

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune d'Argenton-sur-Creuse

### Indre (36)



5

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU approuvé le 13/02/2020

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2023.

Signature du Président :





# Sommaire...

**PRÉAMBULE..... p4**

## **I- LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP .....p5**

Localisation des secteurs..... p5

## **II- OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT .....p7**

- 1. OAP N°1 : Secteur de Larrée ..... p7
- 2. OAP N°2 : Secteur de la Grave ..... p11
- 3. OAP N°3 : Secteur de l'Imprimerie ..... p15
- 4. OAP N°4 : Secteur des Ateliers..... p19
- 5. OAP N°5 : Secteur de Précé-Centre..... p23
- 6. OAP N°6 : Secteur des Silos..... p27

## **III- OAP THÉMATIQUE .....p31**

- 8. OAP N°8 : Entrées de villes ..... p31

## **IV- SYNTHÈSE CHIFFRÉE .....p37**

- 1. Habitat..... p37

# Préambule

• En application de l'article L151-6 du code de l'urbanisme, les OAP d'un PLU comportent « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

• En application à l'article L151-7 du code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation » peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas

d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir.

• Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs bien particuliers.

**Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies** dans les fiches ci-jointes et d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité, d'une part, car il s'agit d'orientations pouvant être rédigées sous forme d'objectifs et non pas de règles strictement opposables, et d'autre part, par la marge d'adaptation qu'elle laisse dans la traduction de ces objectifs qui peuvent être atteints sous différentes formes ou à travers différents moyens.

### • Les 3 types d'OAP :

On dénombre trois types d'Orientations d'Aménagements et de Programmation :

- les **OAP sectorielles** permettant l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ;

- les **OAP de secteurs d'aménagement**, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ;

- les **OAP patrimoniales** comportant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

# 1. Localisation

## LOCALISATION DES SECTEURS

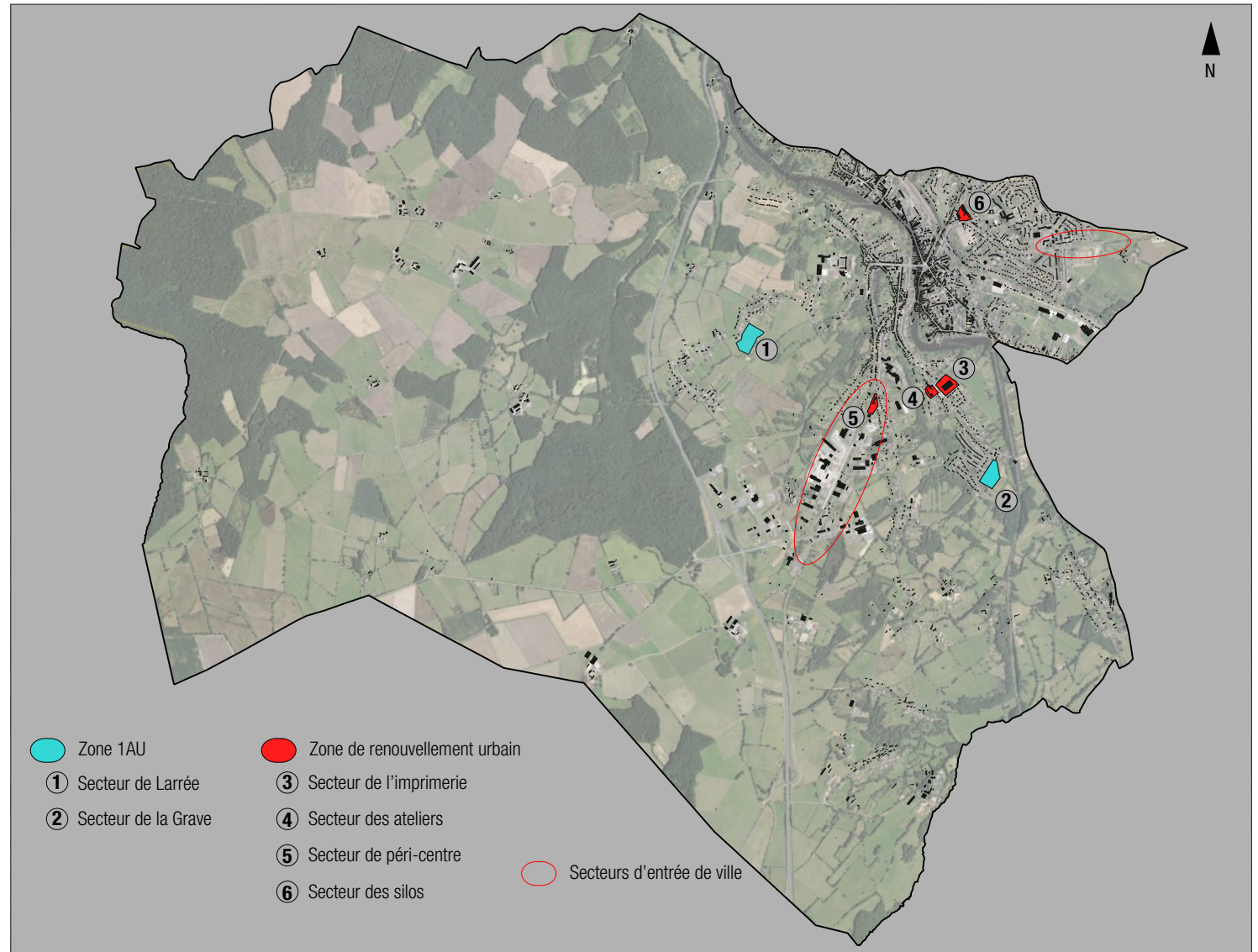
Le PLU de Argenton-sur-Creuse comporte 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.

6 de ces secteurs comportent une OAP sectorielle :

- 2 sont en zone de développement urbain à vocation d'habitat (1AU) ;
- 4 sont dans l'enveloppe urbaine existante, concernées par des réhabilitations ou démolitions/reconstructions.

La 7<sup>ème</sup> OAP est une OAP thématique sur les entrées de ville.





# 2. OAP de secteur d'aménagement

1

## OAP 1 : SECTEUR DE LARRÉE

### / PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation



Localisation du secteur de Larrée

#### Type de zonage

Le secteur est en extension de l'enveloppe urbaine, en zone 1AU, mais également en zone Ub. Il est destiné à accueillir un développement à vocation d'habitat exclusivement. Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

#### Risques et réseaux

Aucun risque n'est recensé sur la zone.

La zone est à raccorder aux réseaux existants (assainissement, AEP, EP/EU, électricité,...), situés au niveau de la voie publique.

#### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- > Maintenir la population sur le territoire et proposer une offre diversifiée ;
- > Développer les équipements et les espaces publics.

N° de parcelle	Surfaces totales OAP	Surfaces hors VRD (20%)	Vocation actuelle
Section AZ 6 en partie, 7 en partie, 66, 68 et 69	22 150 m <sup>2</sup>	18 458 m <sup>2</sup>	Espace agricole déclaré en partie à la PAC.

# 2. OAP de secteur d'aménagement

1

## OAP 1 : SECTEUR DE LARRÉE

### // ORIENTATIONS RETENUES

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent. En ces termes, l'aménagement pourra se faire en trois phases (phases de construction de 7 à 8 logements minimum). Les parcelles cadastrées AZ 68 et AZ 69 pourront faire l'objet d'un aménagement au coup par coup, en veillant à ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone (accès notamment).

#### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

##### Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétention des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.).

##### Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 15 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Il est attendu un nombre minimal de 27 logements sur l'ensemble du secteur.

L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées ainsi que différents styles d'habitats.

##### Qualité architecturale :

Cf. règlement des zones 1AU.

##### Implantation des constructions :

Cf. règlement des zones 1AU.

#### MOBILITÉ ET DESSERTE

##### Voiries et accès :

Un principe de création de voirie, traversant le secteur, est mis en avant avec un retournement au Sud du secteur (voir schéma de principe).

Un principe de création de voie sur le long terme pourra être pris en compte à travers un espace non construit, afin de prévoir le développement urbain global de ce secteur.

La desserte de la zone se fera par un accès à créer, depuis la route des Narrons.

##### Stationnement :

Cf. règlement des zones 1AU.

Des places de stationnements pourront être aménagées au sein du secteur.

##### Liaisons douces :

Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

Une connexion avec le chemin de randonnée au Sud du secteur devra être créée.

#### CADRE DE VIE

##### Traitement paysager :

Les haies et alignements d'arbres présents aux abords de la zone sont à maintenir afin d'intégrer les futurs aménagements.

Les limites non végétalisées du secteur pourront être plantées afin de respecter la trame paysagère du territoire.

