

# AUBIGNY SUR NERE

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du  
conseil municipal le 24.09.2015

Le Maire



Article L123-1-4 du code de l'urbanisme:

« 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 orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

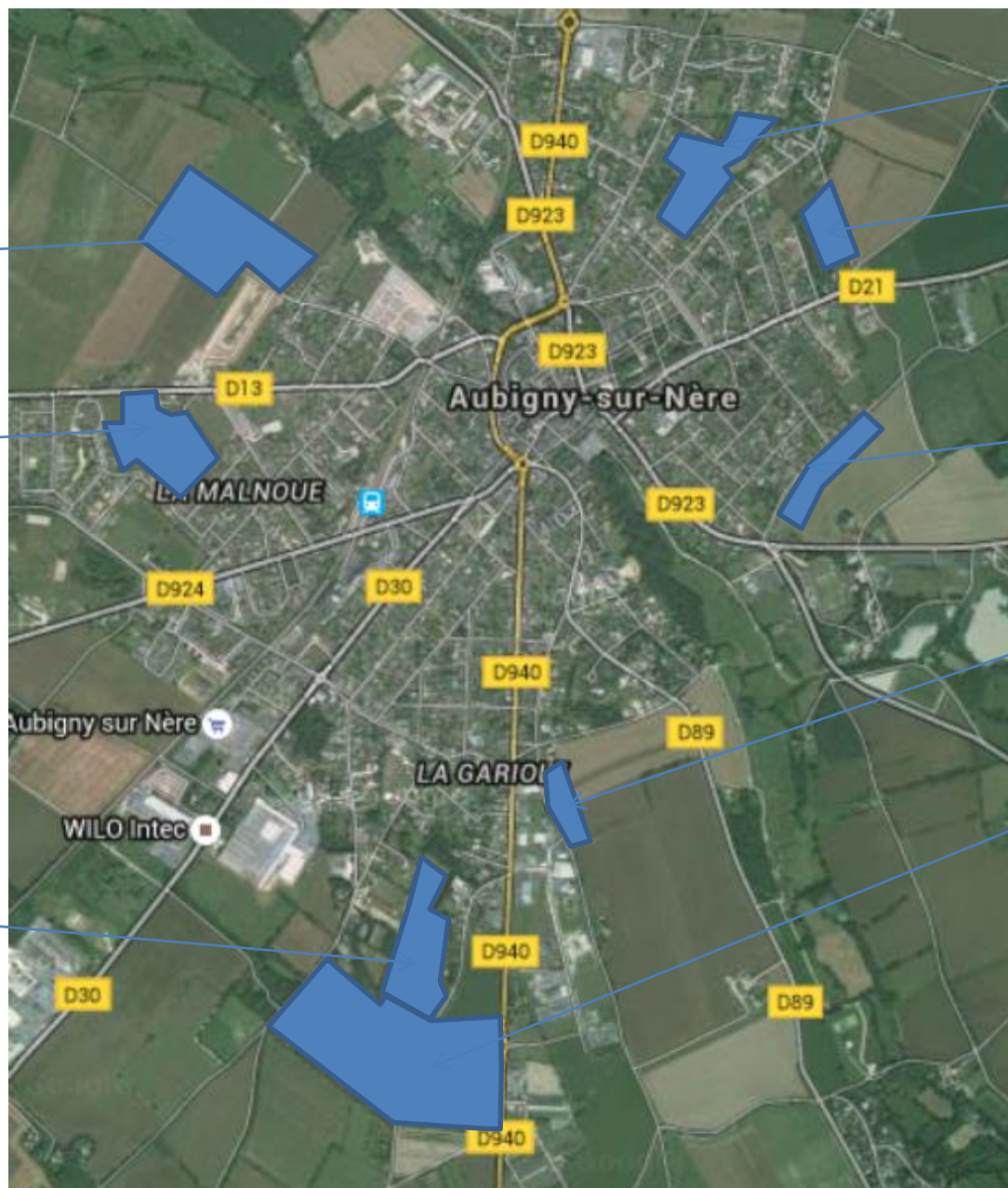
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] ».



