

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 24/05/2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Genillé,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29/06/2018
APPROUVÉ LE : 24/05/2019

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
INTRODUCTION.....	5
1. PRESENTATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)6	
1.1. LOCALISATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	6
1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	7
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	9
2.1. OAP 1 – RUE DU 11 NOVEMBRE.....	9
2.2. OAP 2 – LA VARENNE	15
2.3. OAP 3 – RUE DU 11 NOVEMBRE	20
2.4. OAP 4 – RUE DU 11 NOVEMBRE	24
2.5. OAP 5 – RUE DES CYPRES	29
2.6. OAP 6 – RUE DE MONTRESOR	33

Préambule

Par délibération en date du **6 mars 2015**, la commune de **Genillé** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan d'Occupation des Sols** (POS) valant élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés :

- **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 ».

INTRODUCTION

Genillé est un village de 6312 hectares situé dans le **Département d'Indre et Loire**, au sein de la Région Centre-Val de Loire. Administrativement, Genillé dépend de l'arrondissement et du canton de Loches.

La **commune rurale** de Genillé a la particularité d'être située dans la **seconde couronne de l'aire urbaine de Loches**, qui constitue un des deux pôles d'appui du département avec Chinon.

Le village se situe à **11 km du centre de Loches et de Montrésor**, et à **49 km du centre de Tours**, le pôle de Tours Amboise étant le principal pôle d'emplois du département.

Le **territoire communal** est marqué par la présence de la **forêt domaniale de Loches** au Sud-Ouest, qui en recouvre une partie. Elle est complétée par d'**autres espaces boisés** dont le bois de Marolles, etc. On note également que la commune est **sillonnée par l'Indrois** et par ses nombreux affluents dont le principal est le **ruisseau de Marolles**.

Il existe aussi des **espaces agricoles** autour du village, principalement des **terres de grandes cultures**.

Le village de Genillé présente une **forme urbaine en noyau**. Il dispose d'une **centralité affirmée avec l'église, la mairie et ses commerces**.

Par la suite, le **tissu lâche** a gagné l'est, la vallée humide au sud et enfin le coteau haut situé au Nord. **Les ensembles pavillonnaires au Nord et au Sud du noyau villageois équilibrent le bourg ancien**. En revanche, le cordon linéaire de la D10 tend à rompre cet équilibre en imprimant une direction forte de l'urbanisation à l'Est.

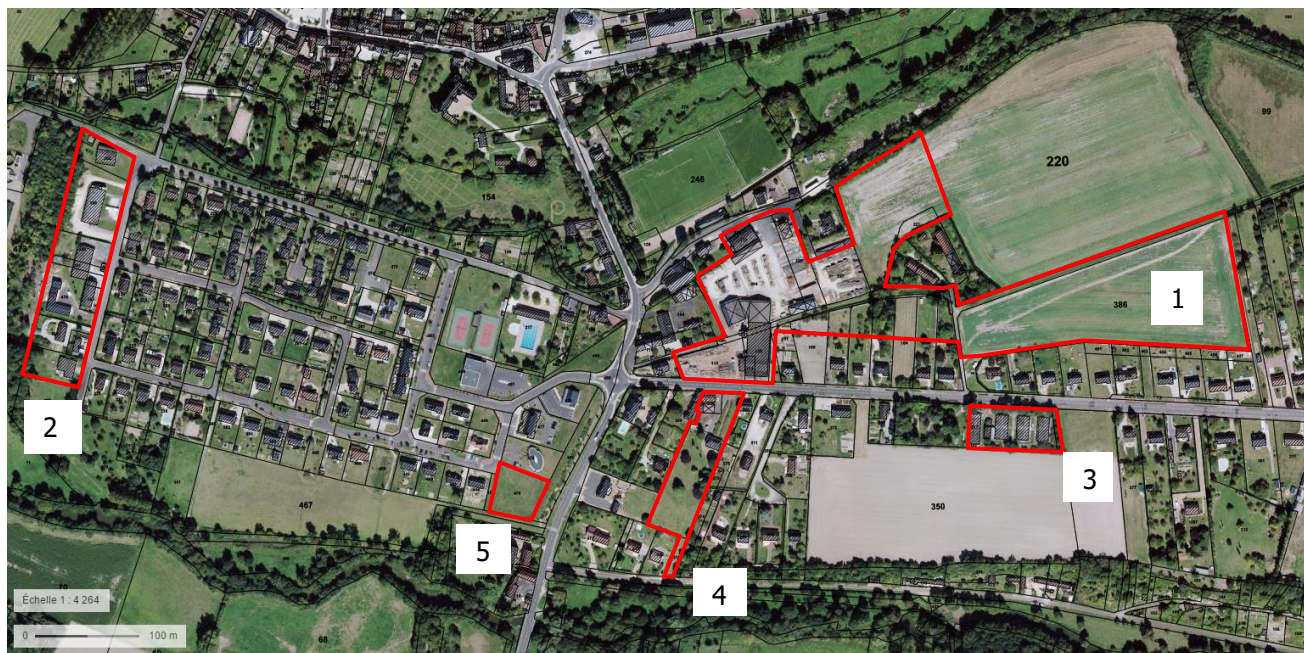


1. PRESENTATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1.1. LOCALISATION DES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet s'appuie sur six grands secteurs à enjeu pour la commune sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été rédigée. Ces sites concernent en majorité le volet habitat, sauf pour le site n°6, où une extension de la zone d'activités est programmée.

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), que comprend le Plan Local d'Urbanisme au sein de la commune de Genillé.