##### Équipements et réseaux :

Application des règles communes à toutes les zones.

Concernant le réseau incendie, géré par la municipalité, plusieurs possibilités sont envisageables (raccordement au réseau, mise en place d'une bache).

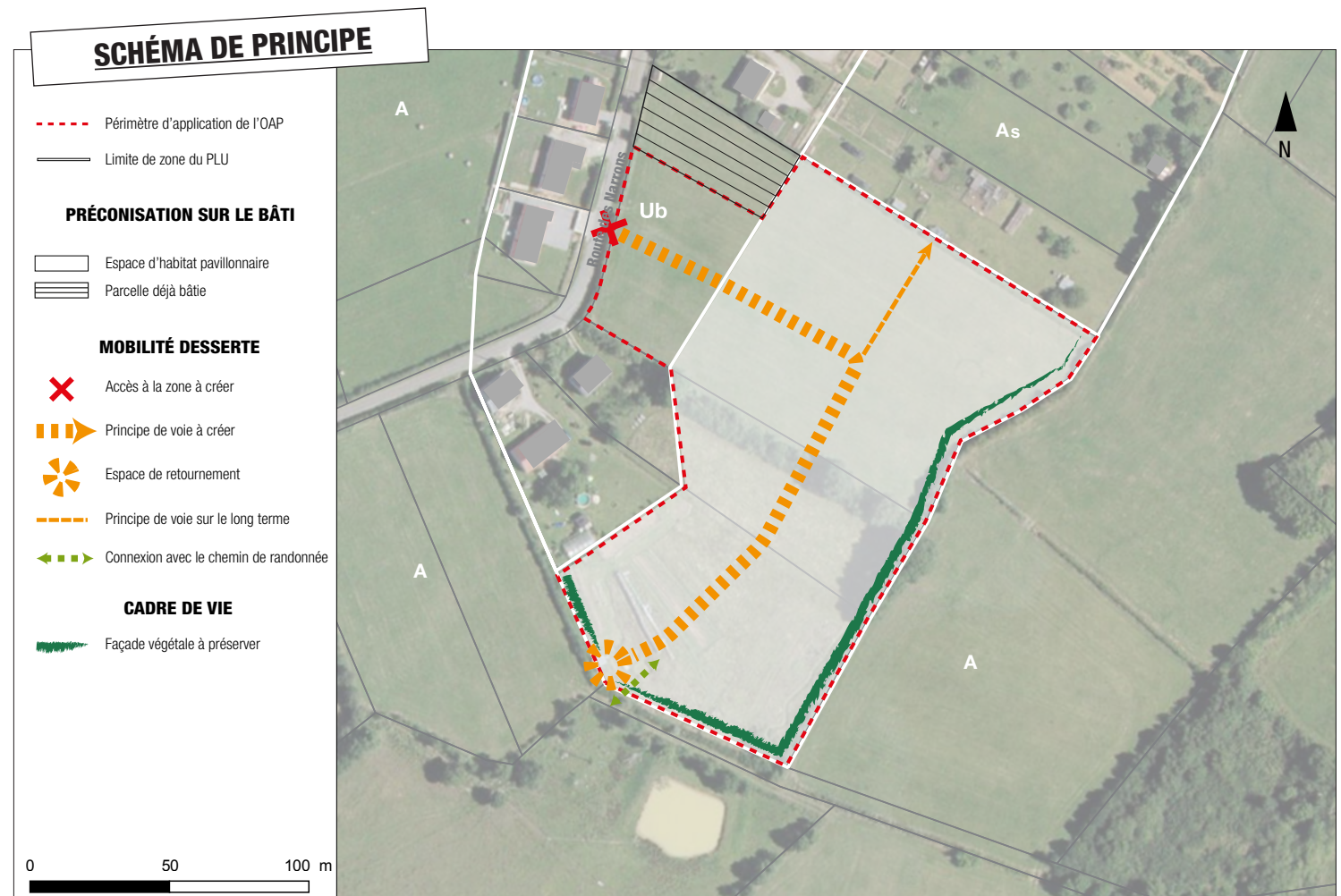
Afin de garantir une bonne prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales, il conviendra de prévoir la création d'un ouvrage d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur le secteur. Cet ouvrage sera implanté de préférence au point le plus bas du secteur. Une étude hydraulique précisera son implantation.

L'assainissement sera collectif, raccordé au réseau existant.

# 2. OAP de secteur d'aménagement

1

OAP 1 : SECTEUR DE LARRÉE





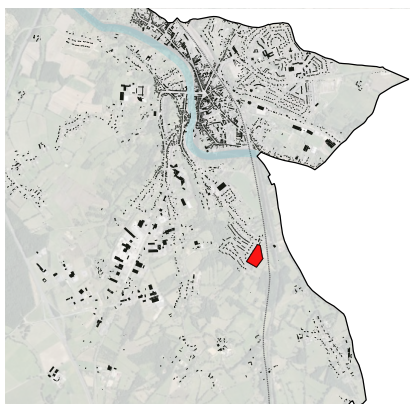
# 2. OAP de secteur d'aménagement

2

OAP 2 : SECTEUR DE LA GRAVE

## / PRÉSENTATION DE LA ZONE

### Localisation



Localisation du secteur de la Grave

### Type de zonage

Le secteur est en extension de l'enveloppe urbaine au Sud du centre-ville, dans le prolongement des lotissements des Baignettes, en zone 1AU. Il est destiné à accueillir un développement à vocation d'habitat exclusivement.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

### Risques et réseaux

Aucun risque n'est recensé sur la zone.

La zone est à raccorder aux réseaux existants (AEP, EP/EU, électricité,...), situés au niveau de la voie publique, le Chemin de la Colombe et la Rue Jean Moulin.

La zone est incluse dans le futur périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable «La Grave».

### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- > Maintenir la population sur le territoire et proposer une offre diversifiée ;
- > Développer les équipements et les espaces publics.

N° de parcelle	Surfaces totales OAP	Surfaces hors VRD (20%)	Vocation actuelle
74 et 75 en partie	24 671 m <sup>2</sup>	20 559 m <sup>2</sup>	Espace agricole déclaré à la PAC comme prairie permanente.

# 2. OAP de secteur d'aménagement

2

## OAP 2 : SECTEUR DE LA GRAVE

### // ORIENTATIONS RETENUES

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent.

La zone 1AU de la Grave pourra être aménagée en plusieurs temps: l'ouverture à l'urbanisation devra être réalisée dans un premier temps sur un des deux secteurs prioritaires identifiés (cf schéma de principe), au choix de l'aménageur. L'aménagement de ce secteur ne devra pas compromettre l'aménagement futur du reste de la zone.

### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

#### Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétention des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.).

#### Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 12 logements à l'hectare est demandée sur le secteur.

Au global, il est attendu un nombre minimal de 24 logements sur l'ensemble du secteur. L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées ainsi que différents styles d'habitats.

#### Qualité architecturale :

Cf. règlement des zones 1AU.

#### Implantation des constructions :

Cf. règlement des zones 1AU.

### MOBILITÉ ET DESSERTE

#### Voiries et accès :

Un principe de création de voirie traversant le secteur dans le sens Sud-Nord, à sens unique, est mis en avant (voir schéma de principe), avec une raquette de retournement en partie Nord. La voirie viendra se connecter à la Rue Jean Moulin au Sud et au Chemin de la Colombe à l'Ouest, via les accès déjà existants.

#### Stationnement :

Cf. règlement des zones 1AU.

#### Liaisons douces :

Des continuités piétonnes seront intégrées en limite Ouest et Nord afin de connecter le secteur au chemin de randonnées existant au Sud.

### CADRE DE VIE

#### Traitement paysager :

Les haies et alignements d'arbres présents le long du chemin de randonnée au Sud ainsi qu'en frange Ouest sont à préserver.

#### Espace d'aménité :

Un espace d'aménité sera aménagé sur la partie Nord du secteur, il pourra accueillir une aire de jeux, espace vert, mobilier divers...

#### Équipements et réseaux :

Application des règles communes à toutes les zones.