OAP 6 : 9,7 ha

OAP 2 : 5,2 ha

OAP 5 : 5,2 ha



OAP 1 : 4,9 ha

OAP 3 : 2,3 ha

OAP 4 : 1,6 ha

OAP 7 : 1,7 ha

OAP 8 : 20 ha

# Secteur 1 : Chemin du champ d'asile

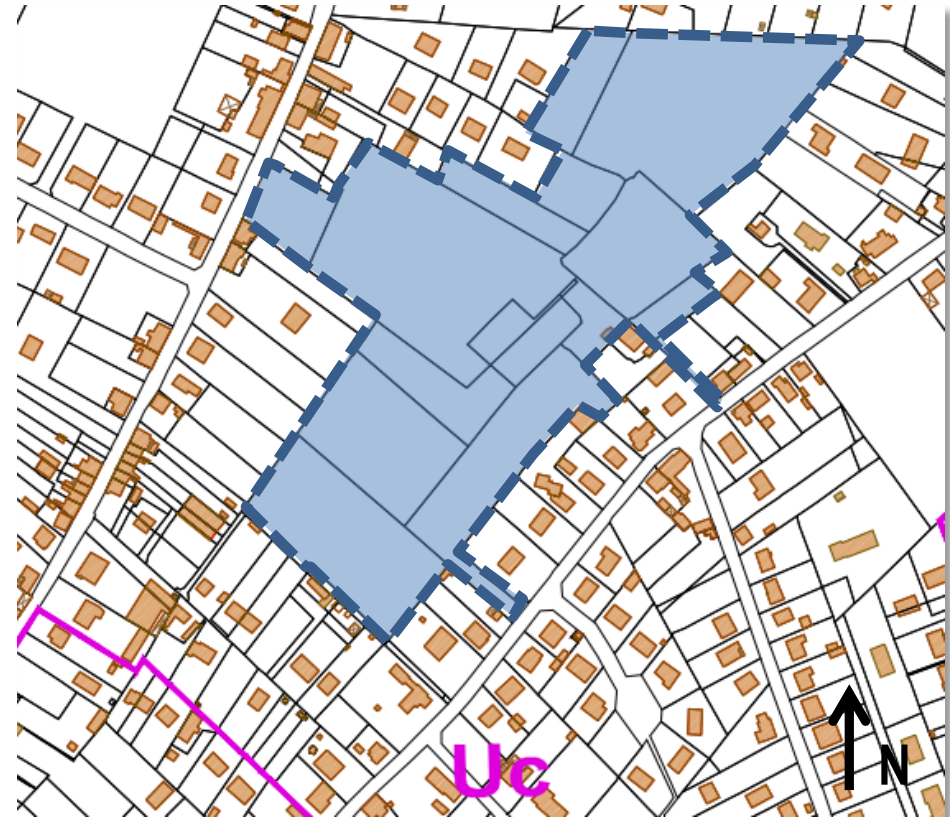
Photographies aériennes



Secteur 1 – Chemin du champ d’asile

Zone Uc

Cadastre (zonage)



Parcelles AK 50, 58, 59, 74, 75, 79, 84, 88, 183, 261, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283 et 288.

Superficie : 49 000m<sup>2</sup>

## 1°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1 « chemin du champ d'asile»: 49 000m<sup>2</sup>

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe dans les Parties Actuellement Urbanisées au Nord-est du centre historique de la commune dont le bâti dominant est à caractère résidentiel.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice devra prendre en compte la soustraction des espaces neutres (espaces verts, voiries, places de stationnement,...).

Sachant que le secteur représente une superficie de 49 000m<sup>2</sup>. Les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale. L'espace utile est donc estimée à 39 200m<sup>2</sup>. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm 50$  logements.

Vu le contexte de la zone, il est demandé d'élargir le chemin du champ d'asile en suffisance pour supporter le trafic.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s). Les voiries seront toutes constituées de deux trottoirs.

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.

Les voiries et les accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.

Un espace vert ou de loisirs est demandé sur ce secteur de projet afin d'avoir une « respiration » au sein de ce nouvel espace bâti.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

## 1°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1 « chemin du champ d'asile»: 49 000m<sup>2</sup>

### Légende

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Il y aura trois accès au secteur dont trois à créer. Deux accès par le chemin de Launay et un accès rue des Margotteries
-  Voirie à créer.
-  Chemin du champ d'asile à élargir afin de supporter le trafic
-  Création d'un espace vert ou de loisirs

Une densité de 13 logements à l'hectare est indiquée.

Le secteur doit donc être pourvue d'environ 50 logements.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*