Localisation des 5 sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat



Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation économique

1.2. REPARTITION DES LOGEMENTS SUR LES 6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat représentent 7,5 hectares pour la construction de 157 logements, soit une densité moyenne de 20,5 logements par hectare. Celle à vocation économique représente, quant à elle, 8,8 hectares. Les estimations du projet sont résumées dans le tableau, qui suit :

N°	Type de projet	Localisation	Zonage dans le règlement graphique	Surface (en ha)	Nombre total de logements	Densité (avec prise en compte des voiries et espaces publics - environ 25% du total des surfaces) A noter que les secteurs dont la surface est inférieure à 0,6 ha ne permettent pas d'optimiser une densité urbaine. C'est pourquoi pour certains secteurs la densité n'est pas calculée, car elle est insignifiante.	Prise en compte d'une rétention foncière
1	Habitat	2 rue du 11 novembre	1AUa	5,1	120	21	Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
2	Habitat	La Varenne	1AU	1,3	26	20	Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
3	Habitat	17 rue du 11 novembre	1AU	0,3	5		Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
4	Habitat	11 rue du 11 novembre	1AU	0,6	2		Oui, il s'agit de fond de jardin, dont la surface et le positionnement apparaissent comme clé pour le développement et la densification du tissu urbain. Ainsi, une rétention de 50% a été appliquée.
5	Habitat	Rue des cyprès	1AU	0,2	4		Non, le projet n'a pas d'occupation particulière justifiant d'une quelconque rétention foncière.
Total des OAP à vocation d'habitat				7,5	157	20,5	
6	Economie	Route de Montrésor	1AUe et 1AUef	8,8			
Total des OAP à vocation économique				8,8			

En ce qui concerne la consommation foncière, sur les différentes zones de projet, le constat est le suivant :

N°	Type de projet	Localisation	Zonage dans le règlement graphique	Surface de l'OAP (en ha)	Surface déjà artificialisée de l'OAP (en ha)	Surface réellement consommée de l'OAP (en ha)
1	Habitat	2 rue du 11 novembre	1AUa	5,1	1,5	3,6
2	Habitat	La Varenne	1AU	1,3	1,3	0
3	Habitat	17 rue du 11 novembre	1AU	0,3	0,3	0
4	Habitat	11 rue du 11 novembre	1AU	0,6	-	0,6
5	Habitat	Rue des cyprès	1AU	0,2	-	0,2
Surface des OAP à vocation d'habitat (en ha)				7,5	3,1	4,4
6	Economie	Route de Montrésor	1AUe et 1AUef	8,8	-	8,8
Surface de l'OAP à vocation économique (en ha)				8,8	-	8,8

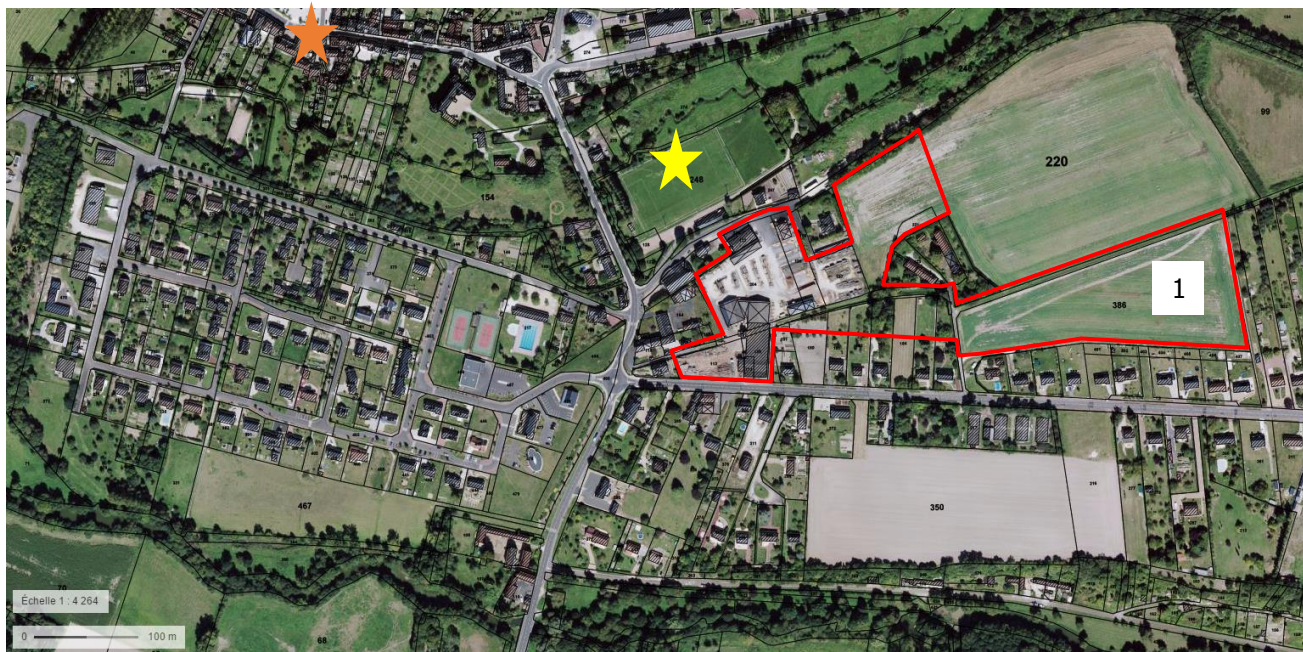
Ainsi, seulement 4,4 ha pour l'habitat et 8,8 pour l'économie sont projetées en extension. **La reprise de 3,1 ha déjà artificialisée est un des éléments clefs du projet de territoire. Il est important de noter que le déplacement des activités présentes sur les zones n°1 et n°2 est la condition nécessaire pour la réalisation de ces sites de renouvellement urbain.**

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1. OAP 1 – RUE DU 11 NOVEMBRE

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une majorité du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à proximité immédiate des équipements sportifs (étoile jaune) et se situant sur la route départementale vers Montrésor. De plus, le site se situe à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services (étoile orange), permettant ainsi une meilleure intégration de ce site important.



Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat n°1

Enfin, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un espace délaissé à proximité du bourg, de réaliser une unité paysagère dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles (21 logements/hectare), et de favoriser la mixité des générations, avec 30% de locatif imposé.

