



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de  
**RESTIGNE**  
Département d'Indre et Loire

## 3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du

18 NOVEMBRE 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du

19 OCTOBRE 2020

3

urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 [urbago@sfr.fr](mailto:urbago@sfr.fr)



SOMMAIRE :

Avant propos	Page 3
Quelques principes en préambule	Page 6
1- Une OAP écrite pour toutes les dents creuses	Page 8
2- Les OAP graphiques sur les zones AU	Page 11
3- Une OAP sur l'îlot de restructuration du cœur de bourg	Page 17
4- Une OAP sur la ZAE de Benais Restigné	Page 18
5- Une OAP sur l'entrée nord du bourg	Page 21

**Avant-propos**

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est complété par des orientations d'aménagement, tel que prévu comme indiqué ci-dessous.*

**Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**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.

**Article L 151-46 du Code de l'Urbanisme :**

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

**Article L 151-47 du Code de l'Urbanisme :**

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

*Alerte quant à l'Interprétation des OAP*

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié

*Quelques principes communs applicables à toutes les OAP en préambule*

**Globalement les principes suivants sont proposés pour l'ensemble des OAP :**

**1° Les accès:** les accès sur les grands axes routiers sont à éviter, les accès à créer devront présenter toutes les conditions de sécurité. Les accès directs depuis les axes routiers sont autorisés sur certaines OAP dans la mesure où elles n'entraînent pas de risque routier supplémentaire et où la configuration du site s'y prête. De façon générale, les accès groupés seront préférés (au minimum par 2).

**2° Le stationnement:** il devra être réalisé sur les parcelles privées pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation. Des opérations mixtes à vocation commerciale, ou de services, pourront programmer des aires de stationnement public sur le domaine public.

**3° La desserte des terrains par les voies et réseaux.**

Pour les opérations d'aménagement, mais aussi les constructions ponctuelles, les conditions de desserte des terrains par les réseaux et voiries devront être analysées. L'extension des réseaux souples de desserte des futurs habitats et opérations doit s'opérer en souterrain.

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée pour toute nouvelle construction avec obligation d'une gestion à la parcelle ou à défaut une gestion collective. Dans ce cas, la gestion à l'air libre sera préférée quand cela est possible.

**4° La préservation des boisements, haies et arbres d'intérêt :** globalement les arbres et boisements indiqués sur les OAP seront à préserver au mieux selon leur état sanitaire et leur emplacement. En cas d'impossibilité de les conserver pour des raisons techniques, sanitaires ou fonctionnelles, ils devront être remplacés par des plantations à l'échelle de projet, avec des essences diversifiées adaptées aux conditions locales.

**5° L'implantation des constructions :** les principes de création de « façade sur rue », « front sur rue » et/ou de « continuité visuelle sur rue » seront recherchés dans l'ensemble des OAP sur les rues et axes principaux. Cette configuration pourra se traduire par plusieurs dispositifs : l'implantation en façade sur rue du bâti, leur mise en scène, l'implantation en pignon « ouvert » sur rue, le registre varié des clôtures, l'implantation des annexes et garages à l'alignement ou proche de ce dernier afin de maintenir la continuité visuelle sur rue, etc.

**6° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;**  
Les opérations visant au renouvellement urbain, à l'extension urbaine ou à toute construction, devront veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement qu'il soit urbain ou paysager. Les architectures devront être cohérentes avec l'existant (aspect, style, hauteur, gabarit...). Les aménagements devront se faire en tenant compte de la qualité paysagère des sites – végétation, topographie, co-visibilités, intimité des jardins, etc.  
De façon générale, la mise en place d'une transition paysagère végétalisée ou un recul minimum devra être intégré entre les futures constructions et les zones de culture en vigne.

**7° La mixité fonctionnelle et sociale ;**  
Les nouvelles constructions, principalement sur le secteur de restructuration du centre bourg, sont à destination mixte, -habitation mais aussi commerces, services, et équipements.  
Les autres secteurs sont à vocation principale d'habitat, en recherchant une mixité urbaine dans les formes bâties – individuelles, groupées.

**8° La qualité environnementale et la prévention des risques ;**  
La qualité environnementale des sites devra être recherchée. Les opérations devront respecter l'environnement dans lequel elles s'insèrent et chercher sa valorisation. Les opérations devront tenir compte des risques et sensibilités connus – zones humides, périmètres de captage d'eau potable, retrait et gonflement des argiles, zone inondable, présence de cavités, etc.

Il y a obligation de concerter GRT gaz pour tout projet d'aménagement ou de construction, susceptible de porter atteinte à un ouvrage de transport ou distribution de gaz transversant le territoire.

