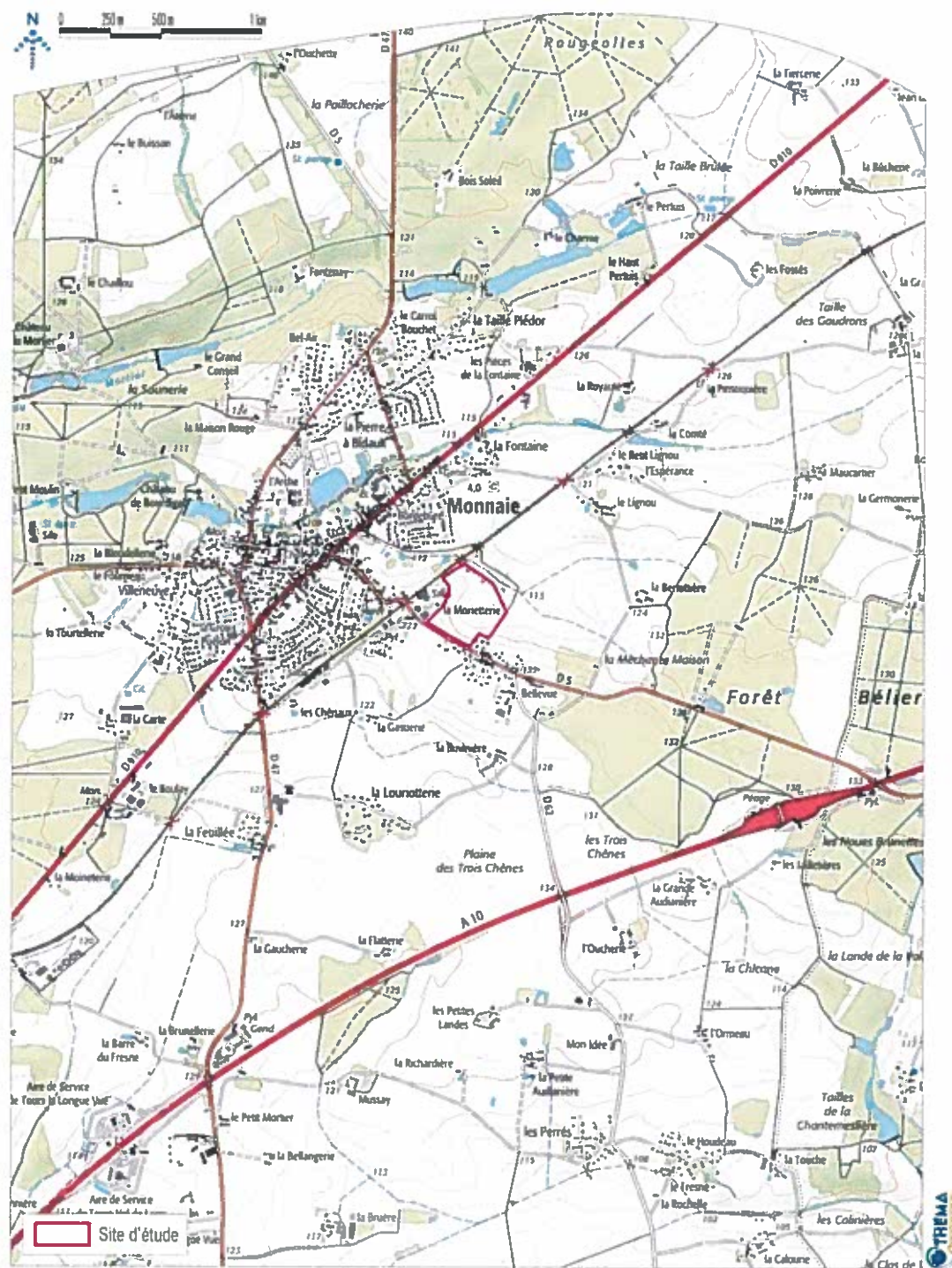


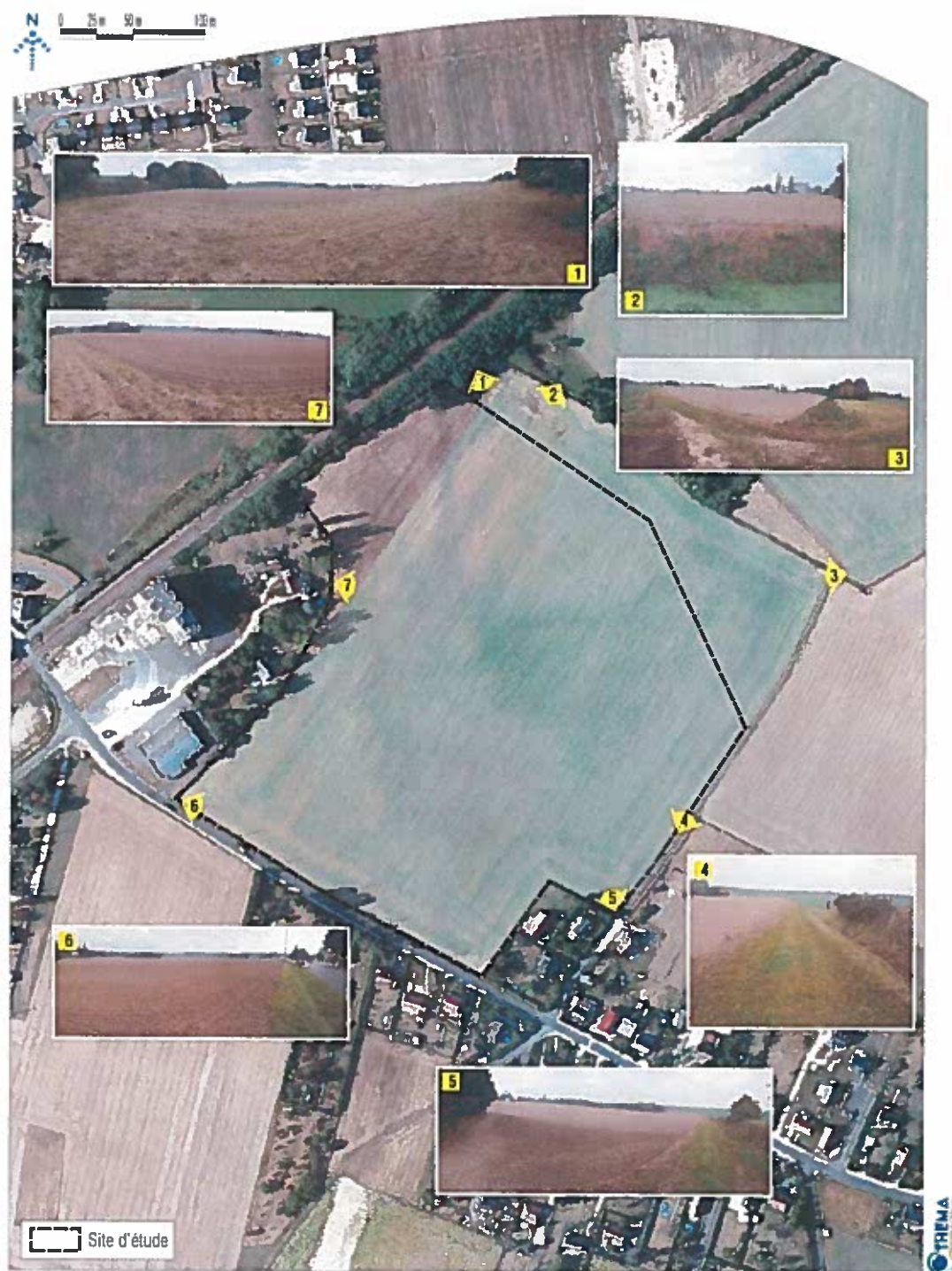
## LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE



Fond cartographique : Scan 25

Annexe 2 : Plan de situation

## LOCALISATION DES PRISES DE VUES



Fond photographique : Orthophoto

Annexe 3 : Localisation des prises de vues



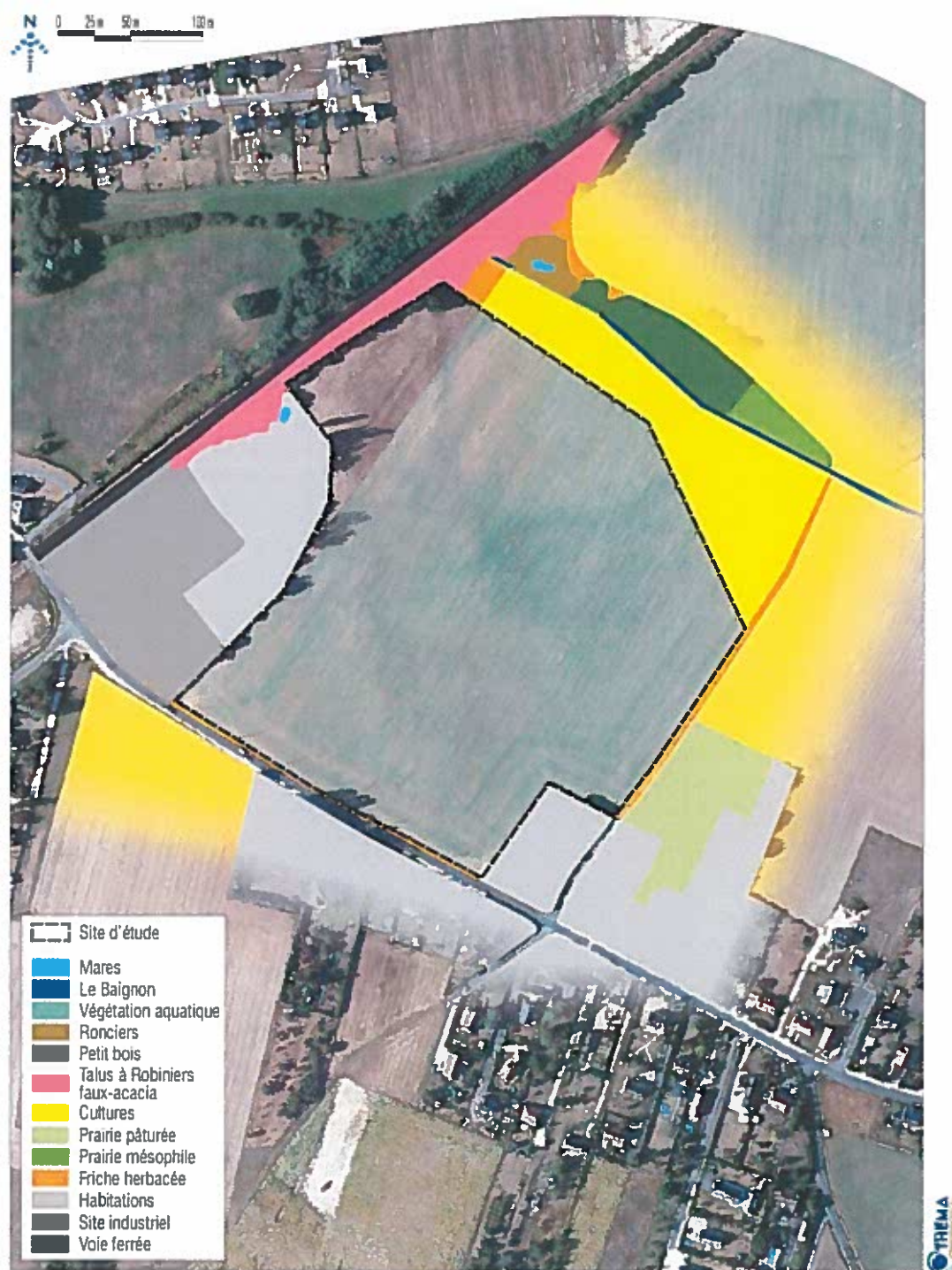
## PLAN MASSE



Source : URBAN'ism

Annexe 4 : Plan masse du projet

