



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE DU : **21 juillet 2021**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les OAP constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Arnon Boischaud Cher.

## OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

## REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi).

## PRINCIPES DE TRAME VIAIRE ET ACCESSIBILITE

Les principes de tracé viaire et des accès représentés dans les schémas des OAP sont indicatifs. Ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

- Objectifs du maillage territorial p. 7

## OAP DES BOURGS STRUCTURANTS

- Châteauneuf-sur-Cher p.10
- Levet p.16
- Lignières p.18
- Venesmes p.20

## OAP DU BOURG RELAIS

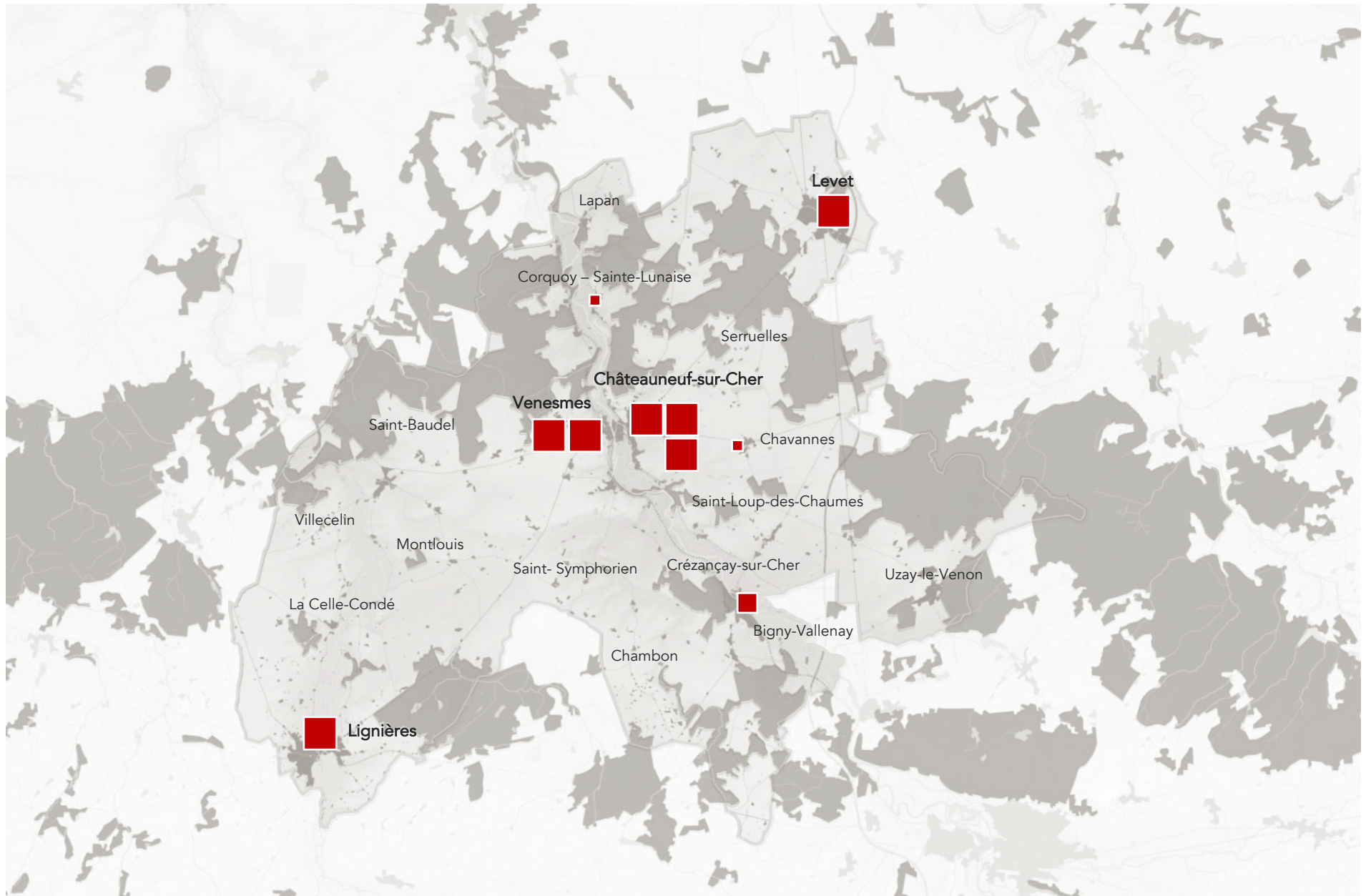
- Bigny-Vallenay p.24

## OAP DES VILLAGES DE GRANDE PROXIMITE

- Chavannes p.28
- Corquoy – Saint-Lunaise p.30

## OAP – COMMERCE

- Contexte de l'OAP commerce p.33
- Principes de localisation préférentielle du commerce p.34





## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OBJECTIFS DU MAILLAGE TERRITORIAL

La stratégie de développement et d'aménagement d'ABC renforce l'organisation territoriale existante autour de ses centres-bourgs qui structurent l'espace communautaire afin de répondre aux besoins de solidarité et de proximité à l'échelle intercommunale.

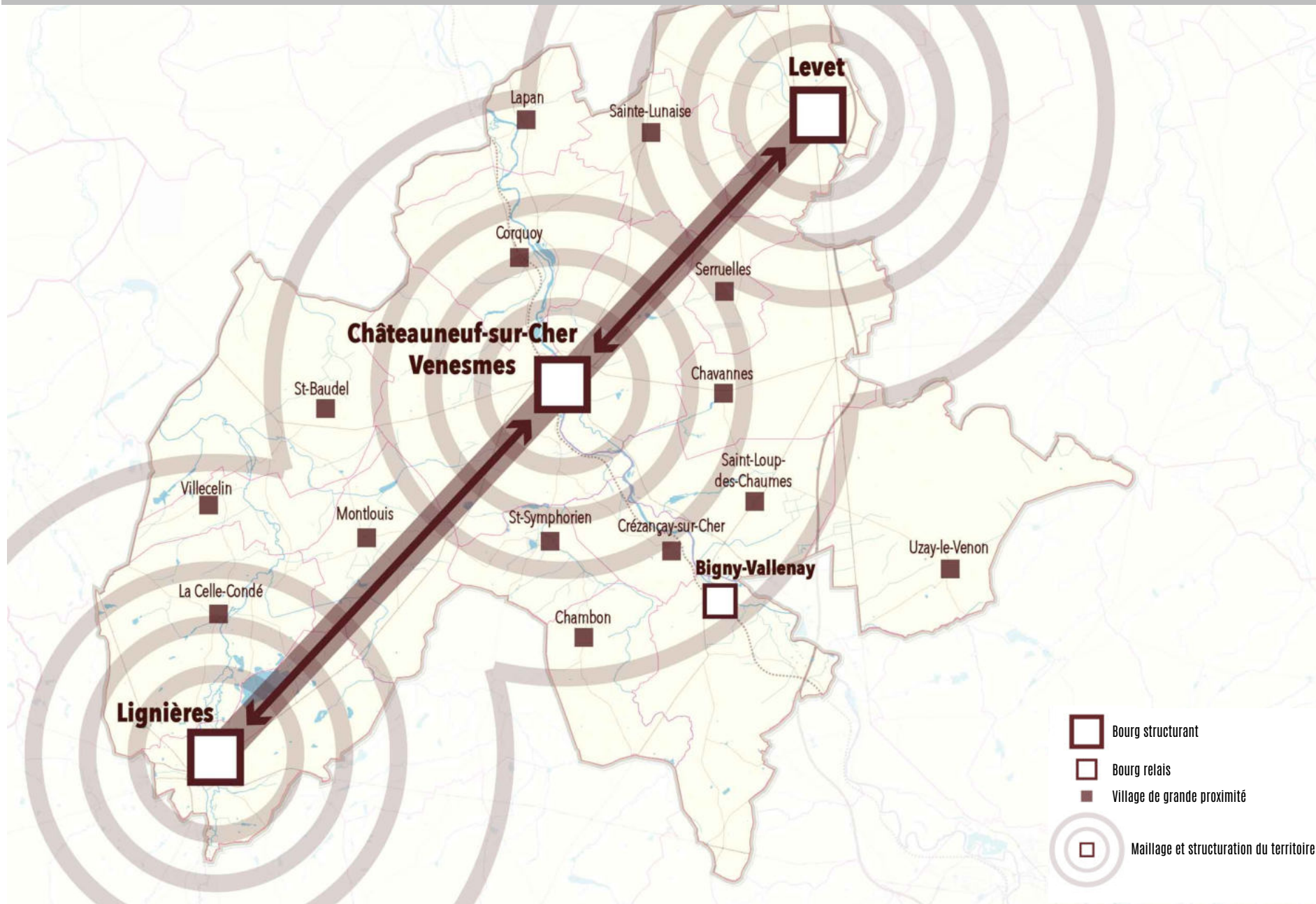
L'organisation territoriale d'ABC prend ainsi appui sur les trois centres-bourgs structurants de **Levet, Châteauneuf-sur-Cher – Venesmes et Lignièrès**. Dans le maillage territorial de l'intercommunalité, **Vallenay-Bigny** répond à une fonction de **bourg-relais** en complémentarité avec le pôle de Châteauneuf-sur-Cher – Venesmes.

