

03_ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au Service de nos métiers
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE



SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES OAP	3
ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	4
LEGENDE COMMUNE AUX CARTES DE PRINCIPES DES OAP	4
ARGENVIERES – ROUTE DE JUSSY-LE-CHAUDRIER.....	7
ARGENVIERES – ZONE D'ACTIVITES	10
BEFFES – LE CHAMP MIGNOT	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
BEFFES – LE FORT.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHARENTONNAY – LE PETIT PELGER	12
COUY – LE CHAMP BERNA	15
GARIGNY – LES CHAMPS MARBEAUX	17
GARIGNY – RUE DU LAVOIR	19

GROISES – LE GABARIT	21
HERRY – LA GARENNE.....	24
JUSSY-LE-CHAUDRIER – LES BRUYERES	27
JUSSY-LE-CHAUDRIER – LE CHAMP DU BOURG	29
LUGNY-CHAMPAGNE – ROUTE DE LA LOGE.....	32
PRECY – ANCIEN STADE	35
SAINT-LEGER-LE-PETIT – LE BOURG.....	38
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS – LES ECOLES	40
SANCERGUES – LES FOLIES	43
SANCERGUES – LES SILOS	46
SANCERGUES – ZONE D'ACTIVITES.....	49
SEVRY – LE TILLEUL.....	52
LEGENDE DES OAP.....	59

PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Extrait du Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la communauté de communes Berry Loire Vauvise intéressent des sites identifiés à aménager classés en zones « U » et « 1AU » à vocation dominante d'habitat ou d'activités économiques :

- En densification ;
- En renouvellement urbain ;
- En extension urbaine ;

Les zones « 2AU », non ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP. Celles-ci seront définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, en s'appuyant le plus souvent sur des études de faisabilité permettant de crédibiliser les principes d'aménagement retenus.

En outre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de l'équipement commercial et artisanal sera mise en place, comme le prévoit l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES OAP

Commune	Nom de l'OAP	Surface de l'OAP (ha)	Vocation dominante	Densité min (logts/ha)	Nombre de logements prévus	Nombre de logements prévus en densification/renouvellement	Nombre de logements prévus en extension
Argenvières	Route de Jussy-le-Chaudrier	2,4	Résidentielle	7,5	18		18
Argenvières	Zone d'activités	2,1	Activités économiques				
Charentonnay	Le Petit Pelger	1	Résidentielle	7,5	8		8
Couy	Le Champ Berna	1	Résidentielle	7,5	7	7	
Garigny	Les Champs Marbeaux	0,6	Résidentielle	7,5	4	4	
Garigny	Rue du Lavoir	0,7	Résidentielle	7,5	5	5	
Groises	Le Gabarit	0,9	Résidentielle	7,5	7		7
Herry	La Garenne	1,7	Résidentielle	7,5	13		13
Jussy-le-Chaudrier	Les Bruyères	2	Résidentielle	7,5	15	15	
Jussy-le-Chaudrier	Le Champ du Bourg	1,3	Résidentielle	7,5	9		9
Lugny-Champagne	Route de la Loge	2	Résidentielle	7,5	15	15	
Précy	Ancien stade	1	Résidentielle	7,5	8	8	
Saint-Léger-le-Petit	Le Bourg	0,6	Résidentielle	7,5	4	4	
Saint-Martin-des-Champs	Les Ecoles	1,2	Résidentielle	10	12		12
Sancergues	Les Folies	2,9	Résidentielle	10	29	29	
Sancergues	Les Silos	1,6	Résidentielle	10	16	16	
Sancergues	Zone d'activités	2,2	Activités économiques				
Sévry	Le Tilleul	0,7	Résidentielle	7,5	5		5
CCBLV		25,9			175	103	72

ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT

COMMERCIAL ET ARTISANAL

Selon l'article L.151-6 du code de l'Urbanisme « *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* » de ce même code.

Selon l'article L.141-16 du code de l'urbanisme « [...] *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.* »

Selon l'article L.141-17 du code de l'urbanisme « [...] *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 [...].* »

ORGANISATION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE DU BERRY LOIRE VAUVISE

La Communauté de Communes ne dispose pas de grande ou moyenne surface sur son territoire et reste polarisée par les principaux sites commerciaux alentours, notamment ceux de la Nièvre. Ainsi, une offre commerciale et de services de proximité s'organise sur le pôle centre de Sancergues/Saint-Martin-des-Champs, pour les besoins du quotidien. Cette offre est essentiellement répartie le long de la RN151 dans le cœur historique et profite d'une facilité d'accès pour les habitants (espaces de stationnement dédiés), de l'effet vitrine et des flux importants observés à cet endroit.

En complément, une offre commerciale et de services de grande proximité, parfois ambulante, s'organise sur les autres communes du territoire, notamment à Herry et à Beffes (boulangerie, supérette, coiffeur, etc.).

Bien que certains commerces de proximité souffrent d'un manque de fréquentation, d'autres profitent de leur implantation le long des principaux axes de flux routiers et touristiques.

Les objectifs affichés dans le PADD par la Communauté de Communes tendent à favoriser le maintien de cette offre de proximité face à la forte concurrence des pôles commerciaux et de services alentours.

EXTRAIT DU PADD :

Apporter les conditions nécessaires au maintien ou la création de commerces et services de proximité ainsi qu'à la mise en place de nouvelles formes de commerces

Assurer les conditions optimales de maintien des commerces de proximité en s'inscrivant dans la « volonté intercommunale » de maintien du dernier commerce :

- Améliorer l'animation et l'intensité commerciale de l'agglomération Sancergues/Saint-Martin-des-Champs ;
- Rapprocher les nouveaux quartiers d'habitat des commerces de centre-bourg ;

- Mettre en valeur les commerces de proximité dans le cadre de nouveaux aménagements (stationnements, cheminements piétons sécurisés, etc.) ;
- Mutualisation de points de vente (associations de commerçants, associations de producteurs locaux, etc.) sans faire concurrence aux commerçants locaux.

Permettre la reprise ou la création de commerces et services de proximité.

S'ouvrir à d'autres formes de commerces pour une demande plus locale : commerce ambulant, vente directe chez le producteur, points relais dans le cadre de la vente internet, etc.

Cette OAP relative à l'équipement commercial et artisanal vise à traduire précisément sur le territoire les grandes orientations affichées au PADD (ci-dessus) sur le sujet.

APPORTER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN OU LA CREATION DE COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Sur le pôle Sancergues/Saint-Martin-des-Champs :

La Communauté de Communes souhaite affirmer le rôle moteur du pôle Sancergues/Saint-Martin-des-Champs dans le maintien d'une offre en commerces et services de proximité sur son territoire. Il est donc nécessaire de s'attacher au maintien voire à l'installation de commerces dans le périmètre restreint du centre-bourg le long de la RN151, à proximité des équipements les plus fréquentés, des aires de stationnement et des quartiers d'habitat.

Périmètre à privilégier pour le maintien ou l'implantation de commerces et services de proximité



Ainsi, en dehors de ce périmètre, l'implantation de commerces et services de proximité doit être évitée notamment sur la nouvelle zone d'activité en entrée de bourg. A ce propos, le règlement de PLUi n'autorise pas l'implantation d'artisanat et commerce de détail sur toutes les zones dédiées à l'activité économique de la Communauté de Communes pour éviter tout éparpillement de cette offre commerciale ou création d'une zone commerciale à part entière.

Au sein de ce périmètre, on cherchera notamment à favoriser la création ou la reconstitution de linéaires commerciaux continus afin de rendre plus attractif le secteur aux besoins du quotidien. Un travail pourra également être réalisé sur la qualité des devantures commerciales et sur la mise en valeur de cette offre commerciale par les espaces publics (accès, stationnement, cheminements piétons, sécurisation, etc.).

Sur les autres communes du territoire (disposant encore d'une offre commerciale) :

Pour les autres communes qui disposent encore d'une offre commerciale et de services de grande proximité, une attention particulière doit être donnée à cette offre, en évitant notamment la transformation de ces locaux en logements dans le cas d'une mutation ou en

privilégiant l'installation de nouveaux commerces et services à proximité de cette offre existante (augmentation des flux sur un secteur donné).

Sur les autres communes du territoire (sans offre commerciale) :

Dans les autres communes ayant assisté à la disparition de cette offre commerciale et de services de proximité, l'implantation d'une offre nouvelle reste possible puisque le règlement du PLUi l'autorise au sein des zones mixtes à vocation principale d'habitat. Si à l'avenir, une demande d'implantation venait à être formulée, il sera nécessaire de l'orienter à proximité des principaux sites d'équipements et d'habitat de la commune, de préférence le long des axes de flux les plus fréquentés. Pour qu'elle soit pérenne, cette offre nouvelle en commerce ou service devra être accompagnée par la collectivité, d'abord dans le choix de son implantation, mais surtout par les travaux, aménagements et démarches publicitaires à engager.

Sur l'ensemble du territoire :

De manière générale, sur la Communauté de Communes, les initiatives publiques ou privées en faveur du maintien ou de la création d'une offre en commerce ou de services ne doivent pas être freinées, le territoire doit notamment rester ouvert à de nouvelles (ou anciennes) manières de faire : commerce ambulant, distributeurs automatiques, etc.

ARGENVIERES – ROUTE DE JUSSY-LE-CHAUDRIER

CONTEXTE

Le bourg principal de la commune d'Argenvières est situé en zone inondable de la vallée ligérienne. Le développement de la commune s'est donc principalement orienté sur les espaces de coteaux en dehors de ce risque, et notamment pour les constructions les plus récentes sur le secteur de la Courtine.

Cette parcelle actuellement exploitée par l'agriculture, encadrée par la route de Jussy-le-Chaudrier et la rue de la Courtine, constitue donc une opportunité intéressante pour la construction de nouveaux logements sur la commune, à l'entrée des espaces agglomérés du plateau (la Courtine, les Ouches, les Rejondets, le Plessis).

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Assurer la qualité de la lisière entre les espaces agricoles et les espaces agglomérés du plateau d'Argenvières.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements minimum/ha
Objectif de logements	18 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Afin d'éviter la multiplication des accès sur la route de Jussy-le-Chaudrier, les accès directs sur cette voie seront interdits.