B. Le reportage photographique

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



Différentes vues sur l'OAP A

Vue n°1 :



Vue n°2 :



Vue n°3 :



Vue n°4 :



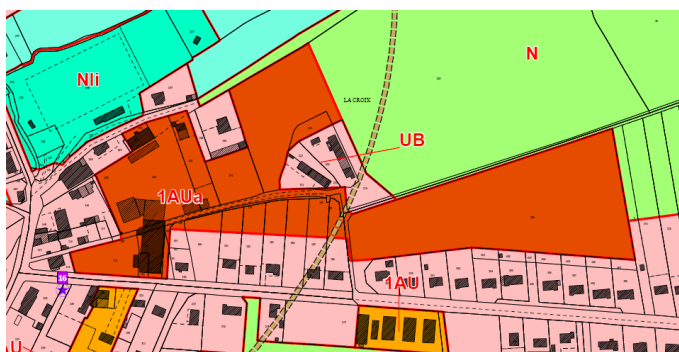
Vue n°5 :



C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 120 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après), **dont 30% de locatif au minimum** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **21 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par un corridor boisé à créer, et la création de cheminements piétons permettant de relier la nouvelle opération aux autres chemins, rejoignant les équipements par exemple, **et sa valorisation**, avec le maintien du cône de vue vers le bourg ;
- **Prévoir la possibilité d'une extension de l'OAP après 2030**, avec une ouverture prévue pour une réserve foncière.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUa sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

D. L'ouverture à l'urbanisation

La zone de projet concerne un espace de renouvellement urbain, des fonds de jardins, ainsi que des espaces naturels et agricoles.

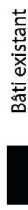


Afin de favoriser la reprise du site urbain, le calendrier suivant a été mis en place :

- Phase A : ouverture à l'urbanisation à la date d'approbation du PLU (incluant la création de l'accès depuis la route départementale) ;
- Phase B : ouverture à l'urbanisation, dès lors que 50% de la phase A est urbanisée.

Orientation d'Aménagement et de Programmation A

Éléments existants :



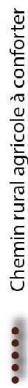
Bâti existant



Boisement existant à conforter

Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec
120 logements minimum dont 30% de locatif minimum



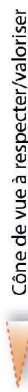
Chemin rural agricole à conforter



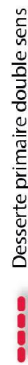
Connexion piétonne à créer/renforcer/sécuriser



Corridor boisé à créer



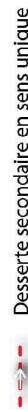
Cône de vue à respecter/valoriser



Desserte primaire double sens



Desserte primaire en sens unique



Desserte secondaire en sens unique

Reserve foncière pour extension à long terme



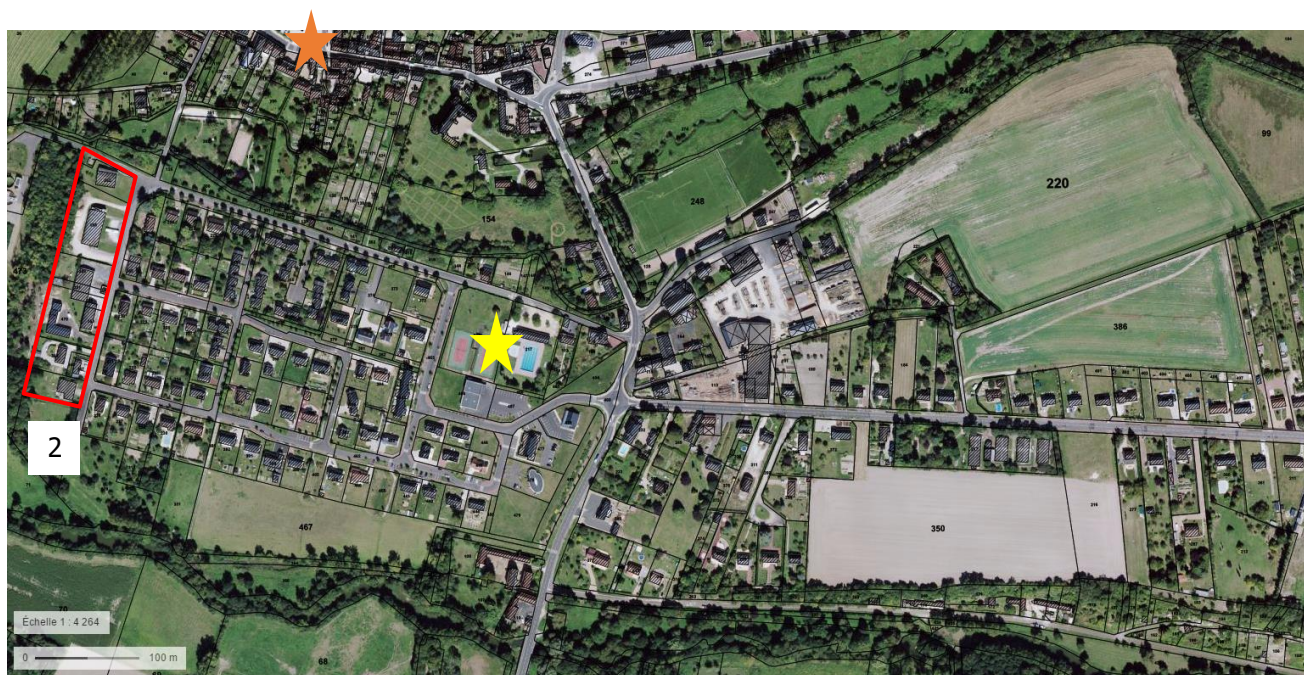
Espace public (espace vert/stationnement)



2.2. OAP 2 – LA VARENNE

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir 26 logements du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à proximité des équipements sportifs (étoile jaune). De plus, le site se situe à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services (étoile orange), permettant ainsi une meilleure intégration de ce site important.