Les communes rurales recherchent une revitalisation globale en complémentarité et en appui des pôles structurants du territoire. Dans la stratégie de renforcement du maillage territorial, **les communes rurales ont une fonction majeure** dans la dynamique des centres-bourgs structurants et du bourg-relais d'ABC : elles s'inscrivent dans une logique territoriale d'interdépendance et de complémentarité positive.

Le maillage territorial d'ABC doit ainsi répondre aux objectifs suivants :

- accompagner les développements des activités économiques et agricoles, permettre l'accueil de nouvelles activités, développer l'économie du tourisme et des loisirs,
- organiser le développement résidentiel de façon hiérarchisée et proportionnée aux capacités et ressources propres à chaque commune de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher,
- répondre aux besoins en équipements pour accompagner le développement résidentiel, de loisirs et récréatif,
- contribuer à la valorisation des paysages offerts par les espaces ruraux et naturels qui enserment les bourgs et villages : entrées de bourgs, paysages bordiers des routes principales, ceinture éco-paysagère, zones humides...
- contribuer à une gestion proactive des risques naturels, des risques industriels et des nuisances sonores à travers un urbanisme qui prévoit les mesures de maîtrise de l'exposition des populations.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ces objectifs, le PLUi les décline dans le cadre des OAP ci-après.



## OAP DES BOURGS STRUCTURANTS





## CHATEAUNEUF-SUR-CHER - COEUR HISTORIQUE

### OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité de l'offre en transport en commun



### Principes - aménagement viaire

-  Pacification et sécurisation de l'espace public - piéton
-  Axe principal support du renouvellement urbain

### Principes de programmation

-  Espace préférentiel de réhabilitation du bâti et de réduction de la vacance
-  Espace préférentiel de préservation et d'accueil de commerces
-  Mise en valeur du patrimoine architectural

### Prises en compte des risques

-  Prise en compte du risque inondation du Cher
-  Secteur impacté par le PPRI du Cher

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réaménagement et la requalification de la traverse de du cœur de bourg (D940) chercheront à répondre aux attentes de toutes les mobilités (automobiles, deux-roues, poids-lourds, cycles et piétons) et veilleront à satisfaire aux exigences de sécurité des flux et de confort des usagers.

Des circuits alternatifs pour les mobilités douces pourront être recherchés à l'écart de la D940 pour pacifier les traversées piétonnières et vélos du centre-bourg historique et sécuriser l'accès aux équipements et services publics.

L'accessibilité des mobilités douces, récréatives et sportives (accès canoë notamment) aux rives du Cher sera à rechercher et les circuits de valorisation touristique veilleront à être intégrés dans la réflexion d'ensemble des déplacements doux dans le cœur de bourg.

L'accessibilité à la gare SNCF (TER et cars TER) par les modes doux depuis le cœur de bourg sera à favoriser et à sécuriser.