2 accès mutualisés et sécurisés sur la route de Jussy-le-Chaudrier seront donc créés :

- L'accès sur la partie Est desservira une voirie tertiaire se terminant en impasse avec une placette de retournement, pouvant accueillir quelques stationnement visiteurs ;
- L'accès sur la partie Ouest desservira une voie secondaire traversant le site du Nord au Sud et rejoignant la rue de la Courtine.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

Pour tenir compte de la pente descendante Ouest-Est sur le site, une absorption des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée, réduisant de fait les risques liés au ruissellement.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun. En effet, les ménages souhaitant s'installer sur ce site recherchant généralement la tranquillité d'un environnement rural.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'agissant d'une des entrées principales de la commune depuis les espaces agricoles et naturelles environnants, une attention particulière devra être portée à l'intégration de ce nouvel espace bâti à son environnement :

- Une haie devra être plantée sur la frange Ouest du site ;
- Les nombreux alignements d'arbres situés en limite de site doivent être conservés pour réduire l'impact de nouveaux logements sur le paysage environnant mais surtout pour conserver la maille végétale de cet espace de coteaux.

Les vues sur la vallée de la Loire et sur la ferme fortifiée au Sud doivent être au maximum conservées pour la qualité du cadre de vie des nouveaux résidents.



ARGENVIÈRES – ZONE D'ACTIVITÉS

CONTEXTE

Le bourg principal de la commune d'Argenvières est situé en zone inondable de la vallée ligérienne. Or, quelques activités économiques se sont historiquement développées à proximité de ce bourg et se retrouvent très contraintes aujourd'hui dans leur développement en raison du risque inondation.

Ainsi, le développement récent de la commune s'est principalement orienté sur un espace de coteaux, notamment sur le bourg secondaire du Plessis en continuité urbaine avec le bourg de la commune de Saint-Léger-le-Petit.

Afin de conserver l'activité économique sur son territoire et permettre le déplacement de ses entreprises actuellement en zone inondable, la commune souhaite la délimitation d'une zone à urbaniser dédiée à l'activité économique, en extension Ouest du bourg secondaire du Plessis, sur un espace encore cultivé mais éloigné des principaux secteurs habités.

OBJECTIFS

- Assurer le maintien de l'emploi sur le territoire communal ;
- Permettre le déplacement des entreprises situées en zone inondable ;
- Prévoir l'intégration de ces activités économiques nouvelles dans leur environnement bâti et agricole.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,1 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industries, bureaux, entrepôts, etc.)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant être réalisée d'un seul tenant ou au fur et à mesure de l'aménagement de la zone

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de cette zone doit être assurée par un seul et unique accès depuis la route de la Chaume Blanche (les accès directs sont proscrits).

En fonction des typologies d'activités souhaitant s'implanter sur le site, le maillage viaire peut faire l'objet d'adaptations : simple accès dans le cas d'une emprise pour une seule activité ou voie en impasse/bouclage pour la desserte de plusieurs activités. Seulement dans le cas de l'accueil de plusieurs activités, un accès aux parcelles agricoles Ouest doit être préservé pour ne pas obérer une éventuelle extension sur le plus long terme.

Ces nouvelles implantations bâties devront disposer de leur propre dispositif d'assainissement autonome, conforme aux réglementations en vigueur.

La partie Nord-Est du site doit être réservée à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales (topographie favorable), permettant notamment un éloignement plus important entre les nouvelles activités et les premières habitations.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation de cette zone d'activités dans un espace paysager agricole et bâti remarquable nécessite un traitement architectural de qualité des façades. La vigilance devra notamment porter sur la teinte des matériaux employés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour contribuer à l'intégration optimale de ces nouveaux gabarits, il est nécessaire que des espaces arborés soient aménagés sur le pourtour du site, en complément des alignements d'arbres déjà présents à conserver.

Aussi, pour conserver la qualité de cette entrée de bourg en provenance du secteur de Bois la Dame, une haie devra être plantée le long de la route de la Chaume Blanche.



CHARENTONNAY – LE PETIT PELGER

CONTEXTE

Le bourg de Charentonnay reste l'un des bourgs les plus préservés du territoire intercommunal, qu'il s'agisse de son organisation et ou de l'architecture d'apparence traditionnelle de son bâti. Des aménagements récents de la place centrale ont notamment permis de réaffirmer la volonté communale de mise en valeur de cette identité.

Plus récemment, ce bourg ancien s'est développé sur sa partie Sud sous la forme d'un lotissement selon une urbanisation plus diffuse (constructions en retrait par rapport à la voirie) et une architecture plus classique de pavillons.

Le bourg étant actuellement contraint dans son développement (absence de possibilités en densification et présence d'un vallon important sur une grande partie Sud-Est), une nouvelle direction doit être imaginée pour cet espace urbanisé.

Le site du Petit Pelger, à l'entrée Nord du bourg apparaît comme le site le plus propice au développement futur de ce bourg. A la fois situé sur un espace de plateau à proximité des équipements, son urbanisation sera l'occasion de participer à un rééquilibrage du bourg sur sa partie Nord Ouest.

OBJECTIFS

- Assurer un développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années, à proximité de l'école et de la place centrale du bourg ;
- Rééquilibrer l'urbanisation de ce bourg ;
- Contribuer à la qualité de l'entrée principale du bourg, sur sa partie Nord ;
- Prévoir l'urbanisation du bourg sur le plus long terme ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier nouveau au bourg ancien.

PROGRAMME

Surface brute du site	1 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	8 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Une voirie de desserte secondaire doit être réalisée pour la desserte d'une grande partie des nouveaux logements sur le site. Le calibrage de cette voirie doit notamment permettre d'anticiper un développement futur du bourg sur cette partie Nord-Ouest.

Les accès direct aux RD 72 et 51 sont limités aux seules constructions non desservies par la voirie de desserte secondaire à créer.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement présent à la périphérie du site.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- La reproduction des formes urbaines retrouvées à l'intérieur de ce bourg préservé (au moins une accroche bâtie à l'alignement des voiries ou espaces publics, orientation Nord/Sud du bâti) ;
- L'ensoleillement des logements ;
- L'intimité de chacun.

Les typologies architecturales envisagées sur le site ne doivent pas nuire à la qualité de cette entrée de bourg.

Un espace public spécifique sur la partie Sud-Est du site, participant à la sécurisation de l'intersection à proximité de l'école, doit être imaginé de manière à reproduire les aménagements récents réalisés sur la place centrale du bourg (revêtement, dimensions des voiries, etc.).

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour faciliter l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement paysager, les haies à la périphérie du site doivent faire l'objet d'une attention particulière. Elles doivent dans le meilleur des cas être préservées et peuvent être ajourées en cas de besoins (accès, implantation du bâti, etc.).

Une haie arbustive avec quelques sujets arborés doit être plantée en limite Ouest de l'emprise du site pour une gestion optimale de l'interface entre espace agricole et urbain, mais également en anticipation d'une probable future extension.



COUY – LE CHAMP BERNA

CONTEXTE

L'urbanisation linéaire historique de la commune de Couy, le long des principales voies routières, a contribué à l'enclavement de grandes parcelles à vocation généralement de loisirs pour leurs propriétaires ou parfois laissées à l'abandon.

Le site du Champ Berna est situé en épaisseur Ouest du Bourg de Couy, en second rideau par rapport aux linéaires bâtis des routes de Sévry et route de Baugy.

Ce secteur est stratégique pour le développement du bourg de Couy, car il s'agit de deux parcelles simples d'urbanisation, situées à proximité des équipements de la commune et de la supérette/multiservice. A ce jour, elles ne sont plus utilisées par l'activité agricole et ne font pas l'objet d'une forte rétention foncière.

OBJECTIFS

- Assurer un développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années, à proximité des équipements communaux (école, mairie, city-stade et de la supérette/multiservices) ;
- Mettre un terme à l'urbanisation linéaire et construire en épaisseur du bourg ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

PROGRAMME

Surface brute du site	1 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	7 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les accès (entrée/sortie) à la parcelle se réalisent à partir des routes de Sévry et de Baugy

Les aménagements et constructions sur le secteur ne doivent pas contribuer à fermer l'accès aux parcelles agricoles situées sur la partie Nord-ouest du site.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement présent à proximité du site.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

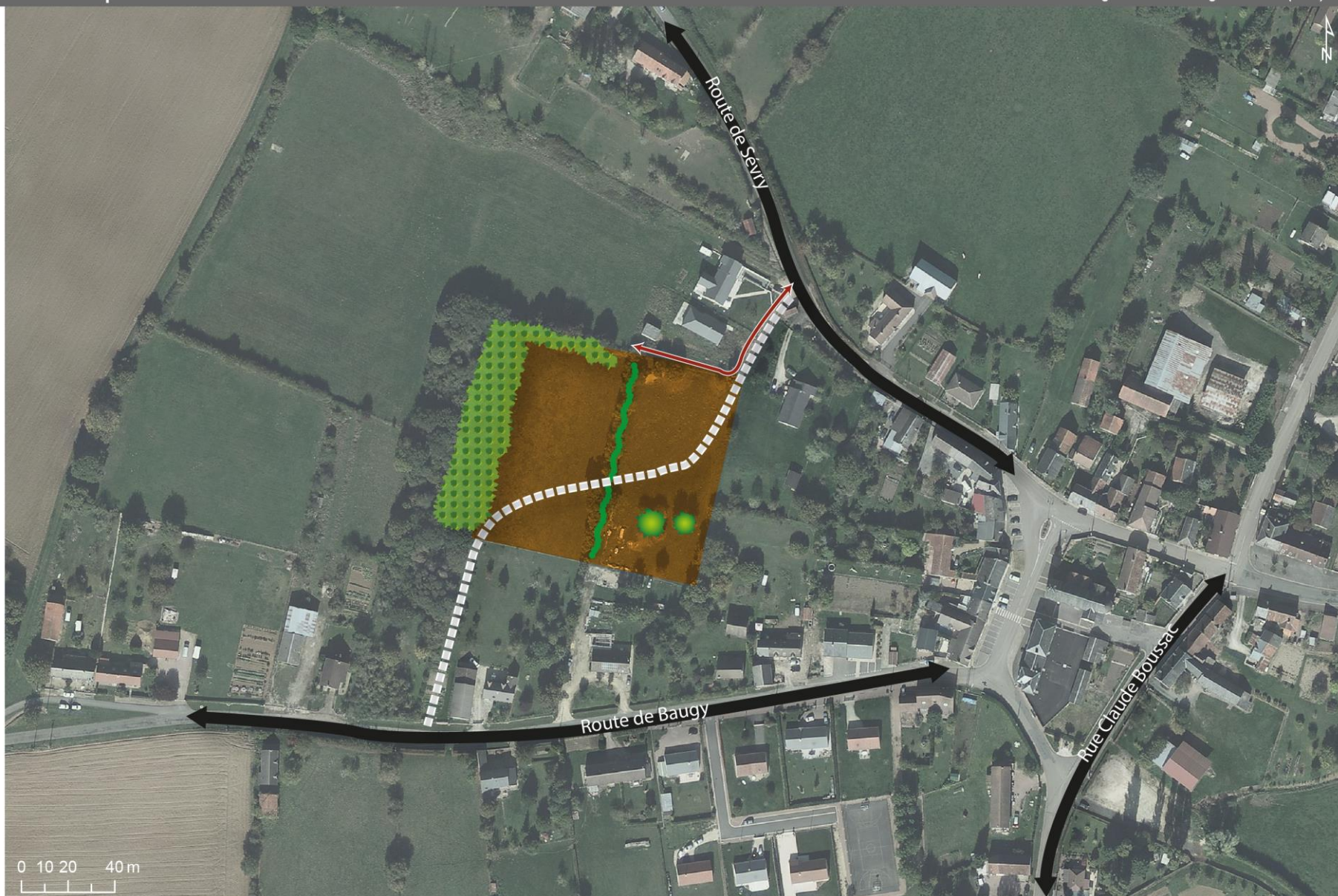
Le projet envisagé sur la parcelle pourra faire l'objet d'une réflexion plus large incluant les parcelles urbaines attenantes.

