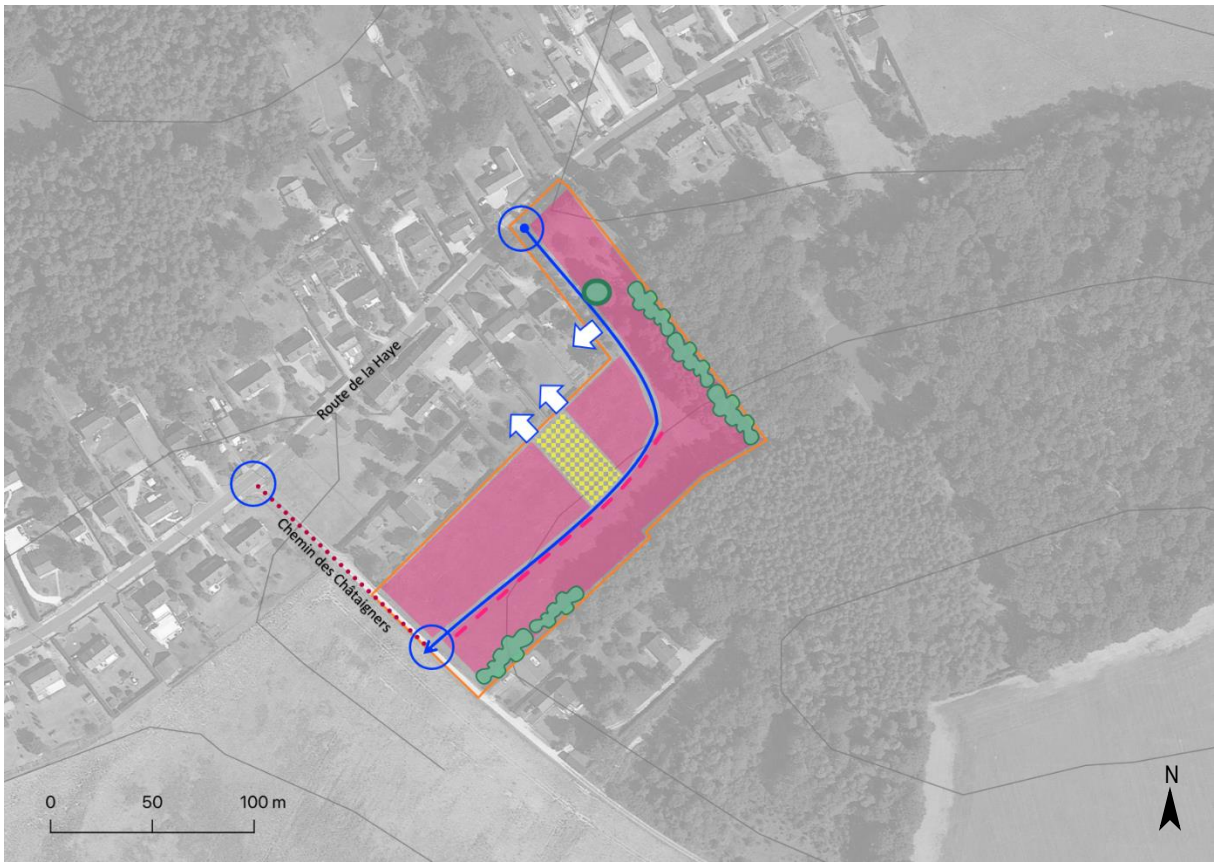
[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet la création de nouvelles habitations grâce à la création d'une voie de desserte qui assure un bouclage entre le Chemin des Châtaigniers et la route de la Haye. La création d'un espace d'usage commun permet de valoriser les fonds de jardin situés au contact du tissu bâti.

Par ailleurs, pour préserver le caractère rural de la zone, la transition entre le nouveau quartier et l'espace forestier à l'ouest est traitée de façon paysagère.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Alignement partiel du bâti sur placette/voie
- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées à créer
- Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à restructurer
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au cœur d'un tissu pavillonnaire, les futures constructions s'implantent dans cette typologie afin de s'intégrer harmonieusement avec les constructions existantes. Les modèles « jardinets à l'avant » et « jardin à l'avant » sont à privilégier. Pour bénéficier d'une exposition solaire optimale, les constructions situées au sud de la nouvelle voie s'implantent au contact de la limite d'emprise de la voie, selon les modèles « pignon sur rue » de manière à disposer les ouvertures principales du logement plein ouest et/ou « maison sur cour ». Ces implantations sont importantes puisqu'elles permettent à la fois de préserver une lisière non construite au contact de la zone Nfc et d'éviter d'assombrir le logement en raison des ombres portées de l'espace boisé limitrophe.
Elles permettent aussi de rythmer l'ambiance de la rue, et d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie souvent perceptibles lorsque les constructions respectent un modèle unique le long d'une même voie.

Pour rendre possible cette diversité, les découpages parcellaires en lanière, de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, et à son orientation.

Sur les limites déjà bâties de l'opération, une lisière végétale permet d'assurer la transition et de garantir l'intimité entre les habitations. Elle est plantée dans un esprit champêtre afin de constituer un écran végétal avec les habitations qui bordent le secteur. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Un espace d'usage commun est créé au sein du quartier afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Il est aménagé entre les parcelles afin de profiter des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Support d'usages variés, il permet notamment la desserte des fonds de jardin des habitations qui bordent le secteur, le stationnement résident ou visiteur, voire la mise en place d'un espace récréatif de quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Les accès au nouveau quartier se font à l'est par une requalification du Chemin des Châtaigniers et au nord par la route de la Haye. Une voie nouvelle est créée afin de desservir et mailler le quartier et créer un bouclage viaire. Les zones de rencontre sont aménagées sur la route de la Haye et le Chemin des Châtaigner de façon à permettre une insertion sécurisée des voitures et une bonne visibilité.

Tous les terrains sont accessibles depuis les voies de desserte internes créées dans le cadre de l'opération. Aucun accès direct ne se fait depuis la route de la Haye ou le Chemin des Châtaigniers.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de la Haye.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant route de La Haye et chemin des Châtaigniers et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

a. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Haye	Optimisation foncière	Environ 0,8 ha	Environ 12 logements[1]	LMON-03	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de la Haye est situé au nord-est du centre-bourg. Le terrain, positionné à proximité immédiate du Chemin des Cormes, est une belle dent creuse directement accessible depuis la route de la Haye.
Il est ceinturé à l'ouest et à l'est par un tissu pavillonnaire en lanière, plutôt lâche et sur de grandes parcelles qui ne cessent d'évoluer aux grés des opportunités foncières.
Le secteur est bordé au nord par un espace naturel boisé qui permet de créer une continuité avec la forêt des Bourgeons Rouges situé au nord-est de la rue des Cormes mais aussi un espace tampon avec le lotissement du Mail des Tilleuls.



1/ Chemin des Cormes donnant accès à la forêt des Bourgeons Rouges



2/ Vue sur le secteur de la Haye et ses abords pavillonnaires

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser une dent creuse située à proximité du bourg*
- *Créer une rue à sens unique pour desservir les lots à bâtir*
- *Permettre des accès directs depuis la rue de la Haye pour les terrains le plus proche*
- *Permettre l'intégration paysagère des constructions*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser une dent creuse située dans un environnement déjà bâti. La voie créée prend appui sur la Route de la Haye et permet de réaliser un bouclage à sens unique avec le chemin des Cormes.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Épaisseurs arborées à créer

Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement de ce secteur respecte l'ambiance résidentielle du cadre de vie existant. Sa proximité avec le bourg et sa situation en secteur Uj1 autorise une diversité de formes bâties. Proche ou en retrait de la voie, les opportunités sont nombreuses et permettent de choisir la bonne implantation en fonction du découpage des

lots et de leur orientation. Selon les modèles choisis, des jardinets ou jardins peuvent être créés, à l'avant ou l'arrière et contribuer à préserver le caractère paysager de ce secteur.

La mise en place de franges végétales à l'est et l'ouest permet de créer un filtre végétal et de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Les terrains au sud sont desservis directement depuis la route de la Haye. Une voie en sens unique et reliant la route de la Haye au chemin des Cormes dessert l'ensemble des terrains en cœur d'ilot.
Une attention particulière est portée sur l'aménagement de la zone de rencontre entre la voie créée et la route de la Haye.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de la Haye.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable route de La Haye et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie mobilisable*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Tilleuls	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 8 logements[1]	LMON-05	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur se situe le long de la route départementale D764 entre la zone d'activité de l'Artouillat au Nord et le centre-bourg de la commune au sud. Il est inséré dans un tissu bâti à vocation d'habitat, en majorité pavillonnaire. Au droit de la départementale, les parcelles sont plutôt grandes et découpées en lanières. Cette urbanisation diffuse a évolué au fil des années par processus de divisions parcellaires. Au sud, à l'est et en partie au nord, le secteur est ceinturé par une opération de lotissement.

Le secteur fait partie d'une grande unité foncière comprenant un bâtiment ancien, au milieu d'une grande parcelle et deux constructions récentes directement accessibles depuis la D764. Bien que cette unité foncière ait déjà évolué, elle reste l'emprise foncière libre la plus importante de son environnement.



1/ Accès depuis le lotissement du Mail des Tilleuls

b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir un jardin bien situé et accessible depuis le mail des Tilleuls.*
- *Permettre l'intégration paysagère des constructions*
- *Préserver la haie au sud et au nord du périmètre pour limiter les vis-à-vis avec les habitations limitrophes*
- *Créer un espace public convivial et harmonieux, à l'échelle de l'opération, utilisé aussi comme espace de retournement pour les véhicules.*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser le fond de jardin de l'unité foncière grâce à la création d'une voie centrale qui relie le mail des Tilleuls à un espace public en cœur de l'ilot. La végétation existante, au sein de la parcelle ou en limite, est à préserver autant que possible pour garantir l'intimité des nouvelles constructions entre elles et le cadre de vie existant des constructions limitrophes.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Arbre isolé
- Haie, alignement d'arbres

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement du secteur s'inscrit dans une ambiance pavillonnaire qu'il s'agit de préserver pour prolonger le cadre de vie existant. La forme des parcelles et l'implantation du bâti garantissent l'intimité entre les constructions.
Pour les constructions situées au nord de la voie, le modèle « jardin à l'avant » est privilégié afin d'ouvrir les baies sur un espace de jardin exposé plein sud. Pour celles situées au sud, le modèle « jardinet à l'avant » permet de disposer le jardin le plus grand à l'arrière de la construction, et de bénéficier d'une orientation plein sud. Des implantations ponctuelles en « pignon sur rue » ou « maison sur cour » contribue à optimiser l'espace sur la parcelle, tout en bénéficiant d'une luminosité satisfaisante si les ouvertures principales sont disposées à l'ouest.
Pour rendre possible cette diversité de modèles, les découpages parcellaires sont variés.

Au cœur de l'opération, un espace d'usage commun est créé dans l'esprit d'une placette bordée par des constructions ou des murs de clôtures. C'est un espace convivial et harmonieux qui permet également le stationnement ainsi que le retournement des véhicules voire la mise en place d'un espace récréatif de quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.
Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une voie structurante relie le Mail des Tilleuls à l'espace d'usage commun et permet de desservir l'ensemble du secteur. La rue créée est étroite et n'accueille pas de stationnement longitudinal.

Une attention particulière est portée sur l'aménagement de la zone de rencontre avec le Mail des Tilleuls, de façon à permettre une insertion sécurisée des voitures et une bonne visibilité.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **8** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés mail des Tilleuls.

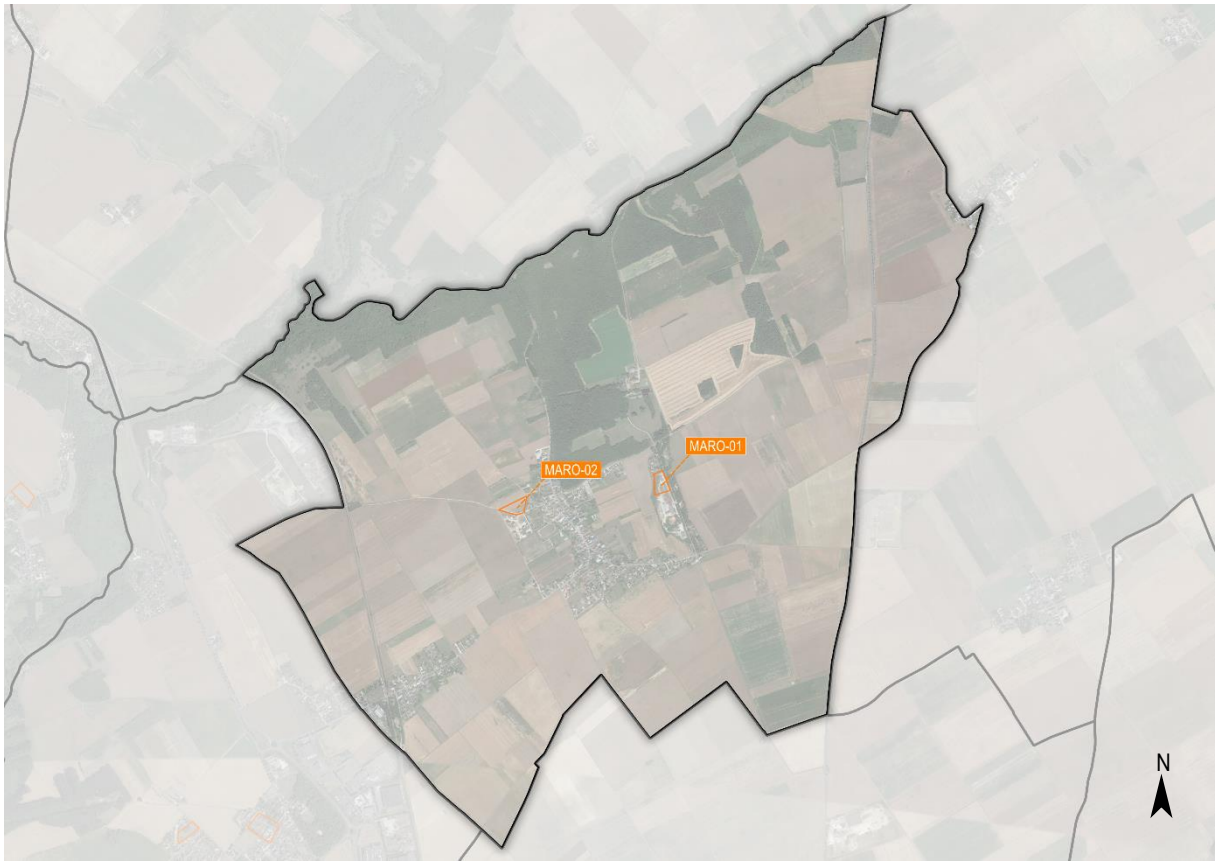
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable mail des Tilleuls et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

MAROLLES

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Scierie	Optimisation foncière	0,8 ha	Environ 10 logements[1]	MARO-01	Uj3	-
L'Etang	Extension urbaine	0,8 ha	Environ 10 logements[1]	MARO-02	1AUv	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Scierie	Optimisation urbaine	0,8 ha	Environ 10 logements[1]	MARO-01	Uj3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *La Scierie* se situe à l'est de la commune, à distance du centre bourg mais en continuité d'un tissu bâti très arboré composé de quelques belles constructions. Il est bordé au nord par le domaine du château de Pezay que l'on distingue depuis de l'avenue de Pezay. Il est ceinturé à l'ouest au sud et à l'est par des exploitations agricoles.

Le secteur fait partie de la zone d'une ancienne scierie qui est transformée en partie en secteur destiné à l'habitat (le secteur OAP). L'autre partie de cette ancienne scierie, au sud, reste dédiée à de l'activité artisanale.

L'avenue de Pezay et le chemin du Clos Voisard permettent d'accéder à ce secteur. Ce sont des axes bordés par des constructions implantées en retrait de la voie, sur de grandes parcelles arborées. L'atout majeur de ce site est son importante végétation, notamment les haies champêtres qui bordent l'avenue de Pezay (photo 1 et 2).



1-2/ La haie champêtre le long de l'avenue de Pezay

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Tissu pavillonnaire le long du chemin du Clos Voisard

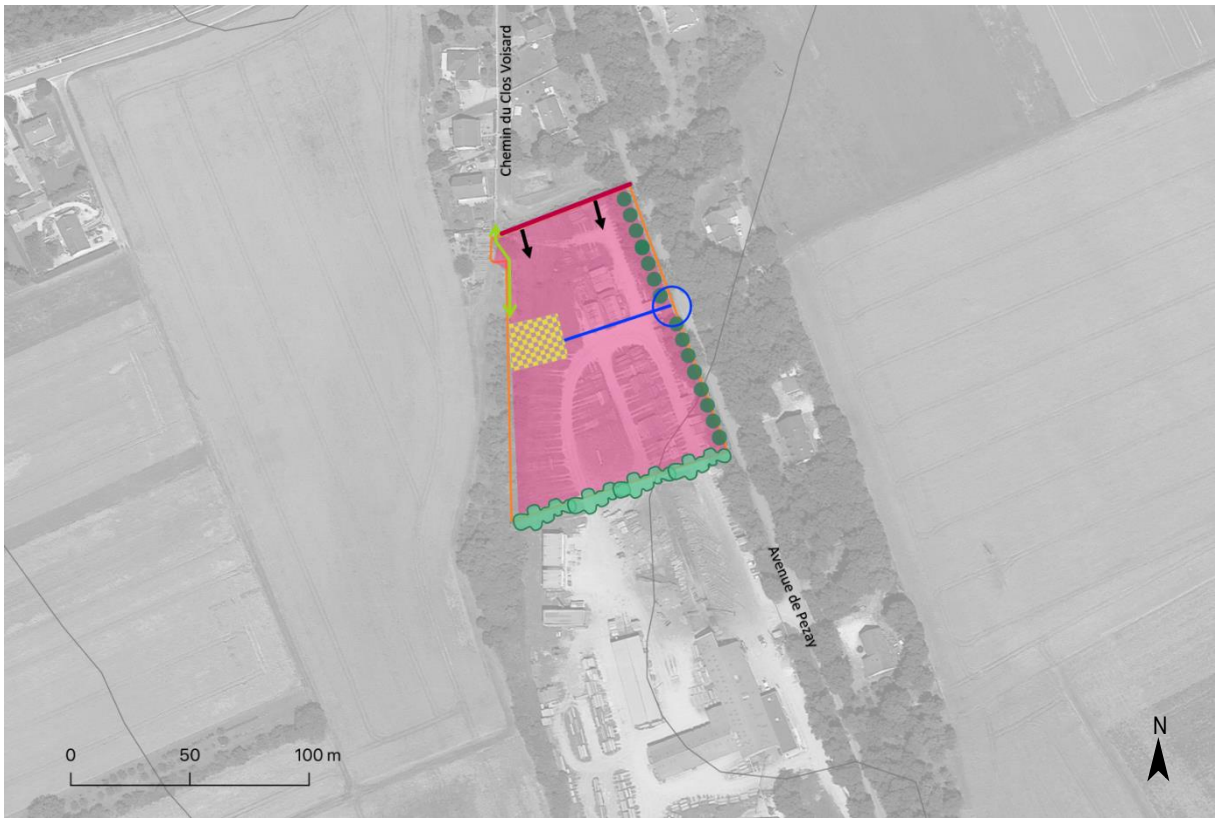
b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver la haie le long de l'avenue de Pezay*
- *Créer un bouclage piéton entre l'avenue de Pezay et le chemin du Clos Voisard*
- *Implanter les constructions à distance de la scierie*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations dans un cadre très arboré grâce à la création d'une voie en impasse desservant le cœur d'ilot. La frange sud, située au contact de la zone artisanale, est généreusement plantée avec des essences locales afin de créer un filtre visuel et atténuer les nuisances potentielles avec l'activité qui va s'implanter au sud.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Haie, alignement d'arbres

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Épaisseurs arborées

Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état

Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)

Voie de desserte en impasse

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. En retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Au sud du secteur, les constructions sont implantées proches de la voie afin de dégager de grands jardins à l'arrière et gérer une transition végétale avec la zone artisanale. La lisière est plantée dans un esprit champêtre afin de constituer un écran végétal. Ces haies paysagères renforcent le caractère très champêtre et rappellent

celle existante le long de l'avenue de Pezay, qui est à préserver dans l'aménagement. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace commun est aménagé en fond d'impasse, permettant entre autres le retournement de véhicules. Une liaison douce relie cette placette et le chemin du Clos Voisard pour un bouclage piéton du quartier. Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie de desserte est une voie étroite en impasse, permettant l'accès au cœur d'ilot depuis l'avenue de Pezay. Elle se termine par un espace commun sur lequel les véhicules légers peuvent faire demi-tour et stationner.

Quelques logements sont accessibles directement depuis le chemin existant au nord. Les autres accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération, afin de préserver le linéaire de haie sur l'avenue de Pezay. L'accès existant est utilisé pour aménager la voie et la zone de rencontre. Aucun nouvel accès n'est envisageable depuis cette avenue.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **10** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'assainissement est géré de façon individuelle, à la parcelle.

<u>Eau potable</u>
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
L'Etang	Extension urbaine	0,8 ha	Environ 10 logements[1]	MAR-02	1AUv	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *L'Etang* se situe à l'est de la commune, à proximité immédiate du centre bourg de la commune de Marolles, le long de la rue du Pont. Il est au contact de terres agricoles cultivées qui bordent le secteur sur son côté nord, avec des vues dégagées sur la campagne alentours. Il est bordé par le chemin de l'Etang au nord-est, qui constitue un des accès au site.

Au sud du terrain à aménager, la rue du Pont donne accès à un lotissement de 14 lots qui vient d'être aménagé (photo 1), conférant une ambiance résidentielle à cette partie du secteur. La rue du Pont se prolonge vers l'ouest sous la forme d'un chemin agricole.
A l'est, l'esprit village domine, et la rue du Pont mène directement au cœur de bourg en quelques minutes à pied. Ici, les constructions sont au contact de la voie, implantées en pignon ou façade sur rue. Quelques lots en diffus viennent ponctuer les abords du secteur, sur lesquels les maisons sont implantées en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des jardins depuis l'espace public.

Le secteur de projet est également situé à courte distance des équipements sportifs communaux, accessibles depuis la rue du Stade, au sud.



1/ La rue du Pont se prolonge en un chemin agricole et donne accès au nouveau lotissement



2/ Au nord du secteur, le chemin de l'Etang permet l'accès à quelques pavillons en diffus

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ La rue du Pont rejoint rapidement le bourg à l'ouest du secteur

b. Objectifs de l'OAP

- *Gérer une transition douce avec l'espace agricole*
- *Créer un bouclage entre la rue du Pont et le chemin de l'Etang*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité du cœur de bourg dans un cadre paysagé et ouvert, grâce à la création d'une voie de bouclage entre la rue du Pont et le chemin de l'Etang. De par sa situation au contact de l'espace agricole, les lisières du secteur sont traitées de façon qualitatives et végétalisées.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Chemin rural existant à requalifier

Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)

Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'opération est située à l'interface de deux types d'ambiance, à la fois villageoise et pavillonnaire. Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés.
Ainsi, des parcelles en lanières de tailles variées aménagées de part et d'autre des nouvelles voies de desserte accueillent des constructions implantées autant à l'alignement de la voie qu'en retrait.
La recherche de cette diversité permet de garantir une insertion de l'opération au sein des deux cadres de vie limitrophes : villageois sur la partie est et pavillonnaire, plus ou moins dense, sur les autres parties bâties qui jouxtent le secteur.
Ces implantations hétérogènes limitent les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Sur la rue du Pont, une implantation au contact de la voie peut être utilisée afin de prolonger l'esprit village qui domine à l'ouest du secteur.

Les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition végétale avec l'espace agricole au nord, renforcée par la plantation d'une haie arbustive en fond de parcelles. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Coté est, une venelle piétonne permet de traverser l'ilot en reliant la rue du Pont et le chemin de l'Etang, et permet de mettre à distance les nouvelles constructions par rapport à la maison existante.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie de desserte est une voie étroite en sens unique, qui permet le bouclage entre le chemin de l'Etang la rue du Pont, réaménagé en partie à l'ouest pour permettre la circulation des véhicules. Cette rue est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire.

Un des terrains est accessible directement depuis la voie existante, la rue du Pont. Les autres logements sont desservis par la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **10** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Pont.

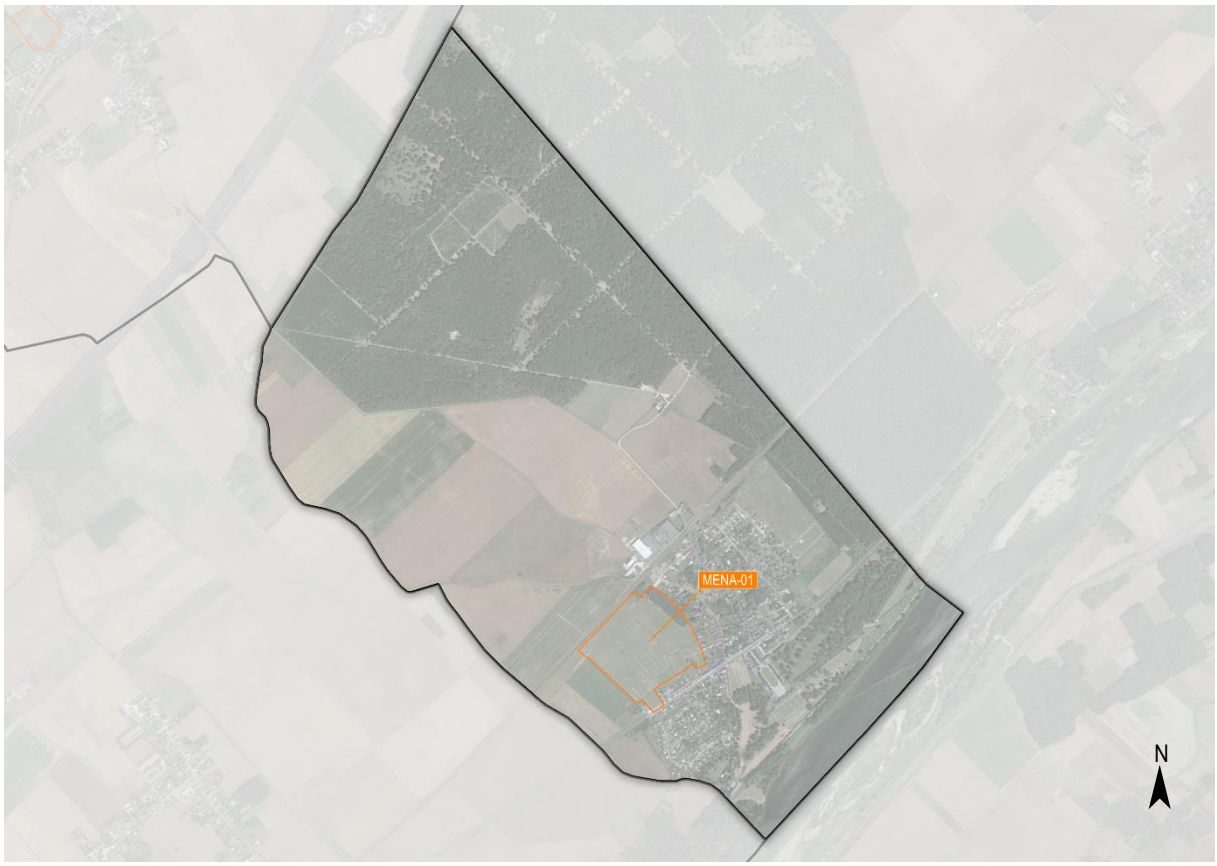
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue du Pont et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

MENARS

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Coutures	Extension urbaine	13,5 ha	Minimum 110 logements[1]	MENA-01	Up5	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Coutures	Extension urbaine	13,5 ha	Minimum 110 logements[1]	MENA-01	Up5	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour du Château de Ménars (façades, toitures, dépendances, espaces extérieurs) -** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **La zone de passage de la canalisation de transports et de distribution du gaz** (pièce n°6.1 – servitudes).
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Le classement sonore de catégorie 4 pour la RD 2152** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet est couvert par la ZAC des Coutures, dont la phase 1 est en cours de réalisation. C'est un espace enherbé situé à l'entrée sud-ouest de la commune de Ménars. Il est bordé au nord par la voie ferrée reliant Orléans-Blois-Tours, au sud par l'avenue Guillaume Charron et à l'est par le chemin du Passage Saint-Martin, donnant sur des fonds de jardins. La voie ferrée et l'avenue Guillaume Charron (RD2152) sont des voies classées car elles sont support de nuisances. Cela engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).

L'ampleur et le positionnement de ce secteur, en entrée d'agglomération, avec des espaces de covisibilité en rive gauche de la Loire, impliquent d'inscrire son aménagement dans une exigence de qualité, transcrit dans les éléments constitutifs de l'acte de création de la ZAC.

Ainsi, si la commune de Ménars est un témoignage d'une mise en scène paysagère de la Loire avec son château belvédère et ses jardins en terrasses qu'il sera difficile de reproduire au vu de la topographie du site, elle garde en revanche les caractéristiques d'une commune au riche passé viticole et maraîcher. L'ancien réseau de fermes indépendantes du château de Ménars se lit ainsi encore dans le bâti contemporain et surtout dans les venelles et les nombreux murs encore existants qui clôturent les jardins. Ces derniers forment ainsi des « clos » parfaitement visibles dans la forme urbaine actuelle du bourg et ces caractéristiques doivent devenir sources d'inspiration pour la conception du futur quartier.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ L'avenue Guillaume Charron permet un accès au sud du secteur de projet



2/ Accès à l'est depuis Les Bates, un espace qui s'enfriche



3/ Le Chemin du Passage Saint Martin, à l'est du secteur, longe les constructions existantes



4/ La rue de Marigny, artère principale du bourg de Ménars

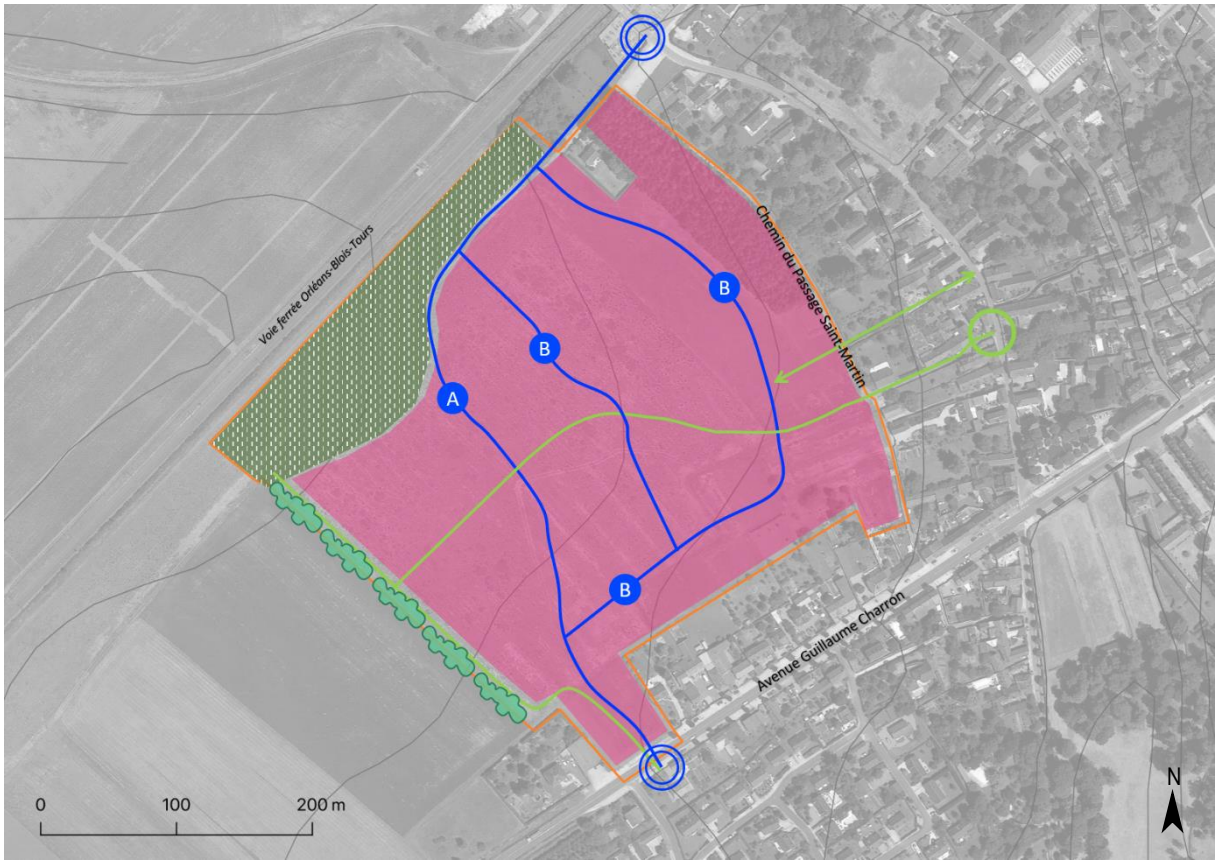
2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de la ZAC des Coutures permet de répondre aux objectifs suivants :

- **s'inscrire dans une opération exemplaire** devant refléter l'image déjà dynamique et qualitative de la commune ;
- afficher un **cadencement de l'urbanisation compatible avec le niveau d'équipements de la commune**, c'est-à-dire, alimenter progressivement l'arrivée de nouveaux habitants afin d'adapter correctement par exemple les capacités de l'école, l'offre en commerces et services à la population, etc., ainsi qu'avec les objectifs de production de logements à l'échelle des unités géographiques définies au SCOT ;
- **réaliser une greffe urbaine de qualité avec des formes urbaines adaptées**, notamment à l'amorce du bourg ancien ;
- **constituer une véritable entité urbaine** avec des rues et un maillage piétonnier développé permettant de connecter le nouveau quartier au centre-bourg et aux sites supports de l'animation locale ;

- **veiller à garantir une mixité des fonctions** de ce futur quartier, son aspect résidentiel devant pouvoir être animé par d'autres fonctions (espaces de loisirs, équipements, services, etc.) ;
- **aboutir à des espaces publics de qualité dans l'esprit de ceux du centre ancien** (rues dessinées par des alignements bâtis, des murs et murets...) et en laissant une place importante aux espaces verts ;
- **traiter avec soin les lisières du site** : intégration paysagère du futur quartier depuis l'entrée ouest du bourg, qualification de l'entrée du quartier depuis la RD2152, prise en compte des nuisances visuelles et sonores au long de la voie de chemin de fer...



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Espace de nature

Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

A Voie principale du quartier

B Voies secondaires du quartier

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Traversée piétonne sécurisée à aménager

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Les accès et le fonctionnement viaire

La conception des rues et le traitement de leurs lisières avec l'espace privé ont un rôle prépondérant dans l'appréhension de l'espace, la qualification de l'espace public, la vitesse des véhicules et le sentiment de bien-vivre des habitants. Les voies étroites et sinueuses permettant un bouclage au sein du quartier sont privilégiées. Elles sont aménagées comme des espaces partagés entre tous les usagers. La circulation se ait à vitesse réduite et le piéton est prioritaire.

Une voie principale (voie A) assure la liaison entre l'avenue Guillaume Charron et la rue de la Princesse de Bibesco. C'est une voie étroite capable de supporter ponctuellement le trafic poids-lourds. Elle permet une circulation sécurisée des piétons ainsi que le stationnement des véhicules.

Le quartier est irrigué par un réseau de voies secondaires (voies B), tertiaires, venelles et cheminements piétons qui desservent les ilots dans la profondeur. Le stationnement des visiteurs se fait sous forme de placettes réparties au sein du quartier.

c. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'au moins **110** logements minimum, dont 15 à 20% de logements sociaux sous forme d'habitat individuel ou groupé.

d. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

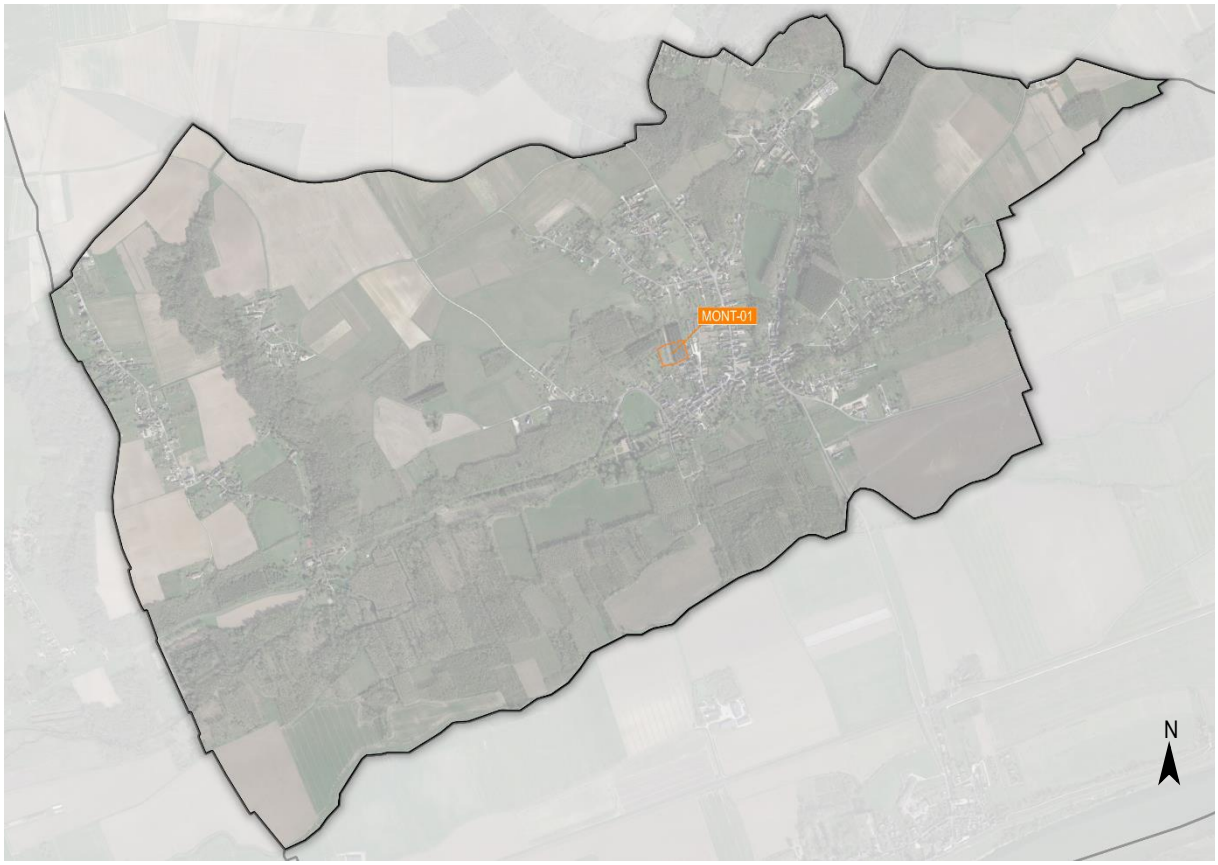
<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

e. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

MONTEAUX

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Ecoliers	Extension urbaine	0,7 ha	Environ 7 logements[1]	MONT-01	1AUv	Long terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Ecoliers	Extension urbaine	0,7 ha	Environ 7 logements[1]	MONT-01	1AUv	LT

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Les périmètres des abords de 500m autour du Moulin de Gièvre et du château de Monteaux** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Les Ecoliers* » se situe entre un espace naturel et arboré au nord et à l'ouest, et le bourg de Monteaux, au sud et à l'est. Il se trouve à proximité de l'église, de la maison de retraite, et il est connecté aux services et équipements communaux par la rue de l'Abbé Pilte.

Dans le bourg, notamment rue de la Vallée et rue Saint-Denis, les constructions sont implantées majoritairement au contact de la voie et en mitoyenneté. Sur la rue de l'Abbé Pilte, les constructions sont plus éparses, et en s'éloignant du bourg, laissent place à de nombreux jardins potagers qui bordent la voie, au nord de l'église. La rue de l'Abbé Pilte permet l'accès au secteur de projet, via un cheminement uniquement piéton aujourd'hui, bordé sur l'un des côtés par un mur en pierre repéré au règlement graphique.

Une partie du secteur OAP est plantée avec des conifères qui ne présentent pas un intérêt paysager majeur. Un réseau de sentes piétonnes permet de se déplacer à pied dans le bourg et d'accéder au secteur de projet par le sud. Un cheminement piéton traverse du nord au sud : il permet une connexion à la rue des Bouillères au sud et à l'espace naturel au nord.





[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

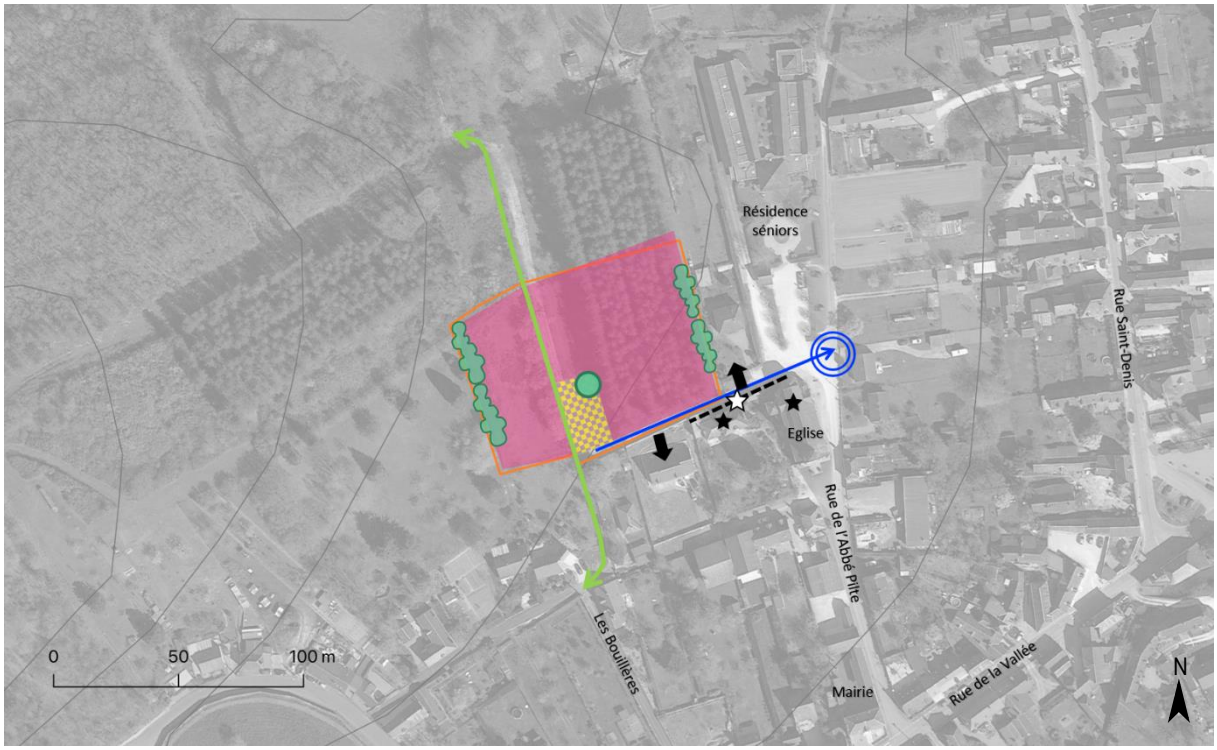
b. Objectifs de l'OAP

- *Implanter de nouvelles constructions dans le bourg*
- *Requalifier le sentier piéton derrière l'église afin de permettre l'accès au quartier*
- *Valoriser le patrimoine bâti du centre bourg*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet la création d'un nouveau quartier d'habitat très bien situé dans le bourg de Monteaux, à proximité immédiate des équipements et services communaux. Ce quartier est desservi par une nouvelle voie qui est créée dans le cadre de l'opération. Un bouclage piéton est possible au sud sur la rue des Bouillères.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre
- Bâti remarquable / élément de patrimoine repéré

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CREER
- Arbre isolé
- Epaisseurs arborées
- Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Voie de desserte en double sens
- Accès privé existant
- Chemin rural ou sente existant conservé

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement d'une nouvelle voie de desserte permet l'accès à des parcelles en lanières de taille variée. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs espaces privés.

Les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition végétale avec l'espace boisé au nord, et de limiter les vis-à-vis avec la construction existante à l'est. Une haie arbustive est plantée en fond de parcelle afin de renforcer cette transition paysagère avec les espaces à l'ouest.

Un espace commun planté est situé au contact entre la nouvelle voie d'accès au quartier et la liaison piétonne existante qui rejoint au sud la rue des Bouillères. Cet espace permet ponctuellement le stationnement des visiteurs et le retournement des véhicules puisque l'opération est en impasse pour les voitures.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
Une voie de desserte en impasse est créée pour permettre l'accès aux lots à bâtir depuis la rue de l'Abbé Pilte. Elle se termine par une placette qui permet le retournement des véhicules et la desserte des parcelles situées en fond d'opération. C'est une rue étroite, bordée en partie par un mur en pierres existant au sud. Une petite bande plantée au pied du mur en pierres, le long de la voie, se prolonge jusqu'à la placette et apporte de la qualité à cet espace partagé entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse réduite.

Le stationnement des visiteurs est organisé sur la placette. La sente piétonne existante qui traverse l'opération et la connecte à la rue des Bouillères au sud, et à l'espace naturel au nord, est conservée.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **7** logements

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable

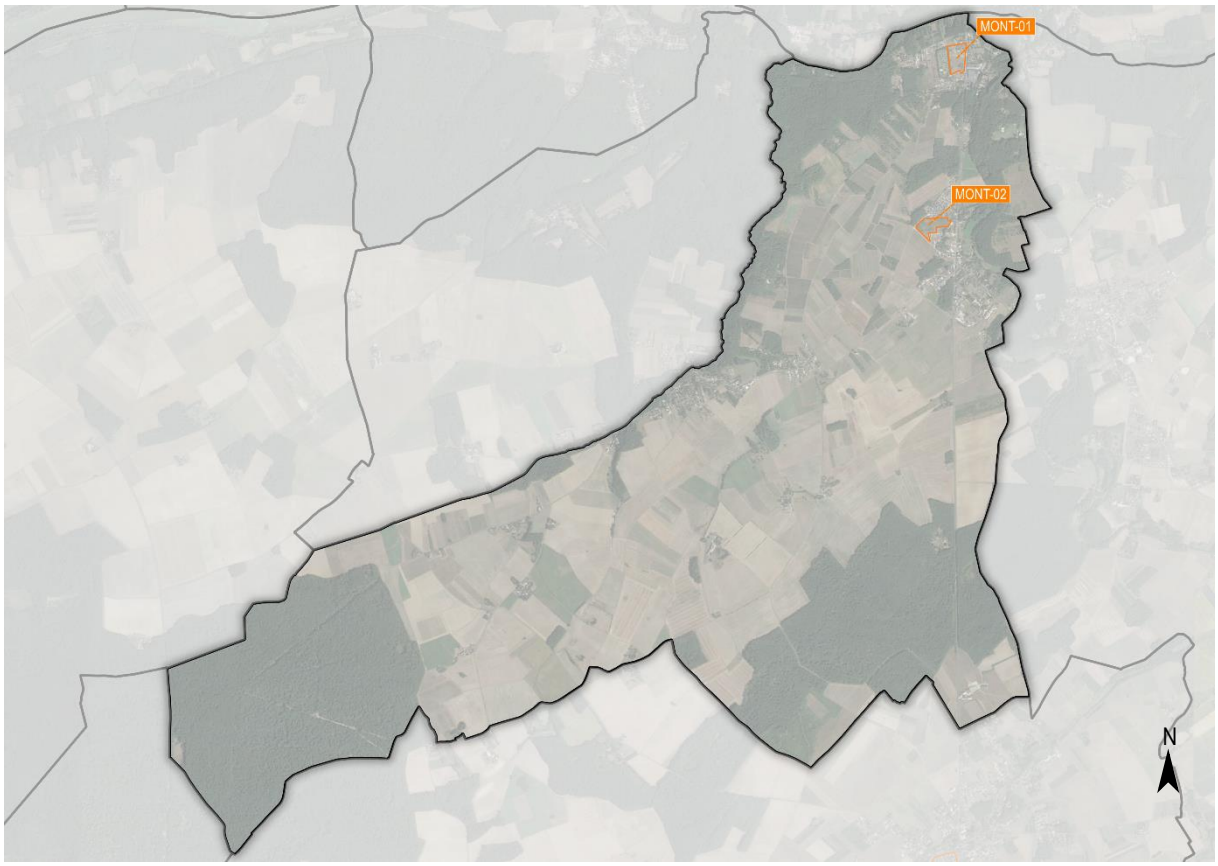
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

MONTHOU-SUR-BIEVRE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Beauregard	Optimisation foncière	Environ 1,5 ha	Environ 15 logements[1]	MONT-01	Uj2	-
Gâte Cœur	Optimisation foncière	Environ 2 ha	Environ 25 logements[1]	MONT-02	Uj1	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Beauregard	Optimisation foncière	Environ 1,5 ha	Environ 15 logements[1]	MONT-01	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Les périmètres des abords de 500m de la Porte du 12ème siècle (vestige de l'ancien Château) et la Tour (vestige) situés dans la commune de Les Montils** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur de *Beauregard* se situe au nord de la commune de Monthou-sur-Bièvre, à la croisée de la Bièvre et du Beuvron qui offrent un cadre de vie paisible, arboré et propice aux déplacements à pied ou à vélo. Le Chemin des Cochons situé au nord du secteur de projet, fait l'objet d'un projet de grande boucle de découverte du territoire. Il convient de le préserver autant que possible de la circulation automobile.

Hormis quelques fermes et maisons anciennes implantées en pignons sur rue, le tissu bâti alentour est composé majoritairement de formes pavillonnaires en rez-de-chaussée ou R+1, implantées en retrait de la voie, souvent en milieu de parcelle. La partie nord du secteur de projet est concerné par deux périmètres Monument Historique liés à la Tour et à la Porte des Montils. Ces périmètres peuvent engendrer des orientations supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

Desservi au sud par la Rue de Beauregard et à l'est par la Rue de Montrichard, ce secteur présente un beau potentiel d'optimisation sur de grandes unités foncières attenantes. L'aménagement de ce secteur se fait en tenant compte des constructions existantes sur ces unités foncières et afin de préserver le mur en pierres repéré au règlement graphique au titre des éléments de patrimoine.



1/ Rue de Beauregard longeant la partie sud de l'OAP



2/ La Rue de Montrichard (route départementale) à l'est du secteur d'OAP

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser et optimiser un foncier bien situé et accessible au nord de la commune*
- *Optimiser les parcelles situées en cœur d'îlot*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant et des habitants déjà présents*
- *Rechercher une ambiance arborée*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Beauregard* permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'îlot grâce à la création d'une voie de desserte qui assure un bouclage entre la Rue de Montrichard et la rue de Beauregard, mais aussi des terrains déjà accessibles depuis les voies existantes (Rue de Montrichard et Rue de Beauregard).



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre
- Arbre isolé
- Epaisseurs arborées
- Haie, alignement d'arbres

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Espace d'usage commun
- Bosquet, boisement
- Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Carrefour voiture à aménager (entrée et sortie)
- Maillage viaire
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer
- P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement du secteur *Beauregard* s'inscrit dans l'ambiance calme et bucolique des lieux, où la végétation est omniprésente. Dans les espaces bâtis limitrophes, les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie. Pour autant, le tissu bâti situé à l'est du secteur le long de la rue de Montrichard compte quelques constructions en « pignon sur rue ». Pour préserver le cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions seront variés.

Ainsi, pour favoriser l'insertion urbaine de cette opération, les futures constructions garantissent cette diversité. Des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » s'ajoutent aux modèles « jardinets à l'avant » ou « jardin à l'avant ». Le paysage des voies nouvelles est rythmé par la variété d'implantation, ce qui contribue à limiter l'effet de répétitivité des formes urbaines ressenti lorsque les constructions respectent un unique modèle. La juxtaposition de modèles permet de réduire les vis-à-vis entre les constructions et de garantir l'intimité des espaces privés.

Pour rendre possible les divers modèles d'implantation, les parcelles sont de tailles et de gabarits différents.

La végétation en place est en partie conservée. Au centre de l'opération, un espace commun arboré est aménagé comme un espace de convivialité, ombragé, à destination des habitants du quartier. Il offre quelques places de stationnement pour les visiteurs. Il est prolongé par un autre espace public permettant une desserte optimisée des fonds de jardins.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Des terrains sont accessibles directement depuis la rue de Montrichard et rue de Beauregard. Les autres logements sont desservis par la nouvelle voie d'accès créée, qui assure un bouclage entre les rues de Montrichard et de Beauregard. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations peuvent être raccordées au réseau existant sur la route de Montrichard. Toutefois, une partie du secteur peut intégrer un système d'assainissement individuel.

Eau potable
Non renseigné.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Gâte Cœur	Optimisation foncière	Environ 2 ha	Environ 25 logements[1]	MONT-02	Uj1	

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile faible** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur *Gâte Cœur* est limitrophe au centre bourg de Monthou-sur-Bièvre, le long de la RD764, aussi appelée Rue de Montrichard, qui relie Monthou-sur-Bièvre aux Montils au nord et à Sambin au sud. Idéalement situé et accessible depuis les voies existantes, il présente de belles opportunités foncières en cœur d'îlot qui peuvent être valorisées afin d'accueillir de nouveaux habitants sur ce secteur.

C'est un secteur résidentiel calme où les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie, offrant ainsi un espace planté au contact de la voie. Aménagé au gré des opportunités foncières le long des voies existantes, il présente encore du potentiel de terrains à bâtir sur sa partie sud-ouest, au croisement de la Rue Creuse et de la Rue du Gâte Cœur, qui sont aujourd'hui des chemins ruraux.

Il comprend une vaste prairie de fauche en cours de fermeture, qui reste néanmoins fonctionnelle d'un point de vue écologique, ainsi que des bosquets et arbres isolés qu'il convient de préserver en partie dans le projet afin d'en assurer la fonctionnalité. D'autre part, le secteur de projet présente une pente descendante vers le sud et vers la rue Creuse, où se concentrent les eaux de ruissellement. Une attention particulière est donc portée à la gestion des eaux pluviales, notamment sur le point bas du secteur de projet.



1/ Ambiance rurale au sud de l'OAP



2/ Secteur pavillonnaire au nord-ouest de l'OAP sur la route du Gâte Cœur

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

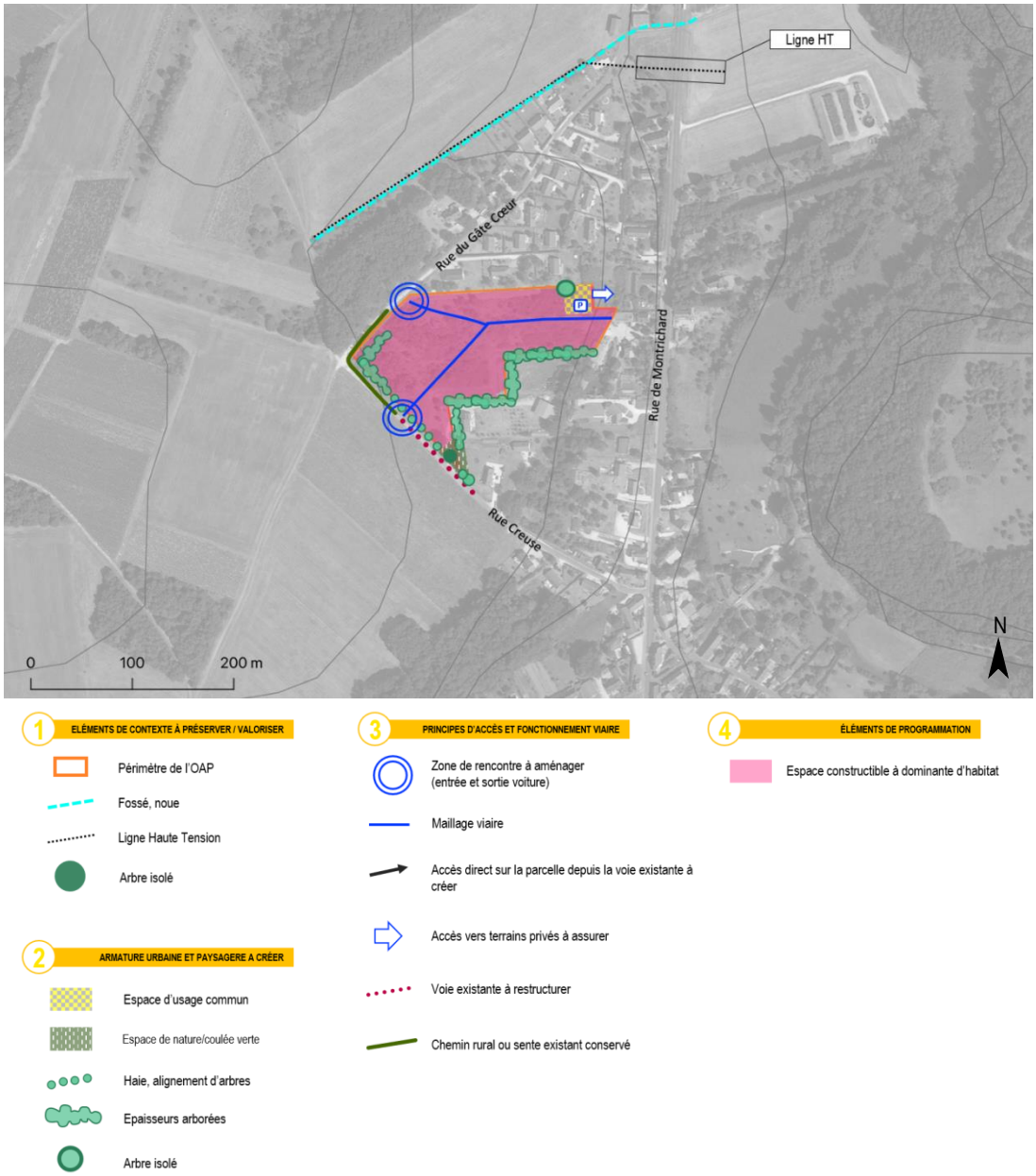
b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer un bouclage entre la rue Creuse et la rue du Gâte Cœur*
- *Restructurer en partie la rue Creuse*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant et des habitants déjà présents*
- *Repenser la gestion des eaux de ruissellement au niveau de la rue Creuse*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Gâte Cœur* permet de valoriser des parcelles en cœur d'ilot et de désenclaver des fonds de jardin. Il est organisé principalement autour de la création d'une voie de desserte centrale qui permet d'accéder au cœur d'îlot tout en assurant un bouclage automobile entre la rue Creuse au sud et la rue du Gâte Cœur à l'ouest.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Au contact direct du cœur de bourg, les futures constructions s'intègrent harmonieusement aux tissus bâtis limitrophes. Pour cela, les implantations sont multiples et variées. Les modèles s'adaptent aux découpages des voies et aux parcellaires afin de bénéficier des meilleures expositions pour les futurs logements. Les modèles « façades sur rue » sont à privilégier dès lors que le jardin peut être exposé plein sud. A l'inverse, le modèle en retrait généreux de la voie est pertinent quand la voie est située au sud. En revanche, les modèles dont l'implantation est ponctuelle sur la voie, à savoir le modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour » se développe quand les ouvertures principales peuvent être implantées à l'ouest.
Pour rendre possible cette diversité, et garantir la continuité des formes urbaines avec celles existantes, les gabarits des parcelles, et leur découpage seront variés. Cette diversité permet de maintenir des espaces privés intimes.

L'implantation des constructions se fait en fonction de la végétation existante dont la trame arborée est conservée autant que possible. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Une placette arborée est aménagée en fond d'opération, elle permet le retournement des véhicules au bout de l'impasse, le stationnement ponctuel de véhicules et la desserte d'un fond de jardin situé au contact de cet espace commun.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces communs (stationnements, espaces piétons, placette…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics et/ou communs sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La rue Creuse, desservant la partie sud du secteur, est réaménagée et prolongée afin de permettre l'accès à la nouvelle voie créée au sein de l'opération. Un maillage viaire est créé afin de desservir les lots à bâtir en cœur d'ilot, connecté aux voies existantes (rue Creuse et rue du Gâte Cœur). Une des voies se termine en impasse sur un espace commun permettant aux véhicules légers de faire demi-tour. Ces rues sont étroites et partagées entre tous les usagers, la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite.

Quelques terrains sont accessibles directement depuis la voie existante, rue Creuse. Les autres accès aux logements créés se font depuis les nouvelles voies aménagées dans le cadre de l'opération. Le chemin rural situé à l'angle de la rue Creuse et de la rue de Gâte Cœur est conservé pour une circulation piétonne, les accès aux parcelles situées à l'angle se font uniquement par la nouvelle voie créée.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **25** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur la rue Creuse par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

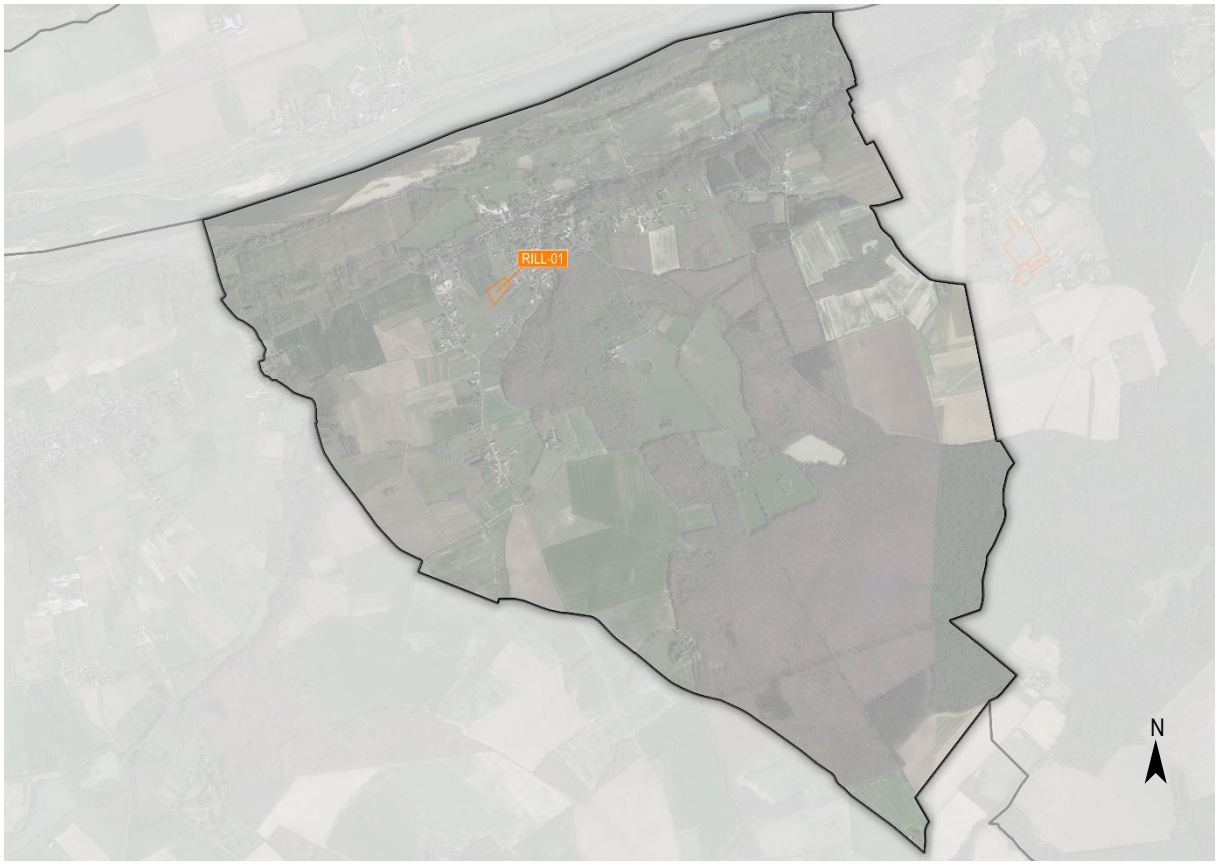
Eau potable
Non renseigné.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

RILLY-SUR-LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Moineaux	Extension urbaine	0,8 ha	Environ 8 logements[1]	RILL-01	1AUj	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Moineaux	Extension urbaine	0,8 ha	Environ 8 logements[1]	RILL-01	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*

  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Moineaux* est situé au sud-ouest de la commune de Rilly-sur-Loire, le long du chemin des Moineaux qui dessert aujourd'hui quelques maisons et se prolonge en chemin communal non aménagé pour la desserte automobile. Le chemin des Moineaux qui borde le sud du secteur rejoint la route de Vallières qui traverse le bourg, rendant ce dernier accessible en quelques minutes à pied.

Le secteur de projet est un espace en friche qui n'accueille plus de vignes depuis plus d'une dizaine d'année. Il est situé au contact de l'espace agricole au nord et à l'ouest, et encadré par un tissu pavillonnaire récent au sud et à l'est, composé de maisons implantées en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public.

Les vues dégagées sur les champs alentours confèrent à l'ensemble une ambiance rurale et paysagère.



1/Le chemin des Moineaux dessert quelques maisons et se termine en chemin communal



2/ Vue ouverte sur le paysage depuis le Chemin des Moineaux qui assure la liaison avec le lieudit du Pressoir Blineau

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

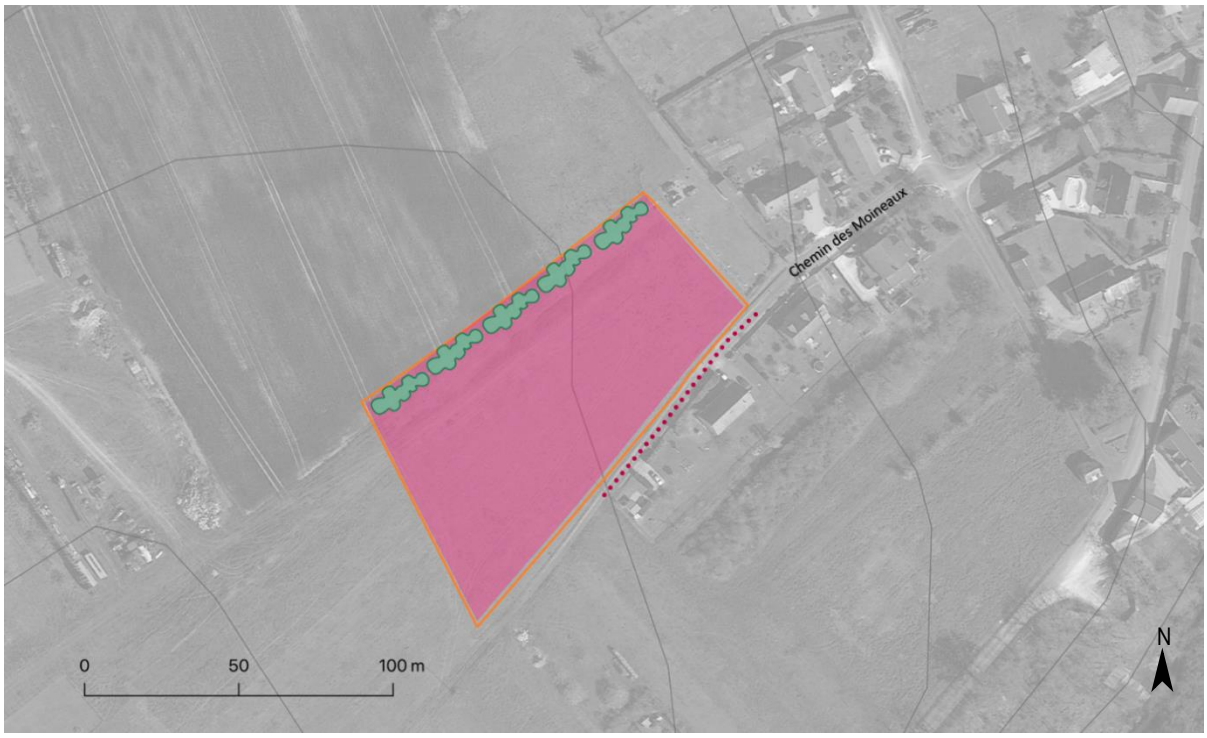
b. Objectifs de l'OAP

- *Permettre des accès directs aux futures constructions depuis le chemin des Moineaux*
- *Requalifier le chemin des Moineaux pour organiser la desserte des logements*
- *Préserver le cadre de vie et les constructions déjà présentes*
- *Assurer une transition paysagère de qualité avec l'espace agricole*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Les Moineaux* permet de créer des logements à proximité du bourg, dans une ambiance paysagère et rurale. La desserte se fait depuis le chemin des Moineaux qui est à requalifier en totalité ou en partie au contact du secteur de projet. De grandes lanières, de tailles et d'épaisseurs variées, valorisent l'hétérogénéité du tissu et peuvent être desservies directement par le chemin des Moineaux ou par la création d'une voirie interne.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Épaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCES ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Voie existante à restructurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est connecté à un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » sont privilégiés.

La localisation du secteur en point haut par rapport au chemin du Moulin à vent, situé au nord du périmètre, nécessite l'aménagement d'une lisière végétale composée d'essences variées, alternant arbustes et arbres de petits, moyens et hauts jets afin de créer une transition paysagère de qualité permettant de limiter les vues sur les futures constructions depuis les espaces bâtis situés plus au nord sur la commune.

Cette lisière végétale est prolongée à l'ouest de l'opération afin d'atténuer la future limite de l'urbanisation perceptible depuis le hameau du Pressoir Blineau.

Ainsi, au contact de l'espace agricole, ce sont les éléments paysagers qui prédominent. Les bâtiments principaux et annexes privilégient donc une implantation en retrait des limites parcellaires.

A l'échelle parcellaire, la végétalisation des espaces privés contribue à créer des espaces intimes et à limiter les vis-à-vis entre les constructions.

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces communs (stationnements, espaces piétons, placette…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics et/ou communs sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Pour permettre la desserte du secteur, le chemin des Moineaux est requalifié. Pour autant, les aménagements futurs maintiendront des accotements perméables. Par exemple, les fossés existants sont préservés afin d'éviter la création de problématiques de gestion des eaux pluviales.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **8** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

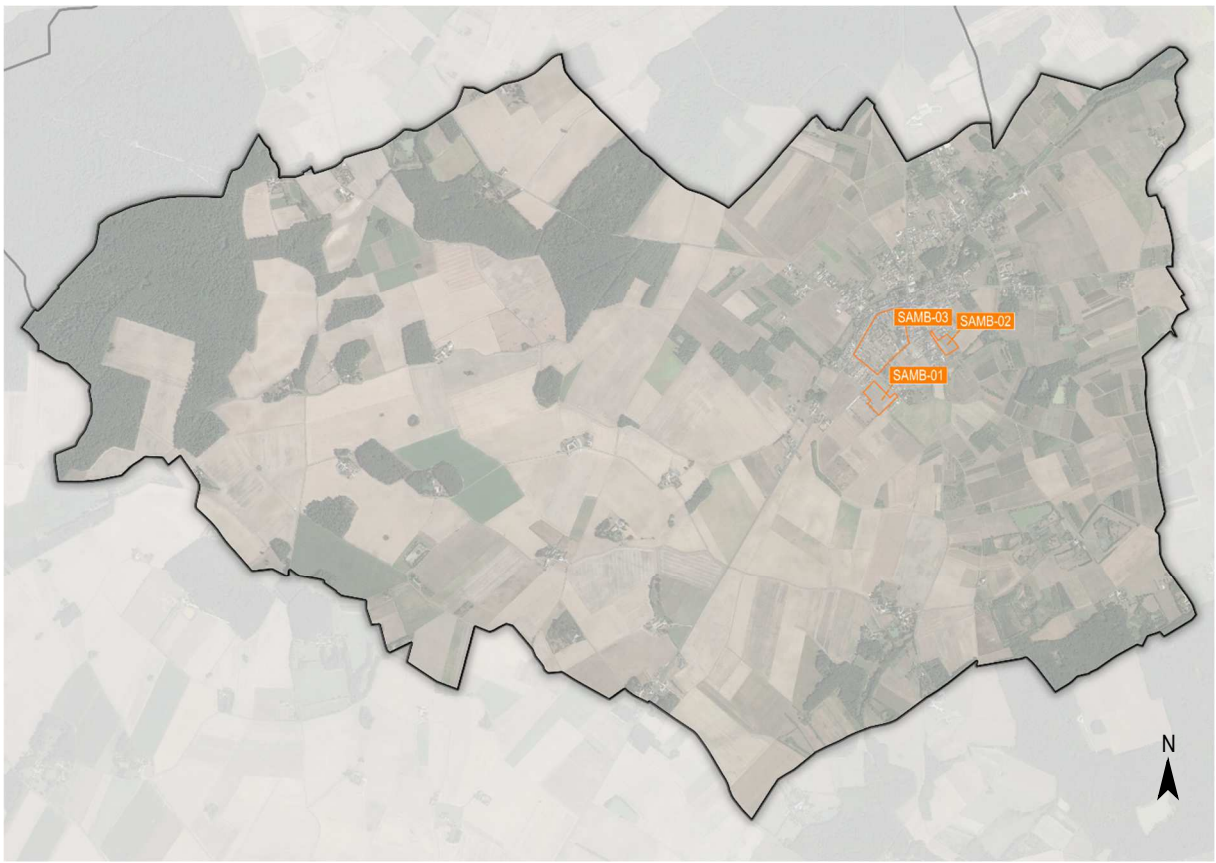
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

SAMBIN

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Montrain	Extension urbaine	1,9 ha	Environ 19 logements[1]	SAMB-01	1AUj	Court terme
Bois Bourdeau	Extension urbaine	1,1 ha	Environ 11 logements[1]	SAMB-02	1AUj	Moyen terme
Le Bourg Neuf	Optimisation foncière	1,5 ha	Environ 15 logements[1]	SAMB-03	Uv / Uj	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Montrain	Extension urbaine	1,9 ha	Environ 19 logements[1]	SAMB-01	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** à l'extrémité nord-ouest du secteur *(pièce n°6.1 – servitudes).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Montrain* » est situé au sud de la commune de Sambin, le long de rue du Puits Ponnet et de la rue des Cours / rue de Montrain et juste au nord d'équipements sportifs communaux (terrain de tennis et stade).

Le secteur de projet est inscrit dans un tissu pavillonnaire lâche, constitué de constructions récentes en diffus et en lotissement toujours implantées en retrait de la voie, et quelques bâtisses anciennes au nord sur la rue des Cours. Localisé en limite de zone urbanisée, le terrain est au contact d'espaces agricoles à l'ouest et au sud, rendant nécessaire son insertion paysagère dans le contexte.

Le secteur est accessible depuis la rue du Puits Ponnet à l'ouest et depuis la rue de Montrain au nord. Quelques lots à bâtir détachés récemment le mettent en retrait par rapport à la rue de Montrain, qui constitue l'accès nord au terrain à aménager.



1/ Entrée depuis la rue de Montrain, sur la gauche de la photo



2/ Organisation du bâti dans la résidence au nord du secteur

b. Objectifs de l'OAP

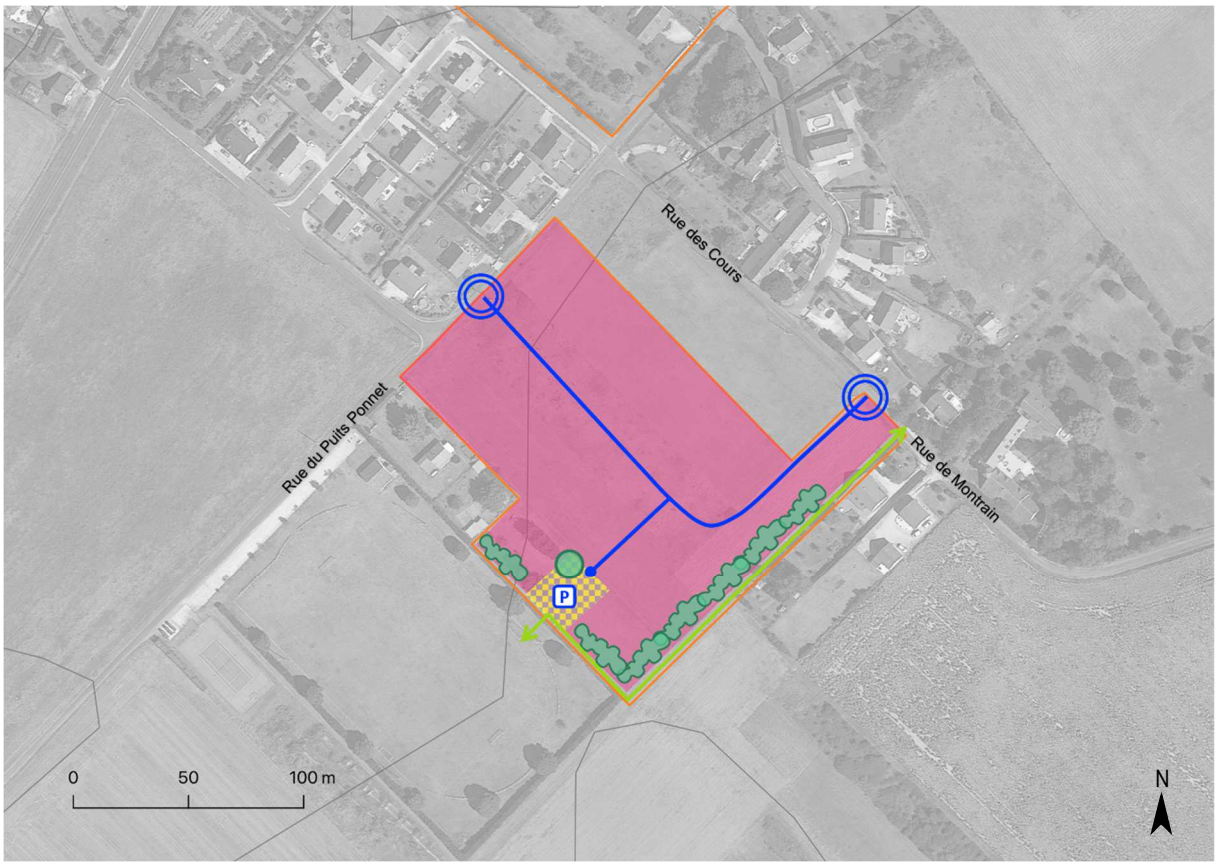
- *Aménager un secteur bien situé à l'entrée sud de la commune*
- *Permettre un bouclage entre la rue du Puits Ponnet et la rue des Cours*
- *Traiter une lisière paysagère avec l'espace agricole au sud*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations grâce à la création d'une voie de bouclage entre la rue du Puits Ponnet et la rue des Cours permettant la desserte de lots de part et d'autre. Au contact de la zone agricole, la lisère est traitée par une frange végétalisée.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Épaisseurs arborées
- Arbre isolé
- Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Carrefour voiture à aménager (entrée et sortie)
- Maillage viaire
- Espace de desserte et de stationnement à créer
- Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au sud-ouest du cœur de bourg, le secteur est inséré au sein d'un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger cette ambiance et garantir une insertion harmonieuse des constructions, les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » sont à privilégier. Ponctuellement, des modèles proches de la voie comme le « pignon sur rue » ou la « maison sur cour » peuvent venir ponctuer la voie et en rythmer son parcours. Ces implantations permettent, au-delà de l'objectif précédemment cité, de limiter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Au sud, au contact de la zone agricole, les fonds de jardins sont plantés d'une haie arbustive composée d'essences locales et variées, pouvant laisser la place ponctuellement à des percées visuelles et/ou quelques arbres de haut jet. Une haie arbustive peut également être plantée sur la bordure nord-est longeant la route. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace d'usage commun est aménagé et planté au contact des équipements sportifs. Il peut permettre entre autres le retournement des véhicules en fond d'impasse, le stationnement ponctuel des résidents et visiteurs, la desserte des parcelles à proximité ou encore la mise en place d'un espace récréatif de cœur de quartier. Cette placette est également accessible à pied depuis le cheminement piéton qui longe le secteur à l'est.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Le secteur est desservi par une voie en double sens qui permet le boucage entre la rue du Puit Ponnet et la rue de Montrain. Au niveau de la zone de rencontre sur la rue de Montrain, la nouvelle voie est aménagée le plus à l'ouest possible, afin de ne pas se trouver au contact de la maison existante, implantée en limite séparative. Pour desservir les terrains au sud du secteur, une voie en impasse mène à la placette commune qui permet la desserte des lots. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun au sud de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Quelques lots sont accessibles directement depuis la rue du Puits Ponnet, mais un seul terrain est accessible depuis la rue de Montrain. Les autres accès aux logements créés se font depuis les nouvelles voies aménagées dans le cadre de l'opération.

Un cheminement piéton est aménagé le long de la limite sud-est du secteur suivant le tracé d'une sente de desserte agricole, le long de la maison existante, et rejoint la placette commune d'où il est possible d'accéder aux équipements sportifs.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **19** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Puits Ponnet.

Eau potable
Non renseigné.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Bois Bourdeau	Extension urbaine	1,1 ha	Environ 11 logements[1]	SAMB-02	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** à l'extrémité nord-ouest du secteur *(pièce n°6.1 – servitudes).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Bois Bourdeau* se situe au sud du bourg de Sambin, le long de la rue de l'Etang Granger qui constitue l'accès principal au site. C'est aujourd'hui un espace en friche situé face à des terres agricoles au nord-est et intégré dans un tissu pavillonnaire très lâche. Au sud du terrain se trouve une zone humide non constructible. On est également en bordure de la sous-trame mésophile (corridor et réservoir sur une partie de la parcelle, le long de la rue de l'Etang Granger).

Bien qu'à proximité du centre historique, le site est entouré de pavillons diffus implantés au fil du temps le long des voies, dont l'implantation en retrait laisse percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Au sud, ponctuellement, on trouve d'anciennes fermes implantées en pignon, mais aussi quelques maisons groupées donnant sur la rue du Bois Bourdeau.

Le secteur est accessible depuis la rue de l'Etang Granger. Sa localisation avantageuse permet d'être à proximité des services.



1/ Equipement sportif de l'autre côté de la rue de la Croix



2/ Depuis la rue du Bois Bourdeau, avant la construction d'une maison en 2021-2022

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger

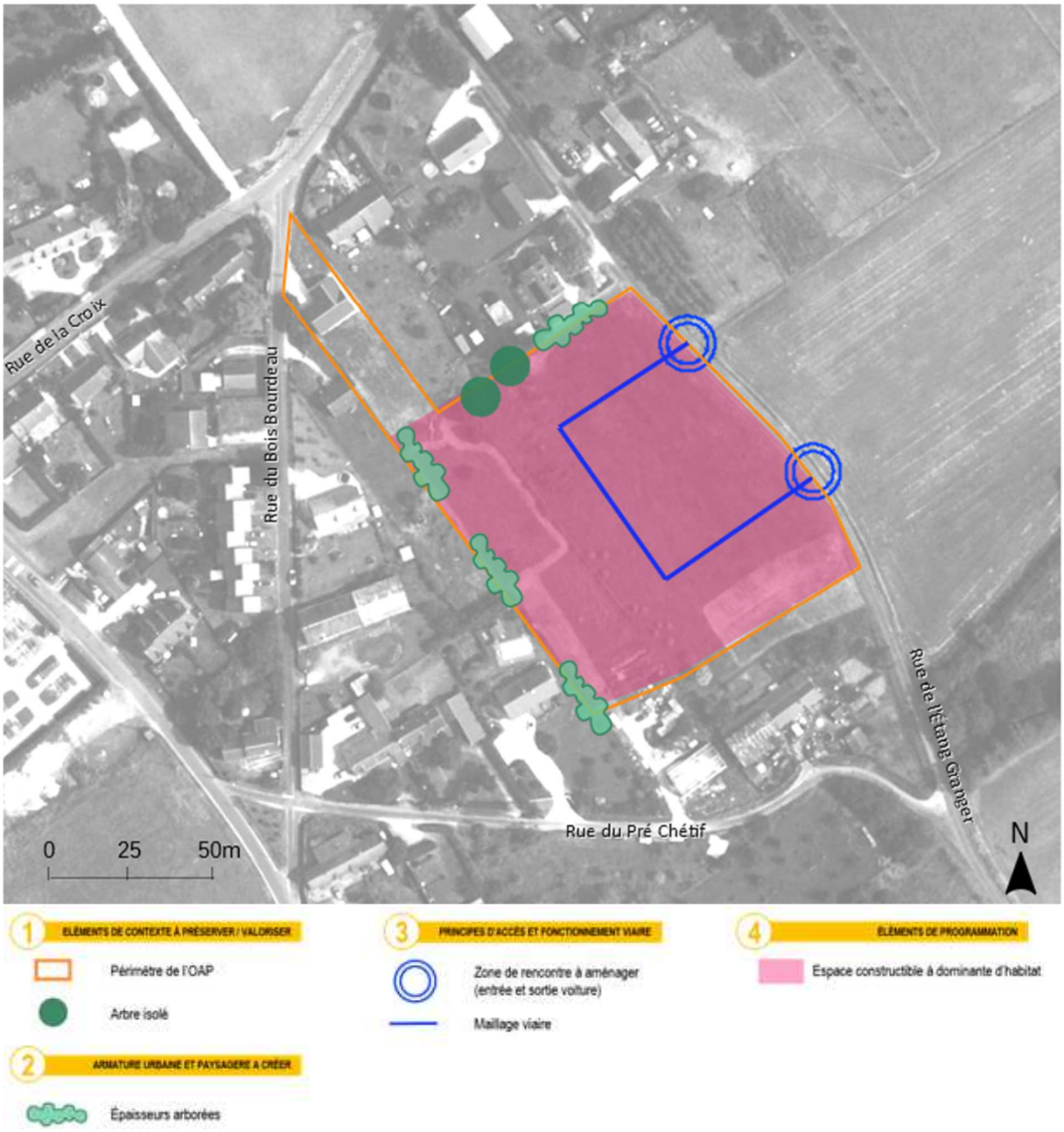
b. Objectifs de l'OAP

- *Créer un bouclage viaire sur la rue de l'étang Granger*
- *Créer un cœur d'îlot végétalisé*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg grâce à la création d'une voie de desserte sur la rue de l'Étang Granger.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au sud du cœur de bourg, le secteur est entouré de constructions où les implantations sont variées. Le modèle dominant est le « jardinet à l'avant ». Pour autant des constructions en « jardin à l'avant » ou « pignon sur rue » préexistent. Ainsi, pour prolonger ce cadre de vie, et garantir une insertion harmonieuse des constructions, les modèles d'implantation des futures constructions seront variés et s'adapteront à l'orientation des découpages parcellaires pour bénéficier d'une orientation optimale.
Ces différents types d'implantation permettent de prolonger les formes urbaines que l'on retrouve dans le bourg.

En favorisant les implantations proches de la voie, les jardins dégagés à l'arrière sont généreux et constituent un cœur d'ilot végétalisé.

La végétation existante est conservée et renforcée sur les franges du secteur afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le cœur d'ilot est desservi par une voie qui permet un bouclage sur la rue de l'Etang Granger. Cette voie d'aspect tranquille et résidentiel, peut être longée ponctuellement de places de stationnement longitudinal pour répondre aux besoins des habitants.

Les accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **11** logements.

e. Gestion des réseaux

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de l'Etang Granger. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable
Non renseigné.

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Le Bourg Neuf	Optimisation foncière	1,5 ha	Environ 15 logements[1]	SAMB-03	Uv / Uj	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** à l'extrémité nord-ouest du secteur *(pièce n°6.1 – servitudes).*

1. Le contexte et les enjeux

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Bourg Neuf* » de la commune de Sambin est situé à proximité immédiate du centre historique et de ses services. Il est longé au nord par la voie principale qui traverse le cœur de ville, la rue du Bourg Neuf, et délimité au sud par la rue du Puits Ponnet. Il est également bordé au sud-ouest par un lotissement récent de 15 lots, desservi par la rue Marie Jousselin.

Ce secteur est composé de grandes parcelles en lanière et de fonds de jardins constituant un cœur d'ilot ouvert, végétalisé et jardiné. La présence de vignes et d'arbres fruitiers participe à ce cadre paysager.
L'ambiance le long de la RD764 (rue du Bourg Neuf) est plutôt urbaine, avec des constructions implantées en pignon sur rue ou proches de la rue pour le bâti ancien (photo 2), et des maisons plus récentes implantées en retrait de la voie, le tout dans un esprit assez urbain d'entrée de ville.

Un chemin piéton relie aujourd'hui la rue Marie Jousselin à la rue du Bourg Neuf (photo 1). Le site est traversé par la rue des Bastières, à l'ambiance plus jardinée et rurale, car bordée de part et d'autre par des pavillons en retrait de la voie, des parcelles enfrichées et des jardins (photo 3).



1/ Extension de la ville ancienne (bâti ancien) le long de la route départementale au nord-ouest et à l'ouest du secteur OAP



2/ Ambiance rurale au sud de l'OAP depuis la rue des Bastières

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

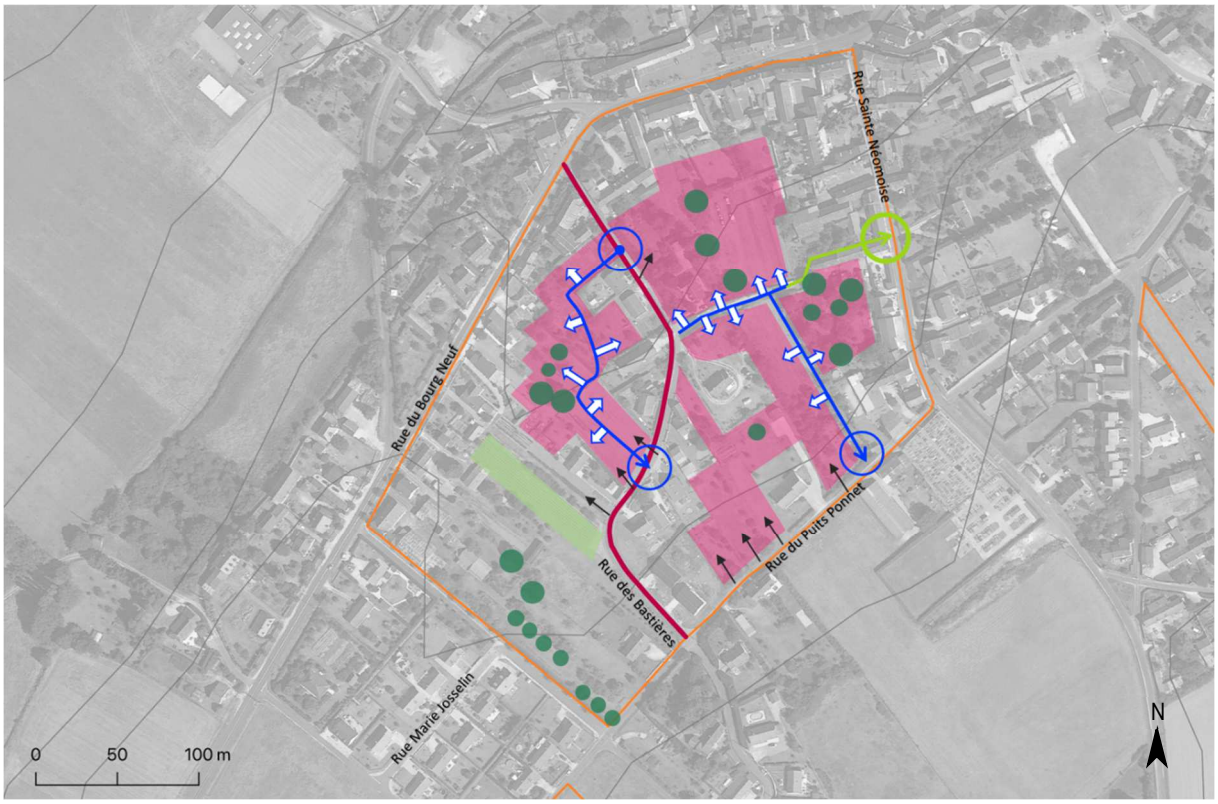
b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver l'ambiance paysagère rurale et la présence végétale (fruitiers, vigne...)*
- *Desservir des terrains en cœur d'ilot dans un secteur bien situé*
- *Permettre un bouclage à l'échelle de l'îlot, dans une ambiance villageoise mais intime*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur résidentiel permet de valoriser des parcelles et de fonds de jardins situés en cœur d'ilot et de recréer un bouclage avec les voies alentours : rue du Bourg Neuf, rue des Bastières, et rue du Puits Ponnet au sud. De nombreux terrains sont accessibles depuis les voies existantes, notamment la rue des Bastières qui traverse le secteur. Les murs en pierre et les beaux sujets arborés sont conservés au maximum afin de préserver l'héritage patrimonial du site ainsi que son ambiance arborée.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Prairie, vignes
- Arbre isolé
- Haie, alignement d'arbres

- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Traversée piétonne sécurisée à aménager
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer
- Accès vers terrains privés à assurer

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Maillage viaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à vocation d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie villageois du cœur de bourg, les futures constructions respectent une variété de modèles d'implantation.
Les terrains situés au nord et à l'ouest, côté rue du Bourg Neuf, peuvent être bâtis dans une ambiance villageoise plus urbaine, avec des implantations au contact de la nouvelle voie à créer, en privilégiant les modèles d'implantation proche de la rue.
Les terrains situés au sud du secteur, côté Rue du Puits Ponnet, conservent une ambiance plus jardinée avec des maisons implantées majoritairement en retrait de la voie, dégageant ainsi des jardinets d'agréments de tailles variée à l'avant. Ponctuellement, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, dans la continuité des constructions existantes.

Le charme du secteur est son côté jardiné, associé aux beaux murs de clôtures. C'est pourquoi les beaux sujets végétaux tels que les fruitiers existants, les vignes, sont conservés autant que possible afin de préserver ce cadre paysager.

Pour rendre possible cette diversité des implantations, la variété des tailles et du gabarit des parcelles est nécessaire.
La juxtaposition de modèles d'une parcelle limitrophe à l'autre permet aussi de maintenir des espaces privés intimes, où les vis-à-vis sont limités grâce à la présence de murs, et de plantations.

Le nouveau quartier est également irrigué par une liaison piétonne, permettant de se rendre facilement au cœur de ville à pied ou en vélo. A l'ouest, une sente piétonne existante relie la rue du Bourg Neuf et la rue Marie Josselin, tandis qu'à l'est le cheminement suit la ruelle de la Fosse Croustille qui débouche sur la rue Sainte-Néomoise.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Le secteur est traversé par la rue des Bastières sur laquelle plusieurs terrains aménagent leur accès. Pour desservir les cœurs d'ilots, deux nouvelles voies sont créées, aménagées en sens unique. La première permet un bouclage la rue des Bastières et dessert le cœur d'îlot à l'ouest. Les entrées et sorties de voie sont situées sur cette dernière. La deuxième voie dessert le cœur d'ilot à l'est et prend appui d'un côté sur la rue du Puits Ponnet et de l'autre sur la rue des Bastières. Ces rues sont des espaces partagés entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Quelques terrains sont accessibles directement depuis les voies existantes, rue des Bastières, rue du Puits Ponnet et rue Marie Josselin. Les autres accès aux logements créés se font depuis les nouvelles voies aménagées dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations situées à l'ouest de la rue des Bastières doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Bastières et rue Marie Jousselin.

Pour les opérations situées à l'est de la rue des Bastières, l'assainissement sera géré de façon individuelle, à la parcelle.

Eau potable
Non renseigné.

a. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

SAINT-BOHAIRE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Frileuses	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 7 logements[1]	STBO-01	1AUj	Court terme
Rue des Vollerants	Extension urbaine	0,9 ha	Environ 11 logements[1]	STBO-02	1AUj	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Frileuses	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 7 logements	STBO-01	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour de l'église Saint-Bohaire** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Frileuses* se situe à l'entrée nord-ouest de la commune, le long de la D68, aussi appelée rue des Lilas, qui mène au bourg de Saint-Bohaire. Le terrain, aujourd'hui en friche, est encadré de champs cultivés à l'ouest et au nord. Il fait face au sud à un boisement ceinturé par un beau mur en pierres. A l'est, un quartier pavillonnaire composé de constructions implantées en retrait de la voie laisse percevoir des jardins arborés depuis l'espace public. Ce secteur bénéficie d'une grande qualité paysagère et d'une ambiance arborée à préserver.

La RD68 est un axe très passant et l'entrée de bourg est peu lisible à cet endroit. Le secteur est bordé au nord par un chemin agricole accessible depuis la rue des Lilas. Ce chemin permet d'accéder au secteur de projet.



1/Vue depuis la D68 : à gauche, la zone boisée ceinturée par un mur en pierres, à droite le secteur de projet



2/Tissu pavillonnaire arboré où les constructions implantées en retrait de la voie permettent de dégager un espace végétalisé à l'avant



3/Chemin rural longeant la partie nord du secteur

b. Objectifs de l'OAP

- *Créer une lisière de transition entre les habitations et l'espace agricole*
- *Préserver l'intimité de l'habitation à l'est avec une lisière*
- *Desservir des constructions de manière sécurisée*
- *Préserver le caractère arboré et paysager de la zone*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce terrain permet la création de maisons individuelles avec jardin en entrée de ville dans une ambiance rurale et paysagère. Afin de préserver le caractère naturel du secteur, il est attendu un traitement qualitatif et végétalisé des limites. Les terrains sont tous desservis par une voie en impasse accessible depuis le chemin rural au nord, qui est requalifié dans le cadre de l'opération.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées

Bosquets, boisements

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est connecté à un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinet à l'avant » et « jardins à l'avant » sont privilégiés. Ponctuellement, des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » peuvent être insérés afin d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie des formes urbaines qui se perçoit dès lors que les constructions sont implantées de manière homogènes.
Elles permettent de rythmer l'ambiance d'une rue, et de créer des accroches ponctuelles pour marquer un angle ou pour faire le lien avec l'espace d'usage commun.

La limite avec l'espace agricole à l'ouest est traitée par une frange arbustive d'essences locales et variées. Le long de la D68, afin de conserver l'aspect champêtre et de répondre à la zone boisée au sud, une haie végétale qualitative est plantée. Cette même haie prolongée à l'est met à distance la maison existante et préserve son intimité.

Un espace d'usage commun est aménagé au sud de l'opération. Support d'usage variés, il permet notamment le retournement des véhicules, le stationnement résidents ou visiteurs, ou encore un espace récréatif. Cette placette est plantée d'arbres ou d'arbustes. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie créée est une rue étroite en impasse desservant des lots à bâtir de part et d'autre. Elle se connecte au chemin rural existant au nord du secteur, lui-même requalifié afin de permettre le passage des véhicules en double sens. La rue est un espace partagé entre tous les usagers où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Elle se termine par une placette de retournement qui permet également l'accès aux derniers terrains. L'ambiance recherchée est celle d'une rue calme, bordée de jardinets et de murs de clôtures.

Tous les terrains sont accessibles depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération. Aucun accès n'est créé sur la RD68.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **7** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
Non renseigné

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Rue des Vollerants	Extension urbaine	0,9 ha	Environ 11 logements[1]	STBO-02	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour de l'église Saint-Bohaire** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de la *Rue des Vollerants* est situé à l'entrée nord-est du bourg, le long d'une rue étroite et sinueuse aménagée à double sens, la rue des Vollerants. La partie sud du secteur est bordée par un quartier pavillonnaire composé de constructions implantées en milieu de parcelle, en retrait de la voie. Au nord, des terres agricoles cultivées ceinturent le secteur de projet et permettent des vues lointaines sur le grand paysage.



1/Ambiance calme et arborée depuis la rue des Vollerants



2/ Vue sur le secteur OAP au contact de l'espace agricole

b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant et des constructions déjà présentes*
- *Permettre des accès directs aux constructions depuis la rue des Vollerants*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir une dizaine de maisons individuelles, implantées de façon à respecter le cadre de vie existant, dans un environnement rural et paysagé. Constituant une entrée de ville au contact d'espace agricole, il est attendu un traitement végétal qualitatif de la lisière du secteur urbanisé. Une voie de desserte interne en impasse est créée afin de desservir le cœur d'îlot.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées

Bosquets, boisements

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est connecté à un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinet à l'avant » et « jardins à l'avant » sont privilégiés. Ponctuellement, des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » peuvent être insérés afin d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie des formes urbaines qui se perçoit dès lors que les constructions sont implantées de manière homogènes.
Elles permettent de rythmer l'ambiance d'une rue, et de créer des accroches ponctuelles pour marquer un angle ou pour faire le lien avec l'espace d'usage commun.

Les habitations dont l'accès se fait par la rue des Vollerants privilégient une implantation en retrait de la voie, favorisant un jardin ou jardinet à l'avant.

Les fonds de jardins au contact de l'espace agricole au nord sont plantés d'une haie arbustive de façon à créer une lisière arborée assurant une transition qualitative avec l'espace agricole.

Un espace commun est aménagé au cœur du nouveau quartier. Support d'usages communs, il est traité de façon qualitative et planté de quelques arbres ou arbustes créant ainsi un espace public de détente en cœur de quartier, au contact des champs environnants. Il comprend quelques places de stationnement visiteurs afin de répondre aux besoins du quartier et permet le retournement des véhicules.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie de desserte du quartier est une rue étroite en impasse connectée à la rue des Vollerants, sur laquelle est aménagée une zone de rencontre sécurisée pour tous les usagers, permettant une bonne visibilité sur les automobilistes pouvant sortir de la courbe. L'ambiance de la rue est calme, résidentielle, dimensionnée pour permettre à deux voitures de se croiser sans surdimensionner la largeur de voie. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun.

Les terrains situés juste à la sortie du virage ne sont pas accessibles depuis la rue des Vollerants pour une raison de sécurité. Au sud de la voie de desserte à créer, quelques terrains donnant sur la rue des Vollerants sont eux accessibles depuis celle-ci, car les usagers ont une meilleure visibilité. Le reste des terrains est desservi par l'impasse créée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **11** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

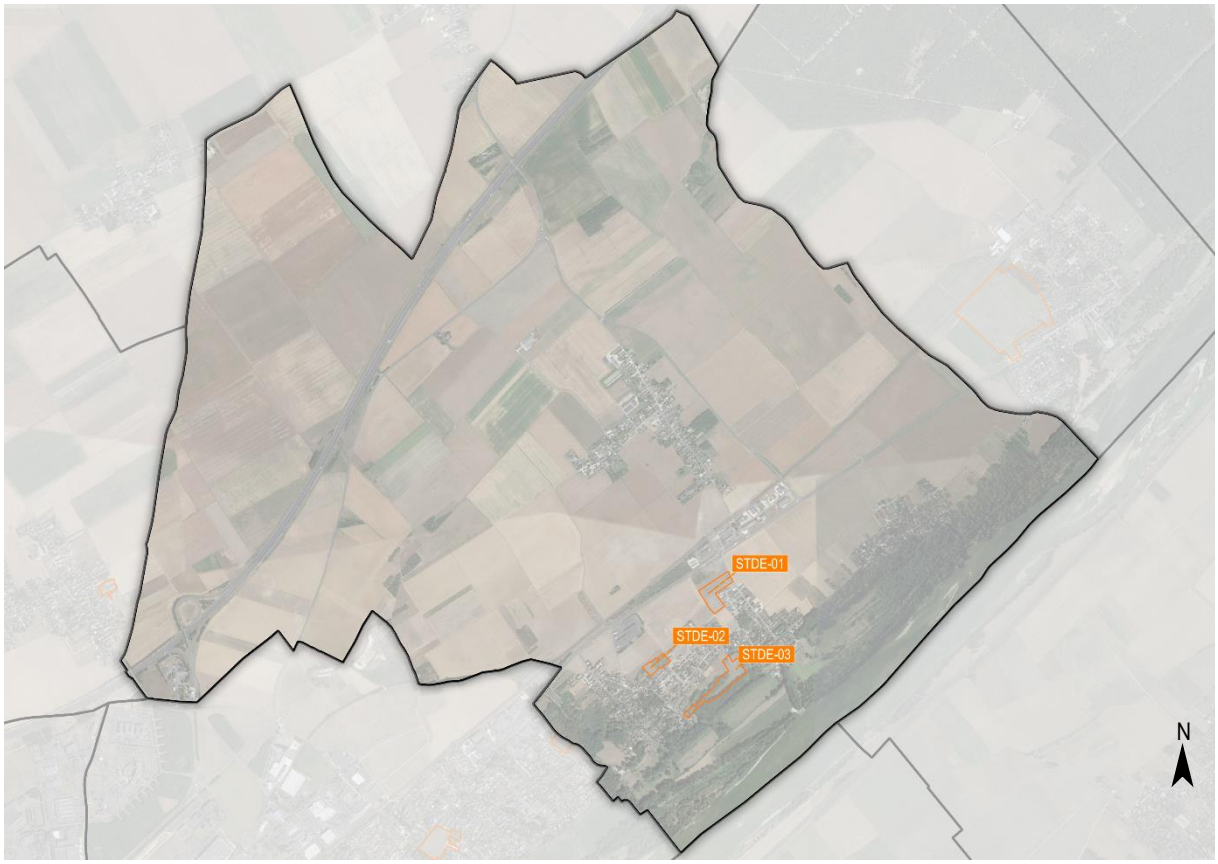
Eau potable
Non renseigné

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

SAINT DENIS SUR LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Grands Champs	Extension urbaine	1,7 ha	Environ 42 logements[1]	STDE-01	1AUj	Long terme
Martinière	Extension urbaine	0,7 ha	Environ 20 logements[1]	STDE-02	1AUj	Moyen terme
Les Terrasses	Extension urbaine	2,4 ha	Environ 60 logements[1]	STDE-03	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Grands Champs	Extension urbaine	1,7 ha	Environ 42 logements[1]	STDE-01	1AUj	Long terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour du Château (parc, tours, douves) et autour de la Chapelle du Château** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Grands Champs* est idéalement situé en entrée de ville nord de la commune de Saint-Denis-sur-Loire, à proximité de la mairie, de l'école et des équipements sportifs communaux. Il est bordé sur trois côtés par des terres agricoles cultivées, et à l'est par un lotissement qui vient d'être terminé.
A l'est, le long de la rue de la Loire qui longe le secteur de projet, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie, principalement en pignon sur rue, laissant percevoir cours et jardins depuis l'espace public. Le lotissement au contact du terrain à aménager, desservi par la rue des Ouches, est composé de maisons individuelles implantées au milieu de leur parcelle, dégageant des jardins et jardinets au contact de la voie. La rue des Ouches présente une ramification en impasse, qui permet d'accéder au secteur de projet (photo 2).
Au sud du secteur, une venelle piétonne serpente entre les constructions et les champs, et permet d'accéder à pied aux équipements sportifs communaux et de rejoindre les quartiers résidentiels voisins (photo 3).



1/ Vue depuis la rue de la Loire sur l'entrée de ville, le secteur de projet se situe à droite de l'image



2/ La rue des Ouches qui dessert le lotissement, est en attente et peut être prolongée

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ La venelle piétonne qui serpente entre les constructions, accompagnée de plantations, vue depuis la rue des Ouches

b. Objectifs de l'OAP

- *Gérer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Créer un maillage viaire avec les voies existantes, en bouclage entre la rue de la Loire et la rue des Ouches*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg de la commune grâce à la création de voies de desserte qui permettent le bouclage entre la rue de la Loire et la rue des Ouches. Les limites de secteur au contact de l'espace agricole sont traitées de façon qualitative et paysagère.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Epaisseurs arborées

3 PRINCIPE D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et/ou sortie voiture)

Maillage viaire

Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'urbanisation de ce secteur, situé en continuité d'un lotissement sur sa partie sud-est, se réalise dans le respect du cadre de vie environnant. A dominante pavillonnaire mais située non loin du village, la zone 1AUj « jardins » offre la possibilité d'une diversité d'implantations. Pour prolonger le cadre de vie limitrophe, les constructions répondant aux modèles d'implantation « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant » sont à privilégier. Pour autant, une mixité ponctuelle des formes urbaines est souhaitable. Celle-ci est recherchée par linéaire de voirie afin d'éviter la systématisation d'un modèle et la création d'une ambiance monotone. Ainsi, des modèles plus proches de la voie, de type « pignon sur rue » ou « maison sur cour », peuvent être visibles sur les extrémités des voies pour tenir un angle de rue ou en cœur d'opération.

Pour optimiser le nombre de lots créés par voie, la création de parcelles en lanière de gabarits différents offre des espaces de vie variés et hétérogènes, à l'image de ceux existants le long de la rue de la Loire à proximité de la mairie ou dans l'opération de lotissement rue des Ouches.

Les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition végétale avec l'espace agricole grâce à la plantation en fond de parcelles d'une haie composée d'essences locales variées, alternant arbustes et arbres de petits, moyens et hauts jets afin de créer une transition paysagère de qualité permettant de limiter les vues sur les futures constructions depuis les espaces avoisinants.

Au sud de l'opération, un espace d'usage commun est créé dans l'esprit d'une placette bordée par des constructions ou des murs de clôtures. C'est un espace convivial et harmonieux qui permet également le stationnement ainsi que le retournement des véhicules. Il est connecté à la venelle piétonne au sud qui permet de rejoindre les équipements sportifs.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une voie étroite, qui permet le bouclage entre la rue de la Loire, où est aménagé un carrefour, et la rue des Ouches, qui est prolongée au cœur de la nouvelle opération. Afin d'accéder aux lots les plus au sud, la voie est aménagée en impasse et se termine sur la placette commune. Le stationnement des visiteurs est organisé sur cet espace public.

Les terrains sont accessibles depuis les voies aménagées dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **42** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés sur l'impasse du Stade.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une opération d'ensemble qui peut être réalisée en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Martinière	Extension urbaine	0,7 ha	Environ 20 logements[1]	STDE-02	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de la Martinière est situé au nord de la commune de Saint-Denis-sur-Loire, en continuité d'un lotissement récent et à proximité des équipements sportifs communaux. Il est bordé au nord par des terres agricoles cultivées, et s'insère dans un tissu résidentiel varié.
Au sud-ouest, le long de la rue Médicis, les constructions sont très diverses : les plus anciennes sont implantées au contact de la voie, principalement en pignon sur rue, laissant percevoir cours et jardins depuis l'espace public, tandis d'autres ont été construites plus récemment et sont implantées en retrait de la voie sur des parcelles en lanière.
Le secteur de projet est longé au sud par la rue Charlotte Guilbert. Elle dessert le lotissement constituant les abords du terrain à aménager (photo 1), elle est bordée de maisons individuelles implantées en milieu de leur parcelle, dégageant des jardins et jardinets au contact de la voie.
Un bosquet existant et des fourrés couvrent une partie du terrain (photo 2). Au nord du secteur, un sentier piéton serpente longe les champs et permet d'accéder à pied aux équipements sportifs communaux et de rejoindre la rue Médicis et l'arrêt de bus via le chemin de la Martinière.



1/ La rue Charlotte Guilbert se termine en impasse, et longe le secteur de projet (à droite sur l'image)



2/ Le bosquet existant, dont une partie est à conserver dans l'aménagement

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Objectifs de l'OAP

- *Créer un maillage viaire pour desservir le cœur d'ilot qui permet un bouclage sur la rue Charlotte Guilbert*
- *Préserver un alignement d'arbres existants et une partie des fourrés existants*
- *Développer le réseau de liaisons piétonnes existantes*
- *Désenclaver des fonds de jardins adjacents au secteur de projet*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations en continuité d'un tissu résidentiel optimisé grâce à la création de voies de desserte qui permettent le bouclage sur la rue Charlotte Guilbert, aujourd'hui en impasse. Un cheminement arboré permet de rejoindre le sentier piéton qui longe le nord du secteur au contact des champs.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Au contact des champs en limite de secteur, un sentier piéton existant met à distance les constructions dont les jardins à l'arrière favorisent une transition douce et paysagère avec l'espace agricole. Afin de rejoindre ce chemin rural champêtre, une liaison piétonne est créée entre deux parcelles, bordée d'un alignement d'arbres existants, conservés dans l'aménagement. Une partie des fourrés et bosquets existants sur le site est aussi conservée dans l'opération.

L'aménagement du site devra prendre en compte et valoriser les arbres existants qui seront, dans la mesure du possible, conservés, notamment le long de la voie d'accès créée. Par ailleurs, les modèles d'implantations seront choisis de sorte à conserver les plus beaux sujets arborés.
Enfin, un alignement d'arbres existant sera maintenu en fond de parcelle, le long la liaison piétonne créée entre le secteur aménagé et le lotissement voisine.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.
Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une voie étroite, qui permet le bouclage sur la rue Charlotte Guilbert et la desserte des fonds de jardins adjacents à l'opération. Cette rue est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. L'ambiance recherché est celle de la ruelle.

Les terrains sont accessibles soit depuis la voie aménagée dans le cadre de l'opération, soit par la voie existante.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **20** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Charlotte Guilbert.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Terrasses	Extension urbaine	2,4 ha	Environ 60 logements[1]	STDE-03	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour du Château (parc, tours, douves) et autour de la Chapelle du Château** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur se situe à l'ouest du bourg, à proximité immédiate de ses commodités. Il s'ouvre au sud sur un large espace boisé situé sur les coteaux du Val de Loire et, au nord, sur des espaces de prairie qui assurent la transition avec les habitations existantes.

A l'ouest, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie. Au nord, les constructions sont davantage implantées selon un modèle pavillonnaire, sur d'anciennes grandes parcelles en lanières, en retrait par rapport à la voie.

Le secteur est concerné par des périmètres Monuments Historiques liés au Château et à la Chapelle de Saint-Denis sur Loire. Ce périmètre peut engendrer des orientations supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce secteur se situe aussi dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



1/ Vue vers le secteur depuis la rue du 8 mai 1945



2/ Vue vers le secteur depuis le chemin de Pissevin

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

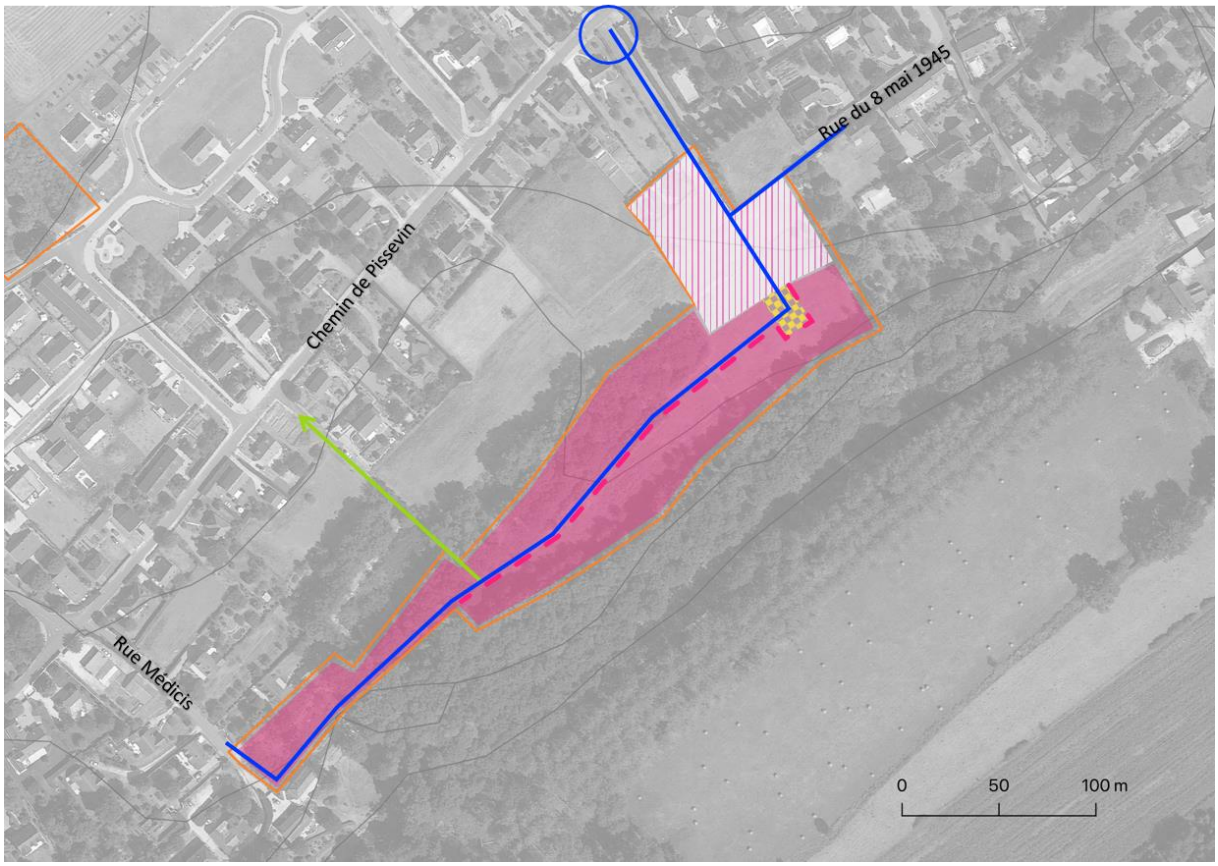
b. Objectifs de l'OAP

- *Gérer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels*
- *Implanter les constructions en respectant le cadre boisé environnant*
- *Privilégier la diversité des formes architecturales et favoriser la mixité sociale*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations dans un cadre arboré exceptionnel, à proximité immédiate du bourg de la commune. Des parcelles en lanières, de tailles et d'épaisseurs variées, valorisent l'hétérogénéité du tissu et rappellent les découpages des parcelles du bourg. La partie nord de l'opération permet la création de commerces qui profitent à l'ensemble du nouveau quartier.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Alignement partiel du bâti sur placette/voie

Espace d'usage commun

3 PRINCIPE D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)

Maillage viaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

Espace constructible mixte (commerce et habitat)

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. Les modèles à l'alignement ponctuel, pignon sur rue ou maisons sur cour sont à privilégier pour les terrains bénéficiant d'une exposition nord-sud. Pour les autres, en retrait ou à l'alignement, chaque modèle choisi, s'il varie d'une parcelle à l'autre, permettra de retrouver l'hétérogénéité des formes urbaines du bourg au sein de cette nouvelle opération. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition végétale composée d'essences locales avec les boisements et l'espace agricole. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Au cœur de l'opération, un espace d'usage commun est créé dans l'esprit d'une placette bordée par des constructions ou des murs de clôtures. C'est un espace convivial et harmonieux qui permet également le stationnement ainsi que le retournement des véhicules voire la mise en place d'un espace récréatif de quartier. Il fait le lien avec la partie nord de l'opération, sur laquelle des petits commerces et services de proximité peuvent être aménagés.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». L'accès au nouveau quartier se fait au nord par le chemin de Pissevin, à l'est par la rue du 8 mai 1945 et à l'ouest par la rue Médicis. La création d'une voirie nouvelle permet de prolonger la rue du 8 mai 1945 et de créer un bouclage entre le chemin de Pissevin et la rue Médicis.

