

> Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un Plan Local d'urbanisme constitue un cadre de référence pour le développement des communes

- ⇒ un document d'urbanisme créé en 2000 par la loi «Solidarité et Renouveau Urbains» en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS)
- ⇒ un outil privilégié de mise en cohérence à l'échelle communale des politiques en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement définies à l'échelle supracommunale telle le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Agglopolys
- ⇒ une projection à moyen terme de l'évolution du territoire : 2016-2026
- ⇒ des objectifs de développement qui s'exprimeront dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet qui sera décliné dans l'ensemble du PLU
- ⇒ un projet proportionné aux besoins, aux moyens et aux ressources de la commune.

> Les principaux changements par rapport au document en cours de validité

- ⇒ Le Plan Local d'Urbanisme d'Orchaise en cours de validité a été approuvé en février 2012.
- ⇒ le diagnostic réalisé dans le cadre de ce document, relativement récent, n'a pas été refait dans son intégralité, mais a été mis à jour et complété
- ⇒ les objectifs de développement qui s'expriment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ont été modifiés ou complétés
- ⇒ La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires va entraîner quelques changements dans la forme et le contenu du document, puis dans les types de zonages

> Dans quel cadre le PLU doit-il être élaboré ?

Un projet de la Municipalité...à inscrire dans le respect des enjeux nationaux et locaux de protection des espaces agricoles et naturels, et de valorisation du patrimoine paysager et architectural

- Dans leur réflexion sur le PLU, les élus doivent impérativement répondre aux enjeux de développement durable définis par le Code de l'Urbanisme modifié suite au Grenelle de l'Environnement et à la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) :
- ⇒ s'engager dans un développement urbain maîtrisé, en privilégiant le renouvellement urbain,
- ⇒ utiliser les espaces naturels et agricoles de manière économe en s'orientant vers des quartiers plus denses tout en préservant l'intimité des habitants,
- ⇒ permettre l'accueil de tout à chacun sur la commune, sans discrimination,
- ⇒ réduire les émissions de gaz à effet de serre par des logements et formes urbaines adaptés et chercher à limiter les déplacements motorisés,
- ⇒ adapter le projet de développement à la capacité des équipements existants, et, le cas échéant, prouver que leur extension ou confortement est prévu et financé,
- ⇒ ne pas exposer les habitants à des risques et nuisances.

> Pourquoi réviser le PLU ?

- ⇒ La réglementation a évolué en matière d'urbanisme : loi Grenelle II, Loi ALUR...
- ⇒ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) d'Agglopolys, document supracommunal définissant les grandes politiques en matière d'habitat, a été approuvé en février 2013 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit les grandes politiques en matière de développement est en cours d'étude.
- Le futur PLU a été approuvé après l'approbation du premier document et devra intégrer les prescriptions du second.
- ⇒ Le projet d'écoquartier sur le site de la Fosse aux Chevaux est abandonné au profit d'un espace moins impactant pour l'activité agricole.
- ⇒ Le document actuel nécessite d'être complété par des modifications des zonages et du règlement afin de

- permettre la valorisation touristique d'Orchaise.
- Ce document permettra donc :
- ⇒ de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires,
- ⇒ d'être compatible avec le PLH et d'anticiper la mise en compatibilité avec le SCoT,
- ⇒ de prendre en compte les projets

- de développement touristique,
- ⇒ de définir de nouvelles perspectives d'aménagement et de développement du territoire, en veillant à préserver une urbanisation raisonnable et maîtrisée et à maintenir un bon équilibre entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles.