L'offre en stationnement, dans sa localisation et dans sa répartition, cherchera à ne pas générer des zones de conflits avec la circulation de transit de la D940 mais aussi avec la circulation de desserte interne au cœur de bourg. Le stationnement de longue durée cherchera à être situé à l'écart des flux de traverse.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La requalification du cœur de bourg de Châteauneuf-sur-Cher intégrera le risque naturel inondation pour éviter et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques. Les aménagements de requalification et les réaménagements de l'espace public, les aménagements paysagers chercheront à ne pas accentuer le risque inondation et à intégrer le risque dans la conception spatiale du projet et les principes d'aménagement. Le projet d'aménagement intégrera également l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

La réflexion globale de requalification du centre-bourg cherchera à répondre aux objectifs de :

- reconquête commerciale des rez-de-chaussée commerçants de part et d'autre de la D940,
- réduction de la vacance des logements dans le centre historique du cœur de bourg,
- adaptation de l'offre en logements aux besoins et aux modes d'habiter d'aujourd'hui,
- requalification – réhabilitation des bâtis anciens lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial et architectural mais aussi une régénération des tissus bâtis par opération de démolition lorsque le patrimoine bâti le nécessite.

L'aménagement et la requalification du cœur de bourg de Châteauneuf-sur-Cher veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et les espaces naturels du Cher.

Les projets de réhabilitation et de constructions nouvelles seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...) dans le respect des qualités paysagères et architecturales du site du cœur de bourg et de son paysage d'inscription.

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La démarche de requalification du centre-bourg de Châteauneuf-sur-Cher ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante mixte (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

Le programme comporte comme objectifs :

- une reconquête commerciale,
- une réduction de la vacance des logements et des commerces,
- une adaptation de l'offre résidentielle aux nouveaux modes d'habiter et aux besoins de réduction des consommations énergétiques,
- une valorisation patrimoniale et touristique,
- une amélioration et une sécurisation des déplacements (tous modes).



## CHATEAUNEUF-SUR-CHER - RUE DE DUN

### OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Pas de desserte en transport en commun à proximité du secteur OAP

### Principes voirie - accès



Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP



Maintenir la vocation agricole du chemin rural

### Principes typologie bâtie

Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère



Transition éco-paysagère à créer / à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne se raccordera aux voies existantes (Rue de Dun).

L'accès automobile privilégiera le double sens.

La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les points de raccordement et de desserte principales avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera à proportionner et à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de façon privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront la constitution d'une haie champêtre végétale. Cette haie maintiendra une transition paysagère avec les espaces agricoles.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme de l'OAP comprendra notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP par une transition paysagère et écologique de qualité,
- l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP.



## CHATEAUNEUF-SUR-CHER - RUE COLBERT

### OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Pas de desserte en transport en commun à proximité du secteur OAP (gare SNCF et cars TER à 1,9 km - 28 min de marche)

### Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Accès et desserte à long terme du secteur OAP

### Principes typologie bâtie

Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Transition éco-paysagère à créer / à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne se raccordera aux voies existantes (Rue Colbert) et projetées (emplacement réservé).

L'accès automobile privilégiera le double sens.

La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les points de raccordement et de desserte principales avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera à proportionner et à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de façon privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront la constitution d'une haie champêtre végétale. Cette haie maintiendra une transition paysagère avec les espaces agricoles.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme de l'OAP comprendra notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP par une transition paysagère et écologique de qualité,
- l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP.



## LEVET - RUE CHARLES VII

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Proximité de l'offre en transport en commun
- Phase 1 (zone 1AU de 3,3 ha)  
Phase 2 (zone 2AU de 3,5 ha)

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- Voie d'accès et de desserte principale nouvellement créée
- Principe de desserte interne à créer
- Accessibilité et desserte par les modes doux

### Principes typologie bâtie

- Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter
- Paysagement des voies de desserte principale

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne se raccordera aux voies existantes (rue Charles VII et rue du Grand Meaulnes). L'accès automobile privilégiera le double sens. La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les points de raccordement avec la voirie existante satisferont aux objectifs :

- de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de réponse aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en entrée de zone agglomérée (rue Charles VII).

La largeur des voies sera à proportionner et dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). L'accessibilité à l'arrêt de car TER par les modes doux depuis le secteur OAP sera à favoriser et à sécuriser.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de manière privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie maintiendra une transition éco-paysagère avec les espaces agricoles et répondra à la bonne inscription de l'opération dans le paysage d'entrée de bourg (rue Charles VII).

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

Les aménagements des voies de desserte principale veilleront à comporter, dès leur conception, un paysagement fonctionnel sur le plan écologique.

