

Le présent document “**LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT DES ZONES AU**” est structuré sur le plan suivant :

Pages 2 à 6 :

1 – LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

Comprenant :

pages 3 et 4 :

page 5 :

page 6 :

page 7 :

LES PRINCIPES D’AMENAGEMENT D’ENSEMBLE DES SECTEURS AU 1 et AU 2

LE SCHEMA D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT DU SECTEUR AU 1

LE SCHEMA D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT DU SECTEUR AU 2

LE SCHEMA D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT DU SECTEUR AU 3

Pages 8 et 9 :

2 – LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D’ACTIVITES INDUSTRIELLES

Comprenant :

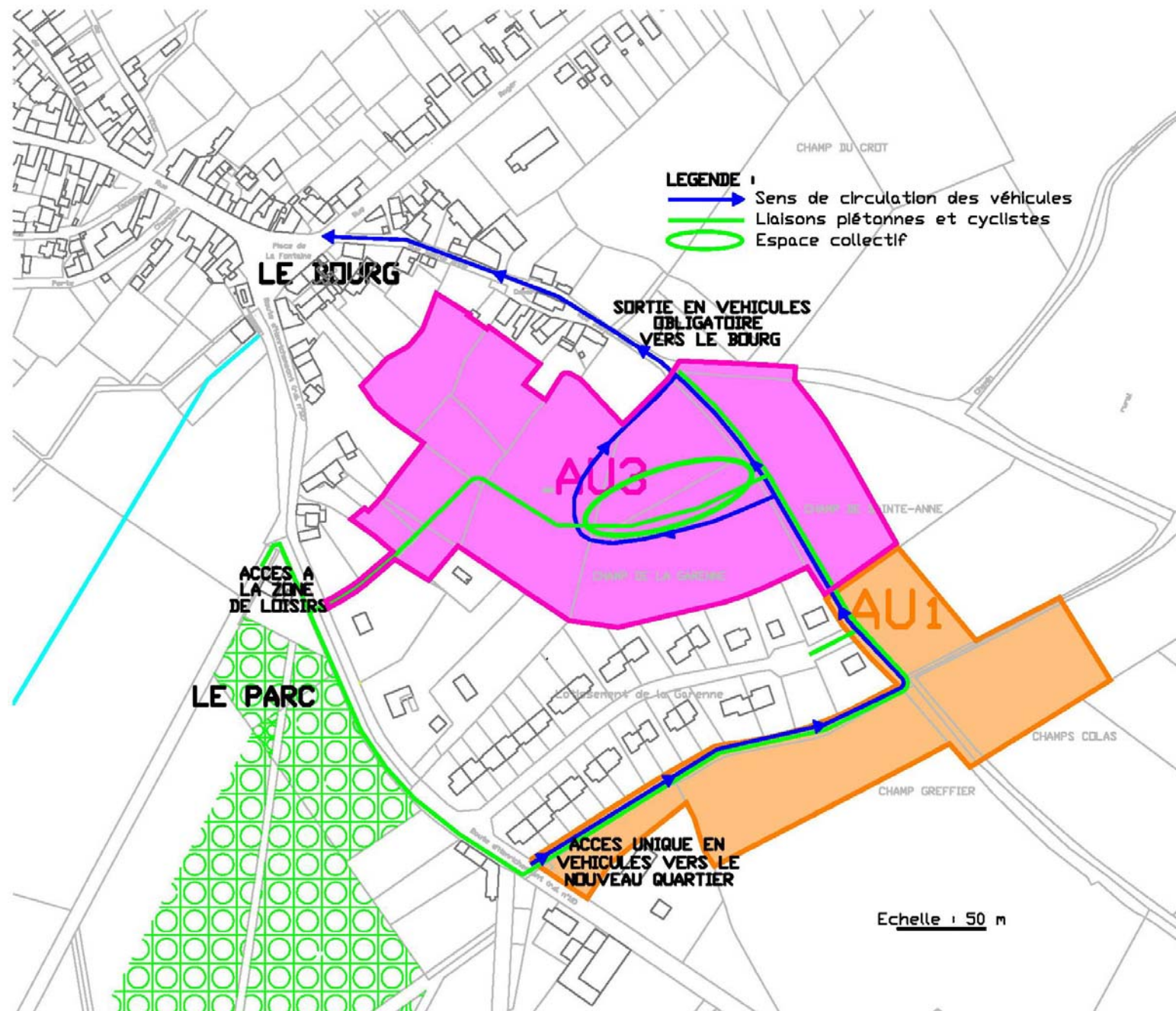
page 9 :