Le carrefour d'entrée et sortie des véhicules est aménagé sur le chemin de Pissevin de façon à permettre une insertion sécurisée des voitures et une bonne visibilité. L'accès par le chemin de Pissevin est en sens unique, en entrée ou en sortie.

Des itinéraires piétons sécurisés sont assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération. Une liaison piétonne relie le chemin de Pissevin à la nouvelle voie créée au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **60** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Médicis.

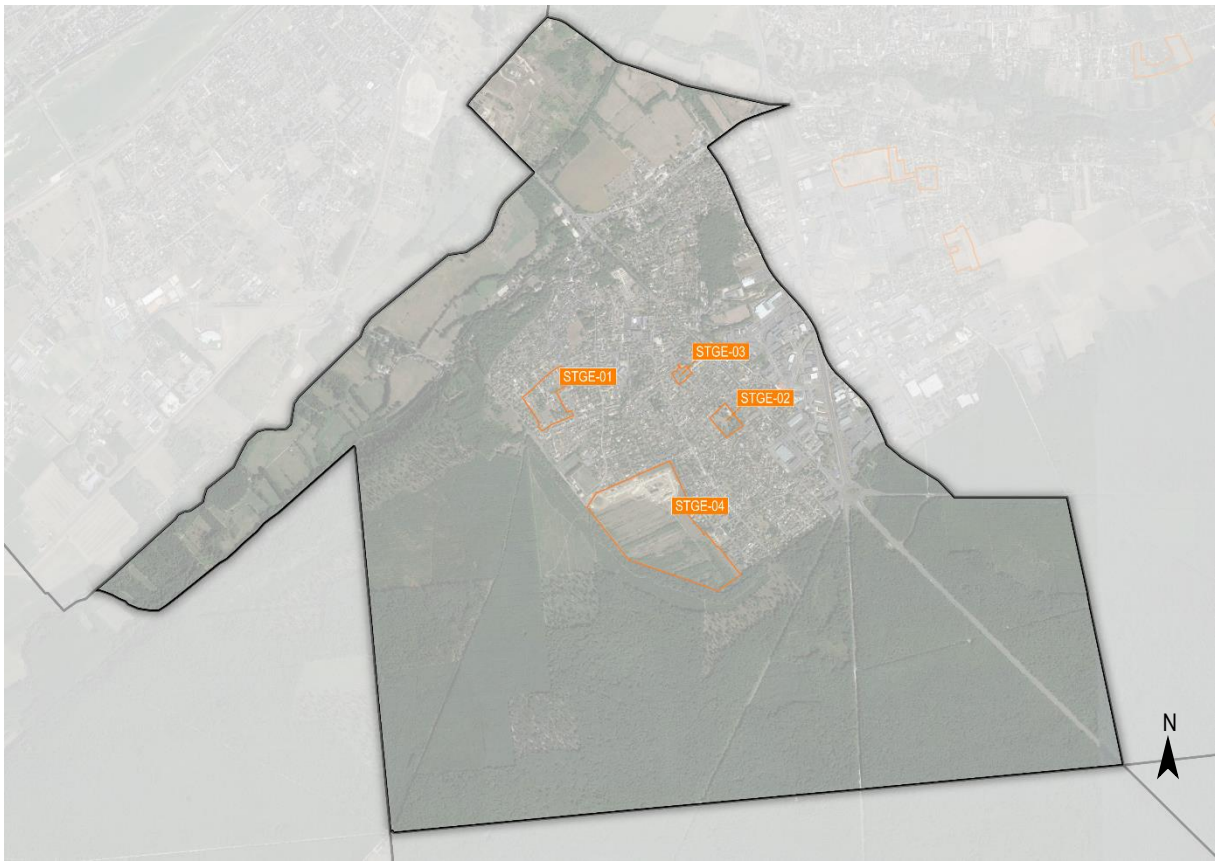
Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

SAINT-GERVAIS-LA-FORET

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Charbonnier	Optimisation foncière	Environ 1 ha	Environ 25 logements[1]	STGE-01	Uj1	-
Landiers	Optimisation foncière	Environ 0,7 ha	Environ 12 logements[1]	STGE-02	Uj2	-
Point du Jour	Optimisation foncière	Environ 0,5 ha	Environ 12 logements[1]	STGE-03	Uv1	-
L'Aubépin	Extension urbaine	22 ha	Environ 260 logements[1]	STGE-04	Up3	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Charbonnier	Optimisation foncière	Environ 1 ha	Environ 25 logements[1]	STGE-01	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Charbonnier* se trouve à l'ouest du bourg historique de Saint-Gervais-la-Forêt. C'est un secteur qui présente un beau potentiel d'optimisation foncière en cœur d'îlot, accessible au sud par la rue Antoinette de Lauzières et à l'est par la rue Louise Arbez-Michel (voies en attente).
Il est situé dans un tissu pavillonnaire et résidentiel, où les constructions sont implantées sur des parcelles en lanières, souvent étroites, majoritairement en retrait de la voie, ce qui permet de percevoir la végétation des parties privées depuis l'espace public. L'ambiance arborée du secteur repose aussi sur le cœur d'îlot arboré, constitué de fonds de jardins difficilement accessibles. Il est ceinturé au sud et à l'ouest par des opérations récentes de lotissements optimisés.



1/ Le cœur d'îlot est connecté à la rue Antoinette de Lauzières au sud



2/ Un secteur résidentiel à l'ambiance jardinée bordée au nord par la rue des Martinières

b. Objectifs de l'OAP

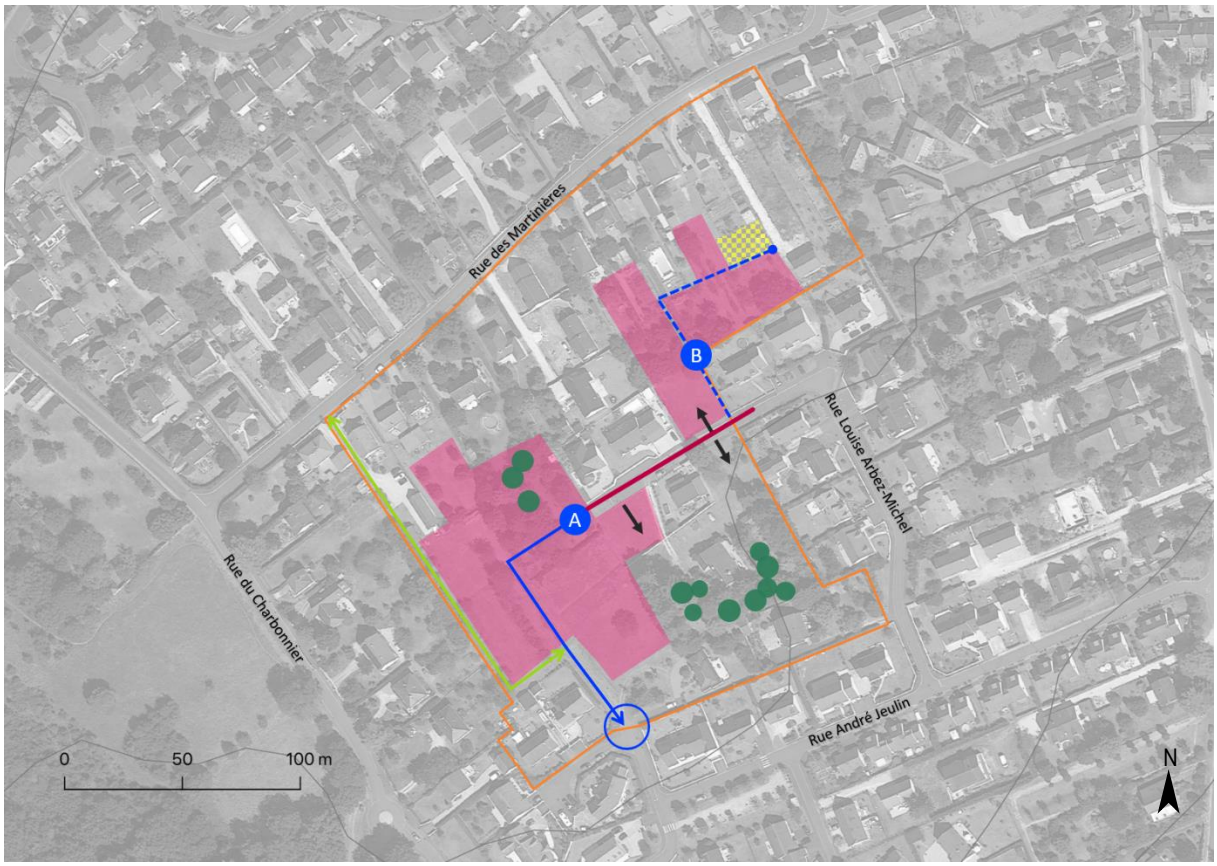
- *Desservir un cœur d'ilot bien situé à proximité du centre-ville*
- *Créer un maillage entre les rues Antoinette de Lauzière et la rue Louise Arbez-Michel, toutes deux en attente*
- *Conserver les plus beaux sujets arborés en cœur d'ilot*
- *Prolonger le cadre de vie résidentiel et arboré*
- *S'implanter dans le respect des constructions et de la végétation existantes*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Le projet permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'îlot, dans un quartier résidentiel arboré. Une nouvelle voie est aménagée pour desservir des constructions de part et d'autre et permettre un bouclage entre la rue Antoinette de Lauzière et la rue Louise Arbez-Michel. Sur la rue Louise Arbez-Michel, des parcelles sont accessibles depuis la voie existante.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Arbre isolé

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- A — Voie de desserte en sens unique
- B — Voie de desserte en impasse
- Liaison piétonne

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat sous forme d'opération d'ensemble

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les options d'implantation sont nombreuses offrant ainsi aux pétitionnaires le choix d'une implantation respectueuse de son environnement :

- En présence d'arbre proche de la voie, privilégier les modèles en retrait (jardinet et jardin à l'avant)
- En présence d'arbres en recul de la voie sur la parcelle, privilégier les modèles au contact (façade sur rue, pignon sur rue, maison sur cour)

La liaison piétonne existante accessible depuis la rue des Martinières est prolongée à l'ouest sur l'emplacement réservé prévu à cet effet, afin de se connecter à la nouvelle voie créée.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Sur la rue Louise Arbez-Michel, des lots situés au contact de la voie existante sont accessibles directement depuis celle-ci.

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La partie ouest de l'opération est desservie par une voie étroite, en sens unique (A), qui permet l'accès à des constructions de part et d'autre. L'ambiance recherchée est celle de la rue résidentielle arborée, où la végétation des terrains privés est ponctuellement visible depuis l'espace public. Elle peut intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal sur un seul côté.

La partie nord-est du secteur est accessible depuis une voie étroite, en impasse (B), qui présente le gabarit minimum nécessaire au croisement des véhicules. Un espace commun permet le retournement des véhicules légers en fond d'opération et peut permettre le stationnement ponctuel de véhicules afin de répondre aux besoins des visiteurs.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **25** logements dont 25% de logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de

dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue André Jeulin.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue Louise Arrez et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Landiers	Optimisation foncière	Environ 0,7 ha	Environ 12 logements[1]	STGE-02	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur des *Landiers* se trouve au sud du bourg historique de la commune de Saint-Gervais-la-Forêt, à 10 minutes à pied des équipements communaux situés dans le bourg et à moins de 10 minutes de la zone commerciale qui se trouve à l'est de la commune. Il présente des atouts urbains et paysagers.

Il est situé dans un tissu pavillonnaire et résidentiel à l'ambiance arborée, où les constructions sont implantées majoritairement en retrait, au milieu de la parcelle ou en limite séparative sur au moins un côté, ce qui permet de percevoir la végétation des parties privées depuis la voie.

L'unité foncière est investie d'une belle maison bourgeoise, ceinturée d'un mur en pierres, repérés au document graphique. Les arbres les plus remarquables de la propriété sont aussi repérés et doivent être préservés. L'unité foncière dispose d'un potentiel d'optimisation très bien situé, essentiellement sur la partie sud-ouest, accessible au sud par la rue des Alouettes et au nord par la rue des Landiers.



1/ Accès existant sur la rue des Landiers, avec murs en pierres et végétation visible depuis la voie



2/ Mur en pierres et végétation omniprésente depuis la rue des Alouettes, au sud du secteur

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver un jardin généreux et arboré autour de la maison bourgeoise existante, repérée au titre au règlement graphique*
- *Préserver le mur en pierres côté rue des Landiers*
- *Préserver l'ambiance arborée du secteur*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Le projet permet la création d'environ **12** lots à bâtir idéalement situés dans un quartier résidentiel arboré. Une nouvelle voie est aménagée pour desservir des constructions de part et d'autre et permettre un bouclage entre la rue des Landiers et la rue des Alouettes.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Bâti remarquable / élément de patrimoine repéré
- Mur en pierres
- Arbre remarquable
- Arbre isolé
- Bosquet, boisement, secteur arboré

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Voie de desserte interne

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat sous forme d'opération d'ensemble

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples, offrant ainsi aux pétitionnaires le choix d'une implantation respectueuse de son environnement :

- En présence d'arbre proche de la voie, privilégier les modèles en retrait (jardinet et jardin à l'avant)
- En présence d'arbres en recul de la voie sur la parcelle, privilégier les modèles au contact (façade sur rue, pignon sur rue, maison sur cour).

c. Les accès et le fonctionnement viaire

L'accès à la maison bourgeoise existante se fait par l'accès existant. Tous les accès aux nouvelles constructions se font depuis la nouvelle voie créée dans le cadre de l'opération, afin de préserver les murs en pierres repérés le long des voies existantes qui encadrent le secteur. Cette voie centrale est aménagée en sens unique, afin de permettre un maillage entre la rue des Landiers et la rue des Alouettes. C'est une rue étroite, partagée entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse réduite. Elle peut comprendre du stationnement longitudinal ponctuel sur un côté, afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
La végétation présente sur les terrains privés est visible depuis l'espace public, ce qui lui donne une ambiance arborée.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements, dont 25% de logements sociaux en accession à la propriété.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Landiers.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue des Alouettes et rue des Landiers et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Point du Jour	Optimisation foncière	Environ 0,5 ha	Environ 12 logements[1]	STGE-03	Uv1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Point du Jour* » est situé au sud-est du bourg historique de la commune, à proximité immédiate des équipements scolaires.
Le terrain est une belle dent creuse accessible depuis la rue des Violettes et la rue de Villemele. Il est ceinturé par un tissu pavillonnaire optimisé, marqué par des constructions implantées majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir des espaces privés depuis l'espace public.



1/ Vue sur la rue de Villemele au sud du secteur



2/ Tissu pavillonnaire implanté le long de la rue des Violettes



3/Vue sur le secteur depuis la rue de Villemele

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser une dent creuse située à proximité du bourg*
- *Créer une rue pour desservir les lots à bâtir*
- *Créer un cheminement doux apportant un caractère de venelle*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser une dent creuse située dans un environnement déjà bâti. La voie créée prend appui sur la rue des Violettes pour réaliser un bouclage avec l'opération récente au nord du secteur.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

La création d'une liaison douce sur la partie nord du secteur permet d'apporter un caractère de venelle au sein du futur quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Les terrains sont desservis directement depuis la voie nouvelle reliant la rue des Violettes à l'opération récente au nord du secteur.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements dont 25 % seront des logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de Villemele.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue de Villemele et rue des Violettes et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
L'Aubépin	Extension urbaine	22 ha	Environ 260 logements[1]	STGE-04	Up3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen et fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte

a. Eléments de contexte

Le secteur de l'*Aubépin* se situe au sud-ouest du tissu urbanisé et jouxte la forêt domaniale de Russy. Il dispose d'un cadre paysager et environnemental d'une grande qualité (jardins, vergers, prairies, friches, bosquets). Les arbres existants les plus remarquables sont conservés dans le projet d'aménagement. La ferme de l'Aubépin et son pigeonnier, situés à l'est du secteur de projet, sont repérés au titre du patrimoine.



1/ L'accès au sud-est par la rue des Charmilles est très arboré



2/ Un cadre paysager et environnemental à préserver dans le projet



3/ Accès au secteur (tranche 1 en cours d'aménagement) par la rue Sully au nord

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer la mixité sociale au sein de l'opération*
- *Diversifier les formes urbaines et les typologies bâties*
- *Prévoir une réserve pour un équipement sportif pouvant répondre aux besoins futurs des habitants du quartier*
- *Développer les circulations douces au sein de l'opération*
- *Valoriser et préserver la végétation existante*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Trois ambiances participent à caractériser les différentes parties du quartier pour une meilleure intégration dans son environnement paysager :

- « Habiter le hameau »
  Au nord et à l'est, le site est bordé par un front bâti. Cette partie de la ZAC, en étroite relation avec les habitations existantes, permet de prolonger le tissu bâti dans un esprit de hameau, au sein de l'opération.

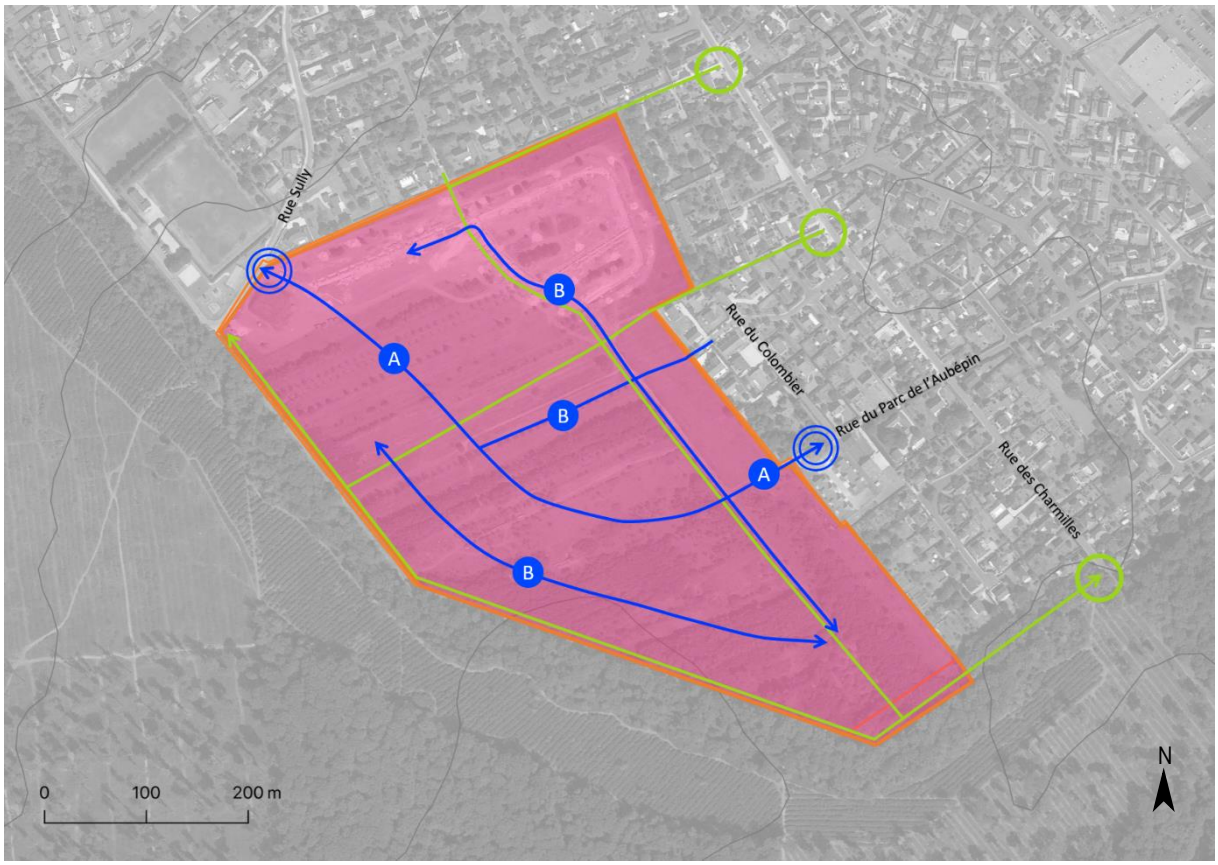
- « Habiter les vergers »
  Au sud-ouest, c'est une ambiance de vergers que l'on retrouve avec une végétation plus intimiste : les petits arbres fruitiers d'ornement et les haies fleuries agrémentent les rues.

- « Habiter la forêt »
  Au sud, c'est une ambiance forestière qui créée la transition entre la zone d'habitat et la forêt de Russy.

Le quartier de l'Aubépin, du fait de sa localisation, permet de conforter l'armature du centre-ville et d'assurer le passage aux espaces résidentiels et naturels de façon progressive. Ainsi, un gradient de densité est observé : la partie la plus dense du programme se situe au contact des espaces bâtis existants, et la densité diminue en allant vers la forêt de Russy.

Les arbres existants sont, dans la mesure du possible, intégrés à l'aménagement de la zone. Les Noyers Noirs forment de beaux alignements qui sont conservés, prolongés ou recréés, ils permettent une continuité visuelle nécessaire au projet pour garantir la cohérence sur l'ensemble du site.

Afin de préserver la forêt, une emprise d'une trentaine de mètres au contact de cette forêt est inconstructible. Une promenade pour les piétons et les cyclistes est aménagée en lisière de la forêt de Russy.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Traversée piétonne sécurisée à aménager

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

A Voie structurante de l'opération

B Voies secondaires et tertiaires

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une voie structurante (A) est aménagée au sein du quartier, elle permet la liaison entre la rue des Charmilles et la rue Sully, ainsi que le lien avec les quartiers existants. C'est une voie en double sens qui comprend un espace piéton et cycliste en site propre.

Des voies secondaires et tertiaires (B) permettent de desservir toutes les constructions. Plus étroites que la voie structurante, elles ont des ambiances différentes en fonction de leur localisation dans l'opération. Aménagées dans une ambiance plutôt minérale et « tenues » par les clôtures et les murs des constructions dans le secteur « Habiter le hameau », ces rues sont plus champêtres, plus intimistes et plus arborées dans les secteurs « Habiter les vergers » et « Habiter la forêt ».

c. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **260** logements sur toute l'opération (comprenant une partie en cours de construction), dont 30% de logements sociaux.

d. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

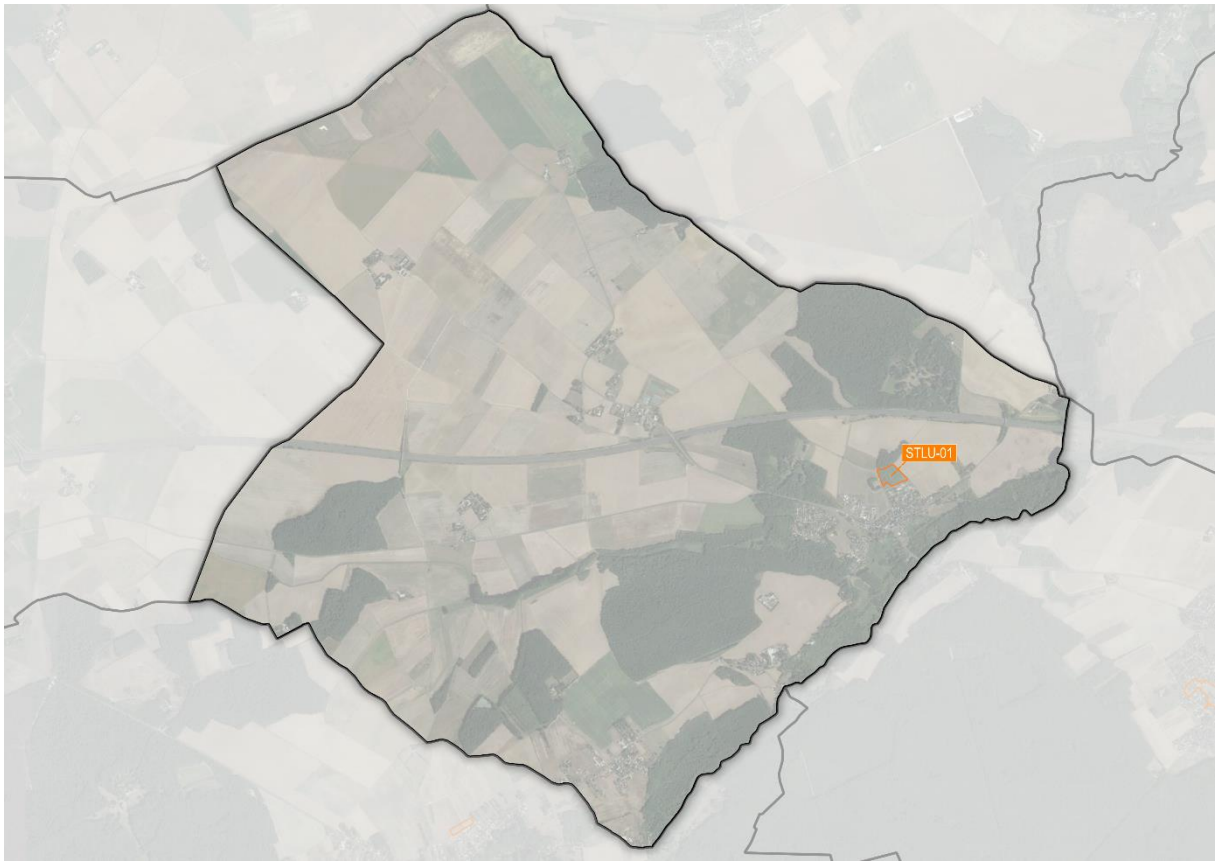
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

e. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Sourdière	Extension urbaine	2 ha	Environ 25 logements[1]	STLU-01	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
La Sourdière	Extension urbaine	2 ha	Environ 25 logements[1]	STLU-01	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de *La Sourdière* est situé au nord du bourg de Saint-Lubin-en-Vergonnois, le long de la rue du Clos Vignot. C'est aujourd'hui un espace occupé par un jeune boisement de feuillus assez dense présentant une bonne fonctionnalité écologique, situé au contact des terres agricoles cultivées et du Bois de la Sourdière, qui se trouve au nord du secteur de projet. Il est bordé à l'est par un chemin agricole qui est utilisé régulièrement par les exploitants pour contourner le bourg.

La rue du Clos Vignot, qui borde le secteur de projet, mène au sud au bourg de Saint-Lubin-en-Vergonnois et aux équipements communaux en quelques minutes à pied. Le secteur de projet s'insère dans un tissu pavillonnaire, résidentiel, marqué par des constructions implantées majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Le lotissement aménagé au sud comprend une petite liaison piétonne qui permet de connecter la future opération à la rue des Hauts de Saint Lubin.

Le secteur de projet fait face à l'ouest au cimetière communal, accessible depuis la rue du Clos Vignot. Le terrain présente une légère pente allant vers la rue du Clos Vignot et la maison située au sud du secteur de projet.



1/Liaison piétonne existante et reliant la rue des Hauts de Saint-Lubin au secteur de projet au nord



2/ La rue du Clos Vignot borde le secteur à l'ouest

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Conserver une partie du boisement de feuillus existant sur le site*
- *Assurer une transition paysagère avec le boisement situé au nord*
- *Créer un maillage piéton se connectant au réseau de venelles existantes*
- *Mailler le quartier et créer un bouclage viaire sur la rue du Clos Vignot*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de valoriser une grande unité foncière arborée et de créer un maillage sur la rue du Clos Vignot afin de desservir des terrains à bâtir en cœur d'ilot. Un cheminement piéton traverse le



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées à créer

Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)

Maillage viaire

Espace de stationnement à créer

Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

secteur du nord au sud reliant ainsi le Bois des Sourdières au bourg, via le réseau de venelles existant. La végétation existante est conservée en partie, notamment au nord et à l'ouest du secteur.

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au cœur d'un tissu pavillonnaire, les futures constructions s'implantent dans cette typologie afin de garantir l'harmonie avec les constructions existantes. Les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont à privilégier. Ponctuellement, les implantations au contact de la voie sont permises afin d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie des formes urbaines qui se perçoit dès lors que les constructions sont homogènes. Elles permettent de rythmer l'ambiance d'une rue, et de créer des accroches ponctuelles pour marquer un angle ou pour faire le lien avec un espace d'usage commun.
Pour accompagner cette diversité, les découpages parcellaires en lanière et de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, à son orientation et de garantir l'intimité des espaces privés.

Un sentier piéton permet l'accès sécurisé à un espace commun planté, aménagé comme un espace de convivialité pour les habitants du quartier. Les jardins situés à l'arrière des maisons, en lisière du secteur de l'OAP permettent de gérer une transition végétale composée d'essences locales avec l'espace agricole à l'est, et de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes au sud. Sur les parties nord et ouest de l'opération, la végétation existante est conservée autant que possible pour créer un filtre visuel sur le quartier depuis la rue du Clos Vignot notamment.

Un espace commun est aménagé tel une placette au sud du secteur. C'est un lieu convivial qui peut accueillir une aire de jeux, elle est plantée de quelques arbres pour apporter de l'ombre en été. Cet espace est accessible par un cheminement piéton qui traverse l'opération et se connecte au réseau de venelles piétonnes existantes à proximité.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les accès au nouveau quartier se font à l'ouest par la rue du Clos Vignot. Une voie nouvelle est créée afin de desservir le quartier et créer un bouclage viaire. Les carrefours d'entrée et sortie des véhicules sont aménagés sur la rue du Clos Vignot de façon à permettre une insertion sécurisée des voitures et une bonne visibilité à la sortie de la courbe au nord, et face au cimetière. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Un espace de stationnement est localisé en cœur d'ilot, au contact du cheminement piéton. Il est aménagé entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Il permet d'accueillir les voitures des résidents ou de leurs visiteurs. Un itinéraire piéton sécurisés doit être assuré depuis l'espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

Aucun accès direct ne se fait depuis la rue du Clos Vignot.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **25** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Clos Vignot.

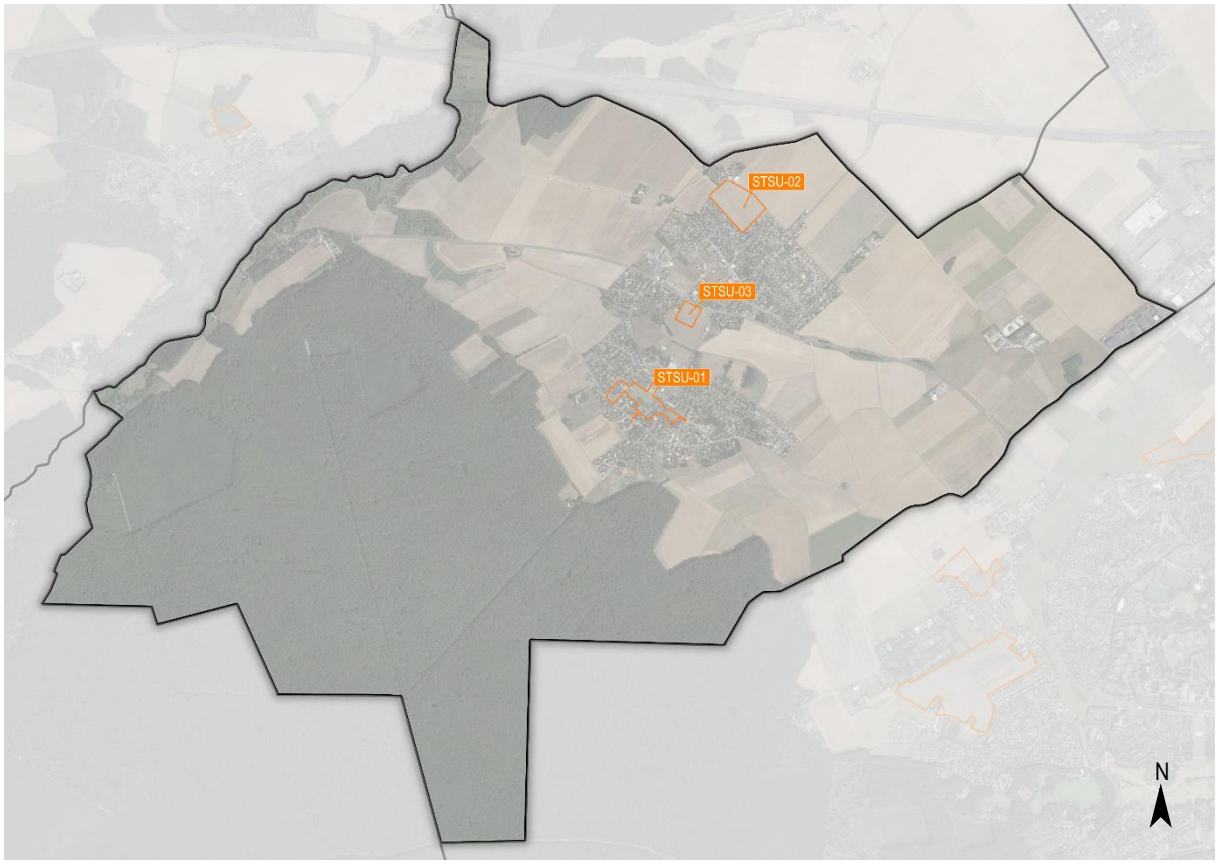
Eau potable
Non renseigné

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Le Haut Bourg	Optimisation foncière	Environ 2 ha	Environ 50 logements[3]	STSU-01	Uv1/Uv3	-
Brochebardin	Extension urbaine	4 ha	Environ 80 logements[1]	STSU-02	1AUj	Court terme
Les Coteaux	Extension urbaine	1 ha	Environ 25 logements[1]	STSU-03	1AUj	Moyen terme



[3] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Le Haut Bourg	Optimisation foncière	Environ 2 ha	Environ 50 logements[1]	STSU-01	Uv1	-

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur du « *Haut Bourg* » est un espace de prairie en friche situé en cœur d'ilot, dans le bourg de Saint-Sulpice-de-Pommeray. Peu végétalisé, le site comptabilise néanmoins quelques arbres fruitiers. Il représente un potentiel important d'optimisation foncière de 2 ha idéalement situé, au contact des équipements communaux. Certaines unités foncières sont déjà de propriété communale.

Il s'insère dans un tissu bâti mixte où des constructions anciennes implantées au contact de la voie (rue de la Mairie, rue des Ecoles, rue Jean-Victor Joly) côtoient des constructions implantées en retrait de la voie, souvent au milieu de la parcelle, dans une ambiance résidentielle au sud et à l'est du secteur de projet.

La partie ouest est desservie par la rue des Ecoles et par la rue du Haut-Bourg. La partie Est est desservie aussi par la rue des Ecoles et par la rue Jean-Victor Joly.



1/ La rue des Ecoles permet d'accéder à des cœurs d'îlots idéalement situés dans le centre-bourg de la commune



2/ La partie nord du secteur se situe au contact des services et équipement communaux, en cours d'aménagement

b. Objectifs de l'OAP

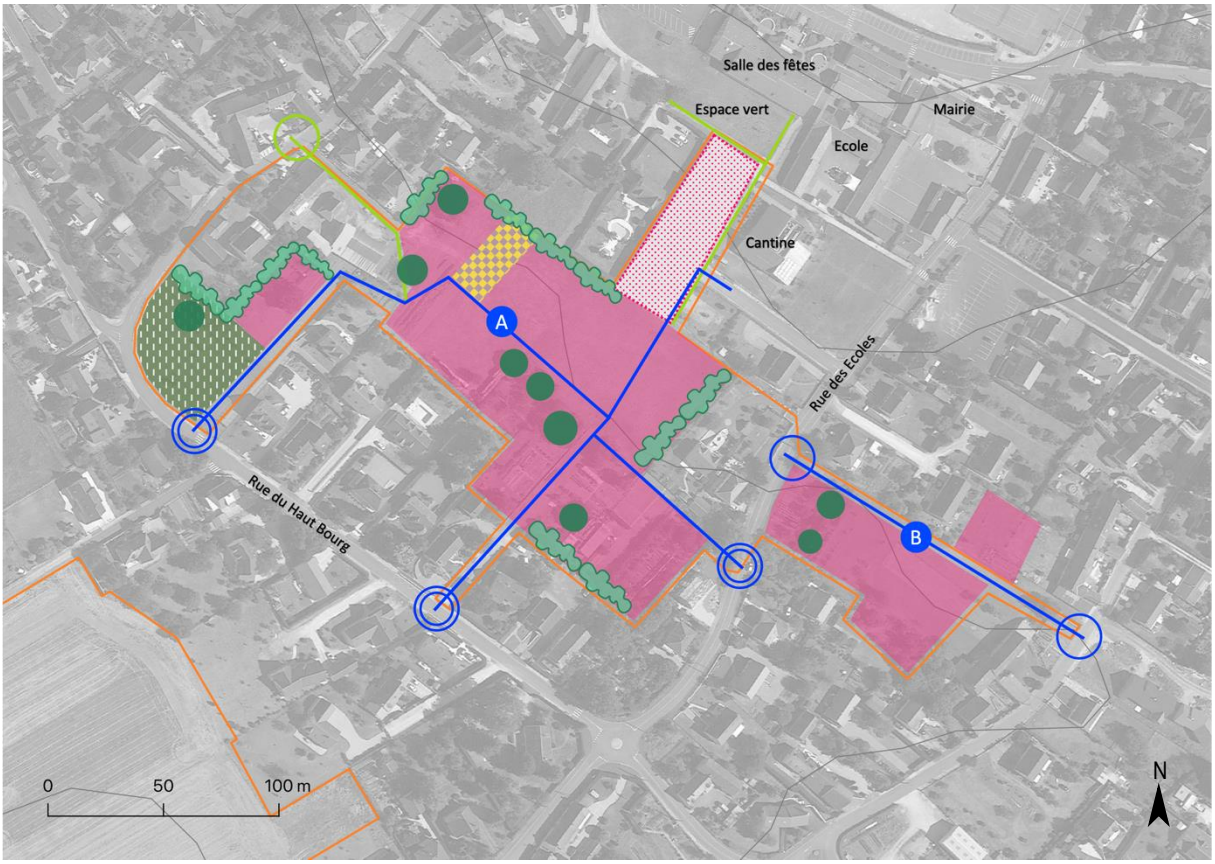
- *Optimiser un cœur d'îlot et une dent creuse idéalement situés dans le bourg*
- *Développer un réseau de liaisons piétonnes vers le quartier*
- *Implanter les constructions afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes*
- *Assurer un bouclage viaire avec les voies existantes*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur du *Haut Bourg* permet d'optimiser un cœur d'îlot et une dent creuse idéalement situés dans le bourg de Saint-Sulpice-de-Pommeray afin d'accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux équipements communaux sur la partie nord du secteur OAP. Une voie est créée sur la partie ouest de l'opération afin de d'accéder au cœur d'ilot. Elle assure un bouclage entre la rue du Haut Bourg et la rue des Ecoles. Sur la partie est, une nouvelle de desserte assure une connexion entre la rue des Ecoles et la Jean-Victor Joly. Des liaisons piétonnes sont aménagées au sein de l'opération et permettent d'accéder aux équipements publics en toute sécurité.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Arbre isolé

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Espace de nature
- Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- A — Maillage viaire principal
- B — Voie de desserte en sens unique
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Traversée piétonne sécurisée à aménager

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'équipements

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Inséré au cœur du centre-bourg de la commune, le secteur évolue vers des formes d'habitat respectueuses du cadre de vie villageois. Les futures implantations privilégient des modèles de construction proches de la voie. Que ce soit de manière assumée via le modèle « façade sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour », ces façades sur voie rythment le paysage de la rue et garantissent une harmonie des implantations avec les bâtiments voisins.

La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de diversifier les implantations de modèles. Les constructions s'adapteront à la forme du découpage parcellaire pour choisir les conditions optimales en termes d'accès, d'ensoleillement etc. Les espaces de jardins et de jardinets pourront, selon les modèles choisis, être à l'avant et/ou à l'arrière des constructions et être perceptibles ou non depuis la voie.

Ce choix contribuera à éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines et à limiter les vis-à-vis entre les constructions voisines, grâce à la création d'espaces extérieurs intimistes bordés de murs de façades et/ou de clôtures. Des éléments paysagers peuvent agrémenter ces espaces afin de renforcer l'intégration des nouvelles constructions dans le cœur d'îlot du centre-bourg faiblement bâti et peu arboré.

La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Des liaisons piétonnes permettent de relier le quartier aux équipements publics au nord mais aussi à la rue du Haut Bourg à l'ouest.

Un espace commun est aménagé au centre de l'opération. C'est un espace convivial et récréatif destiné aux habitants du quartier, qui peut aussi permettre le stationnement ponctuel afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Un espace vert polyvalent est aménagé à l'ouest de l'opération, à l'angle de la rue du Haut-Bourg. La végétation présente sur cet espace est préservée.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie A (partie ouest de l'opération) est la rue principale du quartier. Elle est aménagée à double sens, dans un esprit de village, bordée par les murs des constructions et des clôtures de chaque côté, ce qui créé un espace tenu. C'est une voie étroite où la circulation se fait à vitesse réduite, et où le piéton peut cheminer en sécurité, qui peut intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal sur un seul côté.

La voie B (partie est de l'opération) permet un bouclage entre la rue des écoles et la rue Jean-Victor Joly. C'est une rue étroite, en sens unique, partagée entre tous les usagers, où l'ambiance recherchée est celle de la ruelle.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **50** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue du Haut Bourg et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Brochebardin	Extension urbaine	4 ha	Environ 80 logements[1]	STSU-02	1AUj	Court terme

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de « *Brochebardin* » est un espace ouvert situé au nord de la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray, en limite du tissu bâti, au contact de terres agricoles cultivées. Il est bordé au sud par un lotissement où les constructions sont implantées en retrait de la voie, au milieu de la parcelle.
Il est accessible à l'est par la rue des Acacias (deux voies en attente), au sud par la rue des Cerisiers et à l'ouest par l'impasse de la Boissière. Il est bordé au nord-est par un chemin rural qui conserve sa vocation et par un bassin de rétention à l'extrémité est. Sa localisation en frange de la ville, particulièrement visible depuis l'entrée est de la commune et la route de Fossé, représente un enjeu paysager important.



1/ Un espace enherbé en limite d'urbanisation

b. Objectifs de l'OAP

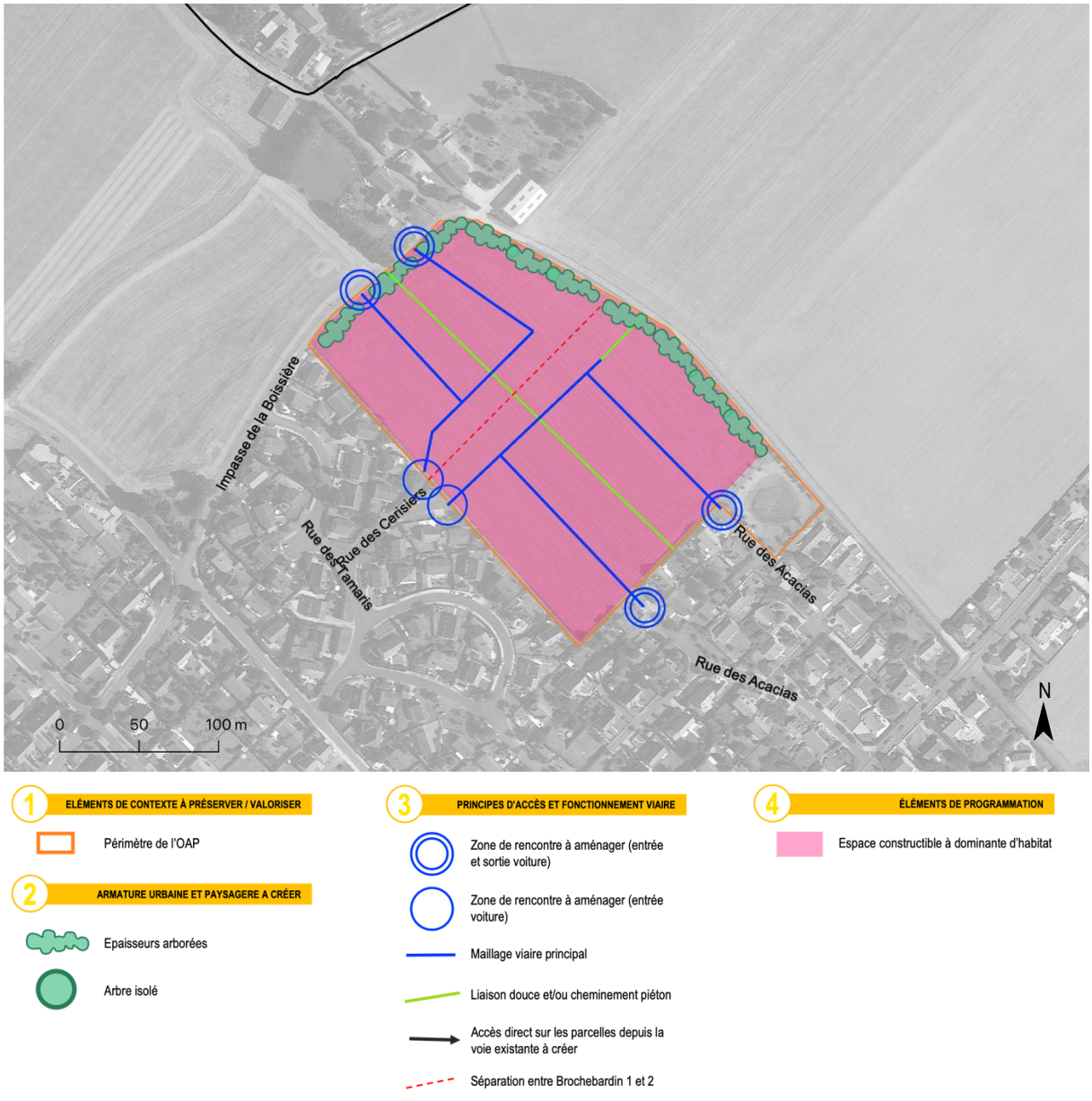
- Aménager un bouclage entre la Rue des Acacias, la rue des Cerisiers et l'impasse de la Boissière
- Planter les lisières au contact avec l'espace agricole pour une meilleure intégration paysagère du quartier

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Brochebardin* permet la création d'environ 80 logements sur un espace ouvert situé dans le prolongement d'un lotissement existant. Son accessibilité est facilitée grâce aux voies de desserte en attente des lotissements sud et est, et à l'impasse de la Boissière. Les accès des futures constructions se réaliseront depuis les voies de desserte interne. Une lisière arborée est plantée sur les franges nord-ouest et est afin d'assurer une bonne intégration paysagère du quartier dans le paysage lointain.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est connecté sur sa frange sud à un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont privilégiés.
Des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » peuvent s'ajouter aux modèles en retrait de la voie. Le paysage des voies nouvelles est ainsi rythmé par diverses implantations, ce qui contribue à limiter l'effet de répétitivité des formes urbaines ressenti lorsque les constructions respectent un unique modèle.

Pour rendre possible la réalisation des différents types d'implantation, les parcelles sont de tailles et de gabarits variés. Le découpage en lanière permet de multiplier le nombre de lots desservi sur voie. Plus étroits au contact de la voie, les lots offrent une belle profondeur laissant ainsi la possibilité de créer des cœurs d'îlots ou des fonds de jardins aux surfaces plus généreuses. La végétation dispose ainsi de la place nécessaire pour se développer et renforcer l'ambiance paysagère du site, garantissant l'intimité des espaces privés extérieurs et des vis-à-vis directs entre les constructions.

La plantation d'une haie végétale dans un esprit champêtre, au contact de l'espace agricole, permet l'intégration paysagère de l'opération dans son environnement. Elle permet de créer un écran végétal perméable. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». Des plantations peuvent être réalisées au contact des constructions existantes, à l'ouest et au sud du quartier, afin de limiter les vis-à-vis.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Plusieurs voies de desserte sont créées afin de desservir toutes les constructions et de permettre un bouclage entre la rue des Acacias, la rue des Cerisiers et l'impasse de la Boissière. Des carrefours sécurisés sont aménagés au niveau des connexions viaires existantes. Ce sont des voies partagées entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire.

Des stationnements visiteurs en créneaux peuvent être aménagés le long des voies.

Le secteur est irrigué de plusieurs itinéraires piétons en cœur d'îlot permettant de traverser le secteur d'est en ouest.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **80** logements.
Une trentaine de logements est déjà en cours de réalisation sur la première phase.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Le bassin de rétention existant à l'est du site peut être utilisé pour la gestion des eaux pluviales du secteur.

Assainissement

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération est phasée en 2 temps :

- Une première phase se réalise sur la partie est de l'opération. Un permis d'aménager avant l'arrêt du PLUi-HD a été déposé et purgé de tout recours pour la création de 37 logements.
- Une deuxième phrase se réalise sur la partie ouest de l'opération.

L'aménagement de chaque phase respecte la faisabilité du schéma d'ensemble.



Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Coteaux	Extension urbaine	1 ha	Environ 25 logements[1]	STSU-03	1AUj	Moyen terme

- **La zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Coteaux* est délimité sur un espace de prairies de fauche, sur un des points haut de la commune laissant apparaitre un large panorama sur les constructions implantées en contre-bas, avec en premier plan le centre-bourg de la commune.
Bordé par des constructions en majorité de type pavillonnaire au nord, à l'ouest et à l'est, les espaces bâtis limitrophes comptent cependant quelques longères, implantées à l'alignement ainsi qu'en retrait.

Le secteur est facilement accessible depuis la route d'Herbault et sa localisation est idéal, à proximité des équipements, commerces et services.



1/ Le chemin privé bordant le secteur à l'ouest, depuis la route d'Herbault



2/ Le tissu pavillonnaire à l'ouest du secteur

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager une dent creuse située dans l'enveloppe urbaine de la commune*
- *Aménager une belle lisière arborée afin de limiter les vues lointaines sur les constructions nouvelles depuis le centre-bourg.*
- *Limiter les accès sur la RD32*
- *Conserver l'ambiance du tissu urbain environnant*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations en continuité du tissu résidentiel existant grâce à la création d'une rue prenant accroche sur la route d'Herbault.
L'aménagement du secteur doit garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le tissu bâti et environnant, tout en préservant la vue sur la silhouette du bourg.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au cœur d'un tissu pavillonnaire, les futures constructions s'implantent en majorité en retrait de la voie afin de garantir l'harmonie avec les constructions existantes. Les modèles « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont donc à privilégier. Toutefois, le modèle « pignon sur rue » est à introduire ponctuellement pour prolonger les formes urbaines des tissus bâtis voisins, où plusieurs longères viennent rythmer le paysage des

constructions à dominante pavillonnaire. Cette variété d'implantation limite les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Pour accompagner cette diversité, les découpages parcellaires en lanière et de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, à son orientation et de garantir l'intimité des espaces privés.

A l'échelle de l'opération, les constructions doivent privilégier une hauteur de bâti en rez-de-chaussée avec la possibilité ponctuelle de création d'un étage, afin de préserver au maximum la vue sur la silhouette de bourg. Par ailleurs, un espace sera réservé pour du logement groupé.

La création de franges végétales, aménagées dans un esprit champêtre, permet d'assurer une transition qualitative entre les nouvelles constructions et les espaces avoisinants. Cette lisière sera composée d'essences variées, alternant arbustes et arbres de petits et moyens jets afin de créer une transition paysagère de qualité. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

A l'ouest du secteur, des espaces de nature peuvent être agrémentés de plantations. Supports d'usages variés, ils sont découpés en lanière afin d'anticiper de futures accroches viaires si l'emprise restante à l'ouest venait à être ouverte à l'urbanisation.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
Pour la sécurité des usagers, un seul accès sur la RD32 (route d'Herbault) est aménagé. La voie créée est une rue étroite, qui permet de desservir des lots de part et d'autre. C'est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun au centre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **25** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

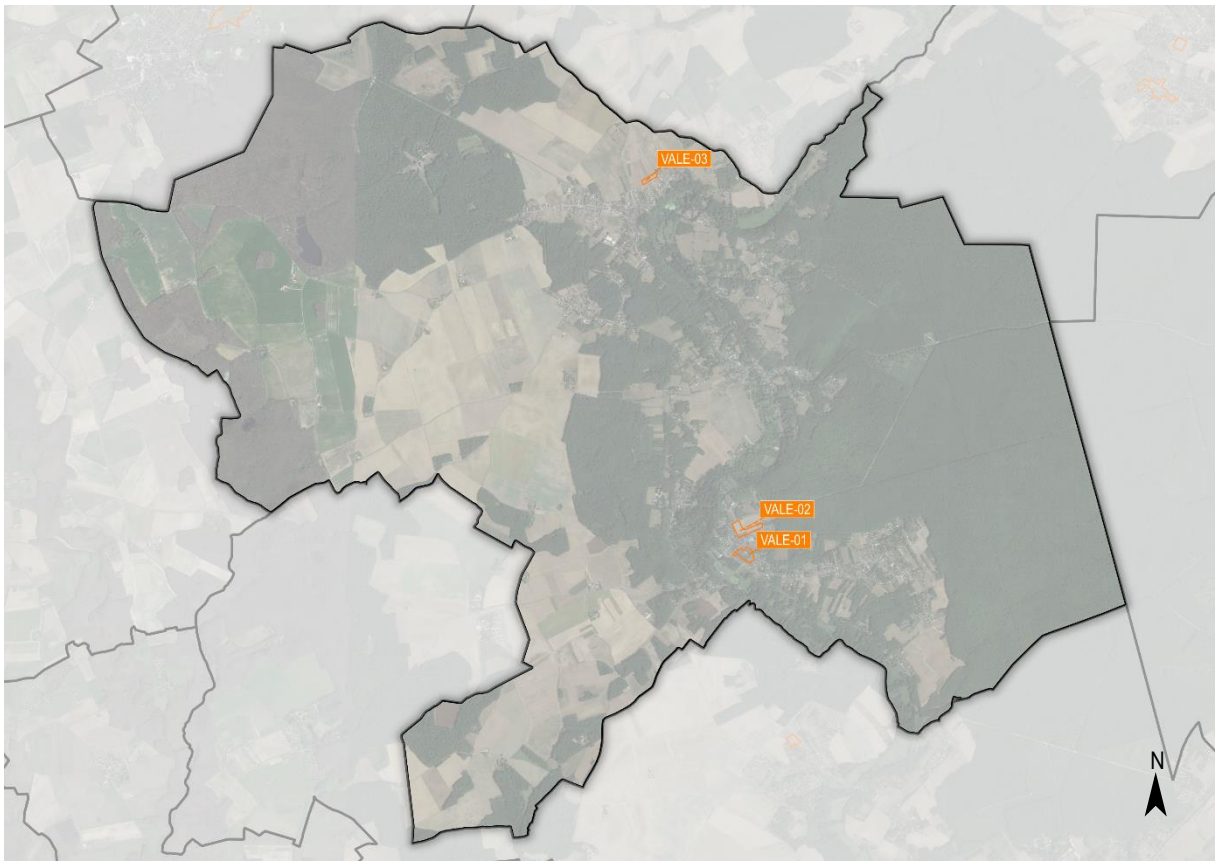
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'opération d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble, et dès lors que la capacité des réseaux d'assainissement collectif le permettra.

VALENCISSE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
De Lattre de Tassigny	Optimisation foncière	1 ha	Environ 10 logements[1]	VALE-01	Uv1	-
Clos du Prieuré Ouest	Extension urbaine	2 ha	Environ 25 logements[1]	VALE-02	1AUv	Moyen terme
Les Grands Auvernats	Extension urbaine	0,5 ha	Environ 5 logements[1]	VALE-03	1AUj	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
De Lattre de Tassigny	Optimisation foncière	1 ha	Environ 10 logements[1]	VALE-01	Uv1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur De Lattre de Tassigny se situe dans le bourg de Chambon-sur-Cisse, commune déléguée de Valencisse, à proximité immédiate des services et des équipements (école, mairie, Poste). Il se trouve en zone Uv1 « Cœur de village », soit un secteur de bourg bien situé qui est amené à évoluer grâce aux nombreuses possibilités d'implantation qu'il offre.

Deux ambiances se côtoient sur ce secteur. Une ambiance plutôt villageoise sur la partie nord (rue Paul Renouard et une partie de la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny), avec des formes urbaines compactes, des constructions mitoyennes implantées au contact de la voie formant un front bâti qui laisse ponctuellement apercevoir une cour ou un jardin depuis l'espace public. Sur la partie sud et ouest du secteur (rue des Loges et la partie sud de la rue de Lattre de Tassigny), la végétation et les espaces jardinés sont plus présents et visibles depuis la voie. Dans cette partie située au contact direct de la vallée de la Cisse, les constructions sont implantées en retrait de la voie, souvent au milieu de la parcelle.

Le secteur est aujourd'hui en partie occupé par une belle propriété bâtie arborée. Une portion de cette unité foncière est repérée au règlement graphique au titre du paysage et la construction principale qu'elle accueille fait partie des éléments de patrimoine bâti à protéger. L'autre partie de cette unité foncière présente un potentiel d'optimisation très bien situé. Elle est clôturée par un mur en pierres repéré et comporte un arbre remarquable visible depuis la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Sur la Rue des Loges, à l'ouest du périmètre de l'OAP, une parcelle enherbée en lanière offre également un potentiel de terrains à bâtir accessibles depuis la voie existante.

Enfin, l'ensemble du secteur comporte un potentiel d'optimisation foncière dans les jardins des constructions existantes. Certains de ces terrains qui pourraient accueillir de nouvelles constructions sont accessibles depuis les voies existantes qui bordent l'opération. D'autres terrains sont situés en cœur d'îlot et ne sont pas accessibles aujourd'hui.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/La construction existante, le mur en pierres et la végétation visible depuis la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny



2/La parcelle en lanière accessible directement par la Rue des Loges présente un beau potentiel d'optimisation et comprend actuellement une cave

b. Objectifs de l'OAP

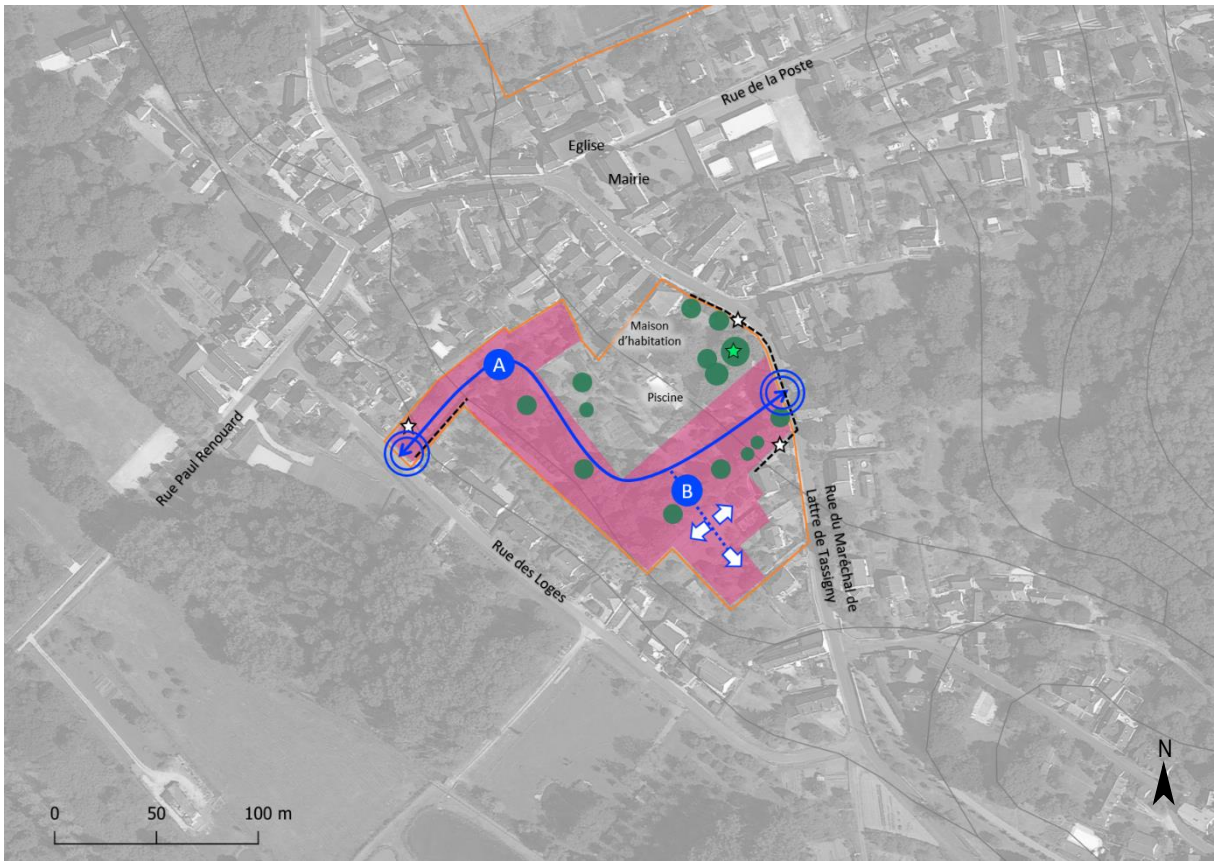
- *Desservir le cœur d'îlot et assurer sa connexion aux voies existantes*
- *Prendre en compte le tissu bâti et les habitants déjà présents*
- *Valoriser le patrimoine et le paysage visibles depuis l'espace public (arbres, parcs, mur en pierres et maison bourgeoise) comme un atout majeur du secteur*
- *Préserver l'ambiance arborée du cœur d'îlot*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur De Lattre de Tassigny permet de valoriser un cœur d'îlot arboré idéalement situé au cœur du bourg de Valencisse. Il se fait en préservant le front arboré sur la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny ainsi que les éléments bâtis et naturels existants qui font la qualité paysagère de ce lieu.

La création d'une voie centrale permet le maillage du cœur d'îlot et offre un accès privilégié à ces terrains arborés. Cette voie assure une connexion entre la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la Rue des Loges. La possibilité de la prolonger au sud, pour libérer du foncier disponible dans les jardins, est conservée afin de permettre la mutation ultérieure de ces parcelles.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre
- Arbre isolé
- Arbre remarquable

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- A — Voie de desserte
- B — Impasse courte en double sens
- Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les nouvelles constructions s'implantent harmonieusement dans le tissu bâti existant afin d'éviter les vis-à-vis avec les constructions existantes et de préserver les plus beaux arbres en place qui contribuent à la qualité paysagère de ce secteur.

Le front arboré, le mur en pierres sur la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'arbre remarquable identifié sur le schéma d'aménagement sont conservés. Le foncier disponible en cœur d'îlot est desservi uniquement par une nouvelle rue étroite qui permet d'accéder à de nouvelles constructions qui sont implantées sur un coté de la voie, de façon à éviter les vis-à-vis avec les constructions existantes et de préserver la végétation.

Pour la préservation du cadre de vie existant, les modèles architecturaux implantés au contact de la voie sont privilégiés. Toutefois, en présence d'arbre proche de la voie, les modèles en retrait sont privilégiés afin de conserver la végétation existante. La diversité des façades, des implantations et de la taille des parcelles permet d'apporter du rythme dans l'opération et d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Le découpage des parcelles se fait sous formes de lanière de gabarits variés ce qui permet de créer des jardins et jardinets de différentes tailles, et rappelle ainsi le tissu bâti du centre bourg. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une voie de desserte étroite (A) assure la connexion est-ouest entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue des Loges. C'est un espace partagé entre tous les usagers, emprunté majoritairement par les riverains. La rue est bordée sur un coté par les façades des constructions et les murs de clôtures qui structurent l'espace commun. Une bande plantée apporte de la qualité à la rue et assure une transition paysagère entre la clôture de la propriété existante et la voie.

Elle peut se prolonger au sud par une impasse courte en double sens (B), afin de permettre la mutation et l'accès aux jardins adjacents situés en cœur d'ilot. Cette impasse courte ne nécessite pas de dispositif terminal de retournement pour les engins de secours et présente les caractéristiques minimales pour permettre aux véhicules légers de faire demi-tour le cas échant.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **10** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Clos du Prieuré Ouest	Extension urbaine	2 ha	Environ 25 logements[1]	VALE-02	1AUv	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur se situe aux abords d'un environnement très arboré, tout près de la forêt domaniale de Blois. La vallée de la Cisse à l'ouest, le château de la Poterie et son parc arboré au nord et le bourg de Chambon-sur-Cisse, commune déléguée de Valencisse, au sud, confèrent à ce lieu une atmosphère particulière.

C'est un secteur avec de nombreux atouts paysagers, depuis lequel on aperçoit la silhouette du bourg et l'épannelage du village, mais aussi sur l'église Saint Julien et la vallée de la Cisse en toile de fond. Depuis le carrefour entre la rue des Duboiseries et la D135, au nord-est du secteur de projet, on a notamment un beau point de vue sur le clocher de l'église qui est inscrit au SCoT.

A proximité du secteur, au sud-ouest, le tissu urbain est dense et resserré, dans une ambiance « esprit village », où des maisons de bourg sont implantées à l'alignement de la voie, souvent en mitoyenneté sur un voire sur deux côtés, formant ainsi un front bâti structurant. L'église, la mairie, la poste, quelques services de proximité sont accessibles directement à pied depuis le secteur de projet.

Sur la partie est du secteur, le tissu urbain est plus lâche, il témoigne d'une implantation pavillonnaire progressive qui s'est faite le long des voies, sur des parcelles plus généreuses. Les constructions sont implantées en retrait de la voie, dans un esprit jardin. Au nord du secteur de projet, un espace aujourd'hui cultivé, met le site à distance de la D135 et du parc du château de la Poterie. Un transformateur électrique et un fossé sont présents sur la frange ouest du secteur, au contact de la Route de Blois.



1/ Le point de vue sur le bourg et l'église depuis le carrefour entre la rue des Duboiseries et la D135

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



2/ Présence d'un transformateur électrique et d'un fossé au contact de la route de Blois, à l'ouest



3/ Un secteur bien situé à l'entrée du bourg avec de forts enjeux paysagers

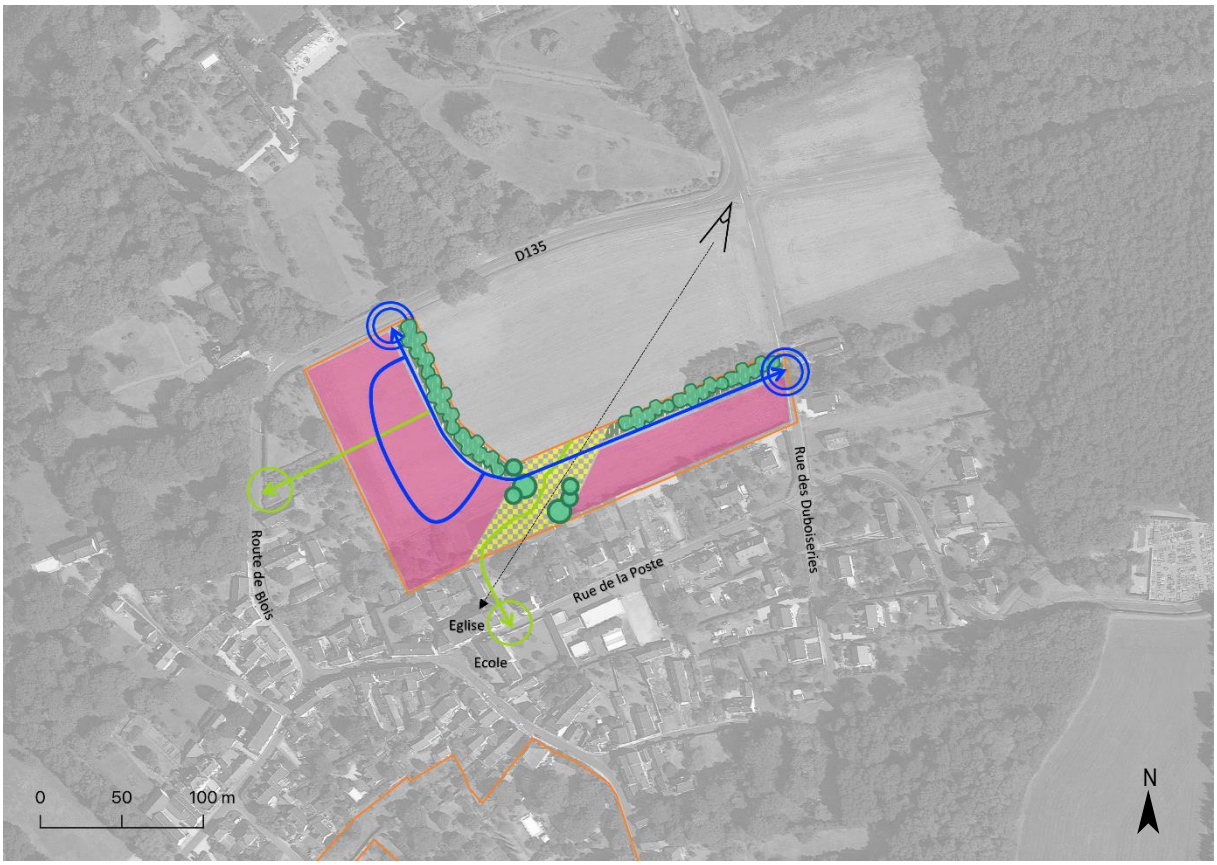
b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver la vue sur le bourg ancien et l'église Saint Julien depuis le carrefour entre la rue des Duboiseries et D135*
- *Affirmer les liaisons douces vers le centre bourg et assurer la connexion avec le parvis de l'église au sud*
- *Aménager l'entrée du bourg et préserver une transition végétale avec l'espace agricole*
- *Créer un bouclage entre la rue de Blois et la rue des Duboiseries*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet l'accueil de nouveaux habitants dans le bourg de Chambon-sur-Cisse, sur des parcelles bien orientées desservies grâce à la création d'une voie centrale qui prend appui sur la rue des Duboiseries à l'est et sur la D135, aussi appelée route de Blois, au nord. Le point de vue sur le clocher de l'église est préservé par l'aménagement d'un espace commun ouvert qui permet de rejoindre l'église à pied.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Point de vue sur le clocher de l'église

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CREER

Epaisseurs arborées

Arbre isolé

Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Voie de desserte étroite

Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Délimité au nord du centre-bourg de la commune, le secteur accueille des constructions respectueuses des formes d'habitat villageoise.
Les futures implantations privilégient des modèles de construction proches de la voie. Que ce soit de manière assumée via le modèle « façade sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour », ces façades sur voie rythment le paysage de la rue et garantissent une harmonie des implantations avec les bâtiments voisins.

La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet une multiplicité d'implantation de modèles. Les constructions s'adapteront à la forme du découpage parcellaire pour choisir les conditions optimales en

termes d'accès, d'ensoleillement etc. Ce choix contribuera à limiter les vis-à-vis entre les bâtiments. Les espaces de jardins et de jardinets pourront, selon les modèles choisis, être à l'avant et/ou à l'arrière des constructions et être perceptibles ou non depuis la voie.

La nouvelle voie créée pour desservir les lots aménagés dans l'opération est bordée au nord par une haie végétale constituée d'essences locales. L'ambiance recherchée est celle de la haie champêtre, ajourée, qui constitue un écran végétal perméable, laissant ainsi apercevoir la silhouette du bourg depuis la D135. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace commun est aménagé au centre de l'opération. C'est un espace majoritairement ouvert qui peut être planté avec de beaux arbres, sans obstruer la vue sur le clocher de l'église depuis le carrefour entre la rue des Duboiseries et la D135. Il est traversé par la nouvelle voie de desserte du quartier. C'est un espace convivial et récréatif dédiés aux habitants du quartier qui peuvent l'emprunter pour rejoindre le cœur de bourg.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces communs afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie créée est une rue étroite qui a vocation à être empruntée uniquement par les riverains. C'est un espace partagé entre tous les usagers, où la vitesse de circulation est réduite et où le piéton est prioritaire. Elle permet de faire un bouclage entre la D135 au nord et la rue des Duboiseries à l'est. Elle permet le stationnement longitudinal des véhicules sur un seul côté, afin de répondre aux besoins des habitants du quartier et des visiteurs.

Des liaisons piétonnes sont aménagées pour relier le quartier avec la route de Blois à l'ouest, l'église et l'école, au sud. Des traversées sécurisées sont aménagées pour les piétons, notamment au droit de l'école.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **25** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

Les eaux pluviales de l'opération (même régulées) doivent être impérativement dirigées hors du système d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Grands Auvernats	Extension urbaine	0,5 ha	Environ 5 logements[1]	VALE-03	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet se situe sur la frange nord du bourg d'Orchaise, commune déléguée de Valencisse. Il est bordé au nord par un espace agricole, au sud par des maisons individuelles qui ont été implantées de façon diffuse, au gré des opportunités foncières, le long d'une voie aménagée récemment. Il est bordé à l'ouest par un petit lotissement, en cours d'aménagement.

Le secteur de projet sera prolongé au nord à long terme, sur le secteur en 2AU. Un emplacement réservé figurant sur le plan de zonage précise le passage de la voie qui permettra la desserte de cette seconde opération.



1/ Le secteur OAP se situe à l'entrée nord de la commune



2/ De beaux sujets sont présents en dehors du secteur, à l'est



3/ Réseaux récemment renforcés sous la voirie existante, située au sud

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager l'entrée nord de la commune*
- *Desservir les terrains depuis la voie existante au sud*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'OAP se développe le long du chemin des Grands Auvernats qui permet la desserte d'environ 5 lots à bâtir. Le bâti est implanté au contact ou en léger retrait de la voie afin de laisser un cœur d'îlot végétalisé en contact avec la zone 2AU située au nord. Aucun aménagement de voirie n'est prévu dans le cadre de l'opération.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur se développe à l'est d'une opération de plusieurs constructions en cours de réalisation.
Pour préserver le cadre de vie existant et garantir une insertion harmonieuse des futures constructions, les modèles en retrait de la voie sont à privilégier. Le découpage des parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de tailles distinctes. Ponctuellement, les implantations au contact de la voie sont permises afin d'éviter l'effet de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Elles

permettent de rythmer l'ambiance d'une rue, et de créer des accroches ponctuelles pour marquer un angle de rue notamment.
La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs espaces privés.

Sur ce secteur, afin de dégager des jardins de tailles variées à l'arrière en prévision de l'arrivée future de maisons au nord en zone 2AU, les constructions sont implantées majoritairement en léger retrait de la voie, en privilégiant les modèles « maison sur cour » et « jardinet à l'avant ». Ceci permettra à terme de constituer un cœur d'ilot végétalisé.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Tous les lots sont directement desservis par le chemin des Grands Auvernats, il peut y avoir autant d'accès que de lots créés. Le chemin des Grands Auvernats est une voie existante aménagée récemment, qui dispose des réseaux et de l'éclairage public.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **5** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

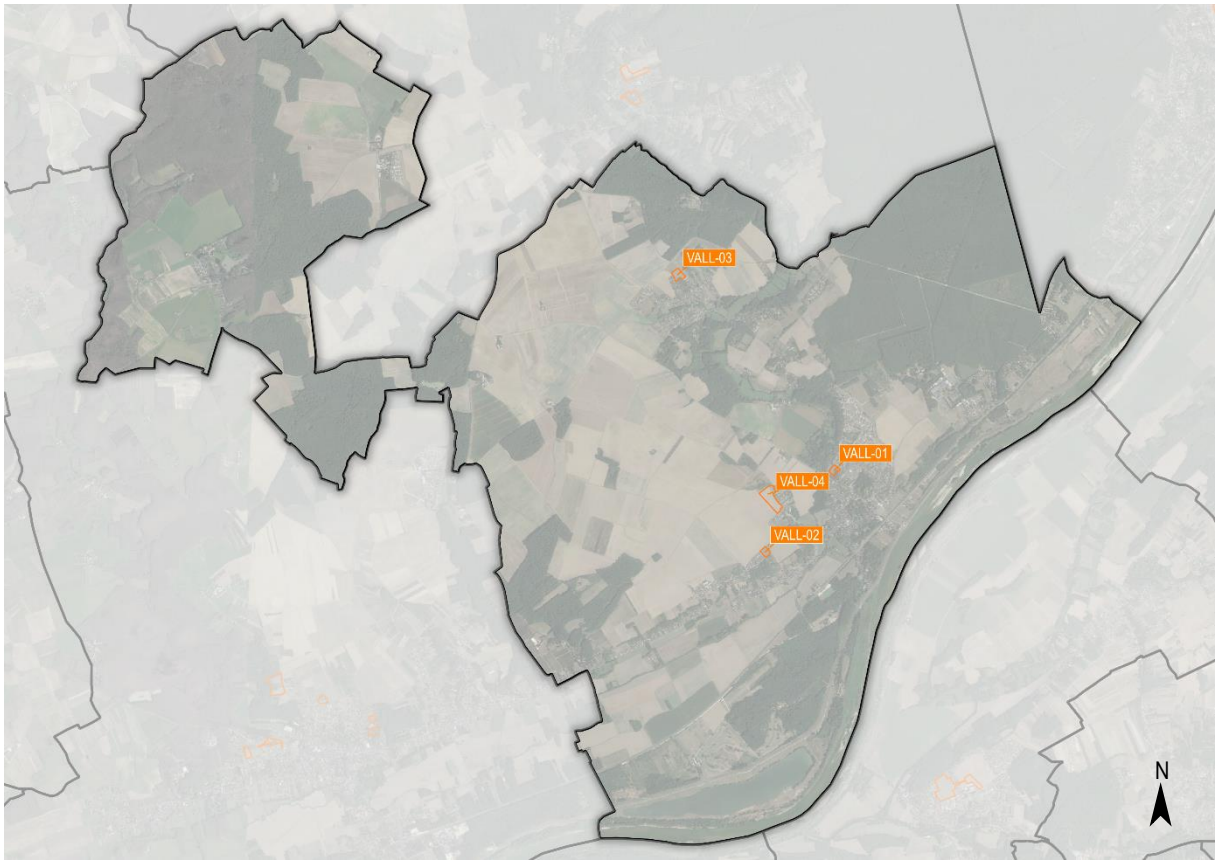
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

VALLOIRE-SUR-CISSE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Beaumonts	Optimisation foncière	Environ 0,5 ha	Environ 6 logements[1]	VALL-01	Uj1	-
Poirier Vert	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 7 logements[1]	VALL-02	Uj2	-
Héraudières	Extension urbaine	1 ha	Environ 12 logements[1]	VALL-03	1AUj	Court terme
Le Tertre	Extension urbaine	2,9 ha	Environ 36 logements[1]	VALL-04	1AUv	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Beaumonts	Optimisation foncière	Environ 0,5 ha	Environ 6 logements[1]	VALL-01	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur Les Beaumonts est situé au niveau de l'entrée nord du bourg de la commune de Chouzy-sur-Cisse, commune déléguée de Valloire-sur-Cisse, entre un quartier résidentiel composé de pavillonnaire diffus le long de l'avenue des Beaumonts, d'opérations aménagées (maisons groupées et lotissements) et des constructions anciennes au contact de la rue sur la Grande Rue qui marquent l'entrée du bourg. Il se trouve à proximité d'équipements de loisirs (terrain de basket, de pétanque) et du groupe scolaire Le Grand Clos.

La partie sud-est de l'OAP est caractérisée par la présence de grands feuillus. A l'ouest, le secteur est bordé par une haie, comprenant un beau noyer et donnant sur l'avenue des Beaumonts, donne un caractère arboré à cette entrée de village. En face du secteur de projet, se trouve un ancien moulin rénové, associé à une grande parcelle au nord de laquelle démarre un chemin piéton qui longe la vallée de La Cisse.



1/Vue depuis l'Avenue des Beaumonts, le moulin à gauche le long de la Cisse et la haie paysagère à droite, en bordure du secteur



2/Boisements en fond de parcelle du secteur OAP, vue depuis l'Avenue des Beaumonts

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Accès au secteur OAP depuis l'impasse de la Viette

b. Objectifs de l'OAP

- *Créer un maillage entre l'avenue des Beaumonts et l'impasse de la Viette*
- *Conserver les arbres existants et la haie arbustive face au moulin*
- *Prolonger la voie piétonne entre la Cisse et le groupe scolaire*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations idéalement situées à proximité des équipements et services. Les lots à bâtir sont accessibles par une voie de desserte perpendiculaire à l'avenue des Beaumonts qui boucle avec le lotissement existant impasse de la Viette, vers les équipements scolaires et de loisirs. Afin de préserver le caractère arboré de cette entrée de ville, une majorité du linéaire de haie arbustive existant et le noyer sont conservés, ainsi que les plus beaux sujets végétaux situés au sud-est du secteur.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Bosquet, boisement
- Bâti remarquable / élément de patrimoine repéré
- Cours d'eau

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est inséré au sein d'un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour préserver le cadre de vie existant et garantir une insertion harmonieuse des constructions, les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » sont à privilégier. Pour autant, les implantations proches de la voie, en « pignon sur rue » ou « maison sur cour » sont aussi recommandées. Elles permettent de prolonger le type d'implantation que l'on retrouve au sud du secteur, le long de la Grande Rue.
La création de parcelles en lanière, de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles.
Ces implantations permettent de limiter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Les constructions seront implantées de façon à minimiser les vis-à-vis avec les constructions existantes, mais aussi à préserver un maximum de la végétation en place. Le boisement à l'est du terrain est conservé autant que possible, tout comme la haie et le noyer donnant sur l'Avenue des Beaumonts qui participent à l'ambiance

très qualitative de cette entrée de ville. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Un espace commun est aménagé au contact de l'impasse de la Viette. D'usages variés, il peut accueillir entre autres quelques places de stationnement résident ou visiteur.

Un cheminement piéton traverse le secteur OAP au nord et permet de relier de façon sécurisée le sentier piéton au bord de la Cisse d'un côté, et d'accéder au groupe scolaire et terrains sportifs de l'autre.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une voie en sens unique, à l'ambiance intimiste et paysagère. C'est un espace partagé entre tous les usagers où la circulation se fait à vitesse réduite. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun à l'est de l'opération.
Une intersection est aménagée sur l'avenue des Beaumonts afin de permettre une insertion sécurisée des véhicules.

Les terrains sont accessibles uniquement depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **6** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Le cheminement piéton est associé à une noue paysagère qui permet la récolte des eaux de pluie.

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Poirier Vert	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 7 logements[1]	VALL-02	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur se situe au sud-ouest du bourg de Chouzy-sur-Cisse, commune déléguée de Valloire-sur-Cisse, dans un secteur d'anciens hameaux qui se sont étendus suite à la construction de nombreux pavillons en diffus. Le terrain à aménager est une dent creuse qui se trouve au contact direct de la zone agricole d'un côté et face à un grand terrain arboré qui abrite une ancienne ferme de l'autre. Il est longé au sud-est par la route de Villesavoir et au nord-ouest par un chemin rural appelé Le Poirier Vert.

Dans le hameau de Villesavoir, les constructions viennent au contact de la voie, soit en pignon, soit en façade sur rue, conférant à la rue un caractère villageois agrémenté de beaux murs en pierre sur la route de Villesavoir. Au contact du secteur OAP, à l'ouest, les constructions sont plus récentes, elles sont implantées en retrait de la rue, au milieu de la parcelle, et présentent des clôtures sur voie hétérogènes qui laissent percevoir de la végétation depuis la rue.

Les haies arbustives et les vues dégagées sur les champs alentours confèrent au quartier une ambiance générale rurale et arborée.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



b. Objectifs de l'OAP

- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Assurer une liaison piétonne avec le chemin du Poirier Vert*
- *Desservir des lots à bâtir situés en cœur d'îlot*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce terrain permet de valoriser une dent creuse dans un secteur pavillonnaire grâce à la création d'une voie de desserte interne en impasse accessible depuis la route de Villesavoir. Le chemin communal, nommé chemin du Poirier Vert au nord ne doit pas être aménagé afin de conserver sa vocation existante de chemin de circulation pour les engins agricoles.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace d'usage commun
Épaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Chemin rural ou sente existant conservé
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
Maillage viaire
Liaison douce et/ou cheminement piéton
Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Ceinturé à l'ouest et à l'est par un tissu bâti à dominante pavillonnaire, les futures constructions privilégient une implantation en retrait de la voie afin de garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement. Ponctuellement, des constructions proches de la voie peuvent être réalisées pour prolonger les formes urbaines qui se situent de l'autre côté de la route de Villesavoir.
La création de parcelles en lanière, de gabarits différents permet d'accompagner l'implantation de modèles variés, et de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles.
La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futures constructions.
Plusieurs constructions peuvent être desservies directement par la route de Villesavoir.

En fond d'opération, un espace commun est aménagé de façon qualitative. La végétalisation de cet espace permet de faire le lien avec les épaisseurs arborées limitrophes. Support d'usages variés, l'espace commun permet entres autres le retournement des véhicules. Il intègre la création d'un cheminement piéton qui rejoint le chemin du Poirier Vert au nord, et qui longe les champs.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

Les lots au contact de la zone agricole présentent en fond de jardin une haie végétale arbustive plantée d'essences diverses et locales afin de favoriser une transition douce et paysagère avec les champs cultivés.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie de desserte du quartier est une impasse courte, étroite, qui dessert des lots de part et d'autre et peut intégrer du stationnement longitudinal sur un côté afin de répondre aux besoins des habitants. Elle prend appui sur la route de Villesavoir, sur laquelle est aménagé un carrefour sécurisé permettant une insertion sans danger des véhicules à la sortie de la courbe. La voie de desserte est un espace partagé entre tous les usagers où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun en fond d'opération.

Quelques terrains au sud-ouest de l'opération sont accessibles directement depuis la voie existante, route de Villesavoir, pour lesquels la visibilité est meilleure par rapport à la courbe que les lots au nord. Les autres accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **7** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Héraudières	Extension urbaine	1 ha	Environ 12 logements[1]	VALL-03	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur se situe au nord du centre-bourg de Coulanges, commune déléguée de Valloire-sur-Cisse, relié à ce dernier par la rue des Plantes au nord-est et par le chemin des Héraudières au sud-ouest.
Ces deux voies prennent accroche sur la rue du Carroir, axe principal du bourg. Les habitations sont de styles et d'époques variées, plutôt imbriquées et à l'alignement continu ou ponctuel à proximité du bourg et plutôt de type pavillonnaire à mesure que l'on s'éloigne de la centralité.

Un espace naturel, fortement boisé, constitue un cœur d'îlot non bâti qui sépare le bourg du secteur à aménager. Les autres limites du site bénéficient d'un paysage ouvert sur la plaine agricole.



1/Le chemin des Héraudières se termine en impasse



2/Vue depuis la rue des Plantes sur le secteur de projet à gauche, en limite du boisement.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Gérer la frange avec les espaces naturels et agricoles*
- *Requalifier le chemin des Héraudières*
- *S'appuyer sur les voies existantes pour desservir l'opération*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg. La rue des Plantes au nord et le chemin des Héraudières au sud, qui est à requalifier, permettent de desservir aisément les futurs lots. Ces derniers prennent la forme de grandes lanières de tailles et d'épaisseurs variées, ce qui valorise l'hétérogénéité du tissu et rappelle les découpages des parcelles du centre-bourg.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Épaisseurs arborées à créer
Arbre isolé

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est inséré dans un tissu pavillonnaire où les constructions sont implantées en majorité en retrait de la voie et relativement proches les unes des autres en raison de leur proximité avec le centre-bourg de Coulanges. Pour permettre une insertion harmonieuse des futures constructions, les modèles sont variés afin de préserver l'éclectisme des constructions observées au sud-ouest du secteur. Proche de la voie, ou en retrait, c'est la diversité des implantions qui permet d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La juxtaposition des modèles permet aussi de limiter les vis-à-vis entre les espaces privés limitrophes.
Pour rendre possible cette variété de modèles, le découpage des parcelles se réalise en lanières, en respectant des tailles et des gabarits distincts.

Les clôtures et la végétalisation des espaces au contact de la voie et au sein des parcelles jouent donc un rôle primordial dans la perception qualitative de cette opération.
De plus, la végétation située en frange sud du secteur d'OAP est à prolonger dans le cœur de l'opération. Sa faisabilité est facilitée par les espaces généreux de fonds de jardins créés par le découpage des parcelles en lanière offrant la possibilité de végétaliser généreusement le cœur d'îlot.

La frange nord du secteur de projet est traitée de façon paysagère grâce à la plantation de haies arbustives afin de gérer une transition qualitative avec les espaces agricoles. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

A l'exception de la requalification du Chemin des Héraudières en allée étroite et carrossable, aucun aménagement de voirie n'est prévu. Les lots créés sont directement desservis au droit de la rue des Plantes et du chemin existant.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **10** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'assainissement est géré de façon individuelle, à la parcelle.

Eau potable

L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.

Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Le Tertre	Extension urbaine	2,9 ha	Environ 36 logements[1]	VALL-04	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le Tertre est un secteur situé à l'ouest du bourg historique de Chouzy-sur-Cisse, commune déléguée de Valloire-sur-Cisse, relié au bourg par la D58. L'ambiance de ce quartier est rurale, les vues sont dégagées sur l'espace agricole qui le borde. L'ambiance rurale repose aussi sur la présence d'anciennes fermes implantées en pignon sur rue sur la route du Tertre. Des pavillons construits progressivement le long des voies, en retrait, prolongent ce tissu historique.

Le terrain à aménager est situé en second rang, au contact des fonds de jardins existants, en bordure d'espace agricole. Il est accessible au nord par la route du Tertre. Au sud, un emplacement réservé sur les parcelles 19 et 127, permet un accès au secteur de projet. Le secteur de projet est bordé au nord par un cours d'eau.



1/Ambiance rurale, vue depuis le nord du secteur, dégagée sur les champs



2/Au sud, l'accès se fait par la route du Tertre

b. Objectifs de l'OAP

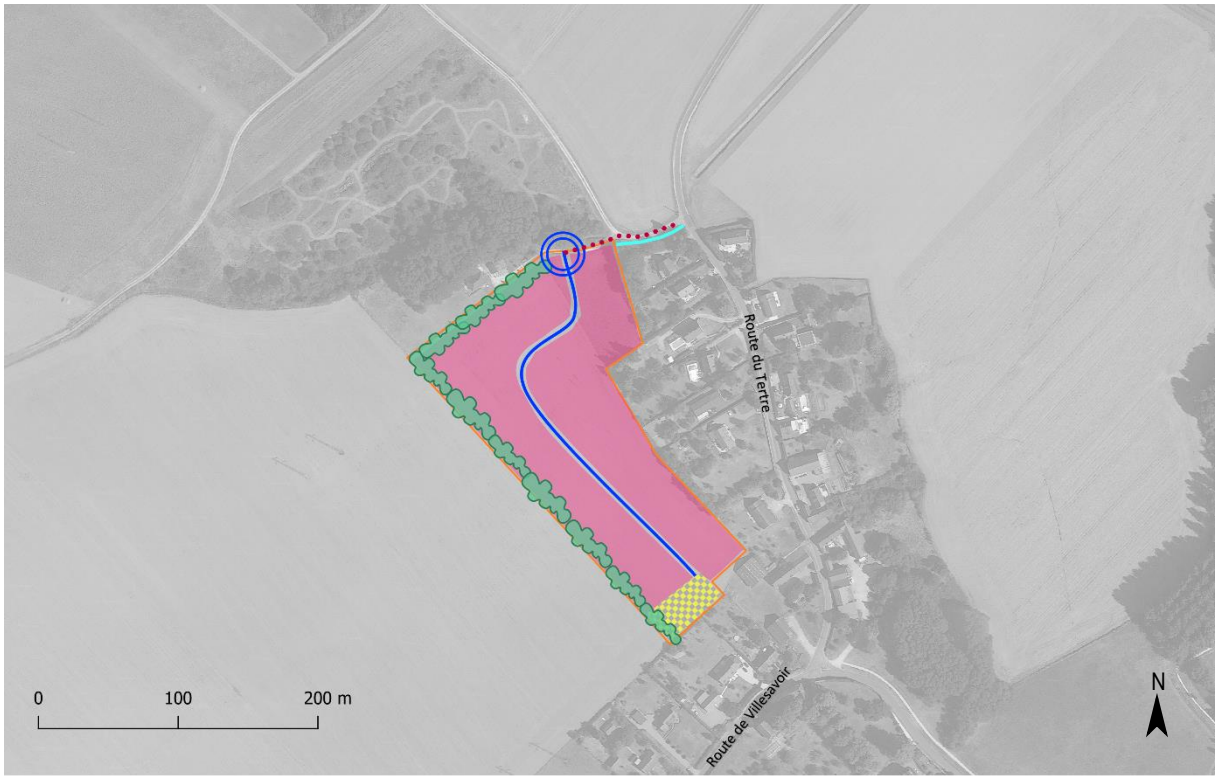
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Prolonger le cadre de vie existant*
- *Créer un maillage avec les voies existantes*
- *Faciliter l'accès aux fonds de jardin qui jouxtent le secteur de projet*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce quartier permet de desservir des lots en second rang grâce à la création d'une nouvelle voie de desserte interne reliée à la route du Tertre et assurant un bouclage. L'implantation des maisons prend en compte le contexte bâti existant et vient prolonger le cadre de vie plutôt jardiné de l'ensemble. La localisation du secteur en bordure d'espace agricole implique un traitement de la limite par une frange arborée en fond de jardin au sud-ouest.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Cours d'eau

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à restructurer
- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Rattaché au hameau le Tertre, le secteur est entouré au nord, à l'est et au sud de constructions de type pavillonnaire qui se sont développées en diffus le long de voies préexistantes Quelques constructions sont implantées au contact de la voie, en « façade sur rue » ou « pignon sur rue » notamment.
L'urbanisation de ce secteur se réalise dans le respect du cadre de vie environnant afin de prolonger les formes urbaines existantes. La zone 1AUv « esprit village » offre la possibilité d'une diversité d'implantations. A l'ouest de la voie, les constructions « façade sur rue », « pignon sur rue » ou « maison sur cour » sont à privilégier. Cette implantation permet de dégager des espaces de jardins d'un seul tenant à l'arrière des constructions et de les éloigner des espaces agricoles limitrophes.
Toutefois, une mixité ponctuelle des formes urbaines est attendue. Des implantations en retrait permettent d'éviter la systématisation d'un modèle et la création d'une ambiance monotone.

Pour optimiser le nombre de lots créés par voie, la création de parcelles en lanière de gabarits différents offre des espaces de vie variés et hétérogènes.

Une attention particulière est portée à la frange végétale à créer qui ceinture l'extrémité ouest et nord du secteur. L'objectif est d'aménager une lisière arbustive et arborée de qualité, composée d'essences variées, de hauteurs distinctes afin d'assurer le rôle de transition paysagère entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Cette lisière contribue à limiter les vues lointaines sur cette nouvelle opération.

Ainsi, pour ne pas porter atteinte aux éléments paysagers implantés en lisière, les clôtures sont végétalisées et les bâtiments principaux et annexes privilégient une implantation en retrait des limites parcellaires.

La végétation se développe aussi dans les espaces extérieurs privés, de manière à limiter les vis-à-vis entre les constructions.
Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ». La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace commun, support d'usages variés, est aménagé au sud du secteur. Il est ceinturé d'éléments paysagers et permet le retournement des véhicules. Il peut aussi accueillir quelques places de stationnement résident ou visiteur.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Au nord, la présence du cours d'eau implique la prise en compte de mesures liées à la gestion du ruissellement, afin d'éviter toute pollution accidentelle, notamment pendant la phase de travaux. La limite ouest du secteur est traitée de façon paysagère grâce à la plantation de haies arbustives afin de gérer une transition qualitative avec l'espace agricole. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le secteur est desservi par une voie en double sens. C'est une rue étroite à l'ambiance villageoise, bordée par des alignements bâtis continus ou ponctuels, mais aussi des clôtures végétalisées où la circulation se fait à vitesse réduite. Elle permet également la desserte de fonds de jardin voisins.

Au nord, une partie de la route existante est requalifiée afin de devenir l'amorce de la nouvelle voie de desserte du secteur de projet.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **36** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.
A noter : la présence d'un fossé le long de la voie d'accès au nord du secteur.

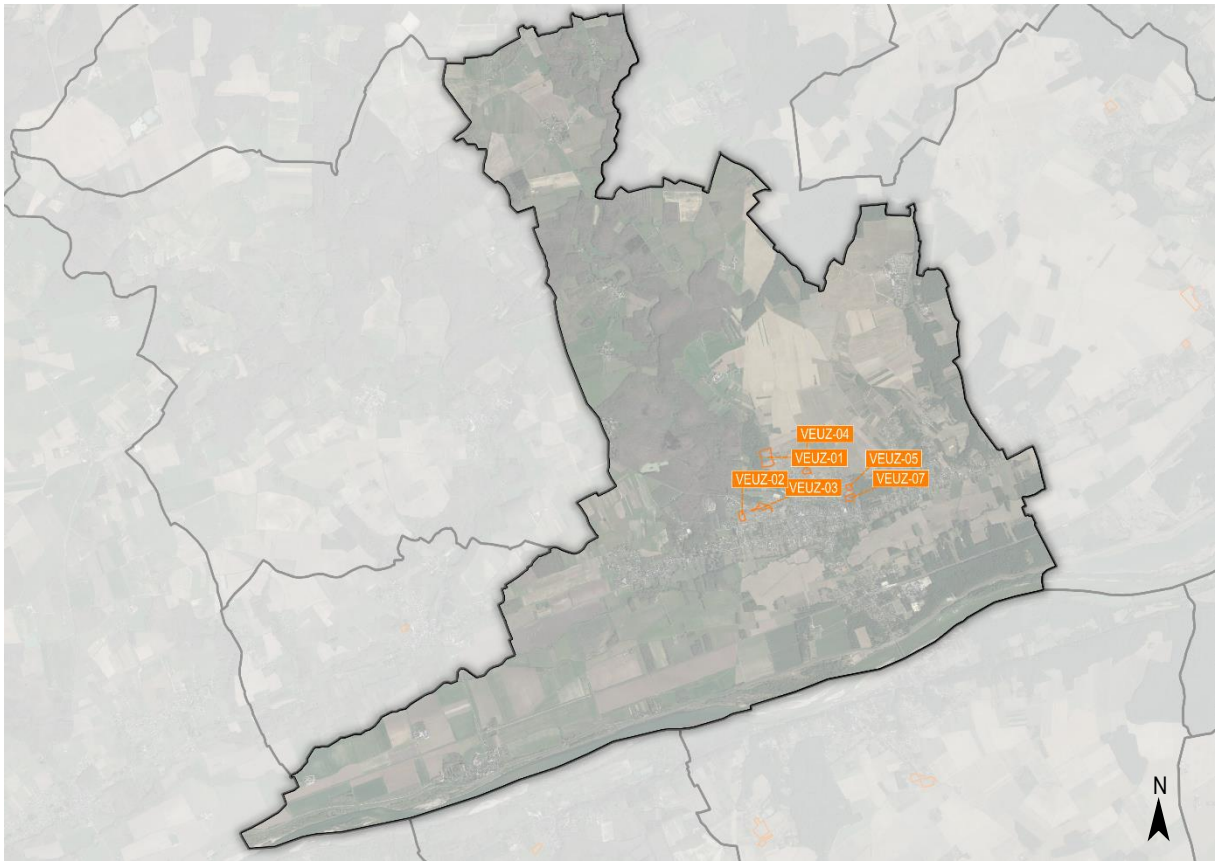
Eau potable
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement. Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

VEUZAIN-SUR-LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Plantes 1	Extension urbaine	2,7 ha	Environ 54 logements[1]	VEUZ-01	1AUj	Court terme
Les Champs Marquiers 1	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 12 logements[1]	VEUZ-02	1AUj	Moyen terme
Derrière le Four	Extension urbaine	1,3 ha	Environ 35 logements[1]	VEUZ-03	1AUj	Court terme
Les Bosseries Sud	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 12 logements[1]	VEUZ-04	1AUj	Court terme
Les Maillardières 1	Extension urbaine	0,4 ha	Environ 8 logements[1]	VEUZ-05	1AUj	Court terme
Les Maillardières 2	Extension urbaine	0,8 ha	Environ 15 logements[1]	VEUZ-06	1AUj	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Plantes 1	Extension urbaine	2,7 ha	Environ 54 logements[1]	VEUZ-01	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Plantes 1* est situé à l'entrée nord de la commune de Veuzain-sur-Loire, le long de la rue des Rapins.

C'est un espace de prairies de fauches, bordé par des boisements mixtes et plutôt denses, situé sur le haut du coteau du Cissereau. Un orme lisse, situé le long de la rue des Rapins, marque l'entrée nord du site. Ce secteur présente de nombreux atouts paysagers qui sont à préserver.

La rue des Rapins borde la partie nord du secteur, qui est ensuite longé par le chemin communal n°10. La voie permet de rejoindre le centre bourg au sud en quelques minutes à pied. Bien qu'encadré par des espaces naturels boisés, le secteur de projet se situe au contact d'une zone urbanisée, à l'est, le long de la rue des Rapins. Les constructions sont implantées en retrait de la voie, sur des parcelles en lanières.



1/Un secteur situé en entrée de ville qui présente de forts enjeux paysagers



2/Un secteur arboré, situé au contact de la forêt, accessible depuis la rue des Rapins

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver la végétation existante sur les franges et au centre du secteur*
- *Favoriser la mixité sociale et la diversité architecturale dans l'opération*
- *Mailler le nouveau quartier grâce à une voie de desserte interne*
- *Requalifier le chemin existant à l'est du secteur*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants, dans un environnement privilégié, en entrée de ville, grâce à la requalification du chemin communal servant de support à la voie de desserte qui maille le nouveau quartier. La végétation existante sur les lisières est en partie conservée et assure une transition paysagère avec la forêt. La végétation présente au centre de l'opération est valorisée par l'aménagement d'une coulée verte qui devient l'espace commun principal du quartier.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Arbre isolé
- Haie, alignement d'arbres

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Bâtir l'angle de rue (bâtiment ou murs)
- Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- P Espace de desserte et de stationnement à créer
- Chemin rural existant à requalifier

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'habitat où les typologies bâties sont les plus denses

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est connecté sur sa frange est à un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » sont privilégiés.
Des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » s'ajoutent aux modèles en retrait de la voie. Le paysage des voies nouvelles est ainsi rythmé par la variété d'implantations, ce qui contribue à limiter l'effet de répétitivité des formes urbaines ressenti lorsque les constructions respectent un unique modèle.

Les typologies plus denses (logements sociaux) sont implantées de façon privilégiée au nord du secteur, plutôt proche de la rue afin de dégager un jardin à l'arrière. Bien que la plupart des logements sociaux se situent sur la partie nord de l'opération, certains sont répartis ailleurs dans l'opération, afin de favoriser la diversité dans

la taille des parcelles et d'éviter les effets de répétition. En fond de jardin, la végétation existante permet d'assurer une transition végétale et un traitement qualitatif de la lisière.

La juxtaposition de modèles permet de réduire les vis-à-vis entre les constructions et de garantir l'intimité des espaces privés. Cette juxtaposition est un objectif poursuivi pour l'ensemble des futures constructions, même celles où des densités plus importantes sont attendues.

Pour rendre possible les divers modèles d'implantation, les parcelles sont de tailles et de gabarits différents. Le découpage en lanière permet de prolonger les formes parcellaires qui s'observent sur les espaces limitrophes et offre la possibilité de multiplier le nombre de lots desservi sur voie laissant ainsi la possibilité de créer des cœurs d'îlots plus généreux. La végétation peut ainsi se développer à l'arrière des constructions, et renforce l'ambiance paysagère du lieu, implanté au contact d'un espace boisé identifié au titre de la trame verte du territoire.

Un espace commun traverse l'opération d'ouest en est et assure un lien entre la forêt et la voie qui borde le quartier. C'est un espace convivial, récréatif, et très arboré aménagé au centre de l'opération, qui valorise la végétation existante sur le site. Il peut ponctuellement intégrer du stationnement pour répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le chemin communal situé à l'est est requalifié afin de pouvoir accueillir un flux de véhicules plus important lié à l'aménagement du quartier.

Une voie de desserte interne est aménagée afin de desservir des constructions de part et d'autre. Des carrefours sécurisés sont aménagés au niveau des connexions avec la voie requalifiée au sud et la rue des Rapins au nord. C'est un espace partagé où la circulation se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Elle est traversée au centre par l'espace commun. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **54** logements, dont environ 20 logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Champs Marquiers 1	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 12 logements[1]	VEUZ-02	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Les Champs Marquiers 1* » est situé à l'ouest de la commune de Veuzain-sur-Loire, au cœur d'un quartier pavillonnaire qui s'est constitué assez récemment, au fil de l'eau, avec des maisons implantées en retrait de la voie sur des parcelles en lanière.

Le site est une ancienne grande dent creuse qui fait l'objet aujourd'hui d'une opération de construction sur la partie est, composé de 16 maisons jumelées desservies par une voie centrale, ce qui permettra de conserver l'accès au secteur OAP depuis la rue Gilbert Navard.

Le secteur de projet est également accessible au sud par la rue des Champs Marquiers, via un accès situé entre deux constructions existantes, qui bénéficie d'un emplacement réservé pour le passage de la voie d'accès.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1 /Le terrain au contact de la rue Gilbert Navard est en cours de construction et permettra de conserver un accès au secteur OAP à l'est



2/ Depuis la rue des Champs Marquiers, un emplacement a été prévu pour permettre l'accès au cœur d'ilot

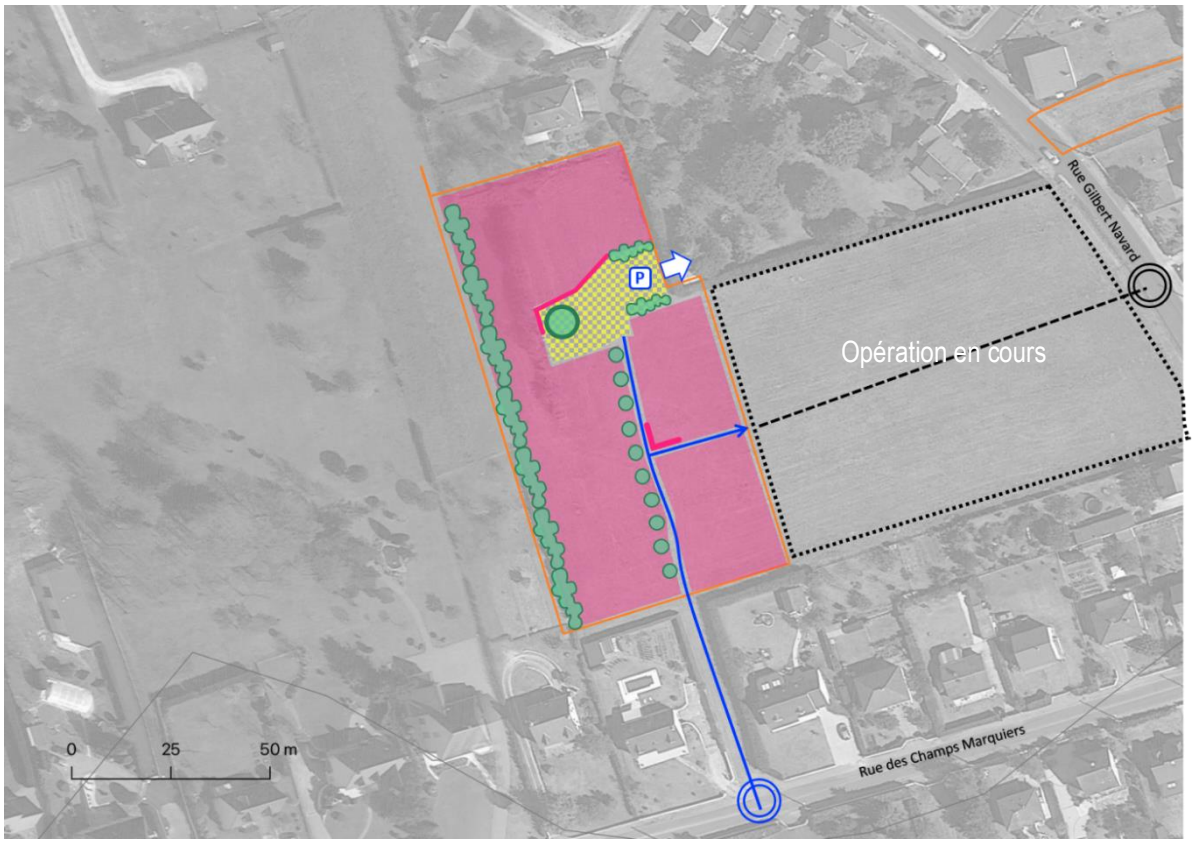
b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir le cœur d'îlot et assurer sa connexion aux voies existantes*
- *Connecter le secteur au projet d'aménagement en cours à l'est*
- *Permettre un bouclage viaire entre la rue des Champs Marquiers et la rue Gilbert Navard*
- *Aménager un espace de stationnement au cœur de l'opération*
- *Créer un espace public convivial et harmonieux, à l'échelle de l'opération*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur Les Champs Marquiers permet de valoriser un terrain en second rang dans un esprit de hameau, où les constructions sont organisées autour d'un espace commun planté qui permet l'accès aux lots à bâtir et le bouclage entre la voie en attente à l'est et la rue des Champs Marquiers au sud.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Bâtir l'angle de rue (bâtiment ou murs)

Alignement du bâti sur la placette

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées à créer

Haie, alignement d'arbres

Arbre isolé

3 PRINCIPE D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Espace de stationnement à créer

Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité entre les

futures constructions. L'angle de rue qui se situe sur la partie centrale de l'opération, au niveau du croisement des deux voies créées, est tenu par un mur de clôture ou de construction.

La partie nord de l'opération est organisée autour d'une placette, aménagée dans un esprit de cour commune, conviviale, bordée par des constructions ou des murs de clôtures. C'est un espace qui permet le retournement des véhicules en fond d'opération. Il est planté avec un bel arbre, qui apporte de l'ombre à cette placette en été. Ici, les modèles « pignons sur rue » et « maisons sur cour » sont privilégiés. L'ambiance hameau, où les constructions sont implantées ponctuellement au contact de l'espace commun et cadrent cet espace, est recherchée.

La frange ouest du secteur de projet est au contact d'un espace naturel, c'est pourquoi la transition est traitée de façon paysagère et qualitative par la plantation d'une haie arbustive composées d'essences locales et variées. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

De plus, au regard de la sensibilité du secteur vis-à-vis des co-visibilités depuis la terrasse et le Château de Chaumont-sur-Loire, l'aménagement veillera à :
- Préserver autant que possible les sujets arborés existants afin de limiter les vues sur les futures constructions.
- Planter des essences d'arbustes ou d'arbres persistants pour créer un filtre végétal permanent permettant de limiter les vues sur l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
La voie centrale aménagée sur un axe nord-sud permet la desserte de l'opération. Un carrefour est aménagé et sécurisé au niveau de sa connexion avec la rue des Champs Marquiers au sud. C'est une rue étroite, en double sens, qui se termine en impasse sur une cour commune qui permet le retournement des véhicules. Elle est bordée sur un coté au moins par un alignement d'arbres qui apporte de l'ombre sur l'espace public. L'ambiance recherchée est celle de l'allée, où l'espace est partagé entre tous les usagers et où le piéton est prioritaire. Elle ne permet pas le stationnement des véhicules.

La voie créée donne accès à un espace de stationnement, situé en fond d'opération, accessible via la placette. C'est un parking aménagé entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ce parking afin de le rendre plus agréable. La possibilité de desservir ultérieurement le fond de jardin qui borde l'opération dans le prolongement du parking, est conservée.

Une voie est créée à l'est, dans le prolongement de la voie aménagée dans le cadre de l'opération donnant sur la rue Gilbert Navard, afin de permettre un bouclage.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Derrière le Four	Extension urbaine	1,3 ha	Environ 35 logements[1]	VEUZ-03	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Les périmètres des abords de 500m autour de l'église Saint-Gervais-Saint-Protais et des vestiges du château d'Onzain et de ses jardins.**
  (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « Derrière le Four » est situé à l'ouest du bourg de Veuzain-sur-Loire. C'est une dent creuse arborée cernée par des terrains déjà bâtis à l'ouest et au sud. Il est bordé au nord par le gymnase et le parc de loisirs communal, qui se trouve en contrebas du secteur de projet. Le site présente une pente descendante orientée est/nord-est, en direction de la rue de l'Egalité.

Il est accessible à l'ouest par la rue Gilbert Navard et au sud-est par l'impasse du Labyrinthe via un accès entre deux constructions qui est de propriété communale (photo 1). Le secteur de projet s'insère dans un tissu pavillonnaire, résidentiel, marqué par des constructions implantées majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public.

La rue Gilbert Navard, qui permet l'accès au cœur d'ilot (photo 2), et la rue de l'Egalité à l'est mènent au bourg de Veuzain et aux équipements communaux en quelques minutes à pied. Une liaison piétonne existante qui se trouve dans le prolongement de l'accès depuis l'impasse du Labyrinthe permet de rejoindre la rue Gilbert Navard au sud.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ Depuis l'impasse du Labyrinthe, un passage entre deux constructions permet d'accéder au cœur d'ilot



2/ Sur la rue Gilbert Navard, les pavillons sont en retrait de la voie et le secteur est accessible par cette parcelle.

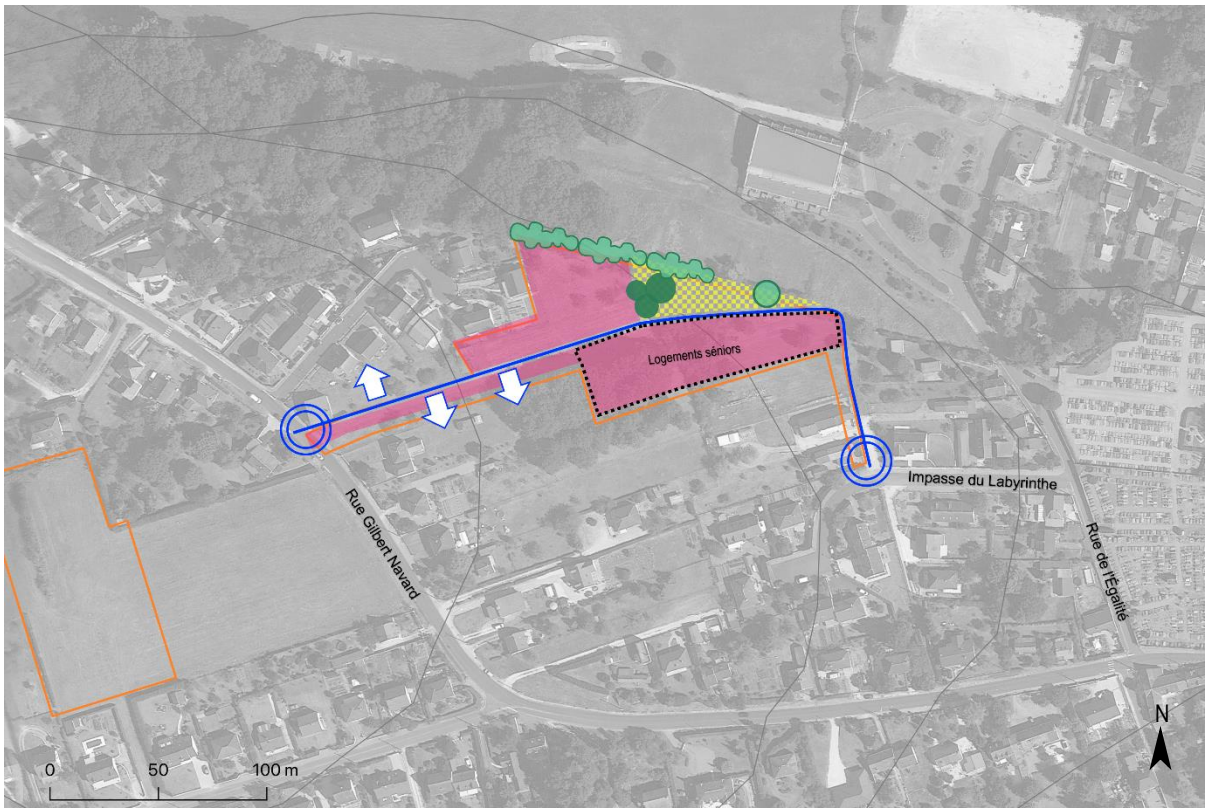
b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir le cœur d'îlot et assurer sa desserte depuis les voies existantes*
- *Valoriser la végétation existante dans le projet*
- *Permettre l'accès aux fonds de parcelles à l'entrée ouest depuis la voie créée*
- *Prendre en compte le tissu bâti et les habitants déjà présents*
- *Bien s'implanter dans la pente et qualifier la lisière nord (covisibilité depuis le gymnase et depuis la rue de l'Egalité)*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'opération permet de valoriser des parcelles en cœur d'îlot grâce à la création d'une voie de desserte interne connectée à la rue Gilbert Navard. Un bouclage est possible entre la rue Gilbert Navard et l'impasse du Labyrinthe. Un espace commun est aménagé au nord du secteur de projet et offre un belvédère sur la vallée du Cissereau situé en contrebas.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées
- Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Maillage viaire
- Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Le secteur est inséré au sein d'un tissu bâti où la majorité des constructions est implantée en retrait de la voie. Pour prolonger cette ambiance et garantir une insertion harmonieuse des constructions, les modèles de « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » sont à privilégier. Ponctuellement, des modèles proches de la voie comme le « pignon sur rue » ou la « maison sur cour » peuvent venir ponctuer la voie et en rythmer son parcours. Ces implantations permettent de limiter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La localisation des différents modèles se réalisera en fonction des découpages parcellaires afin de bénéficier des meilleures expositions pour les futurs logements.
Cette diversité dans les futures implantations permet de créer des espaces privés intimes, et de limiter les vis-à-vis entre des constructions limitrophes.

Au sud de la voie, l'implantation des constructions se fait de manière à préserver quelques bosquets d'arbres existants. Au nord de la voie, les modèles « maisons sur cour » et « pignons sur rue » sont privilégiés afin de bénéficier d'espaces extérieurs ensoleillés.

L'espace commun aménagé sur la partie nord de l'opération est un espace convivial à destination des habitants du quartier. Il permet le retournement de véhicules et le stationnement ponctuel afin de répondre aux besoins des habitants du quartier. Il offre une vue lointaine sur la vallée du Cissereau. Il est visible depuis la rue de l'Egalité et depuis le gymnase. Un soin particulier est donc porté à l'aménagement de cet espace et aux façades des constructions qui le bordent au sud. La plantation d'un arbre de grand développement vient compléter la végétation existante qui est conservée et valorisée par le projet.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
La voie de desserte interne créée est aménagée en double sens depuis la rue Gilbert Navard et permet de desservir les lots à bâtir de l'opération, y compris les logements séniors et les fonds de jardins qui sont longés par la voie. C'est une rue étroite bordée par les murs des constructions et de clôture où l'ambiance recherchée est celle de la ruelle étroite partagée entre tous les usagers.