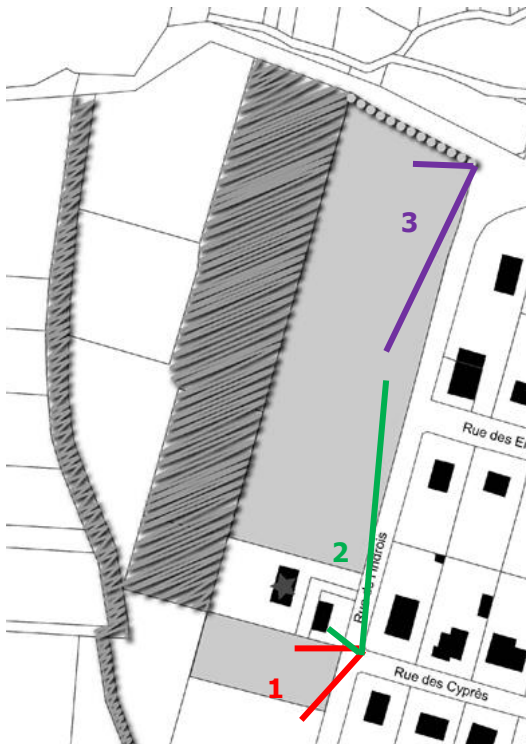


Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat n°2

Enfin, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une reconversion du site (déménagement des entreprises de la Varenne vers la zone économique) et éviter ainsi un délaissé urbain, de réaliser une unité paysagère dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles (environ 20 logements/hectare), et de favoriser la mixité des générations, avec 30% de locatif.

B. Le reportage photographique

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



Différentes vues sur l'OAP B

Vue n°1 :



Vue n°2 :



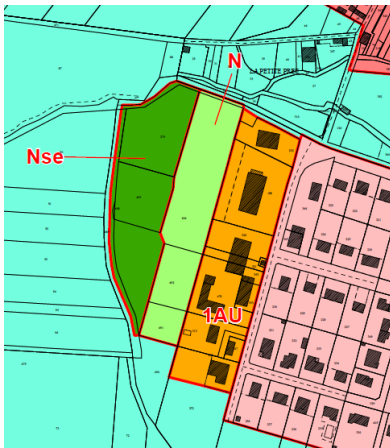
Vue n°3 :



C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 26 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases, **dont 30% de locatifs au minimum** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **20 logements par hectare** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par la création d'un écran boisé vers le ruisseau de Marolles, et en protégeant un corridor boisé afin de conserver une zone tampon avec la station d'épuration et le ruisseau de Marolles, assujetti au risque d'inondation.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

Orientation d'Aménagement et de Programmation B

Éléments existants :

 Bâti existant

 Corridor boisé à conserver

Principes d'aménagement :

 Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec
26 logements minimum dont 30% de locatif minimum. Volumétrie maximale du bâti R+1.

 Ecran boisé à créer

 Logement existant conservé

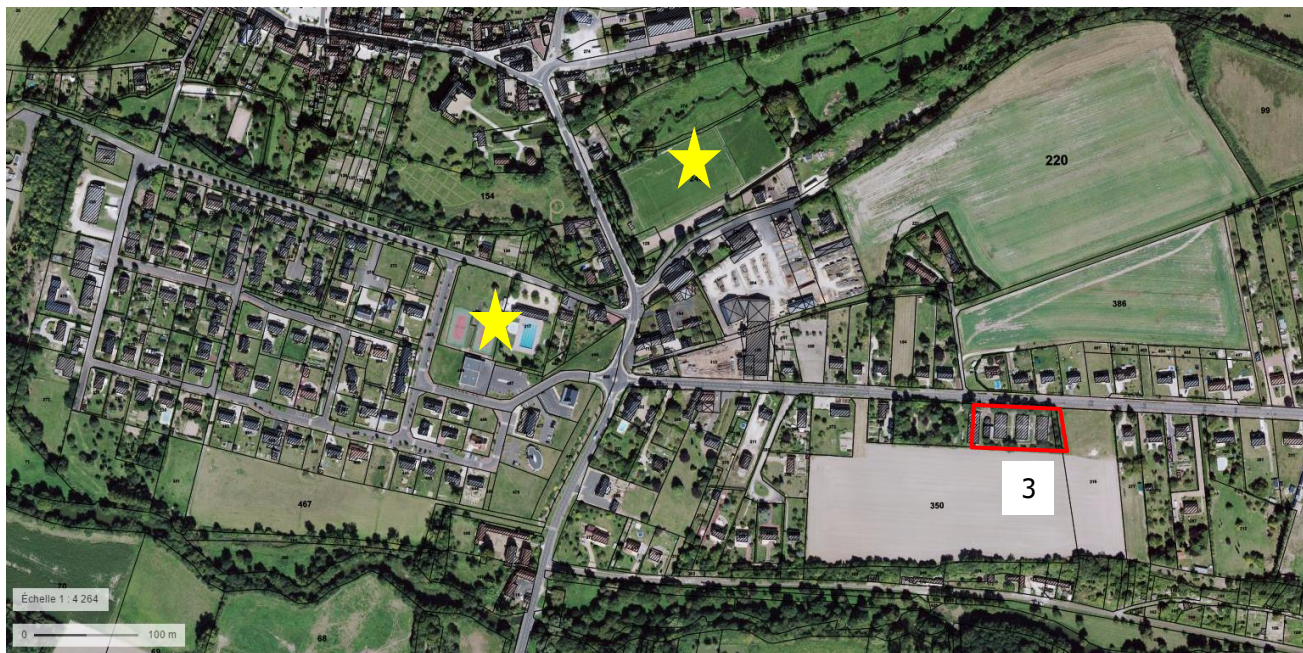
0 50 100 m



2.3. OAP 3 – RUE DU 11 NOVEMBRE

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir 5 logements du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à proximité des équipements sportifs (étoile jaune). De plus, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une réutilisation d'un espace délaissé urbain, de réaliser une unité paysagère dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles, et avec un alignement de la ligne de faitage comme dans l'environnement bâti immédiat.