**9° Les objectifs énergétiques**  
Dans le respect de la réglementation applicable, privilégier des formes bâties compactes, d'orientation Nord-Sud avec espace intime au Sud, tout en portant une attention aux ombres portées.

# 1- Une OAP écrite pour toutes les dents creuses

*Cette OAP concerne les dents creuses recensées à l'échelle du territoire. L'objectif principal de cette OAP est de permettre une densification à minima sur les dents creuses recensées dans ces secteurs en appliquant une densité moyenne sur les parcelles de 1000m<sup>2</sup>.*

Thème abordé	Développement
Programmation urbaine	Soit une densité à mettre en œuvre : environ 10/12 logements minimum par hectare
Accessibilité et déplacement	Accès direct sur voirie existante autorisé sous condition de bonne visibilité et de ne pas engendrer de dangerosité routière supplémentaire.
Organisation urbaine	<p>Au vu de la morphologie de la quasi-totalité des dents creuses, à savoir un parcellaire linéaire exposé sur rue, il est demandé qu'une façade urbaine et/ou architecturale sur la rue soit mise en scène au travers des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- exposition de la façade principale ou pignon sur la rue – avec ouvertures, modénatures – notamment pour favoriser une exposition nord/sud de la construction similaire aux orientations des longères environnantes</li> <li>- et/ou registre de clôture établissant un dialogue avec la rue - limitation des hauteurs, ouverture visuelle de la rue vers le bâti,</li> <li>- Jeu d'exposition des annexes, abris entrant dans la composition de l'ensemble bâti,</li> <li>- Etc.</li> </ul> <p>Il doit être privilégié une implantation à l'alignement sur rue du bâtiment principal en façade ou en pignon</p> <p>En fonction de l'orientation solaire le bâtiment peut adopter un recul plus important par rapport à l'alignement afin de parvenir à une optimisation solaire passive si et seulement si un minimum d'éléments sont implantés à l'alignement afin d'assurer la continuité visuelle sur rue – annexes, garage, mur de clôture, etc.</p>
Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de nécessité de renforcement des réseaux sur domaine privé, leur mise en œuvre devra être réalisée par les porteurs de projet en conformité avec les pratiques techniques de la commune</li> <li>- La gestion des eaux pluviales doit obligatoirement être mise en œuvre sur la parcelle du projet en rapport avec la surface imperméabilisée (volume à stocker). Le mode de stockage des eaux pluviales avant rejet à l'exutoire doit s'adapter au mieux au projet et aux caractères paysagers, environnementaux et urbains du site.</li> </ul>



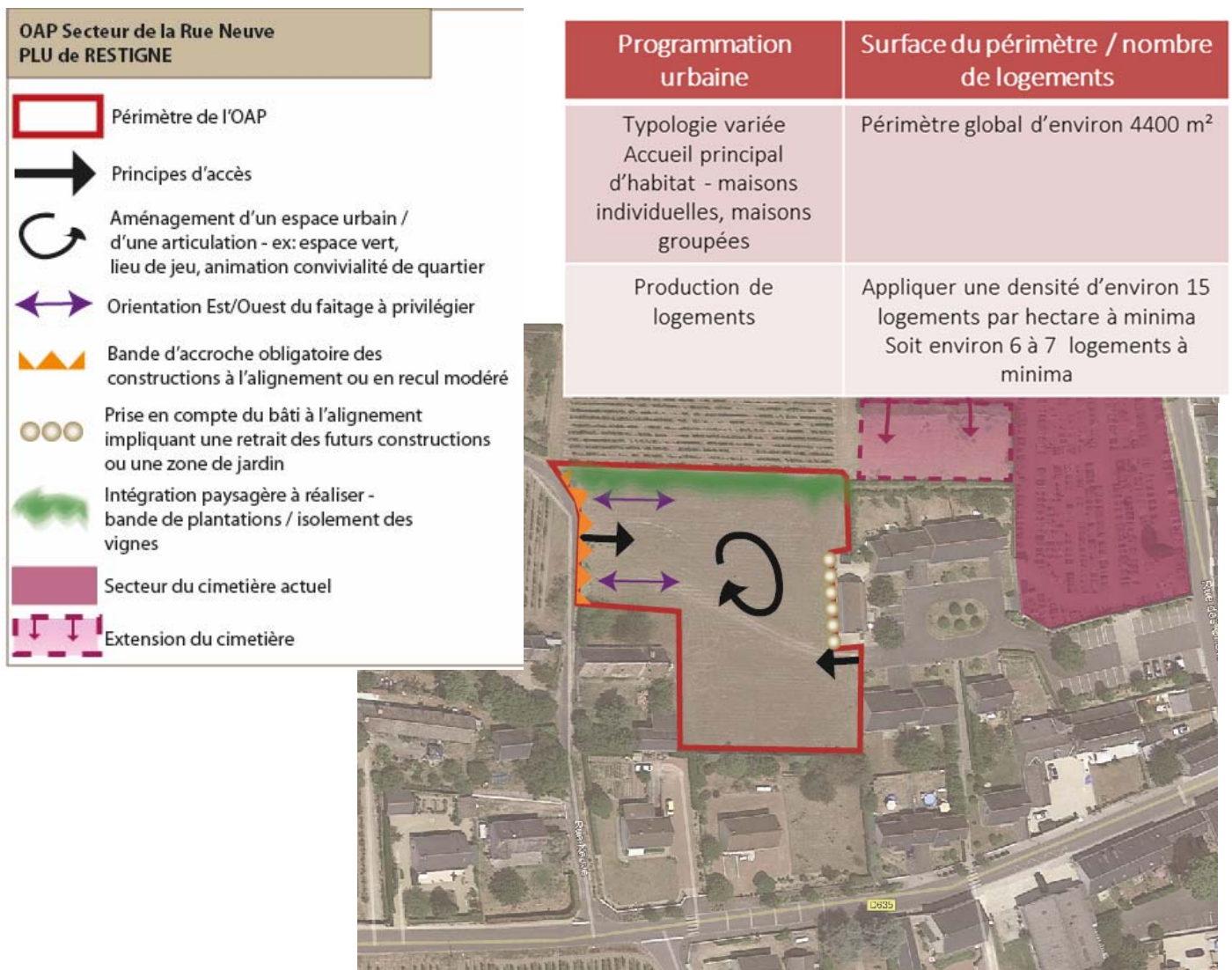
Carte de localisation indicative des dents creuses identifiées dans le bourg