LE SCHEMA D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT DU SECTEUR AU e

LA COMPOSITION DU DOCUMENT

1 - LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DES SECTEURS AU 1 et AU 3



Le développement sur le plateau sud du Bourg a été choisi par rapport à un développement sur le plateau nord du fait de l'occupation des terres, laissées en friche ou en herbe au sud, occupées en prairies et jardins au nord, et, d'une plus grande proximité des voies et réseaux de desserte existants au sud qu'au nord.

Néanmoins, l'état actuel face à la desserte des nouvelles zones à urbaniser présente les contraintes suivantes :

- La rue Sainte Anne est équipée en réseaux calibrés pour les constructions l'entourant. Elle vient de faire l'objet d'un aménagement qu'il serait dommage d'altérer par un renforcement des réseaux.
- La rue Sainte Anne est très étroite, impropre à une augmentation de trafic des véhicules en double sens.
- Les réseaux du lotissement du Champ de la Garenne sont dimensionnés pour la desserte de ses habitations, insuffisants pour la desserte du nouveau quartier. Le renforcement de ces réseaux gênerait les riverains.

Ces contraintes ont conduit à choisir le développement de la zone à urbaniser par le chemin des Maisons Neuves, à partir de la route départementale n°12 (vers Henrichemont), sur laquelle les réseaux suffisants existent (réseau d'eau potable avec un diamètre de 100 mm, transformateur électrique sis à l'angle de la r.d. 12 et du chemin des Maisons Neuves, réseau téléphonique, et éclairage public). On note même la présence du transformateur électrique du quartier à l'angle de la route départementale n°12 et du chemin des maisons neuves.

Les volontés communales pour le développement au sud du bourg, en intégrant les contraintes, sont les suivantes :

- Pour la sécurité routière, utiliser les voies existantes pénétrantes vers la zone à urbaniser, pour ne pas créer de nouveaux carrefours sur les voies principales, notamment la route départementale n°12, allant du Bourg en direction d'Henrichemont (chemin des Maisons Neuves et rue Sainte Anne).
- Pour assurer la cohésion de la population de la nouvelle zone urbaine avec le Bourg d'Ivoy-le-Pré, et prendre en compte l'étroitesse de la rue Sainte Anne, imposer une circulation à sens unique obligeant les habitants quittant leur domicile à passer par le Bourg et évitant ainsi qu'ils puissent aller et venir vers Henrichemont sans jamais se rendre au Bourg.
- Pour assurer la sécurité des piétons et cyclistes, favoriser ces modes de déplacement, créer un réseau interne à toute la zone, de circulations sécurisées parallèles aux voies des véhicules, et, relié indépendamment

de la circulation automobile à la liaison sécurisée existante longeant la route départementale n°12, jusqu'à l'accès à la zone de loisir du parc du château d'Ivoy.