LES GRANDES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION D'UN PLU

PLU :

Une concertation avec la population pendant toute la phase d'élaboration du projet

La concertation vise à recueillir l'avis de la population sur les choix de la municipalité en matière d'aménagement et de développement dans un souci d'intérêt général

1/ ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUITE À UNE MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

2/ PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

débat en Conseil municipal

3/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

4/ BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DE PROJET par le Conseil Municipal

5/ ENQUÊTE PUBLIQUE

6/ APPROBATION par le Conseil Municipal

OBJECTIFS :

Automne 2015

Hiver 2015

Printemps / Été 2015

Les Personnes Publiques Associées veillent à la compatibilité du PLU avec les lois nationales et autres documents

Une association constante des services de l'Etat, notamment de la Direction Départementale des Territoires, ainsi que d'autres Personnes Publiques Associées (Agglopolys, Chambre d'Agriculture, etc.)

> Quelle consommation foncière depuis le dernier PLU ?

Le mode de développement de la commune d'Orchaïse a été particulièrement consommateur d'espace du fait d'une urbanisation très linéaire.

Entre 2012 et 2015, la consommation foncière a été d'environ 15 700 m², exclusivement pour la construction de logements. Un certain nombre de logements ont été construits au sein de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire par une division de parcelle existante par exemple, et d'autre le long du Chemin des Auvernats, sur d'anciens jardins. Le potentiel de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine est estimé à une vingtaine pour les 10 ans à venir.

> Quelques exemples de formes urbaines et de densités sur le territoire

La trame bâtie ancienne est dense et permet de structurer les rues : alignements à la voirie ou autour de cours, mitoyenneté, parcellaire en lanières. Elle est aussi plus économe tout en préservant l'intimité des habitants. Les évolutions récentes s'affranchissent souvent des caractéristiques traditionnelles pour aboutir à une trame bâtie banalisée avec implantation des constructions en milieu de parcelles...

LE CENTRE ANCIEN :

Surface de l'îlot : 3 490 m²
 Nombre de logements/activité : 14 (dont le bar et la boulangerie)
 Densité nette : 40 logements/ha
 Surface moyenne des parcelles : 186 m²/parcelle



LOGEMENTS DIFFUS ROUTE D'HERBAULT :

Surface îlot : 18 700 m²
 Nombre de logements : 7
 Densité nette : 3,7 logements/ha
 Surface moyenne par habitation : 2467 m²/parcelle



LOTISSEMENT DE LA MULOTIÈRE :

Surface opération : 36 200 m²
 Nombre de logements : 25
 Densité nette : 6,9 logements/ha
 Surface moyenne des parcelles : 1077 m²/parcelle



LOTISSEMENT DE LA CORNE DE CERF :

Surface opération : 26 700 m²
 Nombre de logements : 26 (6 logements locatifs et 20 lots libres)
 Densité nette : 9,7 logements/ha
 Surface moyenne des lots libres : 774 m²/lot



LES ENJEUX

> L'évolution socio-démographique

Depuis 1968, la population d'Orchaïse a plus que doublé, passant de 432 personnes en 1968 à 961 en 2012 ! Elle a connu un solde migratoire très élevé jusqu'en 1990, avant une forte baisse (solde migratoire négatif entre 1999 et 2006), puis une augmentation progressive des naissances. Entre 2006 et 2012, le taux de croissance annuel a été de +0,6% environ, se répartissant entre solde migratoire (grâce aux constructions nouvelles sur le lotissement de la Corne de Cerf notamment) et solde naturel.

Concernant l'évolution de la structure par âge de la population, un rééquilibrage de la pyramide des âges se confirme avec un indice de jeunesse de 1,32 en 2011 contre 1,63 en 2006 et 2,06 en 1999, en raison d'un recul, puis un maintien des effectifs des moins de 20 ans conjugué à une progression des effectifs des 60 ans et plus (185 en 2011), et donc un vieillissement progressif de la population.

Sur la même période, a pu être observée une réduction du nombre de personnes par ménage, passant de 2,85 en 1999 à 2,59 en 2006, puis 2,55 en 2011.