## Secteur 2 : Route de Ste Montaine

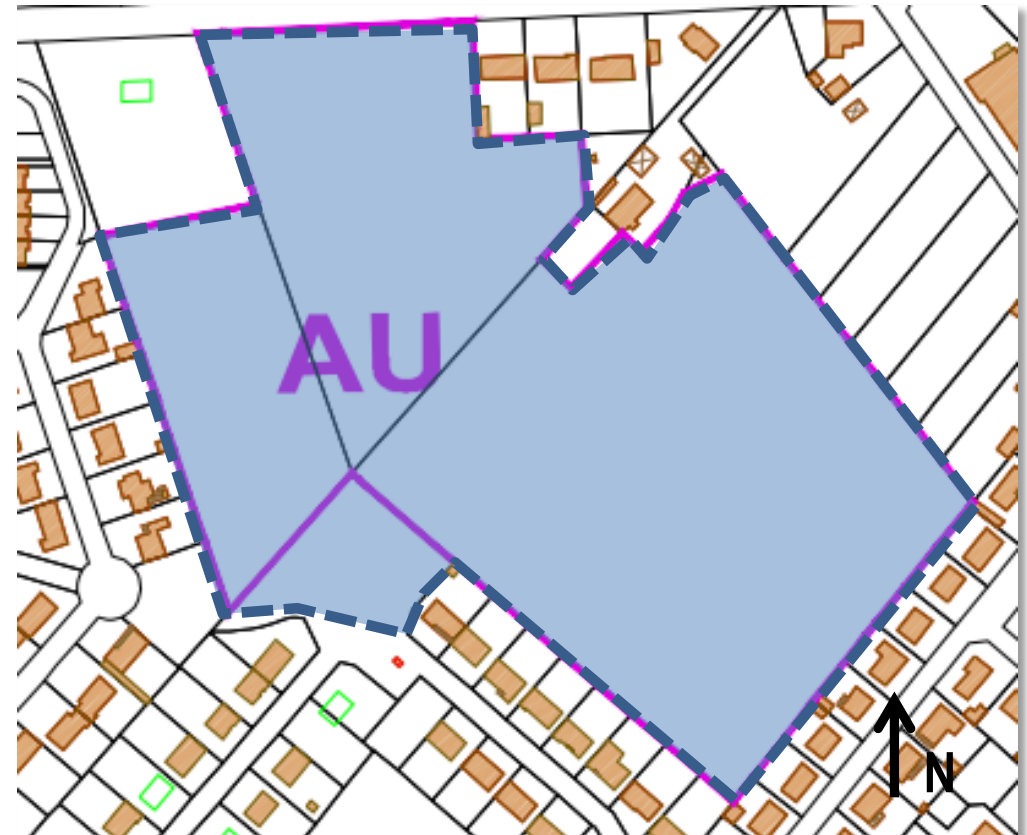
Photographies aériennes



Secteur 2 – Route de Ste Montaine

Zones AU et Uc

Cadastre (zonage)



Parcelles 501, AP 504, 505, 507 et 10

Superficie : 52 000m<sup>2</sup>

## 2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2 « route de Ste Montaine»: 52 000m<sup>2</sup>

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe dans les Parties Actuellement Urbanisées au sein d'un secteur résidentiel à l'Ouest du centre ancien.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice devra prendre en compte la soustraction des espaces neutres (espaces verts, voiries, places de stationnement,...).

Sachant que le secteur représente une superficie de 52 000m<sup>2</sup>. Les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale. L'espace utile est donc estimée à 41 600m<sup>2</sup>. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm$  52 logements.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s). Les voiries seront toutes constituées de deux trottoirs.

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.

Les voiries et les accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.

Un espace vert ou de loisirs est demandé sur ce secteur de projet afin d'avoir une « respiration » au sein de ce nouvel espace bâti.

Un espace de dégagement destiné à l'arrêt de l'autocar devra être réalisé le long de la route Ste Montaine au Nord du secteur.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

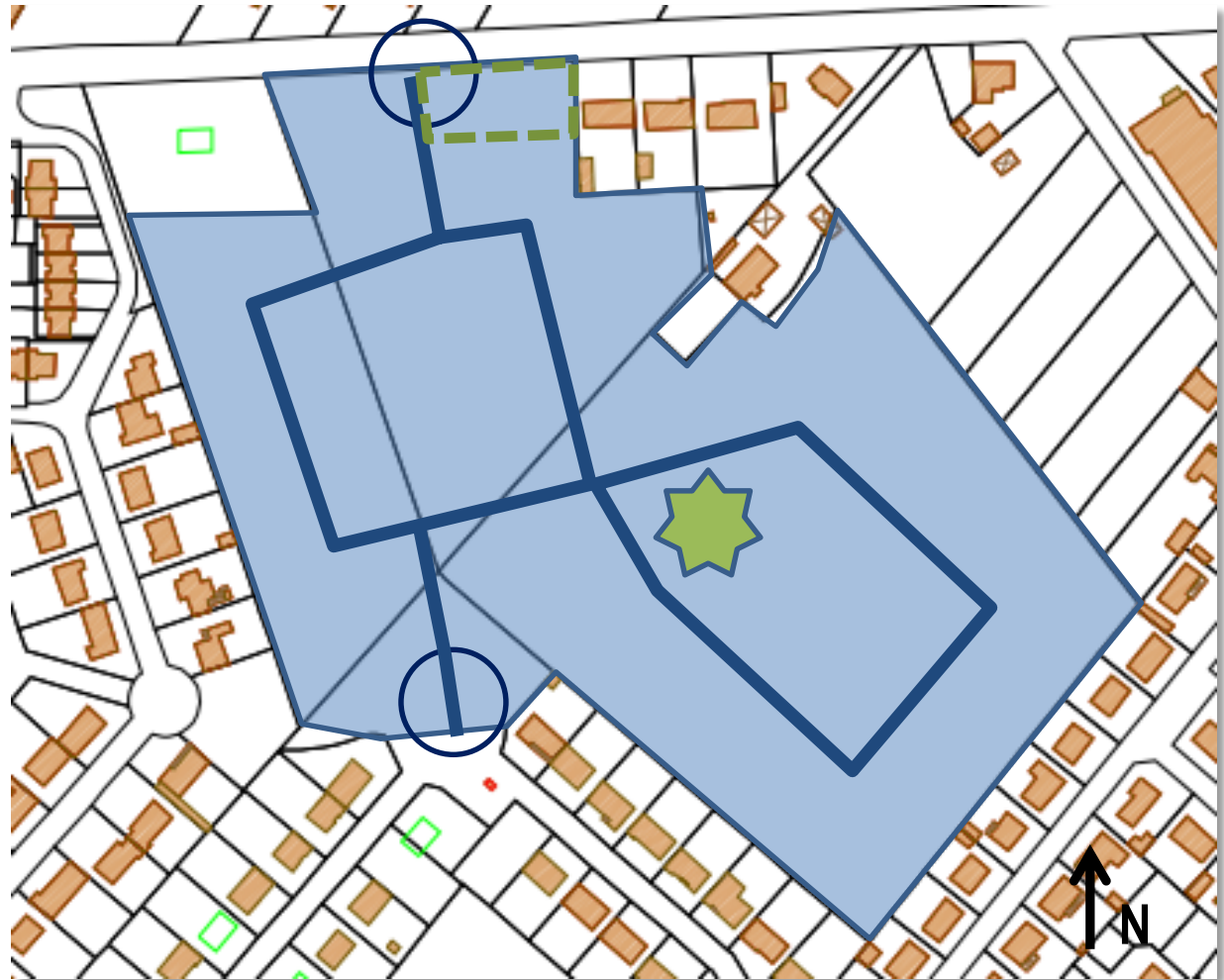
## 2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2 « route de Ste Montaine »: 52 000m<sup>2</sup>