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- La reproduction des formes urbaines retrouvées à l'intérieur de ce bourg ;
- L'ensoleillement des logements ;
- L'intimité de chacun et notamment des constructions situées autour du secteur.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de préserver le caractère bocager de cette partie Ouest du bourg, ainsi que de contribuer à l'intégration des nouvelles constructions, l'ensemble composé de haies et d'arbres doit être conservé et peut être ajouré ponctuellement pour la création d'accès.



GARIGNY – LES CHAMPS MARBEAUX

CONTEXTE

Le site des Champs Marbeaux est localisé en entrée Nord du bourg de Garigny. Cette parcelle a déjà fait l'objet d'un projet d'urbanisation de la part de son propriétaire.

OBJECTIFS

- Contribuer au développement démographique du bourg par la construction d'un minimum de 4 logements
- Veiller à la préservation de la qualité de l'entrée de bourg Nord.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,6 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	4 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Des accès directs peuvent être réalisés sur la route de Sancergues sous réserve de ne pas représenter une source de danger supplémentaire.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le découpage parcellaire doit être simple et permettre la réalisation d'un minimum de 4 logements.

Les typologies architecturales envisagées sur le site ne doivent pas nuire à la qualité de cette entrée de bourg.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de s'assurer de la qualité paysagère de cette entrée de bourg, la haie localisée le long de la route de Sancergues doit être préservée, mais peut être ajourée ponctuellement pour la réalisation d'accès.

La haie située le long de la rue du Champ Jarry doit également être préservée pour l'intégration de ces nouvelles constructions dans leur environnement paysager. Contrairement à la haie située le long de la route de Sancergues, aucun ajouement, même ponctuel, ne peut être autorisé.



GARIGNY – RUE DU LAVOIR

CONTEXTE

Contraint dans son développement (absence de potentiels en renouvellement urbain, étirement de l'urbanisation, etc.), le bourg de Garigny regarde désormais sur sa partie Sud pour envisager un rééquilibrage de son urbanisation.

Le site de la rue du Lavoir est composé de deux parcelles attenantes appartenant au même propriétaire, d'une superficie totale de 0,7 ha.

Ce site est stratégique pour le développement futur de la commune. En effet, il permettra d'assurer le renouvellement de la population tout en préservant de l'urbanisation des secteurs encore exploités par l'activité agricole.

OBJECTIFS

- Participer à la création de nouveaux logements sur la commune à proximité du centre-bourg ;
- Prévoir l'urbanisation de la commune sur le plus long terme ;
- Conserver la qualité urbaine et paysagère du bourg de Garigny ;
- Contribuer au rééquilibrage de l'urbanisation du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,7 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	5 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Une voirie tertiaire se terminant par une placette de retournement doit être réalisée pour la desserte de l'ensemble des logements sur le site et pour l'anticipation de l'extension du bourg à plus long terme. A cet effet, un débouché possible sur la partie Sud du site doit être préservé.

Les accès directs sur la rue du Lavoir sont proscrits.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

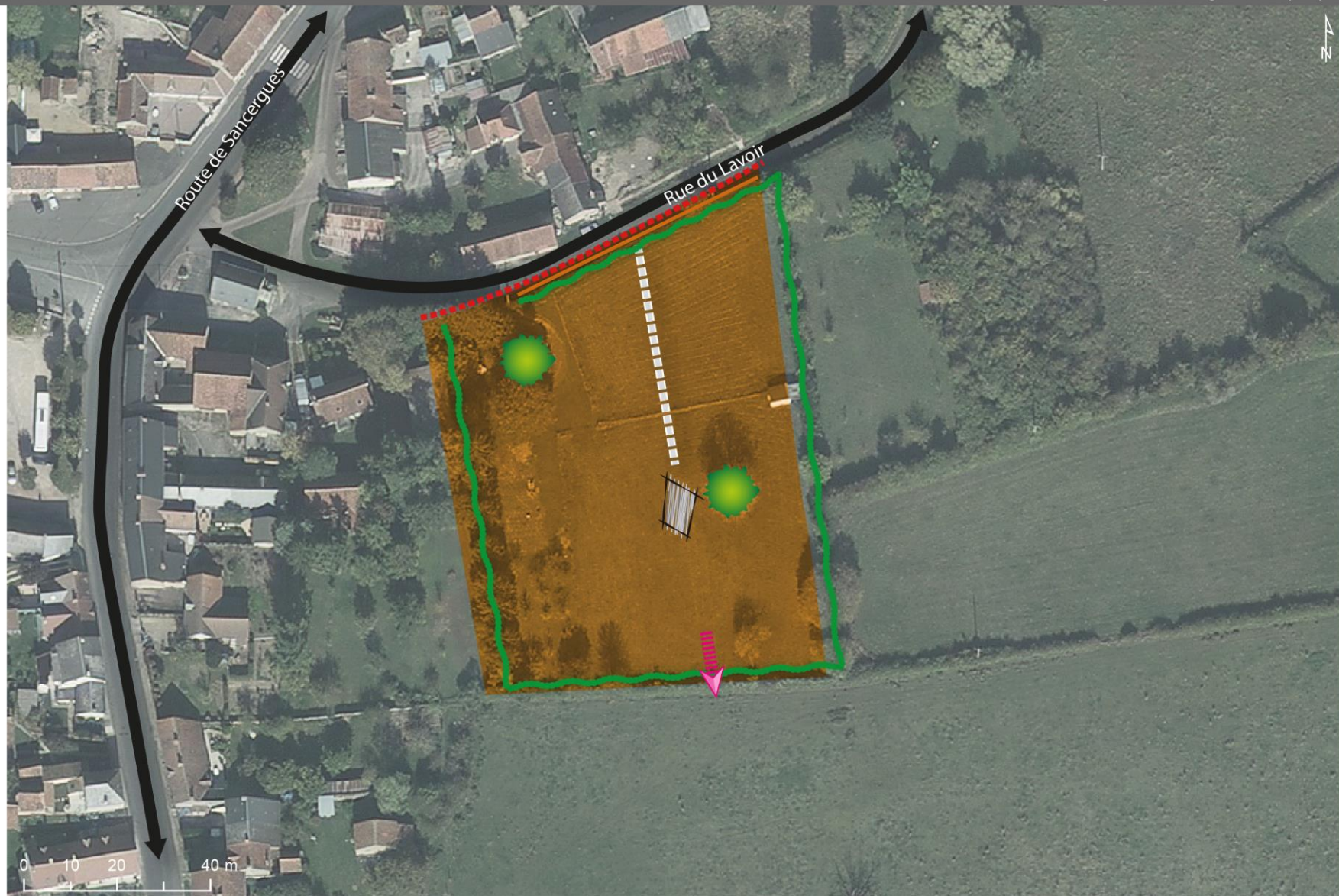
Le mur présent sur la partie Nord du site doit être préservé au maximum, même s'il peut être ajouré ponctuellement pour la création d'un accès.

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de préserver le caractère champêtre de cette partie Sud du bourg, ainsi que de contribuer à l'intégration des nouvelles constructions, l'ensemble composé de haies et d'arbres doit être conservé et peut être ajouré ponctuellement pour la création d'accès.



GROISES – LE GABARIT

CONTEXTE

Contraint dans son développement (absence de potentiels en renouvellement urbain, vallée de la Chatareine sur sa partie Sud, etc.), le bourg de Groises regarde désormais sur sa partie Nord pour envisager la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat.

Le site du Gabarit est composé de trois parcelles attenantes, d'une superficie totale de 0,9 ha.

Ce site est stratégique pour le développement futur de la commune. En effet, il permettra d'assurer l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune tout en préservant de l'urbanisation des secteurs plus propices à l'exploitation agricole. En effet, bien que ces parcelles soient encore exploitées, elles se retrouvent petit à petit enclavées par l'urbanisation et deviennent difficiles à exploitées (engins agricoles de grande dimension, cohabitation de l'activité agricole avec l'habitat, etc.)

OBJECTIFS

- Permettre la réalisation de logements sur la commune pour son développement à 10 ans ;
- Prévoir l'urbanisation de la commune sur le plus long terme ;
- Prendre en compte la contiguïté d'espaces agricoles cultivés.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,9 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	7 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Aucun accès direct depuis la route de Jalognes n'est autorisé. Les parcelles seront desservies par une voie de desserte secondaire débouchant sur une placette de retournement localisée sur la partie Nord-Ouest.

Il convient de conserver un déboucher possible vers l'Ouest, pour ne pas obérer un développement potentiel à plus long terme.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station dépuratoire communale.

En raison du nombre important de logement prévu sur le site et de la topographie, il est souhaitable que le traitement des eaux pluviales soit géré à la parcelle.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir.