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporain (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone comporte un échancier qui est précisé sur le schéma de l'OAP :

- Phase 1 d'une superficie d'environ 3,3 hectares au droit de la rue Charles VII,
- Phase 2 (classée en 2AU) d'une superficie d'environ 3,5 ha qui sera à connecter à la rue du Grand Meaulnes et à la voirie de la phase 1.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune. Le programme de logements comprendra environ 65 unités logements pour les 2 phases et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. La programmation se répartit comme suit : environ 32 logements pour la phase 1 et environ 35 lots pour la phase 2.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP (transition paysagère),
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP et le paysagement des voies de desserte principale du secteur OAP, l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux.




## LIGNIÈRES - ROUTE D'ISSODUN


### OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP

Pas de desserte en transport en commun à proximité du secteur OAP

 Bâti existant sans valeur patrimoniale et / ou sans valeur architecturale

### Principes voirie - accès

 Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

### Principes typologie bâtie

 Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

 Alignement d'arbres de haut-jet à conserver

 Haie bocagère existante à maintenir, à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne se raccordera aux voies existantes (Route d'Issoudun) et projetées (emplacement réservé).

L'accès automobile privilégiera le double sens.

La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les points de raccordement et de desserte principales avec la voirie existante et projetée répondront à un objectif de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera à proportionner et à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de façon privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP préserveront les arbres de haut-jet existant et la haie champêtre à l'est.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait –

gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.




Le programme de l'OAP comprendra notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP par une transition paysagère et écologique de qualité, en préservant les arbres existant.
- l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP.






## VENESMES - CHEMIN DES GRANDES FORETS

### OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Phase 1 (1AU de 0,9 ha), phase 2 (2AU de 1,3ha)
-  Proximité de l'offre en transport en commun

### Principes voirie - accès




-  Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP (phase 2)
-  Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
-  Accessibilité et desserte par les modes doux

### Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

-  Transition éco-paysagère à créer / à conforter
-  Paysagement des voies de desserte principale
-  Fonctionnalité écologique et paysagère de la lisière boisée à préserver, à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne se raccordera aux voies existantes (chemin des Carrières, chemin des Grandes Forêts) et veillera à ne pas créer de conflit d'usage avec la circulation des engins agricoles. L'accès automobile privilégiera le double sens. La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs. Les points de raccordement avec la voirie existante satisferont aux objectifs de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera à proportionner et dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). L'accessibilité à la gare SNCF (TER et cars TER) par les modes doux depuis le secteur OAP sera à favoriser et à sécuriser.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de manière privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront l'aménagement une haie champêtre végétale. Cette haie maintiendra une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue. Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La composition du projet veillera à préserver la lisière boisée dans sa fonction écologique et paysagère (pas de pressions urbaines afin de conserver l'intérêt écologique de l'effet lisière).

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

Les aménagements des voies de desserte principale veilleront à comporter, dès leur conception, un paysagement fonctionnel sur le plan écologique.

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone comporte un échancier qui est précisé sur le schéma de l'OAP :

- Phase 1 d'une superficie d'environ 0,9 hectares classée en zone 1AU,
- Phase 2 d'une superficie d'environ de 1,3 ha classée en zone 2AU.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune. Le programme de logements comprendra environ 20 unités logements pour la seule phase 1 et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP (transition paysagère),
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP (Phase 1/ Phase 2 ) et le paysagement des voies de desserte principale du secteur OAP,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux.







## VENESMES - RESIDENCE SAINT-LAZARE


### OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité de l'offre en transport en commun

### Principes voirie - accès





-  Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
-  Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
-  Accès et desserte modes doux du secteur OAP
-  Accessibilité et desserte par les modes doux

### Principe de programmation

-  Secteur d'équipement public et d'intérêt collectif d'intérêt communautaire et/ou communal

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

-  Fonctionnalité écologique et paysagère de la lisière boisée à préserver, à conforter
-  Paysagement de la voie de desserte principale
-  Alignement d'arbres à conserver
-  Haie bocagère existante à maintenir, à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne se raccordera aux voies existantes veillera à ne pas créer de conflit d'usage avec la circulation des engins agricoles et la desserte interne du quartier résidentiel Saint-Lazare.

L'accès automobile privilégiera le double sens. La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les points de raccordement avec la voirie existante satisferont aux objectifs de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera à proportionner et à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de manière privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP chercheront à intégrer la haie champêtre végétale existante au sud le long du chemin agricole.

La gestion de l'eau sera à intégrer dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

La composition du projet veillera à conserver l'alignement d'arbres de haut jet existants (localisé sur le schéma de l'OAP) sur lequel s'appuiera le principe de desserte principale, les haies existantes (localisées sur le schéma de l'OAP) et à préserver la lisière boisée dans sa fonction écologique et paysagère (pas de pressions urbaines et bâties afin de conserver l'intérêt écologique de l'effet lisière).

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

La composition urbaine développera un rapport et une articulation avec la lisière boisée et cherchera à éviter que les aménagements projetés ne génèrent pas de pression ou d'incidences sur le fonctionnement écologique de la lisière boisée

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone répondra à une offre en équipement intercommunal d'intérêt et / ou communal.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment :



- une offre d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP,
- l'aménagement d'un cheminement et d'accès réservé aux modes doux.

## OAP DU BOURG RELAIS



## BIGNY-VALLENAY


### OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité de l'offre en transport en commun

### Principes voirie - accès



-  Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

### Principe de programmation

-  Secteur d'activités économiques

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

-  Haie bocagère à créer
-  Haie bocagère existante à maintenir, à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITE, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les connexions au réseau viaire existant seront aménagées pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles, des poids-lourds et des usagers de la zone d'activité, depuis Les Chargnes.

Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée.

La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre des activités et des équipements desservis.

L'accessibilité à la halte SNCF par les modes doux depuis le secteur OAP sera à favoriser et à sécuriser.

Le stationnement des automobiles, des poids-lourds, des véhicules et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

### QUALITES PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une transition paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi de maintenir une interface pour préserver les tissus résidentiels riverains et le grand paysage de la vallée du Cher.

La composition du projet veillera à conserver les haies existantes (localisées sur le schéma de l'OAP).

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Les clôtures devront, tout en répondant aux besoins de sécurité et de gestion du site production, être discrètes se fonderont dans le paysage.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'aménagement du site, les principes architecturaux et paysagers retenus chercheront à ne pas accentuer le risque inondation et à intégrer le risque dans la conception spatiale du projet. Le projet d'aménagement intégrera également l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble.

Le programme comprendra notamment :

- une offre foncier à vocation d'activité économique,
- l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP,
- un paysagement des lisières du secteur OAP (transition paysagère) et un maintien des lisières existantes.

## OAP DES VILLAGES DE GRANDE PROXIMITE



## CHAVANNES - BOURG

### OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP

Pas de desserte en transport en commun à proximité du secteur OAP

### Principes voirie - accès



Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP : assurer une desserte unique depuis la D14 pour l'ensemble de l'opération d'aménagement et maintenir les abords de l'accès dégagés de toute végétation pour assurer une aire de perception visuelle sécurisée pour l'accès et la sortie du secteur OAP

### Principes typologie bâtie

 Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère



Transition éco-paysagère à créer / à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITE, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne cherchera à se raccorder à la route départementale 14, le Conseil Départemental sera associé à la réflexion d'aménagement.

L'accès automobile privilégiera le double sens.

La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

L'accès depuis la D14 pour répondre aux besoins de sécurité sera mutualisé pour l'ensemble des constructions. Les points de raccordement avec la voirie existante satisferont aux objectifs :

- de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de réponse aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en entrée de zone agglomérée (D14).

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de manière privilégiée en dehors de l'espace public du secteur OAP et obligatoirement dehors de l'emprise de la D14. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITES PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP chercheront à intégrer la haie champêtre végétale existante à l'est et au nord du secteur.

Cette haie permettra de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis immédiatement riverains et

le paysage agricole en conservant une transition paysagère.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures discrètes se fonderont dans le paysage et permettront le passage de la petite faune (la clôture cherchera à être végétale avant tout).

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher et la qualité de l'entrée de bourg depuis la D14 sera en prendre en compte.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et la commune. Le programme de logements comprendra environ 5 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment :

- une offre de logements,
- l'aménagement d'un accès automobile mutualisé et sécurisé du secteur OAP depuis la D14.