Quelques chiffres à retenir :

- 961 habitants en 2012
- croissance annuelle moyenne de +0,51% entre 1999 et 2010
- 400 logements en 2011 dont 359 résidences principales
- 1 pôle d'équipements : 1 école, 1 salle-des-fêtes, 1 stade sportif, 1 city stade, 1 terrain de boules

> Le parc de logements

Une offre de logements globalement monotypée :

- ⇒ une moyenne de 8 constructions neuves par an entre 2007 et 2013, mais de 5,6 depuis 1980 ;
- ⇒ des logements relativement récents : moins de 50% des constructions ont été achevées avant 1946 et presque 1/5 a été achevé après 1990 ;
- ⇒ des logements de grande taille : 88% des logements comportent au moins 4 pièces ;
- ⇒ presque 87% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire ;
- ⇒ entre 2007 et 2011, seul 1/3 de la construction neuve a effectivement participé à la croissance démographique, du fait du desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements principalement ;
- ⇒ un potentiel restant de quelques bâtiments à réhabiliter dans le centre-bourg pour y créer de nouveaux logements.

> Un taux d'équipements et de services important, qui évolue en fonction des besoins des habitants

⇒ La commune d'Orchaïse jouit d'un taux d'équipements et de services important par rapport à la taille de la commune : une école avec une cantine récente, une salle polyvalente, un stade sportif et un city-stade, une boulangerie et un bar/alimentation générale, une antenne postale communale...et bientôt un centre équestre.

Cette richesse met en évidence le dynamisme de la commune et de ses associations, mais son équilibre peut être fragile et nécessite :

- une réflexion sur le regroupement des commerces sur le pôle d'équipements actuel pour en faciliter l'accès et le fonctionnement,
- le maintien d'une population jeune pour assurer le maintien des effectifs scolaires.

PRINCIPAUX ENJEUX :

- Équilibrer l'urbanisation sur le territoire en limitant la consommation foncière.
- Permettre le maintien par l'accueil de nouveaux habitants, et adapter les services et équipements.
- Adapter l'offre en logements à la demande et aux besoins des habitants.

> Une activité non concentrée, mais répartie sur l'ensemble du territoire

Orchaise ne comporte pas de zone artisanale et n'est pas identifiée au sein du SCoT d'Agglopolys comme un pôle secondaire économique, cependant elle n'est pas exclusivement résidentielle et concentre 74 emplois en 2011.

- ⇒ Une grande partie du territoire est valorisée et animée par l'agriculture : par les exploitants des 6 sièges installés sur la commune ou par des exploitants extérieurs ; une AMAP propose la vente de produits locaux sur la commune ;
- ⇒ de nombreux artisans et activités de services sont répartis au sein de l'agglomération ;
- ⇒ deux commerces se maintiennent dans le bourg ancien.



> L'agriculture

L'agriculture a beaucoup évolué depuis les années 1980 : baisse importante du nombre d'exploitations (de 30 en 1979 à 6 en 2015), augmentation de la surface agricole moyenne utilisée par exploitation (28 ha en 1979 à 70,6 ha en 2010). Elle a largement souffert de la consommation foncière et a ainsi subi une baisse de 32% de la surface agricole utilisée entre 2000 et 2010, consommation déjà endiguée dans le cadre du précédent PLU.

Le maintien de l'outil agricole reste donc un enjeu majeur pour la commune d'Orchaise, d'autant qu'une grande partie des surfaces agricoles est équipée de systèmes de drainage (environ 93%).

LES ENJEUX

> Zoom sur un secteur d'activités

Des commerces qui souffrent de manque de place et de problèmes d'accessibilité pour les piétons

Deux commerces sont installés dans le centre d'Orchaise, mais ceux-ci montrent des difficultés dues à leur localisation :

- le stationnement sauvage le long de la Grande rue complique l'accessibilité des commerces par les piétons malgré la présence du parking qui jouxte la boulangerie ;

- la boulangerie est aujourd'hui installée sur un site qui ne permet pas une évolution du bâti suffisante pour y installer un fournil.