## 2- Les OAP graphiques sur les zones AU (à urbaniser)

### 2.1- OAP SUR LE SECTEUR DE LA RUE NEUVE

- ⇒ Le secteur de la Rue Neuve en frange Est du cimetière d'une surface d'environ 4400 m<sup>2</sup> permettra de finaliser le petit lotissement existant au sud du cimetière. Ce site vient s'appuyer sur des vignes qui en constituent la limite nord.
- ⇒ Elle pourra permettre l'accueil de logements individuels mais aussi de maisons de bourg ou « en bande ». Elle correspond à un potentiel d'environ 6/7 logements suivant une densité d'environ 15 logements / ha.



Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	Deux accès principaux peuvent être aménagés : l'un dans la continuité de la Place Chantoiseau à l'Est, et l'autre depuis la Rue Neuve. Une liaison douce pourra accompagner l'accès Est donnant sur la Place Chantoiseau, permettant d'accéder directement au centre bourg et aux équipements par voie piétonne.
Paysage et environnement	Le secteur vient s'insérer en limite du vignoble en rive nord ; de ce fait une transition paysagère devra être réalisée en frange nord du site, permettant notamment d'isoler les vignes des habitations, et de limiter les conflits d'usage. Cette dernière pourra être plantée d'essences locales. Cela permettra en outre de diminuer l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage.
Qualité urbaine et architecturale	<p>Une bande d'accroche obligatoire du bâti est matérialisée graphiquement et impose l'accroche totale ou partielle des nouvelles constructions. Depuis l'alignement jusqu'à un recul modéré, la largeur de l'accroche reste à définir en fonction de la cohérence du projet. Compte tenu des préconisations d'orientations Est-Ouest des constructions sur ce secteur, l'accroche pourra se faire via le pignon de la construction ou encore via une annexe, un mur de clôture... cette dernière devra être minérale. A l'Est du site, une maison existante se situe à l'alignement du périmètre de l'OAP. Afin de tenir compte de sa présence, les nouvelles constructions devront observer un retrait ou bien présenter une zone de jardin le long de cette construction. En cœur de zone l'aménagement d'un espace urbain devra être réalisé et mis en scène. Il pourra se matérialiser sous la forme d'un espace vert ou d'un espace plus minéral, d'un lieu de jeu, d'animation ou de convivialité de quartier.</p> <p>Il sera nécessaire d'inclure une diversité parcellaire – tailles et formes- dans la future opération</p>

