



**COMMUNE DE MONTS**

**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER D'ARRET DU PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE**

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Pièce 3

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21/05/2019	
Enquête publique du                      au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du	

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation Révision du PLU de Monts
Nom du fichier	MONTS_OAP
Version	04/2019
Rédacteur	AFAL - LLE
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

# SOMMAIRE

---

<b>PARTIE I - PRÉAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>PARTIE II - OBJECTIFS ET APPLICATION.....</b>	<b>6</b>
<b>PARTIE III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES PRINCIPES GENERAUX.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE IV - LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT .....</b>	<b>14</b>
1. SECTEUR DES GIRARDIÈRES .....	15
2. SECTEUR DU BOIS CANTIN .....	18
3. SECTEUR DU SERVOLET .....	20
4. SECTEUR DU BOIS JOLI.....	23
<b>PARTIE V - LES OAP À VOCATION MIXTE.....</b>	<b>26</b>
1. SECTEUR DE LA RAUDERIE .....	27
<b>PARTIE VI - LES OAP À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>30</b>
1. SECTEUR D'ISOPARC .....	31
2. SECTEUR DE LA PINSONNIÈRE .....	34
<b>PARTIE VII - LES OAP À VOCATION DE LOISIRS.....</b>	<b>37</b>
1. SECTEUR DE FAMILY PARK .....	38

# PARTIE I

# PRÉAMBULE

---

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme indiquent que :

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »*

*« Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »*

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme précisent que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »*

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 prévus aux articles L 151-35 et L151-36.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatibles mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, etc.) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

Chaque tranche devra respecter le nombre de logements minimum prévu dans l'OAP.

## PARTIE II

# OBJECTIFS ET APPLICATION

---

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Monts est organisé en cinq parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : principes généraux ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation principale d'habitat ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation mixte ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'activités économiques ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation de loisirs.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et 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, l'habitat, les transports et les déplacements :

**En ce qui concerne l'aménagement**, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**En ce qui concerne l'habitat**, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

**En ce qui concerne les transports et les déplacements**, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Sur certains secteurs soumis à OAP, des cheminements doux devront permettre de connecter le secteur soit au centre-bourg, soit un autre point d'intérêt à proximité (arrêt de bus, commerces, école, etc.).

Conformément à l'article L.152-1 Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

*« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

PARTIE III

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**LES PRINCIPES GÉNÉRAUX**

---



## 1.1 CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

### INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

### DENSITÉ URBAINE, MIXITÉ ET ÉCONOMIE DU SOL

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'**objectif minimum de densité de 15 logements à l'hectare**. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

De plus, dans un objectif de mixité sociale, les OAP visent un objectif minimum de **21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement à dominante habitat**.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisées dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, commerciale, d'équipements, compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat et en formes architecturales, ainsi qu'en fonctions urbaines.

### ESPACES PUBLICS

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés. Ils chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu aux alentours et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

## 1.2 ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES À LA TRAME VIAIRE

### RACCORDEMENT SUR LE MAILLAGE EXISTANT

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

## LE STATIONNEMENT

Monts étant une commune où les actifs résidents travaillent beaucoup hors-commune, la problématique du stationnement automobile dans les secteurs d'extension urbaine est pris en compte dans le cadre du règlement du PLU.

Ainsi des places de stationnement sont imposées sur la parcelle, mais il faut également veiller à ce que soit prévu sur l'espace public un nombre suffisant de places de stationnement, afin que cette problématique du stationnement soit bien étudiée dès la conception du projet. Le stationnement sur l'espace public pourra ainsi prendre place en linéaire le long des voies de desserte ou dans le cadre de petites poches de stationnement avec arborisation permettant de créer des ruptures dans le traitement des espaces publics et de mieux intégrer les voitures.

## CHEMINEMENTS DOUX

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle de la commune de Monts, permettant à la fois les circulations vers les deux centralités et les circulations transversales.

## ENTRÉES DE BOURG

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de ville.

# 1.3 ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

## TRAME HYDRAULIQUE

La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération

## TRAME VEGETALE






Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du centre-ville.

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce ou d'une espèce mieux adaptée à la nature du sol et au projet paysager, sur des secteurs propices à leur développement.