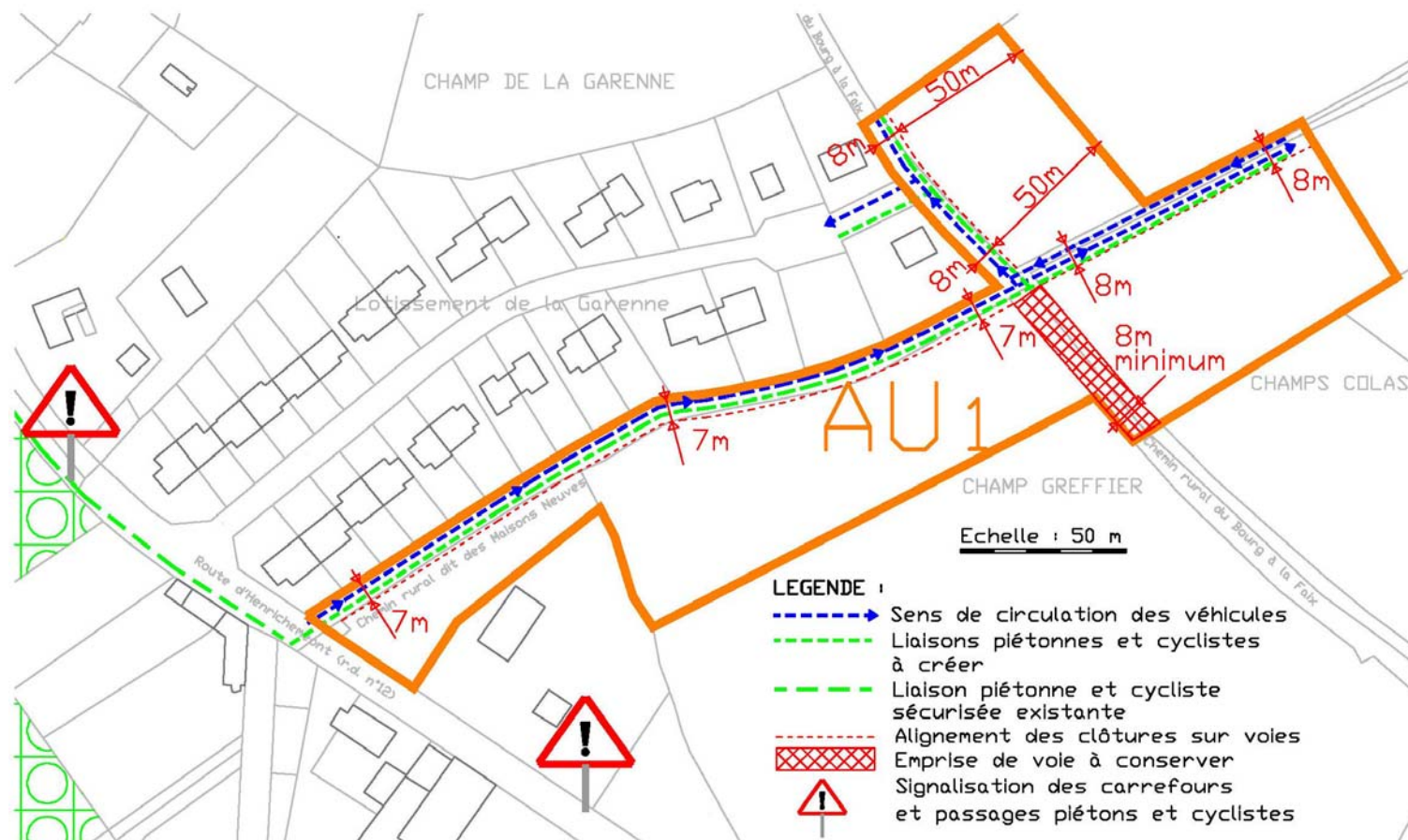
- Pour affirmer l'identité du quartier, créer un espace collectif piéton au centre de la nouvelle zone urbanisée, rattaché au réseau piéton et cycliste sécurisé.
- Pour maintenir la tranquillité du lotissement du Champ de la Garenne et respecter les aménagements récents de la rue Sainte Anne, réaliser la viabilisation de la nouvelle zone par le chemin rural dit des Maisons Neuves, à partir de la route départementale n°12 où se trouvent tous les réseaux nécessaires.