Quelques chiffres à retenir :

- 74 emplois en 2011
- 6 sièges d'exploitation agricole
- 54 établissements en 2012 pour 34 salariés
- 54 entreprises en 2013, en dehors des exploitations agricoles
- 2 commerces

> La Vallée de la Cisse, un vecteur de dynamisme touristique

Le charme de la Vallée de la Cisse et le jardin botanique du Prieuré ayant reçu le Grand Prix du Tourisme en 2003, initient une activité économique sur la commune

⇒ **réseau de circuits de randonnée** piétonne autour de la Vallée de la Cisse, liaison avec les circuits de la Loire à Vélo ;

⇒ **quelques lieux de visite** : la grotte d'Orchaise (découverte sportive et spéléologie), le parc botanique du Prieuré (Fête des Pivoines, Journée de la Rose, Hydrangeas) ;

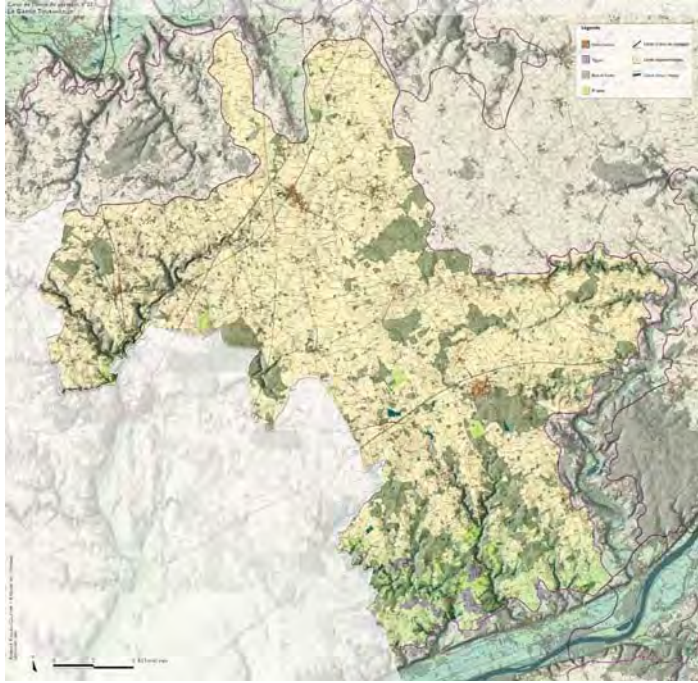
⇒ **offre en hébergement** en cours de développement : réhabilitation du Prieuré pour la création de chambres d'hôtes avec un haut niveau de prestations ;

⇒ **un stationnement estival régulier de campings-cars** à proximité de l'Eglise d'Orchaise qui rend dangereuse la circulation et met en évidence un manque d'offre de stationnement dédié.



PRINCIPAUX ENJEUX :

- Maintenir la mixité des fonctions à Orchaise :**
- en préservant l'activité agricole : préservation des terres agricoles, recentrage du développement urbain sur le bourg et protection des abords des sites agricoles ; prise en compte de la circulation des engins agricoles et devenir du bâti plus utilisé ;
 - en permettant le déplacement des commerces sur un site plus adapté,
 - en facilitant l'installation de nouvelles entreprises et le développement de l'emploi.
- Développer le tourisme sur le territoire en s'appuyant sur les potentiels architecturaux, historiques, paysagers et environnementaux.**



Eglise Saint-Barthélemy et son clocher du XII^{ème} s



LES ENJEUX

Quelques chiffres à retenir :

- 2 grandes entités paysagères représentées à Orchaise
- 1 bâtiment inscrit et 4 ensembles remarquables
- aucun site protégé ou inventorié pour la biodiversité
- 53% d'espaces agricoles, 44% de forêts et d'espaces semi-naturels et 1,4% d'espaces urbanisés

> Paysage et patrimoine

Orchaise est caractérisée par deux entités paysagères : l'entité paysagère de la Gâtine Tourangelle (à gauche : vaste plateau agricole marqué par de grands massifs boisés et boqueteaux) et l'entité paysagère de la Vallée de la Cisse (à droite : entité marquée par des coteaux abrupts qui contrastent avec une vallée à large fond relativement plat, mais qui a tendance à se refermer du fait de la présence de peupleraies).