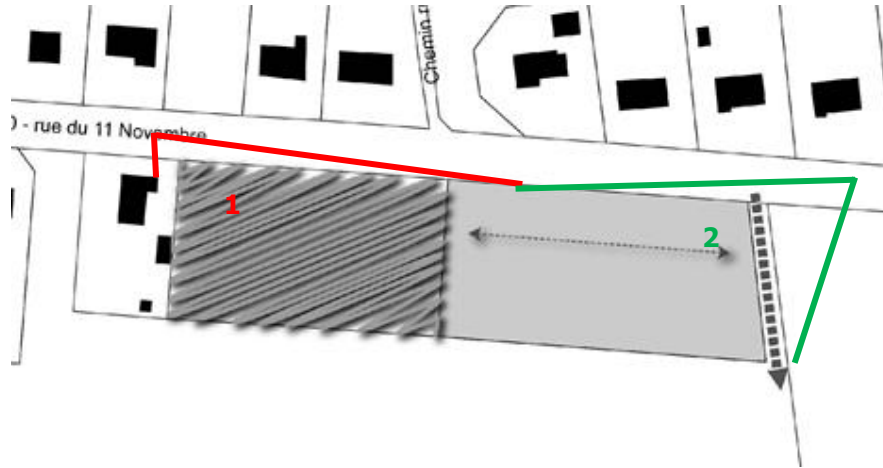


Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat n°3

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec un tissu urbain développé. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace (site de renouvellement urbain), à noter que la parcelle libre à l'est de celle-ci est en train d'accueillir de nouvelles constructions.

B. Le reportage photographique

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



Différentes vues sur l'OAP C

Vue n°1 :



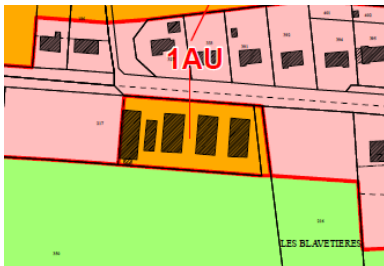
Vue n°2 :



C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

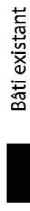
- **Créer au minimum 5 logements** sur l'emprise du site ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé, avec la reprise d'un site déjà artificialisé ;
- **Garantir la sécurité des biens et des personnes** sur la route départementale en **limitant le nombre d'accès créé à 3**. Ainsi, au moins deux sorties devront être mutualisées par les nouveaux logements ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par la préservation d'un boisement existant, et la volonté d'un alignement de la ligne de faitage afin de s'intégrer à l'environnement bâti immédiat ;
- Garder une **ouverture** vers l'arrière de la parcelle avec une réserve foncière en vue d'une **future opération d'ensemble**, permettant ainsi d'utiliser cet espace agricole enclavé et de densifier le centre-bourg.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

Orientation d'Aménagement et de Programmation C

Éléments existants :



Bâti existant

Boisement existant à conserver



Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec
5 logements minimum



Reserve foncière en vue d'une future opération
d'ensemble



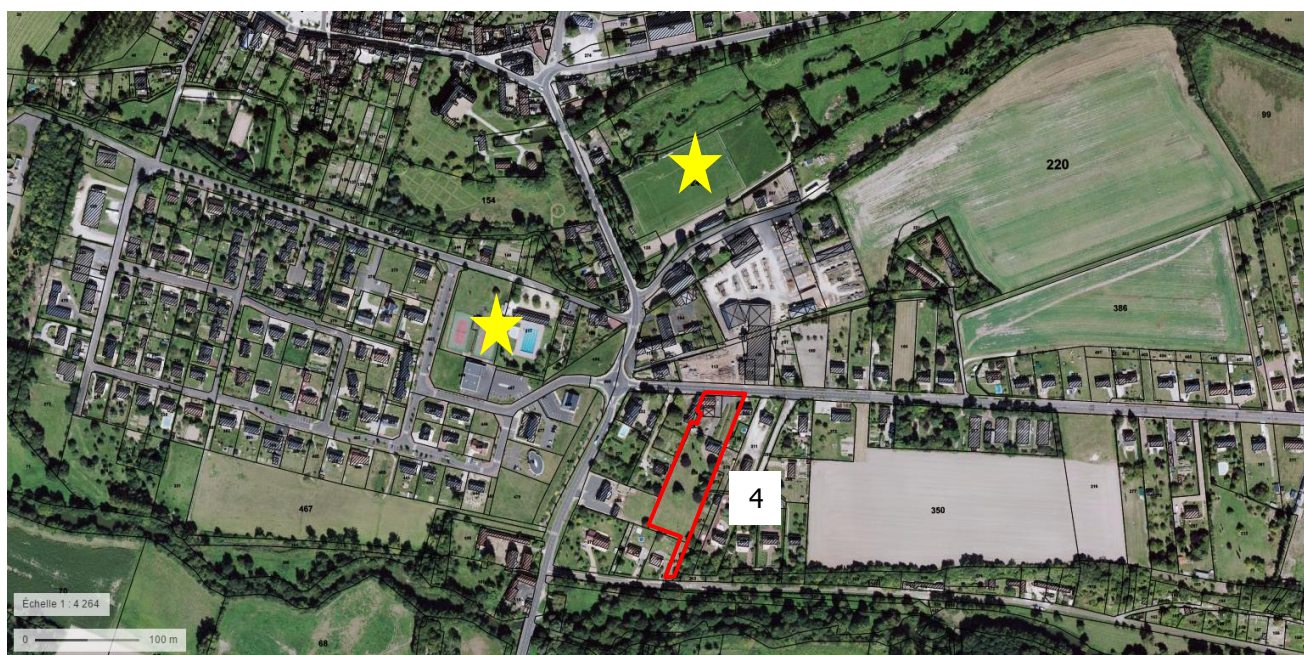
Alignement de la ligne de faîtage



2.4. OAP 4 – RUE DU 11 NOVEMBRE

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir 2 logements du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à proximité des équipements sportifs (étoile jaune). De plus, l'urbanisation de ce site permettra de densifier cette parcelle présente dans le tissu bâti urbain. Au vu de la morphologie de cette dernière, les élus ont souhaité réaliser une OAP afin d'anticiper le devenir de cette parcelle clé de la densification du bourg. Enfin, cette opération se situe le long de la départementale permettant d'accéder à Montrésor, ce qui lui concède une localisation importante.

