

Commune de

CHATEAU-LA-VALLIERE

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-la-Vallière,
Le Maire,

P. BERTHELEMOT

ARRÊTÉ LE : 14 janvier 2019

APPROUVÉ LE : 14 octobre 2019



Dossier 16033705-CHATEAULAVALLIERE-800
14/10/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
1. PRESENTATION DES SECTEURS.....	6
1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	7
1.2. LES OAP DEDIEES A DE L'ECONOMIE	8
1.3. LES OAP DEDIEES A DE L'EQUIPEMENT OU DU SERVICE	9
1.4. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	9
2. LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE.....	10
2.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	10
2.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	11
2.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	12
3. LE SECTEUR RUE CHARLES POITTE	14
3.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	14
3.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	15
3.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	17
4. LE SECTEUR RUE DE LA VALLERIE	19
4.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	19
4.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	20
4.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	22
5. LE SECTEUR RUE DE LA FOSSETIERE	24
5.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	24
5.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	25
5.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	27
5.4. LE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	27
6. LE SECTEUR DE LA ZA LES ENSEIGNES	30
6.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	30
6.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	31
6.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	33
7. LE SECTEUR DE LA ZA DE MONPLAISIR	35
7.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	35
7.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	36
7.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	38
8. LE SECTEUR DE L'ETABLISSEMENT SENIOR.....	40
8.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	40
8.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	41
8.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	43

9. LE SECTEUR RUE DE LA CITADELLE.....	45
9.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	45
9.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	46
9.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	48

PREAMBULE

Par délibération en date du 2 novembre 2015, la commune de Château-la-Vallière a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Château-la-Vallière** comporte **8 Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L 101-1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Article L 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.».

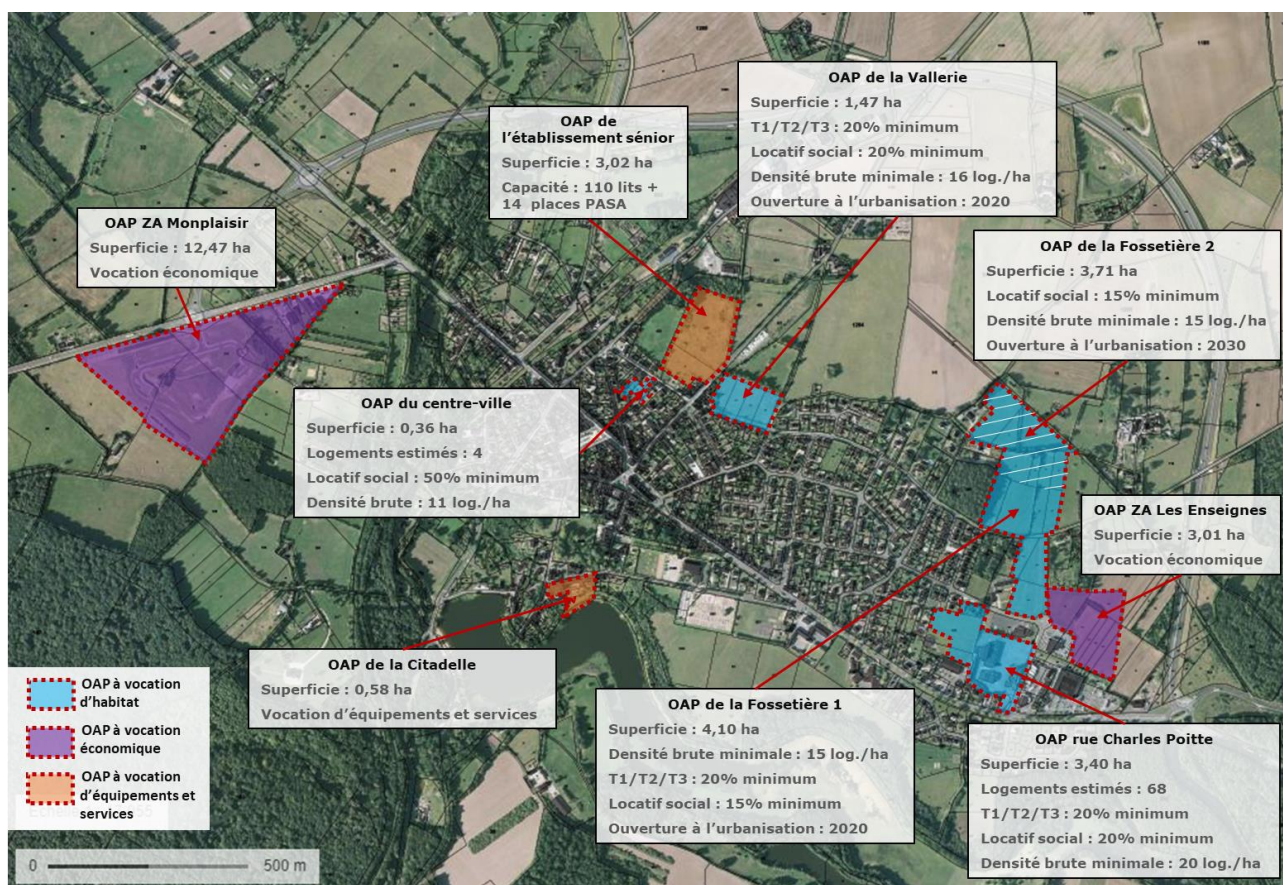
1. PRESENTATION DES SECTEURS

Des grands secteurs stratégiques pour le développement économique (OAP de la ZA Monplaisir et ZA les Enseignes), des équipements (OAP de l'établissement sénior et de la Citadelle) et résidentiel (autres OAP) de la commune ont été identifiés.

Il s'agit de secteur en densification du tissu urbain (OAP du centre-ville, de la Citadelle et rue Charles Poitte), ainsi que des secteurs en extension urbaines pour répondre aux besoins non pourvus au sein de l'enveloppe existante (OAP de la Vallerie, de l'établissement sénior et Fossetière). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour chacun de ces secteurs.