## PLAN DES ABORDS DU PROJET

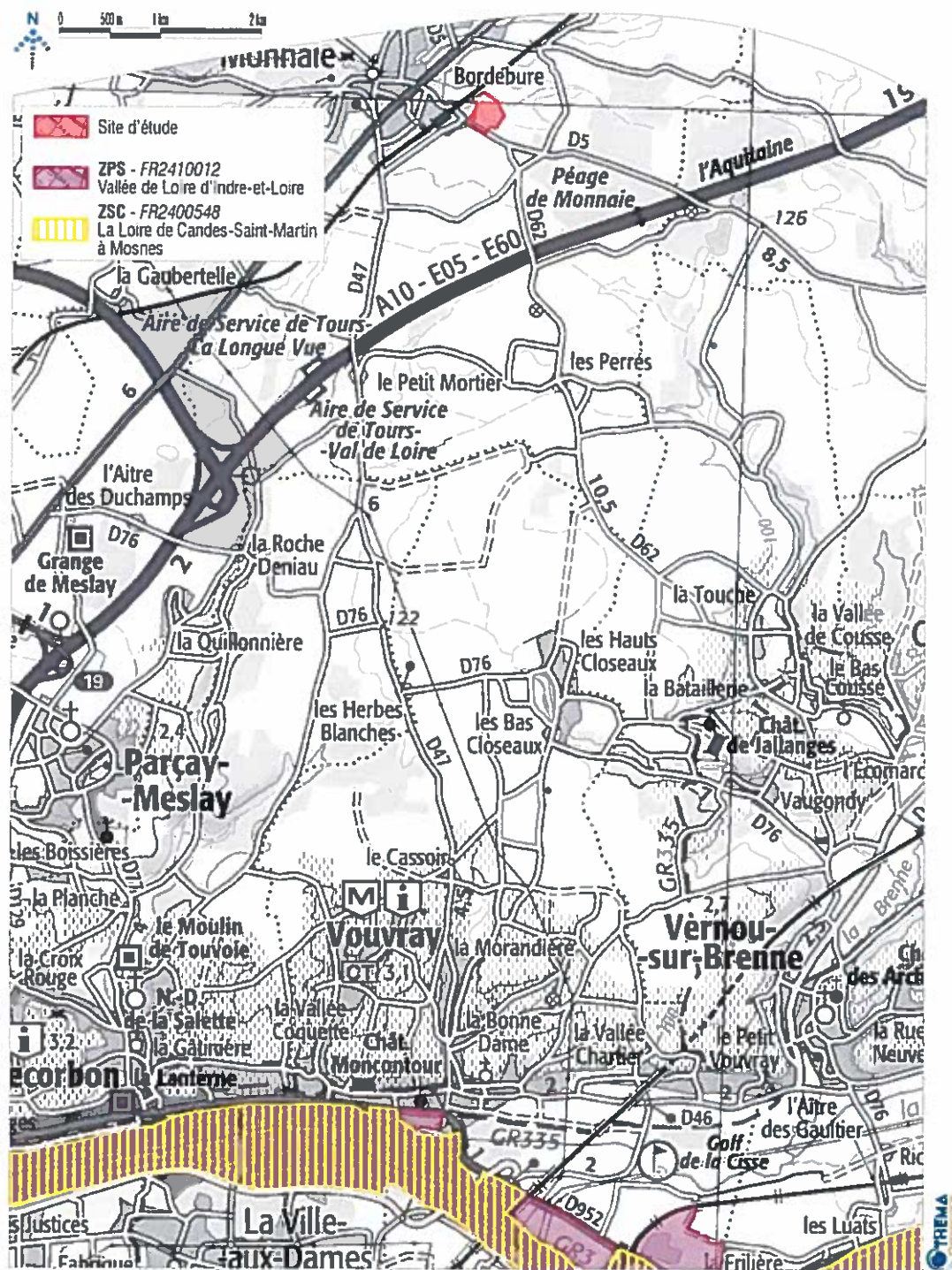


Fond photographique : Orthophoto

Annexe 5 : Plan des abords du projet



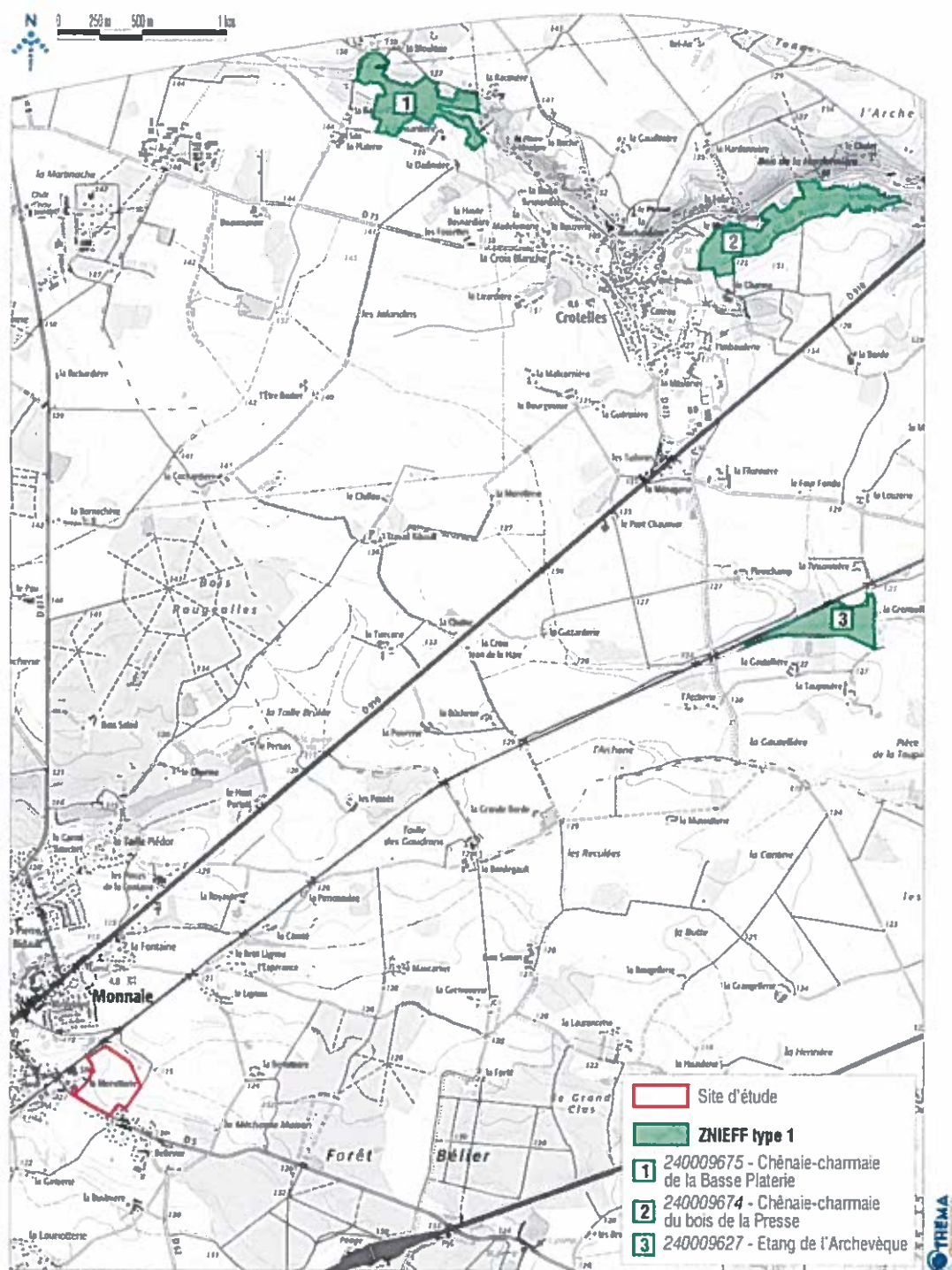
## SITE NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 100  
Source : DREAL Centre-Val de Loire

