

Communauté de Communes Touraine Est
Vallées

PLU DE MONNAIE

Modification du PLU n°1



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 28/03/2024
approuvant les dispositions de la modification du PLU

Le Président,

M. Vincent MORETTE

Président de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée



Dossier 22103710
27/09/2023

réalisé par

PLU APPROUVÉ LE 05/04/2018
MODIFICATION n°1 DU 28/03/2024



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le

ID : 037-200073161-20240328-DEL21_2024-DE



1. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT

Rappels des principaux objectifs en logements définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- > Produire en moyenne 30 logements par an sur la période 2016-2026 ce qui permettra à la commune de dénombrier un peu moins de 4 900 habitants en 2026.
- > Afin de proposer une offre de logements adaptée aux besoins des Modéniens notamment à leurs parcours de vie, le projet aspire à diversifier le parc de logements et donc ses formes urbaines. Ce principe doit en particulier s'appliquer aux opérations d'aménagement d'ensemble.
- > La diversification du parc consiste notamment à proposer dans le bourg davantage de logements collectifs et de logements locatifs. La diversification de l'offre induit également d'augmenter l'offre en logements dits sociaux. Le projet prévoit donc de réaliser 20% de logements sociaux ou en accession sociale au sein des nouvelles opérations.
- > Limiter le développement des écarts.
- > Maîtriser le développement par une gestion économe et raisonnée de l'espace : créer un gradient de densité.
 - o 25 logements à l'hectare au minimum au sein et à proximité immédiate du bourg ;
 - o De 17 à 25 logements à l'hectare au moins en périphérie ou en extension urbaine.

Localisation des secteurs d'OAP

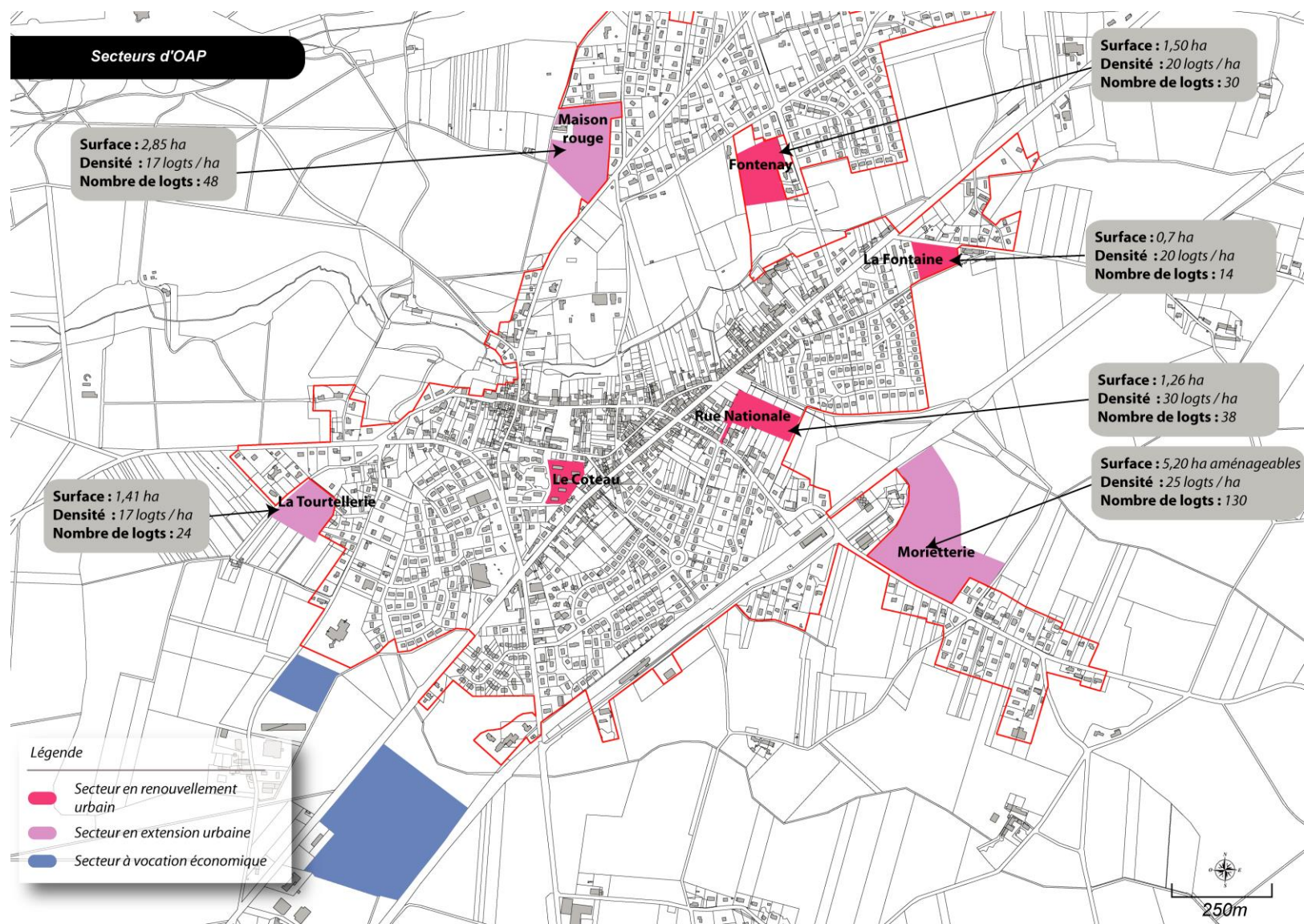


Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel

La carte page précédente localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en renouvellement urbain et en extension du centre bourg.