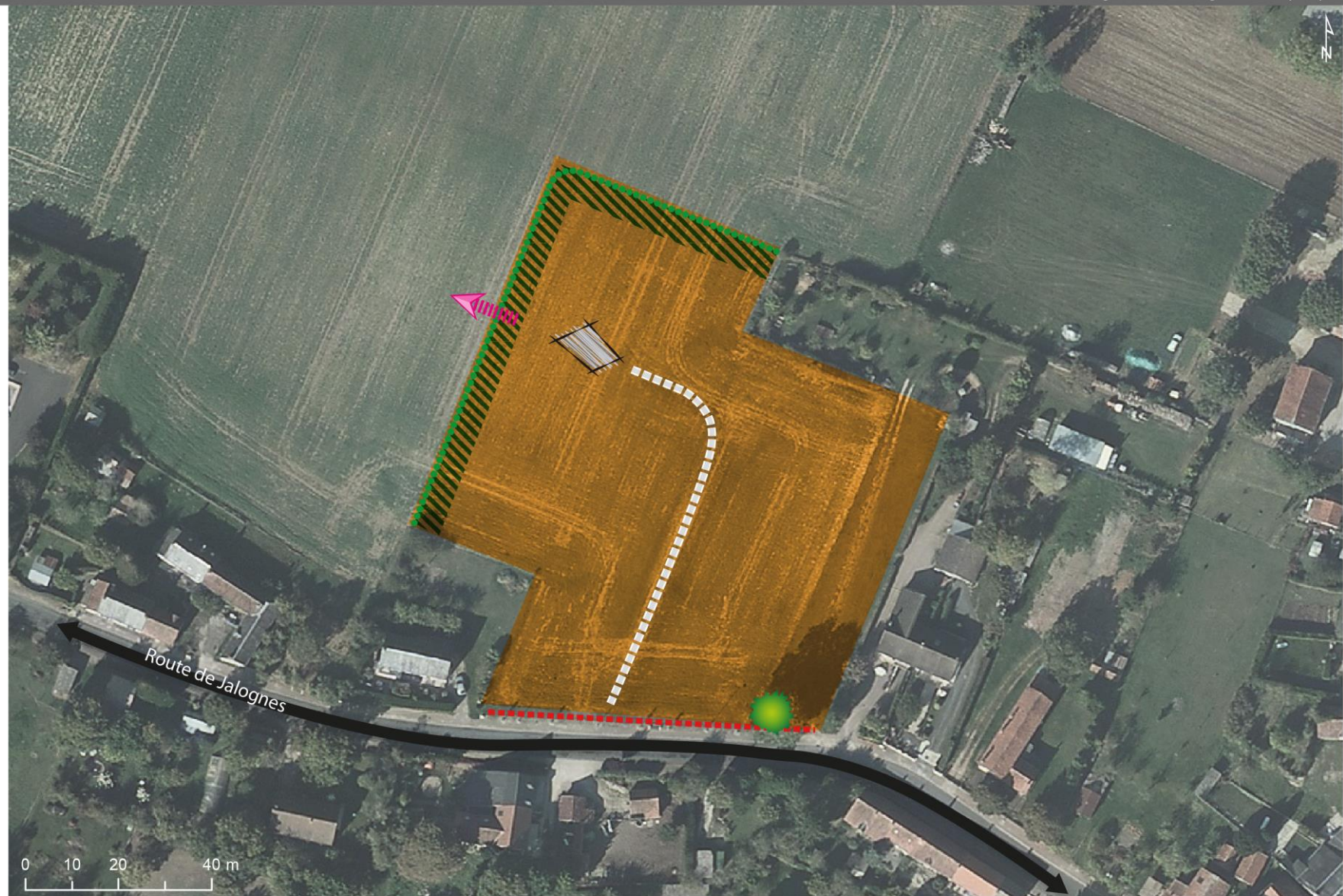
L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les ménages souhaitant s'installer sur la commune sont généralement à la recherche d'une qualité du cadre de vie qu'il est difficile de retrouver sur des espaces plus urbains. Il est donc nécessaire qu'une attention particulière soit portée à la qualité des

aménagements, notamment par la conservation de l'arbre au Sud-Est du site, mais également à l'espace de transition avec les espaces agricoles exploités attenant. Pour cela, une haie doit être plantée sur la partie Nord-ouest du site et une épaisseur inconstructible de 10m (espace à conserver en jardins où sont autorisées toutes les annexes à l'habitation) est imposée sur les parcelles adjacentes aux terres cultivées.



HERRY – LA GARENNE

CONTEXTE

La commune de Herry s'est historiquement développée autour de son bourg principal et de ses très nombreux villages et hameaux. Aujourd'hui, malgré son millier d'habitants, la commune peine à conserver ses services et commerces de proximité, l'éclatement géographique de sa population limitant fortement la fréquentation de son bourg principal.

Voilà pourquoi, dans le cadre de sa réflexion, deux sites en épaisseur du bourg principal ont été choisis pour accueillir une grande partie du développement démographique de la commune à court et moyen terme : le site des Gravats (secteur 2AU) et le site de la Garenne (secteur 1AUb).

Le site de la Garenne est stratégique pour le développement à court terme de la commune, puisqu'il est directement raccordable aux réseaux situés à proximité, qu'il est adjacent au site de la résidence seniors, dernier projet d'habitat d'envergure sur la commune et qu'il est proche des principaux équipements notamment l'école et l'accueil périscolaire. Son urbanisation n'aura d'ailleurs pas d'incidence particulière sur l'activité agricole.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune, voire de la communauté de communes, sur les 10 prochaines années, à proximité des équipements ;
- Rapprocher les nouveaux quartiers d'habitat du centre-bourg et de ses équipements, commerces et services ;
- Proposer une diversité de parcelles et de logements pour répondre à un grand panel de besoins ;
- Participer à l'amélioration du maillage de liaisons douces, de la résidence seniors vers le centre-bourgs, du site de la Garenne aux équipements scolaires, etc. ;

- Prendre en compte la topographie marquée dans le programme d'aménagements et de constructions.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,7 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	13 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site est desservi par un accès principal depuis la rue du 19 Mars 1962 où sont localisés la plupart des réseaux. D'autres accès au site pourront être autorisés pour des raisons techniques et/ou de fluidité des déplacements.

A l'extrémité de chaque voirie de desserte tertiaire créée, des placettes de retournement doivent être réalisées.

Afin de contribuer à la densification du maillage piéton sur la partie Ouest du bourg, la création d'une liaison douce principale doit être envisagée entre la résidence seniors et la rue de la Garenne. Deux ramifications doivent également être envisagées vers la rue du 19 Mars 1962 ainsi que les équipements scolaires, nécessitant pour cette dernière la mise en place d'un emplacement réservé.

Plusieurs débouchés possibles vers les parcelles Ouest et Nord doivent être conservés pour ne pas obérer un développement potentiel du bourg à plus long terme.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station dépuratoire communale.

Pour tenir compte de la problématique importante de l'eau sur le site, une absorption des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, réduisant de fait les risques liés à la stagnation des eaux en fond de vallon. Cette OAP ne précise pas la localisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales, néanmoins celle-ci devra être déterminée lors des études pré-opérationnelles.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit répondre à la diversité des besoins en logements observée sur la commune, que ce soit en terme de morphologie parcellaire ou du mode de financement des logements (accession à la propriété ou locatif)

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

Pour cette opération, l'aménagement de l'espace public ainsi que les constructions d'habitations, doivent être d'expression sobre pour s'intégrer au mieux aux espaces urbanisés et agricoles alentours.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'intégration paysagère des futures habitations sera assurée par la déclivité du site ainsi que par les lignes arborées et arbres ponctuels à préserver.

Les alignements d'arbres à conserver peuvent néanmoins faire l'objet d'ajoutement pour des questions d'accessibilité.



JUSSY-LE-CHAUDRIER – LES BRUYERES

CONTEXTE

Historiquement la commune de Jussy-le-Chaudrier s'est développée autour de son bourg principal et du bourg secondaire des Bruyères.

Au fil du temps, l'urbanisation linéaire du bourg secondaire des Bruyères a contribué à la constitution de deux grandes dents creuses propices à la construction.

Deux sites stratégiques, par leur localisation et les axes de desserte qui les entourent, d'un hectare chacun sont concernés par cette OAP. A eux deux, ils ont la possibilité d'accueillir une quinzaine de logements nécessaires au développement démographique futur de la commune.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune, voire de la communauté de communes, sur les 10 prochaines années ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Limiter les risques d'insertion sur des voies routières passantes (route des Chamignons et route de Beffes) ;
- Proposer une diversité de parcelles et de logements pour répondre à un grand panel de besoins, dans un cadre paysager de qualité.

PROGRAMME

Surface brute du site	1 ha + 1 ha = 2 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	15 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Aucune voie de desserte interne n'est imposée sur le schéma d'aménagement. Néanmoins, aucun accès direct n'est autorisé sur les routes de Beffes et des Chamignons. Les accès aux nouvelles constructions se font depuis les voies de desserte secondaire : rue des Violettes, rue des Narcisses et rue des Lilas.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles d'aménagement et de constructions, une attention particulière devra être portée à la présence d'une ligne moyenne tension sur le site Ouest.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour faciliter l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement bâti et paysager, les haies et alignements d'arbres à la périphérie du site doivent faire l'objet d'une attention particulière. Ils doivent dans le meilleur des cas être préservés et peuvent être ajourés en cas de besoins (accès, implantation du bâti, etc.).



JUSSY-LE-CHAUDRIER – LE CHAMP DU BOURG

CONTEXTE

Historiquement la commune de Jussy-le-Chaudrier s'est développée autour de son bourg principal et du bourg secondaire des Bruyères.

Contraint dans son développement sur ses parties Ouest et Nord-Est (Vallée de la Vauvise, exploitation agricole encore en fonctionnement, élevage de chevaux), le bourg principal n'a eu d'autre choix que de se développer récemment (depuis la fin des années 90) sur sa partie Sud-Est entre les routes de Précý et de Saint-Léger.

Cette urbanisation récente a contribué à la formation d'un délaissé urbain appartenant à la commune, site du Champ du Bourg sur lequel est envisagé cette OAP.

Ce secteur est stratégique pour le développement du bourg de Jussy-le-Chaudrier, car il s'agit d'une seule parcelle simple d'urbanisation, située à proximité des équipements de la commune. A ce jour, elle est utilisée ponctuellement par l'exploitation agricole située à proximité mais son urbanisation n'aura pas d'incidence sur cette entreprise.

OBJECTIFS

- Assurer un développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années, à proximité des équipements communaux (école, mairie) ;
- Prévoir l'urbanisation du bourg sur le plus long terme ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier nouveau au bourg ancien ;
- Permettre de relier les extensions d'urbanisation récentes (Sud-Est) au centre bourg par un maillage efficace de liaisons douces ;
- Limiter les besoins en déplacement et la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	9 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les accès directs sur la D920 sont proscrits en raison de la dangerosité de ce carrefour à la jonction de la route de Saint-Léger. Ainsi, le seul accès possible à la zone doit être réalisé sur la route de Saint-Léger desservant une voirie tertiaire à créer, cette voie de desserte se terminant en impasse sur une placette de retournement. Le calibrage de cette voirie doit notamment permettre d'anticiper un développement futur du bourg sur cette partie Est (parcelles situées au Nord du site).