## 2.2 - OAP SUR LE SECTEUR DU CLOS JOLINET OUEST

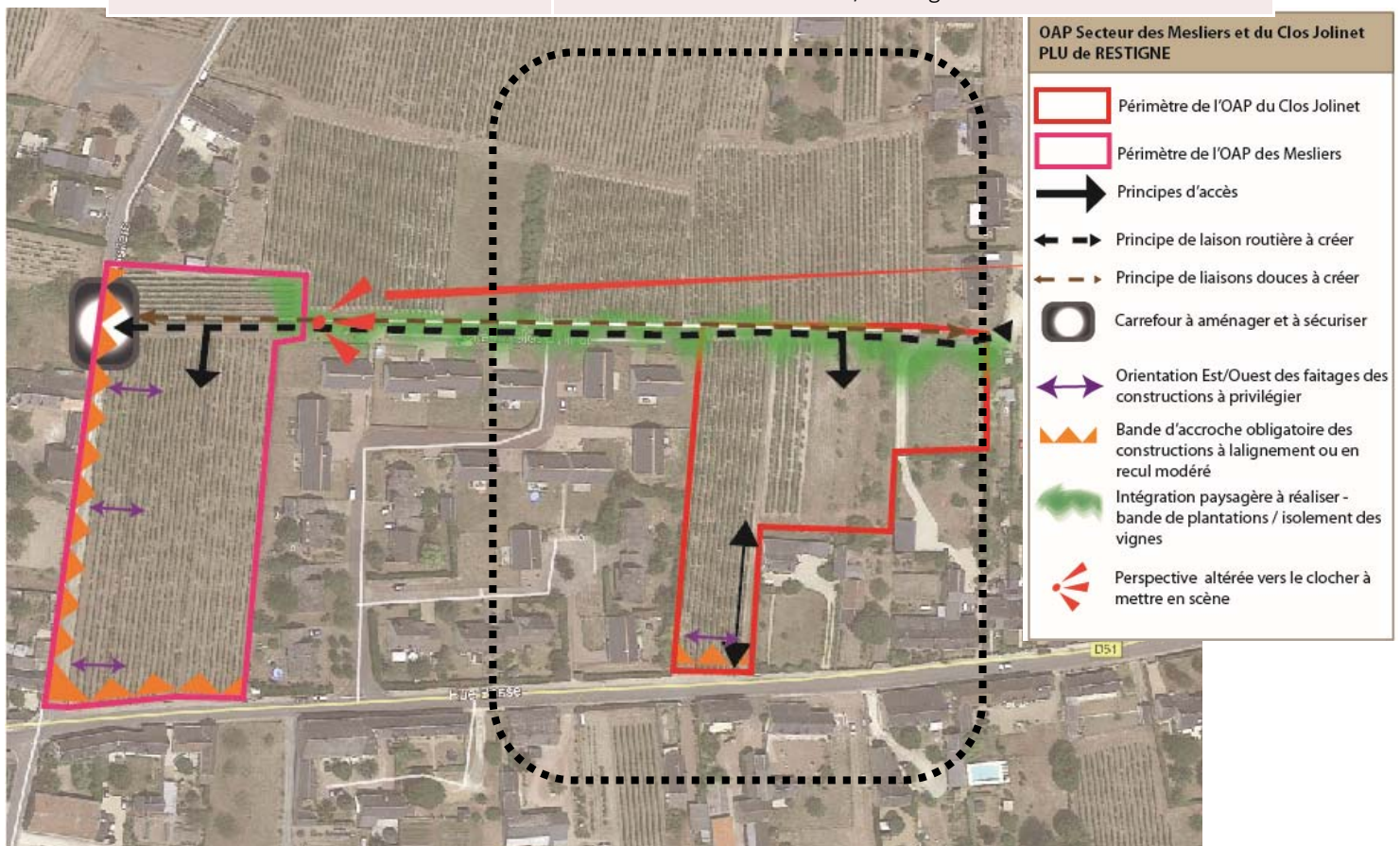
Son urbanisation permettra de faire la jonction entre les lotissements existants dits du Clos Jolinet et de créer une continuité urbaine cohérente.

La zone s'insère au cœur des vignes induisant des enjeux paysagers à maîtriser.

Programme potentiel

D'une surface d'environ 7000 m<sup>2</sup>, le site peut accueillir environ 9 à 10 logements minimum.