### Légende

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Les accès se feront par la route Ste Montaine et rue Antoine de St Exupéry
-  Voirie à créer
-  Création d'un espace vert ou de loisirs
-  Création d'une zone de dégagement pour permettre l'arrêt de l'autocar

Une densité de 13 logements à l'hectare est indiquée.

Le secteur doit donc être pourvue d'environ 52 logements.



*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

# Secteur 3 : Ruelle St Marc

Photographies aériennes



Secteur 3 – Ruelle St Marc

Zone AU

Cadastre (zonage)



Parcelles AI 68, 283 et 284

Superficie : 23 000m<sup>2</sup>

### 3°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3 « Ruelle St Marc»: 23 000m<sup>2</sup>

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe en limite extérieur des Parties Actuellement Urbanisées à l'Est du centre ancien. Le secteur est à dominante résidentiel.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice devra prendre en compte la soustraction des espaces neutres (espaces verts, voirie, places de stationnement,...).

Sachant que le secteur représente une superficie de 23 000m<sup>2</sup>. Les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale. L'espace utile est donc estimée à 18 400m<sup>2</sup>. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm 23$  logements.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s). Les voiries seront toutes constituées de deux trottoirs.

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.

Les voiries et les accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.

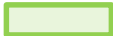
Une transition paysagère déjà existante devra être conservée sur la parcelle 68.

La ruelle St Marc devra être agrandie en direction du secteur de projet afin qu'elle puisse supporter le trafic.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

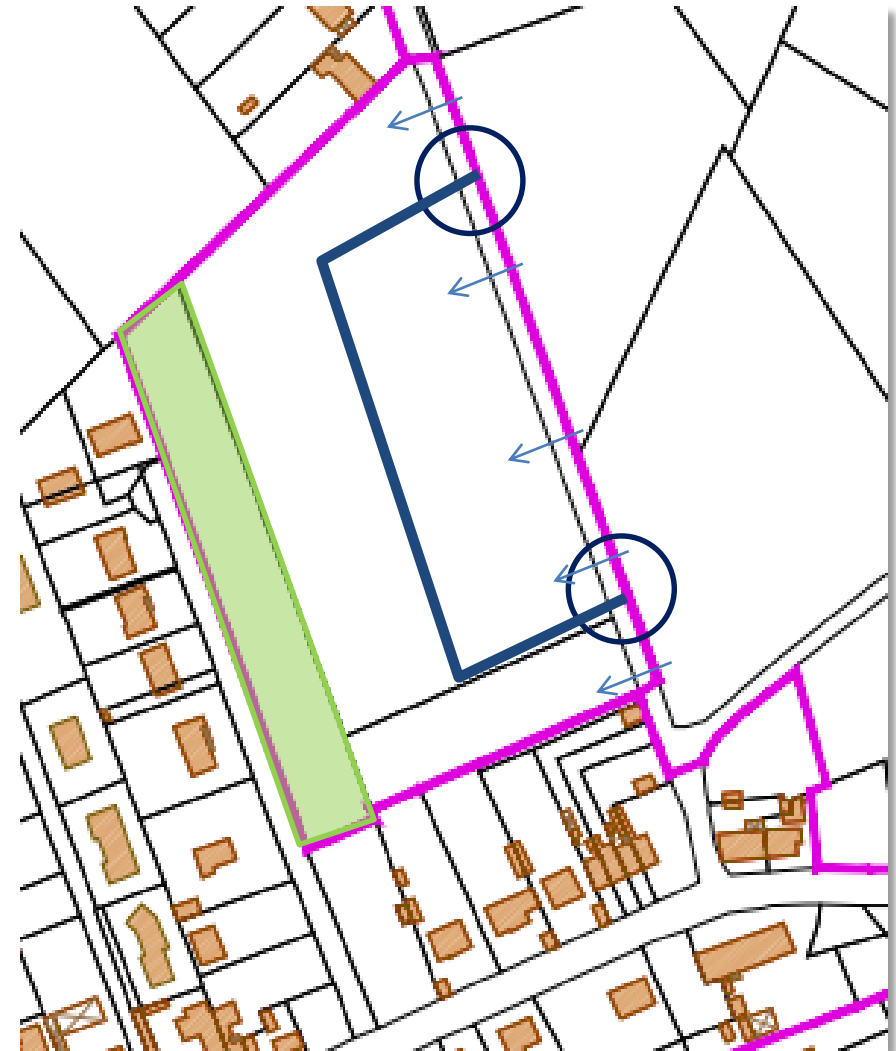
### 3°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3 « Ruelle St Marc»: 23 000m<sup>2</sup>

#### Légende

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Transition paysagère à conserver
-  Deux accès par la Ruelle St Marc afin d'effectuer un bouclage du secteur
-  La Ruelle St Marc sera élargie côté projet pour supporter le trafic
-  Voirie à créer

Une densité de 13 logements à l'hectare est indiquée.