Plusieurs bâtiments sont remarquables sur le territoire communal : l'église Saint-Barthélemy, dont le clocher est inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, le Château de Guérinet et le Manoir de la Queue situés dans des écrans boisés du plateau agricole et le Moulin d'Orchaise et le Moulin de Champigny qui témoignent des usages de l'eau sur la Vallée de la Cisse.

Cartes extraites de l'Atlas des paysages de Loire-et-Cher - Agence Folle Gautier / Atelier de l'isthme

> La trame verte et bleue

La commune n'est concernée par aucun zonage de protection ou zonage d'inventaire, cependant la Vallée de la Cisse et la trame boisée constituent des relais importants pour la faune et la flore.

Les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur Orchaise sont les suivants

- ⇒ la Vallée de la Cisse, ses zones d'expansion et ses coteaux boisés,
- ⇒ la vallée du Cissereau qui constitue un corridor, même s'il n'est pas en eau toute l'année,
- ⇒ l'étang de Pescheux qui, avec les boisements qui l'entourent, forme un complexe intéressant pour une faune particulière, de même que l'ensemble des points d'eau situés dans les boisements et leurs lisières,

⇒ les boisements et boqueteaux qui sont des refuges intermédiaires pour la faune de passage venant par exemple de la forêt de Blois.

Même si ces éléments semblent ponctuels, leur situation au sein du milieu agricole ouvert permet de préserver des liaisons entre les grands réservoirs de biodiversité à proximité (liaison entre la forêt de Blois et la forêt de Beaumont, au nord de Tours par exemple).

⇒ Les coupures d'urbanisation et le maintien d'un paysage ouvert sur le plateau agricole assurent le maintien de ces liaisons (coupure d'urbanisation entre le bourg ancien, la Mulotière et Mocbarri puis entre Touche Moreau et le Bois d'Orchaise).



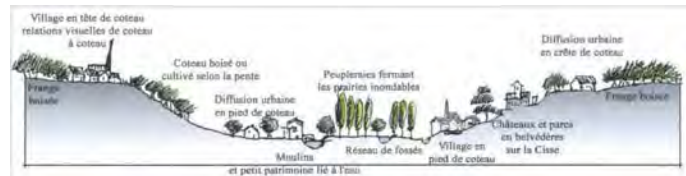
Le plateau agricole, la lièzière boisée et la vue sur le clocher : élément repère dans le paysage ouvert du plateau



Impact social des constructions récentes aux enduits clairs en haut du coteau depuis Champs Rouges



La vallée de la Cisse et son patrimoine inféodé à l'eau (ici le Vieux Moulin)



Profil en travers de la Vallée de la Cisse, schéma extrait du SCOT du Bloisais

PRINCIPAUX ENJEUX :

- Préserver et valoriser le paysage de la Vallée : préservation du patrimoine lié à l'eau, lutte contre la fermeture de la vallée par les peupleraies, maîtrise de l'impact négatif des constructions en haut du coteau.
- Préserver l'équilibre entre les paysages ouverts et fermés du plateau agricole et valoriser le patrimoine rural.
- Préserver les éléments naturels participant aux grandes continuités écologiques du territoire (forêts, bosquets, étangs et vallées) et maintenir les coupures d'urbanisation existantes.

> Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ? *Le PADD*

⇒ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Il ne saurait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU

en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour la commune. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU au sein de la même instance.

Le PADD du PLU d'Orchaise se décline en deux grandes orientations structurantes :

Orientation 1 : Accompagner la croissance démographique d'Orchaise vers un projet de développement durable et maîtrisé.