La cartographie ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



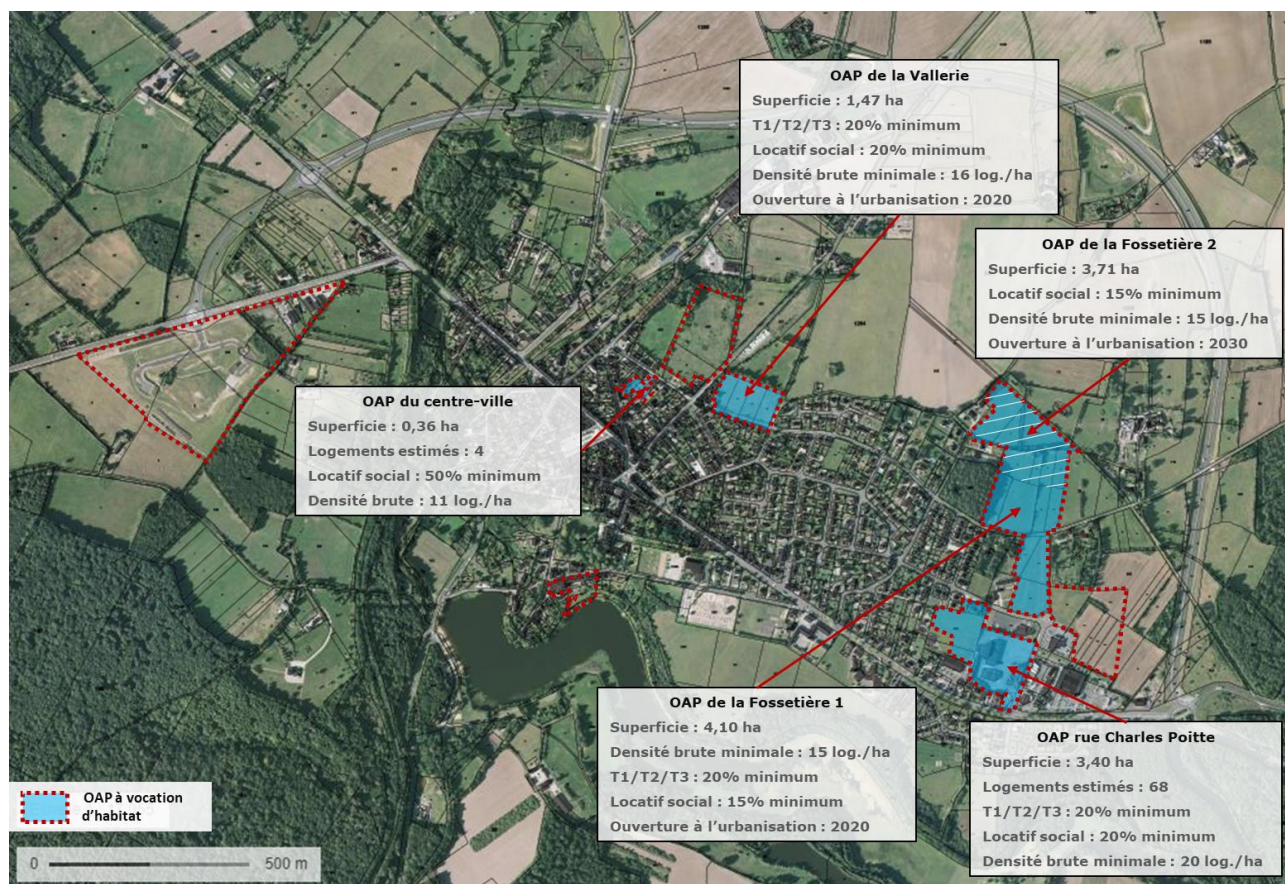
1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 4 **secteurs** :

- 2 secteurs qui permettent **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** : le secteur du **centre-ville** et le secteur **rue Charles Poitte** dont une partie est en rénovation urbaine.
- 2 secteurs en **extension urbaine** : le secteur **de la Vallerie** et le secteur **de la Fossetière**.

Sur les espaces dédiés à l'habitat, les OAP propose une densité **minimale entre 15 et 20 logements par hectare** hormis l'OAP du centre-ville dont la configuration ne permet pas d'envisager une telle densité.

Localisation des OAP dédiées à l'habitat



Le tableau sur la page suivante présente les détails des surfaces et du nombre de logements proposés par zone de projet.

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

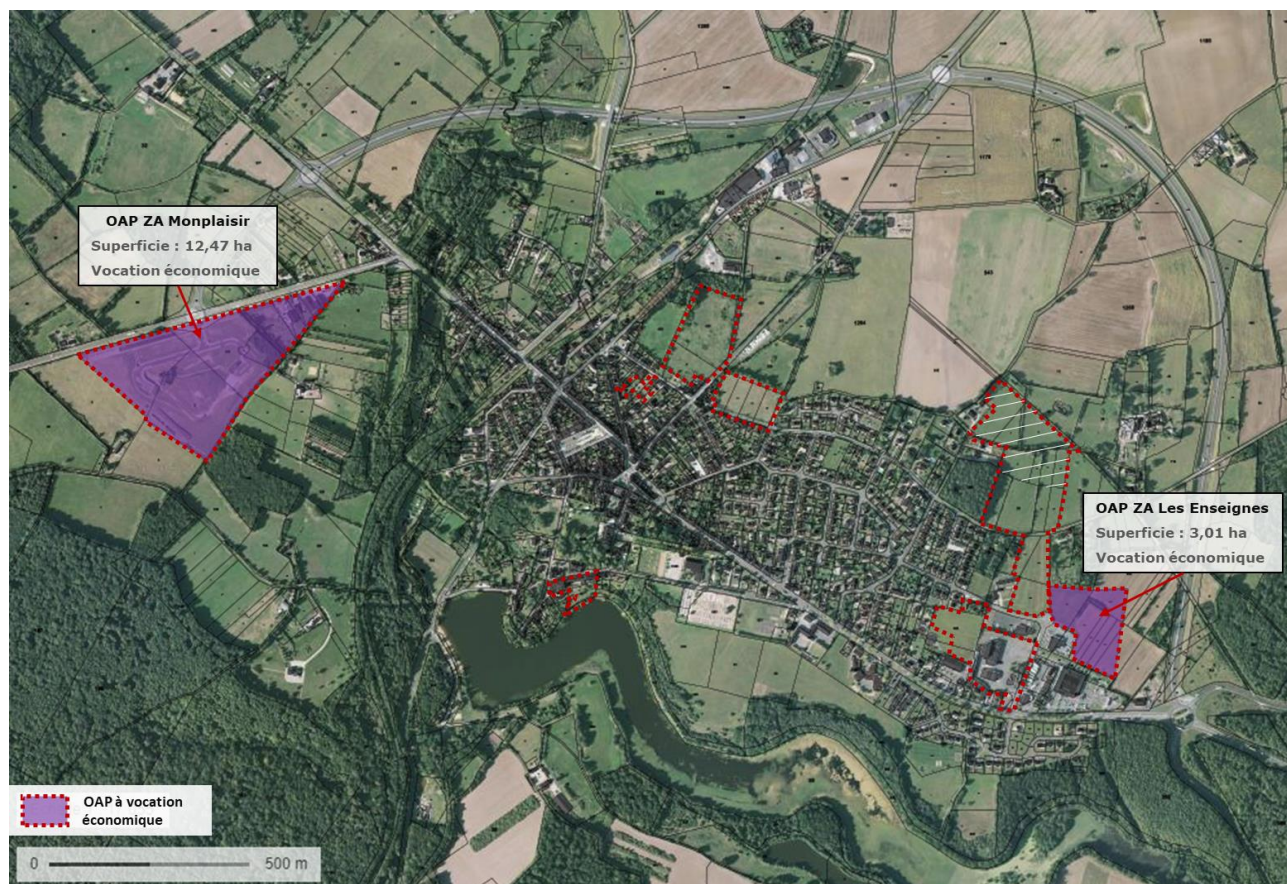
OAP	Superficie en hectare	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité brute habitat minimum (log/ha)
Secteur du Centre-ville	0,36	4	50% sur la base du nombre de logements minimum à produire	11
Secteur de la Vallerie	1,47	23	20% sur la base du nombre de logements minimum à produire	16
Secteur rue Charles Poitte	3,40	68	20% sur la base du nombre de logements minimum à produire	20
Secteur de la Fossetière	7,81	117	15% sur la base du nombre de logements minimum à produire	15
Total	13,04	212	/	/