Le secteur doit donc être pourvue d'environ 23 logements.



*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

# Secteur 4 : Ruelle des quilles

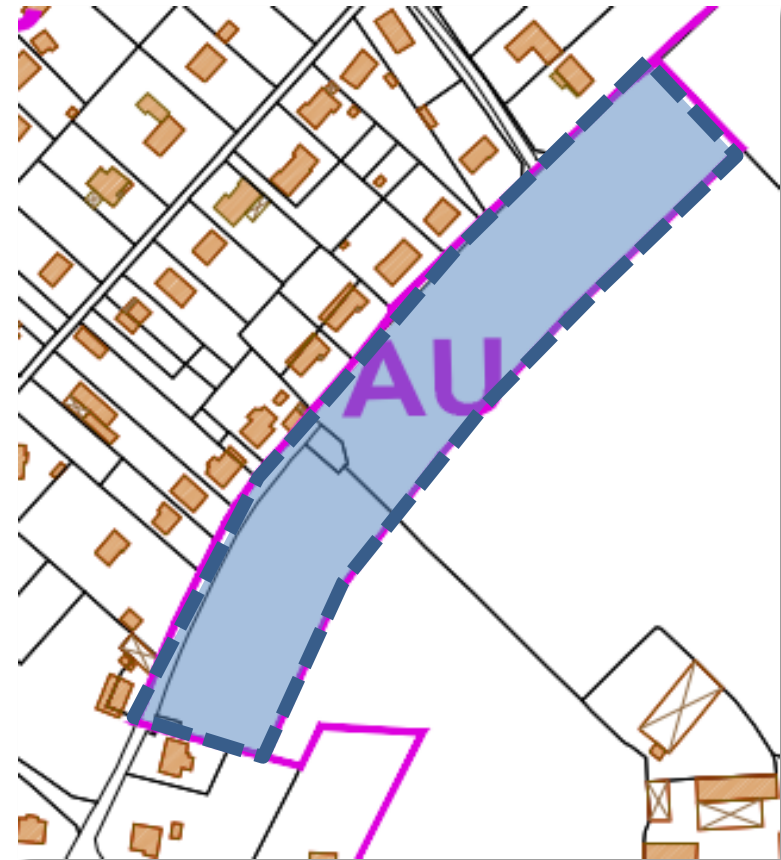
Photographies aériennes



Secteur 4 – Ruelle des quilles

Zone AU

Cadastre (zonage)



Parcelles AY 107, AE 132 et AY 299  
Superficie : 16 000m<sup>2</sup>



## 4°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 4 « Ruelle des quilles»: 16 000m<sup>2</sup>

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe en limite extérieure des Parties Actuellement Urbanisées à l'Est du centre ancien en face de la base de loisirs. Le secteur est à dominante résidentiel en bordure de zone agricole.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm 20$  logements.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.

La ruelle des quilles devra être élargie pour supporter le trafic et comporter deux trottoirs.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

#### 4°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 4 « Ruelle des quilles»: 16 000m<sup>2</sup>

##### Légende



Secteur faisant l'objet de l'OAP.

