

# Plan Local d'Urbanisme SAINT-MARCEL Indre (36)

5

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation  
du conseil communautaire en date du 18 octobre 2018

Le Président,  
Vincent MILLAN





# Sommaire...

**PRÉAMBULE..... p4**

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

A. Localisation des secteurs..... p5

B. Phasage des secteurs..... p6

## **II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....p7**

1. OAP N°1 : Secteur Taffinaud..... p7

2. OAP N°2 : Secteur les Pommeurs..... p10

3. OAP N°3 : Secteur Jean Moulin ..... p13

4. OAP N°4 : Secteur Chemin de l'Image Sud..... p16

5. OAP N°5 : Secteur Chemin de l'Image Nord..... p19

6. OAP N°6 : Secteur la Folie Ouest..... p23

7. OAP N°7 : Secteur la Folie Est..... p25

8. OAP N°8 : Secteur le Clos du Verger..... p28

9. OAP N°9 : Secteur les Roches..... p31

10. OAP N°10 : Secteur la Sous-Station ..... p34

## **III- SYNTHÈSE CHIFFRÉE .....p37**

1. Habitat..... p37

2. Activités économiques ..... p38

# 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.

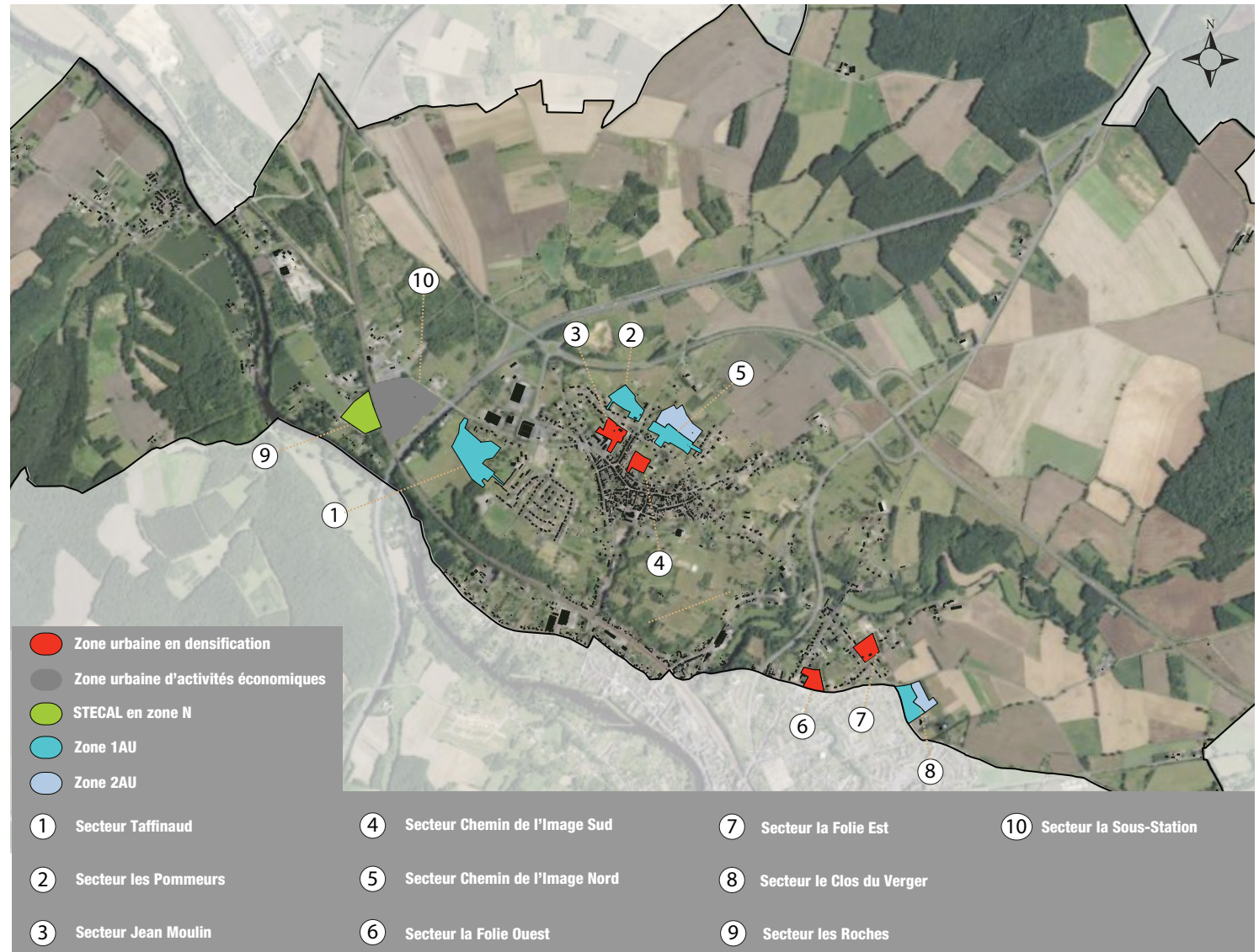
# 1. Localisation et phasage

## A. LOCALISATION DES SECTEURS

Le PLU de Saint-Marcel comporte 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées sur des secteurs différents.

L'ensemble de ces secteurs comportent une OAP sectorielle. 9 sont à vocation d'habitat dont 1 STECAL et 1 est à vocation d'activités économiques.

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.



# 1. Localisation et phasage

## B. PHASAGE DES SECTEURS

Les orientations définies dans le PADD du PLU visent à déterminer un phasage de l'urbanisation en fonction des besoins, en développant l'urbanisation au fil du temps et des besoins, tout en renforçant les zones d'habitat existantes. Ainsi un ordre chronologique des ouvertures des différents secteurs d'OAP sera à respecter.

Le phasage des ouvertures ne s'applique qu'au secteur à vocation d'habitat en zone urbaine et à urbaniser. Les secteurs 9 et 10 sont donc exclus de ce phasage.

Un phasage particulier pourra être précisé à l'intérieur d'un secteur d'OAP.

Les ouvertures à l'urbanisation devront respecter l'ordre suivant :

### • Phase 1

- En priorité, seront ouvertes à l'urbanisation les zones urbaines à densifier correspondantes aux potentiels de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Ces secteurs pourront être ouverts indépendamment de l'ouverture des autres.
- Ces secteurs à favoriser correspondent à une surface totale d'environ 3 ha.

#### 1<sup>ère</sup> PHASE INDÉPENDANTES

OAP 3 : secteur Jean Moulin  
OAP 4 : secteur Chemin de l'Image Sud  
OAP 6 : secteur la Folie Ouest  
OAP 7 : secteur la Folie Est

- Les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le même temps que les potentiels de densification en zone urbaine. Néanmoins, ces secteurs ne pourront tous être ouverts à l'urbanisation dans le même temps :

- Il conviendra d'attendre qu'un premier secteur soit aménagé et construit à 50% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir un deuxième secteur.

- Un troisième secteur ne pourra quant à lui n'être ouvert à l'urbanisation que lorsque le premier aura totalement été construit. Il devra également attendre que le deuxième secteur ouvert soit aménagé et construit à 50%, et ainsi de suite.

#### 1<sup>ère</sup> PHASE 1AU

OAP 1 : secteur Taffinaud  
OAP 2 : secteur les Pommeurs  
OAP 5\* : secteur Chemin de l'Image Nord  
OAP 8\* : secteur le Clos du Verger

- Ces secteurs correspondent à une surface totale d'environ 6,7 ha.

### • Phase 2

- Dans un second temps, à long terme, les secteurs en zone 2AU seront ouverts à l'urbanisation. Leurs ouvertures nécessiteront une évolution du document d'urbanisme justifiant alors le besoin.
- Ces secteurs correspondent à une surface totale d'environ 2,39 ha.

#### 2<sup>ème</sup> PHASE 2AU

OAP 5\* : secteur Chemin de l'Image Nord  
OAP 8\* : secteur le Clos du Verger

*\*Les secteurs 5 et 8 sont déjà divisés en deux zones 1AU et 2AU. Néanmoins, une OAP d'ensemble est traitée en amont.*

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

1

## OAP 1 : SECTEUR TAFFINAUD

### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine de l'Espace Taffinaud à l'Ouest du bourg de Saint-Marcel, au Sud de la Route de Saint-Marin.

#### Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUc. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat, notamment de logements adaptés dans le prolongement de l'espace de vie Taffinaud existant, mais aussi des services.

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

#### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 3,09 ha.

#### Occupation du sol

Les terrains correspondent à des surfaces agricoles gelées sans production d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2014, donc plus utilisés par l'agriculture.