1.2. LES OAP DEDIEES A DE L'ECONOMIE

Deux OAP permettent d'encadrer l'extension des zones d'activités de la commune :

- la zone d'activités Monplaisir ;
- la zone commerciale et artisanale Les Enseignes.

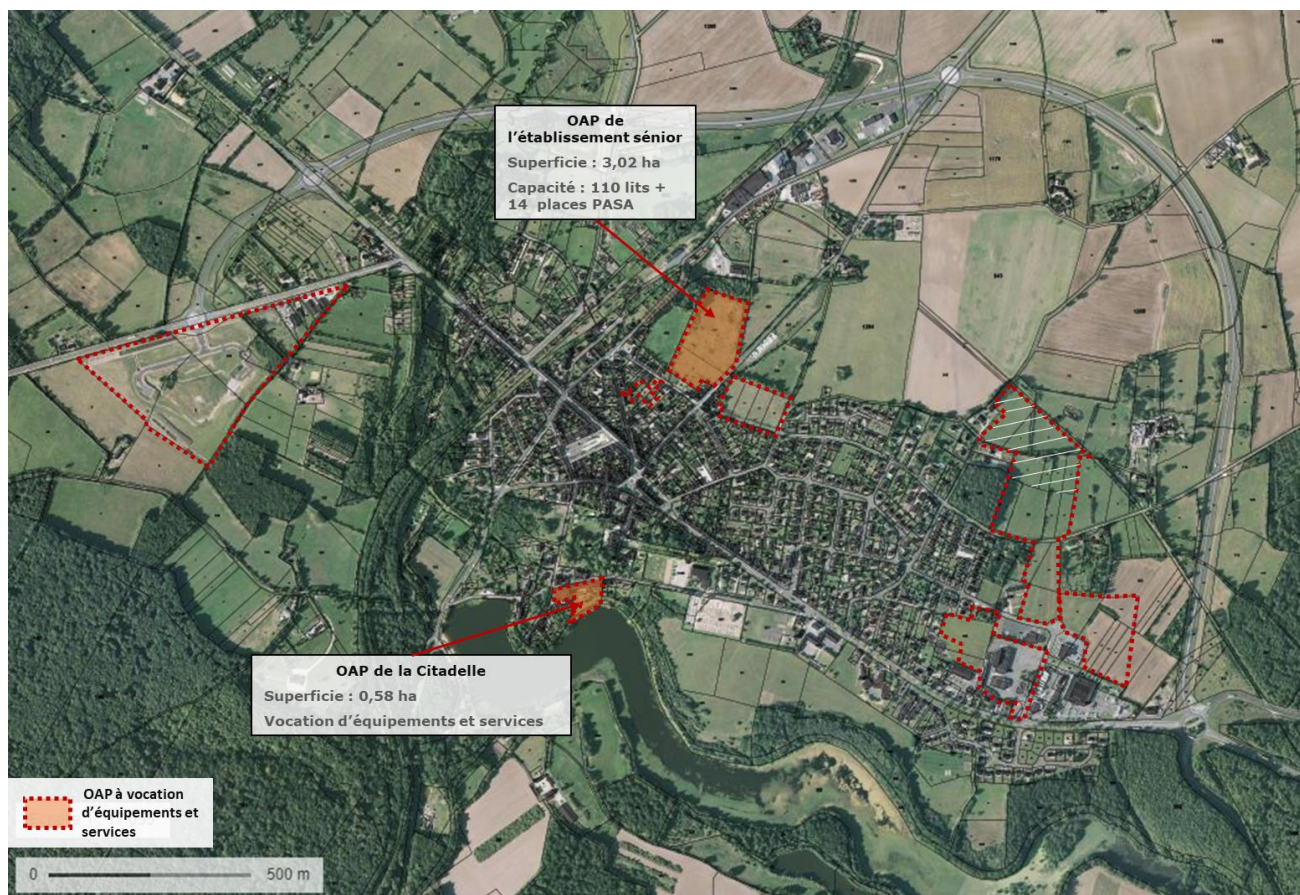
Localisation des OAP dédiées à de l'économie



1.3. LES OAP DEDIEES A DE L'EQUIPEMENT OU DU SERVICE

Deux OAP permettent d'envisager le déplacement de l'établissement sénior du sud de l'agglomération vers le nord. Ce déplacement est l'occasion pour le territoire de qualifier l'espace urbain de l'actuel implantation de l'établissement sénior et de s'assurer d'une cohérence de l'aménagement du nouveau site.

Localisation des OAP dédiées à de l'équipement et du service



1.4. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

OAP	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur du Centre-ville	4 logements	Non réglementé
Secteur de la Vallerie	23 logements	Non réglementé
Secteur rue Charles Poitte	68 logements	Non réglementé
Secteur de la Fossetière	117 logements	Réglementé
ZA Monplaisir	Activité économique	Non réglementé
ZA Les Enseignes	Activité économique	Non réglementé
Secteur de l'établissement sénior	Equipements et services	Non réglementé
Secteur de la Citadelle	Equipements et services	Non réglementé

2. LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Chiffres clés :

- 0,36 ha dédiés à l'habitat
- 4 logements minimum
- Densité minimum de 11 logements/hectare

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à une densification de jardins à proximité du centre-ville, de ces commerces et services situés place d'Armes (à moins de 150m par la rue Buon).

Localisation de l'OAP



2.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2**2.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 4 logements mitoyens minimum** sur une surface de 0,36 hectare ;
- Programmer **50% des logements en locatif social** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **11 logements par hectare**.
- Envisager une possibilité de **mixité fonctionnelle** (habitat, commerce et service).

