



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat – PLUi-H

Communauté de communes Cœur de France

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du :

Le Président, Daniel Bône

Approbation le 30 juin 2021

Modification simplifiée n°1 le 2 mars 2023

Modification simplifiée n°2 le 6 mars 2024

Révision allégée n°1 le 10 avril 2024



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs de 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Cœur de France.

OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATON

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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-H.

REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi-H).

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. 8

OAP – POLE URBAIN

- Orval p.12
- Saint-Amand-Montrond p.20

OAP – PÔLES DE PROXIMITÉ RURALE

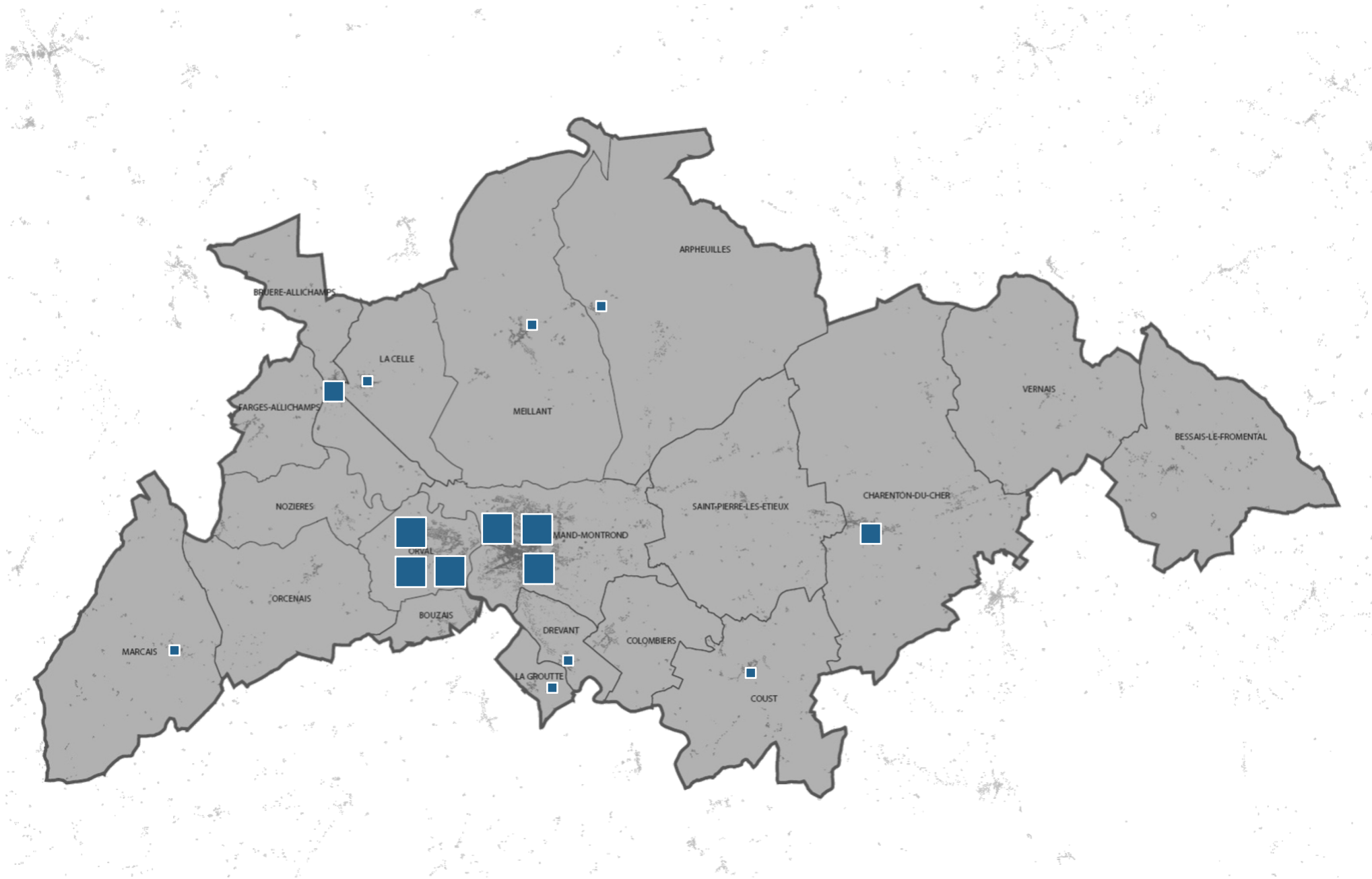
- Bruère-Allichamps p.29
- Charenton-du-Cher p.31

▪ OAP – VILLAGES VIVANTS

- Arpheuilles p.34
- Coust p.36
- Drevant p.38
- La Celle p.40
- La Groutte p.42
- Marçais p.44
- Meillant p.46

OAP – COMMERCE

- Contexte de l'OAP commerce p.51
- Principes de localisation préférentielle du commerce p.52





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OBJECTIFS DU MAILLAGE TERRITORIAL

La stratégie de développement et d'aménagement de Cœur de France vise à l'affirmation du pôle urbain structurant de Saint-Amand-Montrond - Orval à l'échelle de l'intercommunalité et plus largement du Sud Cher.