Concernant le réseau incendie, géré par la municipalité, plusieurs possibilités sont envisageables (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une

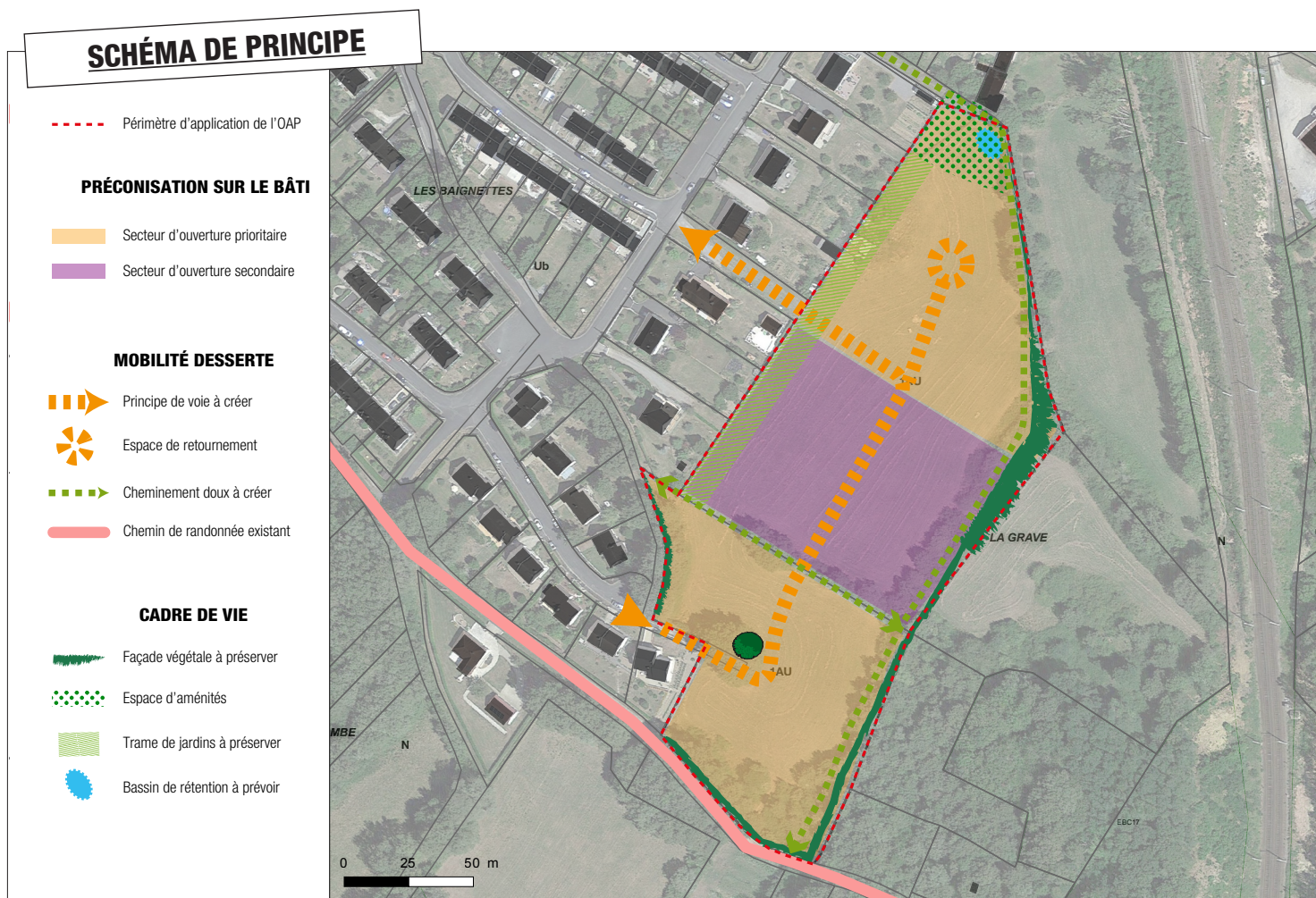
bâche).

Afin de garantir une bonne prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales, il conviendra de prévoir la création d'un ouvrage d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur le secteur. Cet ouvrage sera implanté de préférence au point le plus bas du secteur. Une étude hydraulique précisera son implantation. L'assainissement sera collectif, raccordé au réseau existant.

# 2. OAP de secteur d'aménagement

2

OAP 2 : SECTEUR DE LA GRAVE





# 2. OAP de secteur d'aménagement

3

## OAP 3 : SECTEUR DE L'IMPRIMERIE

### / PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation



Localisation du secteur de l'imprimerie

#### Type de zonage

Le secteur est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Inscrit en zone Uci, il est destiné à accueillir de l'habitat, des commerces et des services tout en respectant le règlement de la zone B du PPRI.

#### Risques et réseaux

Le secteur se trouve en quasi totalité en zone B «zones pouvant être urbanisées sous conditions» et en limite Nord, en zone A «zones préservées de toute urbanisation» du PPRI.

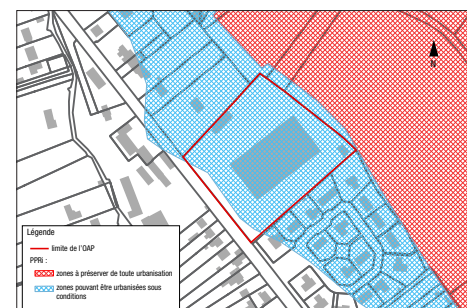
La zone est raccordée aux réseaux existants (assainissement, AEP, EP/EU, électricité,...).

#### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- > Maintenir la population sur le territoire et proposer une offre diversifiée ;
- > Développer les équipements et les espaces publics.

N° de parcelle	Surfaces totales OAP	Surfaces hors VRD (20%)	Vocation actuelle
Section AN			
296	13 981 m <sup>2</sup>	11 650 m <sup>2</sup>	Ancienne usine d'imprimerie, composée de bâtiments annexes et d'espace vert



Cartographie des risques par rapport à la zone d'étude



Vue depuis l'avenue des Baignettes  
Source: googlemaps

# 2. OAP de secteur d'aménagement

## 3

### OAP 3 : SECTEUR DE L'IMPRIMERIE

#### // ORIENTATIONS RETENUES

Les orientations prévues dans ce secteur devront correspondre à une opération d'aménagement d'ensemble.

#### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

##### Type d'aménagement :

Le secteur devra faire l'objet d'une réhabilitation du bâtiment d'imprimerie existant.

Il est destiné à recevoir des logements et des services ainsi que tout aménagement lié (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.).

Les bâtiments annexes pourront être démolis.

##### Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 44 logements à l'hectare est demandée sur le secteur.

Il est attendu un nombre minimal de 52 logements sur l'ensemble du secteur.

L'aménageur devra proposer des tailles de logements diversifiées.

##### Qualité architecturale :

Cf. règlement des zones Uci.

##### Implantation des constructions :

Cf. règlement des zones Uci.

#### MOBILITÉ ET DESSERTE

##### Voiries et accès :

La desserte de la zone devra être définie par l'aménageur en fonction de la définition du projet.

L'accès existant sur le secteur est à conforter, donnant sur l'avenue des Baignettes.

##### Stationnement :

Des espaces de stationnement devront être prévus dans l'aménagement global du secteur.

#### CADRE DE VIE

##### Traitement paysager :

Un traitement paysager des espaces libres devra être respecté dans le projet d'aménagement.

##### Équipements et réseaux :

Application des règles communes à toutes les zones.