Sur une coupe topographique Est-Ouest, le secteur est en déclivité régulière d'environ 10 mètres. Il en est de même sur l'axe Sud-Nord.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue de la Garenne

#### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur ne comporte aucun risque.

Il est inclus pour partie (extrémité Est) dans le périmètre de protection Monuments Historiques.

#### Objectif poursuivi

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

- garantir un lien avec la centralité du bourg ;
- insérer les nouvelles constructions en complémentarité des constructions limitrophes existantes ;
- prévoir l'accès et la circulation interne ;
- trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisées ;
- traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- développer les logements adaptés en s'appuyant sur la structure existante de l'Espace Taffinaud ;
- anticiper les besoins en stationnement.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

1

## OAP 1 : SECTEUR TAFFINAUD

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

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.

- Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc.). Des services pourront également s'y implanter pour parfaire l'offre des logements adaptés aux personnes âgées.

- Principe de densité :

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

Cette densité pourra être majorée autour de

l'espace central pour la création de logements adaptés et minorée sur le reste du secteur (voir schéma de principe).

Au global, il est attendu un nombre minimal de 35 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale :

Les bâtis jointifs et/ou logements collectifs seront implantés de préférence à proximité de l'espace public central.

Il est demandé à ce que les futures constructions individuelles comportent un haut niveau de performance énergétique (HPE, THPE), supérieur à la RD 2012.

#### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

Un principe de création de voirie, traversant le secteur, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter au Sud sur la Rue de la Garenne et sur la Route de Saint-Marin au Nord.

Un aménagement du carrefour sera à prévoir au niveau de la connection sur la Route de Saint-Marin pour assurer la sécurité des usagers.

Cette voirie principale pourrait être en sens unique afin de fluidifier le trafic interne du sec-

teur dans le sens Sud/Nord.

En centre d'opération, une voirie secondaire, pouvant prévoir un retournement, pourrait être mis en place.

Les aménagements proposés devront conditionner un bon équilibre des circulations douces et motorisées, sans créer de conflits d'usagers. Il s'agit de créer des ambiances de «rue» et non de «boulevard». L'idée directrice est d'ouvrir vers des aménagements plus actuels dans lesquels les circulations des véhicules seront apaisés, en créant des voies partagées, tout en intégrant le fait d'éviter la création de rue «rectiligne».

- Stationnement :

Un stationnement public paysager accompagnera l'espace public central. Cette zone de stationnement moins utilisée pourra être traitée en gazon renforcé ou être traitée avec des pavages drainant à joints gravillonnés ou engazonnés. Ce dispositif limite fortement le ruissellement et ralentit le «chemin de l'eau».

- Liaisons douces :

Des liaisons douces sont demandées pour relier d'une part l'espace Taffinaud jusqu'au centre commercial au Nord et d'autre part au Sud vers le Stade.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnement) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Le parc de l'espace Taffinaud devra être préservé, au même titre que les boisements Sud de la zone Natura 2000.

Des espaces de jardins seront favorisés en limite de secteur, particulièrement au Nord, afin de permettre une bonne insertion des nouvelles constructions avec les constructions existantes et à l'Est permettant la mise en place d'espace tampon.

Un traitement végétal sera à mettre en oeuvre sur cette limite Est marquant une coupure avec les espaces ouverts. Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre de la voie principale.

- Espaces publics :

Il est demandé qu'un minimum de 10% de la surface totale du projet soit dédiée à la création d'un espace public (jeux pour enfants, lieu

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

1

## OAP 1 : SECTEUR TAFFINAUD

de rencontre, espace vert, etc). Cet espace se situera de préférence en centre d'opération (voir schéma de principe) dans la continuité du parc de l'Espace Taffinaud existant.

- **Équipements et réseaux :**  
Afin de garantir une bonne prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales, il conviendra de prévoir la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur le secteur afin d'être conforme avec les exigences de la loi sur l'eau. Ce bassin sera implanté de préférence au point le plus bas du secteur. Une étude hydraulique précisera son implantation.  
Le bassin pluvial devra être traité comme un élément qualitatif de paysage et non n ouvrage uniquement technique.  
Une extension du réseau d'assainissement collectif est projetée via la rue du Dr Alain, au SUD de l'opération reliant le poste de refoulement situé sur la route de Saint-Marin, au NORD. Ce dispositif permettra de raccorder l'ensemble du secteur.

	Périmètre d'application de l'OAP
	Limite de zone du PLU
CONSTRUCTIONS	
	Espace d'habitat dense à favoriser (ex : logements adaptés, maisons mitoyennes, etc.)
	Espace d'habitat individuel à favoriser
DESSERTE	
	Principe de voie à créer
	Carrefour à aménager
	Liaisons douces à préserver/créer
	Stationnement public à prévoir
ESPACE DE VIE	
	Espace de jardin à favoriser
	Espace vert à protéger
	Espace public, lieu de rencontre à favoriser
	Traitement végétal à mettre en place (haies)
	Prévoir la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales

0 50 100 m



C. SCHÉMA DE PRINCIPE

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2

OAP 2 : SECTEUR LES POMMEURS

## A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

### Localisation

Le secteur les Pommeurs se localise en continuité urbaine au Nord du bourg de Saint-Marcel, entre les rues Saint-Jacques et Jean Moulin.

### Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUb. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat.

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

### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1,36 ha.

### Occupation du sol

Les terrains correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC.

Le terrain est plat et uniforme.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue Saint-Jacques

### Servitudes, risques et réseaux

Une ligne électrique borde les limites Nord du secteur, identifiée dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Le secteur est également compris dans la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques.

Il est également compris pour partie (moitié Sud-Est) dans le périmètre de protection Monuments Historiques.

### Objectif poursuivi

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

- garantir un lien avec la centralité du bourg ;
- insérer les nouvelles constructions en complémentarité des constructions limitrophes existantes ;
- prévoir l'accès et la circulation interne ;
- traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2

OAP 2 : SECTEUR LES POMMEURS

## B. ORIENTATIONS RETENUES

### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.
- 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 14 logements sur l'ensemble du secteur.
- Qualité architecturale :  
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes rue Jean Moulin. Le projet devra préserver la Chapelle Saint Anastase existante en entrée d'opération rue Saint-Jacques. Un espace tampon sera à pré-

server de toute construction nouvelle autour de l'édifice (une vingtaine de mètres).

Il est demandé à mettre en place un front bâti de par et d'autre de la future voirie afin de garantir une cohérence d'implantation des constructions les unes avec les autres et de donner une ambiance «rue».

### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
Un principe de création de voirie, traversant le secteur, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter à l'Est sur la Rue Saint-Jacques et au Sud-Ouest sur la rue Jean Moulin.  
Cette voirie principale devra être en sens unique afin de faciliter l'accès et le trafic interne du secteur dans le sens Est-Ouest.

### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :  
Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnement) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace

devront être cohérents les uns avec les autres.

Des espaces de jardins seront favorisés en limite de secteur, particulièrement au Sud, afin de permettre une bonne insertion des nouvelles constructions avec les constructions existantes et au Nord permettant la mise en place d'espace tampon.

Un traitement végétal sera à mettre en oeuvre sur cette limite Nord marquant une coupure avec les espaces ouverts.

Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre de la voie principale.