## 1.4 LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT





#### DESSERTE ET CIRCULATION

-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce
-  Traitement d'entrée de ville
-  Principe d'aire de stationnement vélos sécurisé
-  Principe d'aire de stationnement mutualisé

#### ORGANISATION DU SECTEUR

-  Zone à vocation principale d'habitat
-  Zone à vocation principale d'habitat - logements intermédiaires et/ou collectifs
-  Principe d'espace public central (type placette)

#### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

-  Espace boisé à conserver dans la mesure du possible
-  Espace vert à aménager
-  Frange paysagère à conserver
-  Frange paysagère à créer

## OAP A VOCATION MIXTE

### DESSERTE ET CIRCULATION



Principe d'accès



Principe de liaison douce



Carrefour à aménager pour  
sécuriser les traversées piétonnes

### ORGANISATION DU SECTEUR



Zone de densification à vocation d'habitat



Zone à vocation principale d'habitat



Zone dédiée au stationnement

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Espace boisé à conserver

## OAP A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### DESSERTE ET CIRCULATION



Principe d'accès



Principe de liaison douce

### ORGANISATION DU SECTEUR



Zone à vocation d'activités économiques

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Frange paysagère à conserver



Frange paysagère à créer

## OAP A VOCATION DE LOISIRS

### ORGANISATION DU SECTEUR

---



Zone à vocation de loisirs



Merlon de protection phonique



Zone dédiée au stationnement

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

---



Frange paysagère à conserver

PARTIE IV

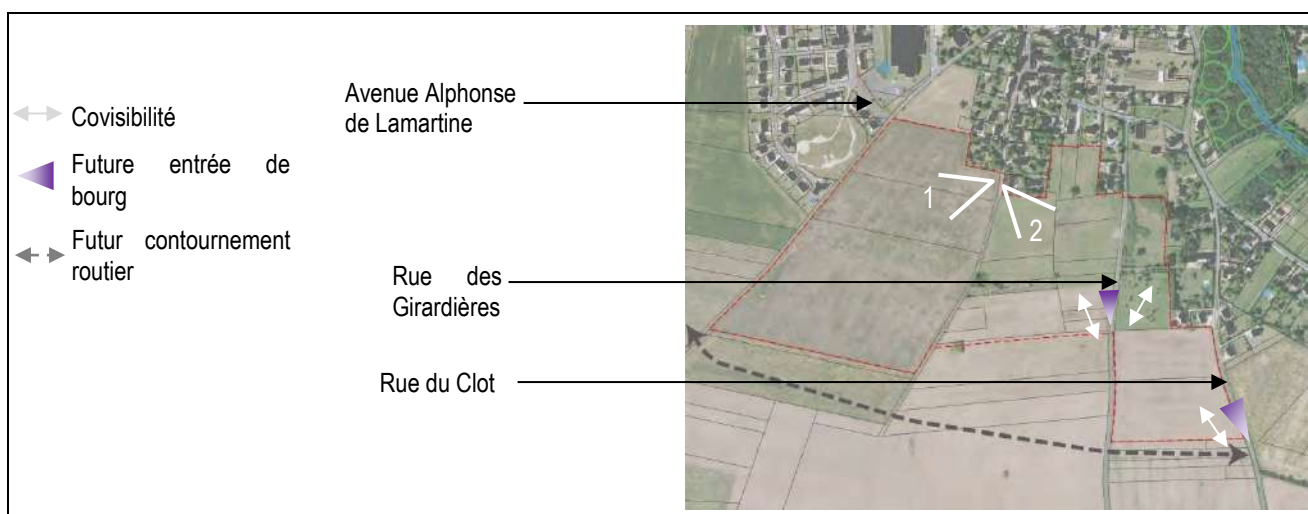
# LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

---

# 1. SECTEUR DES GIRARDIÈRES



## Contexte



### Localisation

Le secteur des Girardières est situé au sud du vieux bourg. Il est situé en limite de l'enveloppe urbaine.

### Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. Le gymnase des Hautes Varennes et des logements collectifs sont également présents au nord du secteur.

Le site est actuellement desservi par des sentiers agricoles au nord, la rue des Girardières et la rue du Clot à l'est.

### Caractéristiques physiques et environnementales

La localisation du site en entrée de ville le rend particulièrement visible depuis les voies de circulation au sud. Il est également en léger surplomb et en pente légère vers l'ouest.





## Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration visuelle et paysagère des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

### Organisation de la desserte et des déplacements

L'ensemble des lots pourront être desservis par la voirie existante ou celle à créer.

Un accès sera à créer dans le prolongement de l'avenue Alphonse de Lamartine. De 2 à 4 accès seront à créer depuis la rue des Girardières et un accès depuis la rue du Clot.

Un accès futur sera prévu vers l'est pour se connecter à terme sur la route de Sorigny. Dans ce cadre, une étude de faisabilité sera réalisée pour créer un contournement routier au sud du secteur des Girardières.

Au sein de ce quartier, des liaisons piétonnes devront être créées entre les différentes opérations, ainsi qu'en direction du Vieux-Bourg face à la rue de l'Ermitage.

Deux aménagements seront réalisés au sud pour signaler l'entrée de ville et sécuriser les déplacements.

L'impasse des Champs Perrons sera réaménagée, elle pourra desservir quelques constructions mais doit rester en impasse. Une liaison douce connectera l'impasse avec trame viaire du secteur.