D'ailleurs, il convient de conserver un débouché possible vers le Nord, pour ne pas obérer un développement potentiel à plus long terme.

Afin de permettre les déplacements piétons sur le site en direction du centre-bourg et de ses équipements et plus largement de contribuer à l'amélioration du maillage de liaisons douces sur la partie Est du bourg (des nouveaux quartiers habités au centre-bourg) une voie de liaison douce reliant la route de Saint-Léger au site de la salle des fêtes doit être réalisée.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

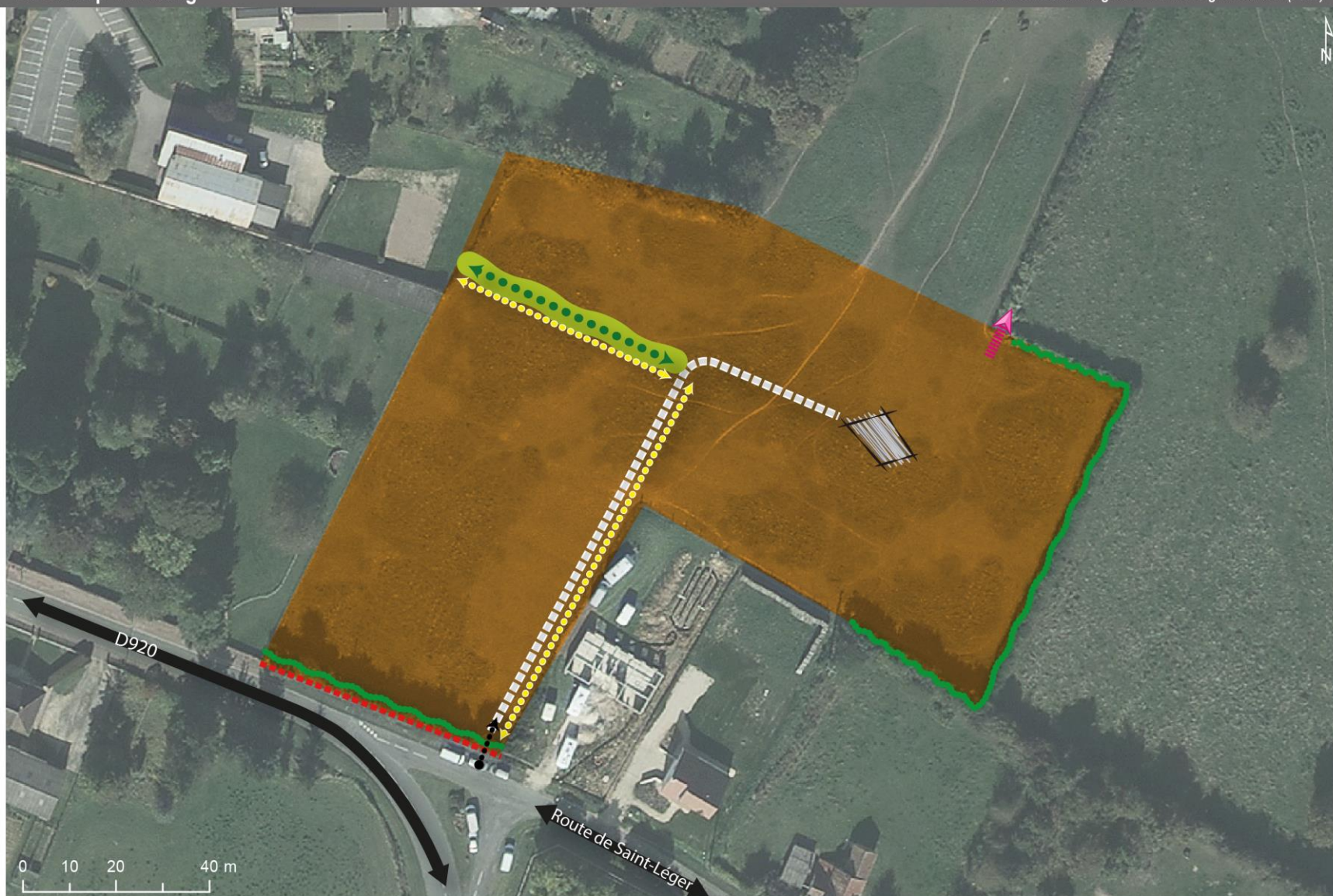
L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'intégration paysagère des futures habitations sera assurée par le maintien des linéaires de haies situées le long de la route de Saint-Léger (en entrée de bourg) ainsi que sur la partie Est du site (jonction espace à urbaniser/espace agricole).

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie sur le site et plus globalement sur la partie Est du bourg, un axe vert fédérateur doit être mis en place dans la continuité des équipements publics existants, pouvant notamment faire référence aux formes et textures des nouveaux aménagements de centre-bourg.



LUGNY-CHAMPAGNE – ROUTE DE LA LOGE

CONTEXTE

Les phases d'urbanisation successives du bourg de Lugny-Champagne, généralement de formes linéaires le long des voies, ont laissé de grands espaces de vide au centre de certains îlots, que la commune s'attache aujourd'hui à combler.

C'est le cas notamment de ce site, d'environ 2ha, cadré par les routes de la Loge et de Baugy et quelques poches d'urbanisation.

Il s'agit d'un site stratégique pour le développement de la commune. En effet, son urbanisation permettra la création de nouveaux logements à proximité du centre-bourg et de ses équipements, sur des terres agricoles difficilement exploitables.

Le site étant actuellement utilisé par une exploitation agricole, son urbanisation est subordonnée à la démolition des deux bâtiments légers de stockage.

Le bourg de Lugny-Champagne reste l'un des bourgs les plus préservés du territoire intercommunal, qu'il s'agisse de son organisation et ou de l'architecture d'apparence traditionnelle de son bâti. Des aménagements récents ont notamment permis de réaffirmer la volonté communale de mise en valeur de cette identité. Ainsi, une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine et architecturale de ce nouveau quartier habité.

OBJECTIFS

- Assurer un développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années, à proximité du centre-bourg ;
- Contribuer à la qualité des entrées de bourg depuis l'Ouest ;
- Prévoir l'urbanisation du bourg sur le plus long terme ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier nouveau au bourg ancien.

PROGRAMME

Surface brute du site	2 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	15 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Une voirie de desserte secondaire doit être réalisée pour la desserte d'une grande partie des nouveaux logements sur le site. Cette voie, volontairement sinueuse, permet de relier les routes de Baugy et de la Loge sur lesquelles les accès directs sont proscrits.

Une liaison douce permettant de relier directement le centre du site aux équipements du bourg (de manière détachée de la voie routière) doit être réalisée.

L'urbanisation de ce secteur ne doit pas obérer un développement potentiel à plus long terme du bourg sur sa partie Sud-Ouest (parcelles agricoles ou jardins).

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station dépuratoire communale.

Etant donné le nombre de logements envisagé, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être mis en place de manière préférentielle à l'entrée Nord du site. Il est également souhaitable que le traitement des eaux pluviales soit géré en partie à la parcelle.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

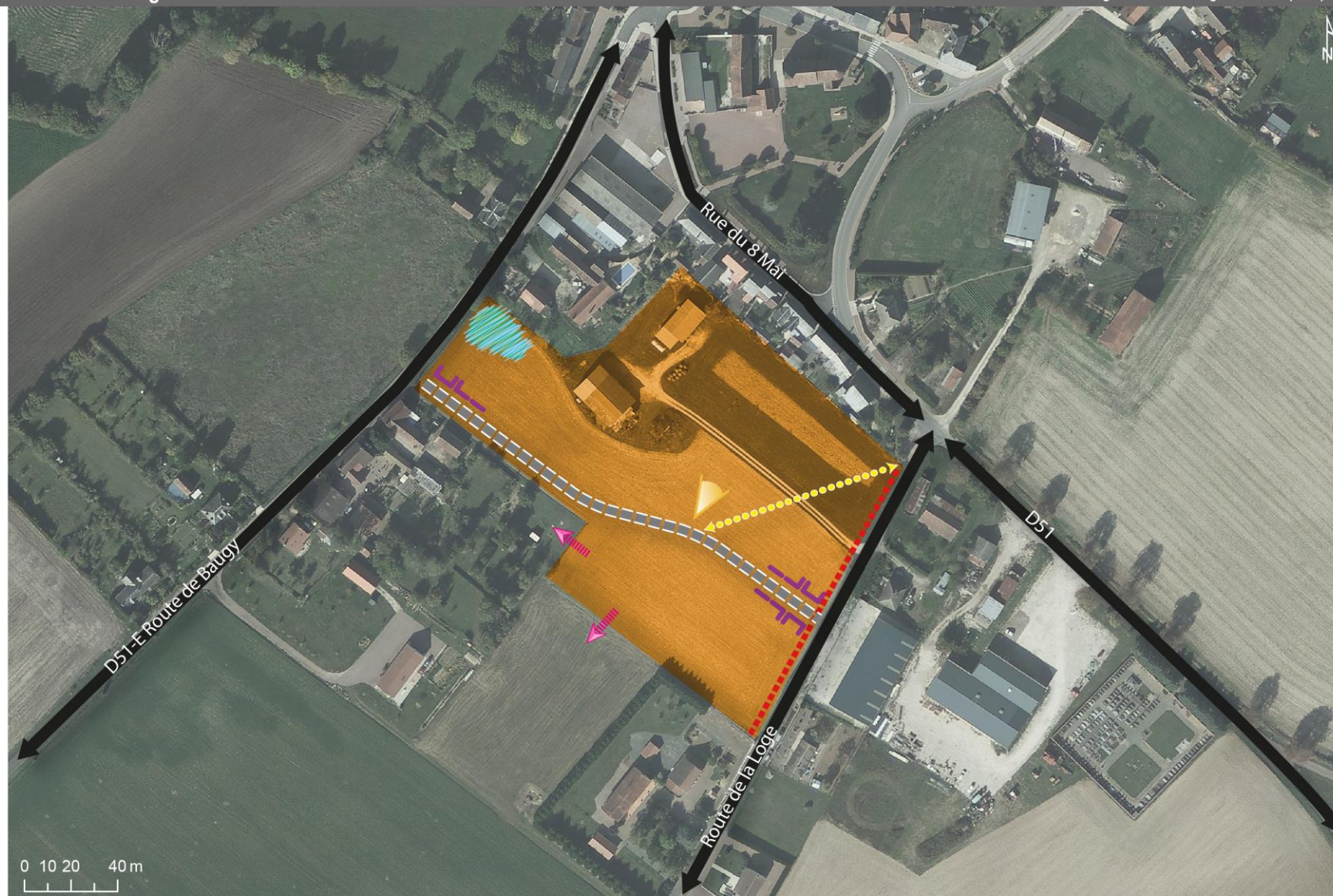
L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- La reproduction des formes urbaines retrouvées à l'intérieur de ce bourg préservé (au moins une accroche bâtie à l'alignement des voiries ou espaces publics sur l'entrée du quartier) ;
- L'ensoleillement des logements ;
- L'intimité de chacun.