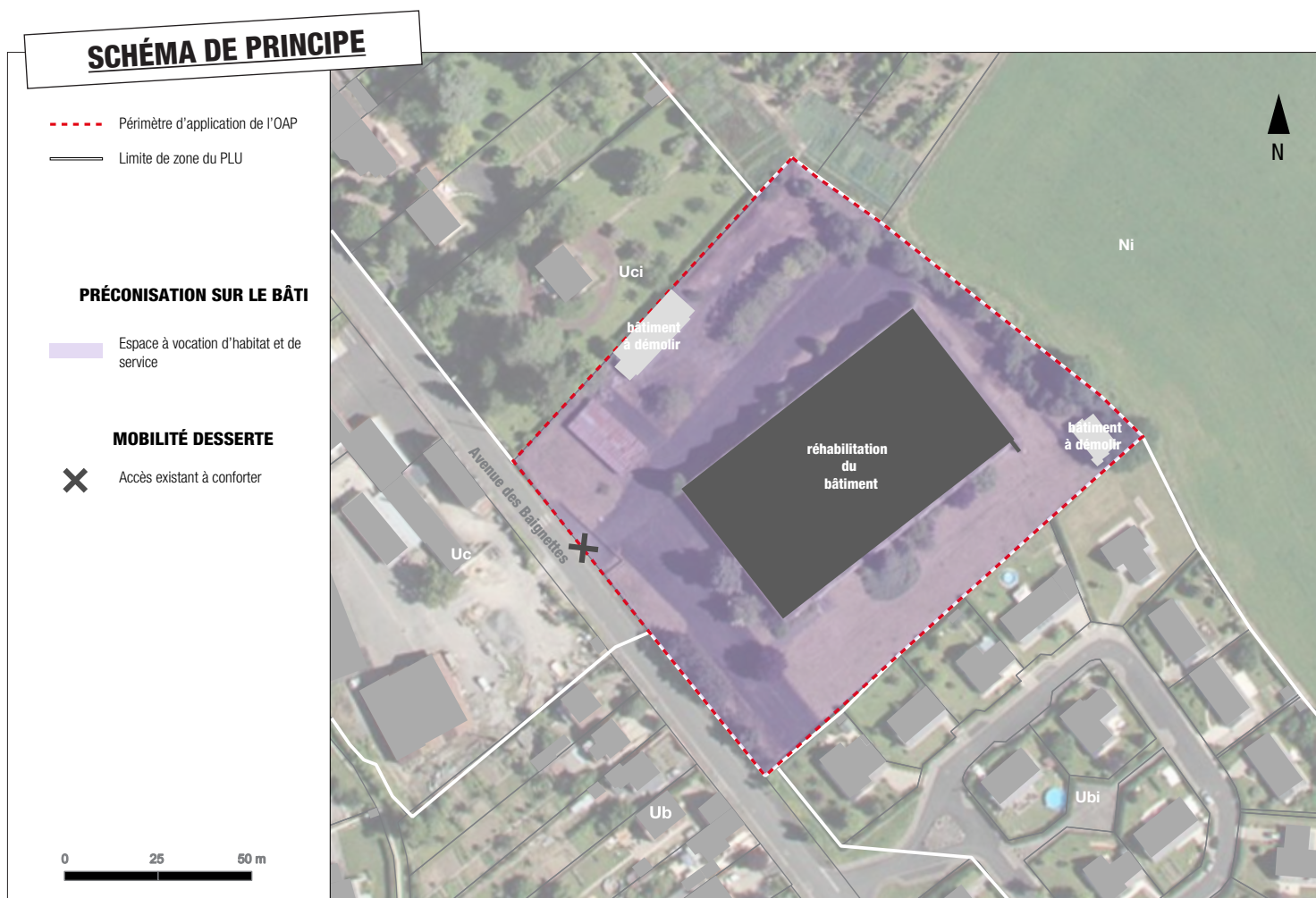
Concernant le réseau incendie, géré par la municipalité, plusieurs possibilités sont envisageables (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une bache).

Afin de garantir une bonne prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales, il conviendra de prévoir la création d'un ouvrage d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur le secteur. Cet ouvrage sera implanté de préférence au point le plus bas du secteur. Une étude hydraulique précisera son implantation.

# 2. OAP de secteur d'aménagement

3

OAP 3 : SECTEUR DE L'IMPRIMERIE





# 2. OAP de secteur d'aménagement

## 4

### OAP 4 : SECTEUR DES ATELIERS

#### / PRÉSENTATION DE LA ZONE

##### Localisation



Localisation du secteur des ateliers

##### Type de zonage

Le secteur est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Inscrit en zone Uc, il est destiné à accueillir de l'habitat, des commerces et des services.

##### Risques et réseaux

Aucun risque n'est recensé sur la zone.

La zone est raccordée aux réseaux existants (assainissement, AEP, EP/EU, électricité,...).

##### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- > Maintenir la population sur le territoire et proposer une offre diversifiée ;
- > Développer les équipements et les espaces publics.

N° de parcelle	Surfaces totales OAP	Surfaces hors VRD (20%)	Vocation actuelle
362 en partie	5 433 m <sup>2</sup>	4 527 m <sup>2</sup>	Localisation des ateliers municipaux voués à être déplacés (parcelle communale)



Vue depuis l'avenue des Baignettes  
Source: googlemaps

# 2. OAP de secteur d'aménagement

## 4

### OAP 4 : SECTEUR DES ATELIERS

#### // ORIENTATIONS RETENUES

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

##### Type d'aménagement :

Avant toutes nouvelles constructions, certains bâtiments pourront faire l'objet d'une opération de démolition.

Le secteur est ensuite destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle de type petit collectif et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.)

##### Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 38 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Il est attendu un nombre minimal de 17 logements sur l'ensemble du secteur.

L'aménageur devra proposer des tailles de logements diversifiées ainsi que différents

styles d'habitats.

##### Qualité architecturale :

Les constructions devront respecter une élévation maximale de R+2.

##### Implantation des constructions :

Cf. règlement des zones Uc.

#### MOBILITÉ ET DESSERTE

##### Voiries et accès :

La desserte de la zone devra être définie par l'aménageur en fonction de la définition du projet. Une proposition est cependant mise en avant (voir schéma de principe) en sens unique. L'accès existant sur le secteur est à conforter, donnant sur l'avenue des Baignettes. Un second accès sur le chemin de la Vigne aux chèvres pourra être aménagé.

##### Stationnement :

Au minimum, une place de parking par logement devra être intégrée au projet d'aménagement.

#### CADRE DE VIE

##### Traitement paysager :

Un traitement végétal sur la limite Est pourra être mis en place afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, notamment vis-à-vis de l'avenue des Baignettes.

De plus, l'aménageur devra respecter au moins une des deux préconisations suivantes :

- un coefficient de biotope (espace favorable à la biodiversité) d'au moins 10% devra être respecté sur l'ensemble du secteur,
- un revêtement perméable (dalles enherbées...) pour les places de stationnement.

##### Équipements et réseaux :

Application des règles communes à toutes les zones.

Concernant le réseau incendie, géré par la municipalité, plusieurs possibilités sont envisageables (raccordement au réseau, mise en place d'une bâche).

# 2. OAP de secteur d'aménagement

4

OAP 4 : SECTEUR DES ATELIERS

## SCHÉMA DE PRINCIPE

- Périmètre d'application de l'OAP
- Limite de zone du PLU

### PRÉCONISATION SUR LE BÂTI

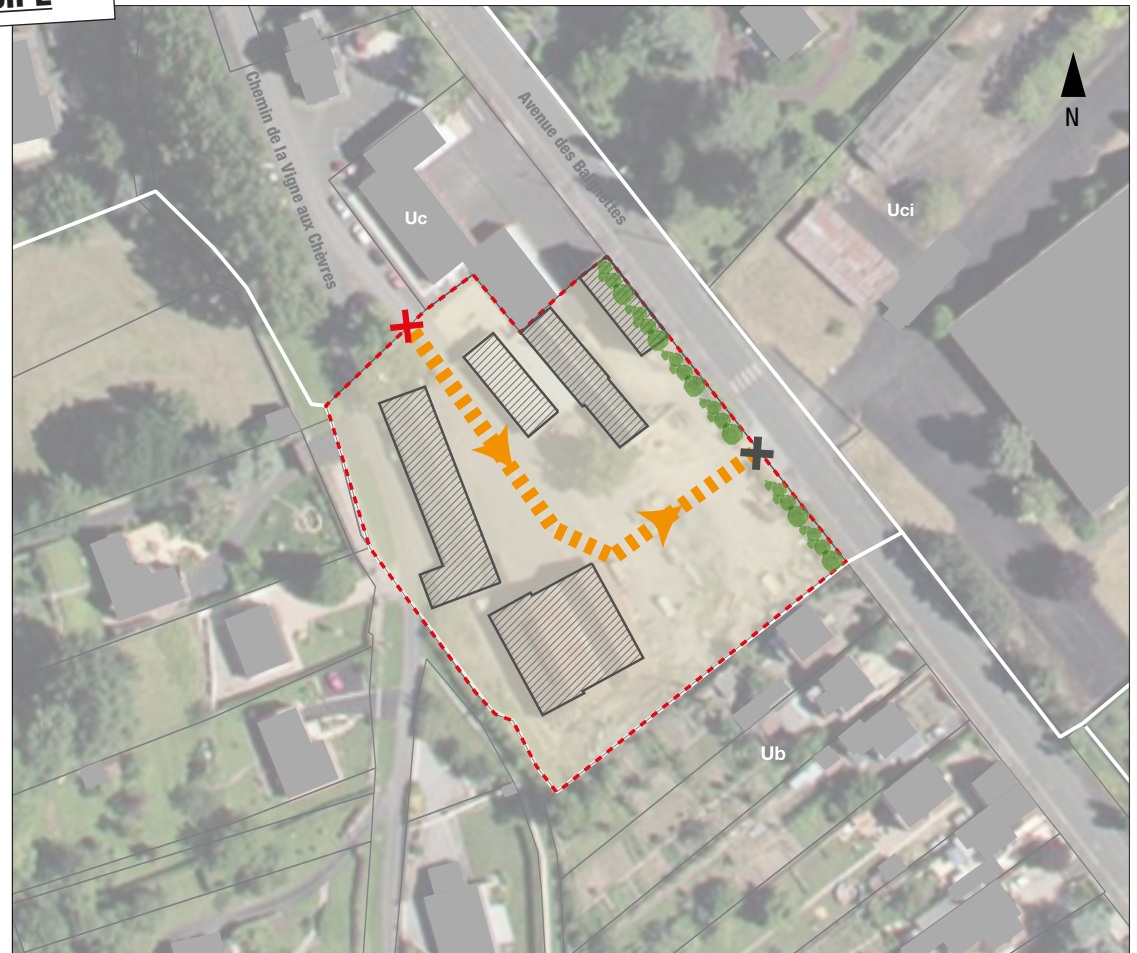
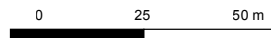
- ▨ Bâtiment à démolir avant l'aménagement du secteur
- Espace d'habitat collectif

### MOBILITÉ DESERTE

- ✕ Accès existant à conforter
- ✖ Accès à la zone à créer
- ➡ Principe de voie à créer en sens unique

### CADRE DE VIE

- Traitement végétal à créer (haie mixte, alignement d'arbres...)