### Insertion paysagère et environnement

Des haies ou trames paysagères seront créées sur la frange sud du secteur afin d'intégrer les constructions et gérer la transition avec l'espace agricole.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.



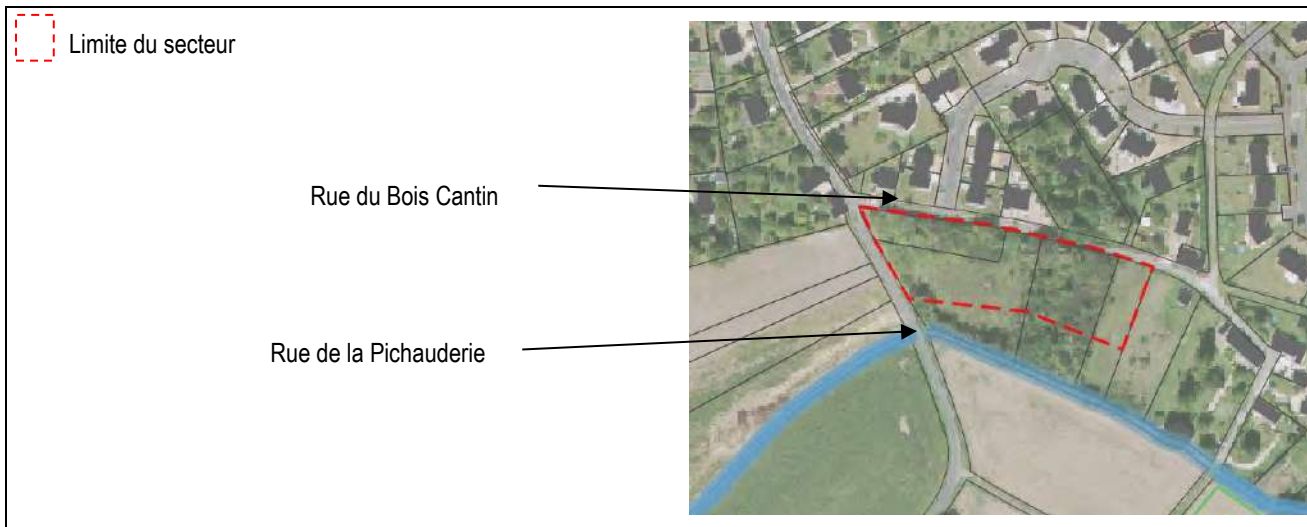
## Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
20,4 hectares	306	66



## 2. SECTEUR DU BOIS CANTIN

### Contexte



#### Localisation

Le secteur du Bois Cantin est situé au sud du bourg de Monts, à mi-chemin entre la gare et le vieux bourg. Il est situé en limite de l'enveloppe urbaine.

#### Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles.

#### Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est situé en bordure d'espaces agricoles, au nord du vallon du Peu.

### Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration visuelle et paysagère des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant.

### Principes d'aménagement

#### Formes urbaines et organisation du bâti

Le bâti respectera les proportions et implantations des habitations environnantes.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

## Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès sera créé depuis la rue du Bois Cantin. Les accès aux lots devront être mutualisés.

## Insertion paysagère et environnement

Des haies ou trames paysagères seront créées sur la frange sud et ouest du secteur afin d'intégrer les constructions et gérer la transition avec l'espace agricole.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

### Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
0,6 hectare	9	/

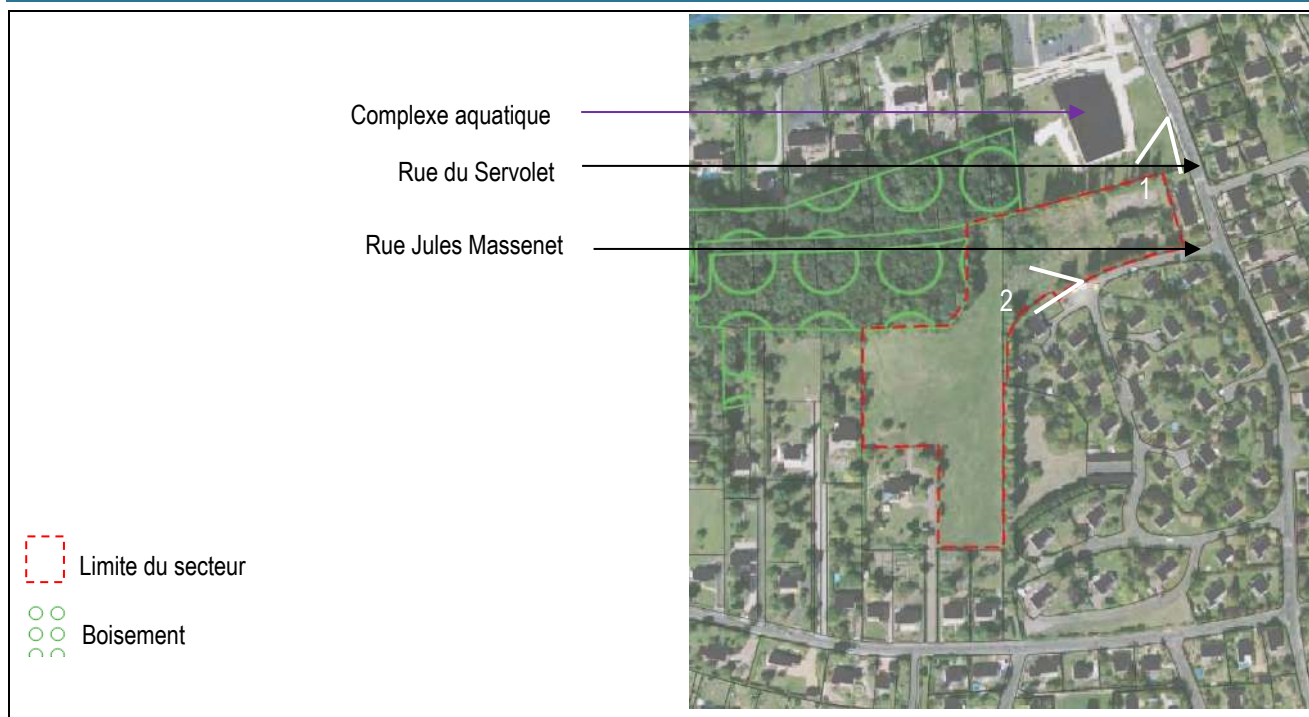




### 3. SECTEUR DU SERVOLET



#### Contexte



#### Localisation

Le secteur du Servolet est situé dans le centre-ville à proximité des équipements publics (mairie, piscine, etc.).<sup>^</sup>

#### Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. On trouve également de nombreux équipements et des commerces de proximité.

Le site longe ponctuellement la rue Jules Massenet et la rue du Servolet.

#### Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est à proximité d'un boisement et il est plat. La piscine se situe légèrement en contrebas du secteur, derrière une haie marquant le coteau.



## Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

Le bâti respectera les proportions et implantations des habitations environnantes.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

### Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès sera créé depuis la rue J. Massenet.

Les lots seront desservis par la voirie à créer

Une liaison douce en site propre sera créée entre la rue G. Bizet et l'espace aquatique situé au nord en longeant l'actuel lotissement de Servolet, afin de créer une alternative sécurisée à l'emprunt de la rue de Servolet.

### Insertion paysagère et environnement

Préservation de l'espace boisé classé et de la haie soulignant le coteau. Celle-ci pourra être supprimée ponctuellement pour permettre la desserte piétonne du site.



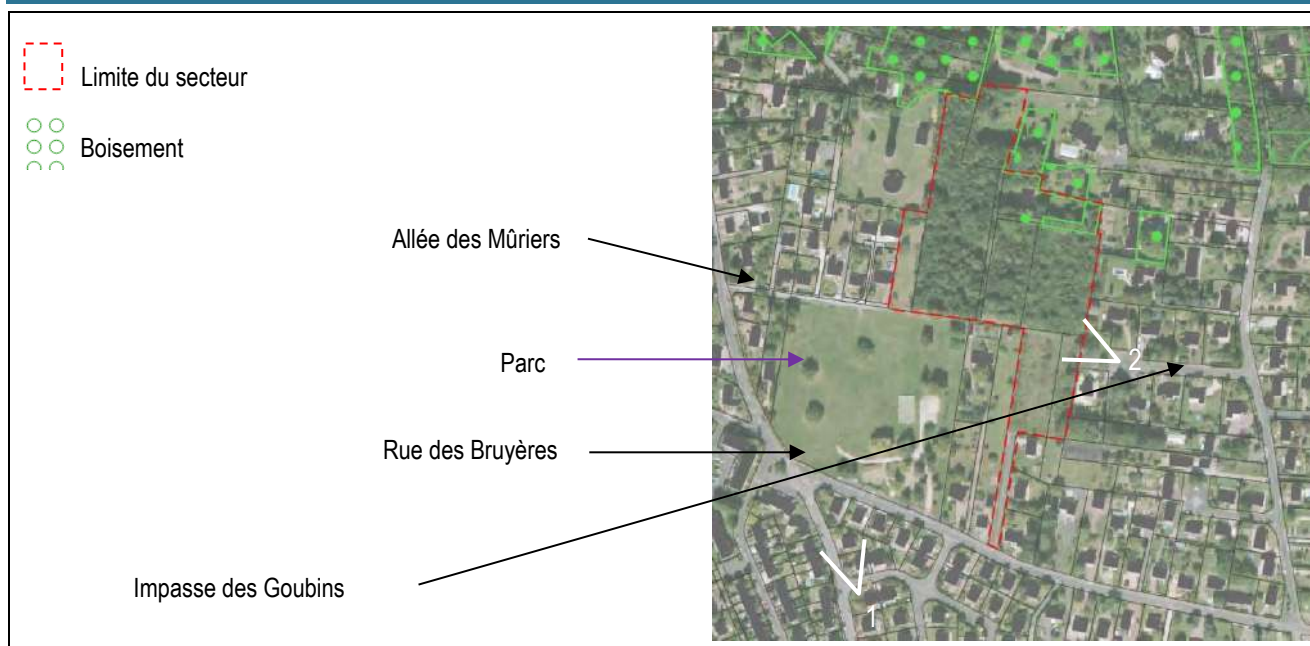
## Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
2,3 hectares	34	7