		Surface en ha	17 logements / ha	20 logements / ha	25 logements / ha	30 logements / ha		20% de logements sociaux	30% de logements sociaux
Zones en renouvellement									
	Rue Nationale / Sud	1.26 ha réellement aménageables				38			11
	Fontenay	1,5		30				6	
	La Fontaine	0,7		14				3	
Zones en extension	Morietterie	5.2 ha aménageables			130				39
	Maison Rouge	2,85	48					10	
	La Tourtellerie	1,41	24					5	
	Total	12.90	72	44	130	38	284 logements	Total Logements sociaux	74

Indicateurs nécessaires à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU)

- > Rythme global de production de logement annuel : environ 36 logements par an entre 2003 et 2012 (source : PC et base Sit@del)

		Nombre de logements
Gisements fonciers	Surfaces	Estimation réelle de la dureté foncière
Dents creuses diffuses agglomération	2,13	13
Parcelles densifiables agglomération	6,4	38
Dents creuses STECAL	0,5 ha	3
Changements de destination	-	11
Total	9.03	61

Résultats de l'étude du référentiel foncier sur la commune de Monnaie

Le PADD retient l'**objectif de 30 logements à produire par an**. Le but étant d'aboutir à ce chiffre en ajoutant les logements potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine et ceux réalisables sur les secteurs d'OAP. Il convient toutefois de souligner que la commune de Monnaie dispose d'un important potentiel en renouvellement urbain, rendant plus complexe la mise en œuvre des opérations dans la durée de vie du PLU.

L'étude du référentiel foncier a permis de référencer 9.73 hectares potentiellement urbanisables dans l'enveloppe urbaine au préalable définie (dents creuses en diffus ou dents creuses stratégiques). Les dents creuses stratégiques ont donc été retirées du calcul puisqu'ils figurent dans les périmètres des OAP ci-dessus.

Au total, 61 logements sont réalisables en diffus dans l'enveloppe urbaine. Si l'on ajoute les 284 logements que représentent les secteurs d'OAP, la commune obtient un potentiel de logements de l'ordre de **345**. Il convient de souligner que **61 logements en diffus + 82 logements en renouvellement urbain stratégique = 138 logements en densification de l'enveloppe urbaine existante, soit 41% de la programmation du PLU.**

Il est également important de souligner que cette programmation intègre une mobilisation de tous les gisements fonciers stratégiques identifiés dans les 10 ans : objectif qui ne sera peut-être pas atteint mais volonté communale de cadrer l'aménagement de ces secteurs en définissant des OAP (pas de coefficient de rétention défini sur les secteurs stratégiques)

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A. SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Fontenay (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	<p>La zone se situe en continuité de l'enveloppe urbaine dans un secteur pavillonnaire.</p> <p>Elle se situe par ailleurs à proximité des équipements sportifs de la commune.</p>
Surface	1,5 hectare
Zonage au POS	NDa et UB
Paysage et patrimoine	Boisements situés à l'ouest de la zone.
Mobilité et modes doux	Deux accès potentiels : Rue Pierre de Courbertin et Rue de Fontenay.



Figure 1 : Parcelle concernée par l'OAP

Fontenay (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité particulière sur le site Situé à proximité d'un cours d'eau et d'une zone humide (abords du cours d'eau)
Agriculture	Pas de parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Réseaux à proximité
Risques & Nuisances	Pas de risques ni de nuisances recensés
Points de vigilance	Eviter tout impact sur la zone humide et le cours d'eau à proximité
Préconisations	Préserver un espace tampon en lisière du bois Gérer les eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel à proximité (cours d'eau)



Figure 2 : Habitation située à l'ouest de la parcelle



Figure 3 : Sud de la parcelle concernée par les zones humides

Fontenay (OAP)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Principe urbain

La zone est à vocation principale d'habitat.

Principe viaire

Le secteur est bien desservi, deux accès potentiels : la Rue Pierre de Coubertin et la Rue de Fontenay peuvent permettre l'accès à la zone.

Principe paysager et environnemental

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Une zone tampon par rapport au boisement situé à l'ouest de la parcelle.

Gestion des eaux pluviales : le sens de la pente de terrain impose un recueil pluvial dans la partie sud du secteur, les eaux de pluie seront traitées par un aménagement paysager en pente douce.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1,5 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **30 logements**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **20%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **6 logements minimum**

Fontenay (OAP)



Rue Nationale (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	<p>La zone se situe dans l'enveloppe urbaine Place Jean-Baptiste Moreau.</p> <p>La Rue Nationale est la rue commerçante de la commune et permet un accès direct au secteur.</p>
Surface	1.35 hectare dont 1.26 hectare aménageable
Zonage au POS	1NA, ND et UA
Paysage et patrimoine	<p>Le Beignon passe au Nord de la zone, une zone tampon doit le préserver.</p> <p>Des boisements sont à conserver sur les différentes parcelles et à prendre en compte dans l'aménagement.</p>
Mobilité et modes doux	<p>Le secteur est bien desservi depuis la Rue Nationale, un second accès est possible avenue de la Gare.</p> <p>La place J.B. Moreau comporte un arrêt du réseau de bus Fil Vert et de car TER.</p>



Figure 4 : Place Jean-Baptiste Moreau

Rue Nationale (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Proximité avec le cours d'eau (trame bleue) Cèdres remarquables au Nord-Ouest du site.
Agriculture	Pas de parcelles agricoles
Gestion de l'eau & Réseaux	Réseaux à proximité
Risques & Nuisances	A proximité de la RD 910 (voies à risques et bruyantes)
Points de vigilance	Limiter les nuisances sonores
Préconisations	Prévoir une gestion des eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel

Rue Nationale (OAP)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Principe urbain

La zone est à vocation mixte : commerces, services et habitat (collectif et individuel).