# 2. OAP de secteur d'aménagement

5

## OAP 5 : SECTEUR DE PRÉCI-CENTRE

### / PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation



Localisation du secteur de préci-centre

#### Type de zonage

Le secteur est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Inscrit en zone Uc, il est destiné à accueillir de l'habitat, des commerces et des services.

#### Risques et réseaux

Aucun risque n'est recensé sur la zone.

Une zone humide est présente au Sud du secteur et collecte les eaux pluviales des terrains Sud.

La zone est à raccorder aux réseaux existants (assainissement, AEP, EP/EU, électricité,...).

#### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- > Maintenir la population sur le territoire et proposer une offre diversifiée ;
- > Développer les équipements et les espaces publics.

N° de parcelle	Surfaces totales OAP	Surfaces hors VRD (20%)	Vocation actuelle
Section BE			
25 en partie	4 125 m <sup>2</sup>	3 437 m <sup>2</sup>	Bâtiment d'une ancienne entreprise de mécanique industrielle



Vue depuis l'avenue Rollinat/D920  
Source: googlemaps

# 2. OAP de secteur d'aménagement

5

## OAP 5 : SECTEUR DE PRÉCI-CENTRE

### // **ORIENTATIONS RETENUES**

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI**

##### Type d'aménagement :

La zone est destinée à recevoir des constructions à vocation résidentielle, artisanale, commerciale et de service, industrielle, ainsi que les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.).

##### Qualité architecturale :

Les constructions devront respecter une élévation maximale de R+2.

##### Implantation des constructions :

Cf. règlement des zones Uc.

#### **MOBILITÉ ET DESSERTE**

##### Voiries et accès :

La desserte de la zone devra être définie par

l'aménageur en fonction de la définition du projet.

Les accès existants sur le secteur pourront être conservés, donnant sur l'avenue Rollinat et sur la route de Vaux.

##### Stationnement :

Cf. règlement des zones Uc.

#### **CADRE DE VIE**

##### Traitement paysager :

L'alignement d'arbres ainsi que l'espace vert présents à l'Est et au Nord du secteur devront être conservés afin de garantir l'insertion paysagère des futurs aménagements.

Un traitement végétal entre l'espace de construction et la zone humide pourra être réalisé afin de conforter et valoriser le site.

##### Équipements et réseaux :

Application des règles communes à toutes les zones.

Des aménagements liés à la zone humide existante pourront être envisagés, afin de collecter et gérer les eaux pluviales du secteur.

Concernant le réseau incendie, géré par la municipalité, plusieurs possibilités sont envisageables (raccordement au réseau, convention avec un étang, mise en place d'une bache).

# 2. OAP de secteur d'aménagement

5

OAP 5 : SECTEUR DE PRÉCI-CENTRE

## SCHÉMA DE PRINCIPLE

--- Périmètre d'application de l'OAP

— Limite de zone du PLU

### PRÉCONISATION SUR LE BÂTI

▨ Bâtiment existant

■ Espace à vocation industrielle, d'habitat, de commerce et de service

### MOBILITÉ DESSERTE

✕ Accès existant à conforter

### CADRE DE VIE

Traitement végétal à créer (haie mixte, alignement d'arbres...)

▬ Façade végétale à préserver

■ Espace vert à conserver

▨ Zone humide naturelle

→ Ecoulement des eaux pluviales

0 25 50 m





# 2. OAP de secteur d'aménagement

6

OAP 6 : SECTEUR DES SILOS

## / PRÉSENTATION DE LA ZONE

### Localisation



Localisation du secteur des silos

### Type de zonage

Le secteur est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Inscrit en zone Uc, il est destiné à accueillir de l'habitat, des commerces et des services.

### Risques et réseaux

Aucun risque n'est recensé sur la zone. Toutefois, une attention particulière devra être portée quant à la pollution éventuelle du sol.

La zone est raccordée aux réseaux existants (assainissement, AEP, EP/EU, électricité,...).

### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- > Maintenir la population sur le territoire et proposer une offre diversifiée ;
- > Développer les équipements et les espaces publics.

N° de parcelle	Surfaces totales OAP	Surfaces hors VRD (20%)	Vocation actuelle
Section A1			
12, 395 et 94	7 911 m <sup>2</sup>	6 595 m <sup>2</sup>	Bâtiments vacants destinés auparavant à l'activité agricole (stockage). Deux silos ont déjà été supprimés.



Vue depuis l'avenue George Sand  
Source: googlemaps

# 2. OAP de secteur d'aménagement

6

## OAP 6 : SECTEUR DES SILOS

### // ORIENTATIONS RETENUES

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération en aménagement d'ensemble.

L'aménageur devra proposer un aménagement de la zone prenant en compte la servitude liée à la future création d'un giratoire sur l'avenue George Sand.

### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI

#### Type d'aménagement :

Avant toutes nouvelles constructions, le secteur devra faire l'objet d'une opération de démolition des bâtiments existants.

Il est ensuite destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle (logements sociaux et/ou logements adaptés de type collectifs et/ou individuel), commerciale et de service, ainsi que les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.).

#### Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 60 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur. Cependant, en prenant en compte les espaces dédiés aux commerces et services, la densité de logements à l'hectare pourra être divisée par 2.

Ainsi, il est attendu un nombre minimal de 20 logements sur l'ensemble du secteur. L'aménageur devra proposer des tailles de logements diversifiées ainsi que différents styles d'habitats.

#### Qualité architecturale :

Les constructions devront respecter une élévation maximale de R+2.

#### Implantation des constructions :

Cf. règlement des zones Uc.

### MOBILITÉ ET DESSERTE

#### Voiries et accès :

La desserte de la zone devra être définie par l'aménageur en fonction de la définition du projet.

Les accès pourront desservir le chemin du Clos Saint-Joseph et la rue Ledru Rollin. Une

attention particulière devra être portée quant à la sécurité de ces accès sur les voiries existantes (notamment côté intersection chemin du Clos Saint-Joseph avec l'avenue George Sand).

#### Stationnement :

Au minimum, une place de parking par logement devra être intégrée au projet d'aménagement.

### CADRE DE VIE

#### Traitement paysager :

L'aménageur devra respecter au moins une des deux préconisations suivantes :

- un coefficient de biotope (espace favorable à la biodiversité) d'au moins 10% devra être respecté sur l'ensemble du secteur,
- un revêtement perméable (dalles enherbées...) pour les places de stationnement.

#### Équipements et réseaux :

Application des règles communes à toutes les zones.