Ces volontés et intégration des contraintes se traduisent par :

- La création de la voirie automobile à partir de la route d'Henrichemont en utilisant les chemins des Maisons Neuves puis du Bourg à la Faix, jusqu'à rejoindre la rue Sainte Anne, en sens unique, à laquelle s'ajoutera la voirie nécessaire à l'urbanisation de la zone AU 3.
- La création d'un cheminement partagé entre piétons et cyclistes, parallèle à la circulation automobile, mais isolée de celle-ci par une bande végétale ou une haie, et son prolongement entre les parcelles, au-delà des voies ouvertes aux automobiles, pour rejoindre la piste cyclable et piétonne protégée existante le long de la route départementale n°12, à faible distance de l'accès à la zone de loisir du parc de château d'Ivoy. Il permettra notamment aux enfants du nouveau quartier, de rejoindre le parc en longeant au minimum la route départementale. Il desservira au passage un espace collectif de la zone.
- L'aménagement d'un espace collectif propre à ce nouveau quartier.
- La liaison du lotissement du Champ de la Garenne au niveau du chemin du Bourg à la Faix, aussi bien pour les véhicules que pour les piétons et cyclistes, afin d'intégrer totalement au nouveau quartier, la population du lotissement existant.
- La réalisation des réseaux d'eau potable, électricité, téléphone et éclairage public à partir de la route d'Henrichemont à l'intersection du chemin dit des Maisons neuves.

Enfin, le secteur AU3 qui demandera l'intervention d'un opérateur spécialisé, sera étudié, pour assurer la mixité sociale, favoriser l'accession sociale à la propriété, voire le logement locatif, dans la continuité de la politique menée jusqu'alors par la commune.

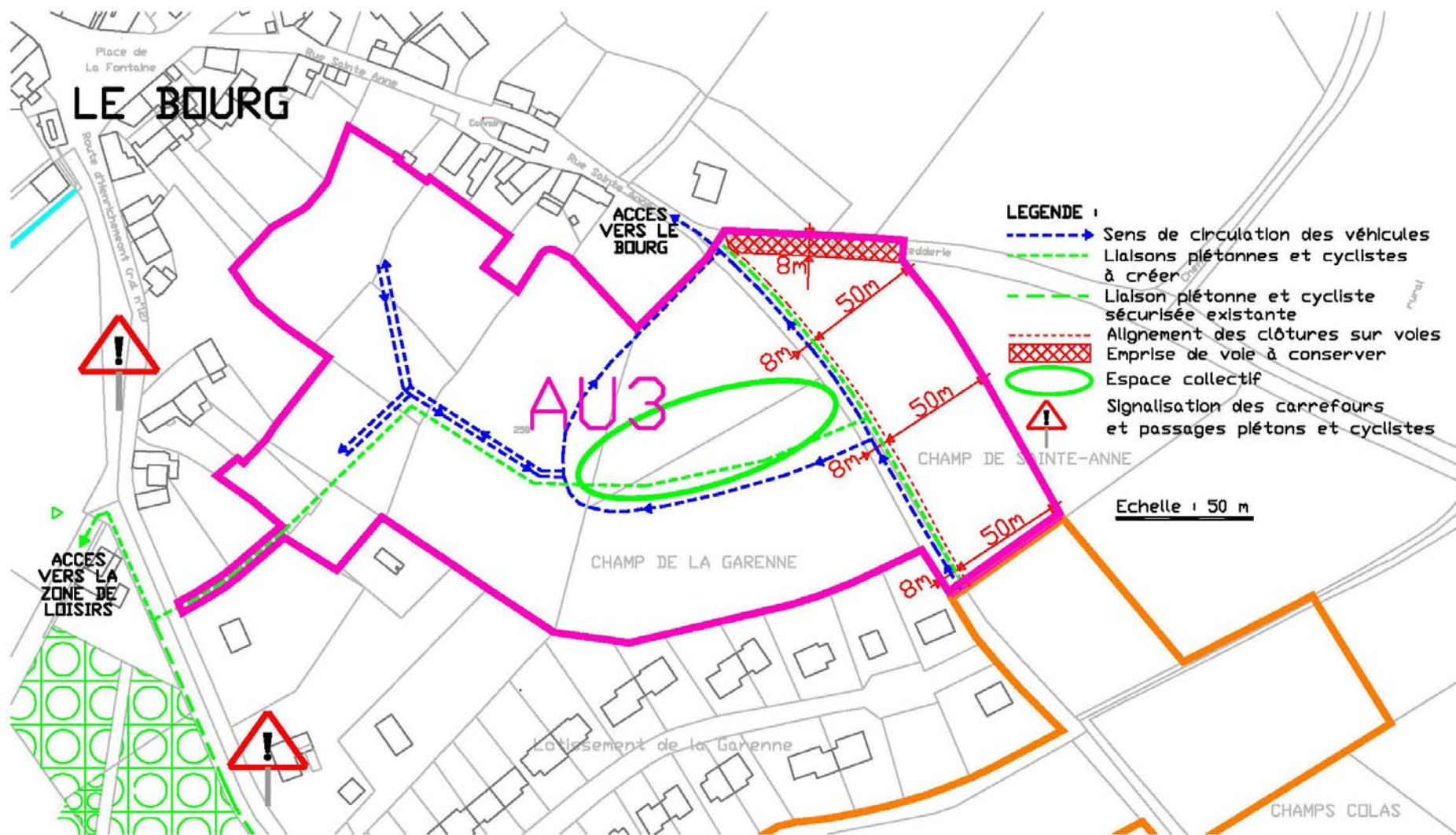
LE SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU 1