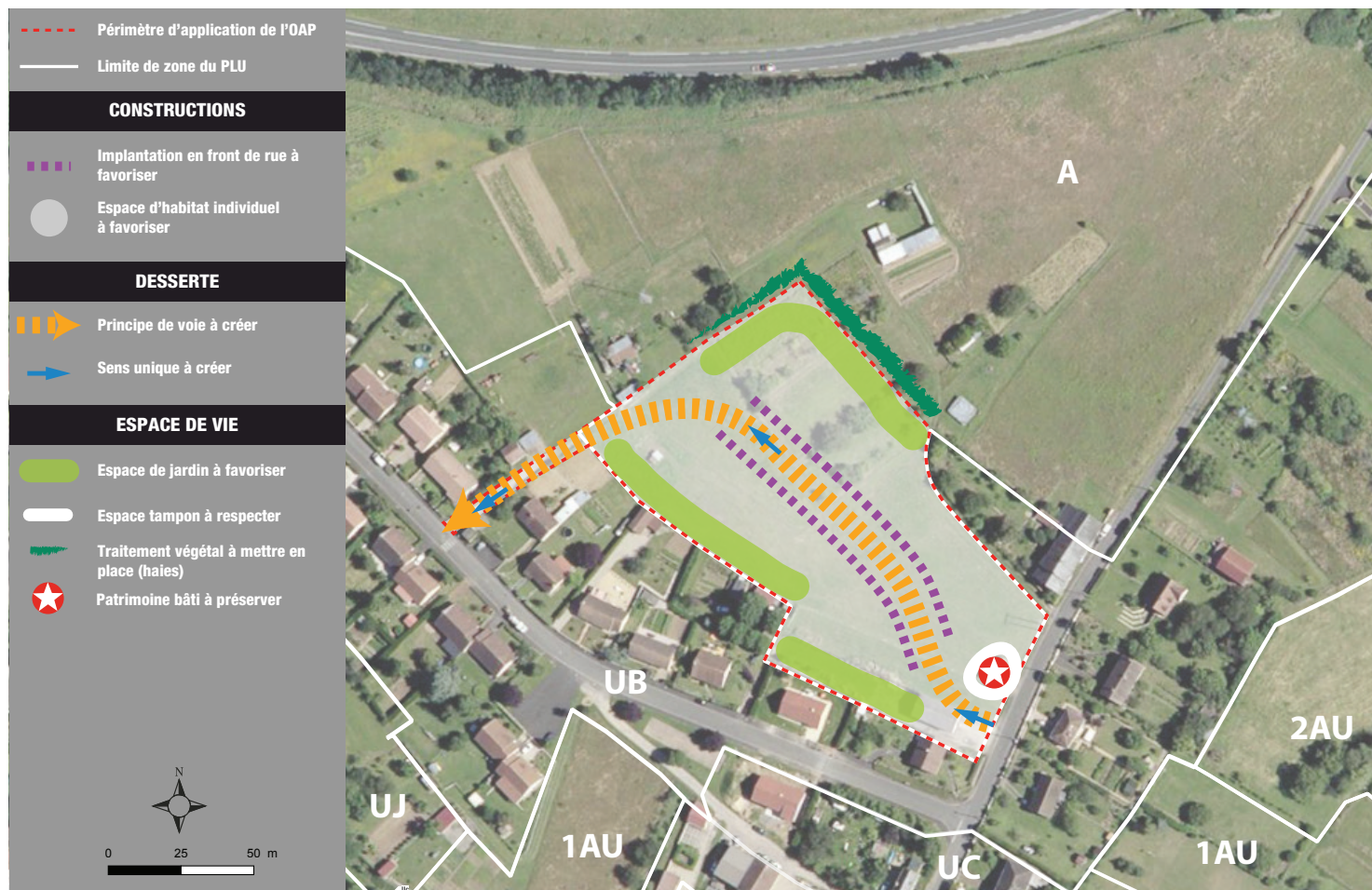
- Équipements et réseaux :  
L'assainissement collectif de la commune dessert le secteur des Pommeurs via les rues Saint-Jacques et Jean Moulin.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2

OAP 2 : SECTEUR LES POMMEURS

## C. SCHÉMA DE PRINCIPE



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

3

### OAP 3 : SECTEUR JEAN MOULIN

#### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

##### Localisation

Le secteur Jean Moulin correspond à un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Il se localise entre la rue Jean Moulin et l'école.

##### Type de zonage

Le secteur est en zone Uc du bourg. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat, mais peut aussi prévoir l'implantation de commerces et services et d'équipements publics.

Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité et une qualité d'aménagement du secteur.

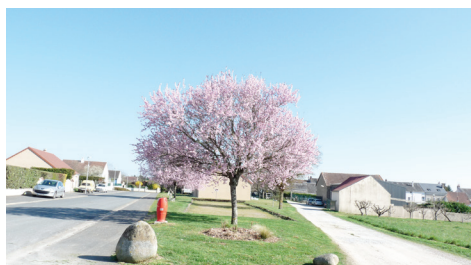
##### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 0,9 ha.

##### Occupation du sol

Les terrains correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins, potagers.

Les terrains sont en légère pente vers le Sud.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue Jean Moulin

##### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur est compris dans la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques.

Il est également compris dans sa totalité dans le périmètre de protection Monuments Historiques.

##### Objectif poursuivi

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

- insérer les nouvelles constructions en complémentarité des constructions limitrophes existantes ;
- prévoir l'accès et la circulation interne ;
- traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- identifier un secteur pouvant être densifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ainsi rapprocher la population des commerces et services du centre bourg.

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

3

OAP 3 : SECTEUR JEAN MOULIN

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle, de commerces et de services et d'équipements publics.
- Principe de densité :  
Une densité minimale nette (hors VRD) de 20 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.  
Il est attendu un nombre minimal de 15 logements sur l'ensemble du secteur. Ce nombre pourra être abaissé si des constructions de commerces, services ou équipement public sont réalisées.

- Qualité architecturale :  
Les bâtis jointifs et/ou les petits collectifs sont particulièrement recommandés sur ce secteur.

#### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
Un principe de création de voirie, traversant le secteur, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter au Nord sur la rue Jean Moulin et au Sud sur le parking de la Salle des Fêtes rue Jules Ferry.
- Stationnement :  
Un stationnement public paysager est présent au Sud du secteur assurant le stationnement public de ce dernier. Il sera requalifié et pourrait être étendu au niveau de l'espace public prévu.
- Liaisons douces :  
Il conviendra de préserver la liaison douce existante au Nord du secteur.  
Un accès piéton sécurisé sera à prévoir pour rejoindre l'école du Sud.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :  
Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnement) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.
- Espaces publics :  
L'espace vert au Nord de l'opération sera préservé.  
Il est conseillé de prévoir l'aménagement d'un espace de rencontre au niveau de l'ancien chapiteau, création d'aire de jeux pour enfant, etc.  
Une attention particulière sera portée au dimensionnement et au traitement qualitatif des espaces publics qui pourraient rythmer la séquence entre le point bas et le point haut de cet aménagement. Les points de vue sont également à prendre en compte.
- Équipements et réseaux :  
L'assainissement collectif de la commune dessert le secteur Jean Moulin via les rues

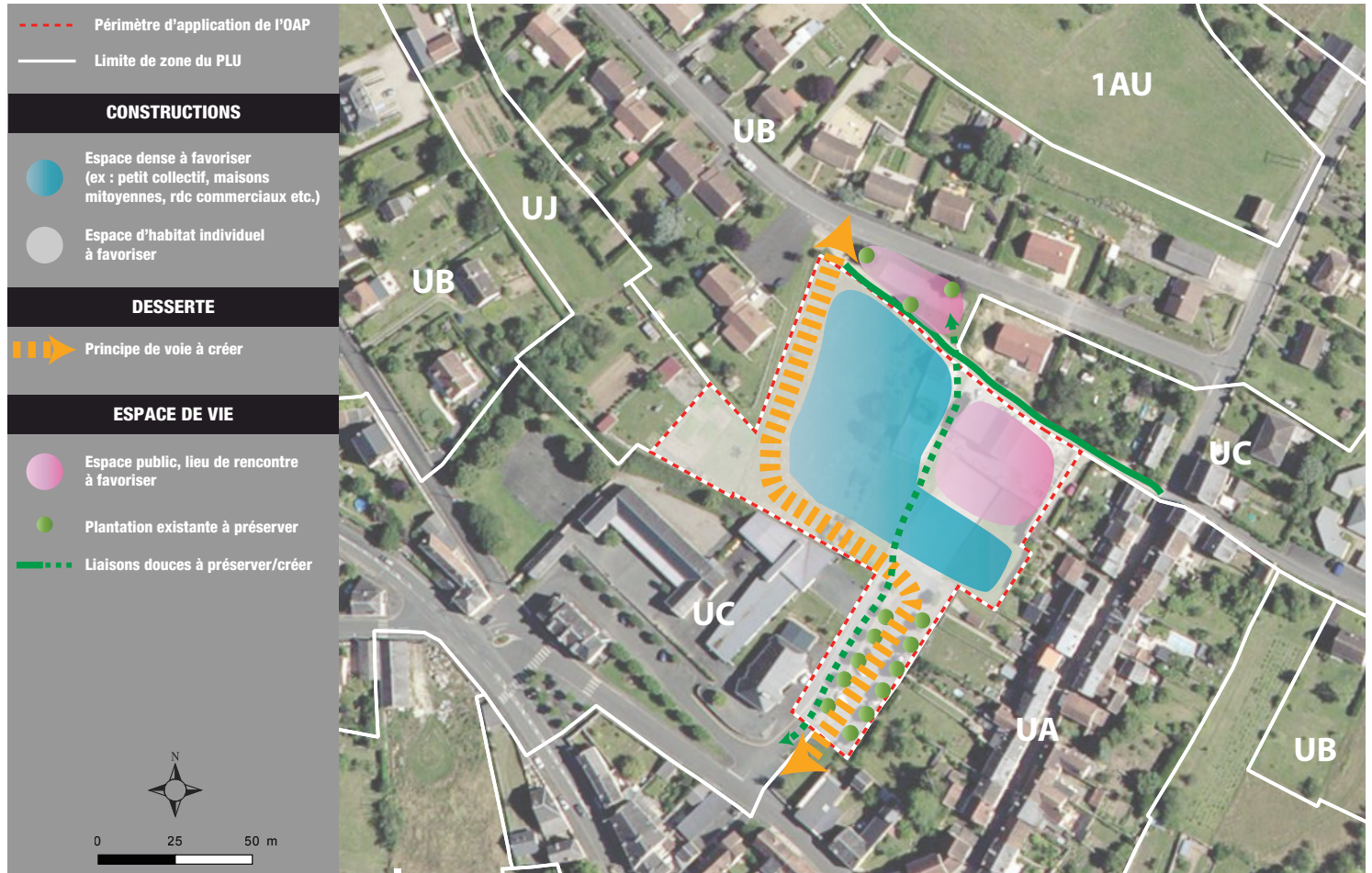
Saint-Jacques et Jean Moulin ainsi l'opération pourra être facilement raccordée.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