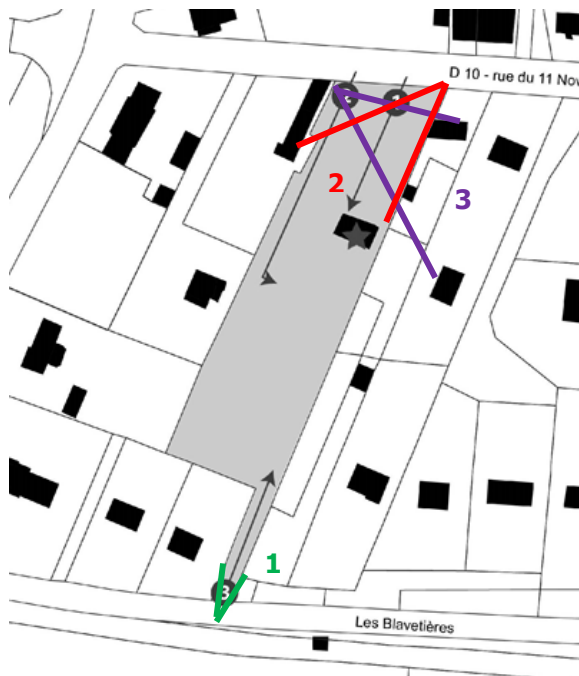


Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat n°4

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec un tissu urbain développé. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace densifiable.

B. Le reportage photographique

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



Différentes vues sur l'OAP D

Vue n°1 :



Vue n°2 :



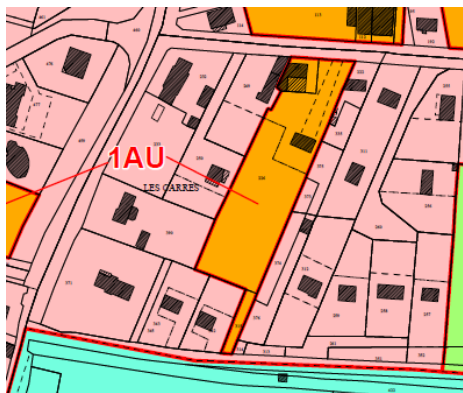
Vue n°3 :



C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 2 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après), avec la possibilité d'en créer jusqu'à 3 ;
- **Autoriser seulement la création de 2 accès maximum** aux parcelles concernées, (dont seulement une sur la route départementale 10) et ainsi ne pas assurer une sécurité optimum des usagers. L'accès existant de l'habitation est maintenu ;
- Garantir l'accès individuel à chaque nouveau logement, permettant de s'intégrer au mieux à la morphologie des autres parcelles à proximité immédiate, et préservant l'intimité des nouveaux arrivants.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

Le tableau présentant les différentes zones et leurs surfaces précise que sur cette emprise devrait afficher 1 logement pris en compte, car il s'agit d'un terrain densifiable. Cependant, les élus ont souhaité projeter à minima 2 logements, afin d'anticiper la création en rideau d'un second logement.

Orientation d'Aménagement et de Programmation D

Éléments existants :

Bâti existant

Principes d'aménagement :