Annexe 6 : Sites Natura 2000

## SITES NATURELS SENSIBLES

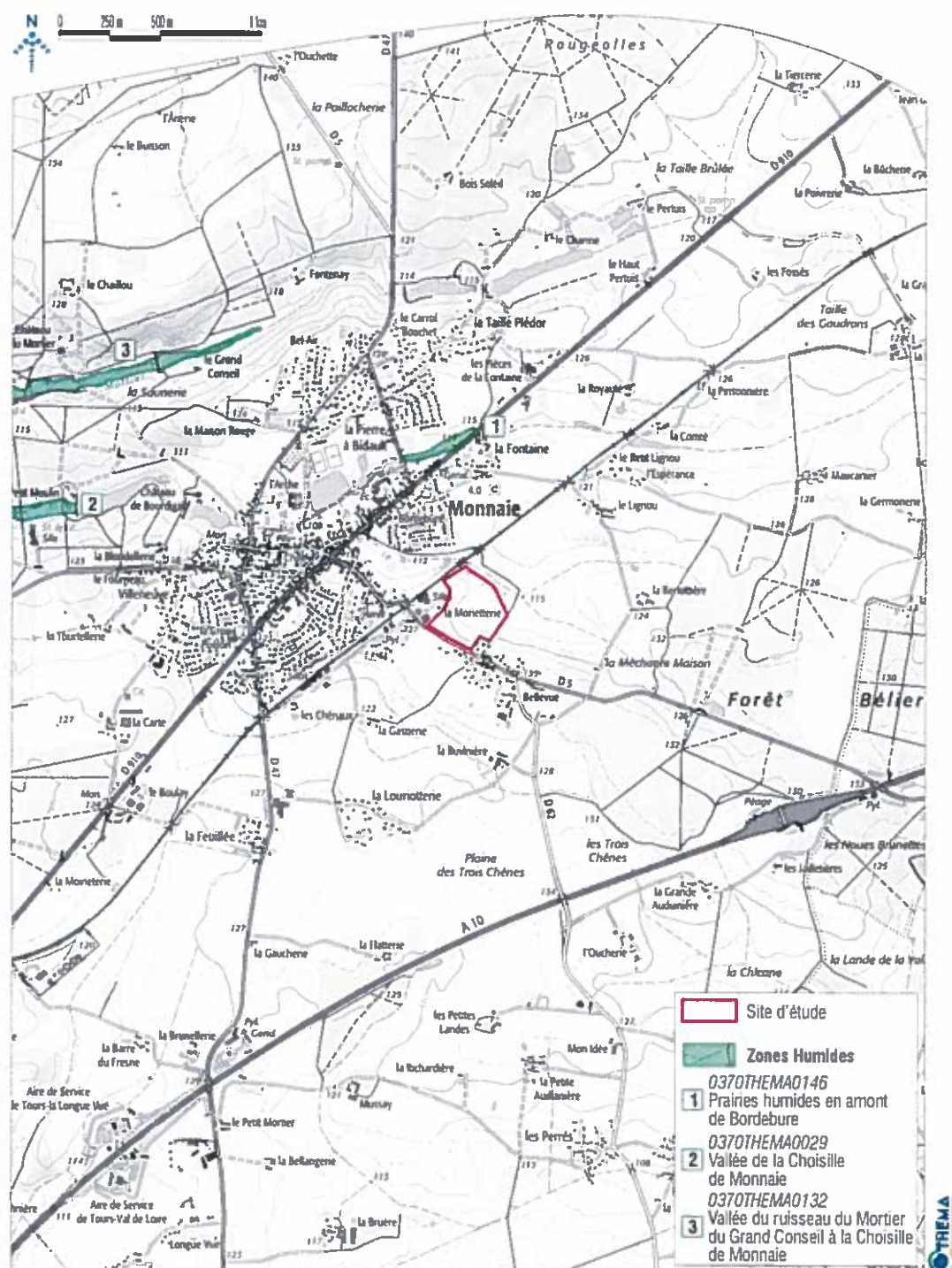


Fond cartographique : Scan 25

Annexe 7 : Sites naturels sensibles



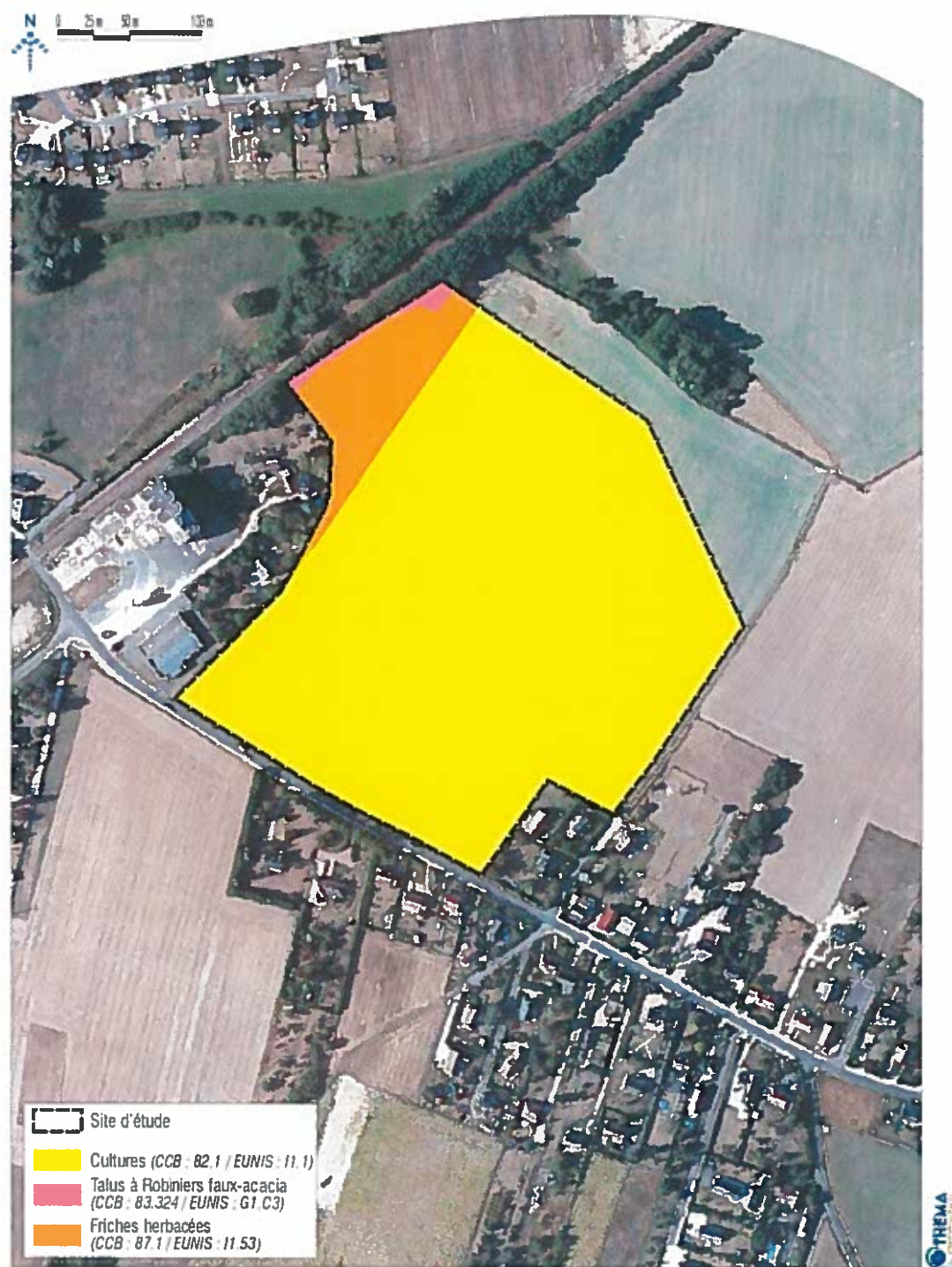
# INVENTAIRES DES ZONES HUMIDES D'INDRE-ET-LOIRE



Fond cartographique : Scan 25  