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil principal d'habitat - maisons individuelles, maisons groupées	Périmètre global d'environ 7000 m <sup>2</sup>
Production de logements	Appliquer une densité d'environ 15 logements par hectare à minima Soit environ 9 / 10 logements à minima



Thème abordé Développement

Accessibilité et déplacement	<p>Sur le secteur du Clos Jolinet, deux accès principaux peuvent être aménagés, l'un au Nord de l'opération débouchant sur une liaison routière à poursuivre, l'autre au Sud du site débouchant sur la Rue Basse. Lors de l'aménagement de la Cité du Clos Jolinet, un tronçon de voirie a été créé au Nord. Dans le cadre de l'aménagement du Clos Jolinet Ouest et du secteur des Mesliers, cette liaison routière devra être poursuivie permettant de relier, par le Nord, la Rud des Mesliers et l'Impasse du Clos Jolinet. Cette voie routière devra être accompagnée d'une liaison douce.</p>
Paysage et environnement	<p>De nouveau ce secteur vient s'inscrire en limite de vignoble. De ce fait un aménagement paysager de transition et d'intégration devra être réalisé au Nord des opérations. Il pourra se matérialiser par une bande de plantation verdoyante en accompagnement de la voie et de la liaison douce. Il permettra à la fois d'isoler les vignes, de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le grand paysage et d'apporter une qualité naturelle à la liaison douce.</p> <p>Une pente douce naturelle s'incline du nord vers le sud. Elle devra être prise en compte dans le parti d'aménagement de façon à ce que le bâti s'encastre dans la topographie pour une meilleure intégration de ce dernier.</p> <p>Une perspective s'établit depuis les hauteurs du site – frange nord – en direction du bourg d'où seul émerge le clocher de l'église derrière le premier plan des pavillons. Cette vue devra être mise en scène au sein du parti d'aménagement.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>Une partie de ce secteur vient s'appuyer sur la Rue Basse. Il est essentiel que les constructions à réaliser viennent renforcer le caractère de la rue et respecter sa configuration urbaine. Ce caractère de rue pourra être recherché au travers d'une implantation à l'alignement de tout ou partie de la construction ou suivant un recul modéré, soit par un jeu de clôture respectant le registres des clôtures du voisinage, ou d'implantation d'annexes et/ ou de garages à l'alignement.</p> <p>Une diversité des tailles et formes du parcellaire devra être recherchée.</p>

## 2.3- OAP SUR LE SECTEUR DES MESLIERS

### ⇒ La Rue des Mesliers

Il se situe à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces services et équipements  
 Il s'agit d'un potentiel de 0,8 ha qui vient en lieu et place de vignes mais s'établit en cohérence et en continuité de l'urbanité de Restigné. **Il s'agit de venir densifier ce pan de l'agglomération en lui conférant un sens urbain plus marqué.**

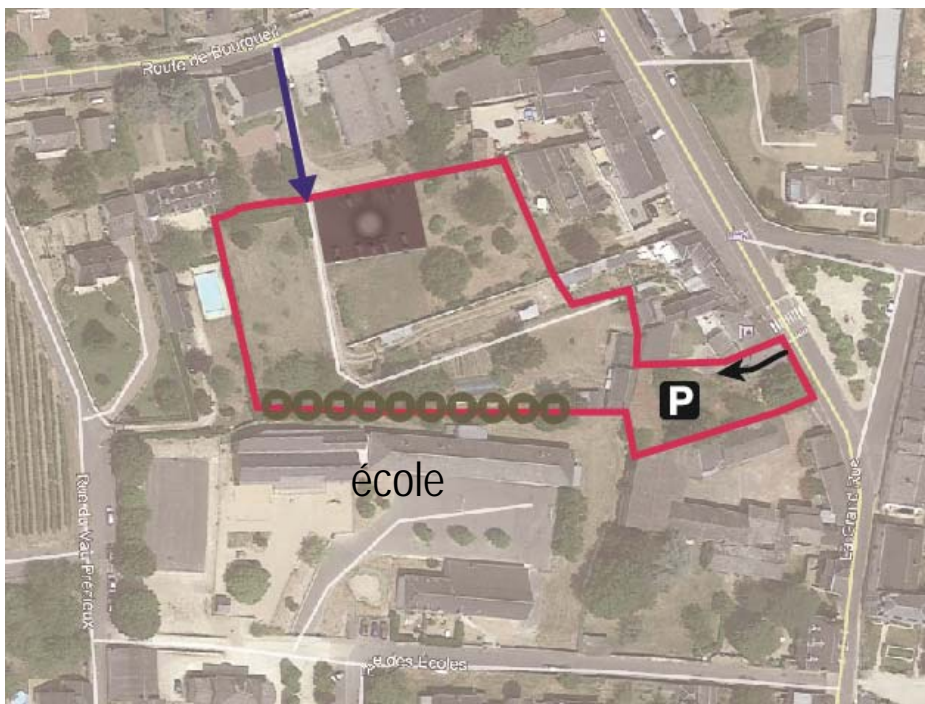
Programme potentiel de 10/ 12 logements environ en prenant en compte les contraintes du site.