En complément des volontés indiquées pour le développement de l'urbanisation de l'ensemble des secteurs AU 1 et AU 3, le secteur AU 1 présentera les dispositions suivantes :

- Pour assurer le développement ultérieur du secteur AU 3, le dimensionnement de ses réseaux prendra obligatoirement en compte les besoins ultérieurs du secteur AU 3.
- Pour assurer à très long terme un éventuel développement urbain, l'emprise de voie réservée sur les chemins du Bourg à la Faix et des Maisons Neuves, en dehors des besoins propres à l'urbanisation du secteur AU 1 seront au minimum de 8 m de largeur.
- Pour appliquer le principe de voie à sens unique retenu pour l'ensemble du nouveau quartier, en attendant la poursuite de la voie vers la rue Sainte Anne lors de l'urbanisation du secteur AU 3, la liaison avec la voie du lotissement du champ de la Garenne sera réalisée à sens unique dans le sens de la sortie de la zone AU 1 vers le lotissement en direction de la route départementale n°12.
- Pour renforcer la sécurité, l'ajout d'une signalisation adéquate sur la rd 12 pour le carrefour du chemin des Maisons neuves.

LE SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU 3



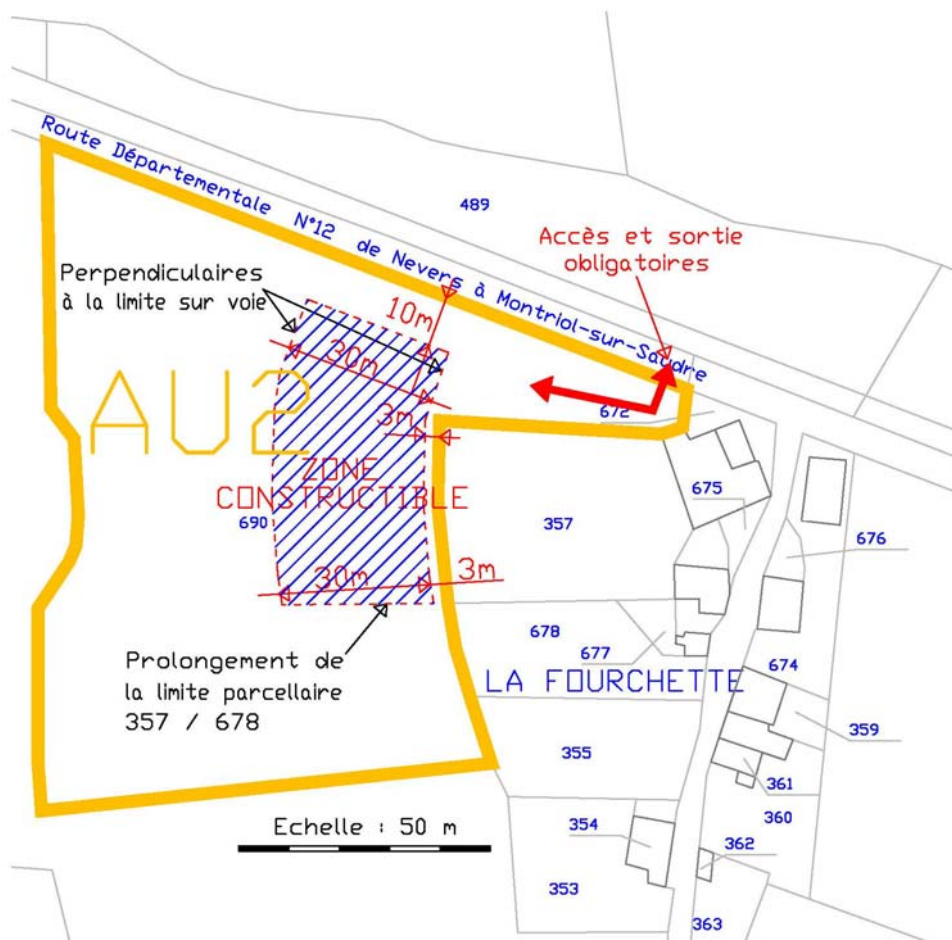
En complément des volontés indiquées pour le développement de l'urbanisation de l'ensemble des secteurs AU 1 et AU 2, le secteur AU 2 présentera les dispositions suivantes :