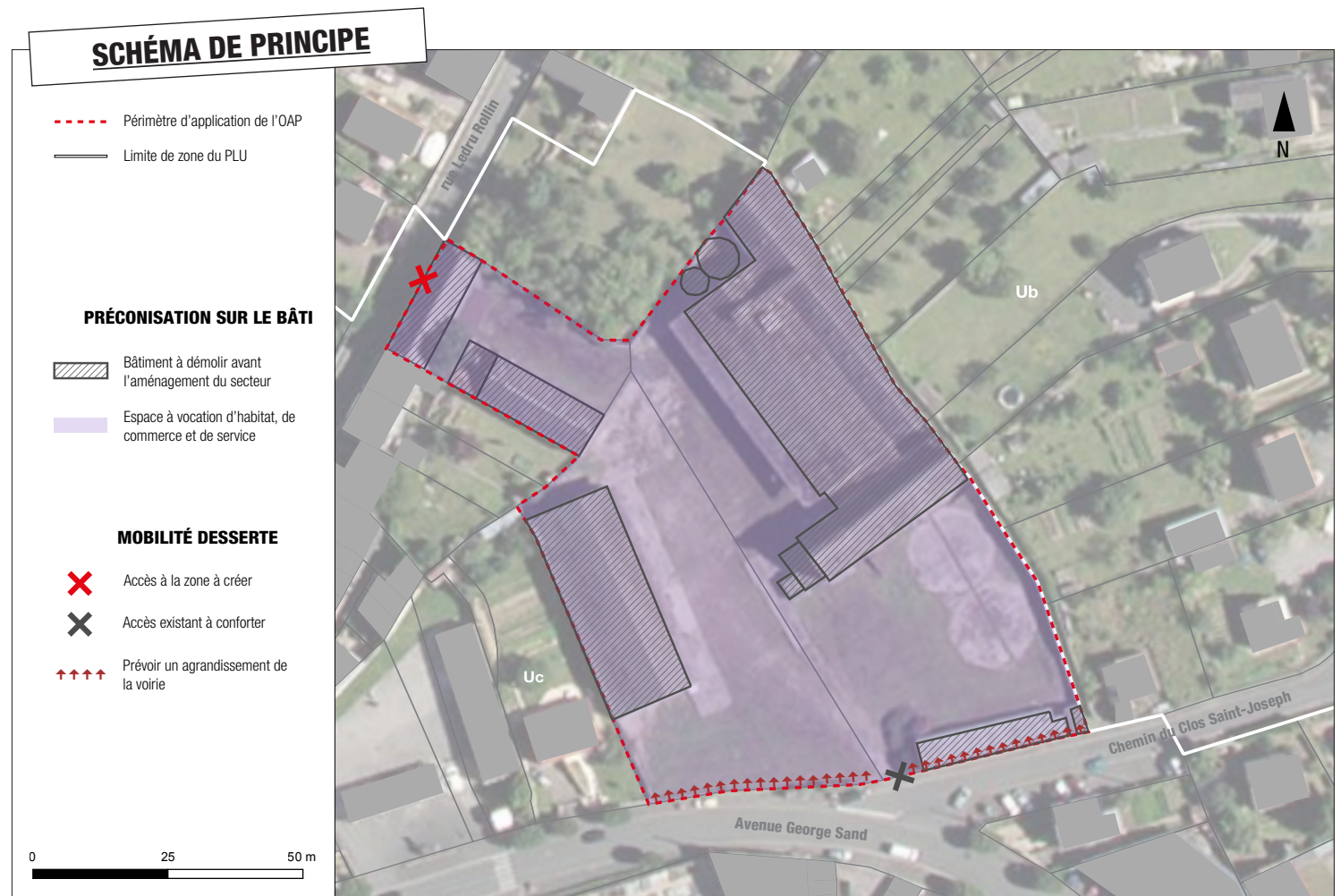
Concernant le réseau incendie, géré par la

municipalité, plusieurs possibilités sont envisageables (raccordement au réseau, mise en place d'une bache).

# 2. OAP de secteur d'aménagement

6

OAP 6 : SECTEUR DES SILOS





# 3. OAP thématique

1

OAP 7 : ENTRÉES DE VILLE

## / PRÉSENTATION DES ZONES

Des secteurs d'études ont été repérés sur les entrées de ville, présentant des problématiques qualitative et fonctionnelle.

### Localisation

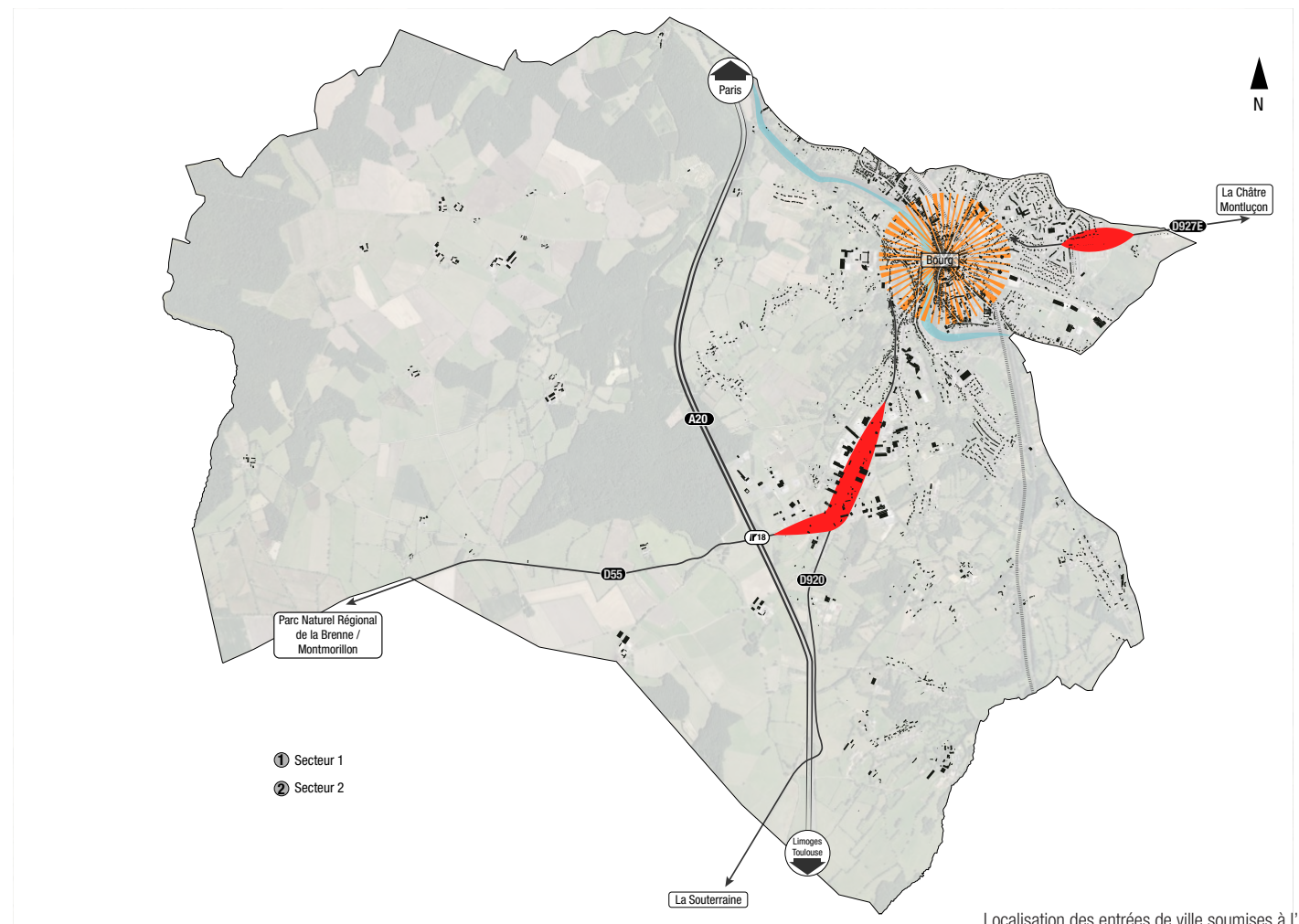
Le premier secteur se localise au Sud du bourg, et représente la principale entrée Sud. La RD 920 et la RD55 permettent de relier les pôles du territoire tels que Limoges, notamment à travers l'échangeur n°18 de l'A20.

Le second secteur, à l'Est du bourg, permet de connecter les territoires à l'Est tels que La Châtre ou encore Montluçon, avec la RD927E.

### Objectif poursuivi

Par la mise en place d'OAP sur ces secteurs, la commune a pour objectif de :

> Préserver et mettre en valeur les atouts environnementaux du territoire.