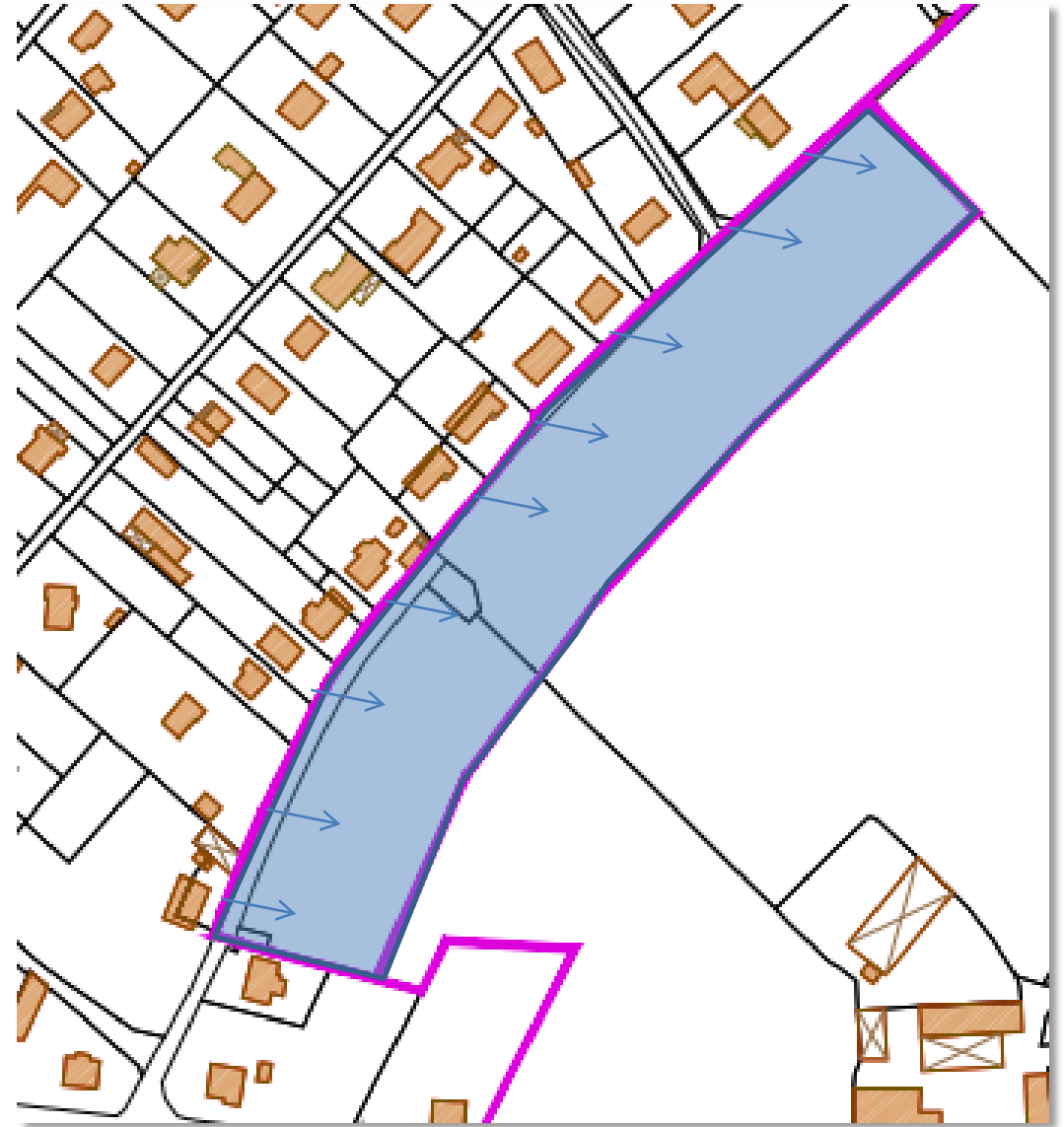


La Ruelle des quilles sera élargie côté projet pour supporter le trafic.

Une densité de 13 logements à l'hectare est indiquée.

Le secteur doit donc être pourvue d'environ 20 logements.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*



# Secteur 5 : Chemin de Bouzy

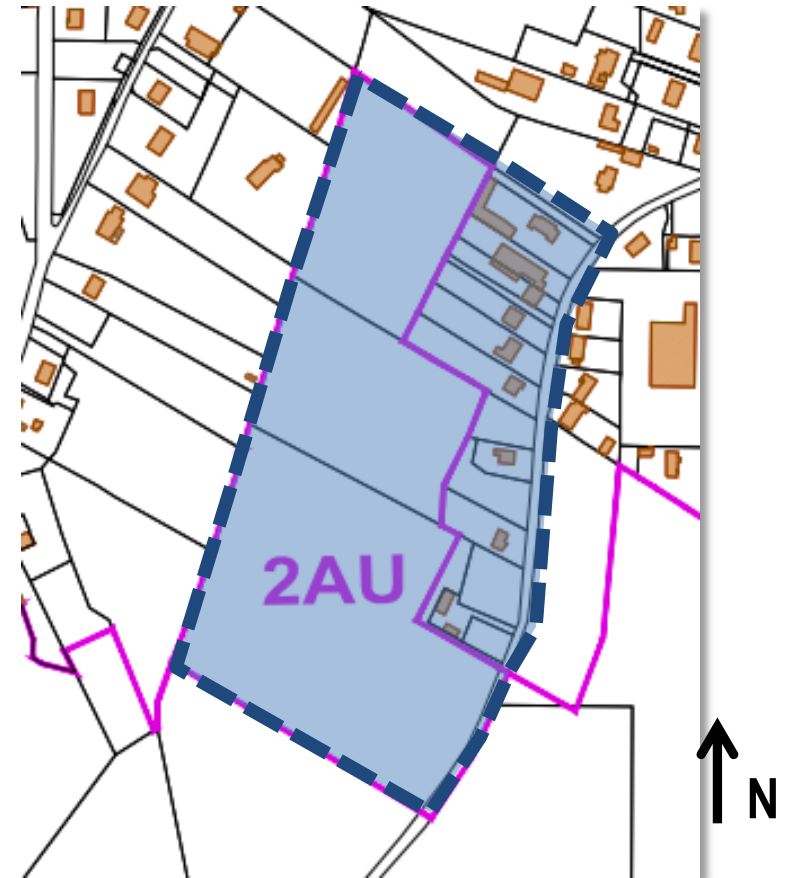
Photographies aériennes



Secteur 5 – Chemin de Bouzy

Zone 2AU

Cadastre (zonage)



Parcelles AT 51, AT 99, BH 318 et BH336

Superficie : 52 000m<sup>2</sup>

## 5°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 5 «Chemin de Bouzy»: 52 000m<sup>2</sup>

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe dans les Parties Actuellement Urbanisées au sein d'un secteur résidentiel et industriel au Sud du centre ancien et à proximité de la route de Bourges (RD 940).