Source : THEMA Environnement

Annexe 8 : Inventaire des zones humides d'Indre-et-Loire

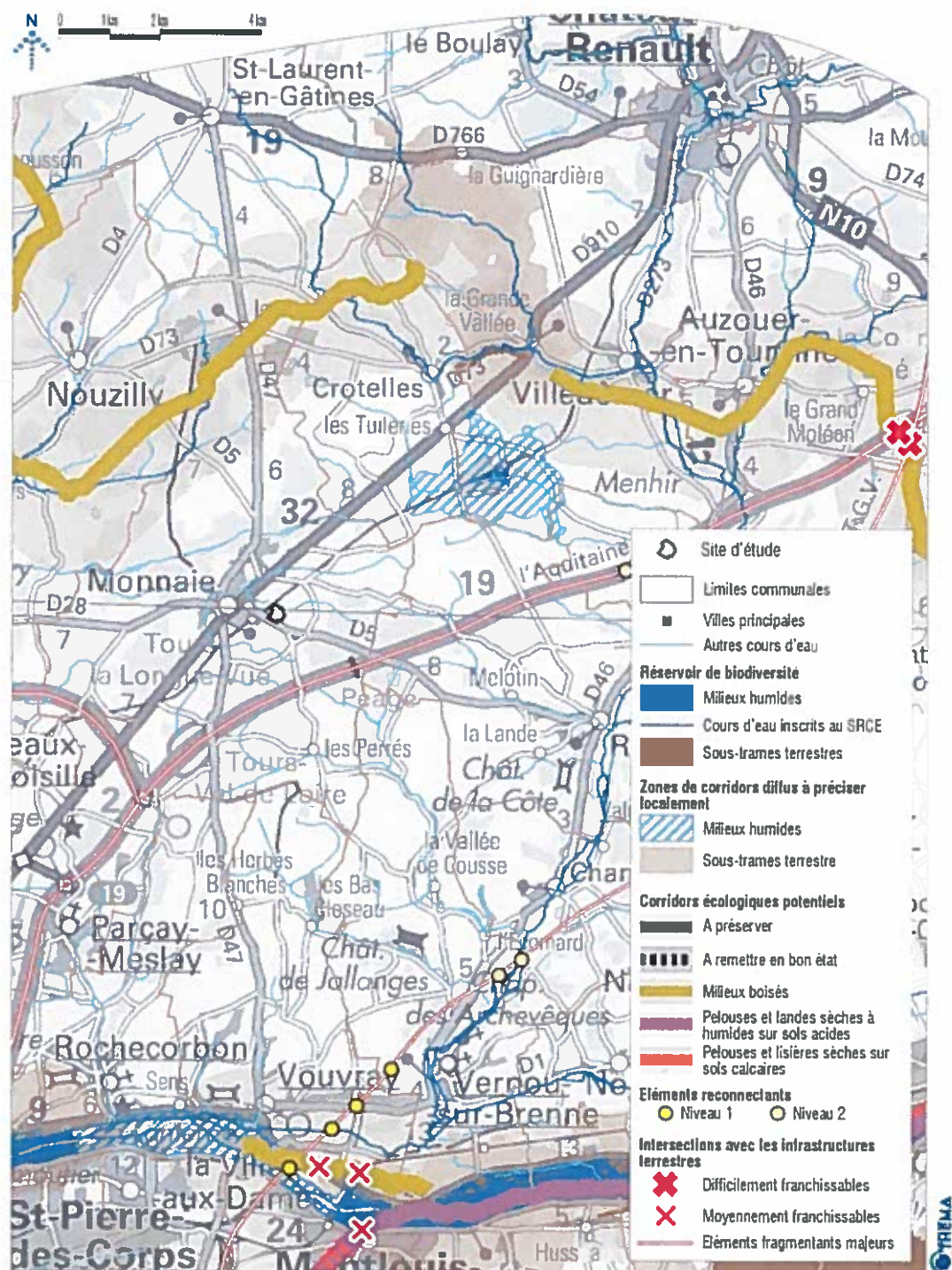
## OCCUPATION DU SOL



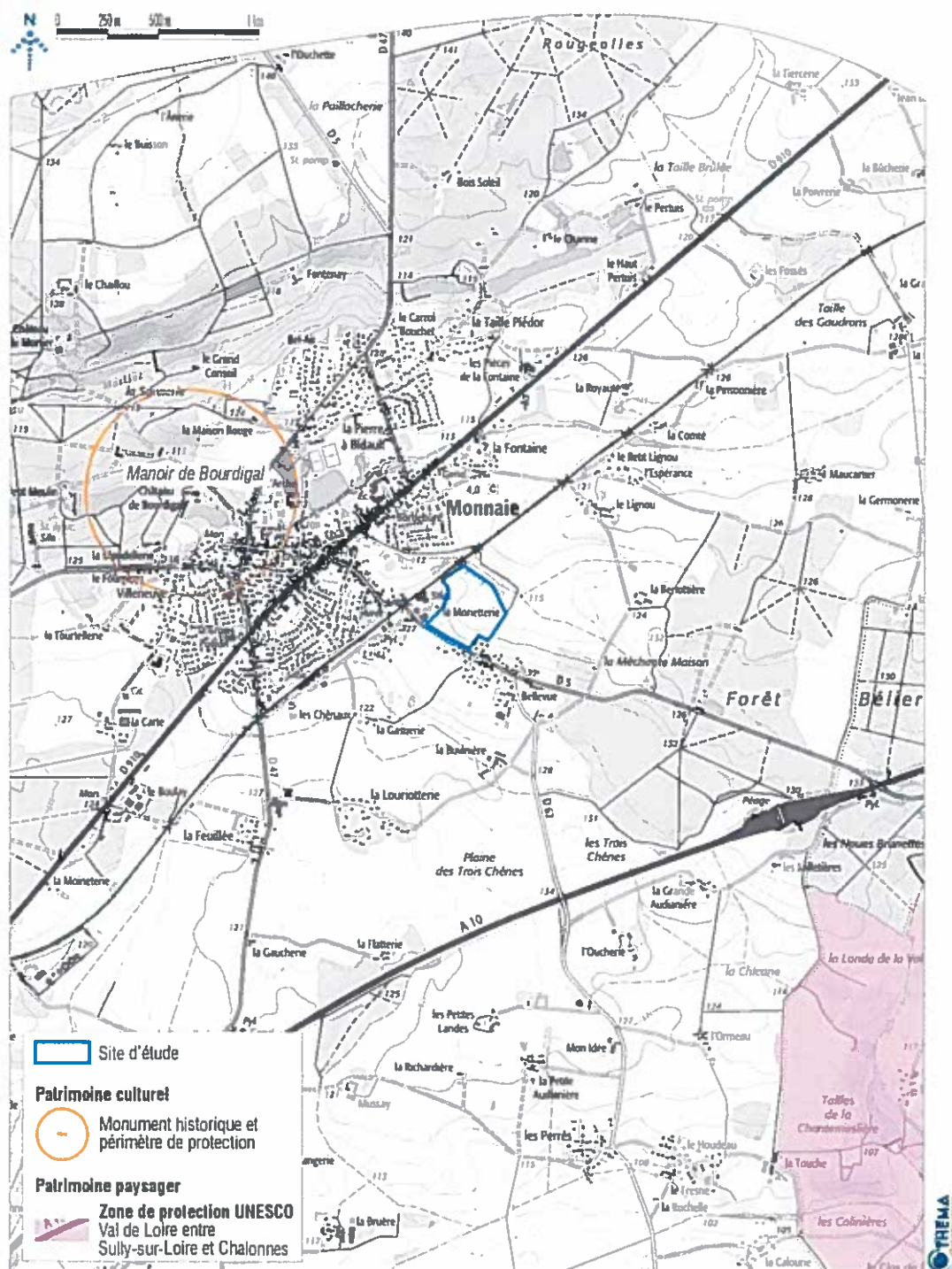
Annexe 9 : Occupation du sol du site d'étude