Les typologies architecturales envisagées sur le site ne doivent pas nuire à la qualité de cette entrée de bourg.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les vues sur le clocher doivent être maintenues au maximum.



PRECY – ANCIEN STADE

CONTEXTE

Le bourg de Précy reste l'un des bourgs les plus préservés du territoire intercommunal, qu'il s'agisse de son organisation et ou de l'architecture d'apparence traditionnelle de son bâti.

Le site de l'Ancien stade, à l'entrée Nord du bourg apparaît comme le site le plus propice à l'accueil de nouveaux logements. En effet, s'agissant d'un espace de friche qui n'est plus utilisé pour le sport, son urbanisation sera l'occasion de participer à une mise en valeur de cette entrée de bourg, tout en contribuant au renouvellement de la population communale.

La construction d'environ 8 logements sur le site permettra également de ne pas urbaniser d'espace agricole ou naturel encore vierges de toute urbanisation.

OBJECTIFS

- Assurer un développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années, à proximité de l'école et de la place centrale du bourg ;
- Contribuer à la qualité de l'entrée principale du bourg, sur sa partie Nord ;
- Prévoir l'urbanisation de la commune sur le plus long terme ;
- Ne pas consommer d'espace agricole ou naturel ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier nouveau au bourg ancien.

PROGRAMME

Surface brute du site	1 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	8 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la D51. Ainsi, un accès unique pour les 8 logements minimum devra être réalisé prenant en compte la dangerosité du virage en amont.

Une voirie de desserte secondaire se terminant par une placette de retournement doit être réalisée pour la desserte des nouveaux logements sur le site. Le calibrage de cette voirie doit notamment permettre d'anticiper un développement futur du bourg sur la partie Nord.

L'urbanisation de ce secteur ne doit pas obérer un développement potentiel à plus long terme du bourg sur sa partie Nord. Un accès aux parcelles agricoles à l'arrière doit donc être préservé.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties doit essentiellement contribuer à la reproduction des formes urbaines retrouvées à l'intérieur de ce bourg préservé par le positionnement d'au minimum une accroche bâtie à l'alignement des voiries ou espaces publics. Les formes architecturales choisies s'apparentent préférentiellement au bâti traditionnel de ce bourg.

L'organisation des implantations bâties doit également permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les ménages souhaitant s'installer sur la commune sont généralement à la recherche d'une qualité du cadre de vie qu'il est difficile de retrouver sur des espaces plus urbains. Il est donc nécessaire qu'une attention particulière soit portée à la qualité des aménagements, notamment par le traitement de la transition avec les espaces agricoles exploités attenant. Pour cela, une haie doit être plantée sur la partie Nord du site et une épaisseur inconstructible de 10m (espace à conserver en jardins où sont autorisées toutes les annexes à l'habitation) est imposée sur les parcelles adjacentes aux terres cultivées.



SAINT-LEGER-LE-PETIT – LE BOURG

CONTEXTE

Situé sur la partie Est du bourg, à proximité de la place commune entre Saint-Léger-le-Petit et Argenvières, ce site en renouvellement urbain est propice à la construction de logements notamment parce qu'il se situe en dehors du risque inondation et en dehors du périmètre de protection d'un site de captage d'eau potable.

OBJECTIFS

- Contribuer au développement démographique d'un bourg très contraint, par la construction d'un minimum de 4 logements ;
- Intégrer les nouvelles constructions à leur environnement bâti de bourg ancien ;
- Conserver le caractère végétal du site et prendre en compte la topographie marquée.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,6 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	4 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

L'aménagement d'une voirie de desserte tertiaire doit être envisagé. Cette voirie doit permettre de rejoindre les deux seuls accès possibles au site sur la Petite Rue et sur la rue

du Bourg. En effet, en raison de la topographie importante et de l'absence de voirie viabilisée sur sa partie Est, les accès aux parcelles ne sont possibles que par la création de cette voirie tertiaire.

Des accès piétons aux parcelles pourront néanmoins être réalisés directement sur le chemin communal non viabilisé.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

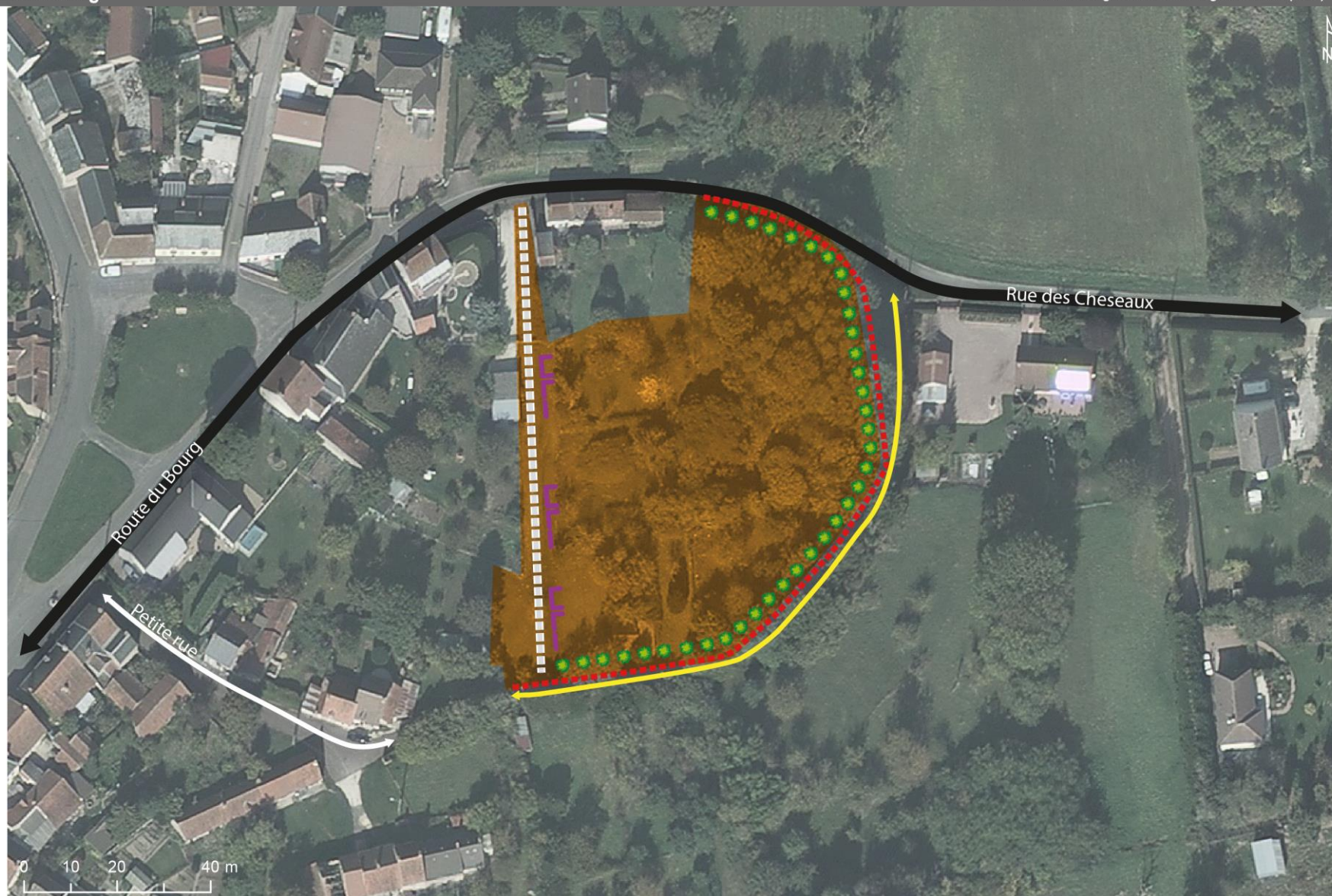
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin de contribuer à une intégration optimale de ce programme en logement et de veiller au respect des formes bâties anciennes de ce bourg, les nouvelles constructions doivent :

- être implantées à l'alignement de la voirie tertiaire créée pour l'occasion (sauf si pour des raisons techniques, des constructions doivent être réalisées en second rideau) ;
- arborer un aspect ancien, similaire à celui des constructions du bourg de Saint-Léger-le-Petit.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les espèces végétales initialement présentes sur le site doivent être conservées au maximum pour permettre une intégration optimale de ce nouveau programme de logements (espace de coteau arboré). Les arbres présents sur la partie Est du site doivent notamment être conservés.



SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS – LES ECOLES

CONTEXTE

Contraint dans son développement (absence de potentiels en renouvellement urbain, vallée de la Vauvise sur sa partie Ouest, etc.), le bourg Saint-Martin-des-Champs, s'est développé historiquement sur sa partie Est (espace de plateau).

Le site des écoles est localisé sur la partie Sud d'un lotissement récent dont la commercialisation s'est terminée au cours de l'année 2018. Il s'agit d'une parcelle communale encore exploitée par l'activité agricole.

En raison de sa position haute, le site est visible depuis la RN151. Il sera nécessaire de porter une attention particulière à son intégration, à la lisière des espaces urbanisés actuels et à proximité du site de la cheminée.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années, à proximité des commerces et services du centre-bourg de Sancerques ;
- Veiller à l'intégration de ce projet urbain en lisière de bourg ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage viaire du bourg sur sa partie Est ;
- Proposer une diversité de parcelles et de logements pour répondre à un grand panel de besoins.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,2 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	10 logements/ha

Objectif de logements	12 logements minimum
-----------------------	----------------------

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Une voirie de desserte tertiaire irrigue le site à partir de la rue des Ecoles et de la route de Jussy-le-Chaudrier. Cette voirie se termine en impasse par une placette de retournement, à l'image du lotissement récent sur sa partie Nord.