## 4. SECTEUR DU BOIS JOLI

### Contexte



### Localisation

Le secteur du Bois Joli se situe au sud du bourg, à 1,5 km de la gare de Monts et des commerces présents à proximité.

### Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles.

### Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est à proximité du parc qui se situe entre la rue des Bruyères et l'Allée des Mûriers. Les parcelles aux alentours présentent de nombreux boisements qui permettent de marquer la séparation des propriétés et couper les vues.







## Objectifs

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement ;
- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Préserver l'espace boisé.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

Les typologies de bâti devront contribuer à la mixité sociale et intergénérationnelle de la ville. Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement, avec des formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes. L'aménagement du secteur visera la construction de bâtiments passifs ou à énergie positive, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié.

L'opération pourra comprendre une zone dédiée à de l'habitat participatif.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès automobile sera créé depuis la rue des Bruyères. Un deuxième accès sera créé depuis l'impasse des Goubins de préférence pour les cheminements doux.

Aucun accès automobile ne sera créé par l'allée des Mûriers. Il s'agira uniquement d'un cheminement doux.

L'aménagement du secteur devra permettre de réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes de déplacement. Ainsi, l'opération comprendra divers aménagements incitant les habitants et visiteurs à limiter l'usage de la voiture (aire de stationnement mutualisé, aire de stationnement sécurisé pour les vélos, etc.).

### Insertion paysagère et environnement

Les espaces verts aménagés devront faire l'objet d'une gestion écologique différenciée, sans pesticides.

L'aménagement du secteur devra prévoir des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et espaces de détente. La trame végétale du secteur devra représenter un élément structurant du quartier en préservant le patrimoine naturel existant et en renforçant les continuités paysagères.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront uniquement végétales.

Une attention particulière sera portée pour limiter les nuisances sonores des équipements liés aux constructions (pompe à chaleur, etc.).



Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
2,9 hectares	49	10



PARTIE V

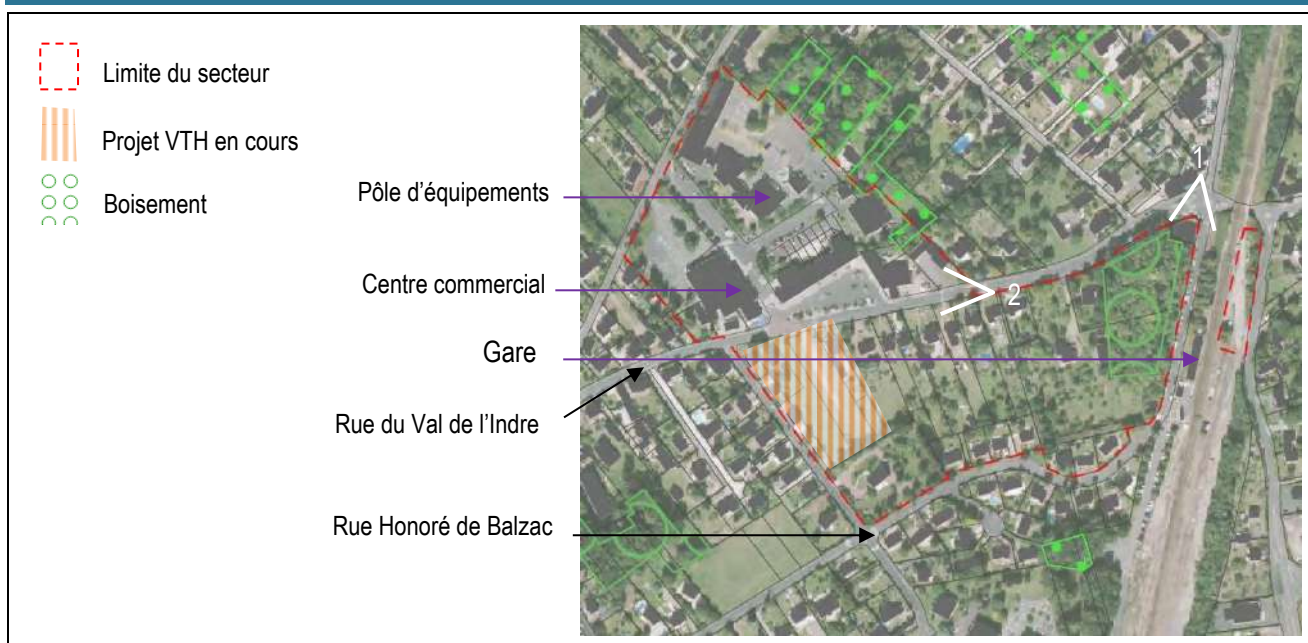
# LES OAP À VOCATION MIXTE

---

# 1. SECTEUR DE LA RAUDERIE



## Contexte



### Localisation

Le secteur de la Rauderie est situé en zone urbaine dans le centre-ville de la commune, à proximité immédiate de la gare.

### Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. On trouve de nombreux bâtiments d'activités économiques (commerces de proximité principalement) et des équipements.

Le site est actuellement desservi par la rue du Val de l'Indre et la rue Honoré de Balzac à l'ouest.

### Caractéristiques physiques et environnementales

Situé dans l'enveloppe urbaine, le site est bien intégré. Un boisement est présent sur la partie est du secteur. Le site est en pente douce depuis le sud vers la rue du Val de l'Indre.





## Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Accueillir une opération mixte ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant ;
- Répondre aux besoins en termes de stationnement.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

La partie sud est destinée à la densification du tissu urbain existant.

Le bâti respectera les proportions et implantations des habitations environnantes.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

### Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès à créer sur la rue du Val de l'Indre et un accès à créer sur la rue de la gare. Un emplacement sera préservé pour assurer l'accueil d'un parking si l'augmentation de la fréquentation de la gare le nécessite à l'avenir.

Afin d'assurer des circulations piétonne et cyclable sécurisées, les carrefours sur la rue du val de l'Indre et la rue de la gare seront aménagés pour signaler les traversées. Une piste cyclable sera aménagée depuis la Rauderie pour rejoindre la rue Honoré de Balzac.

### Insertion paysagère et environnement

Le boisement situé sur la partie est du secteur devra être préservé.

## Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Surface vouée à la densification
9,2 hectares	5,2 hectares



PARTIE VI

# LES OAP À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES


---



# 1. SECTEUR D'ISOPARC



## Contexte

 Limite du secteur

 Boisement

Autoroute A10

LGV



## Localisation

Situé à l'est de Monts, le secteur d'Isoparc est en retrait du réseau viaire. Il marque la limite est de la commune et est limitrophe de Sorigny.

## Caractéristiques urbaines

Le secteur est à proximité du parc de loisirs La Récréation. Il est en retrait des zones urbaines et non accessible actuellement. L'autoroute A10 ainsi que de la ligne LGV Paris-Bordeaux passent proche du site.

## Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat et présente un boisement non classé au nord-est.



Projet IsoParc, source : <http://www.isoparc.fr>

## Objectifs

- Intégrer le projet au sein de son environnement rural et comprenant de grandes infrastructures ;
- Connecter le secteur au réseau viaire existant à proximité.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

Formes urbaines et organisation similaires à celles d'IsoParc sur la commune de Sorigny.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Rattachement aux dessertes prévues par l'aménagement d'IsoParc depuis la commune de Sorigny.

### Insertion paysagère et environnement

Traitement de la frange avec l'espace agricole tout en laissant la possibilité de visibilité des bâtiments depuis l'autoroute et la LGV.



## Programmation de l'aménagement

**Surface totale**

16,2 hectares

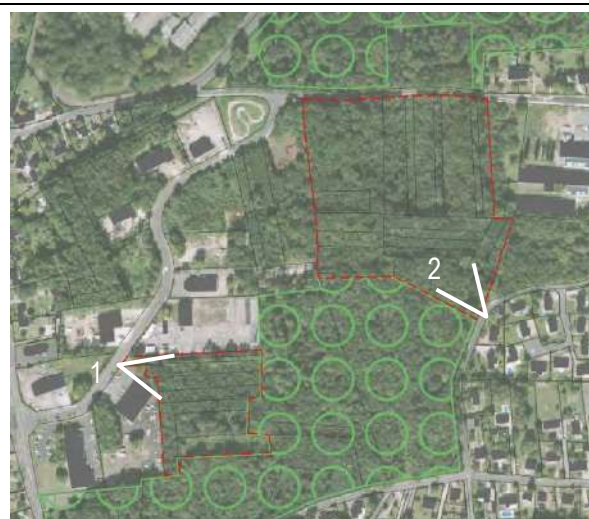


## 2. SECTEUR DE LA PINSONNIÈRE



### Contexte

- Limite du secteur
- ○ ○ Boisement



### Localisation

Le parc d'activités de la Pinsonnière est situé en zone urbaine, à proximité immédiate de la gare SNCF.