Emprise de l'OAP à vocation d'habitat avec
2 logements minimum

Logement existant conservé

Accès au logement 1 existant

Accès au logement 2 projeté

Accès au logement 3 projeté

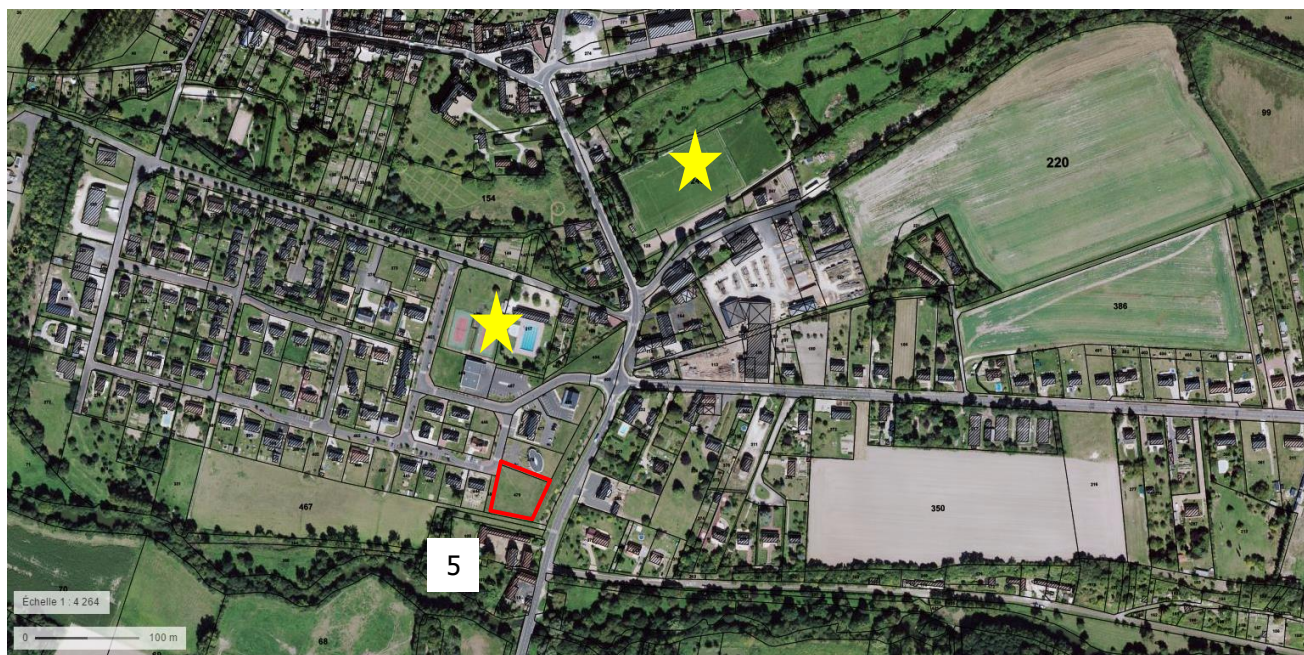
0 50 100 m



2.5. OAP 5 – RUE DES CYPRES

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir 4 logements du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à proximité des équipements sportifs (étoile jaune). De plus, l'urbanisation de ce site permettra de densifier cette parcelle, qui est un délaissé urbain, présente dans le tissu bâti urbain. Au vu de la morphologie de cette dernière, les élus ont souhaité réaliser une OAP afin d'anticiper le devenir de cette parcelle clé de la densification du bourg.

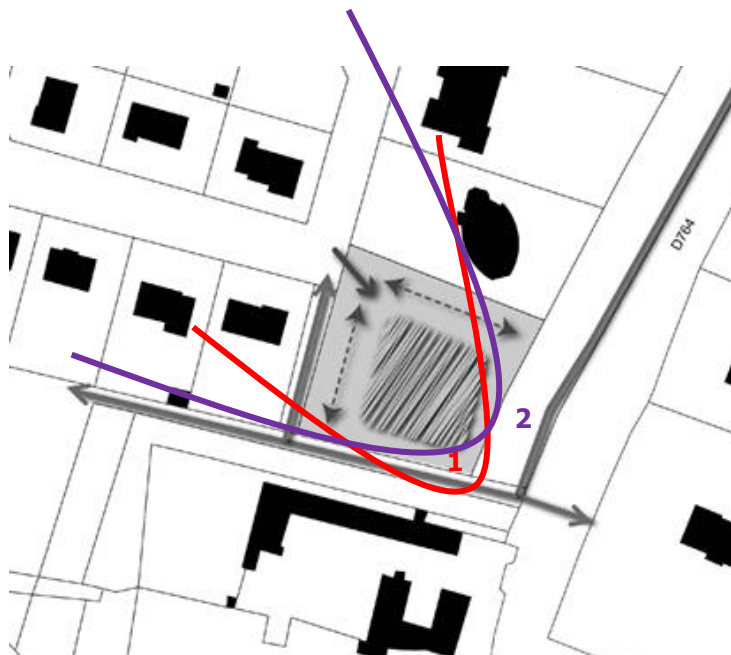


Localisation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat n°5

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec un lotissement à proximité immédiate de la parcelle. L'objectif de cette OAP est de répondre à un besoin de logements tout en préservant l'activité agricole en place en densifiant cet espace.

B. Le reportage photographique

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



Différentes vues sur l'OAP E

Vue n°1 :



Vue n°2 :



C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

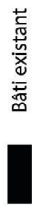
- **Créer au minimum 4 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **19 logements par hectare** et une **mitoyenneté par lot de deux logements** imposés ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site** par un principe d'alignement des façades vers le centre du lotissement, permettant de garantir une intimité pour les espaces verts des logements.



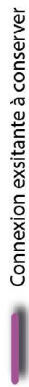
Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

Orientation d'Aménagement et de Programmation E

Éléments existants :



Bâti existant



Connexion existante à conserver

Principes d'aménagement :



Emprise de l'OAP à vocation principale d'habitat avec
**4 logements minimum (mitoyens par lot de deux
logements)**



Accès unique (entrée/sortie)



Principe d'implantation du bâtiment de plain-pied



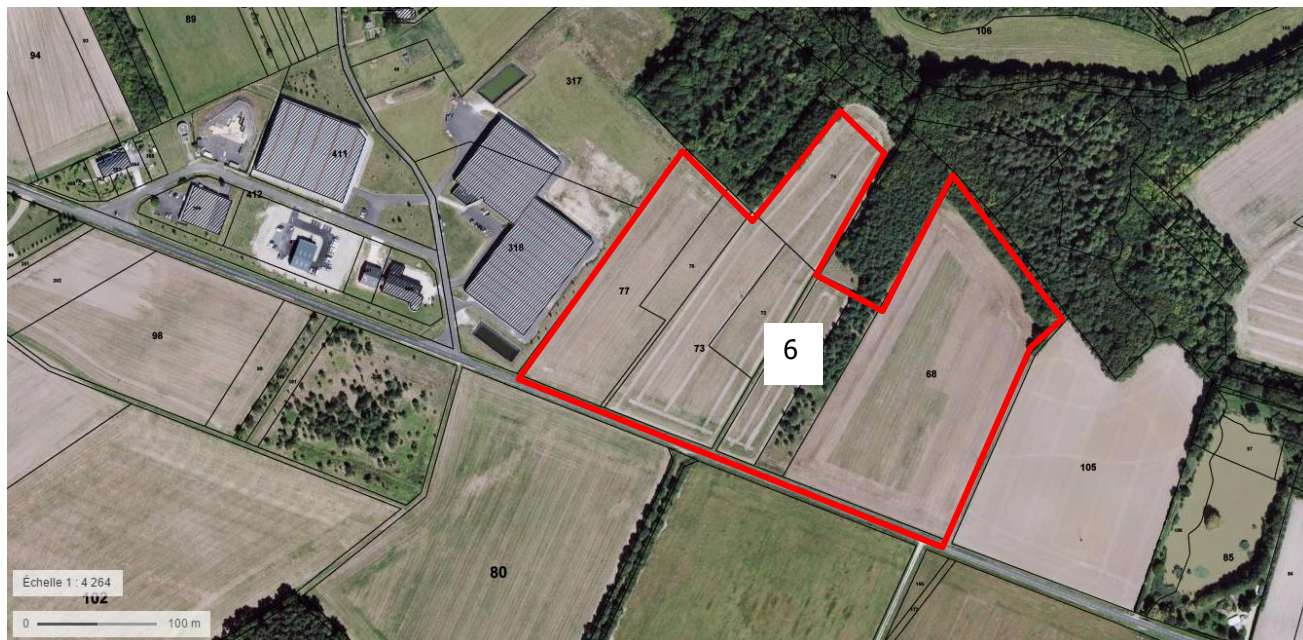
Espace vert (privé/privatif) et stationnement possible