Orientation 2 : Préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

> ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE D'ORCHAISE VERS UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET MAÎTRISÉ

Objectif 1 : Assurer les conditions pour le maintien et le développement de l'activités économique locale

Préserver une agriculture dynamique :

- ⇒ protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation ;
- ⇒ restituer à la vocation agricole une grande partie de la zone de la Fosse aux Chevaux, identifiée comme zone à urbaniser dans le PLU actuel : terre drainée, à haute valeur agronomique ;
- ⇒ permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole et la création de nouveaux sites ;
- ⇒ tenir compte des circulations agricoles.

Préserver la sylviculture :

⇒ le classement des espaces boisés sera adapté au maintien de leur exploitation.

S'appuyer sur le patrimoine architectural et paysager en lien avec la Vallée de la Cisse pour favoriser le développement touristique :

- ⇒ contenir l'étalement urbain linéaire ;
- ⇒ assurer la qualité paysagère des entrées de bourg ;
- ⇒ préserver les vues vers la Vallée de la Cisse et les relations visuelles de coteau à coteau en confirmant l'arrêt de l'urbanisation en crête de coteau en direction de Saint-Lubin ;
- ⇒ protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural ;
- ⇒ permettre la valorisation du Prieuré à des fins touristiques ;
- ⇒ permettre la valorisation des propriétés constituées d'un manoir ou d'un bâti d'intérêt patrimonial à des fins touristiques, dans la mesure où le projet est compatible avec la qualité patrimoniale et paysagère du site ;
- ⇒ permettre la valorisation d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont aujourd'hui plus valorisés par l'agriculture et qui ont un intérêt patrimonial, par changement de destination ;
- ⇒ améliorer l'accueil des campings cars par la création d'une aire dédiée en continuité du parking communal des Rivières ;
- ⇒ donner à voir la richesse paysagère et patrimoniale du territoire à travers la poursuite du maillage du territoire par les itinéraires de randonnée.

Assurer le maintien des commerces de proximité :

- ⇒ pallier aux difficultés des commerces (impossibilité d'installation d'un fournil sur l'actuel site de la boulangerie, difficulté de stationnement devant le tabac/presse/alimentation générale) et conforter la centralité du bourg en permettant le déplacement des commerces existants sur un site approprié.

Maintenir l'activité artisanale et de service en laissant une certaine souplesse au sein du tissu urbain, afin de permettre une mixité fonctionnelle lorsque la nature de l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat.

Objectif 2 : Conforter son dynamisme démographique

Assurer une croissance démographique proche de 0,7% par an et proposer un nombre de constructions adapté :

- ⇒ les besoins en logements non démographiques sont estimés à 40 logements pour les 10 prochaines années. La croissance de 0,7% par an correspond à un objectif d'accueil d'une cinquantaine d'habitants qui nécessite la production de 20 logements supplémentaires. La commune d'Orchaise exprime donc le besoin de mettre en chantier une soixantaine de logements dans les 10 ans à venir, ce qui correspond à l'objectif de construction défini par le PLH 2012-2017.

Diversifier l'offre de logements selon les étapes du parcours résidentiel :

- ⇒ poursuivre la diversification du parc de logements par la création d'une opération à caractère social ou à destination des personnes âgées, conformément aux objectifs du PLH 2012-2017.

Objectif 3 : Conforter son niveau d'équipement au gré des besoins et en améliorant l'accès pour tous

Maintenir les équipements de superstructure :

- ⇒ permettre un rythme de constructions adaptées à la demande des familles et des jeunes ménages pour maintenir le niveau des effectifs scolaires.

Permettre le confortement des équipements pour s'adapter aux besoins évolutifs de la population :

- ⇒ conserver des possibilités d'extension du pôle d'équipement de manière à pouvoir satisfaire des besoins ultérieurs.

Limiter les besoins en déplacements motorisés, améliorer et sécuriser les déplacements et favoriser les déplacements alternatifs au recours à la voiture individuelle par des solutions adaptées au contexte rural :

- ⇒ densifier le centre-bourg et stopper le recours aux extensions linéaires pour apporter les conditions favorables à l'optimisation de l'offre en transport en commun existante ;
- ⇒ développer les liaisons douces au sein du bourg et favoriser l'alternative au recours à la voiture individuelle ;
- ⇒ sécuriser les déplacements routiers au sein du bourg.