Thème abordé	Développement
<p>Accessibilité et déplacement</p>	<p>Un accès principal à ce secteur, en Nord de site, débouchant sur une liaison routière à créer. Lors de l'aménagement de la Cité du Clos Jolinet, un tronçon de voirie a été créé au Nord. Dans le cadre de l'aménagement du Clos Jolinet ouest et du secteur des Mesliers, une liaison routière devra être créée à partir de ce tronçon permettant de relier, par le Nord, la Rue des Mesliers et l'Impasse du Clos Jolinet. Cette voie routière pourra être accompagnée d'une liaison douce. Dans ce cadre, le carrefour entre cette nouvelle voie et la Rue des Mesliers sera à aménager et à sécuriser.</p> <p>Un second accès en frange sud débouchant sur la rue Basse pourra venir compléter la bonne desserte de la future zone à moins qu'une desserte en impasse ou un déboucher sur la rue des Mesliers ne soit privilégié en fonction du parti d'aménagement.</p>
<p>Paysage et environnement</p>	<p>De nouveau ce secteur vient s'inscrire en limite de vignoble. De ce fait un aménagement paysager devra être réalisé au Nord des opérations. Il pourra se matérialiser par un aménagement vert et des plantations en accompagnement de la liaison douce. Il permettra à la fois d'isoler les vignes, de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le grand paysage et d'apporter une qualité à la liaison douce.</p> <p>Une pente douce naturelle s'incline du nord vers le sud. Elle devra être prise en compte dans le parti d'aménagement de façon à ce que le bâti s'encastre dans la topographie pour une meilleure intégration de ce dernier.</p> <p>Une perspective s'établit depuis les hauteurs du site – frange nord – en direction du bourg d'où seul émerge le clocher de l'église derrière le premier plan des pavillons. Cette vue devra être mise en scène au sein du parti d'aménagement.</p>
<p>Qualité urbaine et architecturale</p>	<p>Afin de permettre une optimisation énergétique, les nouvelles constructions devront être orientées Est-Ouest de façon privilégiée. Ce secteur vient s'inscrire dans l'angle de deux rues, la Rue des Mesliers et la Rue Basse. Afin de renforcer le caractère urbain de ce site, une façade urbaine devra être créée sur ces deux voies. Ce caractère de rue pourra être recherché au travers d'une implantation à l'alignement en façade ou pignon de tout ou partie de la construction ou suivant un recul modéré, soit par un jeu de clôture respectant le registres des clôtures du voisinage, ou d'implantation d'annexes et/ ou de garages à l'alignement.</p> <p>Le modèle urbain dominant sur la rue des Mesliers d'implantation des longères avec la façade principale ouvrant sur un cour exposée au sud, avec une accroche de pignon à l'alignement sur le domaine public, devra servir de source d'inspiration du futur aménagement urbain.</p> <p>Une diversité des tailles et formes du parcellaire devra être recherchée.</p>

# 3- Une OAP sur l'îlot de restructuration du cœur de bourg

Cet espace présente l'opportunité à la fois de densifier et restructurer le cœur de bourg, pour y accueillir des équipements et/ou espaces publics, voire des logements. Pour autant le périmètre précis ainsi que le programme restent à définir suivant une réflexion à mener sur le long terme, considérant le souhait de la collectivité de se positionner progressivement sur les opportunités foncières qui pourraient apparaître. Cette poche renforcera les actions de la mairie en vue d'une consolidation de l'attractivité du centre bourg à l'appui de la requalification de la Grand Rue sur ce tronçon.



**OAP Secteur de restructuration urbaine du centre bourg  
PLU de RESTIGNE**

- Périmètre de l'OAP des Mesliers
- Principes d'accès
- Accès privé existant
- Arrières de l'école à prendre en compte
- Activité existante à prendre en compte
- P Possibilité d'aménagement d'un parking public

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil mixte d'équipements publics, commerces / services et/ou logements Aménagement d'espaces publics – place, parking, voirie, etc.- Programmation urbaine à affiner dans le cadre d'une étude de faisabilité	Périmètre global d'environ 6300 m <sup>2</sup>

Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	L'accès à ce cœur d'îlot pourra être réalisé depuis un accès à créer depuis La Grand Rue, en accompagnement d'un aménagement d'espace public / parking complétant l'offre en stationnement de la Grand Rue. La prise en compte d'un accès privé existant depuis la Route de Bourgueil pourra aussi être pris en compte dans la desserte du site.
Paysage et environnement	Cet espace pourra être ponctuellement planté, ou bien des espaces verts pourront être aménagés en tenant compte du patrimoine arboré en place.
Qualité urbaine et architecturale	Le site jouxte les arrières de l'école ; la lisière de l'école devra être prise en compte tant en matière d'accessibilité que de sécurité des enfants. Une activité est présente au Nord du site (société d'ambulance) et dispose d'un parking au sein du site qui pourra soit être conservé soit réaménagé dans le cadre d'une éventuelle mutualisation..