- Pour assurer à très long terme un éventuel développement urbain, l'emprise de voie réservée sur le chemin du Bourg à la Redderie, en dehors des besoins propres à l'urbanisation du secteur AU 2 sera au minimum de 8 m de largeur.
- Pour assurer la tranquillité du lotissement du Champ de la garenne et appliquer le principe de voie à sens unique retenu pour l'ensemble du

nouveau quartier, dans le but de ramener la population vers le Bourg, le sens de circulation de la liaison avec la voie du lotissement du champ de la Garenne sera inversé (dans le sens de la sortie du lotissement vers la rue Sainte Anne via le nouveau quartier).

- Pour renforcer la sécurité, l'ajout d'une signalisation adéquate sur la rd 12 pour le carrefour du chemin des Maisons neuves.

LE SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU 2



Le secteur AU2 est particulier, il ne concerne qu'une seule parcelle (690) aujourd'hui occupée par une installation de loisir, dont l'exploitation vient d'être arrêtée pour faute de rentabilité.

Ne seront admis que le maintien ou développement, voir renouvellement des installations de loisir (y compris changement d'activité de loisir), les constructions liées à ces installations, ou la construction d'une habitation et une seule.

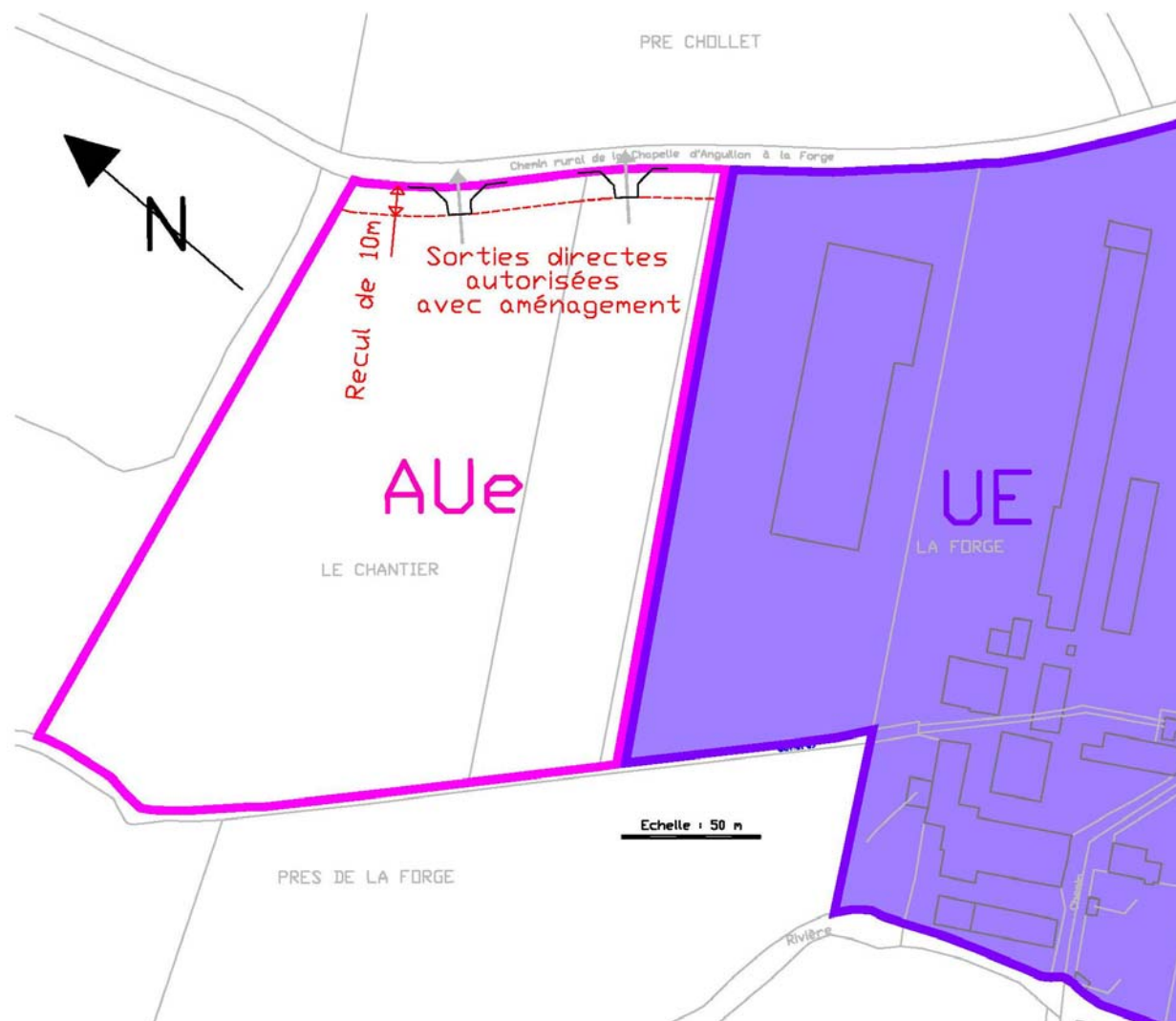
Les constructions, quelles qu'elles soient, habitation ou constructions liées aux installations de loisir, seront obligatoirement implantées dans la zone définie sur le schéma d'orientation d'aménagement.