L'urbanisation de ce secteur ne doit pas obérer un développement potentiel à plus long terme du bourg sur sa partie Est. Un accès aux parcelles agricoles à l'arrière doit donc être préservé.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station dépuración communale.

En raison des problèmes de ruissellement observés sur ce secteur Est du bourg, il est souhaitable que le traitement des eaux pluviales soit géré à la parcelle.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir.

L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le site se trouvant dans la même perspective visuelle que le site de la cheminée depuis la RN151, il est essentiel que cet espace de lisière soit traité de manière paysagère. Pour cela, une haie doit être plantée sur la partie Sud-Ouest.

La transition entre espaces habités et espaces cultivée doit également être gérée pour éviter toute nuisance entre ces deux vocations. Ainsi, une épaisseur inconstructible de 10m (espace à conserver en jardins où sont autorisées toutes les annexes à l'habitation) est imposée sur les parcelles adjacentes aux terres cultivées.



SANCERGUES – LES FOLIES

CONTEXTE

Les phases d'urbanisation successives sur la partie nord du bourg de Sancergues, ont petit à petit contribué à l'enclavement de parcelles agricoles, devenues difficiles à exploiter (entre zone d'activités, cimetière et quartier habité).

Ce secteur des Folies, d'une superficie totale de 2,9 ha, se constitue comme le principal secteur en développement démographique de la commune. Il devra contribuer à accueillir une grande partie des besoins en logements de la commune, voire de la communauté de communes, sur les 10 prochaines années.

Le choix de ce secteur est stratégique puisqu'il est préférable d'urbaniser ce type de parcelles agricoles (enclavées, proches de secteurs habités) au profit du maintien d'autres parcelles agricoles plus facilement exploitables à l'extérieur des bourgs.

Une attention particulière devra être portée à la bonne cohabitation entre cet espace dédié à l'habitat et la zone d'activité située sur la partie Nord.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune, voire de la communauté de communes, sur les 10 prochaines années, à proximité des commerces, services et équipements ;
- Veiller à l'intégration de ce projet urbain d'habitat à proximité d'une zone d'activités ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Nord du bourg ;
- Proposer une diversité de parcelles et de logements pour répondre à un grand panel de besoins.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,9 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	10 logements/ha
Objectif de logements	29 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les accès directs sur la route rue de la Camuze et la rue du Champs de Foire sont interdits.

Les parcelles habitables de ce site seront desservies par une voie de desserte secondaire irriguant l'ensemble du site et permettant de rejoindre la rue de la Camuze à la rue du Champs de Foire, pour une fluidité améliorée de la partie Nord du bourg. Même si elles sont à éviter, des voies de desserte tertiaire se terminant en impasse peuvent être envisagées, dans le cas où les études pré-opérationnelles démontreraient de leur utilité.

Une liaison douce en appui sur un axe vert fédérateur doit également être envisagée sur la partie Nord-Ouest du site afin de faciliter les déplacements piétons en direction des principales zones d'activités et d'équipements de la commune, mais également en direction des espaces « de campagne » propices à la promenade.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station dépollution communale.

Etant donné le nombre de logements envisagé, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être mis en place de manière préférentielle à l'entrée Sud-Est du site. Il est également souhaitable que le traitement des eaux pluviales soit géré en partie à la parcelle.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcellaire, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir.

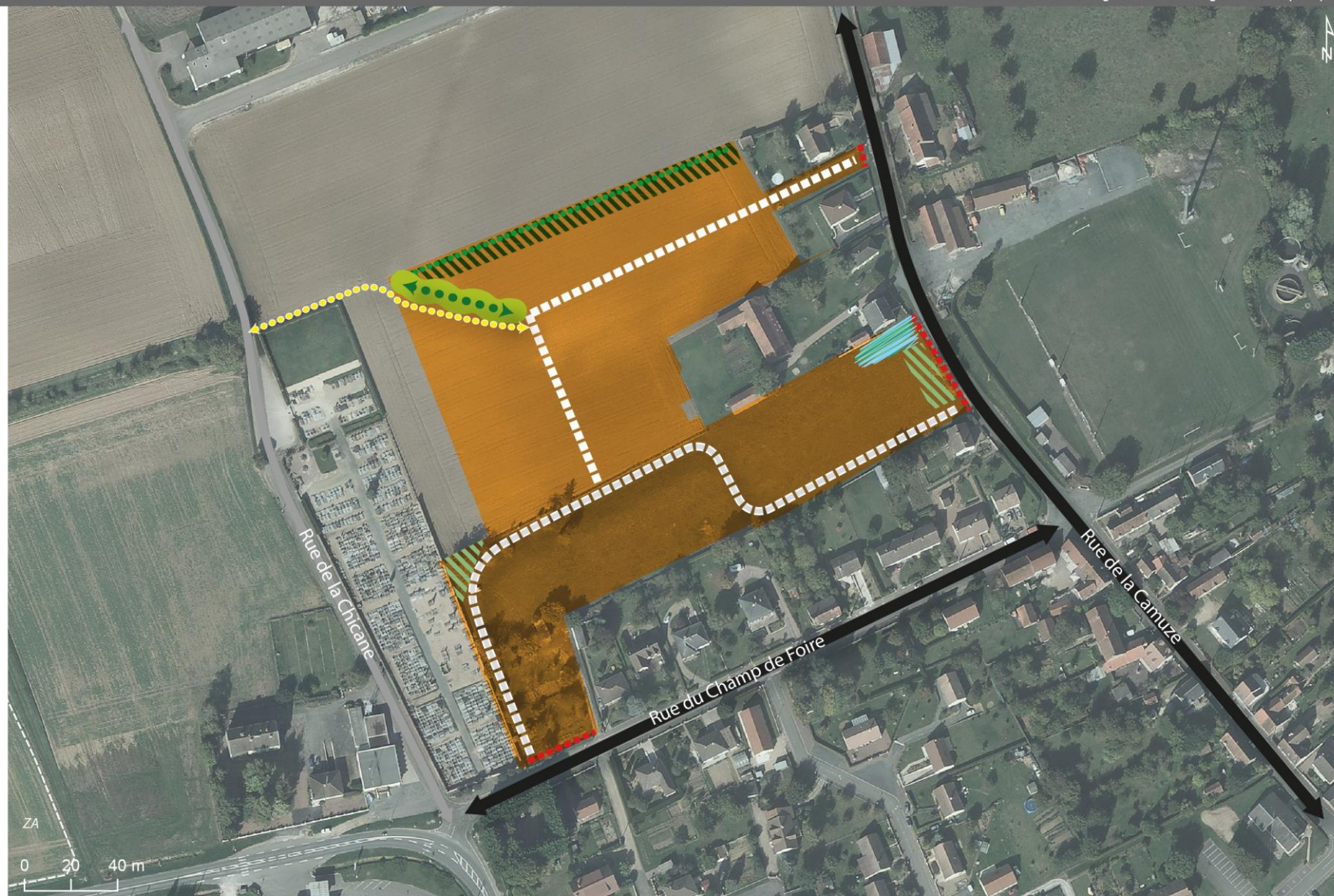
L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (logements pas essentiellement Nord-Sud) ;
- L'intimité de chacun.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie sur le site, une attention particulière doit être portée aux aménagements, notamment paysagers. Quelques petits espaces verts doivent être disséminés à proximité des voiries de desserte et un axe vert fédérateur est organisé sur la partie Nord-Ouest du site afin de marquer la transition entre l'urbain et le rural.

Pour gérer au mieux la contiguïté entre ces nouveaux espaces habités et la zone d'activités, une haie doit être plantée et associée à une zone inconstructible en fond de parcelle d'une épaisseur de 10 mètres (espace à conserver en jardins où sont autorisées toutes les annexes à l'habitation). Toutefois, une haie ne constituant pas une barrière au bruit, la commune doit veiller à ce que les futures constructions d'activités soient implantées de manière à n'émettre que très peu de nuisances (ouvertures principales tournées vers le Nord, zone de stockage localisée sur la partie Sud, etc.).



SANCERGUES – LES SILOS

CONTEXTE

Les phases d'urbanisation successives du bourg de Sancergues, généralement de formes linéaires le long des voies, ont laissé de grands espaces de vide au centre de certains îlots, que la commune s'attache aujourd'hui à combler.

Ces notamment le cas de cet îlot cadré par les RN151-RD72 et la rue de l'Ancienne Ligne, qui accompagné du site en friche des silos, représente une superficie libre de 1,6 ha l'intérieur du bourg, propice à la réalisation de nouveaux logements.

Il s'agit d'un site stratégique pour le développement de la commune. En effet, son urbanisation permettra la création de nouveaux logements à proximité des commerces et services de centre-bourg et à proximité du pôle scolaire, sans besoin de consommation supplémentaire d'espaces agricoles cultivés.

La réalisation de ce programme de logements sur le secteur est donc subordonnée à la démolition préalable des silos. Celle-ci risque néanmoins de prendre du temps et nécessite une dépollution du site probablement coûteuse. Des logements respectant le cadre de l'OAP pourront donc être réalisés sur les parcelles non concernées par les silos sans attendre leur démolition.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune sur les 10 prochaines années ;
- Densification d'un cœur d'îlot et renouvellement urbain d'une friche, à proximité du centre-bourg et du pôle scolaire ;
- Amélioration du maillage de voirie et de liaisons douces sur le bourg, notamment en direction du pôle scolaire ;

- Veiller à la bonne intégration de ce quartier dans le bourg ;
- Proposer une diversité de parcelles et de logements pour répondre à un grand panel de besoins.

PROGRAMME

Surface brute du site	1,6 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	10 logements/ha
Objectif de logements	16 logements minimum

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le site sera desservi par 3 principaux accès sur les voies de desserte environnantes (RN151-RD72 et la rue de l'Ancienne Ligne). Aucun accès direct sur ces voies de desserte ne sera en outre autorisé.

Ainsi, à partir de ces 3 accès, une voirie de niveau secondaire interne à la zone doit être réalisée pour la desserte de l'ensemble des parcelles.

En appui sur cette voie de desserte interne, un réseau de liaisons douces doit être réalisé afin de permettre une traversée pacifiée de ce nouveau quartier habité, notamment en direction du pôle scolaire sur sa partie Sud.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être réalisé sur le site et se raccorder au réseau existant à sa périphérie. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station dépollution communale.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée pour une gestion des eaux pluviales devant être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle.