Créée il y a plus de trente ans, à côté de grandes structures industrielles (laboratoires pharmaceutiques et le Commissariat à l'Energie Atomique et aux Energies Alternatives), ce site accueille essentiellement des entreprises artisanales dans les secteurs du BTP et de l'automobile.

### Caractéristiques urbaines

Son accessibilité par plusieurs départementales lui permet de bénéficier de liaisons rapides avec l'agglomération tourangelle et les axes routiers structurants.

### Caractéristiques physiques et environnementales

Situé dans l'enveloppe urbaine, le site est bien intégré. Des boisements sont présents sur la partie Nord et Sud du secteur.

Une zone non aedificandi borde une partie du site.





## Objectif

- Développer le parc d'activités de la Pinsonnière qui est aujourd'hui complet, afin de pouvoir répondre dans les années à venir aux demandes d'implantation des entreprises sur le territoire.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces du secteur (voies, accès, cheminements), ainsi que sur les éléments bâtis présents à proximité du site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans liaison les uns avec les autres.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Deux accès seront créés :

- Un depuis la rue de l'ingénieur Morandière ;
- Un depuis la rue de la Pinsonnière.

### Insertion paysagère et environnement

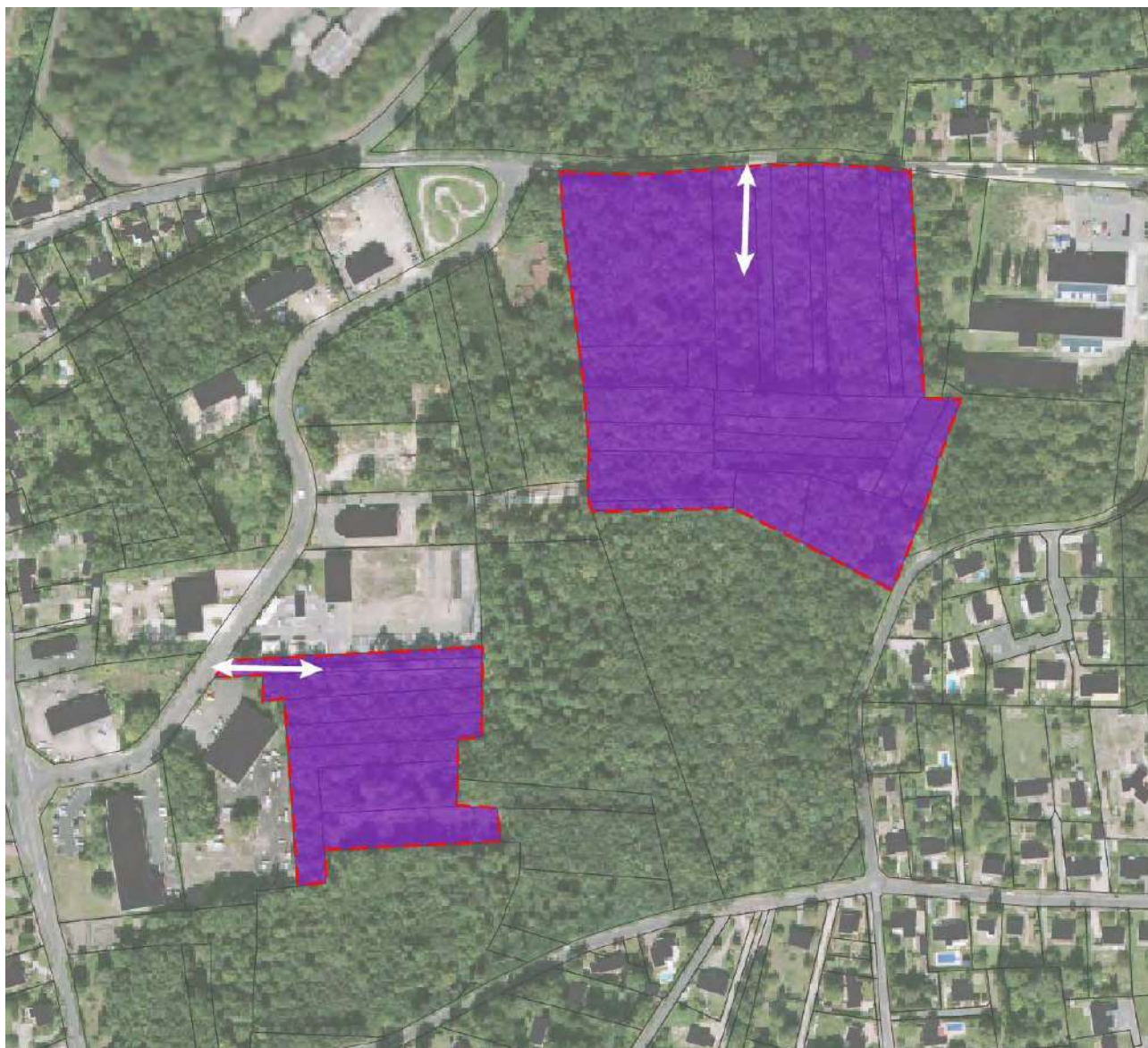
L'aménagement prendra en compte une insertion qualitative du site dans le paysage et l'environnement.