Les installations et aménagements du sol extérieurs aux constructions peuvent occuper toute la parcelle.

L'accès à la parcelle sera unique, positionné comme sur le schéma, à proximité du débouché de la voie desservant le hameau de La Fourchette.

2 - LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

LE SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU e



Le secteur AU e pour l'urbanisation ultérieure, est destiné à l'extension éventuelle de la zone UE réservée aux bâtiments et installations à destination d'activités, du lieu-dit la Forge. Il est desservi par le chemin rural de la Chapelle d'Angillon à la Forge qui ne dessert donc, hormis des espaces agricoles, que la zone d'activité de la Forge. Compte-tenu de ce fait et du faible trafic existant, de la largeur de la voie existante (emprise d'environ 9 m) les sorties directes sont autorisées. Pour minimiser les risques d'accidents de la circulation, elles

seront aménagées de façon à offrir une bonne visibilité aux véhicules sortants et à permettre l'arrêt temporaire des véhicules entrant, attendant une ouverture de portail, en dehors de la voie publique.

Selon les nécessités, le secteur AU e pourra faire l'objet d'un découpage en grands lots par des limites perpendiculaires à la voie publique ou de plus petits avec création d'une voirie interne. Dans ce dernier cas, un seul débouché de voie sur le chemin de la Chapelle d'Angillon à la Forge sera admis.