3

OAP 3 : SECTEUR JEAN MOULIN

## C. SCHÉMA DE PRINCIPE



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

### OAP 4 : SECTEUR CHEMIN DE L'IMAGE SUD

#### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

##### Localisation

Le secteur Chemin de l'Image Sud est un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Il se localise entre le Chemin de l'Image au Nord et la rue Hors les Murs au Sud.

##### Type de zonage

Le secteur est en zone Uc du bourg. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat. Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité.

##### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 0,55 ha.

##### Occupation du sol

Les terrains correspondent à des jardins et/ou dents creuses au sein du bourg.

Les terrains sont en très légère pente vers le Sud et plats dans le sens Est-Ouest.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue Hors les Murs

##### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur est compris dans la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques.

Il est également compris dans sa totalité dans le périmètre de protection Monuments Historiques.

##### Objectif poursuivi

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

- prévoir l'accès et la circulation interne ;
- traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- identifier un secteur pouvant être densifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ainsi rapprocher la population des commerces et services du centre bourg.

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

OAP 4 : SECTEUR CHEMIN DE L'IMAGE SUD

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux. Une construction pourra être édifiée dès lors qu'elle s'insère dans un plan d'aménagement global et qu'elle ne compromet pas l'urbanisation future du secteur.

- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

- Principe de densité :  
Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.  
Il est attendu un nombre minimal de 5 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale :  
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

#### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
Un principe de création de voirie permettant de relier le centre du secteur est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie permettra de desservir un maximum de lot possible afin de permettre la densification du secteur. Elle viendra se connecter par le Sud via la rue Hors des Murs. À défaut de ressortir sur le Chemin de l'Image au Nord, un retournement sera à prévoir.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :  
Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnement) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

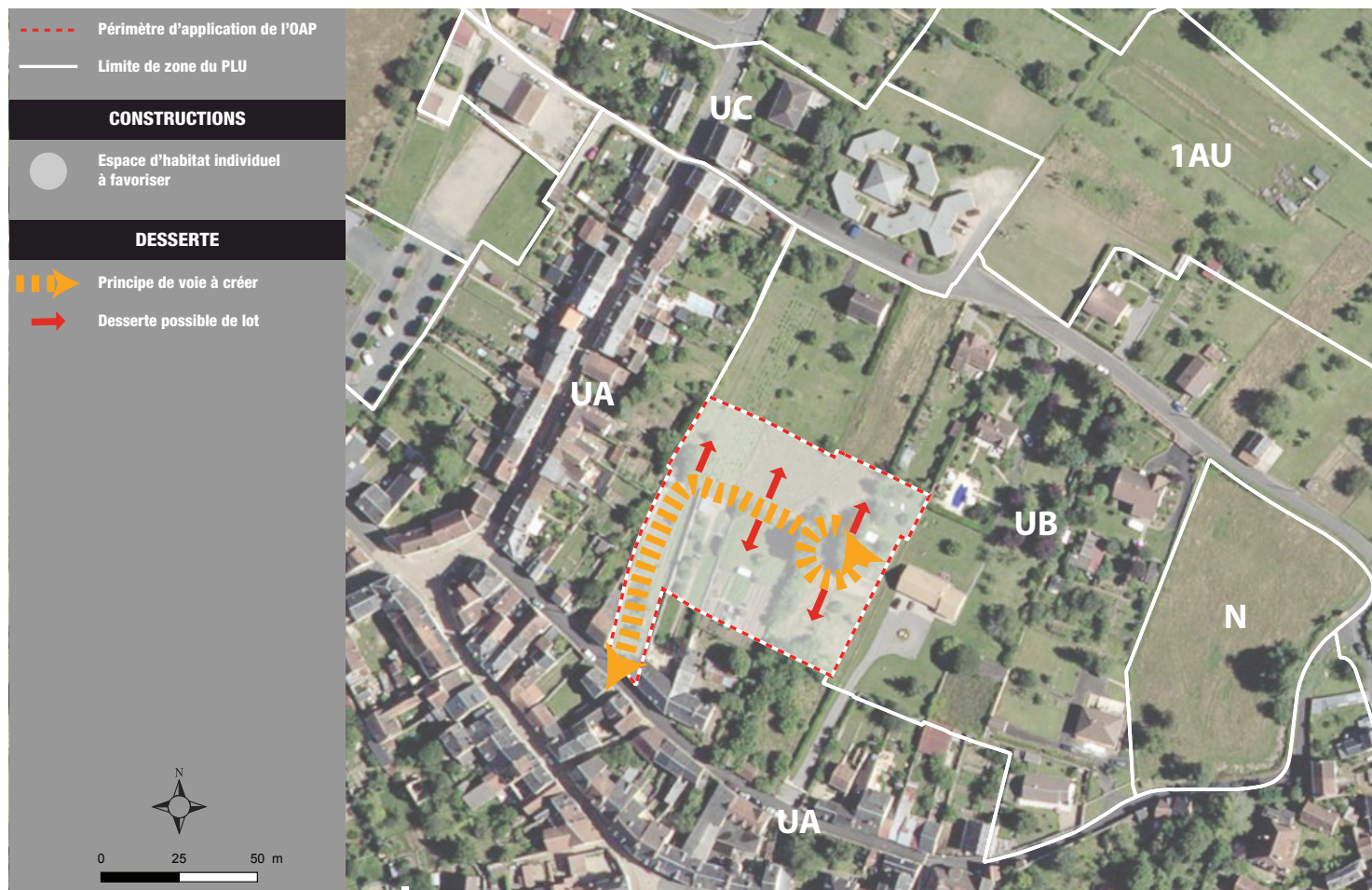
- Équipements et réseaux :  
Le réseau d'assainissement collectif est existant via la rue Hors les murs ainsi le secteur pourra être facilement raccordé.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

OAP 4 : SECTEUR CHEMIN DE L'IMAGE SUD

## C. SCHÉMA DE PRINCIPE



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

### OAP 5 : SECTEUR CHEMIN DE L'IMAGE NORD

#### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

##### Localisation

Le secteur Chemin de l'Image Nord se situe en continuité urbaine au Nord du bourg, au milieu d'une grande enclave entre les rues Saint Jacques à l'Ouest, Chemin de la Couture à l'Est et Chemin de l'Image au Sud.

##### Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUb. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat.

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

##### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 2,97 ha.

##### Occupation du sol

Les terrains ne sont pas recensés par la PAC et regroupent des prèes et espace de jardin, potager. Il s'agit pour la plupart de délaissé agricole.

Les terrains sont complètement plat et uniforme en terme de relief.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis le Chemin de l'Image

##### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur est compris dans la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques.

Il est également compris dans sa totalité dans le périmètre de protection Monuments Historiques.

##### Objectif poursuivi

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

- garantir un lien avec la centralité du bourg ;
- insérer les nouvelles constructions en complémentarité des constructions limitrophes existantes ;
- prévoir l'accès et la circulation interne ;
- trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisées ;
- traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- anticiper les besoins en stationnement.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

OAP 5 : SECTEUR CHEMIN DE L'IMAGE NORD

## B. ORIENTATIONS RETENUES

### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

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.

Le zonage différencie deux grandes phases d'aménagement : la zone 1AU qui sera aménagée en premier, puis la zone 2AU qui ne sera ouverte qu'après justification de la part de la collectivité du besoin par le biais d'une évolution du PLU. L'OAP traite néanmoins des deux zones pour garder une cohérence d'aménagement.

- Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle 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 15 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Cette densité pourra être majorée autour de l'espace central pour la création de logements adaptés et minorée sur le reste du secteur (voir schéma de principe).

Au global, il est attendu un nombre minimal de 35 logements sur l'ensemble du secteur :

- 15 sur la zone 1AU ;
- 20 sur la zone 2AU.

- Qualité architecturale :

Les bâtis jointifs et/ou logements collectifs seront implantés de préférence à proximité de l'espace public central.

L'habitat individuel sera quand à lui à favoriser sur les bordures de l'opération.

Il est demandé à ce que l'aménageur offre une diversité de taille de parcelle.

### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

Un principe de création de voirie principale, traversant la zone 1AU, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter au Sud sur le Chemin de l'Image et à l'Est sur le Chemin de la Couture. Dans un second temps, une voirie secondaire sera à prévoir sur la zone 2AU desservant l'ensemble de la zone. Cette voirie se connectera sur la voie principale.

Une anticipation de la connection de cette voirie sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.

Les aménagements proposés devront conditionner un bon équilibre des circulations douces et motorisées, sans créer de conflits d'usagers. Il s'agit de créer des ambiances de «rue» et non de «boulevard». L'idée directrice est d'ouvrir vers des aménagements plus actuels dans lesquels les circulations des véhicules seront apaisés, en créant des voies partagées, tout en intégrant le fait d'éviter la création de rue «rectiligne».

- Stationnement :

Un stationnement public paysager accompagnera l'espace public central. Cette zone de stationnement moins utilisée pourra être traitée en gazon renforcé ou être traitée avec des pavages drainant à joints gravillonnés ou engazonnés. Ce dispositif limite fortement le ruissellement et rallonge le «chemin de l'eau».

### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :

Il conviendra de s'appuyer sur les végétaux existants dans le cadre de l'aménagement global du secteur d'OAP.

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnement) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Des espaces de jardins seront favorisés en limite de secteur, particulièrement à l'Est et à l'Ouest, afin de permettre une bonne insertion des nouvelles constructions avec les

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

## OAP 5 : SECTEUR CHEMIN DE L'IMAGE NORD

constructions existantes et au Nord permettant la mise en place d'espace tampon.

Un traitement végétal sera à mettre en oeuvre sur cette limite Nord marquant une coupure avec les espaces ouverts.

Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre de la voie principale.

- Espaces publics :

Il est demandé qu'un minimum de 10% de la surface totale du projet soit dédiée à la création d'un espace public (jeux pour enfants, lieu de rencontre, espace vert, etc). Cet espace se situera de préférence en centre d'opération (voir schéma de principe).

- Équipements et réseaux :

L'assainissement collectif de la commune est existant via la rue de la Couture, à l'EST de l'opération et le chemin de l'Image, au SUD. Une extension du réseau d'assainissement collectif est projetée via la rue de la Couture pour permettre de desservir l'ensemble du secteur.

	Périmètre d'application de l'OAP
	Limite de zone du PLU
CONSTRUCTIONS	
	Espace d'habitat dense à favoriser (ex : petit collectif, maisons mitoyennes, etc.)
	Espace d'habitat individuel à favoriser
DESSERTE	
	Principe de voie à créer
	Liaison à anticiper
	Stationnement public à prévoir
ESPACE DE VIE	
	Espace de jardin à favoriser
	Espace public, lieu de rencontre à favoriser
	Traitement végétal à mettre en place (haies)

0 50 100 m



# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

6

OAP 6 : SECTEUR LA FOLIE OUEST

## A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

### Localisation

Le secteur la Folie Ouest est un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine existante du lieu-dit de la Folie, en continuité urbaine d'Argenton-sur-Creuse. Il se localise entre la rue du Champ de l'Aubergé et la rue de la Tuilerie.

### Type de zonage

Le secteur est en zone Ub. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.

Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité.

### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 0,71 ha.

### Occupation du sol

Le terrain correspond à un près non utilisé par l'agriculture.

Le terrain est en très légère pente vers le Sud et plat dans le sens Est-Ouest.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue de la Tuilerie

### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque ni grevé par des servitudes d'utilité public.

### Objectif poursuivi

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

- prévoir l'accès et la desserte interne ;
- identifier un secteur pouvant être densifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- insérer les nouvelles constructions dans son environnement immédiat.

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

6

OAP 6 : SECTEUR LA FOLIE OUEST

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup dès lors qu'une construction envisagée ne compromette pas l'urbanisation du reste du secteur. Elle devra donc s'insérer dans un plan d'aménagement global.
- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.
- Principe de densité :  
Une densité minimale nette (hors VRD) de 8 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.  
Il est attendu un nombre minimal de 5 logements sur l'ensemble du secteur.
- Qualité architecturale :  
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

#### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
Un accès devra être prévu pour desservir le fond de parcelle.  
Les autres lots pourront s'appuyer sur les rues limitrophes au secteur existant.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

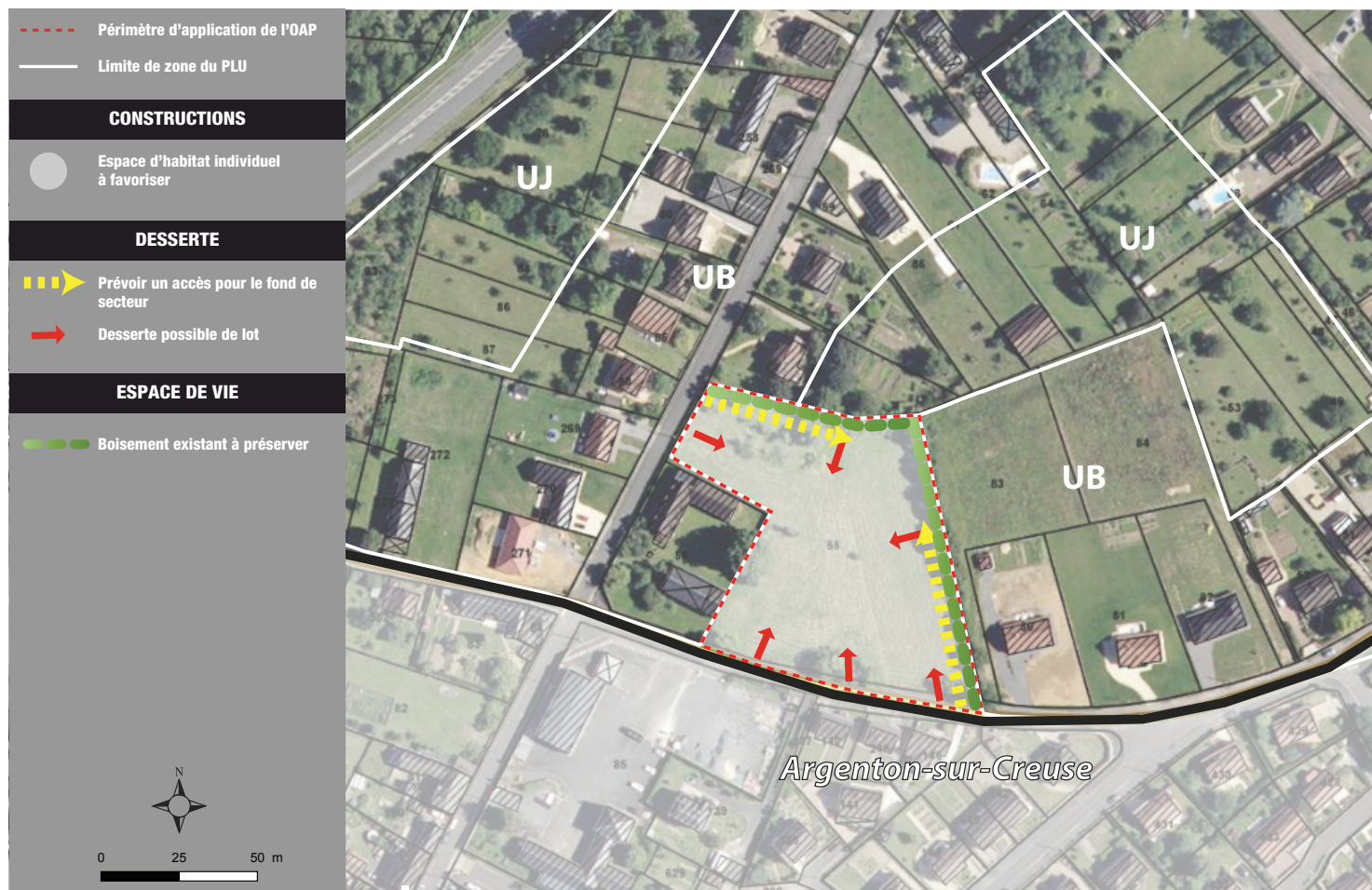
- Traitement paysager :  
Les boisements existants identifiés au schéma de principe devront être préservés.
- Équipements et réseaux :  
Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant via la rue du Champ de l'Aubergé.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

6

OAP 6 : SECTEUR LA FOLIE OUEST

## C. SCHÉMA DE PRINCIPE



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

7

OAP 7 : SECTEUR LA FOLIE EST

### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation

Le secteur la Folie Est est un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine existante du lieu-dit de la Folie, en continuité urbaine d'Argenton-sur-Creuse. Il comporte une grande parcelle localisée au croisement des rues du Genetoux et du Bélier.