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir un **accès piéton** à l'Ouest de l'OAP afin d'accéder à la rue menant à la place d'Armes ;
- Avoir un **accès automobile** du site via la rue du Général Foy.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

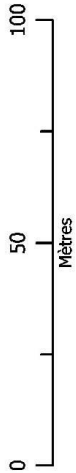
- Assurer un **traitement paysager** entre le secteur et les habitations existantes pour atténuer les nuisances sonores et visuelles ;
- Veiller à préserver des arbres présents sur le site actuel.
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présentée dans la page, qui suit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Du Centre-ville

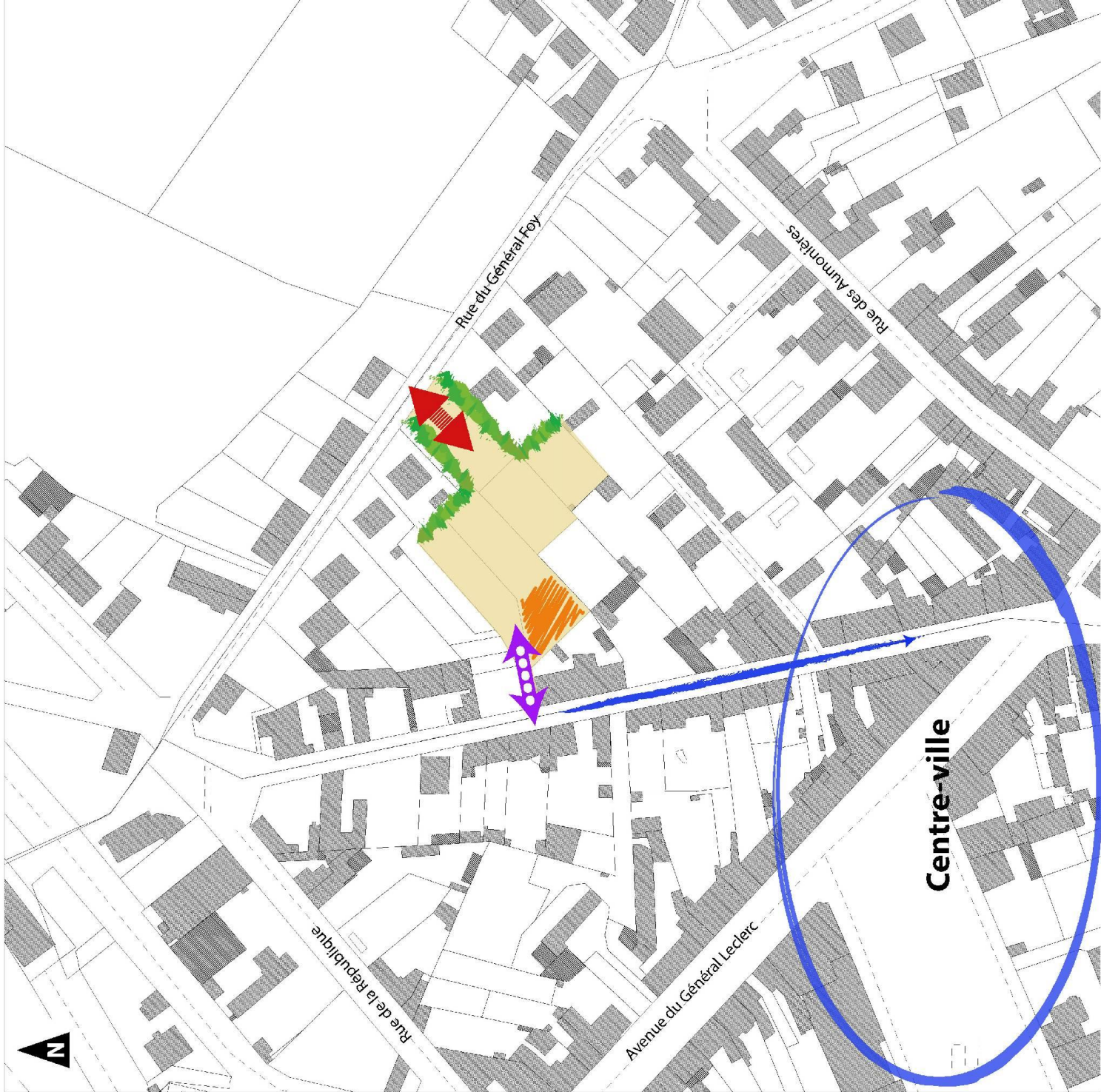
-  Périmètre de l'OAP
- Eléments existants :**
-  Conservation d'arbres présents
-  Principe de connexion piétonne vers le centre-ville
- Eléments à créer :**
-  Principe d'accès principal à créer
-  Principe de connexion piétonne à conforter
-  Traitement paysager à créer



1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddice urbanisme, 2017
Source de fond de carte : Direction Générale des Impôts - cadastre - Droits réservés, MAJ2016
Sources de données : Cadastre 2005 et 2016 - auddice urbanisme, 2017



