COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'Approbation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Pièce 3.1

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

G2C territoires – 3 rue de Tasmanie – 44115 BASSE GOULAINE – Tél. 02 40 34 00 53 – Mail : nantes@g2c.fr

PRINCIPES GENERAUX

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	OAP_Principes généraux_APPRO	
Version	17/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

1. PREAMBULE

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 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,…) **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.

2. OBJECTIFS ET APPLICATIONS

Le présent document présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP à vocation d'habitat ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il expose dans un premier temps les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement. Les OAP sectorielles sont ensuite détaillées par commune selon leur vocation :

- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipements, de tourisme et de loisirs.

RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE :

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 définissent les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du renouvellement urbain afin d'assurer le développement des communes.
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 à une autre centralité ou un autre point d'intérêt à proximité (stade, arrêt de bus, commerces, école…).

Conformément à l'article L.152-1 du 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. »

3. TABLEAU RECAPITULATIF DES OAP SECTORIELLES

Secteurs à vocation principale d'habitat

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage	Type
CHATEAUVIEUX	CX001	Route du Peu	15685	16	2AU	extension
CHATEAUVIEUX	CX003	Le Clos du bout de la rue	3127	3	AU	densification
CHATEAUVIEUX	CX002	Route de Bellanger	6837	5	AU	densification
CHATILLON	CC001	Route des Vins	33225	40	1AU	extension
CHEMERY	CM004	Rue de la Gare	8223	10	2AU	densification
CHEMERY	CM002	Rue de la Moriniere	21152	25	2AU	extension
CHEMERY	CM001	Rue du Rossignol	7765	12	1AU	extension
CHEMERY	CM003	Rue de la Plaine Saint-Martin	9631	15	1AU	extension
CHEMERY	CM005	Les Cosses	8459	11	2AU - UB	extension
CHOUSSY	CS001	Route du Vignoble	12118	10	1AU - UB	densification
CHOUSSY	CS002	Chemin du Paradis	13540	13	1AU	densification
CONTRES	CT006	Rue de la Plaine	13658	21	1AU	densification
CONTRES	CT003	Chemin de la Varenne	19844	33	2AU	extension
CONTRES	CT001	Route de Pontlevoy	23971	36	2AU	densification
CONTRES	CT005	Impasse des Cerises	7373	12	1AU	densification
CONTRES	CT007	La Plaine des Moulins	15218	37	2AU	extension
COUDDES	CD001	Le Bourg	15142	12	1AU	densification
COUFFY	CF001	Chemin de la chalonnerie	4142	3	1AU	extension
COUFFY	CF002	Route de Saint-Aignan	7071	6	1AU	extension
FEINGS	FE001	Rue de la Bievre	4156	4	2AU	extension
FEINGS	FE002	Chemin de la Croix	8377	8	1AU	extension
FOUGERES	FO001	Rue de l'Eglise	5152	7	1AU	extension
FOUGERES	FO002	Rue de la Garenne	29087	34	1AU	extension
FRESNES	FR001	Rue du Bois de Mont	22507	22	2AU - UB	extension

GY EN SOLOGNE	GY001	Rue des Genets	12328	13	2AU - UB	extension
GY EN SOLOGNE	GY002	Route de la Garde	14334	18	UB - 1AU	extension
MAREUIL SUR CHER	MA001	Rue des hauts bonneaux	20320	27	1AU	extension
MAREUIL SUR CHER	MA002	Rue du coudret	12044	12	1AU	densification
MEHERS	MH001	Rue de la foret	2055	2	UB	densification
MEUSNES	ME001	Rue marie curie	18013	22	2AU - UB	densification
NOYERS SUR CHER	NO001	Rue du moulin a vent	34494	52	2AU - UB	densification
NOYERS SUR CHER	NO002	Rue des alouettes	32450	49	1AU	extension
OUCHAMPS	OU001	Rue des oiseaux	7272	7	2AU	extension
POUILLE	PO002	Rue du coeur d'ane	26515	26	2AU	densification
POUILLE	PO001	Route de cere la ronde	7038	5	1AU - UB	extension
POUILLE	PO003	Rue des verriers	20424	20	2AU - UB	densification
SAINT AIGNAN	SA004	Bernardines - Valmy	19801	30	Uspr	densification
SAINT AIGNAN	SA001	Chemin des Ormeaux 1	15703	23	2AU	extension
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR002	Rue de la Fossé Vilain	12478	15	1AU	extension
SASSAY	SY001	Rue du Taquet	13629	19	1AU	extension
SEIGY	SE002	Rue du Gue	9960	10	1AU - UA	extension
SEIGY	SE003	Chemin des Ecoliers	22627	50	2AU	extension
SELLES SUR CHER	SC006	Impasse de la Chatillonne	3688	3	1AU	extension
SELLES SUR CHER	SC004	Rue Leon et Louis Romieu	4916	10	1AU	densification
SOINGS EN SOLOGNE	SO004	Route du Mur	8217	10	1AU	densification
SOINGS EN SOLOGNE	SO003	Rue du Lac	18559	22	2AU - 1AU	extension
THENAY	TH001	Rue du Coudray	15434	18	1AU	densification
THESEE	TS001	Rue des Haies	34499	48	1AU - 2AU	densification
THESEE	TS002	Rue des Sables	9787	12	AU	densification

Secteurs à vocation mixte

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage	Type	Nature du projet
ANGE	AN300	Place de la Mairie	10464	8	1AU	extension	Aménagement de l'aire d'accueil et construction de logements
MAREUIL SUR CHER	MA300	Rue de la Taille	8503	8	1AU	extension	10 à 15 hébergements séniors et/ou logements
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR301	Impasse des Ecoles	4361	5	1AU - UE	extension	Extension de la zone d'équipements et construction de logements
SASSAY	SY302	Rue des Fagotières	16089	16	1AU - UE	extension	Maison de retraite et son parking, construction de logements
SELLES SUR CHER	SC300	Rue des Céramiques	24440	37	2AU	densification	Construction de logements et Accueil potentiel d'activités compatibles avec l'habitat

Secteurs à vocation économique

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Zonage	Type	Nature du projet
SAINT AIGNAN	SA102	Rue de Vau de Chaume	12031	1AUi	extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC101	Rue de la Ceramique	26981	1AUi	extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC100	Avenue Cher Sologne	64009	1AUi	extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)

Au total, le projet de PLUi comptabilise 57 OAP :

- 49 OAP à vocation **d'habitat**, dont 22 secteurs en densification ;
- 5 OAP **mixtes** (habitat / équipement) ;
- 3 OAP à vocation **économique**, toutes en extension.

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX

4.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

4.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation

4.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimale moyenne par commune fixé au PADD :

- 15 logements par hectare pour les centralités majeures,
- 12 logements par hectare pour les centralités secondaires,
- 10 logements par hectare pour les centralités locales,
- 8 logements par hectare pour les communes rurales.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces.

Les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle sont susceptibles des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc…) sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation mixte définissent des principes de programmation assurant la mixité fonctionnelle des secteurs d'urbanisation future concernés.

4.1.1.3. Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

4.1.1.4. 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.

4.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

4.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie 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.

4.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle intercommunale, permettant à la fois les circulations transversales au sein du secteur d'urbanisation future et les circulations vers les centralités.

4.1.2.3. Entrées de bourg

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

4.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

4.1.3.1. Trame hydraulique

La trame hydraulique existante (cours d'eau et plans d'eau existants sur les sites d'aménagement futur) est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.
Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées.

4.1.3.2. Trame végétale

L'identité paysagère des communes est marquée par la présence d'arbres isolés et de boisements qui seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie. Les végétaux choisis pour l'aménagement des secteurs devront être plurispécifiques et recourir à des essences locales.

4.1.3.3. Traitement des franges urbaines

En raison du contexte agricole de la C.C Val de Cher Controis, l'aménagement des secteurs d'urbanisation future devra permettre tenir compte de la proximité des activités agricoles et viticoles alentours et assurer une compatibilité entre l'habitat et les usages agricoles.
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 des bourgs. A ce titre, l'aménagement des secteurs d'urbanisation future devra respecter les principes définis dans le cadre de l'OAP thématique « Franges urbaines ».

4.1.3.4. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de constructions* doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du règlement écrit).

COMMUNE DE ANGE

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	ANGE_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation mixte**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
AN300	Place de la Mairie	10 464 Dont 7 660 pour l'habitat	8	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

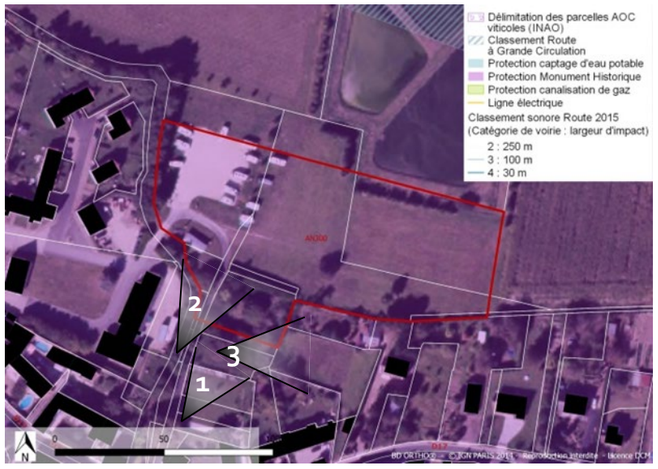
1. SECTEURS A VOCATION MIXTE

SECTEUR AN300– Place de la Mairie

Localisation

Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Un ru borde parcelle.
- Enjeux écologiques faibles : aire de camping-car, prairie, friches rudérales, alignement de jeunes arbres.
- Sensibilité très forte au risque de remontée de nappe.

Occupation du sol et paysage :

- La partie sud-ouest du secteur est constituée d'une aire d'accueil pour les camping-cars. Présence d'une frange paysagère au sud, à l'ouest et au nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur localisé en extension immédiate du centre-bourg. Il est encadré au sud par la place de la mairie et au nord par des lagunes d'épuration et par la RD 976 (route classée à grande circulation dont la marge de recul n'impacte pas le secteur).
- Desservi par un seul accès contrôlé place de la mairie.
- L'intégralité du secteur est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques.

Enjeux

- L'insertion paysagère des constructions
- La préservation et le renforcement des franges paysagères existantes
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La gestion de l'interface avec les lagunes d'épuration et la RD976.

Principes d'aménagement

La partie nord-est du site pourra être réalisée dans un second temps pour la prise en compte de l'assèchement de la lagune.

Organisation de la desserte et des accès

- L'accès au site se fera depuis le sud via les quartiers déjà présents

Formes urbaines et organisation du bâti

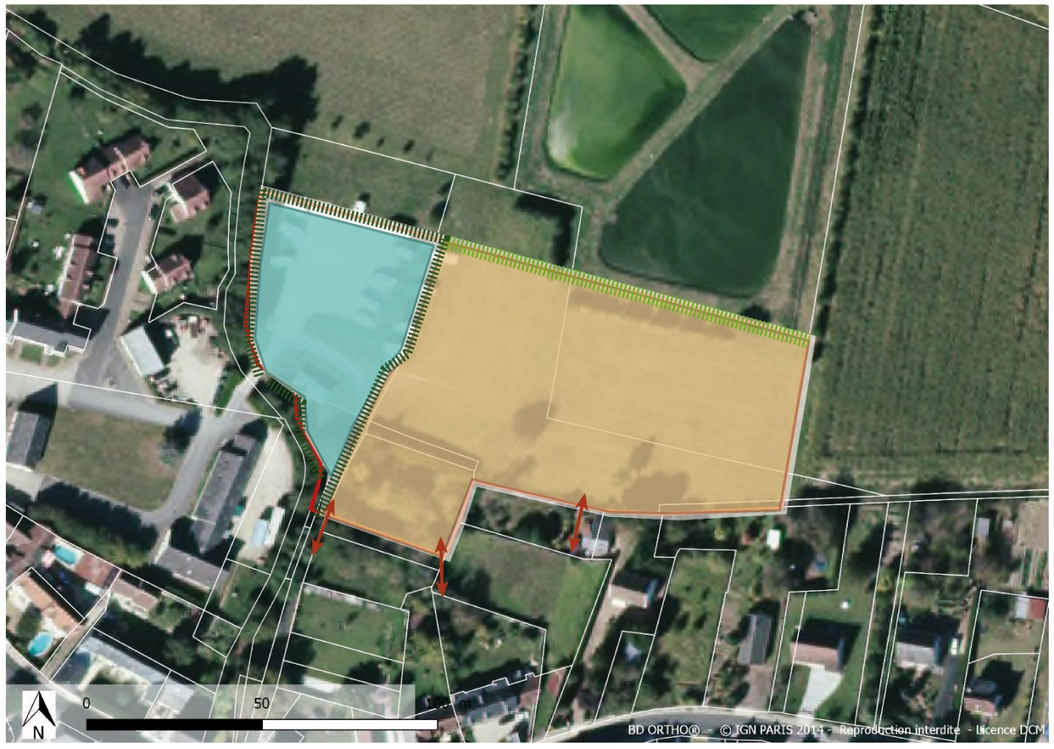
- La partie ouest du secteur est destinée à la réalisation d'une aire d'accueil pour les camping-cars. La partie est du secteur aura vocation à accueillir des logements.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Les franges paysagères bordant le secteur au sud, à l'ouest et au nord devront être préservée et renforcées afin de gérer l'interface avec la RD976.
- Une frange paysagère entre l'aire d'accueil et les logements devra également être prévue

Insertion environnementale

- Respecter la règlementation liée aux rejets sur la parcelle dont la pollution peut être véhiculée par le ru en bordure.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.



Programmation

Nombre minimum de logements : 8

Surface (ha) : 1,0 dont 0,8 en habitat)

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE CHATEAUVIEUX

Identification du document

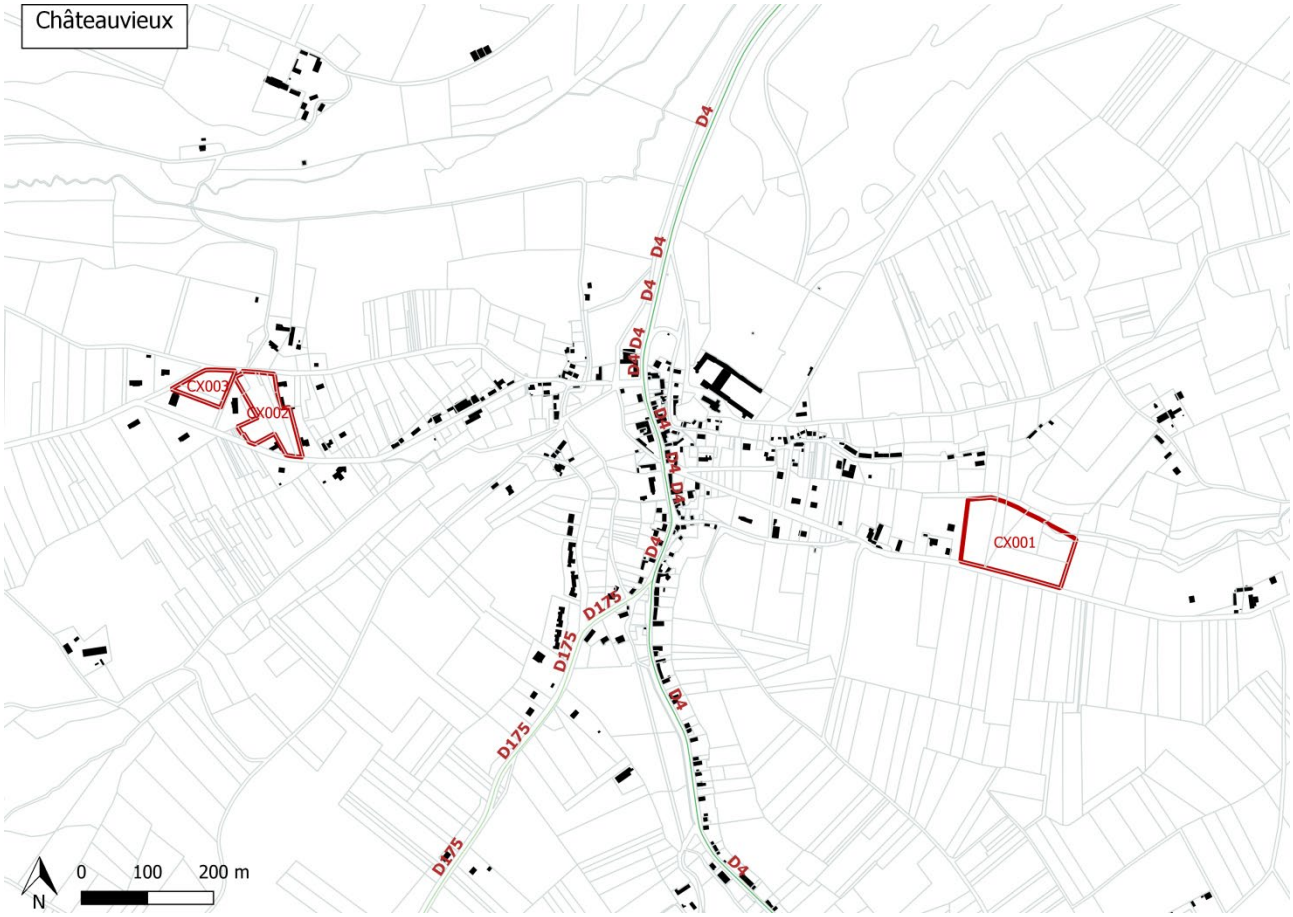
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	CHATEAUVIEUX_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CX001	Route du Peu	15 685	16	2AU
CX002	Route du Bellanger	6 837	5	AU
CX003	Le Clos du Bout de la Rue	3 127	3	AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

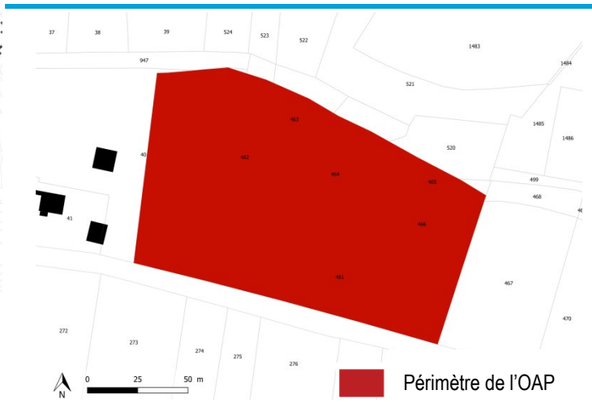
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

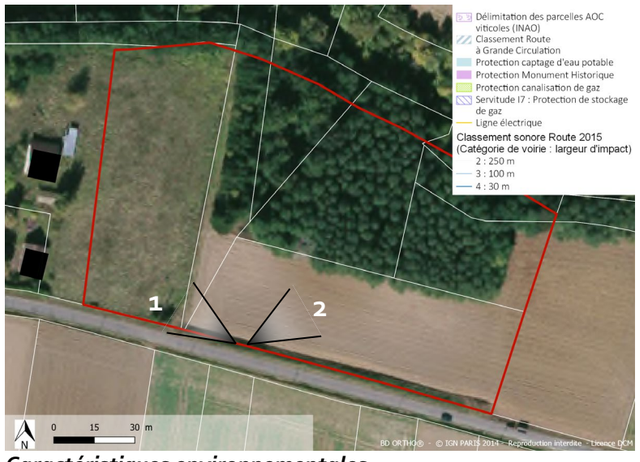
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR CX001– Route du Peu

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Milieux de cultures et de sylvicultures à faibles enjeux écologiques
- Enjeux écologiques modérés pour le boisement de Robinier faux-acacia et de Chênes pédonculés.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à forte.

Occupation du sol et paysage :

- Prairie dans la partie sud et boisements au nord avec un relief en pente en direction du nord. Ruisseau en bordure nord du secteur.
- Point de vue sur les espaces agricoles environnants en direction du sud.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension en entrée de commune, au sud-est du centre de Châteauvieux. Proximité de maisons individuelles à l'ouest, boisements au nord, et praires et champs cultivés au sud et à l'est du périmètre.
- Desserte par la route du Peu au sud du secteur.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur les espaces agricoles environnants
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer depuis la route du Peu au sud du secteur
- Système de voirie traversant à prévoir pour pouvoir desservir les futurs logements.

Formes urbaines et organisation du bâti

- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver et valoriser un cône de vue en direction du sud sur les espaces agricoles environnants.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- La frange paysagère existante sera valorisée en bordure nord du secteur. Elle s'appuiera sur les boisements déjà existants qui pourront être conservés en fond de parcelle.
- Une frange paysagère sera créée en bordure est du périmètre pour isoler les futurs logements de l'espace agricole.

Insertion environnementale :

- Préserver les espèces protégées en adaptant le calendrier du début des travaux.
- Conserver les gros Chênes pédonculés.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.

Programmation

Nombre minimum de logements : 16

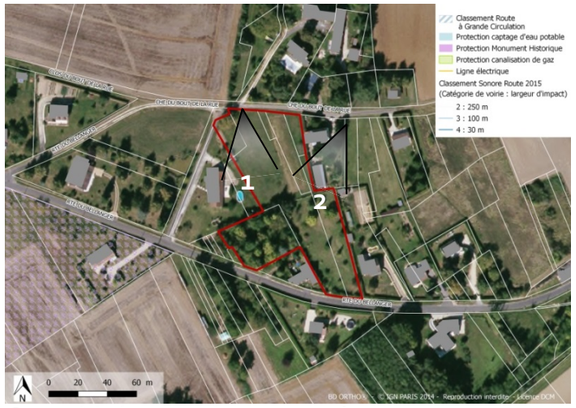
Surface (ha) : 1,57

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen, possibilité d'intégrer des logements sociaux

SECTEUR CX002– Route du Bellanger

Localisation

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Boisement à enjeux écologiques modérés
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe

Occupation du sol et paysage :

- Prairie dans la partie nord et jardins et boisements dans la partie sud du secteur. Légère pente sur les bordures du périmètre.
- Cône de vue l'église en direction de l'est. Puits avec rosiers grimpants et arbre structurant dans la pointe nord-ouest du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'ouest du bourg. Proximité de maisons individuelles au sud-est, est, nord du périmètre, boisement en bordure sud-ouest.
- Desserte par la route du Bellanger au sud et à l'ouest du secteur et par le chemin du Bout de la Rue au nord.
- Lignes électriques basse tension au sud et en bordure nord-ouest du périmètre.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer par le chemin du bout de la rue et la route du Bellanger
- Création d'une voirie interne pour la desserte des lots, avec des aires de retournement à prévoir pour les voies en impasse.

Formes urbaines et organisation du bâti

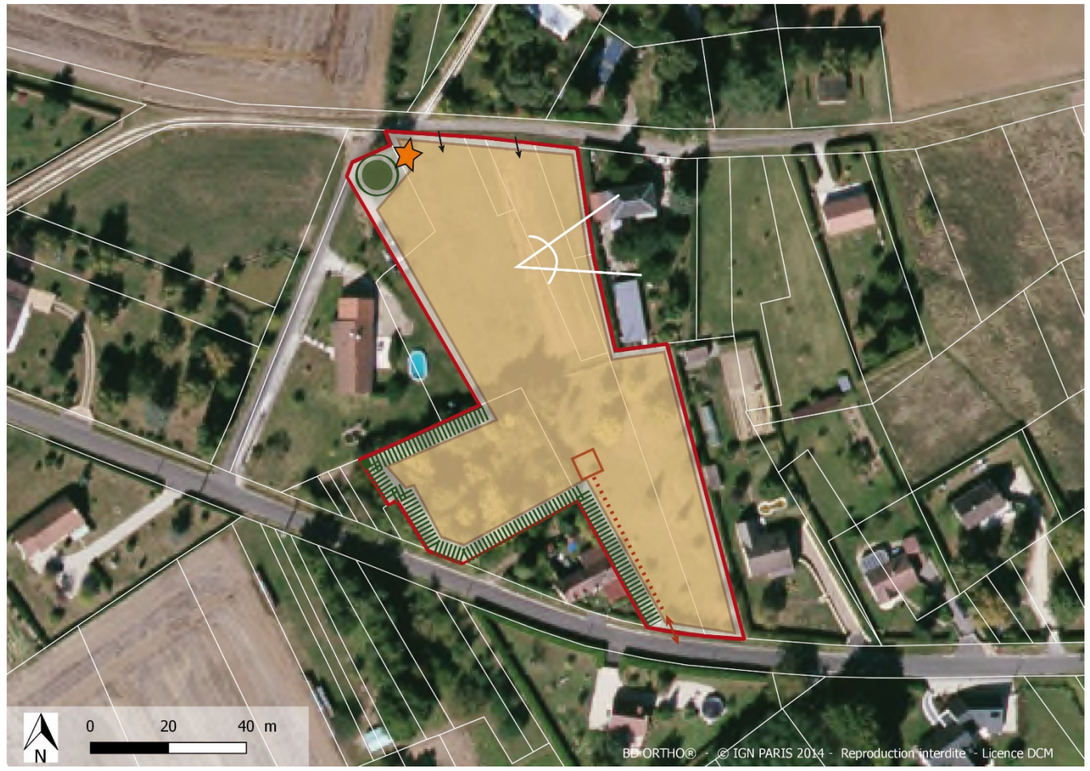
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- L'implantation des bâtiments devra conserver le point de vue vers l'église.

Insertion paysagère

- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver et valoriser un cône de vue en direction de l'église
- Des franges paysagères devront être conservées et valorisées en s'appuyant sur les boisements existants en bordures ouest.
- Le puit et l'arbre situé au nord du site seront conservés dans l'aménagement.

Insertion environnementale :

- Conserver le noyer
- Préserver les espèces protégées en adaptant le calendrier de travaux
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.



Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La valorisation du boisement existant
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur l'église
- La préservation de l'arbre structurant et du puits

Programmation

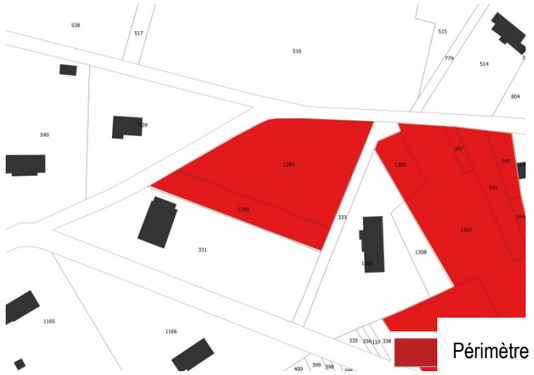
Nombre minimum de logements : 7

Surface (ha) : 0,69

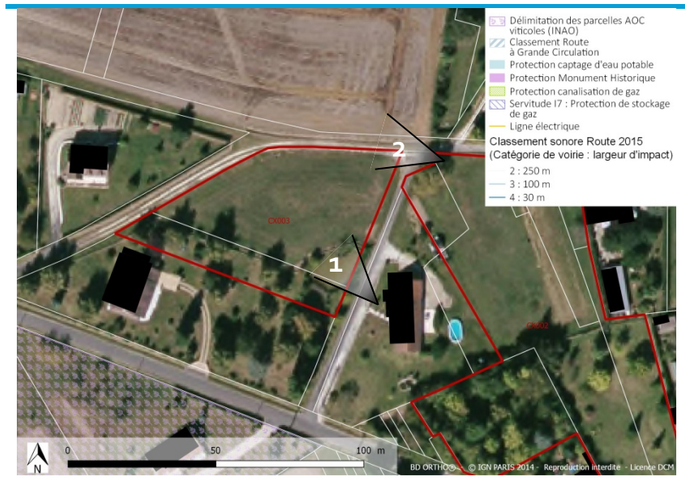
Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen, possibilité d'intégrer des logements sociaux

SECTEUR CX003– Le Clos du Bout de la Rue

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation

- Parcelle agricole cultivée.

Occupation du sol et paysage :

- Parcelle encadrée par des habitations au sud, à l'est et à l'ouest et par le chemin « Bellanger » au Nord.
- Cône de vue vers le nord, sur les parcelles agricoles et les boisements.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'ouest du bourg. Proximité de maisons individuelles au sud, à l'ouest et à l'est.
- Desserte par le chemin « Bellanger » encadrant le secteur rejoignant la route du Bellanger au sud, desservant le bourg à l'est.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur le paysage au nord.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Sera privilégiée la création d'un accès commun depuis la voirie à l'est avec une aire de retournement au sein du secteur. En cas d'impossibilité technique, les accès pourront être individuels.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver un cône de vue en direction des parcelles au nord.
- Des franges paysagères devront être créées autour du secteur et plus particulièrement au nord afin de gérer la transition vers l'espace agricole.

Insertion environnementale :

- Préserver les espèces protégées en adaptant le calendrier de travaux
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.

Programmation

Nombre minimum de logements : 3

Surface (ha) : 0,31

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE CHATILLON-SUR-CHER

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	CHATILLON_OAP_APPRO	
Version	18/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CC001	route des Vins	33 225	40	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

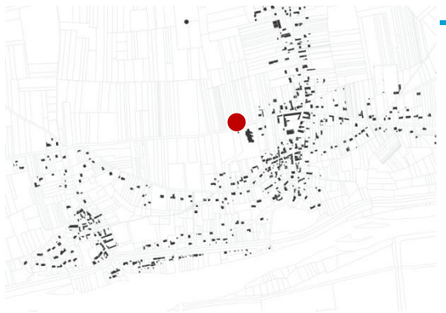
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

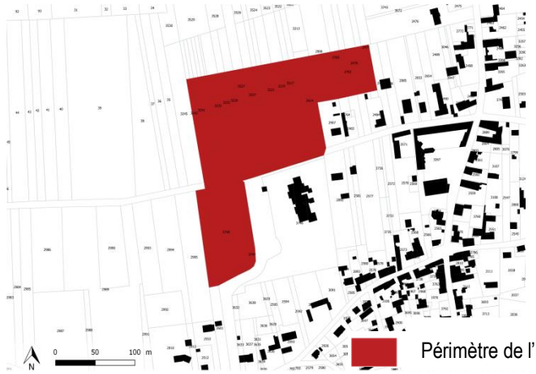
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

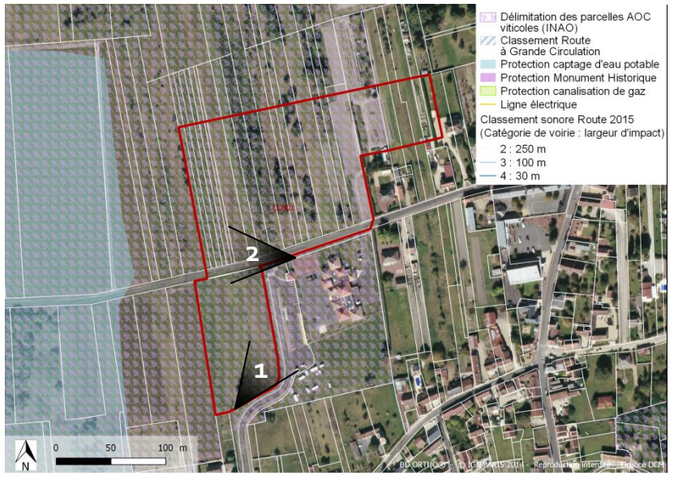
SECTEUR CC001– route des Vins

Localisation





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Fossé existant le long de la bordure sud de la route des Vins
- Milieu prairial à enjeux écologiques faibles
- Des espaces en friches avec un réinvestissement de la végétation plus ou moins important

Occupation du sol et paysage :

- Présence d'une ligne électrique au sud-ouest.
- Quelques vignes sont présentes sur la frange ouest.
- Les parcelles sont labellisées AOC.
- Des milieux ouverts et fourragés, avec une végétation pionnière plus ou moins présente

Caractéristiques urbaines :

- Site localisé en entrée de bourg, autour de l'école.
- En extension à l'ouest du bourg. Une piste cyclable est aménagée sur la bordure est et sud-est
- Desservi par la rue des Rossignols au sud-est et à l'est et par la route des Vins au nord.

Enjeux

- Réussir l'intégration paysagère du bâti
- Eviter la fragmentation de l'espace agricole
- Valoriser l'entrée de bourg
- La prise en compte des déplacements doux existants
- La connexion du secteur au réseau viaire existant

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Créer un plateau surélevé au niveau de la route des Vins afin de ralentir la circulation pour mieux sécuriser l'école (un cassis est déjà présent).
- Pour la partie sud, créer un accès depuis la route des Vins avant de rejoindre la rue des Rossignols
- Pour la partie nord : il s'agit de créer une voie principale nord-sud donnant sur deux voies secondaires de desserte ouest-est
- Liaisons douces à prolonger et intégrer (enjeux fort du fait de la présence de l'école)

Formes urbaines et organisation du bâti

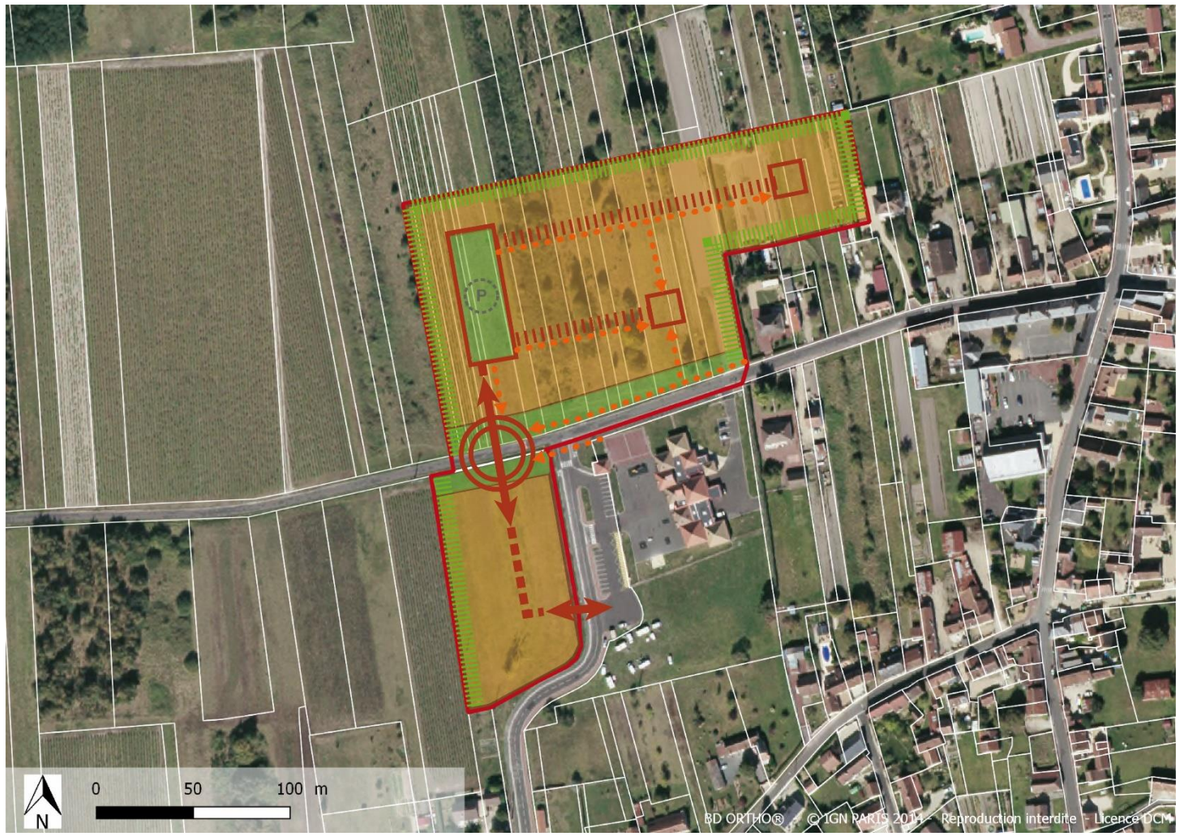
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure ouest du secteur afin de gérer l'interface avec l'espace agricole.
- Un petit espace vert avec traitement paysager est à créer le long de la route des Vins, en préservant le fossé (gestion des eaux pluviales) et en permettant la valorisation de l'entrée de village.
- Une clôture végétalisée sera aménagée dans les espaces privatifs le long de la bordure est de la partie nord pour les constructions qui ne sont pas en limites séparatives.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du fossé et de l'hydrologie associée



Programmation

Nombre minimum de logements : 40

Surface (ha) : 3,32

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Logement sociaux : minimum 5 logements sociaux

COMMUNE DE CHEMERY

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	CHEMERY_OAP_APPRO	
Version	18/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CM001	rue du Rossignol	7765	12	1AU
CM002	rue de la Mornière	21152	25	2AU
CM003	rue de la Plaine Saint-Martin	9631	15	1AU
CM004	rue de la Gare	8223	10	2AU
CM005	Les Cosses	8459	9	2AU - UB

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

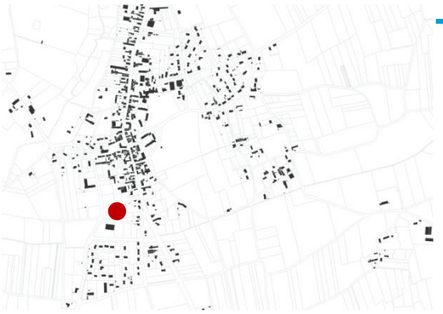
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

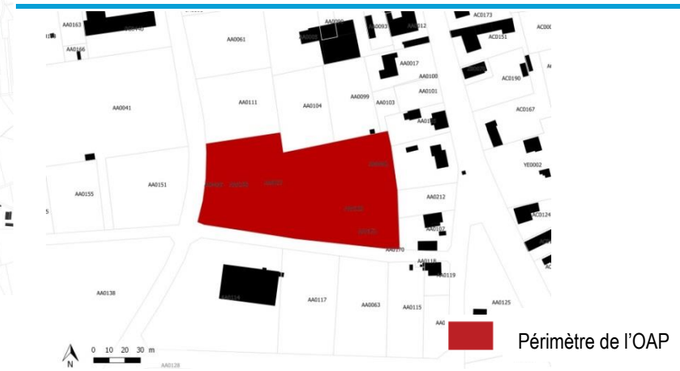
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

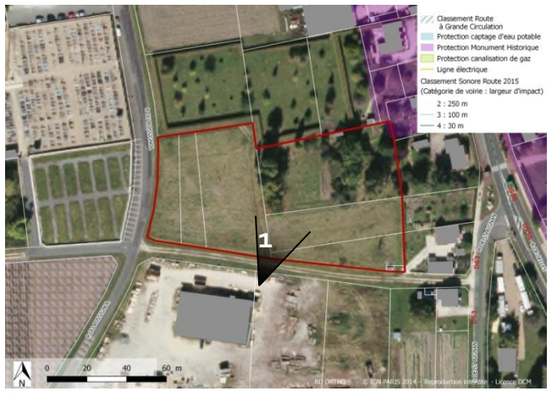
SECTEUR CM001– rue du Rossignol

Localisation





Etat des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité moyenne au risque de remontée de nappe sur les 3/4 est de la parcelle et sensibilité forte à très forte sur le quart ouest.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux humides.

Occupation du sol et paysage :

- Prairie dont une partie occupée par une au nord et au nord-est du site. Fossé longe le site en bordure ouest.
- Le clocher est visible depuis le site.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé au sud du bourg, en face du cimetière.
- Site en continuité du bourg bordé par des maisons individuelles au nord et à l'est. Présence d'un négociant en bois au sud du site.
- Desservi par la rue des Rossignols et par un chemin au sud.
- Présence d'une servitude assainissement au sud du secteur

Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur le clocher de l'église
- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la servitude assainissement

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer au sud depuis le chemin. La desserte des lots donnant sur la rue du Rossignol à l'ouest pourront se faire directement depuis cette voie.
- Voirie à créer reliant l'accès au sud depuis le chemin et l'aire de retournement au sein du secteur, permettant de desservir les lots de part et d'autre. Une partie de la voirie sera dans l'axe du point de vue sur le clocher.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favoriser les apports solaires directs.
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dues à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

Insertion paysagère

- Arbres au nord-est à conserver dans la mesure du possible.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.

Programmation

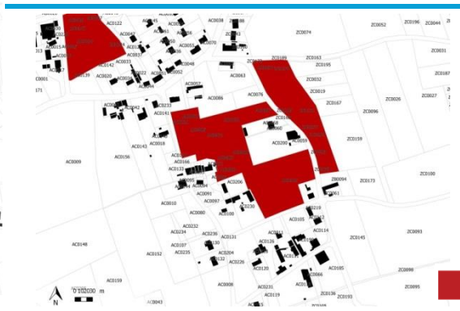
Nombre minimum de logements : 12

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Surface (ha) : 0,8

SECTEUR CM002– rue de la Mornière

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux

Caractéristiques environnementales :

- Milieux cultivés et prairiaux à enjeux écologiques faibles.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux humides.
- Présence d'une zone inondable en bordure nord, à l'extérieur du site (connaissance communale).
- Sensibilité moyenne au risque de remontée de nappe sur une grande partie de la parcelle, sensibilité forte à l'ouest (à très forte, extrémité ouest).
- Parcelle concernée par un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Prairie cultivée avec une légère pente au nord-est. Haies présentes en bordures ouest
- Château et église sont visibles depuis le site.
- La quasi-totalité du secteur est concernée par la servitude I3 Canalisation de gaz.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé à l'est du centre-bourg, à moins de 700 m de l'école.
- Site en extension, au sein d'un ilot composé d'anciens corps de ferme et de maisons individuelles.
- Desservi par la rue de la Plaine Saint-Martin à l'est, par la rue de la Mornière à l'ouest et par la rue de la Petite Mornière au sud.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Plusieurs accès sont à créer : un au nord-est et un au sud-est depuis la rue de la Plaine Saint-Martin et un au nord-ouest depuis la rue de la Mornière.
- Une voirie structurante à créer au nord du site dans l'axe du point de vue sur le Château et de l'église : axe est-ouest. Une deuxième voirie à créer reliant l'accès au sud-est et la voirie au nord.
- Certains lots pourront être desservis directement depuis la rue Mathias Dardouillet au nord et depuis la rue des Fontaines.

Formes urbaines et organisation du bâti

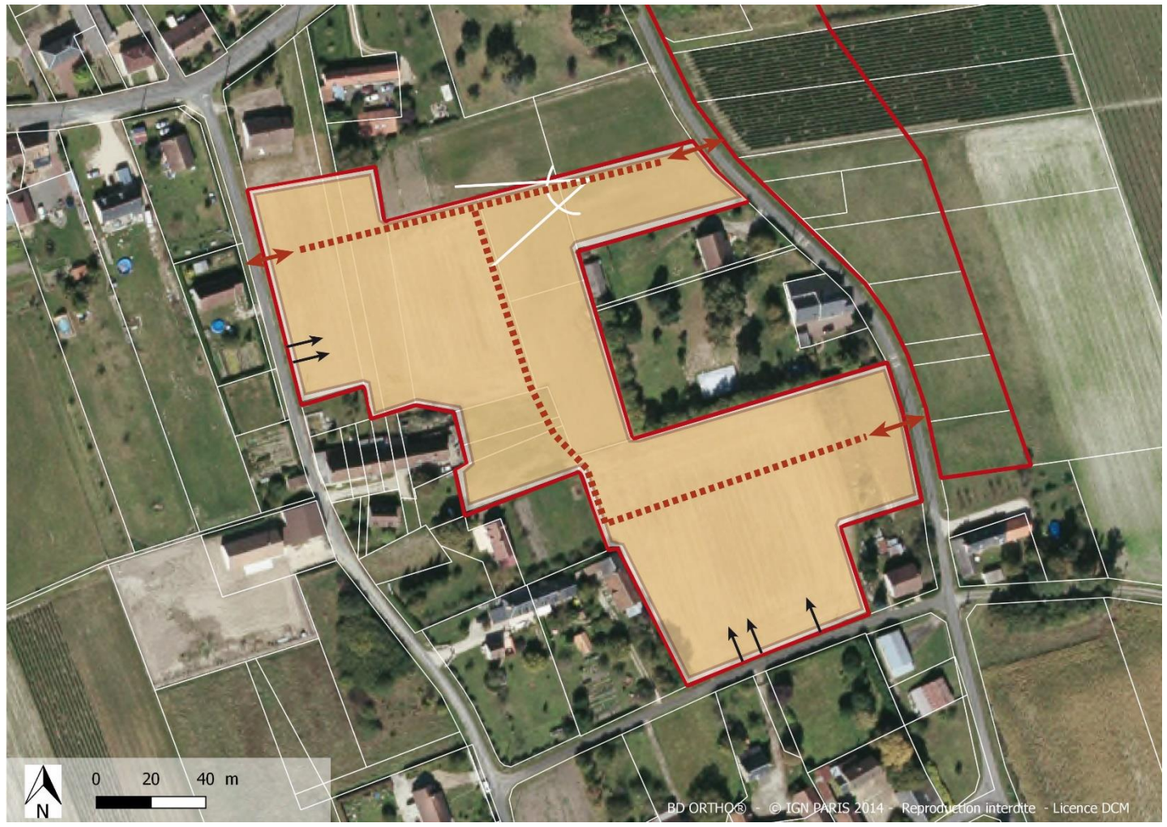
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Point de vue sur le château et sur l'église à conforter dans l'axe de la voirie au nord du site.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage et au passage de la canalisation de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.



Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur le clocher de l'église et sur le château
- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la servitude gaz
- La gestion des eaux pluviales
- La création de liaisons douces vers le centre bourg et l'école

Programmation

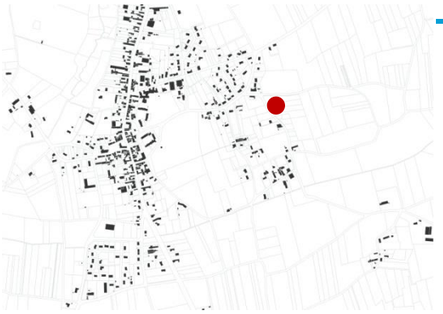
Nombre minimum de logements : 25

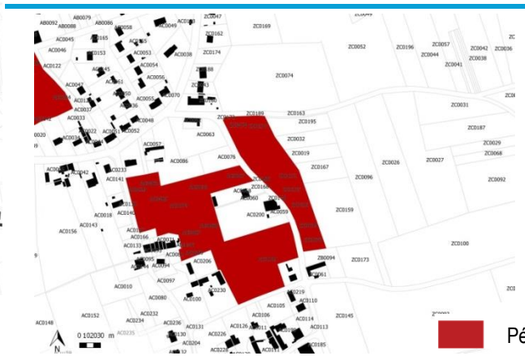
Surface (ha) : 2,1

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR CM003– rue de la Plaine Saint-Martin

Localisation





État des lieux

Caractéristiques environnementales :

- Pas de zone humide.
- Milieux à enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne sur la moitié nord de la parcelle.
- Parcelle concernée par le passage d'une canalisation de gaz et par un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Verger et vignes au nord du site. Prairie sur la partie sud du secteur.
- Le clocher et le château est visible depuis le nord du site.
- La totalité du secteur est concernée par la servitude I3 Canalisation de gaz.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé à l'est du bourg, à moins de 800 m de l'école.
- Site en extension du tissu lâche de maisons individuelles anciennes et récentes.
- Desservi par la rue de la Plaine Saint-Martin à l'ouest et par un chemin au nord.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- La desserte des lots se fera depuis la rue de la Plaine Saint-Martin à l'ouest.
- Accès aux lots interdit depuis le chemin au nord

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer sur la bordure est du site.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz et au passage de la canalisation de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.

Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur le clocher de l'église
- L'intégration paysagère des futures constructions
- La prise en compte de la servitude gaz
- La création de liaisons douces vers le centre bourg et l'école

Programmation

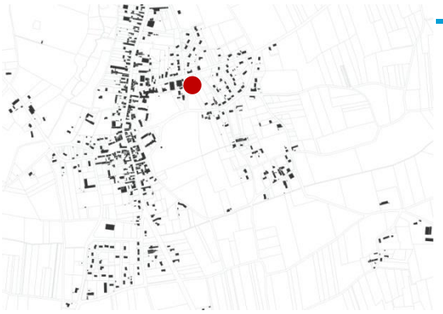
Nombre minimum de logements : 15

Surface (ha) : 0,96

Typologie de logements : individuel

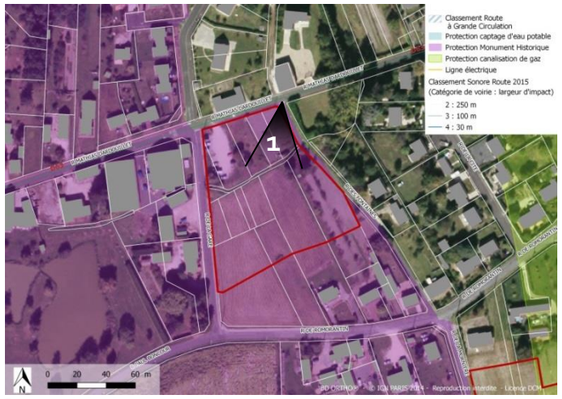
SECTEUR CM004– rue de la Gare

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales :

- Bassin de lagunage et fossé. Milieux à enjeux écologiques faibles.
- Risque de remontée de nappe très forte sur les 2/3 sud de la parcelle et nappe sub-affleurante sur le tiers nord.
- Présence d'une zone inondable le long d'un cours d'eau au centre du secteur (connaissance communale).
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.
- 1 site BASIAS, pollué ou potentiellement pollué à au sein de la parcelle : (en activité)

Occupation du sol et paysage :

- Prairie sur la partie sud, maraîchage sur les parties au sud-est et au nord-est, parking au nord-ouest.
- Petit massif boisé en bordure nord-ouest, arbres isolés au nord et d'un verger au sud-est du site. Cours d'eau traverse le site d'est en ouest, bordé par une mare, quelques arbres ou arbustes
- Le clocher et le château sont visibles depuis l'extrémité sud du site.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé à l'est du centre-bourg. Au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique.
- Site en densification, à l'interface entre l'activité économique à l'ouest, une maison ancienne au nord et un quartier récent à l'est et sud-est.
- Desservi par la rue de la Gare à l'ouest, la rue Mathias Dardouillet / RD63 au nord et la rue des Fontaines (sens unique de circulation) à l'est.

Enjeux

- La prise en compte de la proximité du cours d'eau et de la zone inondable à ses abords.
- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Un accès à créer au sud-ouest depuis la rue de la Gare. Certains lots pourront être desservis directement depuis la rue Mathias Dardouillet au nord et depuis la rue des Fontaines.
- Une voirie est à créer depuis l'accès au sud-ouest et se terminant par une aire de retournement.
- Une liaison douce est à aménager le long du cours d'eau.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur maximale des habitations ne dépassera pas le niveau R+1+combles.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dues à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

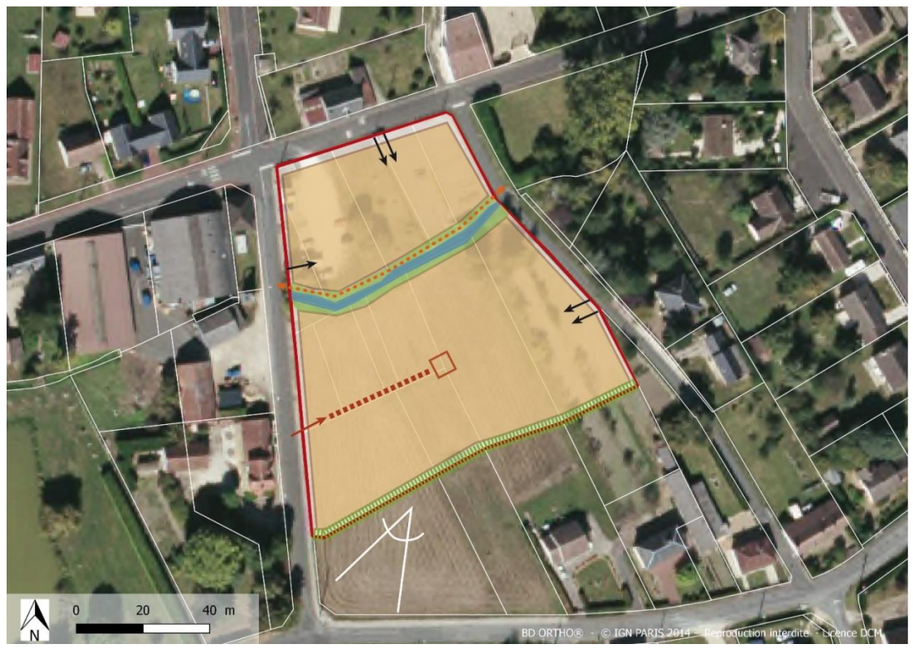
Insertion paysagère

- Une bande d'inconstructibilité de 5 m minimum est à prévoir de part et d'autres du cours d'eau mais permettant l'aménagement léger pour une liaison douce.
- Végétation aux abords du cours d'eau à conserver.
- Frange à créer en bordure sud du site.