#### Type de zonage

Le secteur est en zone Ub du bourg. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.

Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité.

#### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 0,8 ha.

#### Occupation du sol

La parcelle n°7 correspond à un délaissé agricole plus recensé à la PAC. Deux anciens hangars agricoles plus utilisés sont présents sur la parcelle.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue du Bélier

Les terrains sont en légère pente vers le Nord.

#### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur est concerné par les servitudes suivantes :

- AS1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage de la source du Génétoux ;
- PT2 : localisé dans la zone spéciale de dégagement de faisceau hertzien contre les obstacles, interdisant les obstacles de plus de 25 mètres de hauteur.

#### Objectif poursuivi

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

- prévoir l'accès et la desserte interne ;
- identifier un secteur pouvant être densifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

7

OAP 7 : SECTEUR LA FOLIE EST

## B. ORIENTATIONS RETENUES

### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup dès lors qu'une construction envisagée ne compromette pas l'urbanisation du reste du secteur. Elle devra donc s'insérer dans un plan d'aménagement global.
- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.
- Principe de densité :  
Une densité minimale nette (hors VRD) de 8 logements à l'hectare est demandée au global sur l'ensemble du secteur.  
Il est attendu un nombre minimal de 5 logements sur l'ensemble du secteur.
- Qualité architecturale :  
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

Les deux anciens hangars agricoles devront être déconstruits.

### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
  - Un principe de création de voirie permettant de desservir l'ensemble du sous-secteur est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie permettra de desservir un maximum de lot possible afin de permettre une densification.
  - Elle viendra se connecter par le Sud-Ouest sur la rue Bélier et au Sud-Est sur la rue du Genetoux.
  - L'accès des futurs lots/constructions ne pourra se faire que sur cette voirie.

### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :  
Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant via les rues du Genetoux et du Bélier.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

7

OAP 7 : SECTEUR LA FOLIE EST

## C. SCHÉMA DE PRINCIPE

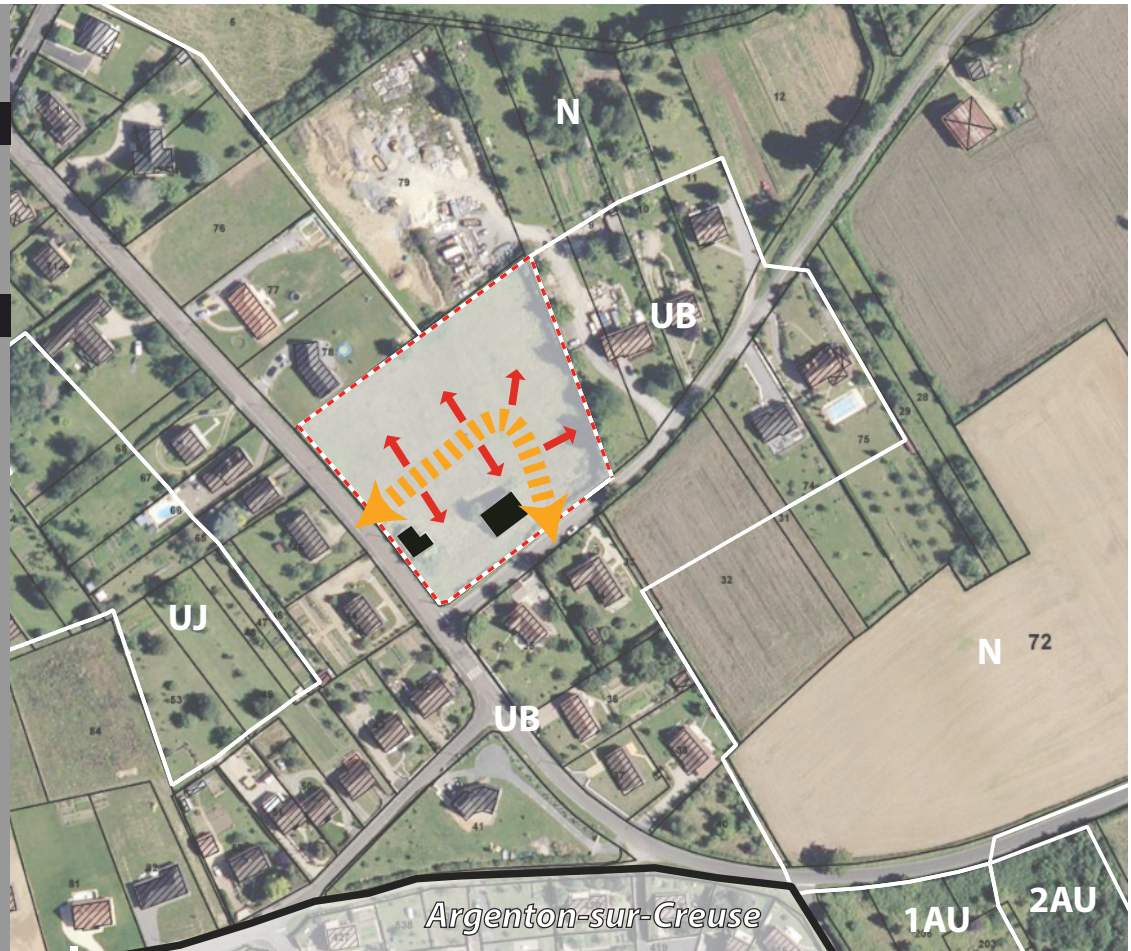
--- Périmètre d'application de l'OAP  
— Limite de zone du PLU

**CONSTRUCTIONS**

- Espace d'habitat individuel à favoriser
- Ancien hangar à déconstruire

**DESSERTE**

- ➡ Principe de voie à créer
- ➔ Desserte possible de lot



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

8

### OAP 8 : SECTEUR LE CLOS DU VERGER

#### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

##### Localisation

Le secteur le Clos du Verger se situe en continuité urbaine du quartier Merle-Blanc d'Argenton-sur-Creuse. Il est localisé sur le finage de Saint-Marcel entre la Route de Lamartine (RD132) au Nord et la Chaufferie Biomasse en limite Sud.

##### Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUb. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat.

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

##### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1,87 ha.

##### Occupation du sol

Le secteur est occupé pour partie par des surfaces agricoles gelées sans production d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2014, donc plus utilisées par l'agriculture (parcelle n°202).

Le reste du secteur est occupé par des boisements ou des broussailles.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Chaufferie

Les terrains sont en légère pente ascendante du Nord vers le Sud et d'Est en Ouest.

##### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur est compris à l'intérieur du périmètre de protection éloigné du captage de la source du Génétoux.

##### Objectif poursuivi

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

- garantir un lien en continuité urbaine du quartier Merle-Blanc d'Argenton-sur-Creuse ;
- prévoir l'accès et la circulation interne ;
- trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces urbanisées ;
- traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble ;
- anticiper les besoins en stationnement.

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

8

OAP 8 : SECTEUR LE CLOS DU VERGER

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
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.

Le zonage différencie deux grandes phases d'aménagement : la zone 1AUb qui sera aménagée en premier, puis la zone 2AU qui ne sera ouverte qu'après justification de la part de la collectivité du besoin par le biais d'une évolution du PLU. L'OAP traite néanmoins des deux zones pour garder une cohérence d'aménagement.

- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle 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 15 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Au global, il est attendu un nombre minimal de 22 logements sur l'ensemble du secteur :  
- 13 sur la zone 1AU ;  
- 9 sur la zone 2AU.

- Qualité architecturale :  
L'habitat individuel est à favoriser sur le secteur. Les bâtis jointifs sont recommandés. Il est demandé à ce que l'aménageur offre une diversité de taille de parcelle.

#### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
Un principe de création de voirie principale, traversant les zones 1AU et 2AU sous la forme d'un «U», est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter au Sud en face de la rue du 8 mai 1945 et au Nord proche de la RD 132. Néanmoins ce dernier embranchement ne devra

pas être trop proche de la RD pour garantir la sécurité du carrefour existant. Ce dernier sera à requalifier pour œuvrer à la sécurisation du secteur. La voirie desservant le secteur de l'OAP sera quant à elle à élargir.