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice devra prendre en compte la soustraction des espaces neutres (voirie, places de stationnement,...).

Sachant que le secteur représente une superficie de 52 000m<sup>2</sup>. Les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale. L'espace utile est donc estimée à 41 600m<sup>2</sup>. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm 52$  logements.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s). Les voiries seront toutes constituées de deux trottoirs.

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.

Les voiries et les accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.

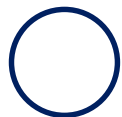
*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*

## 5°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 5 «Chemin de Bouzy»: 52 000m<sup>2</sup>

### Légende



Secteur faisant l'objet de l'OAP.



Les accès se feront par le chemin de Bouzy



Voirie à créer

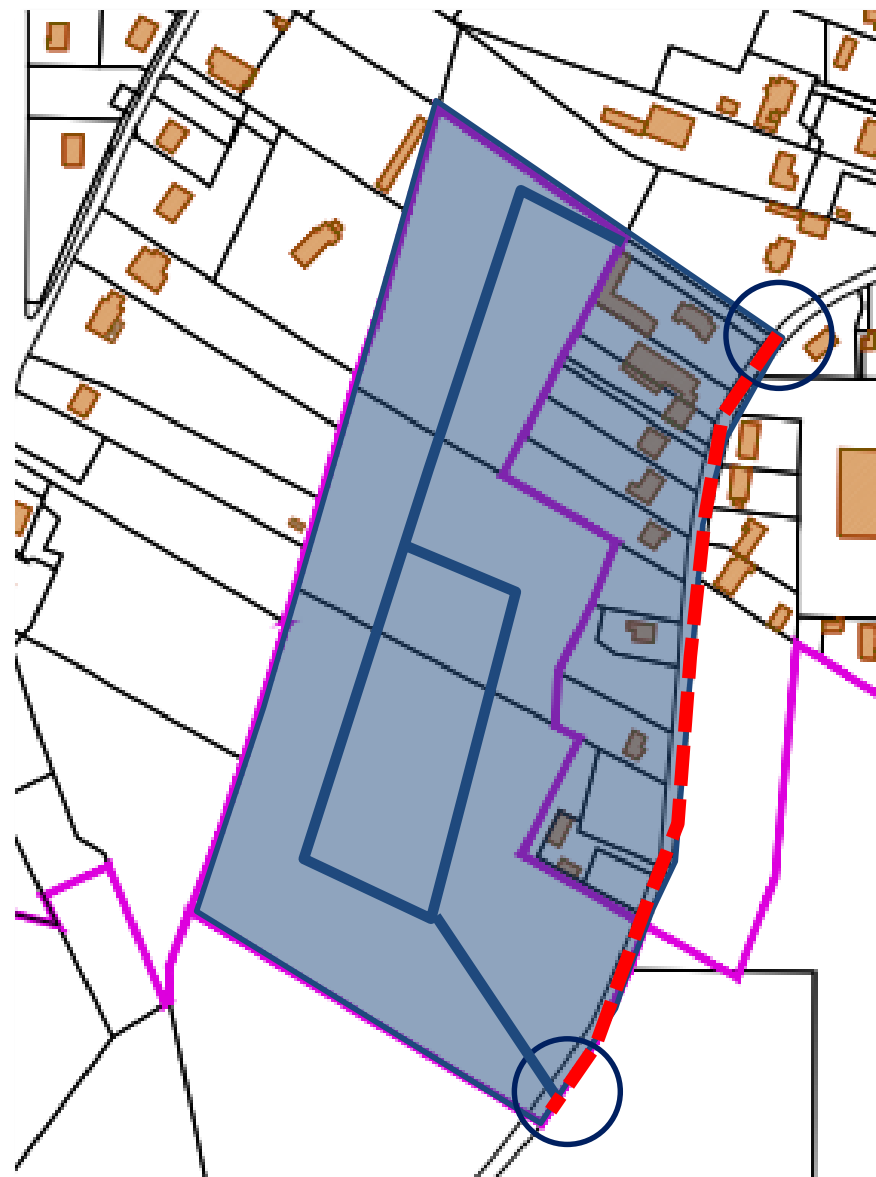


Elargissement du chemin de Bouzy pour supporter le trafic

Une densité de 13 logements à l'hectare est indiquée.

Le secteur doit donc être pourvue d'environ 52 logements.

*Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.*



**Secteur 6 : Chemin de Brinon  
en prolongement de la rue Jean-Baptiste Leclère**

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

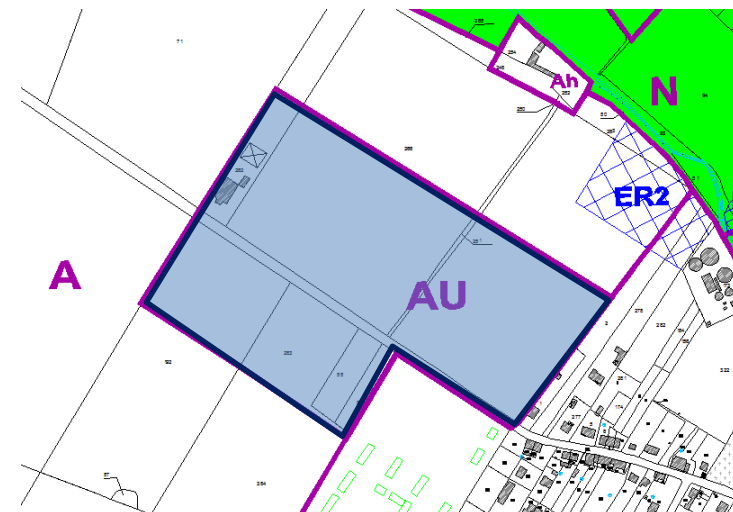
Ce secteur se situe en prolongement des parties actuellement urbanisées à l'Ouest du centre ancien.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm 120$  logements.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.