La voie centrale dessert des parcelles en lanières implantées de part et d'autre ainsi que les fonds de jardins situés au contact de l'accès depuis la rue Gilbert Navard.

A minima, une liaison piétonne permet de rejoindre l'impasse du Labyrinthe depuis l'espace commun, si possible accompagnée d'une voie en sens unique qui permet un bouclage du quartier et évite l'effet d'impasse.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **35** logements, dont des logements ou des hébergements pour les seniors.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Bosseries Sud	Extension urbaine	0,6 ha	Environ 12 logements[1]	VEUZ-04	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Les périmètres des abords de 500m autour de l'église Saint-Gervais-Saint-Protais et des vestiges du château d'Onzain et de ses jardins.**
  (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur des Bosseries Sud se trouve dans le prolongement du lotissement des Bosseries, situé au nord de la commune de Veuzain-sur-Loire, en limite de la zone urbanisée. C'est un quartier pavillonnaire où les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie, dégageant ainsi un espace végétalisé visible depuis la rue. Ce quartier comprend des maisons individuelles de tailles variées, avec jardins mais aussi des petites maisons groupées, aménagées le long de la rue des Bosseries sur des parcelles en lanières. Leur implantation en léger retrait de la voie dégage un jardin à l'arrière et permet de créer un cœur d'îlot végétalisé. Le quartier est maillé par un réseau important de chemins piétons qui permet des liaisons internes, mais aussi un accès pour les habitants aux équipements et aux services situés dans le centre bourg de la commune.

Le site OAP des Bosseries Sud est un espace en friche actuellement. Il est bordé au nord et à l'est par l'espace agricole, sur lequel pousse notamment de la vigne. A l'est du secteur, on trouve quelques arbres qui viennent ponctuer ce paysage ouvert et qui seront conservés dans le cadre de l'opération. Le secteur est concerné par un périmètre Monument Historique lié à l'église et au château d'Onzain.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir le cœur de l'îlot*
- *Restructurer le chemin existant au sud dans la continuité de la rue des Bosseries*
- *Aménager un espace commun répondant aux besoins des habitants du quartier*
- *Traiter la lisière avec l'espace agricole à l'est*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur des Bosseries Sud permet d'accueillir de nouvelles constructions en continuité d'un secteur résidentiel grâce à la création d'une voie de desserte interne en sens unique qui boucle sur la rue des Bosseries au sud, requalifiée et prolongée au droit du secteur afin de permettre le passage des véhicules.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP
- Arbre isolé

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
- Espace d'usage commun
- Epaisseurs arborées

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Chemin rural existant à requalifier
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Maillage viaire
- P Espace de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Situé au contact d'un tissu pavillonnaire plus ou moins dense, les futures constructions respectent ce type d'implantation afin de s'intégrer harmonieusement avec les espaces environnants.
Les modèles en retrait de la voie en « jardinet à l'avant » et « jardin à l'avant » sont ainsi à privilégier, notamment sur la partie sud du secteur, le long du chemin qui prolonge la rue des Bosseries et au nord de la nouvelle voie afin d'offrir les conditions optimales d'ensoleillement pour les futures constructions.
Ces implantations en retrait au sud de l'opération permettraient de dégager des espaces de jardins où les plantations de haies d'essences variées, d'arbustes ou arbres de hauts jets constitueraient une ambiance végétale le long du chemin qui prolonge la rue des Bosseries.

En revanche, au sud de la voie créée, les modèles en « pignon sur rue » ou « maison sur cour » pourraient prendre place et contribuer à limiter les effets de la répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Les alternances de modèles le long de la nouvelle voie rythmeraient ainsi le paysage de la rue, qui pourrait être ponctué d'espaces jardinés, de murs de clôtures ou de façades.

Pour rendre possible cette diversité, les découpages parcellaires en lanière, de gabarits différents sont favorisés. Ils permettent à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, et à son orientation.

De plus, au regard de la sensibilité du secteur vis-à-vis des co-visibilités depuis la terrasse et le Château de Chaumont-sur-Loire, l'aménagement veillera à :

- Préserver autant que possible les sujets arborés existants afin de limiter les vues sur les futures constructions.
- Planter des essences d'arbustes ou d'arbres persistants pour créer un filtre végétal permanent permettant de limiter les vues sur l'opération.

La placette aménagée à l'est permet des usages variés, répondant aux besoins des habitants du quartier. C'est un espace convivial, où les arbres existants conservés dans l'opération apportent de l'ombre en été. Des plantations d'essences locales peuvent venir enrichir cet espace et créer une ambiance champêtre sur la frange est du quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».
La desserte du quartier se fait depuis la partie existante de la rue des Bosseries, à l'ouest de l'opération. Les logements sont desservis depuis la nouvelle voie créée dans le cadre de l'aménagement de la zone. La sortie des voitures se fait à l'est, sur le chemin rural existant, qui est requalifié pour permettre une circulation plus importante de véhicules.

La voie créée est une rue étroite, aménagée en sens unique, qui permet un bouclage sur la rue des Bosseries, réaménagée elle-aussi en voie à sens unique. Ces rues sont des espaces partagés entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun à l'est de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Maillardières 1	Extension urbaine	0,4 ha	Environ 8 logements[1]	VEUZ-05	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour des vestiges du château d'Onzain et de ses jardins.** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Maillardières 1* se situe à l'est du bourg de Veuzain-sur-Loire, dans un tissu pavillonnaire composé de maisons groupées sur la rue Flavien Lhomme au nord, des petites résidences et de parcelles en lanières le long de la rue Georges Diard sur lesquelles les maisons sont implantées en retrait de la rue, dégageant à l'avant des espaces jardinés et arborés.

Il est bordé au sud par une maison implantée au milieu d'une grande parcelle arborée, accessible depuis le chemin des Bigottières aménagé dans le prolongement de la rue Georges Diard. Il est bordé à l'est par le bois d'Asnières, qui est un atout paysager pour ce secteur. Le lieu est aujourd'hui occupé par quelques vignes et des friches arbustives qui se sont développées dans le prolongement du bois. Il est accessible depuis la rue Flavien Lhomme, au nord, via une parcelle qui appartient à la commune.

Les terrains situés à l'ouest du secteur de projet, au contact du chemin des Bigottières, font l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP), qui a permis de financer le réaménagement du chemin des Bigottières.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ La lisière urbaine depuis la rue Georges Diard



2/ L'accès depuis la rue Flavien Lhomme en limite de l'opération groupée

b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir des lots aménagés en cœur d'îlot*
- *Favoriser la diversité architecturale et la mixité sociale*
- *Limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de valoriser un espace en friche situé dans le prolongement du tissu bâti et d'aménager environ **8** logements. Les terrains aménagés au sein de l'opération sont desservis grâce à la création d'une nouvelle voie de desserte accessible depuis la rue Flavien Lhomme.





b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Inséré au sein d'un cadre de vie pavillonnaire arboré, les futures constructions s'implantent en privilégiant les modèles en retrait de la voie afin de s'intégrer harmonieusement avec les espaces bâtis environnants.
Les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » peuvent être accompagnés de quelques modèles au contact de la voie, de type « pignon sur rue » ou « maison sur cour ». Cette diversité limite les effets de répétitivité des formes urbaines et offre la possibilité dans un environnement aussi boisé, d'orienter les constructions en fonction des arbres existants afin de préserver les plus beaux sujets.

L'ambiance arborée est renforcée par la plantation d'une épaisseur arborée à l'ambiance champêtre, au contact des maisons groupées accessibles depuis la rue Flavien Lhomme, afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

De plus, au regard de la sensibilité du secteur vis-à-vis des co-visibilités depuis la terrasse et le Château de Chaumont-sur-Loire, l'aménagement veillera à :

- Préserver autant que possible les sujets arborés existants afin de limiter les vues sur les futures constructions.
- Planter des essences d'arbustes ou d'arbres persistants pour créer un filtre végétal permanent permettant de limiter les vues sur l'opération.

Un espace commun arboré est aménagé sur la partie ouest de l'opération, au contact de l'espace ouvert accessible depuis le chemin des Bigottières. C'est un espace convivial et récréatif qui peut permettre de desservir les parcelles situées au contact, et qui peut être prolongé par une voie ou une liaison piétonne permettant de boucler sur le chemin des Bigottières via la parcelle qui est de propriété communale.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Tous les lots sont desservis par la placette aménagée au centre de l'opération et par la nouvelle voie de desserte créée. C'est une rue étroite où la circulation se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une zone de rencontre entre tous les usagers est aménagée sur la rue Flavien Lhomme.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **8** logements, dont 50% de logements sociaux, majoritairement sous forme d'accession sociale à la propriété.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Maillardières 2	Extension urbaine	0,8 ha	Environ 15 logements[1]	VEUZ-06	1AUj	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre des abords de 500m autour des vestiges du château d'Onzain et de ses jardins.** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Les Maillardières 2* se situe à l'est du bourg de Veuzain-sur-Loire, dans un tissu pavillonnaire composé de parcelles en lanières desservies par la rue Georges Diard sur lesquelles les maisons sont implantées en retrait de la rue, dégageant de grands espaces jardinés et arborés. Il est bordé au nord par une maison implantée au milieu d'une grande parcelle arborée, accessible depuis le chemin des Bigottières. Il est bordé au sud par la Gendarmerie Nationale.

Le site présente un fort dénivelé vers le sud. C'est un secteur très arboré, bordé à l'est par le bois d'Asnières. La végétation est préservée autant que possible dans le cadre du projet d'aménagement. Le chemin des Bigottières se prolonge au sud pour les piétons et mène au centre-bourg et aux équipements, services et commerces. Il présente lui aussi une forte pente vers le sud.

Ce secteur fait l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP), au même titre que le secteur *Les Maillardières 1.*



1/Accès piéton au sud par un chemin présentant une forte pente



2/Ambiance arboré et paysagère le long de l'accès qui constituera la future desserte des secteurs d'OAP « Les Maillardières »

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Créer un maillage piéton avec les sentiers existants*
- *Desservir des terrains à bâtir aménagés dans le cœur d'îlot*
- *Valoriser la végétation existante*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations dans un cadre arboré très agréable. Le chemin des Bigottières est requalifié afin de permettre la desserte du secteur, dont les lots à bâtir sont accessibles depuis une nouvelle voie centrale aménagée en impasse.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP
Arbre isolé

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton
Chemin rural ou sente existant conservé
Chemin rural existant à requalifier
Accès vers terrains privés à assurer
Espace de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Inséré au sein d'un cadre de vie pavillonnaire arboré et peu bâti, les futures constructions s'implantent en privilégiant les modèles en retrait de la voie afin de s'intégrer harmonieusement avec les espaces bâtis environnants et de préserver des limites parcellaires végétalisées.
Les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » peuvent être accompagnés de quelques modèles au contact de la voie créée, de type « pignon sur rue » ou « maison sur cour ». Cette diversité limite les effets de répétitivité des formes urbaines et offre la possibilité dans un environnement aussi boisé, d'orienter les constructions en fonction des arbres existants afin de préserver les plus beaux sujets.

De plus, au regard de la sensibilité du secteur vis-à-vis des co-visibilités depuis la terrasse et le Château de Chaumont-sur-Loire, l'aménagement veillera à :

- Préserver autant que possible les sujets arborés existants afin de limiter les vues sur les futures constructions.
- Planter des essences d'arbustes ou d'arbres persistants pour créer un filtre végétal permanent permettant de limiter les vues sur l'opération.

En fond d'opération, un espace commun arboré est aménagé, bordé par les murs de clôtures et des constructions, qui constituent des espaces « tenus ». Support d'usages variés, il permet entre autres le retournement des véhicules, le stationnement ponctuel des résidents et visiteurs, ou encore la desserte d'un fond de jardin à proximité. De cette placette, une liaison piétonne permet de rejoindre le réseau de cheminement et promenade dans le bois d'Asnières à l'est du secteur.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.
Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Le secteur est desservi par une voie aménagée en impasse, connecté au chemin des Bigottières qui est requalifié pour permettre la circulation accrue des véhicules. Cette rue est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun à l'est de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Quelques terrains peuvent être accessibles directement depuis le chemin existant des Bigottières. Les autres accès aux logements se font depuis la voie créée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **15** logements.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Eau potable

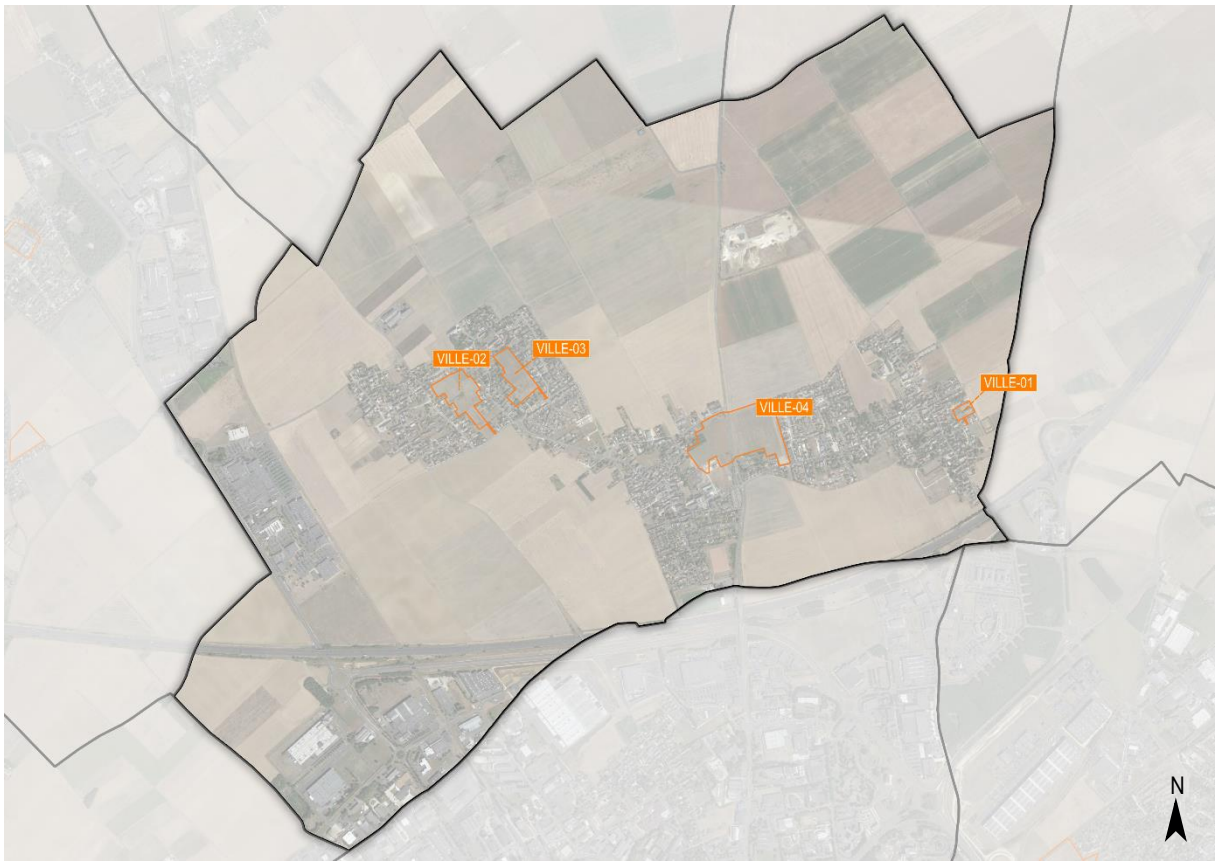
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

VILLEBAROU

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Francillon	Optimisation foncière	Environ 0,5 ha	Environ 6 logements[1]	VILLE-01	Uj2	-
Villebrême	Optimisation foncière	Environ 3,1 ha	Environ 50 logements[1]	VILLE-02	1AUj	Long terme
Villeflanzy	Optimisation foncière	Environ 2,3 ha	Environ 35 logements[1]	VILLE-03	Uj2	-
Parc des Mézières	Extension urbaine	9,5 ha	Environ 130 logements[1]	VILLE-04	Up1 / Uj1	-



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Francillon	Optimisation foncière	Environ 0,5 ha	Environ 6 logements[1]	VILLE-01	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 10 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur est situé à l'est de la commune de Villebarou à proximité de la route de la Chaussée Saint Victor. Il faut emprunter la rue de la Fuie pour s'en approcher. Les terrains sont situés en cœur d'îlot et seul un accès sur la rue de la Fuie permet de les désenclaver.

A l'ouest, le secteur est bordé par un tissu villageois où la présence de constructions au contact de la voie implantées selon les modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour », dominent. Au nord et au sud, l'urbanisation est plus récente, le découpage parcellaire est relativement homogène et les constructions sont implantées en retrait de la voie. A l'est, le secteur bénéficie de vues dégagées sur l'espace agricole.

Les terrains sont ceinturés par de beaux murs en pierre repérés au titre des éléments de paysage dans le règlement graphique.



1/ Les constructions situées à l'entrée de la rue de la Fuie poursuivent l'ambiance villageoise de la route de la Chaussée Saint Victor



2/ Des implantations de type pavillonnaire le long de la rue du Moulin

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Le secteur est bordé par un chemin rural et des murets en pierres qui sont conservés

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser le foncier en cœur d'îlot et aménager des lots à bâtir proches du cœur de bourg*
- *Préserver les murs en pierres repérés qui ceinturent le secteur*
- *Permettre l'accès aux constructions via l'accès sur la rue de la Fuie*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'îlot grâce à la création d'une voie double sens en impasse reliée à la rue de la Fuie. Le chemin communal, nommé Chemin de la Croix Coq au nord ne doit pas être aménagé afin de conserver sa vocation existante de chemin de circulation pour les engins agricoles. Les murs en pierres repérés doivent être conservés afin de préserver l'héritage patrimonial de ce secteur.



b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie résidentiel existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. Les constructions sont implantées majoritairement en retrait des limites afin de préserver les murs en pierres existants. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

A l'est de l'opération, un espace commun est aménagé entre deux parcelles. Support d'usages variés, il permet entre autres le stationnement ponctuel des visiteurs et le retournement des véhicules en fond d'impasse.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces communs afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux

pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Une voie en impasse aménagée en double sens dessert l'ensemble de l'opération depuis la rue de la Fuie. Cette rue est un espace partagé entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse réduite et utilisée uniquement par les riverains. Le stationnement des visiteurs est organisé sur l'espace commun à l'est de l'opération. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Tous les terrains sont accessibles depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **6** logements.

e. Gestion des réseaux

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur la rue de la Fuie par Agglopolys. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Villebrême	Optimisation foncière	Environ 3,1 ha	Environ 50 logements[1]	VILLE-02	1AUj	Long terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 10 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur est situé au cœur du lieu-dit Villebrême, à l'ouest de la commune de Villebarou et à proximité de la rue principale du centre ancien. Il s'agit d'un grand cœur d'ilot de prairie de fauche en friche. Le secteur de projet est mis à distance des voies par un tissu pavillonnaire constitué de maisons implantées en retrait de la voie, laissant percevoir depuis l'espace public des jardinets plantés. Certaines parcelles ont déjà évolué, et des constructions en second rang sont accessibles par des allées en drapeau.
L'ilot est délimité par quatre voies périphériques, la route de Villeflanzy à l'est, la rue des Laurières au nord, la rue de la Gare à l'ouest et la rue des Chaumettes au sud, qui permettent d'accéder au cœur d'ilot à aménager via des emplacements réservés entre les constructions existantes.



1/ Vue depuis la rue des Chaumettes au sud sur le secteur à aménager



2/ Vue sur la rue des Laurières au nord avec des constructions récentes à droite

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser le foncier en cœur d'îlot et aménager des lots à bâtir*
- *Réaliser un bouclage avec les quatre rues bordant l'îlot*
- *Créer un espace commun qualitatif en cœur d'îlot*
- *Varier les modèles d'implantation en créant des accroches bâties sur voie.*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'îlot grâce à la création d'un maillage relié aux quatre rues bordant le site. Un grand espace commun qualitatif et planté anime le cœur de l'opération.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Bâtir l'angle de rue (bâtiment ou murs)
- Alignement partiel du bâti sur placette/voie
- Espace d'usage commun
- Epaisseurs arborées
- Bosquet, boisement

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- A — Voie d'accès principale à double sens
- B — Voie de desserte à double sens
- C — Voie d'accès secondaire à sens unique
- Accès vers terrains privés à assurer
- Accès privé existant
- P — Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une ambiance résidentielle et arborée, à l'image des constructions le bordant. Pour prolonger ce cadre de vie et garantir une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, les modèles « jardinets à l'avant » et « jardins à l'avant » sont privilégiés.
Des modèles « pignon sur rue » ou « maison sur cour » s'ajoutent aux modèles en retrait de la voie. Le paysage des voies nouvelles est ainsi rythmé par la variété d'implantations, ce qui contribue à limiter l'effet de répétitivité des formes urbaines ressenti lorsque les constructions respectent un unique modèle.

La juxtaposition de modèles permet de réduire les vis-à-vis entre les constructions et de garantir l'intimité des espaces privés.

Pour rendre possible les divers modèles d'implantation, les parcelles sont de tailles et de gabarits différents. Le découpage en lanière permet de prolonger les formes parcellaires qui s'observent sur les espaces limitrophes et offre la possibilité de multiplier le nombre de lots desservi sur voie laissant ainsi la possibilité de créer des cœurs d'îlots plus généreux.

L'espace commun central est un espace arboré et convivial, de rencontre, de jeux entre les habitants du quartier, bordé par les constructions et les murs des clôtures. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Le long des limites nord, est et ouest en limite proche des constructions voisines existantes, une lisière arborée composée d'essences locales, dans un esprit champêtre, est créée. Celle-ci permet d'assurer un filtre végétal et limiter les vis-à-vis avec les bâtis existants proches.

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La voie A est la rue principale du quartier. C'est la voie d'accès nord/sud qui vient se connecteur aux rues des Laurières et des Chaumettes, elle est aménagée en double sens et bordée par les clôtures existantes. C'est une voie étroite où la circulation se fait à vitesse réduite, et où le piéton peut cheminer en sécurité. Elle peut intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal du côté opposé aux constructions.

Les voies B sont des ruelles étroites internes en double sens, où les usages sont partagés. Elles permettent de desservir les lots et peut aussi être empruntée par les piétons pour traverser le secteur en nord/sud.

La voie C est une voie d'accès secondaire est/ouest connectée aux rues de la Gare et de Villeflanzy. Cette voie est étroite en sens unique et ne dessert pas de terrains.

En complément des stationnements longitudinaux, deux poches de stationnements sont créées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre

plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Ils sont positionnés de façon à permettre l'accès et la desserte de fonds de jardins situés au contact du secteur et présentant un potentiel d'optimisation foncière.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **50** logements, dont 25% de logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Chaumettes.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue des Laurières et rue des Chaumettes et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Villeflanzy	Optimisation foncière	Environ 2,3 ha	Environ 35 logements[1]	VILLE-03	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 10 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur est situé au cœur du lieu-dit Villebrême, à l'ouest de la commune de Villebarou à proximité de la zone commerciale. C'est aujourd'hui un espace en friche en cœur d'ilot, mis à distance des voies périphériques par un tissu résidentiel varié. L'ilot en question est défini par la route de Villeflanzy à l'ouest, le chemin des Gouaches à l'est et la rue de la Croix Rouge au sud.

Au nord du secteur, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie et sont ceinturées de murs en pierre repérés au règlement graphique. A l'est du terrain d'OAP se trouve un lotissement récent au sein duquel les maisons sont implantées en milieu de parcelles. Le long des fonds de jardin, un sentier piéton appelé le chemin des Gouaches relie la rue de la Croix Rouge à la rue de la Petite Mare selon un axe nord-sud (photo1). Enfin, l'ouest du secteur est composé de pavillons, implantées au fil du temps le long de la route de Villeflanzy, en retrait, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public. Certaines parcelles ont déjà muté et l'on observe des maisons en second rang accessibles par une allée en drapeau.



1/ Vue depuis la rue de la Croix Rouge au sud sur le secteur à aménager



2/ Vue d'une extrémité du chemin des Gouaches au nord, longé sur une partie par un mur en pierre à protéger

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser le foncier en cœur d'îlot et aménager des lots à bâtir*
- *Préserver les murs en pierre repérés au nord*
- *Créer un bouclage piéton en prolongement du chemin des Gouaches*
- *Aménager des espaces publics en cœur de quartier*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'îlot grâce à la création de voies de desserte en impasse. Les accès routiers ne peuvent se faire qu'au sud par la rue de la Croix Rouge. Un maillage de voies douces permet de relier le cœur d'ilot aux voies périphériques. Des murs en pierres sont repérés au nord du secteur et conservés lors de l'aménagement.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP
Muret et mur en pierre

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER
Espace d'usage commun

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
A Voie d'accès principale à double sens en impasse
B Voie de desserte à double sens en impasse
Liaison douce et/ou cheminement piéton
Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une ambiance résidentielle et arboré, à l'image des constructions le bordant. Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles en lanière et l'implantation des constructions sont variés. Au regard des implantations traditionnelles présentent au nord de l'OAP et considérant l'orientation nord-sud de la voie A, les implantations en « pignon sur rue » sont notamment recherchées le long de celle-ci. Au-delà de cette voie, les modèles peuvent être proche ou en retrait de la voie. En effet, les opportunités sont nombreuses et permettent de choisir la bonne implantation en fonction du découpage des lots et de leur orientation, tout en évitant les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants. Selon les modèles choisis, des jardinets ou jardins peuvent être créés à l'avant ou l'arrière des maisons et contribuer à préserver le caractère paysager de ce secteur. En entrée nord et contre l'espace commun central le bâti s'implante de préférence en limite sur voie pour structurer ces espaces.

Des espaces communs arborés sont aménagés au sein du quartier. Ce sont des espaces conviviaux, de rencontre et/ou de jeux pour les habitants du quartier. Ils sont aménagés entre les constructions, accessibles depuis la voie principale et par les chemin piétons qui traversent le quartier et assurent une liaison douce avec le chemin des Gouaches au nord et la rue de Villeflanzy à l'ouest. Le maillage de liaisons douces est complété par une liaison nord/sud reliant la rue de la croix Rouge au chemin des Gouaches.

Ces espaces communs peuvent être complétés d'un espace de nature, permettant aux habitants du quartier profiter d'un espace vert de qualité aux multiples usages.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

Les murs en pierres repérés au nord sont conservés et valorisés dans le cadre de l'opération.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». La rue A est la rue principale du quartier. C'est la voie d'accès nord/sud qui se connecte à la rue de la Croix Rouge. Elle est aménagée en double sens, en impasse, dans un esprit de village, bordée par les murs des constructions et des clôtures de chaque côté, afin de créer un espace tenu. C'est une voie étroite où la circulation se fait à vitesse réduite, où le piéton peut cheminer en sécurité, et qui peut intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal sur un seul côté. Un demi-tour est possible sur l'espace commun à l'extrémité de la voie où l'on trouve également quelques stationnements.

La voie B permet de desservir l'ouest depuis la voie principale. C'est une rue étroite à double sens, en impasse, bordée par les murs de clôture et la végétation de chaque côté. C'est un espace partagé entre tous les usagers, où l'ambiance recherchée est celle de la ruelle. Celle-ci débouche sur un espace commun avec quelques stationnements, permettant de faire demi-tour.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **35** logements dont 25% de logements sociaux.

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de la Croix Rouge. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue de la Croix Rouge et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Parc des Mézières	Optimisation foncière	9,5 ha	Environ 130 logements[1]	VILLE-04	Up1 / Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)** pour des projets dont l'emprise est supérieure à 10 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte

a. Eléments de contexte

La Zone d'Aménagement Concerté du « Parc des Mézières » recouvre une superficie d'environ 9,5 Ha. Elle porte sur deux secteurs territorialement distincts qui se localisent de part et d'autre de la route départementale 924 reliant Blois à Châteaudun, cette dernière étant exclue du périmètre.

- Le secteur Ouest est limité par la rue des Perrières au Nord et la rue des Lions à l'Ouest.
- Le secteur Est, quant à lui, est délimité par le chemin rural n°24 au Nord, la RD 924 à l'Ouest, la rue du Moulin au Sud, et est bordé à l'Est par le lotissement dit de la Playe.

La RD924 traversant ce secteur est support de bruit et est classé catégorie 4, ce qui engendre une isolation acoustique particulière des constructions à respecter (voir pièce n°6.7).

Les deux secteurs objets de la ZAC forment actuellement un espace non bâti. Son urbanisation permettra de recréer le lien entre le centre-bourg et l'Ouest du hameau de Francillon, dont le développement récent s'est réalisé sous forme de lotissement.

De plus, le périmètre de la ZAC comprend, sur le secteur Est, un ensemble bâti constitué de plusieurs entités contigües : des locaux commerciaux (garage automobile une maison d'habitation inoccupée et un hangar. Au total, les bâtiments représentent une surface totale d'environ 580 m ², et sont édifiés sur deux parcelles d'une superficie totale de 7 225 m². La Commune s'est rendue propriétaire de l'ensemble immobilier en 2013, par voie d'expropriation, et loue désormais une partie des locaux au garagiste.
A ce stade du dossier, le contexte n'ayant pas évolué avec le garagiste, la Collectivité se laisse la possibilité, comme le permet la procédure de ZAC, de supprimer les bâtiments y compris le garage, afin d'édifier de nouveaux logements et des commerces ou activités, ou de conserver l'activité en place en complétant par des logements, commerces et activités.

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



1/ La D924, aussi appelée Route de Châteaudun, constitue l'entrée nord de la commune



2/ Accès au secteur depuis la rue du Moulin, au sud



3/ Accès à la partie ouest de la ZAC en cours d'aménagement, par la rue des Perrières où le mur en pierres est conservé

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

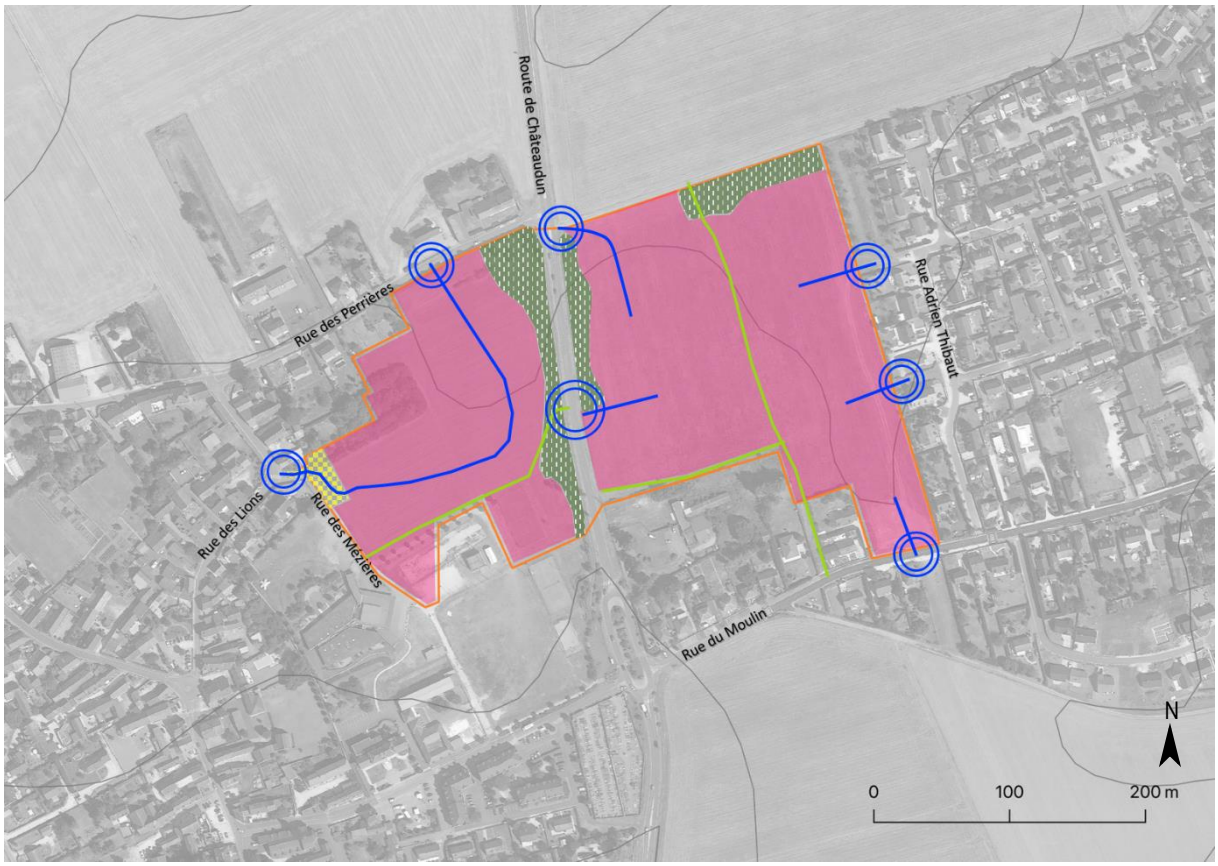
L'opération et ses aménagements permettent à la Commune de créer une nouvelle frange urbaine, une nouvelle entrée, plus maîtrisée, plus qualitative et plus harmonieuse. Ce secteur de développement est stratégique de par sa position géographique : proximité des équipements publics notamment et périscolaires scolaires, commerces et services. En relation directe avec le centre bourg de Villebarou, le nouveau quartier du parc des Mézières s'inscrit dans la continuité de l'existant.

Le quartier est conçu à partir de principes d'aménagement qualitatifs qui sont :

• Une diversité d'offre de logement afin de développer une mixité sociale et de répondre aux besoins de différentes populations. Le quartier prévoit notamment le développement d'un quartier « intergénérationnel ».

• La valorisation des déplacements doux (piétons et cycles). Le quartier est irrigué par un maillage de liaisons douces et de chemins qui facilitent les déplacements à pied ou en vélo. Ces chemins permettent de relier le quartier au reste du territoire communal (commerces, écoles, maisons de l'enfance ...)

• L'aménagement d'espaces verts de qualité qui assurent la transition entre espaces urbains et espaces agricoles. Ils permettent aux habitants, actuels et futurs, de disposer d'un cadre de vie agréable et naturel. Le quartier est également ponctué de petits espaces de convivialité, propices aux jeux et aux rencontres (placettes, espaces de promenade...)



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Espace de nature

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Maillage viaire

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Des aménagements d'accès seront réalisés sur les voies principales :

- Route de Châteaudun
- Croisement avec la Rue du Moulin
- Rue Adrien Thibault

c. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **130** logements sur toute l'opération (comprenant une partie en cours de construction), dont 34 logements sociaux.

d. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Moulin. Un poste de refoulement, à la charge de l'aménageur, est à prévoir.

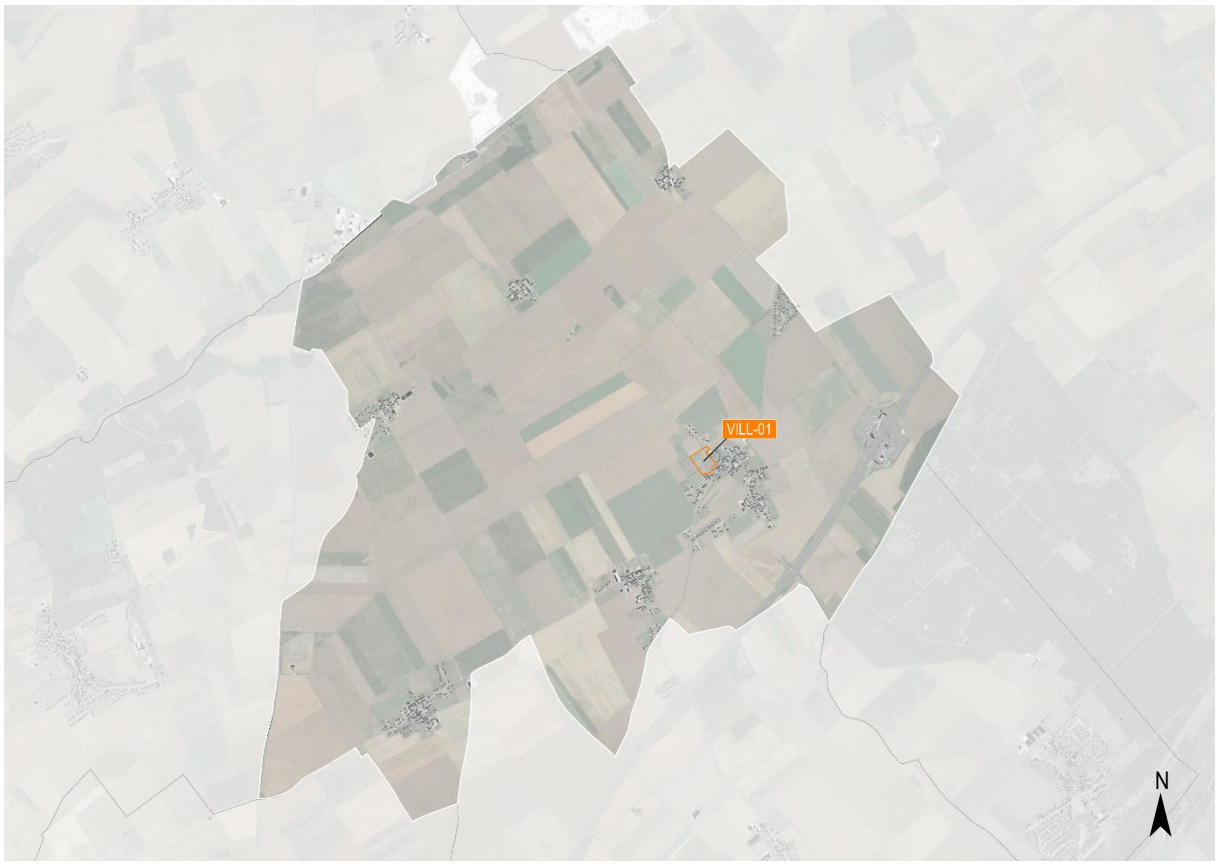
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

e. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

VILLERBON

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Touches	Extension urbaine	2,2 ha *(dont 1,8 pour l'habitat)*	Environ 23 logements[1]	VILL-01	1AUv	Court terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Touches	Extension urbaine	2,2 ha *(dont 1,8 pour l'habitat)*	Environ 23 logements[1]	VILL-01	1AUv	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de projet *Les Touches* est situé au contact du centre-bourg et directement accessible par la rue des Perdrielles et la rue du Moulin. Il bénéficie d'un emplacement idéal à proximité immédiate de l'école, de la Mairie et des équipements sportifs. Ce secteur est ceinturé au nord-est, le long de la rue des Perdrielles, par de beaux murs en pierres repérés au titre des éléments de patrimoine et qu'il est possible de percer ponctuellement pour assurer la desserte de l'opération. Sur la partie nord, de belles vues se dégagent sur l'espace agricole.

Le tissu historique du centre-bourg est dense, les terrains sont de tailles diverses et les constructions s'y sont insérées sous des formes variées, le plus souvent à l'alignement ponctuel ou continu et parfois en retrait sous la forme de jardinets ou de jardins. La mitoyenneté et l'imbrication du bâti caractérisent ce tissu.

Deux sentes piétonnes, accessibles depuis les deux rues existantes sont préservées et maillées au sein de l'opération.



1/ Vue sur le secteur OAP depuis la sente piétonne de la rue des Perdrielles.



2/Accès existant menant aux équipements sportifs au sud du secteur

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement

b. Objectifs de l'OAP

- *Aménager un quartier bien situé dans un esprit village*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole*
- *Favoriser les cheminements piétons*
- *Conserver les murs en pierre existants au nord-est*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

C'est une opération mixte en centre-bourg permettant d'accueillir une vingtaine de logements et de nouveaux équipements sportifs remplaçant ceux existants devenus désuets. Les deux connexions avec les rues existantes assurent une bonne desserte de l'opération, dont l'usage et les gabarits se veulent variés afin de retrouver des caractéristiques similaires aux rues et ruelles existantes du bourg. Les murs en pierres existants sur la partie nord-est sont conservés afin de préserver l'héritage patrimonial de ce secteur.

N



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Alignement partiel du bâti sur voie
- Espace de nature
- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées
- Bosquets, boisements

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Voie principale
- Voie secondaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'équipements

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Implantée dans la continuité du cœur de bourg, les implantations doivent être variées afin de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions avec le cadre de vie villageois limitrophe.

Les futures implantations privilégient donc des modèles de construction proches de la voie. Que ce soit de manière assumée via le modèle « pignon sur rue » ou de façon plus ponctuelle, au travers du modèle « façade sur rue » ou « maison sur cour », ces constructions sur voie rythment le paysage de la rue et limitent les effets de répétitivité et monotonie des formes urbaines.

La création de parcelles en lanière de gabarits différents multiplie les opportunités en termes d'implantations des modèles. Les constructions s'adapteront à la forme du découpage parcellaire pour choisir les conditions optimales en termes d'accès, d'ensoleillement etc. Ce choix contribuera à limiter les vis-à-vis entre les bâtiments.

Des espaces de nature arborés et de stationnement sont aménagés au sud du quartier pour offrir un espace de respiration entre le bourg resserré et la nouvelle opération et assurer une transition entre les équipements et les habitations.

Une lisière arborée composée d'essences locales, dans un esprit champêtre, est plantée au nord du secteur de projet et permet d'assurer une transition qualitative entre le nouveau quartier et l'espace agricole. C'est également le cas à l'est avec les constructions existantes en contact direct des parcelles créées, afin de limiter les vis-à-vis. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Les amorces de liaisons piétonnes existantes sont prolongées au cœur de l'opération afin de créer un maillage piéton reliant les quartiers d'habitat aux différents équipements.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Tous les terrains créés sont accessibles depuis les nouvelles voies aménagées dans le cadre de l'opération. Aucun accès aux constructions ne se fait depuis la rue des Perdrielles, afin de préserver le mur en pierres repéré.

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

La voie A est la rue principale du quartier. Elle est aménagée en double sens, dans un esprit village, bordée par les murs des constructions et des clôtures. C'est une rue étroite où la circulation se fait à vitesse réduite, et où le piéton peut cheminer en sécurité. Elle peut intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal.

La voie B est une ruelle étroite où les usages sont partagés et où le piéton est prioritaire. Elle permet de desservir les lots et peut aussi être empruntée par les piétons pour rejoindre la rue du Moulin.

Des zones de rencontre sont aménagées au contact des voies existantes, rue du Moulin et rue des Perdrielles, afin de sécuriser l'accès et la sortie du quartier pour les piétons, cyclistes et automobilistes.

L'espace de stationnement créé au sud peut bénéficier à la fois aux habitants de la nouvelle opération, à ceux des constructions existantes mais aussi aux utilisateurs des équipements situés à proximité. Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ce parking afin de créer la continuité entre l'espace vert à l'ouest

et les jardins à l'est. L'espace de stationnement en lui-même est planté. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **23** logements et la réalisation d'équipements sportifs dans une emprise équivalente à ceux existants (terrain de tennis et city-stade situés au sud, sur le secteur de projet).

e. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.
En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Perdrielles. Le raccordement sur la rue du Moulin est proscrit.

Eau potable

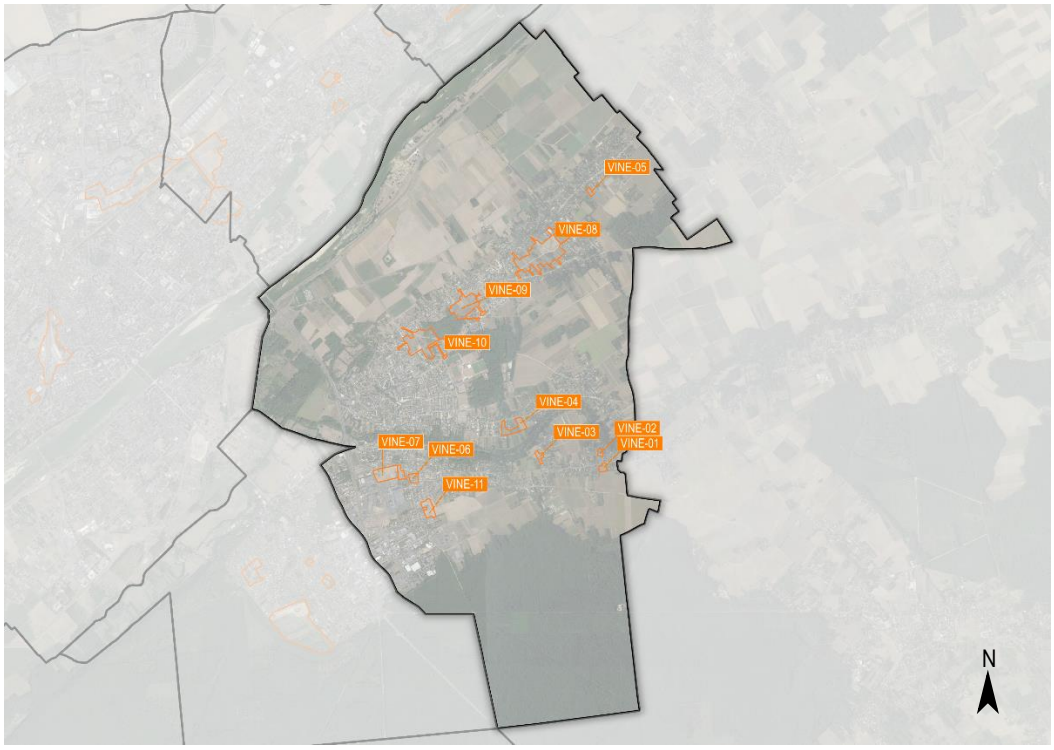
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable rue des Perdrielles et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

VINEUIL

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Greffier Sud	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 14 logements[1]	VINE-01	Uj2	-
Greffier Nord	Optimisation foncière	Environ 0,4 ha	Environ 6 logements[1]	VINE-02	Uv3	-
Bas Foux	Optimisation foncière	Environ 0,7 ha	Environ 6 logements[1]	VINE-03	Uv3	-
Chemin des Roches	Optimisation foncière	Environ 2,5 ha	Environ 35 logements[1]	VINE-04	Uj2	-
Les Perrières	Optimisation foncière	Environ 0,4 ha	Environ 6 logements[1]	VINE-05	Uj2	-
Beausoleil-Les Saintes Maries	Optimisation foncière	Environ 1,3 ha	Environ 40 logements[1]	VINE-06	Uj1	-
Sablons	Optimisation foncière	Environ 4,1 ha	Environ 85 logements[1]	VINE-07	Ui3	-
Bois Jardins	Extension urbaine	13 ha	Environ 188 logements[1]	VINE-08	Up2	-
Les Terres de la Haute Rue	Extension urbaine	5,9 ha	87 logements[1]	VINE-09	1AUj	Long terme
Les Remondées	Extension urbaine	8,4 ha	123 logements[1]	VINE-10	1AUj	Long terme
Sorbiers	Extension urbaine	2 ha	Environ 50 logements[1]	VINE-11	1AUj	Moyen terme



[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Greffier Sud	Optimisation foncière	Environ 0,6 ha	Environ 14 logements[1]	VINE-01	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur du *Greffier Sud* se situe au sud-est de la commune de Vineuil, au sud du Cosson, cours d'eau qui traverse la commune d'est en ouest. Situé au contact de l'espace agricole au sud, c'est un espace ouvert accessible au nord par la route de Chambord. Cette voie est l'axe d'entrée principal de la commune à l'est.

A l'ouest du secteur, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie et sont ceinturées de murs en pierres repérés au règlement graphique. A l'est, les constructions sont implantées, selon un modèle pavillonnaire, sur d'anciennes grandes parcelles en lanière en retrait par rapport à la voie.



1/ Un espace ouvert situé au contact des constructions, accessible depuis la route de Chambord



2/ Les constructions implantées en retrait de la route de Chambord laissent percevoir la végétation depuis la voie

b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir des terrains en dent creuse dans un secteur déjà bâti*
- *Développer les liaisons douces dans le quartier*
- *Gérer une transition douce avec l'espace agricole au sud*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur du *Greffier Sud* permet de valoriser une dent creuse insérée dans le tissu bâti et d'accueillir environ **14** logements. Deux placettes sont aménagées afin d'accéder aux parcelles situées en fond d'opération et de permettre le retournement des véhicules. Un chemin piéton assure la liaison au sud entre le quartier et la rue de la Croix Verte. Une haie champêtre est plantée sur la limite sud du secteur afin d'assurer une transition douce avec l'espace agricole.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées à créer
- Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Accès vers terrains privés à assurer
- Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'opération est située à l'interface de deux types d'ambiance, à la fois villageoise et pavillonnaire. Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière et de gabarits différents est favorisée. Cela permet à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, à son orientation et de garantir l'intimité des espaces privés.

A l'alignement ponctuel selon le modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour » ou en retrait en « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant », les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Des placettes sont aménagées dans le quartier. L'ambiance recherchée est celle de la cour commune aménagée en bout d'impasse. Ce sont des espaces polyvalents, arborés, qui permettent l'accès aux constructions, le retournement des véhicules et ponctuellement le stationnement des véhicules. La placette située au sud-ouest peut être prolongée par un cheminement doux permettant de rejoindre la rue de la Croix verte.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun accès aux nouvelles constructions ne se fait depuis la route de Chambord. Des voies de desserte en impasse sont aménagées au sein du quartier afin de desservir les constructions. Aménagées en double sens, elles intègrent du stationnement longitudinal sur un seul côté afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Ce sont des espaces apaisés et partagés entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse très réduite et où les piétons sont prioritaires. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **14** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de Chambord.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge du gestionnaire du réseau. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par le gestionnaire du réseau.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Greffier Nord	Optimisation foncière	Environ 0,4 ha	Environ 6 logements[1]	VINE-02	Uv3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur du *Greffier nord* se situe au sud-est de la commune de Vineuil, au sud du Cosson, cours d'eau qui traverse la commune d'est en ouest. Il bénéficie d'un environnement paysager arboré, lié à cette vallée, dans lequel les constructions historiques sont implantées majoritairement au contact de la voie, dans un esprit village. Les parcelles sont souvent ceinturées de murs en pierres repérés au règlement graphique, qui contribuent au charme de ce quartier.

Implanté à distance du bourg de Vineuil, le secteur est accessible par la Rue de la Closerie, voie très étroite bordée par les murs des constructions et les murs de clôture. Elle est connectée au sud à la Route de Chambord. Le secteur de projet est bordé au sud par des constructions plus récentes, implantées en retrait de la voie et en second rang, au gré des opportunités foncières.



1/ Un espace ouvert accessible depuis la rue de la Closerie, situé au contact des jardins des constructions existantes



2/ Un secteur accessible depuis la rue de la Closerie



3/ La rue de la Closerie est une voie étroite bordée par les murs des constructions (façades et clôtures).

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

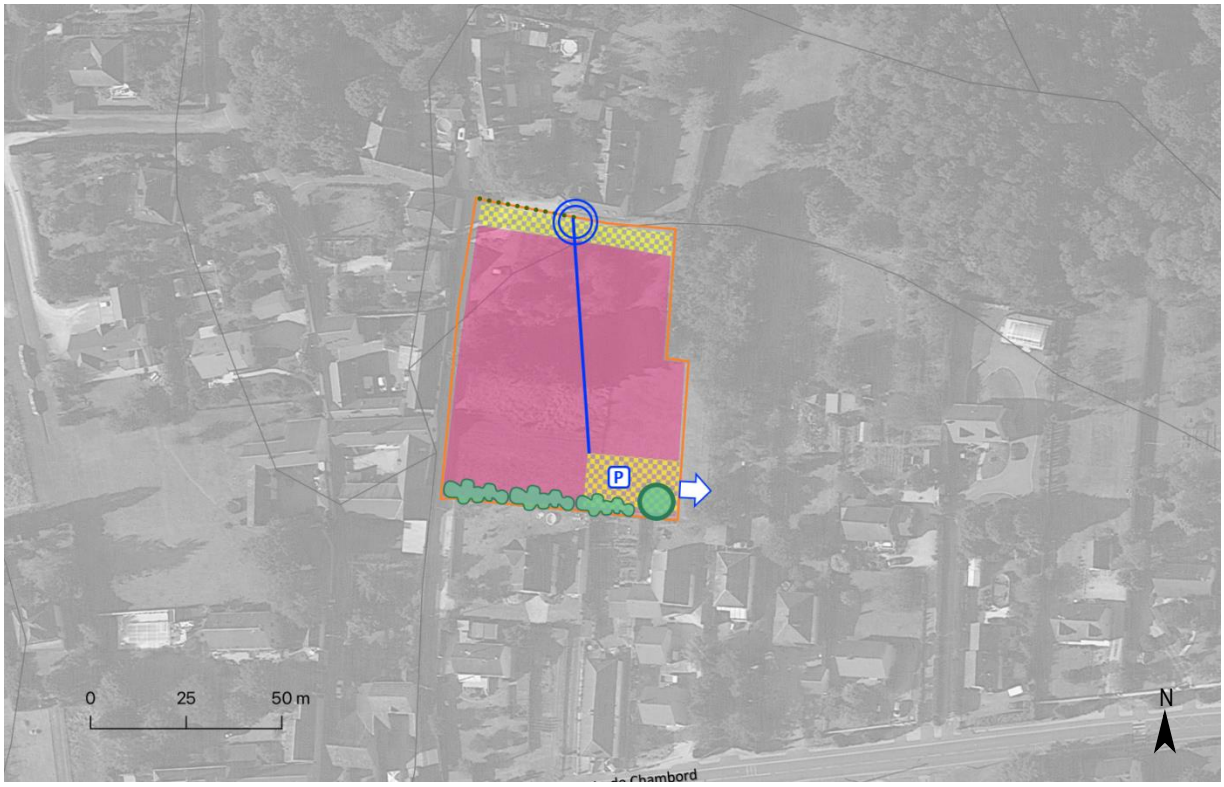
b. Objectifs de l'OAP

- *Desservir le cœur d'ilot*
- *Prendre en compte le tissu bâti et l'implantation des constructions existantes*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet d'accueillir environ **6** logements et de valoriser un espace en friche bien situé, dans un cadre arboré. Les constructions sont desservies par la nouvelle voie créée au sein de l'opération.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées à créer

Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Chemin rural existant à requalifier

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Espace de desserte et de stationnement à créer

Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'opération est située à l'interface de deux types d'ambiance, à la fois villageoise et pavillonnaire. Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière et de gabarits différents est favorisée. Cela permet à chaque modèle de s'adapter à la forme de sa parcelle, à son orientation et de garantir l'intimité des espaces privés.

A l'alignement ponctuel selon le modèle « pignon sur rue » ou « maison sur cour » ou en retrait en « jardinet à l'avant » ou « jardin à l'avant », les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Un espace commun est aménagé au nord de l'opération, au contact du chemin rural requalifié. Les constructions situées au contact peuvent être desservies directement depuis cet espace commun. En fond d'opération, une placette arborée permettant le retournement et le stationnement ponctuel des véhicules est aménagée. Elle permet de desservir ultérieurement les fonds de jardins qui jouxtent le secteur de projet. Une lisière arborée est plantée afin de limiter les vis-à-vis avec les jardins existants, au sud de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun accès ne se fait depuis la rue de la Closerie. Les accès aux parcelles se font par la nouvelle voie de desserte créée dans le cadre de l'opération et par l'espace commun situé au nord. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Une voie de desserte en double sens est aménagée au sein de l'opération, afin de desservir des lots à bâtir implantés de part et d'autre. C'est une rue étroite, en double sens, bordée par les murs des constructions et les clôtures, qui permet du stationnement longitudinal sur un côté. L'ambiance recherchée est celle de la ruelle partagée par tous les usagers, où la circulation des piétons est prioritaire.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **6** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de

dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge du gestionnaire du réseau. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par le gestionnaire du réseau.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Bas Foux	Optimisation foncière	0,7 ha	Environ 6 logements[1]	VINE-03	Uv3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur de *Bas Foux* est situé à l'est de la commune, à proximité de la route de Chambord. Il s'agit de fonds de jardin et de parcelles en friches bordés, au nord et à l'ouest, par un espace naturel qui rejoint le Cosson plus au nord. Sur la partie sud, l'esprit village domine. Les constructions sont implantées au contact de la voie et prolongées au nord par des murs en pierres repérés au règlement graphique.



1/ Vue sur la dent creuse et le mur en pierres depuis la rue des Bas Foux



2/ Tissu bâti implanté le long de la rue des Bas Foux

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser des fonds de jardin et une dent creuse bien situés*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant*
- *Gérer une transition paysagère avec l'espace naturel*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser des fonds de jardin et une dent creuse situés dans un environnement déjà bâti. Des parcelles en lanière, de tailles et d'épaisseurs variés, valorise l'hétérogénéité du tissu et rappelle les découpages des parcelles de la rue des Bas Foux.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Alignement partiel du bâti sur placette/voie
- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées à créer

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Accès vers terrains privés à assurer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement de ce secteur respecte l'ambiance résidentielle du cadre de vie existant. Sa situation en secteur Uv3 autorise une diversité de formes bâties. Les modèles à l'alignement ponctuel, en « pignon sur rue » ou « maison sur cour » sont à privilégier pour les terrains bénéficiant d'une exposition nord-sud. Pour les autres, en retrait ou ponctuellement à l'alignement, chaque modèle choisi, s'il varie d'une parcelle à l'autre, permettra de retrouver l'hétérogénéité des formes urbaines du bourg au sein de cette nouvelle opération. Selon les modèles choisis, des jardinets ou jardins peuvent être créés, à l'avant ou l'arrière et contribuer à préserver le caractère paysager de ce secteur.

La mise en place de franges végétales permet de créer un filtre végétal et d'assurer une transition douce avec l'espace naturel à l'est ainsi qu'avec le tissu bâti au sud. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace d'usage commun est créé au sein du quartier afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Il est aménagé entre les parcelles afin de profiter des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Support d'usages variés, il permet notamment la desserte de certains lots, le retournement des véhicules, le stationnement résident ou visiteur, voire la mise en place d'un espace récréatif de quartier.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

L'accès au nouveau quartier se fait par la création d'une voirie reliant la rue des Bas Foux à l'espace d'usage commun au cœur du secteur. Une attention particulière est portée sur l'aménagement de la zone de rencontre entre la voie créée et la route de la Haye. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

Aucun accès direct ne se fait depuis la rue des Bas Foux.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **6** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de

dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge du gestionnaire du réseau. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par le gestionnaire du réseau.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Chemin des Roches	Optimisation foncière	Environ 2,5 ha	Environ 35 logements[1]	VINE-04	Uj2	-[1]

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur du *Chemin des Roches* se situe à l'est de la commune de Vineuil, au nord du Cosson, cours d'eau qui traverse la commune d'est en ouest. Il est bordé au sud par un espace cultivé planté de vignes, qui descend en pente douce jusqu'au Cosson, offrant ainsi un réseau de chemins ruraux, très emprunté par les marcheurs, qui surplombent la vallée du Cosson. Au nord, il est bordé par le chemin des Roches, qui mène directement au bourg de Vineuil.

L'ambiance dans ce quartier est résidentielle, le tissu bâti est peu dense, les constructions implantées en retrait de la voie laissent percevoir la végétation qui créée un cadre paysager arboré. La ripisylve du Cosson est visible depuis le chemin des Roches, elle vient renforcer la qualité paysagère de ce quartier et lui donne une ambiance champêtre. Au centre du secteur d'OAP, un boisement de feuillus présentant un intérêt écologique et paysager est préservé en partie.



1/ La vallée du Cosson, visible depuis le chemin des Roches, apporte une qualité paysagère à ce secteur



2/ Le chemin de l'Aulne offre aujourd'hui un accès piéton au sud du secteur

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Le chemin de l'Aulne longe le secteur d'OAP à l'est



4/ Un quartier résidentiel organisé autour du chemin des Roches où la végétation est très présente

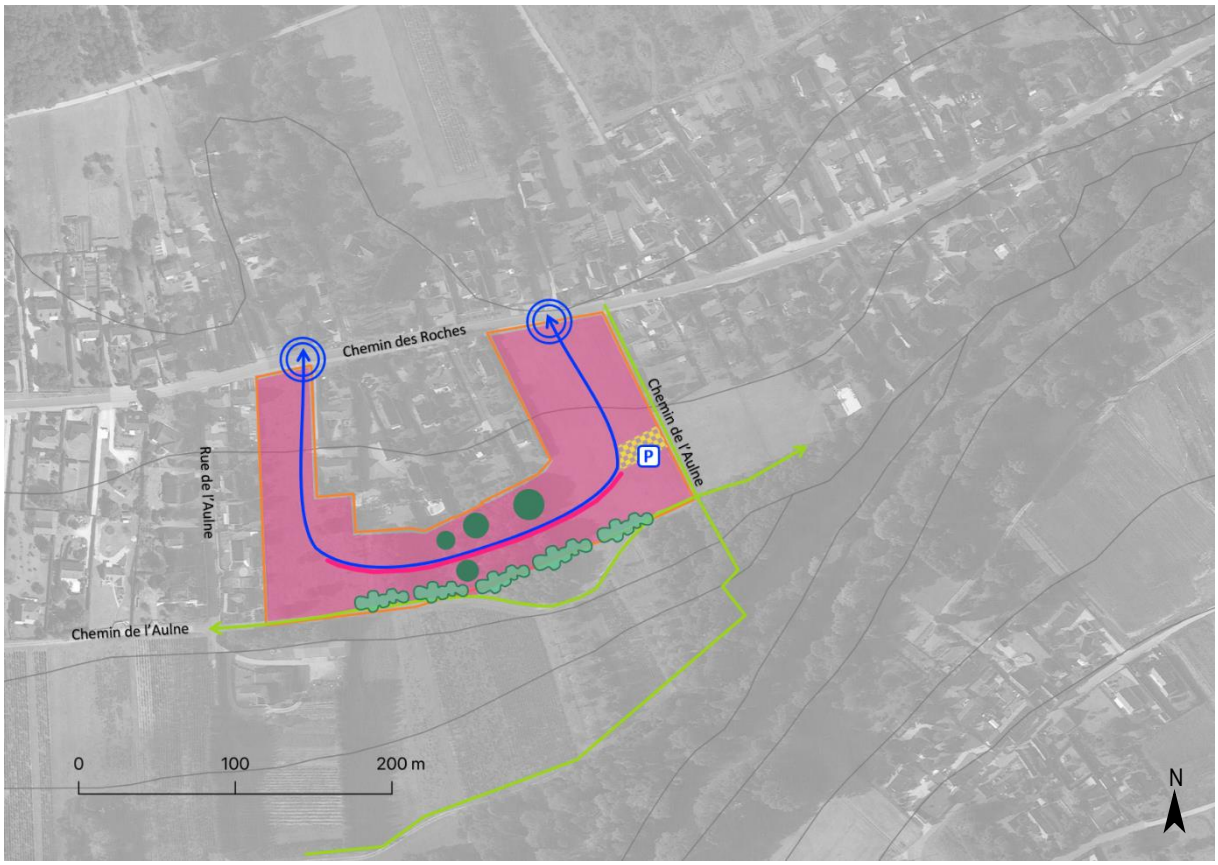
b. Objectifs de l'OAP

- Valoriser une dent creuse et des fonds de jardins bien situés
- Prolonger le réseau de liaisons piétonnes existant
- Préserver l'ambiance arborée du secteur
- Gérer une transition douce avec l'espace agricole et le chemin rural de l'Aulne

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur du *Chemin des Roches* permet la valorisation d'une dent creuse et de fonds de jardin très bien situés et accessibles au nord par le chemin des Roches, au sud et à l'est par le Chemin de l'Aulne, pour les piétons uniquement. Les logements créés sont desservis par une nouvelle voie qui assure un bouclage sur le chemin des Roches. Des connexions piétonnes sont créées entre le nouveau quartier et le Chemin de l'Aulne, chemin rural qui permet la connexion entre le Chemin des Roches et la vallée du Cosson.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Arbre isolé

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Alignement du bâti sur voie

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées à créer

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

Liaison douce et/ou cheminement piéton

P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants, ainsi que la préservation d'arbres de haute tige existants sur le secteur.

La végétation présente sur la partie centrale du secteur d'OAP est en partie conservée au sein du projet. Ainsi, les constructions sont intégrées dans un environnement naturel arboré. En frange sud de l'opération, L'implantation des constructions se fait au contact de la nouvelle voie créée, afin de conserver une distance avec la limite de la zone agricole et de préserver la fonctionnalité écologique des boisements et prairies existants. Une haie champêtre plantée avec des essences arbustives locales permet d'assurer une transition paysagère avec l'espace cultivé et le Chemin de l'Aulne. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace commun arboré est aménagé dans l'opération. C'est un espace convivial destiné aux habitants du quartier, qui permet la connexion piétonne au chemin de l'Aulne. Il peut intégrer ponctuellement quelques stationnements afin de répondre aux besoins des visiteurs.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une nouvelle voie de desserte est aménagée afin de desservir des parcelles implantées de part et d'autre. Elle assure un bouclage sur le chemin des Roches, où des zones de rencontre entre les usagers sont aménagées afin de sécuriser l'accès au quartier pour tous. Cette nouvelle voie peut intégrer du stationnement longitudinal afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

C'est un espace apaisé et partagé entre tous les usagers, où la circulation se fait à vitesse très réduite et où les piétons sont prioritaires. L'ambiance résidentielle de cette rue est liée à la végétation présente sur les espaces privés, qui est visible depuis l'espace public.

Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **35** logements, dont 30% de logements sociaux en accession à la propriété minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés chemin des Roches.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant chemin des Roches et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Perrières	Optimisation foncière	0,4 ha	Environ 6 logements[1]	VINE-06	Uj2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur est une dent creuse enfrichée, située à l'entrée nord-est de la commune, à proximité de l'avenue des Noëls. Ouvert au sud sur un espace agricole cultivé, il est cintré sur ses autres parties par un tissu pavillonnaire, résidentiel, marqué par des constructions implantées majoritairement en retrait de la voie, laissant percevoir la végétation des espaces privés depuis l'espace public.



1/ Accès au secteur depuis l'avenue des Noëls

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser une dent creuse bien située*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant*
- *Gérer une transition paysagère avec l'espace agricole*

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de ce secteur permet de valoriser une dent creuse située dans un environnement déjà bâti. La voie créée prend appui sur l'avenue de Noëls et permet desservir le futur quartier.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Espace d'usage commun

Épaisseurs arborées à créer

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Maillage viaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'aménagement de ce secteur respecte l'ambiance résidentielle du cadre de vie existant. Sa proximité avec le bourg et sa situation en secteur Uj1 autorise une diversité de formes bâties. Proche ou en retrait de la voie, les opportunités sont nombreuses et permettent de choisir la bonne implantation en fonction du découpage des lots et de leur orientation. Selon les modèles choisis, des jardinets ou jardins peuvent être créés, à l'avant ou l'arrière et contribuer à préserver le caractère paysager de ce secteur.

La mise en place de franges végétales au sud permet de créer un filtre végétal et d'assurer une transition douce avec l'espace agricole.
Un espace d'usage commun est créé au sein du quartier afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Il est aménagé entre les parcelles afin de profiter des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Support d'usages variés, il permet notamment le retournement des véhicules ainsi que le stationnement résident ou visiteur.
Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère.
Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

L'accès au nouveau quartier se fait par la requalification du chemin depuis l'avenue des Noëls. Une attention particulière est portée sur l'aménagement de la zone de rencontre entre la voie créée et la route de la Haye.
Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **6** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Noëls.

<u>Eau potable</u>
L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux par le gestionnaire du réseau au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement. Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Beausoleil – Les Saintes Maries	Optimisation foncière	Environ 1,3 ha	Environ 40 logements[1]	VINE-06	Uj1	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible et moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Beausoleil – Les Saintes Maries* est situé dans la partie sud-ouest de la commune de Vineuil, il s'étend de part et d'autre de la rue de la Vallée. Il est bordé à l'ouest par un vaste espace ouvert faisant l'objet d'une OAP (secteur des Sablons) et au sud par une grande zone commerciale.

Le site est composé de deux parties distinctes, séparées par la rue de la Vallée. A l'est, une grande unité foncière comprend une construction existante (repérée au titre du patrimoine) pouvant être réhabilitée et un jardin arboré bordés par un mur en pierres donnant sur la rue de la Vallée. L'ambiance arborée de ce secteur est liée à la présence de beaux arbres visibles depuis la voie.

A l'ouest de la rue de la Vallée, une belle unité foncière non bâtie est accessible au sud par la rue de Beau Soleil et au nord par la rue des Sablons, pour les piétons uniquement. Elle est bordée à l'est par des constructions et par un mur en pierre repéré sur le règlement graphique au titre des éléments de patrimoine.

Le secteur est concerné par un périmètre Monument Historique lié au Pont Chartrain de Vineuil. Ce périmètre peut engendrer des orientations supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.



1/ Rue de la Vallée : ambiance arborée, champêtre, bordée par des murs en pierres



2/ La rue de Beau Soleil permet un accès au secteur de projet

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver le patrimoine bâti, les murs en pierres et la végétation existants*
- *Réhabiliter la bâtisse existante à l'est pour y créer du logement*
- *Prolonger les liaisons piétonnes existantes*
- *Implanter les constructions*
- *Garantir une insertion harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Beausoleil Maulny* permet la création d'environ **40** logements et la valorisation de deux belles unités foncières situées de part et d'autre de la rue de la Vallée. La végétation et les murs en pierres repérés sur le schéma d'aménagement sont conservés. Des voies de desserte en impasses sont créées pour accéder aux logements.

Sur la partie ouest, des connexions piétonnes permettent de rejoindre la rue des Sablons au nord et la future opération qui sera aménagée à l'ouest sur le secteur des Sablons.

La partie située à l'est de la rue de la Vallée concerne une seule unité foncière comprenant une ferme à cour ouverte dont le schéma d'implantation sera à préserver. En revanche cette grande bâtisse peut présenter un potentiel en optimisation si celle-ci fait l'objet d'une division interne en plusieurs logements.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Muret et mur en pierre
- Arbre isolé
- Haie, alignement d'arbres

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées à créer
- Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Maillage viaire
- Connexions piétonnes
- Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer
- P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes, offrant ainsi aux pétitionnaires le choix d'une implantation respectueuse de son environnement et permettant d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines.

Sur la partie située à l'est de la rue de la Vallée, les constructions sont toutes desservies par la nouvelle voie de desserte créée, afin de préserver le mur en pierres et la haie sur la rue de la Vallée. Une placette est aménagée en fond d'opération. Elle permet l'accès à des lots à bâtir ainsi que le retournement des véhicules légers.

Sur la partie ouest, quelques lots sont accessibles directement depuis la rue Beau Soleil. Les autres constructions sont accessibles depuis la nouvelle voie de desserte interne créée. Un espace commun est aménagé en fond d'opération. Il peut permettre la desserte de logements, le stationnement ponctuel et le retournement des véhicules. C'est un espace arboré, convivial, aménagé dans l'esprit d'une cour commune. Il est connecté à la rue des Sablons, à l'ouest, grâce à des venelles piétonnes qui sont créées dans le cadre de l'opération.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les terrains situés au contact de la rue Beau Soleil peuvent être directement desservis depuis la voie existante, excepté à l'endroit où les murs sont repérés. Toutes les autres constructions sont desservies par de nouvelles voies en impasses créées. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ».

L'ambiance recherchée est celle de la ruelle courte et étroite, bordée par les murs de clôture et les constructions, où la végétation des espaces privés est visible depuis l'espace public. Ce sont des espaces partagés entre tous les usagers, où le piéton est prioritaire. Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

En complément des stationnements longitudinaux, des petites poches de stationnements peuvent être créées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ».

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **40** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de

dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge du gestionnaire du réseau. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par le gestionnaire du réseau.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Sablons	Optimisation foncière	Environ 4,1 ha	Environ 85 logements[1]	VINE-07	Ui3	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Par le périmètre des abords de 500m autour des Ponts « Chartrains »** (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet de prescriptions supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur *Sablons* est situé dans la partie sud-ouest de la commune de Vineuil, il est accessible par la rue Louis Braille à l'ouest et par la rue de Bel-Air au nord, uniquement pour les piétons. Il est bordé à l'ouest et au sud par une zone commerciale qui constitue la limite ouest de la commune.
C'est un espace ouvert en friche, sur lequel on trouve une mare, visible depuis la rue Louis Braille. Quelques arbustes, bosquets et des arbres, notamment au niveau de la mare, viennent ponctuer le secteur et contribuent à la qualité paysagère de celui-ci.

Au nord du secteur de projet, la rue de Bel Air mène aux berges du Cosson, lieu privilégié pour la marche à pied et les activités de loisirs en plein air. Elle traverse un quartier pavillonnaire récent, où les constructions sont implantées en retrait de la voie. Il est souvent traversé par les riverains pour accéder à pied au centre commercial qui se trouve au sud.



1/ Un espace ouvert ponctué de bosquets et d'une mare, accessible à l'ouest depuis la rue Louis Braille

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



2/ Une liaison piétonne est aménagée au bout de la rue de Bel Air et permet l'accès au secteur de projet et au centre commercial situé au sud

b. Objectifs de l'OAP

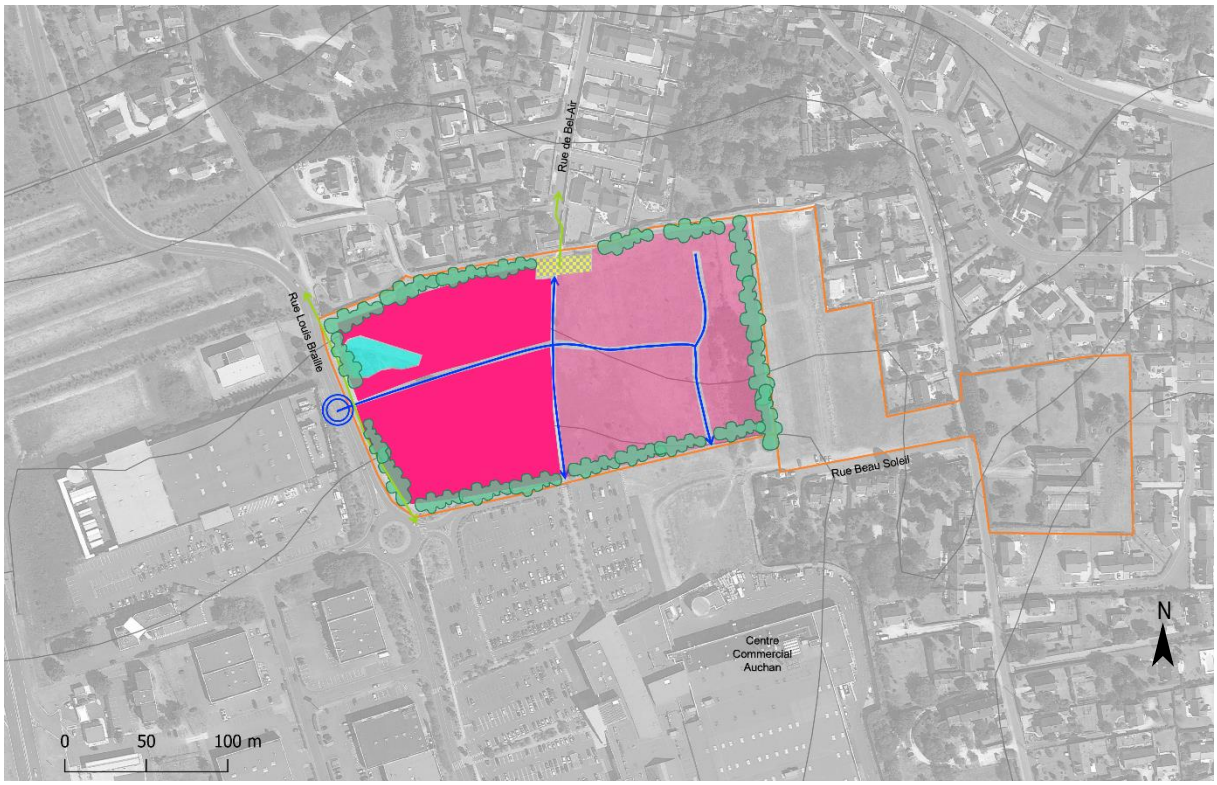
- *Assurer la desserte du secteur depuis la rue Louis Braille*
- *Favoriser la mixité sociale et la diversité des formes architecturales*
- *Conserver une connexion piétonne au sein de l'aménagement entre les quartiers résidentiels au Nord et le centre commercial*
- *Assurer une transition paysagère sur les franges du secteur*
- *Conserver la mare et quelques bosquets existants*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur *Sablons* permet de valoriser un bel espace ouvert situé au contact du tissu bâti existant et de créer environ **85** logements, selon des formes urbaines variées favorisant la mixité sociale. Ce secteur est accessible uniquement depuis la rue Louis Braille. La possibilité de rejoindre le centre commercial à pied, depuis la rue de Bel-Air, est conservée et se fait sur le long de la voie de desserte créée au centre du quartier.

Les éléments paysagers les plus remarquables sont conservés (mare, certains bosquets). Une lisière arborée est plantée sur les franges du secteur, elle permet de limiter les vis-à-vis sur les constructions existantes mais aussi sur la zone commerciale et son parking au sud.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Etang, mare, plan d'eau

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

- Espace d'usage commun
- Épaisseurs arborées à créer

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)
- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace constructible à dominante d'habitat où les constructions sont les plus hautes

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Les nouvelles voies créées permettent de desservir des maisons individuelles et des maisons groupées sur la partie est de l'opération, et des logements collectifs sur la partie ouest. Les constructions peuvent atteindre la hauteur R+3+combles sur ce secteur des Sablons. Afin de limiter les vis-à-vis sur les constructions existantes et sur le centre commercial au sud, une lisière végétale est plantée sur les franges du secteur. Elle est généreuse dans son épaisseur et contribue à la bonne insertion paysagère du secteur dans son environnement. La plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.

Un espace commun est aménagé au sein de l'opération. C'est un espace polyvalent qui permet le retournement des véhicules mais qui peut aussi être un lieu récréatif, convivial (aire de jeux, bancs, …). Il se prolonge au-delà du secteur de projet par des liaisons piétonnes, qui permettent de relier la rue de Bel-Air au nord, et le parking du centre commercial au sud.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Des voies de desserte sont aménagées en double sens afin de permettre l'accès aux logements. Elles peuvent intégrer ponctuellement du stationnement longitudinal et permettent la circulation sécurisée des piétons et des cyclistes. L'entrée et la sortie de l'opération se font depuis la rue Louis Braille. A l'est de l'opération, une connexion directe pour les véhicules sur le parking du centre commercial est possible, en sortie uniquement.

Des espaces de stationnement sont répartis dans l'opération. Ils sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **85** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Louis Braille.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue de Beausoleil, rue de Bel Air et rue Louis Braille et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Bois Jardins	Extension urbaine	13 ha	Environ 188 logements[1]	VINE-08	Up2	-

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte

a. Eléments de contexte

Le secteur de Bois Jardins fait partie de la ZAC multi-site.



1/Un espace en cours d'aménagement (1ère tranche)



2/Un secteur accessible depuis l'Avenue des Noëls, où l'implantation du bâti est hétérogène



3/La rue du Petit Chambord offre des accès au cœur d'îlot par le Sud

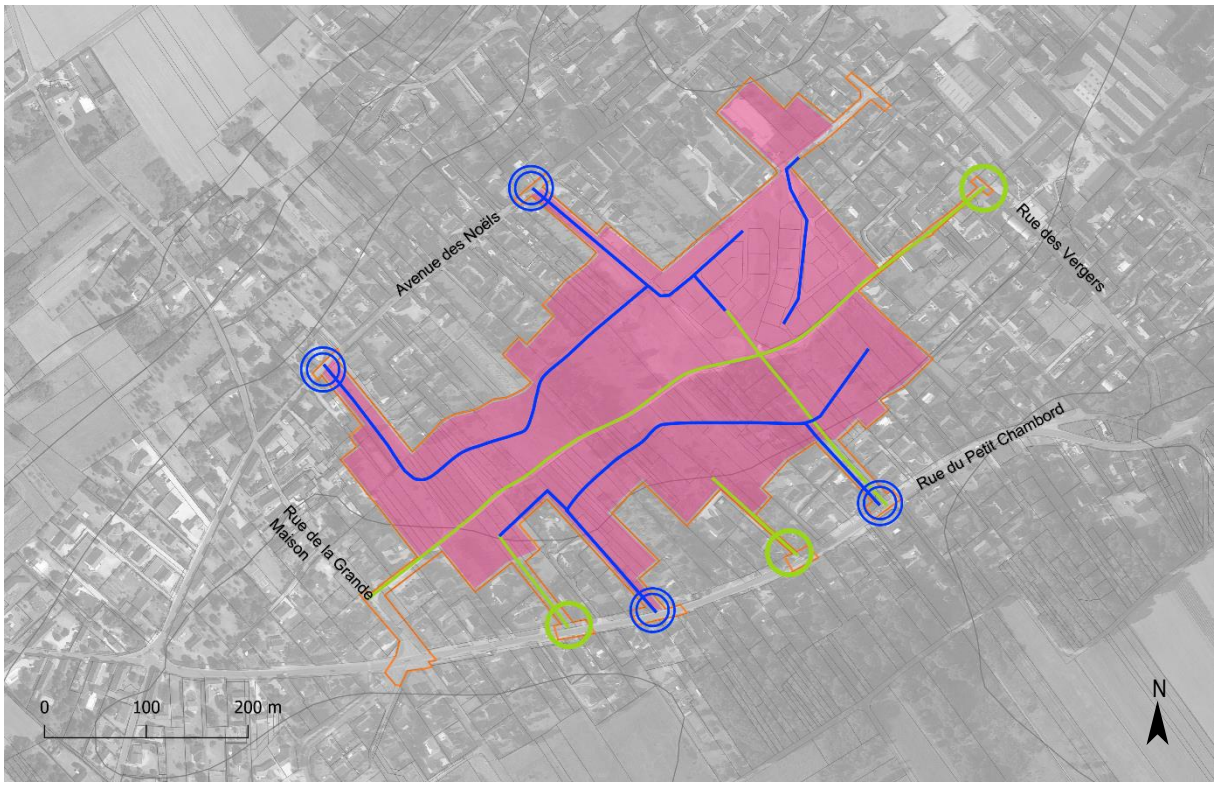
[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Comme l'ensemble des 3 secteurs de la ZAC, celui de Bois Jardins a une vocation essentiellement résidentielle. Les principes de son aménagement sont les suivants :

- L'externalisation en partie du stationnement,
- Privilégier les espaces communs sécurisés, par la création de voiries non traversantes et la sécurisation systématique des carrefours,
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture (piétons, cycle, transports en commun…) par la réalisation de voies douces,
- Tenir les objectifs de densité,
- La prise en compte de la gestion des eaux par la réalisation d'aménagements spécifiques : noues, mare d'infiltration
- La prise en compte du secteur des Noëls, à renforcer, dans l'aménagement



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Maillage viaire

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Traversée piétonne sécurisée à aménager

b. Les accès et le fonctionnement viaire

Des aménagements d'accès seront réalisés au droit des cheminements sur les voies principales :
- Croisement avec l'Avenue des Noëls
- Croisement avec la Rue du Petit Chambord
- Croisement avec la Rue des Vergers

c. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **188** logements sur toute l'opération (comprenant une partie déjà construite) dont 20 à 25% de logements sociaux.

d. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Petit Chambord et rue des Noëls. Le raccordement au réseau doit être étudié pour l'ensemble des phases, sur toute l'opération.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant avenue des Noëls, rue des Grandes Maisons, rue du Petit Chambord, rue des Petits Chemins et rue des Jardins et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

e. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Terres de la Haute Rue	Extension urbaine	5,9 ha	87 logements[1]	VINE-09	1AUj	Long terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **Aléa argile moyen** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur des Terres de la Haute Rue fait partie de la ZAC multi-site.



1/Depuis la Haute Rue, vue sur les constructions traditionnelles au contact de la rue



2/La rue Mondelet, vue depuis la rue Neuve, une impasse qui donne sur les champs



3/La rue des Herses se termine en sentier qui s'enfonce dans le bois



4/Depuis l'avenue des Tailles, vue sur le site d'OAP

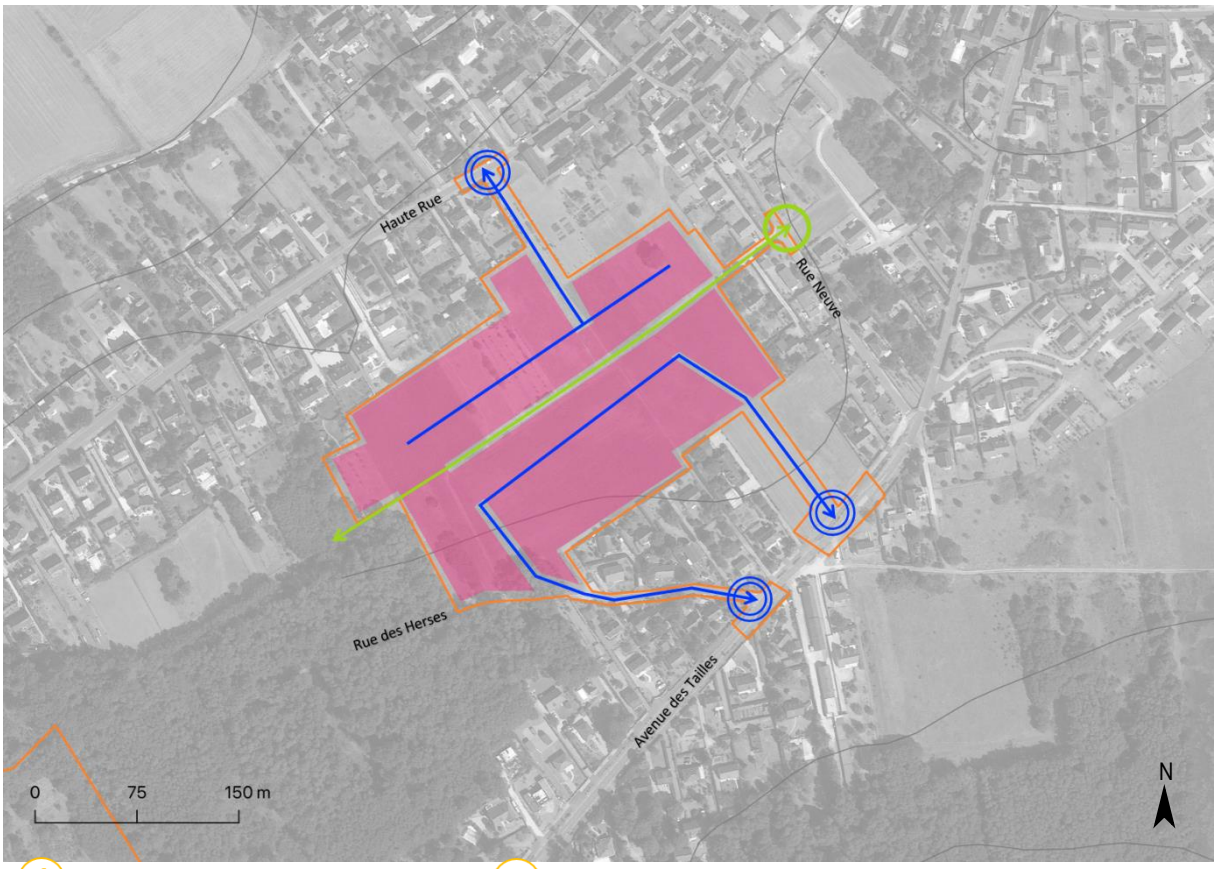
[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Comme l'ensemble des 3 secteurs de la ZAC, celui des Terres de la Haute Rue a une vocation essentiellement résidentielle. Les principes de son aménagement sont les suivants :

- L'externalisation en partie du stationnement,
- Privilégier les espaces communs sécurisés, par la création de voiries non traversantes et la sécurisation systématique des carrefours,
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture (piétons, cycle, transports en commun…) par la réalisation de voies douces,
- Tenir les objectifs de densité,
- La prise en compte de la gestion des eaux par la réalisation d'aménagements spécifiques : noues, mare d'infiltration



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT

Maillage viaire

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Liaison douce et/ou cheminement piéton

Traversée piétonne sécurisée à aménager

b. Les accès et le fonctionnement viaire

Des aménagements d'accès seront réalisés au droit des cheminements sur les voies principales :

- Croisement avec l'Avenue des Tailles
- Croisement voie douce
- Croisement avec la Haute Rue

c. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **87** logements, dont 20 à 25% de logements locatifs aidés.

d. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Herses, Haute Rue et avenue des Tailles et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

e. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Les Remondées	Extension urbaine	8,4 ha	123 logements[1]	VINE-10	1AUj	Long terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile faible** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur des Remondées fait partie de la ZAC multi-site.



1/Vue depuis la rue des Arbanelles à l'est, aujourd'hui une impasse en attente d'un prolongement



2/Vue depuis la rue des Arbanelles au nord, un cadre très arboré entre jardins et pavillons



3/Rue Lucie Aubrac, des opérations récentes d'habitat groupé ont vu le jour



4/Le départ de la rue des Remondées, vue depuis l'avenue des Ecoles



5/Vue depuis la rue des Bruyères, impasse de desserte d'un lotissement

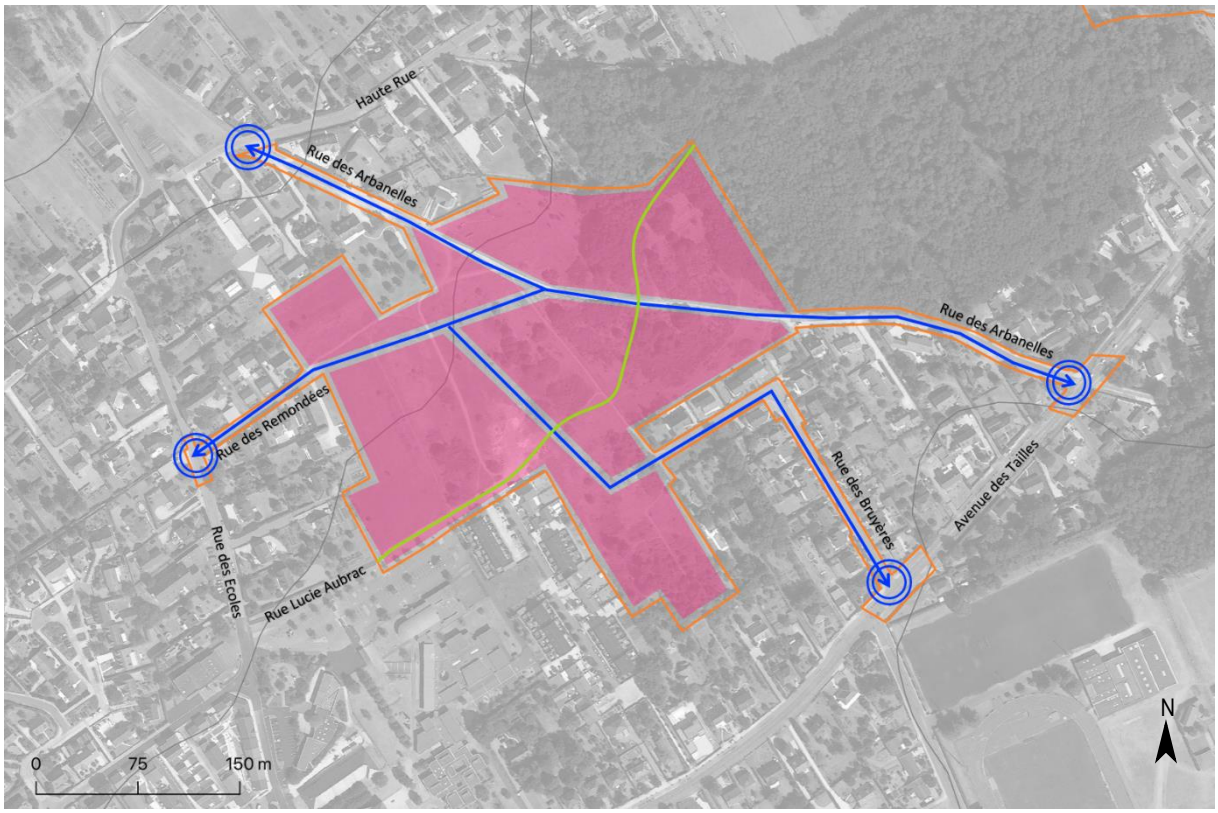
[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Comme l'ensemble des 3 secteurs de la ZAC, celui des Remondées a une vocation essentiellement résidentielle. Les principes de son aménagement sont les suivants :

- L'externalisation en partie du stationnement,
- Privilégier les espaces communs sécurisés, par la création de voiries non traversantes et la sécurisation systématique des carrefours,
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture (piétons, cycle, transports en commun…) par la réalisation de voies douces,
- Tenir les objectifs de densité,
- La prise en compte de la gestion des eaux par la réalisation d'aménagements spécifiques : noues, mare d'infiltration



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT

Maillage viaire

Zone de rencontre à aménager (entrée et sortie voiture)

Liaison douce et/ou cheminement piéton

b. Les accès et le fonctionnement viaire

Des aménagements d'accès seront réalisés au droit des cheminements sur les voies principales :
- Croisement avec la Haute Rue
- Croisement avec la Rue des Remondées
- Croisement avec l'Avenue des Tailles

La réalisation du chemin dans le bois des Arbanelles entre les Remondées et les Terres de la Haute Rue.

c. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **123** logements, dont 20 à 25% de logements locatifs aidés.

d. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

e. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie*	*Nombre de logements projetés*	*Code de l'OAP*	*Zonage*	*Echéancier*
Sorbiers	Extension urbaine	2 ha	Environ 50 logements[1]	VINE-11	1AUj	Moyen terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco** *(pièce n°6.2 – autres annexes réglementaires).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- **Aléa argile moyen et fort** *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Le secteur « *Sorbiers* » est situé au sud de la commune de Vineuil, à proximité de la zone commerciale et artisanale. Il est traversé du nord au sud par une voie existante, la rue des Sorbiers, et s'intègre dans un tissu pavillonnaire en mutation. C'est aujourd'hui un espace en friche, au contact de terres agricoles à l'est et bordé de fond de jardins sur ces trois autres côtés.
Le secteur de projet est mis à distance des voies existantes périphériques par de longues parcelles en lanière sur lesquelles les maisons sont implantées en retrait par rapport à la voie, laissant percevoir les jardins depuis l'espace public. Certains de ces terrains sont déjà divisés et les fonds de jardins bâtis d'une ou plusieurs maisons accessibles par une allée en drapeau.

La rue des Sorbiers, qui traverse le secteur de projet (photo 1), dessert au nord quelques pavillons récents, où la voie est en partie aménagée et en attente (photo 2), et relie la rue Gapoux au nord et le chemin des Laudières au sud. Une ancienne ferme marque l'angle au sud, au départ de la rue des Sorbiers (photo 3).
Le secteur est concerné par un périmètre Monument Historique lié au Pont Chartrain de Vineuil. Ce périmètre peut engendrer des orientations supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.



1/ La rue des Sorbiers traverse le secteur de projet



2/ La rue des Sorbiers permet la desserte de terrains de part et d'autre

[1] Ce terme recouvre l'ensemble de la destination habitat, sont donc autorisées les sous-destinations logement et hébergement.



3/ Un espace enherbé bordé par des constructions

b. Objectifs de l'OAP

- *Valoriser un foncier bien situé et déjà traversé par une voie existante*
- *Favoriser la mixité sociale et la diversité architecturale*
- *Implanter les constructions en tenant compte du tissu bâti existant*
- *Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole à l'est*
- Créer des espaces publics de cœur de quartier qualitatifs
- Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du secteur permet de valoriser des parcelles situées en cœur d'ilot grâce à la requalification de la rue des Sorbiers qui traverse le secteur de projet du nord au sud. Les voies de desserte en impasse et les placettes communes permettent aisément de desservir les futurs lots. Des terrains en lanières de tailles et d'épaisseurs variées valorise l'hétérogénéité du tissu et rappelle les découpages des parcelles le long de la rue des Laudières.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Bosquet, boisement

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE A CRÉER

Alignement partiel du bâti sur placette

Espace d'usage commun

Epaisseurs arborées

Arbre isolé

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante à restructurer

Maillage viaire

Accès direct sur la parcelle depuis la voie existante à créer

Accès vers terrains privés à assurer

P Espace de desserte et de stationnement à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Pour la préservation du cadre de vie existant, le découpage des parcelles et l'implantation des constructions doivent être variés. La création de parcelles en lanière de gabarits différents permet de créer des espaces de jardinets ou jardins de différentes tailles. Pour s'adapter à ces découpages mais aussi à l'orientation de chaque parcelle, les modèles d'implantation des constructions sont multiples. A l'alignement ponctuel ou en retrait, les possibilités sont ouvertes et permettent d'éviter les effets de répétitivité et de monotonie des formes urbaines. La forme des parcelles et l'implantation du bâti doivent permettre de garantir une certaine intimité des futurs habitants.

Deux espaces publics arborés de quartier sont aménagés au sein de l'opération :

- Au nord, la placette créée permet de desservir des lots mais également les fonds de jardins au contact du secteur de projet et présentant un potentiel d'optimisation. Elle comprend quelques places de stationnement afin de répondre aux besoins des habitants du quartier et leurs visiteurs et permet le retournement des véhicules légers.
- Au sud, l'ambiance recherchée est celle d'une cour commune, sur laquelle viennent s'implanter ponctuellement les façades des constructions. Depuis la rue des Sorbiers, on peut percevoir un front bâti rappelant un hameau villageois. Cet espace public est « tenu » par les murs des bâtiments et des clôtures qui l'entourent. Il permet le stationnement ponctuel et la desserte des lots à bâtir.

Les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Transition écologique et Paysage ».

A l'est, les jardins situés à l'arrière permettent de gérer une transition végétale avec l'espace agricole, confortée par la plantation d'une haie arbustive en fond de parcelle. Le bosquet de charmes existant au cœur de l'opération est conservé au maximum, en choisissant une implantation des constructions permettant de préserver les arbres proches de la voie.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une partie des lots à bâtir est accessible directement depuis la rue des Sorbiers, qui est requalifiée dans le cadre de l'opération. A l'ouest, des voies étroites en impasse débouchent sur les placettes communes. Ces rues sont des espaces partagés entre tous les usagers, où la circulation des véhicules se fait à vitesse réduite et où le piéton est prioritaire.

Des itinéraires piétons sécurisés doivent être assurés depuis les espaces de stationnement visiteurs vers l'ensemble du site, afin d'en favoriser l'usage réel et la plus-value au sein de l'opération.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **50** logements, dont 30% de logements sociaux minimum.

e. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

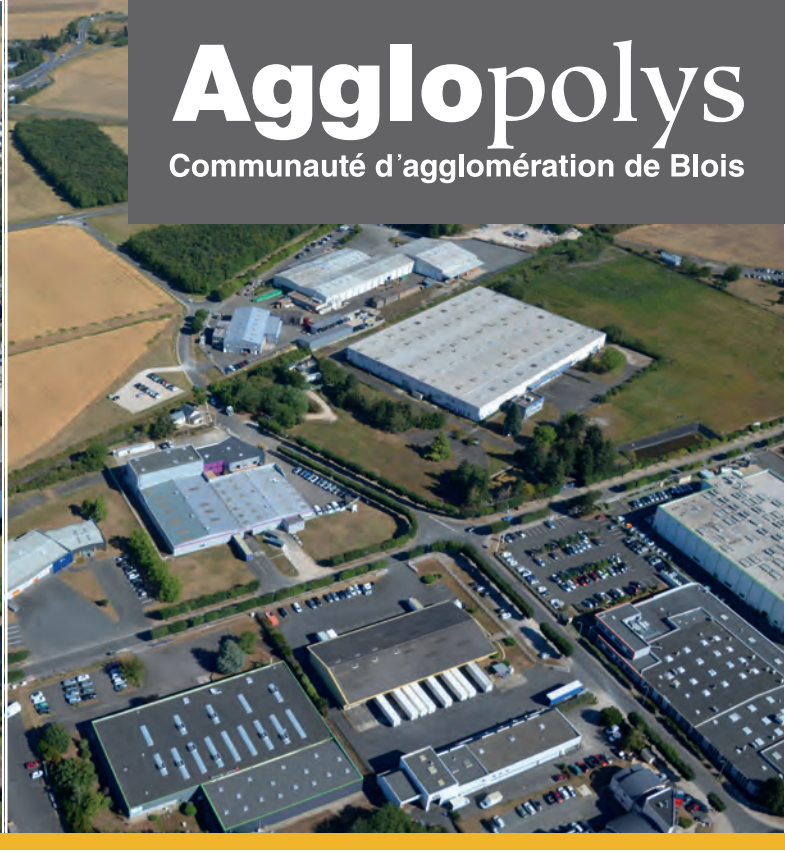
Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable
L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge du gestionnaire du réseau. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par le gestionnaire du réseau.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

f. Phasage et modalités de mise en œuvre

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en plusieurs tranches, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.





Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1.0 OAP SECTORIELLES

4.1.3 OAP sectorielles économiques

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

SOMMAIRE

4.1.3 OAP SECTORIELLES ECONOMIQUES

BLOIS, LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR, SAINT-SULPICE DE POMMERAY, SAINT-DENIS SUR LOIRE, VILLEBAROU 3

Blois Nord 4

BLOIS 28

PA Duguesclin 29

PA des Grands Champs 35

CANDE-SUR-BEUVRON / CHAILLES / LES MONTILS 42

PA de l'Artouillat 43

CELLETTES 50

PA de la Rozelle 51

CHAMPIGNY EN BEAUCE 56

PA de Champigny en Beauce 57

COUR-CHEVERNY 62

ZA de l'Ardoise 63

FOSSE - MAROLLES - VILLEBAROU 70

PA Euro Val de Loire 71

HERBAULT 77

PA de la Tremblaie 78

PA des Muriers 84

PA de la Valstière 90

Site TIAC 97

LA CHAPELLE VENDOMOISE - VILLEFRANCOEUR 103

PA du Breuil 104

Site Affinity 110

MENARS 115

PA du Courtois 116

SAMBIN 121

PA des Plantes 122

ST-DENIS-SUR-LOIRE 127

PA des Sarrazinières 128

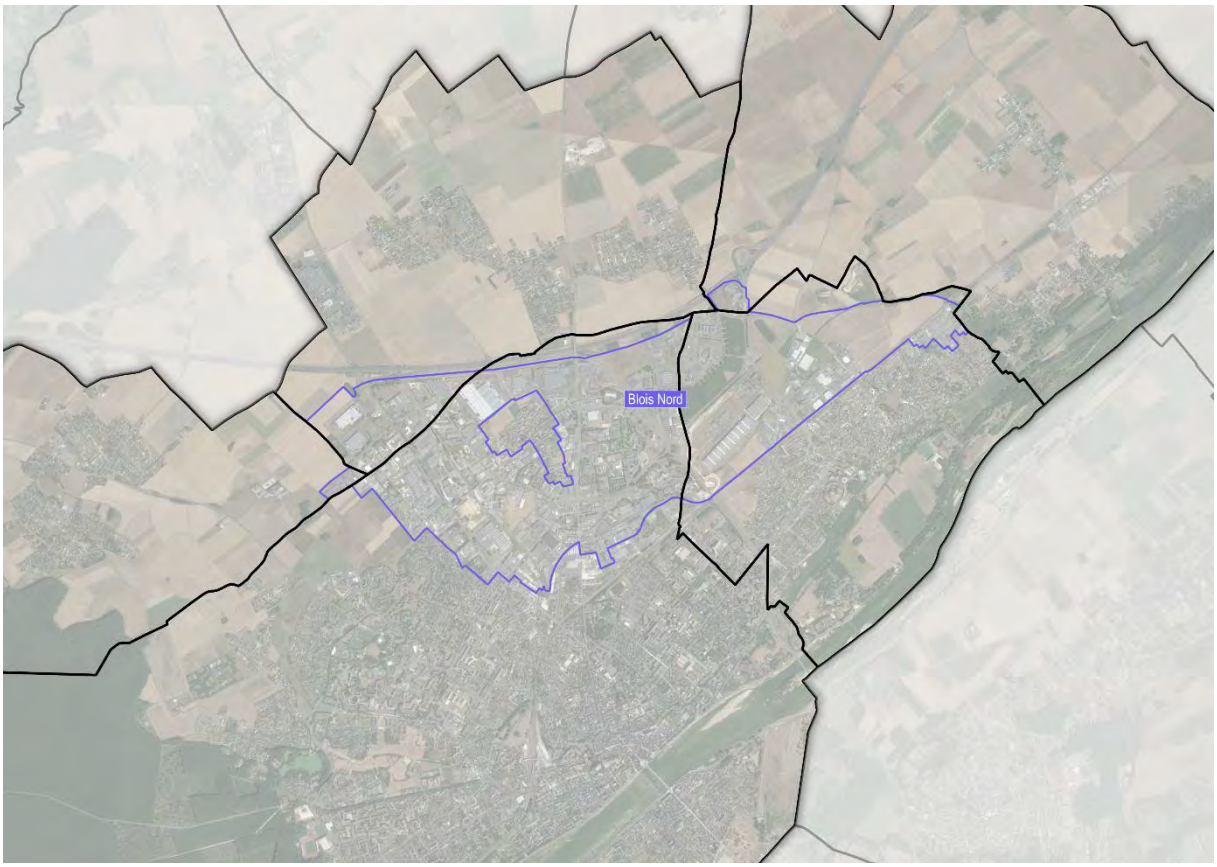
SAINT SULPICE DE POMMERAY 134

PA de la Boissière 135

VALLOIRE-SUR-CISSE 140
Innothera 141
VEUZAIN-SUR-LOIRE 146
PA des Bois Blancs 147
PA de la Gare 152
VILLEBAROU 159
PA des Couratières 160
VINEUIL – SAINT-GERVAIS-LA-FORET 167
PA des Clouzeaux 168

BLOIS, LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR, SAINT-SULPICE DE POMMERAY, SAINT-DENIS SUR LOIRE, VILLEBAROU

Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie **de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Blois Nord	Zone d'activités économiques	610 ha	Um, Umr, UC1, UA1, 1AUA1	Court terme

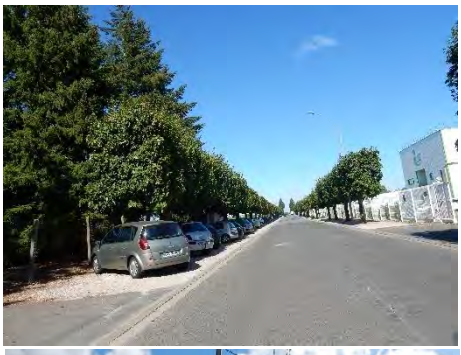


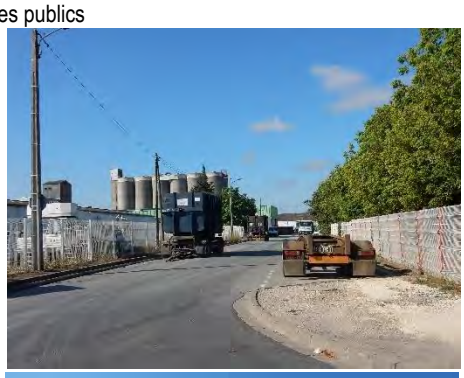
Nom de l'OAP	*Type*	*Superficie **de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Blois Nord	Zone d'activités économiques	610 ha	Um, Umr, UC1, UA1, 1AUA1	Court terme

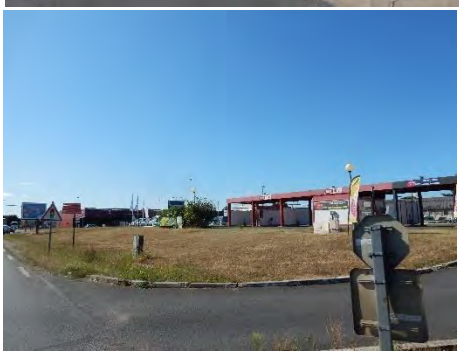
Vue depuis le nord (autoroute)sur le parc A10, le parc des Châteaux et le futur parc Nord-Est / En arrière-plan : la Loire



Différentes ambiances : types d'activités et traitement d'espaces publics





Pages suivantes :
1/ vue est-ouest depuis le boulevard des Cités Unies
2/ vue ouest-est depuis le rond-point des Mardeaux





1. Le contexte et les **objectifs de l'OAP**

a. Eléments de contexte

Le principal espace économique du territoire : une carte de visite

S'étirant le long de l'autoroute d'est en ouest, sur les communes de Saint-Sulpice de Pommeray, Villebarou, Blois et la Chaussée-Saint-Victor, et bientôt Saint-Denis-Sur-Loire, le nord de l'agglomération constitue un espace aggloméré, véritable destination économique du territoire. Facilement accessible depuis la sortie de l'autoroute A10, et traversé par les grands axes d'accès au cœur d'agglomération, son accessibilité routière depuis le nord de la Loire constitue un ingrédient d'attractivité. Longé par l'autoroute, il offre une vitrine économique stratégique, exploitée par de grandes entreprises.

Un « morceau » de ville de 740 ha

Aménagé petit à petit sous la forme de Zones d'Aménagement Concertées ou des lotissements, ce développement a fini par rattraper et enserrer le hameau historique de Villejoint, accueillant encore équipements, services et habitations, et constituant une pièce à part du puzzle économique. « Le poids d'une deuxième ville ! » C'est ce qui représente tout cet espace de Blois Nord, à cheval sur plusieurs communes, mais constituant un véritable pôle économique régional à lui seul. Sans centralité et s'étendant sur plus de 5 kilomètres d'Est en Ouest, ce vaste site constitue un système global. Toutefois les infrastructures (voies routières, voies ferrées) fragmentent ce grand quartier économique, contraignant les déplacements est-ouest au sein de cet espace et ne facilitent pas la compréhension de ce puzzle économique.

Un espace, une mosaïque de fonctions

Il accueille tout type d'entreprises mais possède différentes ambiances, voire différentes vocations. Aujourd'hui, certains secteurs artisanalo-industriels ont pu être investis par du commerce ou des services grand public, d'autres secteurs voient leur vocation plus affirmée autour de bureaux.
Ainsi, les tissus bâtis dévoilent une grande mixité de formes, avec des espaces non bâtis aux abords des constructions, plus ou moins paysagers, plus ou moins fonctionnels, … Toutefois, au sein de cet espace, certains pôles d'activités se dessinent. Au-delà de la gestion des cohabitations, demeure la question de la gestion de la fréquentation par des publics différents (grand public, poids lourds, …) et des solutions apportées à l'optimisation des déplacements.

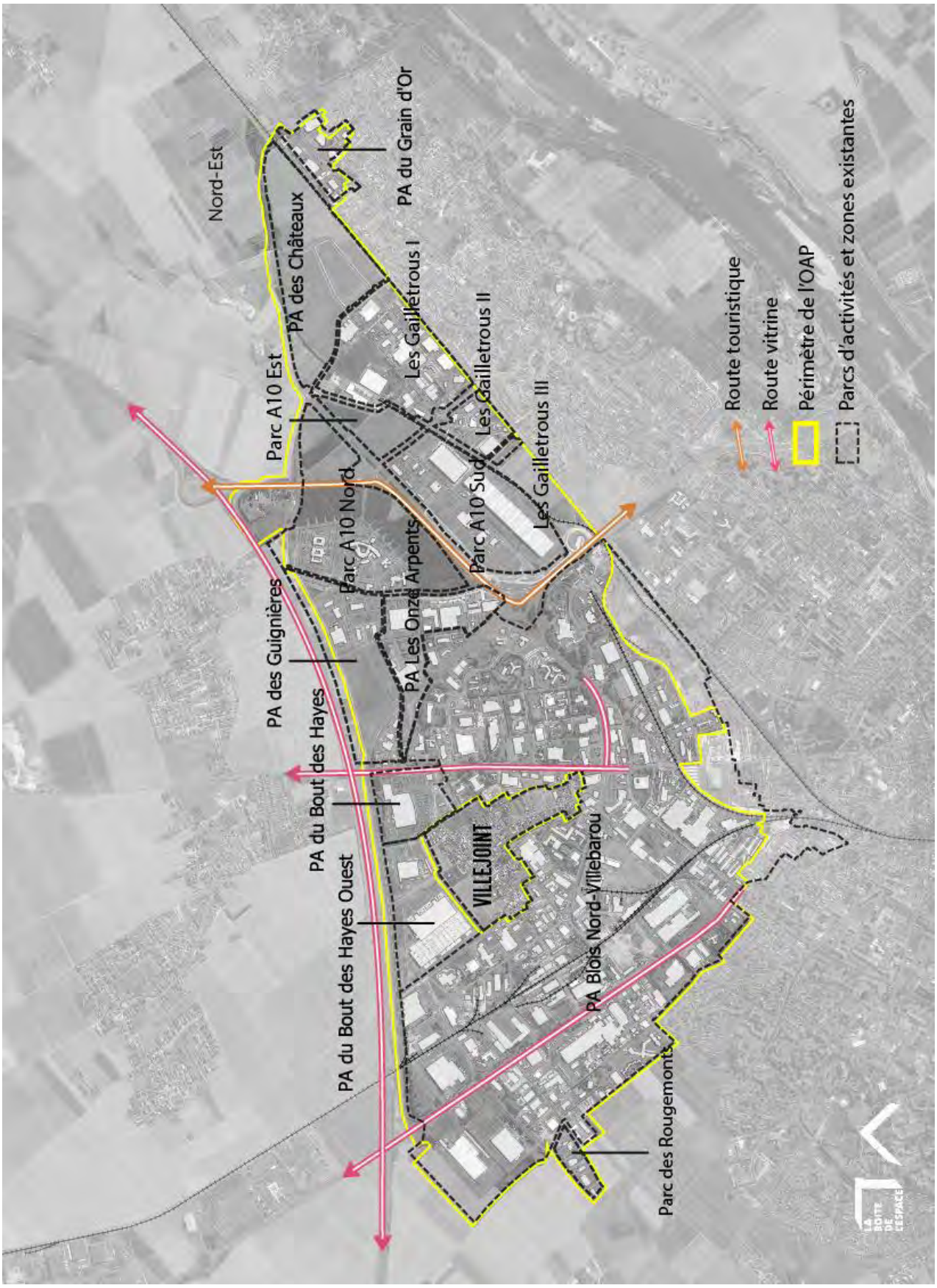
Des pénétrantes routières

Des entrées de ville de périphérie avec de larges boulevards, une ambiance routière, des enseignes et des volumes banalisés… c'est ce qui ressort aujourd'hui lorsque l'on traverse cet espace depuis les grandes pénétrantes urbaines. Si certains secteurs aménagés plus récemment (notamment en sortie d'autoroute) témoignent d'un effet vitrine plus qualifiant, les avenues de Vendôme et de Châteaudun mais aussi l'avenue Robert Schuman constituent de grands axes de faubourg et d'entrée de ville dont le traitement paysager et d'espaces publics valorisent peu l'image dans un cœur d'agglomération pourtant situé autour d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

Entre autoroute et Val de Loire : le tampon UNESCO

Longée par l'autoroute qui constitue une limite franche séparant l'espace économique du plateau de Beauce, le sud de cet espace est constitué des faubourgs et quartiers résidentiels de Blois et la Chaussée-Saint-Victor, tournés vers la Loire. Cette proximité avec le cœur de ville et l'identité ligérienne est confirmée par son inscription en zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial qui englobe toute la zone. Le périmètre du bien inscrit jouxte d'ailleurs le secteur est de cet espace au niveau de La Chaussée Saint-Victor.

Plan de situation des parcs d'activités dans le périmètre



b. Objectifs de l'OAP

- *Consolider un site global emblématique au Nord de Blois*

Face à la responsabilité du territoire quant à la qualité patrimoniale du Val de Loire, les orientations doivent permettre d'harmoniser les aménagements pour ne pas dévaloriser ce site sensible et patrimonial, tout en tenant compte d'ambiances différenciées selon les secteurs. Chaque projet peut ainsi réfléchir à cette dimension et prendre en compte une forme d'identité, en intégrant cette notion à son dessein.

Prendre la mesure de l'ampleur de cette ville économique et de ses enjeux de rythme urbain, de parcours doit à la fois permettre d'améliorer son fonctionnement, ses mutations et sa pérennité et le rendre plus lisible pour révéler la dimension de ce pôle et la diversité de ces composantes.

- *Proposer un large éventail d'espaces et d'ambiances diversifiées pour l'économie*

Destination économique majeure, vitrine de l'agglomération, le secteur Blois-Nord doit être conforté dans ses vocations et sa mixité économique. L'objectif est d'adapter ces espaces à leurs usages et donc de prendre conscience de leurs fonctions, notamment l'effet vitrine sur les boulevards et pénétrantes accueillant souvent des entreprises tertiaires et des équipements ou encore des services et commerces.

L'objectif est donc de favoriser un traitement adapté des ambiances et aménagements en fonction des vocations, en ménageant des transitions nécessaires avec par exemple les secteurs où sont déjà implantés des activités qui créent des nuisances et d'autres situé à proximité du tissu aggloméré et plus résidentiel de Blois.

- *Se doter de principes de recomposition urbaine, de requalification et maîtriser les extensions*

Les interventions sur ce secteur doivent permettre de valoriser l'existant et d'encadrer les extensions. La mutation des avenues et des espaces publics associés mais aussi les évolutions bâtimentaires, des enseignes ou des aires de stationnement doivent suivre les nouvelles volontés règlementaires et orientations paysagères.

Le travail de hiérarchisation à partir des grands axes doit leur permettre de devenir plus « urbains » : pour améliorer la lisibilité de l'espace, intensifier les usages, gagner en densité et en volumes bâtis, valoriser le paysage d'entrée de ville…

- *Garantir une bonne accessibilité et améliorer la lisibilité des espaces pour faciliter le fonctionnement et les dessertes*

Entre valorisation des pénétrantes et connexions internes, la gestion des mobilités doit aussi être améliorée sur l'existant. Dans la prévision de mutations des espaces urbanisés, la place de la voiture, du piéton, du camion doit être réfléchie. Que ce soit pour le stationnement mais aussi et surtout la circulation, les conflits d'usages doivent être évités. Et les traitements ne seront pas forcément identiques entre un espace à vocation tertiaire et un autre plus industriel. La desserte doit trouver ses alternatives au tout voiture en développant notamment les transports en commun ou tout simplement en les mettant en valeur. Tout comme le vélo et ses parcours sécurisés et accessibles, les aménagements

pour des modes de déplacements plus écologiques sont à renforcer en priorité sur les avenues mais aussi au cœur des zones par vocation.

- *Offrir de nouveaux services et les organiser sur les secteurs stratégiques de la zone*

La zone doit aussi repenser ses services pour garantir une bonne insertion et l'évolution des entreprises. À l'exemple d'une aire de stationnement pour les poids-lourds ou encore des espaces de respirations, les sites serviciels sont à imaginer au cœur de la zone et en rapport avec les vocations et fonctionnements des différents espaces.

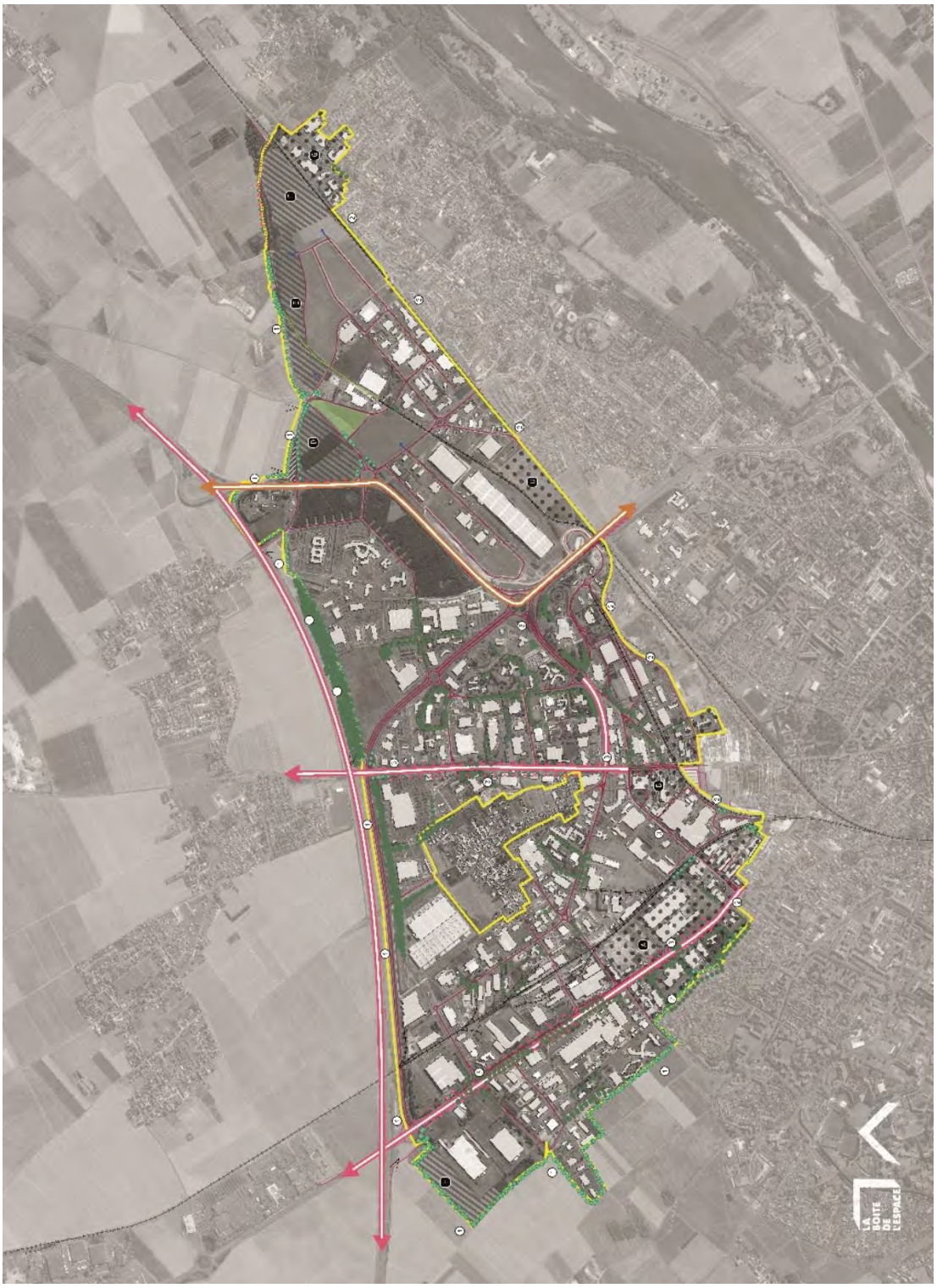
Et de même pour les réseaux et la gestion des ressources. Une entreprise en place ou future doit adhérer au contrat de la zone (lorsqu'il y en a un) mais doit assurer la pérennité de son économie et de ses approvisionnements. Les réseaux doivent donc être à la hauteur d'une intensification des flux, des usages et des consommations. Que ce soit l'énergie, la gestion des eaux pluviales et eaux usées, la fibre… tous ces éléments favorisent une bonne image de la zone et des services associés.

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Les principes d'aménagement concernent l'ensemble du périmètre de l'OAP. Des « zooms » sont rédigés et dessinés par secteur pour aborder des principes plus précis et localisés.

Ces principes précisent le parti général par secteur à urbaniser.



Légende générale de l'OAP :



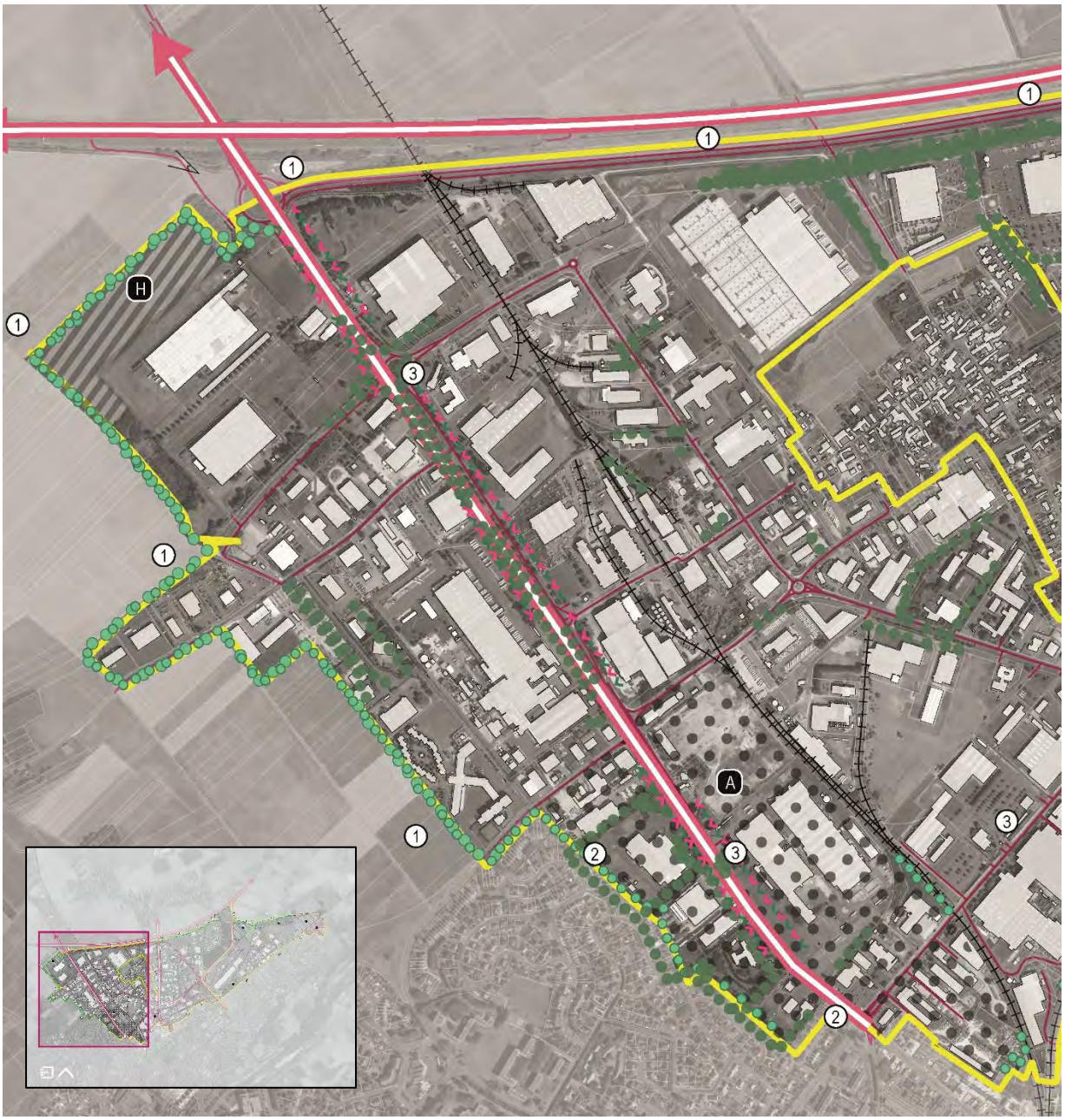
b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Déclinées par zoom/secteur.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Orientations déclinées par zoom

SECTEUR OUEST



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Points de vue et perspectives
- Route vitrine
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Façade avec enjeu particulier
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Voie ferroviaire
- Accès ou continuité viaire à organiser

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

A. Secteur de recomposition : ce secteur dispose de capacités de densification via des recompositions parcellaires permettant de conserver le traitement paysager le long de la route vitrine, voire de requalifier certaines façades pour assurer une transition urbaine qualitative de l'avenue de Vendôme vers le centre-ville.

H. **Site d'extension** (ouest) : cet espace permet le développement des entreprises en place sur la partie Ouest de la zone économique. L'aménagement de ce site doit prendre en compte les accès et voies existantes et les optimiser. Il faut garantir un bon fonctionnement avec les espaces environnants.

1. Gérer la frange avec le monde rural : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.
   Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés. La bande paysagère le long de l'autoroute doit aussi dans son traitement permettre de faire tampon au niveau du bruit généré par l'infrastructure.

2. Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations… ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.
   A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.

3. Valoriser des avenues urbaines : Les pénétrantes du continuum aggloméré de Blois par le Nord se font par une traversée d'un espace essentiellement dédié aux activités économiques en tout genre. Ces axes peuvent admettre un développement plus intense pour qualifier les entrées de l'agglomération et accompagner la lisibilité d'un tissu urbain dense jusqu'au cœur de la ville. Les jeux de volumes, d'alignement et d'implantations, les murets ou encore les traitements au sol peuvent marquer ces avenues aujourd'hui découses et peu structurées.
   L'effet vitrine doit être travaillé : lorsque l'on parle de vitrine sur une avenue on aborde la question du rapport à la rue, des bâtiments mais aussi des aménagements privés ou publics. Même si le maintien de la végétation existante est un principe fort pour conforter la structure d'un axe vitrine, il ne s'agit pas uniquement de composer avec des éléments végétaux mais aussi avec les formes urbaines, les détails architecturaux, les implantations ou encore les espaces publics ou de fonctionnement (aire de stationnement, espace vert ou de détente). Les enseignes devront aussi s'harmoniser avec les bâtiments ou aménagements pour éviter de multiplier le mobilier urbain le long de la voie.

SECTEUR CENTRE



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Points de vue et perspectives
- Route vitrine
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Façade avec enjeu particulier
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Voie ferroviaire
- Accès ou continuité viaire à organiser

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

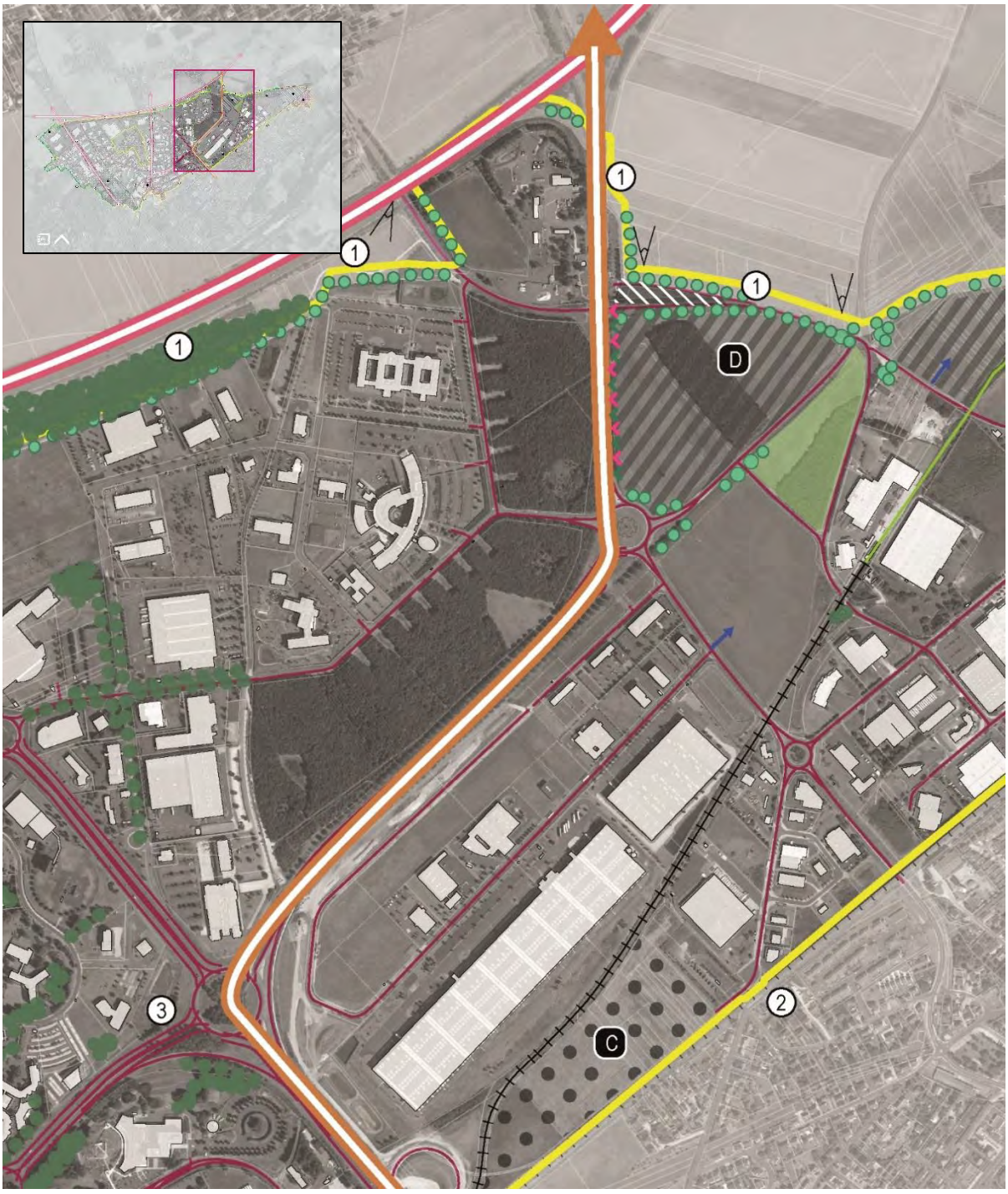
B Secteur de recomposition : ce secteur constitue un secteur de renouvellement urbain important, à l'interface avec les quartiers résidentiels de Blois, sur la partie Sud, notamment le secteur Laplace. (Voir l'OAP sectorielle Laplace 2). Il doit pouvoir accueillir une forme de mixité économique, compatible avec un environnement industriel et avec des milieux habités proches ou à venir. La rue Laplace doit répondre au principe de bande active donnant une place aux piétons et aux cycles par des aménagements dédiés. L'aménagement de la rue doit prolonger les principes de trame verte et bleue.

1. Gérer la frange avec le monde rural : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.
   Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés. La bande paysagère le long de l'autoroute doit aussi dans son traitement permettre de faire tampon au niveau du bruit généré par l'infrastructure.

2. Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations… ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.
   A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.

3. Valoriser des avenues urbaines : Les pénétrantes du continuum aggloméré de Blois par le Nord se font par une traversée d'un espace essentiellement dédié aux activités économiques en tout genre. Ces axes peuvent admettre un développement plus intense pour qualifier les entrées de l'agglomération et accompagner la lisibilité d'un tissu urbain dense jusqu'au cœur de la ville. Les jeux de volumes, d'alignement et d'implantations, les murets ou encore les traitements au sol peuvent marquer ces avenues aujourd'hui découses et peu structurées.
   L'effet vitrine doit être travaillé : lorsque l'on parle de vitrine sur une avenue on aborde la question du rapport à la rue, des bâtiments mais aussi des aménagements privés ou publics. Même si le maintien de la végétation existante est un principe fort pour conforter la structure d'un axe vitrine, il ne s'agit pas uniquement de composer avec des éléments végétaux mais aussi avec les formes urbaines, les détails architecturaux, les implantations ou encore les espaces publics ou de fonctionnement (aire de stationnement, espace vert ou de détente). Les enseignes devront aussi s'harmoniser avec les bâtiments ou aménagements pour éviter de multiplier le mobilier urbain le long de la voie.

SECTEUR CENTRE-EST



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Points de vue et perspectives
- Route vitrine
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Façade avec enjeu particulier
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Voie ferroviaire
- Accès ou continuité viaire à organiser

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

C Site d'**optimisation** : Un large espace imbriqué entre le tissu économique logistique, la voie ferrée et le continuum aggloméré résidentiel permet d'accueillir de nouvelles entreprises. Ce site d'environ 6 hectares est accessible et sa localisation en fait un espace stratégique de renouvellement urbain. Il mérite une réflexion globale notamment sur l'optimisation des accès et la gestion des réseaux avant tout aménagement particulier.

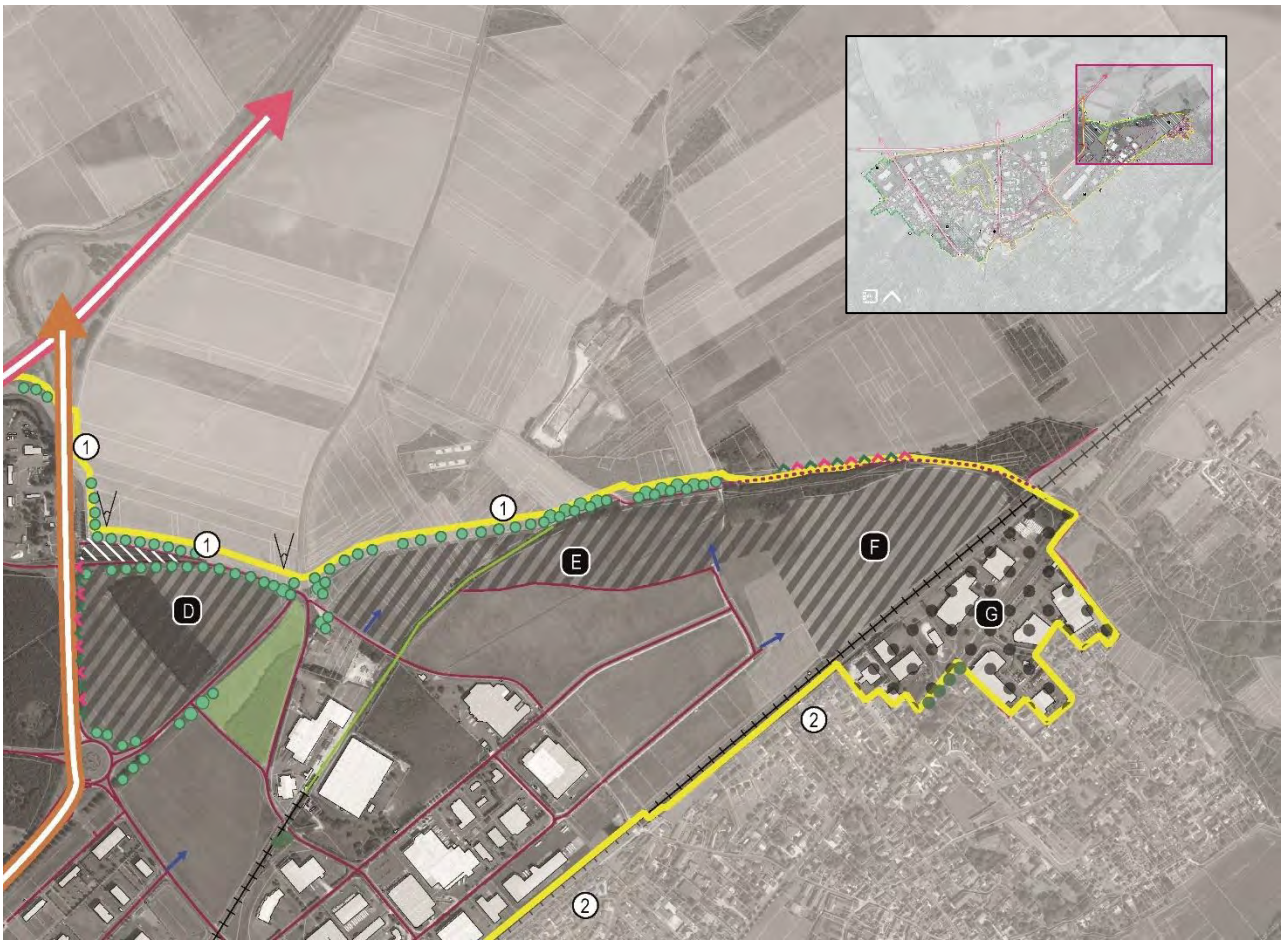
D **Site d'extension** : Un espace naturel autour d'un petit bois permet de composer un nouveau site d'accueil d'entreprises. Située en frange avec le monde agricole, une attention particulière sera demandée sur l'intégration paysagère et la qualification de la lisière. Aucun nouvel accès sur la RD 50, ni sur le giratoire des Châteaux (RD 956) n'est autorisé. La desserte de cette extension doit être privilégiée par le seul chemin du Petit Tertre qui sera raccordé à la RD50 par un giratoire dans le cadre du projet de contournement de La Chaussée Saint-Victor. Les composantes végétales existantes à proximité devront favoriser la qualité du site et aménagements d'espaces libres et/ou publics. Les composantes végétales existantes pourront être compensées ou déplacées sur l'unité foncière pour conserver les ambiances naturelles existantes.

1. Gérer la frange avec le monde rural : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.
   Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés. La bande paysagère le long de l'autoroute doit aussi dans son traitement permettre de faire tampon au niveau du bruit généré par l'infrastructure.

2. Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations… ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.
   A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.

3. Valoriser des avenues urbaines : Les pénétrantes du continuum aggloméré de Blois par le Nord se font par une traversée d'un espace essentiellement dédié aux activités économiques en tout genre. Ces axes peuvent admettre un développement plus intense pour qualifier les entrées de l'agglomération et accompagner la lisibilité d'un tissu urbain dense jusqu'au cœur de la ville. Les jeux de volumes, d'alignement et d'implantations, les murets ou encore les traitements au sol peuvent marquer ces avenues aujourd'hui découses et peu structurées.
   L'effet vitrine doit être travaillé : lorsque l'on parle de vitrine sur une avenue on aborde la question du rapport à la rue, des bâtiments mais aussi des aménagements privés ou publics. Il ne s'agit pas uniquement de composer avec des éléments végétaux mais aussi avec les formes urbaines, les détails architecturaux, les implantations ou encore les espaces publics ou de fonctionnement (aire de stationnement, espace vert ou de détente). Les enseignes devront aussi s'harmoniser avec les bâtiments ou aménagements pour éviter de multiplier le mobilier urbain le long de la voie.

SECTEUR NORD EST





Secteur Parc des châteaux

E/F Parc des Châteaux : Le parc d'activités du parc des Châteaux est couvert par un dossier de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté et une opération globale d'aménagement. Ces éléments sont annexés au PLUi pour garantir la logique initiale du projet. La continuité devra être garantie avec les autres espaces en cours d'urbanisation et avec l'extension à plus long terme au Nord-est. En parallèle, les traitements des interfaces avec le monde agricole et les grands paysages devront être travaillés, tout comme les connexions avec les espaces plus résidentiels ou mixtes. *(à titre d'exemple, plan joint en annexe)*

G Secteur de recomposition : ce secteur constitue un secteur de renouvellement urbain, à l'interface avec les quartiers résidentiels de Blois, Il doit pouvoir accueillir une forme de mixité économique, compatible avec un environnement industriel et avec des milieux habités proches ou à venir.

1. Gérer la frange avec le monde rural : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.
   Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés.

2. Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations… ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.
   A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.

4. Programmation, mixité fonctionnelle

a. Vocation

Cet espace économique doit permettre de répondre aux besoins de différentes entreprises tout en veillant à la cohérence d'aménagement de ce vaste espace économique.

Les activités et équipements qui s'y implantent ne peuvent trouver place dans les centralités ou les tissus mixtes.

Les projets s'implantent en tenant compte des enjeux de vocation dominante…

- Les secteurs à dominante artisanalo-industrielle doivent pouvoir permettre le développement et l'accueil des grandes industries, des entreprises de constructions et des activités logistiques, ainsi que l'accueil des activités complémentaires de ces entreprises (ex : bureaux d'études industrielles, marchands de matériaux, loueur de matériel de chantier, etc.).

  Il s'agit d'activités n'engendrant pas une fréquentation importante par le grand public, mais pouvant nécessiter des flux importants de poids lourds, d'utilitaires voire d'engins agricoles. Les bâtiments peuvent être de taille importante et comporter des équipements bruyants ou présentant des risques technologiques. Les besoins de stockage extérieur et d'aire de manœuvre peuvent également être conséquents, avec un potentiel impact paysager lorsque leur intégration n'a pas été réfléchie. Au vu de ces caractéristiques, ce secteur a vocation à accueillir des activités compatibles avec ces risques et nuisances, et ne compromettant pas - par leur sensibilité - les possibilités de développement des entreprises en place.

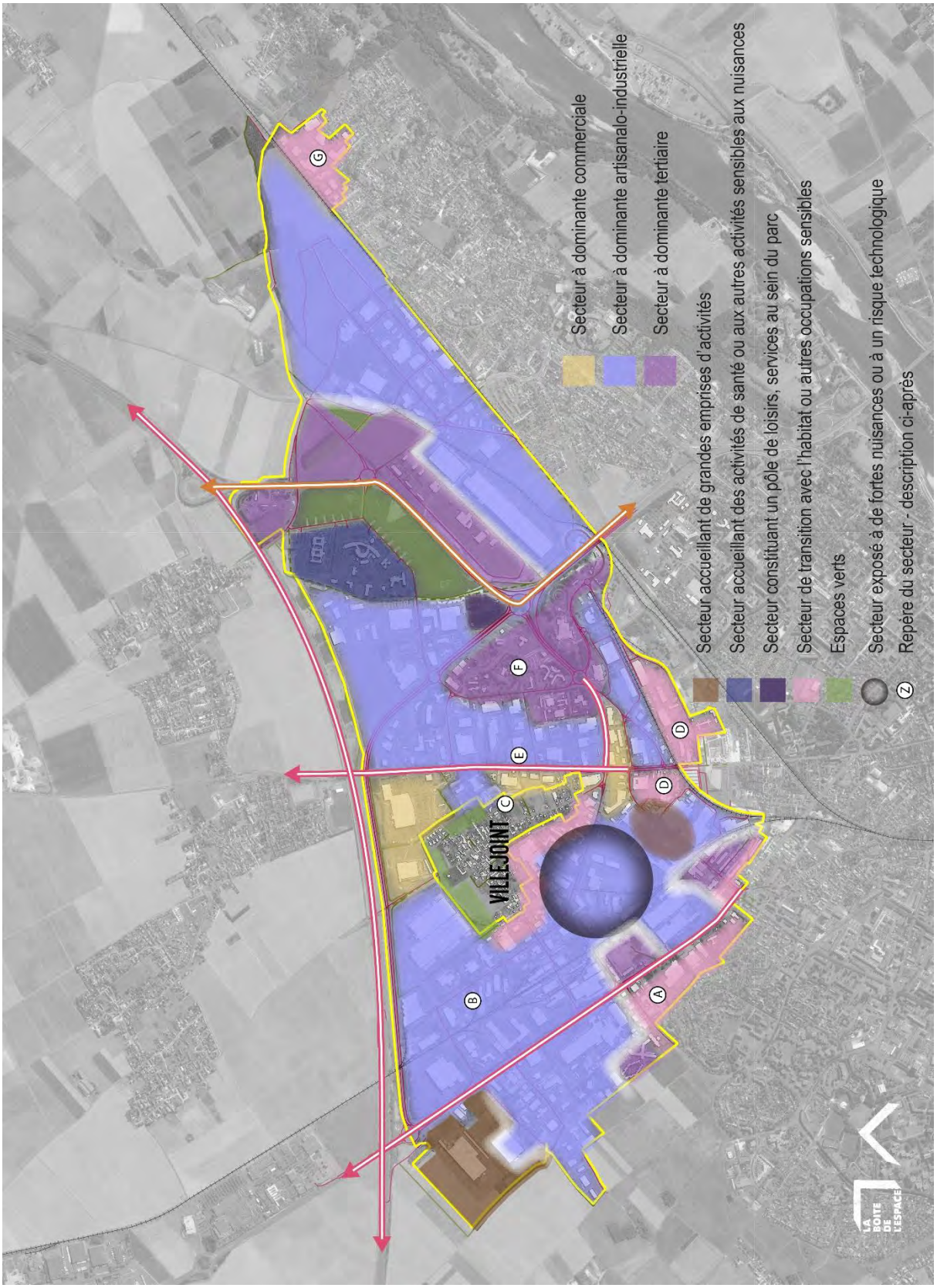
- Les secteurs à dominante tertiaire doivent permettre le développement et l'accueil d'activités industrielles et logistiques peu nuisantes (centres de recherches, …) ou d'activités à dominante tertiaire (bureaux, services, hôtellerie associée à de la restauration), ou encore d'activités de type concession automobile. Ces secteurs ont vocation à accueillir tout type d'activités économiques - hors commerce « grand public » - à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques technologiques importants et que leurs activités ne nécessitent pas des installations techniques et stockages extérieurs incompatibles avec l'objectif de qualité paysagère et environnementale de la zone. Il s'agit d'activités qui peuvent accueillir du public et ont un enjeu de représentation à travers leur site et leurs bâtiments. Dans tous les cas, leur localisation doit être adaptée à l'environnement immédiat afin de ne pas engendrer des flux inadaptés aux abords d'activités existantes, et en fonction du type de fréquentation, positionné près des axes de desserte en transports en commun.

- Les secteurs à dominante commerciale correspondent aux secteurs périphériques identifiés comme Zone d'Aménagement COMmercial au SCoT. Tissu de faubourg commercial de périphérie, ce secteur a vocation à accueillir prioritairement de grands commerces, dans une logique de complémentarité avec l'offre commerciale des centralités. Ces activités qui génèrent une fréquentation multimodale par le public doivent participer à qualifier les espaces urbains et être compatibles avec leur situation en entrée de ville.

- **Dans les secteurs à l'interface entre ces vocations dominantes,** les projets et le type d'activités doivent être adaptés à cette situation d'interface pour gérer une transition favorable à la cohabitation entre activités.

… et d'enjeux liés à leur environnement, dont certains sont précisés sur la carte ci-après.

Principes de vocations dominantes à affirmer



A **Sud de l'avenue de Vendôme / bd de l'Industrie**

Les activités qui s'implantent doivent prendre en compte les dynamiques d'évolution du parc d'activités (mutation du site Québecor, salle de spectacles du Chato'Do) et la qualité du traitement paysager de l'avenue (maintien des alignements, retrait des entreprises, traitement végétal du retrait). L'objectif est de réserver le foncier économique dédié pour des activités ne pouvant pas trouver de place dans les tissus mixtes. Des solutions ambulantes pourraient permettre de répondre aux besoins des salariés du secteur sur un espace public repensé. En effet, le sud du secteur recèle d'un potentiel de densification important qui pourrait permettre d'accueillir des activités compatibles avec la proximité des quartiers résidentiels et assurant une transition vers les secteurs artisanalo-industriels du boulevard de l'industrie.

B Secteur rue André Boulle Nord

Ce secteur, à proximité directe d'une voie ferrée, est relativement sous-occupé et peu qualifié. Il dispose de capacités de densification via des recompositions parcellaires. Les activités qui s'implantent et se développent doivent maintenir l'identité artisanalo-industrielle du secteur et limiter les mutations vers d'autres types d'activités à proximité directe de grandes emprises industrielles.

C Secteur frange est de Villejoint

Sur la frange est, les capacités de densification doivent permettre de gérer la transition avec le hameau habité de Villejoint en conservant la dimension paysagée et rural (arbres fruitiers, arbres de haute tige…). Ainsi les activités sont compatibles avec un traitement paysagé des espaces libres.

D Secteur Châteaudun-Laplace

Ce secteur dont la mutation est déjà engagée par l'implantation d'activités de services (clinique vétérinaire) constitue un secteur de renouvellement à moyen et long terme. Le développement et l'accueil de nouvelles activités doit être compatible avec le possible développement de solutions d'hébergement voire de logements, dans le prolongement de l'esprit du secteur Laplace (Voir OAP sectorielle Laplace 2) L'implantation d'hébergements et de logements est également possible. Toutefois la présence de sites industriels majeurs dans l'environnement immédiat (BorgWarner, HB Fuller…) doit être prise en compte. Les nouvelles occupations du sol, notamment l'habitat, ne doivent ainsi pas générer de conflits d'usage avec le tissu économique déjà en place. Le secteur peut accueillir des équipements d'intérêt collectif.

E Secteur avenue de Châteaudun Ouest / Robert Schuman

Face à la vocation commerciale de l'Est de l'avenue de Châteaudun, les activités qui s'implantent sur le côté est doivent participer à la qualification de l'entrée de ville et à la transition entre ce tissu commercial et le cœur du secteur est, potentiellement artisanal, industriel, ou tertiaire. Aussi, l'implantation d'activités aux formes urbaines de type bureau/hôtel peut contribuer à constituer un tissu de transition, ainsi que toute activité participant à qualifier l'avenue et ne générant pas des flux incompatibles avec la proximité commerciale.

F Pôle tertiaire

Ce secteur dispose de capacités de densification notamment par l'optimisation des surfaces de stationnement qui permettrait de compléter le tissu de bureaux et des services aux entreprises, tout en maintenant leur caractère paysager (voire en le renforçant). La mutation du site AFPA, au regard de son importance et de sa situation centrale, devra faire l'objet d'une attention particulière et permettre de gérer l'interface entre un secteur à vocation plutôt tertiaire et un autre où le potentiel d'espaces libres dédiés à l'artisanat peut être important.

G Secteur du Grain d'Or

Ce secteur d'entrée de ville doit pouvoir évoluer progressivement vers de l'habitat. Les activités qui s'implantent doivent assurer la compatibilité avec cette mutation à long terme.
L'implantation d'hébergements et de logements est également possible.

b. Programmation

Cet espace économique dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de petites unités industrialo-artisanales, notamment en travaillant autour d'une recomposition parcellaire en cœur d'îlot ou d'espaces non bâtis qui doit être recherchée en priorité. Toutefois, ce travail peut être complexe, notamment au vu des enjeux de cohabitation d'activités aux enjeux parfois variés.

Certains secteurs présentent des enjeux de renouvellement urbain plus importants (A, B), et pourraient faire l'objet de mutations, optimisant les usages de ces secteurs.

La mobilisation de terrains déjà équipés et en partie artificialisés ou enclavés (C, D) peut être aussi mobilisé.

Enfin, des extensions (E, F, G) peuvent répondre aux besoins des entreprises existantes ou anticiper l'implantation de nouvelles entreprises.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention possible**	Artificialisation
A	avenue de Vendôme / bd de l'Industrie	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
B	rue André Boulle Nord	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
C	Secteur frange est de Villejoint	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
D	Châteaudun-Laplace	Recomposition	Déjà artificialisé/bâti
E	avenue de Châteaudun Ouest / Robert Schuman	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
F	Pôle tertiaire	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
G	Grain d'Or	Recomposition	Déjà artificialisé/bâti

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Secteur A : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de Vendôme.
Secteur B : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de Châteaudun et rue Roger Dion.
Secteur C : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant au nord-ouest de la parcelle.

Secteur D : L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

Secteur E : L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension du réseau jusqu'au poste de refoulement existant "les champs rousses". Cette extension sera réalisée par l'aménageur.

Secteur F : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant rue Roland Moreno.

Secteur G : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

Eau potable

Secteur A : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur la rue de Châteaudun et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

Secteur B : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur la rue de Châteaudun et la rue Roger Dion et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

Secteur C : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant au nord-ouest de la parcelle et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

Secteur D : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

Secteur E : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

Secteur F : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue Roland Moreno et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

Secteur G : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité

Annexes :

Quelques contributions, études et exemples pouvant être repris dans les traitements et aménagements :

- Plan paysage (2015)
- Plan d'actions pour les paysages (2015) : principes d'aménagement des zones d'activités le long des entrées de ville de Blois
- Etude secteur Nord-est
- Etude secteur Nord-ouest
- Etudes diverses et ZAC

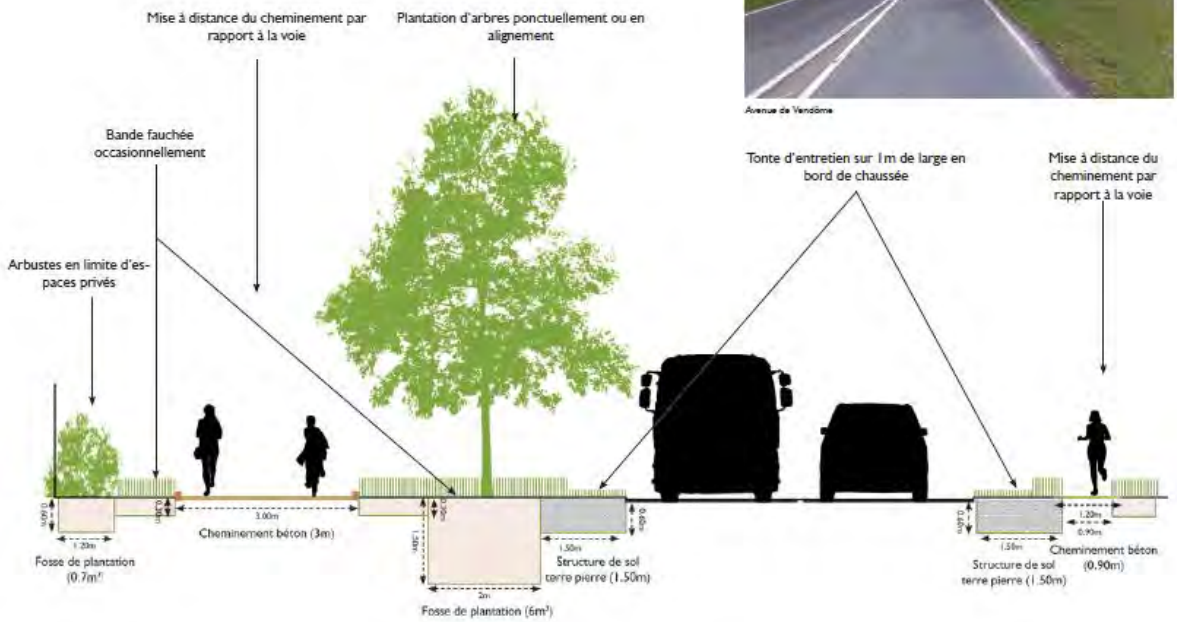
EXTRAITS DU PLAN PAYSAGE



Rendu « après » l'application de 7 principes d'aménagement sur la recomposition des voies principales d'entrée de ville de Blois (plan paysage)

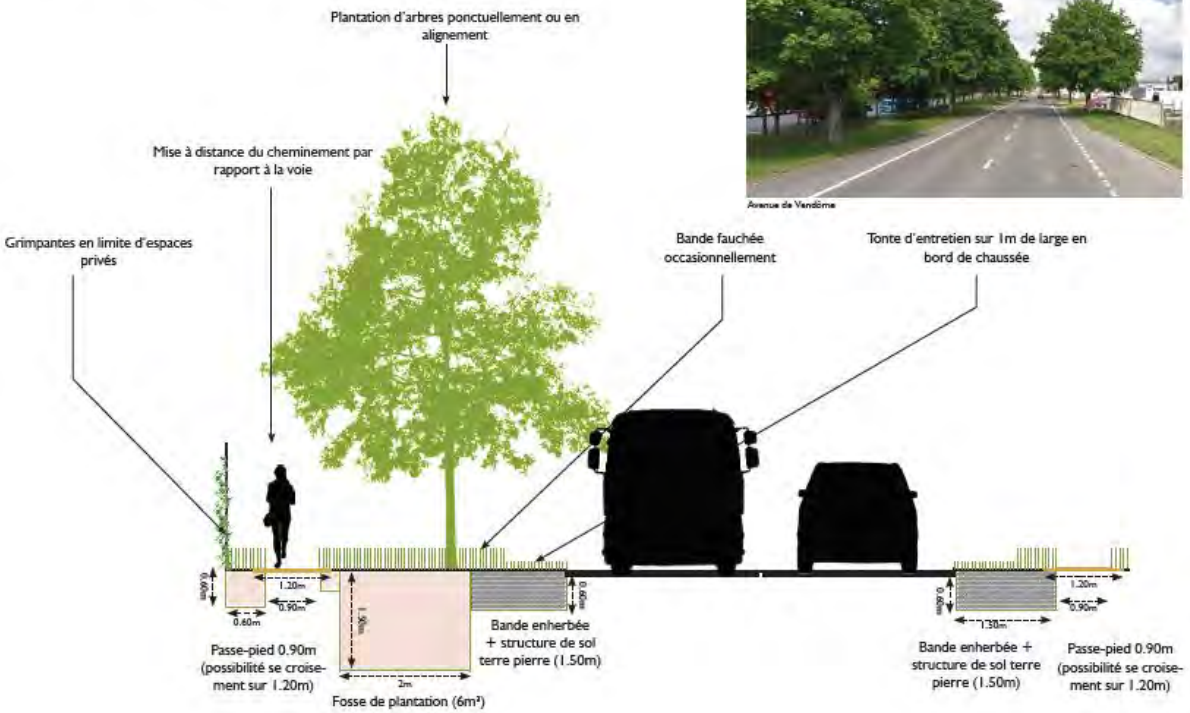
Exemple de coupe type sur des emprises très larges (5m et plus)





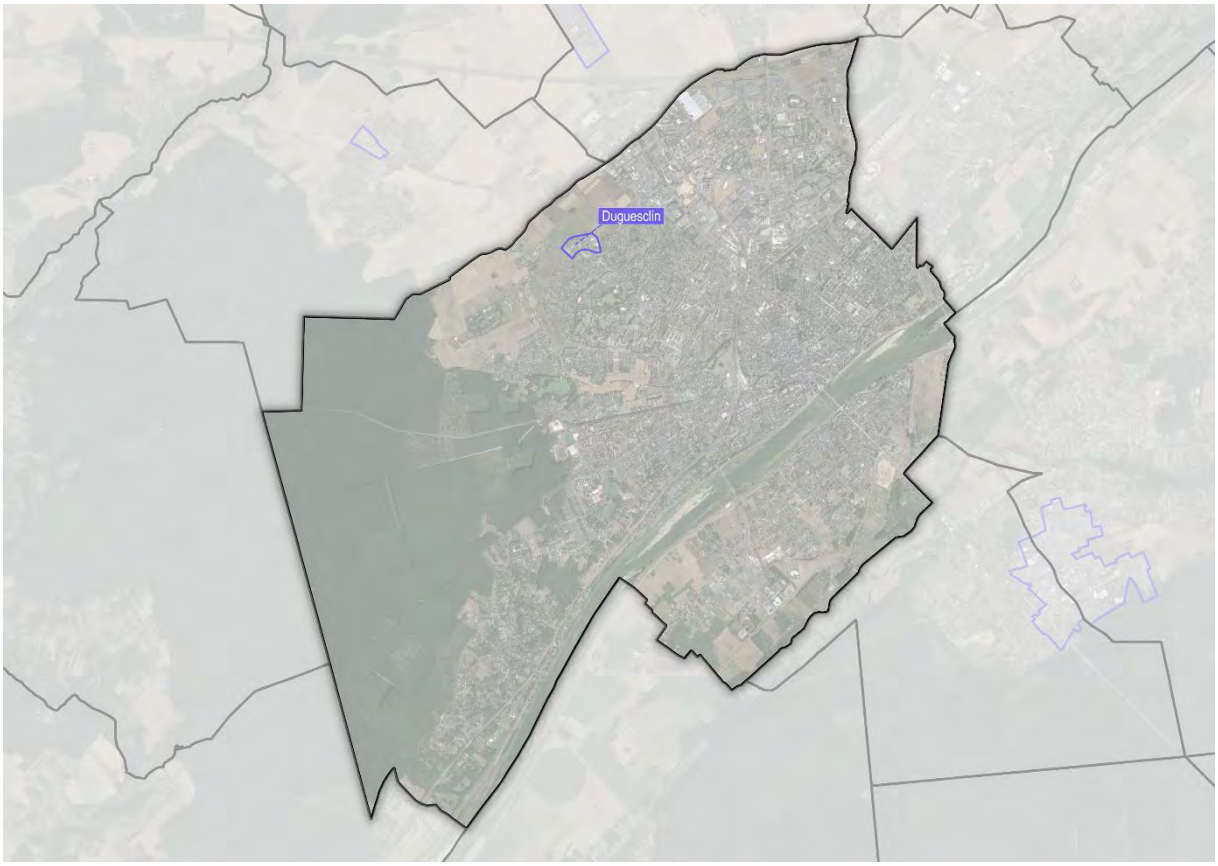
Exemple de coupe type sur des emprises moyennes (3-4m)





BLOIS

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA Duguesclin	Zone d'activités économiques	6.9 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA Duguesclin	Zone d'activités économiques	6.9 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



1/Rue Bertand Duguesclin : à gauche, le parc d'activités, à droite, le quartier habité



2/Rue Paul Berthereau, constituant l'interface entre le parc d'activités et l'espace agricole



3/Rue Louis Armand : vue sur l'espace agricole et le PAE des Rougemonts

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc en frange d'urbanisation, entouré de quartiers habités

Le parc d'activités Duguesclin est situé en frange de la partie agglomérée de Blois, en entrée ouest sur la route de Saint-Lubin (RD32), à l'interface entre l'espace agricole et des quartiers habités qui jouxtent trois de ses côtés. Encadré par des voies ouvertes à la circulation automobile, il est toutefois mis à distance de cet environnement immédiat par ces voies par lesquelles sont organisées les accès aux sites d'activités.

Les façades ouest et sud du parc (route de Saint-Lubin et rue Bertrand Duguesclin) sont bordées par un axe principal, assurant une entrée de ville depuis l'ouest de l'agglomération blésoise et les communes de Saint-Lubin-en-Vergonnois, Saint-Sulpice-de-Pommeray, voire Landes le Gaulois, Herbault…).. Elles font l'objet d'un traitement d'espace public intégrant des sites propres pour les modes doux (piste cyclable et cheminement), mais aussi un traitement végétal du côté des parties habitées (accotement enherbé, ou alignement d'arbres) qui renforce le rôle d'interface joué par l'axe.

Les façades nord et est du parc sont bordées par des voies secondaires (rues Louis Armand, Paul Berthereau) participant à la desserte interne du parc. Elles s'inscrivent aussi dans des parcours de promenade potentiels en permettant de rejoindre les chemins d'exploitation traversant le plateau agricole (vers le PAE des Rougemonts) ou la piste cyclable existante le long de la RD32.

Un parc artisanalo-industriel

Aménagé à partir du milieu des années quatre-vingt, il est entièrement commercialisé et compte aujourd'hui une quinzaine d'entreprises, dont dépendent environ 150 salariés. Il accueille à la fois des entreprises ayant besoin d'importantes surfaces de stationnement ou aires de stockage extérieur et des entreprises dont les besoins se portent davantage sur les volumes bâtis.

L'implantation de longue date des entreprises a permis le développement d'une végétation qui aujourd'hui ponctue certains espaces (arbres et bosquets) et participent à la qualification des clôtures (haies, plantations d'alignement).

Une frange en devenir

Si le parc offre aujourd'hui une façade sur les espaces agricoles au nord, ce secteur fait l'objet d'études portées par Agglopolys.

b. Objectifs de l'OAP

- *Garantir un traitement paysager qualitatif des franges du parc perceptibles depuis les espaces publics, et dans le grand paysage*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés et des ponctuations arborées.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'évolution du PAE Duguesclin doit permettre d'améliorer l'insertion paysagère de ce parc d'activités notamment sur le traitement des espaces interface public/privé et de favoriser l'optimisation de ce secteur déjà équipé, en s'appuyant sur la structure viaire et l'emprise du parc existants.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP
Constructions existantes
Espace vert, prairie

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER
Gestion des eaux pluviales avec traitement paysager
Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
Façade avec enjeu particulier

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Voie existante conservée en l'état
Chemin rural ou sente existante conservée

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
TYPE D'INTERVENTION
Extension de l'urbanisation
Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les projets doivent participer à compléter la trame végétale, en attachant notamment une attention particulière à constituer des franges qualitatives.

Dans tous les cas, les bâtiments implantés sur les terrains ayant une façade sur les franges ouest et sud du parc doivent présenter un traitement qualitatif des façades tournées vers ces voies départementales. Il peut s'agir par exemple d'une façade présentant un traitement particulier des matériaux, d'ouvertures vitrées ou d'un jeu de volumes rythmant la façade, d'un écran végétal atténuant une surface aveugle…

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Sur la frange sud du parc, il est recherché la constitution d'une façade qualitative du parc et de l'entrée de ville. Elle peut être en partie bâtie à l'alignement de manière à constituer un front plus urbain, préservant toutefois des percées visuelles vers l'intérieur du parc. Si elle n'est pas bâtie, elle offre un premier plan à dominante végétale et majoritairement non imperméabilisé, sur une épaisseur qui permet un rapport d'échelle adapté aux constructions existantes ou projetées au second plan.

2 Sur la frange nord, il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal permettant d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis la RD32. Il peut s'agir par exemple d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres … (Les motifs paysagers de type frange bocagère* et lisière arborée* peuvent utilement être mobilisés). La clôture, quand elle existe, peut être constituée d'une clôture agricole*. La végétation peut être un support pour permettre la gestion des eaux pluviales.

3 La coupure verte ainsi que le bassin et ses abords doivent pouvoir être le support de nouveaux usages récréatifs. Le caractère non imperméabilisé de cet espace doit être conservé. Il peut faire l'objet d'aménagement légers pour bénéficier aux usagers de la zone voire à des usagers extérieurs (aire de pique-nique, aire de stationnement mutualisés, station de mobilité etc…) sous réserve d'un projet paysager qui s'appuie sur la végétation existante.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte des terrains s'organise depuis les rues existantes, à l'exception de la RD32 (route de Saint-Lubin) sur laquelle aucun nouvel accès automobile ne sera créé.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

4 **L'aménagement de la voie** doit conserver un caractère rural, en transition avec l'espace agricole. Toutefois, un traitement adapté à la sécurisation des modes actifs liés à la coupure verte à terme (piétons et/ou vélos) peut être travaillé au contact de l'espace agricole, en veillant à limiter l'imperméabilisation et en renvoyant au vocabulaire de l'aménagement rural (pas de trottoir mais sentier).

4. Programmation, mixité fonctionnelle

Vocation dominante

Le PAE Duguesclin doit rester destiné à l'**accueil d'activités artisanales ou industrielles ne trouvant pas place dans les tissus mixtes**. Les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec la proximité des quartiers habités. Il s'agit par exemple d'activités qui développeraient des process industriels dégageant odeurs et nuisances sonores susceptibles d'impacter les quartiers environnants.

Programmation

Sans objet.

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue Auguste Le Bon.

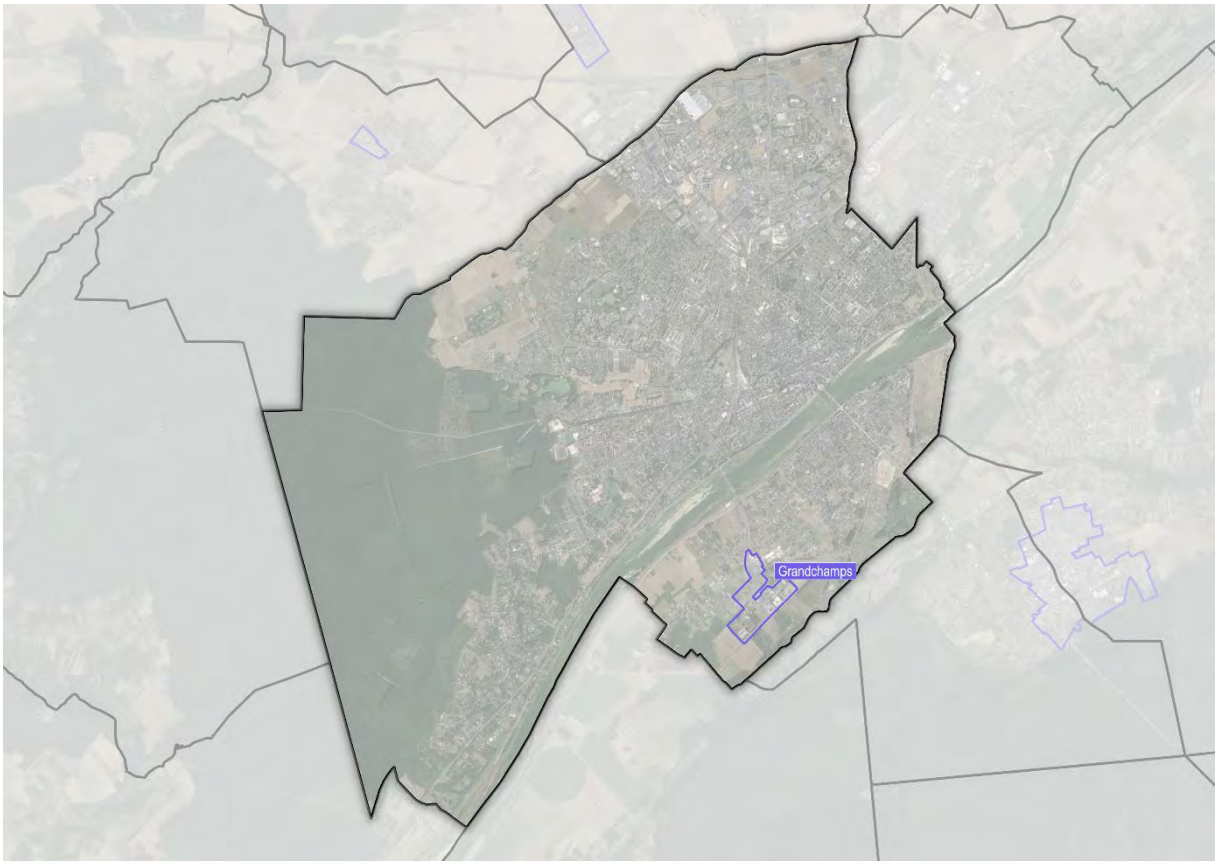
Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Grands Champs	Zone d'activités économiques	31.7 ha	UM et UA3	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Grands Champs	Zone d'activités économiques	31.7 ha	UM et UA3	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Loire à Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil (pièce n°6.1 – servitudes).
  > Ainsi, du point de vue réglementaire, ce sera la règle la plus contraignante qui s'appliquera entre le PPRI et le PLUi-HD.
- Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile faible *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*



Vue sur le nord de la zone depuis la RD951 avec la concession automobile à gauche et les parcelles agricoles à droite


Vue depuis la rue de l'Aiguillon où un quartier résidentiel est inséré au sein du parc d'activités



Activité chemin des Grands Clouseaux



Rue de l'Aiguillon côté ouest



chemin des Grands Clouseaux et levée à droite



1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Trois ambiances au sein d'un parc du quartier de Vienne

Le parc d'activités des Grands-Champs est situé au sud de la commune de Blois, entre la Loire et le Cosson, dans le quartier de Vienne. Délimité au nord-ouest par les arrières des habitations du quartier Bas Rivière implantées chemin du Puy Cuisy, il s'étend jusqu'à une levée du déversoir qui constitue une limite topographique franche au sud. Cet encadrement est renforcé par la présence d'un espace boisé qui sépare les activités du centre aquatique intercommunal. De la même façon, un quartier d'habitations joue l'interface entre le sud de la RD951 et la levée. La partie sud-ouest du parc est occupée par des équipements publics structurants (lycée horticole) ou techniques (déchetterie, station d'épuration).

Aménagé dans les années 1990, les Grands-Champs comptent ainsi aujourd'hui une vingtaine d'entreprises relevant, au nord-est du secteur automobile, au sud de la RD951 d'activités artisanalo-industrielles et services techniques plus confidentielles, en compléments d'équipements publics (au sud-ouest).

Situé dans le lit majeur de la Loire, il s'inscrit dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial, confirmant l'enjeu patrimonial et paysager du secteur. Depuis le giratoire, on dispose en effet de vues panoramiques sur le côteau nord de la Loire, mais aussi sur l'ourlet boisé de la forêt de Russy, en rive sud.

Mais cette situation l'expose aussi aux risques d'inondation. La partie sud du parc est d'ailleurs située aussi zone de dissipation d'énergie en lien avec la levée. Ces risques sont pris en compte par l'application du Plan de Prévention des Risques Inondation sur le secteur.

Un parc bénéficiant d'un effet « vitrine »
La RD951 traversant le parc d'activité est identifiée comme « route vitrine urbaine» dans le SCoT. En effet, elle participe de la découverte du quartier de Vienne et plus globalement des ambiances de l'agglomération blésoise. Elle est identifiée dans les itinéraires cyclables du schéma directeur cyclable et une partie a déjà été aménagée, constituant une liaison fonctionnelle et paysagée en site propre.

Cet effet vitrine a été exploité par les activités : au nord-est de la zone, l'entrée du parc d'activité depuis le nord de la Loire, est marqué par l'alignement d'entreprises notamment en lien avec l'automobile (concessionnaires et locations). Mais c'est aussi un espace démonstrateur : y est implanté le lycée horticole et ses serres qui fonctionnent en partie avec les espaces-test agricoles et une structure d'insertion en agriculture biologique au nord du parc d'activités. Ces structures accueillent génèrent des flux d'usagers quotidiens.

… facilement accessible
Le parc est traversé par la RD951 qui constitue un axe structurant du cœur d'agglomération, trait d'union entre les deux ponts sis de part et d'autre du cœur de ville blésois, qui constitue la rocade sud de Blois. Elle permet d'accéder au Pont Mitterrand, le plus proche, et le dernier pont de Blois à l'ouest permettant de traverser la Loire avant le pont de Chaumont-sur-Loire, à environ 20 km, mais aussi de rattraper d'autres axes structurants comme la route de Loches, ou la levée de Loire, en rive droite.

Le parc d'activités bénéficie d'ailleurs d'une desserte en transports en commun (arrêt Lycée horticole) avec deux lignes, dont une du réseau structurant, permettant de rejoindre la gare, le centre-ville, mais rejoint aussi le nord du cœur d'agglomération (Blois 2 à Villebarou).

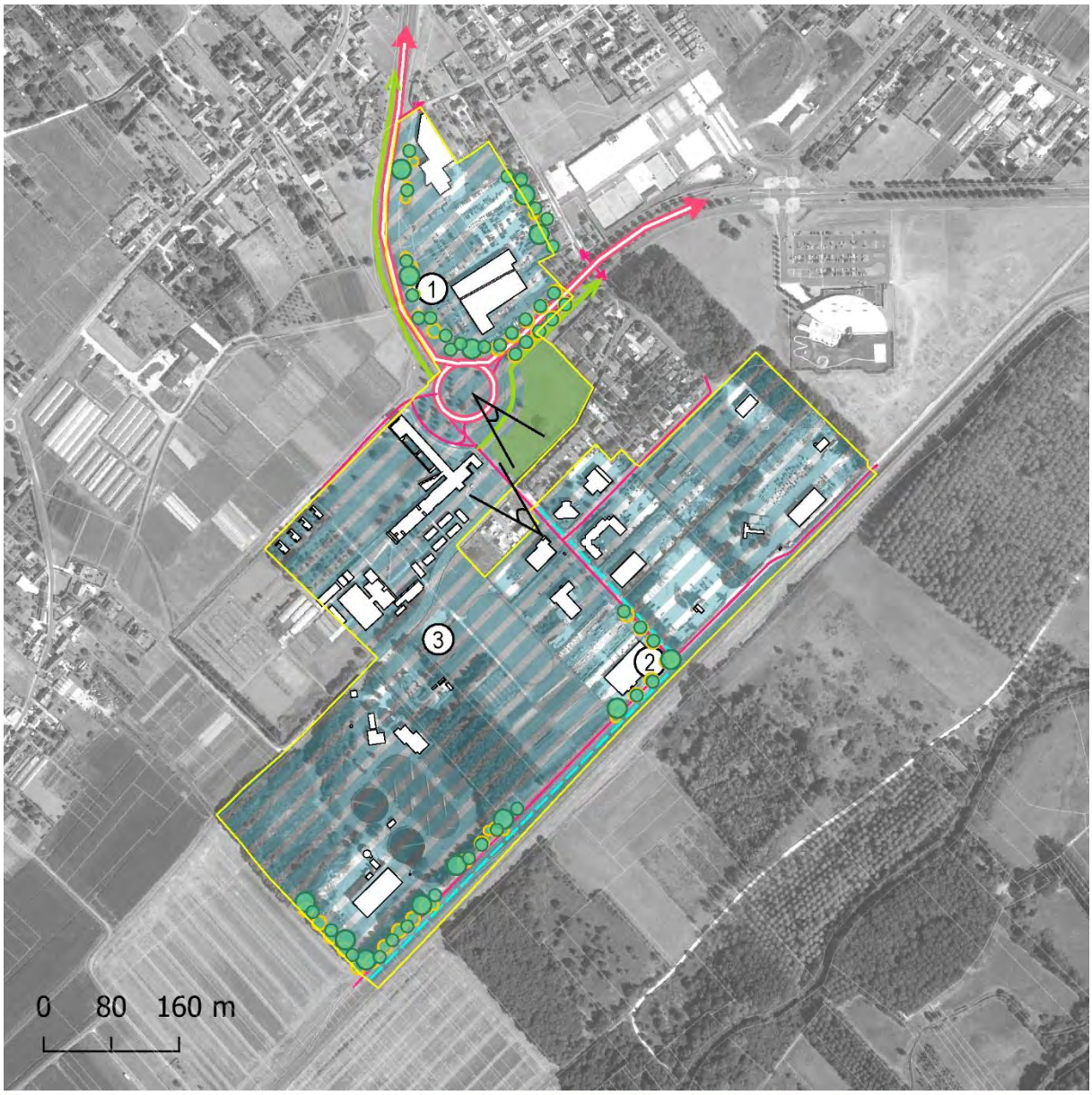
b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire*
- *Travailler le paysage d'entrée du parc d'activités*
- *Prendre en compte la proximité d'habitants déjà présents dans l'évolution du site*
- *Assurer une accessibilité et des déplacements internes par des modes doux*
- *Préserver l'ambiance et la vocation agricole du site comme un atout majeur du site*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

La localisation du site en zone inondable en zone d'aléas très fort et en partie en zone de dissipation d'énergie limite de fait les conditions d'évolution des constructions existantes.
L'évolution du parc d'activités relève donc d'une attention particulière au traitement des espaces libres et au renforcement de l'identité du parc d'activités en lien avec son environnement maraîcher.
Il s'agit de travailler l'intégration paysagère du parc d'activités aux abords de la route vitrine, mais aussi de conserver des espaces ouverts qui offrent une vue sur les espaces maraîchers et sur les coteaux de la forêt de Russy.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Fossé, noue
- Points de vue et perspectives
- Route vitrine

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée
- Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation
- Secteur inondable dont l'évolution doit composer avec ce risque

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les futurs aménagements et extensions de constructions doivent préserver et valoriser les vues existantes vers les coteaux de Loire nord et sud, ou les espaces maraîchers à l'ouest, en particulier depuis la route vitrine identifiée au SCoT.

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis la route et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route vitrine identifiée au SCoT.

Les aménagements doivent participer à qualifier l'identité végétale de ce secteur du quartier de Vienne, soit dans sa dimension arbustive, soit dans sa dimension maraîchère.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Dans la frange Est de la RD951, il est recherché l'affirmation d'une façade végétale avec un rythme arboré accompagnant la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités.

2 A l'angle de la rue des Grands champs et le chemin des grands champs, il est recherché une continuité dans le traitement paysager des limites par la continuité d'une façade végétale arbustive marcescente dans le même esprit que celle existante en face.

3 Conserver un site dédié aux équipements publics et aux services.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès automobile ne sera créé sur la RD951. Les nouveaux accès éventuels s'organisent à partir de la voirie secondaire existante.

La continuité des circulations piétonnes et cyclables aux abords du giratoire Hubert Brucker et de part et d'autre de la RD951 doit être améliorée afin de sécuriser ces déplacements.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Dans le respect des conditions définies dans tous les cas par le PPRI, le parc d'activités doit rester destiné à l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries, complétés de bureaux et services qui relèvent de logiques techniques (concessions / garages automobiles, grands services publics…) relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), mais aussi d'équipements publics adaptés dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Il s'agit de constructions, d'activités et d'équipements publics qui ne trouvent pas place dans les tissus mixtes.

Les capacités d'évolution de ce secteur étant limitées du fait de l'exposition au risque d'inondation, ce tissu pourrait être complété d'autres fonctions participant à l'identité du secteur : il s'agit d'activités agricoles ou liées au secteur primaire.

Dans tous les cas, les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances supérieures à celles des activités déjà implantées dans le parc d'activités. Il s'agit par exemple

d'activités qui développeraient des process industriels dégageant odeurs, ou d'activités générant des nuisances sonores nocturnes susceptibles d'impacter les habitations situées à proximité directe.

b. Programmation

Sans objet.

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable

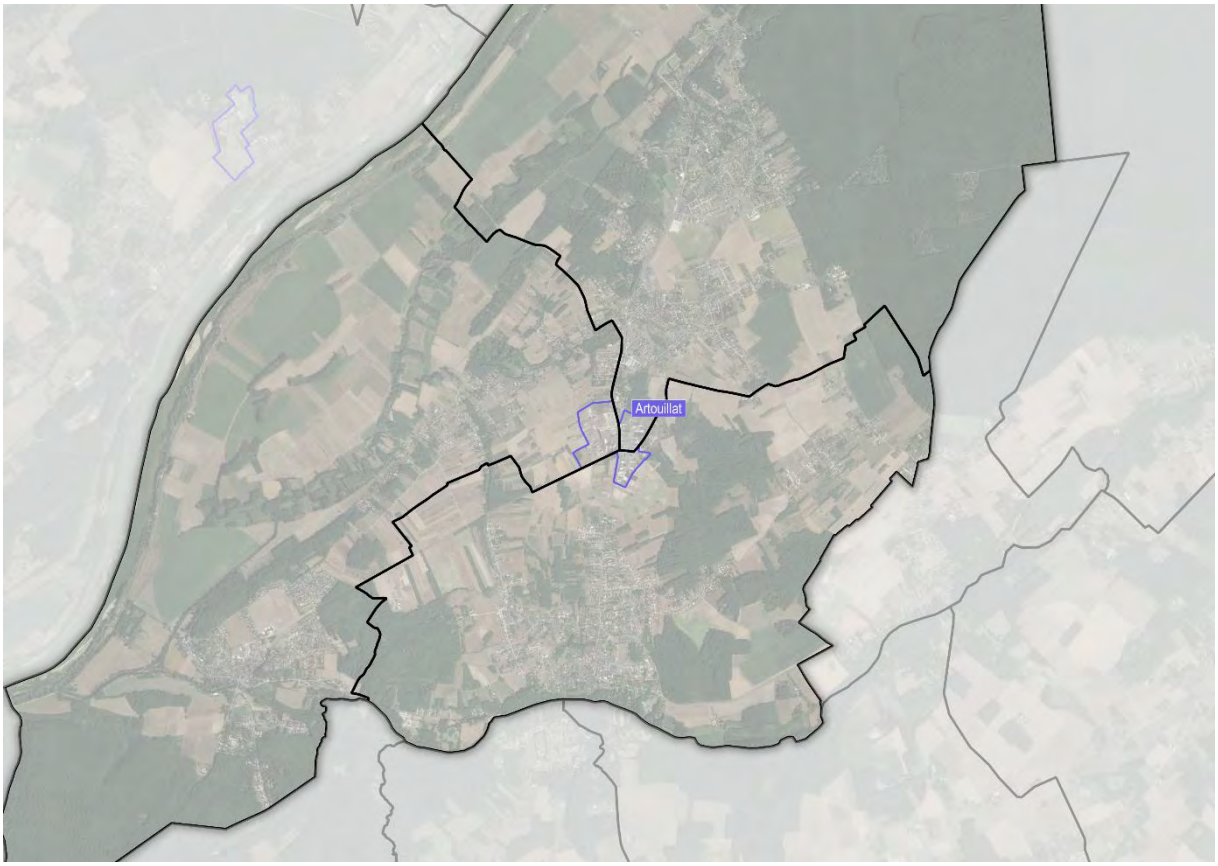
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

CANDE-SUR-BEUVRON / CHAILLES / LES MONTILS

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de l'Artouillat	Zone d'activités économiques	26.6 ha	UA2 et 1AUA2	Moyen terme (1AUA2)



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de l'Artouillat	Zone d'activités économiques	26.6 ha	UA2 et 1AUA2	Moyen terme (1AUA2)

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile moyen et fort *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



1/ Vue de la frange sud du site en arrivant du bourg des Montils



2/Vue depuis la RD751 vers la frange ouest du parc



3/Ambiances secteur Est : le long de la RD751



Terrains occupés au sein du secteur



Passage vers la RD751 depuis la rue des Sablons







4/Ambiance secteur Ouest

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un des « **grands parcs » du Sud Loire, hors du cœur d'agglomération**
Le parc d'activités de l'Artouillat est situé au sud de la Loire, au carrefour de l'axe nord-sud de Blois à Montrichard (RD751/RD764) et de la route de Candé (RD751) qui dessinent les limites communales entre trois communes (Candé-sur-Beuvron, Chailles, les Montils). Il constitue un parc d'activités structurant de l'unité géographique Chailles-les Montils et plus généralement un des deux grands parcs d'activités du Sud Loire.

Un parc mixte
Aménagé à partir du milieu des années quatre-vingt, il accueille aujourd'hui une quarantaine d'entreprises appartenant à différents domaines (notamment de l'artisanat de la construction, la réparation automobile, un centre de tri postal) mais aussi une station-essence et quelques équipements comme un équipement recevant du public (structure d'accueil petite enfance), ou un gîte de groupe avec salle festive.

Un parc « vitrine » en entrée de ville
Sis de part et d'autre d'un axe départemental, il dispose de quatre façades sur des voies départementales, qui sont par ailleurs reconnues routes « vitrine » et « touristique » dans le SCoT. Seule une activité est directement desservie par un accès sur la RD751, le reste du Parc d'Activité Economique (PAE) fonctionnant par un système de voirie interne organisé directement depuis le giratoire pour la partie est, et depuis un accès sur la RD751 vers Candé pour la partie ouest. Ainsi, en plus de son rôle de redistribution du trafic départemental, le giratoire marque l'entrée dans la partie agglomérée du bourg de Chailles. Il permet aussi d'organiser les connexions routières entre la partie est et ouest de la zone qui aujourd'hui fonctionnent séparément. Quoiqu'en entrée de ville, le PAE de l'Artouillat dispose de limites marquées avec les espaces agricoles et naturels environnants, notamment par la présence de routes ou chemins. La coupure verte entre le sud du parc d'activité et le nord du bourg des Montils est d'ailleurs identifiée par le SCoT. Au nord, il s'adosse aux espaces habités constituant la frange sud de Villelouet.

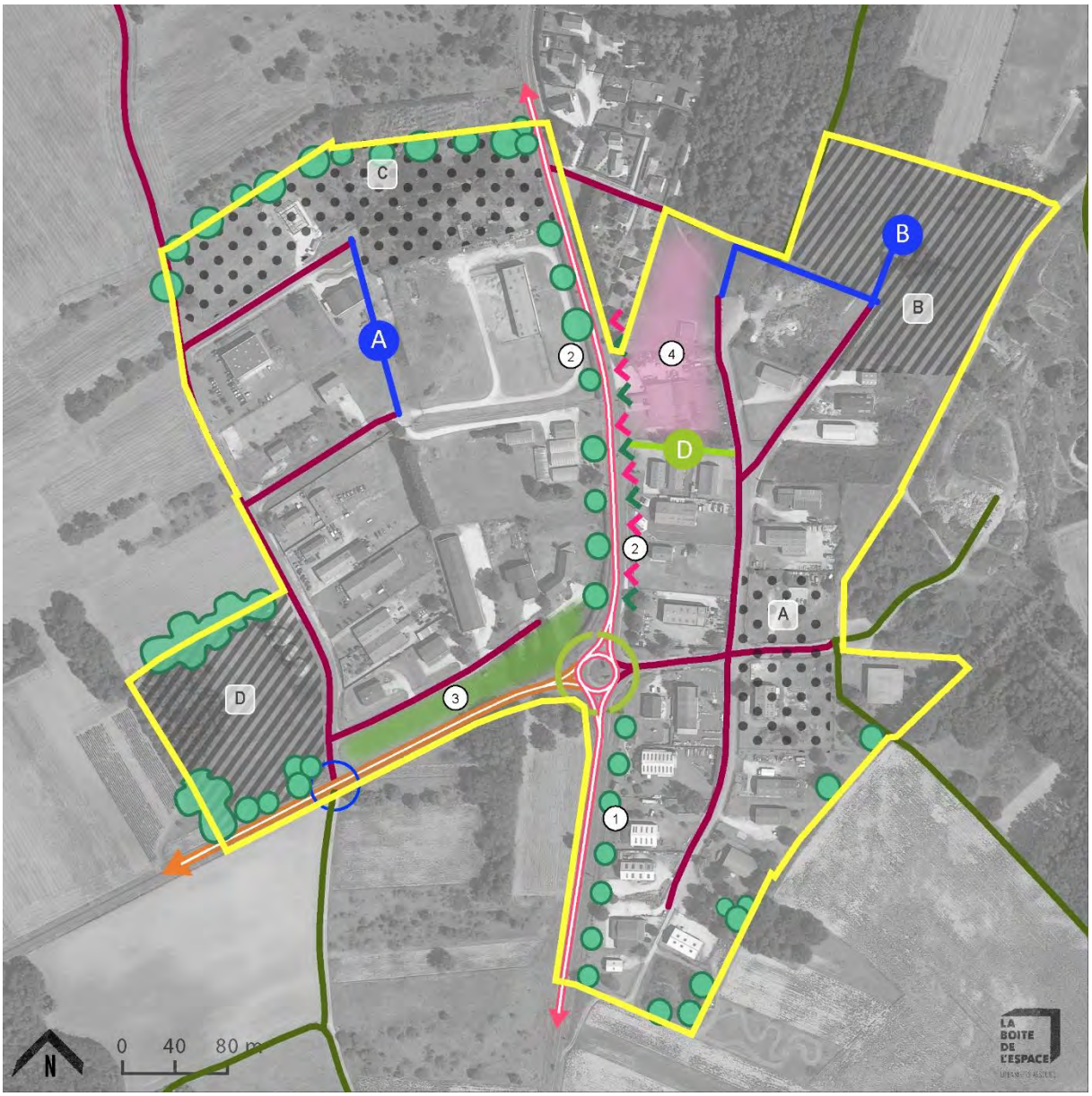
b. Objectifs de l'OAP

- *Qualifier le paysage du PAE perceptible depuis les espaces publics, et notamment depuis les départementales traversant et bordant le parc.*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises sur ce secteur géographique.*

2. Les principes **d'aménagement**

c. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités de l'Artouillat doit permettre de travailler à la fois sur la requalification paysagère de ce parc d'activités (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis) et l'optimisation des secteurs déjà équipés dans le prolongement des voiries existantes et à l'appui des lignes de force paysagères qui structurent déjà le parc d'activités.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Topographie / relief
- Route vitrine
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Façade avec enjeu particulier
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée
- Traversée piétonne à aménager
- Carrefour à aménager
- A Maillage viaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

VOCATIONS

- Secteur de transition avec l'habitat ou autres occupations sensibles

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

d. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis les espaces publics et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis les routes vitrines et touristique identifiées au SCoT.

Les bâtiments implantés le long des routes départementales doivent présenter des façades qualitatives, tournées vers les voies départementales.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Au sud du giratoire, il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités.

2 Au nord du giratoire marquant l'entrée de ville de Chailles, il est ainsi recherché à l'est de la RD751 la constitution d'une façade végétale avec un rythme arboré, faisant face, à l'est, à une façade plus urbaine composée par le jeu d'implantation des bâtiments.

3 Le long de la route de Candé, le caractère non imperméabilisé de cet espace doit être conservé. Toutefois, situé en frange sud du parc, à l'interface avec la départementale et faisant face à des espaces agro-naturels ouverts, il peut faire l'objet d'aménagements légers pour bénéficier aux usagers de la zone voire à des usagers extérieurs (*aire de pique-nique, aire de stationnement mutualisés, station de mobilité etc…*) sous réserve d'un projet paysager participant à qualifier cette frange et ainsi intégrer le parc d'activités dans le grand paysage.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD751 ou la RD764. La desserte du parc d'activités s'organise depuis le giratoire existant sis au carrefour des voies départementales qui constituent des voies d'accès structurantes à l'échelle intercommunale. L'accès direct de desserte de la station-service pourra être conservé.

L'accès à la partie Ouest sera organisé depuis un carrefour déjà existant entre la rue de Colivault et la RD751 qui pourra être retravaillé lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur D. La rue de Colivault restera la voie structurante de la partie Est, à partir de laquelle s'organisent les voies de desserte des îlots. Les possibilités de bouclage (A) de la rue du Clos des Neiges avec la rue en impasse située au nord seront préservées. Le bouclage avec la rue des Muscats pourra être travaillé le cas échéant à l'occasion d'une recomposition des accès aux parcelles situées entre ces deux voies.

L'accès à la partie Est restera organisé directement depuis le giratoire sur la RD951. La rue de l'Artouillat et l'axe constitué par la rue des Sablons (branche ouest) et la rue de la Croix de Pierre constitueront les axes structurants de desserte de la partie Ouest. Une voie (B) pourra être créée si nécessaire pour assurer la desserte des terrains situés au nord du secteur (B) et assurer si nécessaire un bouclage via la requalification du chemin rurale en voie permettant de se reconnecter à la rue de l'Artouillat.

Les conditions offertes aux déplacements piétons à l'échelle du parc d'activités doivent être optimisées. La connexion piétonne entre l'est et l'ouest de la zone, de part et d'autre de la RD751, doit être travaillée dans un souci de continuité et de sécurisation : les possibilités de passage connectant les parties Est et Ouest à la RD751 sont ainsi conservées. Le cas échéant, le réaménagement des abords du giratoire doit aussi permettre d'intégrer davantage l'optimisation et la sécurisation des traversées piétonnes et cyclistes.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

e. Vocation

Le PAE doit rester destiné à l'**accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet.

Compte-tenu de la qualification des routes départementales comme routes « touristique » et « vitrine urbaine » au SCoT, les activités qui s'implantent le long de ces voies sont compatibles avec la qualification de l'effet vitrine du parc d'activités, par un traitement qualitatif des façades mais aussi un traitement paysager des marges de recul entre la voie et les constructions.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

4 Compte-tenu de l'implantation existante d'une structure petite enfance et de la proximité immédiate du tissu résidentiel dans l'angle nord-est de la rue des Sablons, l'accueil d'activités compatibles avec cette proximité – ne générant pas de risque et limitant les nuisances (telles que les bruits répétitifs, les odeurs, etc.) – sera privilégiée.

f. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres de parcelles bâties, voire via la recomposition de certains secteurs (A) aujourd'hui sous-utilisés. L'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées (B, C, D) doit permettre de répondre de manière complémentaire à de nouvelles unités ne pouvant trouver place dans le tissu existant. Un secteur d'extension (E) pourra être mobilisé à plus long terme.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Centre	Recomposition	Déjà artificialisé
B	Est	Extension	Extension
C	Nord-ouest	Recomposition	Déjà artificialisé
D	Ouest	Extension	Extension

5. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations situées sur la partie Est du secteur, sur les communes de Chailles et Les Montils, doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.
Les opérations situées sur la partie Ouest du secteur, sur la commune de Candé-sur-Beuvron, présentent un assainissement géré de façon autonome.

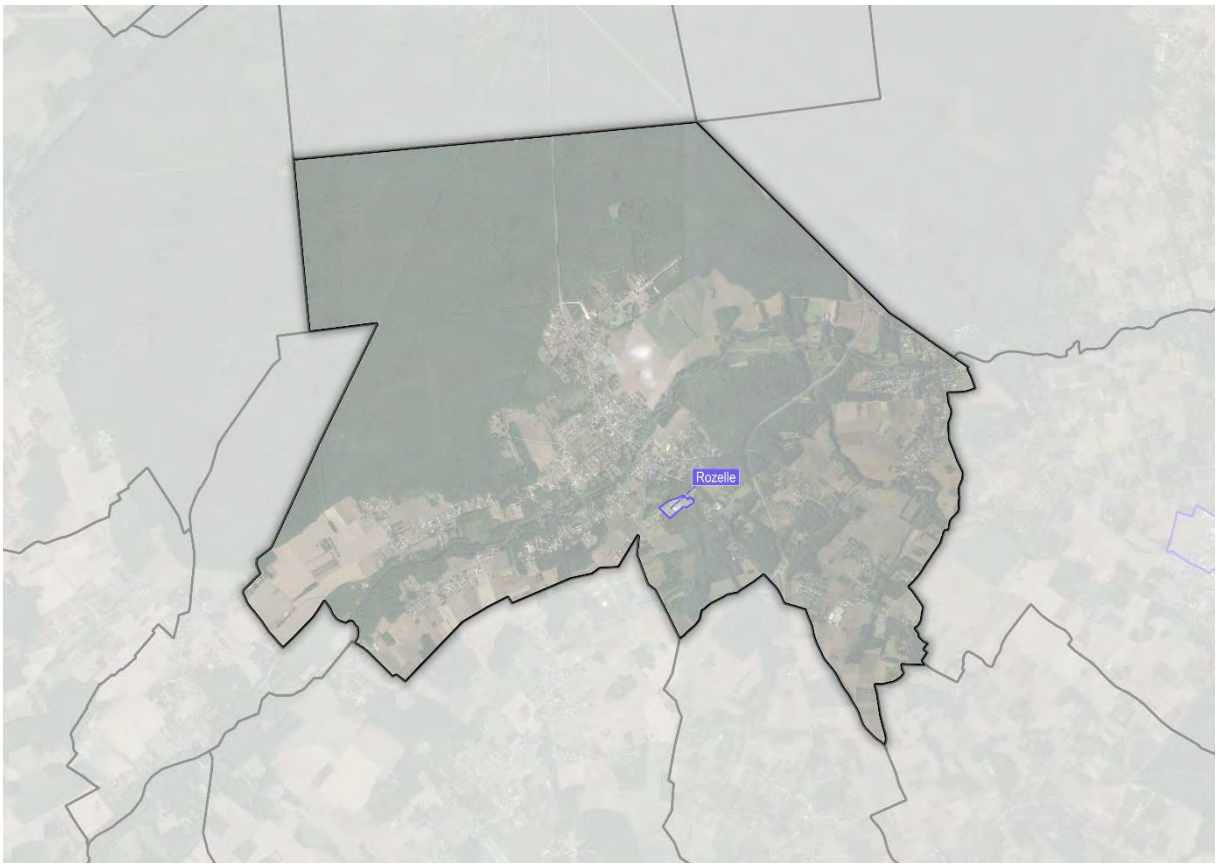
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

7. Phasage et modalités de **mise en œuvre**

Le secteur D ne pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'après l'activation effective des autres secteurs.

CELLETTES

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Rozelle	Zone d'activités économiques	2.78 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Rozelle	Zone d'activités économiques	2.78 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Aléa argile fort *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



1/Chemin de Charlemagne : à gauche, les boisements du château de la Rozelle, à droite, le parc d'activités



2/Allée des Etangs : accès à la déchetterie intercommunale et débouché sur la lisière boisée.



3/La perception de l'arrière-plan boisé depuis le chemin de Charlemagne

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un petit lotissement d'activités…

Le parc d'activités de la Rozelle est situé au sud du bourg de Cellettes, à proximité directe de la propriété du château de la Rozelle, dont il est séparé par le Chemin de Charlemagne (RD36). Ce dernier, qui commande l'accès aux terrains au nord du parc, relie deux routes de sorties de bourg (la rue de la Rozelle - axe principal du bourg, et la route de Chitenay).

Aménagé à partir de la fin des années quatre-vingt-dix, il était destiné jusqu'alors à constituer la première tranche d'un parc d'activités destiné à s'étendre vers le sud, comme en témoigne l'attente de voirie au bout de l'allée des Étangs.

Il est composé aujourd'hui de moins d'une dizaine d'entreprises qui constitue à la fois de petites unités artisanales (notamment de l'artisanat de construction), mais aussi d'équipements publics techniques (centre technique municipal et déchetterie intercommunale). Deux sites d'activités intégrant des locaux de bureaux ont un accès direct sur la RD36 et participent au traitement de la façade nord par un traitement de l'espace au contact de la voie végétalisé et arboré.

… sis dans un contexte environnemental et paysager sensible

L'espace boisé qui s'est développé au sud, marque une limite naturelle au développement du parc d'activités, avec son rideau boisé perceptible depuis la RD36 en arrière-plan des bâtiments.

Par ailleurs, la RD36 s'inscrit sur l'itinéraire du GR de Pays de Châteaux en Châteaux dit Chemin de Charlemagne. Elle est ainsi potentiellement pratiquée par des randonneurs.

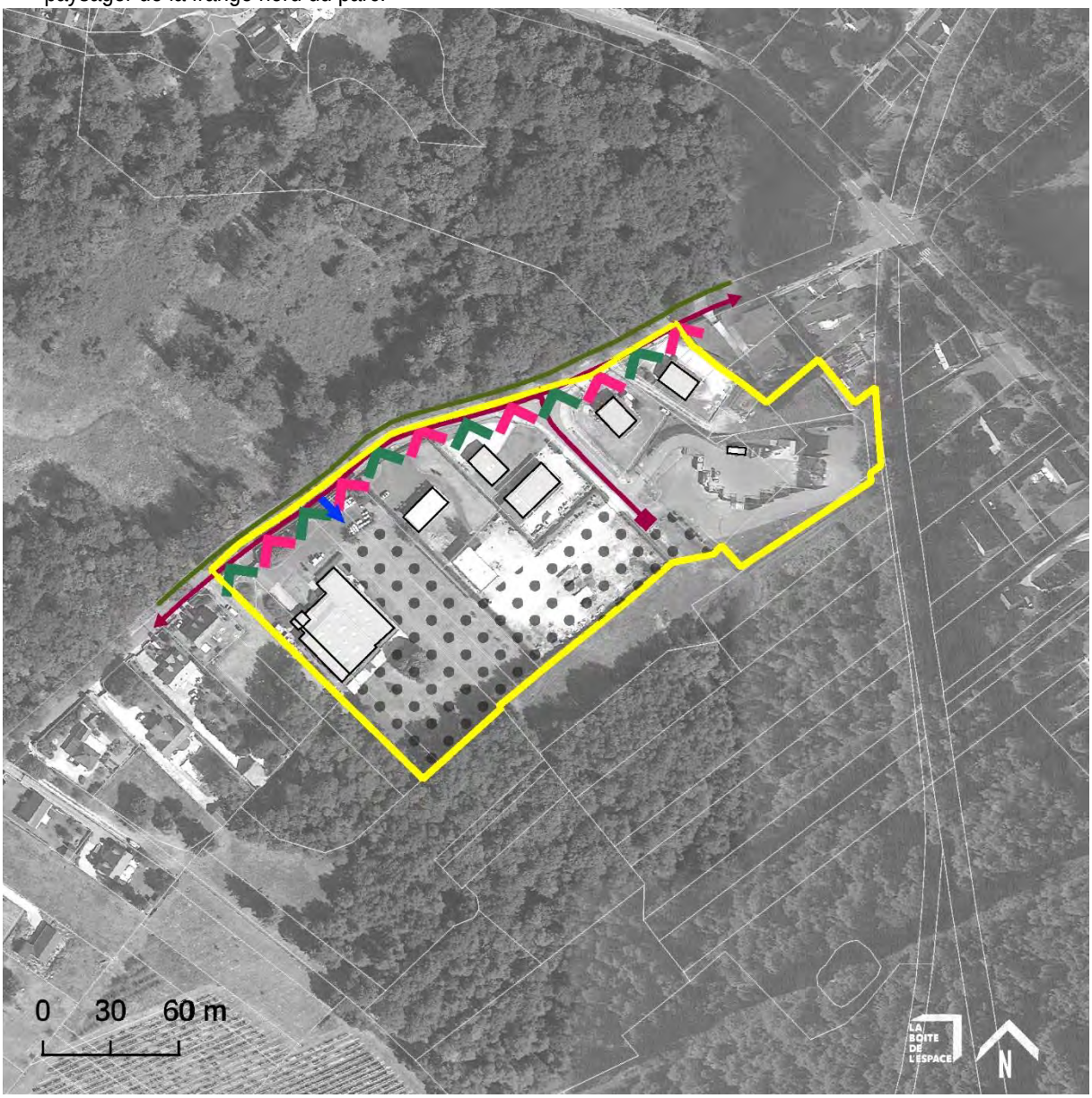
b. Objectifs de l'OAP

- *Garantir un traitement paysager qualitatif de la frange nord du site d'activités.*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis.*

2. Les principes d'aménagement

c. Parti général d'aménagement

L'évolution du PAE de la Rozelle doit permettre de favoriser l'optimisation de ce secteur déjà équipé, en s'appuyant sur la structure viaire et l'emprise du parc existants et d'améliorer le traitement paysager de la frange nord du parc.



d. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis les espaces publics et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités notamment sa perception depuis le chemin de Charlemagne.

Les projets doivent ainsi participer à compléter la trame végétale, en attachant notamment une attention particulière à constituer une frange nord qualitative. Des plantations doivent assurer une transition végétale à l'interface entre le chemin de Charlemagne pour offrir un premier plan à dominante végétale.

Les bâtiments implantés sur les terrains ayant une façade sur la frange nord du parc doivent présenter un traitement qualitatif des façades tournées vers ces voies départementales. Il peut s'agir par exemple d'une façade présentant un traitement particulier des matériaux, d'ouvertures vitrées ou d'un jeu de volumes rythmant la façade, d'un écran végétal atténuant une surface aveugle…

L'implantation des bâtiments doit permettre de conserver des percées visuelles vers l'arrière-plan boisé.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte des terrains s'organise depuis les rues existantes, en mutualisant si nécessaire les accès existants. Ainsi, aucun nouvel accès automobile ne sera créé sur la RD36.

L'aménagement de la RD36 doit conserver un caractère rural. Toutefois, un traitement adapté à la sécurisation des modes actifs (piétons et/ou vélos) peut être travaillé en veillant à limiter l'imperméabilisation et en renvoyant au vocabulaire de l'aménagement rural (pas de trottoir mais sentier).

4. Programmation, mixité fonctionnelle

e. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné en priorité au développement des activités existantes qui disposent encore de capacités d'extension sur site.

Le tissu peut être complété et se renouveler à la marge par **l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…).

f. Programmation

Sans objet.

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés chemin de Charlemagne et allée des Etangs.

Eau potable

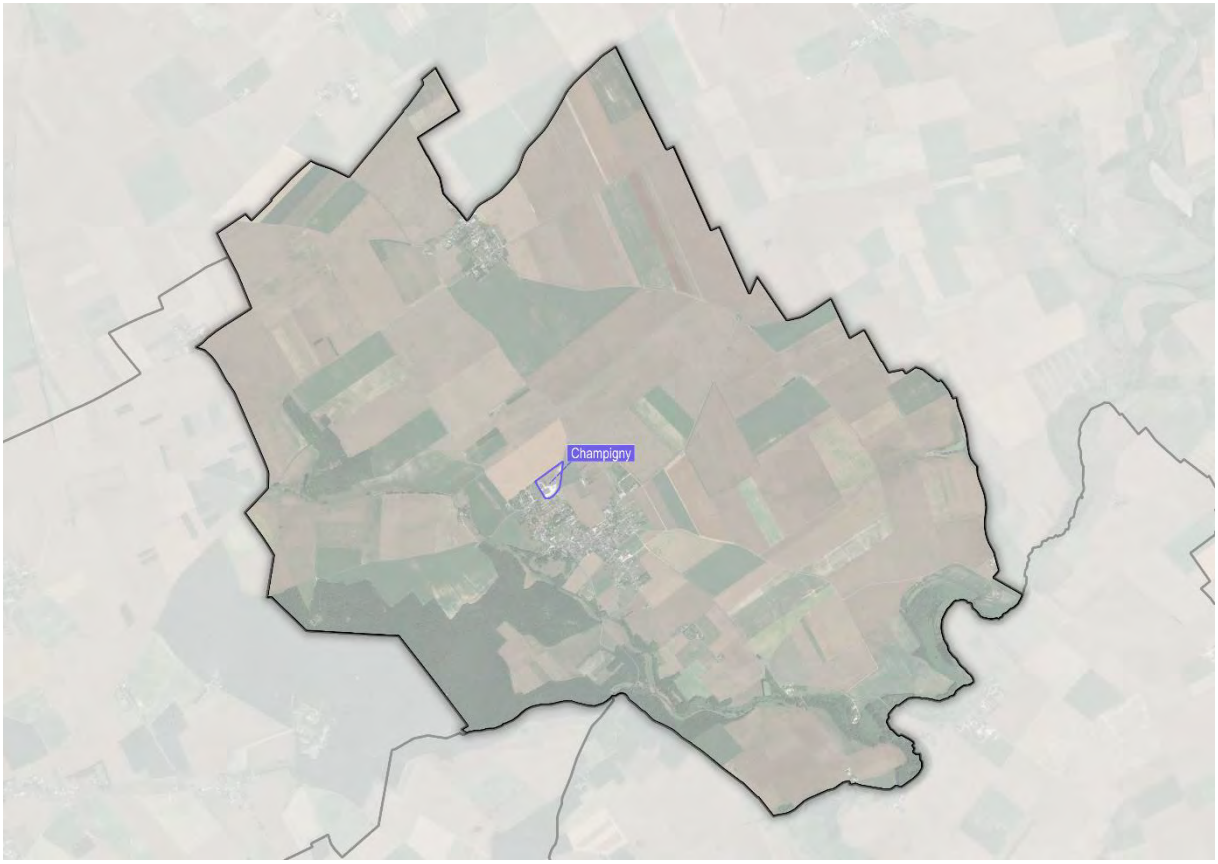
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant chemin de Charlemagne et allée des Etangs et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

CHAMPIGNY EN BEAUCE

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de Champigny en Beauce	Zone d'activités économiques	3.36 ha	UA3	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de Champigny en Beauce	Zone d'activités économiques	3.36 ha	UA3	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la RD39A, la teinte du hangar atténue son volume qui constitue un premier plan imposant. Le talus enherbé cache en partie les bâtiments de la concession agricole et ses surfaces de stockage.



Vue depuis la rue de la Chevrière : une rue structurante bordée par des bâtiments patrimoniaux avec, en point de fuite : le calvaire et le bâtiment d'activités.





Ancien hangar agricole et entreprise de matériel agricole.

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

g. Eléments de contexte

Un parc agricole à l'interface entre le bourg et la plaine agricole
Le parc d'activité de Champigny-en-Beauce se trouve en limite nord du bourg à l'interface entre les habitations - dont il est séparé par la rue du Haut-Buisson - et l'espace agricole. Il s'inscrit sur la frange nord-est du bourg, face au cimetière communal ceinturé de murs.

Accessible depuis la RD39A en évitant le cœur de bourg, le parc d'activités accueille des activités en lien avec l'environnement agricole. Un hangar agricole récent marque la frange est du parc que la topographie plane rend très perceptible depuis les routes alentours. Le site d'activités d'un constructeur de matériel agricole constitue la principale implantation du parc d'activités avec des bâtiments importants mais dont l'insertion paysagère est assurée par un talus et quelques arbres qui bordent la propriété côté espace agricole, et une haie bocagère côté bourg. Enfin, un ancien hangar agricole implantée sur une parcelle en lanière constitue l'interface avec une maison située entre le parc d'activités et le silo et les bâtiments d'une coopérative agricole.

… à proximité directe d'une cité agricole patrimoniale
Le parc d'activités jouxte la cité agricole de Champigny-en-Beauce qui se développe au sud de la rue du Haut Buisson. Celle-ci est concernée par un itinéraire inscrit au schéma directeur cyclable (entre le bois de Freschines et Averdon) qui emprunte ensuite l'axe structurant de la cité qui mène à l'église : la rue de Chevrière. Ainsi, le bâtiment clair de la concession agricole constitue le point de fuite des vues dans l'axe de la rue de Chevrière, devancé par un calvaire.

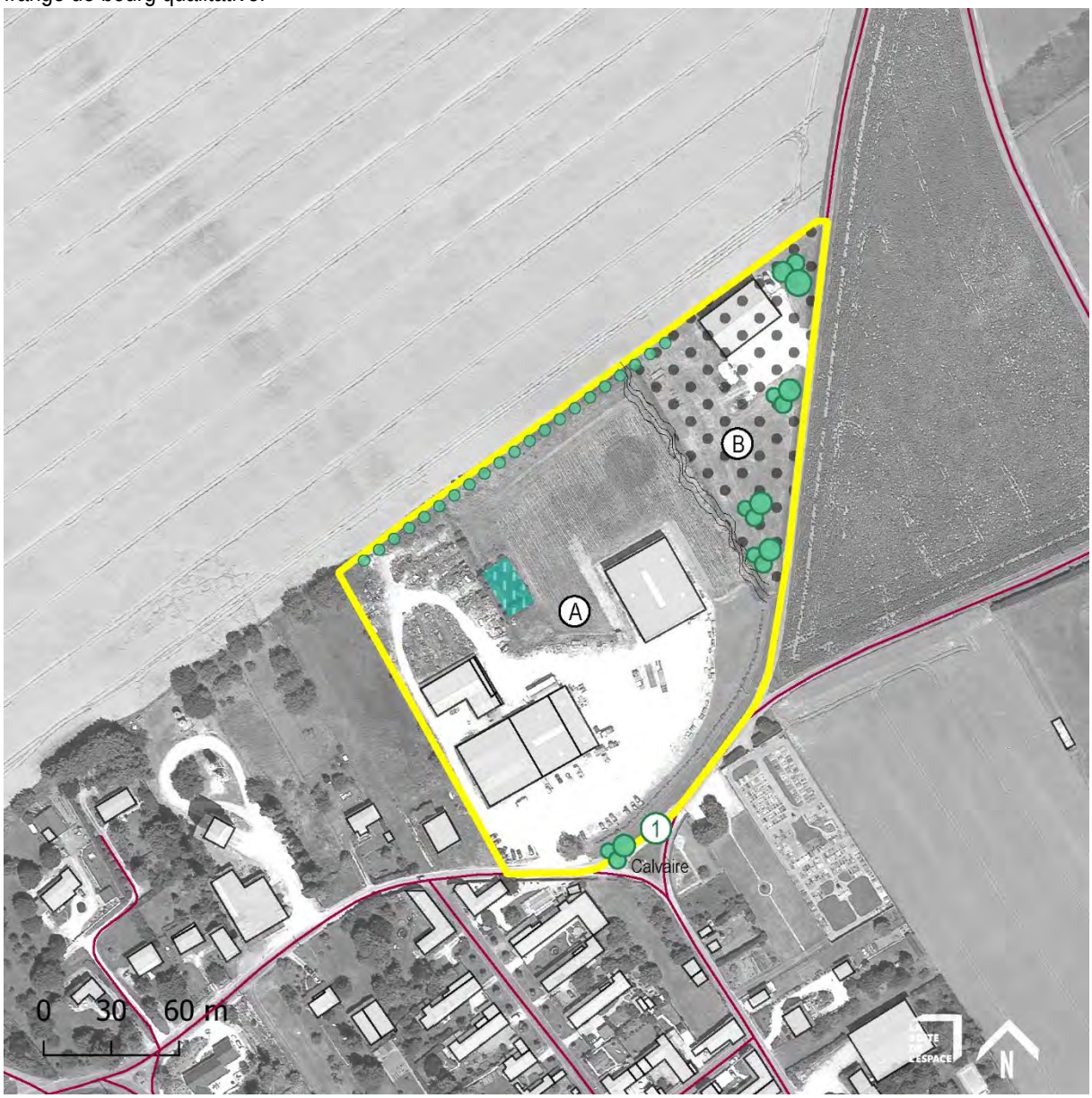
h. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et aux franges d'une cité patrimoniale*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises ou locaux techniques sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler l'intégration paysagère du parc d'activités en traitant les lisères des constructions existantes et à venir et donner une ambiance de frange de bourg qualitative.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP
Zone humide, mare
Constructions existantes
Topographie / relief

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état
Chemin rural ou sente existante conservée

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

Extension de l'urbanisation
Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les futurs aménagements et constructions doivent s'intégrer à la silhouette bâtie et végétale du bourg de Champigny.

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis la route et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage.

Le traitement des façades tournées vers la cité agricole fait l'objet d'une attention particulière afin de proposer un parti architectural adapté à cet environnement patrimonial (choix des matériaux, des teintes, jeux de volumes…).

De la même façon les espaces de stockage sont maintenus sur la façade arrière du parc d'activités et leur insertion paysagère est assurée par un traitement végétal adapté le long de l'espace agricole.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Un renforcement du traitement végétal à l'arrière-plan du calvaire devra permettre d'assurer une interface végétale qualitative atténuant la présence de la façade d'activités dans les vues depuis la rue de Chevrière.

c. Les accès et le fonctionnement viaire

En cas de nouvelles installations, la mutualisation à partir des accès existants sera privilégiée. Dans tous les cas, les nouveaux accès sur la rue du Haut buisson seront limités et veilleront à être localisé de manière à offrir un champ de visibilité suffisant pour assurer la sécurité à la sortie des terrains.

3. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné à l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions participant à la mixité déjà observable entre :

- des activités industrielles et artisanales relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), ou complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…) d'une part,

- et des activités agricoles ou liées au secteur primaire (coopérative agricole, stockage de granulats, scierie, etc.) d'autre part.

Elles doivent par ailleurs être compatibles avec les enjeux patrimoniaux du bourg de Champigny (par leur traitement architectural et paysager des abords) ou au renforcement de son identité agricole.

Dans tous les cas, les nouvelles activités ne doivent pas contribuer à augmenter les nuisances à proximité directe des quartiers habités. Il s'agit par exemple d'activités qui développeraient des process industriels dégageant odeurs, ou d'activités générant des nuisances sonores nocturnes susceptibles d'impacter les habitations situées à proximité directe.

b. Programmation

Le parc d'activités de Champigny en Beauce dispose encore de quelques possibilités d'optimisation.

La mobilisation de terrains déjà équipés et en partie artificialisés (A) peut notamment permettre de renforcer l'identité industrialo-agricole du parc d'activités ou d'accueillir de petites unités industrialo-artisanales.

L'emprise de la principale activité (B) peut aussi permettre son développement ou dans le cadre d'une recomposition parcellaire, d'optimiser les implantations bâtis sur ce secteur.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention possible**	Artificialisation
A	Centre	Recomposition	Déjà artificialisé
B	Est	Optimisation	Viabilisée

4. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

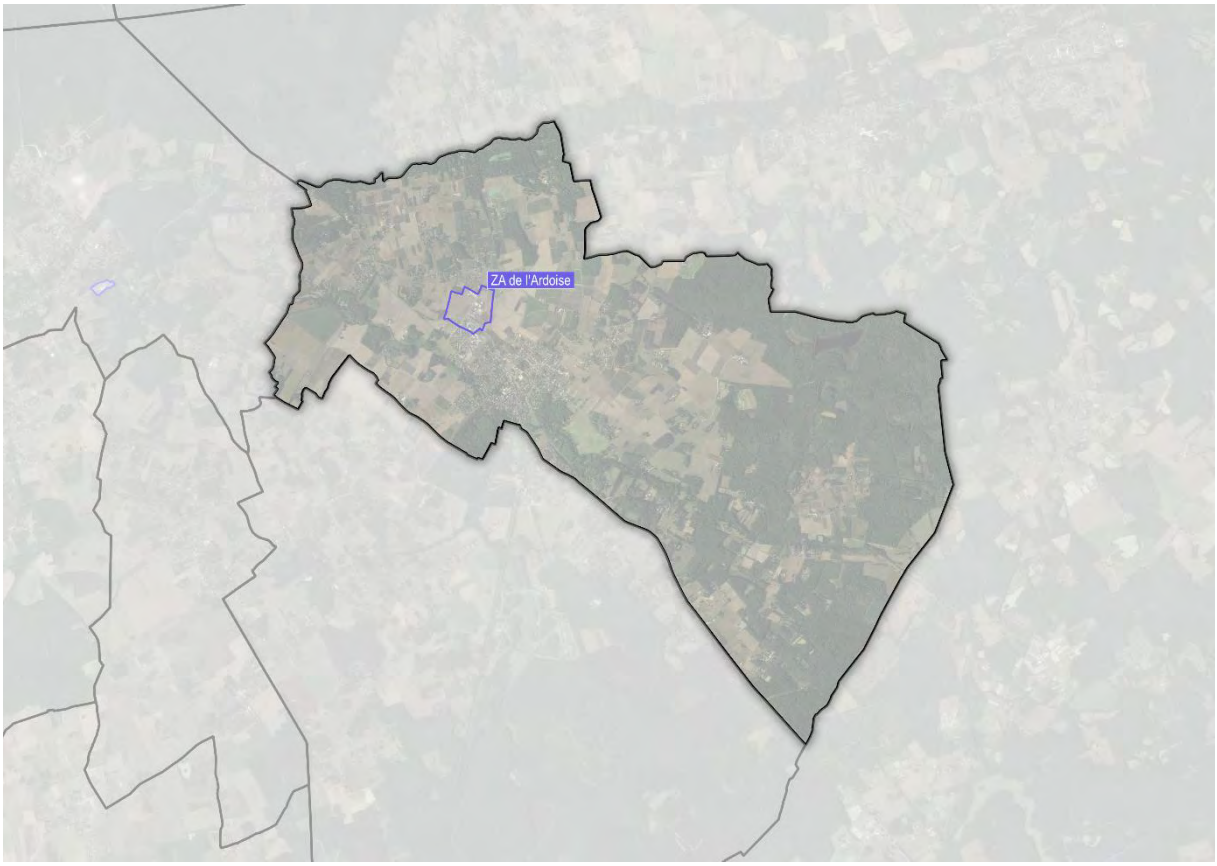
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

5. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

COUR-CHEVERNY

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
ZA de l'Ardoise	Zone d'activités économiques	24.5 ha	UA2 et 1AUA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
ZA de l'Ardoise	Zone d'activités économiques	24.5 ha	UA2 et 1AUA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Aléa argile moyen et fort *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue sur la zone d'extension depuis le carrefour de la RD765 avec la rue de l'Etang des Veaux.



Vue depuis le Nord de la zone de l'Ardoise, rue de l'Etang des Veaux.



Vues sur les cheminements aux abords de la zone

1. Le contexte et les **objectifs de l'OAP**

a. Eléments de contexte

Un espace économique de part et d'autre d'une route touristique
Les parcs du Vollet et de l'Ardoise se situent sur la commune de Cour-Cheverny, de part et d'autre de la RD765, axe structurant de la traversée du territoire. Route classée à grande circulation et identifiée au SCoT comme route touristique, ces parcs d'activités se situent au nord-ouest du bourg et constituent désormais un trait d'union entre le secteur résidentiel des Vaulx au sud et celui de l'Ardoise au nord. La rue de l'Etang des veaux, et la rue du Stade constituent deux rues perpendiculaires à la RD765 à partir desquelles s'organise la desserte interne des secteurs d'activités. Les attentes de voiries sont déjà existantes à l'ouest de la rue de l'Etang des Veaux. Ainsi, les deux espaces disposent d'une façade vitrine sur la RD765, une activité disposant d'un accès direct sur la voie.

Un espace au contact d'espaces agricoles, déjà aménagé
Le relief est peu marqué et offre des vues dégagées depuis les axes principaux. Entre ambiances de zone d'activité et ouverture sur des prairies agricoles, les aménagements et traitements des abords du site s'inscrivent dans un vocabulaire rural, favorisant la gestion d'une interface avec les espaces ouverts. Au sud du parc du Vollet, la rue des Sapins constitue l'interface entre les habitations et les premiers bâtiments d'activités de ce parc plus ancien. Il est aujourd'hui constitué principalement d'activités nécessitant du stockage extérieur ou des espaces libres dont certains ont permis une densification via l'extension de bâtiments existants.

Le parc de l'Ardoise, réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble, est plus récent. La partie située à l'est de la rue de l'Étang des veaux du site est déjà viabilisée : elle dispose encore de terrains libres et équipés pouvant soit répondre aux besoins d'une grande entreprise ou être redécoupés.

Les aménagements paysagers et de traitement des eaux pluviales sont réalisés. Ils participent notamment du traitement de la marge de recul le long de la RD765 (à l'ouest de la rue de l'Étang des Veaux).

L'espace économique d'un pôle relais : entre petites unités artisanales et grosses implantations
Cet espace économique possède des entreprises de secteur artisanalo-industriel diversifié : artisanat de la construction, matériel, agroalimentaire, mais aussi des services (garage automobile) et commerces de gros (matériaux). Le développement du parc de l'Ardoise est prévu à l'ouest de la rue de l'Étang des Veaux, optimisant les investissements de voirie déjà réalisés. Un giratoire a été réalisée par le Département et permet de s'appuyer sur cette entrée adaptée. Ce secteur a vocation principale d'activités doit permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales, tertiaires, de services ainsi que l'accueil d'hôtel et restaurant profitant de la proximité à la RD765 (ex : restaurant routier, hôtel routier).

b. Objectifs de l'OAP

- *Permettre l'implantation de nouvelles entreprises de tailles variées sur les espaces à urbaniser*
- *Conserver les franges existantes et créer de nouvelles franges de qualité pour favoriser une bonne intégration des futures entreprises et des existantes*
- *Valoriser les entreprises existantes et permettre leur développement sur site*
- *Contribuer à la qualité des espaces urbanisés autour des axes touristiques du territoire*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler sur :

- *La bonne insertion des futures activités entre les ambiances agricoles et les routes touristiques*
- *L'implantation de volumes bâtis variés et l'espace public et urbain de la zone*
- *La desserte des espaces à urbaniser et des sites existants*
- *La mutualisation des espaces publics, accès et stationnements*
- *Les cheminements doux et la continuité de ces liaisons de part et d'autre de la zone*

OAP - **Parc d'activités de l'Ardoise**



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Bâti remarquable / élément de patrimoine repéré
- Espace vert, prairie
- Espace de gestion des eaux pluviales (bassin...)
- Zone humide
- Fossé, noue
- Cours d'eau
- Points de vue et perspectives
- Topographie / relief
- Route vitrine
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Façade avec enjeu particulier
- Gestion des eaux pluviales avec traitement paysager
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée
- Voie existante à restructurer
- Chemin rural existant à requalifier
- Accès ou continuité viaire à organiser
- Traversée piétonne à aménager
- Carrefour à aménager
- Maillage viaire
- Liaison douce et/ou cheminement piéton

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

VOCATIONS

- Espace à vocation agricole, cultivé ou non

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis les routes traversant l'espace agricole.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Conserver des espaces fonctionnels et de respiration, pour la gestion des eaux pluviales et qui offrent des vues sur des composantes naturelles végétales.

2 Permettre une intensification des volumes pour qualifier le rapport à la route. Privilégier une variété de lots plus modestes pour accentuer l'effet de route économique à l'intérieur de la zone, le long de la rue de l'Ardoise.

3 Conserver des vues qualitatives depuis la RD 765, classée route touristique au SCoT. Permettre des évolutions des entreprises en place tout en conservant une bonne relation aux espaces libres et à la voie.

4 Préserver et valoriser un milieu naturel le long de la route touristique RD 765 et gérer les vues avec les espaces à urbaniser au Nord (secteur C).

A Permettre le maintien et/ou l'extension des activités en place. Assurer une bonne insertion paysagère de ces évolutions d'unités foncières.

B Conserver des grandes unités foncières tout en favorisant l'optimisation des aménagements et des constructions : implantation sur les abords, mitoyenneté des constructions lorsque c'est possible, mutualisation des stationnements... Valoriser ces sites par des traitements de franges végétales accessibles et perméables. Conserver au maximum les composantes naturelles existantes.

C Permettre l'accueil d'un hôtel-restaurant de type routier profitant de l'affluence routière de la RD765 et développer un espace dédié aux activités industrielles, artisanales et tertiaire, organisé autour d'une desserte en bouclage avec les accès sur la rue de l'Ardoise. Lorsque c'est possible, rechercher une mutualisation du stationnement.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Un accès au secteur est prévu par l'aménagement d'un rond-point sur la RD765 réalisé par le département.

La desserte des terrains s'organise depuis les voies existantes en desserte interne du parc d'activités en limitant la création de nouveaux accès. En effet, il est recherché la mutualisation des accès et l'optimisation des accès existants.

Les accès se feront essentiellement sur la rue de l'Ardoise pour le développement des nouvelles surfaces économiques et depuis les deux principaux accès existants.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné au développement des activités en place et à **l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries, ainsi que de services** profitant de la proximité avec la RD765, ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques, stockage en espaces libres…), soit complétant l'offre de services techniques (stationnement poids lourds, stations-services, garage automobile…).

Ainsi, les nouvelles activités qui s'implanteraient le long de la RD765 ne doivent pas être incompatibles avec la qualification de l'effet vitrine perceptible depuis la RD765.

b. Programmation

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	Type **d'intervention** possible	Artificialisation
A	Nord	Optimisation	Viabilisé
B	Est	Optimisation	Viabilisé
C	Ouest	Extension	Extension

c. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres de parcelles bâties, voire via l'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées.

Le parc de l'Ardoise dispose encore de possibilités d'optimisation. Certains secteurs peuvent permettre de répondre notamment au développement des entreprises existantes (A), et d'autres terrains déjà équipés peuvent répondre à la demande de grandes entreprises ou de petites et moyennes unités industrialo-artisanales (B).

Enfin, un secteur d'extension (C) doit permettre d'anticiper les besoins en développement de ce secteur stratégique, positionné au sud de la Loire.

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

Assainissement

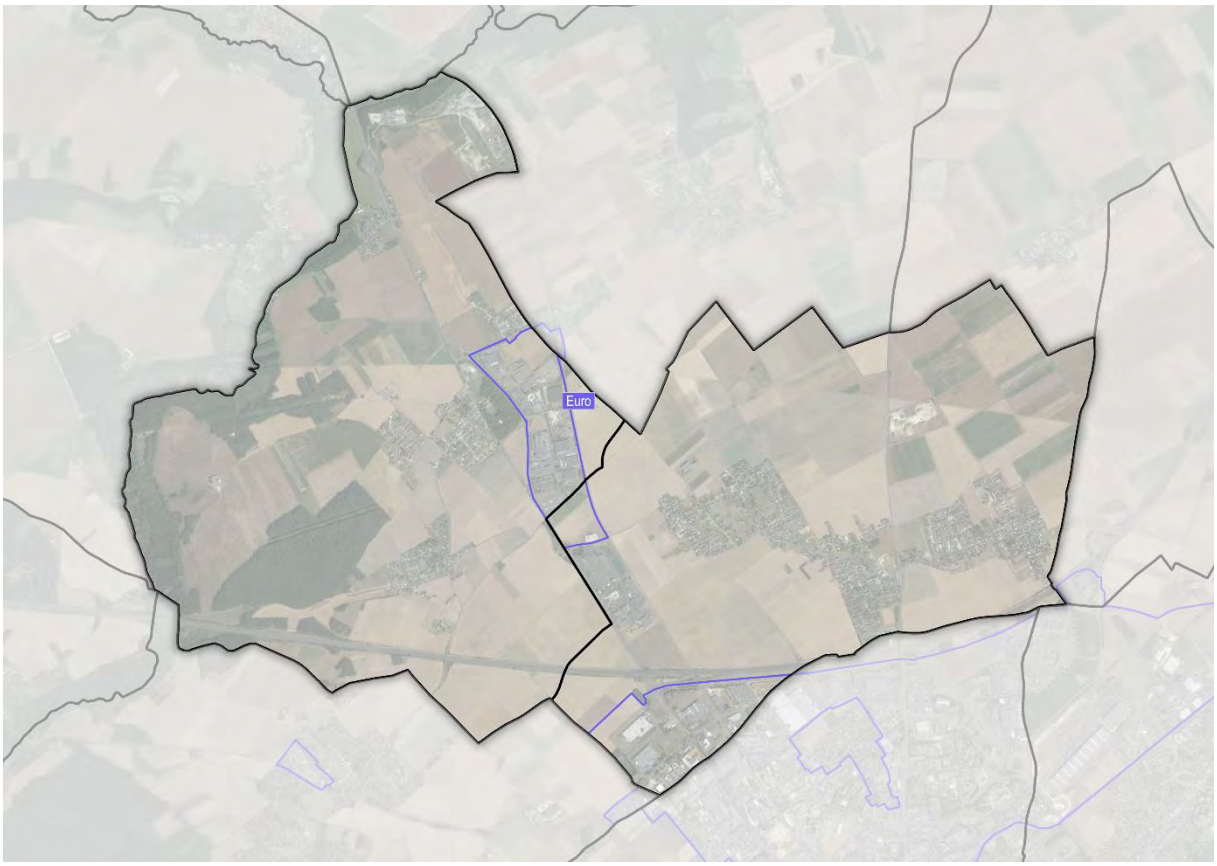
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de l'Ardoise.

Eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

FOSSE - MAROLLES - VILLEBAROU

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA Euro Val de Loire	Zone d'activités économiques	67.3 ha	UA1 – 1AUC - N	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA Euro Val de Loire	Zone d'activités économiques	67.3 ha	UA1 – 1AUC - N	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone tampon autour de l'entreprise Appro service –** installation classée *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques **relatif autour de l'entreprise Appro service** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de protection relative aux ouvrages de transports et de distribution de l'**électricité de la ligne Blois Nord Les Vallées de Villerbon et Chanceaux Villerbon *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) pour des projets dont l'emprise est supérieure à 1 000m² *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue aérienne depuis le nord-est du secteur : le parc d'activités s'inscrit entre deux infrastructures : une voie de fret et la RD957.



Vue sur le nord de la zone depuis la RD957 avec le premier bâtiment du parc d'activité à l'est et le parc boisé à l'ouest



Vue depuis la RD957, au sud. La parcelle agricole est une des rares coupures d'urbanisation depuis l'avenue de Vendôme.



Vue de la desserte interne de la zone : un paysage fonctionnel, avec une végétalisation au droit de la voie.

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un **parc industriel majeur de l'agglomération**

Le parc d'activités Euro Val de Loire Fossé-Marolles-Villebarou est situé le long de la RD957, axe qui relie Blois à Vendôme. Créé en 1975, il s'est surtout développé dans les années quatre-vingt-dix principalement sur la commune de Fossé, dont il est séparé du bourg par la RD957. Il fait partie des parcs d'activités concentrant un nombre important d'emplois car si le site accueille environ 25 entreprises, plus de 700 emplois dépendent de celles-ci. Le tissu économique est principalement composé de grandes emprises logistiques et industrielles, avec notamment la présence du site Appro-Service classé Seveso seuil Haut (logistique avec transports de matières dangereuses). Implanté au nord de la zone, il justifie la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques qui concerne une grande partie nord de la zone et vaut servitude d'utilité publique (annexée au PLUi-HD). La route de Marolles, qui marque la limite nord du parc d'activités, dessert les secteurs habités du hameau de Vilaine et du village de Villemalard (Marolles) qui s'inscrivent ainsi à proximité directe du parc.

Un parc industriel qui marque une entrée du cœur d'agglomération

Le parc d'activités s'étire ainsi sur presque 2 km en façade de la RD957, reconnue par ailleurs « route touristique » dans le SCoT qui constitue sa limite ouest. C'est le premier parc d'activités industriel visible en arrivant de Vendôme qui accompagne l'entrée vers le cœur d'agglomération, annoncée par un premier carrefour giratoire marquant le début de la déviation du bourg de Fossé. Cet effet de porte est ensuite marqué la présence, à l'ouest de la RD957, d'un parc boisé qui permet de mettre à distance la zone industrielle du bourg mais referme le paysage et accentue la perception du parc d'activités et des volumes bâtis sur le côté opposé. Un second carrefour giratoire ponctue le linéaire et permet d'organiser l'entrée dans le parc d'activités et sa desserte interne. La partie sud du linéaire fait face à l'ouverture

des vues sur l'espace agricole cultivé. Le traitement arboré des fonds de parcelle permet néanmoins d'assurer une interface paysagère.

… délimité par les infrastructures
La voie ferrée - empruntée à l'occasion par du fret - constitue une limite physique forte qui sépare le parc d'espaces cultivés à l'est. Le périmètre du parc d'activités s'étend au sud jusqu'à la limite nord du parc des Couratières (Blois 2). Toutefois, la continuité entre le parc d'activités Euro Val de Loire et la zone des Couratières n'est aujourd'hui pas assurée par des volumes bâtis. L'espace reste cultivé et constitue une des deux fenêtres paysagères sur la plaine de Beauce vers l'est, en sortant de Blois, depuis le passage de l'autoroute. Seul un parking poids lourds a été aménagé au sud du site, prévu pour le développement du parc d'activités.

b. Objectifs de l'OAP

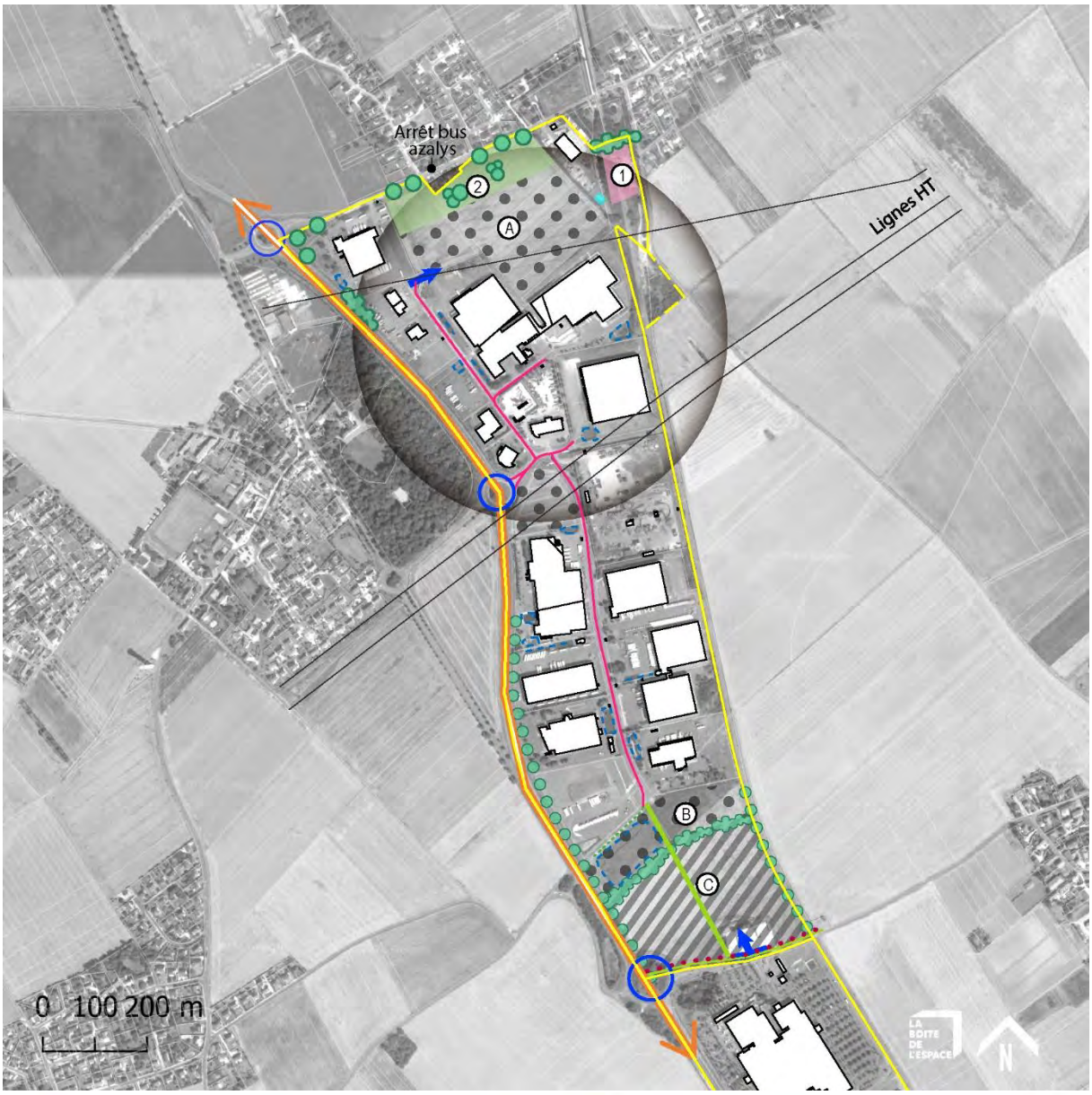
- *Garantir l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage, depuis la RD757 mais aussi la route de Marolles.*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés et tenir compte des conditions encadrées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques.*
- *Anticiper le développement de la partie sud du parc, et créer une nouvelle façade du parc d'activités.*

6. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler à la fois sur :

- le maintien d'un traitement paysager du parc existant, à vocation artisanalo-industrielle (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public, des vues sur les espaces extérieurs non bâtis, et des franges végétales) et l'optimisation des secteurs déjà équipés et non bâtis, au service du développement des entreprises existantes ou de nouvelles implantations. Il s'agit notamment de veiller à la cohabitation du secteur avec un environnement résidentiel.
- l'extension du secteur sud, à vocation commerciale, et son intégration dans le grand paysage et le fonctionnement urbain.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Points de vue et perspectives
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Gestion des eaux pluviales avec traitement paysager
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Voie existante à restructurer
- Accès ou continuité viaire à organiser
- Carrefour à aménager

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

VOCATIONS

- Secteur de transition avec l'habitat ou autres occupations sensibles
- Secteur exposé à de fortes nuisances ou à un risque technologique

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route touristique identifiée au SCoT, mais aussi l'autoroute.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 L'évolution du secteur doit prendre en compte les habitations à proximité et conserver la trame boisée à ses limites.
2 Un espace paysager majeur doit assurer une interface qualitative entre la route de Marolles et les habitations qui y sont adressées, et le développement de l'activité industrielle au nord.

7. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD957.

Sur le secteur nord, la desserte des terrains s'organise depuis les voies existantes en desserte interne du parc d'activités en limitant la création de nouveaux accès. En effet, il est recherché la mutualisation des accès et l'optimisation des accès existants, notamment pour les projets de développement des grands sites industriels.

Aucune connexion automobile ne sera assurée entre la partie nord - déjà bâtie - et le secteur d'extension au sud (C) afin d'éviter la fréquentation du secteur industriel par le grand public. Seule une connexion pédestre et cyclable doit permettre de connecter les deux espaces.

L'accès automobile au secteur sud s'organisera à partir d'un carrefour aménagé sur le chemin du Lavardin, à partir duquel le site sera desservi par une voirie interne.

Le traitement des espaces publics de part et d'autre du chemin du Lavardin doit permettre d'assurer une continuité confortable et sécurisée entre le parc d'activités des Couratières et le secteur d'extension (C) pour les flux piétons et cyclables.

Cette continuité doit être travaillée à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités et ses abords afin d'assurer aux salariés des entreprises la possibilité de déplacements actifs.

8. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocations

La partie nord du parc d'activités doit rester destiné au développement et à l'**accueil d'activités** relevant des grandes industries, des entreprises de constructions et des activités logistiques, ainsi que l'accueil des activités complémentaires de ces entreprises (ex : bureaux d'études industrielles, marchands de matériaux, loueur de matériel de chantier, etc.).

Dans tous les cas, les nouvelles activités admises ne doivent pas venir contraindre le fonctionnement et le développement des entreprises déjà implantées.

Compte-tenu de la qualification de la RD957 comme route « touristique » au SCoT, les activités qui s'implantent le long de cette voie sont compatibles avec la qualification de l'effet vitrine du parc d'activités, par un traitement qualitatif des façades mais aussi un traitement paysager des marges de recul entre la voie et les constructions.

La partie sud du parc d'activités fera l'objet d'un développement commercial dans les conditions définies par le SCoT ou du prolongement de la vocation artisanalo-industrielle du parc situé plus au nord.

b. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres de parcelles bâties, voire via l'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées (A, B) dans le respect des conditions imposées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Un secteur d'extension (C) pourra être mobilisé de manière complémentaire.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Nord	Optimisation	En cours
B	Sud 1	Optimisation	Viabilisée et occupée
C	Sud 2	Extension	Viabilisée

9. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés près des champs de fossé.

Eau potable

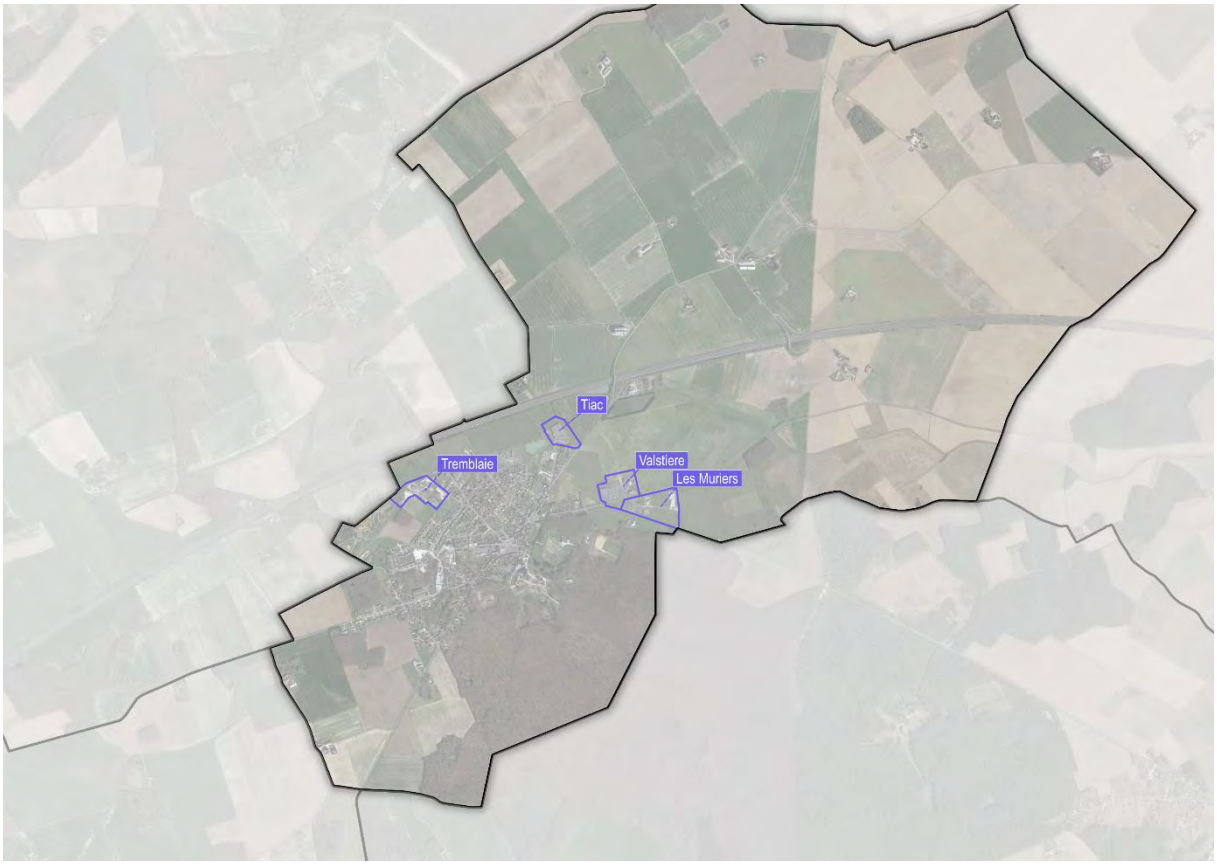
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

10. Phasage et modalités de mise en œuvre

La mobilisation du secteur C pourra se faire de manière simultanée à l'optimisation des autres secteurs.

HERBAULT

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Tremblaie	Zone d'activités économiques	3.51 ha	UA3	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Tremblaie	Zone d'activités économiques	3.51 ha	UA3	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone secondaire de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de** réception contre les obstacles *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis l'A10 : le parc d'activités se détache de l'ourlet boisé, à l'arrière-plan des pâtures



Vue depuis la rue de la Tremblaie : la rue gère l'interface entre les entreprises, les parcelles agricoles et les fonds de jardins des habitations adressées sur la RD108.



Vue depuis la rue de la Tremblaie : la rue gère l'interface entre les entreprises, les parcelles agricoles et les fonds de jardins des habitations adressées sur la RD108.



Ambiances de la zone

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc d'activités vitrine sur l'autoroute
Le parc d'activités de la Tremblaie est situé au nord-ouest du bourg d'Herbault en direction de l'autoroute. Il est situé à moins de 200m de l'autoroute A10, dont il est séparé par une seule une parcelle agricole. La topographie plane donne à voir le site depuis l'A10 reconnue « route vitrine » dans le SCoT. Les bâtiments d'activités de teinte claire se détachent en effet de l'ourlet boisé perceptible en arrière-plan signalant les bois du parc du château d'Herbault.

Un parc de proximité, à l'écart des grands axes de circulation
Si l'autoroute se situe à proximité directe du site, le parc se situe entre deux sorties situées à une quinzaine de kilomètres à l'est, ou à l'ouest. Situé à l'écart des grands axes de circulation de l'agglomération, le parc voit son accessibilité aussi contrainte par la traversée du bourg d'Herbault, notamment pour rattraper la RD766 menant à ces sorties, ou encore aux pôles locaux comme Château-Renault à l'ouest.

Sa desserte s'organise à partir de la RD108, axe local structurant qui permet de rattraper au nord Saint-Amand-Longpré et la RN10, axe reliant Tours (A10) à Chartres (A11) en passant par des petites villes moyennes comme Château-Renault, Vendôme et Châteaudun.

Aménagée à partir des années quatre-vingt-dix, le parc d'activités de la Tremblaie a su répondre aux besoins de proximité compte de moins d'une dizaine d'entreprises, principalement du tissu artisanalo-industriel et de la réparation automobile, qui cumulent aujourd'hui une vingtaine d'emplois.

Un parc à l'interface entre le bourg et l'espace agricole
Le parc d'activités est desservi par une voie, la rue de la Tremblaie, qui se divise en deux impasses donnant accès à des chemins ruraux qui participent au maillage de sentiers pédestre autour du bourg. En effet, le parc est bordé à ses trois limites par des terres agricoles, cultivées ou pâturées, et l'occupation agricole de la partie sud-ouest confirme cette autre vocation du parc de la Tremblaie. Aux limites nord et est, le parc compose avec les franges habitées du bourg, les premières habitations se trouvant en retrait d'une cinquantaine de mètres des premières entreprises, de l'autre côté des voies.

b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et qualifier cette frange du bourg d'Herbault perceptible depuis l'autoroute*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises ou locaux techniques sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Le parc d'activités de la Tremblaie dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de petites unités industrialo-artisanales, notamment en travaillant autour d'une recomposition parcellaire. L'optimisation d'un terrain équipé déjà en partie occupé (silos) en frange sud du site peut permettre de renforcer la dimension industrialo-agricole du site.

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler l'intégration paysagère du parc d'activités en traitant les lisères des constructions existantes et à venir et donner à voir une frange de bourg qualitative depuis l'autoroute.

L'aménagement des espaces publics doit permettre d'assurer le bon fonctionnement du parc tout en prenant en compte les nécessités d'accès aux espaces agricoles sur les franges ouest et sud, et le renforcement possible de la vocation habitée des terrains situées en bordure sur les franges nord et est. La possibilité d'itinéraires pédestres autour du bourg doit aussi être prise en compte dans la partie parallèle à la rue du Dr Sainte-Aude.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Route vitrine

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Arbre : à préserver ou à créer
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée
- Liaison douce et/ou cheminement piéton
- Accès ou continuité viaire à organiser

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis les espaces publics et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis l'autoroute A10, « route vitrine rurale » identifiée au SCoT.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Sur la frange nord-**ouest perceptible depuis l'A10,** il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal permettant d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis l'A10. Il peut s'agir par exemple d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres… (Les motifs paysagers de type frange bocagère et lisière arborée peuvent utilement être mobilisés). La clôture, quand elle existe, peut être constituée d'une clôture agricole.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte des terrains s'organise depuis la voie existante (rue de la Tremblaie) en limitant la création de nouveaux accès. En effet, il est recherché la mutualisation des accès et l'optimisation des accès existants.

La desserte du terrain situé à l'angle sud-est est assurée par un accès direct à l'espace de retournement voire par une prolongation de la voie en veillant à limiter autant que possible le linéaire de voirie développé.

La continuité des déplacements piétons entre le parc d'activités et le bourg sur la frange sud-est du parc doivent être garanties (principe D).

De la même façon, les accès aux terrains agricoles doivent être garantis. L'accès par la voie principale de la Tremblaie doit être privilégié.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné à l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions participant à la mixité déjà observable entre :

- des activités industrielles et artisanales relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), ou complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…) d'une part,

- et des activités agricoles ou liées au secteur primaire (coopérative agricole, stockage de granulats, scierie, etc.) d'autre part.

Dans tous les cas, les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances supérieures à celles des activités déjà implantées dans le parc d'activités.

Leur fonctionnement doit être compatible avec l'accessibilité contrainte du secteur (nécessitant la traversée du bourg) et la présence de secteurs habités dans l'environnement immédiat du parc.

b. Programmation

Le parc d'activités de la Tremblaie dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de petites unités industrialo-artisanales, notamment en travaillant autour d'une recomposition parcellaire en cœur d'îlot (A) qui doit être recherchée en priorité.

La mobilisation d'un terrain déjà équipé et en partie artificialisé (B) peut être aussi mobilisé, notamment pour renforcer l'identité industrialo-agricole du parc d'activités ou pour des activités qui nécessiteraient une emprise plus importante que celle offerte en optimisation.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention possible**	Artificialisation
A	Cœur d'îlot	Renouvellement	Déjà artificialisé
B	Sud	Optimisation	Viabilisée

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

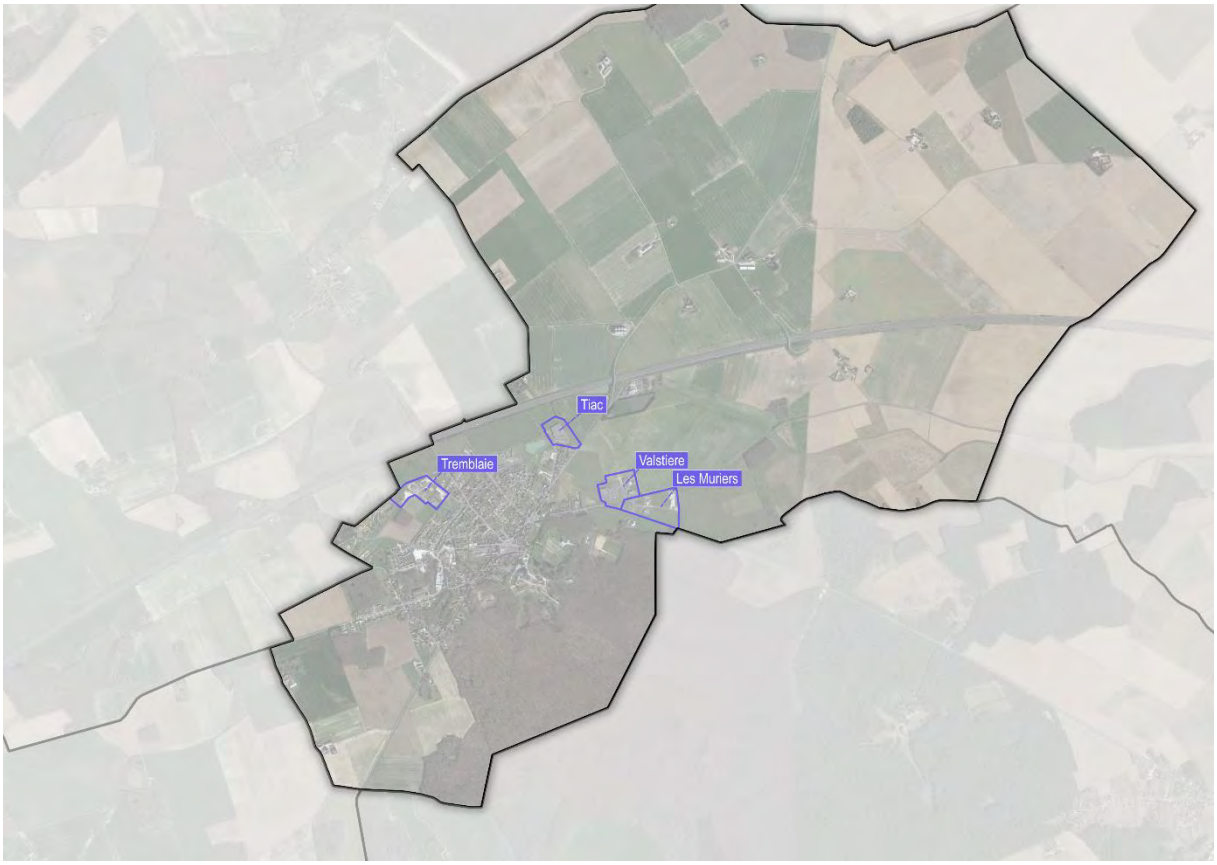
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

HERBAULT

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Muriers	Zone d'activités économiques	5.83 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Muriers	Zone d'activités économiques	5.83 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la D766. Les franges ont été plantées avec une palette végétale homogène est cohérente sur tout le site.



Vue depuis la rue des Mûriers, route dorsale de l'opération. Des arbres tiges ont été pré-plantés et un cheminement piéton a été aménagé.


Vue depuis l'autoroute. Selon la teinte des bâtiments, ceux-ci se dégagent au premier plan de l'ourlet boisé du parc du château d'Herbault.


Vue sur le supermarché


Implantations bâties


Vue depuis le parc des Mûriers

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc « vitrine » en entrée de bourg

Le parc d'activités des Mûriers est situé à l'entrée est du bourg d'Herbault, dans le triangle formé par la route de Château-Renault (RD766) et la route de St-Lubin-en-Vergonnois (RD32), aboutissant au giratoire qui gère aussi la desserte des deux parcs d'activités : la Valstière et les Mûriers.

Aménagée à partir des années 2006, le parc d'activités des Mûriers dispose d'une façade importante sur la RD766. Ancienne « route classée à grande circulation », elle reste identifiée comme « route vitrine rurale » par le SCoT, ce qui confirme les enjeux paysagers ce cette façade et cette entrée de bourg. Elle est par ailleurs identifiée sur le schéma directeur cyclable de l'agglomération.

Son aménagement et l'ancien classement de la RD766 ont favorisé le traitement paysager des franges du parc. Un bassin d'infiltration des eaux pluviales a déjà été aménagé et planté, et le pourtour de l'opération a été planté le long des deux départementales. Le traitement de la frange nord, le long de la RD32, est important pour garantir une façade atténuée depuis les vues offertes de l'autoroute. En effet, seuls des champs cultivés la sépare des arrières des bâtiments, avec en arrière-plan, les boisements du parc du château d'Herbault.

Un parc aménagé qui dispose de terrains disponibles

Aujourd'hui aménagé dans sa première tranche, le parc d'activités est viabilisé le long d'une voie principale centrale sur laquelle sont adressées deux constructions. Il s'agit de petites unités artisanalo-industrielles (garage, travaux paysagers) de moins de 350 m² d'emprise au sol. Une entreprise de travaux publics devrait bientôt être occupé une parcelle à proximité directe du bassin de rétention situé à l'est le long de la RD32.

La rue centrale d'une emprise de 12 mètres a fait l'objet d'un traitement paysager marqué par des plantations.

b. Objectifs de l'OAP

- *Renforcer l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et notamment depuis l'autoroute et la RD766 et qualifier l'une des entrées vers le bourg d'Herbault*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*

2 Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités des Mûriers doit permettre de travailler à l'optimisation de ces secteurs déjà équipés autour de la voirie existante et de veiller à la poursuite de l'aménagement paysager de ce parc d'activités (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis) à l'appui des lignes de force paysagères qui structurent déjà le parc d'activités.



1 ELÈMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Route vitrine

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER
- Gestion des eaux pluviales avec traitement paysager
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
TYPE D'INTERVENTION
- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route vitrine identifiée au SCoT, mais aussi l'autoroute.

Le traitement des limites au contact de la voie centrale sera homogène dans leur ensemble et avec les aménagements déjà réalisés (palette végétale, continuité, rythme de plantation).

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Sur la frange est du parc, il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal permettant d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis la RD32. Il peut s'agir par exemple d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres … (Les motifs paysagers de type frange bocagère et lisière arborée peuvent utilement être mobilisés). La clôture, quand elle existe, peut être constituée d'une clôture agricole.

3 Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun accès ne sera créé sur les RD766 et RD32.

L'accès aux terrains s'organise depuis la rue centrale existante en veillant à maintenir des aménagements assurant la continuité des circulation piétonnes depuis le giratoire jusqu'à la frange est du site.

4 Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné à **l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…).

Ainsi, les nouvelles activités qui s'implanteraient le long de la RD32 ne doivent pas être incompatibles avec la qualification de l'effet vitrine perceptible depuis l'autoroute.

b. Programmation

Le parc d'activités des Mûriers dispose encore de possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de petites unités industrialo-artisanales, à travers la mobilisation de terrains déjà viabilisés (A).

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Centre	Extension	Viabilisé

5 Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

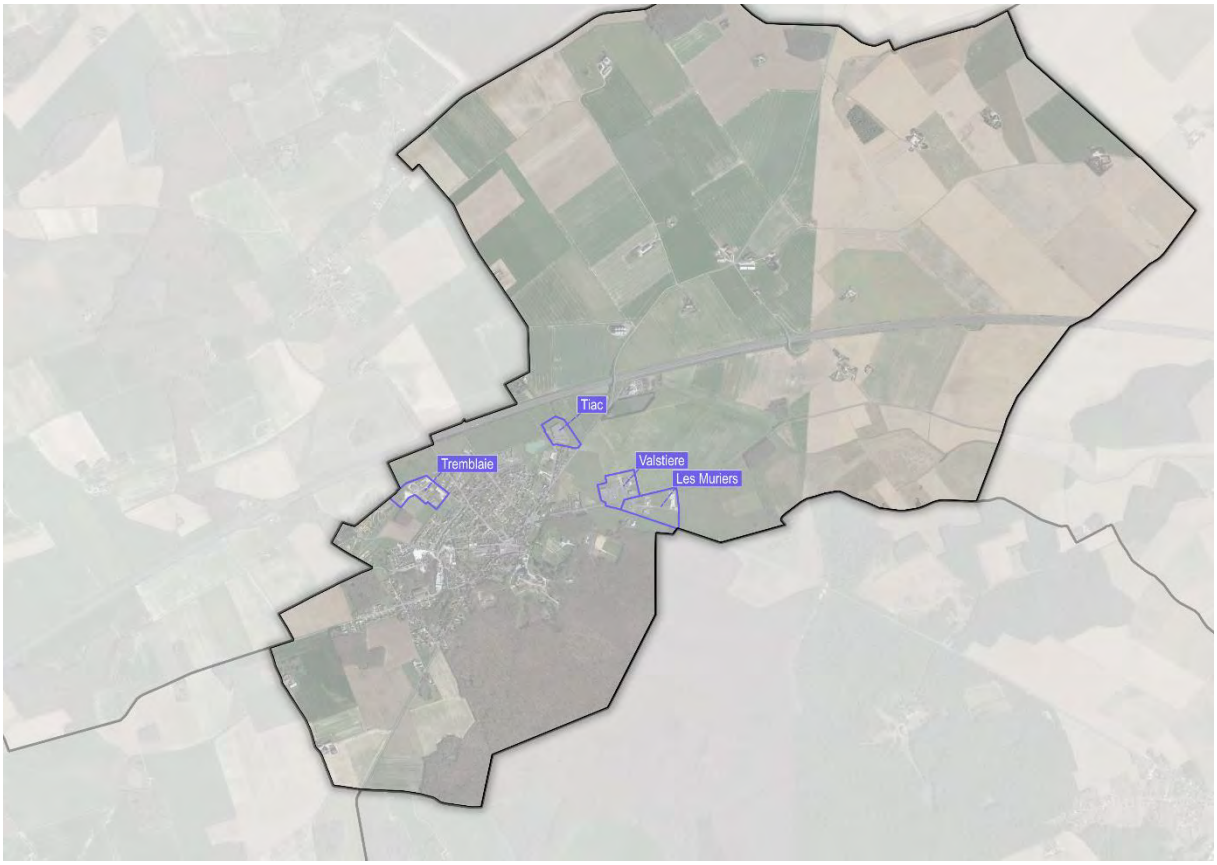
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6 Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

HERBAULT

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Valstière	Zone d'activités économiques	3.73 ha	UC2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Valstière	Zone d'activités économiques	3.73 ha	UC2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



1/Vue depuis le giratoire sur la RD766 : la locomotive commerciale



2/Vue depuis le giratoire sur la RD766 : implantation de services



3/Vue existante depuis l'autoroute sur les arrières du PAE et la frange nord-est du bourg



4/Attente de voirie vers le nouveau quartier

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc « vitrine » en entrée de bourg

Le parc d'activités de la Valstière est situé à l'entrée est du bourg d'Herbault, marquée par un giratoire qui gère les échanges entre : la route de Château-Renault (RD766), la route de St-Lubin-en-Vergonnois (RD32) mais aussi la desserte des deux parcs d'activités : la Valstière et les Mûriers.

Ce giratoire constitue une ponctuation sur la RD766, ancienne route classée à grande circulation. Aménagée à partir des années 2005, la Valstière a ainsi composé avec cette proximité immédiate de la RD766 en traitant particulièrement la façade donnant sur la voie et en favorisant l'insertion paysagère des constructions (retraits importants depuis l'axe de la voie, plantations aux franges du site, aires de stationnement arborées…).

Aujourd'hui identifiée comme « route vitrine rurale » par le SCoT, la RD766 reste un axe à enjeux paysagers importants, sur lequel le PA de la Valstière dispose d'une façade. Il reste aussi perceptible depuis l'autoroute, qui - quoique séparée par des champs cultivés - offre une vue sur les arrières des bâtiments, tournés vers la RD766.

Des services regroupés autour d'une locomotive commerciale

Le PA de la Valstière constitue un site aménagé par la commune initialement autour d'une moyenne surface qui constitue une locomotive commerciale et attire les habitants des communes environnantes. Le supermarché dispose encore de capacités d'extension sur site, dans les limites de surface de plancher définies par le volet commercial du SCoT.

Autour, quelques services s'y sont regroupés, jusqu'à encore récemment (station de lavage, clinique vétérinaire, pharmacie, coiffeur cabinet d'infirmier…), le parc attirant quelques services de proximité ayant quitté le cœur de bourg. Si l'ensemble des terrains ont été commercialisés, il existe encore quelques possibilités de densification, sur la frange est du parc, ou en optimisation des espaces non bâtis (mutualisation du stationnement, constructions sur les espaces libres).

Demain, un secteur reconnecté au bourg par un quartier habité

Aujourd'hui, alors qu'il est déconnecté du tissu bâti du bourg auquel il est relié par un cheminement piéton le long de la RD766, la création d'un quartier d'habitat sur la frange est du bourg va permettre de raccrocher ce pôle de commerces et services au reste du bourg. Son environnement immédiat va ainsi être modifié et son inscription dans le grand paysage, notamment depuis l'autoroute, facilitée par la constitution d'une frange habitée.

b. Objectifs de l'OAP

- *Qualifier le paysage de la PAE perceptible depuis les espaces publics, et notamment une vitrine qualitative sur la RD766*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Organiser la connexion avec le quartier d'habitat programmé à l'ouest.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'évolution du PAE de la Valstière doit permettre d'améliorer l'insertion paysagère de ce parc d'activités (traitement des espaces publics, notamment au profit des déplacements piétons et vélos, gestion qualitative des franges du parc) et de favoriser l'optimisation de ce secteur déjà équipé, en s'appuyant sur la structure viaire et l'emprise du parc existants.





b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les projets doivent participer à compléter la trame végétale, en attachant notamment une attention particulière à constituer des franges qualitatives.

L'architecture des bâtiments doit s'inscrire dans l'esprit des bâtiments déjà implantés, en travaillant autour de teintes foncées, des teintes plus vives pouvant éventuellement être mobilisées pour mettre en évidence certaines lignes de l'architecture (menuiseries, arêtiers…). D'autres matériaux employés dans l'appareillage du bâti traditionnel (comme la brique) peuvent aussi être mobilisés sur les façades principales des bâtiments.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

3. Sur la frange sud du parc perceptible depuis le giratoire, il est recherché la constitution d'une façade qualitative du parc et de l'entrée de ville. Elle peut être en partie bâtie de manière à constituer un front plus urbain, préservant toutefois des percées visuelles vers l'intérieur du parc. Si elle n'est pas bâtie, elle offre un premier plan à dominante végétale et majoritairement non imperméabilisé, sur une épaisseur qui permet un rapport d'échelle adapté aux constructions existantes ou projetées au second plan.

   Dans tous les cas, les bâtiments implantés sur les terrains ayant une façade sur la frange sud du parc doivent présenter un traitement qualitatif des façades tournées vers ces voies départementales. Il peut s'agir par exemple d'une façade présentant un traitement particulier des matériaux, d'ouvertures vitrées ou d'un jeu de volumes rythmant la façade, d'un écran végétal atténuant une surface aveugle…

4. Le long du giratoire, le caractère non imperméabilisé de cet espace doit être conservé. Il peut faire l'objet d'aménagement légers pour bénéficier aux usagers de la zone voire à des usagers extérieurs (aire de pique-nique, aire de stationnement mutualisés, station de mobilité etc…) sous réserve d'un projet paysager qui s'appuie sur la végétation existante et en préserve au moins les sujets les plus intéressants.

5. Sur la frange est du parc perceptible depuis la RD32, il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal permettant d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis la RD32. Il peut s'agir par exemple d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres … (Les motifs paysagers de type frange bocagère* et lisière arborée* peuvent utilement être mobilisés). La clôture, quand elle existe, peut être constituée d'une clôture agricole*.

6. Sur la frange nord et ouest du parc, l'interface avec le futur quartier à vocation d'habitat doit être traitée par des plantations dont l'épaisseur et l'étagement doit permettre de constituer une façade végétale dense.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte du PAE s'organise depuis le giratoire existant au carrefour des voies départementales. Aucun nouvel accès automobile ne sera ainsi créé sur les RD766 et RD32.

Les terrains sont desservis par l'axe principal existant, dont le prolongement est prévu vers le quartier d'habitat au nord. Cet axe (voie A), souligné par un alignement d'arbres sur a minima un côté ayant vocation à ombrager les trottoirs, doit permettre d'offrir des conditions confortables aux piétons (mobilier, largeur des trottoirs, ombrage).

Si nécessaire, la création de voies secondaires, éventuellement en impasse, perpendiculaires à cet axe principal peut être autorisé pour limiter le nombre de sorties directes et desservir en profondeur les terrains.

Les conditions offertes aux déplacements piétons à l'échelle du parc d'activités doivent être améliorées dans un souci de continuité et de sécurisation, au sein du parc mais aussi à l'interface avec les autres secteurs :

- les connexions avec le quartier d'habitat en devenir doivent notamment être travaillées. À ce titre, la possibilité d'un cheminement piéton en site propre doit être préservée (principe D) pour offrir la possibilité de rejoindre à pied ou en vélo depuis le bourg et le futur quartier, les services présents (bornes de tri sélectif, pharmacie…).
- le maintien de circulations piétonnes sur la frange sud et autour du giratoire doit garantir un parcours autour du bourg, mais aussi une connexion entre pôles (équipements, cœur de bourg, PA des Mûriers…). Un éventuel réaménagement du site du supermarché pourrait permettre de créer un axe piéton plus direct (principe D').

'4 . Programmation, mixité fonctionnelle

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné à l'**accueil d'activités commerciales et de services ne trouvant pas place dans la centralité**, notamment du fait des emprises nécessaires et/ou des flux logistiques générés et/ou des besoins en stationnement supérieurs aux capacités en stationnement du tissu ancien du cœur de bourg.

Il s'agit de favoriser la pérennisation de l'implantation commerciale existante, mais de limiter le développement de nouveaux commerces, dans le respect des orientations données par le SCoT. Le parc comptant déjà certaines activités de services, celles-ci peuvent être renforcées sous réserve des conditions exprimées ci-dessus.

b. Programmation

Le parc d'activités de la Valstière dispose encore de possibilités d'optimisation. Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres des parcelles bâties. L'utilisation des arrières de parcelles non bâties mais déjà viabilisées (A) peut ainsi permettre de répondre de manière complémentaire à de nouveaux besoins ne pouvant trouver place dans le tissu existant.

Le site du supermarché (B) peut faire l'objet d'une recomposition qui peut prendre différentes formes : l'extension du supermarché sur site (en compatibilité avec les principes définis par le SCoT), l'implantation d'autres activités sur site sous réserve d'une optimisation des surfaces affectées au stationnement et d'une mutualisation des accès, ou tout autre projet qui conduirait à

optimiser ces surfaces déjà imperméabilisées au profit de nouveaux usages (installation d'ombrières, de système de production d'énergies renouvelables).

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Est	Optimisation	Viabilisé
B	Ouest	Recomposition	Déjà bâti

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

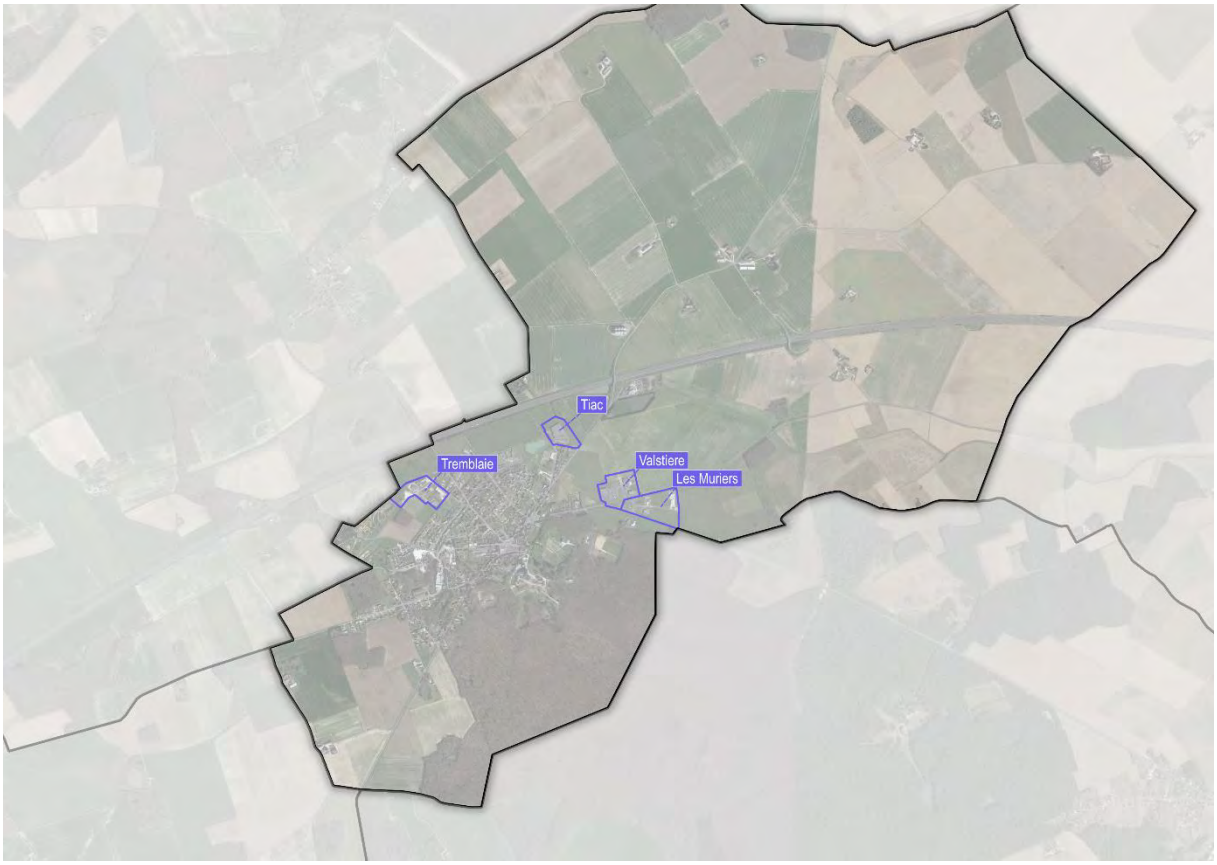
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

HERBAULT

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Site TIAC	Site isolé	2.46 ha	UA1 et 1AUA1	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Site TIAC	Site isolé	2.46 ha	UA1 et 1AUA1	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- La zone de protection contre les perturbations électromagnétiques *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la rue de Limacon


Vue depuis la rue de Beauce : une étendue plane et engazonnée joue l'interface entre la façade aveugle et les parcelles agricole



Le talus et la végétation font place à un bassin de rétention. Une fenêtre paysagère depuis l'A10 qui donne le site à voir au loin.


Ambiances de la zone

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc d'activités vitrine sur l'autoroute
Le site de TIAC est situé au nord-est du bourg d'Herbault en direction de l'autoroute. Il est séparé de l'autoroute A10 par un large espace engazonné et bocager. La topographie plane donne à voir le site depuis l'A10 reconnue « route vitrine » dans le SCoT. La façade aveugle du bâtiment d'activité de teinte sombre se détache. En effet de l'ourlet boisé le long de l'autoroute laisse place à un bassin de rétention sur un tronçon faisant une ouverture paysagère sur le site.

Un parc de proximité, à l'écart des grands axes de circulation
Si l'autoroute se situe à proximité directe du site, le parc se situe entre deux sorties situées à une quinzaine de kilomètres à l'est, ou à l'ouest. Situé à l'écart des grands axes de circulation de l'agglomération, le site voit son accessibilité aussi contrainte par la traversée du bourg d'Herbault, notamment pour rattraper la RD766 menant à ces sorties, ou encore aux pôles locaux comme Château-Renault à l'ouest.

Sa desserte s'organise à partir de la RD26, axe local structurant qui permet de rattraper au nord Landes-le-gaulois et la RD957, axe reliant Vendôme à Blois

Un parc à l'interface entre le bourg et l'espace agricole
Le parc d'activités est desservi par une voie, la rue de Limaçon qui se divise en une fourche donnant accès à la RD26, rue de Beauce. Le site est bordé à sa limite sud par une quartier résidentiel et au sud-ouest par un parc communal et le cimetière. Au nord-ouest et à l'est, le site est bordé par des parcelles cultivées. La limité nord du site est dessiné par l'autoroute A10.

b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce site dans le grand paysage et qualifier cette frange du bourg d'Herbault perceptible depuis l'autoroute*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Répondre aux besoins en développement de l'entreprise implantée sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

Le site isolé de l'entreprise TIAC dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de développement pour l'activité.

L'aménagement du site doit permettre de travailler son intégration paysagère en traitant les lisères des constructions existantes et à venir et donner à voir une frange de bourg qualitative depuis l'autoroute. L'aménagement des espaces publics doit permettre d'assurer le bon fonctionnement du parc tout en prenant en compte les nécessités d'accès aux espaces agricoles sur les franges ouest.

La frange ouest par la rue de Limaçon doit être prise en compte dans la possibilité d'itinéraires pédestres autour du bourg mais aussi dans la perception depuis le parc et le cimetière.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Route vitrine

Constructions existantes

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

Façade avec enjeu particulier

Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état

Chemin rural ou sente existante conservée

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

Extension de l'urbanisation

Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis les espaces publics et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis l'autoroute A10, « route vitrine rurale » identifiée au SCoT.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Sur la frange nord-**est perceptible depuis l'A10,** il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal permettant d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis l'A10. Il peut s'agir par exemple d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres … (Les motifs paysagers de type frange bocagère et lisière arborée peuvent utilement être mobilisés).

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Sans objet.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Liée au développement de l'activité existante

b. Programmation

5. Gestion des réseaux

<u>Eaux pluviales</u>
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

<u>Assainissement</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

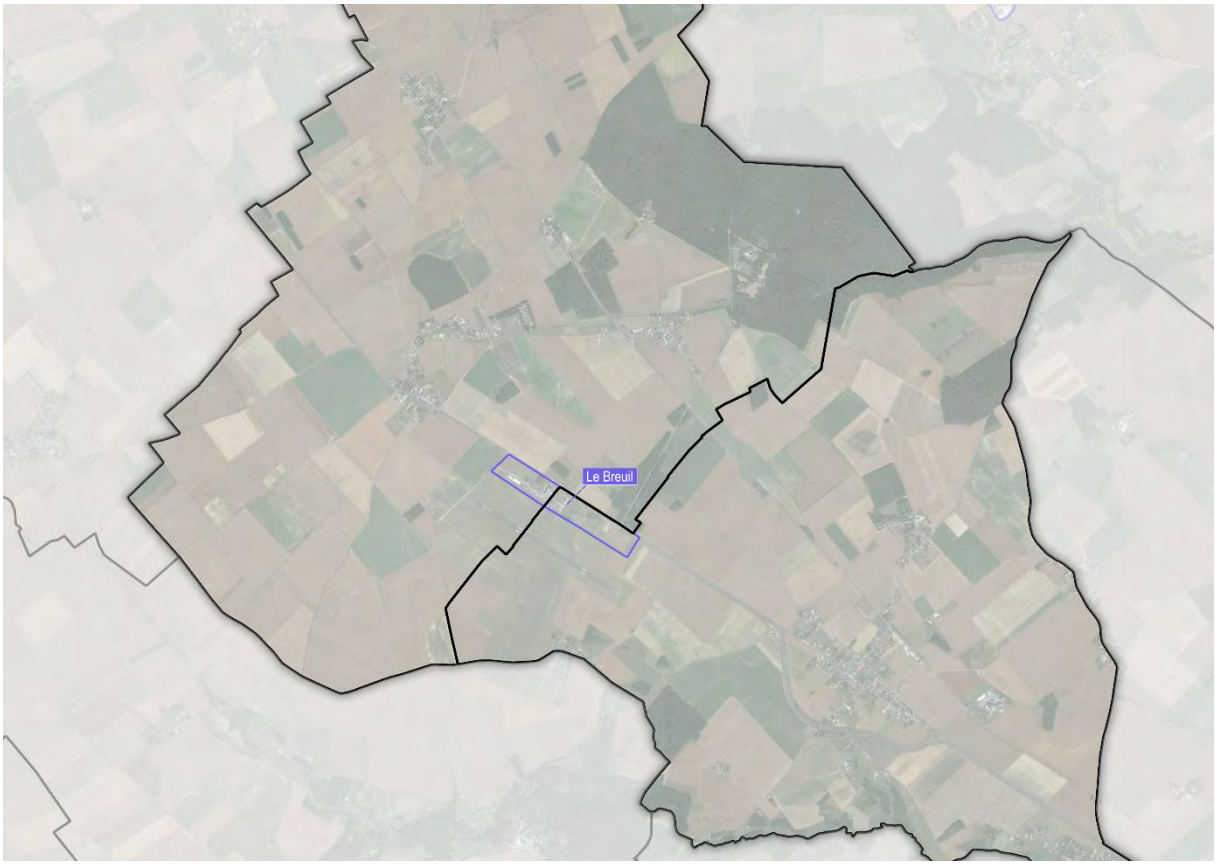
<u>Eau potable</u>
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

LA CHAPELLE VENDOMOISE - VILLEFRANCOEUR

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA du Breuil	Zone d'activités économiques	20.8 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA du Breuil	Zone d'activités économiques	20.8 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- La zone primaire et secondaire de dégagement pour la protection des centres radioélectriques **d'émission et de réception contre les obstacles** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- **La zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la RD957. Les bâtiments s'alignent entre la piste et la route



L'entrée de la zone



Le bâtiment désaffecté





Une opération de requalification qui donne qualité du site depuis la route et une cohérence à l'ensemble du site





Entreprises implantées sur la partie sud du site

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc vitrine isolé…

Le parc d'activités du Breuil est développé le long de l'aérodrome de Blois-Le Breuil. Situé à 2,5 km au nord-ouest du bourg de la Chapelle-Vendômoise, et 1,5 km au sud-ouest du bourg de Villefrancœur, ce parc d'activités s'étend le long de la RD957 à cheval sur ces deux communes.

Ce parc d'activités, développé de manière linéaire le long de la piste d'aviation, s'étire de part et d'autre de la tour de contrôle qui constitue le centre de gravité du parc et constitue un signal dans le paysage très ouvert de la plaine de Beauce. Toutefois, quelques bosquets et rideaux boisés, tout comme la teinte sombre des bâtiments participent de son intégration paysagère. Le site bénéficie de l'attractivité de l'aérodrome (plus de 400 usagers et 100 aéronefs stationnés) et profite de l'accessibilité d'un axe structurant du secteur, la RD957 reliant Blois à Vendôme, par ailleurs identifiée comme « route vitrine rurale » dans le SCoT.

… constitué autour d'un équipement structurant

Aménagé et géré par le Département, le parc accueille une trentaine d'entreprises appartenant à différents domaines : aéronautique (maintenance, transport, travail aérien), mais aussi un tissu mixte d'entreprises spécialisées, restaurant, commerce de gros, école de pilotage fonctionnant avec l'aérodrome et routiers… qui contribuent à une centaine d'emplois. L'activité économique de Blois-Le Breuil représente actuellement 5 ha de la plateforme

Le secteur a fait l'objet d'une requalification paysagère et architecturale avec un traitement qualitatif et homogène des façades par le biais de bardage bois. Plus d'une centaine de mètres séparent les façades des bâtiments, implantés de manière parallèle à l'axe de la route, de la RD957.

b. Objectifs de l'OAP

- *Préserver la qualité et l'intégration paysagère du parc d'activités*
- *Optimiser ce foncier économique tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises ou locaux techniques sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement et le développement du parc d'activités doit permettre de garantir l'intégration paysagère du parc d'activités, et garantir l'identité particulière du site en conservant les codes architecturaux et paysagers retenus.

L'aménagement des espaces publics doit permettre d'assurer le bon fonctionnement du parc, en prenant en compte la multiplicité des usagers du parc, tout en favorisant la continuité de itinéraires piétons et vélos à l'intérieur du parc d'activités.

L'optimisation du parc, qu'elle tienne à la recherche d'usages mutualisés (stationnements, accès…) ou à la mobilisation de terrains équipés, doit être recherchée en priorité.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Route vitrine
- Constructions existantes

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée
- Accès ou continuité viaire à organiser

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

VOCATIONS

- Secteur pouvant accueillir de la «restauration»

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route vitrine identifiée au SCoT, la RD957.

Les façades des bâtiments tournées vers l'axe central du parc d'activités doivent conserver les codes architecturaux présents sur le site (bardage bois, courbes, marquage des entrées…). Le traitement des limites au contact de la voie centrale sera homogène dans leur ensemble et avec les aménagements déjà réalisés (palette végétale, continuité, rythme de plantation).

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun accès ne sera créé sur la RD957.

L'accès aux terrains s'organise depuis la voie centrale existante, parallèle à la RD957, éventuellement prolongée pour desservir les extrémités du site.

La continuité des circulations piétonnes et cyclables à l'échelle du parc d'activités (notamment vers le cœur de la zone) doit être garantie par le profil de voie ou l'aménagement de sites propres.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné à **l'accueil d'activités artisanales de proximité** et de petites **industries prioritairement en lien avec l'aéronautique.** Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…) ou d'équipements en lien avec la présence de l'aérodrome et la valorisation du site (musée…).

Les nouvelles activités qui s'implanteraient le long de la RD957 ne doivent pas être incompatibles avec la qualification de l'effet vitrine perceptible depuis l'autoroute et participer à l'image du site.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 **Au cœur de la zone,** peuvent être admis des activités participant au fonctionnement de la zone, comme un restaurant routier et autres services.

b. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres de parcelles bâties, voire via la recomposition de certains secteurs (A) aujourd'hui sous-utilisés. L'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées (B) doit permettre de répondre de manière complémentaire à de nouvelles unités ne pouvant trouver place dans le tissu existant. Deux secteurs d'extension (C et D) pourront être mobilisés de manière complémentaire.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Cœur d'îlot	Renouvellement	Déjà en partie bâti / artificialisé
B	Nord-ouest	Optimisation	Viabilisée
C	Extension nord	Extension	Extension
D	Extension sud	Extension	Extension

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

L'assainissement est géré de façon autonome.

Eau potable

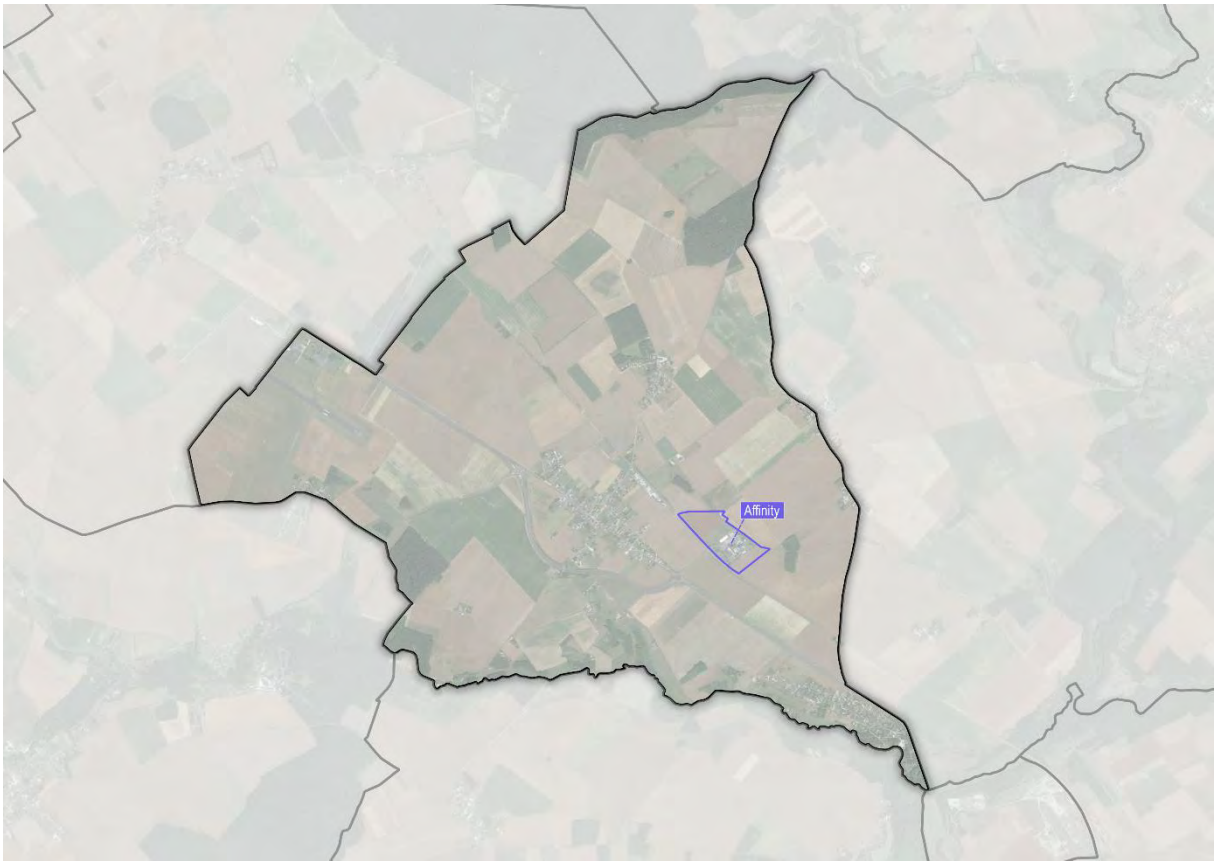
Non renseigné

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

LA CHAPELLE VENDÔMOISE

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Site Affinity	Site isolé	13.8 ha	UA1	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Site Affinity	Site isolé	13.8 ha	UA1	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- La zone de passage de la canalisation de transports et de distribution du gaz (pièce n°6.1 – servitudes).
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la rue de la gare



L'entrée de la zone



Vue depuis le rond-point des rougelaines,



Vue depuis l'aire de Dolmen, le site émerge au loin



Vue depuis la sortie du bourg

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc vitrine isolé…
Le site de l'entreprise Affinity s'est développé le long de la voie ferrée qui menait jusqu'à une coopérative agricole. Situé à 1,5 km à l'est du bourg de la Chapelle-Vendômoise, et à moins de 1 km de la RD957, ce site d'activité est en léger retrait mais perceptible au loin de la RD957 qualifiée de « route vitrine rurale » dans le SCoT reliant Blois à Vendôme.

… à quelques pas du bourg et des axes stratégiques
Le site est situé à 1km du centre-bourg de la Chapelle-Vendômoise. La structure de la commune, typique des villages-rue, s'est développée le long de la rue de Blois jusqu'à atteindre le rond-point des Rougelaines qui dessert l'entreprise. En sortant du bourg, l'entreprise est le premier point d'appel visible dans l'étendue agricole. Les entreprises le long de la rue de la gare rejoignent presque le cheminement qui accède à la station d'épuration appartenant à l'entreprise Affinity. Le périmètre d'extension rejoindra cette intersection.

b. Objectifs de l'OAP

- *Veiller à la qualité et l'intégration paysagère du site d'activité depuis la route et le bourg*
- *Optimiser ce foncier économique tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés*
- *Répondre aux besoins de l'entreprise existante et permettre son développement*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement



L'évolution du site Affinity doit permettre l'évolution de l'entreprise en place en travaillant sur l'intégration paysagère (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis).

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existante au sein du site et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route vitrine identifiée au SCoT, la RD957 en attachant notamment une attention particulière à constituer une frange ouest qualitative.

Les façades des bâtiments tournées vers la voie ferrée doivent présenter un traitement qualitatif. Le traitement des limites ouest sera homogène dans son ensemble et avec les aménagements déjà réalisés (palette végétale, continuité, rythme de plantation).

3. Les accès et le fonctionnement viaire

L'accès aux terrains s'organise depuis les voies existantes du site, éventuellement prolongée pour desservir les extrémités du site.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Liée au développement de l'activité existante

b. Programmation

Sans objet.

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au système d'assainissement privé existant. Toutefois, une convention avec la collectivité autorise le déversement des rejets industriels dans le réseau collectif public, afin de répondre à l'évolution du site.

Eau potable

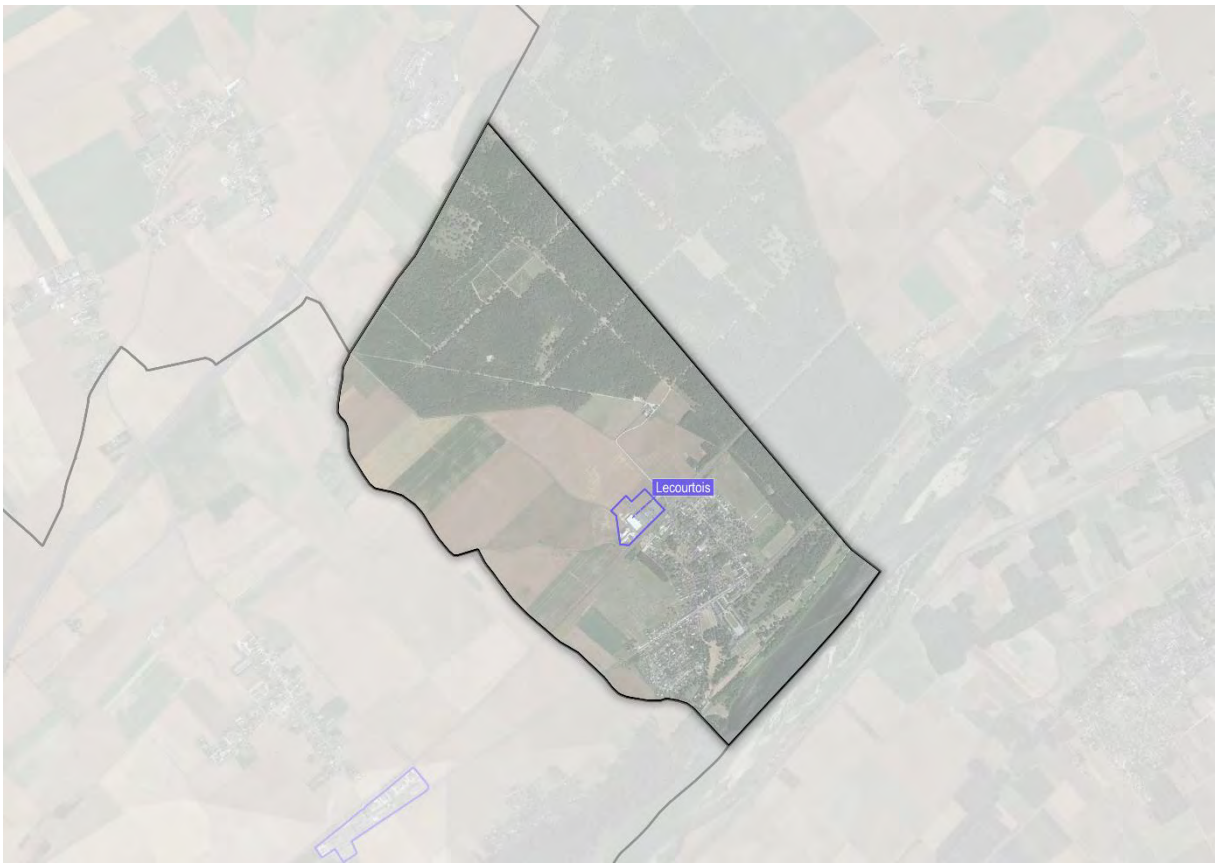
Non renseigné

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

MENARS

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA du Courtois	Zone d'activités économiques	4.41 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA du Courtois	Zone d'activités économiques	4.41 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*

le bois de Ménars **l'église**



Vue depuis la route de Villerbon : les bâtiments se détachent distinctement et marque l'entrée nord de la commune.



Vue depuis la rue du Courtois. Le talus ferroviaire marque une limite depuis le bourg mais un belvédère depuis le train.



Route de Villerbon : deux bâtiments d'activités de plus faible emprise.

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc d'activités séparé du bourg par la voie ferrée
Le parc d'activités du Courtois est situé au nord de du bourg de Ménars. Une voie ferrée sépare le **bourg de l'espace agricole, en bordure duquel s'inscrit le parc d'activités. Le site est ainsi peu visible** du bourg, lui-même inscrit dans le périmètre du bien inscrit au titre du Patrimoine mondial. Caché derrière le talus ferroviaire, il se situe en contrebas de la voie ferrée, au niveau de la halte ferroviaire. Son accès unique, par la rue de Marigny, reste confidentiel et contraint par le passage sous voie ferroviaire. Cet axe qui relie Villerbon au bourg de Ménars est peu fréquenté.

… et en limite de plaine agricole
Si le site est plutôt confidentiel côté bourg, il demeure très visible depuis la route de Villerbon. En **effet, depuis le village voisin, l'arrivée sur Ménars est marquée par un** panorama de plusieurs **centaines de mètres avec à gauche, le mur d'enceinte du parc de Ménars, qui se prolonge par les bâtiments clairs du site d'activités se détachant des arrière**-plans boisés. Quoique le parc soit situé en léger contrebas, le paysage ouver**t de grandes cultures ne permet pas d'atténuer cette présence dans le grand paysage. L'enjeu d'intégration paysagère est donc important d'autant plus que le parc d'activités est situé dans le périmètre de la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondia**l.

Un « petit » parc, mais deux importants sites industriels
La zone d'activités du Courtois accueille principalement deux industries de pointe : l'une réalisant de la mécanique de précision et l'autre produisant de la mécanique et de la tuyauterie aéronautique. Ces deux entreprises ont des besoins en développement importants, l'une d'elle a d'ailleurs déjà réalisé une première extension, et l'autre le prévoit déjà.

Ces deux entreprises employant plus d'une centaine de salariés ont un rôle majeur dans le dynamisme économique local avec notamment des retombées non négligeables sur les commerces et services du centre-bourg. Les parcs de stationnement des entreprises n'étant initialement pas assez dimensionnés, la création d'espaces de stationnement au contact de l'espace agricole a été rendue nécessaire afin de limiter le stationnement rue de la Gare. Il est à noter que la proximité directe de la gare de Ménars rend le site très facilement accessible depuis les communes desservies par le train. Les horaires de la ligne y sont cadencés (ligne Orléans-**Tours). Le mobilier d'éclairage marque une volonté de continuité avec le bourg. Les aménagements pour la circulation piétonne s'estompent au niveau** du passage sous voie. Mais le bas-côté est rapidement utilisé pour du stationnement.

De l'autre côté de la route de Villerbon, deux plus petites unités artisanales se sont implantées. Elles disposent d'un accès direct à la route, et sont bordée à l'arrière par un chemin inscrit dans le schéma directeur cyclable de l'agglomération, et qui participe aux itinéraires de découverte du territoire.

b. Objectifs de l'OAP

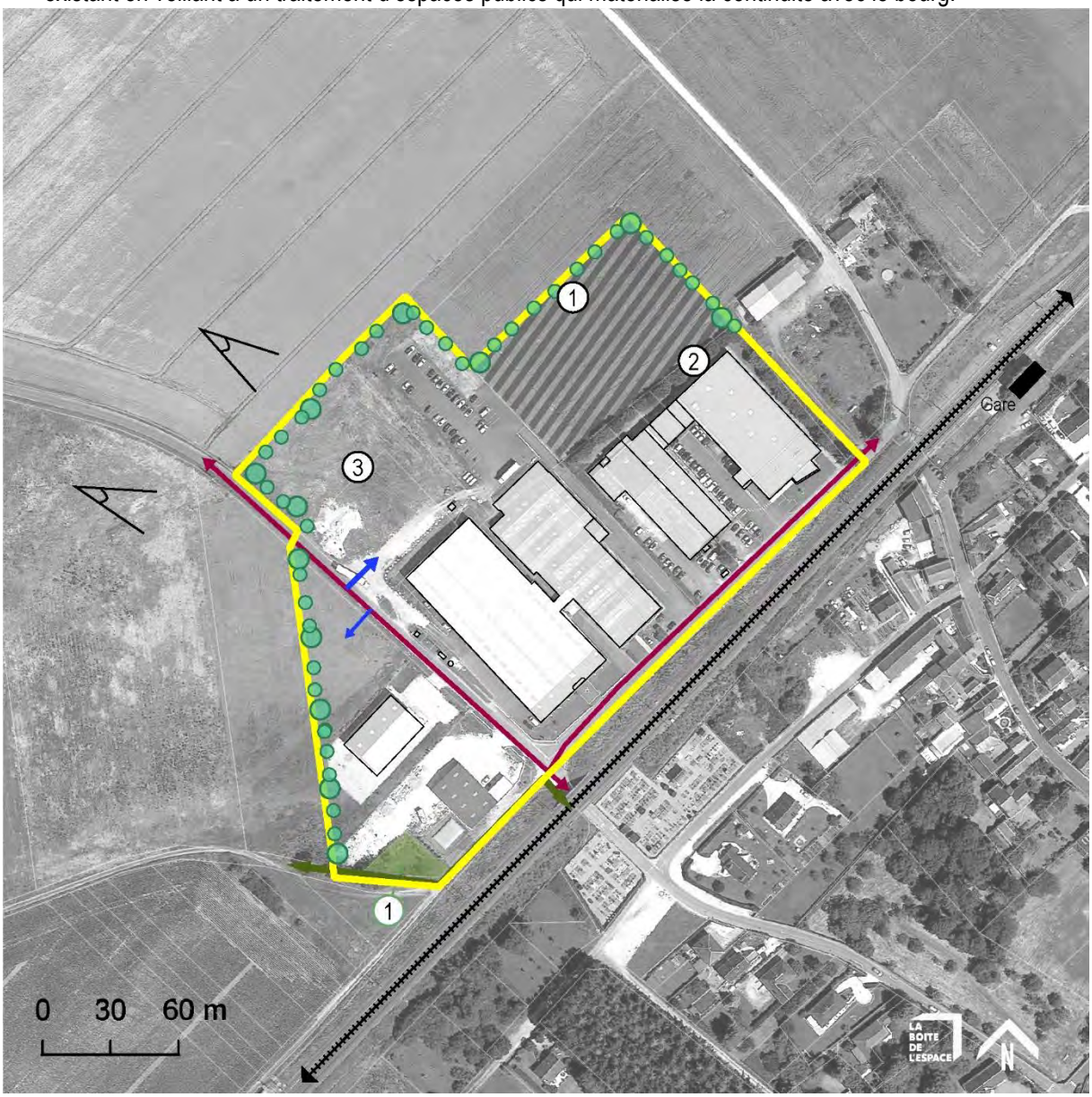
- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et qualifier l'entrée de bourg depuis la route de Villerbon et le train*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises ou locaux techniques sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler l'intégration paysagère du parc d'activités en traitant les lisères des constructions existantes et à venir et donner une ambiance d'entrée de bourg qualitative.

L'aménagement des espaces publics doit permettre d'assurer le bon fonctionnement du parc tout en favorisant l'accessibilité du site pour les piétons et vélos depuis la gare et l'itinéraire cyclable existant en veillant à un traitement d'espaces publics qui matérialise la continuité avec le bourg.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP
Espace vert, prairie
Constructions existantes
Points de vue et perspectives

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER
Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Voie existante conservée en l'état
Accès ou continuité viaire à organiser
Chemin rural ou sente existante conservée
Voie ferroviaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
TYPE D'INTERVENTION
Extension de l'urbanisation
Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les futurs aménagement et constructions doivent préserver les vues existantes sur l'église et la silhouette urbaine du bourg ancien.

L'implantation des constructions, mais aussi les volumes et le choix des teintes des matériaux doivent ainsi participer à conserver et mettre en évidence cette vue depuis la route de Villerbon.

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis les espaces publics et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route de Villerbon.

Dans tous les cas, l'implantation et la hauteur de la végétation doit être étudiée avec soin afin de ne pas remettre en cause les vues sur l'église et la silhouette du bourg ancien. En effet, le terrain étant en pente, la plantation d'essences végétales trop hautes viendrait créer un point visuel depuis le plateau sans pour autant masquer les constructions de la zone d'activité.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Sur la frange nord, il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal suffisamment large pour permettre d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis la route de Villerbon et prolonger la lisière boisée qui souligne les franges du parc de Ménars.

Les motifs de bosquets ou d'épaisseurs arborées sont à privilégier. Leur opportunité est à définir en fonction de l'échelle des constructions au-devant desquelles elles s'insèrent, et du léger modelé de relief.

2 La frange arborée existante peut être supprimée pour les besoins de développement du site d'activités existant, si elle est compensée par la recréation d'une façade végétale dans les conditions indiquées au n°1.

3 Sur la frange nord-ouest, un traitement paysager de type frange bocagère* doit être réalisé pour assurer le prolongement du traitement végétal sur toute l'interface du site au contact des espaces agricoles.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte des terrains s'organise depuis les voies existantes (rue du Courtois et Chemin de Villerbon) en limitant la création de nouveaux accès, à un nouvel accès de part et d'autre de la route de Villerbon. En effet, il est recherché la mutualisation des accès et l'optimisation des accès existants, notamment pour les projets de développement des grands sites industriels.

De la même façon, la gestion du stationnement doit être optimisée, en recherchant la mutualisation à l'échelle du parc d'activités. La réalisation de places de stationnement en ouvrage ou de poches de stationnements mutualisées constituent des solutions possibles et doit permettre de limiter le stationnement sauvage qui nuit au confort des itinéraires piétons.

Les conditions offertes aux déplacements piétons entre le parc d'activités et le bourg, notamment la gare, doivent être sécurisées, notamment au niveau du passage sous voie ferrée, qui constitue aussi le débouché d'un itinéraire cyclable.

4. Programmation, mixité fonctionnelle

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné en priorité au développement des activités existantes qui disposent encore de capacités d'extension sur site.

Le tissu peut être complété à la marge par **l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…).

Dans tous les cas, les activités doivent être compatibles avec la grande sensibilité patrimoniale du secteur dans lequel se situe le parc d'activités et ne pas nécessiter de dispositifs techniques émergents (type cheminée, silo…) susceptibles d'impacter le bien inscrit au patrimoine mondial.

b. Programmation

Sans objet.

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.
En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

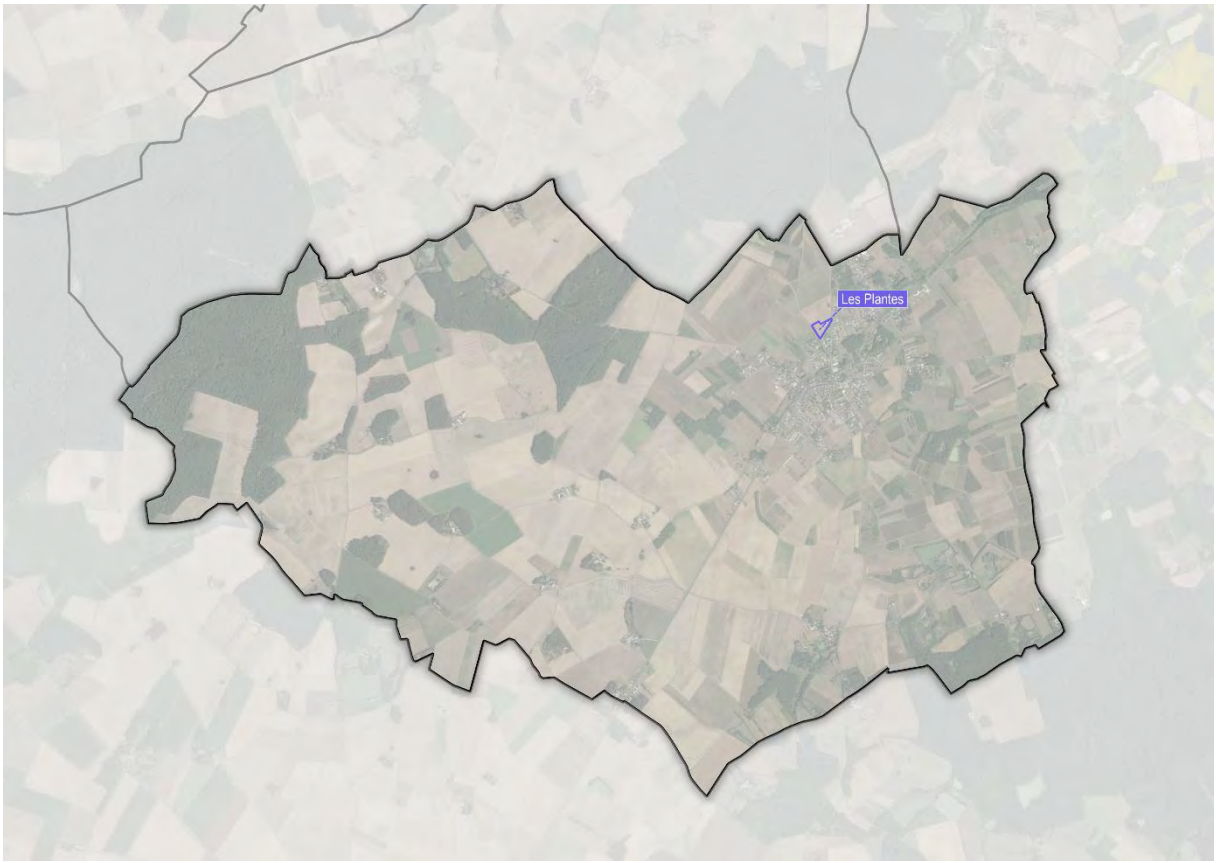
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

SAMBIN

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Plantes	Zone d'activités économiques	1.00 ha	UA2 et 1AUA2	Court terme (1AUA2)



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Plantes	Zone d'activités économiques	1.00 ha	UA2 et 1AUA2	Court terme (1AUA2)

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Aléa argile fort *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la RD764 vers le bourg de Sambin :
à droite le site avant construction et à gauche des bâtiments à caractère patrimonial en entrée de bourg.



Vue depuis la RD764, en sortie de bourg vers Blois : vue sur le grand paysage vinicole et premier-plan d'activités.



1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Éléments de contexte

Un parc d'activités d'entrée de bourg…
Le parc d'activités des Plantes est situé au nord de la commune de Sambin, marquant l'entrée de la commune depuis Blois et Monthou-sur-Bièvre au nord sur la RD764.

Le site, créé en débord de l'empreinte urbaine du bourg, constitue l'interface entre l'espace agricole cultivé et viticole (au nord) et une frange résidentielle du bourg (au sud). Il accueille depuis les années 2010 une entreprise de l'artisanat de la construction.

L'accès au terrain est géré depuis la rue du Charpeau qui constitue aussi l'interface entre le site et les premières habitations - dont les accès s'organisent aussi depuis cette rue. Aménagée dans un esprit rural (chaussée étroite et bas-côtés enherbés), elle dispose d'un accès direct à la RD764, aménagé en fourche avec un tourne-à-droite en venant de Blois.

… dans un paysage très ouvert
Le léger modelé de relief qui s'abaisse légèrement depuis la sortie du bois de la Buzellière au nord vers le cœur de bourg permet, depuis la RD764 – d'ailleurs identifiée comme « route vitrine rurale » dans le SCoT - de découvrir progressivement la silhouette urbaine de Sambin, ponctuée par le clocher.

Le parc d'activités s'inscrit notamment dans ce cône de vue, qui offre, à l'approche de l'entrée de bourg, une vue sur les arrières d'un ancien corps de ferme présentant un intérêt patrimonial, en vis-à-vis du parc d'activités, à l'ouest de la RD764. Empruntée dans l'autre sens, depuis le bourg vers Blois, le parc d'activités s'inscrit dans une sortie de bourg offrant vers le nord-est une vue sur des franges vinicoles devançant l'ourlé boisé du bois de la Buzellière.

Ainsi, le parc d'activités se situe au cœur de vues sur le grand paysage assez emblématiques du paysage local.

b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et qualifier l'entrée de bourg*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises ou locaux techniques sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler son intégration paysagère en traitant les lisères des constructions existantes et à venir et donner une ambiance d'entrée de bourg qualitative.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Points de vue et perspectives
- Constructions existantes
- Route vitrine

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Accès ou continuité viaire à organiser
- Chemin rural existant à requalifier

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les futurs aménagements et constructions doivent préserver les vues existantes sur l'église et le bourg depuis la RD 764 en provenance de Blois. Les implantations sont aussi travaillées de manière à conserver des percées visuelles vers la lisière vinicole en sortie de bourg.

Un accompagnement paysager des franges avec l'espace agricole et viticole au nord et à l'ouest devra être réalisé. Les végétaux utilisés chercheront à marquer une transition entre l'espace agricole et la zone d'activité plutôt qu'une rupture nette.

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis la route et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route vitrine identifiée au SCoT.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1. Sur la frange est du parc, il est recherché la constitution d'une façade qualitative du parc et de l'entrée de ville. Non bâtie, elle offre un premier plan à dominante végétale et majoritairement non imperméabilisée. Les plantations ne devront pas apparaître comme l'élément majeur de l'entrée de bourg. Cette trame végétale sera composée de différentes strates basses (arbustives, arborées, noues engazonnées) et reprendra le caractère rural environnant, pouvant notamment rappeler l'identité viticole (pieds de vigne).

2. Sur la frange nord, il est ainsi recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités. Située au contact de l'espace agricole, elle doit faire l'objet d'un traitement végétal permettant d'atténuer la perception des arrières de bâtiments depuis les chemins parcourant l'espace vinicole ou depuis la RD764 en arrivant de Blois. Il peut s'agir par exemple d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres … (Les motifs paysagers de type frange bocagère* et lisière arborée* peuvent utilement être mobilisés). La clôture, quand elle existe, peut être constituée d'une clôture agricole*. / à harmoniser partout

3. Sur la frange sud, le long de la rue du Charpeau, les constructions sont implantées en retrait et une clôture végétale ou doublée d'une haie doit permettre d'assurer une transition avec la frange résidentielle.

4. Conserver un espace pour un équipement public

c. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte des terrains s'organise par une entrée commune voire une voie d'accès depuis la rue existante, qui assure la jonction avec la RD764 sur laquelle aucun nouvel accès automobile ne sera créé.

11. Programmation, mixité fonctionnelle

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné **à l'accueil d'activités artisanales de proximité** et de petites industries ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile, centre technique…).

Ainsi, les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances importantes incompatibles avec la proximité directe des quartiers habités. Il s'agit par exemple d'activités qui développeraient des process industriels dégageant odeurs, ou d'activités générant des nuisances sonores nocturnes susceptibles d'impacter les habitations situées à proximité directe.

b. Programmation

L'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées (A) peut se faire progressivement, sous réserve de mobiliser l'accès existant à la rue de Charpeau.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention possible**	Artificialisation
A	Ouest	Optimisation	Viabilisée

12. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du Charpeau.

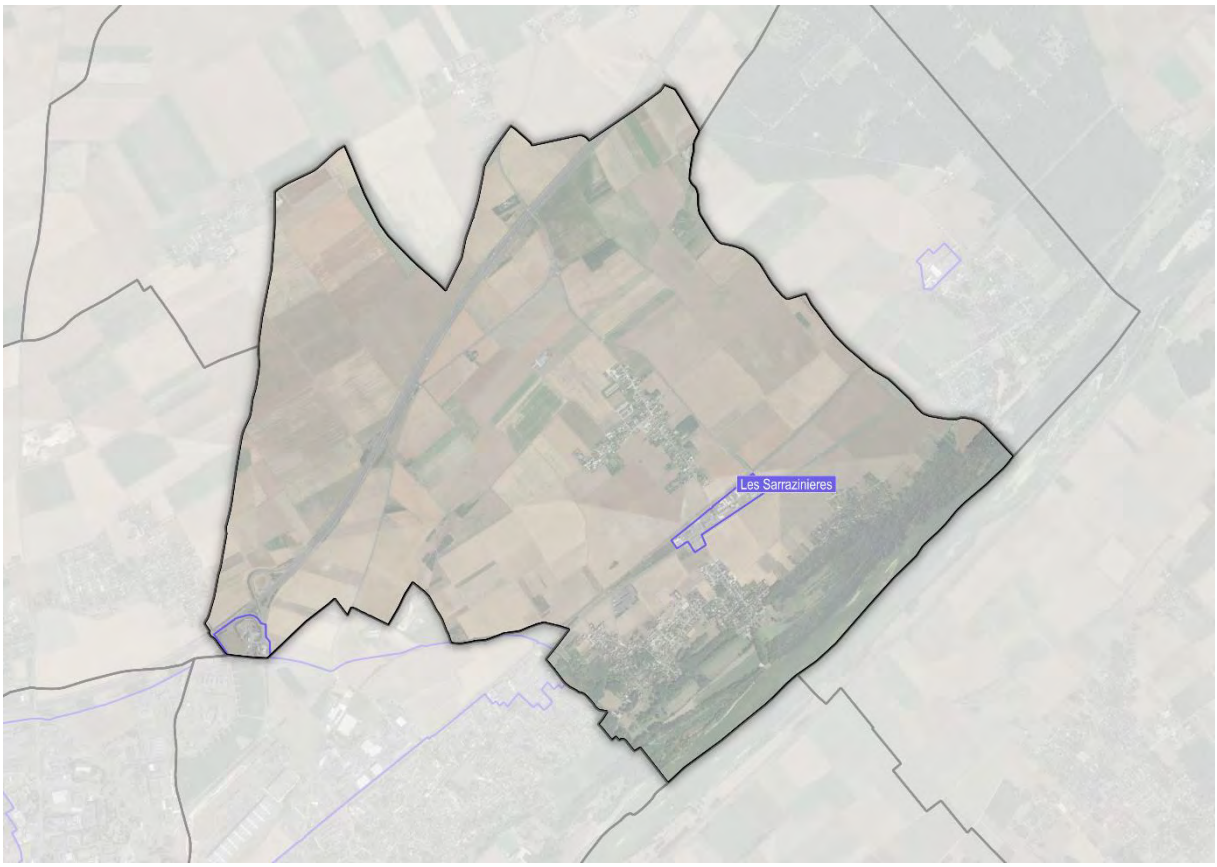
Eau potable
Non renseigné

13. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

ST-DENIS-SUR-LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Sarrazinières	Zone d'activités économiques	7.84 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Sarrazinières	Zone d'activités économiques	7.84 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **La zone de vigilance de captage d'eau potable** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- La **zone de dégagement de l'aérodrome Blois-le Breuil à l'ouest du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*



Vue depuis la RD2152 : trois accès au parc sont organisés sur un linéaire d'environ 500 m. Un giratoire aménagé marque désormais l'entrée de la zone et organise l'insertion des véhicules depuis la RD140.



Rue des Boulonnières : un traitement fonctionnel de la voie de desserte interne de la zone.



vue depuis le nord du bourg, rue du Bois



Vue depuis le nord de la voie ferrée : une présence marquée dans le paysage ouvert

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un **parc avec une vitrine sur l'axe Blois**-Orléans

Le parc d'activités des Sarrazinières s'inscrit entre le bourg Saint-Denis-sur-Loire et le village de Villeneuve, sur des terrains bien délimités par la RD2152 au sud - axe historique reliant Blois à Orléans, classé « route à grande circulation » - et la voie ferrée, au nord. Un arrêt de bus au niveau de la rue de la Loire signale la desserte du site par une ligne du transport interubain (Beaugency à la gare de Blois).

La réalisation d'un rond-point au carrefour avec la RD140 marque désormais l'entrée de la zone depuis Orléans et doit permettre de limiter l'accidentologie du secteur. La desserte du secteur est ainsi organisée à partir de trois voies perpendiculaires à la RD2152 dont deux se prolongent vers Villeneuve et permettent de traverser la voie ferrée. Si aucun accès direct aux entreprises ne se fait par la RD140, une voie de desserte interne parallèle à la RD2152 – la rue des Boulonnières – permet d'organiser les accès aux terrains.

Un parc d'activités vieillissant

Le parc d'activités accueille une vingtaine d'entreprises dont dépendent une soixantaine d'emplois. Au sud de la zone, les locaux de l'association Emmaüs constitue un site d'accueil grand public qui dispose de son propre accès, n'impactant pas la fréquentation du reste du parc d'activités. Le reste du parc d'activités est principalement composé d'entreprises liées à l'artisanat de la construction avec d'importants besoins en stockage extérieur de matériaux dont l'intégration n'est pas toujours travaillée. Le long de la RD2152, d'autres entreprises bénéficient de l'effet vitrine offert par la voie (concession automobile, matériel agricole, entrepôt de stockage).

Aménagé à partir des années quatre-vingt, le parc dispose d'une image vieillissante liée au vieillissement des bâtiments, mais aussi au traitement de l'espace public. Un bâtiment vacant (en cours de reconversion) fait d'ailleurs face au parc et marque l'entrée du secteur en venant de Blois. Toutefois, la végétation a pu se développer et aujourd'hui, le parc est ponctué de quelques sujets arborés qui participent à sa qualification. Un bâtiment s'y est d'ailleurs plus récemment implanté illustrant la densification possible du parc.

… dans un grand paysage à enjeu patrimonial

Le parc d'activités s'inscrit dans un paysage agricole très ouvert. Les bâtiments de teinte claire présentent des volumes importants en façade sur la RD2152. La présence végétale, avec quelques ponctuations arborées, ne parvient pas à qualifier les franges du parc.

L'inscription de la RD2152 au schéma directeur cyclable peut constituer une occasion de retraiter les abords du parc et son insertion dans le grand paysage. En effet, situé dans la zone tampon du bien inscrit au patrimonial mondial, l'insertion paysagère du site demeure un enjeu important.

À noter : ce secteur s'inscrit en zone de vigilance d'un captage en Loire.

b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et qualifier l'une des entrées vers le bourg de Saint-Denis-sur-Loire et vers le cœur de l'agglomération blésoise*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler l'intégration paysagère du parc d'activités en traitant les lisères des constructions existantes et à venir et contribuer à offrir une façade qualitative le long de la RD2152.

L'aménagement des espaces publics doit permettre d'assurer le bon fonctionnement du parc tout en favorisant la continuité des itinéraires et leur sécurisation pour les piétons, notamment depuis l'arrêt de transport en commun, et vélos.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP

Constructions existantes

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer

Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état

Chemin rural existant à requalifier

Voie ferroviaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

Extension de l'urbanisation

Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis les espaces publics et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis le nord du bourg de Saint-Denis-sur-Loire.

L'implantation des constructions, mais aussi les volumes et le choix des teintes des matériaux doivent aussi participer à limiter l'impact paysager des constructions dans le grand paysage.

Un traitement végétal doit être réalisé sur toutes les franges du site. Il s'agit a minima d'un motif de type frange bocagère*.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1. Conserver une logique de stationnement et limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès ne sera créé sur les RD2152 et RD140. La desserte des terrains s'organise depuis les voies existantes.

L'aménagement de voirie devra permettre d'améliorer le potentiel de liaisons cyclables et piétonnes notamment le long de la RD2152 et sur la route menant à Villefolet.

De la même façon, la gestion du stationnement doit être optimisée, en recherchant la mutualisation à l'échelle du parc d'activités, ou de plusieurs entreprises. La réalisation de places de stationnement en ouvrage ou de poches de stationnements mutualisées constituent des solutions possibles et doit permettre de limiter le stationnement sauvage qui nuit au confort des itinéraires piétons.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le **parc d'activités doit rester destiné à l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…).

Les activités implantées le long de la RD2152 doivent être compatibles par leurs besoins en bâtiments, en espaces extérieurs,… avec l'effet vitrine recherché le long de cette voie. Dans tous les cas, les activités doivent être compatibles avec la grande sensibilité patrimoniale du secteur dans lequel se situe le parc d'activités et ne pas nécessiter de dispositifs techniques émergents (type cheminée, silo…) susceptibles d'impacter le bien inscrit au patrimoine mondial.

b. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres de parcelles bâties, voire via la recomposition de certains secteurs (A, B) aujourd'hui sous-utilisés.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Nord	Recomposition	Déjà bâti
B	Ouest	Recomposition	Déjà bâti

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable

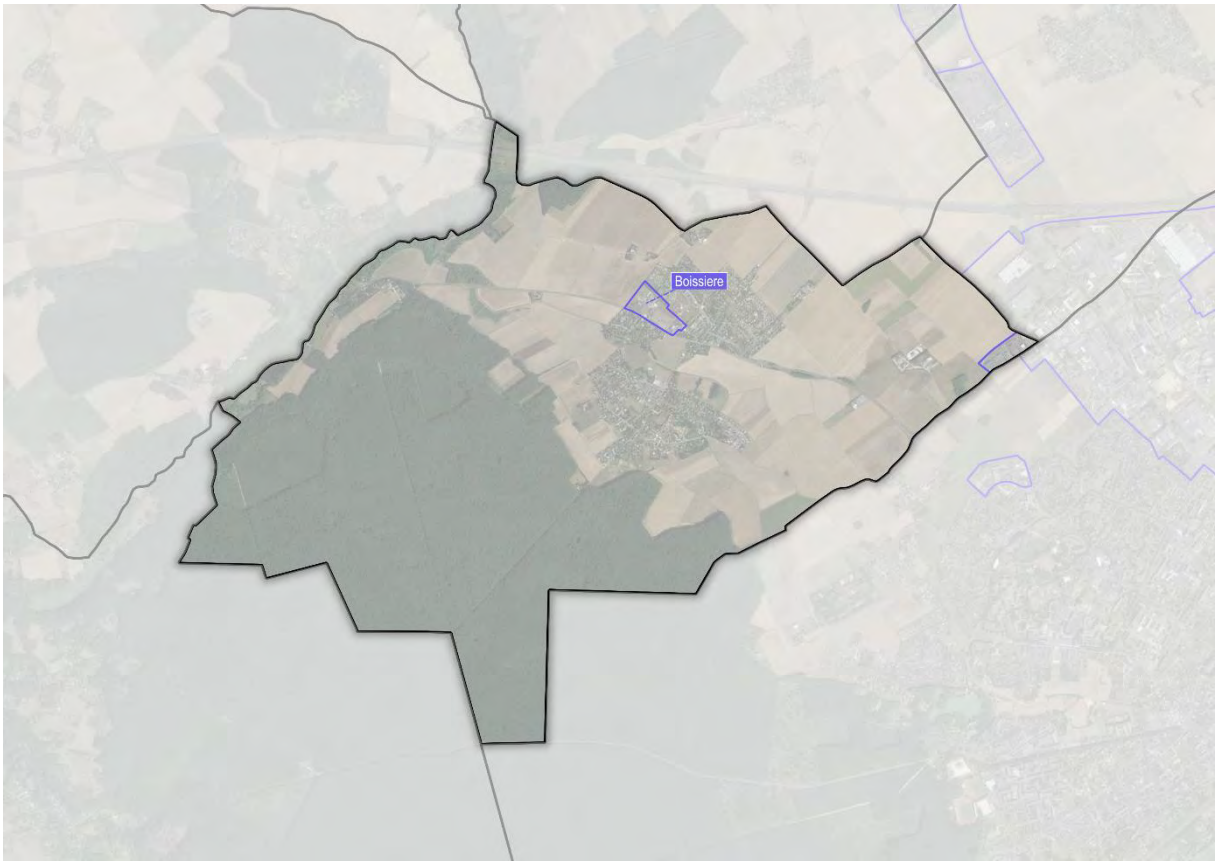
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

SAINT SULPICE DE POMMERAY

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Boissière	Zone d'activités économiques	6.5 ha	UA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Boissière	Zone d'activités économiques	6.5 ha	UA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*



Vue depuis la route d'Herbault, depuis l'ouest. La topographie de l'entrée de ville donne à voir les arrières de constructions, dont la présence est atténuée par le choix de teintes sombres.



Vue depuis la route d'Herbault, depuis l'est. À droite, le parc d'activités, en bord de coteau, fait face au paysage ouvert et légèrement vallonné de ces espaces de transition (cultivés et habités) vers la forêt domaniale en arrière-plan.



Vue depuis la rue de la Boissière. Une proximité immédiate avec un quartier résidentiel mis à distance par une frange boisée.



Vue depuis l'axe central en devenir, vers

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un parc en cœur de bourg, aux portes du cœur d'agglomération
Le parc d'activités de Boissière est situé sur la partie nord de la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray. Il s'inscrit ainsi à l'interface entre deux secteurs résidentiels du bourg constitués autour des hameaux historiques de Frileuse et la Treille - implantés sur le coteau nord qui fait face au bourg de Saint-Sulpice – et séparés par la RD32 qui coupe l'agglomération constituée autour du bourg en deux parties. Les développements résidentiels récents ont encore rapproché les habitations des limites nord-est du parc d'activités, mais des espaces boisés assurent l'interface entre les maisons et les bâtiments d'activités. Son inscription dans le cœur du tissu bâti est aussi marquée par la proximité directe du cimetière communal, positionné le long de la RD32.

Accessible par la rue de la Boissière, perpendiculaire à la RD32, cet axe constitue le principal accès au parc d'activités et sert aussi à desservir le quartier d'habitation situé au nord. Le second accès au droit du cimetière a permis d'aménager l'axe central du parc d'activités.

Un parc vitrine, le long d'**une route touristique parcourant le coteau**
Ainsi, la RD32 marque la limite sud du parc d'activités qui s'est développé en parallèle de cette voie. Le parc d'activités dispose ainsi d'une vitrine sur cet axe qui relie Blois à Herbault, et le place aux portes du cœur d'agglomération, et des quartiers d'activités de Blois Nord. Elle est d'ailleurs identifiée comme axe des grandes pénétrantes d'agglomération au schéma directeur cyclable.

Mais la RD32 constitue par ailleurs une route identifiée comme « route touristique » dans le SCoT. En effet, la traversée de Saint-Sulpice offre des percées visuelles au sud sur le bourg et le vallon d'un cours d'eau intermittent se jetant dans la Cisse, mais aussi sur les coteaux boisés de la forêt domaniale de Blois perceptibles en arrière-plan.

Un parc mixte de proximité
Aménagé à partir des années quatre-vingt-dix, le parc d'activités compte aujourd'hui plus d'une dizaine d'entreprises appartenant aux secteurs de l'artisanat de la construction, de l'automobile, ou encore aux services aux entreprises et particuliers (laboratoire d'un traiteur) qui composent avec l'environnement résidentiel.

b. Objectifs de l'OAP

- *Qualifier le paysage et les franges du PA perceptibles depuis la route et le cimetière, mais aussi au contact des espaces résidentiels*
- *Optimiser ce foncier économique tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises sur ce secteur.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités de Boissière doit permettre de travailler à l'optimisation de ces secteurs déjà équipés et veiller à la poursuite de l'aménagement paysager de ce parc d'activités (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis).

L'aménagement doit aussi être l'occasion de renforcer le traitement paysager des lisères des constructions existantes depuis la route d'Herbault et le cimetière, mais aussi de garantir la préservation des épaisseurs boisées et bocagères, notamment au nord, en limite du quartier résidentiel.



1 ELÈMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER
Périmètre de l'OAP
Points de vue et perspectives
Constructions existantes
Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER
Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE
Voie existante conservée en l'état

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION
TYPE D'INTERVENTION
Extension de l'urbanisation
Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route touristique identifiée au SCoT.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Sur la frange nord-ouest, le traitement des limites au contact de l'espace agricole sera notamment à créer

2 Sur la frange sud, l'aménagement de l'interface au contact de la route touristique doit permettre d'atténuer la présence des bâtiments et espaces de stockage et d'exposition dans les vues offertes depuis la voie, notamment en arrivant de Blois.

3 Sur la frange nord, la conservation d'une épaisseur boisée doit permettre d'assurer une interface avec le quartier résidentiel. Ce traitement se déclinera (sous une forme boisée ou bocagère) au contact du secteur résidentiel situé au nord-est du parc d'activités

4 Une attention particulière sera portée à **l'espace au contact du cimetière** afin d'assurer une qualification paysagère et végétale des abords des constructions perceptible depuis l'intérieur du cimetière.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun accès ne sera créé sur les RD766 et RD32.

L'accès aux terrains s'organise depuis les rues existantes en veillant à maintenir des aménagements assurant la continuité des circulations piétonnes sur les axes perpendiculaires à la RD32.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester destiné à **l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, soit relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), soit complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…).

Dans tous les cas, les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances supérieures à celles des activités déjà implantées dans le parc d'activités.

b. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées. La mobilisation d'une grande dent creuse désormais enclavée (A) doit permettre de répondre de manière complémentaire à de nouvelles unités ne pouvant trouver place dans le tissu existant.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Centre	Optimisation	Viabilisé

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

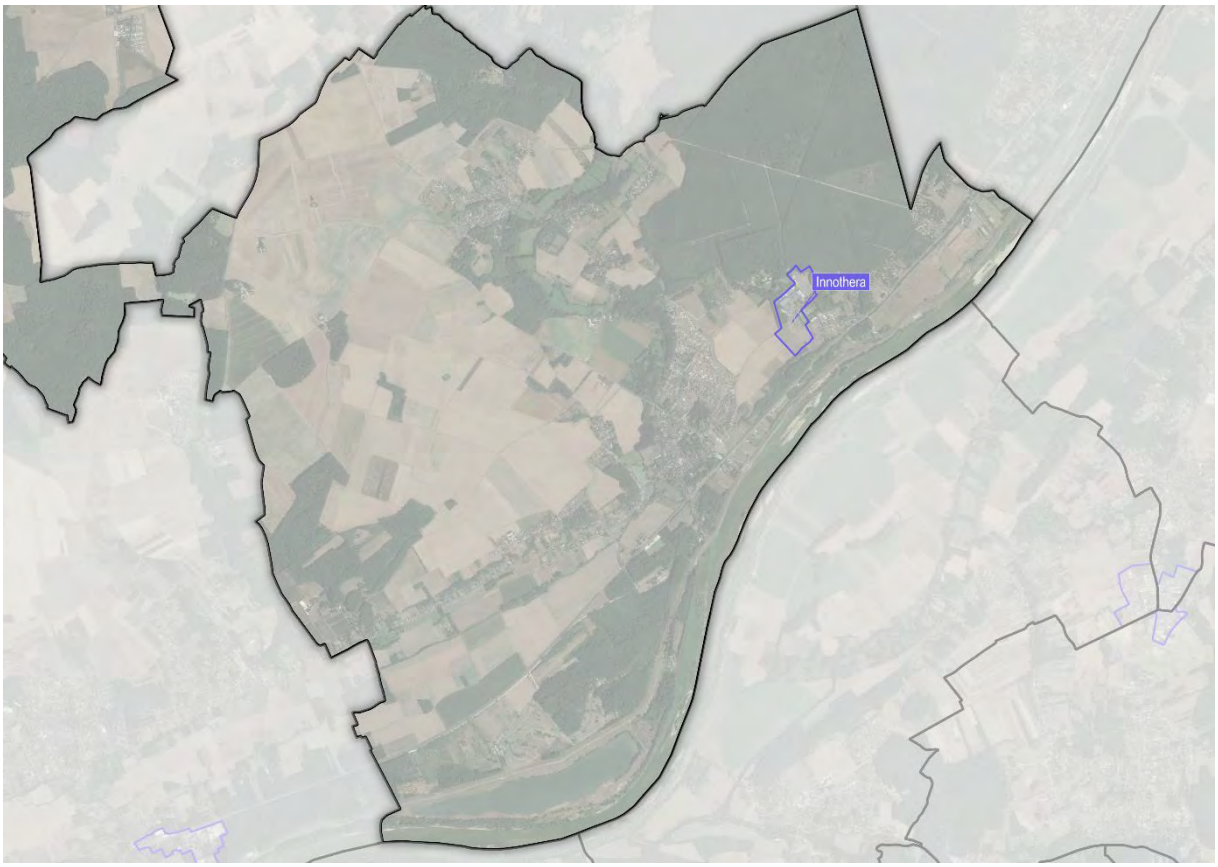
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

VALLOIRE-SUR-CISSE

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Innothera	Site isolé industriel	16.3 ha	UA1 et 1AUA1	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
Innothera	Site isolé industriel	16.3 ha	UA1 et 1AUA1	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*



1/Route de la Champagne : à gauche, le site aujourd'hui agricole et son arrière-plan boisé



2/Route de la Champagne : perception du site de la route en provenance des grands clos


3/Articulation entre le site Innothera actuel à droite et le site en extension derrière la haie de thuya



4/Site existant Innothera, un parc paysager qui intègre le site dans son contexte

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un site charnière…

Le site Innothera est situé au nord-est de l'ancienne commune de Chouzy-sur-Cisse dans le hameau de la Fosse aux Poissons. Le site existant est cadré par des haies et boisements qui prolongent le parc du Château de l'Isle-Verte et de la forêt domaniale de Blois.

Le site en extension est à la limite entre un paysage forestier le plateau agricole qui dessine une coupure avec le bourg de Chouzy.

Le site industriel est isolé. A proximité se trouve des habitations. En face du site existant, une parcelle de stockage d'une entreprise de paysage cadrée par une haie de hauts thuyas.

… sis dans un contexte paysager sensible

Le site existant est cadré par des haies et alignements d'arbres feuillus. Le bâtiment en fer à cheval est positionné dans la profondeur de la parcelle. De cœur du bâtiment en U jusqu'à la limite avec la route de la champagne est planté d'arbres et arbustes à la manière des parcs anglais. Le site est alors bien intégré dans son contexte.

Le site en extension se trouve au sud de la route de la Champagne, dans un paysage ouvert, agricole et plan dont les horizons boisés sont relativement lointains.

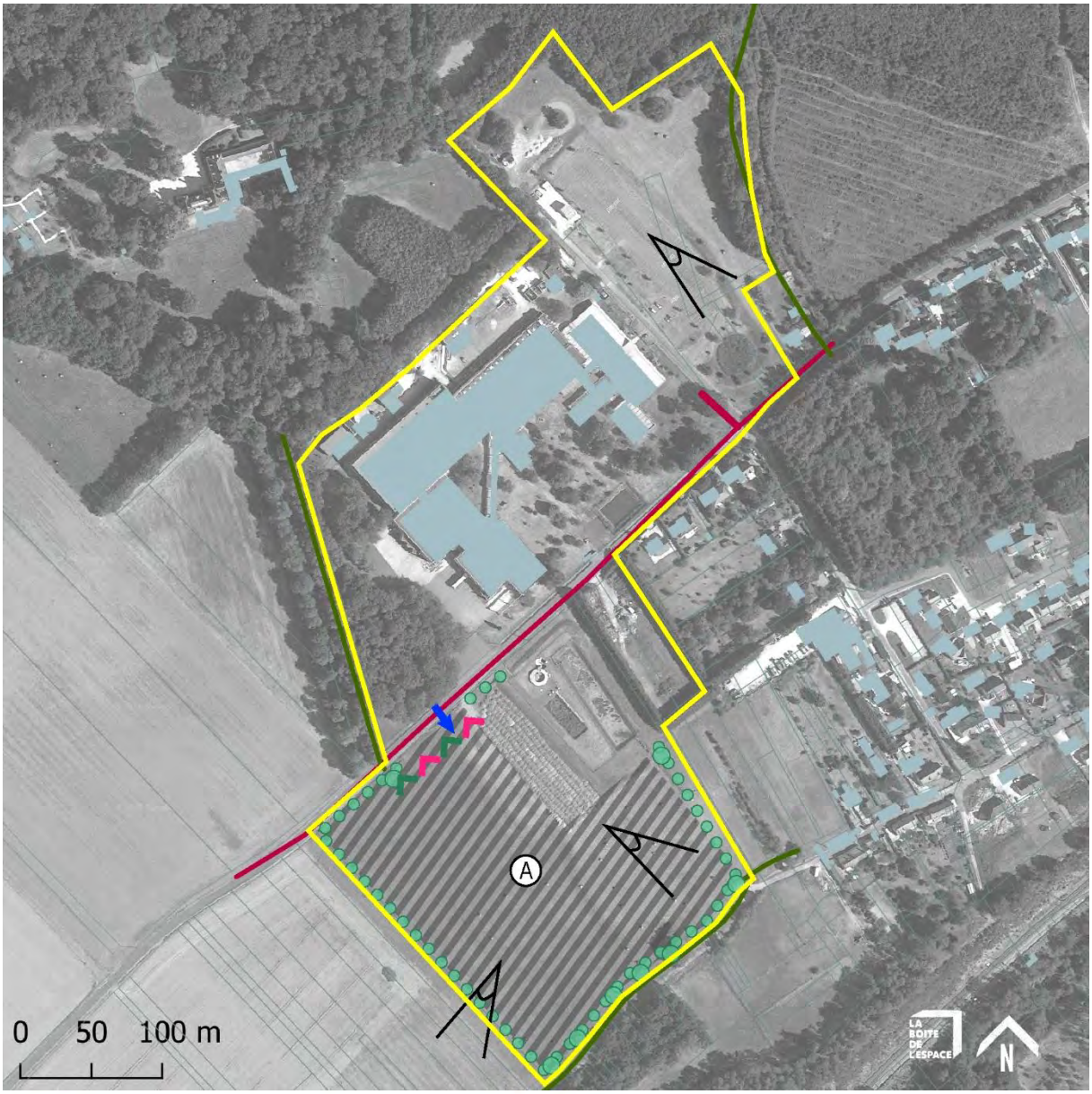
b. Objectifs de l'OAP

- *Garantir un traitement paysager qualitatif assumant l'effet de seuil entre le paysage agricole et l'espace forestier*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'évolution du site Innothera doit permettre l'extension du site en travaillant sur l'intégration paysagère du site (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis).



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP
Constructions existantes
Points de vue et perspectives

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
Arbre : à préserver ou à créer
Façade avec enjeu particulier

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état
Accès ou continuité viaire à organiser
Chemin rural ou sente existante conservée

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les projets doivent ainsi participer à compléter la trame végétale, en attachant notamment une attention particulière à constituer une frange ouest qualitative. Des plantations doivent assurer une transition végétale à l'interface entre l'espace agricole et le site pour offrir un premier plan à dominante végétale depuis la route de la Champagne.

Les bâtiments implantés sur les terrains ayant une façade sur la frange ouest et nord du parc doivent présenter un traitement qualitatif des façades tournées visible depuis la route de la Champagne. Il peut s'agir par exemple d'une façade présentant un traitement particulier des matériaux, d'ouvertures vitrées ou d'un jeu de volumes rythmant la façade, d'un écran végétal atténuant une surface aveugle…

L'implantation des bâtiments doit permettre de conserver des percées visuelles vers l'arrière-plan boisé.
Le secteur A : il devra faire l'objet d'une attention particulière sur son intégration proche comme lointaine, notamment en lien avec les coteaux de la Loire. Une hauteur de 12 mètres maximum pourra être imposée pour limiter l'impact visuel des futures constructions.
Les renforts paysagers devront permettre de gérer les perceptions du site depuis les coteaux de la Loire et notamment les franges bocagères existantes, à créer ou à renforcer (Cf. Règlement et OAP thématique économie).
Les implantations bâties et les aménagements extérieurs devront assurer une harmonie d'ensemble pour garantir la qualité visuelle du site et son équilibre architectural et urbain.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

La desserte du terrain s'organise depuis la route de la Champagne.

Un traitement adapté à la sécurisation des modes actifs (piétons et/ou vélos) peut être travaillé en veillant à limiter l'imperméabilisation et en renvoyant au vocabulaire de l'aménagement rural (pas de trottoir mais sentier) entre le site existant et le site en extension.

4. Programmation, mixité fonctionnelle

a. Vocation dominante

Liée au développement de l'activité existante

b. Programmation

Sans objet.

5 Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant :
- route de Champagne pour la partie nord de l'OAP
- point de raccordement imposé à l'ouest sur le réseau existant qui est raccordé vers le bourg pour la partie sud (parcelle n°18)

Eau potable

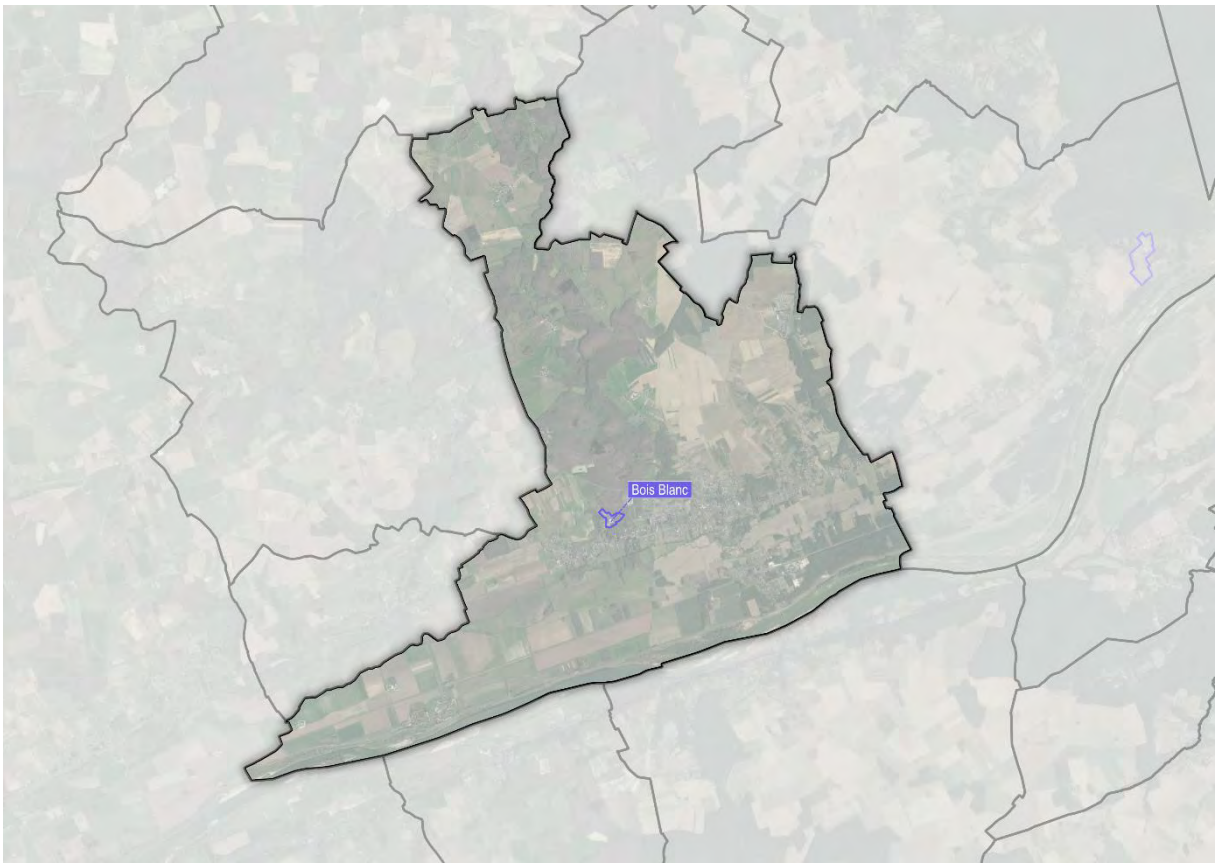
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

VEUZAIN-SUR-LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Bois Blancs	Zone d'activités économiques	24.5 ha	UA3 et 1AUA2	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Bois Blancs	Zone d'activités économiques	24.5 ha	UA3 et 1AUA2	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Site inscrit et bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis le carrefour entre le Chemin des Bois blancs et la rue des Champs Marquiers.



Vue le Chemin des Bois Blancs. Seule percée dans le boisement, l'entreprise de conditionnement est relativement peu visible mais les parcelles les plus proches de la route présentent un enjeu de perception dans ce paysage boisé.



Vue depuis le haut du chemin des Bois Blancs vers la Loire : perception du château d'eau de Rilly-sur-Loire sur le côteau sud.



1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Éléments de contexte

Un parc en clairière boisée, sur un coteau du Val de Loire

Le parc d'activités des Bois Blancs est situé à l'ouest du bourg d'Onzain, dans le massif boisé du même nom. Le PA s'inscrit dans un secteur boisé, reliquats de parcs de châteaux encore présents à proximité (domaine des Hauts de Loire). Mais la pauvreté des sols explique la déprise agricole et le développement des Bois Blancs où l'absence de gestion sylvicole a créé un peuplement d'arbres très dense et de broussailles épaisses. Ce boisement constitue une coupure verte entre le bourg et les groupements bâtis situés à l'ouest du bourg identifiée par le SCoT. Il isole le PA des habitations (200 m), du château de Meuves (au sud) et de l'EHPAD (300m) situé plus au nord.

Mais ce secteur présente un enjeu paysager majeur puisqu'il s'inscrit dans les périmètres Unesco : la partie sud est située dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial, et la partie nord dans sa zone tampon. Le site, localisé sur un point haut, présente en effet des covisibilités avec la Loire et notamment le coteau sud et la commune de Rilly-sur-Loire.

Profil schématique du coteau nord et de la position des Bois Blancs (source : PLU d'Onzain, 2006)

Un parc à l'accès assez confidentiel, sans vitrine et à l'écart du trafic

Le PA ne dispose que d'un seul accès automobile, par le chemin des Bois Blancs. Ce chemin est perpendiculaire à la RD58 (rue de Meuves / de Touraine), axe parallèle à la levée de la Loire qui traverse le bourg d'Onzain. Il ne ne dessert que quelques maisons en plus des entreprises du PA. Il se poursuit par des chemins à travers bois, vers la RD1 au nord, ou la rue des Champs Marquiers à l'est.

Sis dans des boisements denses, à l'écart des principaux axes de circulation de la commune, le PA n'est accessible que par une chaussée au traitement rural et en impasse. Il est composé de trois unités foncières parmi lesquelles une entreprise de conditionnement qui dispose des volumes bâtis les plus importants.