Localisation des entrées de ville soumises à l'OAP

# 3. OAP thématique

1

OAP 7 : ENTRÉES DE VILLE

## // SECTEUR 1

### État des lieux

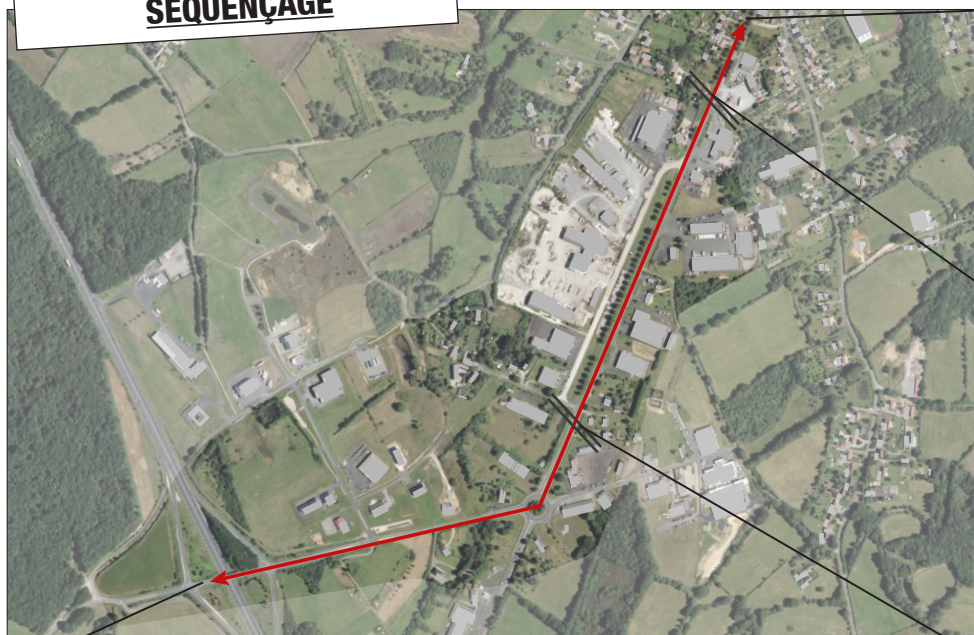
Cette entrée représente une des entrées majeures pour accéder à la ville. Elle est caractérisée principalement par la présence de la Zone d'Activités des Narrons.

3 séquences paysagères ont été repérées sur ce secteur (voir ci-contre) :

- Une première séquence qui réalise une première transition entre l'espace agricole/naturel et l'espace périurbain.
- Un second espace marqué par les bâtiments d'activités : volume imposant et de forme simple; et par des abords de chaussée présentant un traitement plus ou moins paysager.
- Une dernière séquence transitoire se matérialise entre les bâtiments d'activités et les habitations.

On retrouve ainsi un paysage majoritairement routier, avec un potentiel d'aménagement paysager et d'intégration des activités, souvent peu qualitatifs (bâtiment, stockage...).

### SÉQUENÇAGE



#### Séquence 1 :

C'est un espace de transition, hétérogène, mêlant parcelles agricoles d'un côté et extension d'activités économiques de l'autre.



#### Séquence 3 :

Espace urbain, de transition entre la zone économique et une zone purement résidentielle.



#### Séquence 2 :

Espace urbain, principalement constitué d'une zone d'activités économiques (artisanat et industrie), quelques habitations sont toutefois présentes.



# 3. OAP thématique

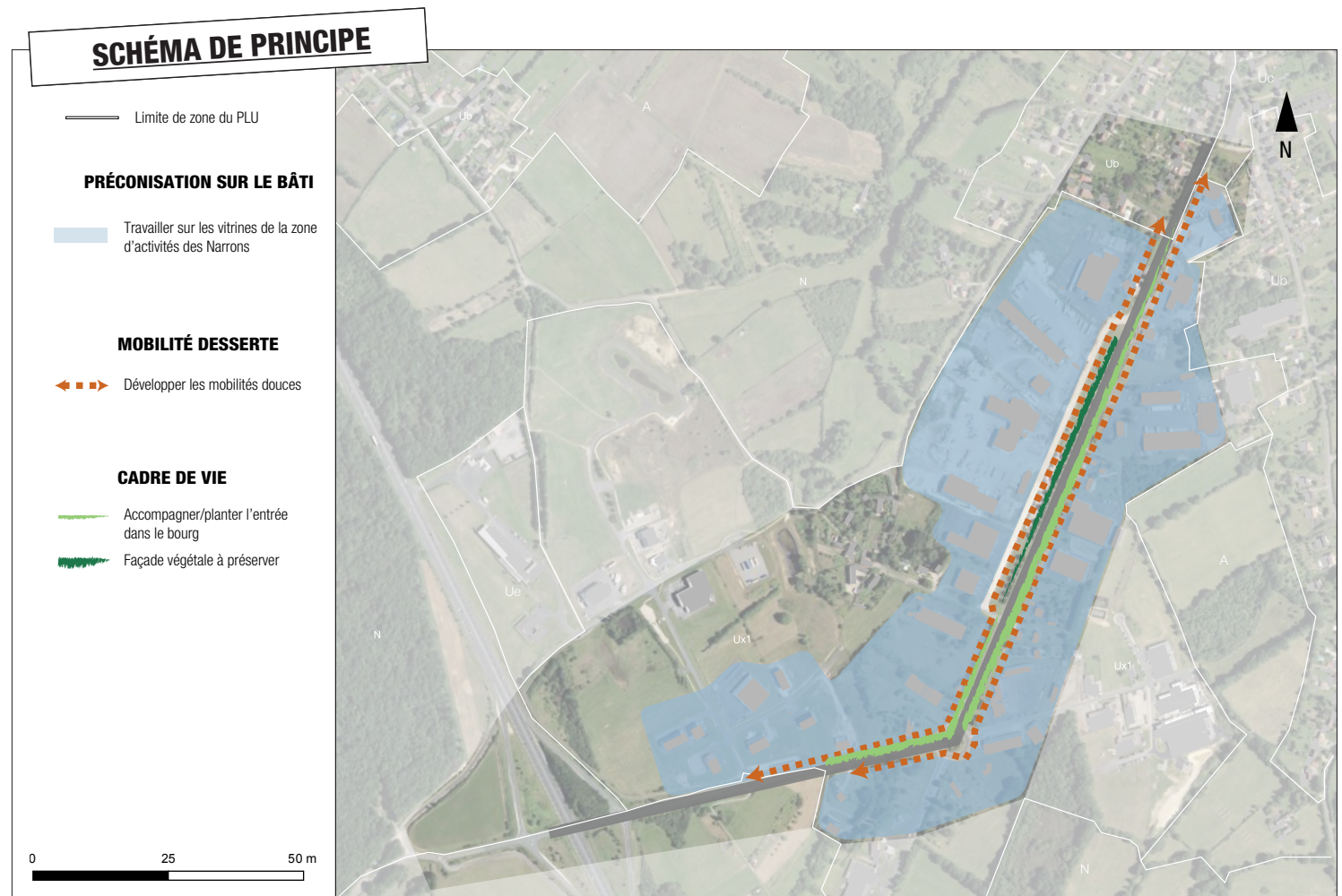
1

## OAP 7 : ENTRÉES DE VILLE

### Orientations d'aménagement

Les orientations devront porter sur :

- Le traitement des limites entre l'espace public et les espaces privés. Un travail paysager sur ces limites pourra être entrepris notamment pour améliorer la visibilité des entreprises (clôture qualitative, réorganisation des espaces de stockage et de logistiques, intégrer les dispositifs d'enseignes...).
- Le développement des mobilités douces type piéton et vélo, afin d'encourager et favoriser les déplacements doux sur ce secteur (pour les actifs travaillant dans la zone d'activités et les clients des entreprises).
- La sécurisation des entrées et sorties sur la D920.
- Un aménagement paysager (alignement d'arbres à renforcer, massifs à planter...) cohérent permettant une meilleure lisibilité de l'espace public et d'un accompagnement des cheminements doux.