# SRCE RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE TOUTES SOUS-TRAMES CONFONDUES



## PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

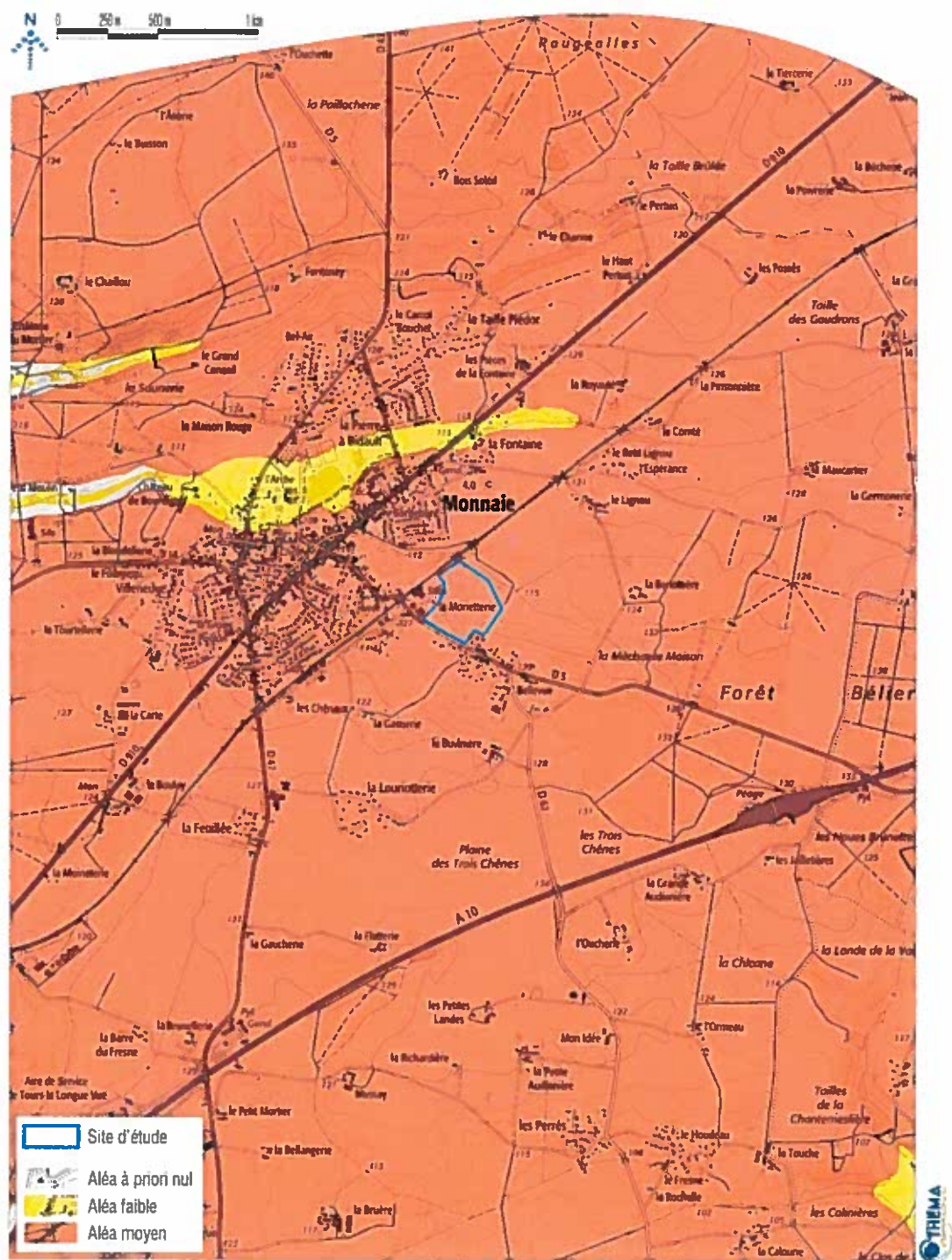


Fond cartographique : Scan 25  
Source : Atlas des patrimoines, DREAL Centre-Val de Loire

Annexe 11 : Patrimoine culturel et paysager



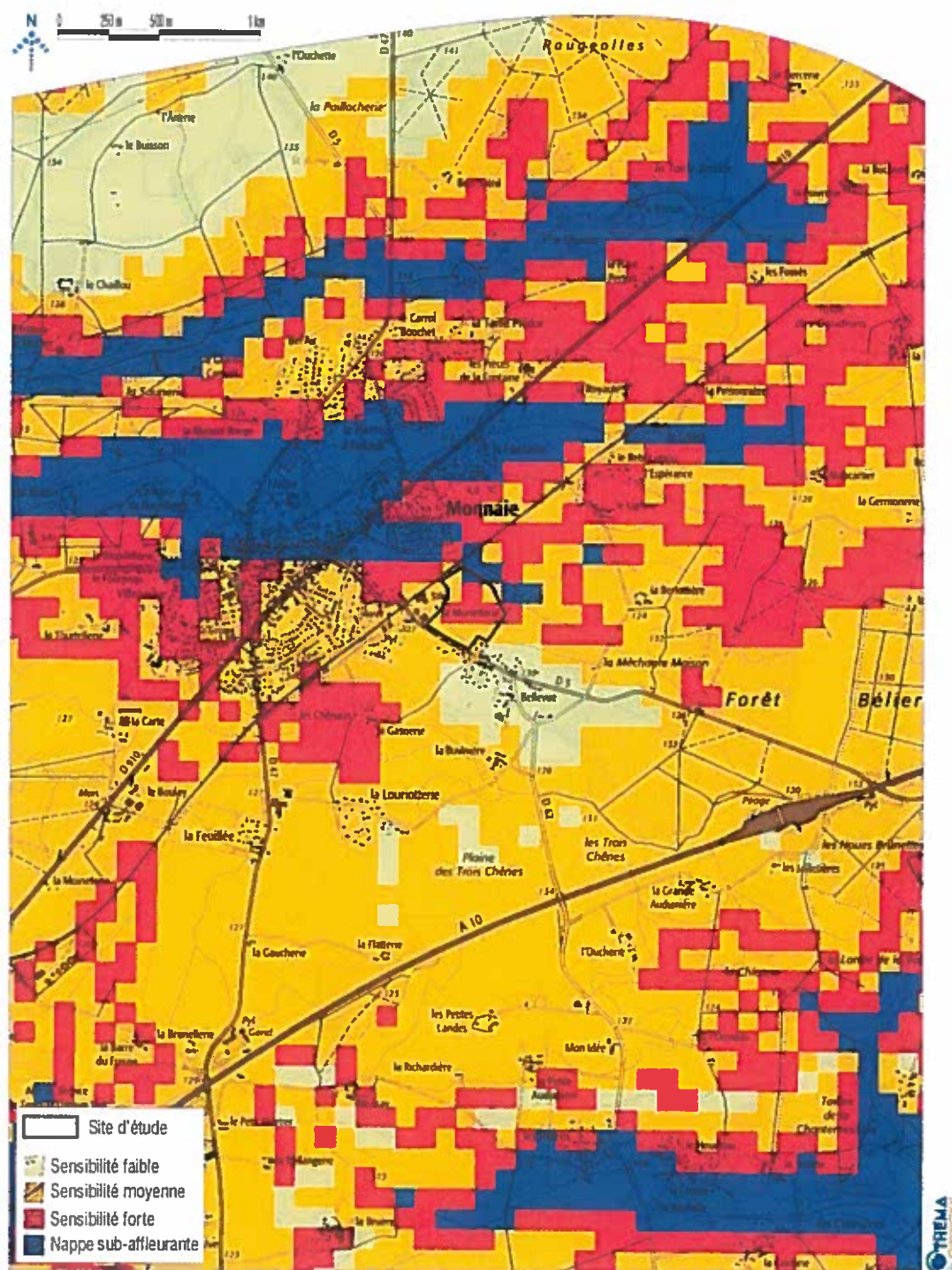
## ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