Point de vue sur le Château et le clocher à conforter à l'extrémité sud du secteur.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du cours d'eau et du fossé et de l'hydrologie associée
- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.
- Prendre en compte le risque de pollution lié au site BASIAS en activité à proximité de la parcelle : réaliser une étude de sol préalable de l'opération d'aménagement



Programmation

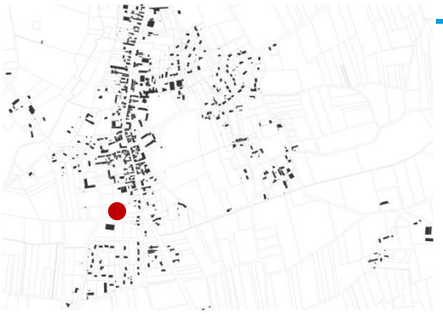
Nombre minimum de logements : 10

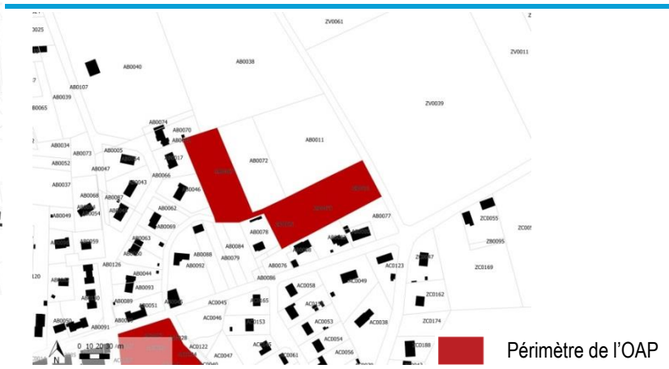
Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Surface (ha) : 0,82

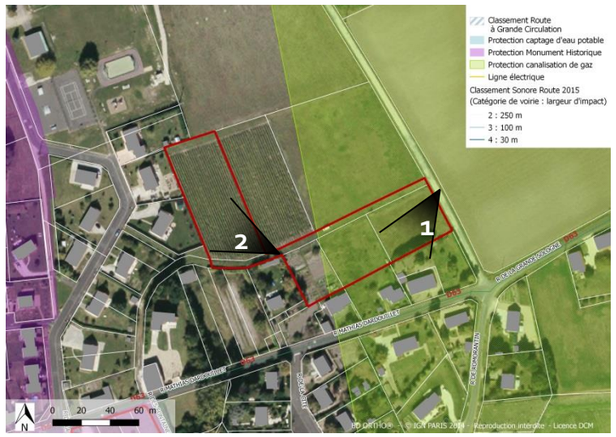
SECTEUR CM005– Les Cosses

Localisation





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles.
- Nappe sub-affleurante et sensibilité très forte au risque de remontée de nappe sur la majorité de la parcelle. Extrémité nord-est en sensibilité moyenne.
- Parcelle concernée par le passage d'une canalisation de gaz et par un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Vignes sur la partie nord-ouest, prairie et fond de jardin sur la partie sud-est. Les deux parties sont reliées par un chemin enherbé. Secteur ouvert sur l'espace agricole. La partie sud-est est en léger contrebas du chemin.
- La moitié du secteur est concernée par la servitude I3 Canalisation de gaz.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé au nord-est du bourg, au sud de la salle des fêtes.
- Site en entrée de bourg en continuité avec un quartier pavillonnaire.
- Desservi par le chemin « Les Cosses » à l'est et un chemin enherbé à l'ouest.

Enjeux

- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte de la servitude gaz
- La prise en compte des déplacements doux
- La gestion de l'interface avec un espace agricole

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Un accès à créer depuis le chemin « Les Cosses » à l'est.
- Aire de retournement à créer au nord-ouest.
- Accès futur à prévoir au nord-ouest au niveau de l'aire de retournement.
- Voirie structurante à aménager en s'appuyant sur le chemin existant depuis la RD63 au sud-est jusqu'au nord-ouest au niveau de l'aire retournement.
- Liaison douce à conforter au niveau du chemin enherbé au sud-ouest.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz et au passage de la canalisation de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.

Programmation

Nombre minimum de logements : 9

Surface (ha) : 0,85

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE CHOUSSY

Identification du document

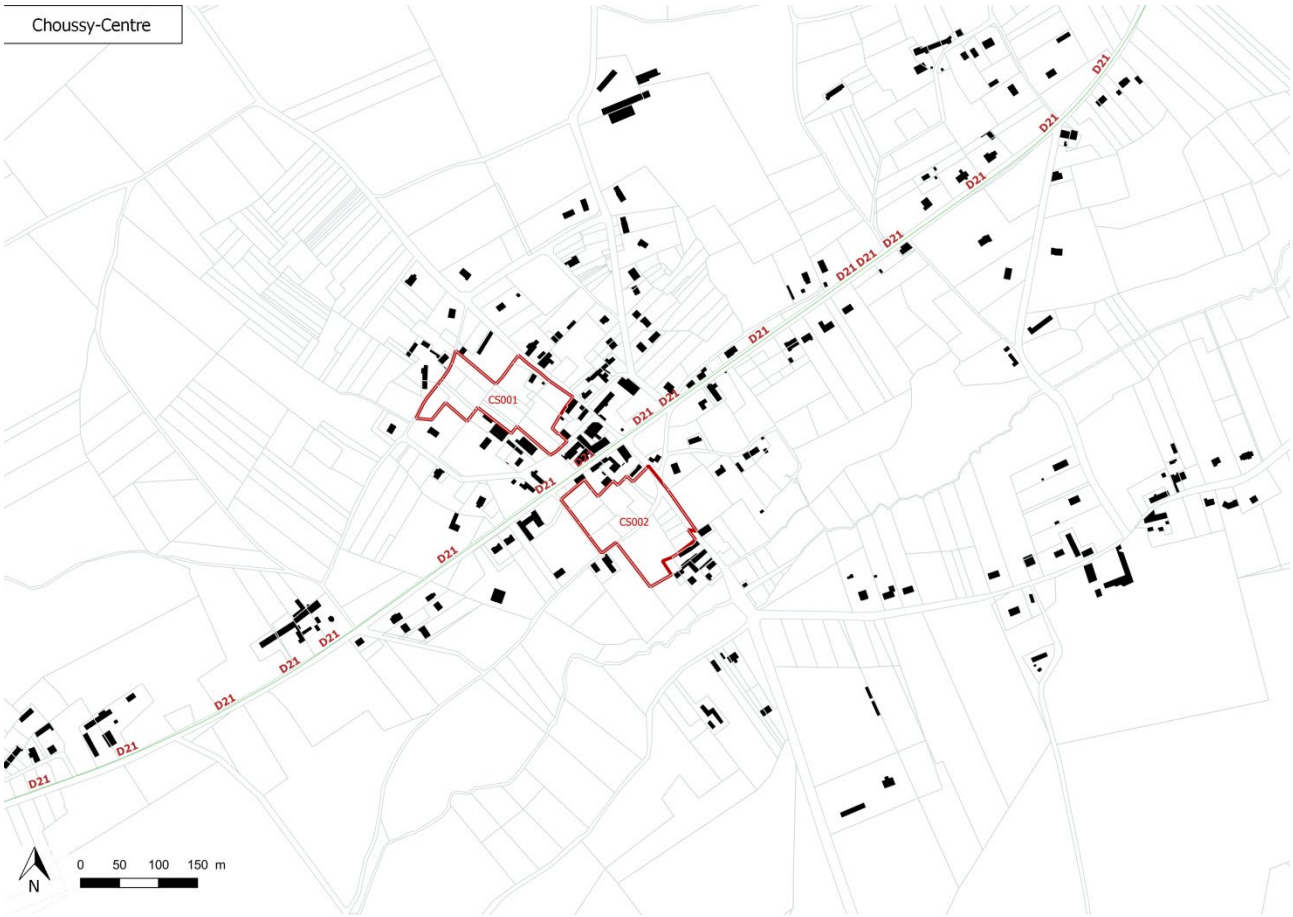
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	CHOUSSY_OAP_APPRO	
Version	20.02.2020	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CS001	Route du Vignoble	12 118	10	1AU - UB
CS002	Chemin du Paradis	13 540	13	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

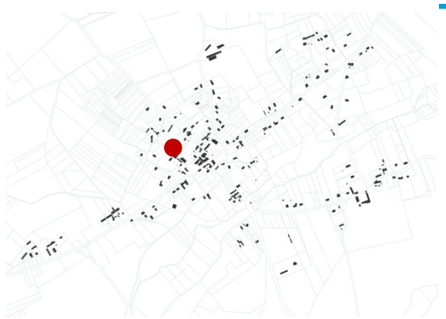
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

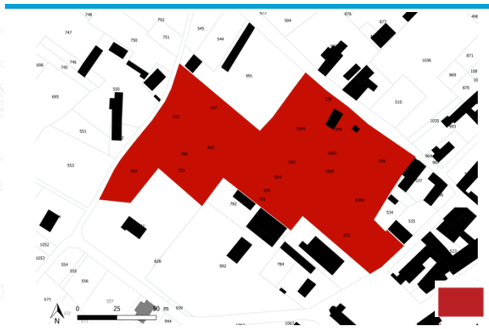
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR CS001– route du Vignoble

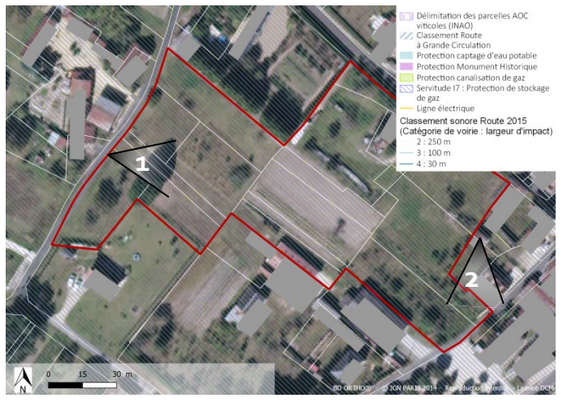
Localisation





Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide, enjeux écologiques faibles. Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte à l'extrémité est.
- Parcelle localisée au sein d'un périmètre de protection de stockage
- Présence d'un site BASIAS pollué à proximité immédiate de la parcelle

Occupation du sol et paysage :

- Prairie dont une partie occupée par une friche au nord-ouest et au sud-est et par un délaissé au nord, suite à une démolition. Vergers au centre et au sud.
- Arbres présents sur les parcelles à l'ouest et au nord. Haie de Thuyas en bordure nord.
- Le clocher est visible depuis le site.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé au sein du bourg, au nord de la place de l'église. A moins de 150 m de l'école.
- Site bordé par des maisons anciennes du bourg à l'est, au sud-ouest et à l'ouest, de hauteur R+1 ou R+1+combles. Présence d'une activité économique au sud du site
- Desservi par la rue de l'Eglise au sud, par la route du Vignoble au nord-est et par le chemin des Sablonnets à l'ouest.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer à l'ouest depuis le chemin des Sablonnets et à l'est depuis la route du Vignoble.
- Accès directs possible sur la voie pour les lots donnant sur la rue de l'Eglise, sur le chemin des Sablonnets et la route du Vignoble
- Voiries principales à créer au nord-est et à l'ouest se terminant par des aires de retournement.

Formes urbaines et organisation du bâti

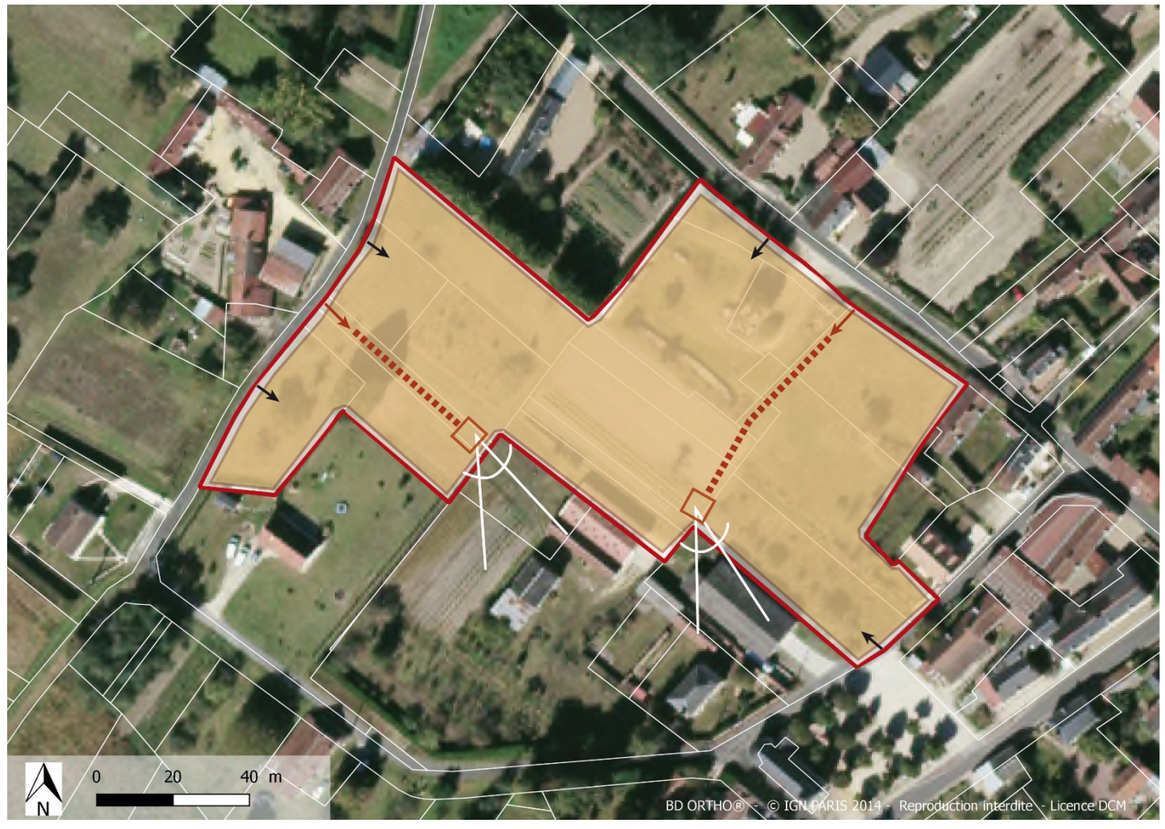
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur maximale du bâti sera du R+1+combles.

Insertion paysagère

- Point de vue sur l'église sera mis en valeur depuis la voie de desserte et les aires de retournement.

Insertion environnementale

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.
- Prendre en compte le risque de pollution lié au site BASIAS en activité à proximité de la parcelle : réaliser une étude de sol préalable de l'opération d'aménagement



Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur le clocher de l'église
- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti

Programmation

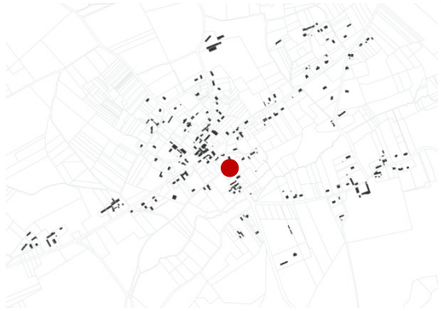
Nombre minimum de logements : 10

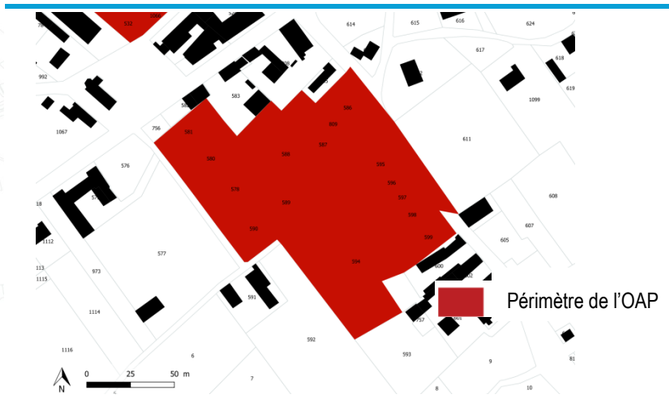
Surface (ha) : 1,21

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

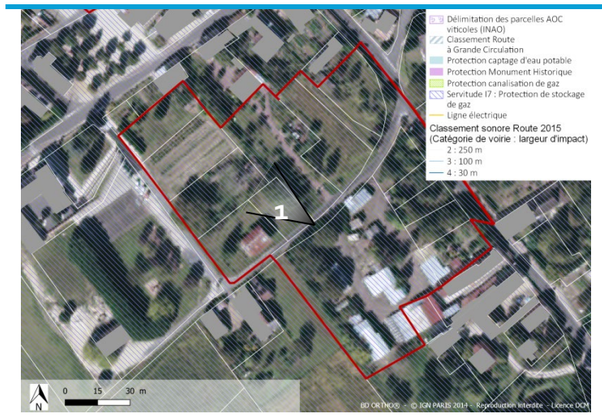
SECTEUR CS002– Chemin du Paradis

Localisation





État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation

- Pas de zone humide, enjeux écologiques moyens. Interaction avec les corridors de milieux boisés
- Présence d'un certain nombre d'arbres, d'arbustes.
- Présence de la servitude I7 : périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Plusieurs prairies et petit bosquets ;
- Haies et arbres ponctuant les bordures du secteur.
- Le clocher de l'église est visible depuis le site.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé au sein du bourg, au sud de la place de l'église. A moins de 150 m de l'école.
- Site bordé par des maisons anciennes du bourg au nord, à l'ouest et à l'est, de hauteur R+1 ou R+1+combles.
- Desservi par le Chemin du Paradis et la Route du Bois du Loup, le reliant directement au bourg par le nord.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer depuis le chemin du Paradis.
- Des accès directs pourront être réalisés pour les lots donnant sur le chemin du Paradis sous réserve de ne pas diminuer la sécurité de la circulation.
- Voiries principales à créer pour la desserte des lots se terminant par des aires de retournement.

Formes urbaines et organisation du bâti

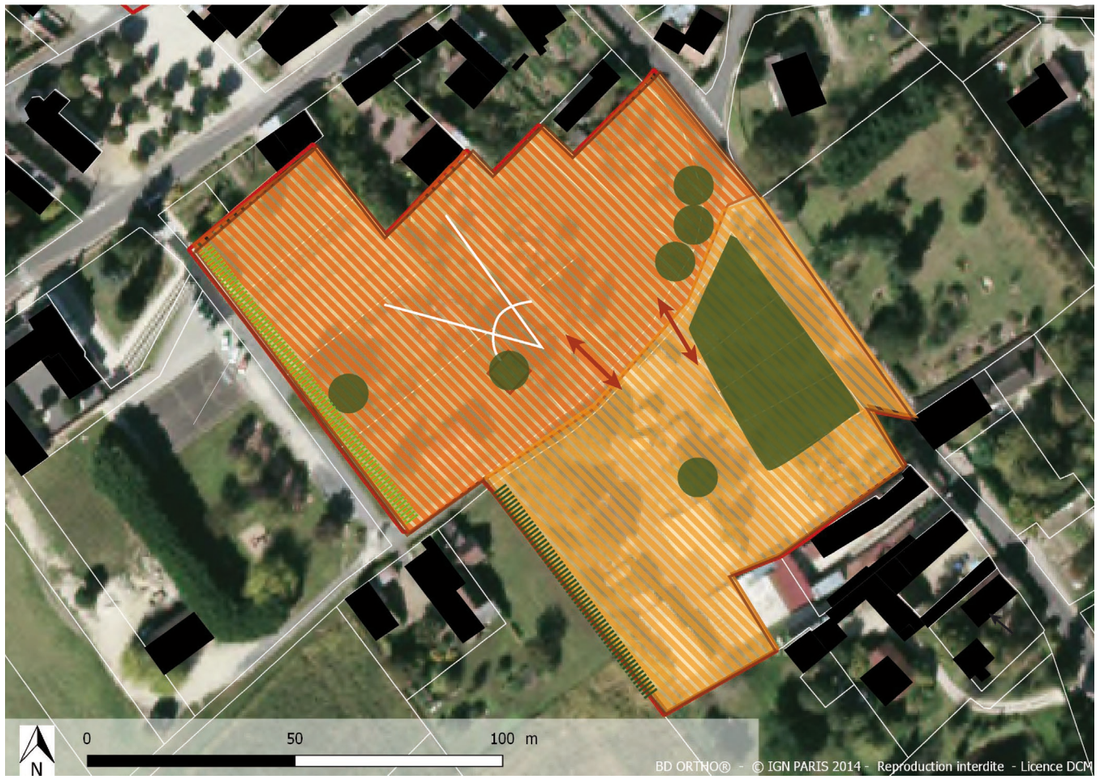
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur maximale du bâti sera du R+1+combles.

Insertion paysagère

- Point de vue sur l'église sera mis en valeur depuis la voie de desserte et les aires de retournement.

Insertion environnementale

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.
- Le boisement à l'est sera à préserver dans la mesure du possible
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.



Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur le clocher de l'église
- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti

Programmation

Nombre minimum de logements : 13

Surface (ha) : 1,71

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE CONTRES

Identification du document

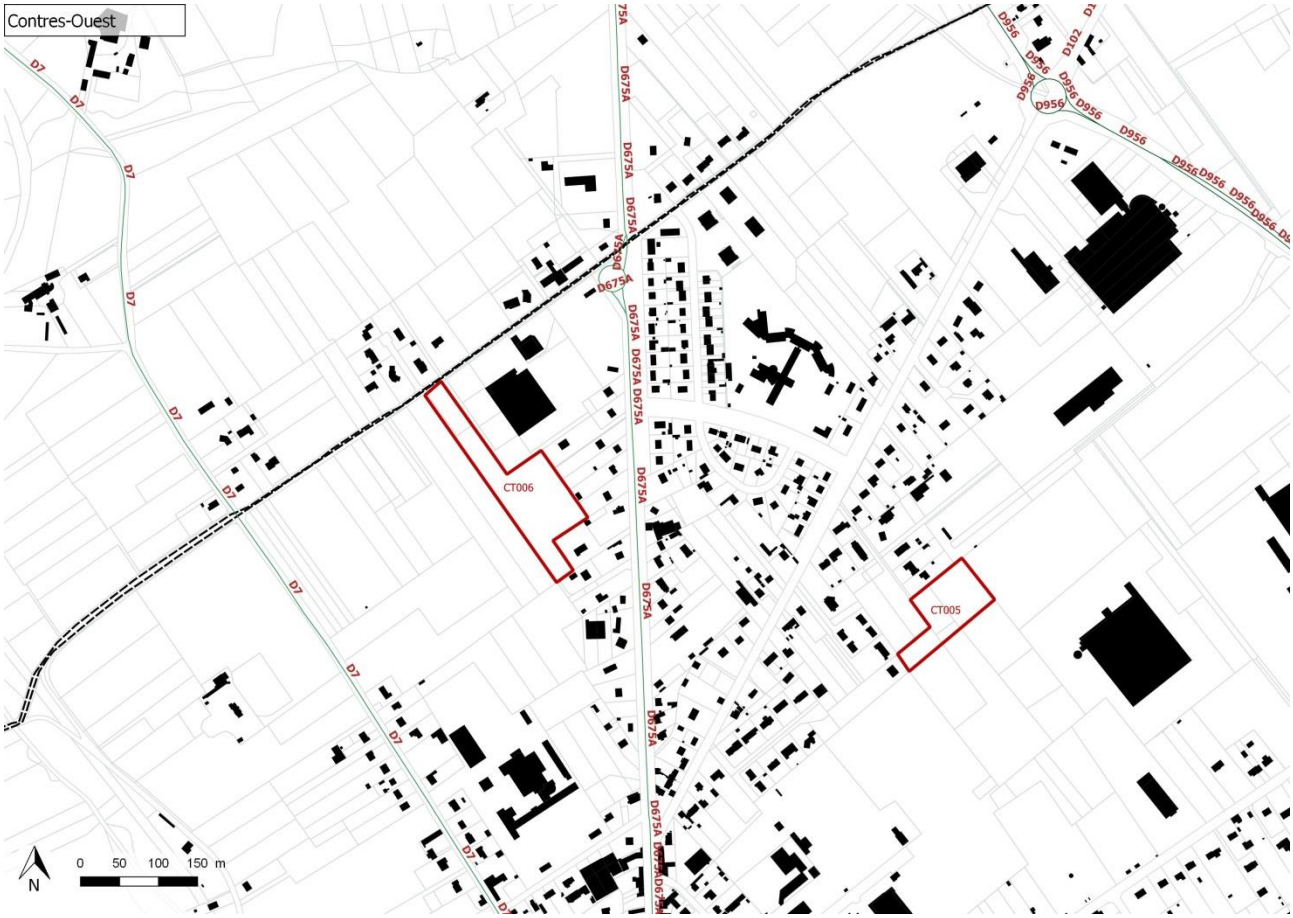
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	CONTRES_OAP_APPRO	
Version	18/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

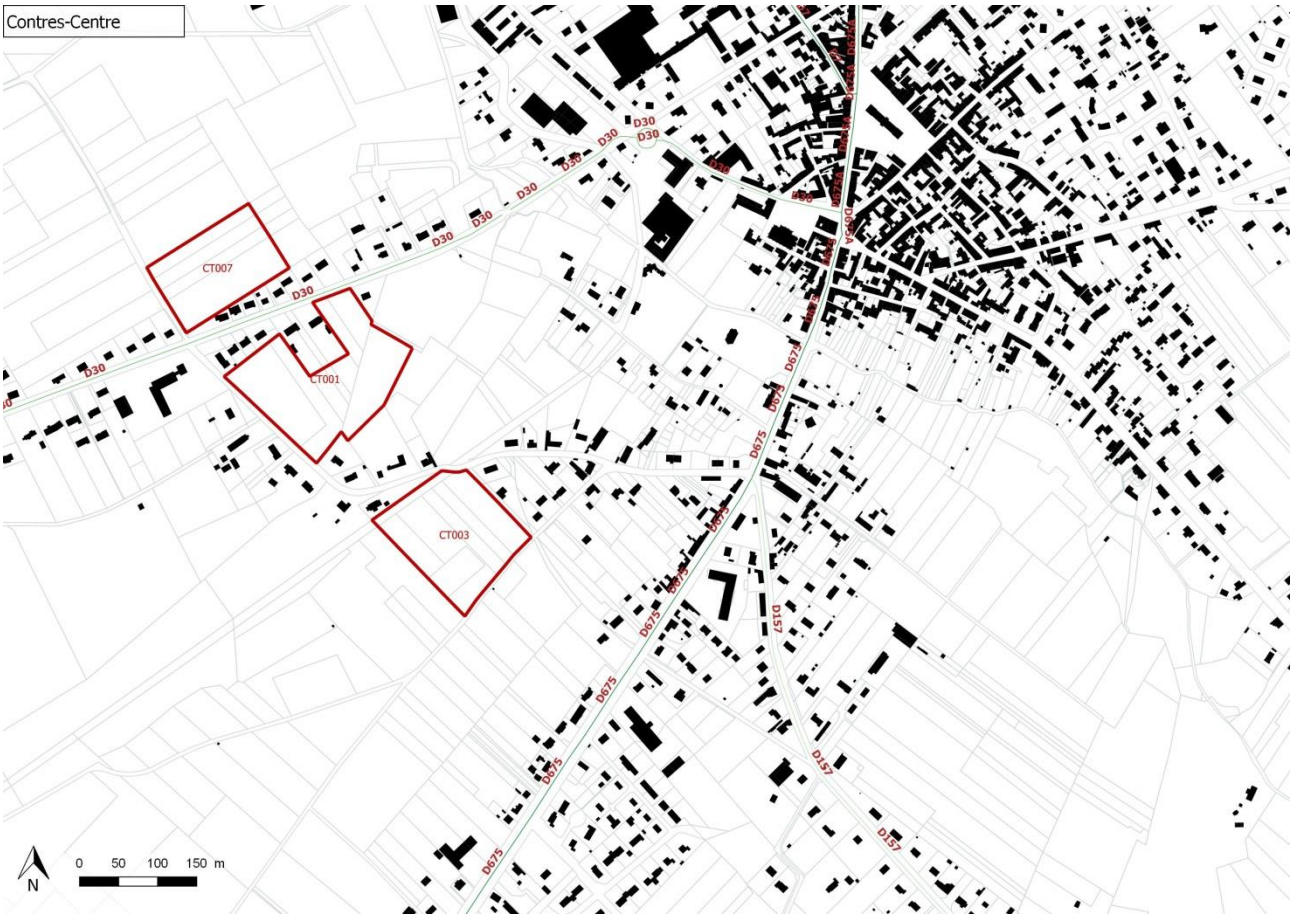
Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CT001	Route de Pontlevoy	23971	36	2AU
CT003	Chemin de la Varenne	19844	33	2AU
CT005	Impasse des Cerises	7373	12	1AU
CT006	rue de la Plaine	13658	21	1AU
CT007	La Plaine des Moulins	15218	37	2AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation





Contres-Sud Est
D956
D122
D99
CT101
N
0 50 100 150 m

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

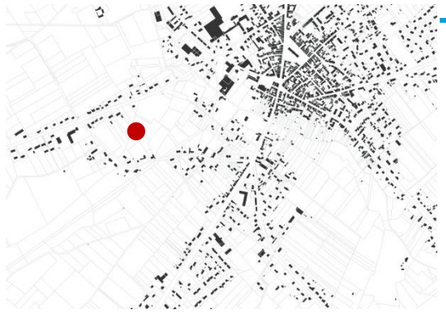
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

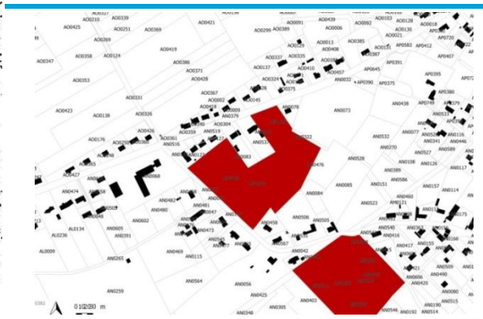
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR CT001– Route de Pontlevoy

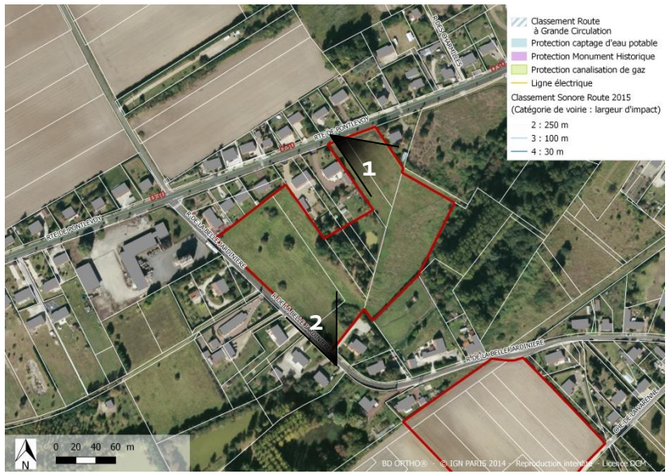
Localisation





Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Présence d'une mare
- Enjeux écologiques faibles
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à très forte et nappe sub-affleurante au sud
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

Secteur de prairie situé en contre-bas de la voie bordé par des boisements au sud-est et par des habitations au nord, au sud et à l'ouest. Présence de boisements et d'une mare localisés au centre du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur situé en densification du tissu urbain, au cœur d'un secteur résidentiel.
- Desservi par la route de Pontlevoy (RD30) au nord et par la rue de la belle Jardinière à l'ouest et au sud.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en maximum trois opérations d'ensemble, définies dans le schéma ci-dessous.

Organisation de la desserte et des accès

- Accès depuis la route de Pontlevoy (RD30) et la rue de la Belle Jardinière.
- Accès direct des lots interdit depuis la RD30. Sécuriser l'accès principal sur la RD30.
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots de part et d'autre et reliant les accès.

Formes urbaines et organisation du bâti

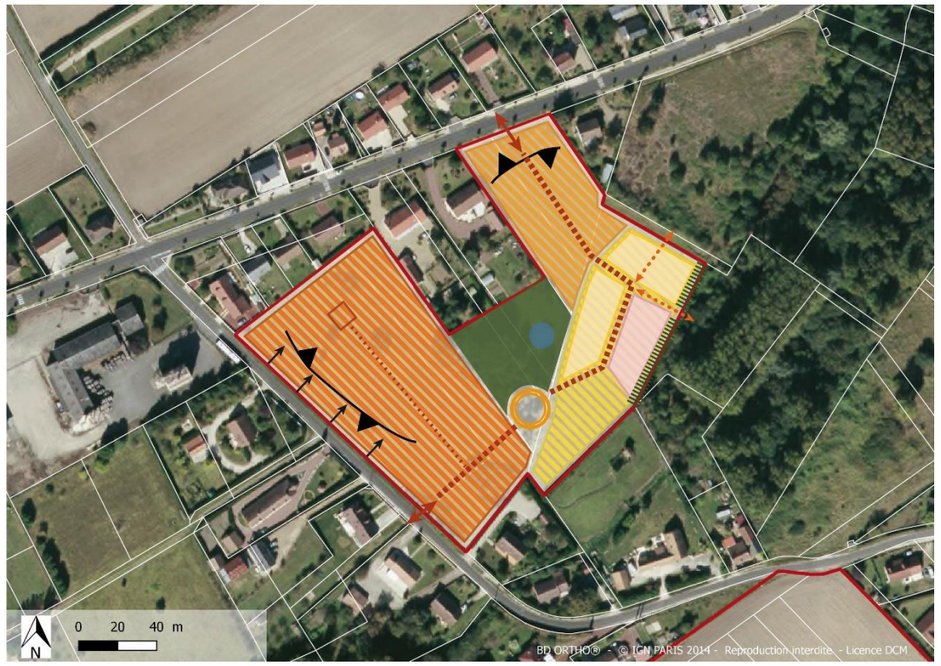
- Les constructions nouvelles qui s'implanteront le long de la route de Pontlevoy et de la rue de La Belle Jardinière devront respecter l'orientation des constructions existantes par rapport à la voie.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Le boisement en bordure sud-est du secteur devra être préservé et aménagé en tant qu'espace vert de proximité connectant la résidence séniors et le nouveau secteur d'habitation.
- Les boisements et la mare localisés au centre du secteur devront être intégrés au projet urbain dans la mesure du possible.

Insertion environnementale :

- Préserver la mare
- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.



Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti et du contexte boisé
- La préservation de la continuité du front bâti
- La densification du tissu bâti
- La gestion des accès / la sécurisation des accès
- La préservation et la valorisation des boisements et de la mare
- La création de liaisons douces vers la résidence séniors

Programmation

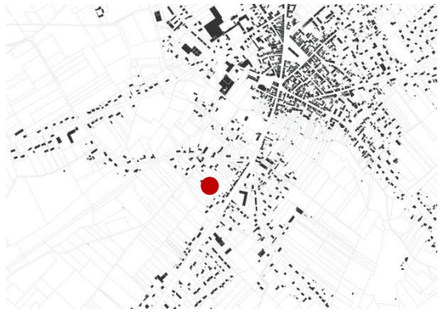
Nombre minimum de logements : 36

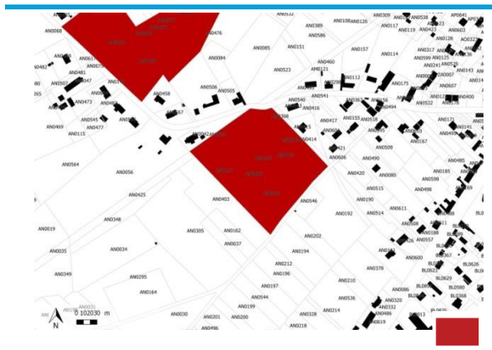
Surface (ha) : 2,4

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR CT003– Chemin de la Varenne

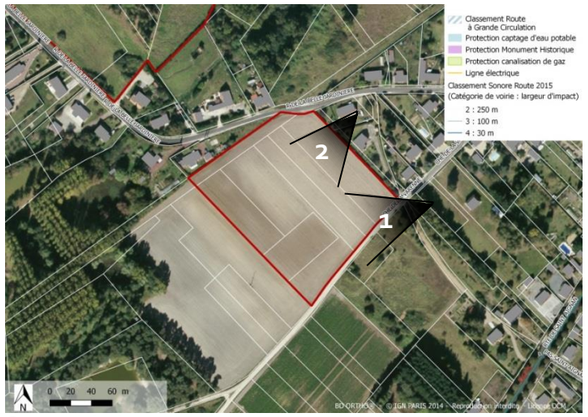
Localisation





Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés.
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe (très forte à l'extrémité nord-ouest).
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué de parcelles agricoles offrant un point de vue sur l'espace agricole environnant. Présence d'une ligne électrique haute tension en bordure sud-ouest du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Le secteur est implanté en extension d'une zone pavillonnaire située à proximité du centre-ville permettant un accès facile aux principaux commerces, services et équipements.
- Desservi directement par deux accès existants rue de La Belle Jardinière au nord et chemin de la Varenne au nord-est.
- Projet de liaison douce débouchant sur la rue de La Belle Jardinière au nord du secteur

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès existant à double sens depuis la rue de La Belle Jardinière à sécuriser par un aménagement de carrefour adapté
- Accès existant à double sens depuis le chemin de la Varenne à conforter.
- Liaison douce en projet, débouchant sur la rue de la Belle Jardinière au nord, à prolonger au nord-ouest du secteur.
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots de part et d'autre et reliant les accès.
- Accès futurs à prévoir au sud-est.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

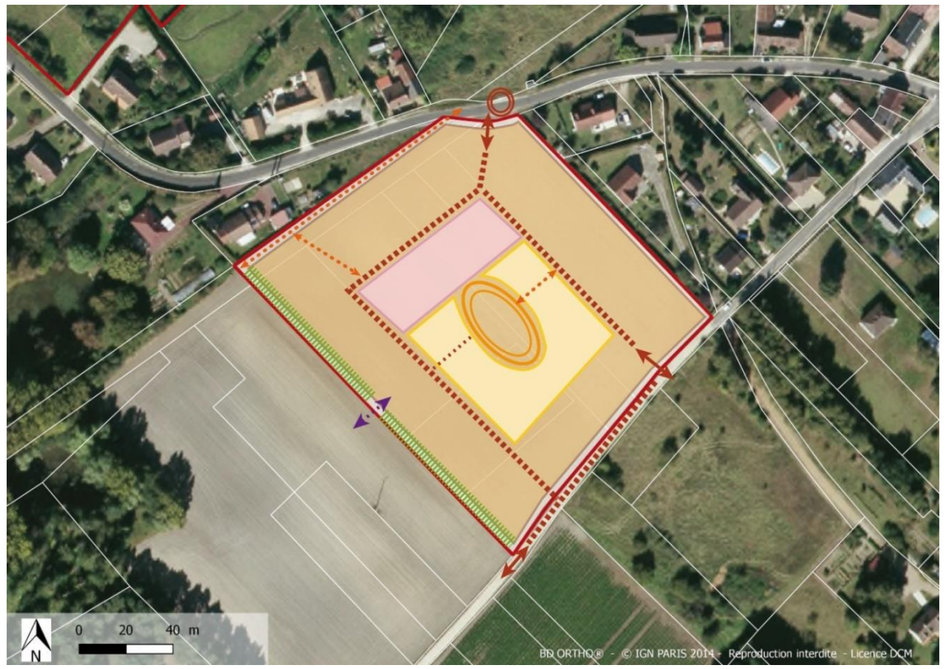
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Des principes d'éco-aménagements devront être intégrés.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclii
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favorise
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.
-

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure sud et ouest du secteur afin de gérer l'interface avec l'espace agricole tout en laissant des ouvertur

Insertion environnementale

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La sécurisation des accès
- La prise en compte des déplacements doux
- La gestion de l'interface avec un espace agricole
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte et la valorisation du point de vue sur l'espace agricole
- L'aménagement d'un espace public

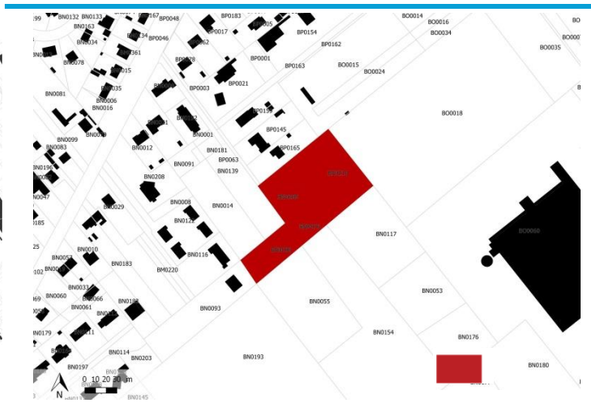
Programmation

Nombre minimum de logements : 33

Surface (ha) : 2

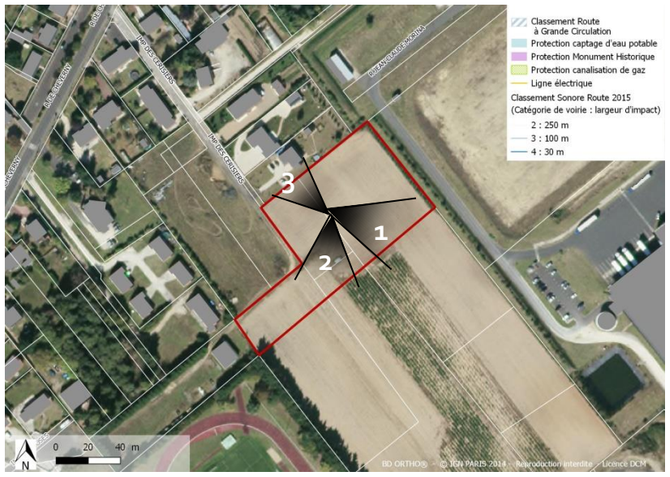
Typologie de logements : individuel et petit collectif

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Milieux cultivés et friches à enjeux écologiques faibles.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué majoritairement d'un champ cultivé et d'un espace en friche au nord-ouest. Franges paysagères existantes composées de conifères en bordure ouest et est du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en densification en continuité d'un quartier pavillonnaire au nord, encadré par une zone d'activité économique à l'est, le cimetière au sud et le stade à l'ouest.
- Desservi par l'impasse des Cerisiers depuis la rue de Cheverny.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La densification du tissu bâti
- La gestion de la transition avec la zone d'activités
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La création de liaisons douces vers les équipements en limite du secteur

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à double sens depuis l'impasse des cerisiers à conforter.
- Création d'une voirie interne permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Liaison piétonne à créer afin de relier la zone d'habitation avec le stade.
- Création d'accès futurs vers le sud du secteur.

Formes urbaines et organisation du bâti

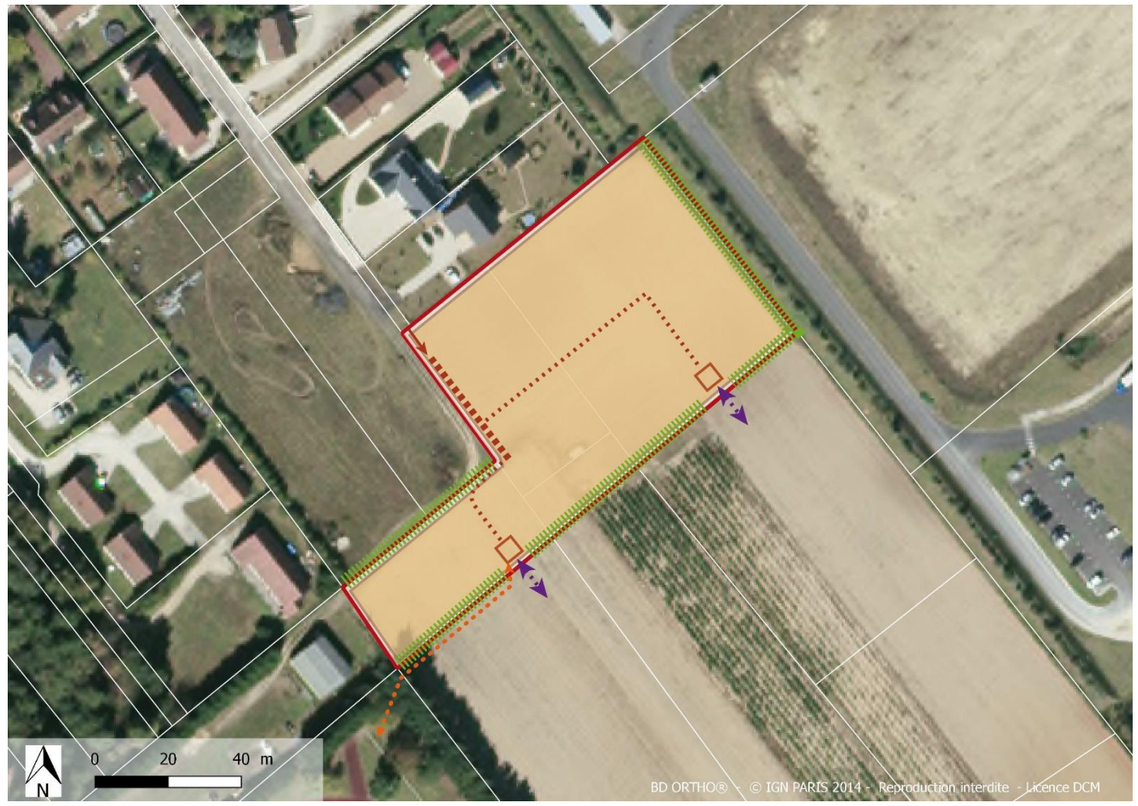
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dues à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure ouest du secteur afin de gérer l'interface avec le stade tout en laissant des ouvertures afin de mettre à profit la proximité des équipements.
- Frange paysagère à créer en bordure est afin de gérer l'interface entre la zone d'habitat et la zone d'activité économique.
- Frange paysagère à créer en bordure sud afin de gérer l'interface avec l'espace agricole.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.



Programmation

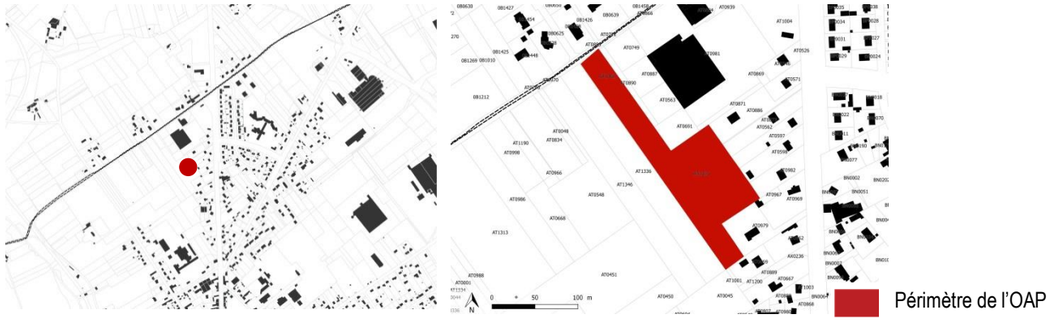
Nombre minimum de logements : 12

Surface (ha) : 0,7

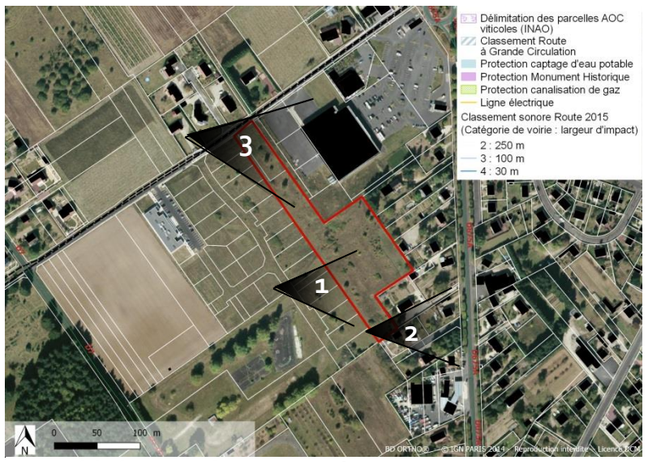
Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR CT006– Rue de la Plaine

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Milieux cultivés et friches à enjeux écologiques faibles.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué d'espaces délaissés. Présence d'arbres isolés. La réalisation d'un espace vert en projet au sud-ouest du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en densification en continuité d'un quartier pavillonnaire existante à l'est et d'un projet de lotissement en cours de réalisation à l'ouest. , encadré par une zone d'activité économique à l'est. Proximité immédiate d'une activité économique au nord-est.
- Desservi par la rue de la plaine ainsi que par une voie d'accès futur prévu par le lotissement en cours de réalisation à l'ouest.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La densification du tissu bâti
- La gestion de la transition avec la zone d'activités
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La création de liaisons douces vers l'espace vert en projet.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à double sens depuis la rue de la plaine et depuis la voie d'accès future prévue dans le cadre du lotissement en cours de réalisation.
- Création d'une voirie interne permettant la desserte des lots de part et d'autre. Les voiries en impasse devront impérativement prévoir une aire de retournement à leur extrémité
- Création d'un accès futur vers le sud du secteur.
- Liaison piétonne à créer afin de relier la zone d'habitation avec l'espace vert en projet au sud-ouest.

Formes urbaines et organisation du bâti

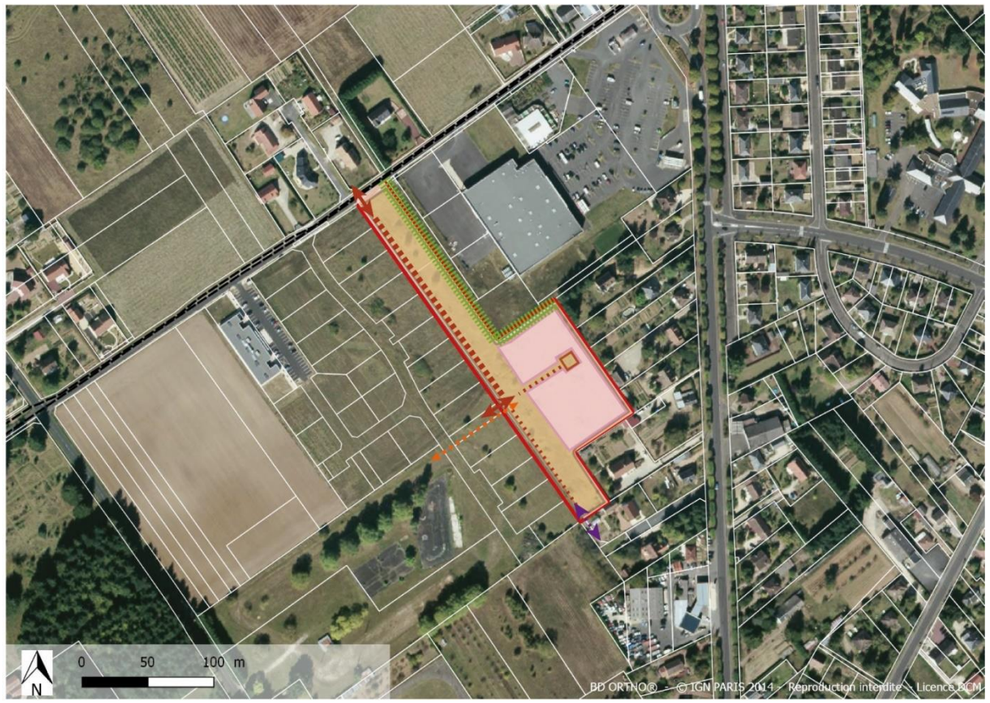
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+2.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dues à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure nord-est du secteur afin de gérer l'interface avec l'activité économique existante

Insertion environnementale :

Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.



Programmation

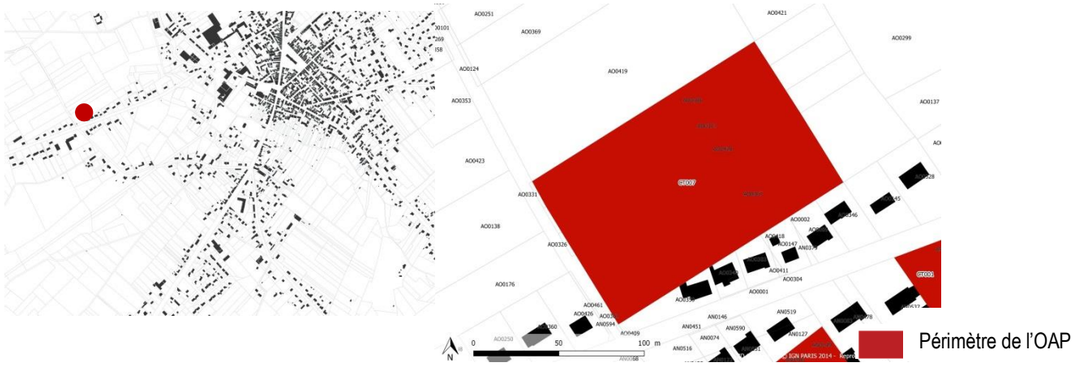
Nombre minimum de logements : 21

Surface (ha) : 1,37

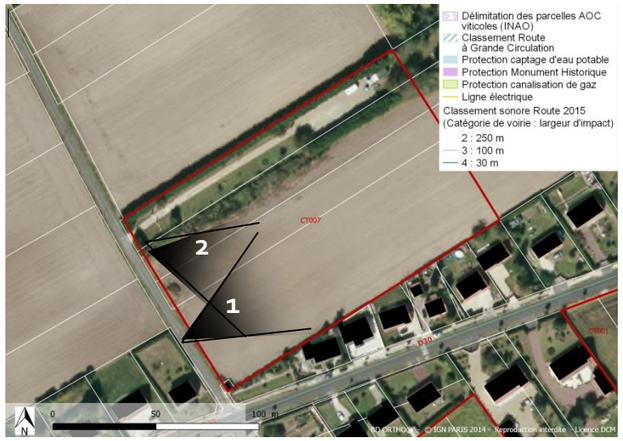
Typologie de logements : Petit collectif, Maison individuelle et/ou mitoyenne

SECTEUR CT007– La Plaine des Moulins

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. L'analyse suivante est issue d'une photo-interprétation.

- Espace cultivé (culture mono-spécifique) et friches.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué majoritairement d'un champ cultivé et d'habitat. Présence d'arbres isolés.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en extension en continuité d'un quartier pavillonnaire existante au sud et d'un projet de lotissement en cours à l'est.
- Desservi par la rue de la belle jardinière ainsi que par une voie d'accès en continuité du lotissement en cours de réalisation à l'est.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à double sens depuis la rue de la belle jardinière et depuis le projet de lotissement en cours à l'est du secteur.
- Création d'une voirie interne à double sens (en continuité de la voirie prévue dans le cadre du lotissement à l'est) permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Liaison piétonne à créer afin de relier la zone d'habitation avec le lotissement en projet à l'est du site.

Formes urbaines et organisation du bâti

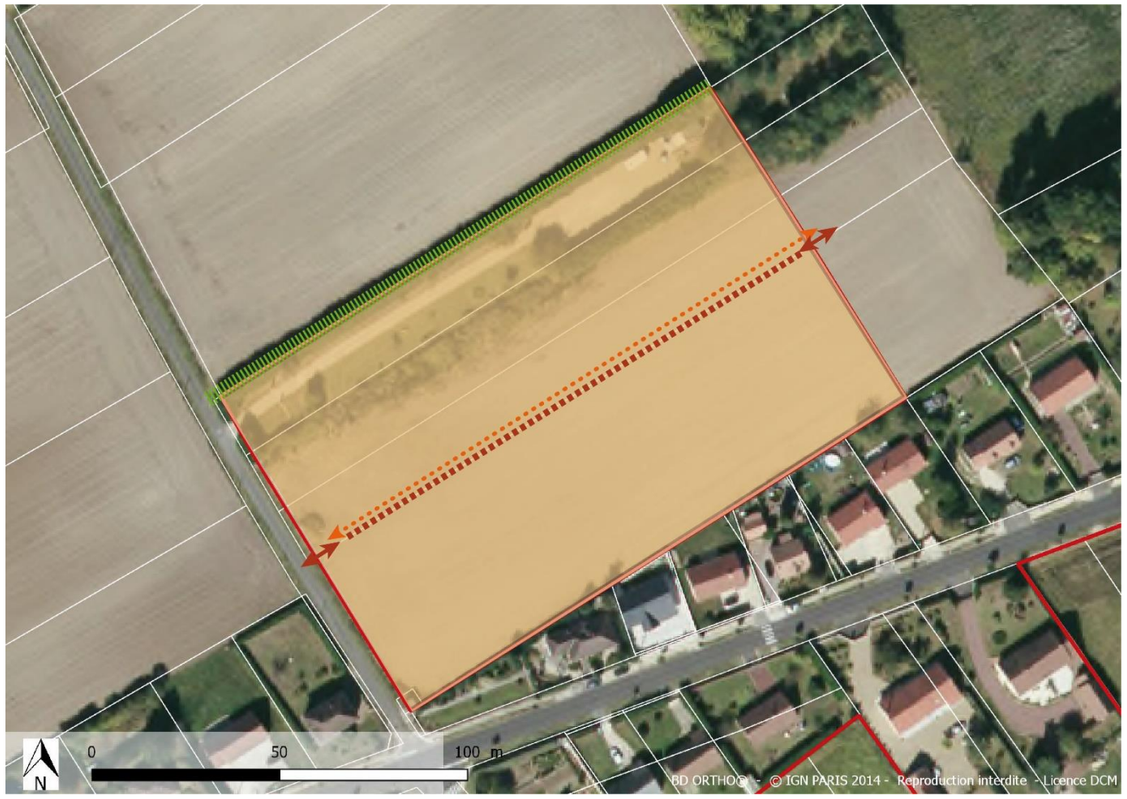
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à conserver en bordure nord du secteur.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Conserver les arbres isolés dans la mesure du possible.



Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La mise en valeur de l'entrée de bourg

Programmation

Nombre minimum de logements : 37

Surface (ha) : 1,52

Typologie de logements : Petit collectif, Maison individuelle et/ou mitoyenne

Nombre de logements sociaux minimum : 9

COMMUNE DE COUDDES

Identification du document

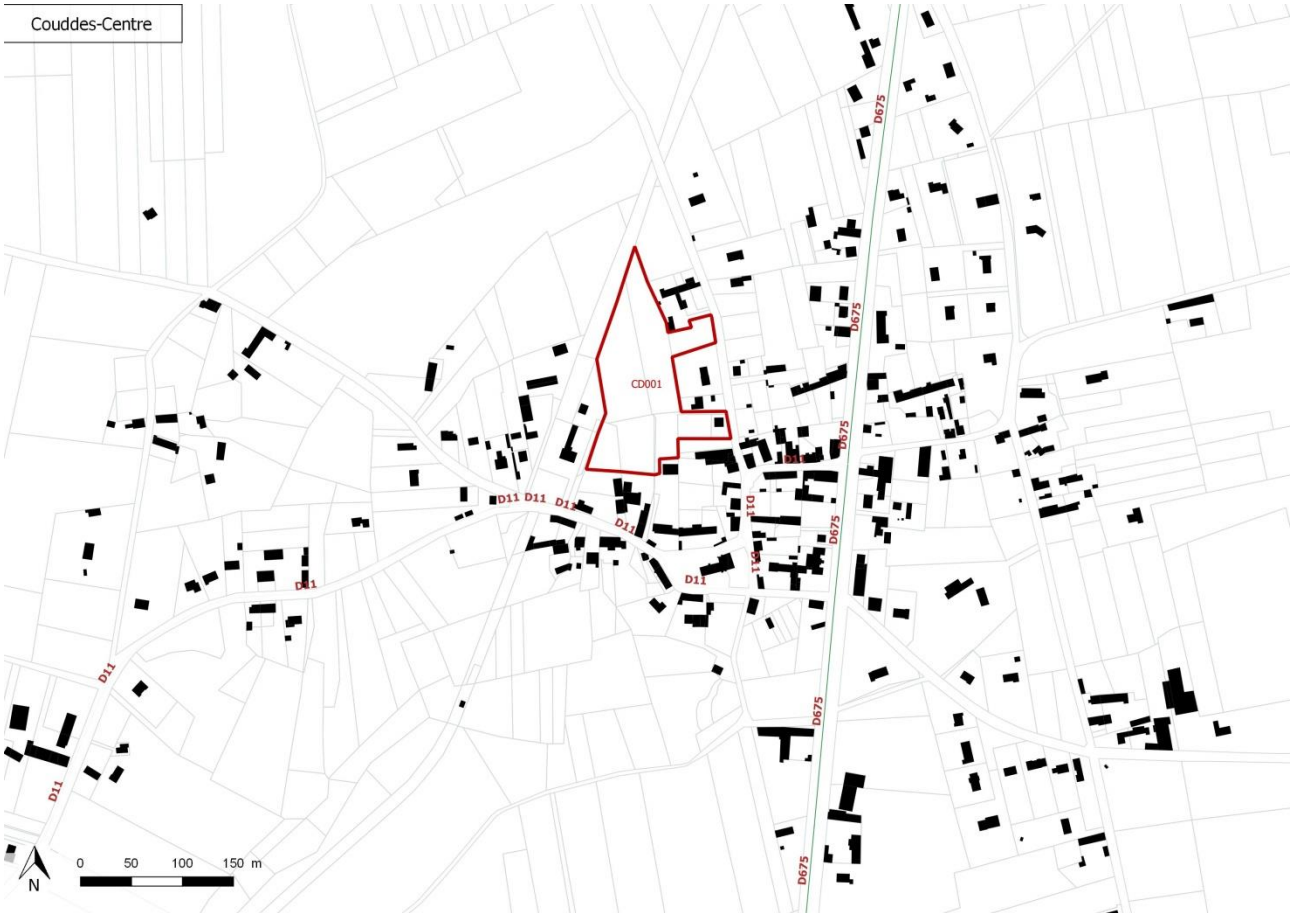
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	COUDDES_OAP_APPRO	
Version	20.02.2020	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CD001	Le bourg	15 142	12	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

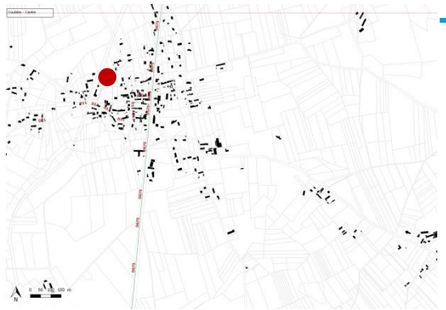
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

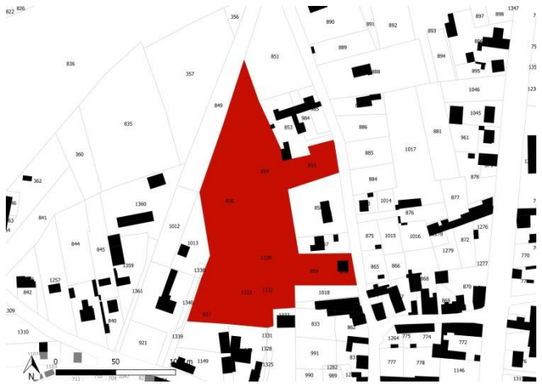
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR CD001 – Le bourg

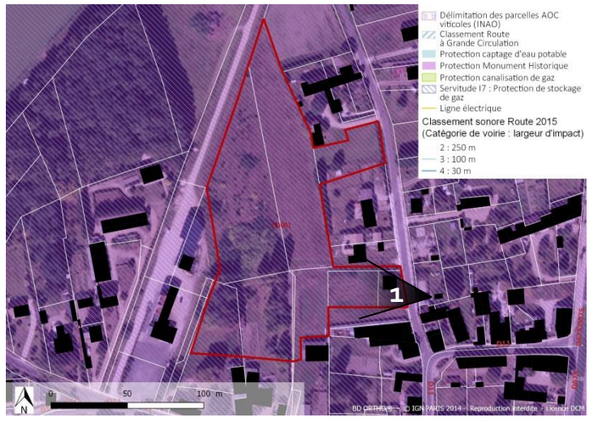
Localisation





Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation

- Secteur composé de jardins et de fond de terrain.
- Secteur situé dans un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- La partie nord est composée de surface enherbée et peu arborée, tandis que la partie sud-ouest est plus végétalisée, avec la présence d'un certain nombre d'arbres et d'arbustes.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur localisé à proximité immédiate du centre-bourg. Il est se situe à proximité direct de la place du bourg de la commune.
- L'intégralité du secteur est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques.

Enjeux

- L'insertion paysagère des constructions
- La connexion du secteur au réseau viaire existant

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- L'accès au site se fera par la route du Bourg via les parcelles 859 et 858 pour desservir l'ensemble du site. La sortie se fera sur la parcelle 855.
- La création d'accès est interdite depuis le chemin longeant l'ouest du secteur.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Le bâtiment situé sur la parcelle 858 devra être détruit.
- Les bâtiments s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- La frange paysagère bordant le secteur à l'ouest devra être préservée.
- Une frange paysagère devra être créée autour du secteur afin de gérer l'interface avec le chemin qui le longe à l'ouest et les autres habitations au sud et à l'est.

Insertion environnementale

- Maximiser la préservation de la végétation existante.
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.

Programmation

Nombre minimum de logements : 12

Surface (ha) : 1,51

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Nombre de logements sociaux minimum : 2

COMMUNE DE COUFFY

Identification du document

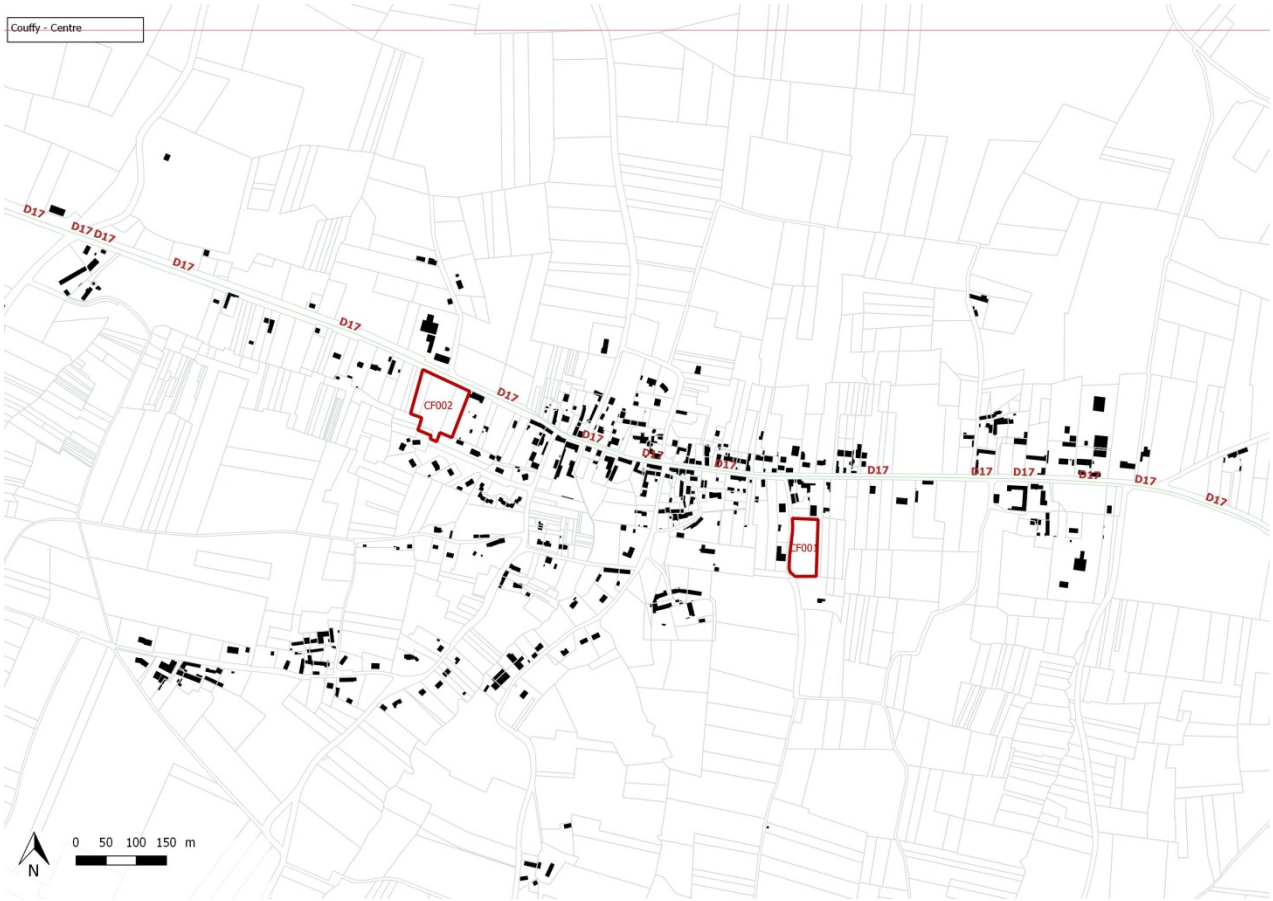
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	COUFFY_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
CF001	chemin de la Chalonnerie	4 142	3	1AU
CF002	route de Saint-Aignan	7 071	6	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

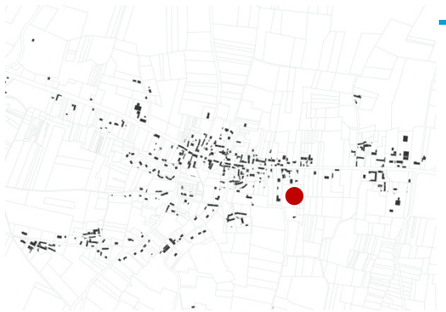
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

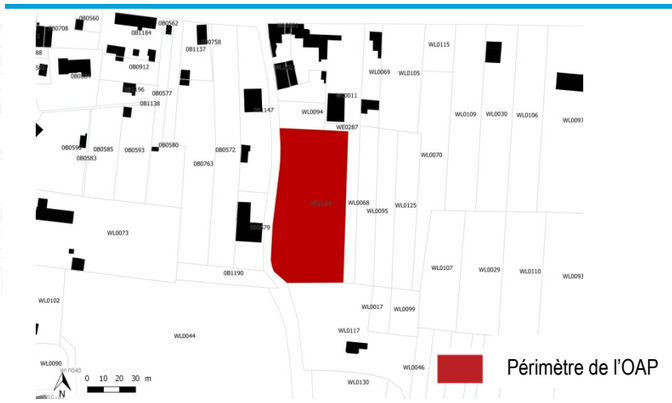
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR CF001– Chemin de la Chalonnerie

Localisation





État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte (1/3 sud) à très forte (2/3 nord)
- Milieux prairiaux et de vergers à enjeux écologiques faibles

Occupation du sol et paysage :

- Verger présent en bordure ouest et prairie sur la partie est sur le site. Haie en bordure sud-est.
- Terrain situé en léger contrehaut de la voie.

Caractéristiques urbaines :

- Site localisé à l'est du bourg de Couffy.
- En extension d'une zone pavillonnaire à l'interface avec l'espace agricole à l'est.
- Desservi uniquement par le chemin de la Chalonnerie à l'ouest.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Les lots desservis individuellement par le chemin de la Chalonnerie à l'ouest.
- Accès futur à créer au nord du site afin de relier le chemin de la Chalonnerie à l'ouest à l'espace agricole à l'est pour permettre un développement futur.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments voisins (R+Combles)

Insertion paysagère

- Haie existante à conserver. Frange paysagère à créer en bordure nord-est.

Insertion environnementale :

- Conserver le gros noyer
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La gestion de l'interface avec l'espace agricole
- La préservation de la frange paysagère existante au sud-est

Programmation

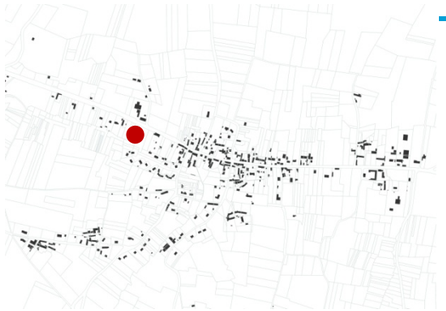
Nombre minimum de logements : 3

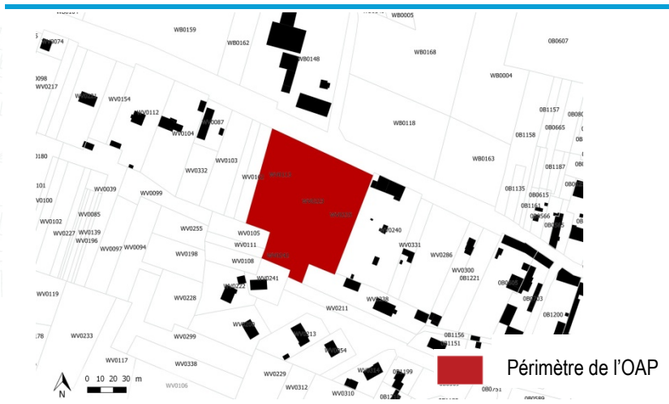
Surface (ha) : 0,4

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR CF002– Route de Saint-Aignan (D17)

Localisation





État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Milieux à faibles enjeux écologiques : friche, potager, verger
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte (à l'ouest) à très forte (à l'est), nappe sub-affleurante en extrémité nord

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente avec une partie cultivée (potager) à l'est et un verger en bordure ouest. Terrain longé d'un fossé en bordure nord.
- Arbre structurant isolé présent au sud-est du site. Haie en bordure sud-ouest.

Caractéristiques urbaines :

- Site localisé en entrée de bourg, en continuité de maisons individuelles situées en bordures sud et est.
- Accès aménagé au nord depuis la départementale et bordé de fossés.

Enjeux

- La sécurisation des accès et la création de liaisons douces vers le centre bourg
- La valorisation de l'arbre structurant le site
- La prise en compte de la marge de recul le long de la route départementale
- La valorisation de l'entrée de bourg

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer depuis la route de Saint-Aignan au nord et à sécuriser par un carrefour à aménager (à préciser).
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots et reliant la départementale.
- Création d'une liaison piétonne au sud afin de relier l'aire de retournement à l'impasse des Rossignoux.
- Une liaison douce vers le centre-bourg/école sera intégrée à l'aménagement au sud
- Un recul des bâtiments sera prévu au nord, le long de la départementale, afin d'assurer l'aménagement d'un trottoir

Formes urbaines et organisation du bâti

- marge de recul le long de la route départementale
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure de la départementale pour limiter les nuisances sonores et valoriser l'entrée de bourg.
- Haie au sud-ouest à conserver.
- Rangée d'alignement d'arbres fruitiers en bordure ouest à préserver dans la mesure du possible.

Insertion environnementale :

- Conserver le gros noyer
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Programmation

Nombre minimum de logements : 6

Typologie de logements : individuel

Surface (ha) : 0,7

COMMUNE DE FEINGS

Identification du document

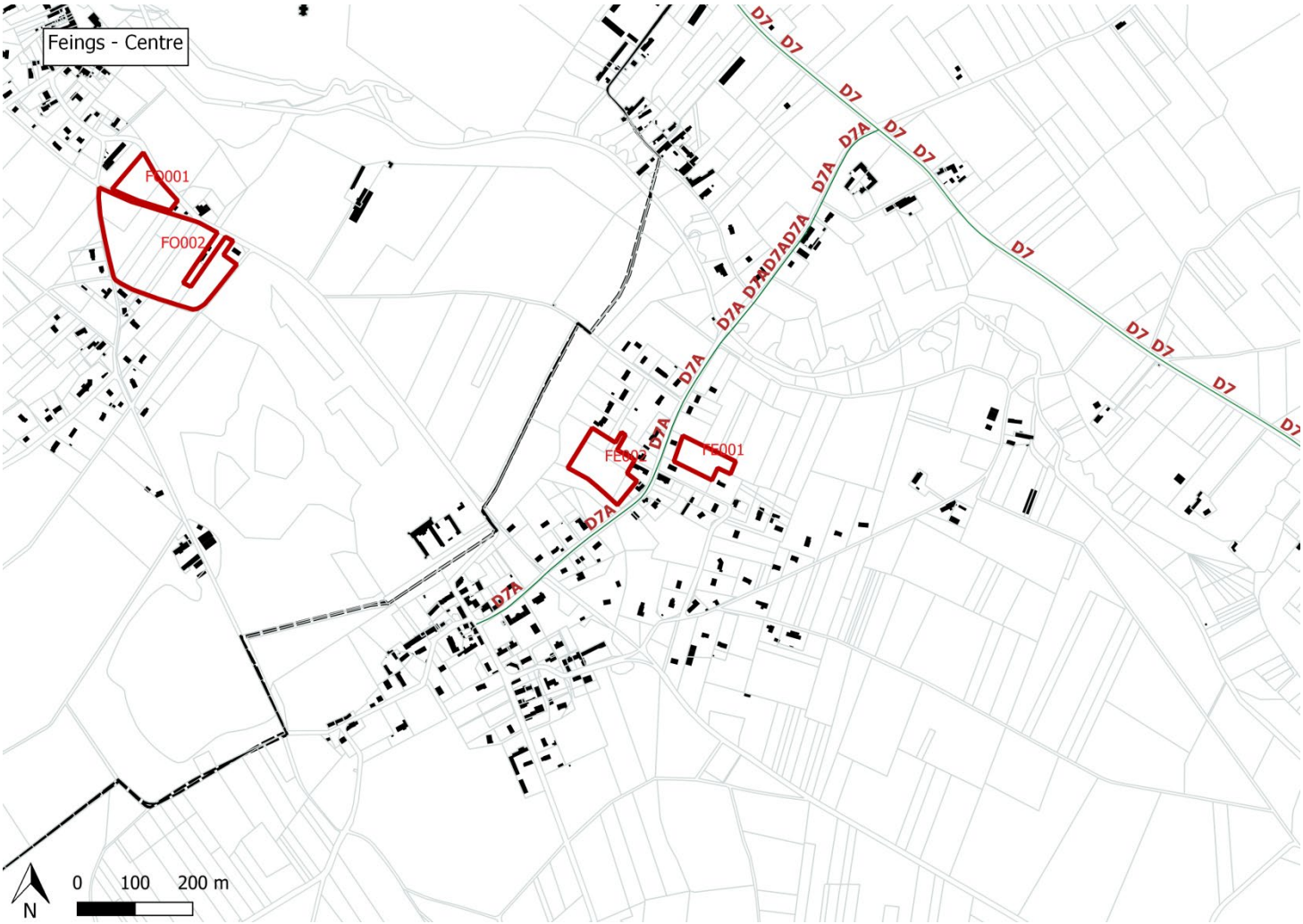
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	FEINGS_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
FE001	rue de la Bièvre	4156	4	2AU
FE002	chemin de la Croix	8377	8	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

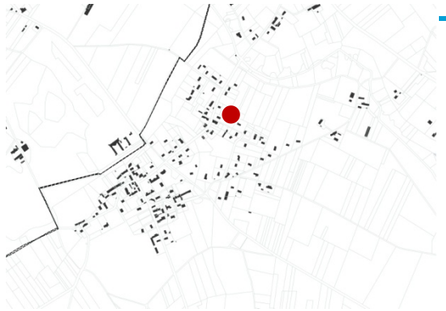
- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

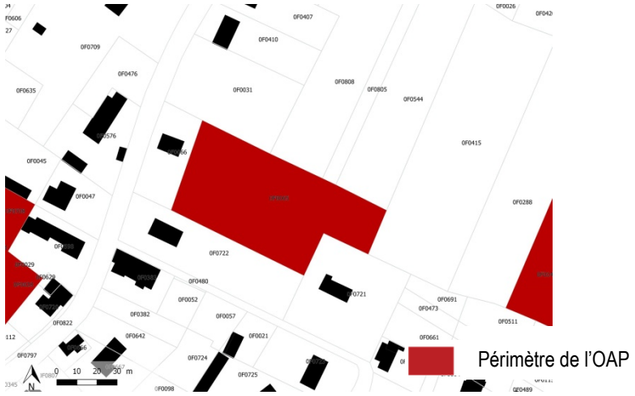
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR FE001– rue de la Bièvre



Localisation



État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Enjeux écologiques faibles : jardin de la maison, potager
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés
- Sensibilité très forte au risque de remontée de nappe, nappe sub-affleurante au nord

Occupation du sol et paysage :

- Jardin d'un particulier : maraichage, verger, arbres. Le verger est en bordure nord du site. Arbre structurant au centre du site.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension du quartier La Filière, localisé au nord-est du centre-bourg. A moins de 500 m de l'école.
- A l'interface entre le quartier d'habitation, l'espace cultivé ainsi que la station d'épuration à l'est.
- Desservi par un chemin enherbé au nord depuis la rue de la Bièvre.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à conforter au nord–ouest du secteur depuis la rue de la Bièvre.
- Voirie en impasse à créer se terminant par une aire de retournement.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Hauteur du bâti : R+1 maximum.

Insertion paysagère

- Frange paysagère (arbres fruitiers) à conserver en bordure nord.
- Arbres structurants à conserver au centre et au sud-ouest.

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La préservation de l'arbre structurant et de la frange paysagère existante au nord
- La gestion de l'interface avec un espace cultivé et la station d'épuration

Programmation

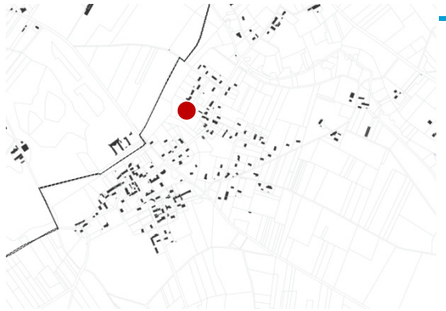
Nombre minimum de logements : 4

Surface (ha) : 0,41

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR FE002– chemin de la Croix

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Fossé de trop plein d'étang en bordure de parcelle.
- Enjeux écologiques faibles : friches post-culturales, alignement de peupliers, ancien jardin.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés.
- Sensibilité très forte au risque de remontée de nappe et nappe sub-affleurante sur le tiers ouest.

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente, bordée à l'ouest par un boisement, au sud-est par un bosquet et longée par une habitation au nord et au sud-est. La partie sud-ouest constituée d'un jardin privé.
- Cours d'eau en contrebas du terrain, en bordure sud.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension d'un quartier pavillonnaire au nord. A moins de 700 m de l'école.
- Ligne électrique moyenne tension traverse le site du nord-ouest au sud-est.
- Desservi par le chemin de la Croix au nord.

Enjeux

- La prise en compte de la topographie et la gestion des eaux pluviales
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte de la ligne électrique

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à prévoir depuis la rue de la Bièvre
- Voirie principale en impasse à créer permettant la desserte des lots de part et d'autre
- Prévoir une liaison piétonne avec le chemin de la Croix

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Hauteur des habitations : niveau R+1 maximum.
- Les habitations devront s'implanter d'une distance horizontale de 3 m de la ligne électrique, si elle n'est pas enfouie lors de l'aménagement.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à conserver en bordure ouest.
- Des espaces jardinés non constructibles devront être conservés du côté du cours d'eau sur la partie sud-ouest

Insertion environnementale :

- Fossé de trop plein de l'étang en bordure à préserver.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du fossé et de l'étang en bordure et de l'hydrologie associée.

Programmation

Nombre minimum de logements : 8

Surface (ha) : 0,83

Typologie de logements : individuel et/ ou mitoyen

COMMUNE DE FOUGERES-SUR-BIEVRE

Identification du document

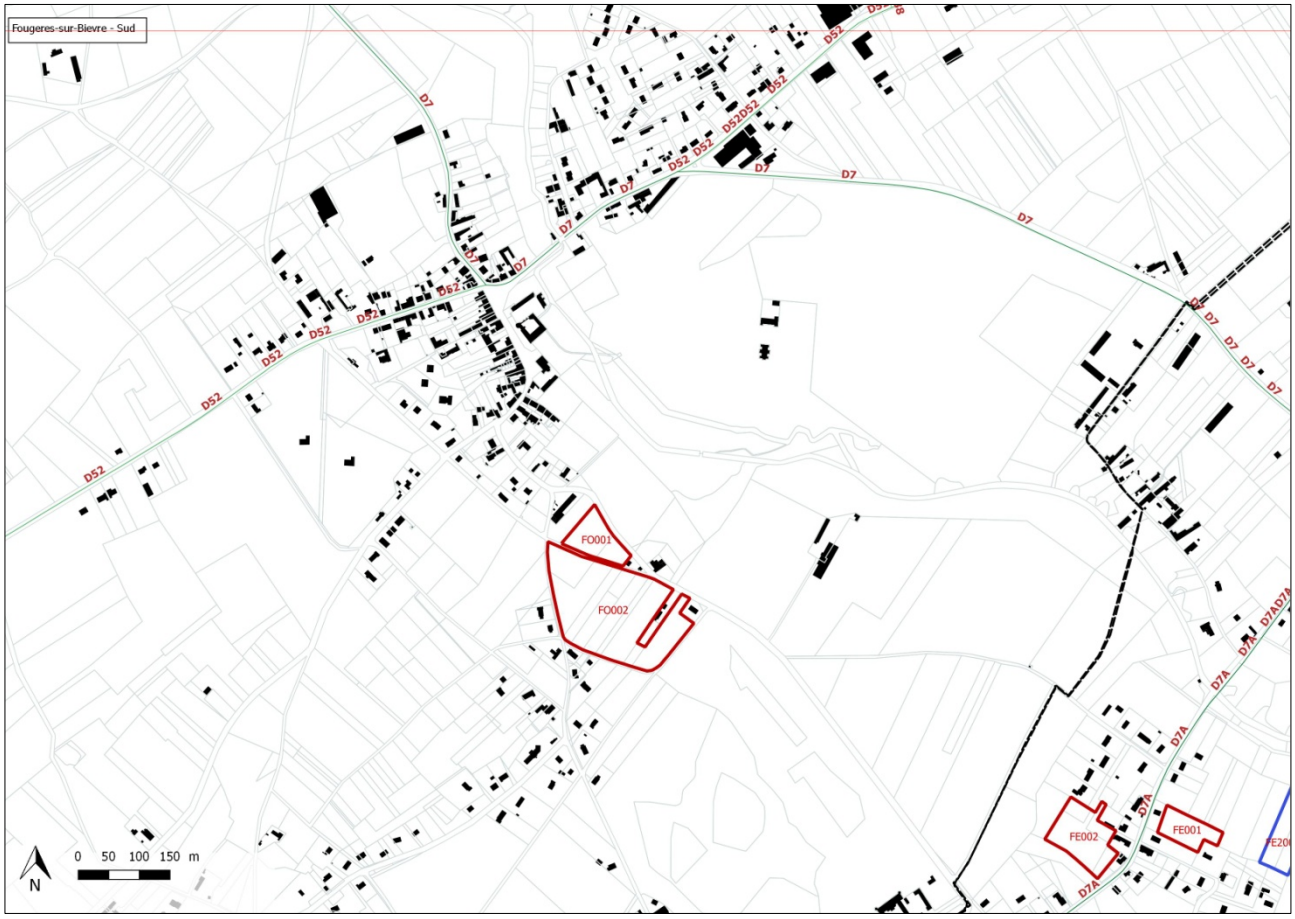
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	FOUGERES_OAP_14.01.19	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
FO001	rue de l'Eglise	5152	7	1AU
FO002	rue de la Garenne	29087	34	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

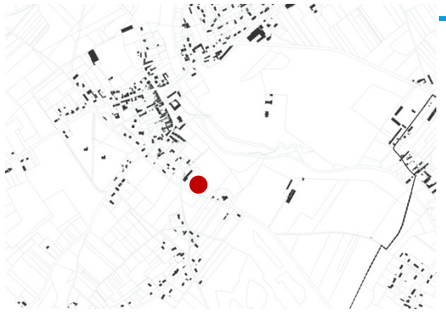
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

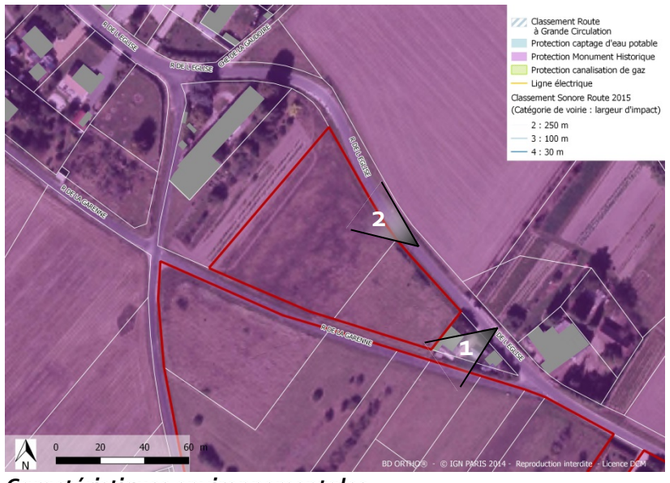
SECTEUR FO001– rue de l'Eglise

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Milieu prairial à enjeux écologiques faibles
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte et nappe sub-affleurante sur les 2/3 est

Occupation du sol et paysage :

- Prairie bordée au nord par un jardin cultivé.
- Secteur ouvert et plat, favorisant la covisibilité avec la campagne habitée aux alentours.

Caractéristiques urbaines :

- En entrée sud du bourg, en extension. Au sien d'un tissu lâche d'habitations, entre plusieurs petits hameaux. A moins de 700 m de l'école. Bordé par des habitations en bordures nord-ouest et sud-est. Site entièrement dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Présence d'une ligne électrique moyenne tension longeant le site au sud.
- Desservi par la rue de l'Eglise au nord-est et par la rue de la Garenne au sud-ouest.

Enjeux

- La valorisation de l'entrée de bourg
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte de la ligne électrique
- La préservation de la frange existante au nord-ouest du site

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Une voie de desserte mutualisée sera créée au cœur de l'opération, depuis la rue de la Garenne.
- Une liaison douce sera prévue avec l'opération située au sud du site
-

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1 ou R+combles.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.

Insertion paysagère

- Un aménagement paysager des rues de l'église et de la Garenne pourra accompagner les aménagements de voirie pour ralentir la circulation en entrée de bourg.

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Programmation

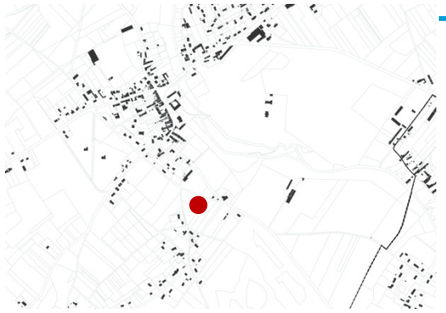
Nombre minimum de logements : 7

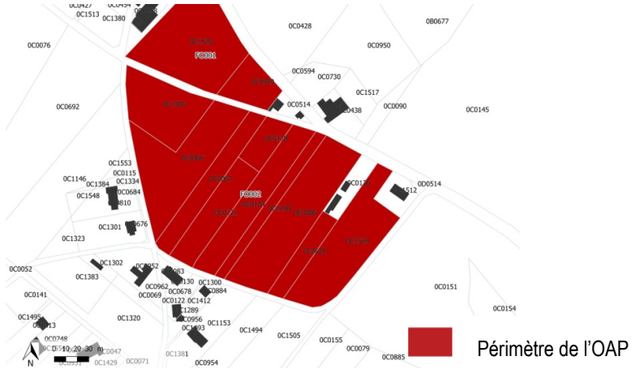
Surface (ha) : 0,51

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

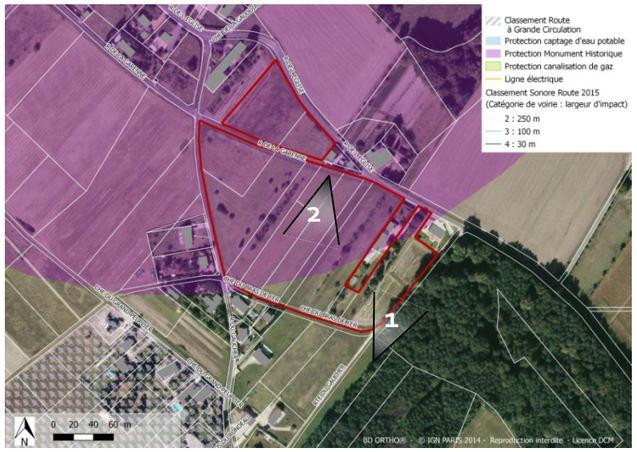
SECTEUR FO002– rue de la Garenne

Localisation





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Milieu prairial à enjeux écologiques faibles
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés
- Sensibilité faible à très forte au risque de remontée de nappe, nappe sub-affleurante à l'extrémité nord

Occupation du sol et paysage :

- Prairie, parcelle cultivé à l'est et début de boisement au centre du secteur. Haie présente à l'ouest du site, le long d'une habitation.
- Secteur plat et ouvert ce qui engendre une certaine covisibilité avec la campagne habitée aux alentours.

Caractéristiques urbaines :

- En entrée sud du bourg, en extension. Au sien d'un tissu lâche d'habitations, entre plusieurs petits hameaux. A moins de 700 m de l'école. Présence de deux habitations en bordure est du secteur. Site au trois-quarts dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Présence d'une ligne électrique moyenne tension traversant le site du sud-est.
- Desservi par le chemin du Bras de Fer au sud, la rue du Gaucher à l'ouest, rue de la Garenne au nord et le chemin Terre du Bras de Fer à l'est.

Enjeux

- La valorisation de l'entrée de bourg
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte de la ligne électrique
- La gestion de l'interface avec un espace agricole

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Une voie traversante sera créée depuis la voie communale à l'ouest et jusqu'au chemin dit du Bras de Fer au sud.
- Une desserte secondaire à l'est permettra de desservir plusieurs lots, en s'appuyant sur une aire de retournement.
- Des liaisons douces seront prévues au cœur de l'opération de manière à rejoindre l'espace paysager central
- Un recul des bâtiments devra être pris en compte depuis la rue de la Garenne.

Formes urbaines et organisation du bâti

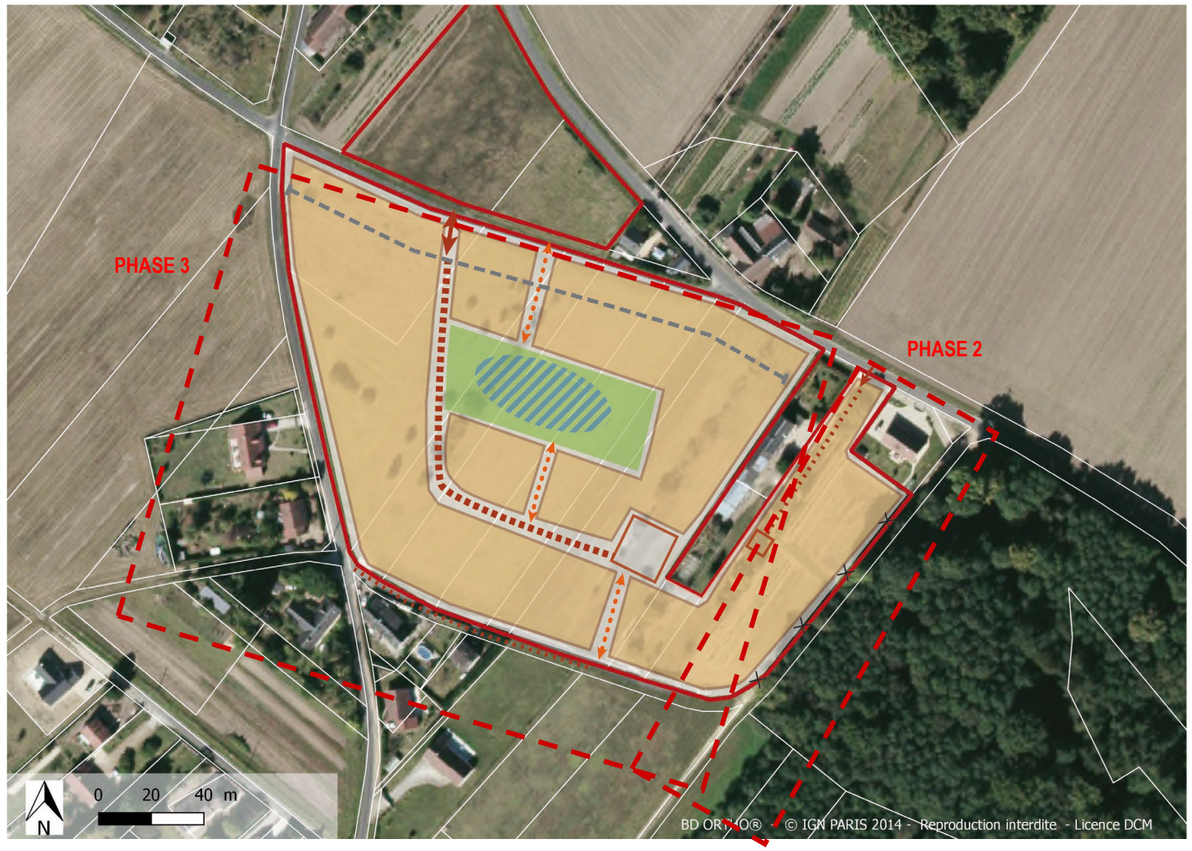
- Un espace paysager central accueillera un bassin de traitement des eaux pluviales. Un traitement paysager de qualité est attendu pour la réalisation de cet ouvrage. L'espace paysager devra être un lieu de rencontre au cœur de l'opération.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1 ou R+combles.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.

Insertion paysagère

- L'aménagement de la voirie interne au secteur s'accompagnera d'un traitement végétal.

Insertion environnementale

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 34

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Surface (ha) : 2,91

COMMUNE DE FRESNES

Identification du document

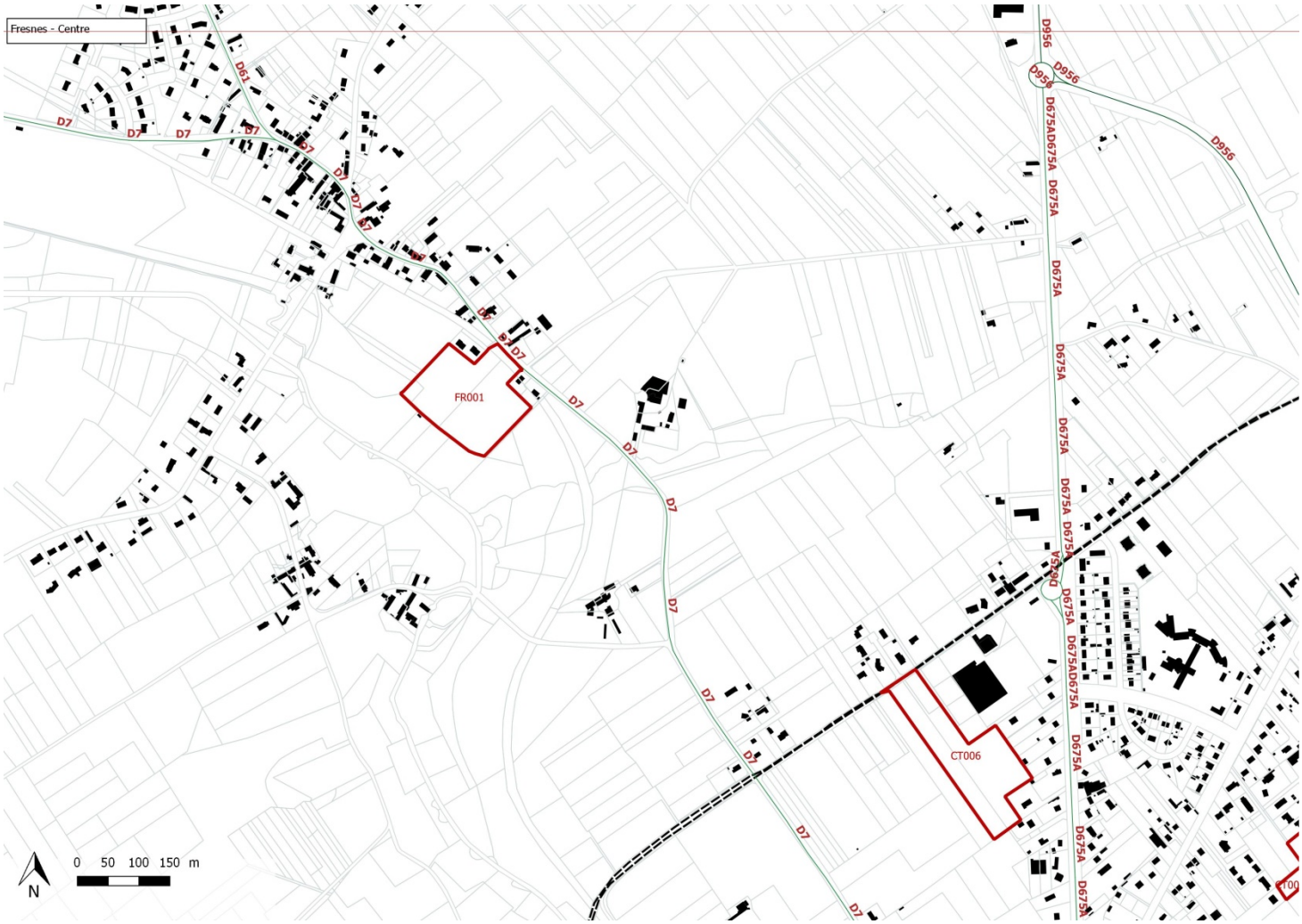
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	FRESNES_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
FR001	rue du Bois de Mont	22 507	34	2AU - UB

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

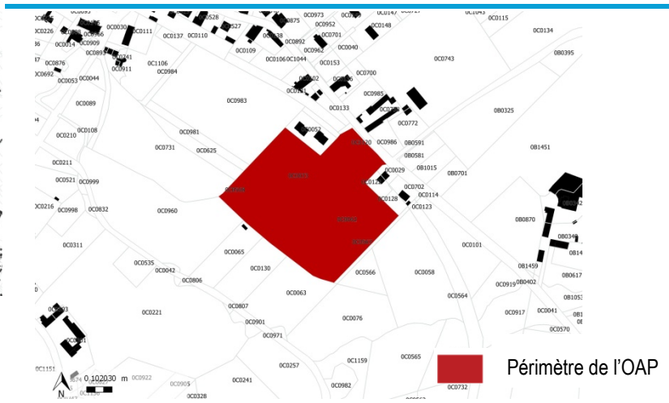
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

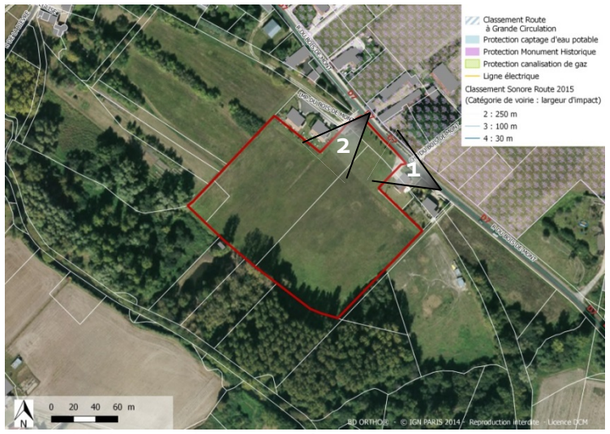
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR FR001– rue du Bois de Monts

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Milieu de friche post-cultural à faible enjeu écologique.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés.
- Nappe sub-affleurante

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente. Présence d'une haie basse au nord-ouest le long de l'Impasse du Bois de Mont et alignement d'arbres au nord-est le long de la RD7. Point de vue sur le clocher de l'église en direction du nord-ouest.

Caractéristiques urbaines :

- En entrée de bourg, en extension au sud-est du bourg. En continuité de maisons individuelles au nord-est et de logements individuels groupés au nord-ouest.
- Présence d'une ligne électrique moyenne tension traversant le site du sud-ouest au nord-est.
- Desservi par la rue du Bois de Monts au nord-est et par l'impasse du Bois de Mont au nord.

Enjeux

- La valorisation de l'entrée de bourg
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte et la valorisation du cône de vue sur l'église
- La prise en compte de la ligne électrique
- La préservation de l'alignement d'arbres au sein du site

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à aménager au nord-est depuis la rue du Bois de Mont sur l'accès existant de l'habitation au nord-est.
- Accès à sécuriser au nord du site sur la RD7.
- Accès futur à prévoir à l'ouest dans la continuité de la voirie structurante. Aire de retournement à aménager au niveau de l'accès futur.
- Voirie principale à créer permettant la desserte des lots de part et d'autre et reliant l'accès au nord-est et l'accès futur à l'ouest.
- Liaison douce à créer depuis l'impasse du Bois de Monts au nord et reliant l'aire de retournement.

Formes urbaines et organisation du bâti

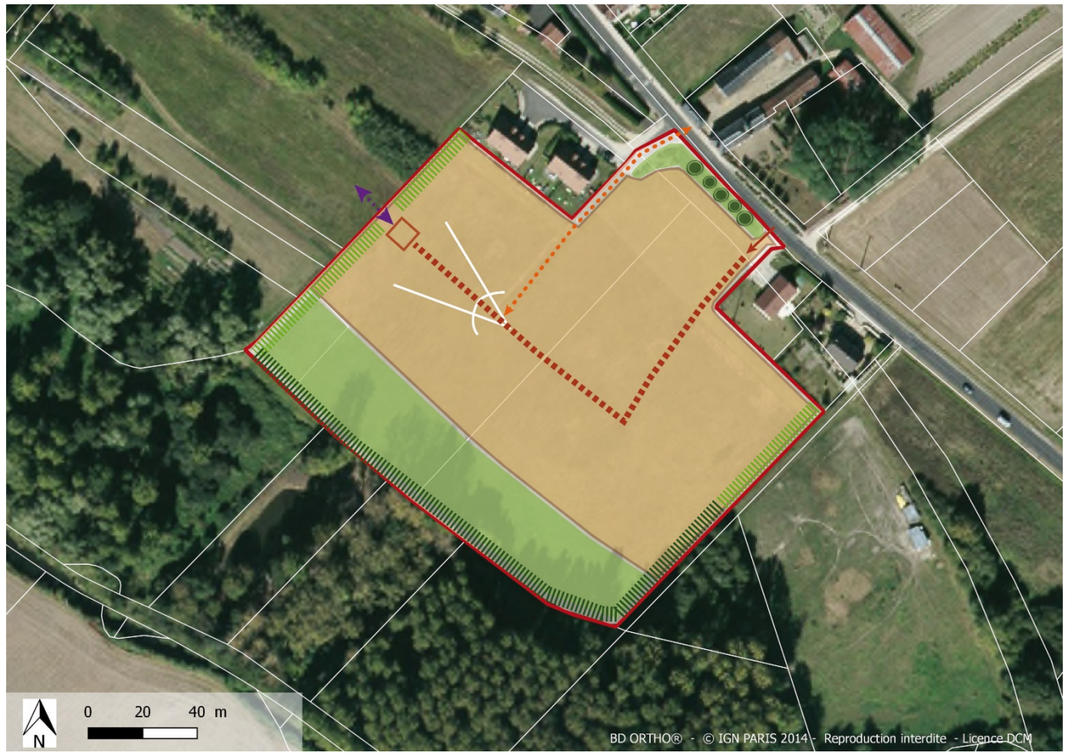
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Alignement d'arbres à conforter par l'aménagement d'un espace vert au nord-est le long de la rue du Bois de Monts.
- Point de vue sur le clocher de l'église à valoriser par l'orientation de l'axe de la voirie en direction du nord-ouest.
- Une zone de transition non constructible sera conservée au sud-ouest sous la forme de fonds de jardins.
- Franges paysagères à créer en bordures ouest, sud-ouest et sud-est.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 34

Surface (ha) : 2,25

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Logements sociaux : 5 logements

COMMUNE DE GY-EN-SOLOGNE

Identification du document

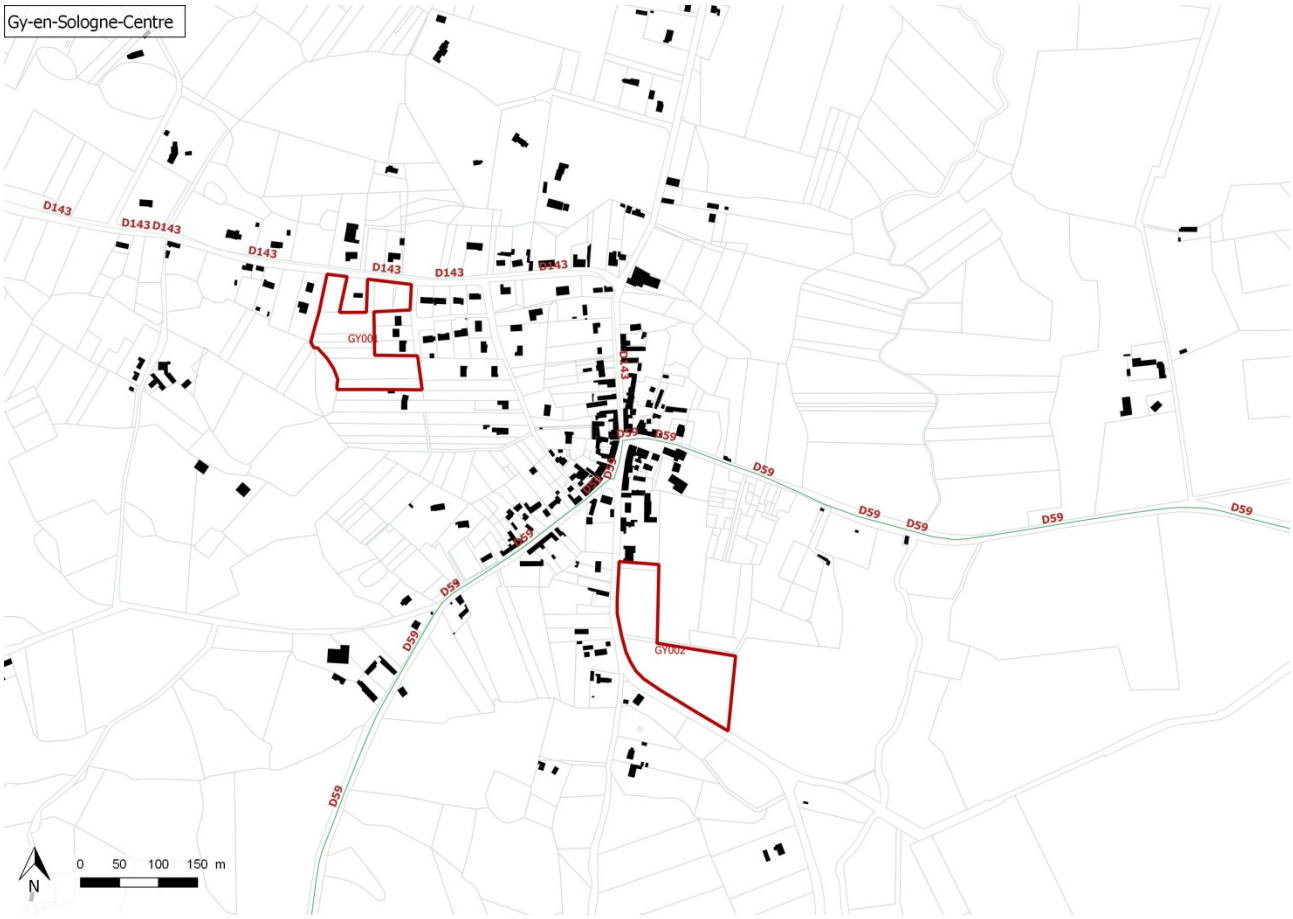
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	GY_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
GY001	rue des Genets	12 328	13	2AU - UB
GY002	route de la Garde	14 334	18	1AU - UB

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

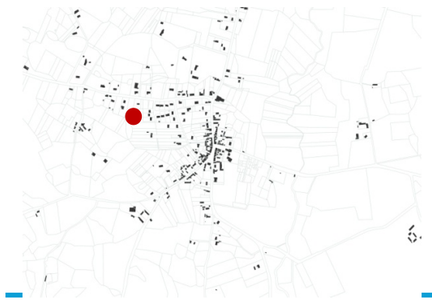
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR GY001– rue des Genêts

Localisation



l'OAP

Caractéristiques environnementales

- Parcelle concernée par la zone Natura2000 « Sologne », mais ne présente pas d'habitat d'intérêt communautaire.
- Présence d'une saulaie et d'un fossé, milieux humides à enjeux écologiques forts (principalement la saulaie).
- Présence d'un étang en bordure.
- Enjeux écologiques faibles sur les milieux de prairies, de friches et de ronciers.
- Nappe sub-affleurante sous la parcelle
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie et début de boisement sur la partie sud du secteur. Haie présente en bordures ouest et nord. Trois arbres structurant présents en bordure nord, le long de la route.
- Secteur en légère pente, bordé par un étang au sud-ouest et par fossé au nord le long de la route.

Caractéristiques urbaines :

- En entrée de bourg. Secteur au nord-ouest du cœur de bourg, en extension d'un petit quartier pavillonnaire. A moins de 500 m de l'école. Bordé par des habitations au nord, à l'est et au sud.
- Desservi par la rue de Belhomme au nord et la rue des Genêts au nord-est.

Enjeux

- La valorisation de l'entrée de bourg
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte de la proximité de l'étang
- La densification du tissu bâti
- La préservation des franges existantes

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à conforter depuis la rue des Genêts au sud-est.
- La desserte des lots le long de la voie existante pourront se faire directement depuis la rue de Belhomme au nord.
- La possibilité de créer une voirie traversante à l'opération doit être envisagée
- Une aire de retournement sera prévue au centre de l'opération

Formes urbaines et organisation du bâti

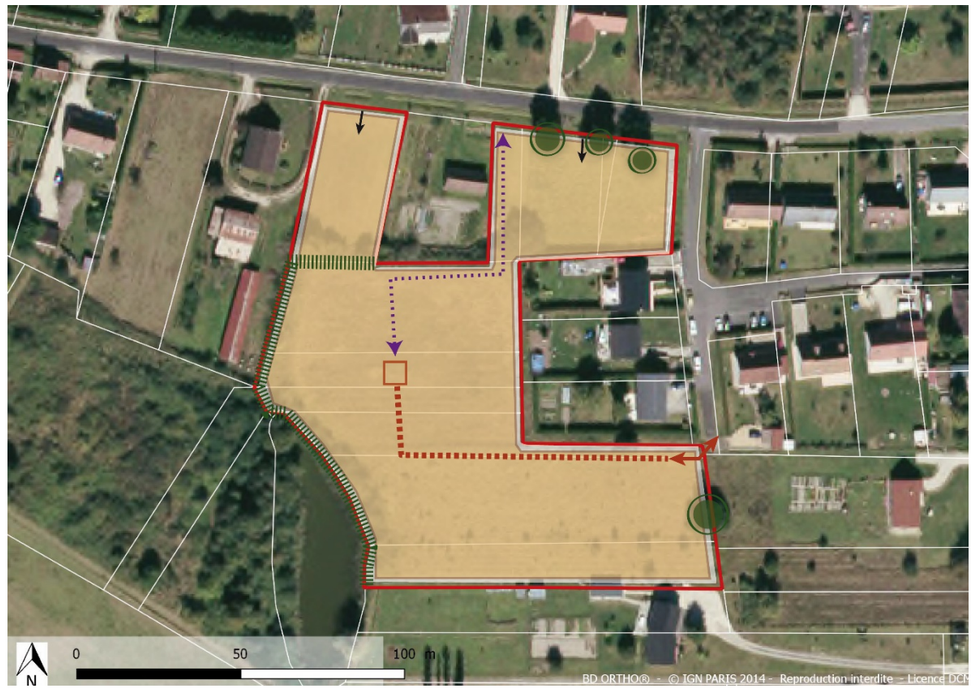
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1 ou R+combles.

Insertion paysagère

- Haie à conserver en bordure ouest. Petit boisement au sud à conserver dans la mesure du possible, en face de l'accès de la rue des Genêts. Arbres à conserver en bordure nord, le long de la rue de Belhomme.

Insertion environnementale

- Préserver la zone humide (saulaie et fossé)
- Conserver les chênes pédonculés
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du fossé, de l'étang en bordure et de l'hydrologie associée



Programmation

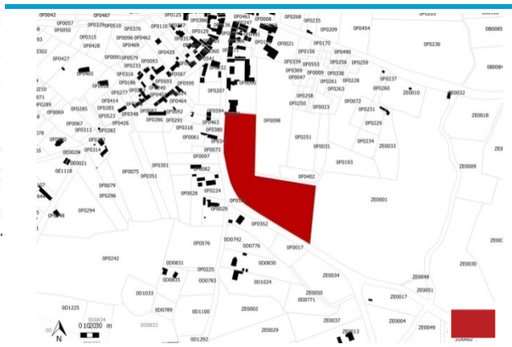
Nombre minimum de logements : 13

Typologie de logements : individuel et intermédiaire

Surface (ha) : 1,23

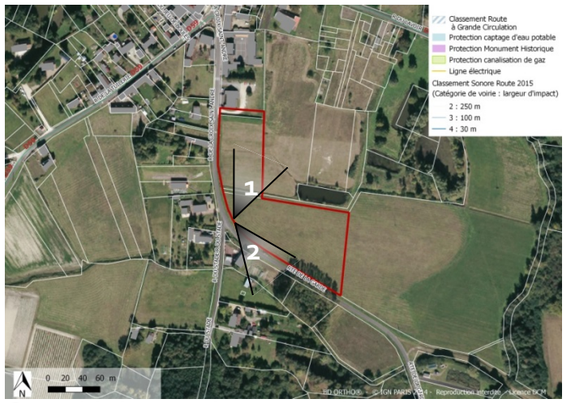
SECTEUR GY002– route de la Garde

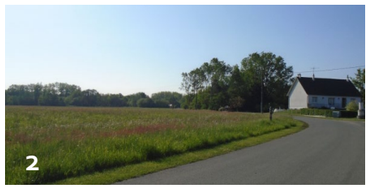
Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux





Caractéristiques environnementales

- Parcelle concernée par la zone Natura2000 « Sologne », mais ne présente pas d'habitat d'intérêt communautaire.
- Présence d'une saulaie et d'un fossé, milieux humides à enjeux écologiques forts (principalement la saulaie).
- Présence d'un étang en bordure.
- Enjeux écologiques faibles sur les milieux de prairies, de friches et de ronciers.
- Nappe sub-affleurante sous la parcelle
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie, parcelle libre de plantation. Secteur bordé par un étang au nord-est et par un fossé à l'ouest. Un deuxième fossé relie l'étang au premier fossé et coupe en deux le secteur.
- Secteur plat et ouvert ce qui engendre une certaine covisibilité depuis la route.
- Point de vue sur le clocher de l'église au nord.

Caractéristiques urbaines :

- En entrée sud du bourg, en extension du cœur de bourg. A moins de 100 m de l'école. Présence d'un espace de loisirs au nord-est du secteur. Virage au sud-ouest du site.
- Desservi par la rue de la Croix Saint-André à l'ouest et la route de la Garde au sud

Enjeux

- La valorisation de l'entrée de bourg
- L'intégration paysagère du bâti
- la sécurisation des accès
- La gestion de l'interface avec un espace agricole
- La connexion avec l'espace de loisirs
- La prise en compte de la proximité de l'étang

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Un accès est à créer depuis la rue de la Croix Saint-André à l'ouest.
- La desserte des lots donnant directement sur les voies existantes se feront la rue de la Croix Saint-André à l'ouest et la rue de la Carde au sud-est. Cependant la desserte directe des lots est interdite dans le virage.
- Voie en impasse à créer permettant la desserte des lots au sud et se terminant par une aire de retournement.
- Une liaison douce est à créer depuis la voie en impasse pour aller sur l'espace de loisirs de la commune, en traversant le fossé de manière sécurisée.

Formes urbaines et organisation du bâti

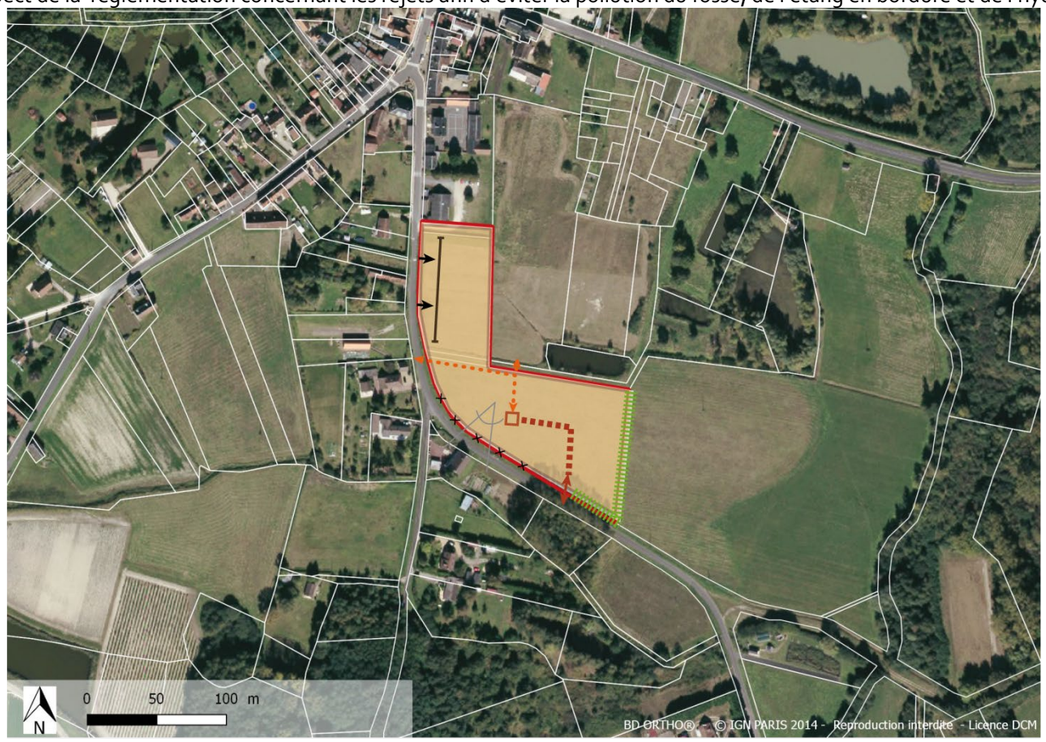
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1 ou R+combles.
- Les nouvelles habitations, sur la partie nord, s'implanteront en recul de la voie. Elles devront aussi être alignées entre elles

Insertion paysagère

- Une frange paysagère est à créer en bordure est du secteur.
- La bordure sud-est est à végétaliser de manière à marquer l'entrée de bourg et faire ralentir la circulation.
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'assurer un traitement qualitatif de l'entrée sud-est du bourg et de préserver les perspectives vers le centre-bourg

Insertion environnementale

- Respect de la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respect de la réglementation concernant les rejets afin d'éviter la pollution du fossé, de l'étang en bordure et de l'hydrologie associée.



Programmation

Nombre minimum de logements : 18

Typologie de logements : individuel

Surface (ha) : 1,43

COMMUNE DE MAREUIL-SUR-CHER

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	MAREUIL_SUR_CHER_OAP_APPRO	
Version	18/06/2021	
Rédacteur	TLL	Lucie SERVILLAT
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

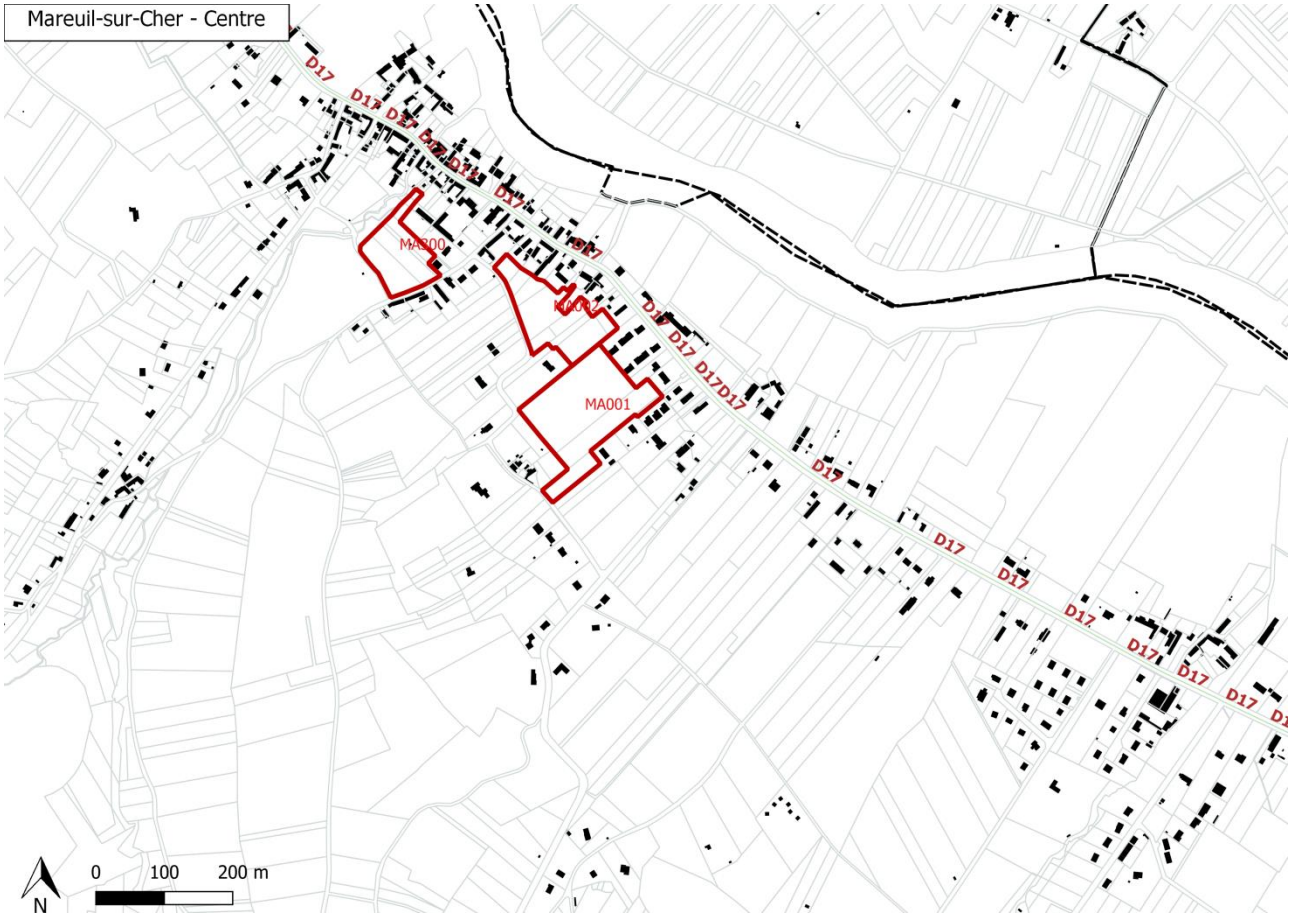
- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
MA001	Rue des Hauts Bonneaux	20 320	25	1AU
MA002	Rue du Coudret	12 044	12	1AU

- **Secteurs à vocation mixte**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Zonage
MA300	Rue de la Taille	8503	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

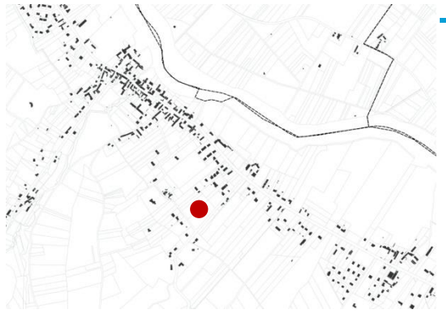
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

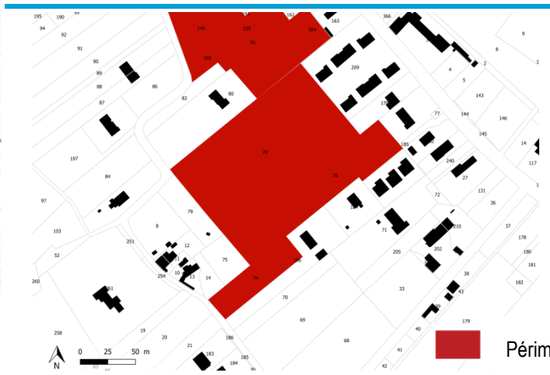
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

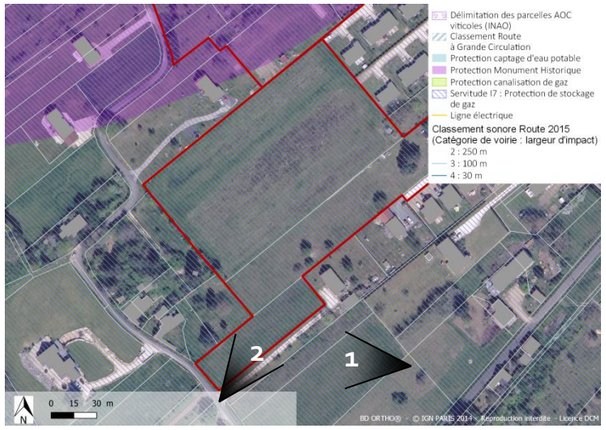
SECTEUR MA001– Rue des Hauts Bonneaux

Localisation





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Les prairies participent à la fonctionnalité des corridors des milieux prairiaux.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés.
- Nappe sub-affleurante, sensibilité au risque de remontée de nappe forte à très forte le long de la bordure sud-ouest
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente en direction du nord-est. Présence d'un chai dans le sud-est du périmètre.
- Frange paysagère sur la bordure nord-ouest du périmètre en continuité avec un secteur légèrement boisé. Arbre structurant dans la partie nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension au sud-est du bourg en continuité d'un secteur pavillonnaire, entouré de maisons individuelles excepté à la bordure sud du secteur proche de boisements.
- Desserte par la rue du Coudret à l'ouest et la rue des Hauts Bonneaux au sud du périmètre. Chemin en calcaire au milieu du secteur desservant une habitation.
- Carrefour aménagé dans la pointe sud-ouest du secteur par un stop.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- L'interface entre le secteur pavillonnaire et l'activité viticole
- La préservation de la frange paysagère existante
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Deux accès par la rue du Coudret à l'ouest du périmètre et par la voie desservant le lotissement près de la rue de la République.
- Desserte des lots par un système de voirie interne à créer en s'appuyant sur les chemins existants dans le secteur. Des aires de retournement seront à prévoir pour les voies en impasse.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Conservation de la frange paysagère avec les boisements existants au nord-ouest du secteur.
- Création et conservation d'une frange paysagère en marge du chai dans la partie sud-est pour isoler les futures habitations de l'activité viticole.
- Un arbre structurant à préserver dans la mesure du possible dans la partie nord du secteur.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Maintenir un espace de transition entre le bosquet et les habitats de type prairiale
- Aménager la placette sans arbres ni arbustes par avec des milieux ouvert (prairies) gérés de façon extensive
- Maintenir une partie de la parcelle en prairie
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Programmation

Nombre minimum de logements : 25

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

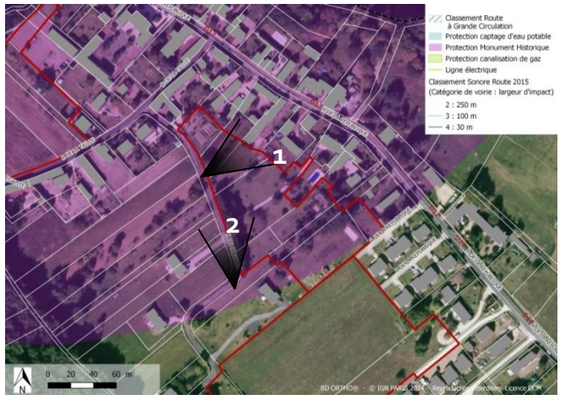
Surface (ha) : 2.03

SECTEUR MA002– Rue du Coudret

Localisation

Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Fond de jardin arboré, potager à enjeux écologiques faibles.
- Les milieux présents participent très faiblement à la fonctionnalité des corridors de milieux prairiaux car les jardins sont tondus et les parcelles sont clôturées.
- Les milieux présents participent faiblement aux corridors de milieux boisés car il s'agit d'arbres isolés et d'arbres fruitiers principalement.
- Nappe sub-affleurante sous la totalité de la parcelle.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Terrain en légère pente en direction du nord-est avec plusieurs jardins privés clôturés. Potager dans la partie nord-ouest du secteur.
- Frange paysagère sur la bordure nord-ouest du périmètre avec des haies de conifères.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension au sud-est du bourg en continuité d'un secteur pavillonnaire, Desserte par la rue du Coudret à l'ouest. Chemins en calcaire ou en terre traversant le secteur d'ouest en est.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La préservation de la frange paysagère existante
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer uniquement par la rue du Coudret à l'ouest du périmètre.
- Interdiction de passage par le sud-est du secteur (chemin existant desservant le lotissement)
- Desserte des lots par une voirie interne à créer en s'appuyant sur les chemins existants. Des aires de retournement seront à prévoir pour les voies en impasse.
- Une liaison douce pourra être aménagée en bordure du périmètre pour faciliter la connexion avec le bourg

Formes urbaines et organisation du bâti

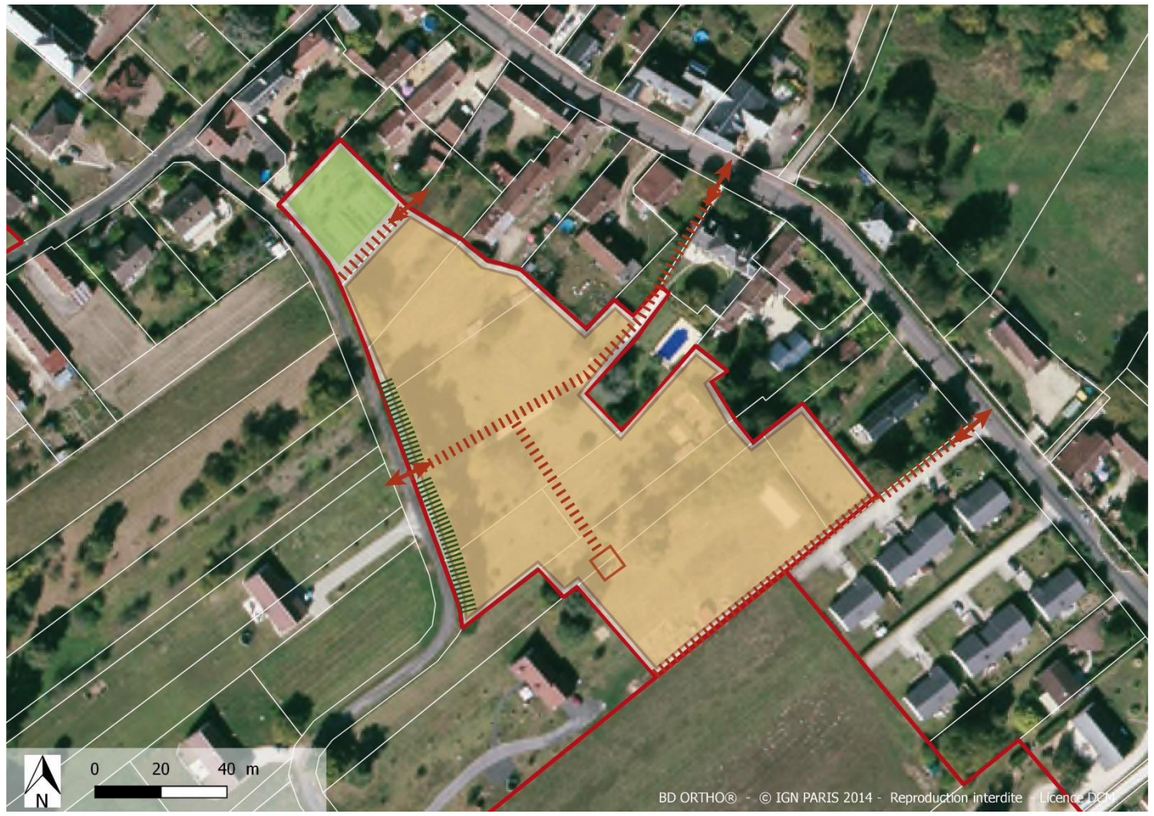
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Conservation de la frange paysagère existante en bordure de la rue du Coudret au sud-ouest du périmètre.

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Mettre en place des clôtures perméables à la petite faune
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 12

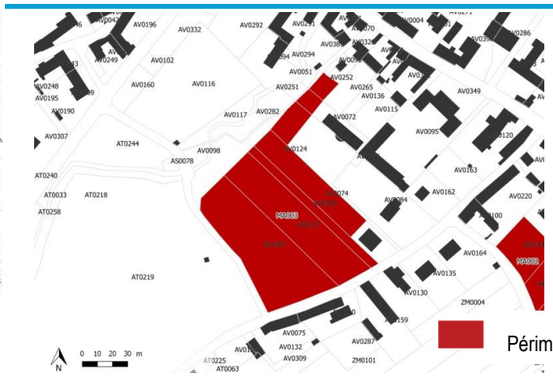
Surface (ha) : 1,20

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

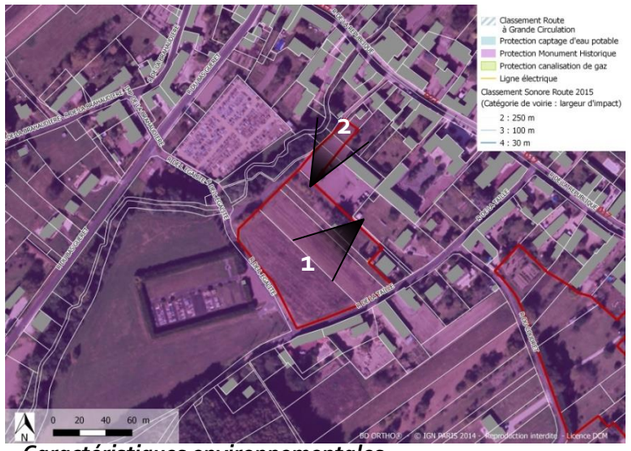
2. SECTEURS A VOCATION MIXTE

SECTEUR MA300– Rue de la Taille

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles pour les milieux prairiaux avec la présence de 2 cèdres.
- Les prairies participent à la fonctionnalité des corridors des milieux prairiaux.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à très forte (nappe sub-affleurante en extrémité nord).
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Terrain en légère pente en direction du nord-ouest Frange paysagère sur la bordure nord-ouest du périmètre avec le ruisseau de la Fontaine en contrebas.
- Secteur situé dans le périmètre de monument historique (église, ancien château).

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension en continuité sud du cœur de bourg. Ecole au nord du secteur avec un parking, prairie et cimetière sur la partie sud.
- Desserte par la rue de la Taille au sud-est et sud-ouest du secteur. Chemin gravillonné reliant au nord-est le secteur à la rue de la République entre la mairie et l'église (liaison douce longeant le ruisseau).

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès par la rue de la Taille au sud-est ou la rue de l'Egalité au sud-ouest du périmètre.
- Voirie interne à prévoir pour la desserte de la résidence senior et/ou autres constructions futures à vocation d'habitat.
- Conforter et valoriser la liaison douce en direction du centre-bourg, longeant le secteur du sud-ouest au nord-ouest près du ruisseau.
- Parking existant à agrandir et à mutualiser avec l'école pour les stationnements liés à l'activité du secteur
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favoriser les apports solaires directs.
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

Insertion paysagère

- Conservation et valorisation de la frange paysagère existante bordant le ruisseau en bordure ouest du secteur.
- Trame paysagère à aménager au sein du secteur par des franges à créer ou conforter en bordure.

Insertion environnementale :

- Traiter les espaces verts de façon extensive en milieu ouvert
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La valorisation de liaisons douces vers le centre-bourg et l'école
- La préservation de la frange paysagère existante
- La prise en compte de la topographie

Programmation

Hébergements (logements séniors) et/ou logements : 9

Typologie : petit collectif et/ou individuel et/ou mitoyen

Surface (ha) : 0.85

COMMUNE DE MEHERS

Identification du document

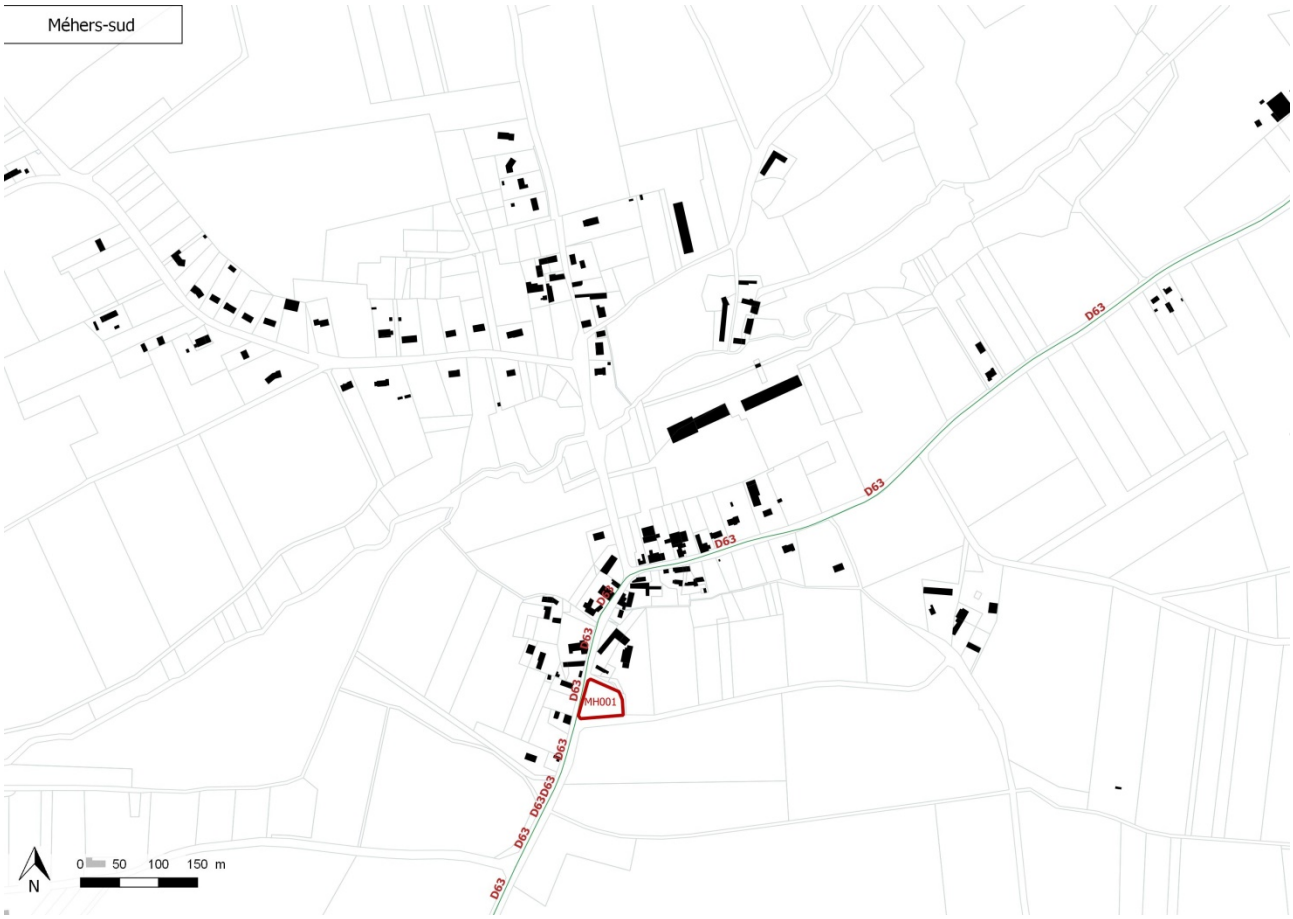
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	MEHERS_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
MH001	Rue de la Forêt	2 055	2	UB

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

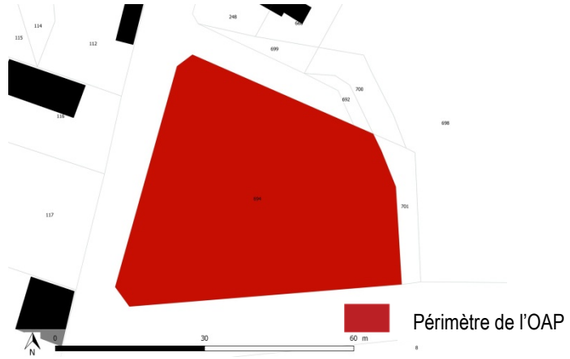
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

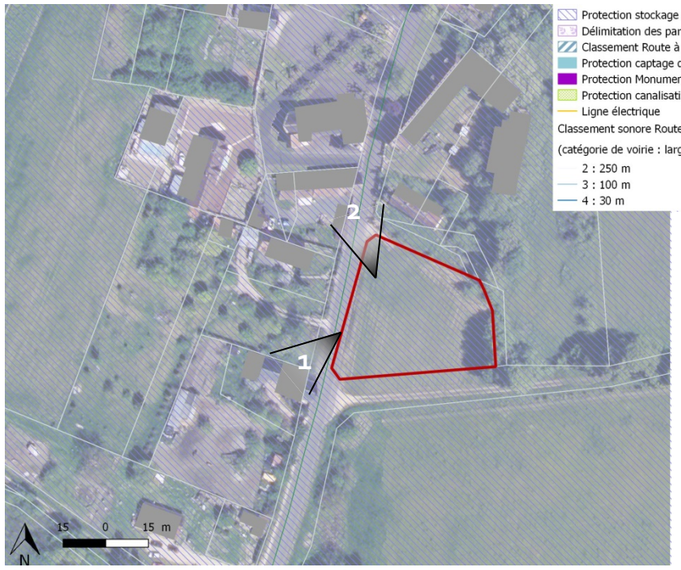
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR MH001– Rue de la Forêt

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz (servitude I7)

Occupation du sol et paysage :

Terrain à proximité d'une grande prairie permanente au sud et d'une culture en jachère de 6ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique à l'est

Caractéristiques urbaines :

Parcelle située en entrée de bourg, à proximité d'habitat au nord

Parcelle desservie par la rue de la Forêt à l'ouest ainsi que par un chemin en bordure sud

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La mise en valeur de l'entrée de bourg
- La préservation des arbres existants et de la qualité paysagère du site

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Voirie principale à aménager se terminant en impasse avec une aire de retournement à l'extrémité et placée de manière à éviter une implantation linéaire des habitations.
- Le lot pourra être desservi directement par la rue de la forêt à l'ouest du site par un accès véhicule à double sens.

Formes urbaines et organisation du bâti :

- Les habitations ne devront pas dépasser le R+1 pour une intégration harmonieuse avec le bâti déjà existant dans le bourg et à son entrée.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.

Insertion paysagère :

- Des franges paysagères sont à créer en bordures ouest et sud du site de manière à soigner l'interface entre la parcelle et les espaces naturels adjacents.
- Les arbres en bordure est du site sont à conserver dans la mesure du possible.

Insertion environnementale :

- Respecter la règlementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Programmation

Nombre minimum de logements : 2

Surface (ha) : 0.20

COMMUNE DE MEUSNES

Identification du document

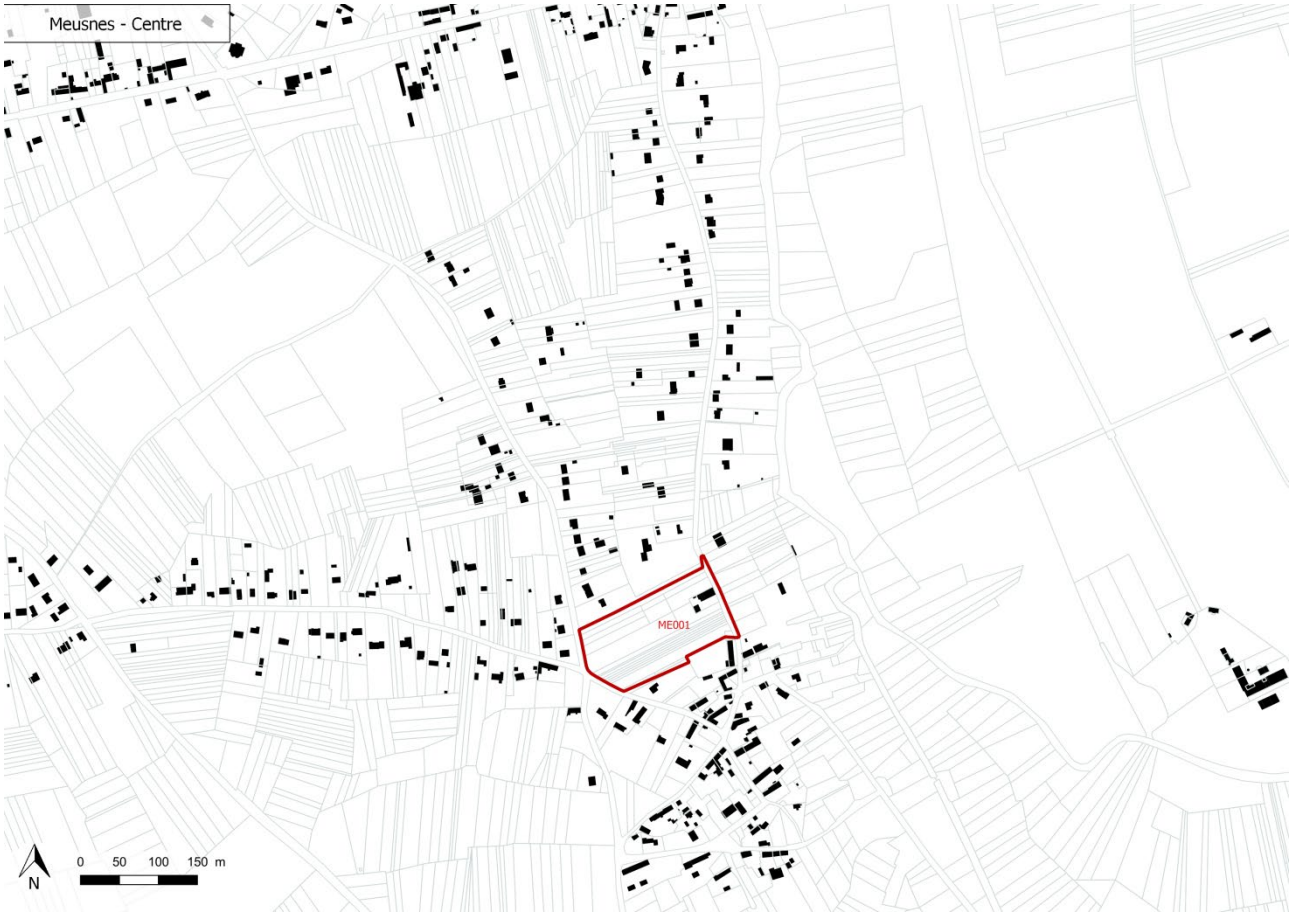
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	MEUSNES_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
ME001	Rue Marie Curie	18 013	22	2AU - UB

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

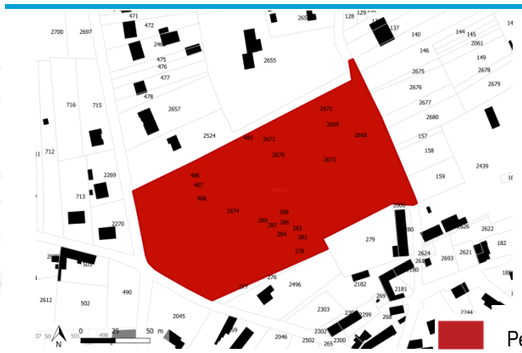
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

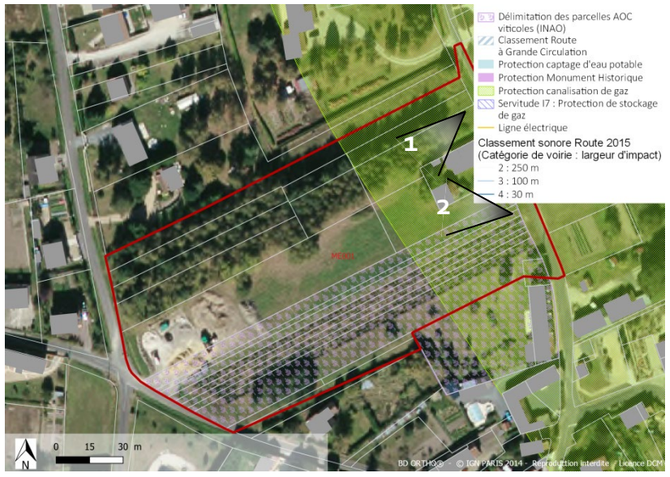
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR ME001– Rue Marie Curie

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles sur la prairie et le boisement pionnier de robinier.
- Les milieux présents participent faiblement à la fonctionnalité des corridors des milieux boisés car il s'agit de boisement de Robinier faux-acacia.
- Nappe sub-affleurante sur la moitié est et sensibilité forte à très forte au risque de remontée de nappe sur la moitié ouest de la parcelle.
- Zone de passage d'une canalisation de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Terrain plat, bordé de fossés en bordure nord-ouest et nord-est. Vignes dans la partie sud et boisements dans la partie nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification dans une zone pavillonnaire au sud-ouest du centre de Meusnes, entouré d'habitat individuel. Proximité d'un espace agricole et de boisements vers le nord-est du secteur.
- Ancienne grange en état d'abandon jouxtant le secteur en bordure est.

Desserte par la rue Louise Michel au sud, la rue Louis Pasteur à l'ouest et la rue Marie Curie à l'est.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès par la rue Marie Curie à l'est du périmètre et la rue Louis Pasteur à l'ouest.
- Création d'une voirie interne pour la desserte des lots traversant d'est en ouest le secteur.
- Carrefour à aménager au croisement de la rue Louise Michel et la rue Louis Pasteur pour sécuriser l'accès ouest.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Hauteur maximale des bâtiments : R+1+Combles
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favoriser les apports solaires directs.
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

Insertion paysagère

- Conservation de la frange paysagère en bordure nord du périmètre en s'appuyant sur les boisements existants.

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Respecter la réglementation associée au passage de la canalisation de gaz

Programmation

Nombre minimum de logements : 22

Surface (ha) : 2,22

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE NOYERS-SUR-CHER

Identification du document

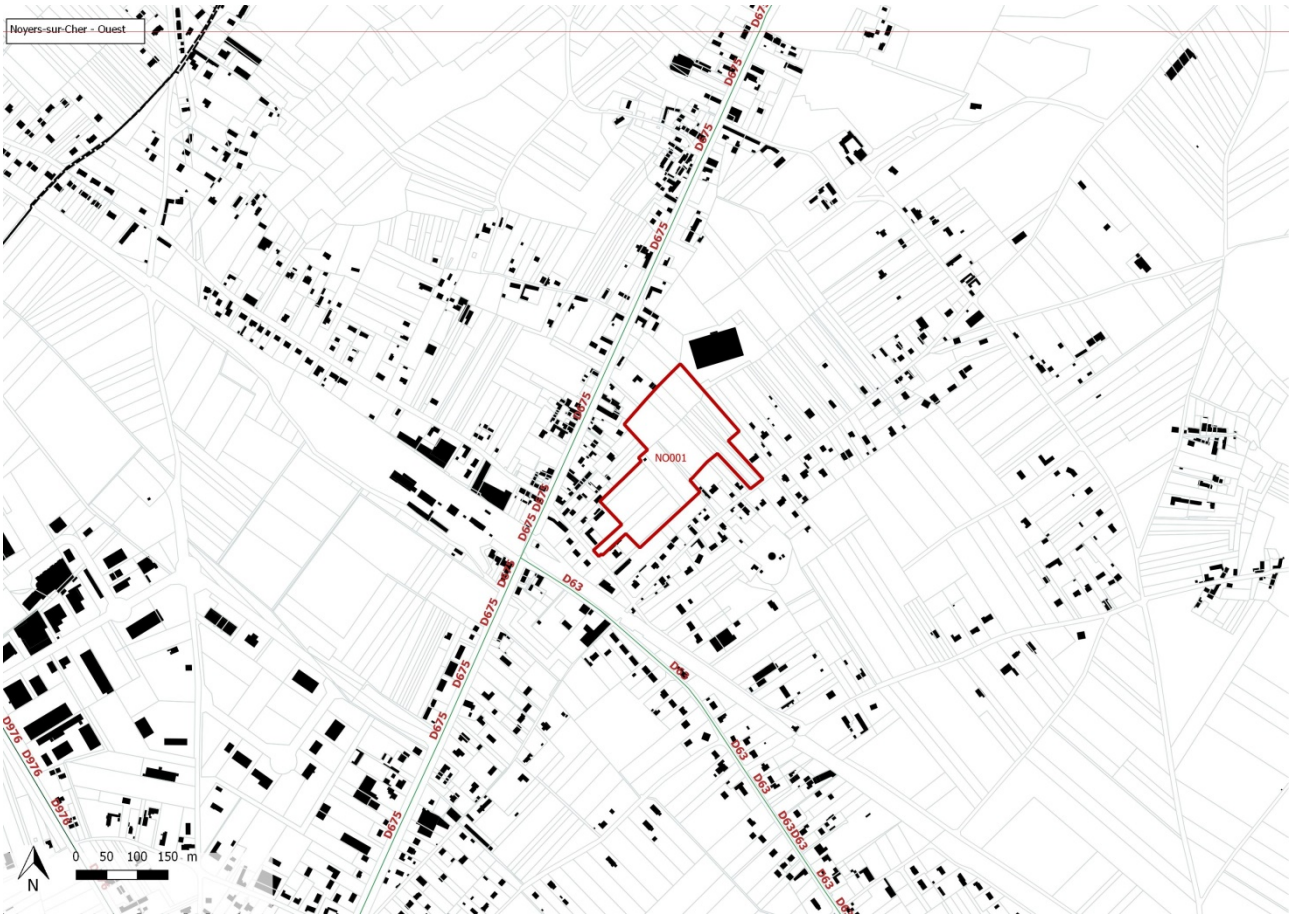
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	NOYERS_SUR_CHER_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
NO001	Rue du Moulin à vent	34 494	52	2AU - UB
NO002	Rue des Alouettes	32 450	49	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

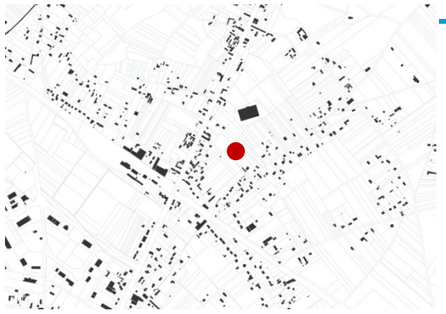
- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

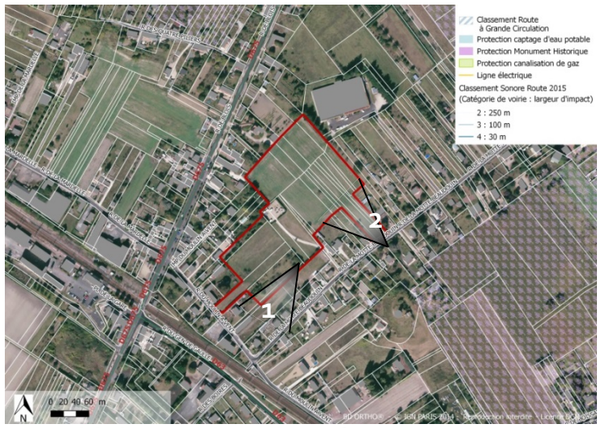
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR NO001– Rue du Moulin à vent



Localisation

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide apparente.
- Milieux cultivés et prairiaux à enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à très forte et nappe sub-affleurante au sud.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente dans la partie sud-ouest et terrain cultivé dans la partie nord-est. Une propriété privée sépare ces deux zones.
- Alignements d'arbres au sud-est du périmètre séparant la propriété privée du projet.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification au nord-ouest du bourg, à proximité de la gare de Noyers-Saint-Aignan, en continuité avec des habitations individuelles.
- Desserte par la rue du Moulin à vent au sud et la rue de la Motte Beaudouin à l'est. Présence de la D675 à l'ouest du projet.

Enjeux

- La densification du tissu bâti et la diversification de l'offre en logements
- La préservation de l'alignement d'arbres présent
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Phasage de l'opération :

- L'urbanisation de la partie nord est subordonnée à l'aménagement de la partie sud

Organisation de la desserte et des accès

- Accès par la rue du Moulin à vent et la rue de la Motte Beaudoin.
- Création d'une voirie interne pour la desserte des lots en traversant d'ouest en est le périmètre, avec des aires de retournement à prévoir pour les voies en impasse.

Formes urbaines et organisation du bâti

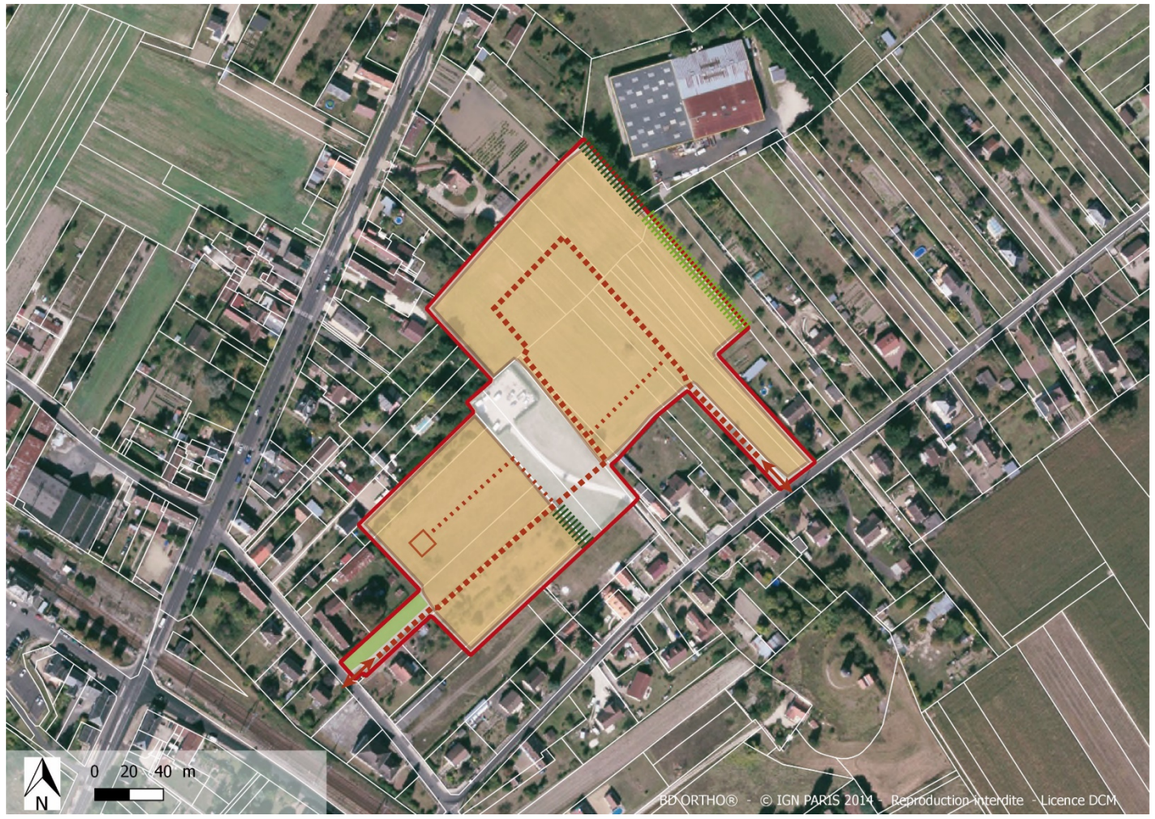
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Préservation de l'alignement d'arbres en marge de la propriété privée.
- Création d'une frange paysagère au nord du périmètre en s'appuyant sur les arbres existants en bordure nord-ouest.
- Un espace vert pourra être aménagé au niveau de l'accès sud.

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 52

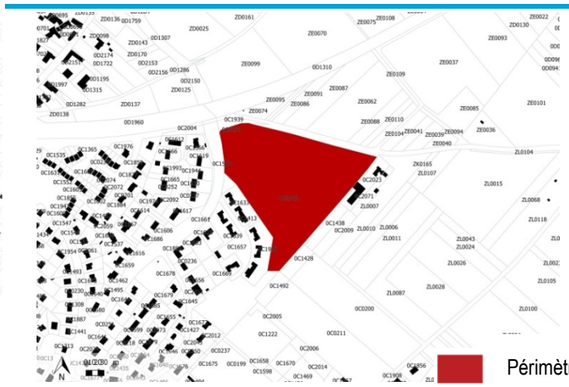
Surface (ha) : 3,45

Typologie de logements : individuel et individuel groupé

Logements sociaux : 4 à 5 logements

SECTEUR NO002– Rue des Alouettes

Localisation



État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente avec un fossé en bordure sud du périmètre et un alignement d'arbres en bordure sud-est.
- Proximité immédiate d'un boisement bordant la partie sud.
- Ligne électrique moyenne tension sur la partie nord-est du périmètre (d'est en ouest).

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension au nord-est du centre de Noyers-sur-Cher, jouxtant une zone pavillonnaire à l'ouest.
- Desserte par la rue des Passereaux (chemin de terre menant vers le secteur), la rue des Bruyères et la rue des Alouettes.

Enjeux

- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La préservation et la valorisation de l'alignement d'arbres existant
- La gestion des eaux pluviales
- L'aménagement d'un espace partagé

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès par la rue des Alouettes à créer.
- Desserte des lots par une voirie interne avec une aire de retournement à prévoir à proximité du bassin de rétention d'eau.
- Création d'une liaison douce reliant l'espace vert et l'aire de jeux aux espaces pavillonnaires environnants.

Formes urbaines et organisation du bâti

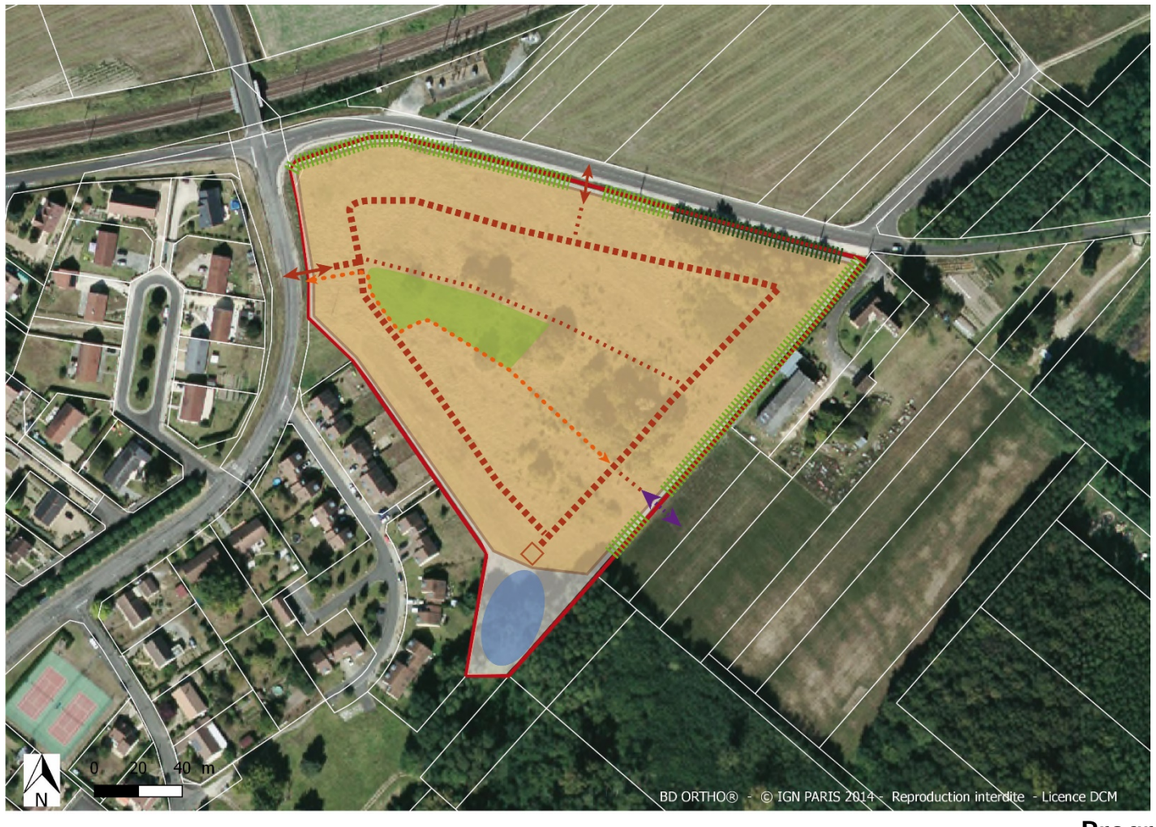
- Hauteur des constructions maximale (R+1+C)
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Prévoir un enfouissement des lignes électriques passant au dessus du périmètre.
- Une aire de jeu et/ou un espace vert partagé pourront être aménagés au cœur de l'opération

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer et à renforcer en bordure nord et ouest afin de limiter les nuisances sonores. La frange paysagère à proximité du bassin de rétention s'appuiera sur les boisements existants.

Insertion environnementale

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Bassin de rétention à prévoir dans la partie sud du projet pour la gestion des eaux pluviales.



Programmation

Nombre minimum de logements : 49

Surface (ha) : 3,24

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Nombre de logements sociaux minimum : 15 à 20

COMMUNE D'OUCHAMPS

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	OUCHAMPS_OAP_APPRO	
Version	20.02.2020	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
OU001	Rue des Oiseaux	7 272	7	2AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

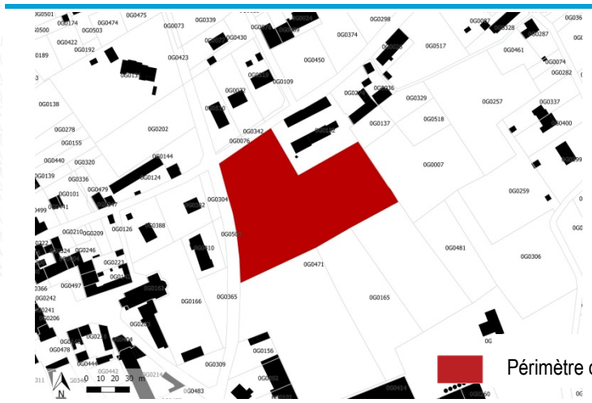
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

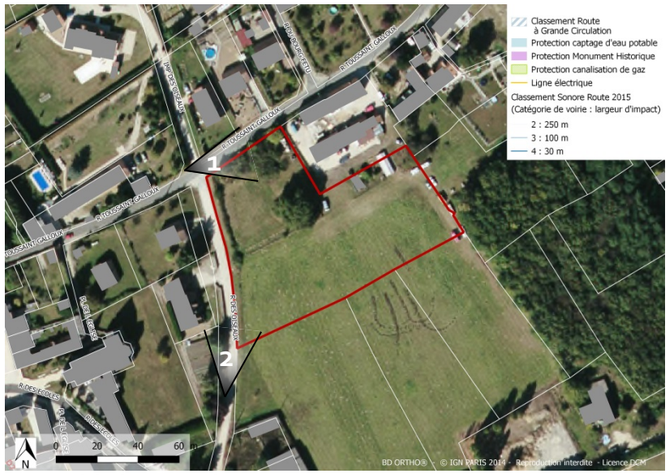
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR OU001– rue des Oiseaux

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Enjeux écologiques faibles

Occupation du sol et paysage :

- Site plat mais en contre-haut de la voie. Prairie marquée par la présence d'un arbre structurant (chêne) au nord et par une haie en bordure nord-ouest du secteur. Site longé par un talus d'environ 2 m au nord et à l'ouest
- Covisibilité directe sur l'église d'Ouchamps.

Caractéristiques urbaines :

- Site en cœur de bourg à moins de 150 m de l'école et de la mairie.
- Itinéraire vélo balisé sur la rue des Oiseaux à l'ouest du secteur.
- En extension d'un tissu bâti lâche constitué de maisons pavillonnaires au nord et à l'ouest et d'un corps de ferme au nord-est.
- Desservi par la rue Toussain Galloux au nord et par la rue des Oiseaux à l'ouest.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte et la valorisation du cône de vue sur l'église
- L'intégration paysagère du bâti
- La préservation de la frange paysagère existante
- La prise en compte des déplacements doux

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer à l'ouest depuis la rue des Oiseaux.
- Voirie à aménager permettant de desservir les lots de part et d'autre et se terminant par une aire de retournement.
- Une aire de stationnement mutualisé sera implantée au cœur du site.
- Une liaison douce sera à prévoir en direction du sud.
- Accès futur à prévoir depuis l'aire de retournement à l'est.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Haie et chêne à conserver au nord-est du secteur.
- Frange paysagère à créer en bordure sud du secteur.
- Point de vue valorisé par l'axe de la voie en direction de l'église.

Insertion environnementale :

- Préserver le gros chêne

Programmation

Nombre minimum de logements : 7

Surface (ha) : 0,73

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Logements sociaux : 4 logements

OAP du Secteur du Prateau (périmètre réduit par rapport au *PLU 2014)*

II. L'ORIENTATION RELATIVE AU SECTEUR DU PRATEAU

Localisation du secteur

- Partie non bâtie de la parcelle G 472 et parcelle G 114, d'une superficie totale voisine de 2 hectares.
- Situation à proximité immédiate des équipements de centre-bourg.

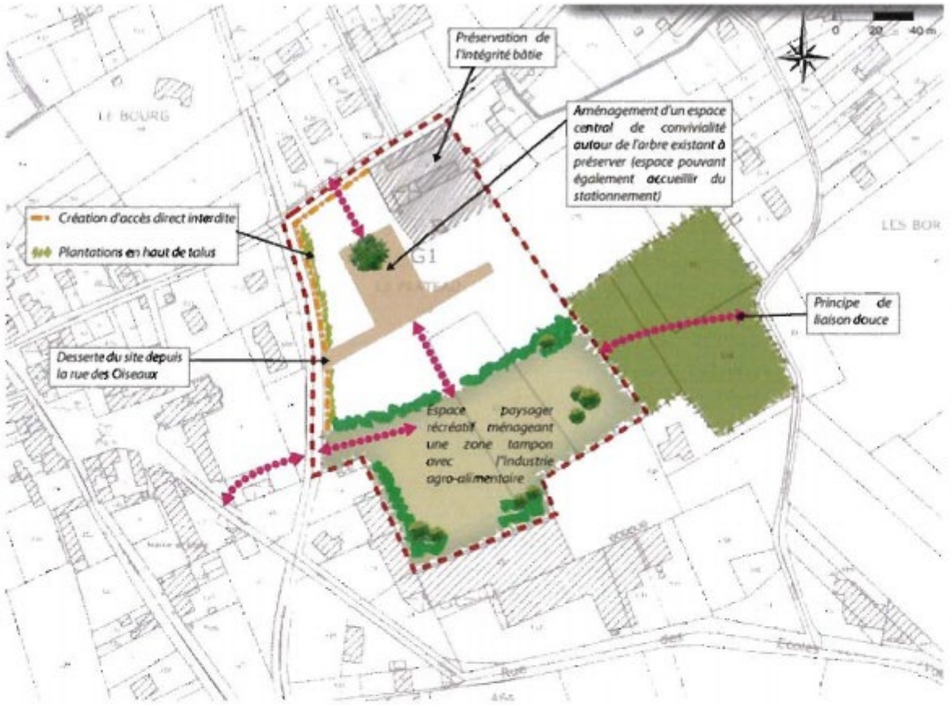
Diagnostic du site

- Secteur surplombant la rue Toussaint Galloux et la rue des Oiseaux : présence d'un talus arboré au long de la rue Toussaint Galloux affirmant son caractère rural.
- Secteur en appui sur un boisement et contigu de bâtiments d'activités susceptibles de générer des nuisances, notamment olfactives.

Programme

- Réalisation d'une opération d'un seul tenant à vocation principale d'habitat dans la partie nord du secteur (d'une superficie d'un hectare environ) répondant aux préoccupations de mixité sociale : production attendue d'une quinzaine de logements au minimum, dont 3 à caractère social.
- Maintien d'un espace tampon conséquent (d'une superficie d'un hectare environ) entre la zone d'activités limitrophe et le secteur résidentiel, à traiter sous la forme d'un espace vert en partie boisé, susceptible d'accueillir un plateau sportif répondant aux besoins de l'école située à proximité.

Parti d'aménagement



- Desserte de l'opération d'habitat depuis la rue des Oiseaux au moyen d'une voirie interne se dilatant sous la forme d'une placette conviviale intégrant un arbre remarquable à préserver et pouvant répondre aux besoins de stationnements de l'opération.
- Maintien du caractère arboré du talus au long de la rue Toussaint Galloux et prolongement de ce traitement au long de la rue des Oiseaux.
- Travail sur les implantations bâties conciliant la recherche d'intimité et la qualité de l'éclairage naturel des logements.
- Isolement du secteur résidentiel des nuisances de la zone d'activités limitrophe par l'aménagement d'une coulée verte entre la rue des Oiseaux et le boisement existant à l'Est, à traiter sous la forme d'un espace paysager récréatif intégrant des bosquets d'arbres de haute tige et sillonné d'un cheminement pédestre.
- Coulée verte susceptible de répondre aux besoins en matière d'aires de jeux ou de sports à proximité de l'école.

COMMUNE DE POUILLE

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	POUILLE_OAP_APPRO	
Version	23/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
PO001	Route de Cère la Ronde	7 038	5	1AU - UB
PO002	Rue du Cœur d'Âne	26 515	26	2AU
PO003	Rue des Verriers	20 424	20	2AU - UB

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

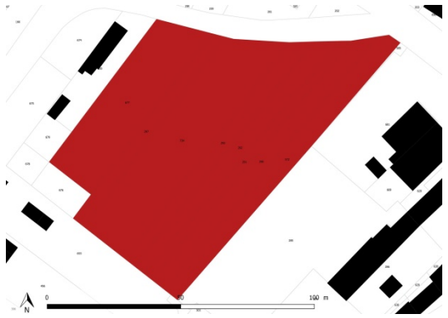
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

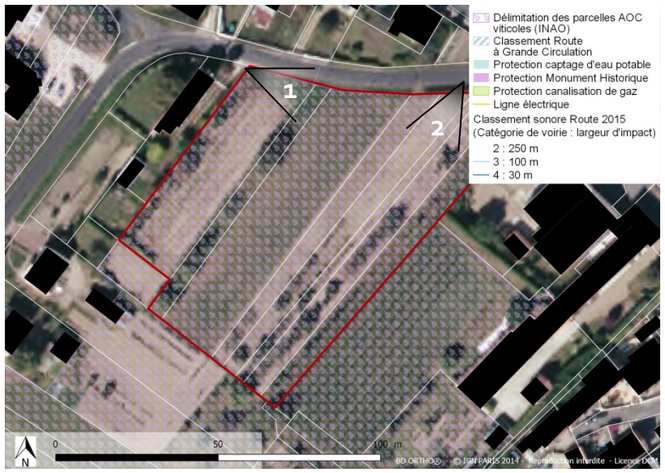
SECTEUR PO001– Route de Cère la Ronde – scénario 1

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte à l'ouest et nappe sub-affleurante à l'est
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Terrain cultivé en contrehaut avec la route de Cère de la Ronde. Présence d'alignement d'arbres fruitiers au sein du secteur.
- Point de vue direct sur le clocher de l'église (monument historique) et la mairie en direction de l'est.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension en cœur de bourg, en continuité des pavillons individuels en bordures nord et ouest. Secteur intégralement dans le périmètre de protection du monument historique.
- Desserte par la Route du Cère la Ronde au nord. Carrefour aménagé au nord-est du secteur au croisement de la rue de la Liberté (RD17).Chemin piéton menant à l'étang communal et passant sur la bordure est du site.

Enjeux

- La prise en compte de la qualité architecturale et patrimoniale en lien avec le périmètre de protection du monument historique
- La continuité du front bâti
- La valorisation du point de vue sur l'église
- La prise en compte des liaisons douces vers le bourg et l'étang communal
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer depuis la Route de Cère la Ronde au nord du site.
- Voirie interne en impasse avec une aire de retournement pour desservir les futurs logements. Certains lots pourront être desservi depuis la route du Cère la Ronde au nord.
- Liaison douce à maintenir en bordure est du terrain.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Hauteur des bâtiments R+1+combles maximale

Insertion paysagère

- L'interface avec les habitations voisines existantes devra être végétalisée.
- Prévoir un aménagement paysager le long de la liaison douce en bordure sud-est du périmètre.
- Valoriser le point de vue sur le clocher visible depuis le site en direction de l'est.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Programmation

Nombre minimum de logements : 5

Surface (ha) : 0,5

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR PO002– Rue du Cœur d'Âne

Localisation

Périmètre de l'OAP

État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une dépression humide, enjeux écologiques modérés.
- Prairie et bosquet à enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité faible à forte au risque de remontée de nappe.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente inclinée en direction du nord. Point de vue sur la vallée avec un cône de vue en direction du nord.
- Alignements d'arbres au sud-ouest du périmètre bordant les maisons voisines.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'ouest du bourg entouré de maisons individuelles.
- Secteur en partie dans le périmètre de protection du monument historique (église).
- Desserte par la rue du Cœur d'Âne au sud, et la Route de Cère la Ronde à l'est.
- Le site en contrehaut de la rue de l'Ormeau ne permet pas d'accès au nord-est.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur la vallée
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Deux accès distincts depuis la rue du Cœur d'Âne et la route du Cère la Ronde.
- Au moins une voirie interne à créer afin de relier les deux accès au sud-ouest et au sud-est.

Formes urbaines et organisation du bâti

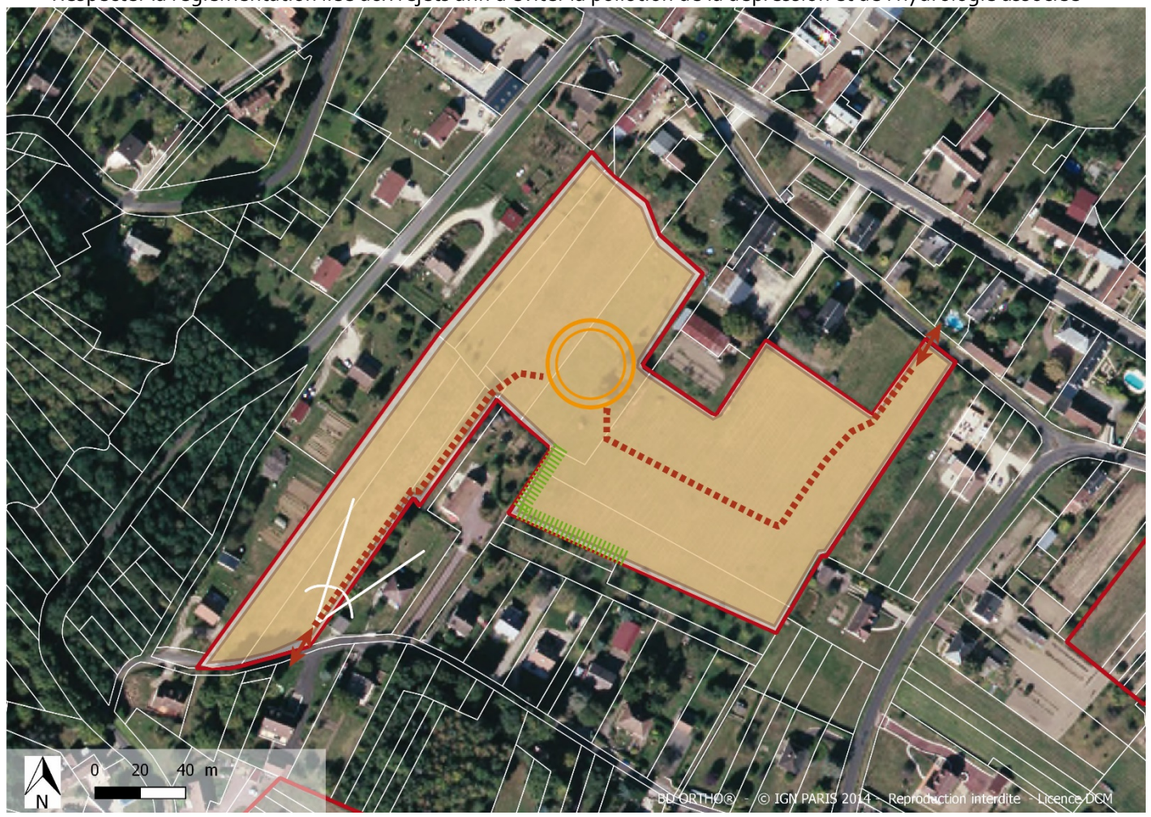
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Une placette sera aménagée au sein du secteur.
- Hauteur des bâtiments R+1+combles maximale

Insertion paysagère

- L'interface avec les habitations voisines existantes devra être végétalisé.
- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver et valoriser un cône de vue en direction du nord sur la vallée.
- Des franges paysagères devront être renforcées en s'appuyant sur les alignements d'arbres existants.

Insertion environnementale :

- Préserver la dépression humide
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution de la dépression et de l'hydrologie associée



Programmation

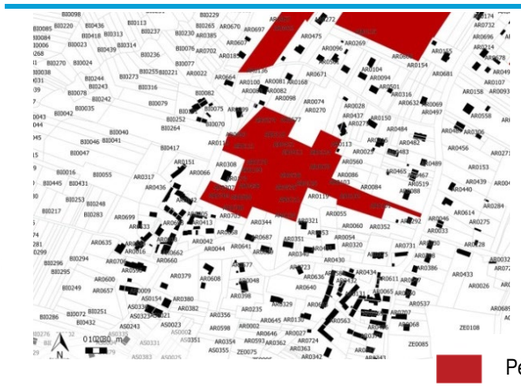
Nombre minimum de logements : 26

Surface (ha) : 2,6

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR PO003– Rue des Verriers

Localisation



État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe faible à forte.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en pente en direction de l'est. Boisement présent sur la bordure nord du périmètre. Vignes à l'ouest de la parcelle bordant la rue des Verriers.
- Cône de vue sur la vallée en direction de l'est. Site en contrehaut léger de la rue des Verriers avec des fossés.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification au sud-ouest du bourg, entouré de maisons individuelles.
- Secteur en partie dans le périmètre de protection du monument historique (église).
- Desserte par la route des Verriers à l'ouest et la route de Cère la Ronde à l'est. Chemin existant traversant le périmètre d'ouest en est.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer par la route de Cère la Ronde, et à conforter par la rue des Verriers.
- Création d'une voirie interne pour la desserte des lots, s'appuyant sur le chemin déjà existant, reliant les accès est et ouest
- Des aires de retournement sont à prévoir pour permettre la desserte des fonds de parcelles.

Formes urbaines et organisation du bâti

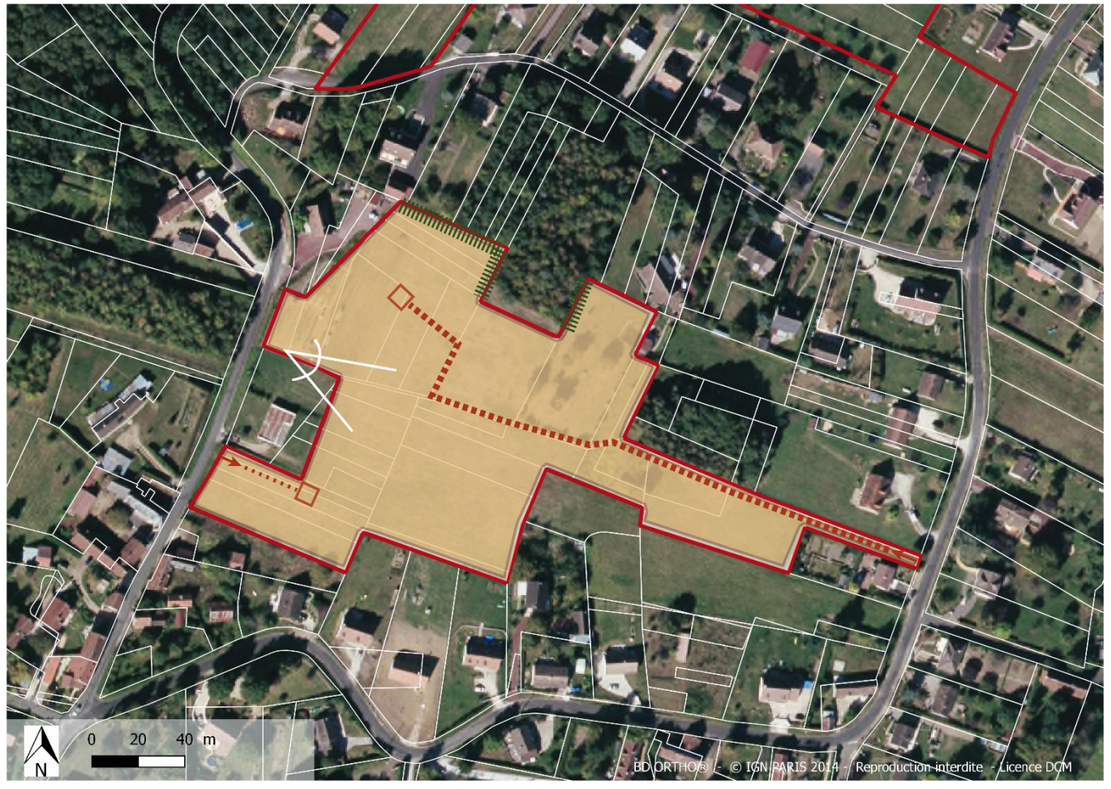
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Hauteur des bâtiments R+1+combles maximale

Insertion paysagère

- L'interface avec les habitations voisines existantes devra être végétalisée.
- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver et valoriser un cône de vue en direction de l'est sur la vallée.
- Des franges paysagères devront être renforcées ou crées en s'appuyant sur les boisements existants sur certaines bordures.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La connexion du réseau viaire existant
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur la vallée
- La prise en compte de la topographie

Programmation

Nombre minimum de logements : 18

Surface (ha) : 2

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE SAINT-AIGNAN

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	SAINT_AIGNAN_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

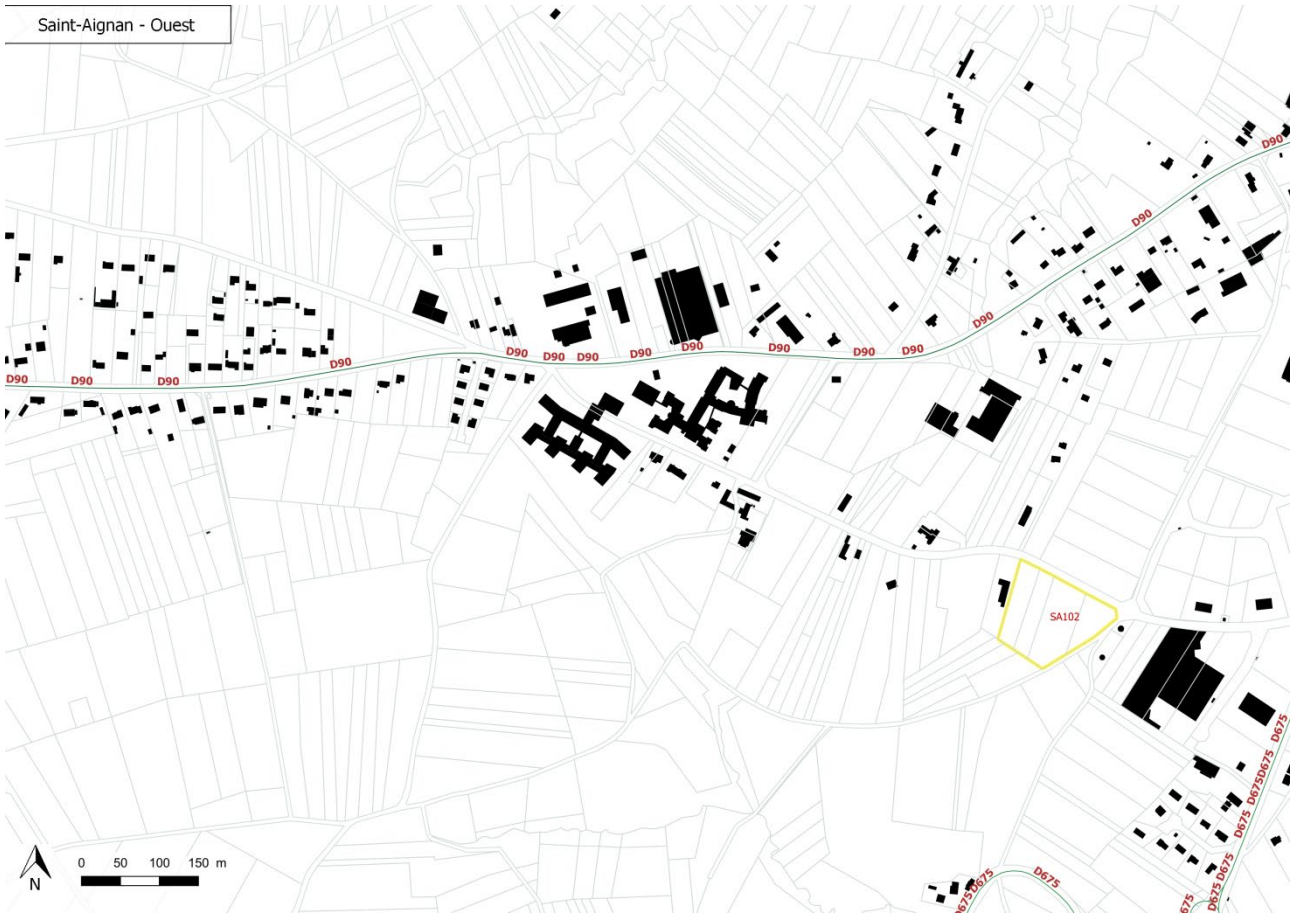
- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SA001	Chemin des Ormeaux	15 703		2AU
SA004	Bernardines - Valmy	19 801	30	Uspr

- **Secteurs à vocation économique**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Zonage
SA102	Rue de Vau de Chaume	12031	1AUi

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations



Saint-Aignan-Centre
SA004
D17
D675
0 50 100 150 m
N

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

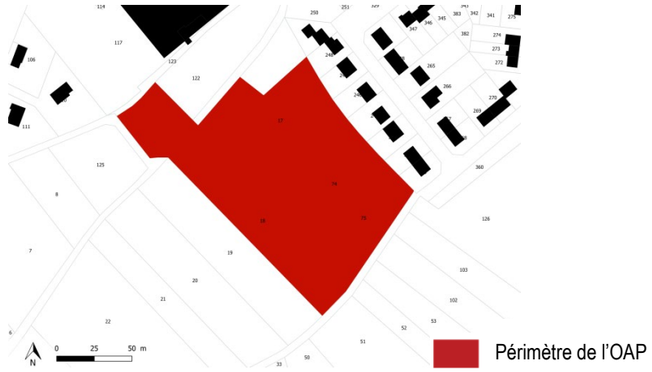
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

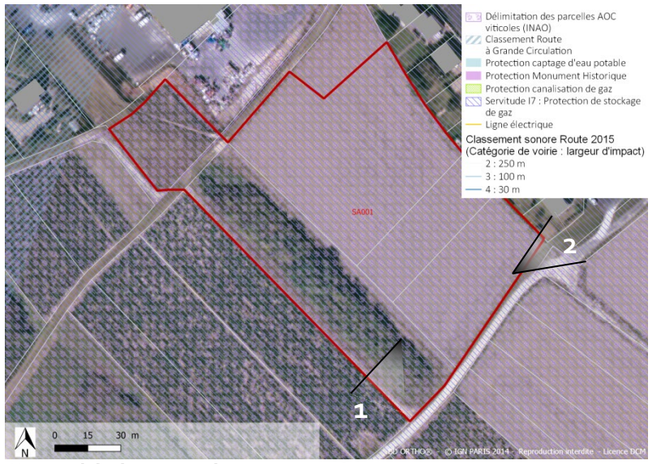
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR SA001– Chemin des Ormeaux

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles (milieux cultivés ou en friche).
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux humides.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Terrain cultivé en légère pente en direction du sud-est. Vignes dans la partie ouest du secteur.
- Point de vue sur l'espace agricole environnant en direction du sud-ouest.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension jouxtant une zone d'habitat individuel et collectif au nord, un collège et une aire d'accueil à l'est, un espace agricole au sud et une zone d'activités à l'ouest du secteur.
- Desserte par le chemin des Ormeaux goudronné au sud-ouest du secteur. Le chemin des Ormeaux se poursuit par un chemin blanc qui traverse le secteur d'est en ouest. Deux chemins de traversent le secteur du nord au sud.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en une opération d'ensemble, définie dans le schéma ci-dessous.

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer en s'appuyant sur l'entrée des chemins de terre existants.
- Système de voirie interne à créer avec des aires de retournement pour desservir les futurs logements.
- Carrefour à aménager à l'extrémité nord-ouest du secteur.
- Liaisons douces à créer pour relier la zone d'habitat au collège en passant par l'espace public paysager.

Formes urbaines et organisation du bâti

- La hauteur et la répartition des habitations futures devront permettre de valoriser le point de vue sur les espaces agricoles avoisinants.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Un espace public dans la pointe nord-est du secteur pourra être aménagé

Insertion paysagère

- Prévoir une frange paysagère en bordure sud et ouest au niveau de l'interface avec l'espace agricole, et en bordure est pour l'interface avec le collège.
- Des espaces verts devront être aménagés près de l'entrée nord-est, et au sein des lots en habitat collectif.

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Enjeux

- L'intégration paysagère du bâti en s'intégrant au sein du tissu existant
- La gestion de l'interface entre l'espace agricole et les zones d'habitat
- La création de liaisons douces vers le collège
- La prise en compte de la topographie
- La diversification de l'offre en logement

Programmation

Nombre minimum de logements : 113

Surface (ha) : 7,5

Typologie de logements : individuel, individuel groupé, semi-collectif (intermédiaire), petit collectif.

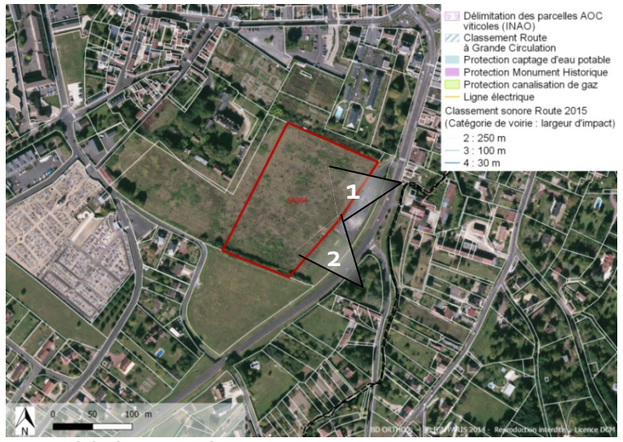
Logements sociaux : 10 logements

SECTEUR SA004– Bernardines-Valmy

Localisation

Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation.

- Potentiellement non humide et enjeux écologiques potentiellement faibles.

Occupation du sol et paysage :

- Terrain implanté à proximité d'espaces paysagers à protéger et notamment des jardins et du potager du couvent Notre-Dame des Anges.
- Terrain en contrehaut par rapport au boulevard Valmy, présence d'un fossé le long du boulevard.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur implanté en densification du tissu urbain existant à proximité immédiate du centre-bourg. Présence d'un projet en cours destiné à la création de logements au sud du secteur.
- Site intégré au SPR Saint-Aignan / Noyers-sur-Cher et jouxtant le couvent Notre-Dame des Anges dit des Bernardines inscrit aux Monuments Historiques
- Desserte par le boulevard de Valmy (accès indirect par l'aire de camping-cars au nord-est) et éventuellement par la rue Gustave Flaubert.

Enjeux

- L'intégration paysagère et architecturale du bâti au sein du tissu existant
- La prise en compte du SPR Saint-Aignan / Noyers sur Cher et du périmètre Monuments Historiques du couvent.
- La création de liaisons douces vers le centre-bourg
- La prise en compte de la topographie
- La diversification de l'offre en logement

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en une opération d'ensemble, définie dans le schéma ci-dessous.

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer depuis le Boulevard Valmy
- Système de voirie interne à créer avec des aires de retournement pour desservir les futurs logements.
- Liaisons douces à créer pour relier la zone d'habitat au centre-bourg et au projet en cours situé au sud du secteur.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- La hauteur et la répartition des habitations futures devront permettre de s'intégrer au tissu existant et de mettre en valeur le couvent Notre-Dame des Anges situé à proximité.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Prévoir une frange paysagère en bordure est du secteur afin de gérer l'interface avec l'aire de camping-cars.
- Un aménagement de l'interface avec le couvent de Notre-Dame des Anges devra être réalisé afin de permettre une transition douce.
- Des espaces verts devront être aménagés au sein du secteur, notamment à proximité du couvent.
- Une végétalisation dans un esprit « éco-quartier » devra être implantée

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

⇨ **En attente des éléments du SPR Noyers/ Saint-Aignan sur Cher**

Programmation

Nombre minimum de logements : 30

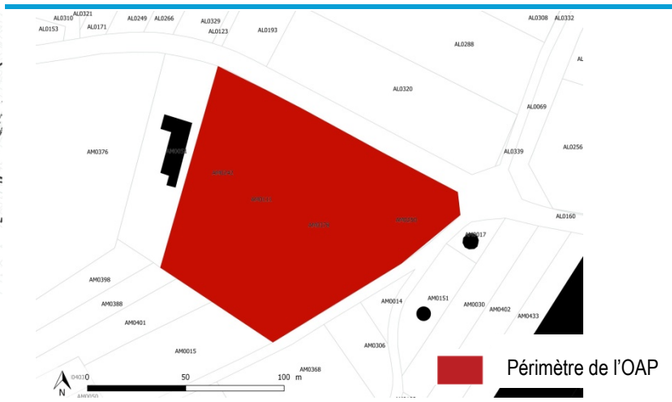
Surface (ha) : 2 ha

Typologie de logements : individuel, individuel groupé, semi-collectif (intermédiaire), petit collectif.

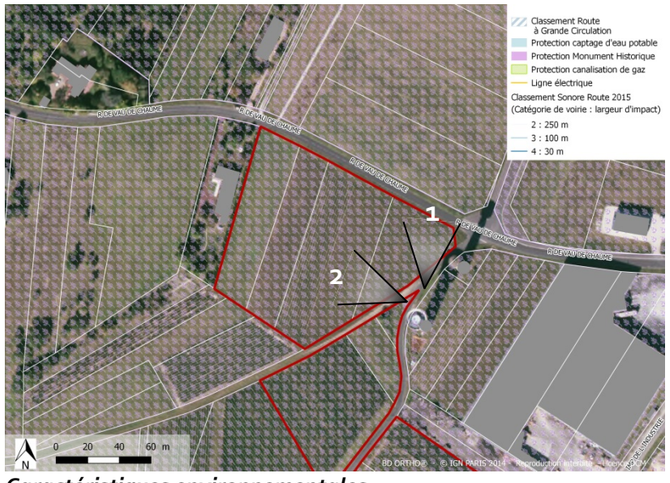
2. SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

SECTEUR SA102– Rue de Vau de Chaume

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Enjeux écologiques faibles
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Terrain viticole cultivé situé à proximité du château d'eau en bordure ouest. Très légère pente en direction du sud-ouest.
- Vue directe sur l'hôtel du zoo de Beauval au nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension à vocation économique à l'ouest du centre de Saint-Aignan, bordé par une zone d'activités à l'est, des terrains agricoles à l'ouest et au sud. Pavillon à proximité immédiate du secteur en bordure ouest.
- Desserte par la rue de Vau de Chaume au nord et des chemins à usage agricole à l'est.

Enjeux

- L'interface entre la zone agricole et le pavillon existant
- L'intégration du bâti à la zone d'activités
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès par la rue de Vau de Chaume au nord du secteur pour la desserte de la zone économique. Un autre accès pourrait être aménagé au niveau du chemin bordant le secteur à l'est.
- Conforter le chemin en bordure est du périmètre et permettre le passage de véhicules agricoles

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure ouest du périmètre suffisamment large pour isoler la zone économique de l'habitat existant.
- Création d'une frange paysagère au sud du secteur au niveau de l'interface avec l'activité viticole.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Programmation

Surface (ha) : 1,2

Type d'activité : tous types

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-SUR-CHER

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	SAINT_ROMAIN_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	Lucie SERVILLAT
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

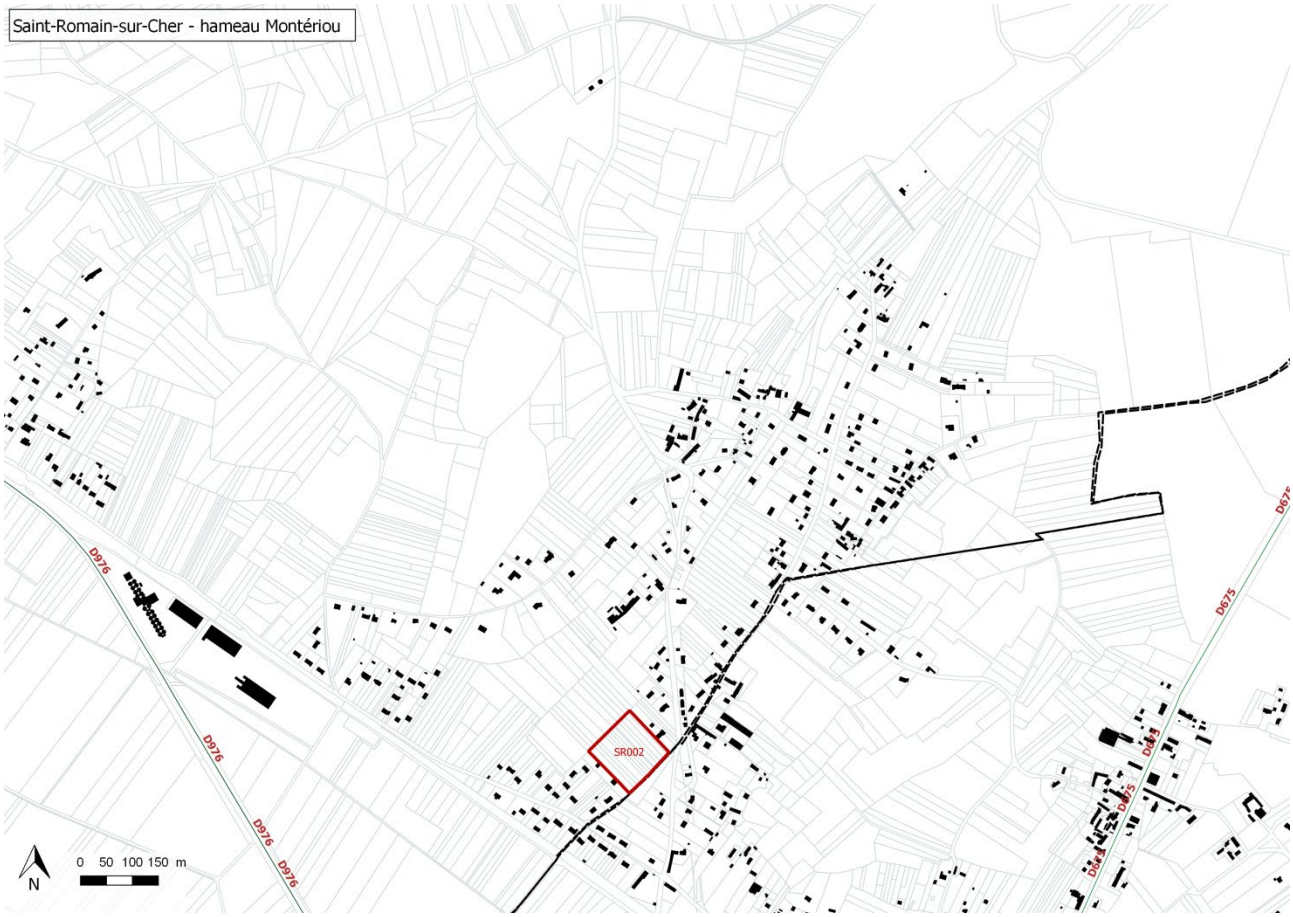
- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

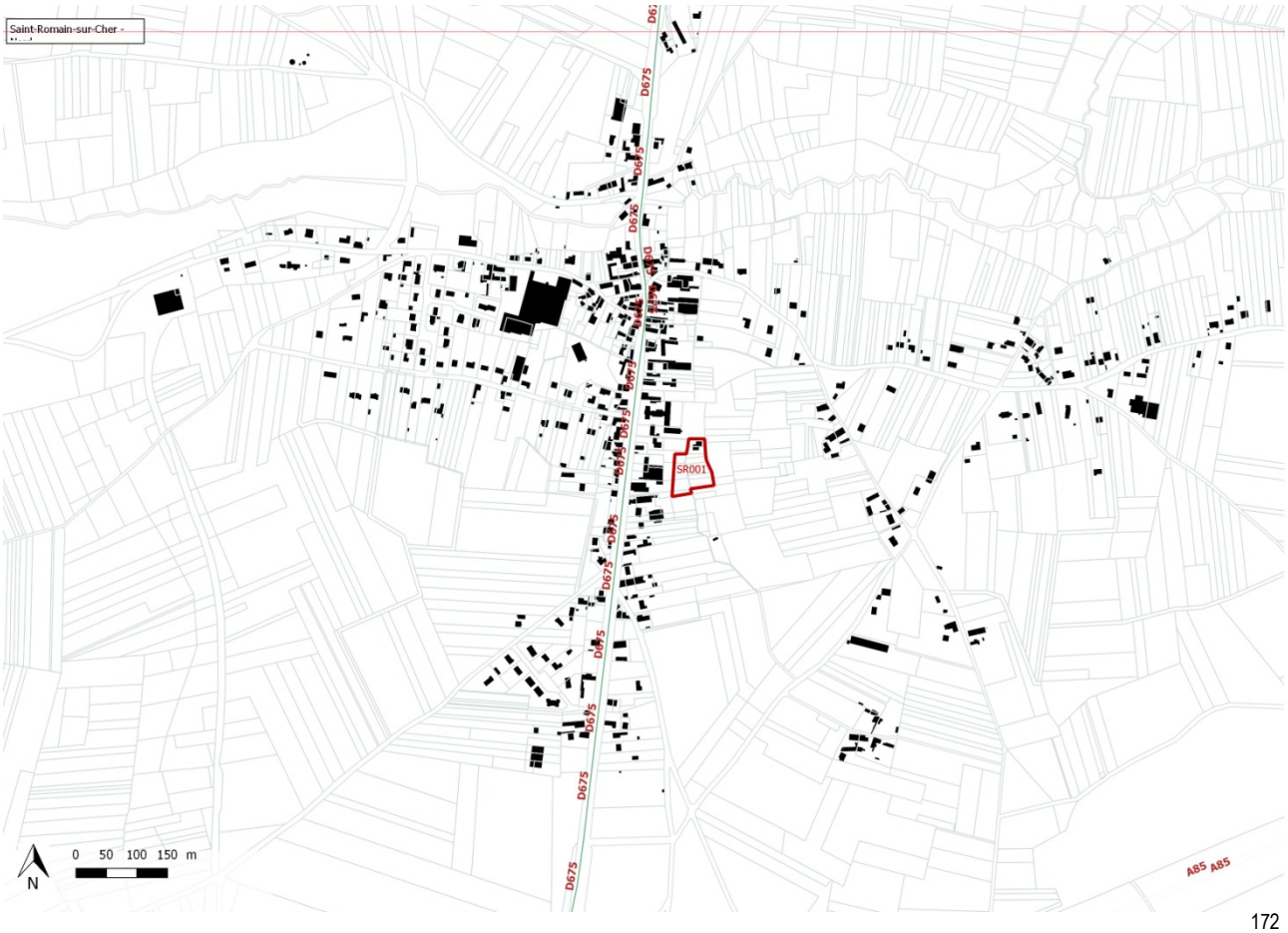
N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SR002	Rue de la Fossé Vilain	12 478	15	1AU

- **Secteurs à vocation mixte**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SR301	Impasse des Ecoles	4 361	5 Résidence séniors	1AU - UE

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation





Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

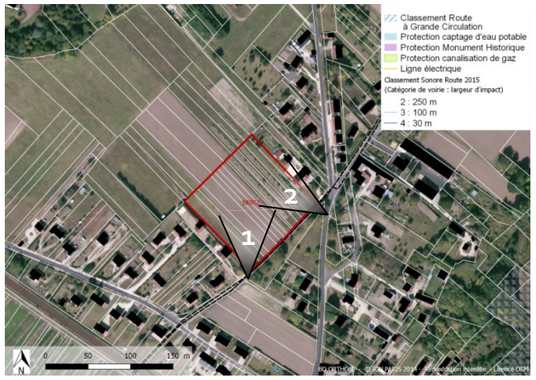
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR SR002– Rue de la Fossé Vilain

Localisation

État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation.

- Espace agricole cultivé
- Enjeux écologiques potentiellement faibles.

Occupation du sol et paysage

- Surface relativement plane, avec une légère inclinaison du nord-est vers le sud-ouest
- Silo agricole visible en arrière-plan depuis le secteur en direction du nord-ouest.
- Plusieurs petites activités agricoles sont présentes (culture fourragère, arboricole)

Caractéristiques urbaines

- Le site se localise dans le hameau de Monteriou, des quartiers d'habitations se trouvent à l'est et l'ouest du secteur, ainsi que quelques maisons au sud.
- L'espace est cultivé et ouvert en direction du nord, vers les espaces agricoles.
- Le site se trouve à la limite communale avec Noyers-sur-Cher
- Une ligne de chemin de fer se trouve à moins de 500 mètres.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Un seul accès principal à créer le long de la rue de la Fossé Vilain.
- Aménagement d'un espace de convivialité / zone de rencontre, accueillant un espace vert, des stationnements, des aménagements pour mobilité douce et permettant la gestion des eaux pluviales.
- Les dessertes internes s'organiseront à partir de l'espace de convivialité central

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Des franges paysagères devront être conservées et valorisées en bordure sud et nord de l'opération
- Des clôtures végétalisées devront être aménagées le long des bâtiments lorsqu'ils ne sont pas localisés en limites séparatives avec les habitations (bordure est et ouest)

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- Eviter la fragmentation de l'espace agricole
- Développer les liaisons douces
- Le développement d'un quartier en extension permettra de créer une continuité urbaine et de renforcer le hameau secondaire situé entre la ville de Noyers-sur-Cher et le village de Saint-Romain

Programmation

Nombre minimum de logements : 15

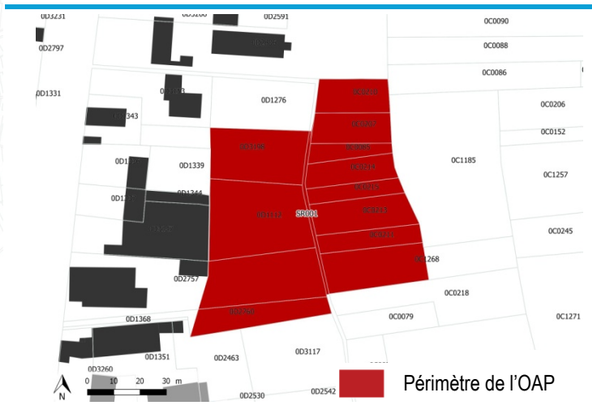
Surface (ha) : 1,25

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

2. SECTEURS A VOCATION MIXTE

SECTEUR SR301– Impasse des Ecoles

Localisation



État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zones humides
- Enjeux écologiques faibles

Occupation du sol et paysage :

- Prairie avec jardin en friche au sud-ouest du secteur Boisement dans la partie sud-est du périmètre.
- Point de vue sur les espaces agricoles environnants en direction du sud.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension au cœur de bourg, entouré de l'école au nord, de maisons pavillonnaires à l'ouest et de prairies et boisements au sud et à l'ouest. Equipement public dédié aux jeunes et installations sportives au nord du secteur.
- Desserte par l'impasse des Ecoles au nord. Cheminement piéton rejoint la rue de la Fosse aux Chats en direction du Sud.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer par l'impasse des Ecoles en confortant le chemin de terre à l'est de l'équipement public.
- Un système de voirie interne en impasse sera aménagé pour desservir les futurs logements avec une aire de retournement.
- Une liaison douce reliera la future résidence de personnes âgées en projet à l'ouest du secteur à l'espace vert et se prolongera vers l'école au nord.
- Un accès futur devra être prévu en bordure sud du secteur.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les logements s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Conservation et valorisation des franges paysagères existantes à l'ouest, au sud et à l'est du périmètre.
- Préservation et valorisation d'une partie du boisement à l'est du secteur de manière à faciliter son accessibilité.
- La voirie à aménager devra préserver les caractéristiques paysagères actuelles du site.

Insertion environnementale :

- Préserver les espèces protégées en adaptant le calendrier du début des travaux

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La création de liaisons douces vers le bourg, l'école
- La valorisation des franges paysagères existantes

Programmation

Nombre minimum de logements : 5 logements séniors

Surface (ha) : 0,6

Typologie de logement : Résidence séniors et / ou équipements collectifs

COMMUNE DE SASSAY

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	SASSAY_OAP_APPRO	
Version	18/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SY001	Route du Taquet	13 629	19	1AU

- **Secteurs à vocation principale d'habitat (Logements séniors)**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SY302	rue des Fagotières	16 089	8	1AU - UE

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

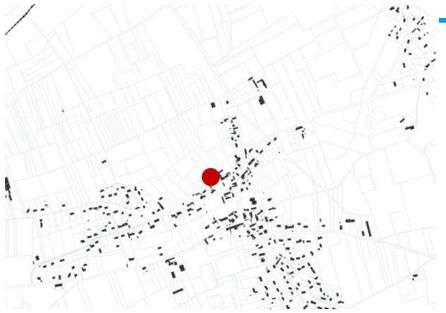
- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

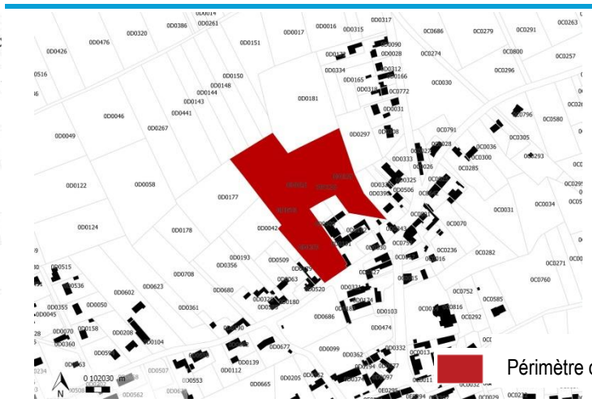
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION MIXTE

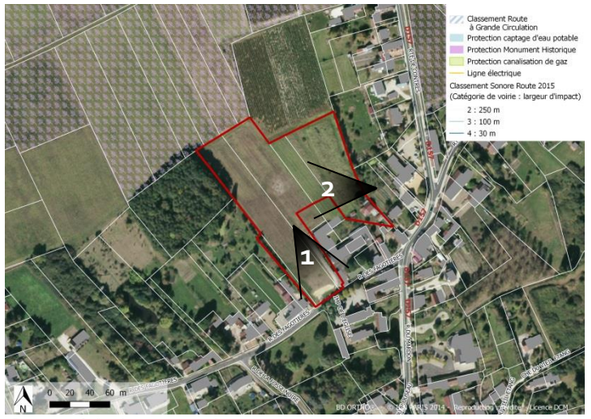
SECTEUR SY302 – rue des Fagotières



Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles sur les milieux de friches.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à forte en suivant un gradient est-ouest.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en légère pente au nord.
- Bordé par un bois à l'ouest.
- Site ouvert sur la campagne environnante et covisibilité directe sur l'église et l'école.

Caractéristiques urbaines :

- Localisé dans le cœur de bourg, au nord de la place de l'église, en bordure ouest de l'école.
- Site bordé par l'école au sud-est et une maison ancienne du bourg au sud-est, de hauteur R+combles.
- Desservi par la rue des Fagotières au sud.

Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur l'église
- L'aménagement d'équipements publics (maison de retraite et parking)
- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La réponse aux besoins en stationnement
- L'accès sécurisé de l'école

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer au sud depuis la rue des Fagotières. Accès à l'école à conserver.
- Voirie principale à créer depuis l'accès au sud et se terminant par une aire de retournement. Cette voie permettra de desservir le parking de l'école, les logements séniors et/ou l'équipement sportif
- Voirie à aménager de manière à favoriser les déplacements piétons en toute sécurité.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les bâtiments s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur maximale du bâti sera de niveau R+2.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favoriser les apports solaires directs.
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

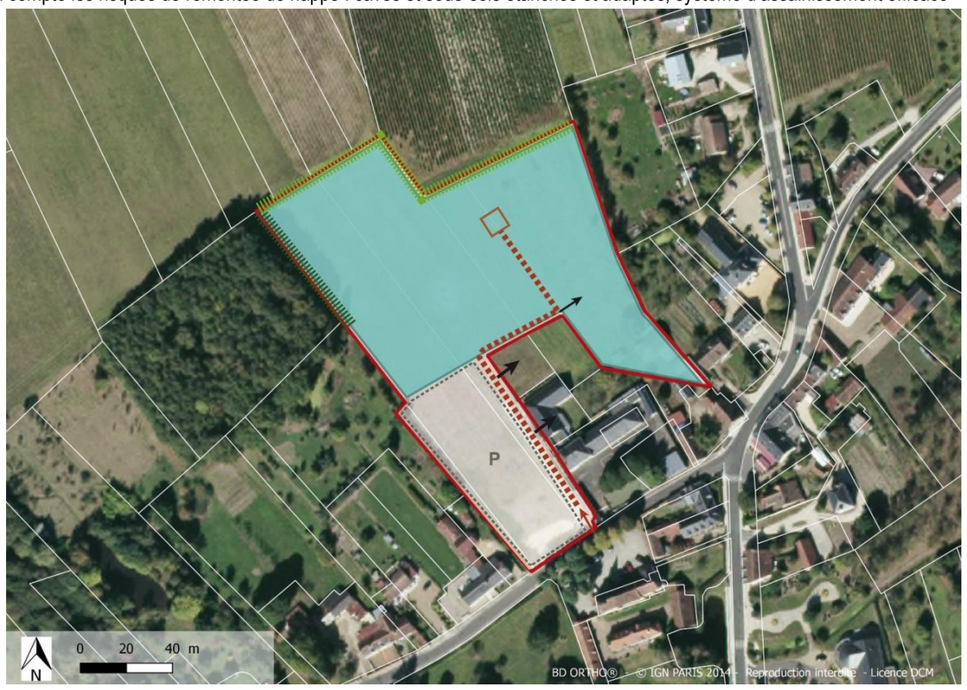
Insertion paysagère

- Point de vue sur l'église sera mis en valeur depuis la voie de desserte et le parking.
- Frange paysagère à créer en bordure nord-ouest et nord-est.

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 8 logements séniors

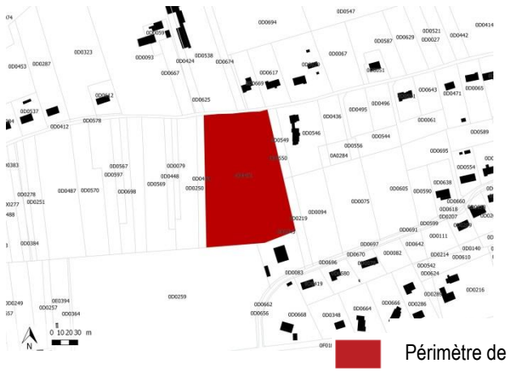
Surface (ha) : 1,61

Typologie d'aménagement : parking, logements séniors et/ou équipement sportif

Nombre de logements sociaux minimum : 2

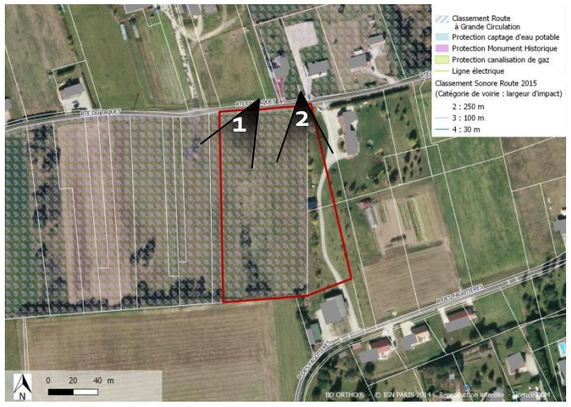
SECTEUR SY001

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse repose sur un travail de photo-interprétation.

- Présence d'un fossé participant à la fonctionnalité des corridors des milieux humides
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie.
- Bordé par une haie boisée au sud
- Site ouvert sur la campagne environnante et proximité d'habitations résidentielles

Caractéristiques urbaines :

- Localisé en limite de bourg à l'ouest
- Desservi par la route du Taquet au nord.

Enjeux

- La prise en compte et la valorisation de la vue sur le paysage
- L'intégration des futures constructions à proximité du tissu bâti
- L'accès sécurisé au site en entrée de bourg

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer au nord depuis la route du Taquet

Formes urbaines et organisation du bâti

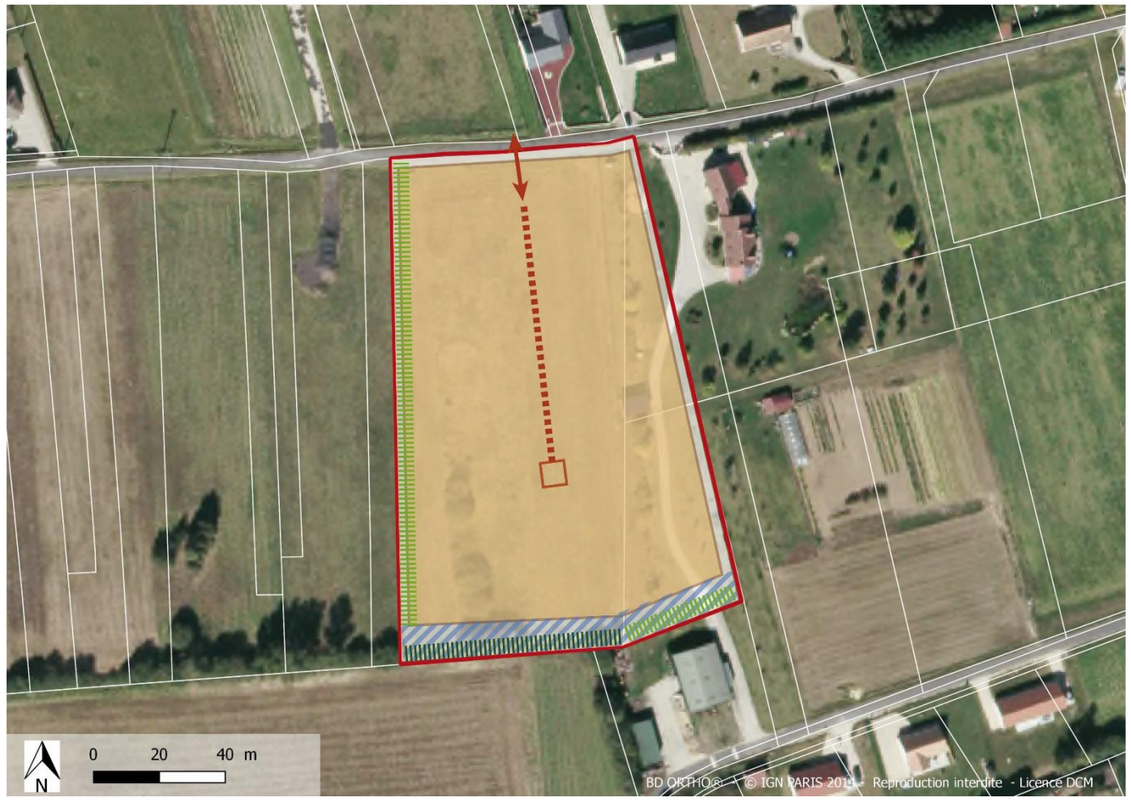
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur maximale du bâti sera de niveau R+1

Insertion paysagère

- Le fossé au sud de l'opération sera conservé et pourra servir de zone de gestion des eaux pluviales
- Frange paysagère à créer en bordure est et au sud de l'opération

Insertion environnementale :

- Fossé à préserver
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du fossé et de l'hydrologie associée



Programmation

Nombre minimum de logements : 19

Surface (ha) : 1,36

Typologie d'aménagement : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE SEIGY

Identification du document

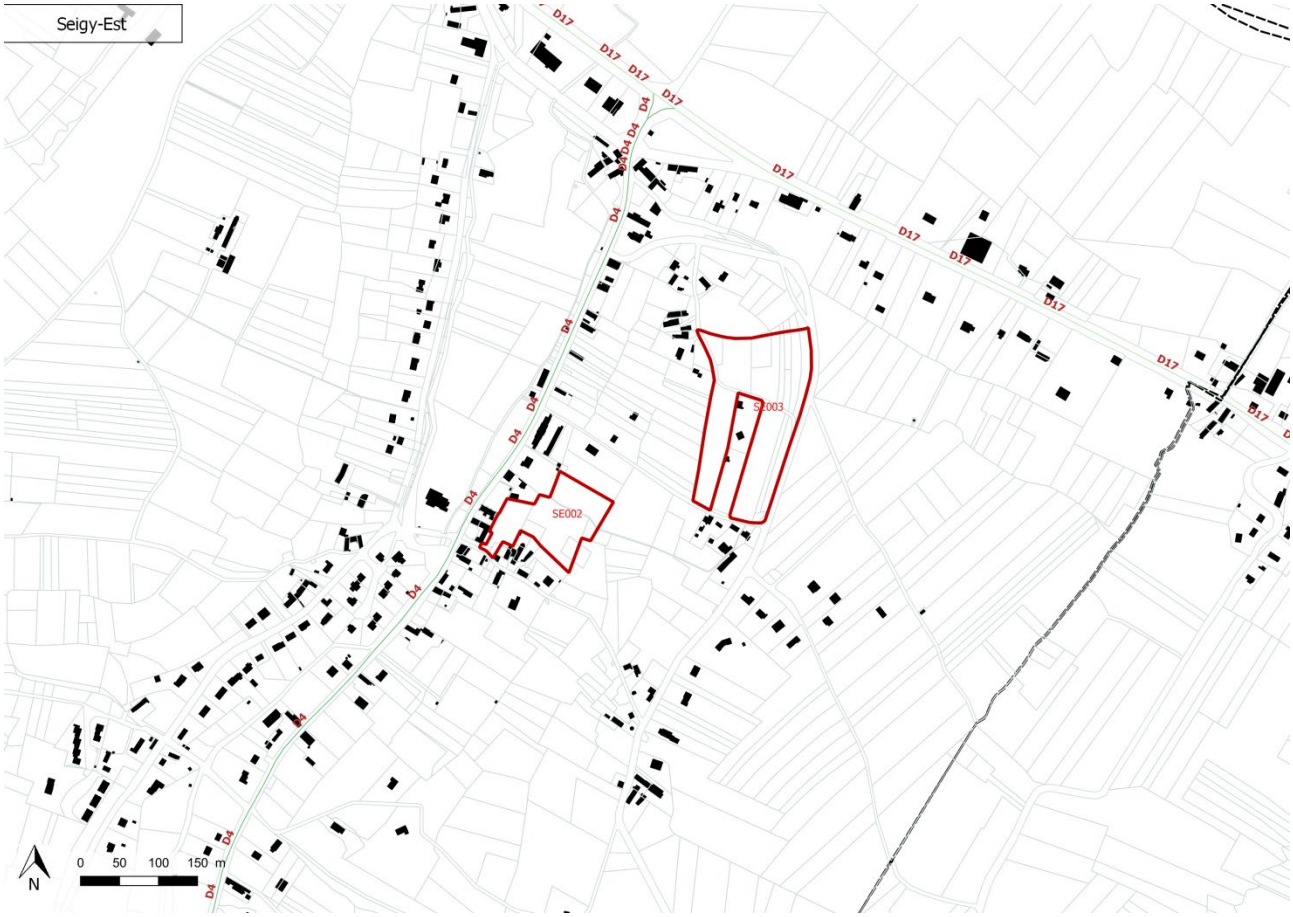
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	SEIGY_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SE002	Rue du Gué	9960	10	1AU - UA
SE003	Chemin des Ecoliers	22627	50	2AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

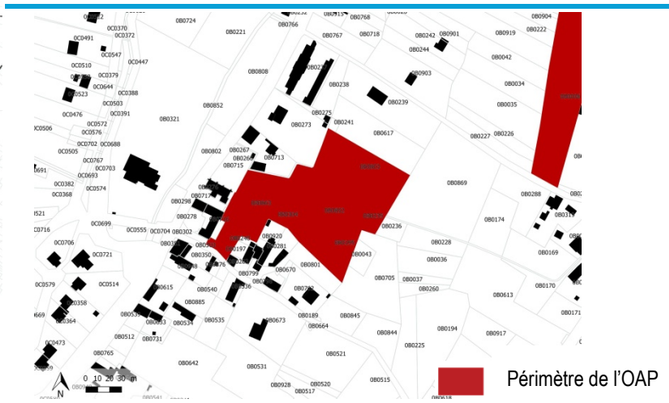
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

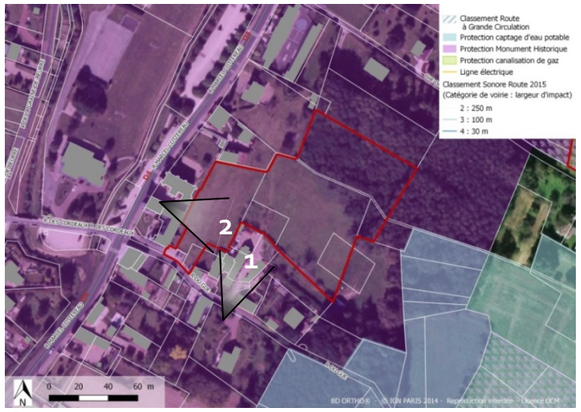
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR SE002– Rue du Gué

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles sur la prairie et le boisement pionnier de Robinier faux-acacia.
- Les milieux présents participent faiblement à la fonctionnalité des corridors des milieux boisés car il s'agit de boisement de Robinier faux-acacia.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe faible à très forte suivant un gradient ouest-est

Occupation du sol et paysage :

- Prairie en pente en direction de l'ouest. Point de vue sur la vallée avec un cône de vue en direction du nord.
- Alignements d'arbres au sud-ouest du périmètre bordant les maisons voisines.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'ouest du bourg entouré de maisons individuelles.
- Secteur en partie dans le périmètre de protection du monument historique (église).
- Desserte par la rue du Cœur d'Âne au sud, et la Route de Cère la Ronde à l'est.
- Le site en contrehaut de la rue de l'Ormeau ne permet pas d'accès au nord-est.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur la vallée
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès par la rue du Gué en continuité de l'actuel parking. Voirie interne à créer en impasse avec une aire de retournement à prévoir.
- Un accès vers le boisement pourra être aménagé en bordure est du périmètre pour l'exploitation forestière si nécessaire.
- La liaison douce reliant la place de l'église au boisement au nord du secteur sera valorisée avec un accès à prévoir vers les futurs logements.
- Une circulation douce devra être prévue rue du Gué.

Formes urbaines et organisation du bâti

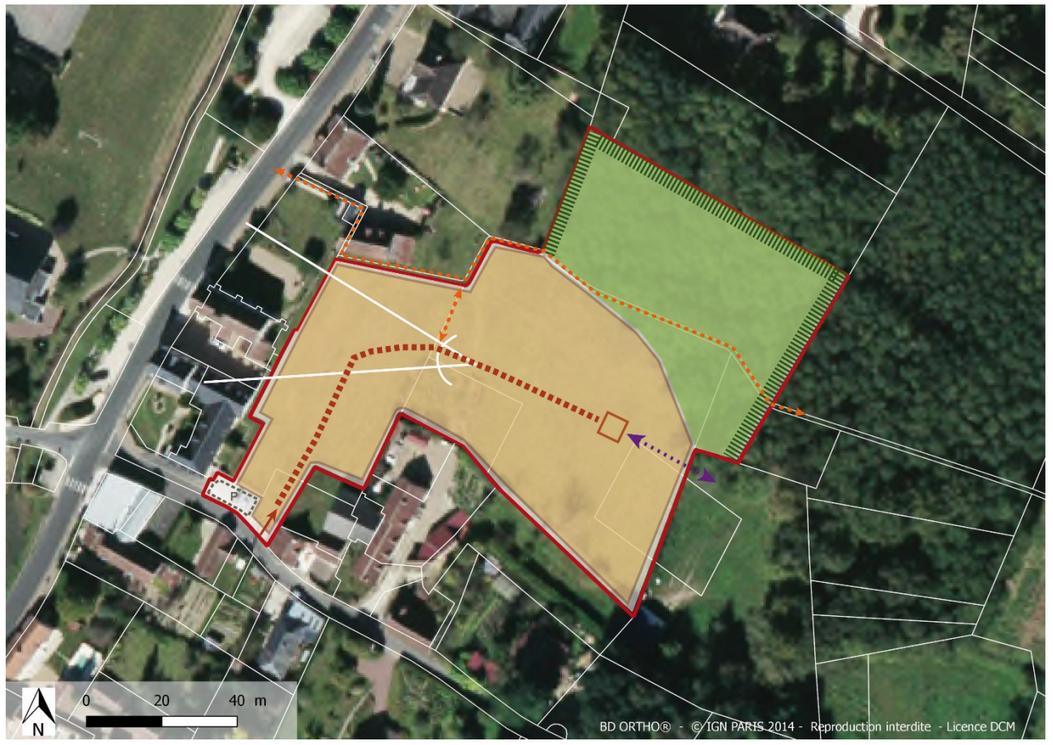
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur des habitations et leur architecture devront respecter les règles de la zone UA

Insertion paysagère

- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver et valoriser un cône de vue en direction de l'église.
- Les franges paysagères devront être renforcées en s'appuyant sur les boisements existants dans la partie est du secteur.

Insertion environnementale

- Le boisement de Robinier faux-acacia présente peu d'intérêt mais le corridor pourrait être renforcé en plantant des espèces indigènes d'arbres et d'arbustes.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 10

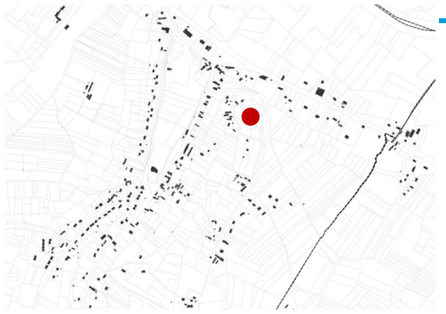
Surface (ha) : 1

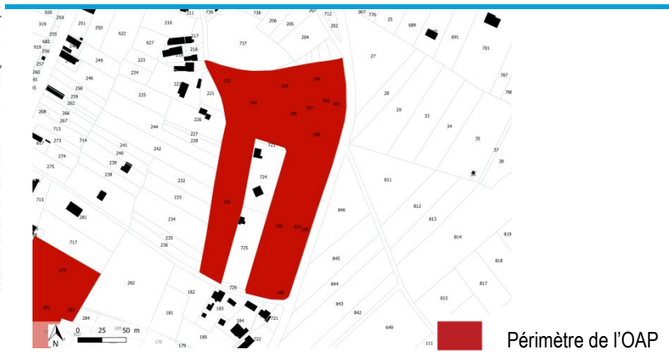
Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Nombre de logements sociaux minimum : 2

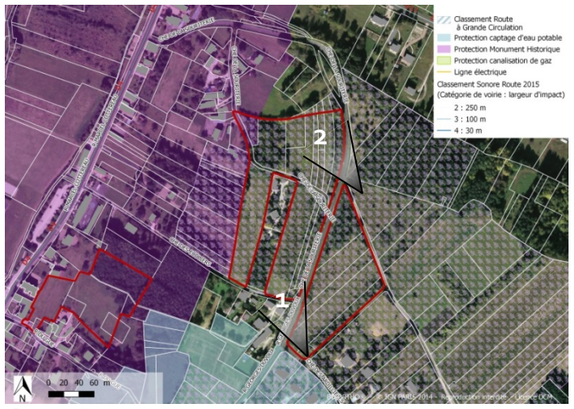
SECTEUR SE003– Chemin des Ecoliers

Localisation





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques modérés pour la prairie, les fourrés et le boisement
- Les milieux boisés présents participent à la fonctionnalité des corridors des milieux boisés (bois et haie, fourrés en relais)
- Les prairies participent à la fonctionnalité des corridors des milieux prairiaux en pas japonais
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne au nord-est

Occupation du sol et paysage :

- Prairie et boisements en pente en direction du nord-ouest dans la partie nord du secteur. Jardins et prairies dans la partie sud du secteur avec une propriété au centre.
- Cône de vue sur la vallée en direction du nord dans la partie nord du secteur.
- ***Caractéristiques urbaines :***
- Site en extension proche du bourg en direction du nord-est. Proximité de maisons individuelles au sud et nord-ouest du périmètre, boisements et prairies près des bordures est, ouest et nord-est.
- Pointe nord-ouest du secteur dans le périmètre de protection du monument historique (église).
- Desserte par le chemin de la Souriterie à l'est et au centre du secteur et le chemin des Ecoliers.
- Lignes électriques basse tension au sud et moyenne tension en bordure nord.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte de la valorisation du point de vue sur la vallée
- La prise en compte de la topographie

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer par le chemin des Ecoliers et le chemin de la Souriterie.
- Création d'une voirie interne pour la desserte des lots, avec des aires de retournement à prévoir pour les voies en impasse. La partie sud du secteur pourra être desservie par des voies traversantes du chemin des Ecoliers au chemin de la Souriterie.
- Deux carrefours à créer aux croisements du chemin de la Souriterie à l'est du périmètre.

Formes urbaines et organisation du bâti

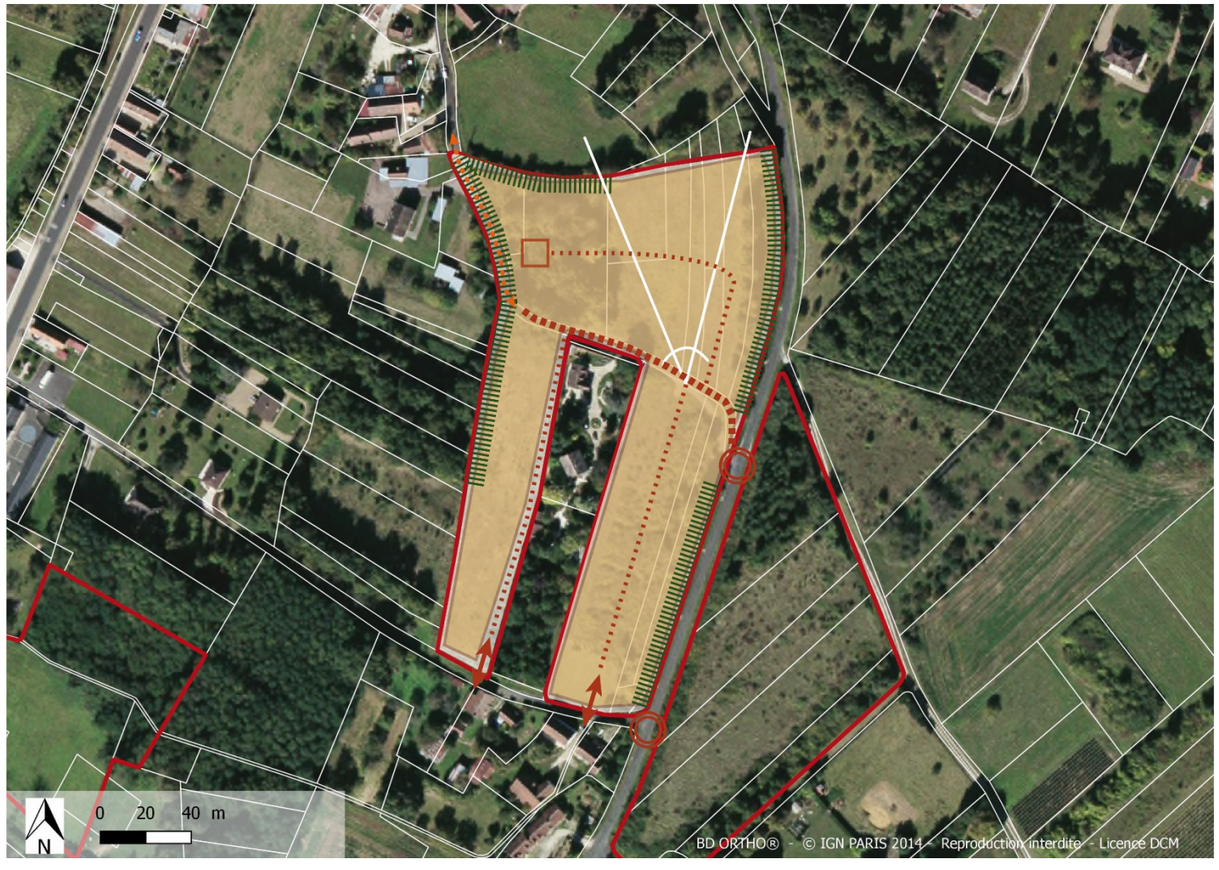
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Hauteur maximale des bâtiments : R + combles

Insertion paysagère

- La forme et la hauteur des bâtis devront permettre de conserver et valoriser un cône de vue en direction du nord-est sur la vallée.
- Des franges paysagères devront être conservées et valorisées avec les boisements existants en bordures est, nord et ouest.

Insertion environnementale :

- Préserver la haie et les gros arbres présents dans le boisement, en particulier les gros chênes
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace



Programmation

Nombre minimum de logements : 50

Surface (ha) : 2,26

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNE DE SELLES-SUR-CHER

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	SELLES_SUR_CHER_OAP_APPRO	
Version	20.02.2020	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SC004	Rue Leon et Louis Romieu	4 916	10	1AU
SC006	Impasse de la Chatillonne	3 688	3	1AU

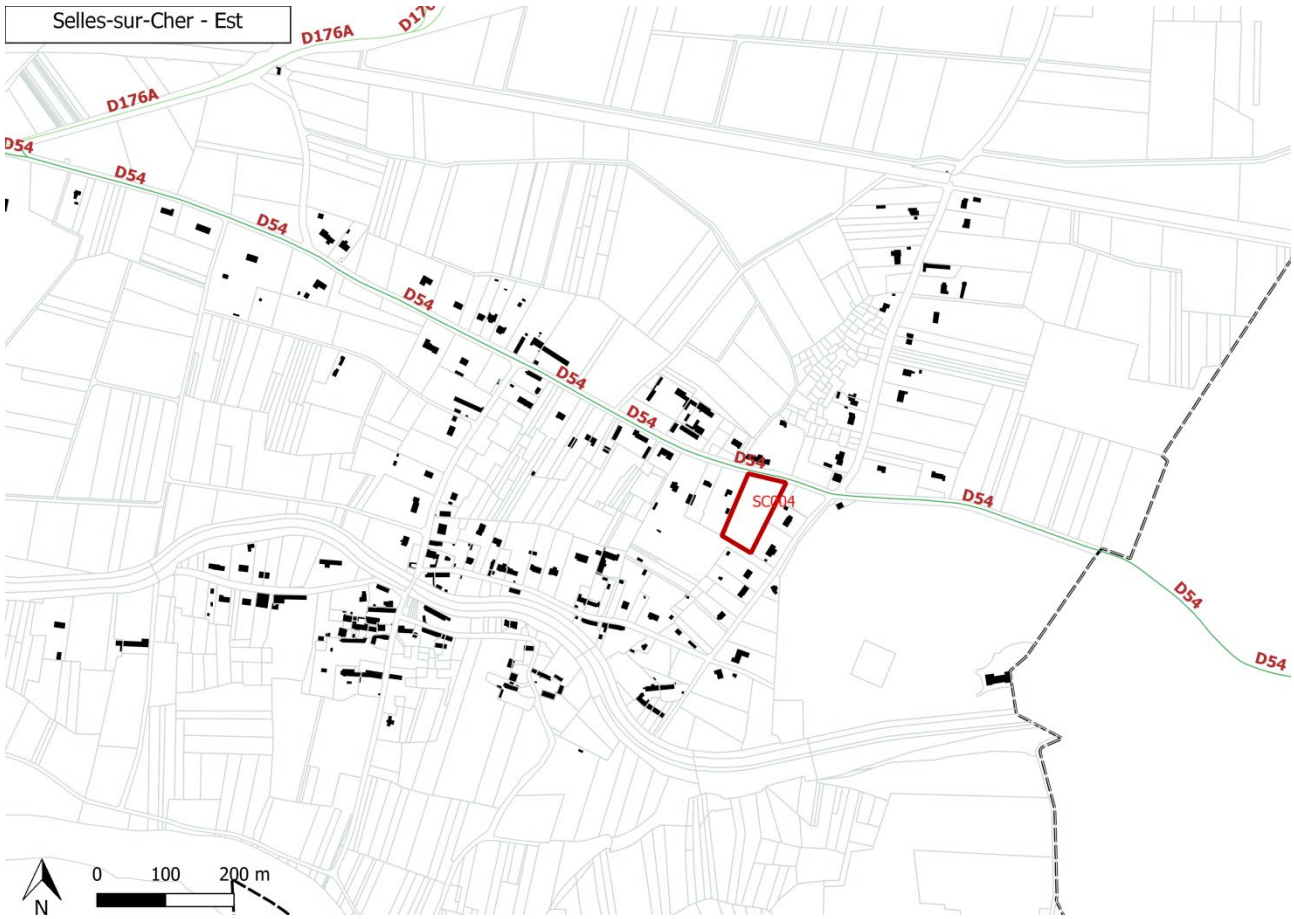
- **Secteurs à vocation économique**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Zonage
SC100	Avenue Cher Sologne	64 009	1AUi
SC101	Rue de la Ceramique	26 981	1AUi

- **Secteurs à vocation mixte (habitat- équipement)**

SC300	Rue des Céramiques	24 440	37	2AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR SCoo4– Rue Leon et Louis Romieu

Localisation

État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Présence d'un fossé en bordure.
- Enjeux écologiques faibles pour le milieu prairial.
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué majoritairement d'une prairie ainsi que d'un espace délaissé. Présence de boisements sur la partie est du site. Un fossé existant en bordure nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en densification d'une zone d'habitat intermédiaire au sein du village « Les Mardelles ».
- Desservi par la rue Léon et Louis Romieu au nord et par la rue des Nouies à l'est.
- Desservi par un car scolaire, présence d'un arrêt de transport collectif en bordure nord –est du secteur.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La gestion des accès / la sécurisation des accès
- La prise en compte de l'arrêt de transport collectif en bordure nord-est.
- La valorisation des arbres structurant le site dans sa partie nord-est.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis la rue Leon et Louis Romieu au nord.
- Au moins un accès depuis la rue des Nouies à l'est.
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots de part et d'autre.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Les boisements structurant le site devront être préservés autant que possible.

Insertion environnementale

- Fossé à préserver.
- Conserver les 2 gros Chênes pédonculés.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, possibilité technique de réaliser un système d'assainissement efficace.
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du fossé et de l'hydrologie associée

Programmation

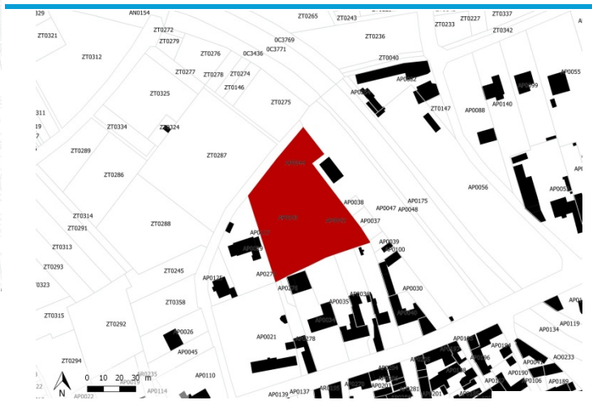
Nombre minimum de logements : 10

Surface (ha) : 0,7

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEURSCoo6– Impasse de la Chatillonne

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Enjeux écologiques très faibles
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte à très forte

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué de jardins et d'espaces délaissés. Présence de boisements sur l'ensemble du secteur. Sur le secteur sont implantés des abris des jardins.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur implanté à proximité immédiate du centre-ville, encadré au sud par une zone d'habitation caractéristique du cœur de bourg, au nord par des jardins et potagers, à l'est par le chemin de halage longeant le canal de Berry.
- Desserte par l'impasse de la Chatillonne, voie très étroite.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti de cœur de bourg
- La prise en compte de la qualité architecturale autour du site
- La gestion et la sécurisation des accès
- La préservation de liaisons douces vers le canal de Berry
- La préservation des arbres structurant le site
- L'intégration paysagère du bâti

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis l'impasse de la Chatillonne. Un aménagement de voirie devra être réalisé afin de sécuriser la circulation.
- Création d'une voirie structurant permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Une liaison douce vers le canal de Berry devra être aménagée.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Elles devront respecter les règles relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect architectural des constructions applicables aux constructions de la zone UA.

Insertion paysagère

- Les arbres structurant le site devront être préservés autant que possible.
- Une frange paysagère devra être créée en bordure est du secteur afin de gérer l'interface entre les futures habitations et le chemin de halage longeant le canal de Berry.

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Programmation

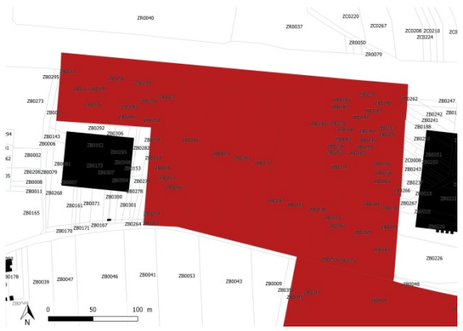
Nombre minimum de logements : 3

Surface (ha) : 0,4

2. SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

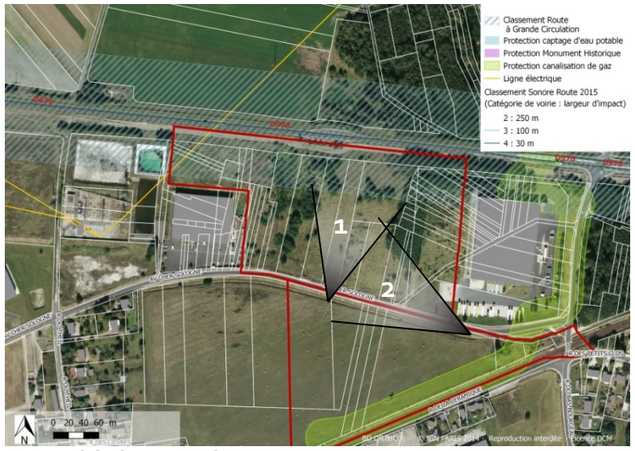
SECTEURSC100 – Avenue Cher Sologne

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- D976, route à grande circulation (périmètre de protection de 75m).
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à forte.
- Site BASIAS, pollué ou potentiellement pollué à proximité de la parcelle

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué d'espaces délaissés mobilisés pour le stockage de matériaux. Présence d'une trame paysagère en bordure nord du secteur, le long de la RD976. Un fossé existant en bordure sud du secteur, le long de l'avenue Cher Sologne.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur implanté en bordure de la RD976, encadré à l'ouest et à l'est par des activités économiques existantes.
- Desservi par l'avenue Cher Sologne et par la RD976 (route classée à grande circulation).

Enjeux

- L'intégration paysagère des constructions
- La gestion et la sécurisation des accès
- La prise en compte de la marge de recul de 75m le long de la route départementale
- La préservation et le renforcement de la trame paysagère existante en bordure de la RD976

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis l'avenue Cher Sologne.
- Aucun accès possible depuis la RD 976.
- Création d'une voirie interne structurante afin de desservir les lots de part et d'autre si nécessaire.

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de la marge de recul de 75m depuis l'ace de la RD 976 (classée à grande circulation).

Insertion paysagère

- Une frange paysagère devra être créée en bordure de la RD976, en prolongement de celle existante.

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Prendre en compte les risques et nuisances générés par la route D976 : mettre en place des isolements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne conformes aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé et orienter les pièces à vivre de façon à limiter les nuisances sonores

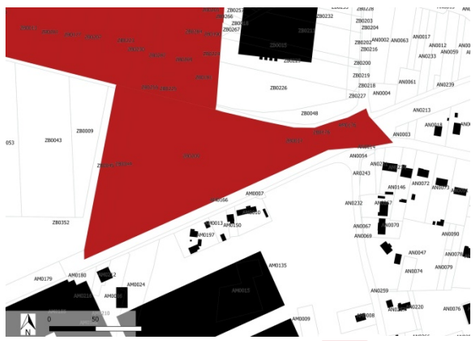
Programmation

Surface (ha) : 6,4

Type d'activités économiques : tous types

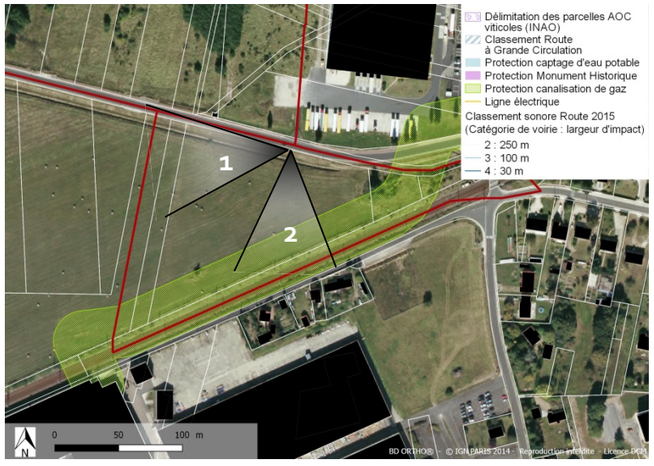
SECTEURSC101– Rue de la Ceramique

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe.
- Parcelle concernée par le passage d'une canalisation de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur de prairie

Un fossé existant en bordure nord du secteur, le long de l'avenue Cher Sologne. Présence d'un arbre isolé à l'est du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur encadré par le projet du futur hôpital à l'ouest, une zone d'activité économique au nord et la voie ferrée au sud-est.
- Desservi par l'avenue Cher Sologne et la rue du Bas Bourgeau.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis la rue Cher Sologne.
- Un accès depuis la rue du Bas Bourgeau.
- Création d'une voirie interne structurante afin de desservir les lots de part et d'autre si nécessaire.
- Une liaison piétonne vers le site de l'hôpital devra être créée.

Formes urbaines et organisation du bâti

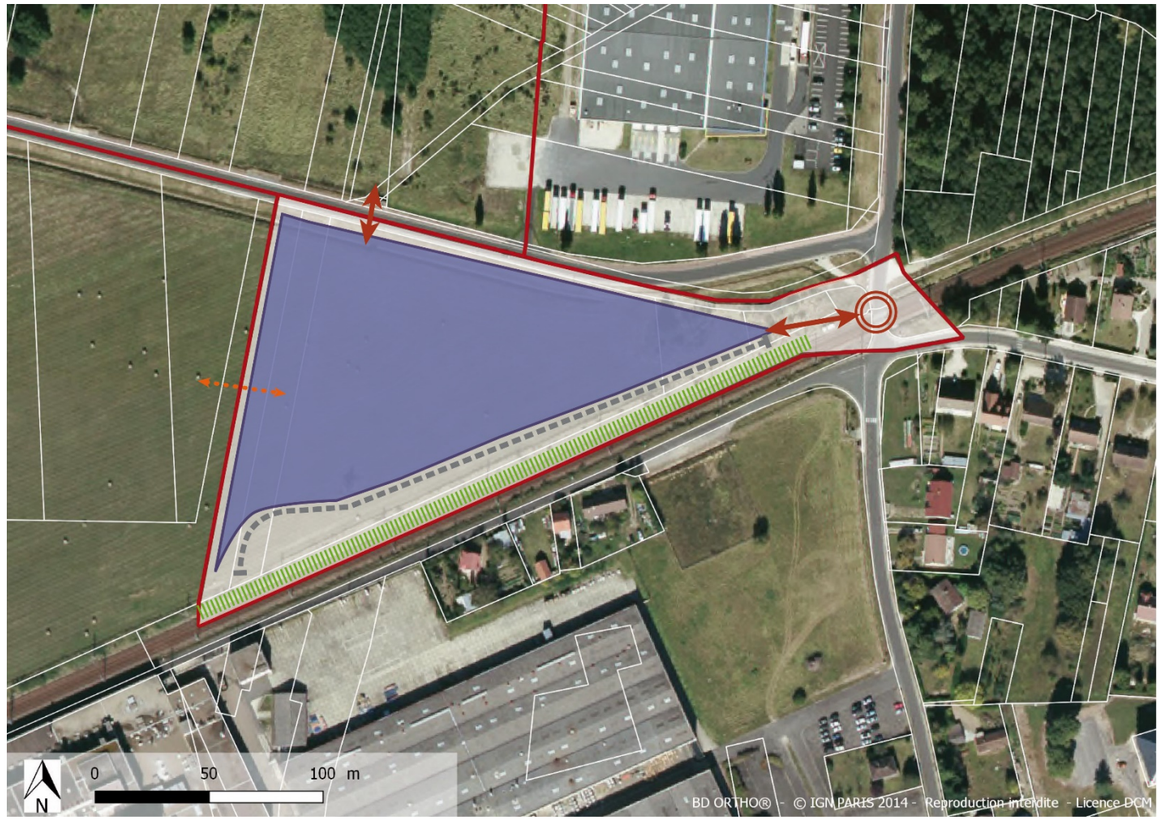
- L'implantation des constructions devra tenir compte du périmètre de protection de canalisation de gaz applicable au secteur (servitude I3).

Insertion paysagère

- Une frange paysagère devra être créée en bordure sud du secteur afin de gérer l'interface avec la voie ferrée.
- L'extrémité est du secteur devra faire l'objet d'un aménagement de carrefour afin de sécuriser l'accès depuis la rue du Bas Bourgeau

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respecter la réglementation associée au passage de la canalisation de gaz



Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions.
- La création de liaisons piétonnes.
- La gestion de la transition avec la zone d'activités
- La gestion et la sécurisation des accès

Programmation

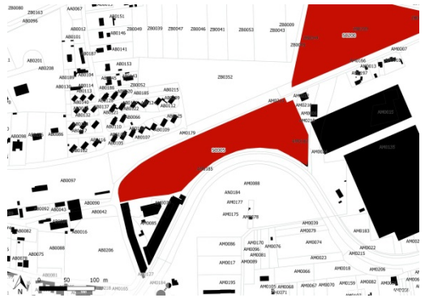
Surface (ha) : 2,70

Types d'activités économiques : tous types

3. SECTEURS A VOCATION MIXTE

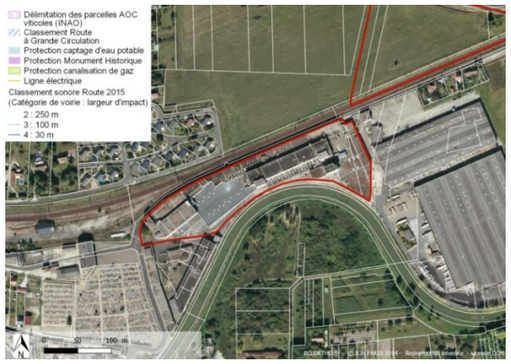
SECTEUR SC300– Rue des Céramiques

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation.

- Présence du canal Berry en bordure sud.
- Enjeux écologiques potentiellement forts aux abords du canal
- Sensibilité au risque de remontée de nappe.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué d'une friche industrielle à requalifier (ancienne usine Produits Céramiques de Touraine). Présence du canal de Berry (projet de création d'un espace de loisirs en bordure du canal) en limite sud et boisements sur la partie sud du site.

Caractéristiques urbaines :

- Situe à l'est du bourg à 850 mètres de l'école.
- Présence de la ligne ferroviaire en limite nord du secteur,
- Desservi par la Rue de la Céramique en bordure nord et est du secteur.
- Site de renouvellement urbain.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La gestion des accès / la sécurisation des accès
- La prise en compte de la proximité du canal de Berry et du projet de création d'espace de loisirs
- La valorisation des arbres structurant du site dans la partie sud.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès au sens unique depuis la rue de la céramique au nord du site.
- Au moins un accès au double sens depuis la rue de la céramique a l'ouest.
- Création d'une voirie interne permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Carrefour à aménager à l'extrémité sud-ouest du secteur.
- Création d'une liaison douce vers le canal.

Formes urbaines et organisation du bâti

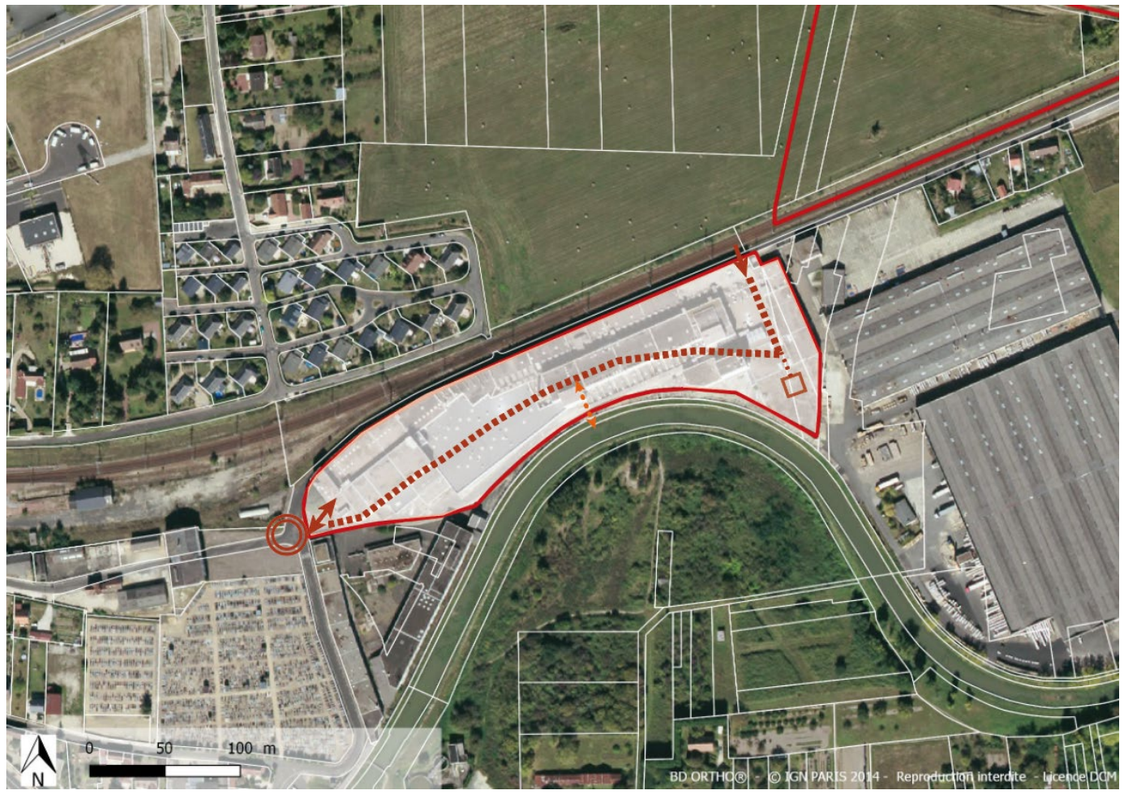
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Les boisements structurant la partie sud devront être valorisés autant que possible.

Insertion environnementale

- Préserver les abords du canal
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du canal et de l'hydrologie associée.
- Des études de sols seront à réaliser afin de vérifier le degré de pollution des sols au regard du/des projets à réaliser.



Programmation

Nombre minimum de logements : 37

Surface (ha) : 2,4

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Possibilité d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements et commerces)

COMMUNE DE SOINGS-EN-SOLOGNE

Identification du document

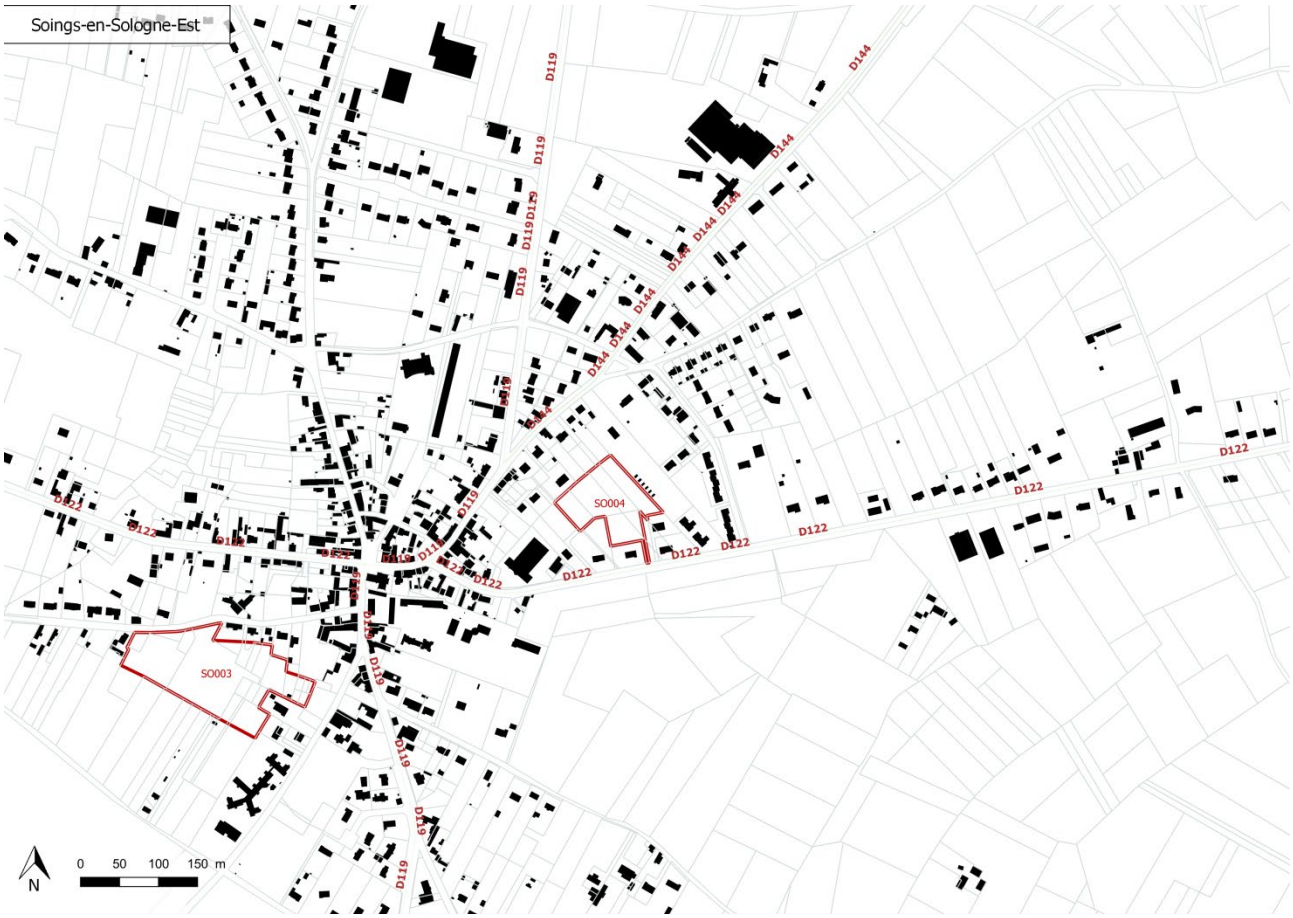
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	SOINGS EN SOLOGNE_OAP_APPRO	
Version	09/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
SO003	Rue du Lac	18 559	22	2AU – 1AU
SO004	Route du Mur	8 217	10	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- P Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

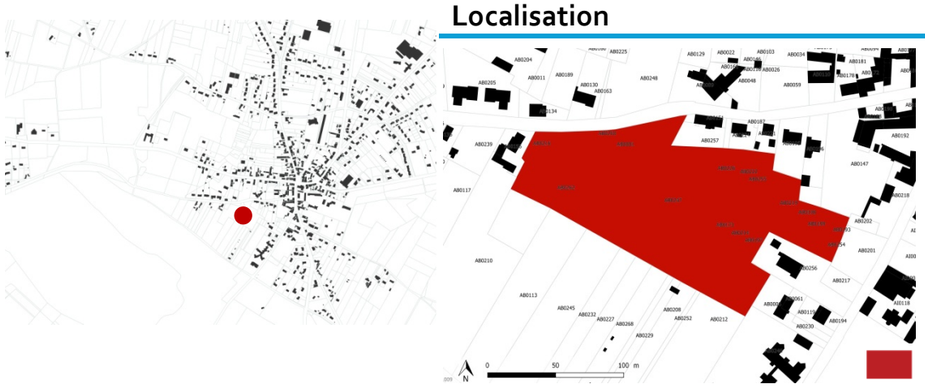
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR SO003– rue du Lac

Localisation



Périmètre de l'OAP

État des lieux

Caractéristiques environnementales

- Présence d'un bassin (peut- être un ancien lavoir) apporte de la diversité
- Enjeux écologiques faibles.
- Parcelle concernée par la zone Natura2000 « Sologne, mais ne présente pas d'habitat d'intérêt communautaire.
- Sensibilité moyenne au risque de remontée de nappe.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Secteur en légère pente, cultivé en grande partie. Le reste du secteur est constitué d'une zone prairie et de fonds de jardins à l'est et au nord. Co-visibilité depuis l'allée des Pêcheurs au sud.
- Quelques arbres isolés sur la partie-est.

Caractéristiques urbaines :

- Site en extension, localisé au sud-ouest du centre-bourg. A moins de 300 m de l'école. Partie ouest au sein de le périmètre de protection d'un monument historique.
- A l'interface entre un quartier pavillonnaire et l'espace agricole et boisé au sud-ouest.
- Proximité d'une maison d'accueil pour personnes âgées et d'un cabinet médical au sud-est.
- Desservi par la rue du Lac au nord du site.

Enjeux

- La gestion de l'interface avec un espace agricole
- L'intégration paysagère du bâti
- La création de liaisons douces vers le centre bourg

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer au nord depuis la rue du Lac.
- Au moins un accès futur à prévoir au sud du site.
- Voirie principal à aménager optimisant la desserte des lots et reliant l'accès futur au sud vers l'allée de pécheurs. Les voiries en impasse devront impérativement être comprendre une aire de retournement à leur extrémité.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles.
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favoriser les apports solaires directs.
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer au sud et à l'est.

Insertion environnementale :

- Bassin à conserver
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

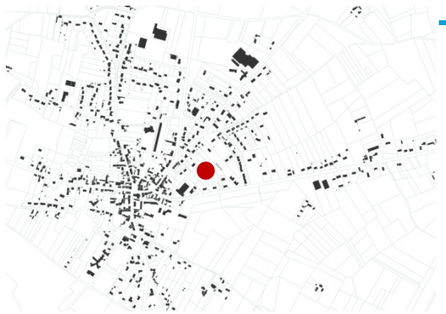
Programmation

Nombre minimum de logements : 22

Surface (ha) : 1,8

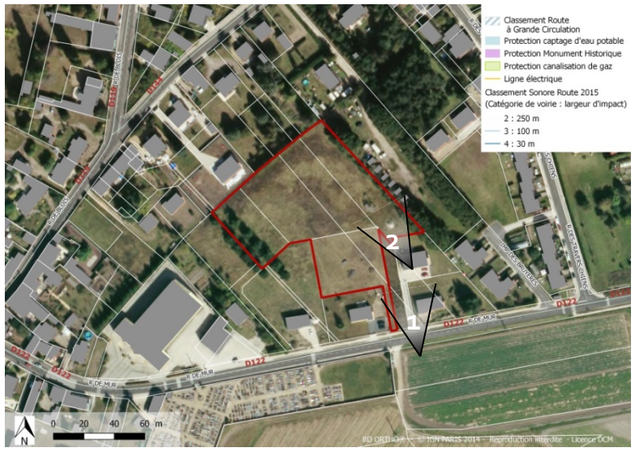
Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR SO004– route du Mur



Localisation

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles.
- Parcelle concernée par la zone Natura2000 « Sologne, mais ne présente pas d'habitat d'intérêt communautaire.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

- Secteur constitué d'une prairie.
- Haie présente en bordure nord-est et nord-ouest.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'est du centre-bourg. A moins de 300 m de l'école.
- Au cœur d'un quartier pavillonnaire de faible hauteur (R+1 ou R+combles).
- Desservi uniquement par la route du Mur (RD122) au sud.

Enjeux

- La création de liaisons douces vers le centre bourg
- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer au sud depuis la route du Mur.
- Voirie structurante à créer pour optimiser la desserte des lots et se terminant par une aire de retournement.

Formes urbaines et organisation du bâti

- La hauteur maximale des habitations ne dépassera pas le R+1.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dues à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

Insertion paysagère

- Les haies existantes en bordure de secteur au nord, à l'est et à l'ouest devront être conservées dans la mesure du possible.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz

Programmation

Nombre minimum de logements : 10

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Surface (ha) : 0,8

COMMUNE DE THENAY

Identification du document

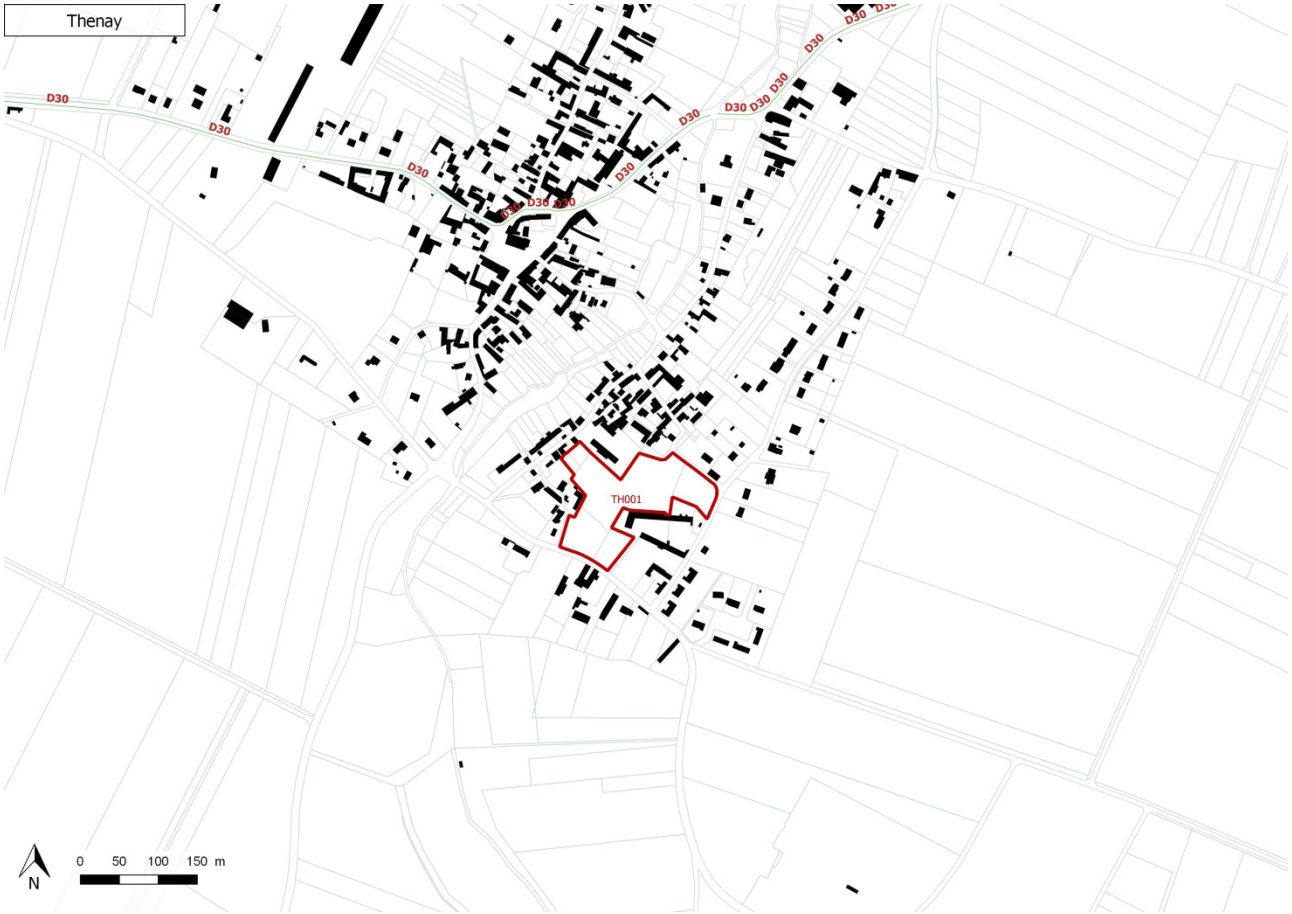
Élément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nom du fichier	THENAY_OAP_APPRO
Version	09/06/2021
Rédacteur	TLL
Vérificateur	MPR
Chef d'agence	*SEC*

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
TH001	Rue du Coudray	15 434	18	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

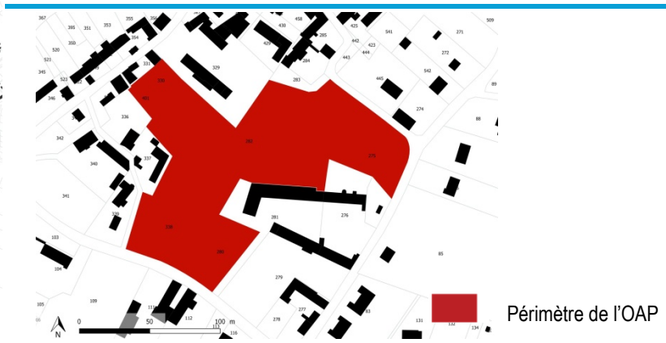
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

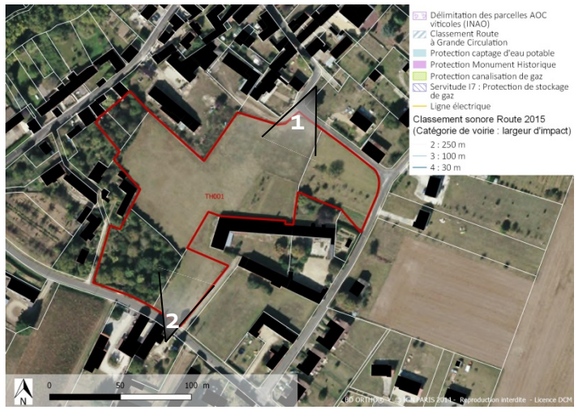
1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR THo01– Rue du Coudray

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation

- Ensemble de prairie, friches et un bosquet à l'ouest. Arbres remarquables ponctuant le paysage.

Occupation du sol et paysage :

- Terrain plat en partie cultivé (potager, champs) et prairie dans la partie nord-ouest du secteur.
- Point de vue direct sur les espaces agricoles environnants à l'est du secteur. Deux arbres structurants en bordure sud du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification au sud du bourg, enclavé par des pavillons individuels et d'anciennes longères.
- Desserte par la Rue du Coudray au nord et la Route de Monthou sur Cher au sud.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La préservation des arbres structurants sur le site

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès au sud du secteur, Route de Monthou sur Cher, et au nord via la Rue du Coudray.
- Desserte par le sud et le nord du secteur à relier par une liaison douce.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations devront s'inscrire dans le paysage environnant en respectant les hauteurs déjà présentes aux abords du site
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure ouest et est, et certaines haies à préserver autour du secteur. Deux arbres structurants sont à conserver dans la mesure du possible, au niveau de l'entrée sud du secteur.

Insertion environnementale

- Le bosquet au sud-ouest du secteur est à préserver ainsi que les arbres identifiés sur le schéma ci-dessous.

Programmation

Nombre minimum de logements : 18

Surface (ha) : 1,54

Typologie de logements : individuel, individuel groupé

COMMUNE DE THESEE

Identification du document

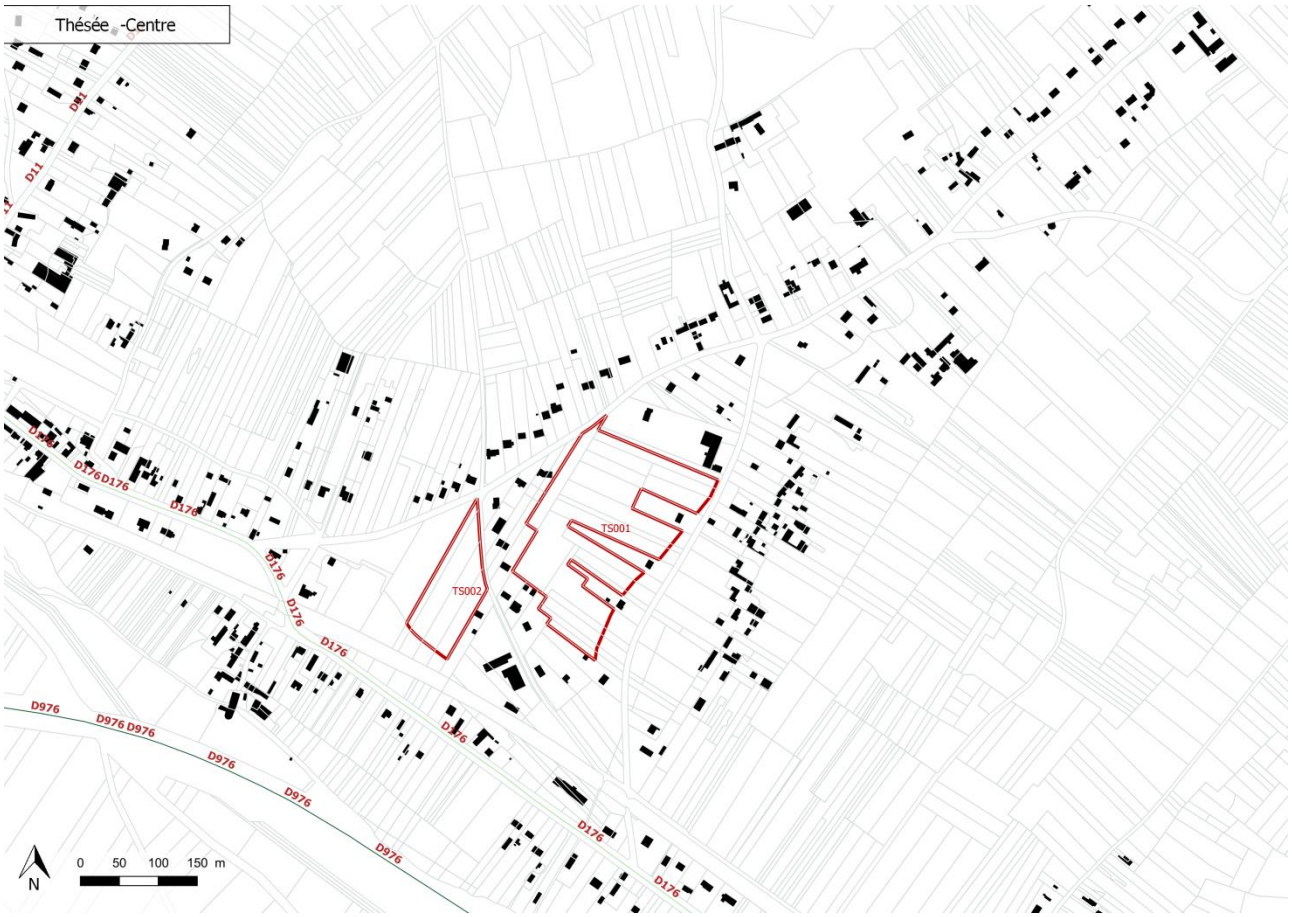
Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	THESEE_OAP_APPRO	
Version	18/06/2021	
Rédacteur	TLL	Lucie SERVILLAT
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteurs à vocation principale d'habitat**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage
TS001	Rue des Haies	34 499	41	1AU – 2AU
TS002	Rue des Sables	9 787	12	1AU

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'accès sens unique
- Principe de voirie principale
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'accès futur
- Principe d'accès pour les parcelles agricoles
- Principe de desserte des lots
- XXXX Accès direct des lots interdit
- Principe de liaison douce
- Principe de carrefour à sécuriser
- Principe d'aire de retournement
- (P) Espace de stationnement mutualisé

ORGANISATION DU BÂTI

- Principe d'orientation des façades principales
- Principe d' implantation du bâti à l'alignement
- Principe d'implantation du bâti en recul
- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'économie
- Zone à vocation principale d'équipement
- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Principe de phase n°1
- Principe de phase n°2
- Principe de phase n°3
- Principe de placette
- Étendue d'eau existante

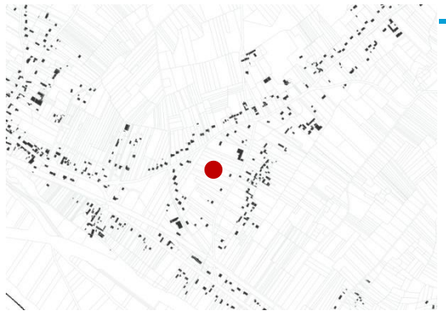
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

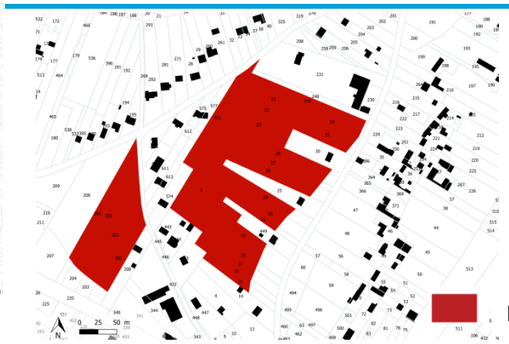
- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Principe de coulée verte à créer
- Principe d'espace vert à aménager/conserver
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
- Espace boisé à conserver
- Patrimoine à conserver
- Talus à préserver
- Muret à preserver
- Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR TS001– Rue des Haies

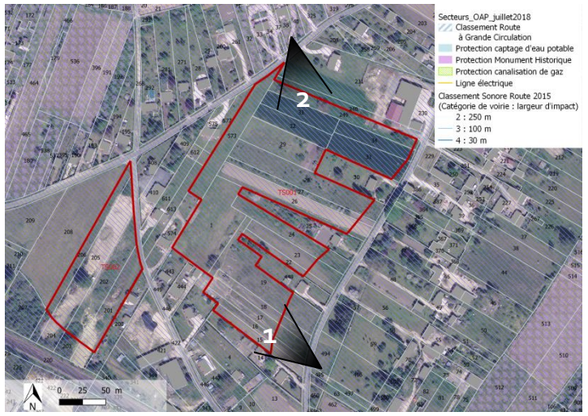
Localisation





Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à l'extrémité ouest.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.
- 1 site BASIAS au sein de la parcelle, pollué ou potentiellement pollué

Occupation du sol et paysage :

- Terrain plat en partie cultivé dans la partie nord (potager, champs) et prairie dans la partie sud du secteur. Présence d'un chai en bordure nord du périmètre.
- Point de vue direct sur les espaces agricoles environnants en direction de l'est du secteur. Deux arbres structurants en bordure nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'est du bourg en continuité des pavillons individuels entourant le secteur.
- Desserte par la Rue des Haies à l'est et la rue des Charmoises au nord-ouest du périmètre.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- L'interface des futures constructions avec l'espace agricole
- La diversification de l'offre en logements
- La valorisation du point de vue sur les espaces agricoles environnants
- La préservation des arbres structurants sur le site

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès principaux à créer par la rue des Charmoises au nord-ouest et par la rue des Haies au sud-est.
- Desserte par une voirie à créer avec des aires de retournement permettant de relier le secteur du nord-ouest au sud-est.
- Possibilité de desserte individuelle des lots en bordure de la rue des Haies, avec une éventuelle mutualisation des entrées.
- Carrefour paysager à aménager en bordure nord-ouest du périmètre au niveau de la rue des Charmoises.

Formes urbaines et organisation du bâti

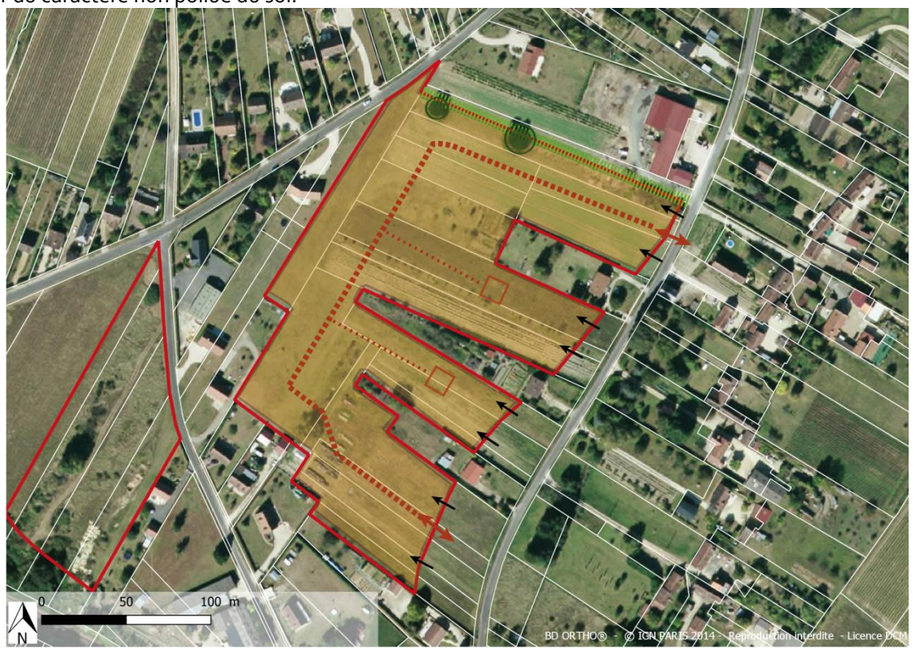
- Les habitations devront s'inscrire dans le paysage environnant en respectant les hauteurs déjà présentes aux abords du site
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Les constructions situées au sud-est du site devront être implantée en recul de la voirie afin de laisser le déversoir d'orage dégagé

Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure nord du secteur pour isoler les futures constructions du chai.
- Préserver deux arbres structurants dans la mesure du possible en bordure nord du périmètre

Insertion environnementale

- Conserver les 2 gros noyers
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Prendre en compte le risque de pollution lié au site BASIAS sur la parcelle : réaliser une étude de sol au préalable de l'opération pour s'assurer du caractère non pollué du sol.



Programmation

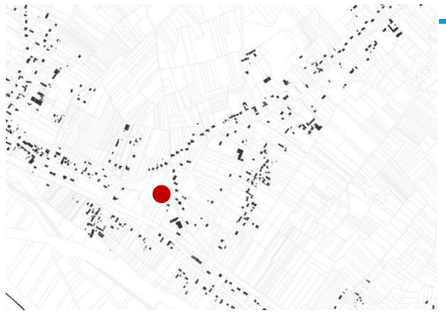
Nombre minimum de logements : 41

Surface (ha) : 3,44

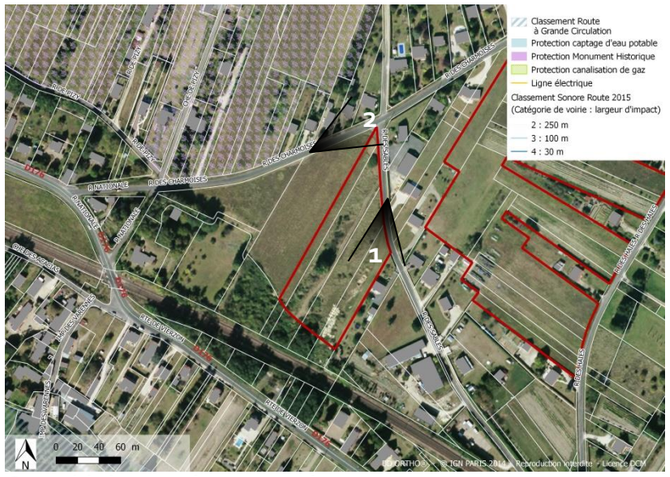
Typologie de logements : individuel, individuel groupé

SECTEUR TS002– Rue des Sables

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à l'extrémité sud.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

- Prairie au relief peu marqué avec des amas de sables dans la partie sud. Situé en bordure d'une carrière au sud du secteur séparé par une frange paysagère.
- Point de vue direct sur les espaces agricoles environnants et les pavillons avoisinants.

Caractéristiques urbaines :

- Site en densification à l'est du bourg, en continuité des pavillons individuels entourant le secteur au nord et à l'est, d'une prairie à l'ouest, et d'une voie de chemin de fer au sud.
- Desserte par la Rue des Sables à l'ouest et la rue des Charmoises au nord. Carrefour existant au croisement de ces deux rues (cédez le passage).

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La préservation de la frange paysagère existante
- La valorisation du point de vue sur les espaces agricoles environnants

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à aménager rue des Sables dans la partie nord du secteur.
- Desserte des futurs lots assurée par une voirie à créer avec une aire de retournement à prévoir.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations devront s'inscrire dans le paysage environnant en respectant les hauteurs déjà présentes aux abords du site
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à conserver et à valoriser en bordure sud du secteur pour limiter les nuisances sonores de la voie de chemin de fer.

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

Programmation

Nombre minimum de logements : 12

Surface (ha) : 1

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Pièce 3.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

SOMMAIRE

PARTIE 1 : ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL 4

Avant-propos 5

La structure commerciale de val de cher controis 6

Rappels du PADD 8

Les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux 10

Orientation 1 : Equilibrer le développement commercial et artisanal sur l'ensemble du territoire 10

Orientation 2 : Améliorer la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagere des polarités commerciales et artisanales. 16

PARTIE 2 : ORIENTATIONS RELATIVES AUX FRANGES URBAINES 21

Présentation de l'OAP 22

Les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux 24

Orientation 1 : Réflechir l'épaisseur des franges au regard du contexte 24

Orientation 2 : Employer un traitement qualitatif des franges pour une meilleure integration des espaces urbains 31

Zoom : Les franges urbaines du zoo de beauval 34

PARTIE 1 : ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

AVANT-PROPOS

Le territoire de Val de Cher - Controis n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Ses Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent les dispositions mentionnées aux articles L.141-16 et L. 141-17 du code de l'urbanisme.

Article L.141-6 :

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.»

Article L.141-7 :

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.»

LA STRUCTURE COMMERCIALE DE VAL DE CHER CONTROIS

Le territoire de Val de Cher Controis comprend plusieurs niveaux de polarités commerciales et artisanales caractérisé par un rôle et un rayonnement variable à l'échelle intercommunale :

- **Les polarités majeures :**

Les polarités majeures constituent les centralités économiques du territoire. Elles regroupent une variété d'activités commerciales et artisanales à la fois au sein des zones urbaines (en centre-ville notamment) comme au sein de zones commerciales et / ou artisanales situées en périphérie des zones urbaines. Cette diversité commerciale est garante de leur attractivité renforcée à l'échelle intercommunale.

Elles recouvrent les communes de Contres, Selles-sur-Cher et Saint Aignan/Noyers-sur-Cher. Ces communes regroupent dans leur centre-ville un minimum de 10 commerces de proximité, commerces de bouche et services de proximité. Elles accueillent également des services publics structurants à l'échelle intercommunale. Cette offre est complétée par des zones commerciales et artisanales de périphérie organisées autour de grandes surfaces commerciales notamment. L'enjeu prioritaire pour ces polarités majeures est d'assurer une complémentarité entre l'offre économique en centre-bourg et en périphérie ainsi que de travailler à une insertion urbaine et paysagère qualitative de zones commerciales et artisanales de périphérie.

- **Les polarités intermédiaires :**

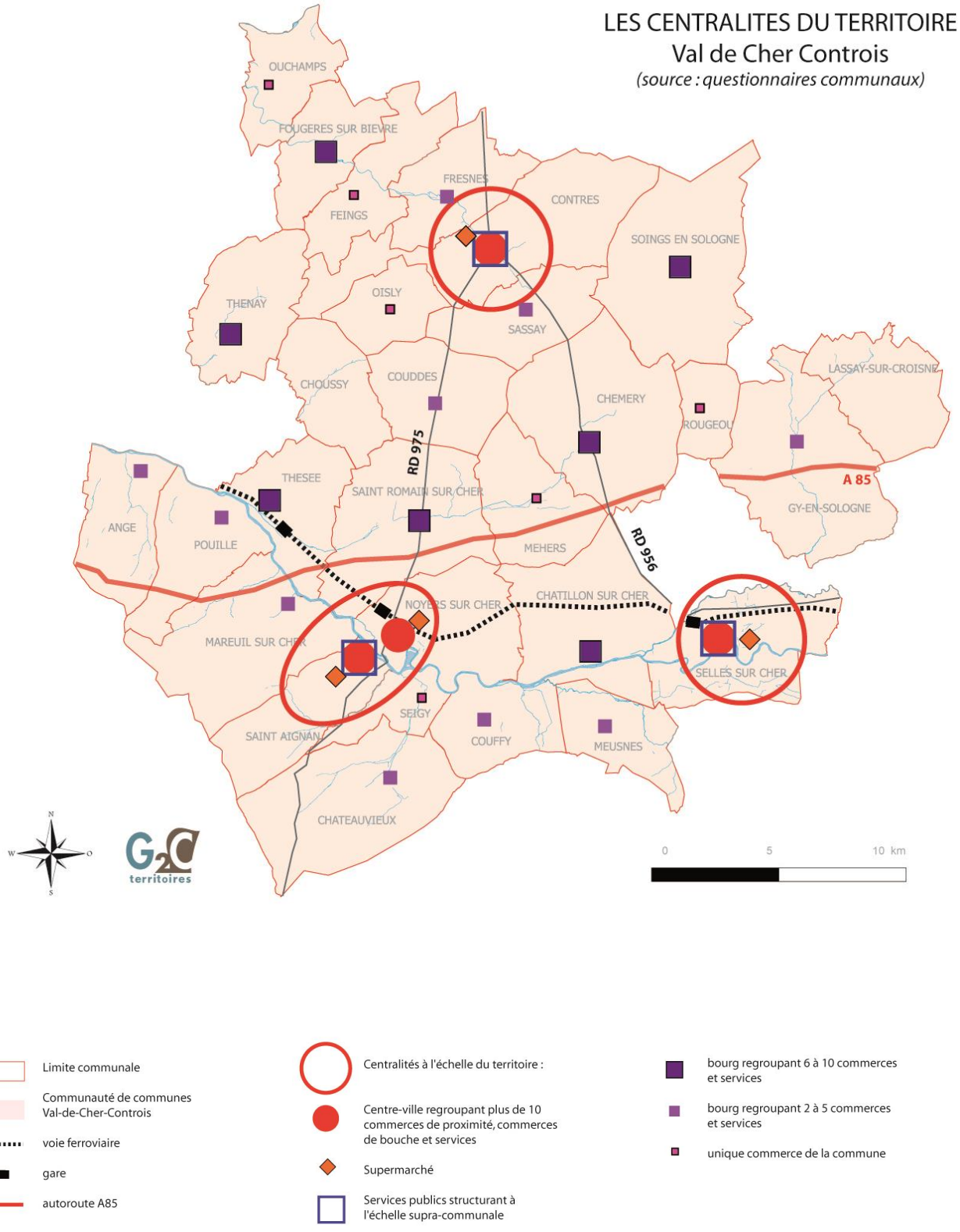
Les polarités intermédiaires jouent le rôle de pôles-relais entre les zones d'intérêt local et les centralités économiques du territoire en raison de leur positionnement stratégique. Elles regroupent entre 6 et 10 commerces et services de proximité. Elles constituent des maillons essentiels à l'équilibre économique du territoire. La pérennité et le développement des activités commerciales et artisanales au sein de ces polarités intermédiaires constituent un enjeu majeur du développement économique mais aussi touristique et démographique du territoire.

Elles recouvrent les communes de Fougères-sur-Bièvre, Thenay, Soings-en-Sologne, Chémery, Saint-Romain-sur-Cher, Thésée, Chatillon-sur-Cher.

- **Les zones d'intérêt local :**

Les zones d'intérêt local et communal proposent une offre commerciale et artisanale de proximité ayant un rayonnement à l'échelle locale. Elles regroupent entre zéro et cinq commerces au sein de leur centre-bourg. Elles jouent un rôle clé pour répondre aux besoins quotidiens des habitants. La priorité en matière de politique commerciale et artisanale consiste donc en la préservation et le développement des activités commerciales et artisanales existantes ainsi qu'en la remobilisation des locaux commerciaux vacants.

Elles recouvrent les communes de Angé, Pouillé, Mareuil-sur-Cher, Seigy, Châteauvieux, Couffy, Meusnes, Méhers, Rougeou, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Sassay, Couddes, Choussy ; Oisly, Fresnes, Feings et Ouchamps.


LES CENTRALITES DU TERRITOIRE
Val de Cher Controis
(source : questionnaires communaux)
OUCHAMPS
FOUGERES SUR BIEVRE
FRESNES
CONTRES
FEINGS
SOINGS EN SOLOGNE
OISLY
THENAY
SASSAY
LASSAY-SUR-CROISNE
CHOUSSY
COUDDES
CHEMERY
ROUGEOU
RD 975
THESEE
SAINT ROMAIN SUR CHER
A 85
GY-EN-SOLOGNE
ANGE
POUILLE
MEHERS
RD 956
NOYERS SUR CHER
CHATILLON SUR CHER
MAREUIL SUR CHER
SELLES SUR CHER
SEIGY
SAINT AIGNAN
COUFFY
MEUSNES
CHATEAUVIEUX
N
W
O
S
G2C territoires
0
5
10 km
Limite communale
Communauté de communes Val-de-Cher-Controis
voie ferroviaire
gare
autoroute A85
Centralités à l'échelle du territoire :
Centre-ville regroupant plus de 10 commerces de proximité, commerces de bouche et services
Supermarché
Services publics structurant à l'échelle supra-communale
bourg regroupant 6 à 10 commerces et services
bourg regroupant 2 à 5 commerces et services
unique commerce de la commune

RAPPELS DU PADD

Le PADD du PLUi Ex-Val de Cher Controis, dans son Axe 1 « Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique », fixe comme objectif premier le développement du tissu économique et de l'emploi sur le territoire intercommunal. L'orientation, détaillée comme suit, vise notamment au développement économique du territoire intercommunal par l'accueil d'activités économiques diversifiées sur l'ensemble du territoire au regard de la hiérarchisation des polarités économiques explicitée précédemment.

« Objectif 1 du PADD : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

>> Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offrir des possibilités d'évolution sur site

>> Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (notamment industrie, logistique, zones commerciales et tertiaires…) dans les 3 pôles ou à proximité des 2 échangeurs d'autoroute et des gares

Ex : renforcer le pôle industriel agronomique à Contres

>> Accueillir dans des zones économiques de proximité (existantes, à étendre, voire à aménager) réparties sur le territoire des petites entreprises, ou moyennes entreprises à rayonnement plus local

>> Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes (notamment les commerces et services dans les centres bourgs et les petits artisans locaux)

>> Permettre et favoriser la requalification des friches industrielles et économiques

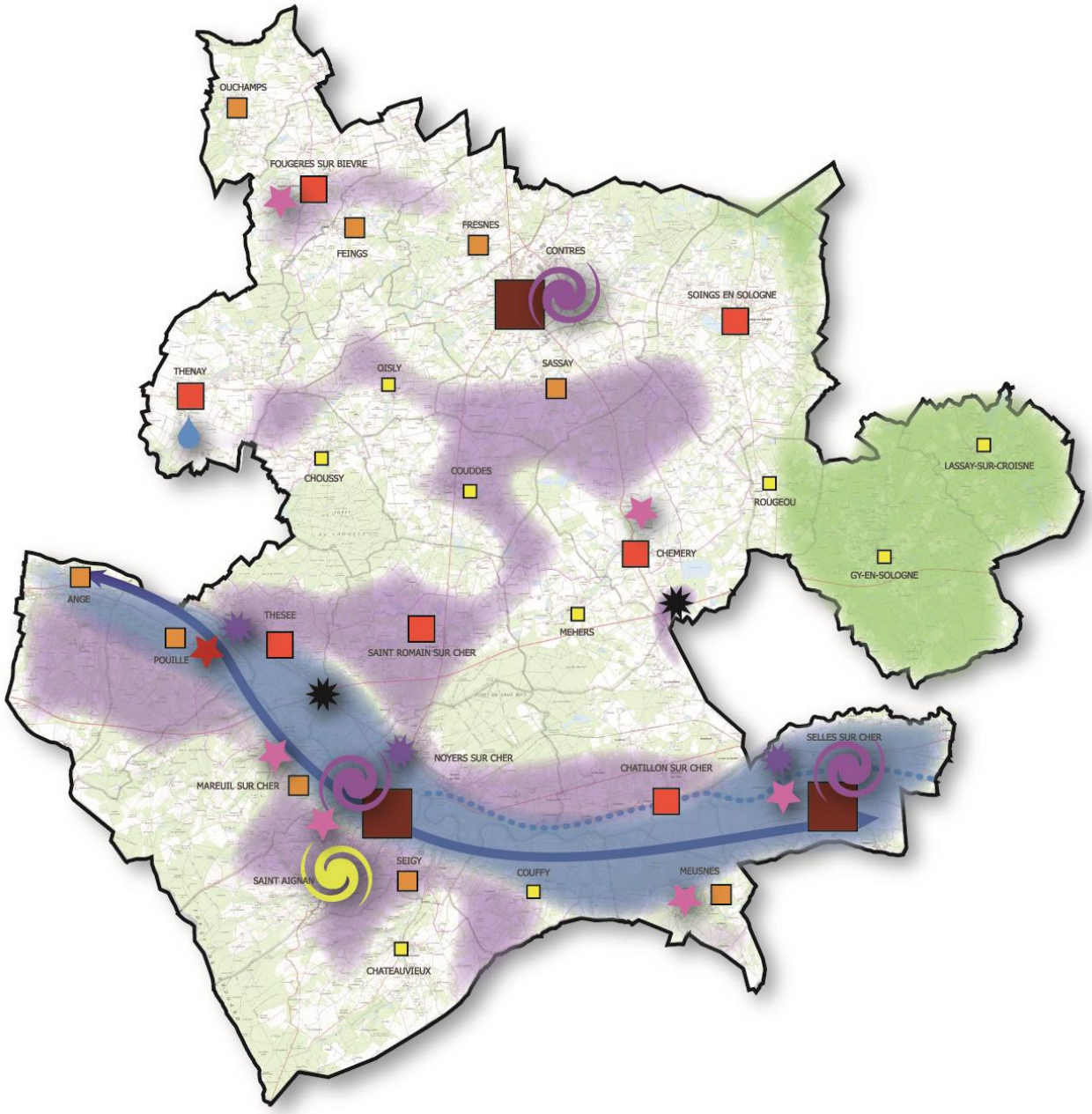
>> Développer une démarche de marketing territorial en complément de l'offre en foncier et immobilier d'entreprise

>> Favoriser l'innovation et permettre l'implantation d'entreprises de type start-up

>> Favoriser l'émergence de pôles de compétitivité (au minimum un pôle à Contres et un dans la vallée du Cher)

>> Favoriser la complémentarité des entreprises présentes dans les zones d'activités

>> Profiter du classement en Zone de Revitalisation Rurale pour renforcer l'attractivité économique du territoire »



Orientations générales du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux :

- dans les 3 pôles
- à proximité des gares
- à proximité des échangeurs d'autoroute

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

- Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire
- Valoriser le patrimoine archéologique gallo-romain
- Valoriser le patrimoine historique : exemple des principaux châteaux

Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants :

- la vallée du Cher
- le vignoble
- la Sologne
- le canal de Berry
- l'étang du Roger
- Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé et développer le réseau d'itinéraires de promenade, en particulier le Cher à Vélo

Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population

Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités :

- dans les centralités majeures
- dans les centralités secondaires
- dans les centralités locales
- dans les communes rurales

CCVal de Cher Controis – Elaboration du PLUi – 4 avril 2017

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATEGIQUES ET TRANSVERSAUX

Les orientations exposées ci-après s'imposent dans une relation de compatibilité aux autorisations d'urbanisme et doivent être appliquées en complémentarité des prescriptions du règlement graphique et du règlement écrit.

Elles s'appliquent notamment :

- **dans les zones UA** (zones urbaines de centre-bourg ;
- **dans les zones UI** (zones urbaines à vocation) ;

ORIENTATION 1 : EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'implantation de toute activité commerciale ou artisanale nouvelles et le développement des activités existantes sur le territoire de l'ex-C.C Val de Cher Controis doit être guidée par un **objectif de répartition territoriale équilibrée** de l'offre économique.

Cette notion d'équilibre territorial doit permettre à chacune des trois catégories de pôles économiques (pôles économiques majeurs, pôles intermédiaires et zones d'intérêt local) de se développer au regard des besoins actuels et futurs.

1. En assurant une offre commerciale et artisanale adaptée et polarisée

Au sein des centre-bourgs et centre-villes

Les polarités majeures :

Dans les centres villes des polarités majeures (Contres, Selle-sur-Cher et Saint Aignan/Noyers-sur-Cher), l'objectif est de conforter et de renforcer la diversité commerciale et artisanale.