## 4- Une OAP sur la ZAE de Benais Restigné

### JUSTIFICATION DU PROJET D'EXTENSION APPORTEE PAR LA CCTOVAL

La CCTOVAL dispose actuellement de 11,40 ha viabilisées disponibles et 52 ha de réserves foncières, à l'échelle de l'ensemble de notre territoire. Sur le secteur du Bourgueillois, la zone d'activités de Benais-Restigné est le seul site pouvant accueillir les entreprises puisque celle de Bourgueil ne dispose que d'un hectare disponible et qu'il n'existe aucune possibilité d'extension du fait du Plan de Prévention des Risques Inondations.

La vocation de la zone d'activité située à Benais-restigné est d'accueillir les entreprises du secteur de l'artisanat et commerce, les entreprises de logistique et celles souhaitant disposer d'un entrepôt de stockage. Cette zone compte actuellement 27 établissements (environ 82 emplois) dont l'unique abattoir du département. Le site propose également 6 bureaux relais et trois ateliers relais (dont un vendu par la CCTOVAL à l'entreprise locataire).

Actuellement, seuls 8 423 m<sup>2</sup> de terrains viabilisées sont disponibles, sur lesquels deux entreprises sont déjà positionnées et la zone d'activité de Benais Restigné a des possibilités d'extension.

Il est important de préciser que l'abattoir n'exploite pas encore la totalité de son potentiel de production. Le développement de son activité permettra d'en faire une locomotive et impactera positivement le déploiement des entreprises sur la zone d'activité. Les perspectives sont donc très encourageantes pour mettre en œuvre l'extension du site. En effet, il reste 7,2 ha de terrains non viabilisés. Une étude de l'ADAC pour cette réserve foncière a été réalisée en février 2016. Le projet d'aménagement proposé est fourni en annexe. Une étude environnementale (notamment des sols) sera conduite en 2019 par un cabinet d'étude indépendant afin de prendre en compte les mesures qui s'imposent en terme de construction.

L'objectif est de proposer ces terrains à la vente à partir de 2020 avec un aménagement qualitatif de cette extension en intégrant les qualités paysagères et environnementales du site.

### EXPLICATION DE L'OAP

Il s'agit de permettre l'extension d'une ZA existante de catégorie intercommunale s'établissant à cheval sur 2 communes Restigné et Benais. Elle accueille aujourd'hui une diversité d'activités essentiellement orientées vers l'artisanat, mais aussi la petite industrie, et l'agro-alimentaire avec le seul abattoir du département, l'entrepôt, ou les services à la personne. Aménagée il y a plusieurs décennies la ZA souffre d'un défaut de qualification. En outre, située dans un environnement sensible, son extension devra impérativement en prendre compte et s'appuyer sur les lignes de force du paysage.

Elle bénéficie d'une capacité d'extension d'environ 9 ha en frange sud du site en totalité localisée sur Restigné.

Programmation urbaine	Surface du périmètre / nombre de logements
Typologie variée Accueil mixte d'artisanat, commerces / logistique / stockage / services	Périmètre global d'environ 9 ha correspondant au périmètre détouré



Thème abordé	Développement
Accessibilité et déplacement	S'agissant d'une zone existante elle vient s'accrocher sur la RD 35 et développe une desserte adaptée qui s'étire jusqu'en frange sud de la zone. Les accès à l'extension de la ZA sont d'ores et déjà aménageables depuis la voie principale. La voie qui dessert la STEP en frange ouest pourrait aussi servir de support de délestage moyennant un reprofilage adapté au trafic des poids lourds. Le carrefour d'entrée de la ZA depuis la RD est sécurisé.