3. LE SECTEUR RUE CHARLES POITTE

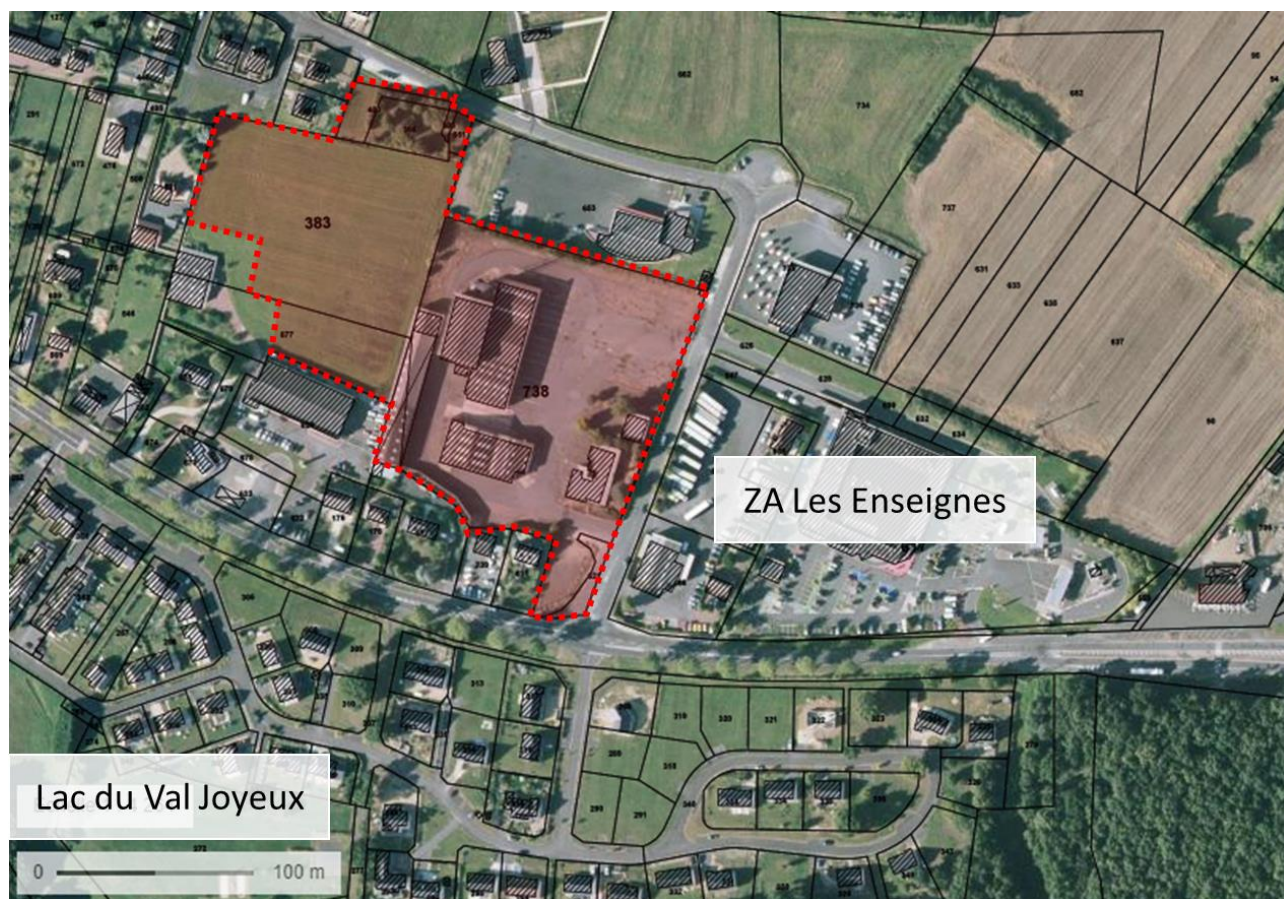
Chiffres clés :

- 3,4 ha dédiés à l'habitat
- 68 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond en partie à une friche économique et en partie à une dent creuse à l'intérieur du tissu urbain existant. Le site est à proximité immédiate des commerces et services de la zone commerciale et artisanale Les Enseignes.

Localisation de l'OAP



3.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



3.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 68 logements minimum** sur une surface de 3,4 hectares ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare**.
- Programmer **20% des logements en locatifs sociaux** ;
- Privilégier la **création de logements de type T1, T2 et T3**.
- Envisager une possibilité de **mixité fonctionnelle** (habitat, commerce et service).

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer une **connexion piétonne de qualité** vers le Lac du Val Joyeux au Sud du secteur.
- Créer deux **accès principaux** (sur la rue Charles Poitte et sur la rue Jean d'Alluye) ;
- Créer deux **accès secondaires** (sur la rue Charles Poitte et sur la rue Berlioz).

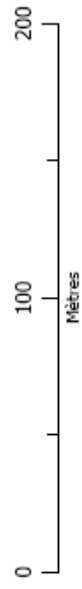
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Détruire l'ensemble des **bâtiments économiques** présents sur le site ;
- **Planter des haies** le long des limites séparatives ;
- Assurer un **traitement paysager** entre le secteur et les habitations existantes pour atténuer les nuisances sonores et visuelles ;
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

Orientation d'Aénagement et de Programmation

Rue Charles Poitte

-  Périmètre de l'OAAP
- Eléments existants :**
 -  Bâti à détruire
- Eléments à créer :**
 -  Principe d'accès principal à créer
 -  Principe d'accès secondaire à créer
 -  Principe de connexion piétonne à aménager
 -  Hale à planter
 -  Traitement paysager à créer



1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



4. LE SECTEUR RUE DE LA VALLERIE

Chiffres clés :

- 1,47 ha dédiés à l'habitat
- 23 logements minimum
- Densité minimum de 16 logements/hectare

4.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à des terrains récemment acquis par la commune suite à un échange de terres avec la commune de Couesmes. Le site est à proximité du centre-bourg et se présente comme une large dent creuse.

Localisation de l'OAP



4.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



4.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 16 logements minimum** sur une surface de 1,47 hectares ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **16 logements par hectare**.
- Programmer **20% des logements en locatifs sociaux** ;
- Privilégier la **création de logements de type T1, T2 et T3**.
- Envisager une possibilité de **mixité fonctionnelle** (habitat, commerce et service).

Mobilité et connexions urbaines

- Préserver le **cheminement piéton adjacent** ;
- Eviter la création d'accès en impasse.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Assurer un **traitement paysager** entre le secteur et les habitations existantes pour atténuer les nuisances sonores et visuelles.
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présentée dans la page, qui suit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

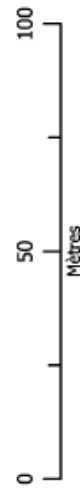
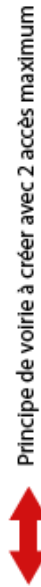
La Vallerie



Eléments existants :



Eléments à créer :



1:1 200

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



5. LE SECTEUR RUE DE LA FOSSETIERE

Chiffres clés :

- 7,81 ha dédiés à l'habitat
- 117 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à des prairies en limitant de l'agglomération. L'aménagement du site est pensé dans sa globalité afin d'assurer une intégration cohérente des aménagements entre les différentes phases d'ouverture à l'urbanisation. Le phasage d'ouverture à l'urbanisation permet notamment à la municipalité de préparer les équipements publics à l'arrivée de nouveaux habitants.



Localisation de l'OAP

5.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



5.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 117 logements minimum** sur une surface de 7,81 hectares ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **15 logements par hectare**.
- Conserver un **espace public** dédié à de l'équipement de loisirs.
- Envisager une possibilité de **mixité fonctionnelle** (habitat, commerce et service).

Mobilité et connexions urbaines

- Assurer la **continuité du cheminement piéton** existant ;
- Créer une **voie verte de 10 mètres** de large entre le cheminement piéton au nord du secteur et le carrefour rue Jean d'Alluye / rue Charles Poitte. Un aménagement paysager de cette voie sera fait pour marquer la limite entre l'espace bâti et l'espace agricole.
- Prévoir des **connexions piétonnes** entre les différents cheminements piétons et la voirie interne au secteur ;
- **Créer une voirie** en continuité de la rue Charles Poitte vers la Rue de la Fossetière pour désenclaver le secteur nord ;
- Assurer **des continuités dans la voirie en évitant les rues en impasse** notamment pour simplifier le ramassage des déchets.