Ce secteur de vide urbain est particulièrement intéressant du fait de sa localisation, de sa superficie et de ses possibilités d'accès. Il devra faire l'objectif d'une urbanisation d'ensemble assurant une densification du bourg : le projet devra respecter une densité moyenne de 30 logements à l'hectare. Ainsi, **la diversité des formes d'habitat (petit collectif, logement intermédiaire, individuel groupé, individuel pur...) permettra de répondre au principe de densification.**

Il s'agira également de viser la diversification des fonctions urbaines par l'affirmation de la vocation commerciale de la Place Jean Baptiste Moreau.

Principe viaire

Le secteur est bien desservi, il se situe Rue Nationale, derrière la Place J.B. Moreau. Un second accès est possible Avenue de la Gare pour un bouclage de part et d'autre afin d'éviter les voies en impasse à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Un parking mutualisé doit être envisagé dans l'aménagement du secteur afin de permettre le stationnement pour les commerces mais aussi pour les logements collectifs.

Par ailleurs, le secteur se trouve à proximité de la place J.B. Moreau qui comporte un arrêt du réseau de bus Fil Vert et de cars TER. Pour favoriser l'usage des transports collectifs disponibles, il est indispensable de prévoir des cheminements doux traversant le secteur et qui débouchent au plus près de cette place et sur la Rue Nationale. → **renforcement de la desserte de la Gare.**

Développement d'un véritable réseau de circulations douces.

Principe paysager et environnemental

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Une zone tampon de protection du Beignon qui comprend un aménagement paysager et une voie douce. → **Réalisation d'un corridor vert structuré autour de la Choisille.**

Gestion des eaux pluviales : Le sens de la pente de terrain impose un recueil des eaux pluviales dans la partie sud du secteur. Les eaux de pluie seront traitées par un aménagement paysager en pente douce.

Rue Nationale (OAP)

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1.26 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **30 logements / ha**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **38 logements.**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **30%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **11 logements minimum**

Rue Nationale (OAP)



B. SECTEURS EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Morietterie (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	Le secteur est situé à proximité du silôt Agrial derrière la gare Route de Reugny.
Surface	5.2 hectares aménageables
Zonage au POS	NC
Paysage et patrimoine	Zone tampon à envisager le long du silo.
Mobilité et modes doux	Carrefour sécurisé par un giratoire ; Voie douce existante d'un seul côté parallèle à la voirie ; Rétrécissement de la chaussée en entrée de ville.



Figure 5 : Rétrécissement de la chaussée



Figure 6 : Voie douce existante



Figure 7 : Giratoire

Morietterie (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité particulière des milieux Présence d'une continuité écologique liée au talweg
Agriculture	Parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Réseaux à proximité Présence d'un fossé régulièrement en eau
Risques & Nuisances	Proximité avec la voie ferrée Présence de la canalisation de gaz
Points de vigilance	Limiter l'exposition aux risques et nuisances liées à la voie ferrée
Préconisations	Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz Prévoir un espace tampon aux abords du fossé Maintenir la continuité du talweg

*Figure 8 : Protection du fossé**Figure 9 : Vue depuis la Route de Reugny**Figure 10 : Buse d'écoulement des eaux*

Morietterie (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Un front urbain permettant de marquer la centralité Est de la commune et affirmer l'entrée de ville devra être réalisé le long de la route de Reugny. Ce front urbain pourra être situé en retrait de la voie mais devra marquer un alignement homogène caractérisant l'entrée du village.

Principe viaire :

L'accès de la zone se fera par la Route de Reugny par un bouclage interne à la zone. Un second accès sera réalisé chemin du Pont de 4 mètres.

Une liaison douce est actuellement présente le long de la voirie face à la zone concernée qui permet d'accéder au centre-bourg à pied ou à vélo. Toutefois, il s'agit d'intégrer au périmètre de l'OAP le retraitement de la voirie (matérialiser en rouge sur le schéma d'aménagement de l'OAP) qui permet de passer sur la voie ferrée et d'accéder de part et d'autre puisque celle-ci n'est pas sécurisée (absence de trottoirs sur un tronçon et de pistes cyclables). Par ailleurs, un enjeu de lien vers le Beignon et la création d'un espace de loisirs à vocation maraîchage, jardins familiaux... est affirmé.

Principe paysager et environnemental :

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Une coulée verte permettant de connecter le quartier à l'espace de loisirs en bordure du Beignon et préservant l'axe du talweg et la canalisation gaz traversant la zone, sera créée.

Par ailleurs, la création d'une coulée verte et un traitement du pluvial le long du Beignon doit être pensé. A ce titre, le dossier fera l'objet d'une étude Loi sur l'Eau dont les conclusions seront intégrées, de même que les enjeux identifiés dans le cadre de l'étude globale sur les enjeux de

gestion des eaux pluviales menée par la commune de Monnaie. L'espace tampon entre l'opération et le Beignon sera également le réceptacle des bassins d'orage de la zone.

Zone tampon :

La limite nord du secteur devra faire l'objet d'une attention particulière, par l'aménagement d'une zone verte tampon. Elle permettra d'intégrer les bâtiments à l'environnement par la création d'un équilibre végétal/bâti mais aussi dans un souci de protection du fossé.

NB : la surface aménageable de l'opération correspond aux secteurs réellement dédiés à la réalisation d'opérations d'habitat et aux équipements liés et nécessaires à ces opérations. Néanmoins, il est souhaité maintenir dans le périmètre de l'OAP des espaces extérieurs afin de garantir leur aménagement au moment de l'aménagement des terrains. Ainsi, les espaces rendus inconstructibles en raison de la présence de la canalisation de gaz ainsi que les espaces voués à du jardinage / maraîchage (jardins partagés) le long du Beignon seront aménagés lors de la réalisation de cette opération, mais ne constituent pas des équipements indispensables à l'opération. Ils sont donc sortis des surfaces aménageables de l'opération. Les espaces réservés à la gestion des eaux pluviales sont inclus dans le calcul de la surface de l'opération.