Accroître l'attractivité de la commune en favorisant le développement du numérique.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

> ORIENTATION 2 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Objectif 1 : Limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Densifier le tissu existant et optimiser la consommation foncière :

⇒ les lots déjà disponibles et sites de densification au sein de l'enveloppe urbaine devraient permettre une vingtaine de constructions. Les besoins exprimés ne nécessitent plus que la construction d'une quarantaine de logements ;
 ⇒ la définition d'une densité minimale brute de 14 logements/hectares pour les nouvelles opérations d'ensemble.

Réduire de 50% le rythme de la consommation foncière dédiée à la construction de logements neufs :

⇒ la partie est du site de la Fosse aux Chevaux sur environ 7500 m² et l'épaississement de l'urbanisation le long du Chemin des Auvernats sur environ 1,9 hectares.

Maîtriser la consommation foncière dédiée au confortement des équipements.

Objectif 2 : Préserver et mettre en valeur la richesse écologique d'Orchaise, dans un souci de conciliation avec les activités humaines

Protéger les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques, par le choix d'un zonage et d'un règlement adaptés aux usages participant à leur préservation :

⇒ protéger la Vallée de la Cisse et ses zones d'expansion ;

⇒ préserver le cours du ruisseau temporaire du Cissereau ;
 ⇒ protéger l'étang de Pescheux ;
 ⇒ protéger les points d'eau intégrés au sein des trames boisées ou de leurs lisières.

Protéger les boisements par le choix d'un zonage et d'un règlement adaptés à leur valorisation et au maintien de leur fonctionnalité de corridor.

Préserver les continuités écologiques :

⇒ préserver la coupure d'urbanisation entre la Muloitière, le Mocbarri et le bourg d'Orchaise reliant les coteaux boisés de la vallée de la Cisse et les boisements diffus sur la commune ;
 ⇒ maintenir la limite d'urbanisation actuelle sur la rue de Touche Moreau pour maintenir la continuité existante entre les boisements du Bois d'Orchaise et de la Garenne.

Préserver la ressource en eau :

⇒ accompagner la mise en oeuvre du prochain contrat de bassin de la Cisse ;
 ⇒ préserver les périmètres de protection du captage de la Fosse aux Chevaux.

Objectif 3 : Prendre en compte les risques et les nuisances

Le risque feux de forêts :

⇒ ne pas développer l'urbanisation au sein des lisières et des massifs boisés
 ⇒ maintenir la possibilité de valoriser le Château de Guérinet à des fins touristiques, à condition que des mesures suffisantes existent pour prendre en compte le risque incendie

Les risques mouvements de terrain et séismes :

⇒ informer la population et les entreprises des risques connus.

Le risque inondation :

⇒ préserver de toute urbanisation nouvelle les zones inondables actuellement non urbanisées ou peu urbanisées et aménagées.

Le risque de transport des matières dangereuses :

⇒ maintenir les secteurs exposés aux effets létaux significatifs identifiés, de manière à limiter les constructions nouvelles sous les seuils de sécurité existants. Cette mesure empêche la densification du tissu urbain ouest du secteur de Touche Moreau ainsi que de l'ouest du secteur de la Muloitière.

Présence de l'ancien centre de stockage :

⇒ ne pas développer l'urbanisation sur ce site et informer la population de sa présence.

Objectif 4 : Améliorer les performances énergétiques

Réduire les besoins en énergie :

⇒ réduire les besoins en déplacements ;
 ⇒ favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'énergie et la densité.

Encourager le recours aux énergies renouvelables :

⇒ accompagner le recours aux dispositifs valorisant les énergies renouvelables en tenant compte des enjeux patrimoniaux ;
 ⇒ privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur le site de l'ancien centre de stockage, dans la mesure où les risques de pollution le permettent.

Concertation - 2015