♦ **Développer l'accessibilité de l'offre commerciale et artisanale en centre-ville :** diversifier l'offre de stationnement au regard de la multiplicité des besoins (automobiles, deux roues motorisés, cycles, arrêts prolongés, arrêts minutes…), mettre en place des aires de « dépose-minute » afin d'améliorer la fluidité du parc de stationnement, améliorer la fluidité des conditions de circulation en centre-ville, mettre en place une signalétique commerçante pour plus de lisibilité, etc…

IMAGES DE REFERENCE

Signalétique commerciale, Ville de Contres

Signalétique commerciale, centre-ville de Dax

- **Favoriser le développement des déplacements doux :** développer le maillage de liaisons douces en suivant des linéaires commerciaux, assurer un partage sécurisé de la voirie pour tous les modes de déplacements par la création de zones de rencontre, un réaménagement des voiries ou un marquage au sol, mettre en place des zones de stationnement « relais » en périphérie immédiate des centre-bourgs, etc…

- **Privilégier le développement commercial aux abords des linéaires commerciaux** ou de zones commerciales en centre-ville : il s'agit de concentrer l'offre commerciale aux abords des rues principales et places centrales afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'offre commerciale, de limiter le parcours commercial des ménages et d'optimiser l'offre en stationnement.

- **Assurer la complémentarité** entre la pérennisation et le renforcement des **commerces et services de proximité** et le développement d'une offre adaptée à **la demande touristique** dans ces secteurs.

- **Limiter l'implantation de structures commerciales ou artisanales nouvelles dépassant 300m² de surface de plancher en centre-ville.** Il s'agit de privilégier l'implantation de commerces et services de proximité en centre-ville.

- **Privilégier l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat en centre-ville :** il s'agit d'interdire l'implantation de toute activité artisanale susceptible de générer des risques, pollutions ou nuisances pour le voisinage.
  Pour les bâtiments et équipements bruyants, il s'agit d'avoir recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (bâtiments « écrans », mur anti-bruit), sous réserve de la faisabilité du projet au regard de la configuration du terrain.

Les pôles intermédiaires :

Dans les pôles intermédiaires, l'objectif est de pérenniser voire de renforcer les activités commerciales et artisanales « relais ».

- **Développer l'accessibilité de l'offre commerciale et artisanale en centre-ville :** diversifier l'offre de stationnement au regard de la multiplicité des besoins (automobiles, deux roues motorisés, cycles, arrêts prolongés, arrêts minutes…), mettre en place des aires de « dépose-minute » afin d'améliorer la fluidité du parc de stationnement, améliorer la fluidité des conditions de circulation

ILLUSTRATIONS LOCALES

Liaison piétonne, centre-ville de Selles-sur-Cher

Place commerçante et stationnement mutualisé, centre-ville de Saint-Aignan-sur-Cher

en centre-ville, mettre en place une signalétique commerçante pour plus de lisibilité, etc

- **Favoriser le développement des déplacements doux :** développer le maillage de liaisons douces en suivant des linéaires commerciaux, assurer un partage sécurisé de la voirie pour tous les modes de déplacements par la création de zones de rencontre, un réaménagement des voiries ou un marquage au sol, mettre en place des zones de stationnement « relais » en périphérie immédiate des centre-bourgs, etc…

- **Protéger les linéaires commerciaux et zones commerciales** en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et d'artisanat vers d'autres destinations telles que l'habitat.

- **Privilégier l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat en centre-ville :** il s'agit d'interdire l'implantation de toute activité artisanale susceptible de générer des risques, pollutions ou nuisances pour le voisinage.

  Pour les bâtiments et équipements bruyants, il s'agit d'avoir recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (bâtiments « écrans », mur anti-bruit), sous réserve de la faisabilité du projet au regard de la configuration du terrain.

Les zones d'intérêt local

- **Protéger les commerces isolés et linéaires** en évitant le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et d'artisanat vers d'autres destinations telles que l'habitat.

- **Permettre la mise en place de manifestations temporaires** sur l'espace publique : marchés, ventes de produits locaux, marchands ambulants.

- **Développer les modes de commerces communautaires** tels que les pépinières commerciales, boutiques à l'essai ou autre offre locative communale à destination des artisans et commerçants locaux.

- **Privilégier l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat en centre-ville :** il s'agit d'interdire l'implantation de toute activité artisanale susceptible de générer des risques, pollutions ou nuisances pour le voisinage. Pour les bâtiments et

ILLUSTRATIONS LOCALES

mmune de Thésée

Linéaire commercial, Commune de Soings-en-Sologne

Boulangerie, Commune de Méhers

IMAGE DE REFERENCE

équipements bruyants, il s'agit d'avoir recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (bâtiments « écrans », mur anti-bruit), sous réserve de la faisabilité du projet au regard de la configuration du terrain.

.

Exemple de boutique à l'essai (source : Banque des territoires)

En périphérie :

- **Accueillir prioritairement les activités non-compatibles avec l'habitat**, n'ayant pas la possibilité de s'implanter au sein des centres villes, au sein des zones commerciales et artisanales de périphérie.

2. En favorisant le développement des polarités commerciales existantes

- **Assurer le maintien des activités existantes et faciliter la mobilisation des locaux et logements vacants en mobilisant les outils adaptés :** aides financières auprès des organismes concernés (Banque des territoires, Etablissement Public Foncier Local notamment), outils de maîtrise foncière (droit de préemption commercial par exemple), outils fiscaux (taxe sur les friches commerciales), moyens humains (recrutement d'un manager de centre-bourg)…

- Adapter l'implantation de tout projet d'activités commerciales ou artisanales nouvelles au regard de l'**objectif de densification prioritaire du tissu urbain existant** qu'il soit à vocation économique ou à vocation mixte avant toute urbanisation nouvelle au sein des secteurs d'extension à vocation économiques (classés en zone AUI au règlement graphique). Il s'agit de mobiliser prioritairement les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine et les friches économiques.

ILLUSTRATIONS LOCALES

Garage automobile, activité à privilégier en périphérie, Commune de Seigy

Local commercial Vacant sur linéaire commercial, Centre-ville de Contres

Friche économique à remobiliser prioritairement, commune de Noyers-sur-Cher

3. En encadrant la création et les extensions des zones d'activités

♦ **Modérer la consommation d'espaces à vocation économique**

Dans le cadre du présent PLUi, l'extension de l'urbanisation par la création ou l'extension de zones d'activités économiques a été limitée dans un souci de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. A ce titre, les secteurs d'extension à vocation économique représentent 99 ha. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension encore non urbanisés (non desservis par les équipements et réseaux) est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

♦ **Recourir à des modes d'urbanisation favorisant l'économie d'espace.**

- **Privilégier des formes urbaines et formes bâties peu consommatrices d'espaces.** Il s'agit d'intégrer, en amont des projets d'aménagement, une réflexion autour de la compacité et la densification en fonction du type d'activités à s'implanter et de leurs besoins réels en matière de surface de vente, de travail ou d'accueil de la clientèle, d'aires de stationnement, etc…

- **Favoriser la mutualisation des bâtiments et des espaces libres** (voies de desserte, espaces de livraison, stationnements, espaces publics, espaces de végétalisation…) dans un souci d'économie d'espaces.

- **Optimiser les espaces de stationnement** soit par mutualisation et /ou le foisonnement des aires de stationnement, soit par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espaces et plus intégrées (en silo, en toiture, en sous-sol ou semi-enterré)

IMAGES DE REFERENCE

Bâtiment commun à plusieurs activités, La Chaussée-Saint-Victor (41)

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

Mutualisation des espaces libres, commune de Selles-sur Cher

IMAGES DE REFERENCES

Le regroupement de l'ensemble des baies de la façade principale sous forme d'un bandeau prolongeant l'ensemble des rues dédiées à la circulation piétonne est une proposition simple qui a permis de conférer une très grande unité de traitement à l'ensemble des enseignes présentes sur le site (Chinon - 37).

Les cheminements cycles et piétons cohabitent avec la voiture dans une ambiance végétalisée. (Chinon - 37)

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

ORIENTATION 2 : AMELIORER LA QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES POLARITES COMMERCIALES ET ARTISANALES.

1. Polarités en périphérie des zones urbaines

Qualité urbaine

♦ **Implantation des bâtiments**

- Privilégier une Implantation des bâtiments **limitant la présence d'espaces résiduels non exploitables.**

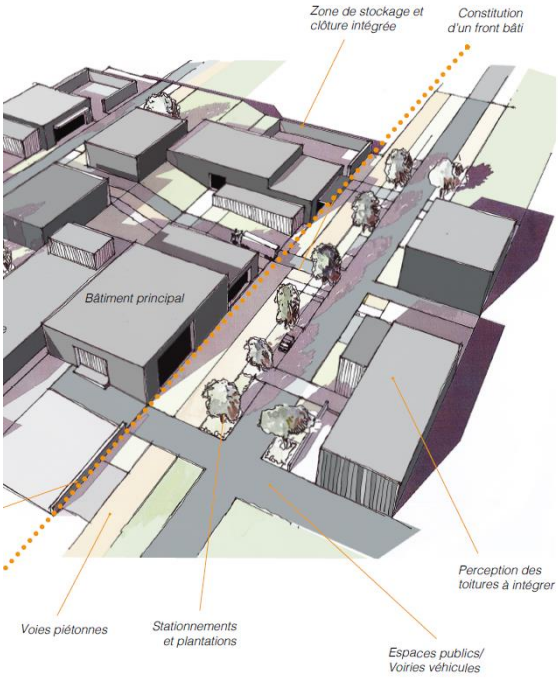
- **Favoriser une implantation en cohérence avec les constructions voisines** afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales

- **Conserver les points de vue vers les espaces agricoles et naturels** environnant afin d'éviter la création de zones économiques refermées

♦ **Dessertes**

- Proposer des solutions de **mutualisation des voies de desserte et des espaces libres :** zones de livraison, accès… afin de limiter la multiplication des voiries et des espaces perméables dans les zones d'activités.

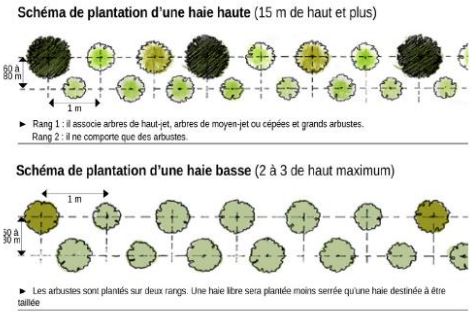
- **Assurer une bonne accessibilité aux piétons et cycles** en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux et des aires de stationnement vélos abritées.



Implantation du bâti en continuité et constitution d'une percée visuelle

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

IMAGES DE REFERENCES



Source : CAUE46

Traitement paysager des limites par la plantation d'une haie alternant plusieurs essences - Parc A10, La-Chaussée-Saint-Victor (41).

La création d'une ambiance «bosquet de Beauce» ponctuée d'espaces de prairies et de fenêtres de vision du Parc d'activités «A10» à La-Chaussé-Saint-Victor (41), contribue à la qualité des espaces publics.

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

Traitement paysager et végétalisation des espaces libres

♦ **Traitement des franges avec l'habitat**

- **Conserver des zones tampons d'au moins 5 mètres** de distance entre les zones d'activités commerciales et artisanales et les zones d'habitation.

- **Favoriser les plantations arborées** dans ces zones tampons afin de limiter les nuisances visuelles.

♦ **Haies et clôtures**

- **Favoriser les haies vives** proposant à la fois des strates arbustives et des strates arborées.

- **Limiter les haies monospécifiques**, afin d'éviter la monotonie des paysages et favoriser une meilleure intégration dans les espaces naturels et agricoles.

- Préférer des **clôtures ajourées** pour éviter l'effet de barrière visuel.

- **Accompagner les clôtures d'une végétalisation** de la limite parcellaire (haie vive)

♦ **Espaces libres**

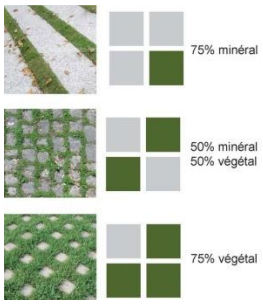
- Favoriser une végétalisation des espaces n'ayant pas de rôle fonctionnel pour l'activité de commerce ou d'artisanat.

- Végétaliser sous forme d'enherbement ou de massifs arbustifs voire arborés les espaces non dédiées à la circulation et au stationnement.

- Préférer une **gestion intégrée des eaux pluviales à caractère paysager** (noues plantées, bassins de rétention paysagers…)

IMAGES DE REFERENCES

Source : Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement - Noue paysagère / Douai



Source : CAUE46

Source : Sativa Paysage

Source : univers-nature - Parking E. Leclerc /

♦ **Types de végétaux**

- **Favoriser la diversité des espèces** en s'appuyant sur des variétés endémiques (cf. liste des espèces endémiques en annexe n°1 du règlement écrit) et s'adaptant aux milieux d'implantation. Par exemple :
  - végétaux adaptés aux zones humides, permettant une meilleure infiltration des eaux de ruissellement
  - végétaux au port érigé denses dans les zones soumises aux vents importants (dans les plaines et sur les plateaux) afin d'avoir un effet brise-vent.

Insertion paysagère des aires de stationnement

- Proposer une **végétalisation des espaces de stationnement** : 20% de sa superficie ou plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

- Favoriser la mise en place de **dispositifs de production d'énergie** renouvelable, type ombrière photovoltaïque

- Proposer **un revêtement de sol perméable ou semi-perméable** aux espaces de stationnement

- Limiter la formation d'îlots de chaleur par la mobilisation de **revêtements présentant un fort albédo** ou par la mise en place de structures favorisant la création d'ombres portées (pergola, toiles tendues …)

IMAGES DE REFERENCES

AUDILAB, zone d'activité Parc A10 à La-Chaussée-Saint-Victor (41).

Zone d'activités, Chinon (37)

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

Qualité architecturale des bâtiments

♦ **Hauteur des constructions**

Afin d'assurer une insertion paysagère qualitative des zones économiques de périphérie, il est recommandé de respecter les principes suivants :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un maximum de 15 mètres de hauteur ;
- Les constructions doivent répondre à un principe de dégressivité de la hauteur depuis le cœur de la zone jusqu'à ses franges. Ainsi, les constructions implantées en frange des zones d'activités économiques ne doivent en aucun cas dépasser 10 mètres de hauteur.

♦ **Volume des constructions**

- **Eviter les formes de bâtiments extravagantes** reprenant les caractéristiques d'architectures traditionnelles autres que l'architecture régionale.

- Préférer des volumes et des matériaux favorisant la **porosité visuelle des bâtiments**.

- Pour les bâtiments de plus de 500m² au sol, privilégier une **dissociation des volumes bâtis** (variations des hauteurs, décrochés des volumes…)

- Recourir à des **tonalités de couleurs neutres**, en harmonie avec les constructions voisines.

Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

♦ **Performances énergétiques des constructions**

- Tendre vers des bâtiments aux performances énergétiques renforcées pour les constructions neuves : bâtiments à faible consommation énergétique (conception bioclimatique, choix de matériaux isolants…) voire à énergie positive (mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables) ;
- Encourager la rénovation énergétique des constructions existantes ;
- Encourager le recours à la végétalisation des toitures-terrasses.

2. Polarités commerciales en centre-bourg

Qualité urbaine

En matière de qualité urbaine des polarités commerciales en centre-bourg, il convient de se référer au règlement écrit des zones UA et notamment aux articles relatifs à l'implantation et la hauteur des constructions.

En matière de desserte, il convient d'**assurer une bonne accessibilité aux piétons et cycles** en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux et des aires de stationnement vélos abritées.

Traitement paysager et végétalisation des espaces libres

- Mettre en valeur les linéaires ou secteurs commerciaux : traitement particulier au sol, signalétique, mobilier urbain, fleurissement, etc.
- Eviter l'occultation des devantures commerciales
- Développer des aménagements de l'espace public favorable au développement des usages de rencontre ou de détente à proximité des commerces : placettes, espaces paysagers, jeux pour enfants, etc.

Insertion paysagère des aires de stationnement

- Proposer une végétalisation des espaces de stationnement notamment par la plantation d'arbres de haute tige.

Qualité architecturale des bâtiments

- Favoriser des devantures commerciales intégrées au caractère patrimonial des centre-bourgs : harmonie de couleur, alignement des devantures commerciales les unes par rapport aux autres et à la hauteur du premier niveau, typographie non-extravagante, etc.

Alignement de devanture commerciale à la hauteur du premier niveau, Saint-Romain-sur-Cher

Harmonie des devantures commerciale, Selles-sur-Cher

Exemple de traitement du linéaire commercial en centre-bourg

Réalisation : Altereo

PARTIE 2 : ORIENTATIONS RELATIVES AUX FRANGES URBAINES

PRESENTATION DE L'OAP

Le territoire de Val de Cher Controis est caractérisé par la rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés. La gestion de ces transitions entre des entités paysagères variables constitue un enjeu majeur pour le territoire car elles participent au cadre de vie des habitants, au maintien de la qualité des paysages de plateau et de plaine et à la préservation de la biodiversité. Ces espaces d'interface présentent également un enjeu en matière de conciliation de la variété des usagers qui s'y rencontrent notamment les agriculteurs et les habitants. Cette OAP thématique a donc pour objectif de préconiser des recommandations pour le traitement de ces interfaces entre ville, nature et agriculture.

RAPPELS DU PADD :

L'OAP « franges urbaines » s'intègre dans le projet de PLUi autour de différents axes dégagés dans le PADD, notamment :

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

- Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestière

>> Préserver l'avenir des exploitations agricoles en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles

- Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

>> Intégrer les constructions, opérations et infrastructures au paysage :

- assurer un traitement qualitatif des franges urbaines pour limiter l'impact visuel

- prévoir des aménagements pour accompagner les grosses infrastructures

- Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

>> Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

- Objectif 2 : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie

>> Préserver les espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines ; et plus largement entre les zones agricoles et les zones urbaines

DEFINITION ET OBJECTIFS

Les franges urbaines correspondent aux espaces de l'entre-deux qui mettent en relation l'espace bâti (la ville et les hameaux,..) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche, …).

On distingue différentes typologies de franges urbaines en fonction des espaces qu'elles délimitent :

- Les franges urbaines en interface avec des zones N (naturelles) : elles sont considérées comme stables, les zones N étant préservées de toute urbanisation par la richesse ou les risques qu'elles représentent. Elles doivent être réfléchies au regard des enjeux environnementaux qu'elles concentrent.
- Les franges urbaines en interface avec des zones A (agricoles) : elles sont considérées comme fragiles ; les zones A restent encore souvent la variable d'ajustement du développement urbain et elles représentent un enjeu fort en matière de rencontre des usagers du territoire.
- Les franges urbaines en interface avec des zones AU (urbanisation future) sont en devenir, les zones AU étant programmées pour faire l'objet d'un développement futur. La gestion de ces franges est encadrée par les OAP sectorielles applicables à chaque zone AU.

Ces espaces de transition entre l'urbanisation existante et les entités paysagères qui l'entourent font l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre de la présente OAP. Cette réflexion, d'autant plus si la frange urbaine présente une certaine épaisseur, doit impérativement considérer les modalités de fonctionnement, les usages et les services de rendus par l'espace de transition et de l'espace non bâti qui le jouxte. Cette réflexion doit permettre d'assurer une bonne cohabitation des usages inhérents à la diversité des espaces qui se situent de part et d'autre de la frange. Il doit répondre aux besoins sociétaux, tout en relevant les défis environnementaux et en respectant l'activité économique du tissu rural. La qualité paysagère est naturellement au centre des enjeux. La valorisation des franges peut s'appuyer sur plusieurs approches, qui peuvent être combinées. Le but est d'enrichir les espaces urbains par la nature et de faire de la limite urbaine un espace de lien et d'interconnexion.

Selon les cas particuliers, la frange pourra parfois se résumer à un linéaire végétal ou un canal d'irrigation qui pourra être aisément intégré dans le cadre de la gestion des fonds de parcelles par leurs propriétaires. Dans d'autres cas, la qualification des franges peut être une opportunité de relier les bourgs aux espaces de l'armature verte et bleue, et plus généralement aux voies vertes. Parfois même, les franges peuvent elles-mêmes contribuer à la richesse écologique des espaces de l'armature verte et bleue.

Différents projets peuvent prendre vie et donner du sens aux franges :

- En zone irrigable, les jardins familiaux ou les jardins partagés ;
- En zone sèche, les vignes ou vergers familiaux ou partagés ;
- Les parcs urbains, forêts urbaines, bassins de rétention paysagés, les noues, les sentiers de promenade, les voies vertes ;
- Les équipements structurants, sportifs ou culturels…

Cette OAP thématique vise donc à formuler des préconisations, recommandations et orientations à destination des porteurs de projet du territoire de l'ex-Val de Cher Controis dans un objectif d'intégration paysagère des projets au sein des espaces ruraux.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATEGIQUES ET TRANSVERSAUX

IMAGES DE REFERENCE

Exemple de frange urbaine boisée, Saint-Estève (66)

Exemple de frange urbaine, Gy-en-Sologne (41)

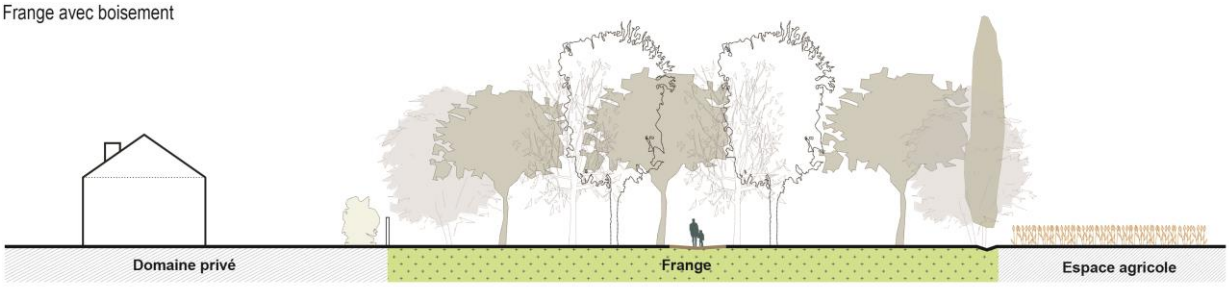
Les orientations exposées ci-après s'imposent dans une relation de compatibilité aux autorisations d'urbanisme et doivent être appliquées en complémentarité des prescriptions du règlement graphique et du règlement écrit.

ORIENTATION 1 : REFLECHIR L'EPAISSEUR DES FRANGES AU REGARD DU CONTEXTE

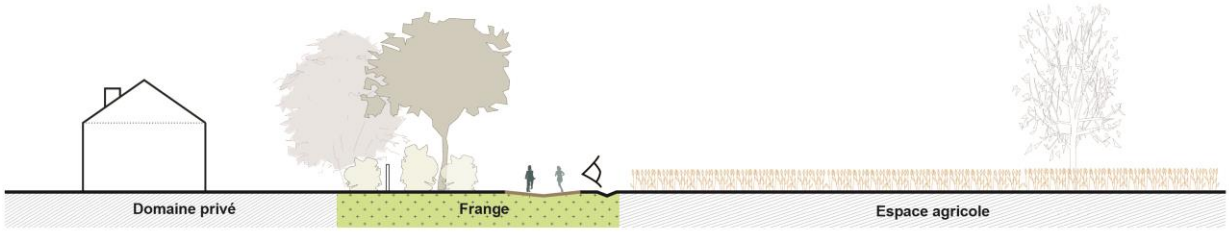
1. Des franges urbaines porteuses de projet communautaires

Les interstices entre espace urbanisé et nature ou agriculture peuvent présenter des surfaces et des épaisseurs variables. La délimitation de ces derniers doit se faire au cas par cas et peut s'appuyer sur des éléments du contexte paysager existants et/ou à créer. Une route, un chemin, une rupture de pente, un cours d'eau, un canal, une structure végétale linéaire telle qu'une haie, un espace agricole structurant, un muret, sont autant d'éléments permettant de constituer une limite de propriété lisible et de figer une limite durable à l'urbanisation. Les espaces rendus inconstructibles par les risques naturels constituent également des limites urbaines durables. L'interface entre espace urbain ou urbanisable et espace non constructible à long terme peut recouvrir une certaine épaisseur. Ces lieux peuvent faire l'objet d'aménagements assurant la transition progressive entre les espaces et permettant une appropriation des franges par divers usages : zone boisée, lieu de promenade, jardins partagés, etc…

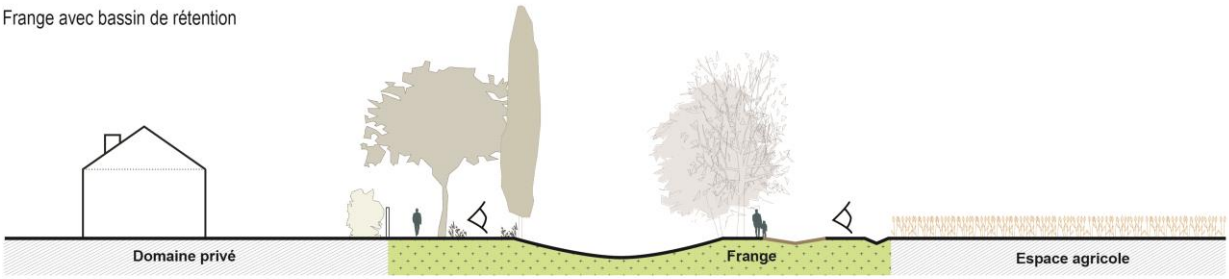
Frange avec boisement



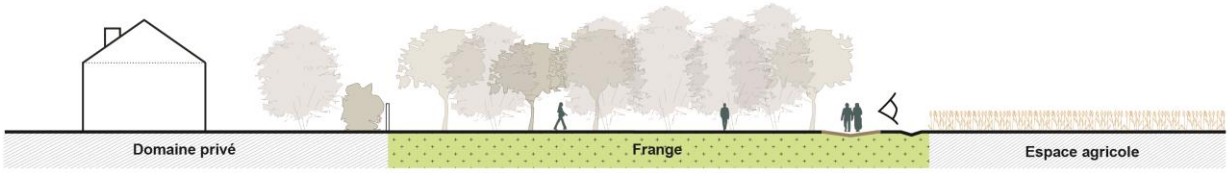
Frange avec haie bocagère



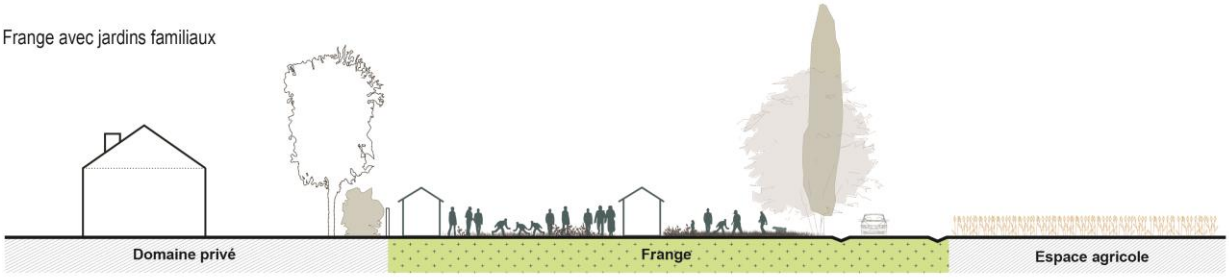
Frange avec bassin de rétention



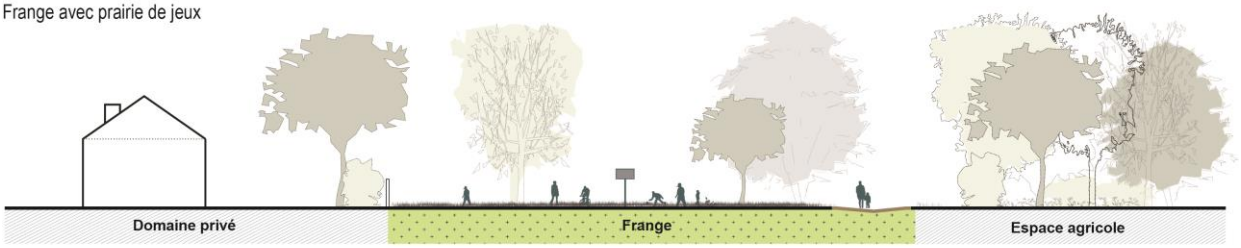
Frange avec verger collectif



Frange avec jardins familiaux



Frange avec prairie de jeux



Exemple de franges urbaines pouvant accueillir de nouveaux espaces

Réalisation : Altereo

2. Des épaisseurs de franges urbaines pour favoriser un cadre de vie de qualité

Le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est marqué par un parcellaire de type viticole composé majoritairement des parcelles allongées. La configuration de ces parcelles permet aujourd'hui d'assurer une zone tampon entre les habitations et l'espace agricole ou naturel. Néanmoins, elle offre également des opportunités de densification par division parcellaire. La mobilisation de ces fonds de jardins en faveur de la densification du tissu urbain présente plusieurs incidences négatives :

- Une réduction des espaces tampons avec les parcelles agricoles cultivées, entraînant une augmentation des risques de conflits d'usages ;
- Une intégration paysagère amoindrie des entités bâties au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Une incidence environnementale renforcée en raison de l'artificialisation des espaces jouant le rôle de tampons avec des milieux parfois sensibles (zones humides, cours d'eau, plans d'eau, boisements…) ;
- Une incidence sur la qualité de vie des habitants en raison de la suppression d'espaces tampons avec des zones de loisirs ;
- Une réduction de la richesse environnementale de ces franges paysagères constituées de jardins souvent boisés.

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE FRANGES URBAINES

Frange urbaine constitués de fonds de jardins à l'interface avec des espaces agricoles et naturels ouverts, Contres 41

Frange urbaine à l'interface avec un cours d'eau, Contres (41)

Frange urbaine à l'interface avec une zone de loisirs, Lassay-sur-Croisne (41)

Frange urbaine à l'interface avec une zone humide, Couffy (41)

Frange urbaine à l'interface avec des champs cultivés, Thenay (41)

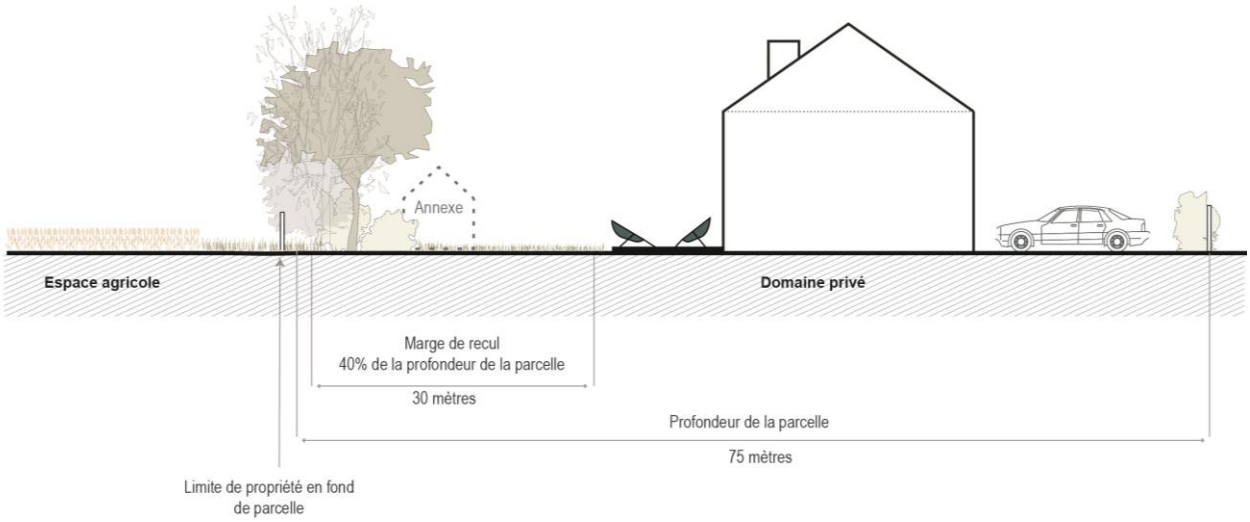
Frange urbaine à l'interface avec des boisements, Angé (41)

Au regard de ces différents enjeux, les parcelles situées à l'interface entre une zone urbaine mixte (UA/UB) ou à urbaniser mixte (AU) et une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N), quel que soit le sous-secteur concerné, devront respecter une marge de recul applicable depuis le fond de parcelle. Cette marge de recul est variable selon la longueur des parcelles :

- Pour les parcelles présentant une profondeur de 50 à 70 mètres de long, une marge de recul représentant 30% de la longueur de la parcelle est imposée depuis la limite de fond de parcelle.
- Pour les parcelles présentant une profondeur de 71 à 90 mètres de long, une marge de recul représentant 40% de la longueur de la parcelle est imposée depuis la limite de fond de parcelle.
- Pour les parcelles présentant une profondeur de plus de 91 mètres de long, une marge de recul représentant 50% de la longueur de la parcelle est imposée depuis la limite de fond de parcelle.

Dans les contextes urbanisés, la marge de recul imposée ne pourra pas être supérieure au recul des constructions principales existantes de part et d'autre.
Pour apprécier cette règle, la limite parcellaire sera considérée comme l'élément de fond de parcelle.

Exemple de mise en application du principe de marge de recul par rapport aux fonds de parcelles, Source Altereo



Au sein de cette marge de recul ne sont autorisées que les annexes aux constructions existantes sous réserve d'une insertion paysagère en harmonie avec leur environnement et respectant les principes exposés dans la présente OAP thématique.

Au sein de cet espace tampon, il conviendra de développer des modes d'implantation bâtie adaptés à la proximité des espaces agricoles et naturels favorisant notamment les percées visuelles tout en conservant l'intimité des fonds de jardin. Les principes d'implantation suivants sont recommandés :

- Maintenir un recul du bâti par rapport aux lisières forestières (50 mètres de recul), aux cours d'eau et plans d'eau (6 mètres de recul), aux espaces agricoles cultivés et aux zones humides (20 mètres de recul) ;
- Préférer une implantation du bâti perpendiculaire aux lisières forestières afin de favoriser la continuité écologique des espaces et de créer des percées visuelles sur la lisière ;
- Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, constituer des espaces tampons spécifiques en limite d'urbanisation avec l'espace agricole répondant aux objectifs d'économie de consommation du foncier agricole, de création d'un espace tampon perméable vers l'espace agricole et de gestion de conflits d'usages éventuels.

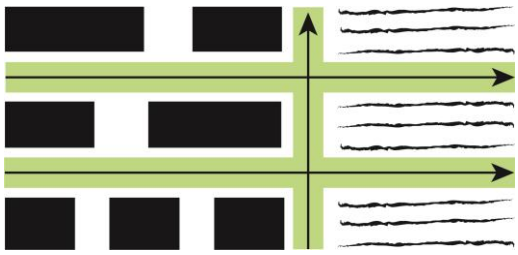


Schéma de principe : Implantation perpendiculaire du bâti et création de continuités visuelles et piétonnes vers l'espace agricole, Source Altereo

Un traitement végétalisé de ces espaces intermédiaire devra être réalisé afin d'assurer une transition progressive vers les espaces agricoles et naturels. Il devra répondre aux principes de végétalisation suivants :

- Maintenir ou créer des percées visuelles ponctuelles sur les espaces agricoles et naturels à travers les jardins privés ;
- Assurer une plantation progressive des fonds de jardins avec des essences végétales adaptées conformément aux recommandations de l'orientation 2 ;
- Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, assurer le maintien ou la création de cheminements doux traversant l'espace tampon vers les espaces naturels ou agricoles et irriguant les nouveaux quartiers.

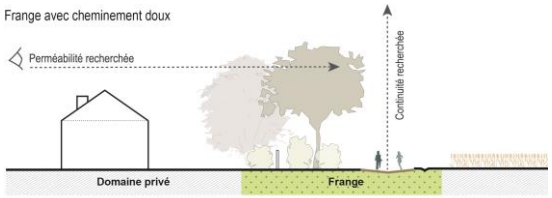
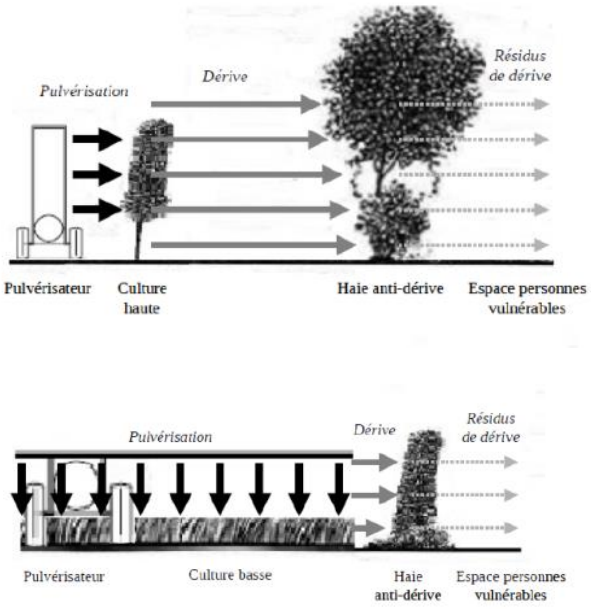


Schéma de principe : Exemple de création de cheminement doux traversant l'espace tampon, Source Altereo

Afin d'assurer la mise en œuvre de l'arrêté du 29 décembre 2019 relatif à la réglementation en matière de Zones Non Traitées (ZNT), pour les secteurs en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles, un espace de transition devra être implanté au sein de la parcelle bâtie. Les caractéristiques de cet espace de transition respecteront la réglementation en vigueur en matière de Zones Non Traitées.

En outre, il est recommandé de recourir à l'implantation de haies anti-dérives en limite de propriété entre la parcelle agricole et la parcelle bâtie. Elles ont vocation à jouer un rôle écran contre la dérive des produits. Afin d'assurer leur efficacité, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- La hauteur de la haie doit être supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique,
- La largeur de la haie doit permettre de filtrer le maximum de dérive mais elle doit conserver une semi-perméabilité afin d'éviter que la bouillie ne passe au-dessus,
- La hauteur, la largeur et la densité de feuillage de la haie doivent être homogènes et la haie doit être continue,
- La haie doit être accessible des deux côtés afin de permettre son entretien régulier,
- La haie doit être en végétation au moment du traitement (et ce, dès les premières applications) : privilégier les espères pérennes ou précoces si des traitements ont lieu en automne, hiver ou début du printemps ;
- La végétation de la haie ne doit pas comporter de trous.
- En limite de verger, des arbres pollinisateurs peuvent être intégrés à la haie pour combiner les effets antidérive et pollinisation.



Recommandations de la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire

ORIENTATION 2 : EMPLOYER UN TRAITEMENT QUALITATIF DES FRANGES POUR UNE MEILLEURE INTEGRATION DES ESPACES URBAINS

Une frange est composée de différents éléments participant au phénomène de transition entre les espaces. Cette OAP met en avant diverses recommandations s'appliquant à ces composantes variées :

Les bâtiments :

Les bâtiments situés sur les parcelles en limite d'entité urbaine font partie de l'épaisseur de la frange urbaine. Qu'il s'agisse de bâtiments en zone d'activité économique ou d'habitations, il convient de prendre en compte leur impact dans l'insertion paysagère des zones urbaines. Pour cela, il est recommandé de :

- Préférer un retrait pour conserver un espace non-imperméabilisé de jardin ou un espace végétalisé à proximité de la limite de parcelle *(Se référer à l'orientation 1) ;*
- Limiter la hauteur des bâtiments ;
- Réfléchir à un principe de volumes progressifs : favoriser des constructions moins imposantes en termes de hauteur et d'emprise au sol à proximité des zones d'interfaces.

Les jardins :

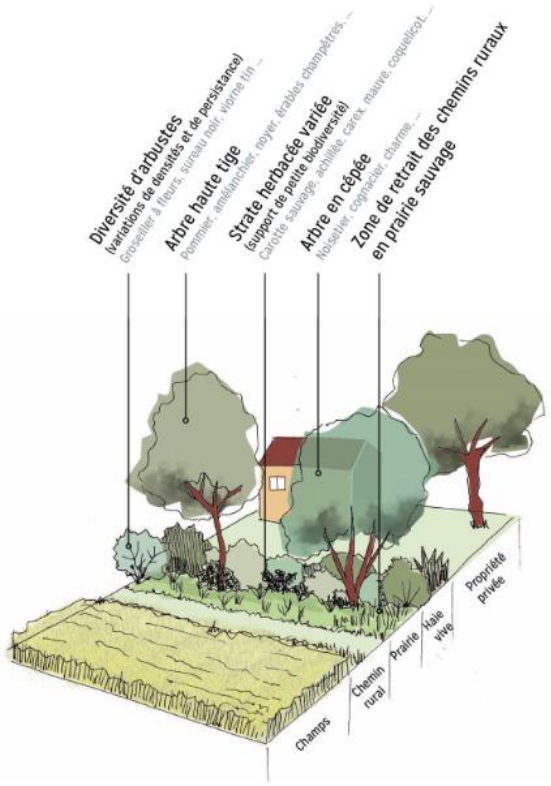
Les jardins qui se situent sur les franges urbaines, dans la trame verte ou en contact avec des espaces naturels (cours d'eau, lisières forestières) doivent proposer, sur une épaisseur importante, une trame et un aménagement qui favorisent une diversité d'essences végétales, un potentiel de refuge, de lieu de vie pour la biodiversité et de corridor biologique.

- Favoriser des surfaces non imperméabilisées ;
- Préférer des espèces locales et endémiques *(se référer à la palette végétale recommandée ci-après)* ;
- Privilégier une diversité des végétaux ;
- Adopter une fertilisation plus naturelle à partir du compost ;
- Déposer des paillages (écorces, feuilles mortes, paille, mulching) pour protéger les sols nus ;
- Eviter l'emploi de phytosanitaire et faire une utilisation raisonnée de l'arrosage.

Les haies :

Il s'agit d'un élément majeur de la frange car elles correspondent généralement à la formalisation linéaire de la limite cadastrale entre les espaces. Pour des haies de qualité paysagère et écologique, leur traitement doit suivre les critères suivants :

- Les haies mono-strates, et mono-spécifiques ne sont pas souhaitées ;



Exemple de haie à la diversité spécifique et de hauteurs, Source Altereo

- Privilégier les haies multistrates, composée d'arbres, d'arbustes et d'herbacées, en particulier quand elles ont pour fonction de garantir la mise en place d'un corridor. A défaut (par manque de place ou autres motifs techniques vérifiables telles que les réseaux…), il convient d'adopter des haies buissonnantes comportant un cortège d'espèces locales *(se référer à la palette végétale recommandée ci-après) ;*
- Une bande enherbée doit accompagner la strate basse de la haie pour permettre l'implantation de la faune et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Il est préférable de conserver un port naturel aux végétaux, afin d'éviter l'effet « mur vert » en cas d'une taille trop strict.

Les clôtures et murets :

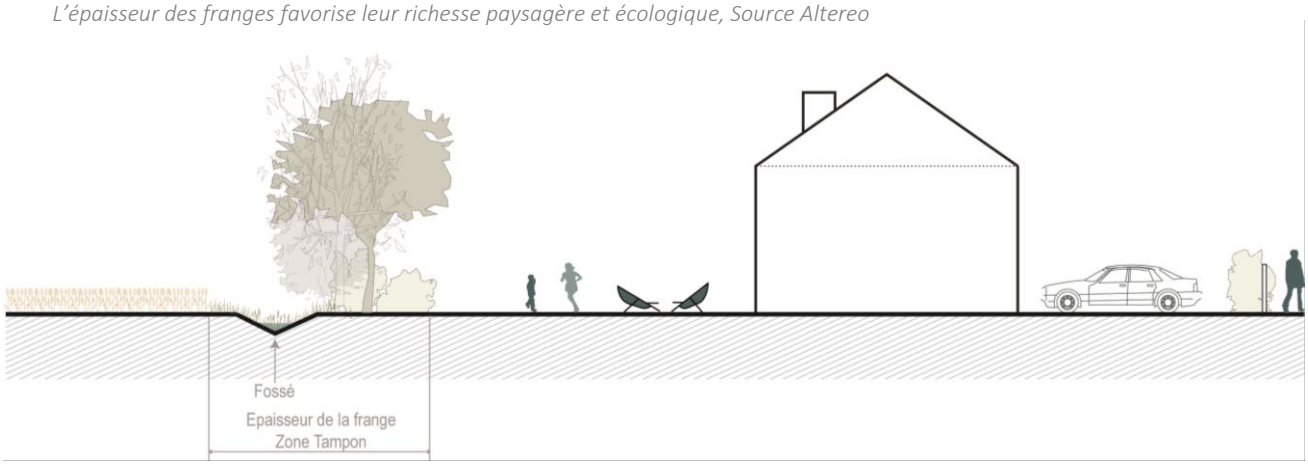
Les clôtures et murets de parcelle situés en limite d'enveloppe urbaine participent au traitement de la frange. De manière générale, ces éléments doivent s'insérer de façon discrète et qualitative entre les espaces qu'ils délimitent. Il est notamment recommandé d'appliquer les préconisations suivantes :

- Employer des couleurs de teinte discrètes, inspirées des matériaux naturels : gris, taupe, tons pierre, etc… Les clôtures de couleur vert foncé sont à éviter, cette couleur présentant un aspect artificiel au sein d'un paysage rural.
- Doubler la clôture d'une haie ou faire de la clôture un support de la végétation pour à terme, disparaître ;
- Limiter la hauteur des murs et clôtures : préférer un mur ne dépassant pas 1m et jouer sur la végétation pour favoriser l'intimité.

Les fossés et talus :

Les fonds de parcelles peuvent également être délimités par un fossé ou un talus, présentant un rôle écologique majeur, notamment hydraulique, et constituant le support d'une richesse en matière de biodiversité. Ces éléments sont utiles pour favoriser une transition douce entre les espaces et limiter l'impact visuel du tissu urbain dans le paysage. Ils permettent également la gestion des eaux de ruissellement.

L'épaisseur des franges favorise leur richesse paysagère et écologique, Source Altereo



Palette végétale *(liste non exhaustive)*

Arbres :

Érable champêtre - *Acer campestre*

Cerisier Saint-Lucie - *Prunus mahaleb*

Orme champêtre - *Ulmus minor*

Bouleau - *Betula pendula*

Saule marsault - *Salix caprea*

Tilleul - *Tilia*

Chêne pubescent - *Quercus pubescens*

Charme - *Carpinus betulus*

Chêne pédonculé - *Quercus robur*

Frêne - *Fraxinus excelsior*

Noyer - *Juglans regia*

Merisier - *Prunus avium*

Poirier sauvage - *Pyrus communis*

Cerisier Saint-Lucie - *Prunus mahaleb*

Orme champêtre - *Ulmus minor*

Bouleau - *Betula pendula*

Saule marsault - *Salix caprea*

Chêne pubescent - *Quercus pubescens*

Charme - *Carpinus betulus*

Chêne pédonculé - *Quercus robur*

Néflier - *Mespilus germanica*

Arbustes :

Cornouiller - *Cornus mas*

Troène - *Ligustrum vulgare*

Cornouiller sanguin – *Cornus sanginea*

Prunellier - *Prunus spinosa*

Noisetier - *Corylus avellana*

Nerprun - *Rhamnus cathartica*

Sorbier torminal - *Sorbus torminalis*

Chèvrefeuille - *Lonicera xylosteum*

Houx - *Ilex aquifolium*

Viorne lantane - *Viburnum lantana*

Viorne obier - *Viburnum opulus*

Aubépine monogyne – *Crataegus monogyna*

Rosier des champs - *Rosa arvensis*

Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*

Sureau - *Sambucus nigra*

Aubépine épineuse – *Crataegulaevigata*

Groseiller - *Ribes rubrum*

ZOOM : LES FRANGES URBAINES DU ZOO DE BEAUVAL

Le ZooParc de Beauval, par son étendue, par la nature de ses activités et par le caractère parfois hors-normes des constructions qui y sont implantées, est susceptible d'avoir un impact paysager et environnemental considérable. A ce titre, le secteur du ZooParc de Beauval a été identifié comme présentant un enjeu particulier de gestion des franges urbaines à l'échelle du territoire de l'ex-Val de Cher Controis.

L'objectif de la présente OAP thématique est donc de fournir des préconisations adaptées au traitement des franges du site de Beauval, et notamment des aires de stationnements, dans un souci d'intégration paysagère et environnemental des infrastructures et des constructions aux espaces naturels et agricoles qui l'entourent.

Exemple d'espace d'interface entre le site du ZooParc de Beauval et l'espace agricole

Illustration de l'impact paysager du développement du ZooParc de Beauval : la construction du dôme (41)

Exemple de traitement paysager des franges du ZooParc de Beauval depuis la RD675

Exemple de trame paysagère mono-strate et mono-spécifique en cours de réalisation (2015)

♦ Les abords du ZooParc de Beauval

Les abords du ZooParc doivent conserver un aspect naturel et s'intégrer qualitativement dans le paysage environnant. C'est pourquoi, il est recommandé de :

- Limiter la hauteur des bâtiments ou, à défaut, adapter le volume, la couleur et la forme des constructions afin d'en assurer une insertion discrète et qualitative dans leur environnement ;
- Réfléchir à un principe de volumes progressifs : favoriser des constructions moins imposantes en termes de hauteur et d'emprise au sol à proximité des zones en interface avec les espaces agricoles et naturels.
- Limiter les espaces imperméabilisés : favoriser des revêtements de sol perméables et semi-perméables permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- Assurer un traitement qualitatif des franges par une végétalisation adaptée sous forme de haies répondant aux critères suivants :
    - Les haies mono-strates, et mono-spécifiques ne sont pas souhaitées ;
    - Privilégier les haies multistrates, composée d'arbres, d'arbustes et d'herbacées, en particulier quand elles ont pour fonction de garantir la mise en place d'un corridor. A défaut (par manque de place ou autres motifs techniques vérifiables telles que les réseaux…), il convient d'adopter des haies buissonnantes comportant un cortège d'espèces locales *(se référer à la palette végétale recommandée ci-après) ;*
    - Une bande enherbée doit accompagner la strate basse de la haie pour permettre l'implantation de la faune et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Il est préférable de conserver un port naturel aux végétaux, afin d'éviter l'effet « mur vert » en cas d'une taille trop strict.
- Préférer une végétation endémique *(se référer à la palette végétale recommandée ci-avant).*

Exemple de traitement végétalisé des abords de l'aire de stationnement située à l'entrée principale du ZooParc

Exemple de mobilisation de revêtements perméables et semi-perméable au sol, parking n°6 du ZooParc

Exemple d'aire de stationnement de camping-cars, ZooParc de Beauval

♦ Les aires de stationnements

Les aires de stationnement du ZooParc de Beauval devront impérativement proposer un traitement végétalisé qui pourra prendre la forme d'un revêtement au sol non imperméable, permettant le développement d'une végétation herbacée. Ce traitement présente de nombreux avantages en matière de biodiversité, et notamment le maintien voire le renforcement des continuités écologiques contrairement aux aménagements classiques des aires de stationnement. Ces espaces deviennent des éléments constitutifs de la trame verte et contribuent à l'amélioration du cadre paysager car ils constituent des espaces verts à part entière. Ils permettent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol pour limiter les surcharges du réseau d'assainissement et sont l'affirmation de l'image d'un territoire et d'une entreprise écologiquement responsable et respectueuse de l'environnement.

Il existe plusieurs formes d'aménagement de parkings végétalisés. Ceux-ci peuvent être constitués en totalité de surfaces perméables (gazon dominant) ou constitués de revêtements mixtes (bitume pour les voies et gazon pour les aires de stationnement). Les matériaux utilisés peuvent être des dalles bétons alvéolées, où sera ajouté ensuite la terre et les graines, des dalles pré plantées ou une graminée prêt à poser.

Les abords des aires de stationnements doivent également être traités de manière qualitative : il peut s'agir notamment de bandes plantées d'espèces endémiques ou de prairies fleuries ne nécessitant que peu d'entretien.

Les aires de stationnements doivent également permettre des usages complémentaires et accueillir des aménagements assurant une gestion adaptée de l'accueil du public : aires de pique-nique végétalisées et sécurisées, aires d'accueil des camping-cars, sanitaires répondant à des exigences environnementales renforcée au regard du caractère naturel et de la sensibilité des secteurs concernés (exemple : toilettes sèches).