Chiffres clés

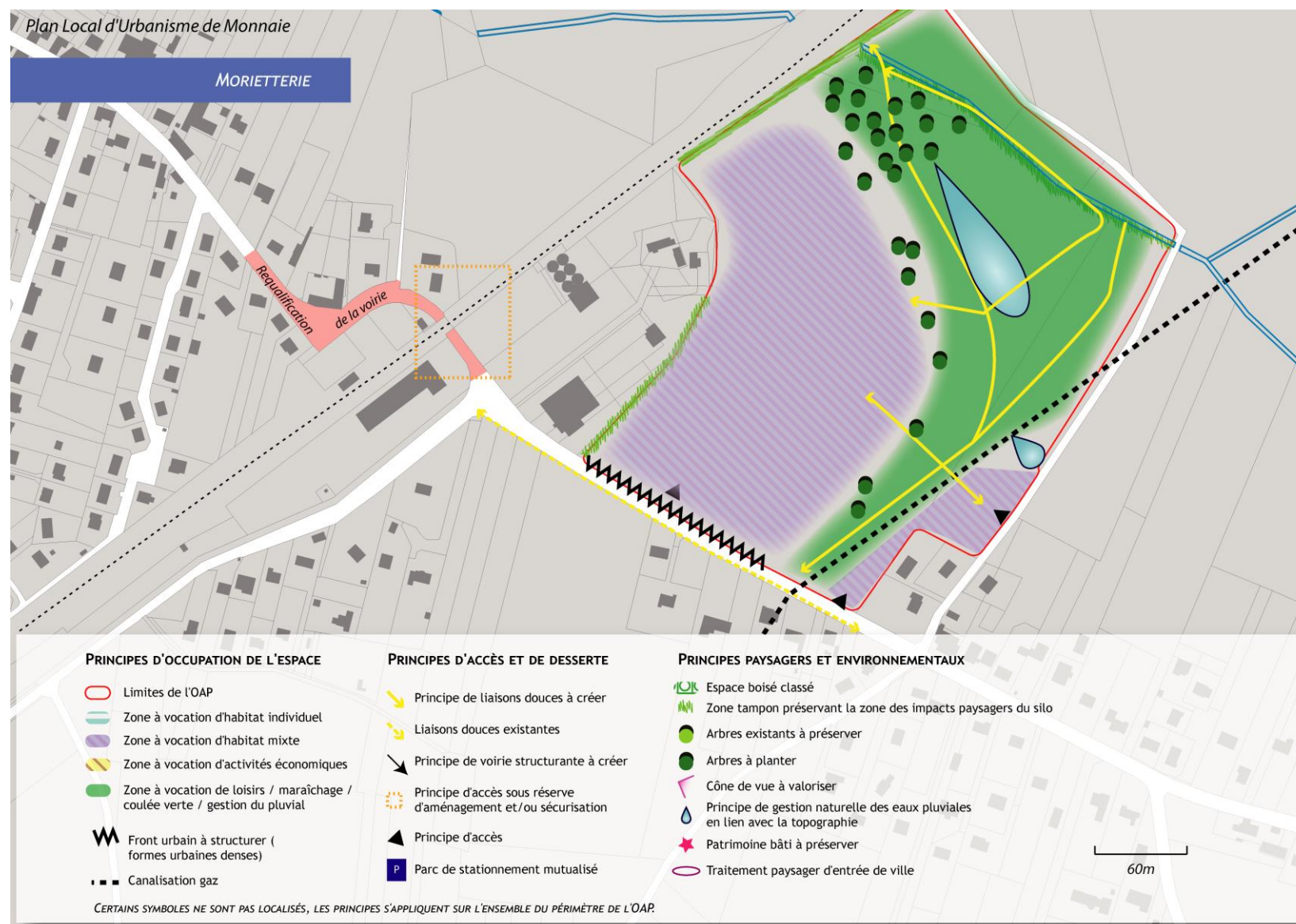
PROGRAMMATION :

- Superficie aménageable de l'opération : **5.2 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **25 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **130 logements minimum**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **30%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **39 logements minimum**

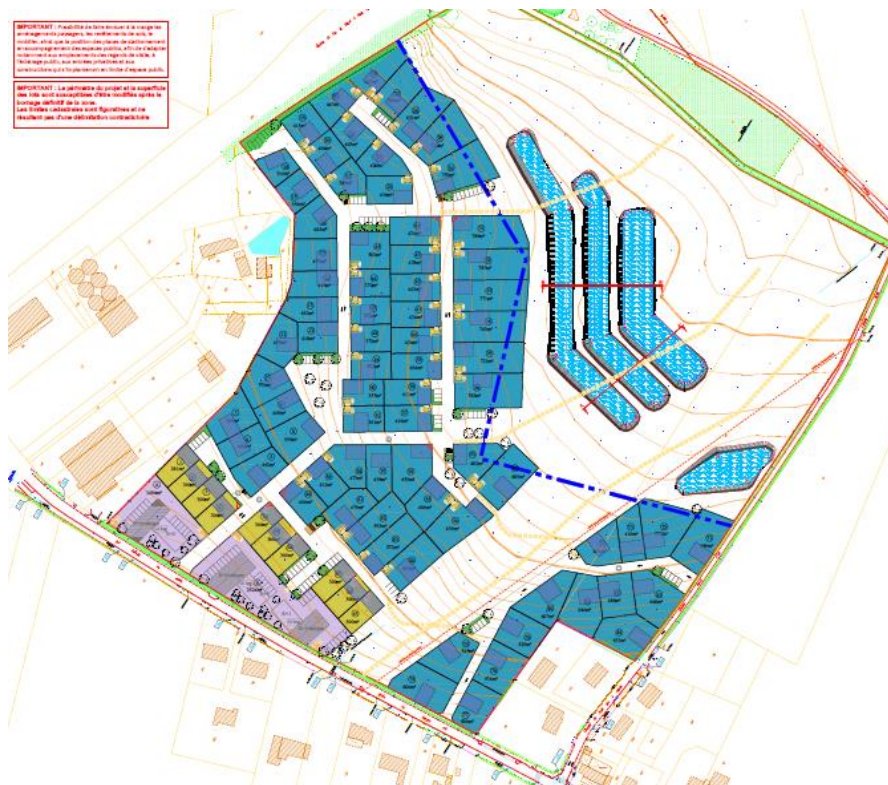
Morietterie (OAP)



Morietterie (OAP)

A titre illustratif, un aménagement de cet ordre pourrait être envisagé. Il respecte les principes de l'OAP tels que définis ci-avant.

Ce document n'a qu'une valeur illustrative.



La Tourtellerie (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	<p>La zone se situe à l'angle de la Tourtellerie et de la Carte. Quelques habitations longent la parcelle.</p> <p>La zone est actuellement cultivée, et un élevage de moutons est présent au sud de la zone.</p>
Surface	1,41 hectare
Zonage au POS	NA
Paysage et patrimoine	Quelques boisements à conserver.
Mobilité et modes doux	La chaussée de ne permet pas aujourd'hui de recevoir un passage régulier de véhicules et devra être confortée dans l'aménagement du secteur.



Figure 11 : Chaussée existante

La Tourtellerie (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité particulière
Agriculture	Parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Réseaux à proximité
Risques & Nuisances	Pas de risques ni nuisances recensés
Points de vigilance	-
Préconisations	Préserver les éléments paysagers existants les plus remarquables



Figure 12 : Parcelle au sud du secteur



Figure 13 : Boisements existants

La Tourtellerie (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire :

Deux axes préexistants, La Tourtellerie et La Carte permettent un accès direct à la zone permettant un bouclage de voirie, toutefois les voiries devront être confortées en vue de l'aménagement de la zone concernée.

Les organisations en impasse sont à proscrire, privilégier un bouclage de part et d'autre du secteur.

Principe paysager et environnemental :

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1,41 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **24 logements minimum**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **20%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **5 logements minimum**

La Tourtellerie (OAP)



La Maison Rouge (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	Le secteur de la Maison Rouge est un secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, au nord de l'agglomération.
Surface	2,12 hectares
Zonage au POS	NA
Paysage et patrimoine	Boisements à conserver sur site ; Cône de vue à préserver vers l'église.
Mobilité et modes doux	La zone est délimitée : - au nord par le chemin de la Saunerie et un secteur d'habitat, - à l'est, le chemin du Haut de Bel Air partie nord, quelques pavillons, puis la Rue Aristide Briand dans la partie sud, face au cimetière.

Le secteur est occupé en majeure partie de prairies. Il comporte en outre l'ensemble bâti de La Maison Rouge côté nord-ouest. Il présente une pente douce orientée nord-sud, le point bas se situe dans la pointe sud du secteur.



Figure 14 : Partie sud de la zone



Figure 15 : Partie nord de la zone

La Maison Rouge (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité particulière
Agriculture	Parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Pente marquée
Risques & Nuisances	Pas de risque ni nuisances recensés
Points de vigilance	-
Préconisations	Prévoir une gestion des eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel



Figure 16 : Maison Rouge



Figure 17 : Perspective vers l'église

La Maison Rouge (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Le projet devra respecter une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, pour répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace. L'aménagement d'un seul tenant est possible, il est cependant demandé une commercialisation de la zone en deux phases, du Sud vers le Nord.

Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de 10% de logements sociaux sur le total de l'opération.

Principe viaire :

Le secteur sera desservi par une voie structurante organisée autour d'accès principaux positionnés comme suit :

- au nord depuis le chemin de la Saunerie,
- au sud par la rue Aristide Briand.

Le carrefour rue de la Maison Rouge sera à aménager et à sécuriser.

L'objectif est d'intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur.

Des cheminements doux devront être prévus sur la rue Aristide Briand en direction du centre-bourg. En plus des cheminements doux intégrés à la voie principale, il devra être prévu des sentiers piétons afin d'encourager au maximum les trajets à pied.

Principe paysager et environnemental :

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Secteur sensible du point de vue paysager, la composition proposée devra tenir compte de cet enjeu. De fait, une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet et notamment les vues sur la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand devra être apportée.

Gestion des eaux pluviales : Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Chiffres clés

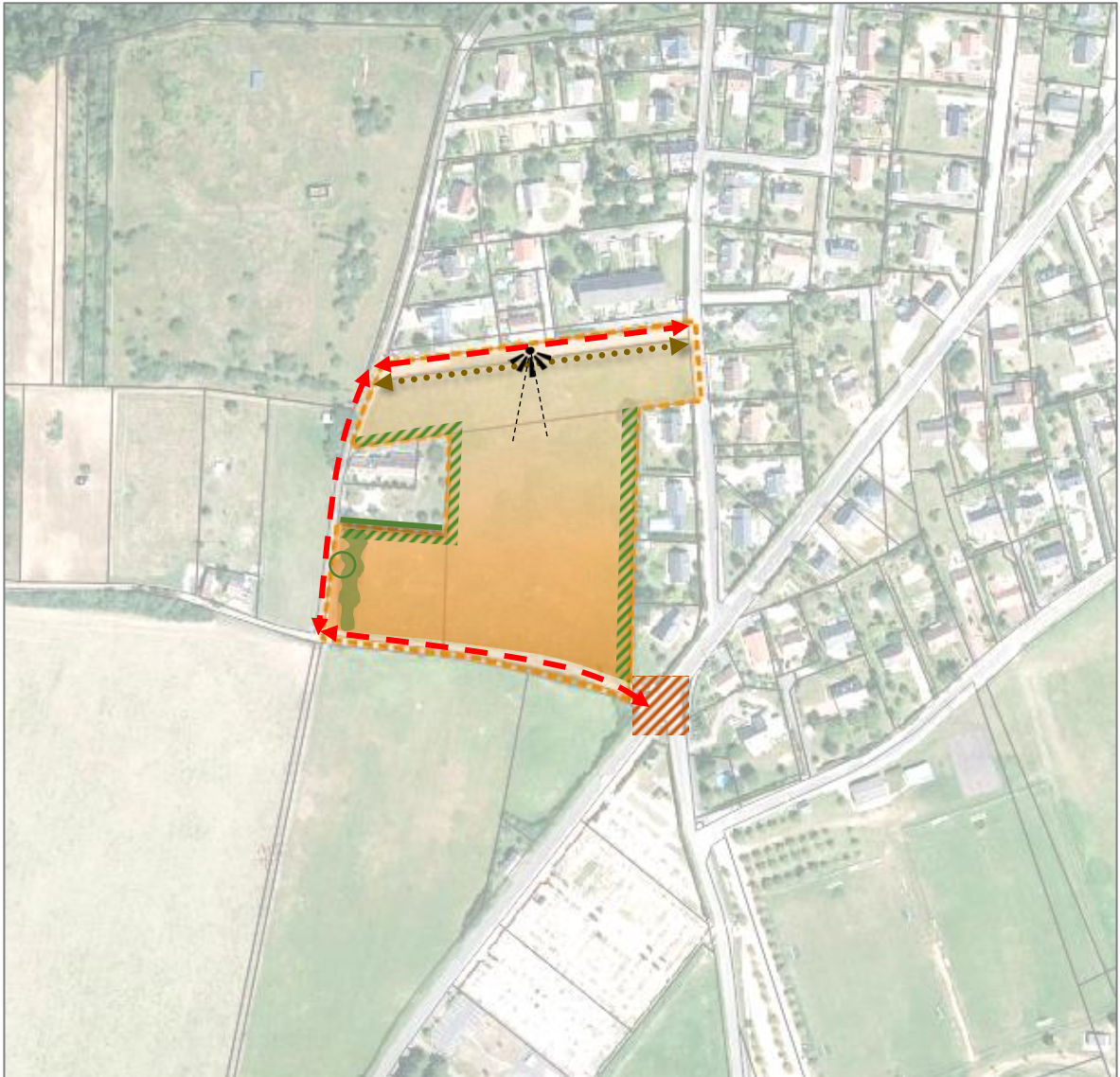
PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **2,12 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **36 logements minimum**

MIXITE SCIALE :






- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **10%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **4 logements**

OAP « La Maison Rouge »








Légende

Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Cône de vue à mettre en valeur
-  Mur ancien protégé
-  Trame végétale à préserver ou à créer
-  Arbre à préserver

Élément à créer :

-  Principe de commercialisation en deux phases du Sud vers le Nord
-  Principe de voirie structurante
-  Principe de sécurisation du carrefour
-  Principe de liaisons douces à créer
-  Principe de traitement des franges bâties (intimité, végétalisation)

Le Coteau (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation

Le secteur du Coteau est un secteur occupé par des immeubles d'habitat social. Idéalement positionné en entrée de ville, à proximité des polarités commerciales, de services et d'équipement de la commune, il présente aujourd'hui un bâti en voie de dégradation et des délaissés sous-occupés.

Surface

0.7 ha

Zonage au POS

UB

Paysage et patrimoine

Secteur situé en entrée de ville / visibilité importante depuis la RD910

Mobilité et modes doux

Site desservi par la rue du Coteau et sans accès routiers directs à la RD910 ni à la rue de Verdun.

Liaison douce existante vers la rue de Verdun, secteur de la Mairie, coulée verte.



Vue sur le site depuis la rue du Coteau



Vue sur le site depuis la RD910



Liaison douce existante vers la rue de Verdun

Le Coteau (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Site urbain / pas de sensibilité particulière
Agriculture	-
Gestion de l'eau & Réseaux	Réseaux sur le site
Risques & Nuisances	A proximité de la RD 910
Points de vigilance	-
Préconisations	Prévoir un traitement paysager pour une meilleure intégration du projet dans son environnement

Le Coteau (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Le projet devra veiller à capitaliser sur le positionnement du site en entrée de ville. L'objectif est en effet de constituer une vitrine de Monnaie marquant son dynamisme et son caractère urbain. Ainsi, la restructuration des îlots veillera à respecter une densité importante et la constitution de formes urbaines denses novatrices (50 logements / ha au minimum / R+2 ou R+2+attique / comble).

La mixité sociale sera intégrée à la réflexion de l'aménagement. A minima, le nombre de logements sociaux sur site ne pourra être inférieur au nombre de logements sociaux actuellement recensés sur site.

Un front urbain le long de la RD 910 devra être constitué.

L'aménagement de la zone devra se faire sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur au moins un îlot complet.

Principe viaire :

Un accès par la RD 910 pourra être créé. A minima, ce quartier devra être connecté à la RD910 par un cheminement doux.

Un accès par la rue du Coteau sera également préservé.