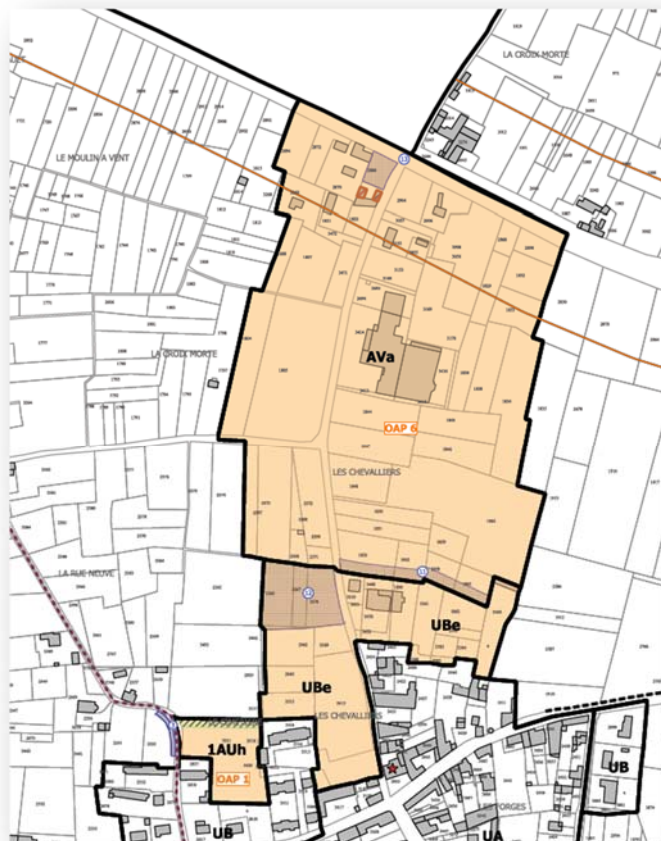
aysage et environnement	La ZA est venue s'inscrire dans un site naturel relativement sensible entre boisement dans sa partie sud ouest, vallon humide à l'est protégé au sein d'une zone Naturelle dans le PLU, haie bocagère en frange ouest, et prélocalisation de zones humides. Dès lors, si le souhait de la collectivité est de maintenir cette capacité de développement en raison de son antériorité et des aménagements d'ores et déjà existants, il s'agit de s'inscrire dans le respect de l'écologie du site. Pour y répondre, un diagnostic environnemental sera lancé en amont de tout projet d'aménagement afin de préserver au mieux les boisements remarquables en matière paysagère et environnementale, d'opérer un recensement des zones humides, et de mieux appréhender la richesse faunistique et floristique du site. Cette étude permettra ainsi d'évaluer les incidences de l'extension, d'adapter le parti d'aménagement en fonction, et de proposer le cas échéant des mesures compensatoires.
-------------------------	--

Qualité urbaine  
et architecturale

Le projet d'aménagement global devra tenir compte de la nécessité de poursuivre l'intégration des activités dans un environnement à dominante viticole et naturelle. Tel est le cas aujourd'hui en raison de la présence d'une végétation abondante et plurielle. Ce thème de « l'économie à la campagne » pourra ainsi être déclinée en jouant sur des volumétries étudiées en fonction des visibilités, des matériaux, couleurs des constructions mais aussi des aménagements des abords de la ZA et des espaces publics – paysagement, registre de clôture, etc.  
Ce pourra être aussi l'occasion de retravailler l'existant : façade sur la RD, traitement des franges.

## 5- Une OAP sur l'entrée nord du bourg

*Extrait du plan de zonage / OAP 6 sur les zones AVa et UBe*



Thème abordé	Développement
Caractéristiques de cette entrée nord	<p>Cette entrée nord depuis la route de Bourgueil – RD35 – se caractérise par sa vocation économique-viticole. En effet, depuis le carrefour marqué par la présence d'anciens chais se succèdent sur un vaste plateau ouvert, la coopérative viticole sur la gauche en descendant vers le bourg, des parcelles en vigne, avant d'arriver au niveau des équipements techniques de la commune – services techniques, caserne des pompiers et cimetière.</p> <p>Il en résulte un paysage urbain assez décousu - entre les vocations diverses, les volumétries disparates et les matériaux variés sans compter les aires de stockage et de dépôt.</p> <p>Pour répondre aux besoins d'implantation de nouveaux chais et considérant l'interdiction des nouvelles constructions dans l'ensemble de la zone Av du PLU, cette entrée a été identifiée de part et d'autre de la RD469 comme susceptible d'accueillir de nouvelles constructions viticoles.</p> <p>Pour y répondre un certain nombre de préconisations doit être respecté...</p>



Photo du carrefour entre les RD35 et 469

<p>Paysage et environnement</p>	<p>Toute nouvelle construction admise dans la zone devra :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prendre en compte dans son implantation la topographie du site, et encasturer le bâti dans la pente le cas échéant</li><li>- Prévoir une intégration paysagère/ plantée des volumes bâtis sur son pourtour avec des plantations d'essences locales</li></ul> <p>La couleur et les matériaux des constructions doivent privilégier la neutralité et leur intégration dans le paysage – ton foncé des façades, bois naturel, etc.</p> <p>Les clôtures doivent être à dominante végétale doublant éventuellement un grillage de couleur sombre ou une clôture en bois.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées d'essences locales afin de garantir leur intégration dans le paysage.</p> <p>Les toitures doivent être neutres dans le paysage environnant, de couleur foncée proche de l'ardoise, et en matériaux non brillants.</p>
---------------------------------	---