**Objectif de programmation**  
1,2 ha  
+/- 10 logts

## CORQUOY - SAINTE-LUNAISE - ROUTE DE S<sup>T</sup>E-LUNAISE


### OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP

Pas de desserte en transport en commun à proximité du secteur OAP

 Bâti existant sans valeur patrimoniale et / ou sans valeur architecturale

### Principes voirie - accès

 Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

### Principes typologie bâtie

 Secteur d'habitat

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

 Transition éco-paysagère à créer / à conforter

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne cherchera à se raccorder aux voies existantes (chemin des Genièvres et route de Saint-Lunaise).

L'accès automobile privilégiera le double sens. La localisation et le nombre des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatifs.

Les points de raccordement avec la voirie existante satisferont aux objectifs :

- de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de réponse aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en entrée de zone agglomérée.

La largeur des voies sera à proportionner et à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le dimensionnement de l'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP assurera sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera à prévoir de manière privilégiée en dehors de l'espace public. La réalisation des places de stationnement sur sol perméable sera recherchée.

### QUALITÉS PAYSAGERES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP comporteront un principe d'haie champêtre qui permettra de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec le paysage agricole et une transition paysagère en entrée de bourg.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le

milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le projet d'aménagement intégrera l'aléa lié au retrait – gonflement des argiles.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### QUALITE DE LA COMPOSITION URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le maintien de l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à rechercher.

En l'absence d'intérêt patrimonial et de valeur architecturale, le bâti identifié sur le schéma de l'OAP pourra être détruite pour permettre l'aménagement du secteur.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) et seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

## L'ECHÉANCIER ET LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprendra notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP (transition paysagère et fonctionnalité écologique),
- la démolition du bâti localisé dans le périmètre du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP.

**OAP COMMERCE**

## CONTEXTE DE L'OAP COMMERCE

L'article L141-6 du Code de l'urbanisme prévoit que « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

## CONTENU DE L'OAP COMMERCE

Le contenu de l'OAP commerce est défini par les articles du Code se référant au contenu du Schéma de Cohérence Territoriale et donc au Document d'Orientations et d'Objectif (DOO).

L'article 141-16 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« 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. »

L'article 141-17 du Code de l'urbanisme porte sur la définition du contenu du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), optionnel dans le cadre du SCOT, mais que l'article L.141-6 (vu ci-avant) impose aux PLUi non concernés par un SCOT.

« 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. »

## EFFETS DE L'OAP COMMERCE

L'orientation d'aménagement et de programmation « commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (art. L752-1 du Code de commerce) :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (1 000 m<sup>2</sup> pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, et ayant perdu sa « commercialité » (c'est à dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- La création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le permis de construire ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

## PRINCIPES DE LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES

Déclinant les principes d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD du PLUi, l'objectif de développement commercial sur le territoire d'ABC favorise la localisation prioritaire des commerces au sein des bourgs structurants.

L'objectif sera de conforter et de renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, les actifs, les usagers du territoire et les touristes. Il s'agira d'assurer l'animation territoriale de l'ensemble de l'intercommunalité et de proposer un niveau de qualité de vie pour tous les habitants. Il s'agira également de maintenir une offre de grande proximité en milieu rural et de conserver les derniers commerces de proximité qui sont encore très présents dans les villages d'ABC.

1. Les équipements commerciaux seront prioritairement (mais sans exclusivité) à accueillir dans les centralités du maillage territorial de l'intercommunalité définies au PADD et rappelées ci-après :
  - les bourgs structurants de Levet, Châteauneuf-sur-Cher-Venesmes et Lignières,
  - les bourg relais de Vallenay-Bigny,
  - les villages de grande proximité.

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux devra être privilégiée par une occupation des commerces vacants en rez-de-chaussée du bâti, en continuité des implantations existantes ou à proximité pour conforter la fonction de centralité.

Dans ces secteurs, les constructions et les aménagements seront soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi.

2. Afin de maintenir un maillage de commerces de proximité et une localisation préférentielle des commerces dans les zones urbaines des pôles du territoire de l'intercommunalité d'ABC, les parcs commerciaux urbains et les zones commerciales ne seront pas autorisés.

3. Enfin l'offre de commerces de proximité sera aussi à soutenir dans les villages de grande proximité pour conserver une campagne vivante, pour répondre à un enjeu de lien social en milieu rural et ce au regard des capacités d'accueil existantes des urbanisations des villages de proximité.