2.6. OAP 6 – RUE DE MONTRESOR

A. La localisation du site

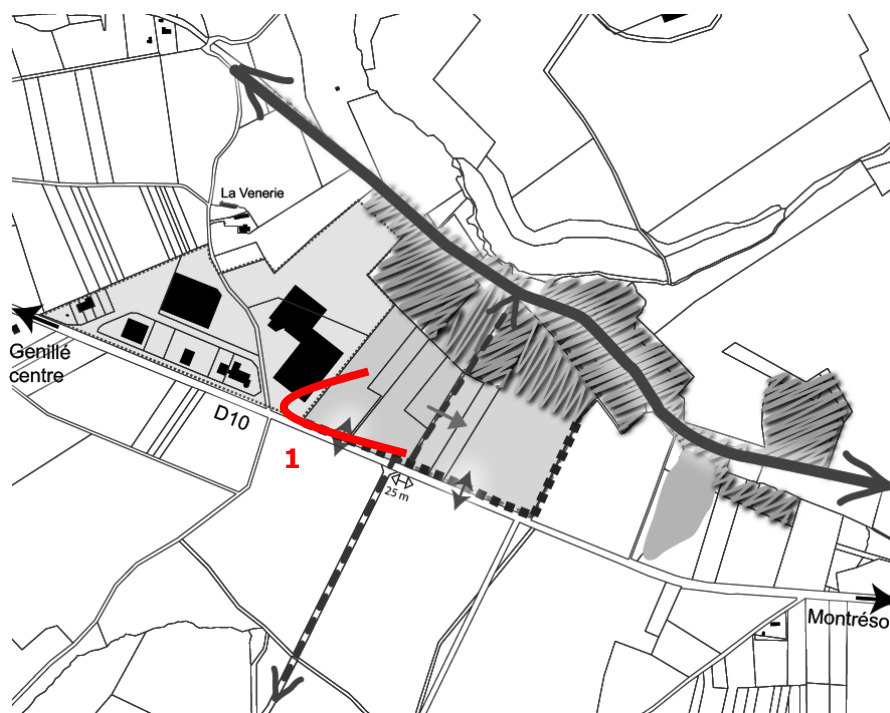
Le site retenu permettrait d'accueillir l'extension de la zone d'activités existante. Cette dernière se situe le long de la route de Montrésor, le long de la départementale, lui permettant un accès facilité.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation économique

B. Le reportage photographique

La photographie ci-dessous permet de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



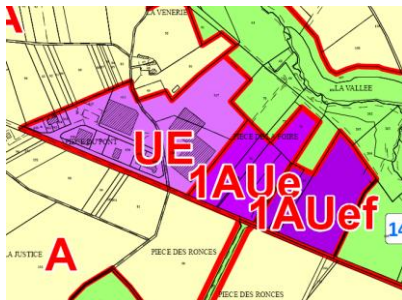
Vue n°1 :



C. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Garantir l'intégration paysagère du site**, avec la création d'aménagement paysager pour qualifier l'entrée de ville renforcée par un écran boisé ;
- **Intégrer l'enjeu de la faune/flore**, en affirmant la création d'un corridor écologique de 25 mètres de largeur (prairie fleurie et / ou haie arbustive ou arborescente composée d'essences locales), avec un passage libre (sans clôture) de 5 mètres afin de favoriser la mobilité de la faune terrestre ;
- **Gérer durablement les eaux** par la création d'un espace alternatif dédié à la gestion des eaux pluviales à proximité immédiate du corridor à affirmer, afin de créer une zone tampon de rencontres et d'échanges
- **Garantir la sécurité des utilisateurs**, avec la possibilité de créer deux entrées/sorties au maximum sur la route départementale pour chacune des phases.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUe et une autre, 1AUef sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

D. L'ouverture à l'urbanisation des deux zones

Les zones 1AUe et 1AUef correspondent à des extensions de la zone d'activités intercommunale existante. L'OAP a été dessinée sur deux zones différentes afin d'intégrer un calendrier à l'ouverture à l'urbanisation et un aménagement commun de ces deux zones. Ainsi, les élus ont défini que :

- **Pour que la zone 1AUef puisse être ouverte à l'urbanisation pour des artisans et des entreprises, la zone 1AUe devra affichée un taux de remplissage de 75 % ;**

OU

- **L'ouverture de la zone 1AUef sera possible avant la réalisation de ce taux dans le cas, où la scierie s'implanterait sur le foncier (sans restriction de taux de remplissage de la zone 1AUe).**

Orientation d'Aménagement et de Programmation F

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Emprise de la zone d'activités existante
-  Surface en eau à préserver

Principes d'aménagement généraux :

-  Emprise dédiée à la gestion alternative des eaux pluviales
-  Corridor écologique à affirmer (perméabilité écologique : espaces non clôturés et/ou corridors boisés)
-  Corridor écologique existant à conforter
-  Aménagement paysager pour qualifier l'entrée de ville

Principes d'aménagement de la phase 1 :

-  Emprise de la phase 1 de l'OAP
-  Deux entrées/sorties à créer (maximum autorisé)

Principes d'aménagement de la phase 2 :

-  Emprise de la phase 2 de l'OAP
-  Accès vers la phase 2

0 50 250 m