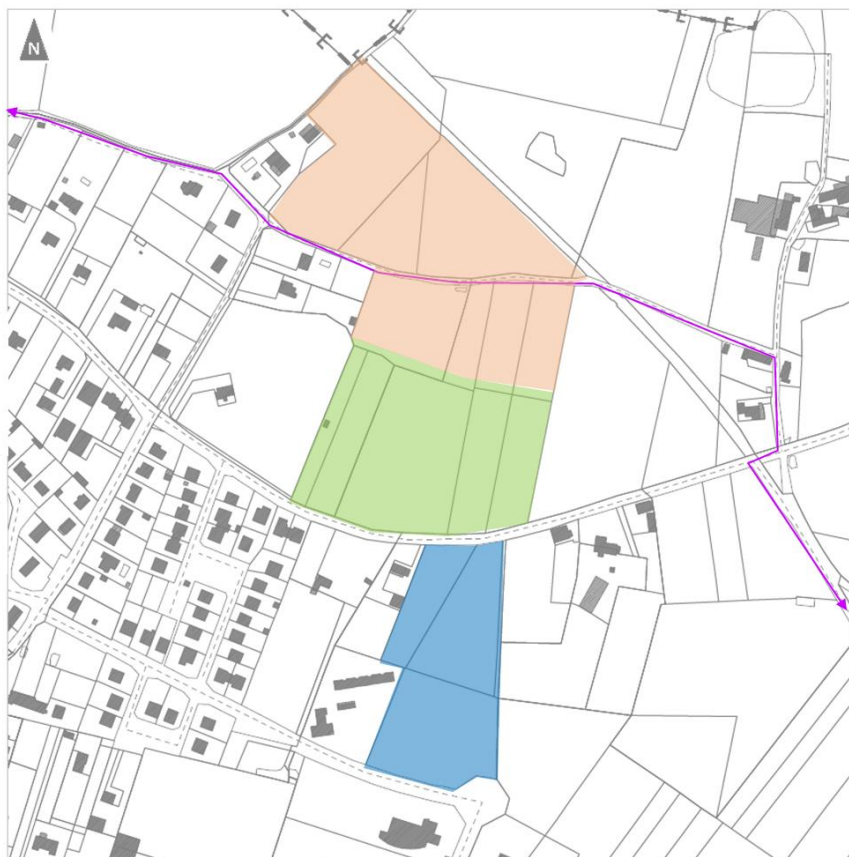
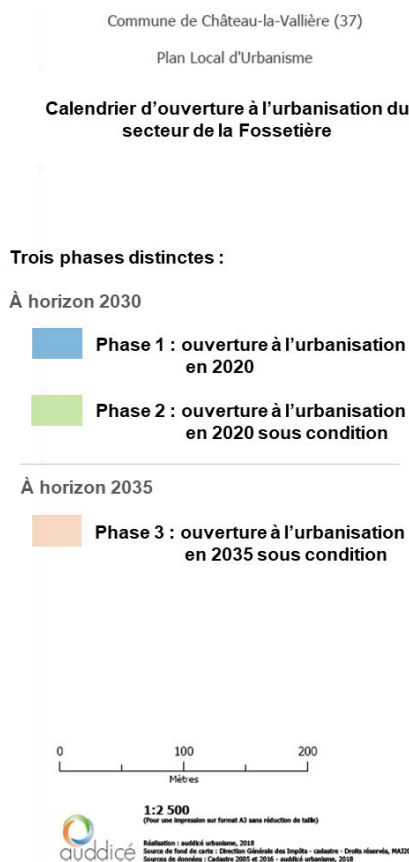
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies existantes** ;
- Prévoir des **aménagements paysagers** sur les abords du secteur ;
- **Ne pas permettre de sortie individuelle** sur la rue de la Fossetière et sur la rue Jean d'Alluye ;
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

5.4. LE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la « Fossetière » prévoit, un calendrier d'ouverture à l'urbanisation. La superficie totale de l'OAP est de 7,8 ha dont seuls 4,1 ha seront ouverts à l'urbanisation durant la période entre 2019 et fin 2029. Le schéma global à l'urbanisation doit permettre une réalisation de l'opération avec des phases distinctes (ne remettant pas en cause le schéma global d'aménagement).

Phases de l'OAP



Condition d'ouverture à l'urbanisation sur l'OAP

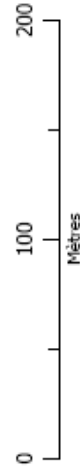
Phase de l'OAP de la Fossetière	Calendrier d'ouverture à l'urbanisation	Conditions à l'ouverture à l'urbanisation
Phase 1	2020	Sans condition
Phase 2	2020	- que les autres opérations d'ensemble présentées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévu d'ici 2030 soit réalisées pour 80% de leur surface d'emprise au sol et ; - que les terrains mobilisables et densifiables identifiés dans le gisement foncier seront occupés par des constructions à 60% de leurs emprises au sol cumulées (sera compté comme occupée l'unité foncière de la parcelle recevant la construction).
Phase 3	2030	- que les opérations d'ensemble présentées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévu d'ici 2030 soit réalisées pour 80% de leur surface d'emprise au sol et ; - que les terrains mobilisables et densifiables identifiés dans le gisement foncier seront occupés par des constructions à 80% de leurs emprises au sol cumulées (sera compté comme occupée l'unité foncière de la parcelle recevant la construction).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présentée dans la page, qui suit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Fossetière

-  Périmètre de l'OAP
- Eléments existants :**
 -  Cheminement rural à préserver
 -  Haie à conserver
- Eléments à créer :**
 -  Principe de voie verte avec un traitement paysager à créer
 -  Principe de voirie à créer
 -  Principe de connexion piétonne à créer
 -  Principe d'aménagement des espaces publics et des aires de jeux
 -  Traitement paysager à créer
 -  Sorties individuelles interdites



1:2 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



6. LE SECTEUR DE LA ZA LES ENSEIGNES

Chiffres clés :