Une anticipation de la connection de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.

Une autre voirie sera à prévoir, se connectant sur la voirie précédente dans le sens Nord-Sud afin de desservir l'intérieur du secteur et de parfaire l'aménagement de la zone 1AU.

L'accès sera interdit aux constructions/lots sur la RD132 pour garantir la sécurité des usagers.

- Stationnement :  
Un stationnement public paysager accompagnera l'espace public central. Cette zone de stationnement moins utilisée pourra être traitée en gazon renforcé ou être traitée avec des pavages drainant à joints gravillonnés ou engazonnés. Ce dispositif limite fortement le ruissellement et rallonge le «chemin de l'eau».

- Liaisons douces :  
Des liaisons douces seront mises en place pour relier le futur espace public à l'école du Clos du Verger sur Argenton-sur-Creuse.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :  
Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnement) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Les boisements existants identifiés au schéma de principe devront être préservés pour garantir une bonne insertion du secteur dans son environnement.

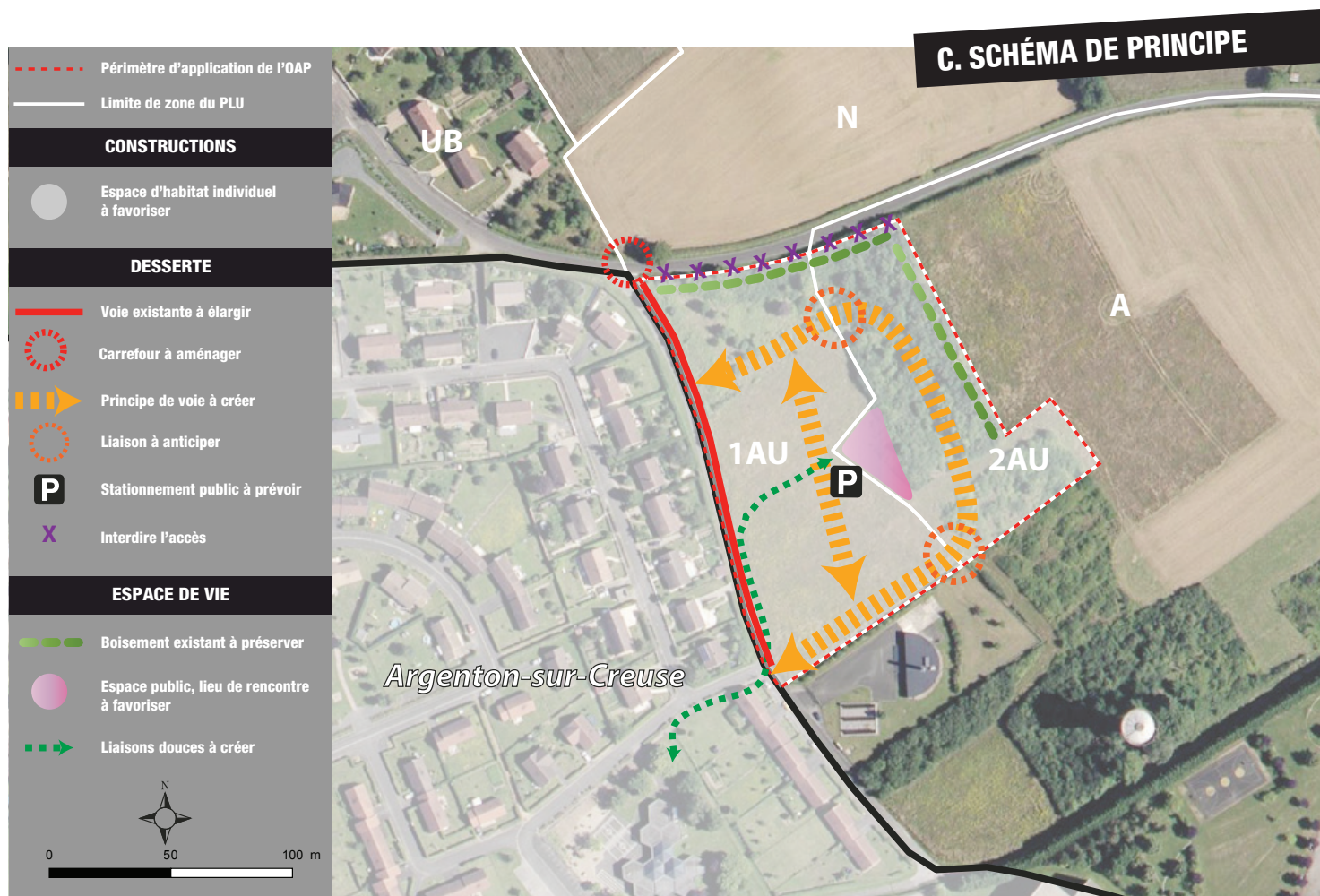
- Espaces publics :  
Il est demandé qu'un minimum de 10% de la surface totale du projet soit dédiée à la création d'un espace public (jeux pour enfants, lieu de rencontre, espace vert, etc). Cet espace se situera de préférence en centre d'opération (voir schéma de principe).

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

8

OAP 8 : SECTEUR LE CLOS DU VERGER

- Équipements et réseaux :  
L'assainissement collectif de la commune ne dessert pas le secteur du Clos du Verger. Des aménagements devront alors être envisagés, peut-être en collaboration avec la commune d'Argenton-sur-Creuse.



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

9

OAP 9 : SECTEUR LES ROCHES

### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation

Le secteur les Roches est un espace inséré entre la voie de chemin de fer Paris-Toulouse et la vallée de la Creuse, dans l'alignement de l'autoroute A20, sur sa partie Ouest, à l'Ouest de la commune. Il est localisé à hauteur du Gué de Saint-Marin.

#### Type de zonage

Le secteur correspond à un STECAL en zone N et est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat pour les gens du voyage.

Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité.

#### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 0,7 ha.

#### Occupation du sol

Le secteur est occupé pour partie par des surfaces en prairie et non utilisé pour l'agriculture.

Un Emplacement Réservé a été positionné sur le secteur dont le bénéficiaire est la municipalité. Il a pour objectif de favoriser le développement de terrains familiaux d'accueil pour la sédentarisation des gens du voyage et pour assurer une mixité sociale sur la commune.

Les terrains sont en légère pente descendante d'orientation Est/Ouest.

#### Servitudes, risques et réseaux

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque ni grevé par des servitudes d'utilité publique.

#### Objectif poursuivi

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

- garantir une zone de développement à vocation d'habitat pour les gens du voyage ;
- assurer le développement d'une mixité sociale.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

9

OAP 9 : SECTEUR LES ROCHES

## B. ORIENTATIONS RETENUES

### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup dès lors qu'une construction envisagée ne compromette pas l'urbanisation du reste du secteur.
- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle.
- Principe de densité :  
Une densité minimale nette (hors VRD) de 6 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.  
Il est attendu un nombre minimal de 4 logements sur l'ensemble du secteur.
- Qualité architecturale :  
L'habitat individuel est à favoriser sur le secteur. Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions attenantes existantes.

### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
Les lots pourront s'appuyer sur les rues limitrophes au secteur.

### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :  
Les boisements existants identifiés au schéma de principe devront être préservés.
- Équipements et réseaux :  
Des aménagements devront être envisagés pour permettre l'assainissement du secteur les Roches.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

9

OAP 9 : SECTEUR LES ROCHES

## C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

**CONSTRUCTIONS**

- Espace d'habitat individuel à favoriser

**DESSERTTE**

- ➔ Desserte possible de lot

**ESPACE DE VIE**

- Boisement existant à préserver



# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

10

OAP 10 : SECTEUR LA SOUS-STATION

## A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

### Localisation

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, au Nord de la vallée de la Creuse, délimité par l'autoroute A20 à l'Est, la voie ferrée Paris-Toulouse à l'Ouest et la RD 48B au Nord.

### Type de zonage

Le secteur est en zone Ux<sub>2</sub>, spécifiquement dédié aux activités économiques pouvant engendrer des risques ou nuisances. Sur ce secteur, il est projeté l'implantation de panneaux solaire photovoltaïque. Une OAP est mise en place permettant d'assurer la prise en compte des mesures visant à déroger à l'article L.111-6 du Code de l'Environnement.

### Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 5,49 ha.