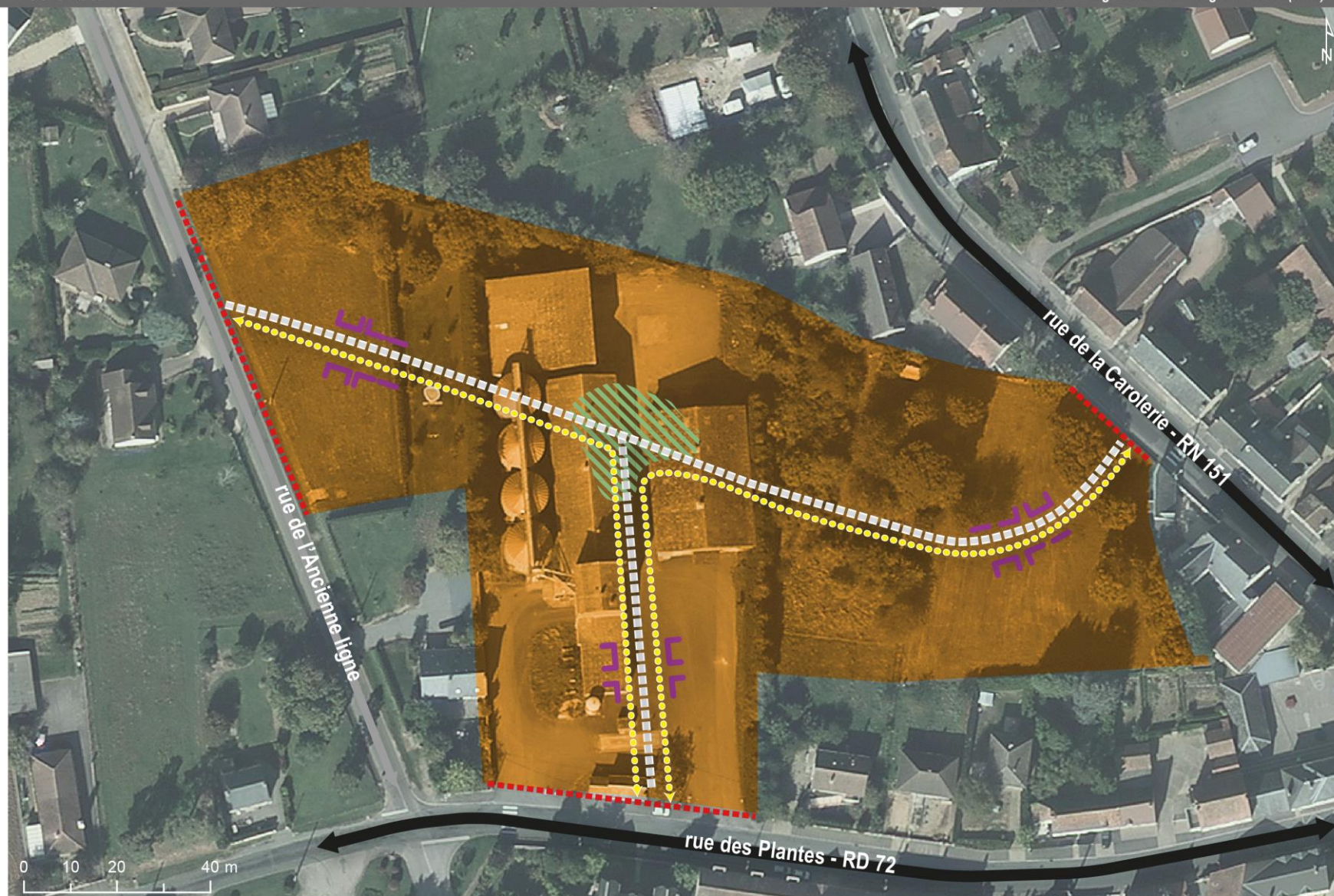
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'organisation des implantations bâties doit essentiellement contribuer à la reproduction des formes urbaines retrouvées à l'intérieur de ce bourg. Les logements réalisés aux 3 entrées du secteur doivent alors au minimum disposer d'une accroche bâtie à l'alignement des voiries ou espaces publics. Les formes architecturales choisies doivent également respecter le bâti traditionnel de ce bourg, en évitant notamment toute construction d'aspect contemporain.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La densité urbaine envisagée sur le site étant significative, une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des aménagements :

- Les espèces végétales déjà présentes doivent être au maximum conservées (sauf contraintes techniques) ;
- Un espace vert aménagé doit être positionné au centre du site et peut accueillir quelques installations propices à la qualité du cadre de vie et au bien vivre ensembles (bancs, jeux pour enfants, etc.).



SANCERGUES – ZONE D'ACTIVITES

CONTEXTE

Pour son développement économique, la communauté de communes souhaite mettre en place une zone d'activités d'envergure, pour l'accueil d'entreprises en recherche d'entreprises foncières plus importantes et en recherche de visibilité.

Ce site, en entrée de bourg de Sancergues, au bord de la RN151 paraît donc être le plus propice à l'accueil de ce type d'activités, puisque très visible depuis l'axe le plus fréquenté de la communauté de communes et éloigné des premières habitations.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration de ces nouveaux volumes bâtis, s'agissant de l'entrée principale de la commune depuis l'agglomération de Bourges.

OBJECTIFS

- Valoriser la façade sur la RN151 en veillant à refléter une image dynamique et qualitative du territoire ;
- Permettre l'accueil d'entreprises dans un environnement générant peu de contraintes à leur implantation (terrain plat, éloignement de l'habitat) ;
- Veiller à l'intégration paysagère de cette zone d'activité située en entrée de bourg ;
- Sécuriser l'insertion de ces flux nouveaux sur la RN151.

PROGRAMME

Surface brute du site	2,2 ha
Vocation dominante	Activités économiques (artisanat, industrie bureaux, entrepôts)
Phasage	Opération d'ensemble pouvant être réalisée

d'un seul tenant ou au fur et à mesure de l'aménagement de la zone
--

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de cette zone d'activités doit être assurée à partir d'un accès mutualisé avec celui de la caserne du SDIS. Aucun autre accès direct n'est autorisé sur la RN151.

Un aménagement doit être réalisé au niveau de cette entrée afin de sécuriser l'insertion des véhicules sur la RN151.

En fonction des typologies d'activités souhaitant s'implanter sur le site, le maillage viaire peut faire l'objet d'adaptations : simple accès dans le cas d'une emprise pour une seule activité ou voie en impasse/bouclage pour la desserte de plusieurs activités. Seulement dans le cas de l'accueil de plusieurs activités, un accès aux parcelles agricoles à l'arrière doit être préservé pour ne pas obérer une éventuelle extension sur le plus long terme.

Un accès doit également être préservé pour les parcelles agricoles en arrière du site, adapté au passage de véhicules agricoles de grande dimension.

Ces nouvelles implantations bâties doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

La partie Sud-Est du site doit être réservée à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales (topographie favorable), permettant notamment un éloignement plus important entre les nouvelles activités et les premières habitations.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'implantation de cette zone d'activités en bordure de RN151 et en entrée de bourg nécessite un traitement architectural de qualité des façades visibles depuis l'axe, dans une logique de cohérence avec le bâti du SDIS déjà réalisé. La vigilance devra notamment porter sur la teinte des matériaux employés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est nécessaire que des espaces arborés soient plantés selon des lignes Nord/Sud pour diminuer la perception de cette zone en arrivant sur la commune depuis l'agglomération de Bourges.

A l'inverse, en arrivant au niveau de la zone, il est préférable de conserver une certaine visibilité en obligeant simplement à la plantation d'une haie de faible hauteur. Cette haie doit être reproduite sur toutes les limites Est-Ouest du site afin de terminer son intégration dans l'espace agricole environnant.



SEVRY – LE TILLEUL

CONTEXTE

Situé en partie centrale du bourg, ce site en extension est propice à la construction de logements puisqu'il est directement desservi par la rue du Tilleul, ne nécessitant pas d'aménagement particulier, et parce qu'il s'agit d'un espace de friche depuis longtemps abandonné.

OBJECTIFS

- Contribuer au développement démographique du bourg pour les 10 années à venir en imposant la réalisation d'un minimum de 5 logements ;
- Intégrer les nouvelles constructions à leur environnement bâti de bourg ancien préservé ;
- Prévoir l'urbanisation de la commune sur le plus long terme ;
- Conserver le caractère végétal du site.

PROGRAMME

Surface brute du site	0,7 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité recherchée	7,5 logements/ha
Objectif de logements	5 logements

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les accès sont directs et sécurisés sur la rue du Tilleul pour la desserte de parcelles de formes simples.

L'urbanisation de ce secteur ne doit pas obérer un développement potentiel à plus long terme du bourg sur sa partie Nord. Un accès aux parcelles agricoles à l'arrière doit donc être préservé.

Pour la gestion de leurs eaux usées, ces nouveaux logements doivent être équipés d'un système de gestion individuel de traitement.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Afin de contribuer à une intégration optimale de ce programme en logement et de veiller au respect des formes bâties anciennes de ce bourg, les nouvelles constructions doivent dans le meilleur des cas :

- être implantées à l'alignement ou en retrait si la continuité visuelle bâtie est assurée le long de la rue du Tilleul ;
- arborer un aspect ancien, similaire à celui des constructions du bourg de Sévry.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les espèces végétales initialement présentes sur le site doivent être préservées au maximum pour conserver la qualité du cadre de vie de ce bourg ancien.



LÉGENDE DES OAP

PLUi Berry Loire Vauvise

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

DESTINATION ET VOCATION

Vocation dominante résidentielle à court terme

Vocation dominante économique à court terme

DESSERTE ET MOBILITÉ

Réseaux existants et conditions d'accès à prendre en compte dans le projet

Desserte principale

Desserte secondaire

Desserte tertiaire

Liaison douce existante à conserver

Desserte agricole à préserver

Accès automobile direct interdit

Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

Desserte secondaire à créer ou à réaménager

Desserte tertiaire à créer ou à réaménager

Liaison douce à créer ou à réaménager

Accès à préserver pour un développement ultérieur

Carrefour à aménager, à sécuriser

Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)

Accès automobile possible à l'opération

Regroupement des accès par deux

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Éléments existants à prendre en compte dans le projet

Haie à conserver

Alignement d'arbres à conserver

Arbre à conserver

Boisement à conserver

Espace à conserver en jardins

Point de vue à préserver

Mur, continuité bâtie à préserver

Zone humide

Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique

Espace public à requalifier ou à créer

Place, placette à créer

Axe vert fédérateur à composer

Espace vert à aménager

Espace arboré à planter

Haie à planter

Secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales

54