# 3. OAP thématique

1

OAP 7 : ENTRÉES DE VILLE

## // SECTEUR 2

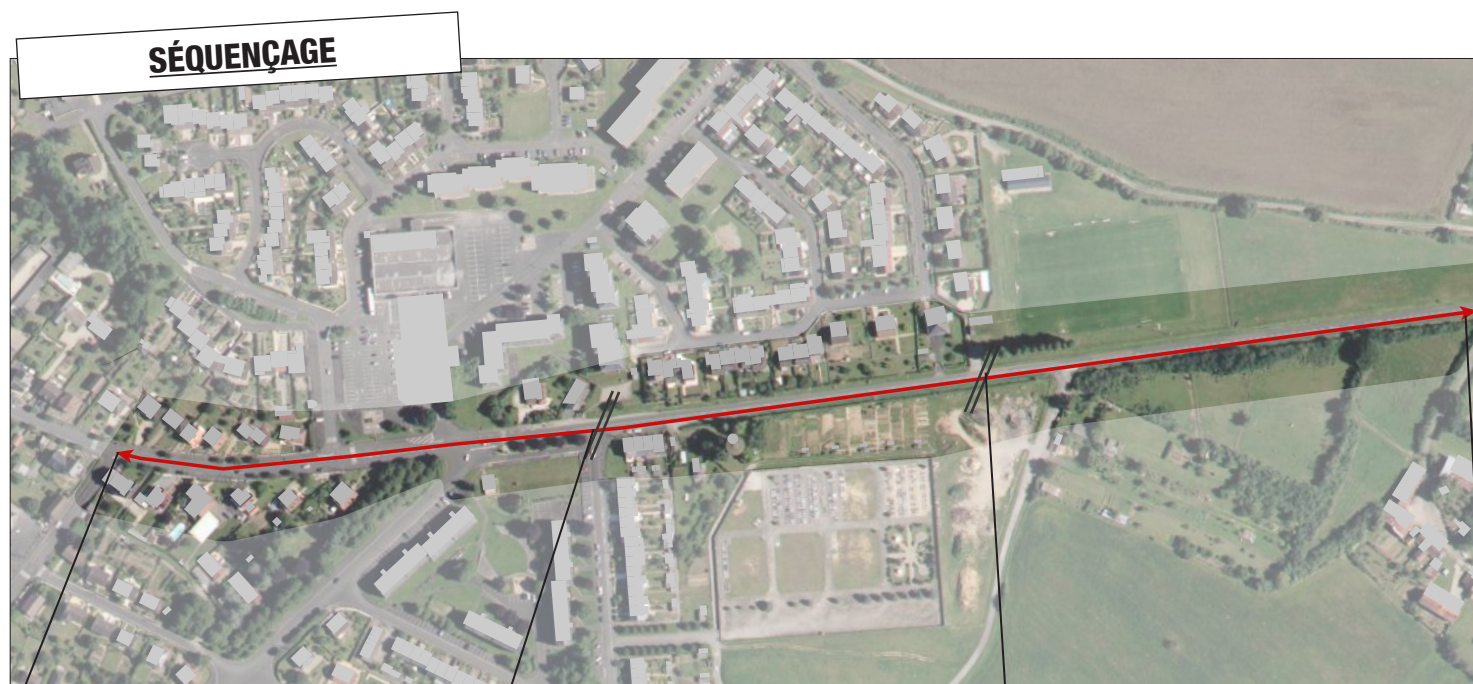
### État des lieux

Ce second secteur représente une des entrées Est de la ville. Une zone d'équipements se trouve en limite d'urbanisation et crée une transition avec l'espace rural.

3 séquences paysagères ont été repérées sur ce secteur (voir ci-contre) :

- Une première séquence en limite d'urbanisation, à dominante verte (présence de haie arbustive et de prés).
- Un second espace de transition, avec aux premiers plans des espaces verts (haies taillées, massifs plantés) et un second plan urbanisé.
- Une dernière séquence plus urbaine, mêlant habitations et commerces, avec des implantations de bâtiments éloignés de la voie publique.

On retrouve dans ce secteur une prédominance d'espaces verts et de la route.



Séquence 3 : Zone urbaine mixte (résidentielle et commerces) avec une voirie et des abords encore larges.



GoogleMaps

Séquence 2 : Un espace de transition entre zone pavillonnaire et équipement peu visible (haie taillée devant le cimetière).



GoogleMaps

Séquence 1 : D'un côté un espace ouvert sur une parcelle agricole et le stade, de l'autre, une haie longeant la route.



GoogleMaps

# 3. OAP thématique

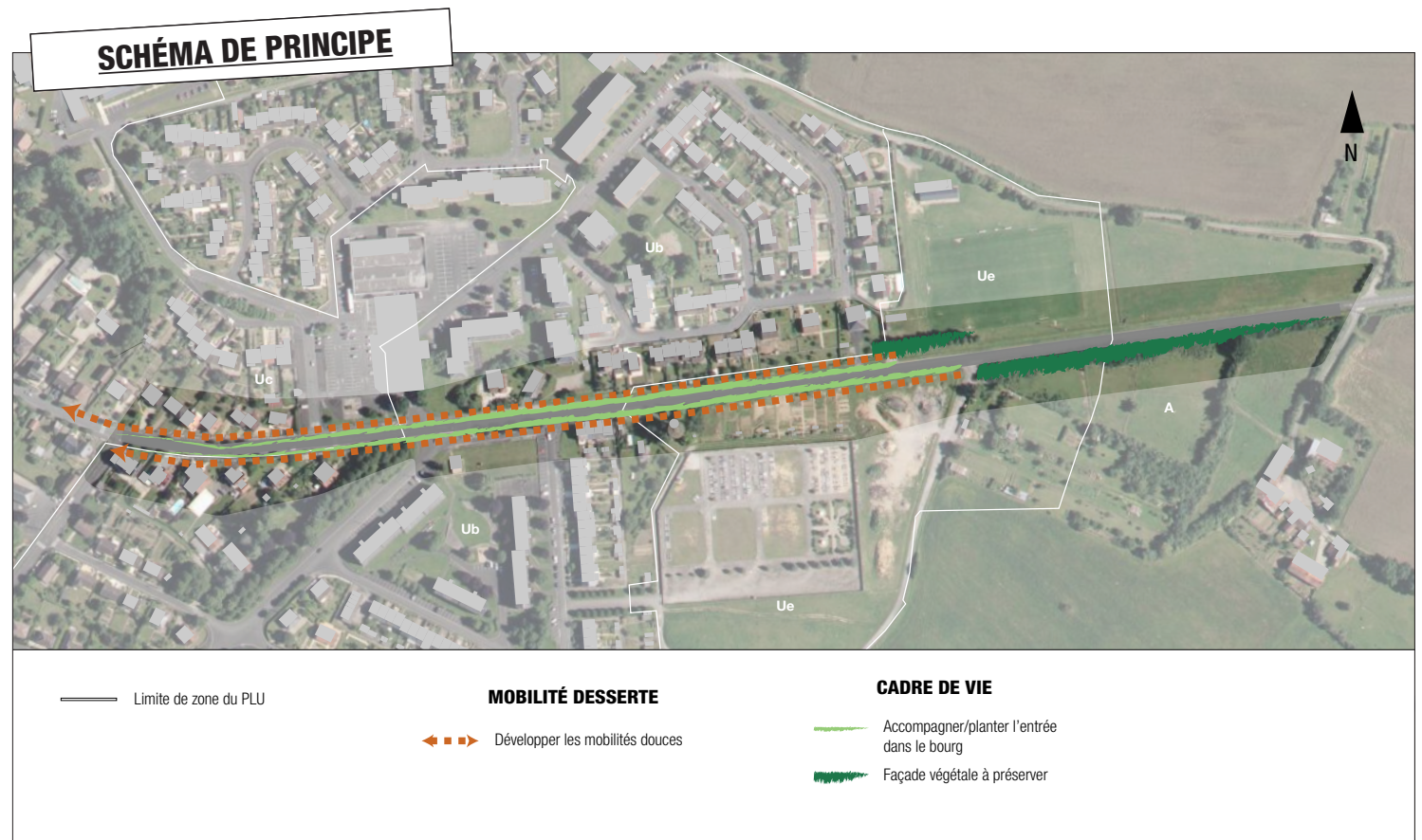
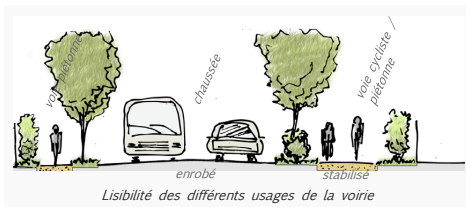
1

## OAP 7 : ENTRÉES DE VILLE

### Orientations d'aménagement

Les orientations sur ce secteur devront porter sur :

- Le développement des mobilités type piéton et vélo, afin d'encourager et favoriser les déplacements doux sur ce secteur.
- Un traitement adapté de l'espace public dans un contexte de transition espace rural/espace urbain, notamment pour influencer sur la vitesse des véhicules.
- Un aménagement paysager (alignement d'arbres à renforcer, massifs à implanter...) cohérent permettant une meilleure lisibilité de l'espace public et d'un accompagnement des cheminements doux.





# 4. Synthèse chiffrée

1

HABITAT

Secteur OAP	Type de zone	Superficie du secteur (en m <sup>2</sup> )	Surface hors VRD (en m <sup>2</sup> )	Densité minimale (log/ha) hors VRD	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Nombre minimum de logements projetés	Vocation
OAP 1	1AU	22 150	18 458	15	683	27	résidentielle
OAP 2	1AU	24 671	20 559	12	856	24	résidentielle
OAP 3	Uci	13 981	11 650	44	224	52	résidentielle
OAP 4	Uc	5 433	4 527	38	266	17	résidentielle
OAP 5	Uc	4 125	3 437	40	859	4	mixte
OAP 6	Uc	8 206	6 838	58	341	20	mixte
TOTAL	ZONE 1AU	46 821	39 017	13		51	
	ZONE U	31 745	26 452	45		93	
	TOTAL	78 566	65 470	25		144	
	TOTAL (en ha)	7,86	6,55	-	-		