Légende



Secteur faisant l'objet de l'OAP.

# Secteur 7 : Chemin des Poignons

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

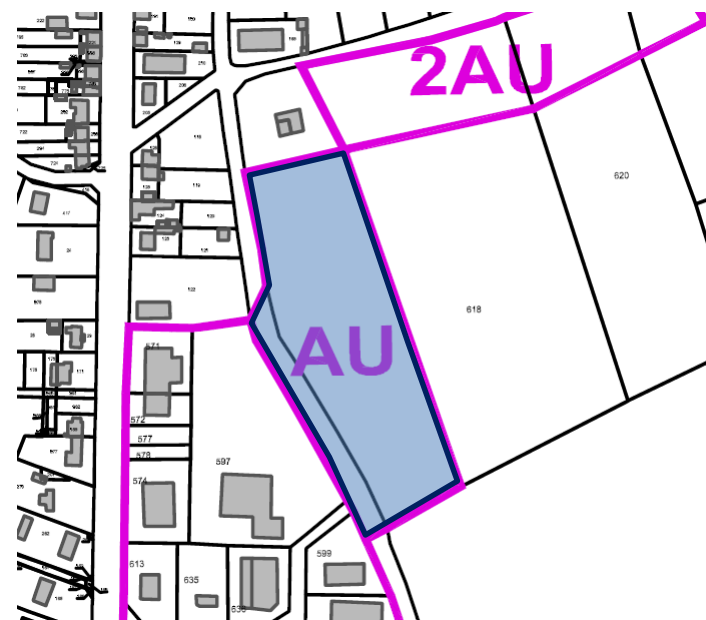
Ce secteur se situe au Sud du centre ancien, en parallèle de la D940.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de  $\pm 22$  logements.

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

Les constructions devront être au maximum de type R+1. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Le stationnement devra être fait sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Les places de stationnement à destination des visiteurs devront être réparties de façon homogènes sur l'ensemble de l'opération.



Légende



Secteur faisant l'objet de l'OAP.

## **Secteur 8 : Route de Bourges**

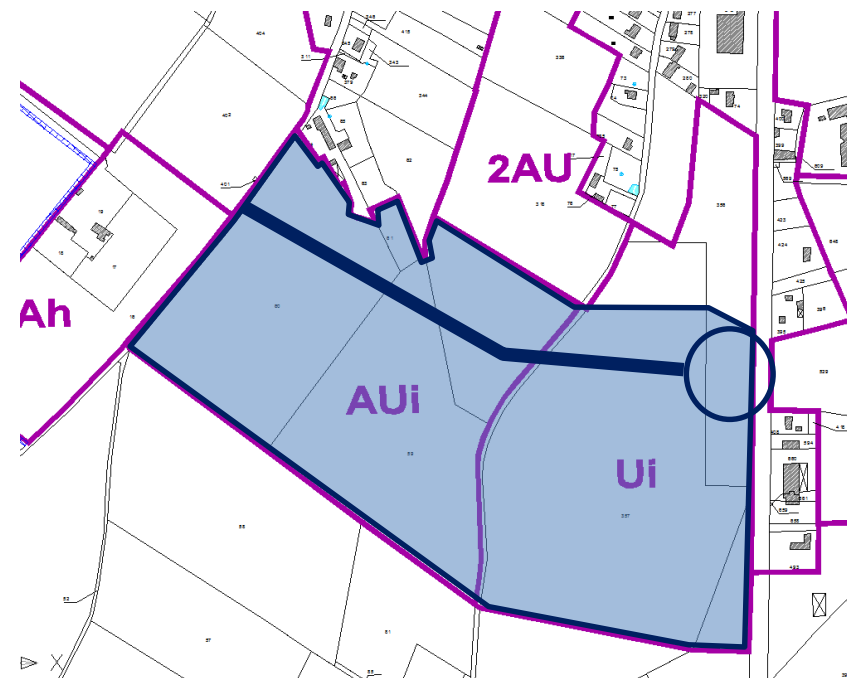
## 8°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 8 « Route de Bourges »: 200 000m<sup>2</sup>

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe au Sud du centre ancien, le long de la D940.

Sa vocation est essentiellement économique. Une partie du site sera consacrée au déplacement de l'entreprise Rateau. Le reste du site constituera une réserve économique communale.

Une liaison transversale rejoindra le rond point sur la D940.



#### Légende

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Accès à mobiliser
-  Voirie à créer.





[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)  
[mail@toposweb.com](mailto:mail@toposweb.com)

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE