

Bilan de conformité

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

« ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – Phase 2 – Bléré »

Annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Communauté de Communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher
(CCBVC) - Commune de Bléré

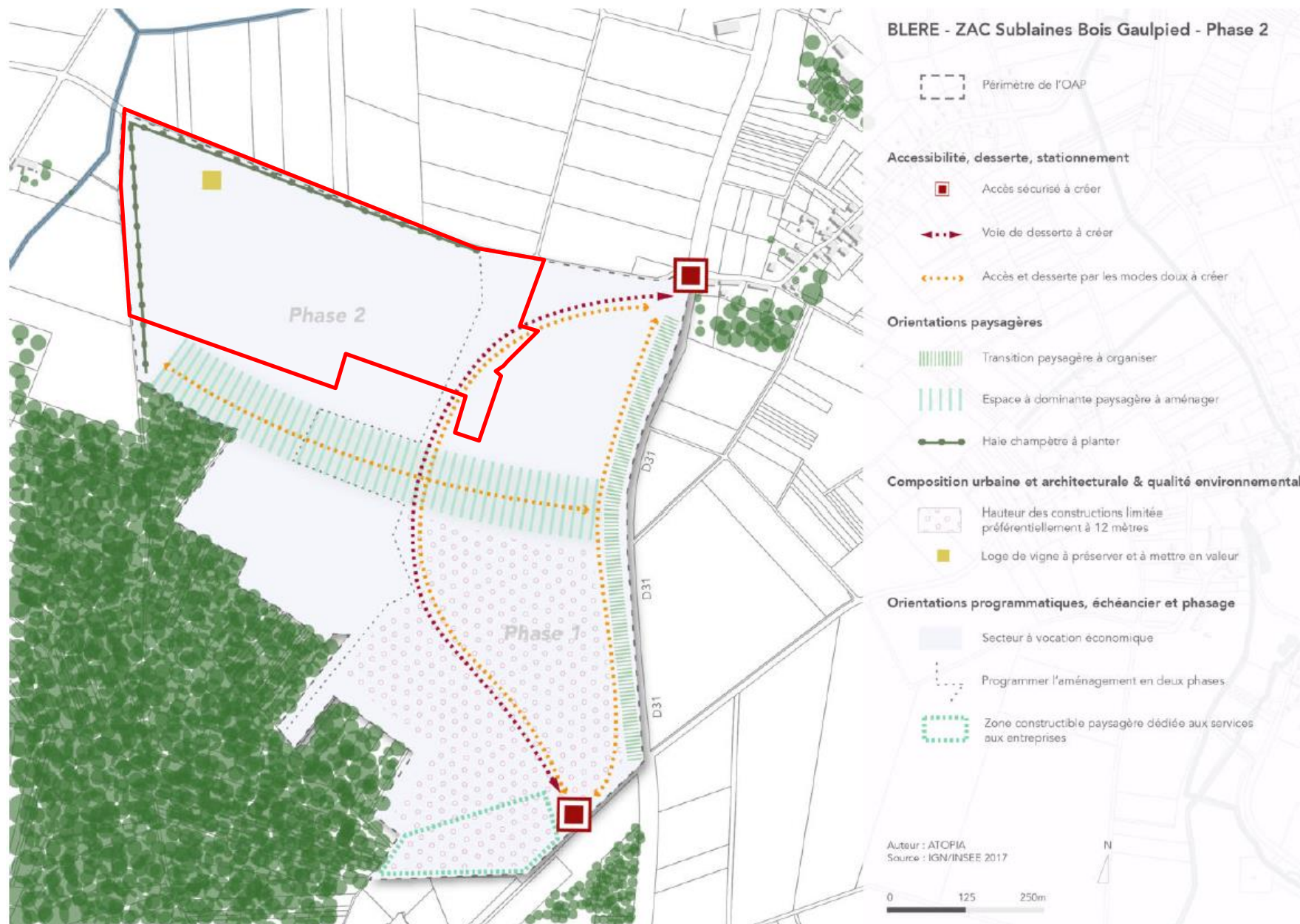
Approuvé le 28 octobre 2021

C : Conforme

NC : Non Conforme

SO : Sans Objet

M/E : Maintenance/Exploitation



Prescription	Conf.	Justification
ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT		
Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Deux accès au site seront aménagés : un accès au Sud, en accroche de la voie de la ZAE existante à Sublaines et un autre au Nord, en accroche sur la RD31. Ces points de raccordement avec les voiries existantes seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée. Une attention particulière à la sécurisation de l'accès au site depuis la route départementale devra être apportée.	SO	
Concernant l'accès au Sud : un carrefour simple sera aménagé et un parking poids-lourds devra être prévu à proximité de l'accès.	SO	
Concernant l'accès au Nord : l'entrée dans la zone d'activités se fera via le tourne-à-gauche déjà réalisé.	SO	
Une voie de desserte traversera le site d'OAP du Nord au Sud. D'autres voies de desserte seront créées pour desservir les futures constructions. Ces voies nouvelles devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité et confort à tous les usagers.	SO C	Nouvelles voiries créées et dimensionnées en fonction des besoins (voiries adaptées aux poids-lourds et/ou véhicules légers)
Un réseau de cheminements réservés aux modes de circulation doux sera mis en place dans le secteur d'OAP :	C	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton séparés de la voirie à l'intérieur du site. Local vélo sécurisé de 28 places.
- Un cheminement modes doux sera réalisé en complément de la voie de desserte Nord/Sud figurant sur le schéma de l'OAP. - Une liaison douce sera également aménagée le long de la RD31, dans la bande d'inconstructibilité des 25 mètres. - D'autres cheminements modes doux seront réalisés.	SO SO SO	
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES		
Afin d'accompagner la transition entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.	C	

Au cœur du site, les espaces situés sous la ligne haute tension devront être traités en espaces diversifiés à dominante végétalisée (bosquets, arbres de haut jet, verger...). D'autres usages pourraient être envisagés, notamment en faveur du développement des énergies renouvelables.	SO	
Les entrées Sud et Nord de la zone seront particulièrement soignées. Au Sud, les aménagements réalisés dans le cadre de l'accès et pour le secteur de services aux entreprises seront en harmonie avec ceux de la commune de Sublaines (plantation de bosquets et d'arbres de haut jet, intégration paysagère du parking poids-lourds).	SO SO	
Une transition paysagère ainsi qu'un cheminement doux seront aménagés le long de la RD31, dans la bande inconstructible des 25 mètres.	SO	
En limites avec les espaces agricoles, des haies champêtres seront plantées.	C	Plantation d'une haie champêtre au Nord et à l'Ouest du projet (voir étude paysagère en annexe de l'étude d'impact)
COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE		
Le site a vocation à accueillir de nouvelles activités prenant place dans des bâtiments aux volumes simples dont la hauteur devra permettre une insertion au site (hors éléments de superstructure). Dans la partie Sud du secteur d'OAP, la hauteur des constructions sera, de préférence, inférieure à 12 mètres (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi).	C SO	Volumes simples des bâtiments
Une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être recherchée pour présenter une diversité architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie,...) et d'adapter la composition des constructions au terrain naturel.	C	Aménagement de 2 bâtiments de longueurs différentes
Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).	SO	
L'aménagement du secteur d'OAP devra prendre en compte et valoriser la loge de vigne existante au Nord du secteur.	C	Mise en valeur de la loge de vigne au Nord-Ouest du projet (voir étude paysagère en annexe de l'étude d'impact)

D'une manière générale, les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).	C	Installation de panneaux photovoltaïques en toiture de 3 cellules et d'ombrières photovoltaïques sur la totalité du parking VL en entrée de site
La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. A ce titre, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales sont à aménager.	C	Bassins d'infiltration et confinement permettant la gestion des eaux pluviales. Rejet des eaux pluviales dans le ruisseau de la Roche après passage dans un bassin de confinement et un filtre à sable.
ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE		
La destination du secteur d'OAP est à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi).	C	Projet d'entrepôts
Au Sud du site, des constructions et aménagements dédiés aux services aux entreprises seront préférentiellement implantés tels que des restaurants ou crèches d'entreprises. L'urbanisation de la zone participera au renforcement et à la diversification de l'offre économique de la commune et de l'intercommunalité.	SO	
L'urbanisation de la zone comportera deux phases, définies en tenant compte des bassins versants pour la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, pour ne pas engendrer un éventuel frein au développement de l'activité économique du territoire, l'aménagement de la phase 2 pourra être réalisé dès lors que les disponibilités foncières de la phase 1 ne permettront pas de répondre à une demande d'implantation d'entreprise.	SO	
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.	SO	
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.	SO	