Annexe 12 : Aléa retrait/gonflement des argiles



## RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES

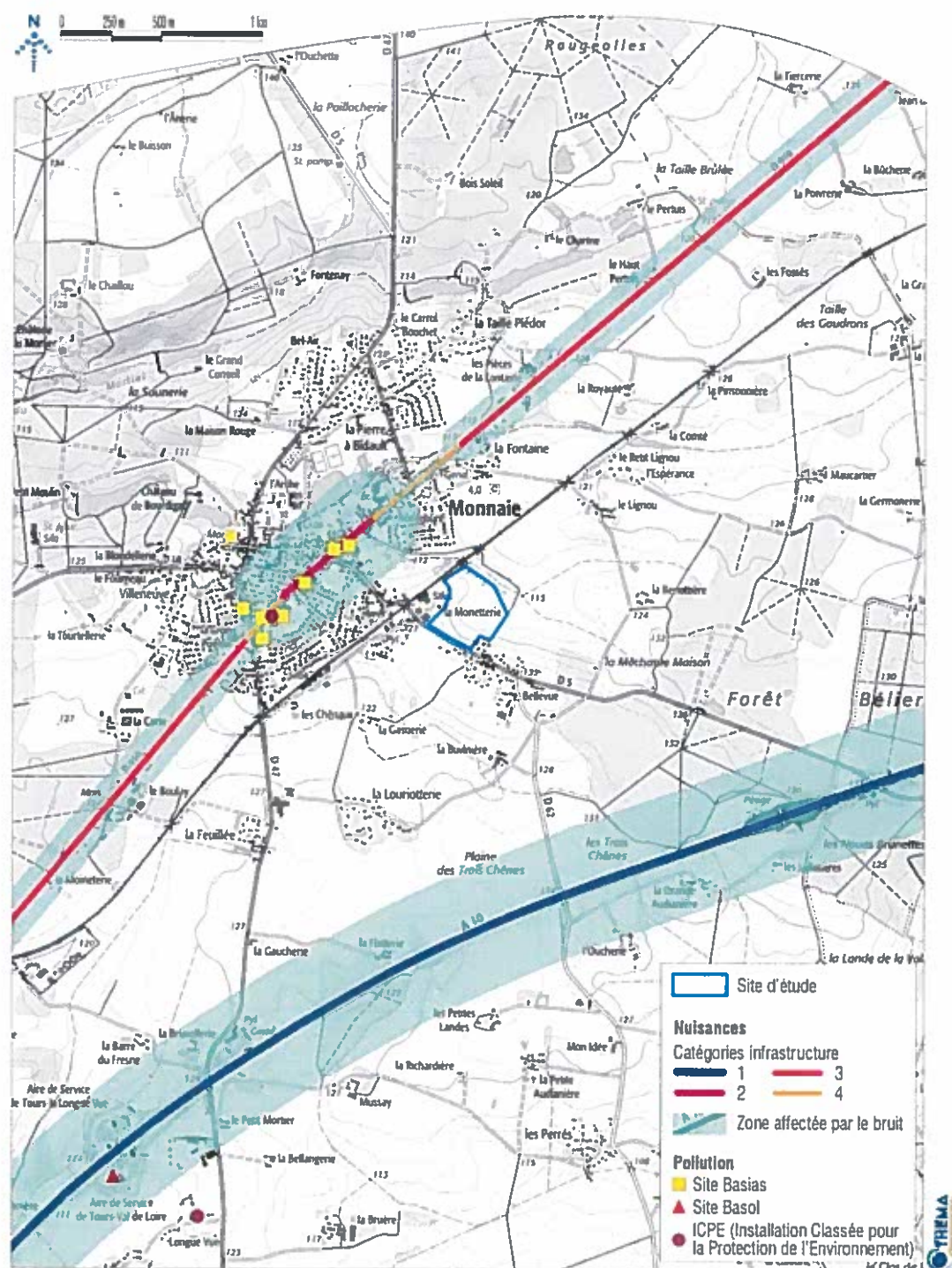


Fond cartographique Scan 25  
Source BRGM

Annexe 13 : Risque de remontées de nappes



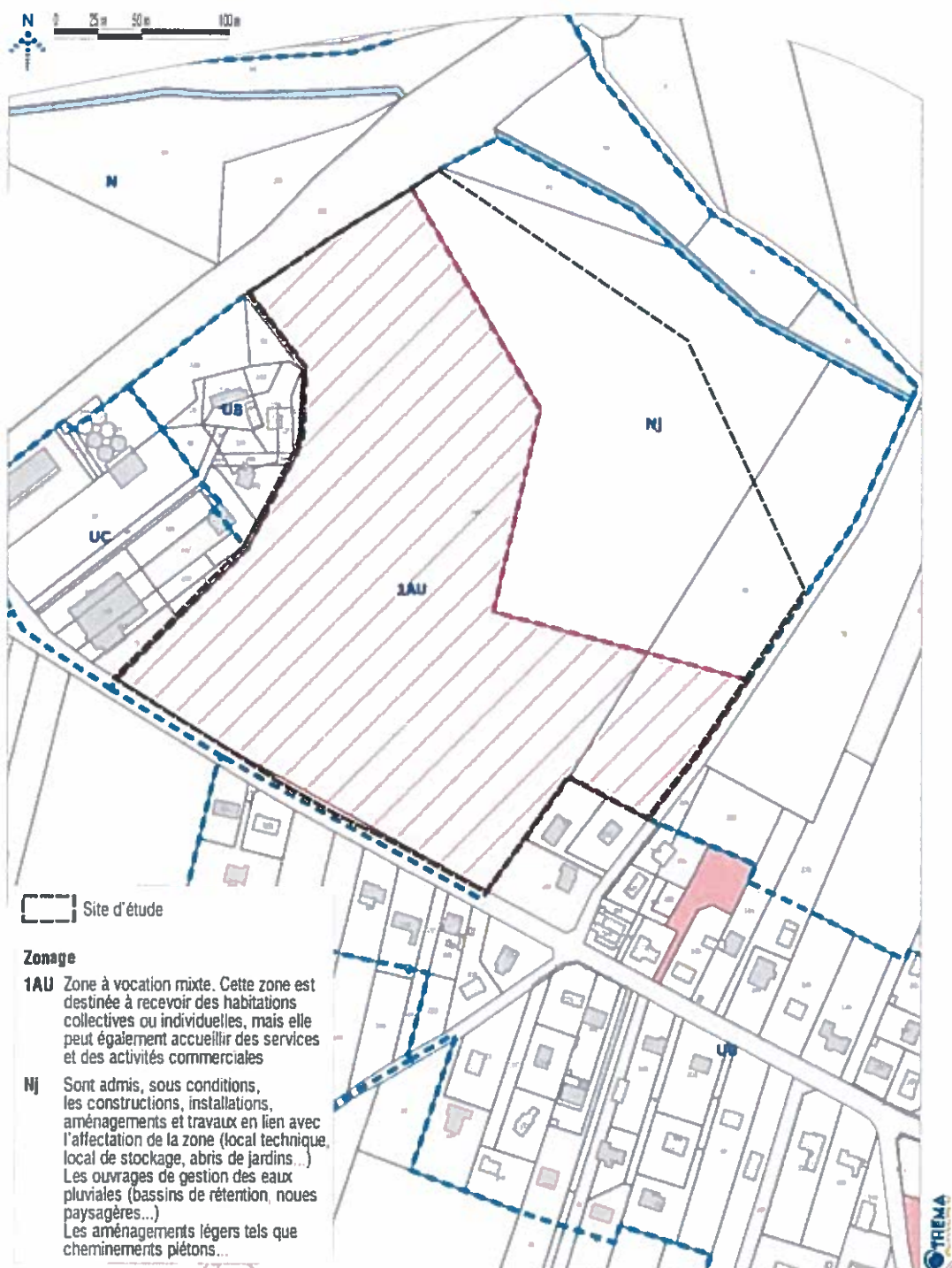
# NUISANCES ET POLLUTION



Fond cartographique Scan 25  
 Source DDT 37, GéoRisques

Annexe 14 : Nuisances et pollutions

## PLAN LOCAL D'URBANISME EXTRAIT DU FUTUR ZONAGE



Source : Commune de Monnaie