- 3,01 ha dédiés aux commerces et à l'artisanat

6.1. LA LOCALISATION DU SITE

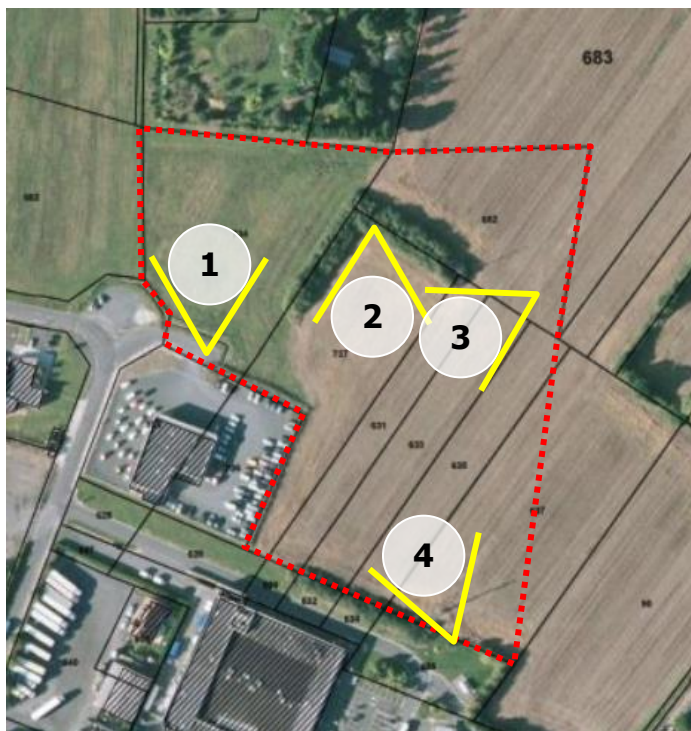
Le site retenu par les élus correspond à une extension de la zone d'activités Les Enseignes.

Localisation de l'OAP



6.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



6.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ces zones à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Permettre l'installation de **nouveaux commerces, services et artisans** ;

Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une voirie de desserte**, depuis le carrefour de la rue Jean d'Alluye avec la rue Charles Poitte.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

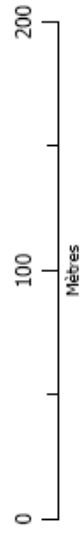
- Prévoir un **traitement paysager** sur le secteur bordant les habitations au Nord ;
- **Limiter les hauteurs à 10 mètres** (équivalent à du RdC + 2 étages) afin de limiter l'impact paysager des constructions ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présentée dans la page, qui suit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone artisanale et commerciale des Enseignes

-  Périmètre de l'OAP
- Eléments existants :**
 -  Végétation à conserver
 -  Cheminement rural à préserver
- Eléments à créer :**
 -  Principe d'accès principal
 -  Traitement paysager à créer
 -  Emplacement dédié à de l'artisanat ou du commerce



1:2 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : Direction Générale des Impôts - cadastre - Droits réservés, MAJ2016
Sources de données : Cadastre 2005 et 2016 - auddicé urbanisme, 2018



7. LE SECTEUR DE LA ZA DE MONPLAISIR

Chiffres clés :

- 12,47 ha dédiés aux commerces et industries.

7.1. LA LOCALISATION DU SITE

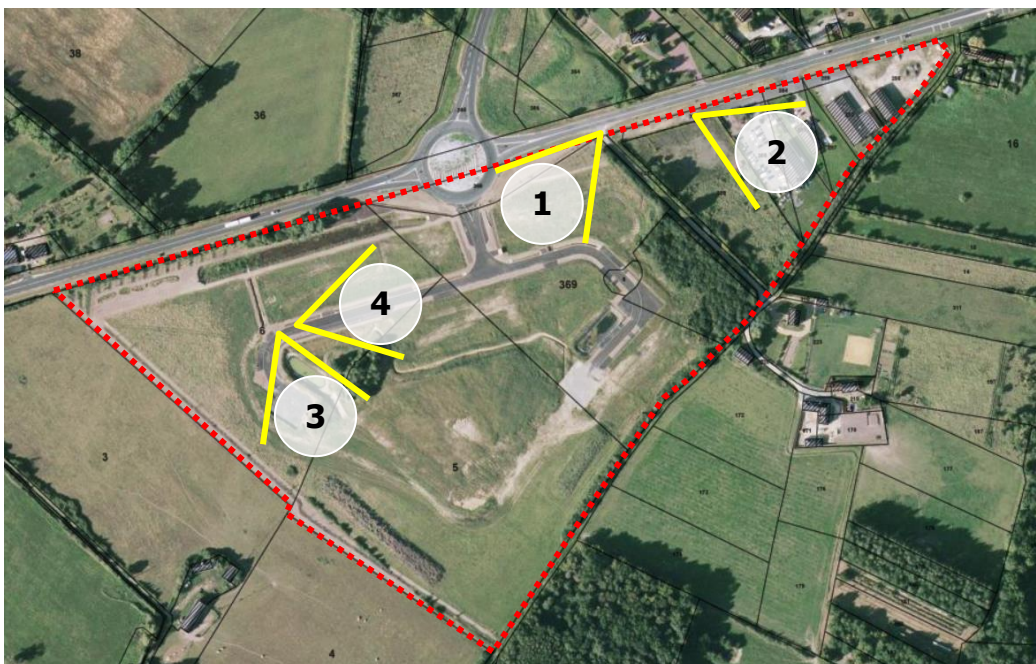
Le site retenu par les élus correspond la zone d'activités de Monplaisir située à l'entrée du territoire communal. Le PLU ne prévoit pas de nouvelle extension de la zone qui dispose encore de foncier pour l'implantation de nouvelles activités.

Localisation de l'OAP



7.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



7.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Permettre l'installation de **nouvelles entreprises et industries** ;

Mobilité et connexions urbaines

- **Boucler la voirie** de la zone d'activités ;
- **Interdire les sorties individuelles** sur la Grimauderie.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Interdire la construction de bâtiment sur **une bande de 30 mètres** depuis la RD 766 ;
- Prévoir un **traitement paysager** sur les abords Ouest et Sud du secteur ;
- Assurer une **gestion des eaux de pluie** sur le secteur ;
- Préserver les **ensembles boisés et les haies** existants.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un minimum de **3 arbres tiges pour 2 places de stationnement de poids lourds et d'un arbre tige pour 3 places de stationnement pour véhicules légers**. Les clôtures devront être doublées de haies composées d'essences locales ornementales.
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présentée dans la page, qui suit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur ZA Monplaisir

 Périmètre de l'OAP

Éléments existants :

 Voiries existantes

 Espace boisé à conserver

 Haie à conserver

 Bassin de rétention à conserver

Éléments à créer :

 Voirie à créer

 Sorties individuelles interdites sur la RD 766

 Bande de 30 m Inconstructible avec traitement paysager pouvant intégrer des aménagements permettant le traitement des eaux pluviales (bassins, noues, etc)

 Traitement paysager à créer

0 100 200
Mètres

1:3 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



8. LE SECTEUR DE L'ETABLISSEMENT SENIOR

Chiffres clés :

- 3,02 ha dédiés à l'établissement sénior et services liés.