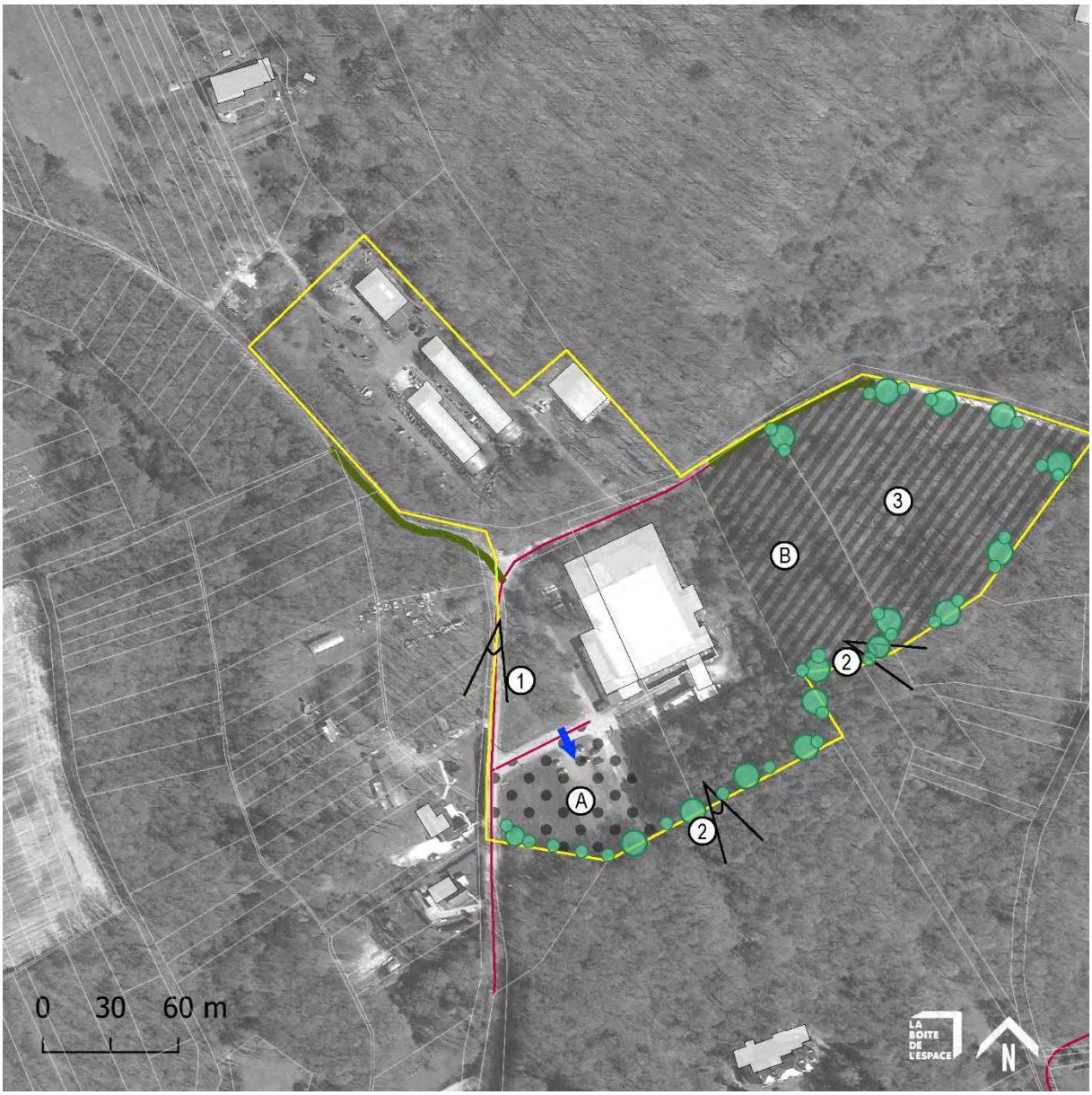
b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et depuis les chemins existants*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés et à leur insertion au sein des boisements*
- *Répondre aux besoins en développement des entreprises implantées ou de nouvelles entreprises ou locaux techniques sur ce secteur géographique.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de garantir l'évolution et le développement des activités en présence tout en garantissant l'intégration paysagère du parc d'activités notamment depuis le chemin des Bois blancs mais aussi en préservant la qualité paysagère et écologique des boisements.



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Points de vue et perspectives
- Constructions existantes
- Topographie / relief

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Accès ou continuité viaire à organiser
- Chemin rural ou sente existante conservée

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Extension de l'urbanisation
- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les lignes de force de la trame boisée doivent être conservés afin de garantir une façade végétale dense depuis la route et les chemins.
Compte-tenu de la sensibilité paysagère du secteur et de covisibilités possibles avec le Val de Loire, les bâtiments doivent veiller à s'inscrire dans des volumes, des teintes ou des matériaux qui participent à leur immersion dans le paysage boisé. Aucune émergence ne doit s'inscrire au-dessus de la cime des arbres et impacter le grand paysage.

Il faut préserver autant que possible les sujets arborés existants afin de limiter les vues sur les futures constructions. Les sujets plantés seront majoritairement de nature persistante ou marcescente pour constituer une végétation permanente filtrant les vues.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

4 L'espace de prairie doit conserver son caractère rural, ouvert et non bâti. Il peut faire l'objet d'aménagements légers pour la mise en valeur du site (tables de pique-nique, autre mobilier loisirs).
5 Les abords et franges des espaces bâtis et aménagés doivent permettre de maintenir un écran végétal et arboré pour conserver les grands paysages et la qualité des vues.
6 Préserver une bane de boisement périphérique le long du chemin et des vieux arbres. Eviter les travaux de février à juillet et engager un protocole chiro avant abattage d'arbres à cavités.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

L'accès à ce secteur restera assuré par le chemin des Bois Blancs à partir duquel s'organise les accès aux unités foncières.

Aucun nouvel accès ne se fera directement sur le chemin des Bois Blancs. Les accès nécessaires seront mutualisés avec les accès existants, notamment pour le secteur pouvant être optimisé (A).

L'aménagement de voirie doit conserver un caractère rural et assurer un partage de la voirie propre à l'identité de ce secteur boisé et support potentiel de promenade à l'échelle locale.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

Le parc d'activités doit rester destiné à l'accueil **d'activités artisanales de proximité et de petites industries** ne trouvant pas place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions participant à la mixité déjà observable entre :

- des activités industrielles et artisanales relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), ou complétant l'offre de services techniques (stations-services, garage automobile…) d'une part,
- et des activités agricoles ou liées au secteur primaire (coopérative agricole, stockage de granulats, scierie, exploitation forestière et transformation, etc.) d'autre part.

Leur fonctionnement doit être compatible avec l'accessibilité contrainte du secteur et la présence de secteurs habités dans l'environnement immédiat du parc.

Dans tous les cas, les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances supérieures à celles des activités déjà implantées dans le parc d'activités et être compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale du site.

c. Programmation

Le parc d'activités dispose encore de quelques possibilités (A) d'optimisation qui peuvent répondre au développement des activités déjà en place voire à la demande de petites unités industrialo-artisanales, notamment en travaillant autour d'une recomposition parcellaire.

Un secteur en extension permettra l'accueil de nouvelles unités ou le développement des entreprises en place (B).

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	Sud	Optimisation	Déjà artificialisé
B	Est	Extension	Extension

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée à l'échelle de la zone, notamment en s'appuyant sur les ouvrages existants. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

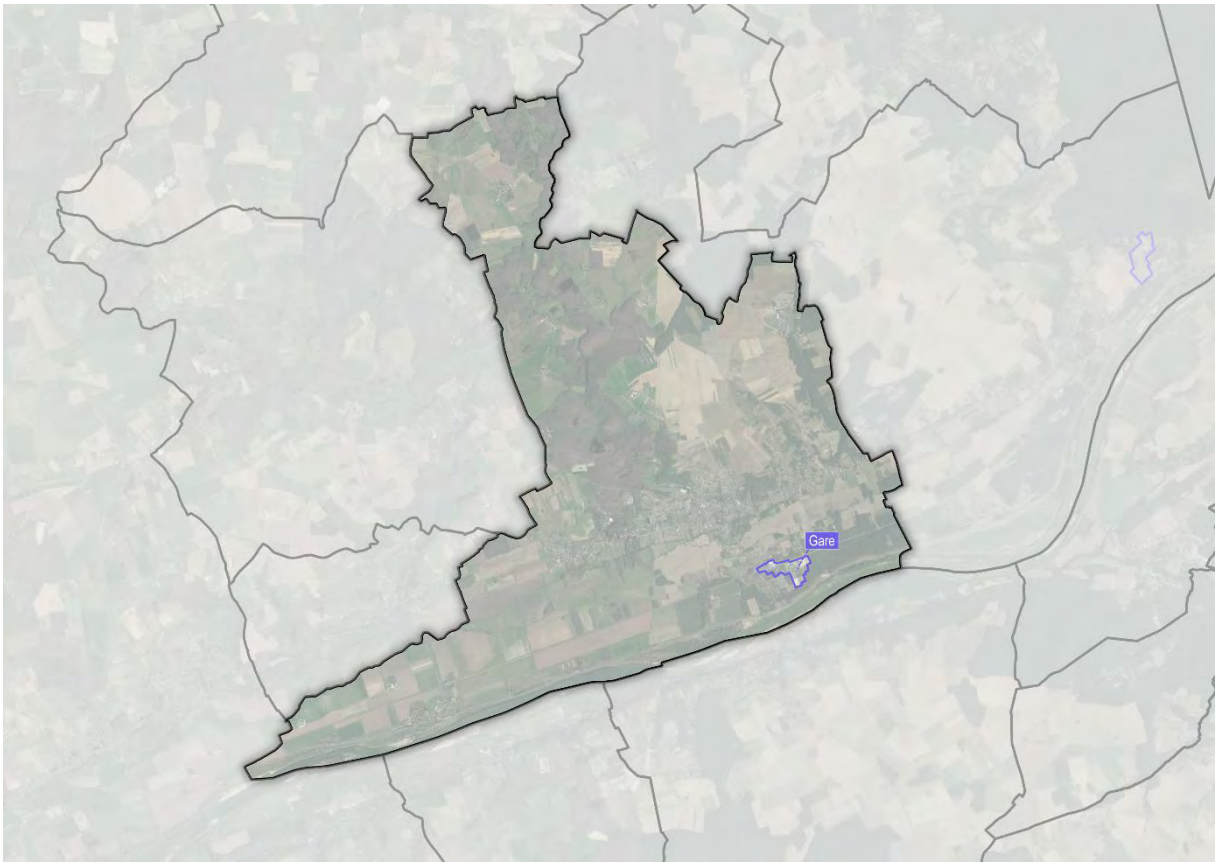
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6.Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

VEUZAIN-SUR-LOIRE

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Gare	Zone d'activités économiques	16.2 ha	UM et UA3	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA de la Gare	Zone d'activités économiques	16.2 ha	UM et UA3	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Loire Aval
  > Ainsi, du point de vue réglementaire, ce sera la règle la plus contraignante qui s'appliquera entre le PPRI et le PLUi-HD.
- Site inscrit du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile faible *(pièce n°6.4 – annexes informatives).*



Au sud des voies ferrées : vue depuis la rue du stade, au carrefour de la Pointe d'Ecures.



Avenue de la République et accès à la gare : les silos témoins du patrimoine industriel et agricole

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un quartier de gare

Le PA de la Gare constitue une composante du quartier de la gare. S'étant développé de part et d'autre de la voie ferrée, ce quartier est situé à l'entrée de la commune, à moins d'un kilomètre au sud du bourg d'Onzain. Le PA de la Gare s'inscrit ainsi dans ce tissu mixte, avec à proximité immédiate un tissu pavillonnaire, un stade, un camping, la gare et un espace boisé.

La gare d'Onzain constitue un arrêt bien desservi de la ligne Orléans-Tours, qui permet aussi de rejoindre Paris et assure la desserte de la vallée de la Loire (Saumur, Angers, Nantes…). La gare est empruntée au quotidien par des scolaires mais est aussi un pôle de rabattement d'actifs des communes limitrophes, générant ainsi des besoins en stationnement aux abords immédiats. Elle constitue par ailleurs une porte d'entrée ferroviaire vers le site touristique et patrimonial du château de Chaumont-sur-Loire, situé sur l'autre rive, dont elle porte aussi le nom « Onzain-Chaumont-sur-Loire ».

Un environnement paysager de qualité, avec une forte identité arborée dans le val inondable

Situé en point bas, au cœur du val inondable traversé par la Loire au sud et la Cisse au nord, ce quartier est soumis à un risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation constitue une servitude qui s'impose aux projets pour en améliorer la prise en compte.

Son implantation, au cœur du quartier et aux franges d'un secteur boisé le rend peu visible depuis les axes très fréquentés situés en périphérie du site : la RD952, route identifiée dans le SCoT comme « route-paysage », et la RD1, identifiée comme « route touristique » dans le SCoT, et empruntée par le GR de Vendôme à Blois et chemin de Saint-Jacques, mais aussi la voie ferrée.

Un environnement paysager de qualité, avec une forte identité arborée dans le val inondable

Le PA, aménagé sous forme de ZAC à partir dans les années soixante-dix, est accessible depuis la RD1 par la rue du stade. Ce secteur s'organise le long de cet axe et par une rue perpendiculaire, la Pointe d'Écures.
Il accueille une dizaine d'entreprises relevant du tissu industrialo-artisanal (emballage, entrepôts, travaux publics, réparation automobile…) avec à la fois des besoins en bâtiments et pour certains en stockage extérieur.

Au nord de la voie ferrée, face au bâtiment voyageurs de la gare, subsistent encore les silos de la coopérative agricole, à l'origine raccordée à la voie ferrée par une voie de garage.

b. Objectifs de l'OAP

- *Qualifier le paysage et les franges du PA perceptible depuis la voie ferrée*
- *Optimiser ce foncier économique tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés*
- *Recomposer le secteur des silos en tenant compte de l'aspect touristique du site*

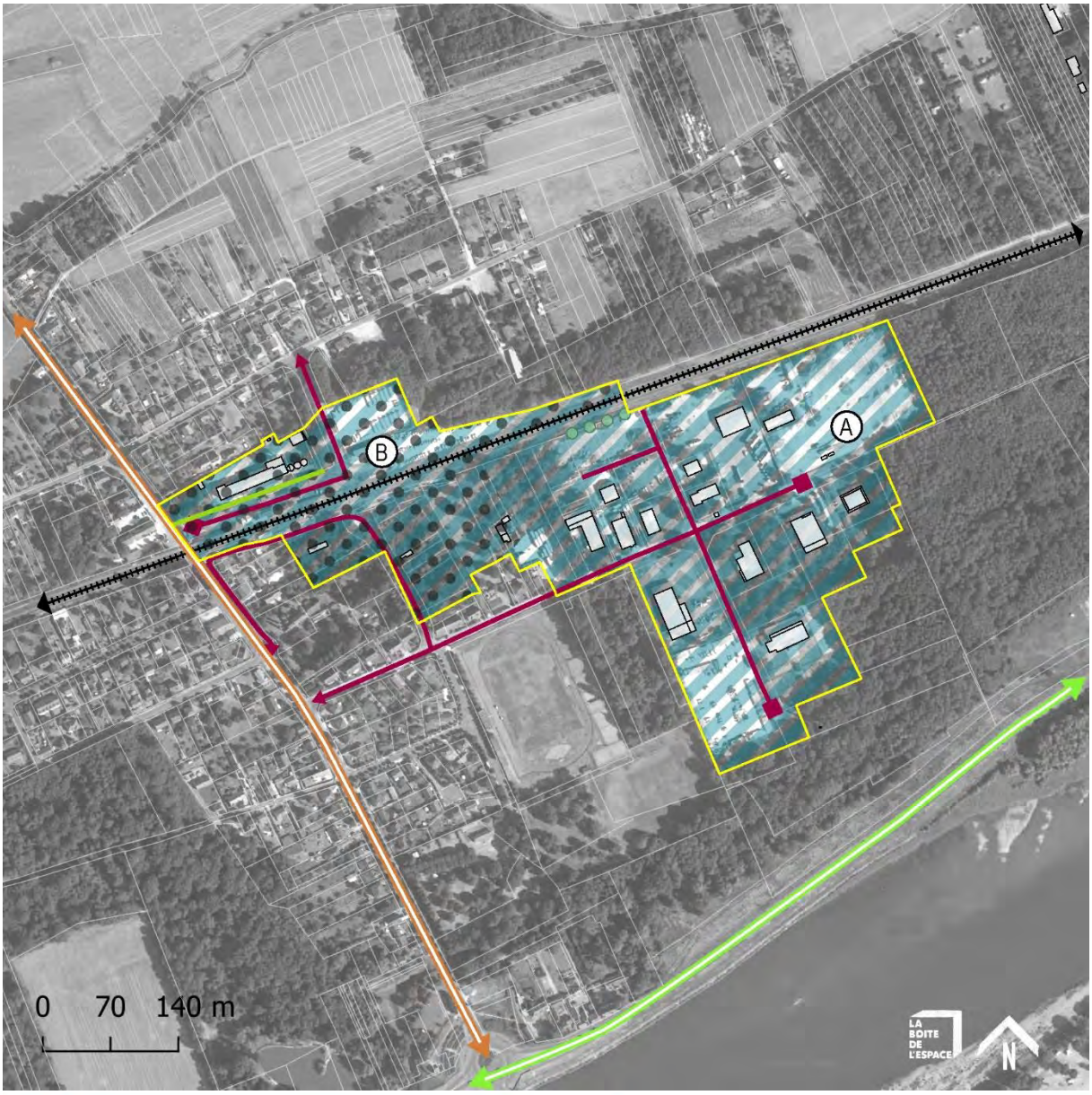
2. Les principes d'**aménagement**

a. Parti général d'aménagement

La localisation du site en zone inondable en zone d'aléas très fort et en partie en zone de dissipation d'énergie limite de fait les conditions d'évolution des constructions existantes.

L'évolution du parc d'activités relève donc d'une attention particulière au traitement des espaces libres et au renforcement de l'identité du parc d'activités en lien avec son environnement maraîcher et arboré sur la partie sud-est.

Autour de la gare, il s'agit d'orienter une mutation possible du secteur vers des activités plus mixtes et bénéficiant de la desserte ferroviaire, tant en termes d'accessibilité que de vitrine.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP
Constructions existantes
Route paysage
Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état
Chemin rural ou sente existante conservée
Voie ferroviaire

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

VOCATIONS
Secteur inondable dont l'évolution doit composer avec ce risque

TYPE D'INTERVENTION
Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis la route et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis les routes identifiées au SCoT et la voie ferrée.

Au regard de la sensibilité du site vis-à-vis du Château de Chaumont-sur-Loire, il faut veiller à :
- Préserver autant que possible les sujets arborés existants afin de limiter les vues sur les futures constructions.
- Ce que les sujets plantés seront majoritairement de nature persistante ou marcescente pour constituer une végétation permanente filtrant les vues.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration des espaces de stockage extérieur, nombreux sur le secteur du PA de la Gare.

Les aménagements doivent participer à préserver l'identité végétale et boisée de ce secteur, mais aussi les capacités d'infiltration des sols, en limitant les espaces imperméabilisés.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès automobile ne sera créé sur la RD1. Les nouveaux accès éventuels s'organisent à partir de la voirie secondaire existante.

La continuité des circulations piétonnes et cyclables au départ de la gare doit être améliorée afin de sécuriser ces déplacements.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

Dans le respect des conditions définies dans tous les cas par le PPRI, le parc d'activités doit rester destiné à l'accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries, complétés de bureaux et services qui relèvent de logiques techniques (concessions / garages automobiles, grands services publics…) relevant de la même morphologie (hangars, locaux techniques…), mais aussi d'équipements publics adaptés dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Il s'agit de constructions, d'activités et d'équipements publics qui ne trouvent pas place dans les tissus mixtes.

Dans tous les cas, les nouvelles activités qui s'implanteraient ne doivent pas présenter de nuisances supérieures à celles des activités déjà implantées dans le parc d'activités. Il s'agit par exemple d'activités qui développeraient des process industriels dégageant odeurs, ou d'activités générant des nuisances sonores nocturnes susceptibles d'impacter les habitations situées à proximité directe.

Secteur sud – PA de la Gare (A) : Les capacités d'évolution de ce secteur étant limitées du fait de l'exposition au risque d'inondation, ce tissu pourrait être complété d'autres fonctions participant à l'identité du secteur : il s'agit d'activités agricoles ou liées au secteur primaire.

Secteur gare (B) : ce secteur peut faire l'objet d'un tissu plus mixte, avec l'accueil d'activités valorisant la position en pied de gare.

a. Programmation

Les activités existantes dans le secteur du PA de la Gare (A) doivent pouvoir évoluer dans le respect des conditions définies dans tous les cas par le PPRI.

Le secteur autour de la Gare (B) pourrait faire l'objet d'une recomposition progressive.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	*Centre*	*Évolution du bâti existant*	*Déjà bâti*
B	Est	Recomposition	Viabilisée

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

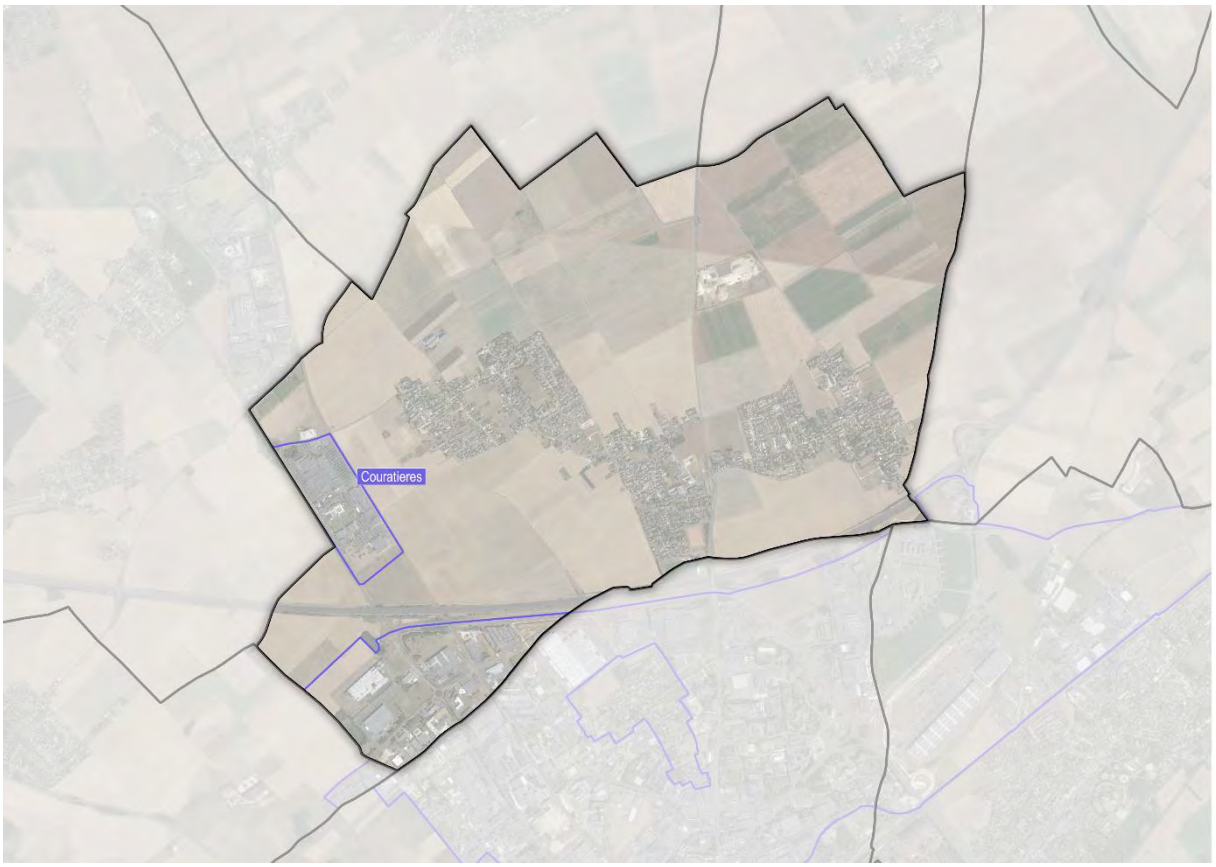
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

VILLEBAROU

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Couratières	Zone d'activités économiques	26.4 ha	UC1	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Couratières	Zone d'activités économiques	26.4 ha	UC1	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- La zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) pour des projets dont l'emprise est supérieure à 10 000m² et pour la partie la plus au sud, les travaux et aménagements feront l'objet d'une transmission systématique au préfet de la région permettant d'évaluer les risques d'atteinte au patrimoine archéologique *(pièces n°6.2 – autres annexes règlementaires)*
- Aléa argile moyen *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue depuis la RD957 : un parc adossé à la départementale, avec en arrière-plan la silhouette de Villebrême.



Vues sur les rues internes de la zone, espaces verts et volumes commerciaux.



Vues sur les enseignes et les petits volumes autres que commerciaux dans la zone.



Vue sur le Cora de la zone commerciale depuis le secteur industriel (rue du Clos Thomas)



Vue depuis l'autoroute et les arrières de bâtiments au contact de l'espace

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Un îlot commercial aux portes de Blois Nord

Le parc d'activités des Couratières constitue un site à vocation commerciale déconnecté du continuum aggloméré de Blois-nord dont il est séparé par l'autoroute, et isolé au cœur d'un espace agricole. Implanté dans la commune de Villebarou, il se situe à l'ouest du bourg, à proximité du village de Villebrême dont il est séparé par des espaces agricoles. Il est directement connecté et desservi par la RD957, le long de laquelle il s'inscrit.

Le parc s'inscrit ainsi dans un paysage de grandes cultures au relief peu marqué qui offre des vues importantes sur le parc d'activités. Les bâtiments (de teinte claire) se distinguent notamment depuis l'autoroute en se détachant de l'ourlet boisé du bois de Fossé en arrière-plan, ou émergent des espaces agricoles depuis les routes rurales environnantes. Le traitement végétal des lisières est développé en pointillé et reste peu perçu, notamment en hiver.

Une vitrine sur un axe structurant d'entrée-sortie du cœur d'agglomération

Le parc d'activités dispose ainsi d'une façade de 700 m le long de la RD957, axe structurant d'entrée/sortie du cœur de l'agglomération blésoise. Les deux accès au parc s'organisent depuis la RD957, soit par une voie d'accès dédiée dans le sens Blois-Vendôme, soit par le biais du chemin de Lavardin, connecté au giratoire dont l'effet de porte est renforcé par l'encadrement de la végétation, de part et d'autre de la voie.

Parc d'activités à vocation commerciale il s'est développé autour d'une enseigne de la grande distribution qui a joué le rôle de locomotive commerciale et occupé la moitié nord du parc d'activités. La moitié sud est occupée par des moyennes surfaces avec plusieurs enseignes qui bénéficient ainsi de la vitrine offerte par la RD957. Au sein de la zone, quelques services se sont développés (banque par exemple).

Aujourd'hui, Blois 2 constitue une des destinations commerciales de périphérie présentes aux périphéries du cœur d'agglomération. Le parc constitue d'ailleurs un périmètre de Zone d'aménagement commercial identifié par le SCoT. Il est desservi par le réseau structurant (ligne D) qui permet de rejoindre la gare de Blois, le centre-ville de Blois mais aussi le quartier de Vienne. Elle s'inscrit aussi dans les destinations à desservir par le schéma directeur cyclable de l'agglomération.

Un paysagement plutôt d'intérieur de parc

Si les espaces non bâtis sont nombreux au sein du parc, ils sont dans la plupart des cas occupés par des aires de stationnement. Souvent imperméables, peu mutualisés, mais traités par poches, ces espaces donnent un aspect très minéral au cœur de la zone, modéré par les

plantations d'arbres qui ont pu se développer. Ces plantations atténuent ainsi en cœur de site l'architecture industrielle des bâtiments commerciaux faits de grands volumes rectangulaires distants les uns des autres. D'autres espaces végétalisés et arborés ponctuent aussi le site et participent de son intégration comme le paysagement de l'angle nord-est du parc avec un espace vert arboré qui valorise la qualité de l'entrée du parc en bordure de giratoire.

b. Objectifs de l'OAP

- *Favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et qualifier les façades du site sur l'espace agricole ou un axe structurant des entrées-sorties vers Blois*
- *Conserver les boisements et les ambiances végétales au sein de la zone*
- *Optimiser ce foncier économique et notamment les espaces non bâtis, tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés.*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités doit permettre de travailler à la fois sur :

- le maintien des qualités du traitement paysager existant (traitement arboré des aires de stationnement et îlots arborés) tout en favorisant l'optimisation des secteurs déjà équipés et non bâtis, notamment par l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.
- l'amélioration des continuités piétonnes et cyclables au sein du parc d'activités et plus globalement sur le fonctionnement du parc d'activités (intégration du stationnement poids-lourds).
- l'amélioration de l'intégration paysagère du parc dans le grand paysage et notamment les franges au contact de l'espace agricole.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Fossé, noue
- Topographie / relief
- Route touristique

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état
- Chemin rural ou sente existante conservée
- Accès ou continuité viaire à organiser
- Voie ferroviaire

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Gestion des eaux pluviales avec traitement paysager
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

TYPE D'INTERVENTION

- Extension de l'urbanisation
- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

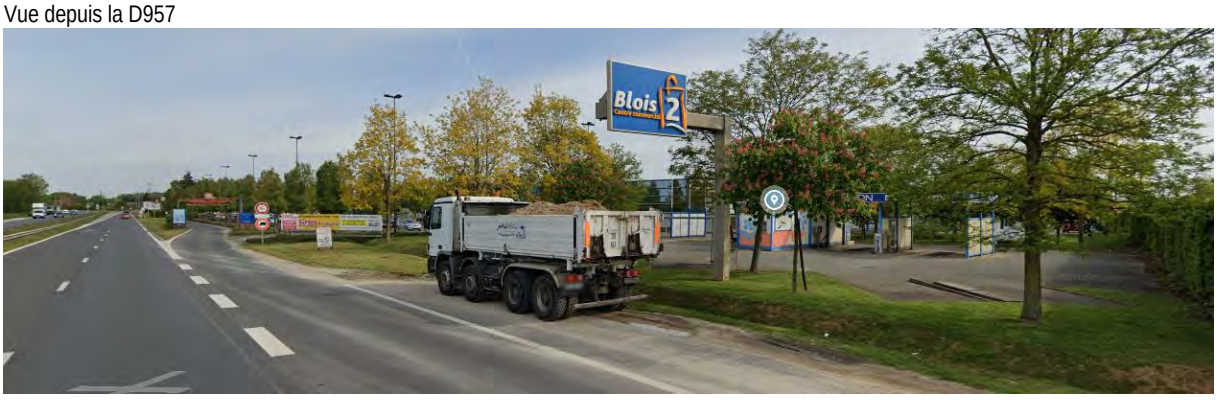
Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin d'améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis les routes traversant l'espace agricole, mais aussi l'autoroute.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

3 Conserver un rapport à la voie simple, sécurisé et paysagé. L'absence de clôtures et les ponctuations végétales doivent qualifier les espaces et permettre d'intégrer des enseignes de façon qualitative.
4 Gérer les paysages depuis voie entre l'espace commercial, le monde agricole et le chemin de fer.
5 Conserver une entrée de zone boisée et des espaces arborés sur les lisières avec les milieux agricoles ou naturels.
6 Planter et gérer la frange Sud du site de façon végétale et arborée pour garantir une bonne insertion dans les grands paysages depuis l'agglomération et ses axes principaux.



Vue depuis la D957



Vue depuis la D957 et l'entrée depuis la voie

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD957. L'accès automobile pourra être amélioré par la création d'un carrefour sur le chemin du Lavardin, à l'occasion de l'aménagement du secteur d'extension, au nord du parc existant.

La desserte des terrains s'organise depuis les voies existantes en desserte interne du parc d'activités en limitant la création de nouveaux accès. En effet, il est recherché la mutualisation des accès et l'optimisation des accès existants.

Le traitement des espaces publics de part et d'autre du chemin du Lavardin doit permettre d'assurer une continuité confortable et sécurisée pour les flux piétons et cyclables entre le parc d'activités et le secteur d'extension prévu au nord du parc existant de l'autre côté du chemin du Lavardin.

Cette continuité doit aussi être travaillée à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités, à l'occasion des évolutions afin d'assurer la possibilité de déplacements actifs au sein de la destination commerciale.

La recherche de stationnement mutualisé, de solutions en ouvrage, et de traitements no imperméables constitue une piste d'optimisation du traitement des espaces libres.

La gestion des flux poids-lourds et leur stationnement doit être améliorée au sein du parc afin de limiter sa déportation sur les espaces périphériques.



Vue sur le chemin de fer et les espaces agricoles au Nord-est de la zone



Aire de stationnement des poids lourds hors zone, au nord.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

a. Vocation dominante

Le parc d'activités doit rester **destiné en priorité au développement d'activités commerciales** de moyennes et grande taille conformément au règlement et aux objectifs du SCoT. Il s'agit d'activités qui ne peuvent pas trouver place dans les tissus mixtes et dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet. Ce tissu peut être complété d'autres fonctions, avec des activités qui nécessitent de grandes emprises bâties et des espaces de stationnement visiteurs qui complètent l'offre de services et peuvent participer à optimiser l'espace déjà artificialisé.

b. Programmation

Les nouvelles activités doivent trouver leur place en priorité dans l'optimisation des espaces libres de parcelles bâties, voire via l'utilisation des parcelles non bâties mais déjà viabilisées (A).

5 Gestion des réseaux

Eaux pluviales
Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue des Couratières.

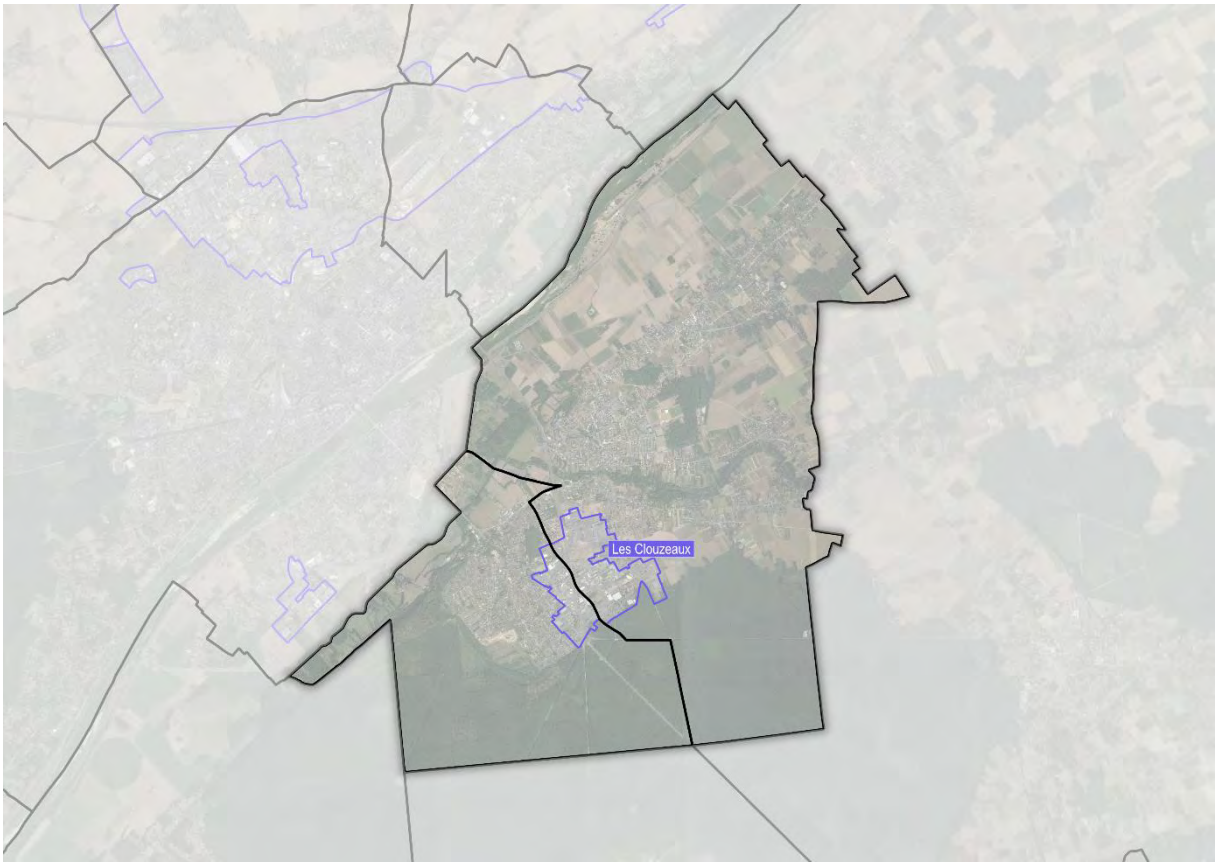
Eau potable
Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Couratières et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

6 **Phasage et modalités de mise en œuvre**

Sans objet.

VINEUIL – SAINT-GERVAIS-LA-FORET

Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Clouzeaux	Zone d'activités économiques	124.2 ha	UC1, UM, UA1, N	Court terme



Nom de l'OAP	*Type*	***Superficie de l'OAP***	*Zonage*	*Echéancier*
PA des Clouzeaux	Zone d'activités économiques	124.2 ha	UC1, UM, UA1	Court terme

En plus des orientations détaillées ci-dessous, le secteur est concerné par les dispositions suivantes :

- **Le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable à l'est du secteur** *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- La **zone spéciale de dégagement pour la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles** sur la partie sud *(pièce n°6.1 – servitudes).*
- Bande tampon du périmètre Val de Loire Unesco *(pièce n°6.1 – servitudes).*
  > Ainsi, le projet pourra faire l'objet d''une étude d'impact patrimonial sollicitée par l'UNESCO afin de procéder à une analyse du projet et de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) et/ou ne s'oppose aux objectifs développés dans le plan de gestion du Val de Loire.
- Aléa argile faible, moyen et fort *(pièce n°6.4 – annexes informatives)*



Vue vers le Nord, depuis le Sud de la zone, sur l'axe D956.


Vue depuis la Rue des Perrières (Saint-Gervais-la-Forêt).



Vue depuis la Rue des Perrières (Saint-Gervais-la-Forêt).



Vue depuis la Rue des Perrières (Saint-Gervais-la-Forêt).

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Éléments de contexte

Un espace économique majeur du Sud Loire

Ce secteur est constitué de plusieurs parcs d'activités :

- les Sablons, les Sorbiers et la zone industrielle à Vineuil, les Perrières,
- les Clouseaux et la Patte d'Oie à Saint-Gervais-la-Forêt.

… qui forment un des principaux espaces économiques situés au sud de la Loire, qui plus en est en cœur d'agglomération, tout proche du continuum aggloméré de Blois. Il structure l'entrée dans le cœur d'agglomération au sortir de la forêt de Russy.

Des quartiers économiques de **part et d'autre d'une route touristique**

Ce secteur s'étend de part et d'autre de la RD956, « route classée à grande circulation », traitée en 2x2 voies. Entre activités commerciales et entreprises artisanales et industrielles, la signalétique est très diversifiée et offre un paysage typique de « zone » et constitue une entrée de ville assez banale. Les effets vitrine le long des routes les plus fréquentées sont marqués par des reculs importants favorisant la visibilité des enseignes, notamment commerciales, qui accompagnent la voie. La vitrine offerte sur la voie constitue ainsi un enjeu, d'autant plus que la RD956 est identifiée comme « route touristique par le SCoT ».

Un secteur entre deux grandes entités paysagères : la forêt de Russy et la Loire

Le relief peu marqué donne peu à voir la profondeur de cet espace économique, qui s'étend sur près de 120 hectares. Seuls les passages en surplomb de la RD956 permettent de prendre un peu de hauteur et de disposer de vues sur le paysage économique environnant, avec en arrière-plan les ourlets boisés de la forêt de Russy ou du coteau nord de la Loire. En effet, le secteur est situé

en zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial et offre des fenêtres paysagères au nord du secteur, au niveau de l'échangeur avec la RD33. La partie sud, au plus proche de la forêt présente une identité arborée plus marquée.
Ce secteur économique est visible depuis les jardins de l'évêché,

Un continuum économique, des ambiances, mais de fortes porosités
Cet espace économique assure la continuité agglomérée entre les tissus urbains résidentiels de Saint-Gervais-la-Forêt et ceux de Vineuil. Il est composé d'un tissu mixte à dominante commerciale, offrant un paysage de zones commerciales de périphérie, et de secteurs où l'identité artisanal-industrielle est plus marquée (comme dans la zone industrielle de Vineuil). Toutefois, la proximité des secteurs entre eux et la porosité dans le fonctionnement urbain (on passe facilement d'un secteur à l'autre) ont conduit à voir s'implanter dans les secteurs industriels des activités de type services, équipements, etc. Aux franges, les connexions avec les tissus résidentiels sont nombreuses. Les deux univers se jouxtent à de nombreux endroits ce qui présente des enjeux pour le fonctionnement urbain global.

Aujourd'hui, cet espace économique est totalement urbanisé mais possède encore quelques espaces en optimisation ou en renouvellement.

b. Objectifs de l'OAP

- *Qualifier le paysage et les franges du parc d'activités, notamment le long de la RD596 ou au contact de milieux sensibles, qu'ils soient agricoles ou naturels*
- *Conserver les ambiances végétales au sein de la zone*
- *Permettre une intensification des usages sur les parties les moins denses de la zone et notamment les espaces commerciaux*
- *Optimiser le foncier économique tout en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés et assurer une transition avec les espaces résidentiels*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement de cet espace économique doit permettre de travailler à l'optimisation de ces secteurs déjà équipés tout en travaillant sur la qualification paysagère des abords du parc, notamment le long de la RD956.



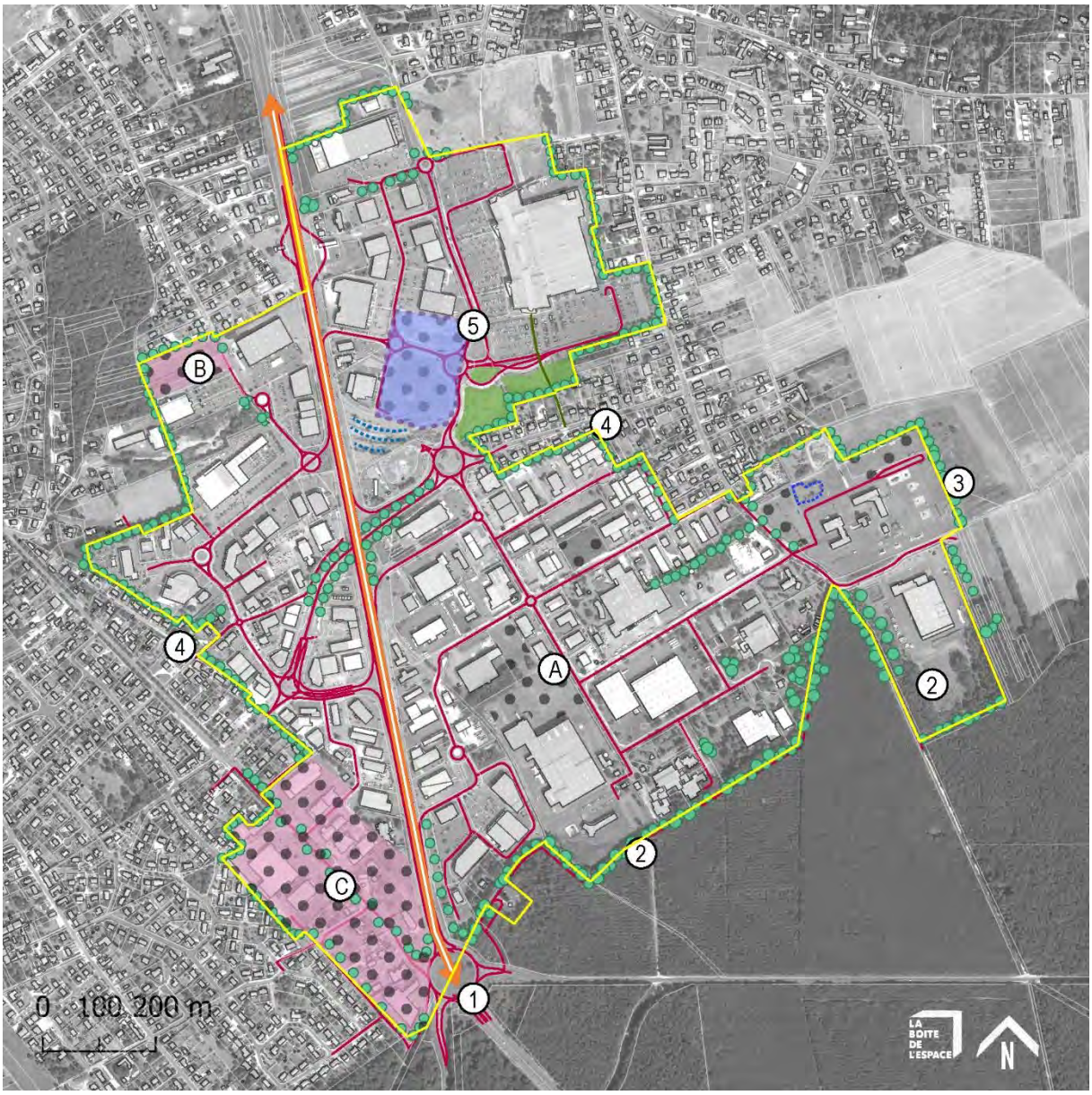
Vue le rond-point d'entrée Sud, et l'accès à la D956.



Vue sur un espace à optimiser au sien de la zone.



Ambiance boisée sur les partie Sud de la zone.



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- Périmètre de l'OAP
- Espace vert, prairie
- Constructions existantes
- Route touristique

2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- Gestion des eaux pluviales avec traitement paysager
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante conservée en l'état

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

VOCATIONS

- Secteur de transition avec l'habitat ou autres occupations sensibles
- Secteur pouvant accueillir de la «restauration»

TYPE D'INTERVENTION

- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
- Extension de l'urbanisation

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

Les éléments de la trame végétale existants au sein du parc d'activités et à ses abords doivent être conservés voire complétés afin de qualifier le paysage perceptible depuis la route et améliorer l'insertion paysagère du parc d'activités dans le grand paysage et notamment sa perception depuis la route vitrine identifiée au SCoT.

Le traitement paysager et architectural des constructions (volumes, teintes, matériaux) et de leurs abords doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur incidence et d'améliorer l'intégration des constructions dans le grand paysage du Val de Loire.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

1 Traiter une entrée de ville qualitative et qui marque la lisière avec les milieux naturels et forestiers : ce grand giratoire possède plusieurs branches créant des débords de chaque côté des voies. Ces bas-côtés sont boisés et offrent une ambiance paysagère particulière entre la forêt et le continuum aggloméré. L'entrée doit conserver un traitement particulier qui marque bien la distinction entre l'espace urbain et les milieux naturels.

2 Conserver des lisières de qualité et progressives avec la forêt et les milieux naturels arborés. La présence de l'arbre doit être rappelée au sein des aménagements de la zone et notamment sur les parcelles privées des entreprises. La qualité des paysages peut être soulignée aux abords de certaines parcelles économiques et doit être conservée.

3 Conserver une lisière avec le monde agricole et la traiter par un tampon végétal. Une haie sur talus ou des bosquets continus répétés entre les espaces urbanisés et le monde agricole doivent être conservés voire à créer lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou autres aménagements.

4 Gérer les lisières entre monde économique et commerciale et tissu résidentiel. Les lieux d'habitations sont proches de certains espaces économiques et commerciaux. L'objectif est de conserver des espaces de transitions et de gérer les dessertes par des traitements routiers apaisés et pas uniquement des giratoires ou infrastructures lourdes.

5 **Étudier les possibilités d'optimisation de cet espace libre,** soit par des aménagements légers au bénéfice des usagers ou des salariés du parc d'activités, soit par une densification bâtie de l'espace ou d'une ou plusieurs de ses franges. La restauration est autorisée dans le périmètre définie au plan graphique de l'OAP.

3. Les accès et le fonctionnement viaire

Aucun nouvel accès ne sera créé sur RD952.

La desserte des terrains s'organise depuis les voies existantes en desserte interne du parc d'activités en limitant la création de nouveaux accès. En effet, il est recherché la mutualisation des accès et l'optimisation des accès existants.

Le traitement des espaces publics doit permettre d'assurer une continuité confortable et sécurisée pour les flux piétons et cyclables, notamment entre les secteurs résidentiels situés à l'est et à l'ouest de ce secteur économique via les passages sur la RD952. Cette continuité doit ainsi être travaillée à l'échelle de l'ensemble du secteur, à l'occasion des évolutions.

La recherche de stationnement mutualisé, de solutions en ouvrage, et de traitements non imperméables constitue une piste d'optimisation du traitement des espaces libres.

La gestion des flux poids-lourds et leur stationnement doit être améliorée au sein du parc afin de limiter sa déportation sur les espaces périphériques.

4. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

Le parc d'activités à vocation à conserver une ambiance agglomérée et à accueillir des activités compatibles avec un tissu mixte, commerciale et économique et ne pas générer de nuisances supplémentaires.

Les espaces les plus proches des zones résidentielles devront maintenir des petites et moyennes entreprises pouvant s'intégrer dans un tissu aggloméré mixte et compatibles avec l'habitat.

Les espaces à vocation commerciale pourront s'intensifier en accueillant des constructions de moyennes et grande taille conformément au règlement et aux objectifs du SCoT. Les commerces de proximité et petites structures marchandes ne pourront pas s'implanter dans cette zone et devront privilégier les centralités et bourgs.

a. Vocation

Le PAE doit rester destiné à l'**accueil d'activités artisanales de proximité et de petites industries** et des commerces dont l'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet.

Compte-tenu de la qualification des routes départementales comme routes « touristique » et « vitrine urbaine » au SCoT, les activités qui s'implantent le long de ces voies sont compatibles avec la qualification de l'effet vitrine du parc d'activités, par un traitement qualitatif des façades mais aussi un traitement paysager des marges de recul entre la voie et les constructions.

Précisions apportées aux numéros repérés sur le schéma de principe

B - Compte-tenu de la proximité immédiate du tissu résidentiel dans l'angle nord-est de la rue des Sablons, l'accueil d'activités compatibles avec cette proximité – ne générant pas de risque et limitant les nuisances (telles que les bruits répétitifs, les odeurs, etc.) – sera privilégiée.

b. Programmation

Cet espace économique dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de petites unités industrialo-artisanales, notamment en travaillant autour d'une recomposition parcellaire en cœur d'îlot ou d'espaces non bâtis (A) qui doit être recherchée en priorité.

La mobilisation de terrains déjà équipés et en partie artificialisés (B) peut être aussi mobilisé, notamment pour travailler la transition entre cet espace économique et les secteurs résidentiels. Il s'agit de développer des programmes mixtes ou résidentiels dans les franges non bâties.

Le secteur situé autour de la route nationale, en entrée de St Gervais la Forêt depuis le carrefour de la Patte d'oie (C) pourrait faire l'objet d'une recomposition pour travailler un tissu plus urbain et une architecture plus contemporaine.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	**Type d'intervention** possible	Artificialisation
A	ZI de Vineuil	Recomposition	Déjà artificialisé/bâti
B	Est	Optimisation	Viabilisée
C	Route nationale	Recomposition	Déjà bâti

5. Gestion des réseaux

Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou règlementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

Assainissement

Secteur A : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Secteur B : L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement. Un poste de refoulement/relèvement à la charge de l'aménageur est à prévoir.

Secteur C : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

Eau potable

Secteur A : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge du syndicat gérant l'adduction d'eau potable sur la commune. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par le syndicat.
Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

Secteur B : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue Bernard Palissy et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

Secteur C : Non renseigné

6. Phasage et modalités de mise en œuvre

Sans objet.

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois



TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1.0 OAP SECTORIELLES

4.1.4 OAP « Parc Agricole Naturel Urbain (PANU) »

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

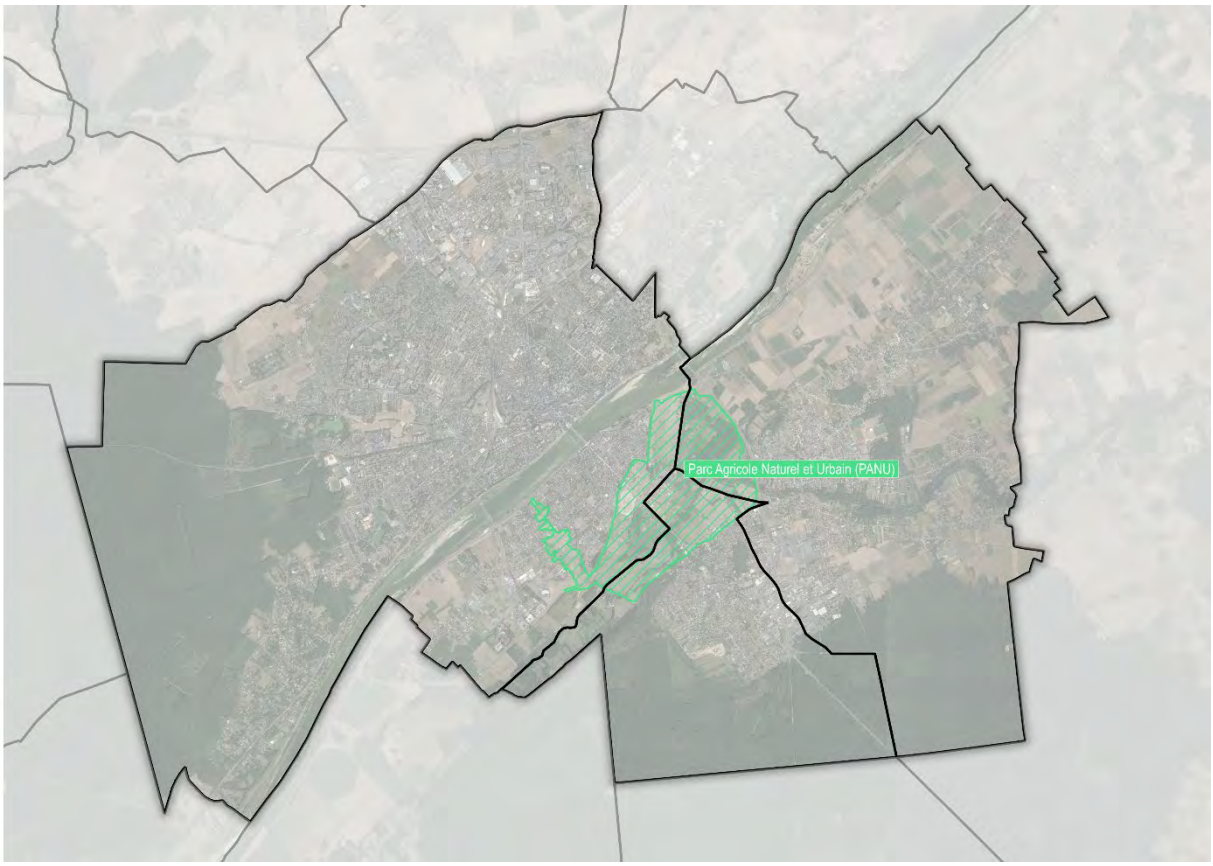


CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Blois, Vineuil, Saint-Gervais la Forêt

Nom de l'OAP

Parc Agricole Naturel Urbain



Nota bene : une étude de programmation pré-opérationnelle à l'aménagement du secteur de la Bouillie et de l'axe Loire-Vacquerie-Forêt de Russy à Blois a été confiée en janvier 2020 au groupement représenté par Choreme. Cette étude s'inscrit dans la continuité des précédentes études menées sur le site, dont les principes figurent dans le Plan d'actions des paysages et le PADD du PLUIHD.

Cette OAP est basée sur cette étude (et précédentes) présentant une analyse du site, une synthèse des enjeux et proposition de sites à enjeux, des orientations et une programmation et des scénarios. Pour plus d'informations, vous pouvez retrouver l'étude complète auprès des services d'Agglopolys.



• La Vacquerie et le coteau urbanisé de Blois perçus depuis la levée



• Les jardins familiaux perçus depuis la levée des Acacias



• L'ancien quartier Fouleraie et les vues ouvertes sur le coteau de Blois



• Les Ponts Chartrains traversant les prairies du Casson



• Secteur des Ponts St-Michel : Levée entre Vacquerie et Valdivostok. Un carrefour entre patrimoine naturel et architectural



• Boulevard Augé, secteur de l'Agg l'O : Axe planté accompagné de bandes enherbée, de fossé, de piste cyclable bordant une parcelle pâturée clôturée.



• Les Ponts Chartrains au milieu des prairies semi-humides. Un déconnexion presque totale du paysage périurbain.

Source : Etude de programmation pré-opérationnelle à l'aménagement du secteur de la Bouillie et de l'axe Loire-Vacquerie-Forêt de Russy à Blois – (Choreme I Blezat consulting I 3ia I S. Bonthoux)



Source : Etude de programmation pré-opérationnelle à l'aménagement du secteur de la Bouillie et de l'axe Loire-Vacquerie-Forêt de Russy à Blois - Choreme I Blezat consulting I 3ia I S. Bonthoux

1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

a. Eléments de contexte

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a vocation à structurer un Parc Agricole et Naturel Urbain (PANU). Elle se situe sur les communes de Blois, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil, dans un ancien bras mort du fleuve transformé en zone d'expansion des crues au cours du 19ème siècle. Sur la rive gauche de Blois, le risque d'inondation, un temps oublié avec l'urbanisation partielle du déversoir de la Bouillie, conduit aujourd'hui à un paysage intermédiaire où s'imbriquent, sur des espaces inconstructibles, urbanisation et déconstructions. L'ensemble reste à recomposer par des dispositions paysagères qui rendent lisibles et articulent ces différents espaces, en offrant des usages adaptés à l'immédiate proximité de Blois : c'est ce qui est amorcé en encourageant l'agriculture de proximité à la Vacquerie, ou les jardins familiaux. La création d'un Parc Agricole et Naturel Urbain vise à renforcer et développer ces premières actions à une échelle élargie, faisant de la rive gauche de Blois - de l'entrée du déversoir en amont jusqu'à Chailles en aval – un grand « parc » valorisant pour Agglopolys et la vallée de la Loire inscrite au patrimoine mondial UNESCO.

Sa position en entrée sud de ville et d'agglomération, et son potentiel agricole et touristique, sont autant d'atouts à valoriser, tout en réduisant la vulnérabilité des biens et des personnes exposés au risque d'inondabilité. L'agglomération souhaite en faire un lieu identitaire et exemplaire qui tire parti de ces paramètres naturels, urbain et économique, où le chemin de l'eau constitue le point de départ du projet d'ensemble.

Le confortement de la production locale et des pratiques agricoles respectueuses, qui s'inscrivent pleinement dans une démarche vertueuse vis-à-vis de l'environnement, constituent une solution pertinente au devenir de ce site fortement contraint. La portée sociale et pédagogique de ces activités est à rechercher, passant par la création d'activités didactiques et de découvertes.

Le site est aussi un lieu urbain, enserré entre les espaces habités des communes de Blois, Vineuil et Saint-Gervais, pouvant être le support d'activités récréatives, culturelles et sportives mais aussi des mobilités actives, notamment par la mise en place d'itinéraires de promenade, de liaisons douces du quotidien.



La fonction première, utilitaire et sécuritaire de ce site se double aujourd'hui de nouveaux usages récréatifs, naturels et agricoles avec la création du PANU.

L'identité paysagère de cet espace est hétérogène, constituée de plusieurs entités distinctes :

- le Déversoir, porte d'entrée des crues de la Loire, est un vaste espace prairial contenu entre 3 levées

- le Glacis et le parc expo matérialisent le seuil du quartier Blois Vienne. Sa désurbanisation étant pratiquement achevée, cet ensemble se compose de larges étendues de prairies et de sols stabilisés ponctués de dispositifs d'éclairage et d'arbres épars, vestiges des anciens jardins.

- la Fouleraie et le secteur des Parcs déclinent prairies, jardins ouvriers (pour partie peu exploités) et production sylvicole créant un gradient d'occupation des sols du plus ouvert au plus fermé.

- le val du Cosson et le lieu-dit « Vladivostok» présentent un paysage plus humide composé d'une ripisylve bordant la rivière, de prairies pâturées (centre équestre), d'un ensemble de mares et de fossés ainsi que de plusieurs peupleraies.

- la Vacquerie : espace de production maraîchère aux franges d'un tissu urbain peu dense, contenu entre la levée de la Loire (Quai Aristide Briand) et la levée des Acacias

Les limites du PANU s'appuient sur les différentes levées (levée de l'éperon, rue Pierre Trinqueau, levée des acacias...) à l'ouest, sur la voie rapide (D956/D174) au nord-est et sur le bas du coteau de Saint-Gervais-la-Forêt. Les principaux accès sont l'axe Wilson, les Ponts-Chartrains, l'axe Vladivostok/Vacquerie (axe Loire/Forêt) ; l'aménagement prévoit que le déversoir (axe Port de la Creusille/Parc des Mées via la future passerelle sur la Loire), les levées et l'ancien axe du tramway constituent de nouveaux accès au PANU.

Ce projet a pour ambition de requalifier ce site désurbanisé, soumis au PPRI, en créant un espace à vocation récréative et nourricière aux portes de la ville de Blois tout en veillant à protéger/amplifier sa valeur écologique

b. Objectifs de l'OAP

Les problématiques initiales ont amené à se poser des questions sur les outils et leurs objectifs :

> Comment faire de la gestion du risque d'inondation un projet pour le territoire ?

> Comment mettre en cohérence et en synergie les projets ponctuels de valorisation des espaces libres ou interstitiels : déconstruction de la Bouillie et remise en valeur du déversoir, remise en agriculture de la Vacquerie, développement des jardins familiaux, prairies et pâturages équestres du Cosson, jardins de Cocagne et jardins du Cœur... ?

> Comment favoriser le développement de l'agriculture périurbaine au contact de l'agglomération, agriculture en faveur des circuits-courts et de l'économie circulaire ? Dans quelles conditions le développement de l'agriculture et/ou la construction de bâtiments à vocation agricole en zone inondable doit se faire ?

> Comment rétablir les circulations douces dans cet espace fracturé et enclavé ? Quels liens, quelles connexions imaginer avec les territoires limitrophes ?

Ces questions ont amené la réflexion sur la création du Parc Agricole et Naturel Urbain et surtout à son fonctionnement, ses connexions, ses valorisations… Les objectifs de l'OAP sont bien de préfigurer les constructions et aménagements sur ce périmètre et d'instaurer de nouvelles manières de faire.

Objectifs

> Se réapproprier les espaces d'un site péri-urbain et améliorer leur image : en favorisant les liaisons douces et les circuits de promenade, en insufflant une ou des vocations agricoles et/ou récréatives et en les accompagnant par des actions pédagogiques (panneaux, science participative, documents téléchargeables...).

> Révéler et affirmer le cœur du PANU : en qualifiant l'entrée de ville (glacis + parc expo), en créant une offre de loisirs récréatifs et pédagogiques suscitant l'arrêt et l'intérêt du public, en valorisant le potentiel agricole du parcellaire (par le pâturage notamment) et en caractérisant les espaces et leurs continuités par le biais de motifs paysagers en composant avec l'eau, l'arbre (en conformité avec le PPRI) et la prairie.

> Reconquérir les espaces en composant avec le potentiel écologique des milieux : par la mise en valeur de la diversité de milieux (prairie, boisements humides, ripisylves, mares...), en limitant l'espace accordé à l'installation de peupleraies, en suscitant d'avantage la présence de l'eau, son parcours et les milieux écologiques qu'elle implique notamment par le biais d'une gestion alternative des eaux pluviales (création de noues, fossés, mares), par la mise en place d'une gestion différenciée et extensive en faveur d'une diversité floristique et faunistique riche et stable, par la création d'interfaces plantés entre espaces bâtis et agricoles/prairiaux.

- *Rendre lisible le site dans sa composition et son organisation*
- *Renforcer le maillage de circulations douces*
- *Conférer au centre du site un rôle de carrefour fédérateur et de distribution des flux de circulations douces*
- *Retrouver des usagers au site dans sa gestion et dans la pratique*
- *Adopter de nouvelles pratiques agricoles et adapter les aménagements et constructions au fonctionnement du site*
- *Gérer le risque inondation*

2. Les principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

L'aménagement du PANU doit permettre de valoriser les espaces agricoles, maintenir l'ouverture des paysages et valoriser des points de vue, améliorer la desserte et les continuités de cheminement du secteur.

L'aménagement du PANU s'applique à articuler l'ensemble des enjeux développés ci-dessus et les restrictions liées au PPRI afin de créer de nouveaux usages sur ce site fortement contraint.

L'esprit du PANU s'appuiera sur les principes suivants :

- composition prenant en compte les trames paysagères existantes qu'il s'agira de renforcer et de structurer
- respect du caractère péri-urbain par l'utilisation de motifs et matériaux «rustiques» afin de préserver le caractère inhérent au site (mobilier en bois/métal brut, massifs végétaux naturalistes (prairie fleurie et plantes vivaces locales plantées d'après des motifs naturels), gestion des eaux pluviales par infiltration à partir de noues..)
- développement des liaisons douces du quotidien reliant Blois à sa proche couronne et itinéraires de promenade
- attribution de fonctions agricoles et/ou écologiques, et/ou récréatives, sur les parcelles en jachère
- valorisation des abords du Cosson par la gestion de sa ripisylve



1- Se réapproprier les espaces d'un site périurbain et améliorer leur image

• Promouvoir un maillage de liaisons douces continu favorisant la proximité entre Blois/St-Gervais/Vineuil et les circuits de promenade

• Accompagner ces circuits de promenade par des actions pédagogiques pour favoriser l'observation et la connaissance écologique, paysagère et agricole des lieux (panneaux, documents téléchargeables, science participative)

• Mettre en lien les différents espaces (bas de St-Gervais, Fouleraie, Glacis, parc expo...) et leurs ambiances paysagères respectives

• Déterminer une ou des vocations agricoles et/récréatives participant de leur gestion et de leur animation



2-Révéler et affirmer le coeur du PANU

• Qualifier l'entrée de ville de Blois

• Conforter le parking relai en lien avec la fonction de carrefour et de porte d'entrée du site

• Améliorer l'image et la perception du parc expo

• Caractériser les espaces à partir de motifs paysagers composant avec l'eau, l'arbre (dans la mesure du possible-PPRi) et la prairie

• Proposer une offre de loisirs récréatifs et pédagogiques qui suscite l'arrêt et l'intérêt du public

• Valoriser le potentiel agricole (pâturage notamment)

3- Reconquérir les espaces en composant avec le potentiel écologique des milieux

• Mettre en valeur la diversité d'habitats écologiques (ou de milieux) : prairies, boisements humides, ripisylves, mares, fruticées

• Favoriser le développement des prairies humides ou semi-humides et limiter l'installation de nouvelles peupleraies

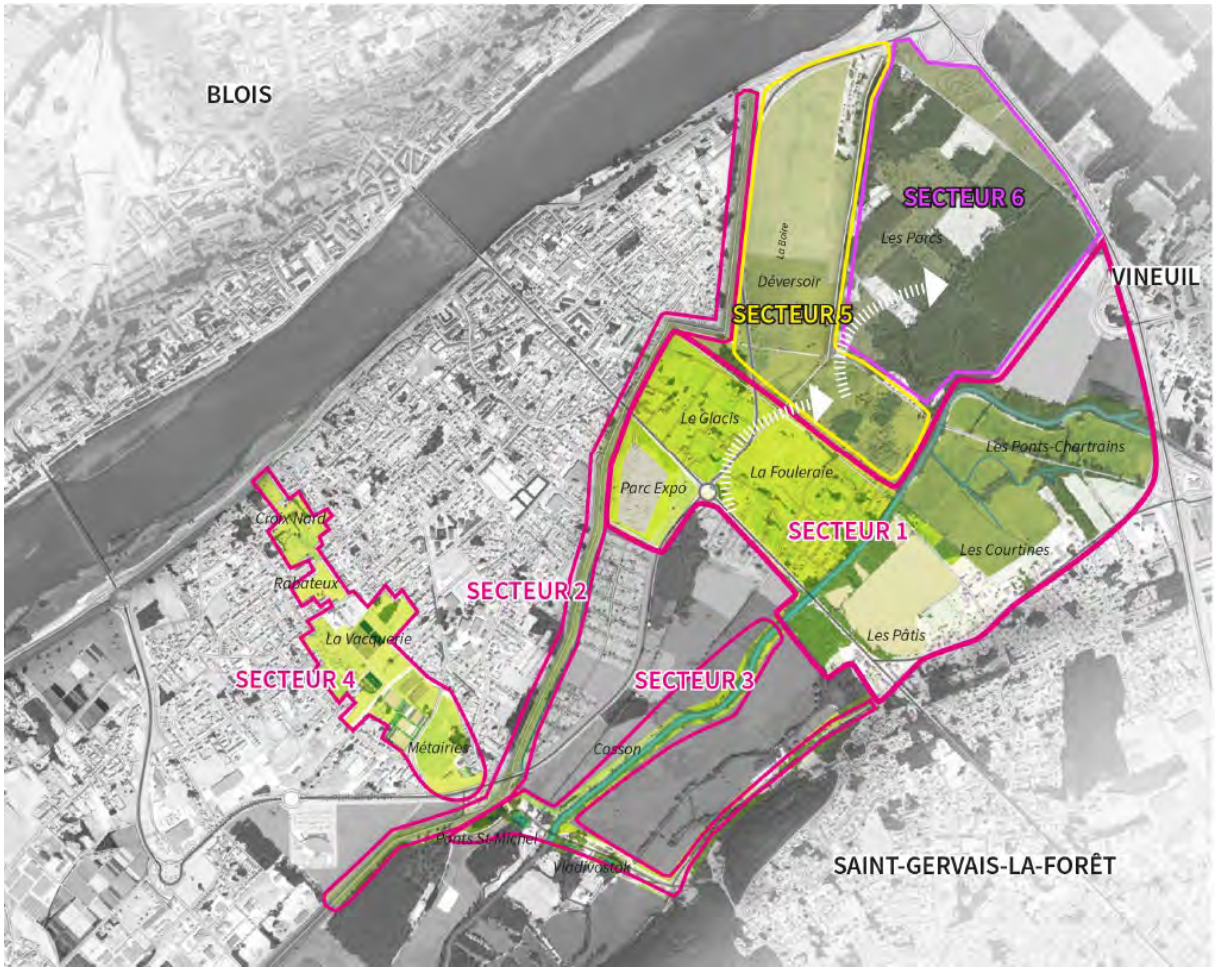
• Susciter davantage la présence de l'eau, son parcours et les milieux écologiques qu'elle implique à partir d'une gestion alternative des eaux pluviales des secteurs associés (création de noues, de fossés, de mares)

• Mettre en place une gestion extensive et différenciée (en faveur d'une diversité d'espèces floristiques/faunistiques riche et stable)

• Créer des interfaces plantés entre espaces bâtis et espaces agricoles/prairiaux (mise en place de lisières



Source : Etude de programmation pré-opérationnelle à l'aménagement du secteur de la Bouillie et de l'axe Loire-Vacquerie-Forêt de Russy à Blois
Remarque : carte non prescriptive notamment sur les cheminements et autres vocations spatiales.



Source : Etude de programmation pré-opérationnelle à l'aménagement du secteur de la Bouillie et de l'axe Loire-Vacquerie-Forêt de Russy à Blois

Par secteur :

Secteur 1 (Axe Wilson / parc Expo et Glacis, Fouleraie)

- mise en valeur de l'axe historique Blois-St Gervais (mise en sécurité du piéton et du cycliste par le biais de circulations dédiées, traitement qualitatif des limites parcellaires)

- amélioration de l'image du parc expo (meilleur équilibre entre surfaces végétales et minérales, création de massifs naturalistes, confortement du parking relai et de l'aire de camping-car)

- création d'un cœur de parc aux usages pluriels sur le Glacis (creusement d'un ou plusieurs plans d'eau pérennes, établissement d'une placette et de dispositifs récréatifs, enrichissement floristiques des prairies existantes, mise en place de mobilier d'assise et d'une signalétique directionnelle et pédagogique)

- restauration et connexion aux axes de liaison historiques (ancien axe du tramway, rue des Ponts Chartrains) et création de nouveaux cheminements

- installation de pratiques agricoles sur les secteurs Fouleraie, Pâtis, Courtines... (pâturage, céréaliculture, prairie de fauche...), voire des jardins partagés ou familiaux.

Secteur 2 (Levées)

- confortement des promenades en crête de levées
- valorisation des vues (ajout éventuel et sous conditions de mobilier d'assise, de panneaux, de belvédères).

Secteur 3 (Val du Cosson, Vladivostok)

- aménagement d'un cheminement en bord de rivière et restauration écologique des berges
- restauration écologique des mares de Vladivostok et Saint-Michel.
- confortement du cheminement à Vladivostok

Secteur 4 (Vacquerie)

- affirmation d'un axe continu de promenade jusqu'à la Loire
- qualification des secteurs Croix-Nard et Rabateux
- gestion extensive et différenciée dans les espaces publics (prairies, bords de route, trottoirs)
- installation de nouveaux maraîchers.
- confortement du verger et de la mare à la Vacquerie

Secteur 5 (Déversoir)

- introduction de motifs paysagers liés à l'eau dans le déversoir et valorisation de cheminements ouverts au public
- Requalification de la levée des Parcs en voie verte.

Secteur 6 (les parcs)

- Principes d'aménagement à définir en fonction des projets.

b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

L'insertion paysagère du projet s'appuiera notamment sur un travail de diversification et d'épaississement des lisières, en particulier sur le secteur 4 (Vacquerie) afin d'assurer une transition visuelle adoucie entre espaces maraîchers et espaces bâtis tout en augmentant le potentiel écologique de ces franges.
Des seuils marquant l'entrée du PANU seront formalisés sur son pourtour (rue des Ponts Chartrains, avenue du Président Wilson, Quai Aristide Briand, rue des Courtines...) ainsi qu'aux principales intersections (avenue Pierre Brossolette/rue des Métairies, rue de la Croix Rouge, rue de la Renardière, rue du Colombier..) par le biais d'un dispositif identique en tous points (ex : séquence en revêtement pavé ou platelage + élément de signalétique). Ils contribueront à unifier les différents secteurs et à rendre perceptibles les contours du PANU qui s'étend sur plusieurs centaines d'hectares.



Images de référence de mobilier, revêtements et ambiance appropriés à l'esprit du PANU

c. Accès et fonctionnement viaire

Certains axes viaires seront transformés en liaisons douces réservées aux piétons et aux cycles (exemple de la Levée des Parcs et de la rue de la Fouleraie).
Des liaisons historiques interrompues seront rénovées et d'autres créées (pour piétons/cyclos) : l'axe des Ponts Chartrains depuis le Glacis jusque Vineuil, l'ancien axe du tramway (entre le Glacis et la rue des Courtines) ou la promenade du déversoir. Des traversées sécurisées des routes départementales pour les piétons et les cycles seront réalisées ou améliorées à plusieurs endroits, afin de permettre de relier les différents espaces composants le futur PANU.

d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

- Une programmation agricole mixte contribuera à l'enrichissement des milieux et paysages du PANU : pâturage, céréaliculture, sylviculture, maraîchage et jardins se succéderont au fil de la promenade. Ainsi, les parcelles de fouleraie ou du déversoir seront amenées à accueillir prairies de fauche, troupeau ou champs. La diversité des acteurs impliqués dans l'existence du parc et de sa gestion/animation est aussi garante de sa réussite et vice-versa : il est primordial de faire fonctionner de concert activités vivrières et espace d'agrément.
- Le fonctionnement saisonnier du Glacis sera vecteur d'une mise en valeur de l'ensemble du parc, qu'il s'agira de soutenir.
- Les espaces naturels seront mis en valeur par des cheminements et la signalétique
- Des espaces récréatifs seront aménagés en différents points supports d'activités de plein air, évènement culturels et points de rencontre et de lien social.

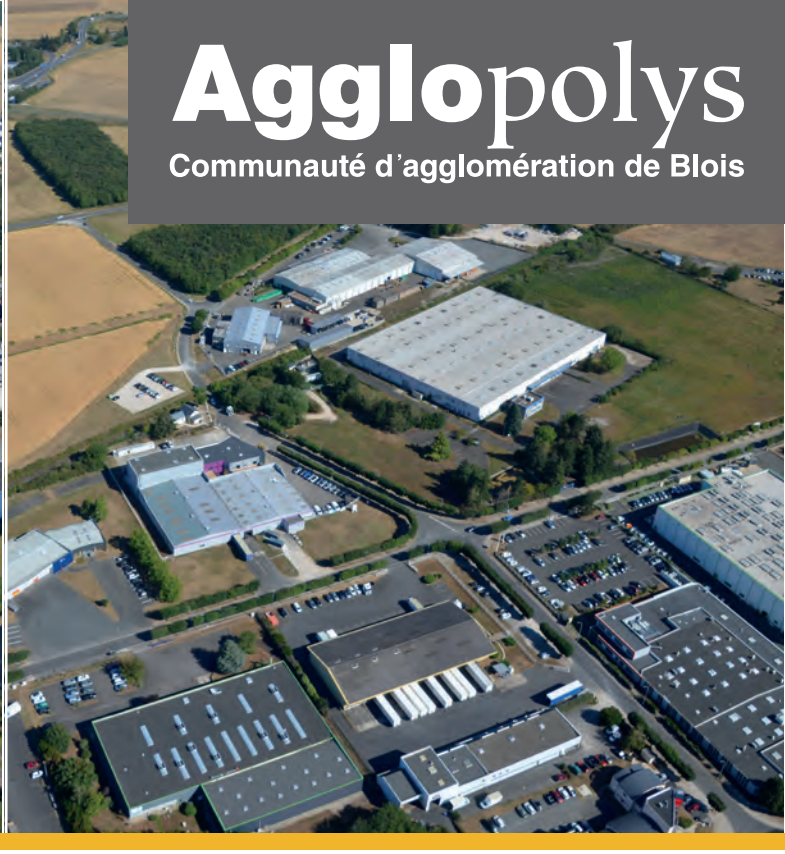
e. Gestion des réseaux

Concernant l'assainissement du pluvial, le recours aux noues (plantées) sera privilégié autant que possible.

f. Mode de gestion et de mise en œuvre

Les modes de gestion et de mise en œuvre du PANU assureront la plus-value écologique du site en termes de diversité faunistique et floristique, par le biais d'une gestion saisonnière, raisonnée et différenciée. Son entretien devra s'effectuer selon un procédé «au cas par cas» de chacun des espaces et de chaque typologie végétale (fauche tardive ou pâturage des prairies, recépage des arbustes spontanés alterné sur une période de retour de 2 à 4 ans, entretien tous les 2 ou 3 ans en fin d'automne des noues avec évacuation de la matière organique et curage tous les 5 à 10 ans...).





Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.0 OAP THÉMATIQUES

4.2.1 Economie

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

CHAMP D'APPLICATION 3

1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES 4
   1.1. Constituer des quartiers complémentaires des centralités 4
   1.2. Mailler le territoire de parcs d'activités économiques 4
   1.3. Veiller à l'insertion cohérente des activités 4

2. PRINCIPES ARCHITECTURAUX, PAYSAGERS et RÉFÉRENCES 5
   Insertion paysagère et environnementale des projets 5
   2.1. Privilégier un marquage paysager des limites du terrain 5
   2.2. Adapter la clôture à son environnement 8
   2.3. Améliorer l'intégration des aires de stationnement pour véhicules légers 10
   2.4. Favoriser un traitement intégré des eaux pluviales ou des bassins de stockage 13
   2.5. Veiller à l'intégration des éléments techniques 15
   Le long des voies et emprises publiques 17
   2.6. Rythmer la composition de façade implantée à l'alignement ou en léger retrait (<6 m) 17
   2.7. Privilégier un traitement de type ouvert, notamment en cas de léger retrait 19
   2.8. Travailler une interface végétale en cas de grand retrait 22
   2.9. Adapter le traitement si nécessaire au contact d'une emprise publique assurant déjà une fonction de transition paysagère 24
   Cas particulier : le long des routes vitrines et touristiques 25
   2.10. Atlerner perceptions bâties et végétales 25
   Cas particulier : le long d'espaces naturels ou agricoles ouverts 27
   2.11. Intégrer la construction dans le paysage ouvert 27
   2.12. Travailler une interface paysagée au contact des paysages ouverts 29
   Cas particulier : les grands projets 32
   2.13. Jouer avec les aspects 32
   2.14. Mettre en œuvre un évènement architectural* 35
   2.15. Mettre en œuvre un « motif paysager* » 42

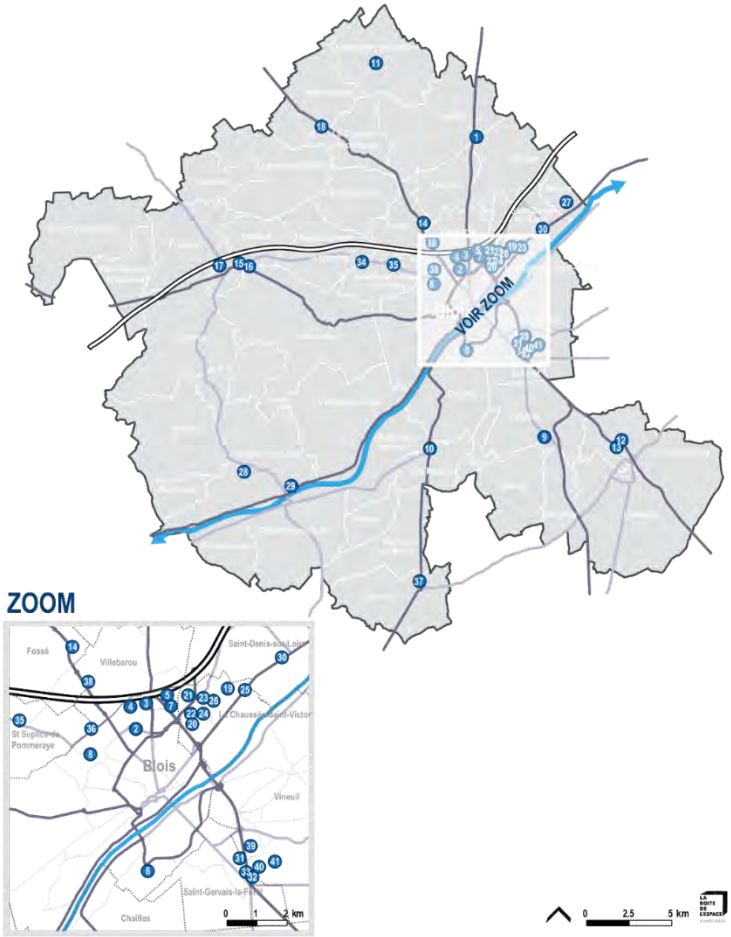
CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP définit des objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux qui s'appliquent à l'ensemble des zones UA, UM et UC (cahier 1), voire aux seuls secteurs relevant de parcs d'activités ou de zones AU (cahier 2).

Elle est composée :

[cahier 1] ... d'objectifs définissant le cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets ayant vocation à se développer au sein des parcs d'activités, sites isolés et parcs commerciaux de périphérie présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, repérés sur la carte.

- [cahier 2] ... d'objectifs d'aménagement territorialisés qui s'appliquent à chacun des parcs d'activités, développés dans les OAP sectorielles.



1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES

La présente orientation traduit la politique de développement économique de l'agglomération portant sur la requalification, l'aménagement et le développement des parcs d'activités. Les projets (constructions et aménagements) doivent ainsi participer aux orientations suivantes :

1.1. Constituer des quartiers complémentaires des centralités

Les parcs d'activités constituent une offre foncière complémentaire à celle offerte dans les tissus mixtes et les centralités.

> Les constructions qui s'y implantent relèvent d'activités ou d'équipements qui n'y trouveraient pas leur place soit du fait des nuisances, voire des risques générés, soit du fait de leur importance en termes de surfaces nécessaires à leur implantation voire leur développement sur le long terme.

> Les aménagements sont adaptés par leur échelle et leur traitement, à l'accueil d'activités et d'équipements qui peuvent générer des contraintes en termes de trafic, de prise en compte du risque et de sécurité pour les usagers, les salariés et le voisinage de ces quartiers.

1.2. Mailler le territoire de parcs d'activités économiques

Le territoire est structuré par un maillage de parcs d'activités qui dessine l'armature économique d'Agglopolys.

> Les parcs d'activités ne sont pas spécialisés mais relèvent d'une mixite d'activités et équipements compatibles entre eux.

1.3. Veiller à l'insertion cohérente des activités

Les parcs d'activités en présence sur le territoire sont néanmoins de différentes natures et se distinguent par des vocations dominantes différenciées qui relèvent de six grandes familles.

> Les aménagements, activités et équipements qui s'y implantent respectent les objectifs définis par type de parc si nécessaire complétés par des vocations définies à l'échelle des OAP sectorielles.

2. PRINCIPES ARCHITECTURAUX, PAYSAGERS ET RÉFÉRENCES

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

2.1. Privilégier un marquage paysager des limites du terrain

Rappel des principes inscrits au règlement

Les clôtures sont conçues en cohérence avec le paysage de la rue et le projet architectural et paysager. Elles s'inscrivent notamment en cohérence avec les principes d'implantation définis au règlement pour s'adapter au traitement du rapport avec l'espace public.

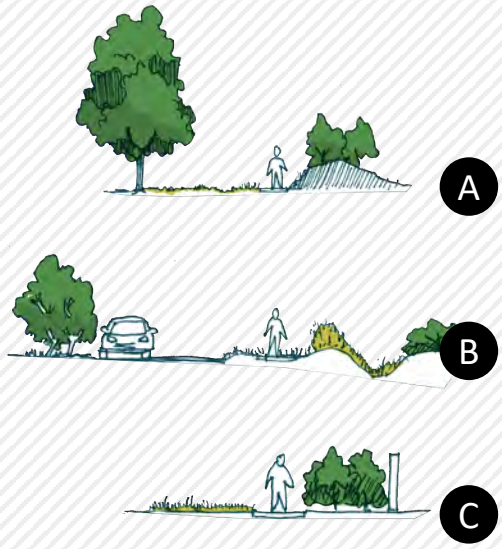
Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,8 mètre. La hauteur de clôture peut être majorée jusqu'à 2 mètres si elle est justifiée par des exigences renforcées de sécurité.

> Objectif : la clôture n'étant pas obligatoire, le projet privilégie un traitement végétal des limites du terrain qui s'adapte en fonction du retrait des constructions

Ainsi, pour les constructions implantées avec un faible retrait, le marquage de la limite peut être non végétal.

> Objectif : la clôture - quand elle existe - est implantée de manière préférentielle à l'arrière-plan, laissant au premier plan le traitement végétal.

Exemple illustré :



A – Limite traitée avec un talus planté

B – Limite traitée avec un fossé

C – Interface entre espace public et espace privé traité avec une frange végétale

EXEMPLES

Traitement ouvert : les pelouses enherbées marquent la limite du terrain.



Traitement ouvert : le traitement de sol marque la limite du terrain

X OBJECTIF NON ATTEINT



Blois : les plots ne constituent pas un marquage paysager de la limite

2.2. Adapter la clôture à son environnement

Rappel des principes inscrits au règlement

Les clôtures sont réalisées en panneaux rigides à maille rectangulaire soudée de couleur sombre. D'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés en termes d'harmonie avec le paysage environnant ou celui de la rue, ou en termes de projet architectural et paysager en lien avec le bâti que la clôture accompagne ou défini à l'échelle de plusieurs unités foncières notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'emploi de matériaux différents et juxtaposés à la structure de clôture est interdit et les teintes sont neutres.

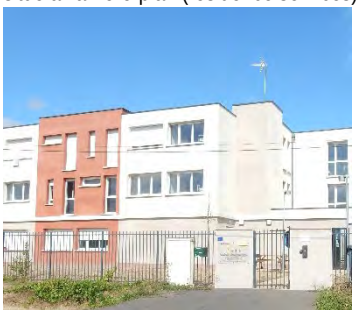
> Objectif : la clôture - quand elle existe - est conçue pour qualifier le paysage, et faire sens avec l'environnement.

Ainsi, des traitements différents du principe définis au règlement peuvent être autorisés quand il s'agit :

- d'affirmer un parti-pris architectural et paysager défini à l'échelle d'une opération d'ensemble (de type ZAC, lotissement…),
- de travailler à une transition avec les milieux naturels environnant (clôtures agricoles, perméabilité écologique…)
- de prolonger le traitement architectural de la construction à la clôture (notamment pour favoriser l'intégration d'éléments techniques (armoires, boite aux lettres, écran limitant l'impact visuel d'espaces de stockage…).

EXEMPLES

Blois : la clôture (barreaudage vertical) est adaptée à l'ambiance résidentielle du programme situé à l'arrière-plan (résidence services)



Blois : la clôture (muret surmonté d'un barreaudage vertical) est adaptée à l'ambiance de faubourg du secteur. Elle vient prolonger un bâtiment déjà inscrit à l'alignement sur rue.



Blois : la clôture (muret bas maçonné) rappelle l'architecture du bâtiment industriel au second plan.



X OBJECTIF NON ATTEINT

Hors territoire : clôtures de différentes couleurs



2.3. Améliorer l'intégration des aires de stationnement pour véhicules légers

Rappel des principes inscrits au règlement

Les espaces de stationnement sont conçus de manière à limiter :

- les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol,

- et la conception de grandes surfaces d'un seul tenant,

Dans tous les cas, les surfaces dédiées au stationnement de plus de 500 m², si elles ne sont pas réalisées en ouvrage, doivent être fractionnées par des espaces enherbés et plantés d'arbres, selon les principes de traitement proposés dans l'OAP thématique.

> Objectif : limiter les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol.

Il s'agit de travailler par exemple sur :

- l'intégration du stationnement au bâtiment (sous-sol, rez-de-chaussée…)
- un traitement de sol qui limite le rayonnement (matériaux clairs, surfaces non imperméabilisées)
- l'ombrage par des plantations voire des ombrières ou tonnelles.

Dans tous les cas, ce traitement s'inscrit dans un projet architectural et paysager d'ensemble.

> Objectif : fractionner les grands espaces de stationnement

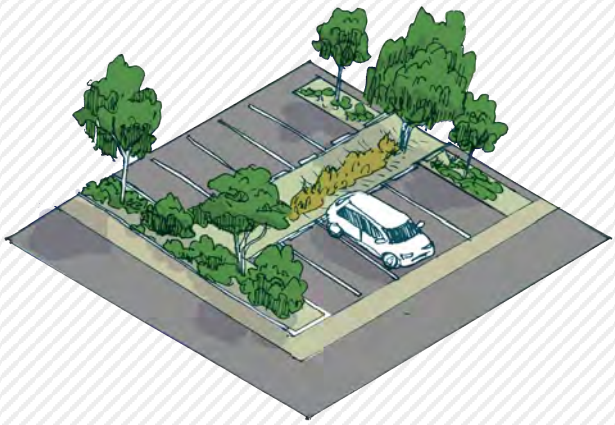
Il s'agit de travailler par exemple sur :

- des plantations d'arbres ponctuant l'aire de stationnement,
- des îlots arborés entre deux linéaires de stationnement ou deux séquences.

Dans tous les cas, ce traitement s'inscrit dans un projet architectural et paysager d'ensemble.

Ainsi, ces espaces arborés peuvent utilement être utilisés pour gérer les déplacements piétons au sein du site et/ou la gestion des eaux pluviales.

Exemple illustré :



EXEMPLES

Blois : Ombrage végétal





Blois, Duguesclin : traitement de sol clair



Blois : Traitement perméable et végétal



Blois, Onze Arpents : traitement de sol perméable





Hors territoire :

Limalonges, aire de poids-lourds sous centrale photovoltaïque et parking poids-lourds d'entreprise

X OBJECTIF NON ATTEINT



Saint-Gervais-la-Forêt : l'aire de stationnement est intégralement réalisée en bitume ne laissant place à aucune plantation

2.4. Favoriser un traitement intégré des eaux pluviales ou des bassins de stockage

Rappel des principes inscrits au règlement

Les citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception (par leur choix de localisation, traitement et leur intégration au traitement architectural et paysager de la construction) pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite.

Les projets créant 1 000 m² et plus d'emprise au sol doivent permettre de valoriser la gestion des eaux pluviales dans le projet architectural ou paysager, au service des usages de la construction ou de ses abords (arrosage, zone humide, …).

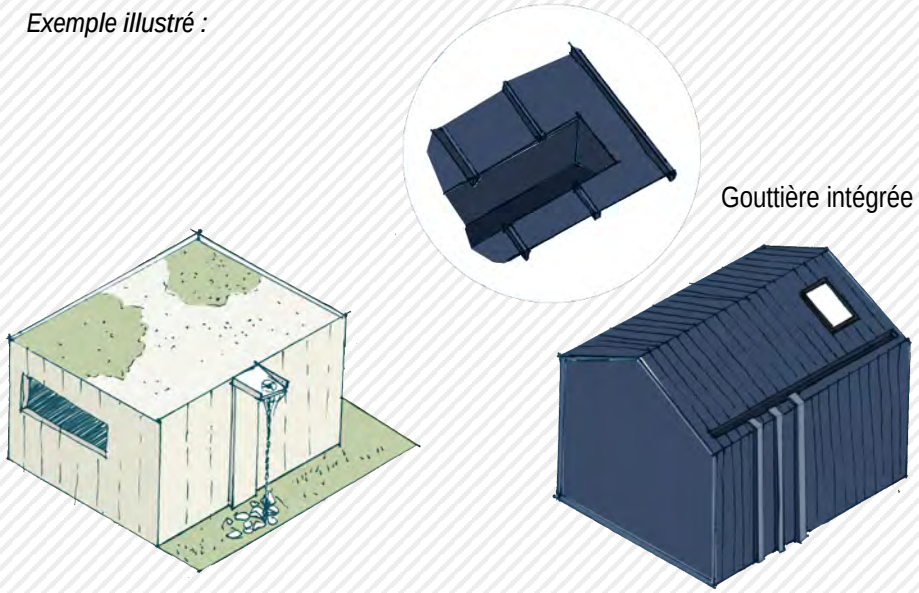
> Objectif : intégrer les solutions de gestion des eaux pluviales au parti paysager et architectural du projet

Il s'agit de favoriser leur intégration :

- dans la conception architecturale, notamment dans les façades de bâtiment, par exemple en intégrant les dispositifs de descente de pluie dans le plan de façade (gouttières, chéneaux métalliques…) ou en intégrant leur présence dans le traitement des teintes et matériaux.

- dans le projet paysager et le traitement des espaces libres en favorisant l'aspect naturel des solutions (noue, fossé planté, mare,…) et ainsi limiter les clôtures techniques.

Exemple illustré :



EXEMPLES

Villebarou : Les Couratières : les aménagements paysagers du bassin permet son intégration dans le paysage, au cœur d'un bosquet. Son accès est limité par un grillage torsadé.



Hors territoire : Comboire

Blois : Duguesclin : le paysagement du bassin permet son intégration dans le paysage, au cœur d'un bosquet. Son accès est limité par un grillage torsadé.



Hors territoire : Saint-Egrève



Hors territoire : Uden, Pays-Bas



X OBJECTIF NON ATTEINT



Fossé-Villebarou : implanté au contact d'espaces publics, ce bassin ne présente pas les caractéristiques d'une intégration paysagère.

2.5. Veiller à l'intégration des éléments techniques

Rappel des principes inscrits au règlement

Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

> Objectif : limiter la perception des dispositifs techniques depuis les espaces publics.

Il s'agit de :

- intégrer autant que possible les éléments techniques et dispositifs fonctionnels à la composition architecturale d'ensemble (brise-soleil, avancées de toitures, descentes d'eau et conduits divers)
- limiter le foisonnement des éléments techniques
- positionner ou orienter ces éléments vers les façades les moins perceptibles depuis l'espace public ou le grand paysage, tout en évitant les façades orientées vers des terrains habités.

X OBJECTIF NON ATTEINT

Blois, le Bout des Hayes



Averdon, Malakoff



Blois, les Grands Champs



Herbault, la Tremblaie



EXEMPLES

Blois, les Grands Champs : mobilisation d'un mur



Cour-Cheverny, l'Ardoise : le traitement végétal sur l'espace public permet de remplir l'objectif d'écran végétal



Saint-Gervais-la-Forêt : mobilisation d'un mur



Blois : intégration des grilles d'aération dans le parti pris architectural de la façade



Hors territoire : Saint-Sulpice-la-Pointe



Hors territoire : Saint-Engreve



Hors territoire : Changé



Hors territoire : Alixan



LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.6. Rythmer la composition de façade implantée à l'alignement ou en léger retrait (<6 m)

Rappel des principes inscrits au règlement

Une façade implantée à l'alignement :

- Ne peut constituer une façade aveugle. Elle doit comprendre au moins une ouverture (baie, porte, accès véhicule)
- Doit être rythmée par la composition architecturale de la façade (rupture du volume, modénature, etc.) à laquelle peuvent contribuer les ouvertures créées en façade.

Le traitement et la composition de façade doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public à hauteur de piéton.

> Objectif : éviter l'effet « mur de prison » et qualifier le paysage bâti au premier plan des voies

Il s'agit de proposer une façade animée par l'aspect ou la composition des volumes et ouvertures, comme :

- Une lecture de l'étagement de la construction : avec un soubassement traité avec un matériau spécifique ou une ligne horizontale travaillée soulignant les proportions du bâtiment…
- Un rythme vertical donné par un jeu de matériaux, des ouvertures vitrées,…
- Un jeu de volumes avec des décrochés de façade ou le marquage d'une fonction particulière (l'entrée)…

X OBJECTIF NON ATTEINT



Cour-Cheverny, le Vollet : mur aveugle

EXEMPLES



Hors territoire : Nantes



Hors territoire : Loix











2.7. Privilégier un traitement de type ouvert, notamment en cas de léger retrait

Rappel des principes inscrits au règlement

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de léger retrait (<6 m), le traitement de type ouvert est imposé à minima.

Type ouvert

L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre ou strate herbacée).

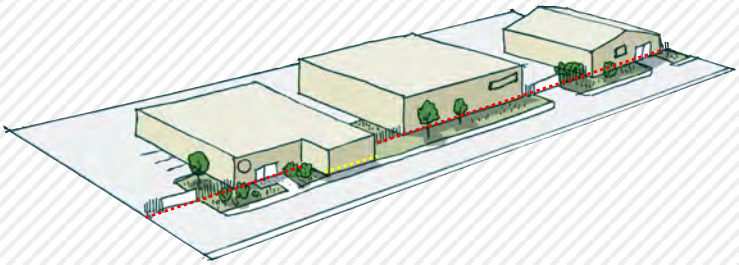
La clôture - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue. Elle est composée d'un muret de 0,5 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif ajouré.

> Objectif : **proposer un traitement dans le prolongement de l'espace public offrant une forte perméabilité visuelle.**

Il s'agit de proposer :

- **Un traitement végétal adapté aux usages envisagés**. Il peut s'agir de bandes enherbées accueillant des plantations si l'espace est affecté au stationnement, ou d'un traitement végétal plus affirmé participant à qualifier le paysage de la rue.
- *Et si nécessaire :*
  - Une clôture **positionnée de préférence au droit du bâtiment** implanté en retrait pour en constituer le prolongement.
  - Un marquage de la limite du terrain par **un traitement de sol ou un muret**.

Exemple illustré :



. *Marquage de la limite de propriété par un traitement de sol, muret, plantations sur une faible hauteur*

. *Clôture positionnée en retrait dans le prolongement du bâtiment (------)*

. *Décroché de bâtiment créant la limite avec la rue (------)*

. *Limite entre la rue et le décroché paysager*

EXEMPLES

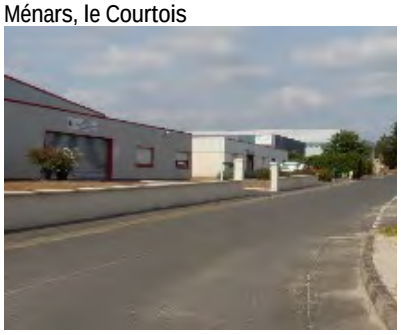
Blois, les Grands-Champs



Cour-Cheverny, le Vollet



Ménars, le Courtois





Les Gailletroux



La Chaussée-Saint-Victor



Villefrancoeur



Blois



Hors territoire : Uden (Pays-Bas) : le traitement de sol marque l'entrée sur la parcelle. La clôture fermant l'accès au reste de la parcelle est positionnée au droit du bâtiment.



2.8. Travailler une interface végétale en cas de grand retrait

Rappel des principes inscrits au règlement

Les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Dans le cas d'un retrait supérieur ou égal à 6 m, les espaces au contact de la voie doivent respecter un traitement paysager de type : bande de pleine terre, haie ou îlot vert.

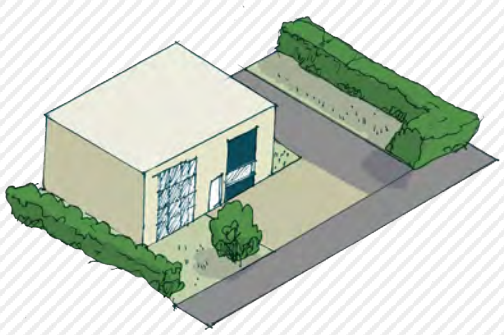
> Objectif : proposer un traitement végétal adapté aux besoins du projet et aux usages qui constitue un premier plan qualifiant la façade du terrain depuis l'espace public.

Différents motifs paysagers peuvent être mobilisés, ils sont adaptés en fonction :

- du traitement architectural retenu pour les façades tournées vers l'espace public et contribuent à l'insertion paysagère du bâtiment ou à sa mise en valeur dans le cas de façades qualitatives.

- et du traitement existant sur l'espace public par exemple, un alignement d'arbres assurant déjà une fonction d'interface végétale.

Exemple illustré :



. *Surface engazonnée ouverte*

. *Haie*

. *Revêtement qualitatif entre l'espace public et l'entrée du bâtiment*

. *Arbres ou groupement d'arbres et arbustes en interface*

EXEMPLES

Parc A10, la Chaussée-Saint-Victor : bande enherbée



Parc A10, la Chaussée-Saint-Victor : îlot vert planté



Parc A10, la Chaussée-Saint-Victor : alignement d'arbres



Parc A10, la Chaussée-Saint-Victor : haie



Les plantations viennent en relai de l'alignement d'arbres existant en amont et en aval du linéaire sur l'espace public

2.9. Adapter le traitement si nécessaire au contact d'une emprise publique assurant déjà une fonction de transition paysagère

Rappel des principes inscrits au règlement

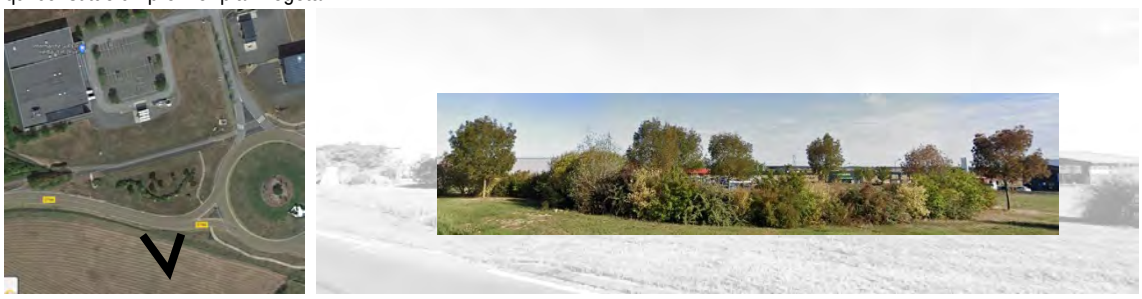
À moins qu'il ne soit bordé par une emprise publique remplissant déjà une fonction de transition paysagère d'au moins 6 mètres de largeur, l'espace au contact des limites – quand il existe - doit faire l'objet d'un ou plusieurs des traitements suivants (…) adaptés en fonction du type d'implantation de la construction.

> Objectif : s'inscrire en complémentarité du traitement présent sur l'emprise publique sans doublonner les traitements paysagers.

Assurent une fonction de transition paysagère, les espaces majoritairement végétalisés et déjà planté d'un alignement d'arbres ou d'une haie assurant ou destinés à assurer à terme un premier plan végétal.

EXEMPLES

Herbault : le délaissé à l'interface entre le giratoire et le parc d'activités fait déjà l'objet de plantations constituant un écran végétal qui constitue un premier plan végétal.



Blois : l'aménagement d'un espace vert ouvert au public, à l'interface avec Villejoint, a permis la plantation d'un alignement d'arbres destiné à terme à constituer un écran végétal



X OBJECTIF NON ATTEINT



Candé-sur-Beuvron, l'Artouillat
Si un espace vert public devance les premières constructions, l'absence de traitement arboré ne lui permet pas de jouer un rôle d'interface paysagère.

Ainsi, le paysagement de la frange située sur l'espace privé doit permettre d'assurer cette fonction.

CAS PARTICULIER : LE LONG DES ROUTES VITRINES ET TOURISTIQUES

2.10. Atlerner perceptions bâties et végétales

Rappel des principes inscrits au règlement

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques mentionnées au règlement graphique.

> Objectif : **créer un premier plan végétal**

Les constructions s'implantent en retrait de la voie, conformément au règlement graphique et dans un rapport d'échelle adapté au volume construit.

L'espace de recul fait l'objet d'un traitement arbustif ou arboré intégrant dans tous les cas plusieurs essences à majorité locales, constituant un premier plan végétal offrant une transparence ponctuelle vers le bâti implanté en retrait. Le type de végétation est choisi de manière à être adapté à l'échelle des volumes construits en arrière-plan.

L'espace de recul peut intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales sous réserve qu'elles participent à la composition paysagère d'ensemble.

Qualifier les façades tournées vers les routes vitrines et touristiques*

**Les routes vitrines et touristiques sont identifiées dans les OAP sectorielles*

Rappel des principes inscrits au règlement

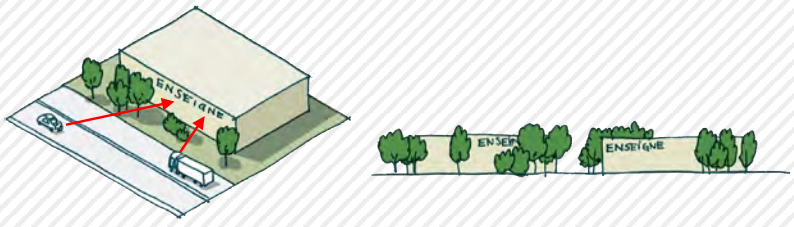
Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques mentionnés au règlement graphique.

> **Objectif** : quel que soit le retrait d'implantation, les façades tournées vers ces routes respectent l'orientation 2.6 *« Rythmer la composition de façade (…) »*

> **Objectif** : les linéaires de façade importants seront séquencés soit par le traitement architectural soit par la trame végétale afin de préserver si nécessaire des vues vers l'intérieur du parc ou l'arrière-plan du site.

> **Objectif** : quand elles sont indispensables, l'intégration des enseignes et pré-enseignes doit être particulièrement travaillée. Sont recherchées la simplicité, la couleur et la proportion en rapport avec la façade. Les pré-enseignes sont de préférence évitées.

Exemple illustré :



EXEMPLES

Saint-Denis-sur-Loire : une façade rythmée et un premier plan végétal avec différentes strates et types



Hors territoire : Saint-Sulpice de la Pointe : une façade rythmée et travaillée



X OBJECTIF NON ATTEINT



Chailles, l'Artouillat

L'espace au contact de la route vitrine n'est pas traité. L'accumulation des enseignes brouille la lisibilité et ne contribue pas à l'intégration du site.

CAS PARTICULIER : LE LONG D'ESPACES NATURELS OU AGRICOLES OUVERTS

2.11. Intégrer la construction dans le paysage ouvert

Rappel des principes inscrits au règlement

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à 3,5 m des limites.

Les bâtiments doivent être de teinte foncée.

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

> objectif : le choix des matériaux, leurs teintes, le traitement des volumes, la modulation des hauteurs, doit contribuer à minimiser l'impact visuel du projet dans le grand paysage et à gérer la transition entre les espaces naturels ou agricoles et la construction.

Exemple illustré :



- *Jeux de matériaux (teinte foncée) pour les éléments les plus hauts*
- *Volumes décomposés ou façades traitées avec des teintes et matériaux différenciés cassant les volumes*
- *modulation progressive des hauteurs…*
- *Rideau végétal composé d'une ou plusieurs strates végétales*
- *Implantation sur un site jouant avec le léger modelé de relief…*

EXEMPLES

Le Breuil, Villefrancoeur, La Chapelle Vendômoise



Affinity



La Valstière, Herbault



X OBJECTIF NON ATTEINT

Villebarou, les Couratières : absence de traitement végétal, bâtiment de couleur claire



2.12. Travailler une interface paysagée au contact des paysages ouverts

Rappel des principes inscrits au règlement

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à 3,5 m des limites.

Le retrait est traité avec a minima une bande de pleine terre (3 m de largeur) plantée d'une haie ou d'un alignement d'arbres.

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

> objectif : rechercher l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arbustif ou arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et ou naturels ouverts et le parc d'activités.

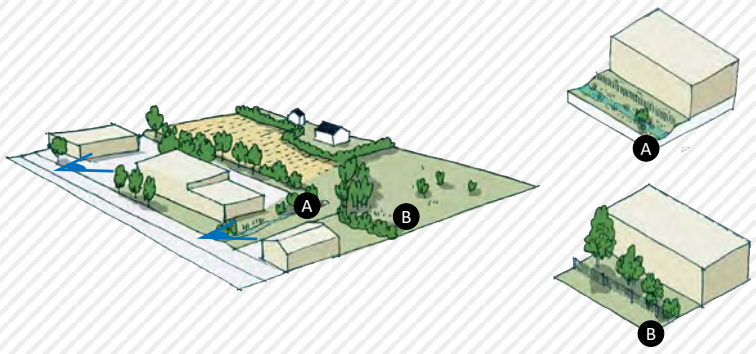
Il s'agit :

- D'atténuer la perception des arrières de bâtiments dans le grand paysage
- De proposer un traitement cohérent avec le milieu au contact duquel il s'inscrit.

Les strates végétales sont adaptées au volume des constructions, à la teinte des matériaux de construction et à leur perception dans le grand paysage, mais aussi à l'unité paysagère dans laquelle le projet s'inscrit.

Il peut s'agir d'une haie mêlant plusieurs espèces, ou jouant avec plusieurs strates arborées, d'un alignement d'arbres, d'un bosquet… Les motifs paysagers de type frange bocagère* et lisière arborée* peuvent utilement être mobilisés. La clôture, quand elle existe, peut être constituée d'une clôture agricole (grillage à moutons sur piquets bois).

Exemple illustré :



. Bande éco-paysagère ménagée lors de l'implantation des bâtiments

. Espace libre ouvert qui fait bande tampon avec l'espace habité

. Trame végétale multi strate diffusant les espaces végétalisés vers le cœur de la parcelle

EXEMPLES

Le Breuil, Villefrancœur, La Chapelle Vendômoise



Le Courtois, Ménars



Lieu-dit Macé, Saint-Denis-sur-Loire



Euro Val de Loire, Fossé



Lieu-dit Lazin, Saint-Sulpice de Pommeraye



X OBJECTIF NON ATTEINT

Herbault, la Tremblaie : absence de traitement végétal au contact de l'espace agricole.



La Chaussée Saint-Victor, Euro Val de Loire
volumes importants de teinte claire et absence de traitement végétal au contact de l'espace agricole.



Averdon, Malakoff : absence de traitement végétal, bâtiment de couleur claire



Vue depuis la RD924 : à droite, la végétation joue le rôle de façade végétale / à gauche, le bâtiment, placé sur le point haut, développe un volume dont ni les teintes, ni le traitement paysager des interfaces atténue l'impact paysager dans le paysage ouvert du plateau de Beauce.



CAS PARTICULIER : LES GRANDS PROJETS

2.13. Jouer avec les aspects

Rappel des principes inscrits au règlement

Tout projet de plus de 250 m² doit comprendre plusieurs aspects différents (matériaux, jeu de textures) dont la composition contribuera à l'insertion paysagère et/ou à l'expression du fonctionnement architectural de la construction. Le nombre d'aspects différents minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol développée par le projet (en création ou en extension).

Définition inscrite au lexique

Un « jeu d'aspect » est à comprendre au sens du présent article comme un traitement architectural résultant de l'emploi d'un matériau, d'une variation de texture de celui-ci, ou d'une teinte

> objectif : **limiter l'effet « boite aveugle », sans compromettre la simplicité des volumes et des traitements.**

Cette variation ne peut avoir des fins uniquement décoratives ou publicitaires (logo, etc.)

EXEMPLES

Bardage bois et tôle
Le Breuil.



Mise en évidence de la fonction de bureaux à l'Ardoise
Cour-Cheverny



Bardage bois et panneaux aluminium
Leclerc Blois



Bardage bois et tôle avec rainurage horizontal
Leclerc Blois



Revêtement tôle et ouvertures polycabonate translucide
Uden, Pays-bas



Soubassement brique et revêtement tôle
Uden, Pays-bas



Hors territoire : Chevilly-Larue





Hors territoire : Saint-Priest





X OBJECTIF NON ATTEINT

Trop de teintes



Pas de variation de matériaux , seulement des teintes



Pas de variation d'aspect, seulement des teintes



2.14. Mettre en œuvre un évènement architectural*

Rappel des principes inscrits au règlement

Tout projet de plus de 250 m² doit contribuer à créer, par les jeux de volumes, d'aspect, et la gestion des fonctions, au moins un « évènement architectural ». Le nombre minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol développée par le projet (en création ou en extension).

Définition inscrite au lexique

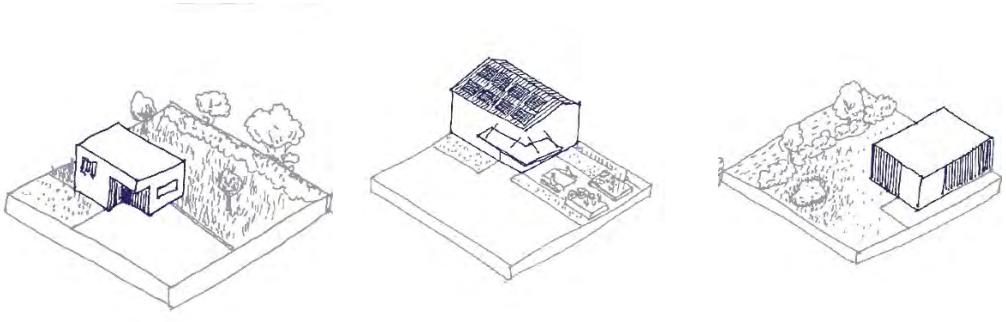
Un « événement architectural » est à comprendre au sens du présent article comme un traitement architectural qui va permettre d'animer la façade :

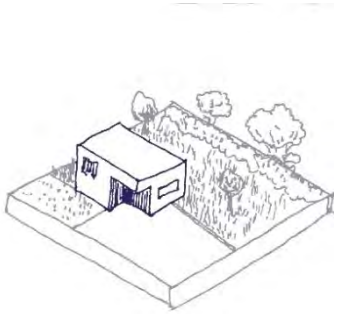
- en soulignant des endroits-clés du bâtiment ou des usages à l'interface de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment (entrée soulignée, auvent comme lieu de pause, ...) et/ou en proposant une mise en scène jouant avec des fonctionnalités du bâtiment, d'autant plus importante quand il s'agit de façades aveugles donnant sur un espace public.

> Objectif : enrichir le projet architectural

Les familles d'évènements architecturaux mobilisables sont les suivants :

- L'entrée soulignée
- La marquise / loggia / préau actif
- Le « 1% artistique »
- Le totem environnemental
- La station d'écomobilité





L'entrée soulignée

Il s'agit d'un marquage architectural et graphique de l'entrée, permettant de rythmer la façade et de donner l'échelle des constructions.

EXEMPLES

Casquette longue
Blois



Casquette et vitrage
Blois



Cour artisanale avec marquage des entrées
Avignon



Préau monumental
Uden, Pays-bas



Pore-à-faux
Uden, Pays-bas



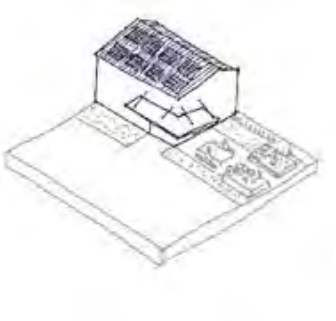
X OBJECTIF NON ATTEINT

Entrée en préfabriqué



Jeu de bardage et teintes ne constituant pas un évènement architectural





La marquise / loggia / auvent / préau actifs

Il s'agit d'un endroit extérieur abrité, dédié au personnel et/ou aux chauffeurs fréquentant l'entreprise, travaillé comme un lieu de pause et de détente agréable, et dont les caractéristiques architecturales contribuent à l'animation de la façade à l'échelle du bâtiment.

Préau actif
Quiberon



Pergola et espace dejeuner
?



Préau actif
Australie



Préau terrasse et loggia
USA



Préau(image non libre de droits)
Le temple-sur-lot



Le geste artistique

Il s'agit d'une œuvre issue d'un partenariat avec un artiste, conçue en articulation avec le projet architectural, contribuant significativement à l'intérêt du bâtiment depuis l'espace public

Villeneuve-les-Béziers, « Concrete Cathedral » de Mathias Brez



Saint-Nazaire, « Suite de triangles » de Felice Varini
© Nicolas Dumoulin



Blois, Chato D'O



Le signal environnemental

Il s'agit d'un élément architectural ou une solution technique motivés par la réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment, dont l'expression ou la mise en scène à l'extérieur du bâtiment met en évidence sa fonction et son intérêt, tout en animant qualitativement la façade. Il peut s'agir de choses simples, comme un grand brise soleil, ou de dispositifs plus complexes comme une double-peau vitrée ou un mur-végétal. Pour être qualifié d'évènement architectural au sens de ce règlement, le dispositif devra être suffisamment significatif, soit par son originalité, soit par son ampleur au regard de la taille du bâtiment.

Saint-Sulpice de Pommeraye



Blois



Hors territoire : Alixan



La station d'écomobilité

Intégrée au bâtiment ou à proximité immédiate, elle est dédiée aux mobilités alternatives à l'autosolisme (utilisation d'une voiture pour une seule personne). Elle peut accueillir des bornes de recharges pour voitures et vélos électriques, un garage vélo couvert associé à un kit de réparation, un point d'organisation du covoiturage. Dans tous les cas, elle ne peut se résumer à l'application des obligations réglementaires auxquels est par ailleurs soumis le projet (code de la construction, etc.). Par ailleurs, son architecture et son implantation devront être pensées comme une promotion des mobilités durables.