### Occupation du sol

Le terrain correspond à un ancien lieu de stockage de matériaux utilisé par la DIRCO dans le cadre de la construction de l'A20. Le site est aujourd'hui inexploité et correspond à une friche.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la RD48B

Le terrain est en pente vers l'Ouest avec une déclivité totale de l'ordre de 15 m.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la RD48B

### Servitudes, risques et réseaux

Le terrain est pour partie grevé par la bande inconstructible de 100 m de l'A20 liée à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Il est également compris pour partie dans la bande de bruit de 250 m de l'A20.

### Objectif poursuivi

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

- mettre en oeuvre une réflexion globale sur la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du secteur ;
- valoriser un secteur en désuétude ;
- développer les énergies renouvelable et propre.

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

10

OAP 10 : SECTEUR LA SOUS-STATION

### B. ORIENTATIONS RETENUES

#### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :  
L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup dès lors qu'une construction envisagée ne compromette pas l'urbanisation du reste du secteur. Elle devra donc s'insérer dans un plan d'aménagement global.

- Type d'aménagement :  
Le secteur est destiné à recevoir l'implantation d'un projet solaire photovoltaïque et les constructions et aménagements qui y sont liés (locaux techniques, bassin de rétention des eaux pluviales, etc).

- Principe de densité :  
Aucune densité particulière n'est demandée.

- Qualité architecturale :  
Une bande d'inconstructibilité de 30 m sera à respecter par rapport à l'axe de l'A20.  
Un recul des constructions pourra être imposé par le Conseil Départemental par rapport à la

RD48B (hors poste de livraison pouvant s'implanter en limite séparative de la RD48B pour rester accessible aux services).

Les constructions devront être homogènes et ne devront pas dépasser 12 m de hauteur. Dans le secteur en partie grevé par la bande d'inconstructibilité de l'A20, les constructions envisagées ne devront pas dépasser 4 m de hauteur maximale pour garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.

Le secteur devra être ceint par une clôture préservant l'intégralité des ouvrages et devra être en grillage métallique.

Les locaux techniques seront de type préfabriqué en maçonnerie ou non. Leurs façades seront habillées d'un enduit de couleur beige ou en acier gris métallique.

#### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :  
L'accès sur secteur se fera sur l'accès existant sur la RD48B Nord-Est.  
Un second accès peut être autorisé pour

répondre aux exigences de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

Une voirie de desserte interne pourra être envisagée à l'intérieur de l'enceinte à des fins de maintenance.

#### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :  
Les boisements existants identifiés au schéma de principe devront être préservés.

Un traitement végétal (de type haies par exemple) sera à renforcer au Sud-Est du secteur en limite de l'A20.

La préservation des talus et le renforcement ou la plantation de haies permettront de masquer le parc de vues depuis l'extérieur de la zone d'implantation.

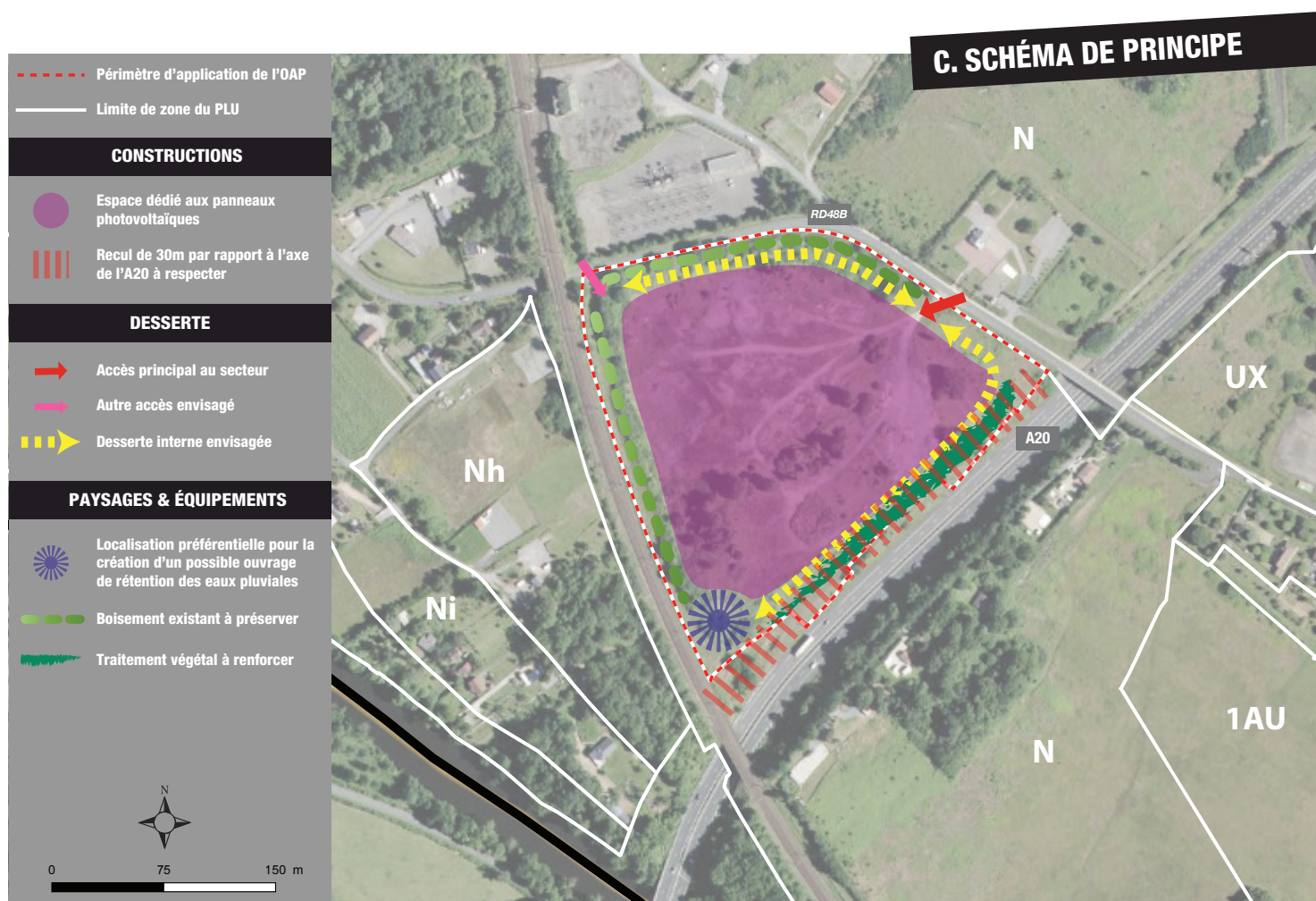
- Équipements et réseaux :  
Afin de garantir une bonne prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales, il conviendrait, si nécessaire, de prévoir la création d'un ouvrage d'infiltration ou de rétention des eaux

pluviales sur le secteur. Cet ouvrage serait implanté de préférence au point le plus bas du secteur. Au besoin, une étude hydraulique précisera son implantation.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

10

OAP 10 : SECTEUR LA SOUS-STATION



# 3. Synthèse chiffrée

1

HABITAT

Secteur OAP	Type de zone	Superficie du secteur (en ha)	Estimation des VRD (en ha)	Estimation des aménagements (en ha)	Densité minimale (log/ha) hors VRD	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Nombre minimum de logements projetés
OAP 1	1AU	3,09	0,6	2,35	15	666	35
OAP 2	1AU	1,36	0,23	0,92	15	666	14
OAP 3	U	0,9	0,18	0,72	20	500	15
OAP 4	U	0,55	0,12	0,48	10	1000	5
OAP 5	1AU	1,32	0,26	1,04	15	666	15
	2AU*	1,65	0,34	1,36	15	666	20
OAP 6	U	0,7	0,14	0,56	8	1250	5
OAP 7	U	0,8	0,16	0,64	8	1250	5
OAP 8	1AU	1,13	0,22	0,88	15	666	13
	2AU*	0,74	0,15	0,62	15	666	9
OAP 9	Nh	0,7	/	0	6	1750	4
TOTAL	ZONE U	2,95	0,6	2,4	12,5	800	30
	ZONE 1AU	6,76	1,31	5,19	15	674	77
	TOTAL	9,71	1,91	7,59	14	709	107

\* Données à titre informatif

# 3. Synthèse chiffrée

2

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Secteur OAP	Type de zone	Superficie du secteur (en ha)	Estimation des VRD (en ha)	Estimation des aménagements (en ha)	Densité minimale (construction/ha) hors VRD	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Nombre minimum de constructions projetés
OAP 10	UX <sub>2</sub>	5,49	0	5,49	/	/	/
TOTAL	ZONE U	5,49	0	5,49	/	/	/
	ZONE AU	/	/	/	/	/	/
	TOTAL	5,49	0	5,49	/	/	/