De la même manière, l'opération devra garantir la perméabilité piétonne vers la rue de Verdun et les polarités mairie / coulée verte de la Choisille.

Principe paysager et environnemental :

Un espace public structurant devra être créé en cœur d'opération, redonnant une identité au quartier et l'ouvrant sur le reste de la commune.

Le Coteau (OAP)



C. SECTEURS : ZONE D'ACTIVITES

Le Boulay (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation

La zone se situe en entrée de ville le long de la RD910, classée à grande circulation et impliquant de fait un recul de 75 mètres vis-à-vis de l'axe (car zone située en dehors des espaces urbanisés de la commune).

Elle s'inscrit dans un périmètre de réflexion global allant jusque l'ancien dépôt des essences de l'armée.

Une position idéale en vue de l'implantation d'activités économiques.

Au Nord de la parcelle, la zone est en cours d'urbanisation : un lotissement est actuellement en construction.

Un bassin de rétention nouvellement installé se situe au nord-ouest de la parcelle.

Surface

8,80 hectares

Zonage au POS

1 NAc

Paysage et patrimoine

Un cours d'eau passe au milieu de la parcelle mais le périmètre de l'OAP n'est pas concerné ; Les boisements situés en limite de parcelle, le long de la RD910 sont à conserver.

Mobilité et modes doux

Bonne desserte de la zone qui est délimitée :

- A l'ouest par la RD910 ;
- A l'est par la voie ferrée.

La zone n'est pas sécurisée pour les piétons, il n'y a ni pistes cyclables, ni chemins piétonniers.



Figure 18 : Vue de la RD910



Figure 19 : Bassin de rétention

Le Boulay (diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité écologique particulière. Milieux naturels globalement « ordinaires », il est constitué principalement d'espèces végétales communes et aucune espèce végétale protégée.
Agriculture	Parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Un cours d'eau intermittent au Nord de la parcelle qui génère 530 m ² de zone humide floristique sur le site, dont la fonctionnalité écologique et biologique reste limitée : une végétation hygrophile qui s'est développée le long du cours d'eau (fossé à sec) au nord du site et une friche mésohygrophile développée autour du cours d'eau.
Risques & Nuisances	Nuisances sonores associées à la RD 910.
Points de vigilance	Préservation du cours d'eau au Nord et gestion du rapport avec la RD 910
Préconisations	<p>Les préconisations écologiques favorables aux habitats, à la faune et à la flore sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • conserver la haie le long de la voie ferrée ; • conserver l'alignement de platanes en bordure de la RD 910 ; • préserver une bande tampon enherbée de 5 à 10 mètres de part et d'autre du ruisseau ; • limiter l'artificialisation des surfaces au contact direct des milieux sensibles (lisière boisée, haie).

Le Boulay (OAP)

PERCEPTION DEPUIS LES LIMITES DE L'OPERATION



5

Panoramas depuis la sortie de Monnaie le long de la RD910.
La topographie, comme depuis l'intérieur de la ZAC du Boulay, est l'élément fort de ce paysage et les fonds de perspective sont tous fermés par une ceinture végétale dans laquelle les futures entreprises viendront se lover.

5

1 - 2 - 3

Panoramas vus sur la ZAC du Boulay depuis le Sud du site, le long de la RD910 ainsi que depuis les entreprises déjà installées ainsi qu'à la sortie pédestre située au Sud Est.

La topographie du site est particulièrement marquée et depuis les limites du talweg les constructions sont étagées et parfaitement lisibles depuis le Sud.

Celles de VTH étant situées dans la partie basse seront par contre en partie masquées par les futurs entrepôts de la ZAC de la Carte et par le bâtiment du SDIS.

Cela veut dire que le premier rideau de constructions ne masquera pas entièrement les arrières plans de la zone d'activités

4

Vue depuis la ZAC du Boulay en fin de construction.

La remontée du terrain vers le Nord est parfaitement visible malgré le grand angle utilisé.

La RD910 et les grands bois de l'Ouest forment un fond de perspective fort et l'étalement sur les courbes de niveau des futures constructions de la ZAC de la Carte seront une caractéristique marquée dans le territoire de cette entrée de ville.

Source : étude SET

VUES EN PERIPHERIE PROCHE DU SITE



11
 Depuis la RD910 et à l'entrée Sud de la ville cette percée dans les bois laisse apparaître les constructions récentes du lotissement Sud-Ouest de la ville. Placée juste en face de l'entrée de la future ZAC et du giratoire prévu sur la départementale cet axe deviendra à moyen terme un élément de liaison urbaine fort et rejoindra la route de la Carte située derrière les bois.

6 - 7 - 8
 Passage pédestre et passage à niveau permettant d'aller vers l'Est du site et traverser la voie ferrée.
 Ce chemin sous les bois très agréable et ombragé permettra de proposer une liaison douce à travers les ZAC du Boulay et de la Carte reliant la ville aux chemins ruraux situés au Sud-Est.

9 - 10
 La lisière végétale qui accompagne la voie ferrée constitue un écran naturel suffisamment dense pour masquer presque en totalité la vision des bâtiments situés le long de la RD910.
 La voie ferrée plus cette bande végétale crée une séparation forte entre l'Ouest et l'Est de la ville.
 Ces arbres et cèpées joueront un rôle essentiel dans l'intégration paysagère des futures constructions de la zone d'activités de la Carte.

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques.

La zone admet les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de commerces, de services, de bureaux et d'entrepôts.

Principe viaire :

L'accès de la zone ne peut se faire que par la RD910 puisque la voie ferrée longe l'autre côté de la parcelle, un principe de bouclage interne doit être envisagé lors de l'aménagement.

Par ailleurs, un projet de giratoire est à l'étude ce qui permettra un accès et une sortie plus accessible sur la RD.