Hors territoire : Nantes



Hors territoire : Châteauneuf-sur-Isère



2.15. Mettre en œuvre un « motif paysager* »

Rappel des principes inscrits au règlement

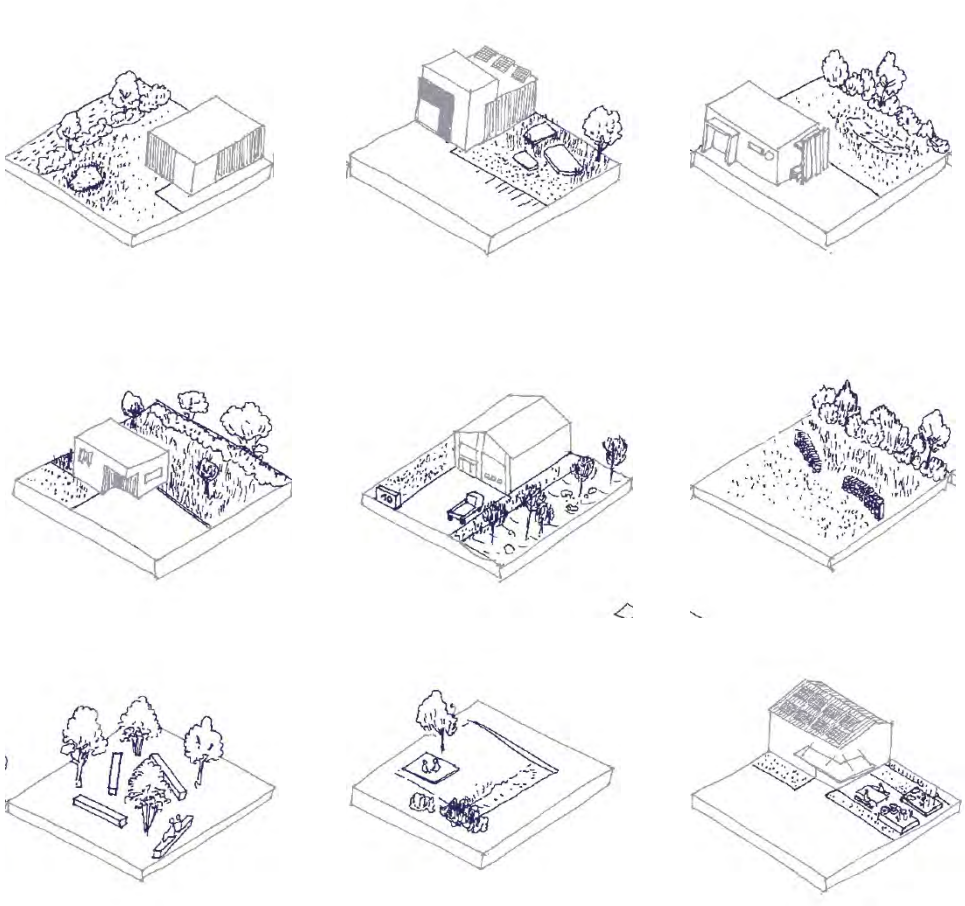
Les projets contribuant à créer 250 m² et plus de surfaces artificialisées* doivent limiter leur impact sur l'environnement en réalisant des aménagements visant à compenser l'équivalent de la moitié de la surface artificialisée* sur l'unité foncière.

Plusieurs types de surfaces ou éléments paysagers peuvent répondre à cet objectif, et leur surface est ainsi coefficientée

Définition inscrite au lexique

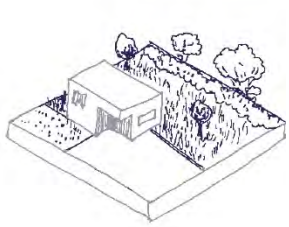
Un « motif paysager » est à comprendre au sens du présent règlement comme un aménagement à dominante végétale qui contribue à l'insertion paysagère des constructions tout en remplissant un ou plusieurs rôles en termes d'usages, d'accueil de la biodiversité, de gestion hydraulique, de production vivrière.

> Objectif : enrichir le projet paysager, en travaillant autour de motifs qui, au-delà du critère esthétique, participent à des fonctions écologiques ou d'usages pour les usagers des parcs d'activités.



Motifs linéaires

La « frange bocagère

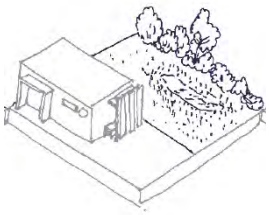


Il s'agit d'une bande non bâtie faisant l'objet d'un aménagement paysager conçu autour d'une haie composée d'une strate arbustive continue et ponctuée par des arbres. Elle est composée d'essences locales, choisies en cohérence avec le paysage environnant.





La « lisière paysagée »



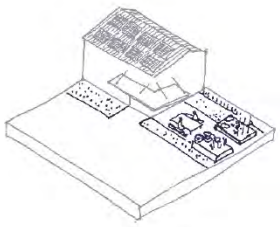
Bande non bâtie faisant l'objet d'un aménagement paysager conçu comme un espace de transition avec le milieu qui la borde ponctué d'arbres (à répartir en fonction du projet paysager). Les plantations sont composées d'essences locales, choisies en cohérence avec le paysage environnant et d'éléments favorables à la biodiversité de ce milieu. Il s'agit par exemple de composition intégrant des pierres ou du bois, un espace humide… qui permettent à une petite faune de jardin de trouver refuge.



Motifs surfaciques

	Superficie	Composition a minima

Le « potager urbain »



Espace faisant l'objet d'un aménagement paysager conçu comme un espace dédié à des productions vivrières, dont la gestion et les bénéficiaires peuvent être variés (personnel de l'entreprise, professionnel, association extérieure, école, etc.), cet espace comporte des arbres fruitiers, et est complété si nécessaire par des bacs, pots et jardinières, cultures sur balcons, terrasses ou toitures, serres, etc.

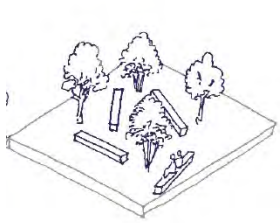
Il inclut si nécessaire des aménagements légers intégrés et articulés aux plantations dédiés à l'entretien et aux usages (composteur, cabanon, réservoir d'eau etc.)

Il est localisé de manière à favoriser l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement, et/ou à être mis en valeur auprès des passants et des usagers du lieu (implantation le long d'une voie, panneau explicatif etc.).



Hors territoire : Sotteville-lès-Rouen : bosquet du midi et potager d'entreprises

Le « bosquet du midi »

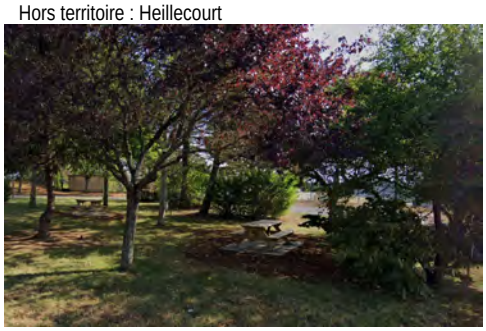


Espace arboré faisant l'objet d'un aménagement paysager conçu comme un espace de détente à disposition des usagers du lieu il compte des plantations et inclut des aménagements légers dédiés au temps de pause, de détente et/ou d'exercice physique, etc., intégrés et articulés aux plantations

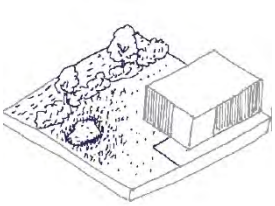
Implanté pour contribuer à l'insertion paysagère de la construction et enrichir le cadre environnemental des voies qui la bordent. Au vu des usages prévus (temps de pause, détente..), la pertinence de son implantation est évaluée de manière à limiter l'exposition aux éventuelles nuisances générées par ses voies.

Hors territoire : Heillecourt





L'«oasis de biodiversité»



Espace végétal faisant l'objet d'un aménagement paysager conçu comme un lieu d'accueil de la biodiversité ordinaire des espaces urbanisés (flore diversifiée, insectes, oiseaux, petits reptiles et mammifères).

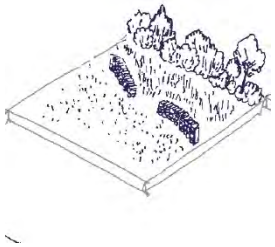
Ponctué d'arbres, cet espace inclut une zone humide qui peut s'intégrer dans un dispositif plus vaste de gestion des eaux pluviales et/ou d'installations favorisant la biodiversité comme des nichoirs ou des hôtels à insectes.

Elle est localisée de manière à favoriser l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement, et/ou à être mis en valeur auprès des passants et des usagers du lieu (implantation le long d'un chemin piéton, panneau explicatif etc.).



Hors territoire : Guérande

La « prairie urbaine »



Il s'agit d'un espace non bâti, planté d'une strate herbacée idéalement composée de mélanges fleuris variés qui présentent un intérêt esthétique et pour les insectes. La taille, la forme et la composition doit être favorable à une gestion différenciée.

Hors territoire : Alixan





Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.0 OAP THÉMATIQUES

4.2.2 Mixité et diversité de l'habitat

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi Habitat Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Sommaire

1. PRÉAMBULE 2

1.1 L'OAP mixité et diversité de l'habitat 2

1.2 Les enjeux identifiés 2

1.3 Le PADD 3

1.4 L'article 55 de la loi SRU 3

2. PRÉCONISATIONS 4

2.1 Développer l'accession aidée et le locatif social dans l'offre nouvelle pour répondre aux besoins 4

2.2 Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation 5

2.3 Accompagner la sédentarisation des gens du voyage 10

2.4 Repenser les densités pour diversifier les formes d'habitat 12

1. PRÉAMBULE

1.1 L'OAP mixité et diversité de l'habitat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique portant sur la mixité et la diversification de l'habitat a pour objectif de définir le cadre pour la diversification des parcours résidentiels et la proposition d'un logement digne et accessible pour tous. Le Programme d'Orientations et d'Action (POA) Habitat du PLUi-HD de Blois Agglopolys, fixe des objectifs quantitatifs et territorialisés de production de l'offre nouvelle et définit les moyens d'accompagnement : la diversité de l'offre y est un élément essentiel de la programmation afin de répondre aux besoins en logements de l'ensemble des ménages d'Agglopolys, en fonction des différentes étapes de leur vie et de leur parcours résidentiel.

Dans une volonté d'un travail partenarial et stratégique, chaque commune via une production adaptée à son territoire, ses spécificités et en fonction des besoins et dynamiques identifiés, participera à la diversification de l'offre d'habitat. L'objectif de cette OAP est que l'offre neuve puisse être un réel levier pour compléter certaines lacunes du marché existant, en œuvrant à la diversification des parcours résidentiels et aux équilibres socio-démographiques du territoire.

Au côté de l'offre nouvelle, les évolutions du parc de logements existant doivent contribuer au même titre à une meilleure adaptation de l'offre aux besoins, par une amélioration de la qualité de l'habitat pour tous, mais en permettant également le développement d'une offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé des centres ville ou centres bourg, pour répondre à des besoins spécifiques comme le logement des saisonniers ou l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

1.2 Les enjeux identifiés

Les indicateurs de tension d'accès au parc locatif social montrent une pression modérée de la demande au regard des capacités d'attributions. La demande principale se porte aujourd'hui sur les personnes isolées, les familles monoparentales, les séniors.

La problématique du logement des travailleurs saisonniers a été clairement identifiée : ces saisonniers sont le support de l'économie touristique et agricole qui font partie des piliers du développement économique d'Agglopolys. Cette question du logement temporaire peut être élargie à celle des apprentis.

Les jeunes actifs, seuls ou en couple, parviennent avec difficulté à se loger sur le territoire et partent s'installer en dehors d'Agglopolys pour trouver un logement en accession abordable.

L'absence de locatifs et de petites typologies en dehors du cœur d'agglomération et de la ville-centre est un autre frein à certains parcours résidentiels et notamment aux nouveaux arrivants.

Enfin, l'évolution des modes de vie ainsi que les changements environnementaux poussent à imaginer des formes urbaines différentes et durables pour assurer la pérennité et l'attractivité des constructions neuves sur le territoire et minimiser les consommations foncières.

Les enjeux :

- Permettre le logement des jeunes et des jeunes actifs, nouveaux arrivants sur le territoire.
- Accompagner les besoins locatifs (décohabitation, séparation, vieillissement, nouveaux arrivants).
- Répondre aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain sur le territoire.
- Favoriser l'accession à coût maîtrisé pour les familles, en particulier sur le cœur d'agglomération et la

ville-centre.
- Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.
- Développer l'intelligence collective pour penser des formes d'habitat innovantes, leurs modalités de production.
- Répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.

1.3 Le PADD

Le PADD du PLUI-HD d'Agglopolys insiste largement sur la production d'une offre de logements adaptée aux réalités du territoire afin de répondre à l'ensemble des situations correspondant aux parcours résidentiels des ménages.

L'axe 2 du PADD affirme la volonté de permettre les parcours résidentiels adaptés sur toutes les communes du territoire dans le respect de leurs spécificités : un gage de mixité sociale et générationnelle.

- Sur Blois, assurer une production correspondant aux besoins nouveaux sans augmenter le taux de logement social sur la ville.

- Sur les autres communes du cœur d'agglomération, réaliser le plus gros effort de production notamment dans les communes visées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

- Sur le cœur d'agglomération, une offre davantage orientée vers les familles devra être constituée au plus près de Blois en proposant des opérations en accession de qualité à coût maîtrisé pour les familles, tout en y maintenant une part de logements locatifs sociaux équivalente.

- Sur les pôles équipés et les pôles relais, assurer la réponse aux besoins de la population.

- Sur les autres communes, réaliser une production en acquisition amélioration sur les centres.

Dans le but de répondre à la stratégie sur la territorialisation du développement du territoire de l'axe 3 du PADD, l'action du territoire doit s'attacher à rééquilibrer le peuplement et proposer des logements pour tous au plus près des polarités, en limitant l'extension urbaine.

Cette production neuve doit privilégier les prescriptions du SCoT, à savoir les opérations en optimisation des enveloppes déjà urbanisées.

1.4 L'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la Loi SRU fixe aux communes un nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service, en vue d'atteindre le taux légal applicable de logements locatifs sociaux ou de certaines formes d'accession sociale. Des rattrapages sont à opérer le cas échéant (*dispositions législatives actuelles)* :

- À l'horizon 2025 pour les communes de Vineuil, La Chaussée Saint-Victor
- Au bout de 5 périodes triennales pour toute nouvelle commune assujettie, comme pourraient l'être Saint-Gervais-la-Forêt ou Veuzain-sur-Loire, proches des seuils démographiques en vigueur.

2. PRÉCONISATIONS

2.1 Développer l'accession aidée et le locatif social dans l'offre nouvelle pour répondre aux besoins

Il s'agit d'améliorer les équilibres générationnels en accueillant davantage de jeunes ménages sur Agglopolys tout en accompagnant le vieillissement structurel de la population. Cela suppose la production de 590 logements en moyenne par an et la mise sur le marché d'une variété de typologies permettant de satisfaire la réalisation des parcours résidentiels sur toutes les communes.

Un effort important est porté sur l'amélioration du parc de logements existants. Pour autant, l'offre nouvelle doit participer au bon fonctionnement du marché local : un logement pour tous, à tous les âges et sur l'ensemble du territoire.

La production en logement locatif social devra prioritairement répondre aux impératifs de la loi SRU. L'objectif de diversification de l'offre devra aussi s'appliquer en proposant une accession sociale ou maîtrisée pour les ménages aux ressources modestes, nombreux sur le territoire. L'objectif de l'offre nouvelle de logements sociaux sera de 115 logements par an sur l'ensemble du territoire.

- 95 logements locatifs sociaux en neuf ou en en acquisition-amélioration
- 12 logements en accession dite sociale : PSLA (prêt social location-accession) et BRS (bail réel solidaire)
- 8 logements locatifs privés conventionnés mais financés par ailleurs par l'Anah (PIG et OPAH)

Prescriptions pour les communes soumises à obligation de rattrapage au sens de l'article 55 SRU

Des objectifs de mixité sociale :

Sur les communes soumises à obligation de rattrapage SRU et celles proches du seuil démographique susceptible de les rendre assujetties à l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi du 18 janvier 2013 [comme Saint-Gervais-la-Forêt et Veuzain-sur-Loire d'ores et déjà identifiées] :

- Un objectif de production de 50% de logements locatifs sociaux ou accession sociale [au sens des articles les rendant éligibles au décompte SRU] pour toute opération de plus de 600 m² de Surface plancher (+/- 10 logements) et sous réserve que le terrain d'assiette du projet bénéficie d'une localisation pertinente (desserte, proximité des services, ...).
- Sur les OAP sectorielles, ce sont les orientations programmatiques édictées qui prévalent aux dispositions générales ci-dessus.

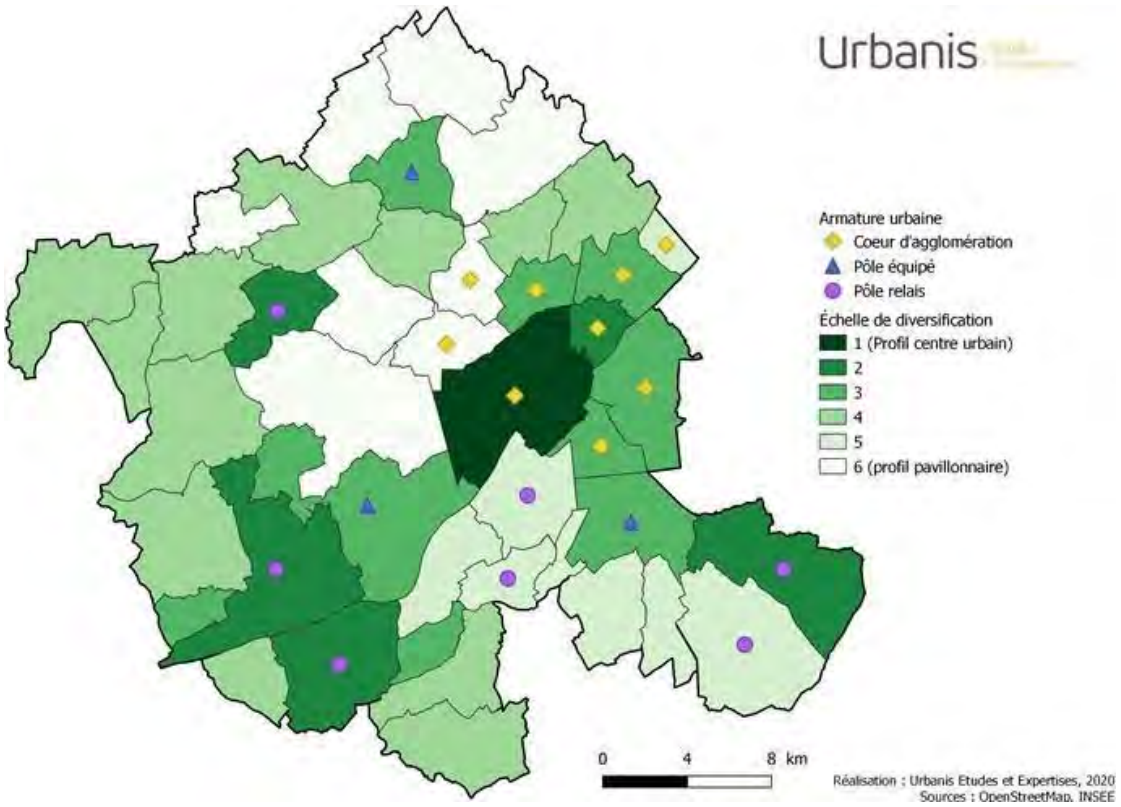
Recommandations pour les autres communes

Sans être exclusif, le développement de l'offre locative sociale doit privilégier :

- Des opérations d'acquisition-amélioration.
- Des opérations nouvelles issues d'un recyclage foncier en tissu urbanisé.
- Le conventionnement du parc privé.

2.2 Diversifier les typologies de logements et les statuts d'occupation

Profil de diversité de l'offre de logement en 2018



Le profil de diversité d'une commune est approché en étudiant la distribution du parc de logements selon sa typologie : T1/T2, T3/T4, T5+ et selon son occupation : locataires privés, locataires HLM, propriétaires occupants. Une classification ascendante hiérarchique permet ensuite de constituer des « familles » de communes présentant des caractéristiques communes. L'armature urbaine définie dans le PLUi-HD est intégrée dans l'orientation de la programmation.

Recommandations pour les communes du cœur d'agglomération

Le cœur d'agglomération doit avoir une approche fine de sa programmation de logements, concernant la typologie (le nombre de pièces) des logements produits afin d'œuvrer aux objectifs de rééquilibrage socio-démographiques. Dans ce même but, un rééquilibrage entre l'accession et la location est nécessaire, et est ainsi intégrée aux objectifs de diversité de l'offre.

Pour les opérations approchant ou dépassant 1000 m² de surface de plancher, la répartition des typologies de logements neufs s'approchera de la répartition suivante, afin de s'assurer d'une bonne représentativité de toutes les typologies dans l'offre :

Objectifs de production par typologie selon le profil de commune

			Diversification 1	Diversification 2	Diversification 3	Diversification 4	Diversification 5	Diversification 6
Coeur d'agglomération	Location	50%	55%	40% ▲	25% ▲		25% ▲	20% ▲
	Accession	50%	45% ▲	60%	75%		75%	80%
	T1/T2	24%	30%	25% ▲	15% ▲		10% ▲	10% ▲
	T3/T4	46%	45%	45%	45%		40%	40% ▲
	T5+	29%	25% ▲	30%	40%		50%	50%

▲ Objectif de rééquilibrage avec un fort enjeu

Pour la ville de Blois, classée en profil de diversité 1

- Type T1 et T2. : 30% de l'opération
- Type T3 et T4 : 45%
- T5+ : 25%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 45% de l'opération au moins

Pour les communes classées en profil de diversité 2

- Type T1 et T2. : 25% de l'opération
- Type T3 et T4 : 45%
- T5+ : 30%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 60% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 3

- Type T1 et T2. : 15% de l'opération
- Type T3 et T4 : 45%
- T5+ : 40%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 75% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 5

- Type T1 et T2. : 10% de l'opération
- Type T3 et T4 : 40%
- T5+ : 50%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 75% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 6

- Type T1 et T2. : 10% de l'opération
- Type T3 et T4 : 40%
- T5+ : 50%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 80% de l'opération au plus.

Recommandations en dehors du cœur d'agglomération

Les pôles relais, équipés et les communes rurales doivent favoriser les opérations offrant davantage de logements locatifs et de petites typologies. Actuellement, le parc est très nettement occupé par des propriétaires, rendant difficile le parcours résidentiel lié au vieillissement de la population ou pour les jeunes ménages souhaitant un premier logement en location en dehors du cœur d'agglomération.

Pour les opérations approchant ou dépassant 1000 m² de surface de plancher, la répartition des typologies de logements neufs s'approchera de la répartition suivante, afin de s'assurer d'une bonne représentativité des toutes les typologies dans le parc de logements, sauf disposition contraire indiqué dans le volet « programmation » des OAP sectorielles.

Objectifs de production par typologie selon le profil de commune

			Diversification 1	Diversification 2	Diversification 3	Diversification 4	Diversification 5	Diversification 6
Pôle relais	Location	23%		30% ▲			20% ▲	
	Accession	77%		70%			80%	
	T1/T2	7%		20% ▲			10% ▲	
	T3/T4	44%		50%			35%	
	T5+	48%		30%			55%	
Pôle équipé	Location	17%			25% △			
	Accession	83%			75%			
	T1/T2	9%			10% △			
	T3/T4	39%			40%			
	T5+	52%			50%			
Commune rurale	Location	13%			20% △	20% △	20% △	20% △
	Accession	87%			80%	80%	80%	80%
	T1/T2	6%			15% △	10% △	5%	5%
	T3/T4	41%			40%	45%	45% △	40% △
	T5+	53%			45%	45%	50%	55%

▲ Objectif de rééquilibrage avec un fort enjeu

△ Préconisation de rééquilibrage avec enjeu modéré

a/ Les pôles relais et pôles équipés, au fur et à mesure de leur histoire, ils se sont davantage spécialisés dans la production de type T4 et plus qui composent plus de 70% du parc de logement.

Pour les communes classées en profil de diversité 2

- Type T1 et T2. : 20% de l'opération
- Type T3 et T4 : 50%
- T5+ : 30%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 70% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 3

- Type T1 et T2. : 10% de l'opération
- Type T3 et T4 : 40%
- T5+ : 50%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 75% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 5

- Type T1 et T2. : 10% de l'opération
- Type T3 et T4 : 35%
- T5+ : 55%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 80% de l'opération au plus

b/ Les communes rurales, l'objectif est de faire évoluer le parc de logements en considérant les spécificités des communes en matière d'équipements et de dessertes.

Pour les communes classées en profil de diversité 3

- Type T1 et T2. : 15% de l'opération
- Type T3 et T4 : 40%
- T5+ : 45%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 80% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 4

- Type T1 et T2. : 10% de l'opération
- Type T3 et T4 : 45%
- T5+ : 45%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 80% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 5

- Type T1 et T2. : 5% de l'opération
- Type T3 et T4 : 45%
- T5+ : 50%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 80% de l'opération au plus

Pour les communes classées en profil de diversité 6

- Type T1 et T2. : 5% de l'opération
- Type T3 et T4 : 40%
- T5+ : 55%
- Les opérations destinées à l'accession de propriétaires occupants doivent représenter 80% de l'opération au plus

Recommandations sur les surfaces minimales selon les typologies de logements

Afin de respecter une certaine cohérence avec les besoins exprimés des ménages, il est nécessaire de recommander une taille minimale de logements neufs en fonction de la typologie construite :

- T1 : une surface minimale de 20m²
- T2 : une surface minimale de 40m²
- T3 : une surface minimale de 60m²
- T4 : une surface minimale de 75m²
- T5 et plus : une surface minimale de 85m²

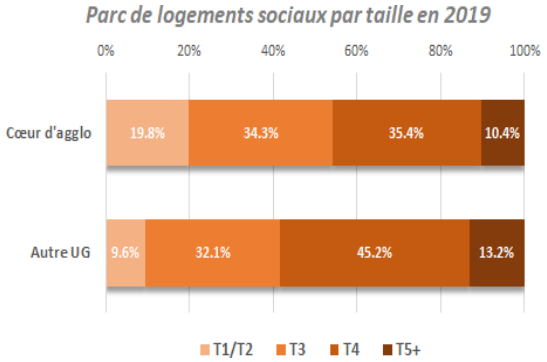
Recommandations pour diversifier la typologie de l'offre de logements sociaux

Le parc de logements sociaux d'Agglopolys comprend une part importante de logements de taille intermédiaire, puisque l'on compte 34,3% de T3 et 35,4% de T4 dans le cœur d'agglomération, 32,1% de T3 et 45,2% de T4 dans les autres unités géographiques.

La tension liée à la demande aujourd'hui porte essentiellement sur les petites typologies de type T1 et T2 : 4,7 demandes pour une attribution dans le cœur d'agglomération et 4,5 dans les autres unités géographiques de l'agglomération.

La pression sur les plus grandes typologies se fait moins ressentir dans le cœur d'agglomération, avec 1,99 demandes pour 1 attribution en T4 et 2,06 en T5 et plus. Pour les T3, une légère pression existe aujourd'hui avec 2,32 demandes pour une attribution. Pour ne pas créer une nouvelle tension sur les logements de 3 pièces, la production neuve de logements locatifs sociaux devra veiller à ne pas diminuer la part des T3 dans le parc de logements locatifs sociaux à l'horizon 2035. Pour les communes des autres UG, la pression sur les typologies en T4 et T5+ est inexistante puisque l'on compte plus d'offre que de demandes avec un ratio de 0,58.





- Les petites typologies devront donc être plus nombreuses dans les opérations des bailleurs sociaux, avec 30% des logements produits.
- Les logements en T3 représenteront 35% de l'offre nouvelle, à un niveau comparable avec l'offre de logements locatifs sociaux actuels.
- Les Logements T4 devront représenter de 25% à 30% % de l'offre nouvelle produite
- Les logements en T5 et plus seulement de 5% à 10% de l'offre nouvelle.

Ces objectifs de production permettront de rééquilibrer l'offre actuelle de logements sociaux pour faire baisser la tension sur les typologies très demandées, tout en tenant compte des impératifs budgétaires des bailleurs sociaux. Ainsi, en appliquant ces objectifs de productions par typologie, un rééquilibrage de l'offre sera effectif à l'horizon 2035 :

		T1/T2	T3	T4	T5+
2019	Cœur d'agglo	19.8%	34.3%	35.4%	10.4%
	Autre	9.6%	32.1%	45.2%	13.2%
2025	Cœur d'agglo	20.3%	34.4%	35.0%	10.3%
	Autre	10.6%	32.3%	44.2%	12.9%
2035	Cœur d'agglo	21.2%	34.4%	34.2%	10.1%
	Autre	12.5%	32.5%	42.6%	12.4%

2.3 Accompagner la sédentarisation des gens du voyage

Avec les lois MAPTAM et NOTRe, la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage se renforce avec davantage de cohésion intercommunale. Cette responsabilité incombe aux EPCI à fiscalité propre qui, aidés des services instructeurs de l'Etat, décident librement des lieux d'implantation après concertation.

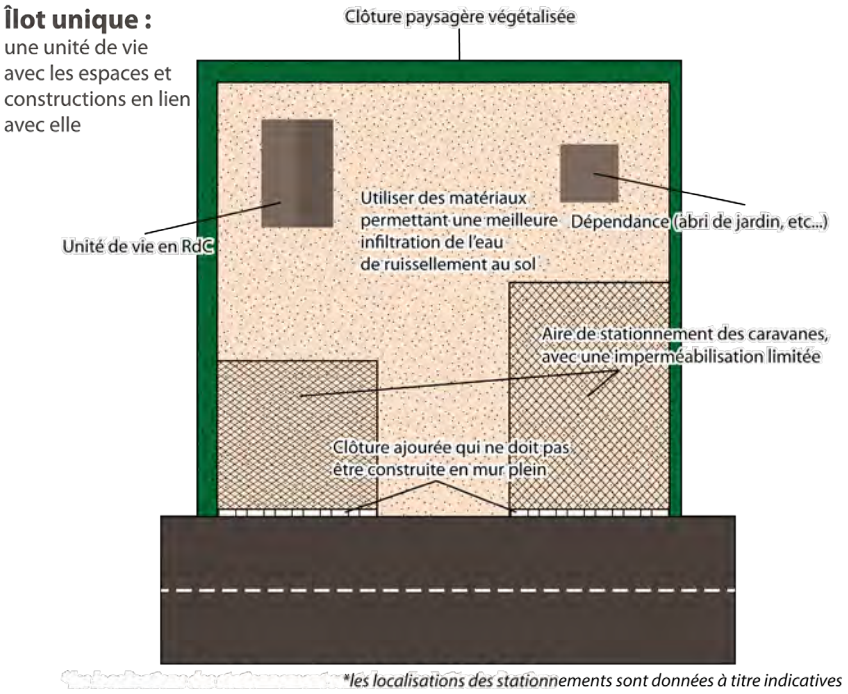
Outre l'habitat dit adapté (aux spécificités familiales et aux ressources) dont formes et implantations s'adaptent aux règlements d'urbanisme comme toute autre construction, l'aménagement de terrains familiaux est une approche plus spécifique. La notion d'habitat caravane évolue pour privilégier de plus en plus en modèle de construction dans lequel la caravane est une composante de l'habitat. Les choix sont également conditionnés par la composition

des ménages qui aspirent à vivre en groupes familiaux.

Préconisations pour l'aménagements de terrains familiaux

En conformité avec les préconisations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la communauté de communes compte déjà 3 aires d'accueils pour 84 caravanes (Vineuil, Onzain et La Chaussée Saint-Victor), ainsi qu'une aire de grand passage pouvant accueillir 80 caravanes. Le développement des terrains familiaux est cependant vivement recommandé.

Afin d'apporter une réponse structurée à l'implantation parfois désorganisée des habitats semi-sédentarisés des gens du voyage, ce schéma d'intention doit permettre d'accompagner au mieux l'installation d'unités de vie (type mobile home ou structure en dur) et des caravanes permanentes ou temporaires, en garantissant un respect de besoins spécifiques. Cet exemple pourra être appliqué dans le cadre de la création de terrains familiaux afin de favoriser une sédentarisation bien intégrée dans l'environnement urbain et naturel.



2.4 Repenser les densités pour diversifier les formes d'habitat

Le territoire d'Agglopolys doit pouvoir renforcer sa production de logements et retrouver une dynamique démographique soutenue par rapport à la tendance des 10 dernières années, tout en atteignant l'objectif de modération foncière affiché dans le PADD.

Dans cette optique, le renouvellement urbain apparaît comme une priorité et s'appuiera, selon les niveaux de centralités, sur l'optimisation des tissus déjà bâtis, la reconquête des friches ou la lutte contre la vacance. Mais il est également essentiel que cette ambition s'accompagne d'une réflexion sur la densité de logements aussi bien en renouvellement qu'en extension de l'enveloppe urbaine existante.

En effet, si des densités cibles sont indiquées dans le SCoT pour certaines opérations, l'objectif est avant tout que cette densification concilie réponse individuelle aux besoins des futurs habitants, préservation des cadres de vie existants et création d'espaces harmonieux, attractifs et d'une grande qualité urbaine et paysagère.

La diversité des modèles architecturaux définit dans le règlement sera alors le socle des options à travers lesquelles les opérateurs, les concepteurs et les habitants penseront le développement de la ville de demain. Ces modèles permettent de préserver et valoriser la diversité des formes urbaines existantes pour éviter la banalisation du paysage urbain. L'implantation des futures constructions, le découpage parcellaire mais aussi l'organisation des espaces libres et leur rapport avec l'espace public seront autant de facteurs qui produiront des formes d'habitat mixtes, plurielles et désirables, intégrées à leur environnement immédiat et faisant coexister densité, intimité et diversité urbaine.

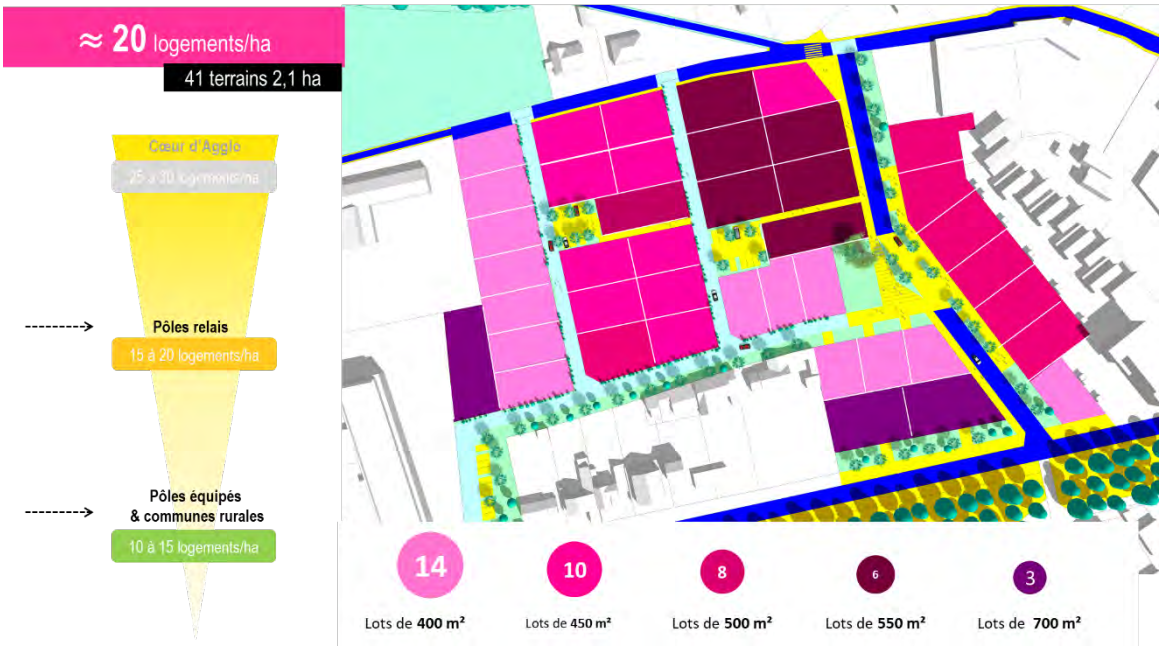
Enfin, la conception des formes d'habitat poursuivra également des objectifs variés en fonction des modalités de réalisation des logements.

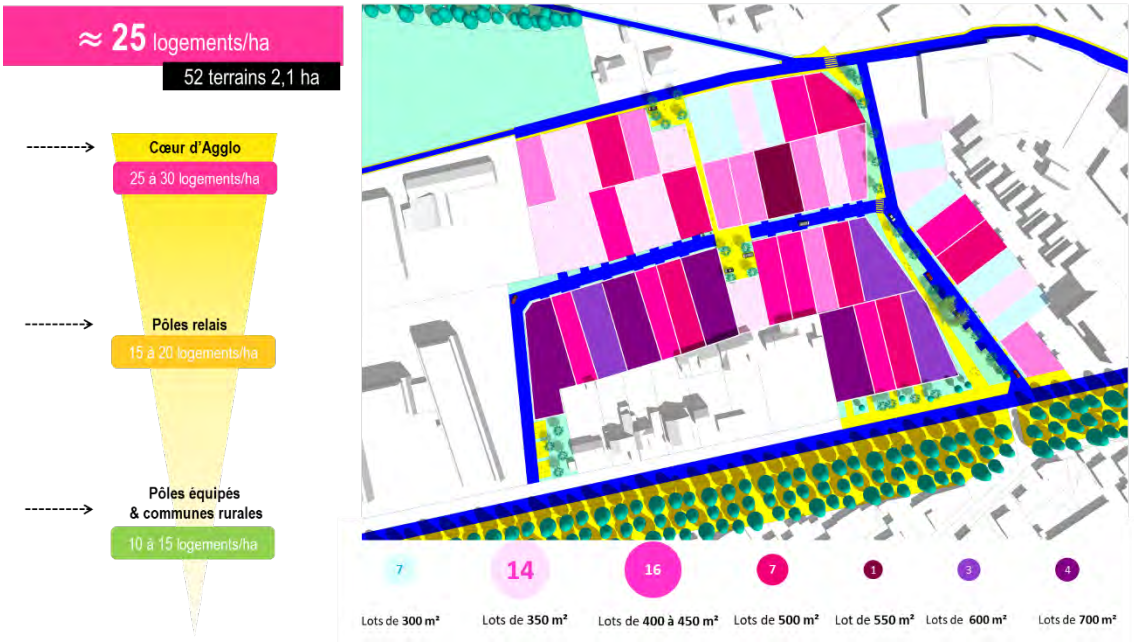
En optimisation du tissu bâti, la graduation des densités permettra de réaliser des logements qui s'inscriront dans les ambiances urbaines et cadres de vie existants.

En extension urbaine, le respect des densités cibles du SCoT supposera une production de typologies de logements diverses, évitant notamment une homogénéisation des formes urbaines observées dans les futures opérations. Il s'agira alors de tendre vers des « lotissements nouvelle génération ». Dans l'optique de construire autrement la ville de demain tout en respectant les densités cibles du SCoT, les opérations en extensions urbaines pourront s'appuyer sur les intentions de projets suivants, illustrant, un panel d'options pouvant orienter la manière de concevoir une opération d'aménagement.

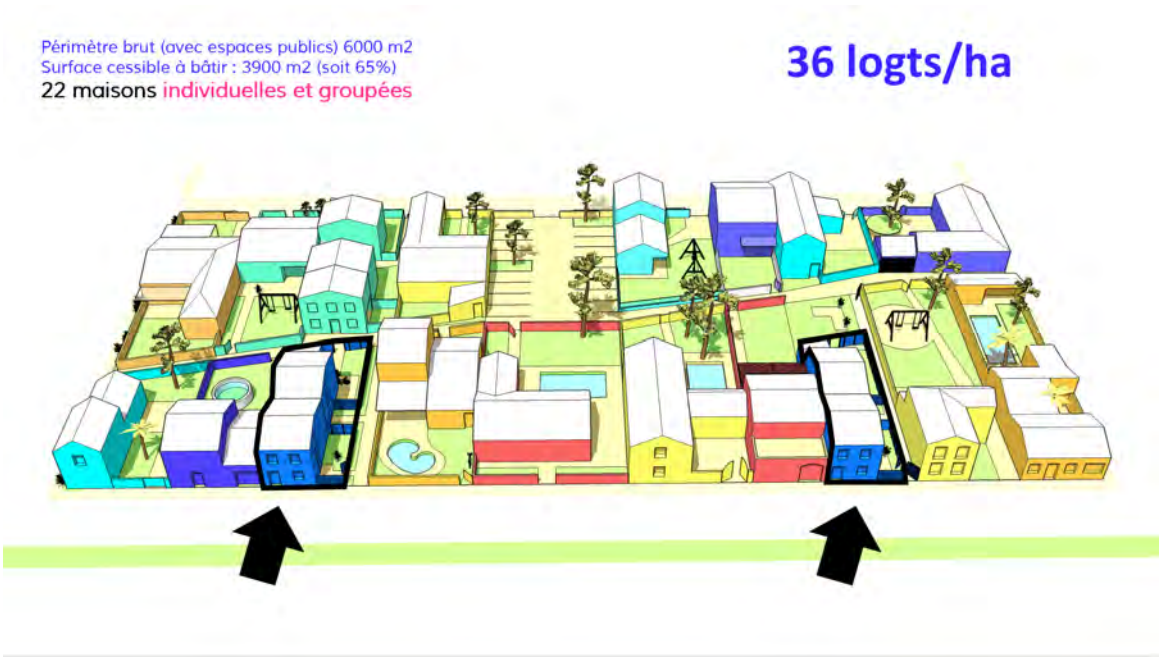


Conception d'un **réseau viaire optimisé et maillé** (aucune impasse) permettant la création de parcelles en lanière, dans l'esprit du cœur historique du village.



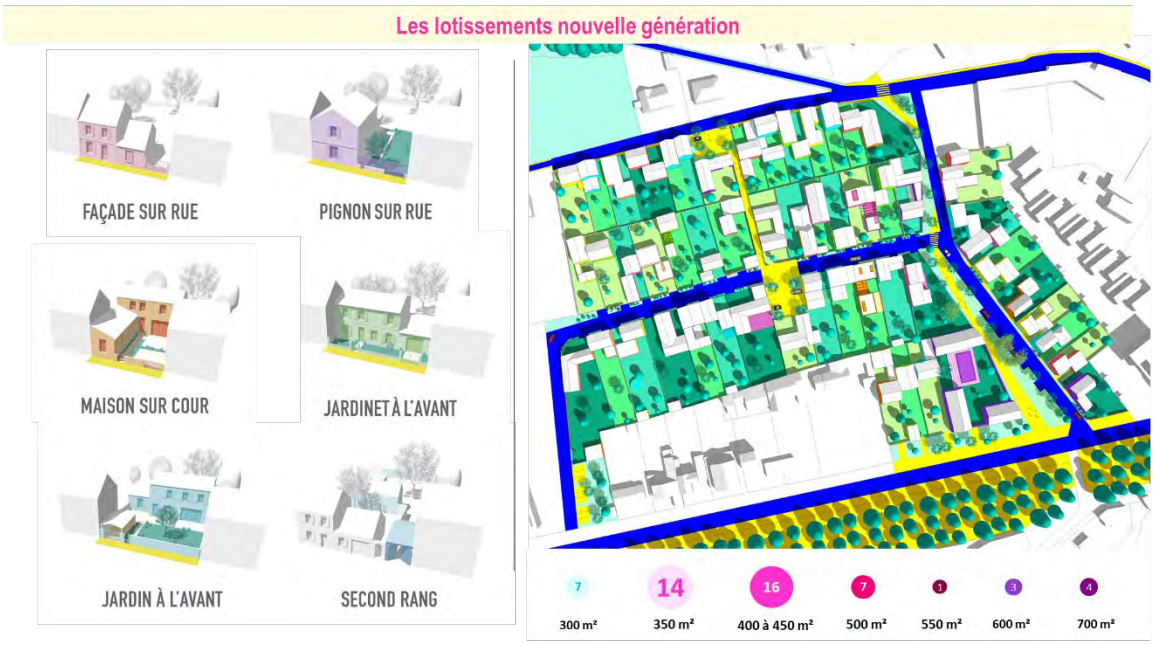


Conception de lots de tailles variables pour produire une offre de logement sur mesure, répondant à des besoins diversifiés et pouvant accueillir des modèles de constructions variées et des densités équivalentes, à l'échelle de l'opération, aux recommandations du SCoT sur les pôles relais ou sur le Cœur d'Agglomération.





Conception de formes et produits d'habitat pluriels optimisant l'organisation du foncier, garante d'une insertion urbaine de qualité et respectant les recommandations du SCoT notamment sur les densités à atteindre à Blois.



Proposition d'une **diversité d'implantation** des bâtis permettant, sur une même opération, des possibilités multiples pour l'insertion des nouveaux logements, valorisant le cadre de vie environnant, par le recours, à l'échelle de l'opération, aux différents modèles architecturaux définis dans le règlement écrit



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.0 OAP THÉMATIQUES

4.2.3 Mobilité

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Sommaire

PREAMBULE – GUIDE D'UTILISATION DE L'OAP 2

1. FAVORISER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN 3

1.1 Prendre en compte la desserte en Transports Collectifs (TC) dans les opérations d'aménagement 3

1.2 Accessibilité, cheminements et sécurisation des points d'arrêt 3

2. ENCADRER ET OPTIMISER L'OFFRE DE STATIONNEMENT 4

3. LES TYPOLOGIES DE VOIE DANS LES SECTEURS DE PROJETS 5

3.1 La rue de quartier 6

3.2 La rue de desserte 9

3.3 Les cheminements doux 12

4. L'AMENAGEMENT DES ESPACES POUR LES VEHICULES DANS LES SECTEURS DE PROJETS 13

5. INTEGRER LA LOGISTIQUE URBAINE 16

PREAMBULE – GUIDE D'UTILISATION DE L'OAP

L'OAP mobilité a pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris (PADD) et aux principes à respecter en matière de desserte et équipements à développer sur le territoire pour favoriser la mobilité des personnes et des biens. L'enjeu premier est la prise en compte de principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets, permettant ainsi la création d'opérations mieux intégrées à leur environnement (urbain ou rural), en lien avec les objectifs formulés dans le PADD et les mesures inscrites dans le POA :

- Apporter une réponse aux enjeux territoriaux qui reposent sur les piliers environnementaux, économiques et sociaux
- Conforter les alternatives à l'usage individuel de la voiture et optimiser leurs interrelations
- Rendre accessibles les espaces publics et l'offre de mobilité
- Adapter la place de la voiture dans les espaces publics, en lien avec la hiérarchisation du réseau viaire
- Encourager le partage de la voiture au quotidien
- Sécuriser les déplacements

L'OAP mobilité vient compléter les OAP sectorielles et le règlement (article 7 concernant le stationnement et 6 sur le traitement paysager des espaces).

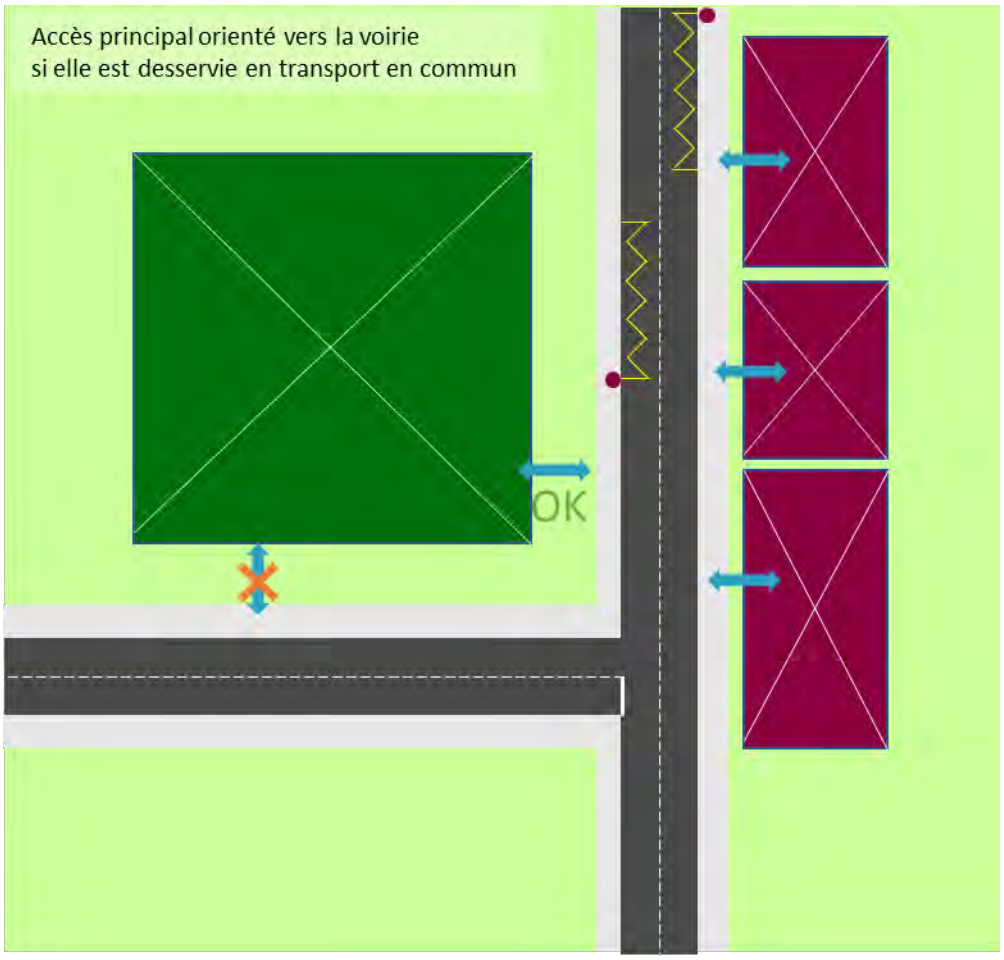
Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après.

1. FAVORISER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN

1.1 Prendre en compte la desserte en Transports Collectifs (TC) dans les opérations d'aménagement

Pour les zones urbanisées, l'accès piéton à la zone ou à la parcelle doit être systématiquement orienté vers la voirie desservie en transport en commun, lorsqu'il y en a une (ou en projet).

Pour les bâtiments, il pourra être fait exception à cette règle lorsque les contraintes d'éclairement naturel rendent impossibles cette orientation.



1.2 Accessibilité, cheminements et sécurisation des points d'arrêt

Lors de la création de nouveaux points d'arrêt du réseau Azalys, ceux-ci doivent systématiquement être rendus accessibles pour tous (y compris les usagers à vélo), pas seulement au niveau des quais mais aussi au niveau des cheminements d'accès (faciliter et sécuriser l'accès à pied : traversées, cédez le passage aux traversées piétonnes...).

2. ENCADRER ET OPTIMISER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

Les règles minimales de création du stationnement automobile et vélos sont décrites dans le règlement. Elles ont été élaborées en prenant compte des offres de mobilité alternatives et des objectifs de densification propre à chaque secteur.

Les règles concernant l'équipement et le pré-équipements électriques des aires de stationnement sont celles décrites par la réglementation en vigueur, synthétisée ci-dessous[1] :

Types de parcs de stationnement	Obligations
Parcs de stationnement dans ou jouxtant les bâtiments tertiaires neuf ou bénéficiant d'une rénovation importante	Si le parking a plus de 10 places : • au moins un emplacement sur cinq est pré-équipé pour les Infrastructures de Recharges de véhicules Electriques (IRVE) et 2 % des places, avec un minimum d'un emplacement, sont dimensionnées pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ; • et une place a minima est dimensionnée et équipée d'un point de recharge (une borne opérationnelle est requise dans ce cas). Si le parking a plus de 200 places : au moins deux emplacements sont équipés d'une borne opérationnelle dont l'une est réservée aux personnes à mobilité réduite Au 1/1/2025, 5% des places de stationnement devront être équipées de bornes de recharges (quelle que soit la date du dépôt de permis de construire)
Parcs de stationnement dans, ou jouxtant, les bâtiments d'habitation neufs ou bénéficiant d'une rénovation importante	Plus de 10 places : toutes les places doivent être pré-équipées. Leur équipement pour la recharge permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.
Parcs de stationnement dans, ou jouxtant, les bâtiments mixtes (résidentiel et non résidentiels) ou bénéficiant d'une rénovation importante	11 à 20 places : places sont pré-équipées selon l'usage majoritaire (résidentiel ou non résidentiel). > 20 places : sont pré-équipées au prorata du nombre de places réservé à un usage résidentiel ou non résidentiel

Dans les cas de rénovation importante, le maître d'ouvrage est exonéré de l'obligation si son coût est supérieur à 7% du coût total de la rénovation

Forme du stationnement vélo sur la voirie publique

Le stationnement dédié aux vélos est constitué d'arceaux ou d'ancrage scellés au sol, espacés de 0,7 à 1,5m selon les besoins (un espacement large permet un meilleur accès aux vélos cargos, mais peut encourage au stationnement des deux roues motorisés). Les stationnements de type « pince roues » sont proscrits. Les stationnements abrités, fermés ou sécurisés permettent d'accrocher le cadre et la roues des vélos.
Les autres obligations sont décrites dans le règlement.

[1] *Le lecteur est invité à consulter la règlementation en vigueur, qui est applicable.*

3. LES TYPOLOGIES DE VOIE DANS LES SECTEURS DE PROJETS

En optimisation foncière ou en extension urbaine, l'aménagement viaire est un préalable à l'accueil de nouvelles constructions. En requalification ou en création, les types de profils peuvent être nombreux. Cette diversité offre des options d'aménagement qui peuvent varier en fonction de contraintes techniques du site (topographie, nature des sols, etc.) mais aussi de critères plus qualitatifs comme :

- La localisation du secteur et son cadre de vie environnant ;
- La diversité des ambiances urbaines rendue possible grâce à une hiérarchisation des voies et une diversité des modes de déplacements.

Ces options d'aménagement peuvent s'appliquer à tout type de projet nouveau à l'échelle du territoire et jouent un rôle fondamental dans les secteurs de développement faisant l'objet d'une OAP sectorielle.

Ainsi, les OAP sectorielles précisent, dans la partie « accès et fonctionnement viaire », les objectifs attendus pour les profils de voie des futures opérations, notamment sur les ambiances souhaitées. En revanche, ils n'ont pas vocation à expliciter, de façon métrique, ce qu'il faudrait réaliser.
Il appartient donc aux porteurs de projets de concevoir ces aménagements en proposant la meilleure option de profil afin de respecter les ambiances attendues de chaque opération.

Pour créer les ambiances attendues au sein de chaque opération, et précisées dans les OAP sectorielles, le maillage viaire doit être pensé au travers des typologies suivantes :

- La rue de quartier
- La rue de desserte
- Les cheminements doux

Ces profils traduisent une intention qualitative d'aménagement permettant de favoriser la diversité des usages au sein d'une même opération mais ne viennent en aucun cas définir des références métrées qui pourraient venir en opposition avec la faisabilité opérationnelle de leur réalisation.

Les schémas proposés ci-dessous exposent plusieurs façons de concevoir les différents profils sans prétendre d'une exhaustivité des situations.

3.1 La rue de quartier

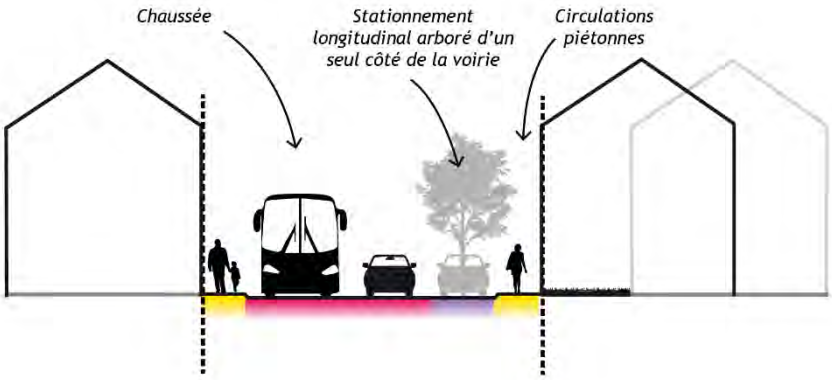
La rue de quartier est la rue principale de l'opération et son rayonnement dépasse les limites de l'opération. Son emprise est plus ou moins réduite pour assurer la sécurité et la tranquillité des riverains tout en cherchant à éviter les voies sans issue.

L'emprise de la chaussée permet le croisement des véhicules. On peut également y intégrer du stationnement longitudinal. Afin de réduire l'emprise de la voirie, un gabarit réduit en sens unique est également envisageable dans les situations très contraintes ou lorsque l'ambiance recherchée est celle de l'esprit village (bâti dense, implantation des bâtis en limite d'emprise publique, rapport étroit entre espace public et espace privé).

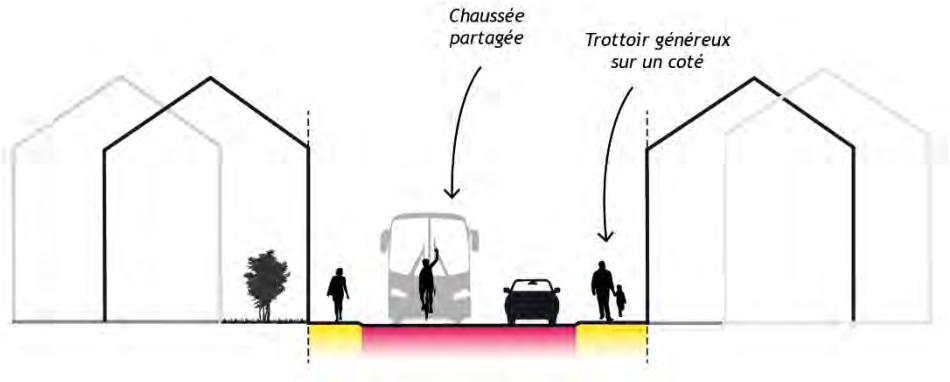
La variation des implantations des constructions, proches ou à distance de la limite d'emprise de voie, permet de créer du rythme le long de la rue et de structurer l'espace public.

L'éclairage public est implanté de la façon la plus efficace possible, afin d'assurer la sécurité et la visibilité de tous les usagers et de créer une ambiance nocturne qualitative de l'espace public. Par ailleurs, l'éclairage public fait l'objet de préconisations pour une préservation de la trame noire au sein de l'OAP thématique Transition écologique et Paysage.

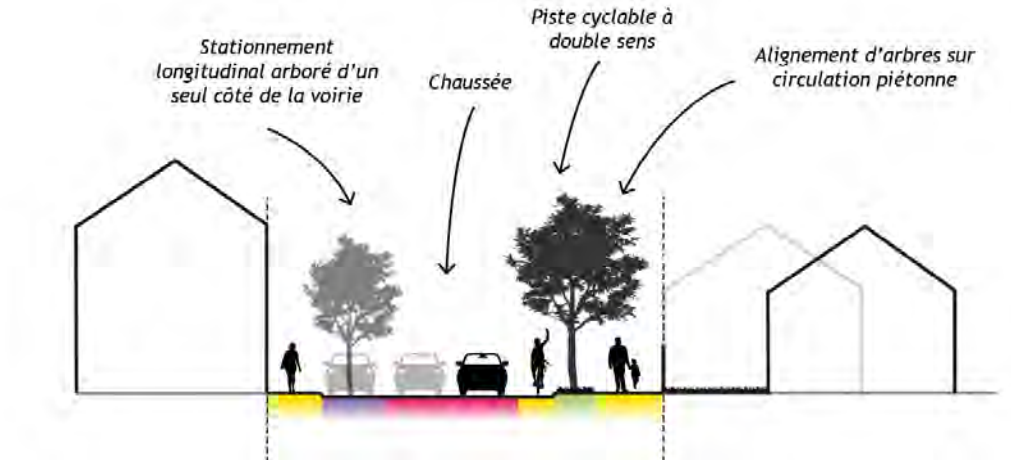
Profil n°1 : ambiance urbaine et circulée, la voirie est partagée entre tous les modes de transport, les trottoirs permettent d'accueillir un flux important de piétons. L'espace dédié au stationnement ainsi que la chaussée sont conçus de sorte à permettre une gestion intégrée des eaux pluviales au plus proche du point de chute.



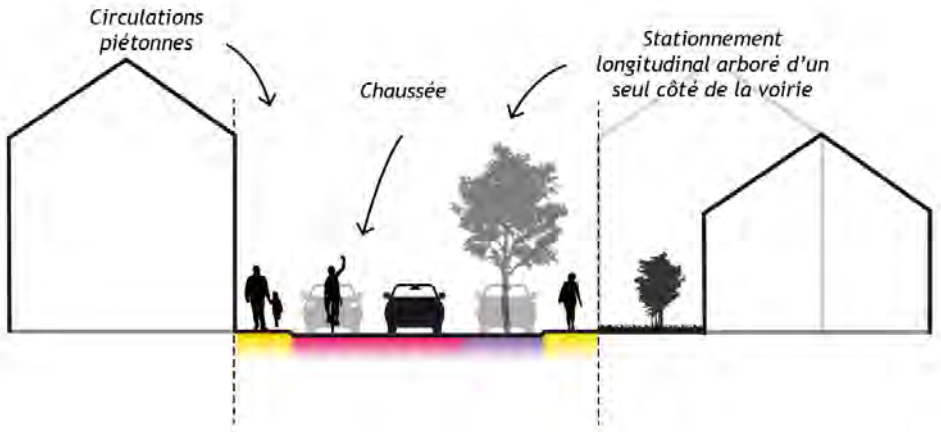
Profil n°2 : ambiance urbaine et dense, présence d'aménagement cyclable, absence de stationnement longitudinal afin de limiter l'emprise totale de la chaussée. La chaussée est conçue avec des matériaux perméables, de sorte à permettre une gestion intégrée des eaux pluviales au plus proche du point de chute.



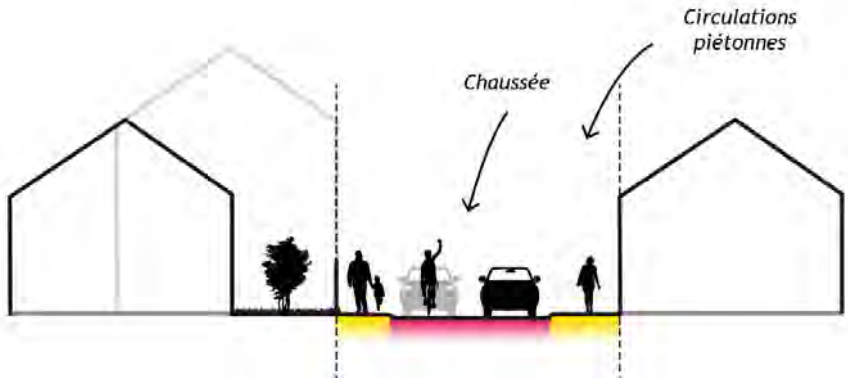
Profil n°3 : mail urbain arboré et dense, circulation à vitesse réduite et apaisée, une bande plantée et du stationnement longitudinal sur un seul côté isolent les piétons de la chaussée.
Les plantations de part et d'autre apportent de l'ombre et contribuent à la trame verte. Ces espaces végétalisés permettent une gestion intégrée des eaux pluviales au plus près du point de chute (pente, perméabilité, drainage, etc.).



Profil n°4 : ambiance urbaine, circulation à vitesse réduite et apaisée, stationnement longitudinal ponctuel ; les trottoirs ont une superficie minimum afin de limiter l'emprise totale de la chaussée. L'espace dédié au stationnement ainsi que la chaussée permettent une gestion intégrée des eaux pluviales au plus près du point de chute.



Profil n°5 : ambiance urbaine dense et tissu compact ; situation contrainte ne permettant pas de proposer du stationnement longitudinal ; l'emprise totale de la chaussée est à son minimum mais permet tout de même la circulation en double sens des voitures et la circulation des piétons sur trottoir. La chaussée est conçue avec des matériaux perméables afin de permettre une gestion intégrée des eaux pluviales au plus près du point de chute.





Exemples de rues de desserte, en double sens ou sens unique, avec une largeur de chaussée optimisée pour limiter l'artificialisation

X OBJECTIF NON ATTEINT





3.2 La rue de desserte

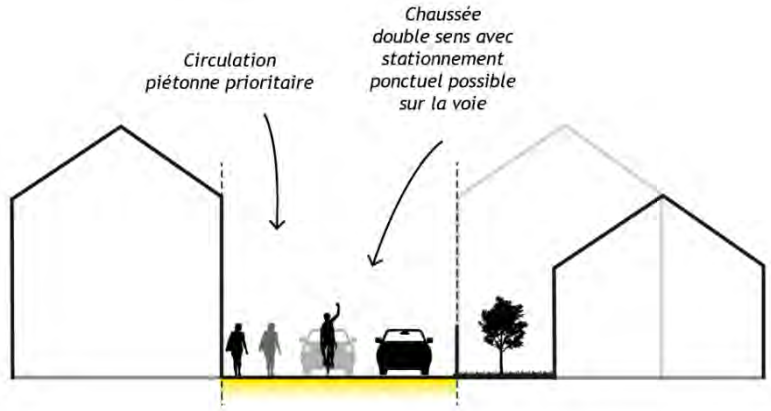
La rue de desserte est une voie secondaire à l'échelle du quartier et son rayonnement se réduit aux limites de l'opération. Elle a pour fonction de permettre l'accès des riverains et services (poste, ordures ménagères…) à leur parcelle. C'est une liaison apaisée qui est partagée par tous les usagers.

C'est également un espace polyvalent pouvant accueillir ponctuellement quelques stationnements, un espace récréatif et la vie du quartier : son appropriation par les riverains est essentielle. L'ambiance recherchée est celle de la rue étroite ou de la ruelle, dans laquelle la priorité est donnée au piéton. Son emprise est par conséquent limitée et la circulation des piétons, des vélos et des automobiles se fait au même niveau (pas de trottoirs).

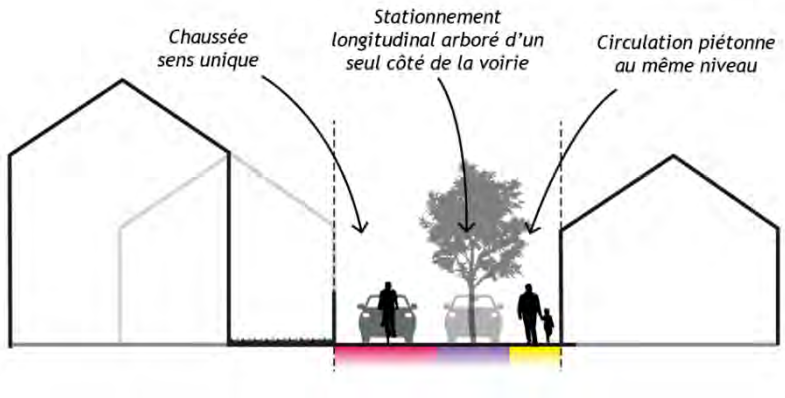
Le gabarit de la chaussée peut être structuré par la végétation et/ou le bâti. Dans sa configuration la plus réduite, elle peut également être en impasse et desservir un nombre limité d'habitations. Son caractère intimiste rappelle les chemins ruraux anciens, ce qui peut se traduire par un traitement minimaliste et des plantations en pied de mur.

L'éclairage public est implanté de la façon la plus efficace possible, afin d'assurer la sécurité et la visibilité de tous les usagers et de créer une ambiance nocturne qualitative de l'espace public. L'éclairage peut aussi suivre la logique de hiérarchisation des voies et être moins rayonnant et impactant que dans la rue principale (rue de quartier) de l'opération.

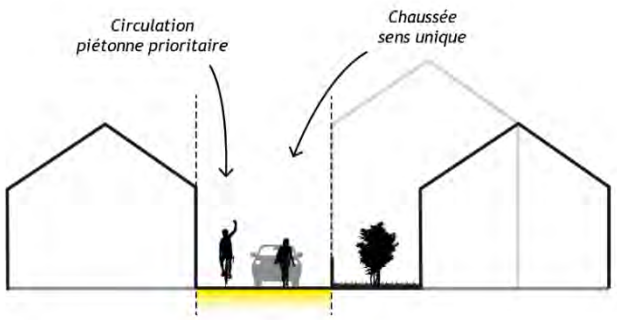
Profil n°1 : ambiance villageoise, rue étroite en double sens bordée ou non par les constructions ; circulation à vitesse réduite et apaisée : voirie partagée. La chaussée est conçue avec des matériaux perméables afin de permettre une gestion intégrée des eaux pluviales au plus près du point de chute.



Profil n°2 : ambiance villageoise ; voie apaisée et plantée (sens unique) desservie par du stationnement longitudinal ponctuel qui éloigne les piétons de la circulation automobile. L'espace dédié au stationnement ainsi que la chaussée sont conçus avec des matériaux perméables, afin de permettre une gestion intégrée des eaux pluviales au plus proche de point de chute.



Profil n°3 : ambiance intimiste, tous les usagers se côtoient en harmonie sur une chaussée étroite partagée (en sens unique pour les automobilistes). La chaussée est conçue avec des matériaux perméables, afin de permettre une gestion intégrée des eaux pluviales, au plus proche du point de chute.





Exemples de rues de desserte, en double sens ou sens unique, aménagées comme des espaces partagés entre tous les usagers.



Exemples de rue de desserte, sens unique, aménagées comme un espace partagé entre tous les usagers

X OBJECTIF NON ATTEINT





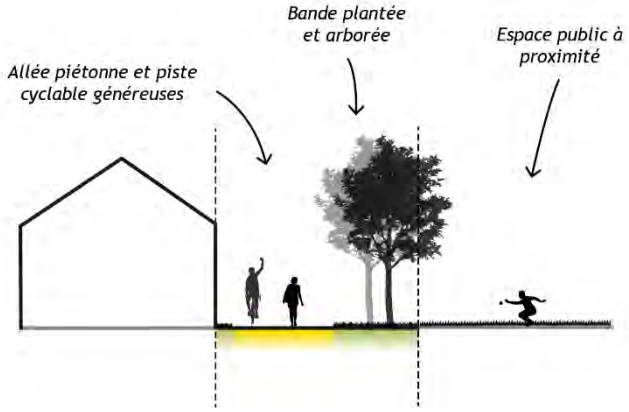
3.3 Les cheminements doux

Les espaces piétons et cyclables peuvent accompagner la voirie ou s'en écarter pour proposer des liaisons facilitées. Ils sont conçus dans un souci d'efficacité des liaisons (aller au plus court vers les services, équipements, arrêts de bus…) afin de faciliter au maximum l'usage des modes doux et ainsi réduire l'utilisation de l'automobile.

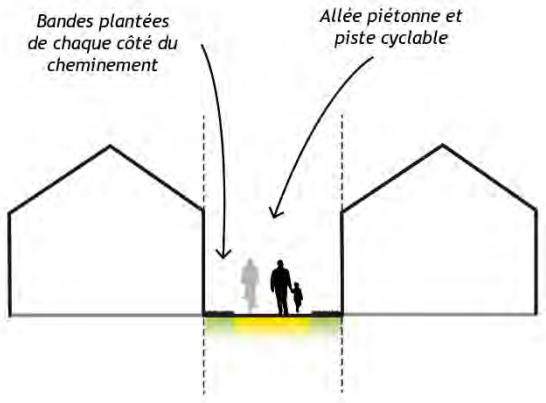
Ces espaces peuvent prendre la forme de véritables jardins linéaires innervant le quartier, s'appuyer sur les chemins doux existants et sur la structure végétale en place. Des liaisons douces peuvent aussi être créées de toute pièce dans le cadre des projets. Elles sont aménagées dans l'esprit des venelles qui se retrouvent dans les tissus bâtis les plus resserrés (centre-ville, village, et hameaux).

L'emprise des cheminements doux est variable et dépend du cadre de vie et de l'ambiance souhaités. Ils peuvent être minéraux ou plutôt végétalisés si une bande plantée est intégrée. Pour garantir une praticabilité forte de l'emprise, « l'effet de couloir » ou le sentiment d'insécurité peut être évité en jouant sur les épaisseurs ou profondeurs de linéaires différents. Le choix du revêtement proposé dépend de l'usage souhaité (uniquement piétons, voie verte…), du plus naturel au plus élaboré en termes de capacité et de durabilité. Dans le respect des normes d'accessibilité, une perméabilité sera recherchée.

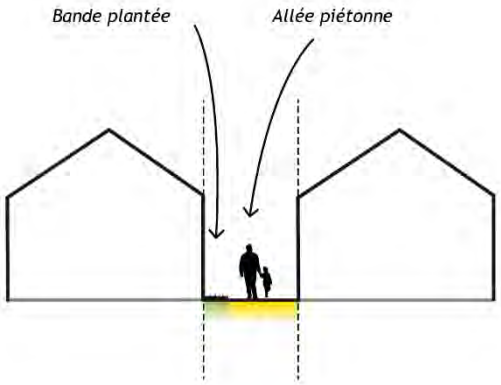
Profil n°1 : ambiance champêtre, venelle piétonne arborée aux dimensions généreuses où cyclistes et piétons se côtoient harmonieusement ; profil bien adapté en bordure de jardin, d'espace public, d'espace ouvert…
La bande plantée entre l'allée et l'emprise publique permet une gestion intégrée des eaux pluviales (pente, perméabilité, drainage, etc.), au plus proche du point de chute.



Profil n°2 : ambiance urbaine, aménagement permettant aux cyclistes et piétons de cheminer entre les murs d'habitation ou de clôtures sans côtoyer le trafic automobile. Le traitement des bandes plantées et de l'allée centrale permet une gestion intégrée des eaux pluviales (pente, perméabilité, drainage, etc.), au plus proche du point de chute.



Profil n°3 : ambiance urbaine, venelles piétonnes entre les murs, sur une courte distance, afin de permettre le passage entre 2 constructions. Le traitement de la bande plantée et de l'allée piétonne permet une gestion intégrée des eaux pluviales (pente, perméabilité, drainage, etc.), au plus proche du point de chute.





Exemples de cheminements doux et venelles piétonnes aménagés entre les murs des constructions

4. L'AMENAGEMENT DES ESPACES POUR LES VEHICULES DANS LES SECTEURS DE PROJETS

En plus des typologies de rue qui peuvent être variées afin réaliser un bel aménagement au sein d'une opération, les autres espaces circulables pour les véhicules, comme les placettes, les espaces de retournement et les espaces de stationnement, participent aussi fortement à la qualité des espaces communs de la nouvelle opération.

L'aménagement des espaces de retournements doit être conçu de sorte à donner une dimension multifonctionnelle à ces espaces et sortir de la logique purement fonctionnelle et unique de retournement des véhicules.

Dans ces espaces dit « d'usages communs » la diversité des usages est privilégiée afin de permettre à ces emprises de retournement d'être aménagées de façon qualitative pour donner l'occasion aux résidents d'initier d'autres pratiques sur cette emprise comme des espaces créatifs quotidiens.

La qualité de l'aménagement n'est pas uniquement liée au gabarit de ce dernier, (*réglementé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loir-et-Cher au travers du guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours)*, il dépend aussi du traitement au sol qui sera choisi, de la végétation qui sera

créée et des différences de niveaux entre les espaces pour les véhicules et les modes doux. Parfois, en privilégiant des sols plutôt clairs, ponctués de végétation et à niveau, l'agréabilité de ces espaces est assurée à la différence d'un aménagement en enrobés ceinturés de trottoirs.

Quant aux espaces de stationnements situés en dehors des parcelles privées, les OAP sectorielles permettent leur réalisation soit au sein des « espaces d'usages communs » uniquement s'ils sont situés en dehors de l'emprise de retournement afin de ne pas porter atteinte à la lisibilité et visibilité de l'espace de circulation soit dans des espaces dédiés uniquement à cet usage. Quel que soit le positionnement de ces espaces, une intégration réussie dépend de l'environnement dans lequel ce dernier va s'insérer. En privilégiant des espaces resserrés, ceinturés de murs de clôtures, d'habitations ou de plantations adaptées, la création d'espaces tenus contribue à réduire l'impact visuel des aires de stationnement.





Exemple n°1 d'un parking aménagé, entre les murs des constructions



Exemple n°2 d'un parking aménagé au sein d'une opération, entre les murs des constructions et les murs de clôtures



Exemple n°3 d'espace commun (placette permettant le retournement) aménagée dans un esprit hameau, où l'espace est partagé entre tous les usagers, où l'espace est « tenu » par les murs des constructions et les clôtures qui le bordent

5. INTEGRER LA LOGISTIQUE URBAINE

Afin d'organiser et orienter au mieux les flux de marchandises (essentiellement en zone urbaine), des zones de stationnement dédiées à cet usage seront identifiées et aménagées. Toute zone de stationnement pour livraison, dans le cadre d'une création, extension ou réhabilitation de zones commerciales ou d'activités, doit être positionnée de façon à ne pas impacter l'usage de l'espace public.

Sur les secteurs les plus urbains, des quais de livraison pourront être aménagés afin de permettre le stationnement des véhicules de livraison et la dépose/ reprise de marchandise. Ces emplacements dédiés aux livraisons pourront être libérés au tout public (stationnement libre) sur les créneaux horaires non autorisés à la livraison en ville.

Au sein des secteurs urbains, dans les environnements les plus contraints, les éventuels quais de stationnement livraison devront être adaptés aux véhicules autorisés (petits véhicules motorisés, véhicules non motorisés type tripoteur/ vélo cargo…).

Il est préconisé une signalétique verticale et horizontale explicite (panneau avec précision des horaires, marquage au sol qui délimite l'emplacement : Les normes n'existant pas en la matière, le service compétent d'Agglopolys précise la taille de ces emplacements et leur signalisation).





Par ailleurs les aménagements cyclables doivent tenir compte de la largeur des vélos cargos

- Les dispositifs de limitation d'accès ne doivent être positionnés sur les voies vertes ou les pistes cyclables que lorsque le risque d'intrusion est avéré, et les équipements doivent pouvoir laisser passer tous types de vélo (vélos larges, remorques, vélos cargos – largeur minimale 1,20m). Ils ne sont pas implantés lorsque le cheminement est utilisé par des engins agricoles.

- Sur le réseau cyclable, la largeur des pistes cyclables est au minimum de 1,5m (2,5m souhaité) en monodirectionnel ou 3m (3,5m souhaité) en bidirectionnel ou pour les voies vertes (voire plus si le trafic attendu est supérieur à 1500 cyclistes / jour). Pour les infrastructures bidirectionnelles, la largeur minimum pourra être abaissée à 2,5m si l'accotement est circulable et pardonne les erreurs de trajectoires (présence d'un bas-côté, bordure chanfreinée, …).



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.0 OAP THÉMATIQUES

4.2.4 Transition écologique et paysage

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

PREAMBULE – GUIDE D'UTILISATION DE L'OAP 4

1. VALORISER LE GRAND PAYSAGE AU CONTACT DES ESPACES BATIS 5

1.1 Qu'est-ce qu'une « lisière urbaine » ? 6

1.2 Les typologies de lisières urbaines à qualifier selon les milieux avoisinants 8

1.2.1 Améliorer le traitement des lisières urbaines au contact des milieux « naturels » terrestres 8

1.2.2 Améliorer le traitement des lisières urbaines au contact du milieu « agricole » 11

1.2.3 Améliorer le traitement des lisières urbaines au contact du milieu « aquatique et humide » 14

1.3 Comment construire sur des terrains en pente sans porter atteinte au paysage ? 16

1.4 Une implantation bioclimatique garante des paysages et de l'environnement 19

2. PRESERVER ET DEVELOPPER L'ARMATURE URBAINE VERTE 20

2.1 Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité en milieu urbain 20

2.1.1 Privilégier un traitement perméable des espaces publics ou privés 21

2.1.2 Favoriser la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts engazonnés 21

2.1.3 Les toitures végétalisées 22

2.1.4 Les murs végétalisés 23

2.1.5 Permettre l'installation de zones de refuge pour la petite faune 24

2.1.7 Privilégier les clôtures permettant le passage de la petite faune au contact de milieux non bâtis 26

2.1.8 Préserver les espèces et les espaces sensibles de la pollution lumineuse 27

2.2 La végétation en milieu urbain 30

2.2.1 Favoriser la préservation de la végétation existante 30

2.2.2 Assurer la pérennité des arbres en milieu urbain 32

2.2.3 Qualifier les façades par des actions de végétalisation 34

3. GERER LES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE, EXEMPLE DE DISPOSITIFS . 35

3.1 Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration 35

3.2 Déconnecter les gouttières pour ralentir / stocker / infiltrer 36

3.3 Toitures stockantes et récupérateurs pour ralentir le ruissellement et faciliter le stockage 38

3.4 Permettre la création de jardins de pluie pour ralentir le ruissellement / stocker / infiltrer 38

3.5 Permettre la création de réservoirs paysagers : ralentir le ruissellement / stocker / infiltrer 39

3.6 Permettre l'installation de noues et fossés pour ralentir le ruissellement / infiltrer / stocker / acheminer ... 40

4. LA PALETTE VEGETALE, QUELLES ESSENCES PRIVILEGIER POUR QUELS MILIEUX ? 40
4.1 Les essences à privilégier 41
4.2 Les essences à éviter 43
4.3 Les espèces à utiliser ponctuellement 46
4.4 Des espèces adaptées aux changements climatiques 47

PREAMBULE – GUIDE D'UTILISATION DE L'OAP

L'adaptation au changement climatique se définit comme l'ensemble des ajustements à mettre en œuvre pour limiter les impacts négatifs des dérèglements climatiques sur les habitants et les différents milieux (naturels, semi-naturels, urbains) du territoire.

Les actions d'atténuation concernent la réduction des consommations en énergie, la sobriété énergétique, la gestion intégrée des eaux pluviales, la logique de préservation des trames verte, bleue et noires, les logiques de réduction des déplacements et l'encouragement d'une agriculture garante d'une mosaïque paysagère et préservant les ressources naturelles.

La présente OAP définit des orientations d'aménagement stratégiques et transversales pour accompagner les porteurs de projets à prendre en compte les enjeux paysagers et écologiques du territoire dans les réalisations futures afin qu'elles puissent contribuer :

- à une meilleure adaptation aux effets du changement climatique ;
- au maintien voire à la restauration des réservoirs et corridors écologiques ;
- à l'intégration de la nature en ville pour limiter les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité urbaine ;
- à une bonne gestion des eaux pluviales pour limiter les problématiques de ruissellement ;
- à la fabrication d'un paysage et d'un cadre de vie de qualité.

L'OAP comprend aussi des orientations d'aménagement territorialisées sur des secteurs spécifiques notamment aux abords des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques qui se retrouvent identifiés en zone naturelle ou agricole).

Par la diversité des sujets que traite cette OAP, elle donne une position centrale et stratégique au principe éviter-réduire-compenser (ERC) qui aspire à ce que les aménagements de l'Homme n'engendrent pas d'impacts négatifs sur leur environnement. A l'échelle nationale, le principe ERC vise à ce que les projets n'entraînent aucune perte nette de biodiversité dans l'espace et dans le temps.

Ainsi, les orientations développées dans cette OAP délivrent, en plus des dispositions règlementaires définis au règlement écrit ou graphique ou dans les OAP sectorielles, un panel de solutions ou de pistes d'améliorations pour mettre en œuvre ce principe et maintenir les milieux dans lesquels les projets se réaliseront.

Les objectifs de l'OAP sont donc complémentaires aux éléments de règlement. Pour être autorisés, les projets ne devront pas être contraires aux orientations développées.

L'OAP contribue, au travers de thématiques abordées, à renforcer les qualités du grand paysage naturel (continuités écologiques, vallées, plateaux, bords de Loire…), du paysage urbain (parcs, squares, espaces publics, …) et de proximité (cœurs d'îlots, alignement d'arbres, sentes…) au contact ou au sein des espaces urbanisés.

L'OAP Transition écologique & Paysage se décompose en quatre grandes parties :

1/ Valoriser le grand paysage au contact des espaces bâtis
2/ Préserver et développer l'armature verte urbaine
3/ Gérer les eaux pluviales à la parcelle, exemples de dispositifs
4/ La palette végétale, quelle essence privilégier pour quels milieux ?

1. VALORISER LE GRAND PAYSAGE AU CONTACT DES ESPACES BATIS

Dans cette partie, la mention au « grand paysage » évoquée dans le titre fait, avant tout, référence aux grands espaces naturels, forestiers et agricoles, autrement dit à la trame verte et bleue du territoire.

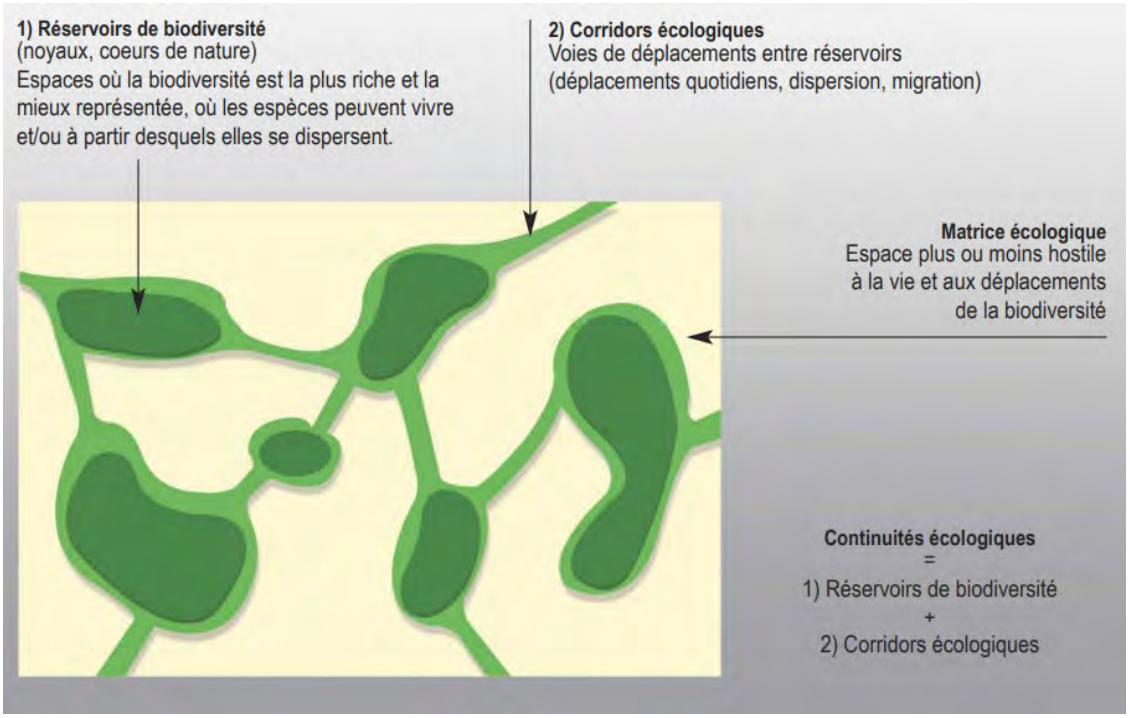
DEFINITION

La trame verte et bleue caractérise le réseau écologique du territoire. Elle comprend les espaces naturels, certains secteurs agricoles, les espaces de nature en ville et du patrimoine végétal, les cours d'eau, les zones humides.

La trame verte et bleue est donc une terminologie transversale, qui contribue à qualifier tous les éléments de nature susceptibles d'être supports de services écologiques rendus à l'homme. Les éléments les plus structurants de la trame verte et bleue sont les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Ils forment à eux deux, les grandes continuités écologiques du territoire qui sont reconnaissables par les zones Nfr, Nfc et Nv du règlement.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement grâce à des espaces d'emprises généreuses.

Les corridors écologiques constituent les principales voies de déplacement empruntées par la faune et la flore. Ces continuums écologiques permettent de connecter les réservoirs de biodiversité.
Caractérisation des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques



CONSTATS

Le maintien de la richesse écologique du territoire ne se limite pas aux grandes continuités écologiques. Le paysage du quotidien, qui est composé d'entités paysagères de tailles plus faibles, participe au bien-être et à la qualité du cadre de vie des habitants du territoire et alimente les continuités écologiques. C'est le rôle que peut assurer, à une échelle moindre, la zone naturelle (zone N) du règlement ou encore l'ensemble des prescriptions graphiques reporté au document graphique (boisements à préserver en raison de leur intérêt paysager, arbres remarquables…).

ENJEUX

Ce n'est tant pas la trame verte et bleue que le traitement des limites entre les espaces urbanisés et les autres espaces qui fait l'objet d'orientations particulières. En effet, qu'ils soient naturels, forestiers ou agricoles, ces espaces peuvent être fragilisés dans le cas d'une urbanisation à proximité immédiate.

Dans le cadre de projets d'aménagements, pour organiser le devenir de ces espaces, les orientations ci-dessous détaillent des principes d'aménagements permettant de maintenir, restaurer ou consolider, la « lisière urbaine ».

1.1 Qu'est-ce qu'une « lisière urbaine » ?

DEFINITION

Une lisière urbaine est une zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels, forestiers ou agricoles. Elle concerne tous les types d'urbanisation : les zones d'habitations, les zones d'activités et d'équipements.

C'est l'image des enveloppes bâties que l'on perçoit depuis les espaces à vocation naturels ou agricoles. Les lisières urbaines constituent des espaces de transition qui jouent un rôle important dans le paysage de chaque commune. Pour garantir la mise en valeur du paysage et assurer le maintien de la biodiversité aux abords des espaces urbanisés, une attention particulière doit être portée à leur traitement.

CONSTAT

Si certaines lisières urbaines présentent des qualités grâce à un contexte paysager et environnemental favorable (végétation généreuse aux abords d'espaces urbanisés rendant peu perceptible l'entité urbaine depuis les espaces non bâtis…), certaines révèlent des problématiques d'insertion et de mise en valeur plus complexes notamment en raison de la faible prise en compte de cet enjeu dans les projets d'aménagement.



Illustration d'une lisière urbaine sur la commune Les Montils

OBJECTIF

L'objectif est d'inciter les porteurs de projets à accorder une attention plus forte à la problématique des lisières urbaines. Les futurs projets de nouvelles constructions ou de modification-restauration (par exemple pour les interventions sur les clôtures), situés en lisière d'un espace naturel, agricole ou humide et identifiés au sein d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), s'inscriront dans leur contexte paysager et prendront la mesure de l'impact sur l'environnement proche.

A titre d'exemple, une haie végétale, doublée ou non de grillage, s'insère plus aisément dans son environnement, quelle que soit la nature du sol, qu'une clôture grillagée sur laquelle s'additionne des brises-vues d'origines synthétiques, telles que les canisses, bâches en plastique ou tout autre système d'occultation non prévu à l'origine.

Finalement, le traitement des lisières urbaines rassemble un double objectif, celui de maintenir les lisières urbaines qualitatives, le plus souvent anciennes, mais aussi de restaurer ou de créer celles qui permettront d'améliorer la lecture des silhouettes de villages, d'organiser qualitativement les limites de la ville en relation avec les espaces non bâtis, d'éviter ou atténuer les effets murs qui contrastent souvent avec l'occupation des sols limitrophes et les aspects d'arrières techniques.

1.2 Les typologies de lisières urbaines à qualifier selon les milieux avoisinants

L'urbanisation investit des milieux qui sont très différents. Qu'ils soient à dominante naturelle et forestier, agricole ou encore aquatique et humide, le traitement des lisières urbaines doit être adapté à l'environnement existant afin de limiter la perception de ces nouveaux aménagements dès lors que l'on s'éloigne des enveloppes bâties.

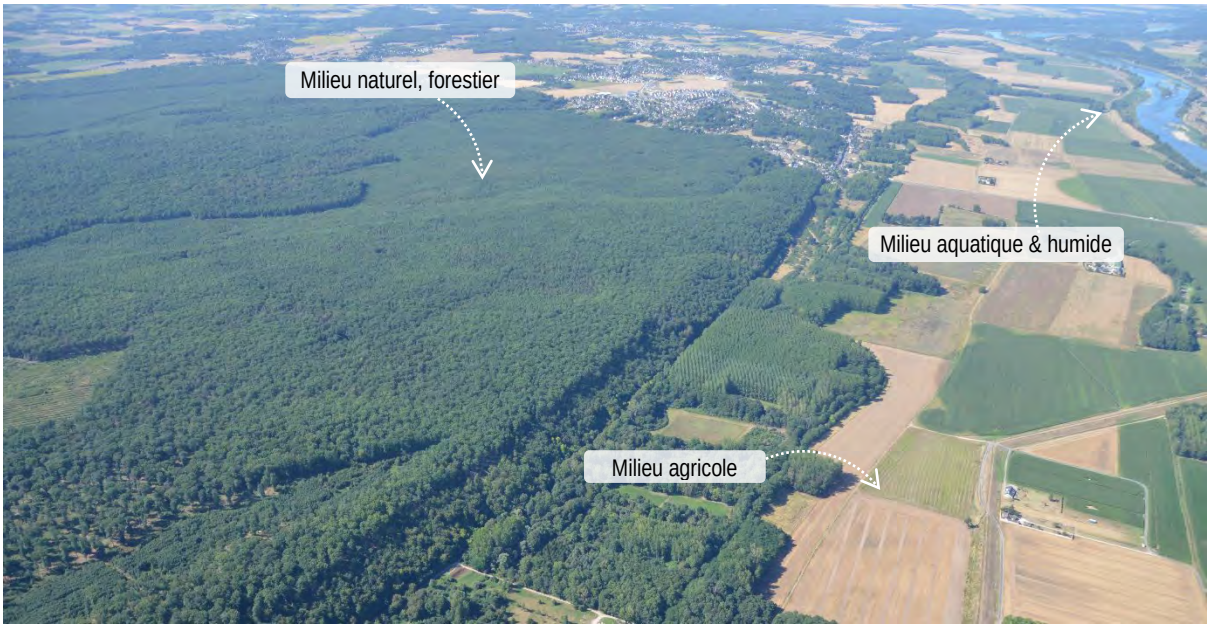
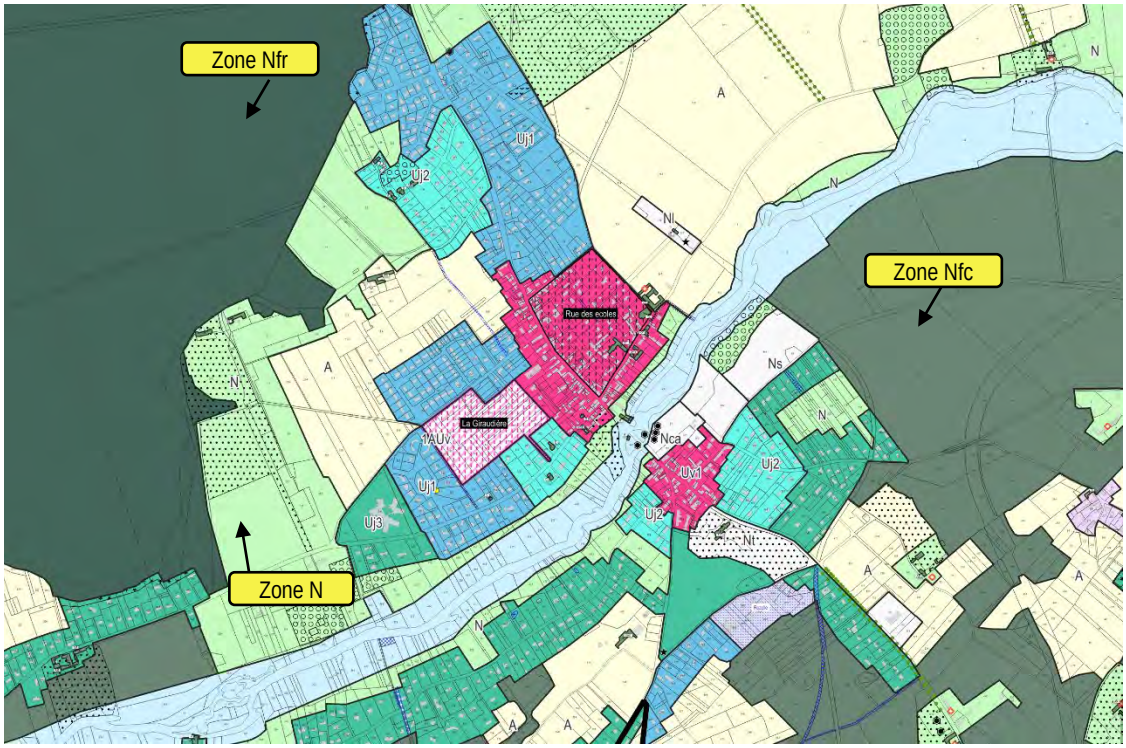


Illustration des différents types de milieux pouvant être limitrophe à des milieux urbains

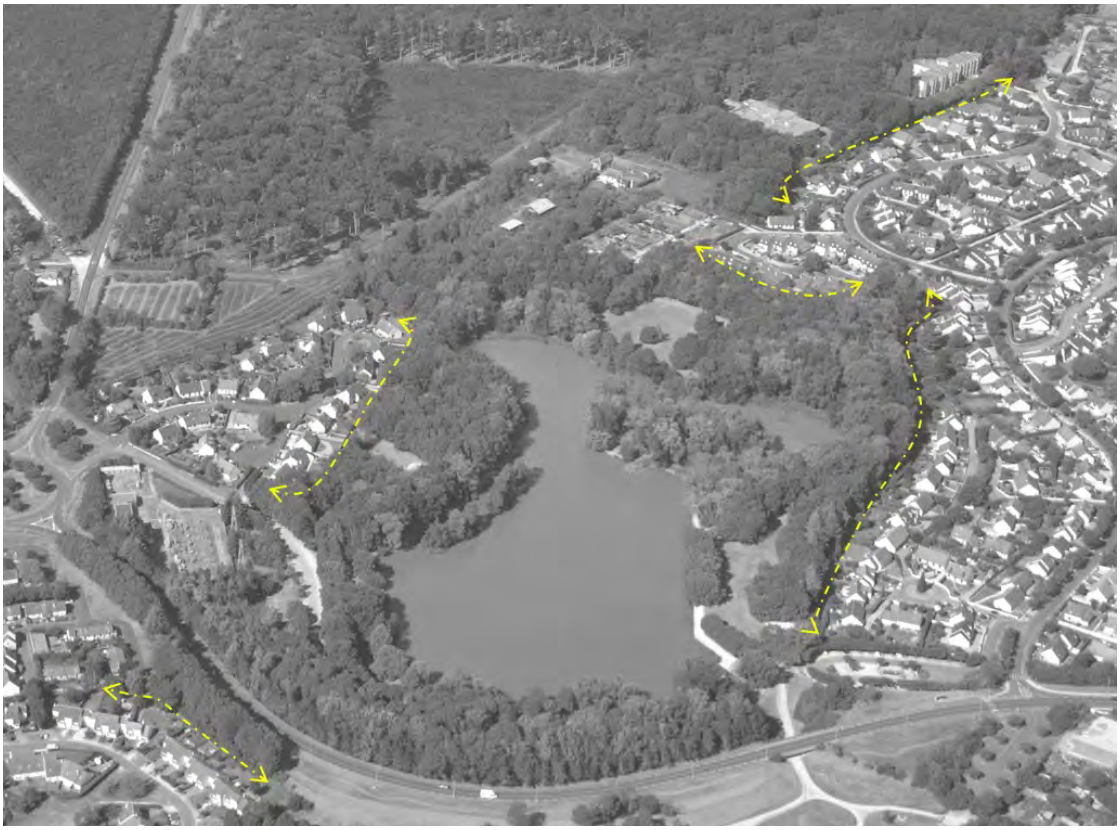
1.2.1 Améliorer le traitement des lisières urbaines au contact des milieux « naturels » terrestres

CONSTAT

Les espaces naturels terrestres sont aisément identifiables dans le règlement. Ils correspondent aux zones N « naturelle et forestière », Nfr « secteur couvrant les réservoirs de biodiversité », Nfc « secteur couvrant les corridors écologiques ». Ils sont davantage localisés dans la partie sud du territoire, le long des principales rivières. Dans ces zones se trouvent les forêts domaniales telles que la forêt de Blois ou de Russy, denses et généreuses, mais aussi les bosquets et bois privés qui peuvent représenter des surfaces importantes ou être, selon les situations, plutôt anecdotiques. Ces boisements sont constitués en majorité de feuillus (chênaie, charmaie).



Espaces correspondant au milieu naturel sur la commune de Cellettes - Extrait du règlement graphique

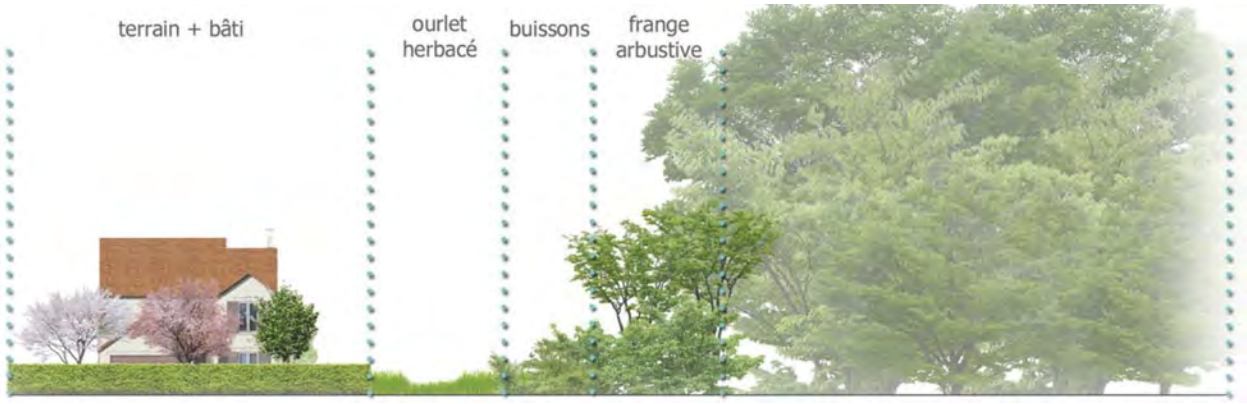


Exemple de lisières urbaines « milieu naturel – zone urbanisée »

ENJEUX

La cohabitation entre l'urbanisation et la forêt soulève de nombreux enjeux écologiques : conserver et favoriser la biodiversité, permettre la circulation et la dispersion des espèces animales et végétales, préserver un paysage remarquable.

Ces secteurs assurent un rôle important pour le déplacement des espèces qui n'ont pas d'intérêt particulier à pénétrer dans les secteurs urbains. Dans ce milieu se déplace en majorité les espèces suivantes : Lucane Cerf-Volant, Écureuil roux, Pic épeiche, chevreuil, cerf, Triton marbré, Salamandre, Grenouille agile.



Exemple d'illustration d'une lisière urbaine composée de strates multiples (ourlet herbacé à frange arbustive) entre une zone urbanisée et le milieu naturel (SIAB – lisières forestières)

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PERMETTANT LE MAINTIEN, LA RESTAURATION OU LA CREATION DE LISIERES URBAINES

Lorsque les nouvelles constructions se situent au contact de ce milieu, il s'agit de favoriser la création des aménagements suivants :

- Permettre les circulations de la faune entre le milieu urbain et le milieu naturel, par une certaine porosité des clôtures (petits passages au niveau du sol, suppression des soubassements en béton des clôtures en panneaux rigides…) favorisant ainsi le maintien ou la restauration d'un corridor naturel. Cette orientation est rendue obligatoire dans le règlement écrit pour toutes les zones au contact d'une zone Nfr ou Nfc. Pour autant, elle est recommandée dès lors que le milieu voisin n'est pas bâti.

- Mettre en place des clôtures de qualité, adaptées à son contexte, de couleur ou de matériaux plutôt sombres afin de limiter leur impact visuel et idéalement accompagner d'une végétation persistante pour une meilleure intégration dans l'environnement.

- Conserver les arbres ou autres bandes végétales existants situés sur la parcelle et en limite des opérations de constructions ~~d'aménagements ou des projets individuels~~ afin de bénéficier d'une végétation haute et généreuse qui facilite l'intégration de la nouvelle opération dans son environnement et qui limite aussi les coûts pouvant être générés par l'achat de nouvelles plantations.

- En l'absence de lisières végétales, privilégier les haies vives d'essences variées, comportant des arbres et arbustes de hauteurs différentes. Eviter ainsi les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (thuya par exemple).

- Lorsque la gestion le permet, l'ajout d'un chemin piéton en limite des parcelles privées peut être aménagé pour faciliter l'entretien de la lisière. Ce dégagement permet la création d'un « ourlet herbacé » *(voir illustration précédente)*, et son modèle de gestion peut être varié et correspondre soit :

> à l'espace commun d'une opération d'aménagement ;
> à des parcelles appartenant au domaine public ;
>à un accord entre propriétaires des boisements ou des parcelles bâties limitrophes.

La seule condition pour garantir un aménagement de qualité est d'éviter les effets de fractionnement qui peuvent être créés par des entretiens individuels distincts mettant à mal la pérennité des plantations et de la lisière.

- Limiter l'artificialisation des sols à mesure que l'on s'approche des espaces naturels fortement boisés. Par exemple, l'implantation d'un abri de jardin ou d'une annexe en retrait de la limite séparative - latérale ou de fond de parcelle - est à privilégier afin de ne pas supprimer un linéaire boisé existant.

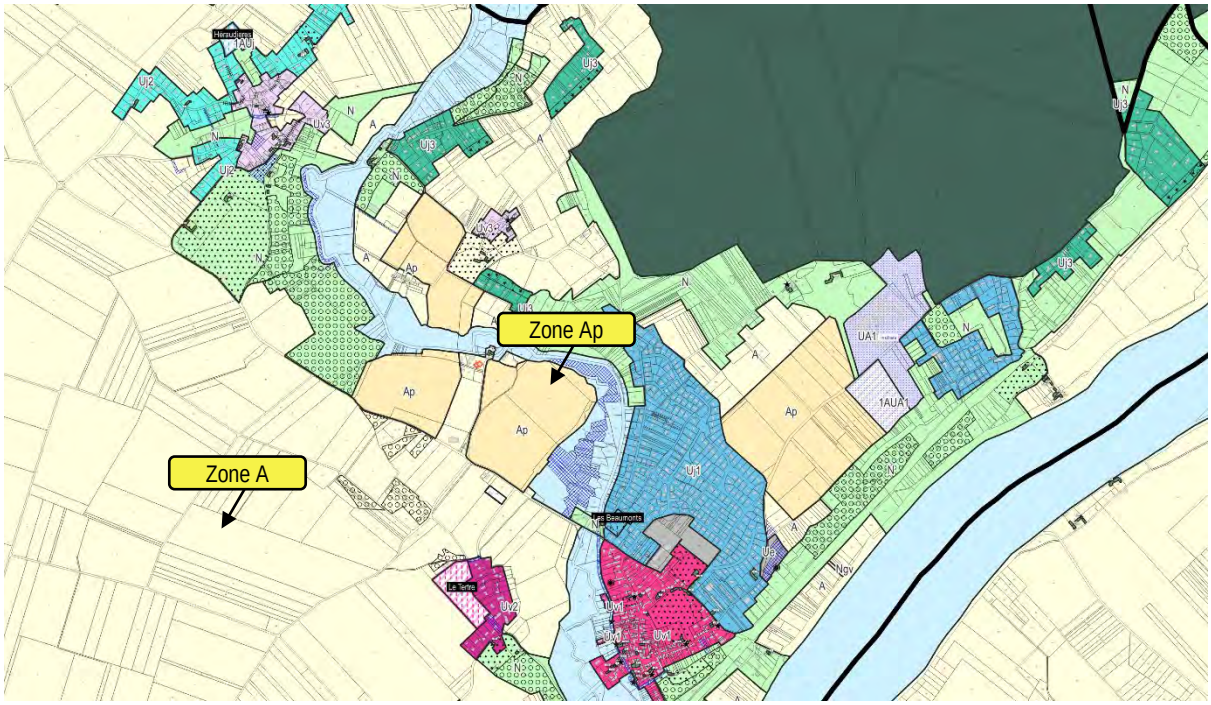
1.2.2 Améliorer le traitement des lisières urbaines au contact du milieu « agricole »

CONSTAT

Dans le règlement, les espaces agricoles sont identifiés au travers d'une zone A « zone agricole » ou d'une zone Ap « zone agricole paysagère ». Au nord du territoire, les espaces agricoles sont ouverts sur de grandes plaines céréalières en prolongement de la Beauce. L'intérêt écologique de ces espaces dits « semi-naturels » est très variable en fonction des pratiques et de l'interaction avec les autres milieux. Ils constituent souvent des sites de repos et de nourrissage pour certains oiseaux adaptés à ces milieux et pratiques (Hibou des marais, Busard des oiseaux, Busard Saint-Martin, Œdicnème criard).

Les interactions avec les milieux calcicoles et les espaces humides, notamment de la vallée de la Cisse et de ses affluents, participent grandement à ce statut de refuge pour les oiseaux migrateurs.

La plaine de la Loire bénéficie aussi de terres fertiles en raison des sols alluvionnaires qui ont permis le développement de l'agriculture. Au sud de la Loire, les paysages de Sologne Viticole sont marqués par l'arrivée progressive de bosquets et de petits massifs forestiers, alternés d'espaces cultivés ou de parcelles en vignes.



Espaces correspondant au milieu agricole sur la commune de Valloire-sur-Cisse (A et Ap) - Extrait du règlement graphique



Exemple de lisières urbaines « milieu agricole – zone urbanisée »

ENJEUX

La cohabitation entre l'urbanisation et les espaces agricoles soulève des enjeux importants notamment au regard du traitement des espaces cultivés, notamment lorsque ces derniers font l'usage de pesticides. Ces lisières jouent donc un double rôle :

- Pouvoir accroitre la sécurité des parcelles d'habitations limitrophes en maintenant ou créant un espace tampon permettant la mise en place d'une « bande vivante » multi spécifique pour mettre à distance ces deux fonctions.

- Maintenir et/ou développer la biodiversité, mais aussi en faire des lieux de circulations privilégiés pour les espèces animales.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PERMETTANT LE MAINTIEN, LA RESTAURATION OU LA CREATION DE LISIERES URBAINES

Lorsque les nouvelles constructions se situent au contact de ce milieu, il s'agit de favoriser la création des aménagements suivants :

- Mettre en place des clôtures de qualité, adaptées à son contexte, de couleur ou de matériaux plutôt sombres afin de limiter leur impact visuel et idéalement accompagner d'une végétation persistante pour une meilleure intégration dans l'environnement.

- Conserver les arbres ou autres bandes végétales existants situés sur la parcelle et en limite des opérations d'aménagements ou des projets individuels afin de bénéficier d'une végétation haute et généreuse qui facilite l'intégration de la nouvelle opération dans son environnement et qui limite aussi les coûts pouvant être générés par l'achat de nouvelles plantations.

- S'il n'y a pas de végétation présente, créer une frange arbustive *(voir illustration page 8)* composée de différentes essences afin d'accroître l'intérêt écologique de ce milieu et de constituer un écran végétal pour limiter les nuisances agricoles (sonores, poussières, traitements…).

- Eviter les haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (thuya par exemple)

- Permettre dans le cas de nouvelles opérations d'aménagement, et lorsque c'est possible, la création d'une zone tampon entre l'activité agricole et les espaces urbanisés. Ce dégagement peut être :

> Un cheminement créé par l'opérateur dans le cas d'une nouvelle opération ou par l'agriculteur si un accord est trouvé pour retirer une épaisseur correspondant à son emprise productive ;

> Les fonds de jardins des lots situés au contact de l'espace agricole.

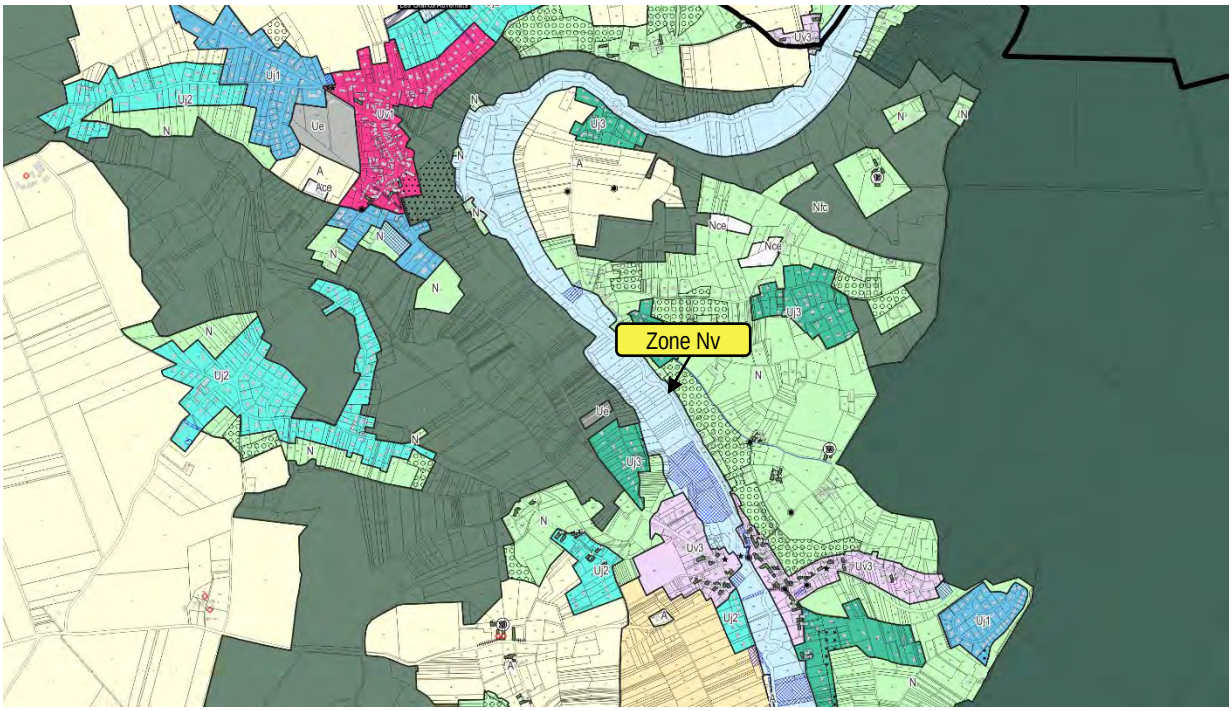
- Limiter l'artificialisation des sols à mesure que l'on s'approche des espaces agricoles. Par exemple, l'implantation d'un abri de jardin ou d'une annexe en retrait de la limite séparative - latérale ou de fond de parcelle - est à privilégier afin de préserver les vues ouvertes sur le grand paysage agricole et éviter les murs aveugles en limite.

1.2.3 Améliorer le traitement des lisières urbaines au contact du milieu « aquatique et humide »

CONSTAT

Le territoire d'Agglopolys dispose d'une trame aquatique et humide étendue. La Loire, la Cisse, le Cosson ou encore le Beuvron sont des milieux présentant de forts enjeux en raison de la biodiversité particulièrement riche en son sein et sur ses abords. Outre la Loire ou les rivières, ce sont aussi les chevelus de tête de bassin, les bras morts et les zones humides qui assurent un rôle stratégique dans la fonctionnalité écologique de la trame bleue. Riche de la diversité des milieux au sein de la zone Nv, elles rassemblent à la fois des espaces dit réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Ils sont représentés dans le règlement au travers de la zone Nv « secteur couvrant les vallées et cours d'eau ».



Emprise correspondant au milieu aquatique & humide (Nv) au contact de la Cisse à Valencisse - Extrait du règlement graphique

ENJEUX

Une préservation absolue du milieu et de ses abords doit être rendue possible afin de maintenir les fonctions écologiques de ce milieu.

Les espaces au contact d'une trame aquatique ou humides sont variés. Aux abords d'une ripisylve, d'un talus ou bien d'une zone humide, le traitement et la mise en valeur de ces milieux n'est pas identique.



La diversité des milieux aquatiques (ripisylves à gauche et zone humide à droite)

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PERMETTANT LE MAINTIEN, LA RESTAURATION OU LA CREATION DE LISIERES URBAINES

Dans le cas d'une trame aquatique avec ripisylve ou talus, les nouveaux aménagements doivent privilégier :

- Une implantation à distance des éléments périphériques (ripisylves ou talus) afin de ne pas porter atteinte au milieu existant.

- Le maintien, la restauration ou la création de berges et de ripisylves afin de limiter les apports d'eau urbaine et leur ruissellement, qui peuvent s'avérer conséquent selon les situations, dans le milieu naturel.

- La mise en place de noues paysagères ou d'un espace perméable entre les nouveaux aménagements et le milieu naturel sont deux exemples d'aménagements permettant de favorisant l'infiltration des eaux avant d'envisager un rejet dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une zone humide, les nouveaux aménagements doivent permettre de :

- Prendre des mesures pour préserver les espèces animales du milieu et leur déplacement sans entrave (Batraciens, castor, loutre, agrion délicat, agrion élégant, aigrette garzette, busard saint-martin, balbuzard pêcheur, pie grièche-écorcheur…).

Les abords de ce milieu doivent être préservés dans leur intégralité. En revanche, des projets d'installations ou d'aménagements légers peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au milieu et qu'ils sont créés pour mettre en valeur le milieu (installation de mobilier urbain, ponton…)



Exemple de lisière urbaine « milieu aquatique & humide - zone urbanisée »

1.3 Comment construire sur des terrains en pente sans porter atteinte au paysage ?

CONSTAT

Le territoire d'Agglopolys est traversé par plusieurs vallées qui structurent le grand paysage. Ces vallées créent des évènements topographiques au sein d'entités géographiques relativement plates comme la Beauce ou la Sologne.

Ces reliefs offrent des vues dominantes sur les différentes vallées mais aussi des vues plongeantes sur un paysage aux composantes multiples, parfois bâti, parfois naturel.

L'urbanisation et l'usage de modes constructifs peu adaptés aux pentes sont cependant venus fragiliser la qualité paysagère des coteaux. Au-delà de la délimitation des zones constructibles qui permettront de conserver les coupures vertes existantes, il y a un enjeu à orienter la manière dont les constructions nouvelles doivent être implantées dans la pente afin d'en limiter l'impact visuel mais aussi dans un souci de gestion des incidences que ces constructions pourraient avoir sur l'environnement (ruissellement des eaux pluviales, glissement de terrain, etc.).



Coteau de la Loire en lisière sud-est de la forêt de Blois, vue depuis Chailles

ENJEU

L'enjeu est de définir les principes d'aménagements pour que les nouveaux projets situés dans des secteurs de pente puissent, dès les premières esquisses, tenir compte de la topographie afin de garantir le fonctionnement du milieu et d'éviter toute dégradation visuelle des coteaux.

Les constructions respecteront le relief naturel du terrain et éviteront les transformations irréversibles comme les remblais, les effets de butte ou encore les terrassements importants.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PERMETTANT UNE INSERTION QUALITATIVE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- Implanter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la pente afin de garantir une insertion de qualité, respectant la topographie du site et limitant l'impact paysager des déblai-remblai du terrain.