Annexe 15 : Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme de Monnaie en cours d'approbation (le PLU a été arrêté et soumis à enquête publique)



## Annexe 16 : Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Monnaie en cours d'approbation :

### 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

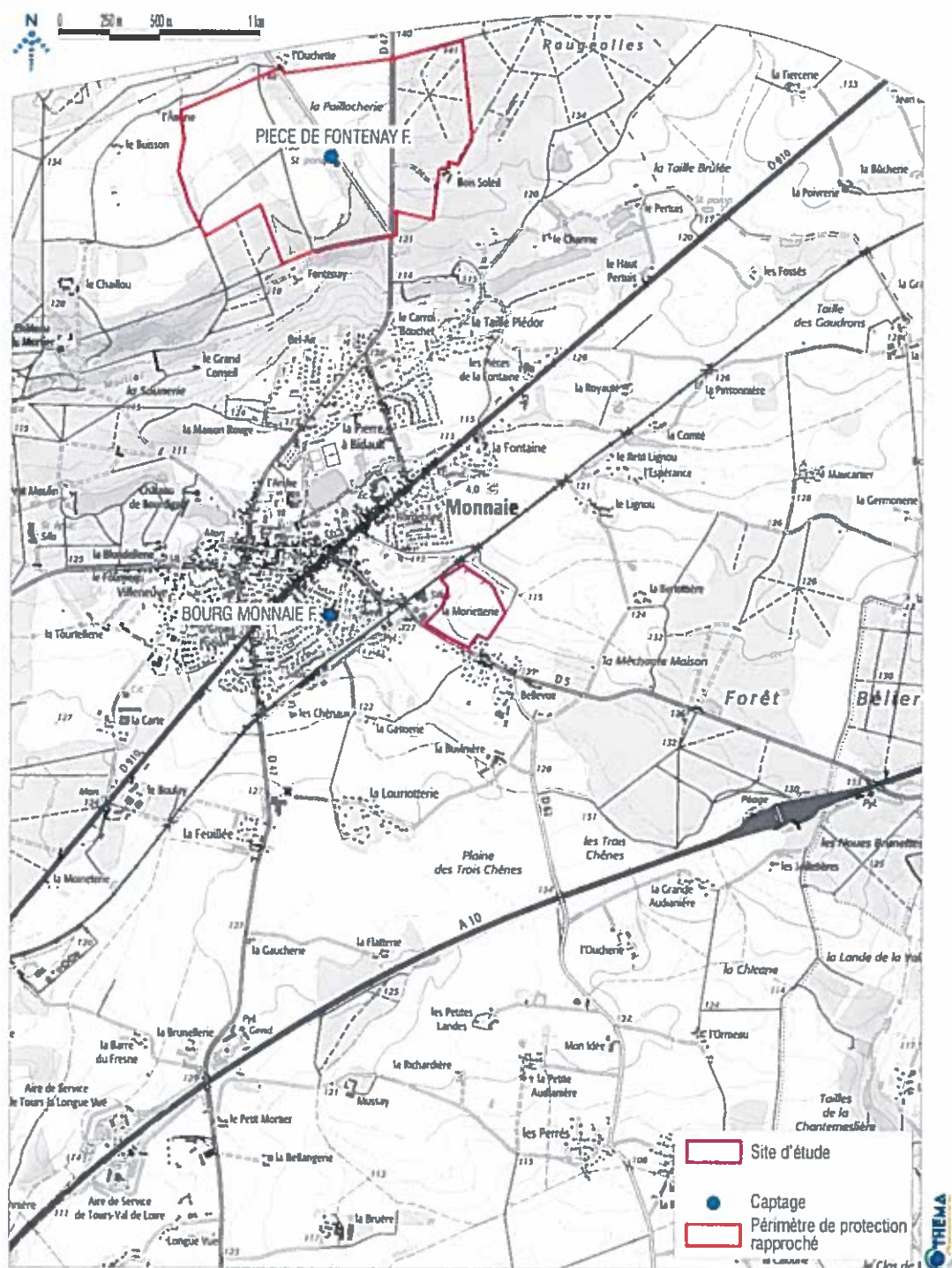
#### **MIXITE SOCIALE :**

- 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





## CAPTAGES AEP ET PÉRIMÈTRES DE PROTECTION



Fond cartographique Scan 25  
Source: ARS Centre-Val de Loire

Annexe 17 : Alimentation en eau potable