## Programmation de l'aménagement

**Surface totale**

5,6 hectares

Les deux entités de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pourront être urbanisées de manière distincte.



## PARTIE VII

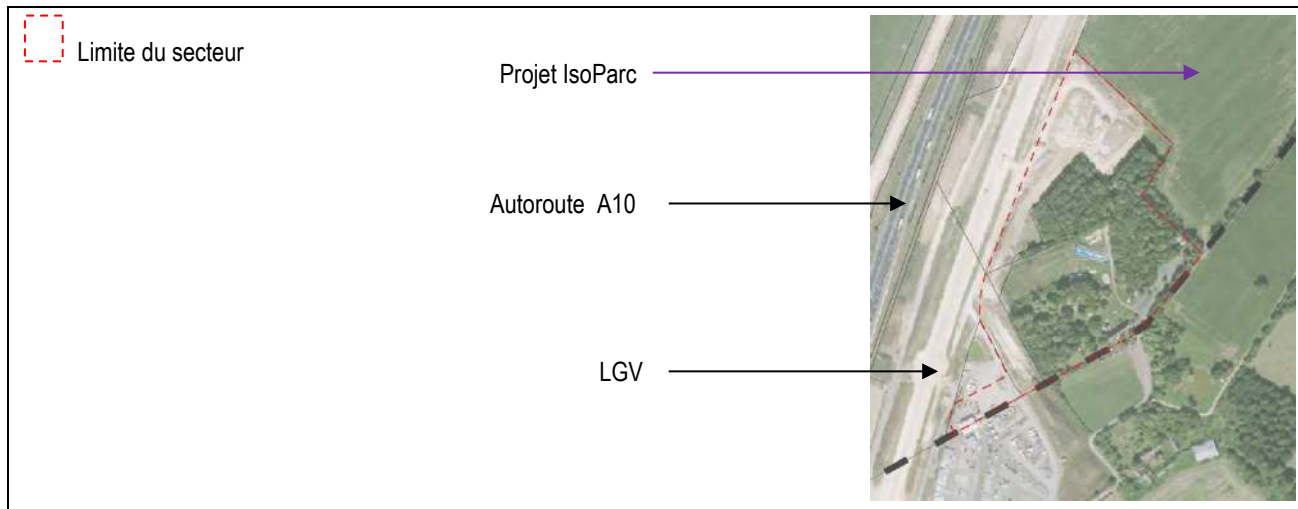
# LES OAP À VOCATION DE LOISIRS

---



# 1. SECTEUR DE FAMILY PARK

## Contexte



### Localisation

Situé à l'est de Monts, le secteur de Family Park est situé le long de la LGV qui double l'autoroute A10. À l'est du site, le site économique d'IsoParc est appelé à se développer.

Le secteur est situé à cheval sur les communes de Monts et de Sorigny.

### Caractéristiques urbaines

Le site du projet est actuellement occupé par le parc de loisirs de la Récréation. L'ensemble est donc occupé par des attractions et des aménagements destinés aux usagers du parc.

Le parc de loisirs comprend également une longère, aménagée en logement.

### Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est situé sur un plateau agricole. Il est composé de plusieurs boisements composés principalement de feuillus.

Une partie du site est également caractérisée par un merlon, recouvert d'herbes hautes.

## Objectif

- Aménager un nouveau parc d'attractions Family Park en lieu et place de la Récréation.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

Le parc d'attractions comprendra, en plein-air ou sous forme d'installations démontables, des manèges et attractions gonflables, des bassins et attractions aquatiques, mais aussi des espaces de restauration, des blocs sanitaires et une boutique.

La plupart des attractions seront installées entre les arbres existants, permettant ainsi d'avoir des zones ombragées importantes pour les utilisateurs.

### Organisation de la desserte et des déplacements

L'accès au parc d'attractions sera réalisé au sud, sur la commune de Sorigny.

Des secteurs de promenades seront prévus.

Un espace de stationnement sera créé sur une partie de l'emplacement de l'ancienne base de chantier de la LGV sur une superficie d'environ 2 hectares.

### Insertion paysagère et environnement

Le parc d'attractions sera aménagé dans les boisements existants grâce aux espaces dégagés et aux chemins existants. Le parc se veut être un lieu familial dans un cadre naturel et sécurisé.

## Programmation de l'aménagement

### Surface totale

8,2 hectares sur la commune de Monts (11,5 hectares au total sur Monts et Sorigny)