Sur le territoire, les implantations parallèles aux courbes de niveau sont majoritaires. Ponctuellement, des constructions sont implantées perpendiculairement aux courbes de niveau ; le plus souvent, dans le cadre de projets d'extension d'une construction principale.

- Créer des volumes bâtis qui épousent le terrain naturel afin de garantir l'intégration de la construction.

** illustration de gauche : implantation en porte à faux ou perchée sur des pilotis.*

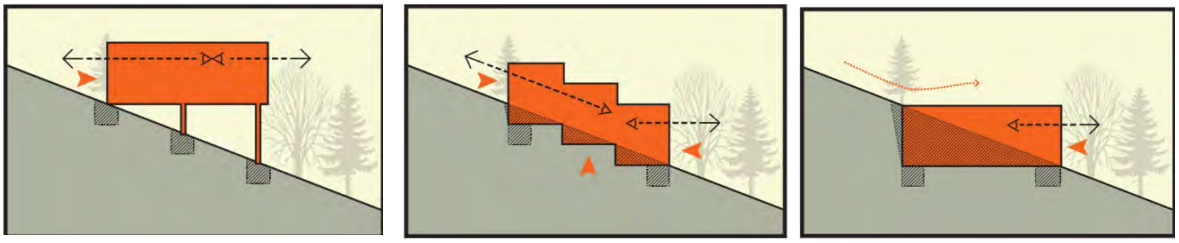
Cette implantation garantie :
> respect du terrain naturel, impact minimum
> volume faible de déblais
> dégagement des vues
> ouvertures et cadrage multiples des vues
> espace résiduel utilisable
> un écoulement naturel des eaux.

** illustration du milieu : implantation à niveaux décalés ou à « palier »*

Cette implantation :
> accompagne la pente du terrain en développant la surface habitable de la construction grâce à une succession de niveaux ou de demi-niveaux.
> offre des accès multiples possibles à tous les niveaux.
>permet de minimiser l'impact visuel de la construction.

** illustration de droite : implantation dite « encastrée »*

Cette implantation garantie :
> impact visuel faible
> isolation thermique et exposition au vent limitée
> intimité des espaces habitables



Exemple d'implantations qui respectent le terrain naturel (source : CAUE Isère)

- Privilégier des hauteurs et gabarits de bâtiments qui s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Pour cela, la hauteur choisie peut être inférieure à la hauteur maximale autorisée dans le règlement.

- Choisir une colorimétrie des façades de la construction qui garantit l'intégration de la construction dans son environnement. Les couleurs blanches ou très claires, très visibles de loin sont à éviter.

- Maintenir voire renforcer la présence du végétal afin de minimiser l'impact visuel de la construction et de conserver une occupation végétale majoritaire.

- Favoriser un fonctionnement bioclimatique du bâti (optimiser l'ensoleillement, se protéger des vents dominants, …).

- Rendre les clôtures, notamment en partie basse, perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation ou de fortes intempéries lorsqu'elles ne sont pas dans l'axe des constructions pour éviter leur inondation.

- Favoriser le ralentissement dynamique de l'écoulement par la rétention d'eau (méandre, redent, pied de mur, petit merlon planté…) et gérer les eaux au plus près du point de chute.

Privilégier une implantation des espaces de stationnement au plus près de la voie afin de limiter l'imperméabilisation pour les espaces dédiés à la voiture.

- Implanter les piscines au plus près des courbes de niveau les plus faibles.

- Eviter les bâches plastiques sur les talus.

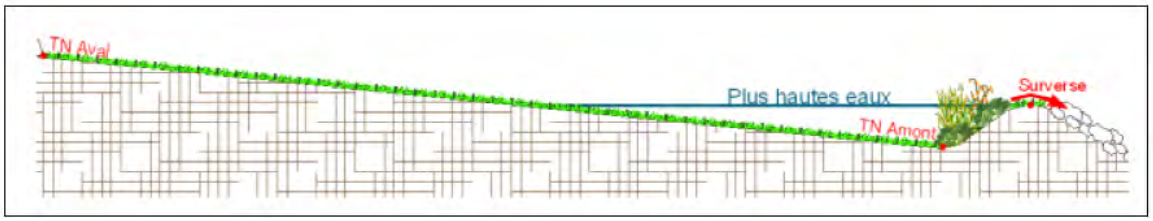
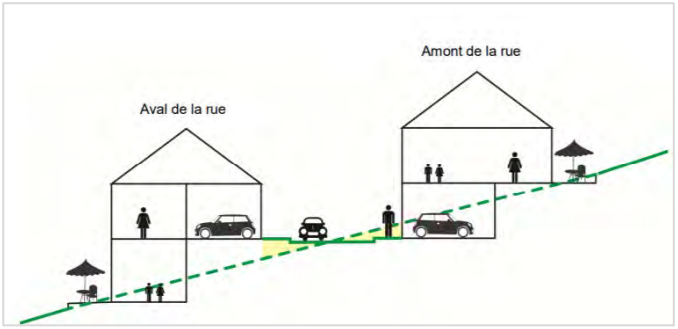


Schéma d'illustration d'un merlon planté, stockant de façon momentanée les eaux pluviales en cas de fortes pluie en bas du terrain (source : infra services et Takahé conseil pour Agglopolys, 2021)



Exemple des possibilités offertes pour une gestion des accès évitant descentes et montées et limitant l'imperméabilisation en partie haute ou basse des parcelles (source : PLUi du Pays de la Zorn)

1.4 Une implantation bioclimatique garante des paysages et de l'environnement

CONSTAT

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant, ombre des végétaux…).

L'architecture traditionnelle, qui intégrait cette démarche, a façonné les paysages bâtis anciens, entraînant une diversité d'implantations qui font la richesse de nos paysages – tout en maintenant des perméabilités du tissu bâti favorables aux espèces. Les modèles architecturaux proposés au règlement écrit, en s'inspirant de ces formes traditionnelles tout en permettant une diversité d'implantation propice à la densification des tissus déjà bâtis et à une implantation bioclimatique, participent au maintien d'une qualité paysagère et environnementale.

ENJEU : EXPLOITER LES POTENTIALITES CLIMATIQUES DU SITE PAR L'IMPLANTATION, L'ORIENTATION OU ENCORE LA FORME DES BATIS

À l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à obtenir un confort thermique (d'été et d'hiver) en tirant parti de son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel. Au confort d'hiver répond la stratégie du chaud : capter la chaleur du rayonnement solaire, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant. Au confort d'été répond la stratégie du froid : se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti. Cette démarche met en œuvre des modes de faire qu'il faut rendre complémentaires et efficaces en toutes saison.

La juste compacité du bâti est également recherchée. En effet, un bâtiment compact permet de limiter la surface d'enveloppe en contact avec l'extérieur et donc les déperditions et les surchauffes. Et au-delà du volume d'une construction, la mitoyenneté et le collectif peuvent être ainsi à favoriser entre plusieurs constructions.

Il est également possible d'intégrer des systèmes de refroidissement passif (pour les grands immeubles de bureau…).

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PERMETTANT UNE INSERTION RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT

- S'appuyer sur une trame paysagère existante pour penser les îlots bâtis.

- Grâce au choix des modèles architecturaux au règlement écrit, privilégier une implantation des volumes et leurs orientations permettant de bénéficier d'apports naturels (chaleur et lumière), notamment en hiver, d'une ventilation naturelle (en été), tout en s'adaptant aux vues (limiter les covisibilités, valoriser les vues sur le paysage, le végétal…) et en limitant les ombres portées sur le bâti voisin.

- En fonction des dispositions du règlement et de la configuration du terrain, il est recommandé que les logements des constructions nouvelles destinées à l'habitat puissent bénéficier d'au moins deux orientations. Lorsque l'implantation de la construction nouvelle le permet, la mono orientation au nord, nord-est, nord-ouest des baies éclairant les pièces principales sera de préférence évitée.

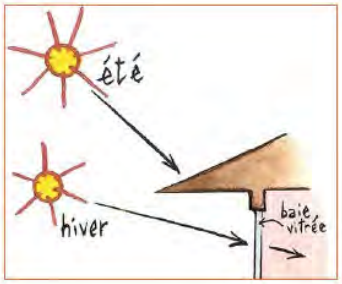
- Un juste équilibre entre compacité et « qualité d'usage » est à trouver pour chaque projet en fonction du lieu de son développement.

- Favoriser les isolations thermiques extérieures.

- Mettre en place lorsque c'est nécessaire des protections solaires adaptées au bâti (débords de toiture, brises soleil, filtre végétal…).

- Privilégier en exposition nord, les pièces où l'entrée de rayons de soleil pour réchauffer les espaces n'est pas indispensable (le garage, cellier ou tout autre pièce).

- Privilégier une plantation arbustive et/ou arborée caduque pour laisser passer le rayonnement solaire en hiver et le limiter en été.



Protection solaire par débord de toiture, limitant la surchauffe de la baie vitrée en été.



Ombre générée par un arbre au feuillage caduc permettant de limiter la surchauffe en été.

(Source : PNR des Caps et Marais d'Opale, guide de l'écoconstruction)

2. PRESERVER ET DEVELOPPER L'ARMATURE URBAINE VERTE

La ville est un milieu évolutif, où les espaces libres, qu'ils soient privés ou publics, sont amenés à devenir le support de nouveaux usages entrainant la disparition progressive de la biodiversité.

Les principes développés ci-dessous définissent un panel d'options pouvant être déployé pour maintenir, restaurer, voire augmenter la biodiversité en milieu urbain. Ces orientations poursuivent aussi un objectif plus large, celui de lutter contre les îlots de chaleur.

L'armature urbaine verte correspond aux éléments constitutifs de la nature en ville. Elle est garante d'une certaine perméabilité de l'espace urbanisé pour la faune et la flore.

2.1 Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité en milieu urbain

OBJECTIF

Rendre les espaces libres plus agréables en milieu urbain, c'est en premier lieu, accroître la présence du végétal. La végétalisation d'un maximum d'espace, qu'il soit privé ou public, participe à la qualité du paysage, à l'amélioration du cadre de vie et favorise le maintien et/ou le développement de la biodiversité. Elle participe également à une meilleure adaptation aux effets du changement climatique, en permettant le rafraîchissement des espaces (ombre, humidité de l'air).

Plusieurs principes peuvent être recommandés pour améliorer l'apport de végétal, notamment au travers du choix des matériaux pour le sol afin de garantir des aménagements qui permettent à minima une infiltration partielle des eaux de ruissellement ou encore leur mode de gestion.

2.1.1 Privilégier un traitement perméable des espaces publics ou privés

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

- Selon la localisation des aménagements ou dans le cas d'un parti pris, **un traitement des sols** (espace vert, cheminement…) **en pleine terre peut être choisi afin d'assurer une continuité avec le milieu naturel et/ou de faciliter l'absorption des eaux de ruissellement** dont le volume ne cesse de s'accroître, en premier lieu par l'augmentation de l'urbanisation mais aussi par la suppression d'ouvrages de type fossés qui ont une fonction et une capacité de stockage des eaux.

- Cependant, lorsque les contraintes d'usages interdisent la présence d'une végétation en pleine terre (réseaux…), **les espaces dédiés aux piétons ou aux mobilités douces doivent favoriser la mise en place de matériaux perméables**, tels que les pavés ou dalles bétons, qui offrent des irrégularités permettant à la végétation de s'y greffer mais aussi à l'eau d'y séjourner temporairement.



Exemple de revêtement perméables favorables à l'installation de végétation (photos prise à Paris) @biotope

2.1.2 Favoriser la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts engazonnés

PRINCIPES

Pour favoriser le développement de la faune et la flore en milieu urbain, le principe de gestion différenciée peut être appliqué à l'entretien des espaces végétalisés. La gestion différenciée consiste à ne pas appliquer à tous les espaces verts la même intensité et la même nature de soins (tonte, désherbage, arrosage…)

La fauche tardive et différenciée permet de maximiser et de diversifier les habitats naturels, d'éviter la perte d'habitats pour la faune, ou encore de réduire la température du sol en période de fortes chaleurs. L'emploi d'insecticides et d'herbicides est fortement déconseillé pour permettre le maintien de certaines espèces d'insectes ou de flore.



Trame herbacée gérée de manière différenciée (alternance zone prairiale / espace fauché / zone prairiale) pour maintenir des secteurs de végétation spontanée propice au développement de la flore et de la petite faune

En dehors des espaces engazonnés qui sont en mesure d'accueillir naturellement des essences mellifères en l'absence de fauche, ces dernières peuvent aussi être plantées volontairement au sein de massifs pour constituer des prairies fleuries, ou venir structurer un jardin en faisant le choix d'arbustes ou arbres à fleurs.

2.1.3 Les toitures végétalisées

CONTEXTE

En milieu urbain, les possibilités d'accueil de la biodiversité peuvent s'avérer limitées, principalement dans les tissus les plus resserrés, comme les villages ou les hameaux. Une alternative à ce manque d'espace au sol peut être trouvée en hauteur grâce à la mise en place de toitures végétalisées, qui peuvent être réalisées sur les toitures des constructions principales ou des annexes, lorsque le règlement écrit des zones l'autorise.

OBJECTIFS

Ce type de dispositif est considéré comme un « espace favorable à la nature » parce qu'il contribue à la présence de la nature en ville, à la restauration des continuités écologiques en ville, au ralentissement et à la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur *(cf schéma partie 2.2.1).*

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Lorsque des toitures végétalisées sont mises en œuvre, il faudra veiller à :

- Varier la composition, l'origine et la granulométrie du substrat (billes d'argile expansé, pouzzolane, …).

- Privilégier la plantation d'espèces locales dont certaines mellifères pour accroître la présence d'insectes *(cf partie n°4)*

- Eviter l'usage de pesticides et d'engrais chimiques.

- Prévoir dès la conception des méthodes de rénovation de l'étanchéité « par tranches » pour les grandes toitures afin de préserver l'écosystème de la toiture.



Exemple de végétalisation intensive @biotope

2.1.4 Les murs végétalisés

OBJECTIFS

La création de murs végétalisés peut être une alternative intéressante pour accueillir une faune et une flore variées dans les espaces façonnés par l'homme, et qui, à priori, n'ont pas été conçus pour permettre cet accueil.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Selon les types de murs, le développement de la faune et flore sera plus ou moins facilité :

- Les vieux murs en pierres présentent, le plus souvent, des anfractuosités, qui facilite l'insertion d'un milieu faunistique et floristique. Ils constituent des refuges urbains et participent, à leur échelle, aux réseaux écologiques qu'il convient de préserver.

- Certains matériaux de construction ne rendent pas possible le développement de la végétation sur les murs, c'est le cas notamment des murs maçonnés et enduit, mais il existe plusieurs techniques permettant le développement de la biodiversité aux abords des éléments bâtis : les plantes grimpantes, la végétalisation suspendue ou encore les murs écologiques.

Pour les murs écologiques, de nombreux principes peuvent être imaginés mais pour assurer la réussite de ce dispositif, il faudra introduire des aspérités, des pierres naturelles ou encore des poches de terres pour accélérer le développement de la faune et de la flore. Il est nécessaire que les murs ne soient pas complétement abrités de la pluie et qu'ils ne bénéficient pas d'une exposition plein sud. Il est possible d'intégrer dans ces murs, lors de la conception, des aménagements spécifiques pour les oiseaux ou même les chauves-souris en créant des réserves ou des niches.



Exemple de murs écologiques (photos prises à Orléans) @biotope

2.1.5 Permettre l'installation de zones de refuge pour la petite faune

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Pour favoriser l'installation ou le retour d'espèces en milieu urbain, des abris artificiels peuvent être implantés au sein d'espaces végétalisés. Les abris et les nichoirs sont des structures artificielles permettant d'héberger ou de faciliter la nidification de la faune lorsque les éléments naturels (vieux arbres, cavités…) sont peu présents.

Les gîtes à chauves-souris, les nichoirs, les hôtels à insectes, les abris à reptiles, le bois mort sont autant de petites structures qui peuvent être installées pour favoriser le cycle de vie des espèces en milieu urbain.

2.1.6 Favoriser la mise en place de structures pour limiter les espèces nuisibles

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

A l'inverse des orientations développées dans la partie 2.1.5 **pour favoriser le maintien de la petite faune en milieu urbain, il existe des structures pour limiter le développement des espèces dites nuisibles** comme les chenilles processionnaires. En effet, certaines essences sont sensibles à ce type d'invasion comme les pins et autres conifères. Des pièges appelés « éco pièges » constitués d'une gouttière reliée à un sac peuvent être installés pour intercepter les chenilles lorsqu'elles descendent de l'arbre. La mise en place de nichoirs à mésange constitue une alternative à ce type de piège pour lutter contre la multiplication de ce nuisible.



L'hôtel à insectes, nichoir à oiseaux, et l'abri pour reptiles



Exemple « d'éco pièges » pour limiter l'invasion des chenilles processionnaires

2.1.7 Privilégier les clôtures permettant le passage de la petite faune au contact de milieux non bâtis

Les clôtures imperméables (murs béton, grillage à très petit maille, …) installées, notamment en lisière urbaine, limitent le déplacement de la faune et peuvent l'orienter vers des secteurs potentiellement accidentogènes en les contraignant à longer des voiries par exemple

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Il sera ainsi privilégié :

- La mise en place de clôtures perméables, principalement pour la petite et la moyenne faune, pour faciliter les échanges entre espèces et limiter ainsi les impacts des aménagements urbains sur les dynamiques écologiques locales.

Comme évoqué dans la partie 1.2.1, cette orientation est rendue obligatoire dans le règlement écrit pour toutes les zones au contact d'une zone Nfr ou Nfc mais elle est recommandée dès lors que le milieu voisin n'est pas bâti.

- Différentes formes et matériaux de clôtures afin de sélectionner celui qui permettra une intégration paysagère harmonieuse.

CLOTURE METALLIQUE PERMEABLE PETITE ET MOYENNE FAUNE	CLOTURE EN BOIS PERMEABLE PETITE ET MOYENNE FAUNE	CLOTURE EN BOIS PERMEABLE PETITE ET MOYENNE FAUNE
		
CLOTURE METALLIQUE PERMEABLE PETITE FAUNE	CLOTURE BOIS ET GRILLAGE PERMEABLE PETITE FAUNE	CLOTURE GRILLAGEE INTEGRANT UN PASSAGE A PETITE FAUNE
		

2.1.8 Préserver les espèces et les espaces sensibles de la pollution lumineuse

CONSTAT

La pollution lumineuse désigne les effets de la lumière artificielle sur l'environnement nocturne. La pollution lumineuse peut être définie comme « le rayonnement lumineux infrarouge, UV et visible émis à l'extérieur ou vers l'extérieur et qui par sa direction, intensité ou qualité, peut avoir un effet nuisible ou incommodant sur l'homme, le paysage, ou les écosystèmes ».

Ainsi 3 types de nuisances sont généralement associées à la pollution lumineuse :

- la sur-illumination : éclairage excessif ou inapproprié ;
- l'éblouissement;
- la luminescence du ciel nocturne.

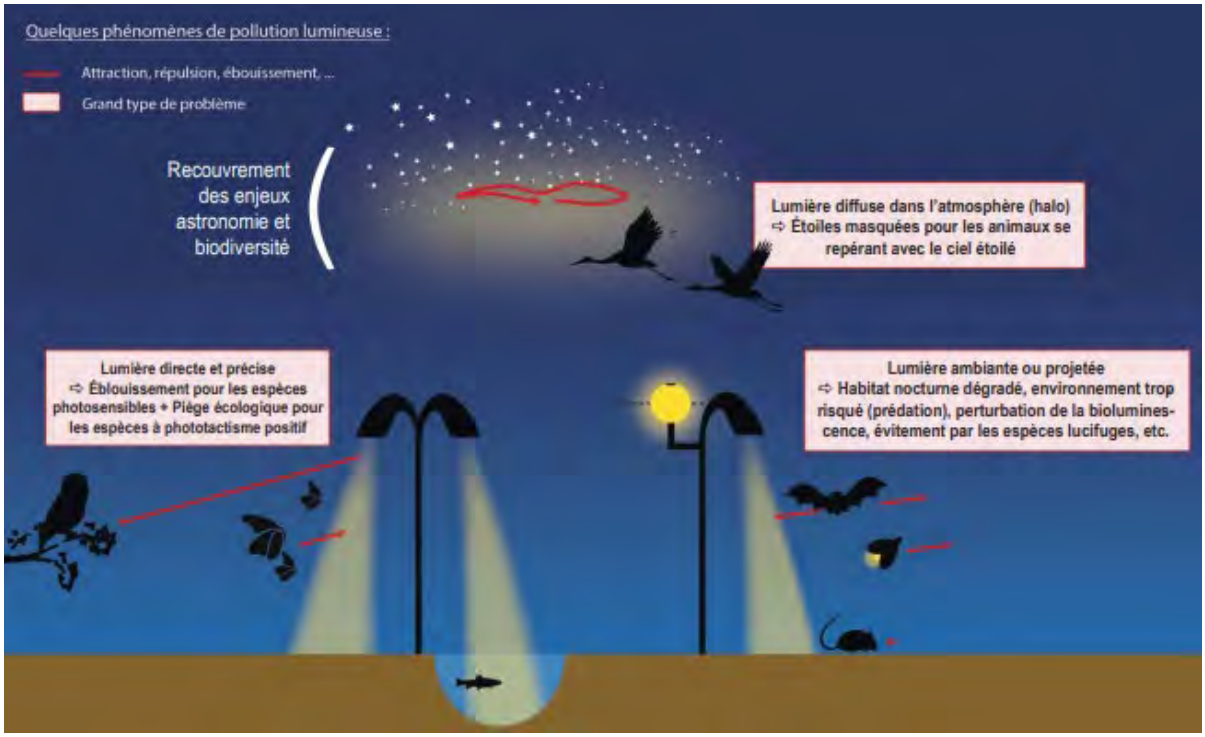
Au contraire, le terme de trame noire ou trame nocturne n'est pas défini précisément, ne serait-ce que réglementairement comme peuvent l'être les trames vertes et bleues. La notion de trame noire s'oppose à la pollution lumineuse car elle désigne les zones où la pollution lumineuse est faible, voire nulle. Par analogie avec la trame verte et bleue, la trame noire pourrait se définir de la manière suivante :

- des réservoirs nocturnes qui sont des zones où l'obscurité est totale ou quasi-totale ;
- des corridors noirs qui sont des structures linéaires sans pollution lumineuse entre deux zones noires.

ENJEUX : LES EFFETS DE LA POLLUTION LUMINEUSE SUR LA BIODIVERSITE

La lumière est un facteur écologique important pour le développement et le comportement des espèces. Ainsi, plusieurs études ont montré que la lumière artificielle pouvait entraîner des effets sur la flore et la faune :

- effet d'attraction : l'attraction de la lumière artificielle sur les insectes nocturnes est bien connue et peut atteindre un rayon de 400 à 700 m autour des lampadaires. Elle modifie donc fortement le peuplement et sa distribution, pouvant entraîner une mortalité importante des insectes ;
- effet de barrière : les zones d'éclairage peuvent limiter les déplacements et augmenter le risque de collision en raison de l'éblouissement des animaux ;
- effet sur la reproduction : observation d'une réduction des chants des amphibiens. Pour les chauves-souris, l'éclairage de bâtiments a pu entraîner l'abandon de gîtes de reproduction ;
- effet sur l'alimentation : modifications du peuplement d'insectes induites par l'éclairage réduisent à moyen terme la quantité de proies disponibles, notamment pour les chauves-souris.

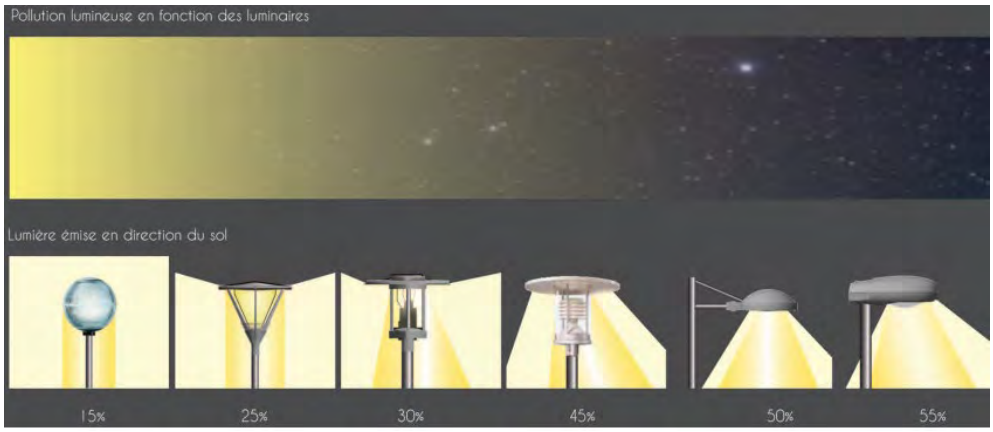


Principes de phénomènes de pollution lumineuse, Sordello 2017

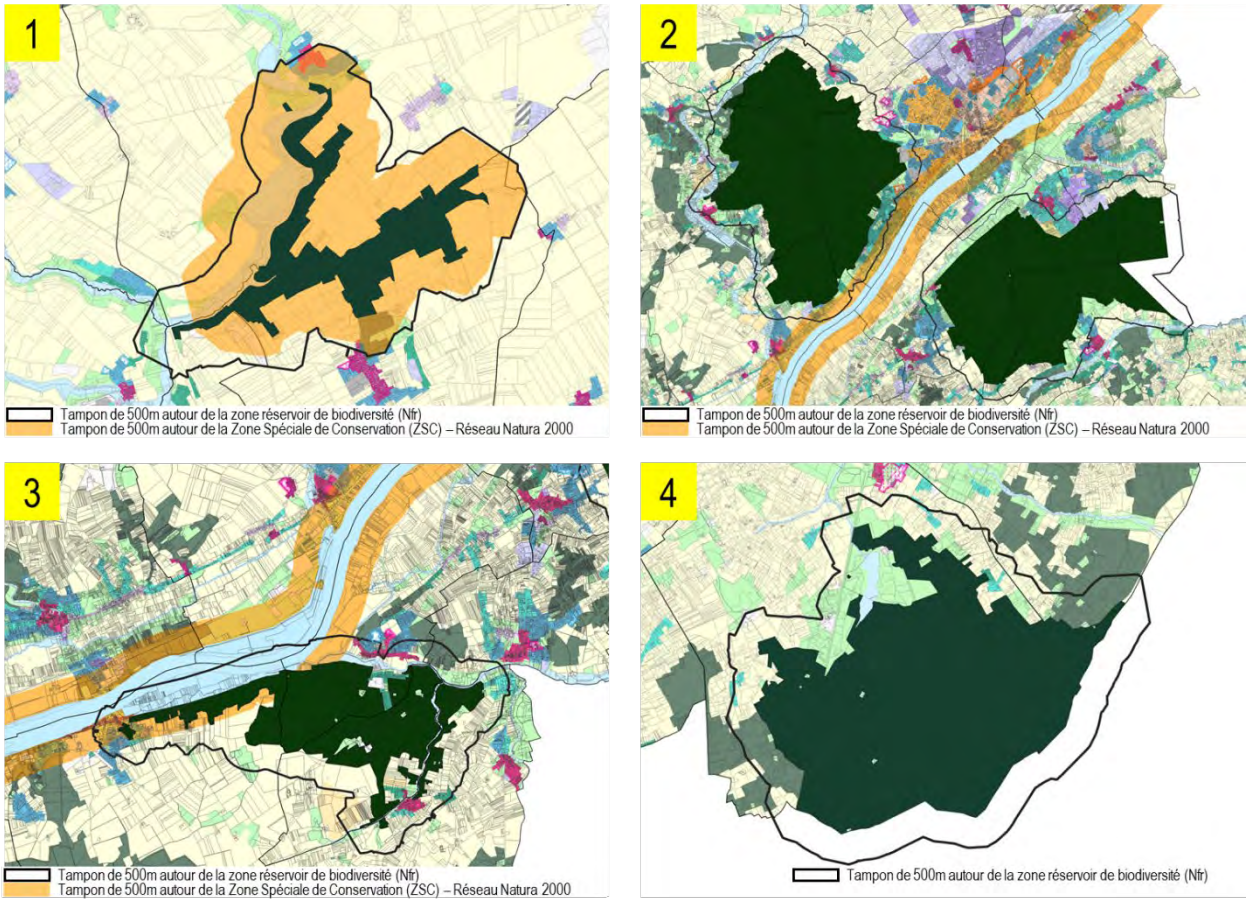
L'intérêt pour cette thématique s'appréhende au travers de la règlementation. Un arrêté ministériel en date du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses a fait avancer la réglementation. Cet arrêté encadre désormais l'éclairage au travers de différents paramètres tels que les horaires d'allumage/extinction de l'éclairage, la lumière émise au-dessus de l'horizontale, la densité de flux lumineux ou encore les températures de couleur. Il intègre également des mesures particulières pour certains espaces protégés listés par le décret du 12/07/2011.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Dans le cadre des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en extension urbaine, et lorsqu'elles sont situées dans un rayon de 500m à compter des réservoirs de biodiversité classés en zone Nfr ou de la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 (ZSC), il est recommandé, pour les secteurs non enserrés dans l'enveloppe bâtie, de réduire la quantité de lumière émise et la durée d'éclairement. Il est conseillé d'utiliser des lampes émettant un spectre lumineux le plus étroit possible orienté vers le bas avec déflecteur en position horizontale.



Déperdition de lumière et pollution lumineuse en fonction des typologies de luminaire - Source : ACERE

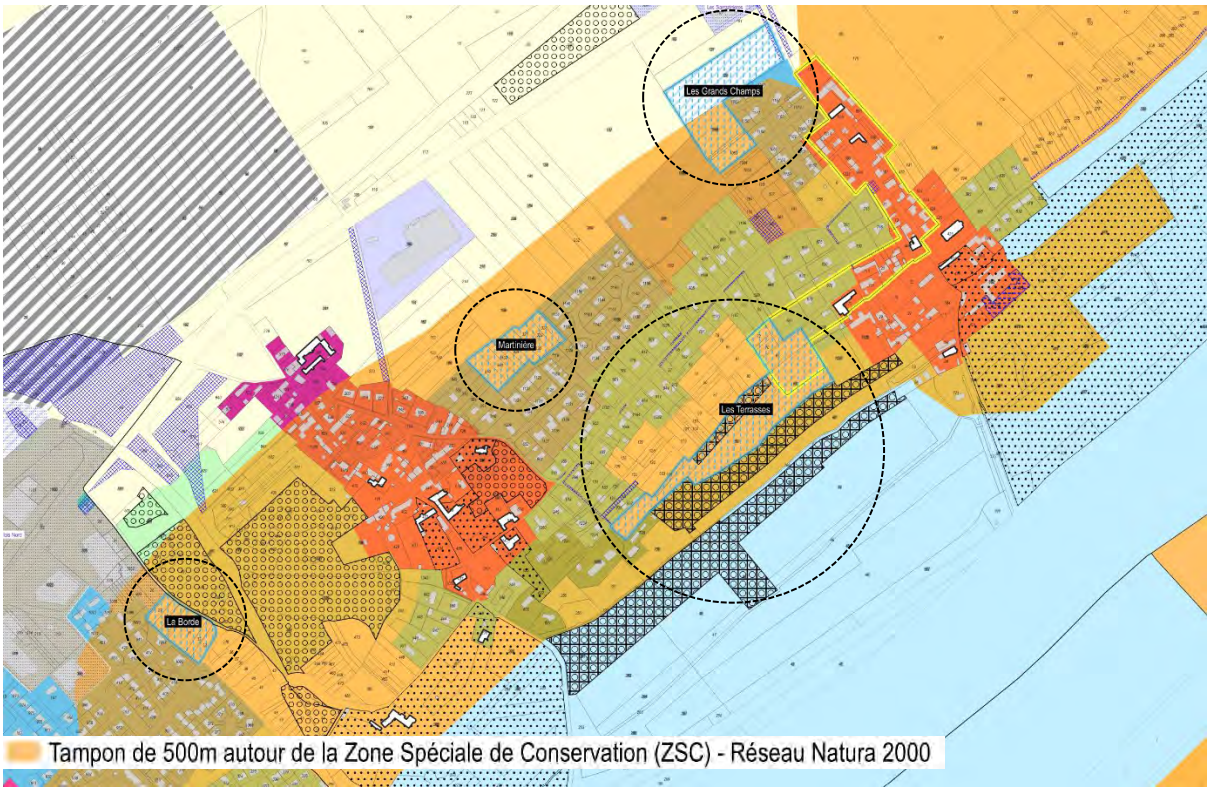


Bande tampon de 500m au droit des secteurs de biodiversité (Nfr) et de la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000

Les secteurs de projets, intégrés en tout ou partie, dans la bande des 500m sont les suivants :

- Planche 2 : Villierfins 2 à Blois / Saint Georges à Blois / Innothera à Valloire sur Cisse / Clos du Prieuré à Valencisse / Les Sorbiers à Vineuil / La Salmette à Chailles
- Planche 3 : Beauregard à Monthou sur Bièvre

Dans l'emprise tampon, relative à la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000, longeant la Loire, les seuls secteurs de projet concernés sont les secteurs de la Borde à la Chaussée Saint-Victor ainsi que ceux de la Martinière, des Grands Champs et des Terrasses à Saint Denis sur Loire.



Bande tampon effective au droit de la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000

2.2 La végétation en milieu urbain

2.2.1 Favoriser la préservation de la végétation existante

CONSTAT

Dans l'ensemble des secteurs bâtis (village, hameau, faubourgs, maisons de ville, …) mais aussi au sein d'espaces ouverts à dominante agricole, la végétation se perçoit. Qu'elle soit généreuse ou anecdotique, elle confère aux espaces qu'elle occupe une ambiance particulière. Un arbre isolé remarquable ou non, un bosquet, un parc, une haie, un alignement sont autant d'éléments paysagers qui jouent un rôle important dans l'armature urbaine verte d'une agglomération.

ENJEUX

Les éléments les plus remarquables ou identitaires ont été repérés au règlement graphique afin que les projets d'aménagements ou de construction se réalisent en préservant ces sujets. Pour autant, l'armature urbaine verte ne doit pas se limiter à ces repérages, chaque projet doit être en mesure de respecter l'environnement dans lequel il s'insère afin d'en limiter les impacts.

La réduction ou l'absence de végétation conduit dans les parties les plus urbanisées des communes à créer des effets d'îlots de chaleur car les bâtiments emmagasinent la chaleur de la journée alors que les végétaux, par le phénomène d'évapotranspiration, utilisent l'énergie solaire qu'ils reçoivent pour évaporer l'eau qu'ils puisent grâce à leurs racines. Réintroduire le végétal en ville contribue donc à diminuer les effets d'îlots de chaleur.

PRINCIPES DES AMENAGEMENTS

Le principe général est donc, pour les espaces libres (à l'exclusion des constructions, accès et aménagements nécessaires), de préserver au maximum la végétation existante (sauf contrainte technique avérée ou état sanitaire dégradé) : arbres isolés, arbres répartis au sein de stationnements, bosquets et boisements, parcs, haies, vergers, arbres d'alignement.

La mise en valeur de l'espace urbain par la végétation à son importance quelle que soit la taille des sujets. Les arbustes, les arbres ou encore les plantes moins consommatrices d'espaces comme les grimpantes, contribue à créer l'ambiance d'un cadre de vie, à signifier un bâtiment, et parfois à renforcer l'identité d'un lieu.



Illustration des effets « îlots de chaleur » générés par l'urbanisation

2.2.2 Assurer la pérennité des arbres en milieu urbain

CONSTAT

En milieu urbain, les arbres peuvent subir des conditions inadaptées à leur bon développement : tassement des sols et imperméabilité des revêtements, manque d'espace souterrain pour un enracinement correct, manque d'eau et de matière organique, pollution (air, eau, sol), proximité des façades d'immeuble, interventions et travaux de voirie réseaux… En outre, ils font parfois l'objet de tailles importantes par manque de place ou par souci esthétique.

ENJEUX

Pour autant, les arbres et arbustes façonnent la vue sur les nouvelles opérations et contribuent à apporter de l'ombre et de la biodiversité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Il est donc souhaité que :

- La plantation d'arbres, de haies, de vergers, de prairie au sein du projet soit favorisée dès que l'espace est suffisant et que l'environnement le permet.

- La création de mare ou zone humide soit rendue possible lorsque la situation le nécessite ou étudiée au cas par cas.

- La plantation se réalise, dans la mesure du possible, en pleine terre pour favoriser le développement de la biodiversité et assurer la durabilité des plantations.

En milieu urbain pour le choix des végétaux, il est conseillé de sélectionner l'essence en fonction :

- des conditions locales du climat, de l'exposition et du sol ;

- de l'espace disponible, permettant à l'arbre de s'inscrire « naturellement » ;

- de sa taille adulte, son port, son système racinaire, son type de feuillage (persistant, caduc, dense, léger, coloré…), et éventuellement sa floraison ;

- des possibilités d'entretien et de suivi.

Pour l'accueil d'arbres, afin de garder l'eau au pied des aménagements, ceux-ci seront réalisés en léger creux.

2.2.3 Qualifier les façades par des actions de végétalisation

La mise en valeur des façades grâce à la végétation grimpante ou en pied de mur s'observe le plus souvent dans les tissus villageois ou d'anciens hameaux en raison de la proximité des constructions par rapport à la rue.

Les plantes implantées en pied de mur ou grimpantes permettent d'apporter de la verdure en milieu urbain, parfois sur des surfaces importantes mais avec un minimum d'emprise au sol. Les supports possibles sont très variés : murs, câblages, treillis, portiques, pergolas, pylônes…

Pour la mise en place de ces plantations, le retrait des constructions par rapport à la voie est idéal. Cependant, de nombreuses collectivités mettent en place des permis de végétaliser pour autoriser les administrés à planter des essences en pied de murs grâce à la réalisation de carottages sur l'espace public. Plus largement, d'autres actions peuvent être mises en place pour végétaliser l'espace public, non pas en pied de façades mais sur les trottoirs.

A titre d'exemple, l'opération « rues-jardins » lancée en 2018 par Agglopolys donne cette possibilité de végétaliser grâce à 2 niveaux d'interventions :

> au sein de son niveau 1 « trottoirs fleuris », cette intervention permet de se réapproprier, après signature d'une charte avec la commune, une partie de l'espace public et de devenir acteurs de sa végétalisation en semant des graines de fleurs vivaces ou annuelles et en entretenant l'espace défini. Les aménageurs peuvent ainsi, lorsque c'est possible, conserver un petit espace de terre libre au pied des murs longeant les trottoirs, afin de permettre le fleurissement.

> au sein de son niveau 2 « les bandes végétales ».

Le choix du végétal doit être fait en fonction de l'emplacement et de son orientation, de la surface à couvrir, du type de support et des possibilités d'entretien.

Les plantes grimpantes peuvent être classées selon le moyen par lequel elles couvrent leur support :

- à ventouses : ne nécessitent pas de support spécifique, se fixant toutes seules sur des surfaces mêmes lisses, mais peuvent occasionner des dégâts. Exemple : Vigne vierge (Parthenocissus spp.) ;

- à racines-crampons : semblables aux précédentes. Exemple : Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris), Lierre (Hedera helix), Bignone (Campsis radicans) ;

- à tiges volubiles : nécessitent des supports tels des câbles tendus ou des grilles à larges mailles autour desquels les tiges peuvent s'enrouler en spirale. Exemple : Chèvrefeuille (Lonicera spp.), Glycine (Wisteria spp.) ;

- à vrilles ou à pétioles volubiles : les vrilles ou feuilles placées le long de la tige s'enroulent autour de leur support ;

- treillis ou filet, avec un maillage en fonction du végétal choisi. Exemple : Clématite (Clematis spp.), Vigne ;

- parfois munies de poils, d'épines ou de pousses latérales permettant une certaine prise sur leur support, ces plantes nécessitent d'être palissées (attachées à l'aide de liens). Exemple : Rosier grimpant (Rosa spp.), Jasmin d'hiver (Jasminum nudiflorum).

Certaines plantes à forte volubilité (ex. Glycine) ont besoin de supports renforcés pour éviter des déformations.

Il faut également prendre en compte le poids de la végétation, qui peut être doublé, voir triplé par temps de pluie ou de neige, et sa prise au vent.

3. GERER LES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE, EXEMPLE DE DISPOSITIFS

Dans un contexte d'urbanisation étendue et donc d'imperméabilisation croissante, la question de la gestion des eaux pluviales devient importante dans chaque projet, de la parcelle à l'aménagement d'ensemble.

Afin de limiter cette notion d'imperméabilisation, la gestion aérienne de ces eaux devient un atout, esthétique mais aussi pratique, qui contribue notamment à limiter la saturation des réseaux comme ceux d'assainissement qui se retrouvent souvent impactés par des volumes d'eaux claires dans des quantités trop importantes.

OBJECTIFS LIES A LA GESTION DES EAUX A LA PARCELLE

- respecter les écoulements naturels ;
- limiter les écoulements et les ruissellements issus de l'imperméabilisation ;
- stocker ou infiltrer l'eau au plus proche de son lieu de précipitation ;
- favoriser l'infiltration.

Les dispositifs aériens de gestion de l'eau détaillés ci-dessous n'illustrent qu'un panel de solution.

3.1 Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration

Dans le respect des prescriptions inscrites au règlement écrit comme le pourcentage d'espace de pleine terre à préserver, l'aménagement des espaces libres (accès, stationnement, terrasse...) doit être conçu en limitant autant que possible l'imperméabilisation. En plus des matériaux perméables (pavés à joint enherbé, ...) qui offrent des irrégularités permettant à la végétation de s'y greffer et à l'eau d'y séjourner temporairement voire de s'infiltrer, des types d'aménagement tels que des bandes roulantes, allées en castine peuvent être mises en place. En plus du faible coût de réalisation de cet aménagement, il facilite l'infiltration de l'eau au niveau du point de chute.



Exemple de bande roulante (à gauche à Marolles) et d'allées en castine (à droite à Villerbon) pour limiter l'imperméabilisation des sols

3.2 Déconnecter les gouttières pour ralentir / stocker / infiltrer

Il s'agit d'éviter de raccorder les gouttières d'eaux pluviales au réseau public et de prioriser une infiltration à la parcelle au plus près de son point de chute.

Plusieurs types de dispositifs existent et sont à adapter en fonction de l'emprise du projet et de la répartition des espaces libres et des espaces construits.

Au-delà de l'infiltration qui peut s'effectuer dans les espaces de pleine de terre, il est possible de créer des installations légères pour que soit absorbé des volumes d'eau plus conséquents telles que :

- La pose d'un tuyau de drainage au bas de la gouttière. L'eau est alors évacuée directement dans la terre.



Source : Soleno

- La création d'un puisard c'est-à-dire un système de drainage qui permet aux eaux de s'écouler petit à petit par infiltration dans la terre grâce à la formation d'un « trou » ceinturée d'un tuyau en béton armé ou comblée de parpaings, pierraille ou tout autres matériaux permettant la dispersion des eaux.



Source : Hacienda – Sauvegarde du patrimoine (à gauche) et systemed.fr (à droite)

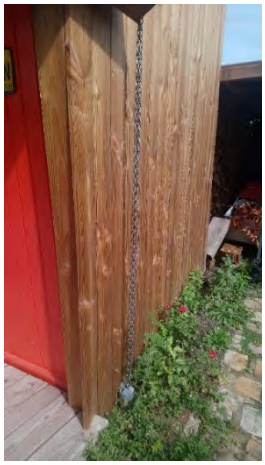
Le nivellement d'un terrain peut aussi aider à orienter, stocker et infiltrer les eaux dans les espaces en contre-bas. En effet, lorsque la clôture est constituée d'un mur plein, ou d'une clôture à soubassement béton, un très léger nivellement

du sol peut permettre de guider et d'accueillir les eaux d'orages en pied de mur, en creux. Un muret bas, permettant une surverse, est également possible.



Gestion à la parcelle des eaux pluviales, grâce à une très légère pente et un soubassement plein (stockage temporaire en cas de forte pluie et infiltration). (Source de l'illustration : Infra Services et Takahé Conseil, pour Agglopolys, 2021)

Enfin, une chaîne de pluie peut aussi être mis en place en complément des dispositifs pour favoriser de dispersion des eaux sur la parcelle, afin d'en ralentir le ruissellement.



Chaîne de pluie remplaçant une gouttière (source : Agglopolys).

3.3 Toitures stockantes et récupérateurs pour ralentir le ruissellement et faciliter le stockage

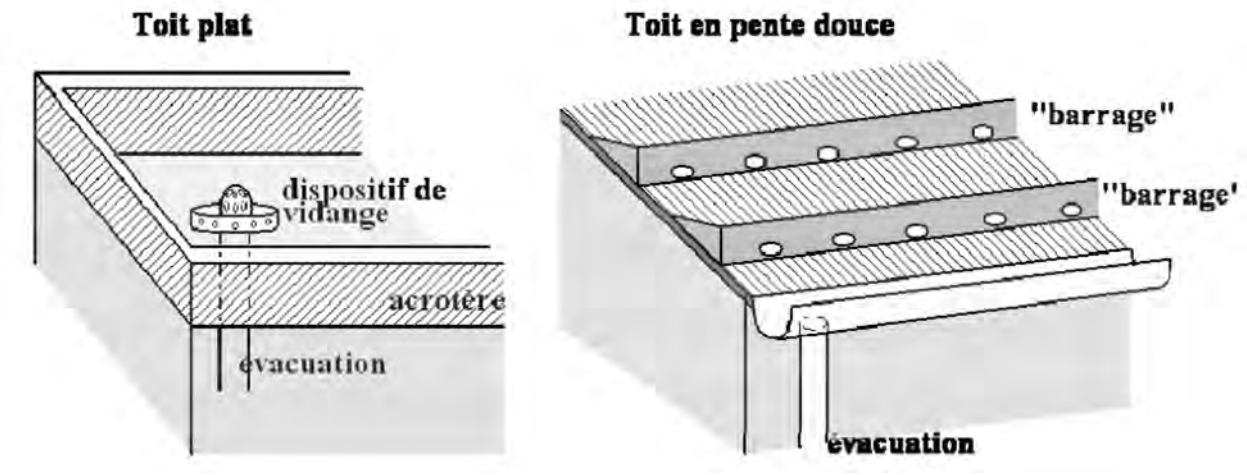


Schéma de principe des toits stockants. Source : CETE Sud-Ouest et al.2002.

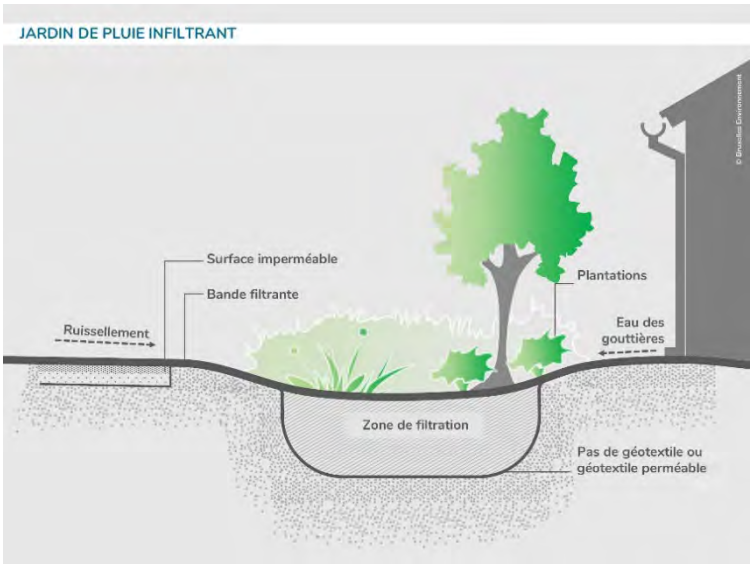
Les toitures stockantes permettent de ralentir le plus tôt possible le ruissellement grâce à un stockage temporaire de l'eau sur les toitures.

Sur les toitures-terrasses, le volume de stockage est établi avec un parapet en pourtour de toiture. Les toitures peuvent être également végétalisées.

Il est également possible d'installer un récupérateur d'eau pluviale en sortie de gouttière.

3.4 Permettre la création de jardins de pluie pour ralentir le ruissellement / stocker / infiltrer

Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de retenir les eaux de ruissellement provenant des précipitations. Les eaux de pluie sont stockées dans un jardin pluvial et permettent ainsi d'éviter l'augmentation du niveau des cours d'eau, de saturer le sol ou encore de surcharger le réseau d'eau pluviale ou d'assainissement.





Exemple de jardin de pluie pouvant être aménagé chez un particulier, dans un espace commun ou public

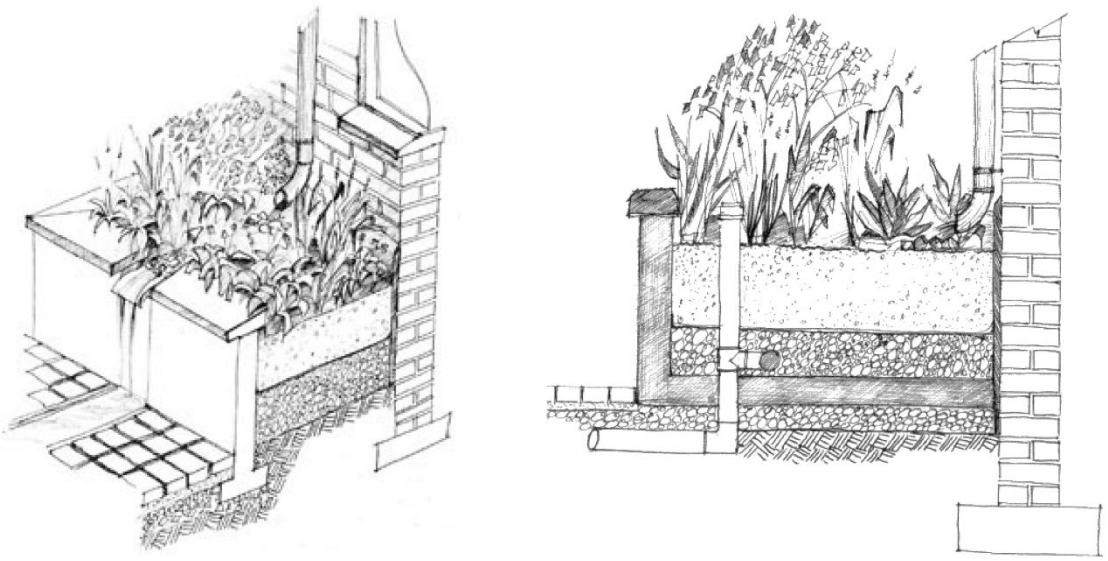


Exemple de jardin de pluie pouvant être aménagé dans un espace commun d'une opération ou dans un espace public

3.5 Permettre la création de réservoirs paysagers : ralentir le ruissellement / stocker / infiltrer

Les réservoirs paysagers sont un bon dispositif pour pallier à une toiture non stockante : « conteneurs » surélevés et installés en pied de bâtiment, végétalisés, ils stockent, filtrent et modèrent le flux des eaux des toitures.

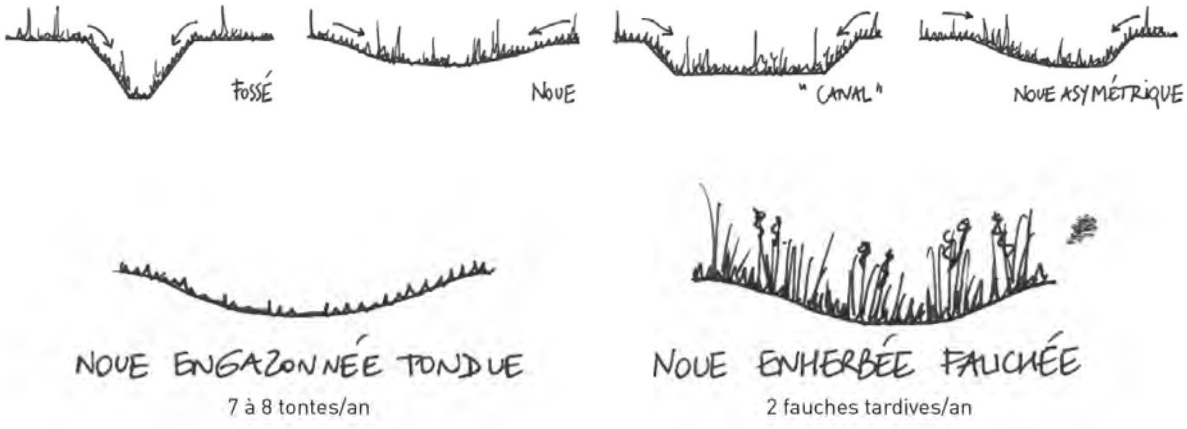
À la sortie de la descente de gouttière, l'eau est freinée par des pierres et des galets qui empêchent le ravinement et l'érosion du sol. Elle est ensuite progressivement relâchée dans la nappe souterraine, ou dirigée dans l'élément suivant du parcours de l'eau.



Dessins de principe de réservoirs paysagers. Source : Les jardins et la pluie – Nigel Dunnett et Andy Clayden – Editions du Rouergue

3.6 Permettre l'installation de noues et fossés pour ralentir le ruissellement / infiltrer / stocker / acheminer

Les noues et les fossés constituent deux systèmes permettant de ralentir l'évacuation de l'eau, avec un écoulement et un stockage de l'eau à l'air libre. Ils offrent une grande variété d'aménagements possibles.



Source : PLUi Communauté d'Agglomération de la Rochelle

4. LA PALETTE VEGETALE, QUELLES ESSENCES PRIVILEGIER POUR QUELS MILIEUX ?

Dans un contexte de changement climatique, il est primordial que les espèces végétales locales soient en capacité de se développer voire de se déplacer.

La palette végétale détaillée ci-dessous permet d'aider le porteur de projet à choisir des essences adaptées au milieu pour leur permettre un développement optimal et une intégration paysagère. Les essences qui peuvent porter atteinte au bon développement des essences locales sont aussi listées. Cette palette ne cherche pas à être exhaustive.

D'une manière générale, il est recommandé de toujours favoriser la diversité des essences végétales et la diversité des strates afin de renforcer l'attractivité et la fonctionnalité écologique des végétaux. Trois strates peuvent être identifiées :

- Arborée : arbres d'une hauteur environ supérieure à 7 mètres
- Arbustive : essences d'une hauteur comprise entre 1 et 7 mètres
- Herbacée : plantes d'une hauteur inférieure à 1 mètre.

4.1 Les essences à privilégier

Dans la palette ci-dessous, est représentée :

- Par un soulignement : les espèces allergisantes à utiliser avec parcimonie (de moyennement à fortement allergisant)
- Par une étoile : les espèces mellifères favorables à la pollinisation

ESPECE NOM VERNACULAIRE – Nom scientifique	MILIEU BOISE (ZONE Nfr, Nfc, N[1])	MILIEU AGRICOLE (ZONE A)	MILIEU AQUATIQUE ET HUMIDE (ZONE Nv)
STRATE ARBORÉE (> 7M)			
- Érable champêtre (Acer campestre)*	X	X	X
-Aulne glutineux (Alnus glutinosa)			X
- Bouleau verruqueux (Betula pendula)	X	X	
- Bouleau pubescent (Betula pubescens)	X	X	
- Charme commun (Carpinus betulus)	X		
- Châtaignier commun (Castanea sativa)*	X		
- Hêtre commun (Fagus sylvatica)	X		
- Frêne élevé (Fraxinus excelsior)	X		X
- Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia)			X
- Peuplier tremble (Populus tremula)	X	X	
- Merisier (Prunus avium)	X		X
-Chêne rouvre (Quercus petraea)	X		
- Chêne pubescent (Quercus pubescens)	X	X	
- Chêne pédonculé (Quercus robur)	X	X	X
- Saule blanc (Salix alba)*			X
- Saule fragile (Salix fragilis)*			X
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	X	X	
- Sorbier domestique (Sorbus domestica)*	X	X	
- Alisier torminal (Sorbus torminalis)	X		
- Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)*	X		
- Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)*	X		
- Orme lisse (Ulmus laevis)	X		X
- Orme champêtre (Ulmus minor)			X

[1] La zone N (naturelle) n'est pas systématiquement un milieu boisé. Les recommandations ci-après sont à adapter en fonction du milieu observé.

STRATE ARBUSTIVE (ENTRE 1 ET 7M)			
- Épine-vinette (Berberis vulgaris)*		X	
- Buis commun (Buxus sempervirens)*		X	
- Cornouiller mâle (Cornus mas)*	X	X	
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)*	X	X	X
- Noisetier commun (Corylus avellana)	X	X	X
- Néflier (Crataegus germanica)	X	X	X
- Aubépine à deux styles (Crataegus laevigata)	X		
- Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)	X	X	X
- Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	X	X	X
- Genêt à balais (Cytisus scoparius)*		X	
- Bruyère à balais (Erica scoparia)*		X	
- Bourdaine (Frangula alnus)*	X	X	
- Houx commun (Ilex aquifolium)	X	X	
- Genévrier commun (Juniperus communis)		X	
- Troène commun* (Ligustrum vulgare)*	X	X	
- Faux merisier (Prunus mahaleb)			X
- Prunellier (Prunus spinosa)			X
- Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)*	X		
- Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica)		X	
- Rosier des champs (Rosa arvensis)	X	X	
- Saule cendré (Salix cinerea)*			X
- Saule marsault (Salix caprea)*	X	X	X
- Saule roux (Salix atrocinerea)*			X
- Osier pourpre (Salix purpurea)*			X
- Saule à trois étamines (Salix triandra)			X
- Saule des vanniers (Salix viminalis)			X
- Sureau noir (Sambucus nigra)*		X	X
- Viorne lantane (Viburnum lantana)	X	X	X
- Viorne obier (Viburnum opulus)		X	X
STRATE HERBACÉE (<1M)			
- Daphné lauréole (Daphne laureola)	X		
- Lierre (Hedera helix)	X		

- Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)	X	X	
- Chèvrefeuille des haies (Lonicera xylosteum)	X	X	
- Groseillier des Alpes (Ribes alpinum)*			
- Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)*		X	
- Ajonc nain (Ulex minor)		X	
- Groseillier à grappes (Ribes rubrum)*	X		X
- Fragon faux houx (Ruscus aculeatus)	X		

4.2 Les essences à éviter

Les végétaux à éviter sont les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ou présentant une forte dynamique de colonisation. Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ont été introduites volontairement ou accidentellement en dehors de leur aire de répartition naturelle et ont une importante capacité à proliférer au détriment de végétaux et de milieux locaux.

Elles modifient les écosystèmes et entrent en compétition avec les espèces indigènes locales impliquant ainsi une perte de biodiversité. Elles sont particulièrement présentes lors des apports de terres extérieurs dans les aménagements. Il est donc nécessaire d'organiser la végétalisation et de limiter les sols nus avec germination spontanée pour limiter le développement des espèces exotiques pionnières (qui se développent principalement sur sol nus).

Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien a réalisé une liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire (novembre 2017). Cette liste comprend 38 plantes. Toutes n'ont pas atteint le même stade d'invasion sur le territoire. 4 catégories sont identifiées : Espèce invasive avérée (prioritaire), Espèce invasive avérée (secondaire), Espèce à observer/surveiller (liste d'observation) et une liste d'alerte (Plante exotique considérée comme invasive dans les régions limitrophes…).



L'Ambroisie, Ambrosia artemisiifolia
© Google image



Eventail de caroline, Cabomba caroliniana
© Google image



Egerie dense, Egeria densa
© Google image



Berce du Caucase, Heracleum mantegazzianum, © Google image



Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle ranunculoides, © Google image



Grand Lagarosiphon, Lagarosiphon major, © Google image



Myriophylle du brésil, Myriophyllum aquaticum © Google image

Tableau 1 : liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut
invasives avérées	Prioritaires	***Ambrosia artemisiifolia* L., 1753**	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé
		***Cabomba caroliniana* A.Gray, 1848**	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané
		***Egeria densa* Planch., 1849**	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé
		***Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier, 1895**	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé
		***Hydrocotyle ranunculoides* L.f., 1782**	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé
		***Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss, 1928**	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé
		***Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., 1973**	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé
	Secondaires	***Acer negundo* L., 1753**	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé
		***Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916**	Ailanthe glanduleux	Asie	Naturalisé
		***Campylopus introflexus* (Hedw.) Brid.**	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé
		***Elodea nuttalii* (Planch.) H.St.John, 1920**	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé
		***Impatiens glandulifera* Royle, 1833**	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
		***Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, 1987**	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé
		***Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven, 1963**	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé
		***Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch, 1922**	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé
		***Paspalum distichum* L., 1759 & *Paspalum paucispicatum* Vasey, 1893**	Paspales invasifs	Asie	Naturalisé
		***Prunus serotina* Ehrh., 1788**	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé
		***Reynoutria japonica* Houtt., 1777**	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
		***Reynoutria sachalinensis* (F.Schmidt) Nakai, 1922**	Renouée de Sackaline	Asie	Naturalisé
		***Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtkova, 1983**	Renouée de Bohème	Hybride européen	Naturalisé
		***Robinia pseudoacacia* L., 1753**	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé
		***Solidago canadensis* L., 1753**	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		***Solidago gigantea* Aiton, 1789**	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé
		***Symphyotrichum spp.* Nees, 1832**	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'observation		***Azolla filiculoides* Lam., 1783**	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
		***Artemisia verlotiorum* Lamotte, 1877**	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé
		***Berberis aquifolium* Pursh, 1814**	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé
		***Elodea canadensis* Michx., 1803**	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		***Galega officinalis* L., 1753**	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
		***Glyceria striata* (Lam.) Hitchc., 1928**	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé
		***Lemna minuta* Kunth, 1816**	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé
		***Phytolacca americana* L., 1753**	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé
		***Sagittaria latifolia* Willd., 1805**	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'alerte		***Asclepias syriaca* L., 1753**	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané
		***Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn**	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané
		***Helianthus spp.* L., 1753**	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané
		***Myriophyllum heterophyllum* Michx.**	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	/
		***Pterocarya fraxinifolia* (Poir.) Spach, 1834**	Noyer du Caucase	Asie	Cultivée
		***Rubrivena polystachya* (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985**	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané

4.3 Les espèces à utiliser ponctuellement

D'autres essences végétales sont à utiliser avec parcimonie, comme :

- Les végétaux **sensibles aux maladies phytosanitaires** actuellement déclarées et difficiles à maitriser. Il est recommandé notamment d'éviter la plantation de Frêne du fait de l'extension de la Chalarose dans la région, maladie transmise par un champignon.

- Les végétaux **toxiques et piquants**, à éviter en jardins particuliers et espaces verts publics, squares, aires de jeux, cours d'école…

- Les végétaux dont le **pollen est reconnu particulièrement allergisant**. Leur plantation est à éviter en dehors de leur présence spontanée en espaces naturels ou agricoles. Le pollen de certains arbres peut être particulièrement allergisant pour certaines personnes. Afin de diminuer ce risque, il est conseillé de diversifier les plantations afin de réduire la densité de pollen dans l'air, en particulier en milieu urbain. Cette recommandation est d'autant plus importante que le risque allergique est fort. Les espèces allergisantes sont ainsi classées selon trois rangs par les Agences régionales de Santé :
  > Arbres à pollen faiblement allergisant : seule une très grande quantité de pollen peut déclencher une allergie chez les personnes les plus sensibles, comme dans le cas d'une plantation massive de ces espèces : Genévrier, Orme, Tilleul, Thuya…
  > Arbres à pollen moyennement allergisant : éviter les plantations monospécifiques de ces espèces, varier les espèces afin de diminuer la concentration de pollen dans l'air : Troène, Aulne, Charme…
  > Arbres à pollen fortement allergisant : quelques espèces suffisent à déclencher une réaction allergique, éviter la plantation à proximité des habitations : Cyprès, Platane, Bouleau…

- Les végétaux **utilisés lors des années 1960 à 1980**, comme les pruniers pourpres, cerisiers du Japon, cotonéasters, pyracanthas, laurier-cerise, thuyas, cyprès bleu d'Arizona, cyprès de Leyland...

- Les **végétaux horticoles** qui peuvent paraitre très « artificiels » et qui participent peu à la fonctionnalité et aux continuités écologiques locales. À titre d'exemple, il est recommandé d'éviter de planter la **sous-espèce horticole de cornouiller sanguin** qui est une espèce invasive et la **sous-espèce horticole de *Genet à balais***.

- Des **végétaux déjà très présents sur le territoire**, qui forment des structures monospécifiques responsable d'une banalisation paysagère et peu favorable à la biodiversité (ex : Thuya, Cyprès…). Ces structures monospécifiques présentent un risque fort de perte de végétation en cas de maladie.



Pyracantha
© Google image



Cyprès
© Google image



Bouleau
© Google image

4.4 Des espèces adaptées aux changements climatiques

Le changement climatique fragilise et menace les écosystèmes et la biodiversité associée. Pour les espèces qui ne peuvent se déplacer sauf par la reproduction comme les végétaux, certaines d'entre elles vont changer de comportement ou tolérer des variations, d'autres vont disparaître ou sélectionner les individus les plus résistants (sélection naturelle). Ces changements globaux peuvent aboutir à une fragilisation des individus ou des écosystèmes et ainsi réduire la diversité spécifique et la fonctionnalité écologique d'un territoire.

Le choix des espèces à planter sur un territoire est donc important et doit intégrer la réponse et l'adaptation des espèces visées au changement climatique. Toutefois, la connaissance sur l'adaptation des espèces végétales aux changements climatiques est peu développée. De nombreuses expérimentations sont en cours. Certaines espèces sont d'ores et déjà connues pour leur adaptation à certains facteurs : l'Orme et le Chêne pubescent s'adaptent à la sécheresse, le Chêne vert ne se restreint plus au climat méditerranéen et progresse vers le centre… D'autres cependant souffrent face à la sécheresse, comme l'Épicéa, le Hêtre, le Sapin, le Pin sylvestre…

La majorité des espèces indigènes a l'avantage d'être adaptée au sol et au climat actuel et correspond de ce fait à un bon choix d'essence à planter à court et moyen terme.

Les espèces présentées dans la palette végétale sont donc susceptibles de s'adapter au climat local actuel et aux différents changements climatiques à court et moyen terme. De plus, la libre évolution naturelle des espèces déjà présentes sur le territoire permet également l'adaptation aux changements climatiques

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois



TOME 04

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2.0 OAP THÉMATIQUES

4.2.5 Unesco Val de Loire

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Sommaire

PREAMBULE – GUIDE D'UTILISATION DE L'OAP 3

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS 4
1.1 Le Val de Loire, un territoire d'exception pour différents critères 4
1.2 Neuf orientations du plan de gestion pour assurer la préservation du Val de Loire 5
1.3 Les caractéristiques de l'Agglomération de Blois 5

2 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT SUR L'ENSEMBLE DU BIEN INSCRIT ET DANS SA BANDE TAMPON 8

3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR LES VUES EMBLEMATIQUES DU VAL DE LOIRE 8
3.1 Explication de la démarche de repérage 8
3.2 Les vues 9
3.2.1 Vue sur Rilly-sur-Loire depuis la levée de la Loire, au niveau de Veuves (Veuzain sur Loire) 10
3.2.2 Vues sur Chaumont-sur-Loire depuis la levée de la Loire et du chemin d'Ars au niveau d'Onzain (commune de Veuzain-sur-Loire) 11
3.2.3 Vue sur la vallée de la Loire et la commune de Veuzain sur Loire depuis le château de Chaumont-sur-Loire et ses jardins 12
3.2.4 Vue sur Candé-sur-Beuvron depuis les ponts sur le Beuvron 13
3.2.5 Vue sur Blois depuis le quartier de Vienne à Blois 14
3.2.6 Vue sur le quartier de Vienne (commune de Blois) depuis le pont Jacques Gabriel 15
3.2.7 Vue sur la vallée de la Loire et le quartier de Vienne (commune de Blois) depuis les jardins de l'Evêché à Blois 16
3.2.8 Vue sur le bourg de Saint-Denis sur Loire depuis Vineuil 17
3.2.9 Vue sur le château de Ménars depuis Saint-Claude-de-Diray 18

4 DES VUES EMBLEMATIQUES AUX VUES DU QUOTIDIEN 19

PREAMBULE – GUIDE D'UTILISATION DE L'OAP

L'OAP Val de Loire a été élaborée afin de participer à la mise en œuvre des objectifs du PADD « Mettre en scène notre patrimoine en valorisant les vues et perspectives » et « Mener une véritable politique de mise en valeur du patrimoine bâti ». Elle vient également apporter une traduction, dans le PLUi-HD, de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) associée à l'inscription du Val de Loire sur la liste du Patrimonial Mondial de l'UNESCO qui concerne, sur Agglopolys, les communes de Ménars, Saint Denis sur Loire, La Chaussée Saint-Victor, Blois, Valloire sur Cisse, Veuzain sur Loire, Monteaux, Rilly sur Loire, Chaumont sur Loire, Candé sur Beuvron, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil (pièce n°6.2.10).

La Valeur Universelle Exceptionnelle distingue les valeurs communes à l'ensemble du Val de Loire Unesco et les valeurs spécifiques qui correspondent à chaque lieu. Sur le Blaisois, sont définies comme composantes de cette V.U.E : « un paysage fluvial et agraire de très ancienne anthropisation », « un paysage marqué par la permanence de la gestion de l'eau » et « un paysage composé de la Loire des châteaux et des jardins ».

Ces différentes particularités peuvent être consultées sur le site www.valdeloire.org.

Cette OAP ne reprend pas les éléments réglementaires présentés dans le règlement écrit ou graphique du présent dossier. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys avec des dispositions particulières pour le périmètre du Val de Loire, site inscrit et bande tampon.

Elle se compose de différentes parties :

- La présentation du contexte et des enjeux.
- Les objectifs de l'OAP, opposables, auxquels les projets ne devront pas s'opposer.
- Les principes d'aménagement, également opposables, énoncés comme des préconisations permettant d'atteindre les objectifs préalablement énoncés pour certains secteurs du territoire d'Agglopolys. D'autres principes peuvent être mis en œuvre à la double condition que le pétitionnaire démontre que ceux énoncés dans l'OAP ne sont pas adaptés à sa situation et qu'il justifie que le choix retenu permet d'atteindre les objectifs de l'OAP.

L'OAP Val de Loire est opposable, dans un rapport de compatibilité, aux autorisations d'urbanisme[1].

[1] Les autorisations d'urbanisme doivent également être conformes avec les dispositions du règlement (pièce n°3) et, le cas échéant, compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1).

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1.1 Le Val de Loire, un territoire d'exception pour différents critères

Le 30 novembre 2000, le Val de Loire a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO comme « paysage culturel » pour les critères suivants :

- Critère (I) – *Représenter un chef d'œuvre du génie créateur humain*

Le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.

- Critère (II) – *Témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages.*

Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire.

- Critère (IV) – *Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une période ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine.*

Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel l'influence des idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe Occidentale.

L'ensemble du bien inscrit figure sur la carte ci-dessous :



Périmètre du Val de Loire inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO – source Mission Val de Loire

1.2 Neuf orientations du plan de gestion pour assurer la préservation du Val de Loire

Afin de garantir le maintien des composantes de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) du Val de Loire, un Plan de Gestion a été adopté le 15 novembre 2012 par les Préfets de Région. Il détermine notamment 9 orientations visant la préservation et la valorisation de cette V.U.E :

- Orientation 1 – Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables
- Orientation 2 – Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues de la Loire
- Orientation 3 – Maitriser l'étalement urbain
- Orientation 4 – Organiser le développement urbain
- Orientation 5 – Réussir l'intégration des nouveaux équipements
- Orientation 6 – Valoriser les entrées et les axes de découverte du site
- Orientation 7 – Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site
- Orientation 8 – Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire
- Orientation 9 – Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente

Il est notamment du ressort des collectivités de mettre en œuvre ces orientations et les actions qui en découlent dans les différents projets qu'elles peuvent mettre en place sur le territoire.

Ainsi, le contenu de cette OAP thématique est un moyen de traduire, dans le PLUi-HD, les orientations du plan par la définition de principes d'aménagements qualitatifs permettant aux projets de construction, d'infrastructures ou d'aménagements de participer à la préservation et la valorisation du Val de Loire et des composantes de sa V.U.E.

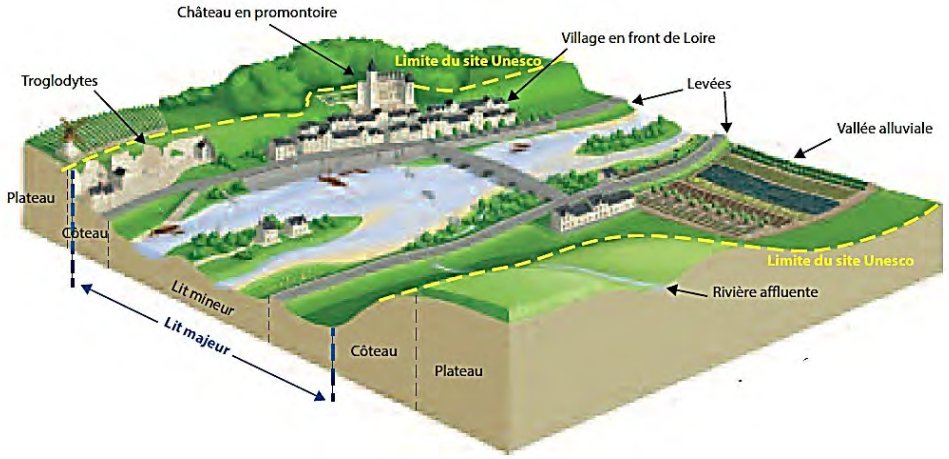
1.3 Les caractéristiques de l'Agglomération de Blois

Le territoire d'Agglopolys bénéficie d'une dimension paysagère remarquable et caractérisée par une diversité et une richesse de son patrimoine naturel, paysagère et bâti. De nombreux secteurs offrent ainsi des points de vue permettant d'apprécier ce patrimoine d'exception, notamment sur le Val de Loire inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial.



Périmètre du Val de Loire inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO sur le territoire d'Agglopolys

Cette séquence du Val de Loire, qualifiée de Loire blésoise, est marquée par un coteau (comprenant notamment un front de coteau troglodytique comme à Chaumont-sur-Loire), un fleuve, un bourrelet de rive habitable, une dépression latérale humide et le coteau de l'autre rive. L'émergence de monuments emblématiques accompagne les ouvertures exceptionnelles du fond de vallée et les silhouettes de bourgs en haut de pente comme à Saint-Denis-sur-Loire. De plus, le coteau offre des panoramas sur l'ensemble de la vallée de la Loire jusqu'à Ménars.



Plan de coupe permettant d'apprécier les caractéristiques de la Loire blésoise – source : Plan de Gestion du Val de Loire



Zoom sur les rives de Blois, comprises dans le site inscrit du périmètre Val de Loire.

Le paysage culturel du territoire blésois se caractérise par les trois dimensions paysagères suivantes :

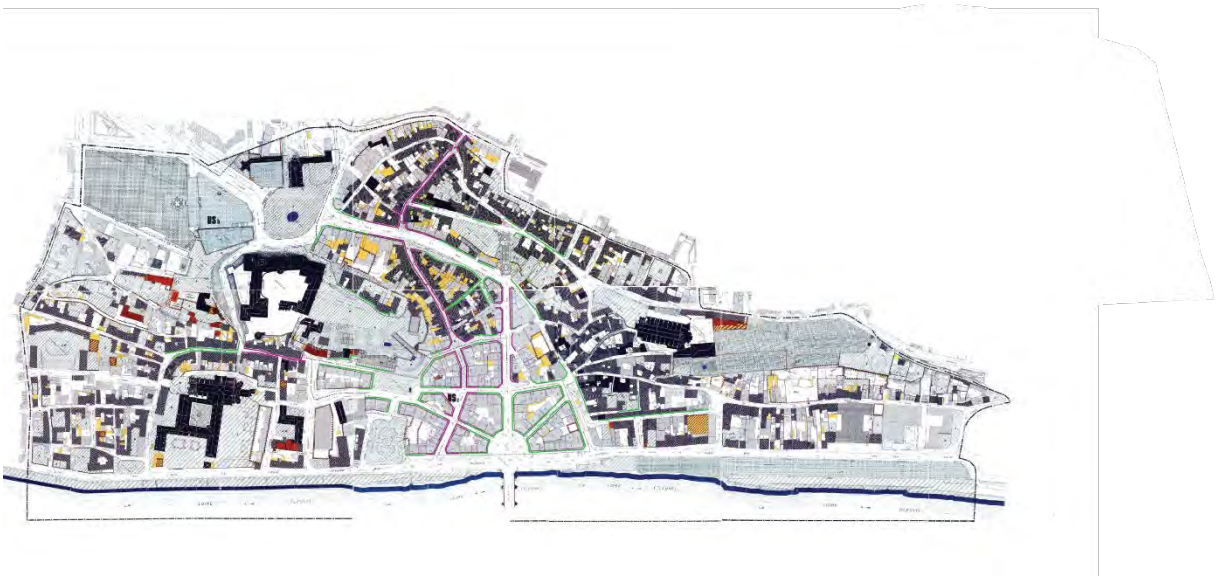
- Un paysage agraire, carrefour d'influences ayant conservé des formes très anciennes de peuplement, riche d'une grande diversité de terroirs (la Sologne marécageuse, la petite Beauce, le lit majeur de la Loire et le cours d'eau de la Cisse) et marqué par une économie agricole historiquement importante (exportation du vin, carrefour marchand, cités ouvrières agricoles, agronomie…) ;

- Un paysage fluvial, source d'alimentation en eau des espaces urbains, ayant induit une nécessité historique de se protéger contre les crues et de vivre avec ce risque, léguant un héritage riche de franchissement du fleuve et de la vallée, ainsi que d'équipements portuaires, dont la mise en scène a depuis longtemps participé à valoriser l'image du territoire et de ses lieux d'exception.
- Un paysage monumentalisé, marqué par le Renaissance, avec des architectures et jardins d'exception, une mise en scène constante du grand paysage et un maillage historiquement riche du territoire en patrimoine bâti remarquable.

L'OAP Val de Loire a ainsi pour objectif de préserver et valoriser les éléments urbains et paysagers d'exception inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO. Elle s'inscrit ainsi en complémentarité avec les autres dispositions règlementaires du PLUi-HD :

- Les règlements écrits et graphique ;
- Les OAP sectorielles qui précisent le type d'aménagement souhaité pour préserver le cadre de vie environnant à forte valeur patrimoniale et paysagère : trame urbaine, motifs paysagers… Les OAP sectorielles indiquent également que les futurs projets sont conçus en cohérence avec les orientations du plan de gestion, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France).

En complément du PLUi-HD, d'autres documents réglementaires participent aussi à la mise en œuvre des orientations du plan de gestion. C'est notamment le cas des trois Plans de Prévention du Risque Inondation qui couvrent le territoire d'Agglopolys, les périmètres de protection des Monuments Historiques situés dans le bien inscrit et sa bande tampon, et du Site Patrimonial Remarquable de Blois et de sa traduction règlementaire sous forme de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (pièce n°6.1.4.2).



Extrait du plan du SPR de Blois

2 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT SUR L'ENSEMBLE DU BIEN INSCRIT ET DANS SA BANDE TAMPON

L'ensemble des projets situé au sein du périmètre du bien inscrit mais également au sein de sa bande tampon :

- Favorise l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments ou des nouvelles installations en évitant, notamment dans le cas des constructions dans l'enveloppe urbaine ou sur un front bâti en bord de Loire, une rupture dans la silhouette urbaine (émergence inadaptée) et/ou une rupture par rapport au contexte bâti de qualité (forme, volume, implantation, traitement de la façade, matériaux, couleurs…).

- Porte une attention particulière aux matériaux et aux gabarits des toitures, très perceptibles depuis les vues éloignées, qui constituent une « cinquième façade ».

- Favorise la préservation et la valorisation des composantes paysagères qui marquent les entrées dans le site UNESCO ainsi que ces axes de découvertes afin de ne pas porter atteinte aux éléments qui marquent ces sites (alignements d'arbres, secteur de maraichage dans les vallées alluviales, petit patrimoine, vues sur les vallées et cours d'eau…).

- Valorise les vues vers ou depuis la Loire pour éviter qu'elles ne disparaissent ou perdent de leur intérêt paysager (maintien des prairies alluviales en fond de vallée, entretien des ripisylves le long des cours d'eau, maintien, restauration voire création de filtres végétaux dans le cas de projets d'extension urbaine qui pourraient être perceptibles d'une rive à l'autre…)

Par ailleurs, les projets compris dans le périmètre peuvent être soumis à une étude d'impact patrimonial permettant une analyse du projet dans l'objectif de s'assurer qu'aucun élément ne porte atteinte à la V.U.E et/ou ne s'oppose aux objectifs énoncés dans le plan de gestion du Val de Loire. Dans les OAP sectorielles concernées par le périmètre du Val de Loire, l'étude d'impact est mentionnée systématiquement.

3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR LES VUES EMBLEMATIQUES DU VAL DE LOIRE

3.1 Explication de la démarche de repérage

Sur le territoire, des secteurs présentent une forte « sensibilité/vulnérabilité paysagère » dans la mesure où ils sont très visibles depuis les voies de fond de vallée ou la route de levée. Ils offrent des panoramas remarquables sur des sites emblématiques du Val de Loire, des ensembles urbains ou des bâtiments d'une grande qualité patrimoniale.

Sur ces vues, l'OAP thématique a pour objectif de définir des principes d'aménagement singuliers ayant vocation à assurer la préservation de leurs principales composantes.

Pour chaque vue, les perceptions remarquables, lorsqu'elles existent, sont portées avec une trame orange clair. Lorsqu'un front urbain complet est identifié sur la Loire, il est matérialisé par un tracé bleu.



En orange, exemples de façades perçues depuis une vue sur la Loire

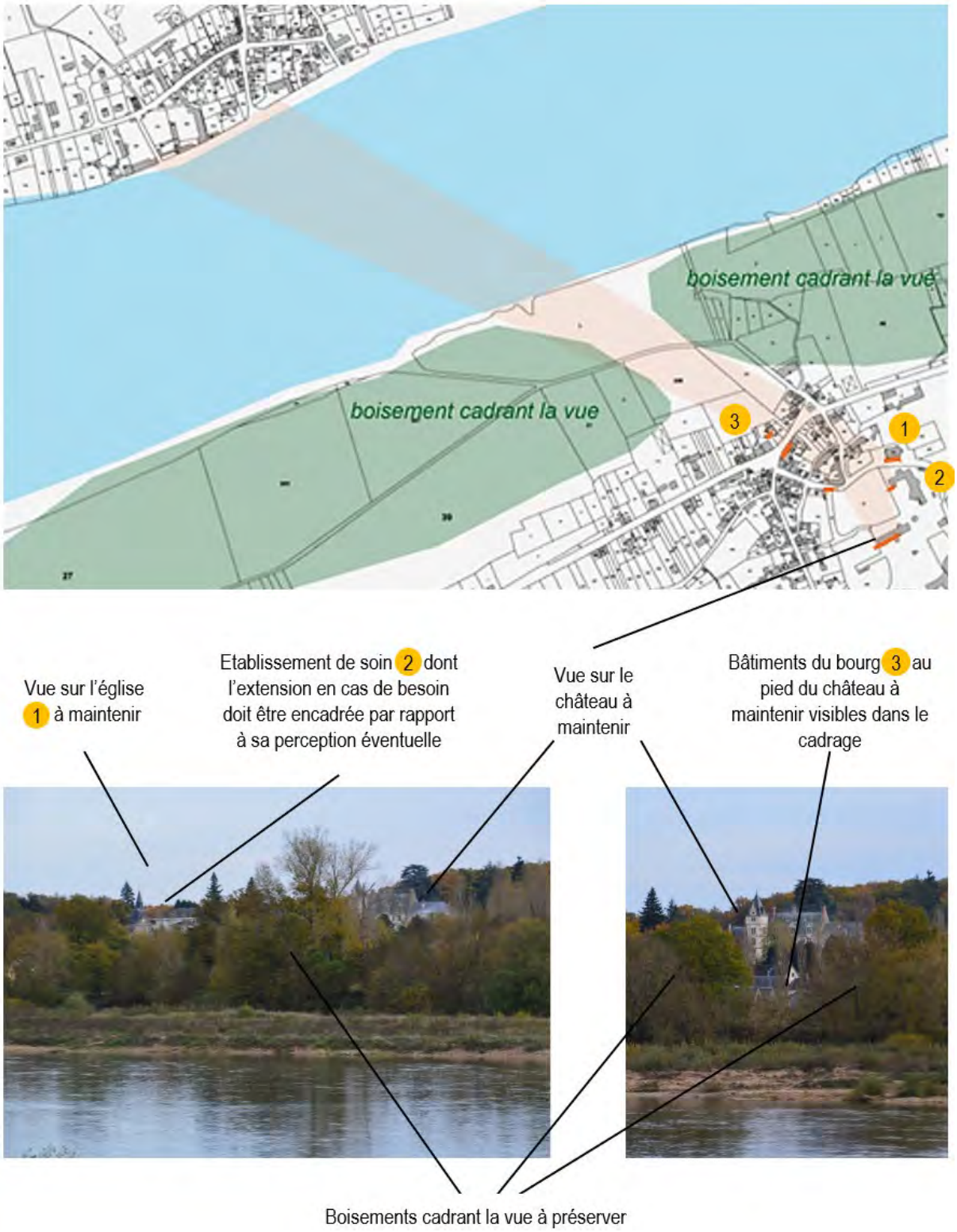


En bleu, exemple de front urbain remarquable sur la Loire – à Chaumont sur Loire

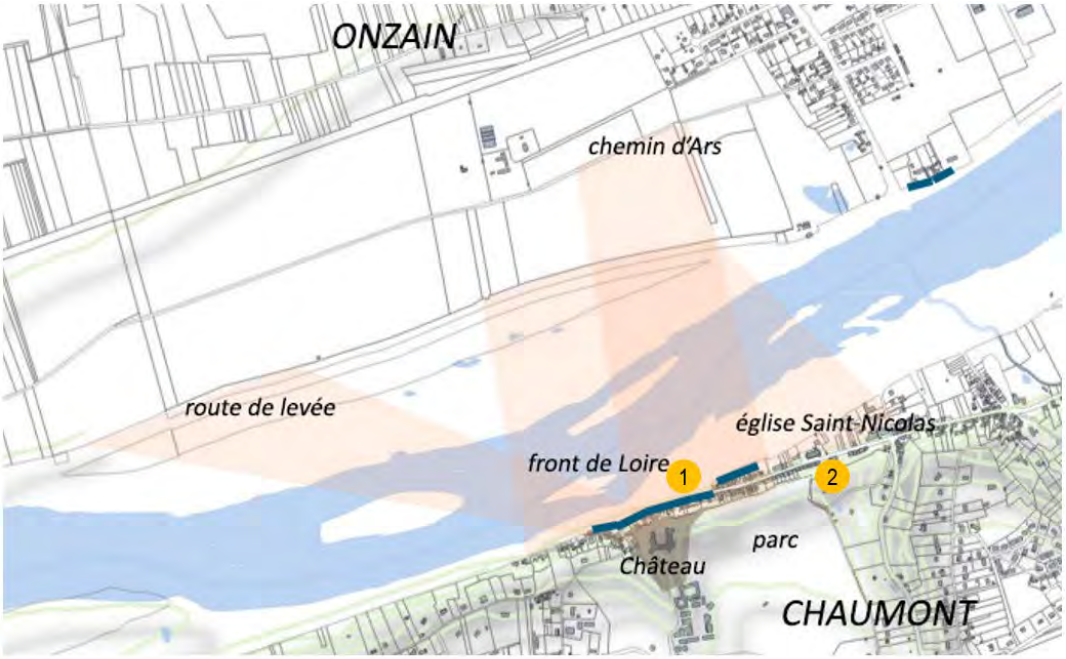
3.2 Les vues

Neuf vues emblématiques du Val de Loire ont été identifiées sur le territoire d'Agglopolys et sont présentées ci-après à l'appui d'une cartographie permettant de les situer et de comprendre leurs caractéristiques . Chaque vue s'accompagne de principes d'aménagements permettant leur préservation et leur valorisation.

3.2.1 Vue sur Rilly-sur-Loire depuis la levée de la Loire, au niveau de Veuves (Veuzain sur Loire)



3.2.2 Vues sur Chaumont-sur-Loire depuis la levée de la Loire et du chemin d'Ars au niveau d'Onzain (commune de Veuzain-sur-Loire)





Pelouses des bords de Loire à maintenir ouvertes et dégagées



Front de Loire 1 bâti au pied du domaine dont l'homogénéité de volumétrie et d'implantation doit être préservée.

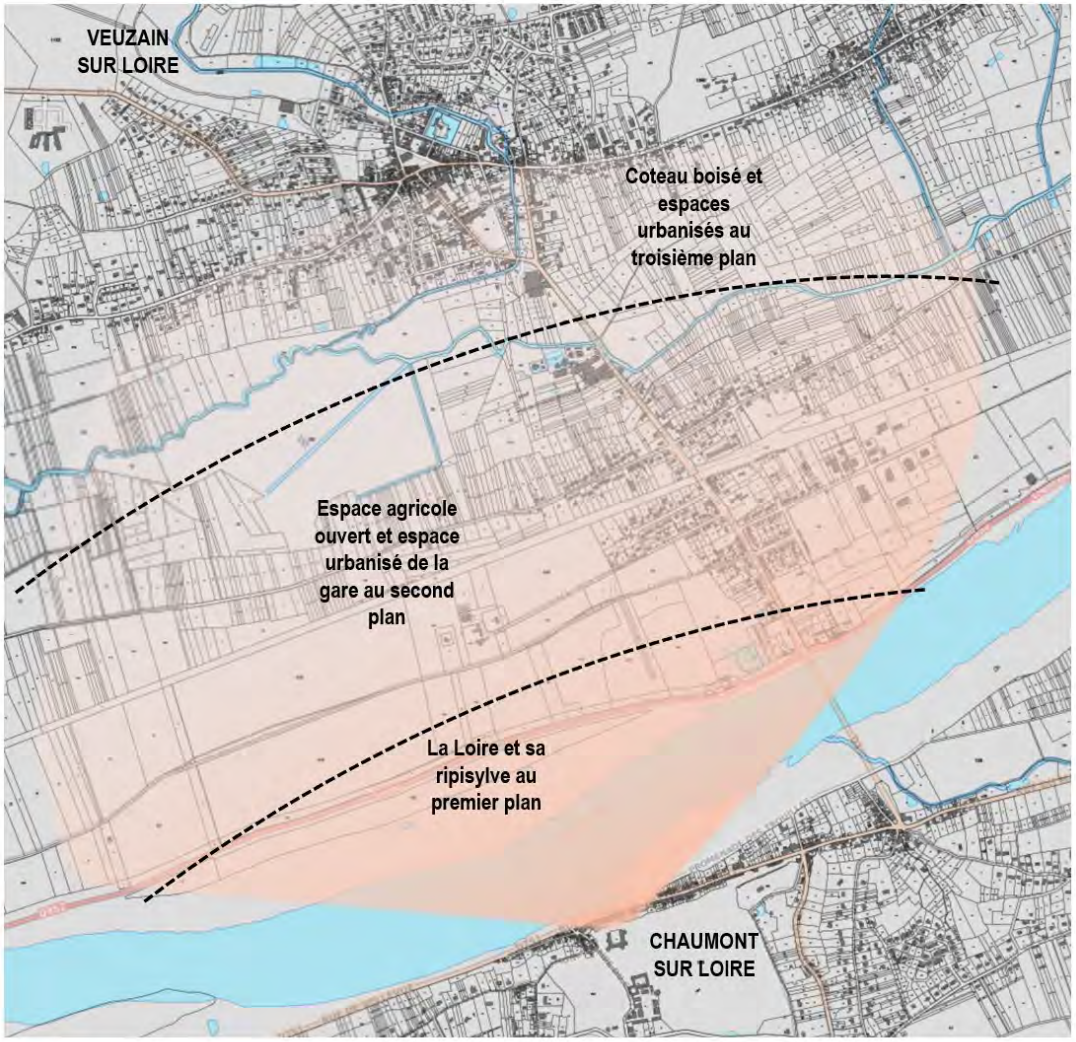


Parc et son château



Vue sur l'église Saint-Nicolas 2 et le front bâti à préserver

3.2.3 Vue sur la vallée de la Loire et la commune de Veuzain sur Loire depuis le château de Chaumont-sur-Loire et ses jardins



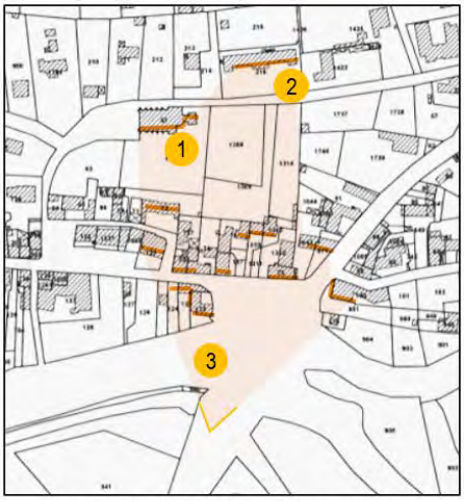
Maintenir la lecture du point de vue en 3 plans :

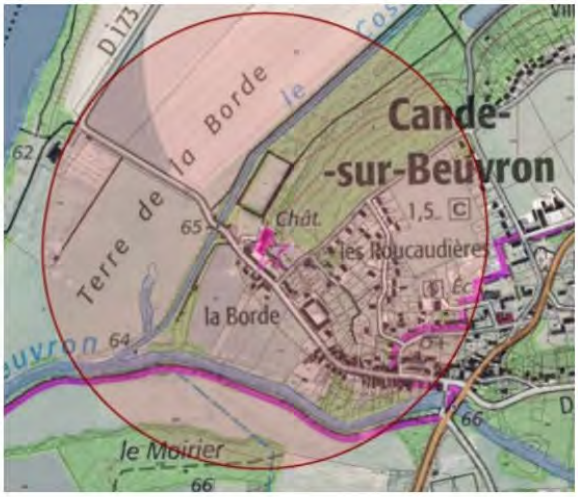
- La Loire et sa ripisylve (maintien des espaces boisés existants, du rythme des ouvertures sur la Loire…) au premier plan
- Espaces agricoles ouverts (espaces cultivés) et coteaux boisés au second plan
- Espaces urbanisés et coteaux boisés au troisième plan



Vue depuis le château de Chaumont sur Loire

3.2.4 Vue sur Candé-sur-Beuvron depuis les ponts sur le Beuvron





Vue depuis l'entrée sud du bourg de Candé-sur-Bouvron (RD 751)



Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments en évitant une rupture dans la silhouette villageoise



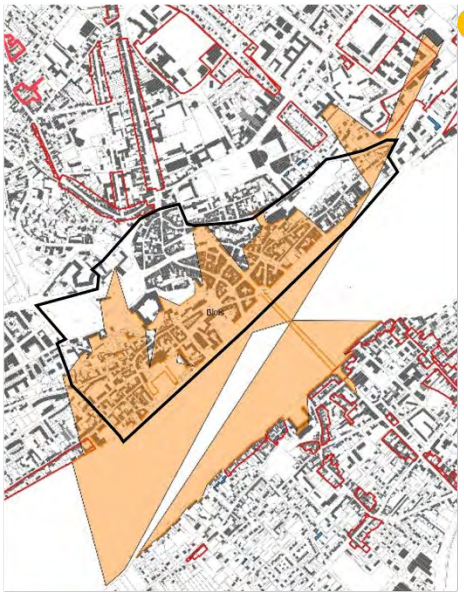
Préserver la vue sur le clocher et la nef de l'église Saint-Bienheuré 1

Préserver la vue sur l'école 2



Maintenir la perspective depuis le vieux pont 3

3.2.5 Vue sur Blois depuis le quartier de Vienne à Blois



Les vues portées sur la partie comprise dans le SPR (tracé noir) ne peuvent être réglementées dans le cadre du PLUi, mais le report de l'ensemble permet de visualiser l'interaction entre les deux rives.



Préserver la vue sur la silhouette de la basilique Notre-Dame de la Trinité 1 *d'émergence qui viendrait dépasser le front bâti actuel*

Dans le PSMV – Abbaye Saint-Laumer (MH) et Château (MH)

Dans le PSMV – Cathédral Saint-Louis (MH)

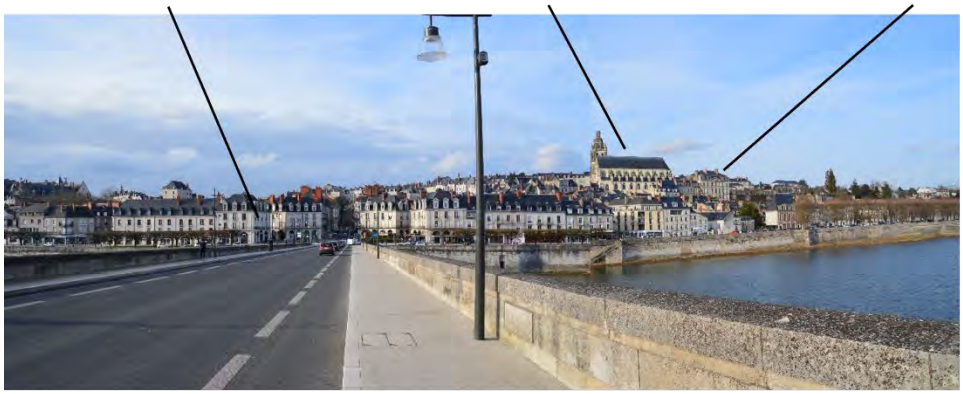


Préserver la vue sur la silhouette de la basilique Notre-Dame de la Trinité 1 *d'émergence qui viendrait dépasser le front bâti actuel*

Dans le PSMV – Front bâti sur la Loire

Dans le PSMV – Cathédral Saint-Louis (MH)

Dans le PSMV – Hôtel de Ville (MH)



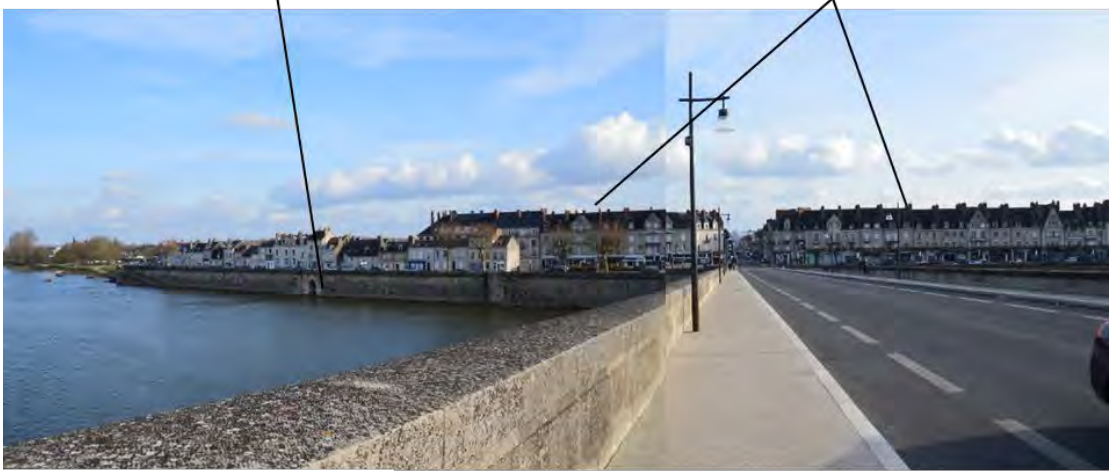
Vue depuis le Pont Jacques Gabriel

3.2.6 Vue sur le quartier de Vienne (commune de Blois) depuis le pont Jacques Gabriel



Préserver l'intégrité et la qualité du traitement des quais

Préserver le front bâti linéaire sur la Loire d'implantation émergente de ce front ou d'une volumétrie incohérente avec la silhouette urbaine.



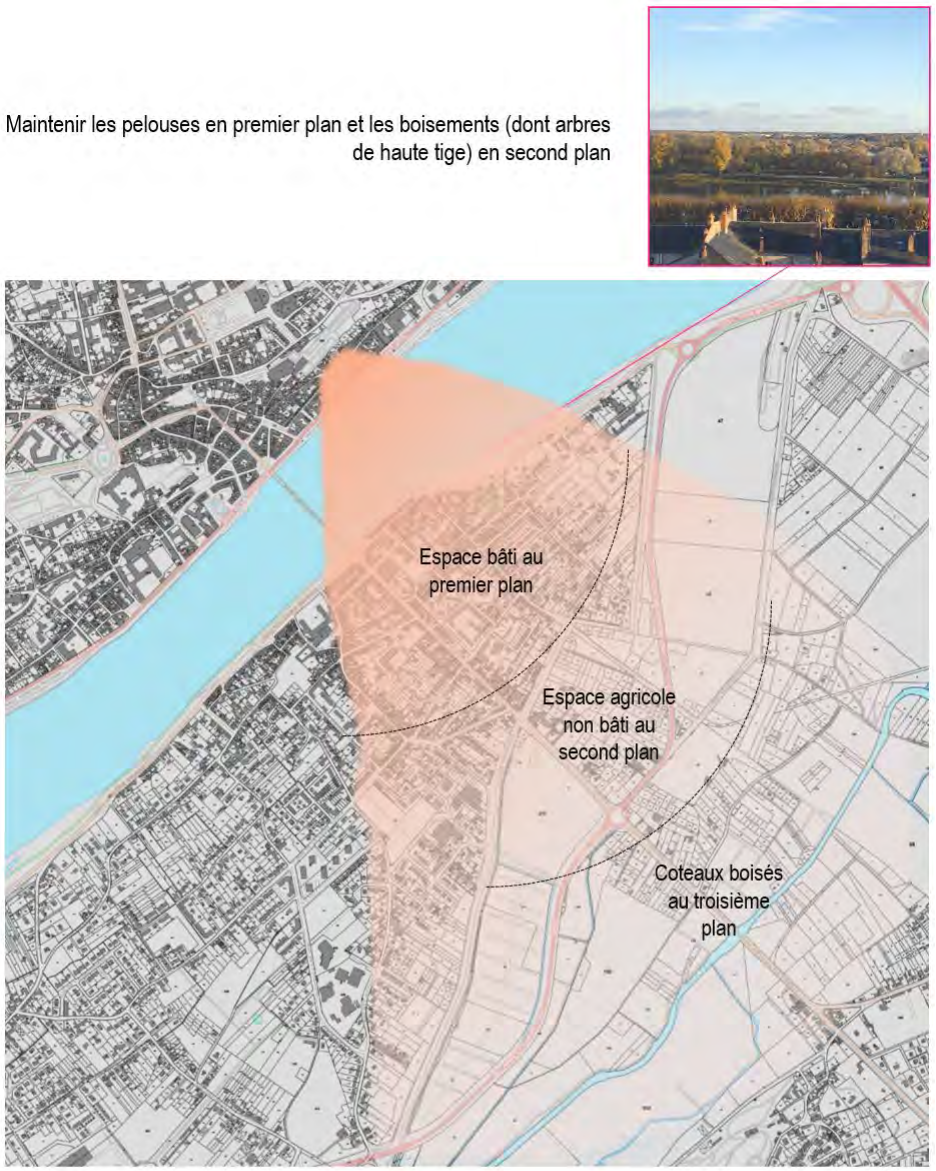
Vue depuis le Pont Jacques Gabriel à protéger



Eglise Saint-Saturnin (MH)

Préserver la vue sur l'annexe du centre hospitalier et son linéaire de façade

3.2.7 Vue sur la vallée de la Loire depuis les jardins de l'Evêché à Blois



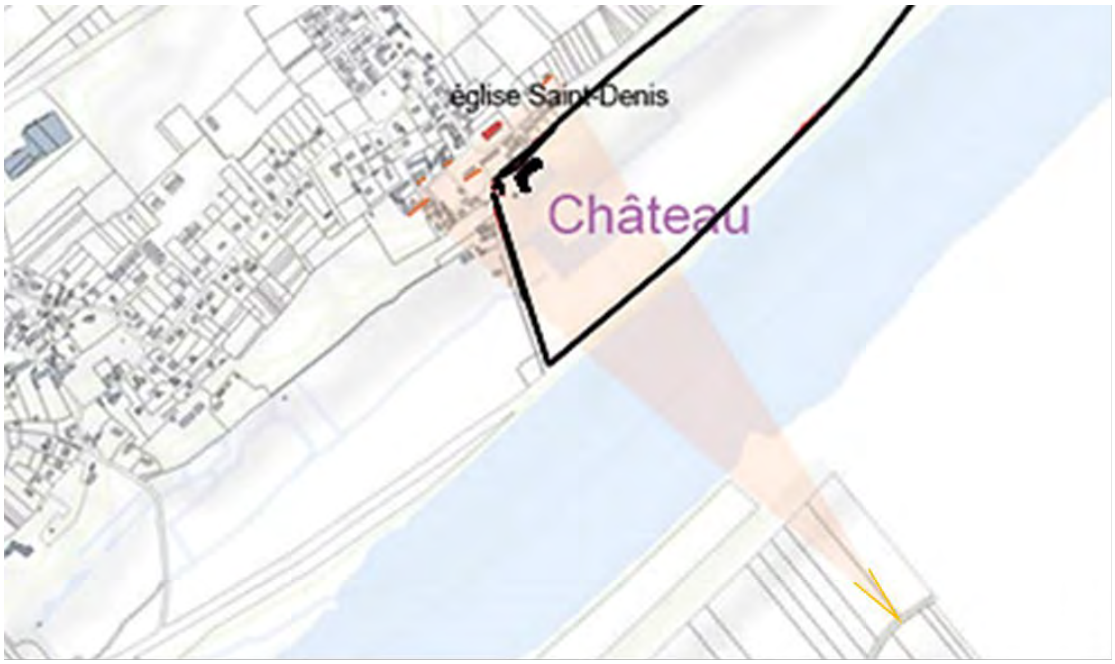
Maintenir la lecture du point de vue en 3 plans :

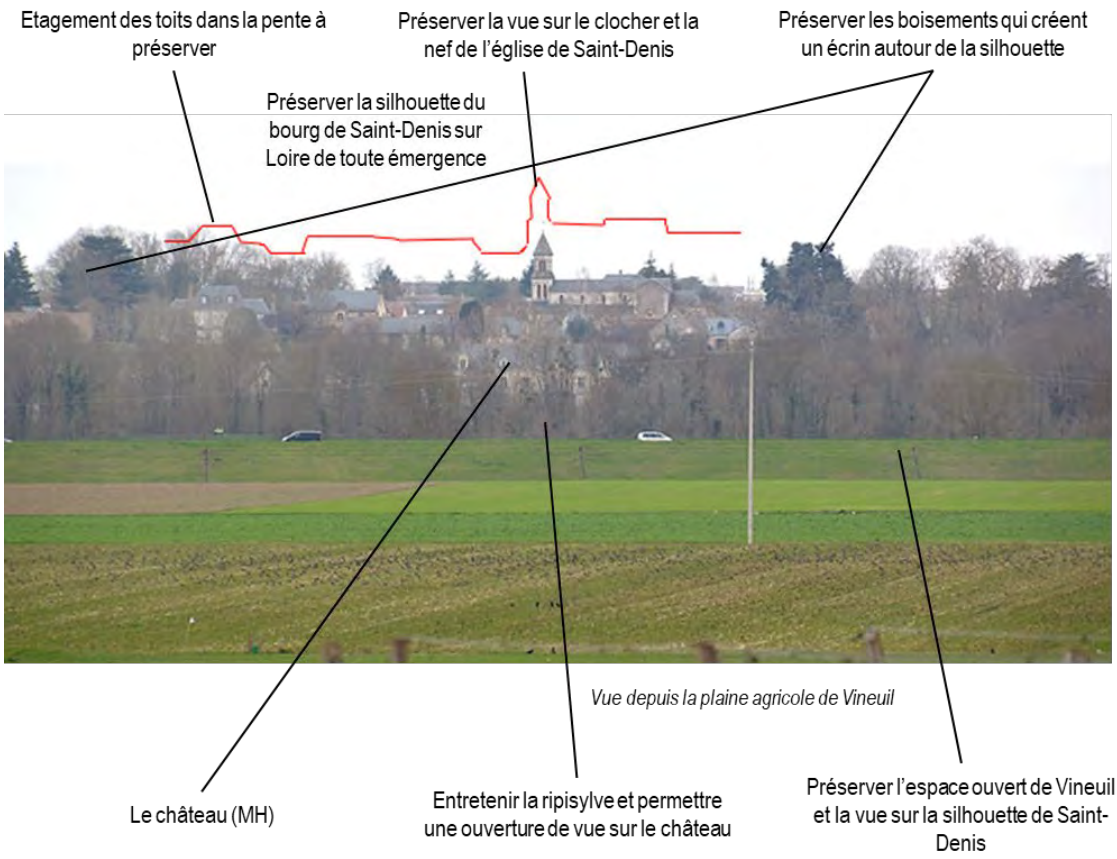
- Espace bâti (rythme des constructions, hauteur, volumétrie, couleur des façades et toitures…) au premier plan
- Espaces agricoles ouverts et non bâtis (espaces cultivés du PANU) au second plan
- Côteaux boisés au troisième plan



Vue depuis les jardins de l'Evêché à Blois

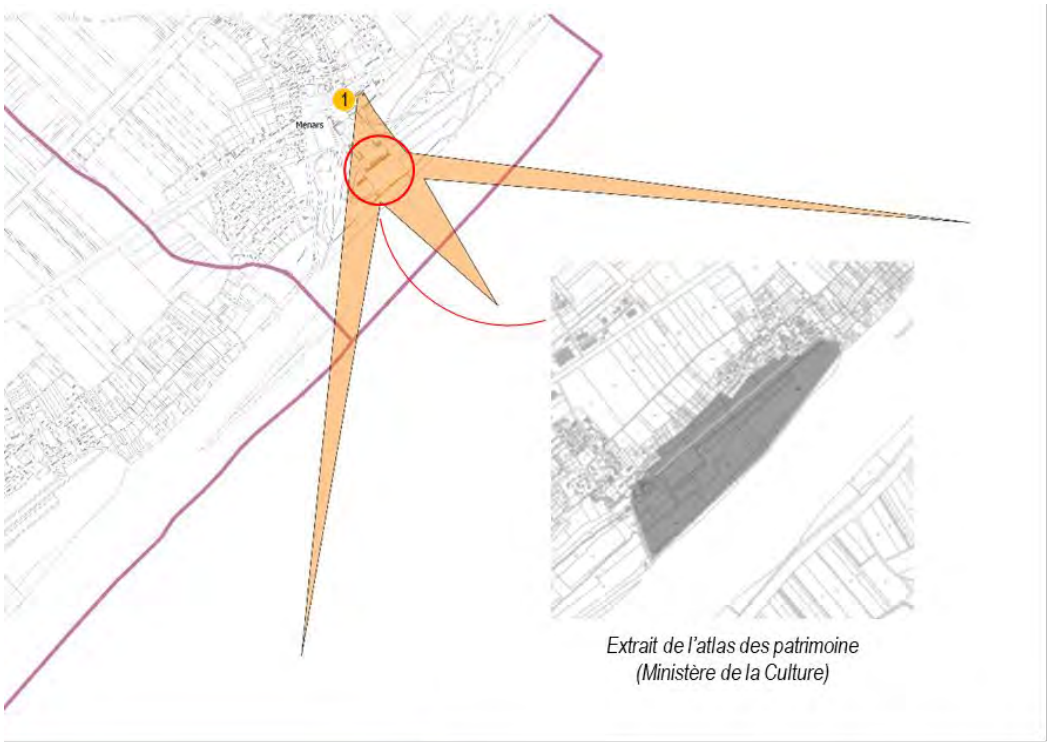
3.2.8 Vue sur le bourg de Saint-Denis sur Loire depuis Vineuil





Vue depuis la plaine agricole de Vineuil

3.2.9 Vue sur le château de Ménars depuis Saint-Claude-de-Diray



Extrait de l'atlas des patrimoine
(Ministère de la Culture)



Jardins en terrasse (MH)



Préserver la vue sur le clocher de l'église Saint-Jean de Ménars (1)

Interdire toute émergence (bâtiment, antenne…) dans le panorama du Monument historique (2) : le château, toutes ses annexes et le parc comprenant tous les boisements et les terrasses

Grands espaces ouverts donnant des vues sur le château à préserver



Le château (MH)

4 DES VUES EMBLEMATIQUES AUX VUES DU QUOTIDIEN

Au-delà des neuf vues d'exception situés sur le Val de Loire, pour lesquelles des principes d'aménagement ont été définis en partie 3, d'autres secteurs offrent des vues de qualité sur les paysages d'Agglopolys. Ces vues sont définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois et identifiées dans la carte sur la page suivante. Les vues (localisation, photographies) sont détaillées au sein de l'observatoire photographique du SCoT du Blésois, disponible en ligne : https://scot-blaisois.fr/actions/observatoire/

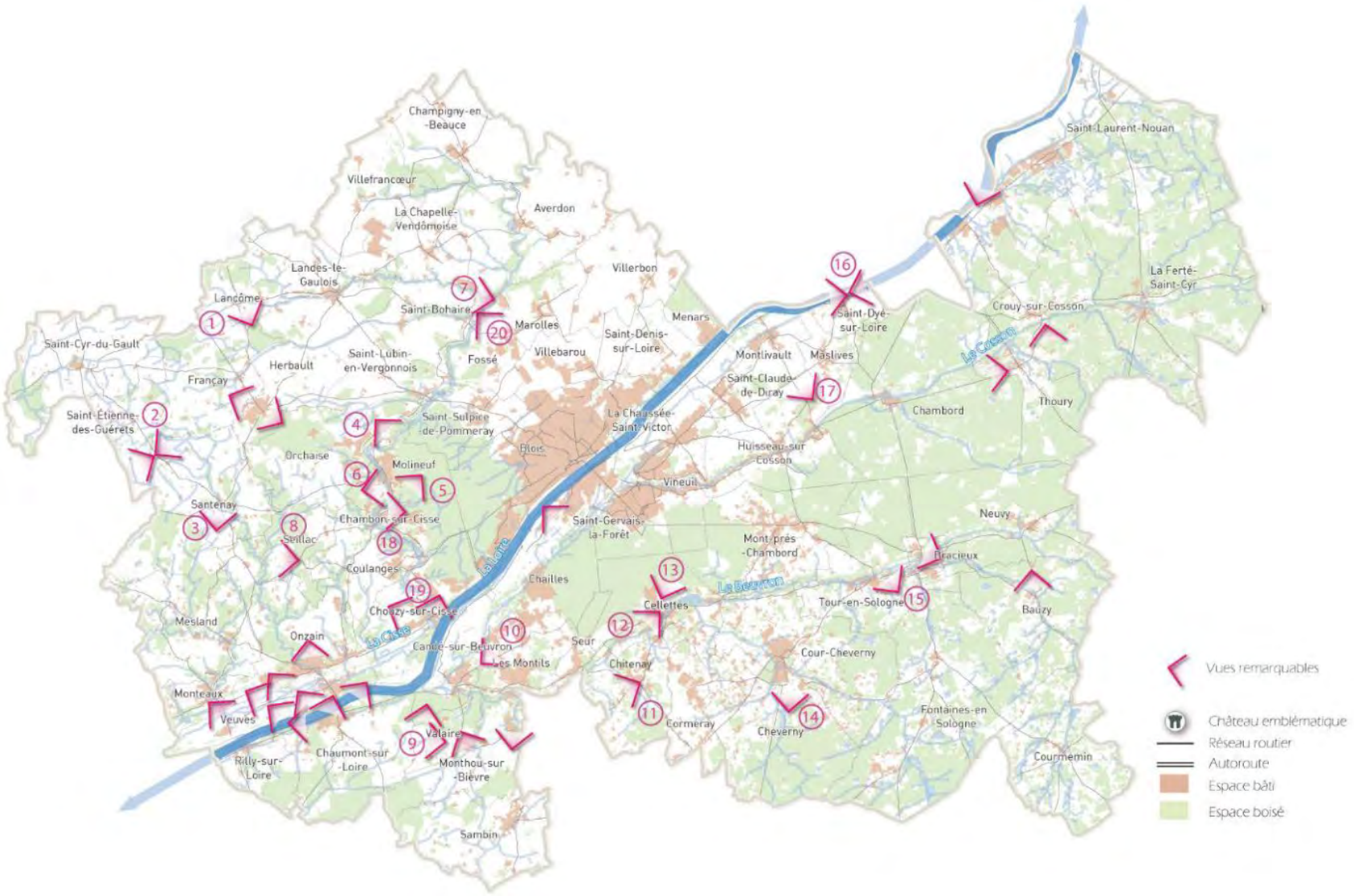
La cartographie disponible sur la page suivante fait apparaître 34 vues. Parmi elles, sont repérées :

- Les neuf vues d'exception, présentés dans la partie 3 où les principes préalablement définis permettent de caractériser les atouts des vues les plus remarquables le long de la Loire et de mettre l'accent sur les éléments à préserver afin que les aménagements s'inscrivent en cohérence avec les paysages du Val de Loire, qui plus est, sont déjà fortement encadrés par les dispositifs s'imposant au PLUi-HD.

- D'autres vues remarquables situées en dehors du périmètre inscrit du Val de Loire. Ce sont des vues panoramiques et des perspectives lointaines sur le périmètre inscrit du Val de Loire et/ou sur le paysage agricole ou naturel du territoire, le règlement écrit et graphique limite très fortement les droits à bâtir dans ces espaces grâce à un zonage spécifique Ap (zone Agricole Protégée).

Dans certaines situations, le zonage Nv (secteur couvrant les vallées et cours d'eau) le long du Cosson, Beuvron, ou encore de la Cisse, interdit les constructions ou installations, à la fois pour protéger le milieu mais aussi pour maintenir les vues paysagères et patrimoniales qui s'y rattachent.

- Les autres vues, caractérisées comme vues du quotidien, où l'exceptionnalité est plus difficilement identifiable voire justifiable. Ainsi, dans le cas de projets développés au sein de ces vues, *et donc en dehors des 9 vues d'exception et des vues remarquables comprises dans une zone Ap ou Nv*, les constructions ou aménagements sont encadrés par le règlement du PLUi-HD au travers des droits à bâtir définis dans chaque zone. Par ailleurs, les porteurs de projets devront être particulièrement attentifs à la sensibilité des sites et s'attacheront à développer des projets qui s'intègrent harmonieusement dans le paysage et les espaces environnants. Une attention particulière sera donc portée aux gabarits, couleurs, matériaux et traitement des espaces extérieurs des futures constructions ou aménagements.



Carte des vues d'exception, des vues remarquables ainsi que des vues du quotidien, repérées au titre du SCoT