Sur la base de l'étude loi Barnier spécifiquement réalisée, un **recul d'au moins 25 mètres** par rapport à l'axe de la RD910 devra être respecté de part et d'autre de la RD 910. Ce recul sera nécessairement paysager dans les conditions définies ci-après (des espaces de stationnement pourront également y être implantés).

Cet aménagement d'entrée de ville impliquera l'aménagement d'un accès à la zone garantissant une meilleure sécurité des accès sur la RD 910. Ainsi, le projet permettra une desserte par l'arrière des constructions existantes et implantées à l'Est de la RD910 avec accès direct sur cet axe. Par ailleurs, l'aménagement d'un giratoire d'accès à la zone de la Carte (Est et Ouest de la RD910) impliquera la limitation, voire l'interdiction de l'utilisation de la VC n°22 (dans sa portion permettant la connexion à la RD910). Le projet permettra de fait une amélioration de la sécurité des flux au niveau du carrefour entre la RD910 et la VC 22.

Principe paysager et environnemental :

Le cours d'eau au Nord du périmètre est conservé ainsi qu'une zone tampon l'encadrant. Pour assurer également une bonne intégration du bâti une attention sera portée sur le traitement paysager (entrée de ville et relation avec la RD 910, accompagnement du cheminement doux, bassin d'orage paysagé...) par la présence d'espaces verts de qualité et la conservation de haies structurantes.

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Gestion des eaux pluviales : le sens de la pente de terrain impose un recueil pluvial dans la partie nord du secteur, les eaux de pluie seront traitées par un aménagement paysager en pente douce. Les noues, fossés et aménagements liés à la gestion des eaux seront paysagés, pour une bonne intégration et un apport qualitatif à la zone.

L'organisation des bâtiments, des stockages éventuels ainsi que des aires de stationnement doivent permettre ces percées visuelles qui allègent la perception depuis la RD910 tout en favorisant son intégration dans le site et mettant en valeur les aménagements paysagers depuis le mail des grands platanes.

La mise en place de haies vives est recommandée, dans un objectif d'intégration paysagère et de végétalisation de la zone. Sauf nécessité particulière de protection, les clôtures ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2,50m, que ce soit en bordure de voies ou en limite séparative.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être paysagées, c'est-à-dire plantées d'arbres ou d'arbustes et intégrées le mieux possible sur le site. Elles sont autorisées dans la marge de recul de la RD 910.

Les espaces de manutention et de stockage seront entourés d'un écran végétal de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

- **Traitement paysager de la bande paysagée (bande de recul de 25 mètres)**

En bordure de la RD 910, entre la limite d'emprise de la route et les constructions principales, **une bande boisée pas forcément continue d'une épaisseur allant de 1 à 3 m sera implantée.**

Elle intégrera de préférence des cépées, arbustes et vivaces. La hauteur des arbres en cépée sera de l'ordre de 4 à 5 m et celle des arbustes à 2 m. L'objectif est d'accompagner la zone d'activité tout en conservant une certaine transparence.

Les essences seront notamment choisies en fonction de leur facilité d'entretien. Les plantations seront effectuées en laissant un espace de 1 à 2 m de chaque côté de la haie pour le développement d'une bande enherbée, la largeur idéale est comprise entre 1,20 et 1,40 m, ce qui correspond à la largeur des épaveuses éventuellement utilisées pour l'entretien.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être paysagées.

Les percées visuelles vers l'Est et à l'intérieur de la zone d'activités seront préservées via la maîtrise de l'implantation des bâtiments et la préservation des cônes de vue inscrite dans les orientations spécifiques d'aménagement.

Des essences offrant des aspects visuels variés (arbres fruitiers, feuillage colorés, arbustes à fleurs, etc.) pourront être plantées afin de donner une identité à la voie.

La diversité des plantes utilisées permettra aussi une végétation présente tout au long de l'année par le mélange d'essences caduques et persistantes, et le choix d'essences aux périodes de floraison étalées.

- **Les aménagements paysagers à l'intérieur de la zone**

5% au minimum de la surface de chaque parcelle devront être maintenus en pleine terre, c'est-à-dire qu'il s'agira d'espaces non construits, au revêtement perméable et qui pourront recevoir des plantations

Les noues, fossés et aménagements liés à la gestion des eaux seront paysagés, pour une bonne intégration et un apport qualitatif à la zone. Il est de plus exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres, jusqu'à 2000 m² d'espaces libres.

Les essences choisies devront permettre une végétalisation tout au long de l'année : végétaux caducs (perdent leurs feuilles l'hiver) comme l'érable champêtre, végétaux persistants ou assimilés (gardent leurs feuilles l'hiver), comme le houx, et végétaux marcescents (le feuillage se flétrit sans se détacher) comme le charme commun ou le hêtre

Traitement architectural des constructions :

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti. Dans le cadre d'une extension de construction, ou de la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante. Il est aussi prescrit l'emploi de matériaux qualitatifs pour les façades des constructions.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit.

Afin de donner une identité et un certain cachet aux bâtiments d'activité, les façades des constructions donnant sur la RD910 et sur voie publique, dont la voie interne à la zone, devront être constituées avec un certain pourcentage de matériaux nobles (aspect similaire à la brique, à la pierre de taille, au bois, au verre).

Les transparences à l'intérieur de la zone depuis la RD910 jusqu'à la voie ferrée seront des principes de construction à favoriser. L'organisation des bâtiments, des stockages éventuels ainsi que des aires de stationnement doivent permettre ces percées visuelles qui allègent la perception depuis la RD910 tout en favorisant son intégration dans le site et mettant en valeur les aménagements paysagers depuis le mail des grands platanes.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **9 hectares environ**

Le Boulay (OAP)