8.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond au secteur d'implantation du nouvel établissement sénior qui se déplace du centre-ville vers le nord de l'agglomération afin d'assurer un potentiel de développement à l'établissement et d'en faciliter l'accès.

Localisation de l'OAP



8.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



8.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- N'autoriser la construction que de **l'établissement sénior** et des équipements qui y sont liés ;
- **Privilégier l'implantation de l'établissement sur la partie Sud du secteur**, le plus proche du centre de l'agglomération

Mobilité et connexions urbaines

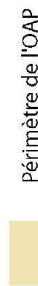
- Projeter un accès **depuis la RD 38**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Maintenir les haies** sur les abords Ouest et Nord du secteur.
- Les aménagements veilleront à limiter **l'imperméabilisation du sol** notamment sur les espaces de stationnement et autres installations en dehors de la voirie.
- Les aménagements veilleront à assurer la **récupération des eaux de pluies** par des installations adaptées.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'EHPAD



Périmètre de l'OP

Eléments existants :



Maintenir la haie existante

Eléments à créer :



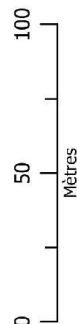
Zone d'implantation de l'EHPAD



Zone de stationnement du personnel
et d'aire de livraison avec traitement paysager



Principe d'accès principal à créer



1:1 800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : Direction Générale des Impôts - cadastre - Droits réservés, MAJ2016
Sources de données : Cadastre 2005 et 2016 - auddicé urbanisme, 2017



9. LE SECTEUR RUE DE LA CITADELLE

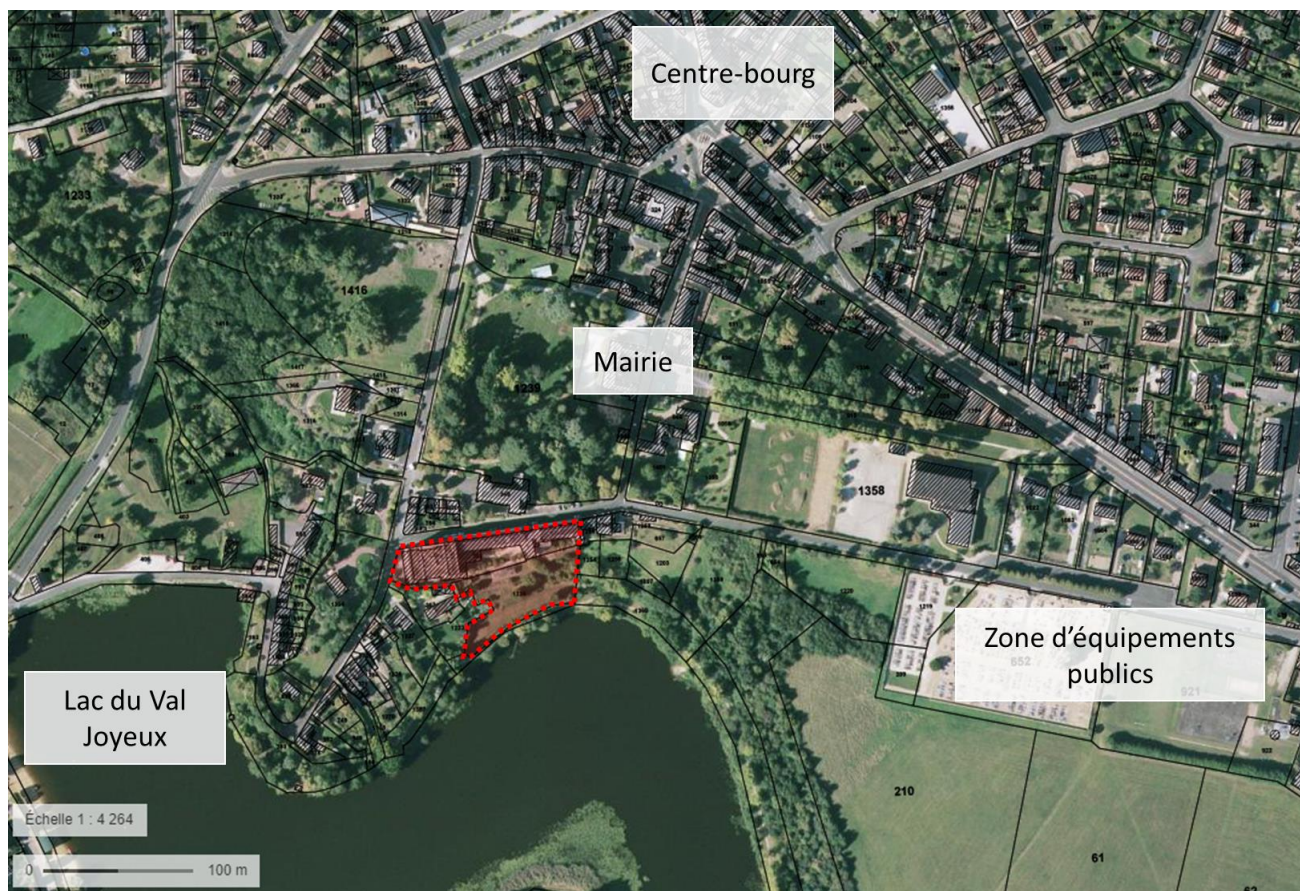
Chiffres clés :

- 0,58 ha dont seuls 0,29 ha dédiés à de l'équipement, des services ou du commerce.

9.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à l'actuel site de l'EHPAD qui projette de se déplacer au nord de l'agglomération. Le secteur se situe entre le centre-ville et le lac du Val Joyeux.

Localisation de l'OAP



9.2. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

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



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



9.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- Projeter l'installation **d'équipements, services ou commerces** sur le secteur.
- Envisager la possible **réhabilitation** des bâtiments existants ou leur possible destruction.
- Conserver la chapelle existante.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver le belvédère sur le lac du Val Joyeux ;**
- Assurer les **cônes de vues** sur l'église et sur le lac du Val Joyeux ;
- **Préserver de toute construction l'espace naturel** (en relief) entre le lac et les constructions existantes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présentée dans la page, qui suit.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Rue de la citadelle

Périmètre de l'OAP

Éléments existants :

Espace naturel à conserver

Belvédère à conserver

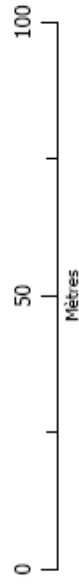
Bâtiment à réhabiliter ou à démolir

Éléments à créer :

Emplacement dédié à de l'équipement, des services et/ou des commerces en R+2 maximum

Assurer les cônes de vue sur le lac du Val Joyeux et sur l'Eglise

Conserver la chapelle



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