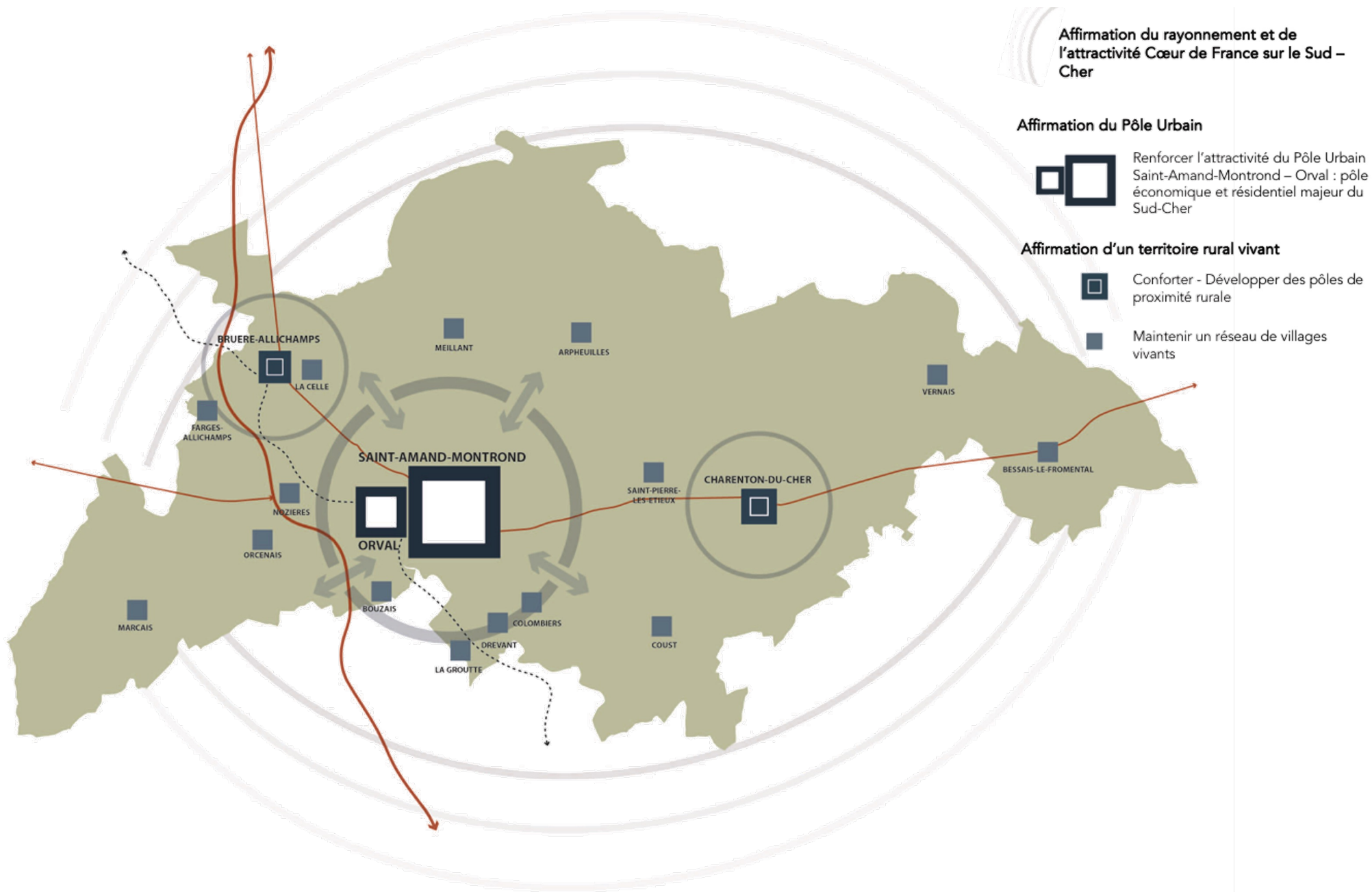
Elle s'appuie sur la montée en puissance d'une armature de pôles organisés sur le territoire de l'intercommunalité. Ainsi en appui au pôle urbain constitué des communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe un objectif de maillage du territoire par de pôles ruraux de proximité ancrés sur des axes structurants : Bruère-Allichamps sur la RD 2144 et Charenton-du-Cher sur la RD951.

La vocation des pôles sur le territoire intercommunal de Cœur de France est de contribuer, en fonction de leurs ressources respectives, au développement et à la diversification de l'offre territoriale, à travers l'accueil de fonctions centrales et de fonctions relais : commerces, services et équipements, habitat, vie associative, activités de production...

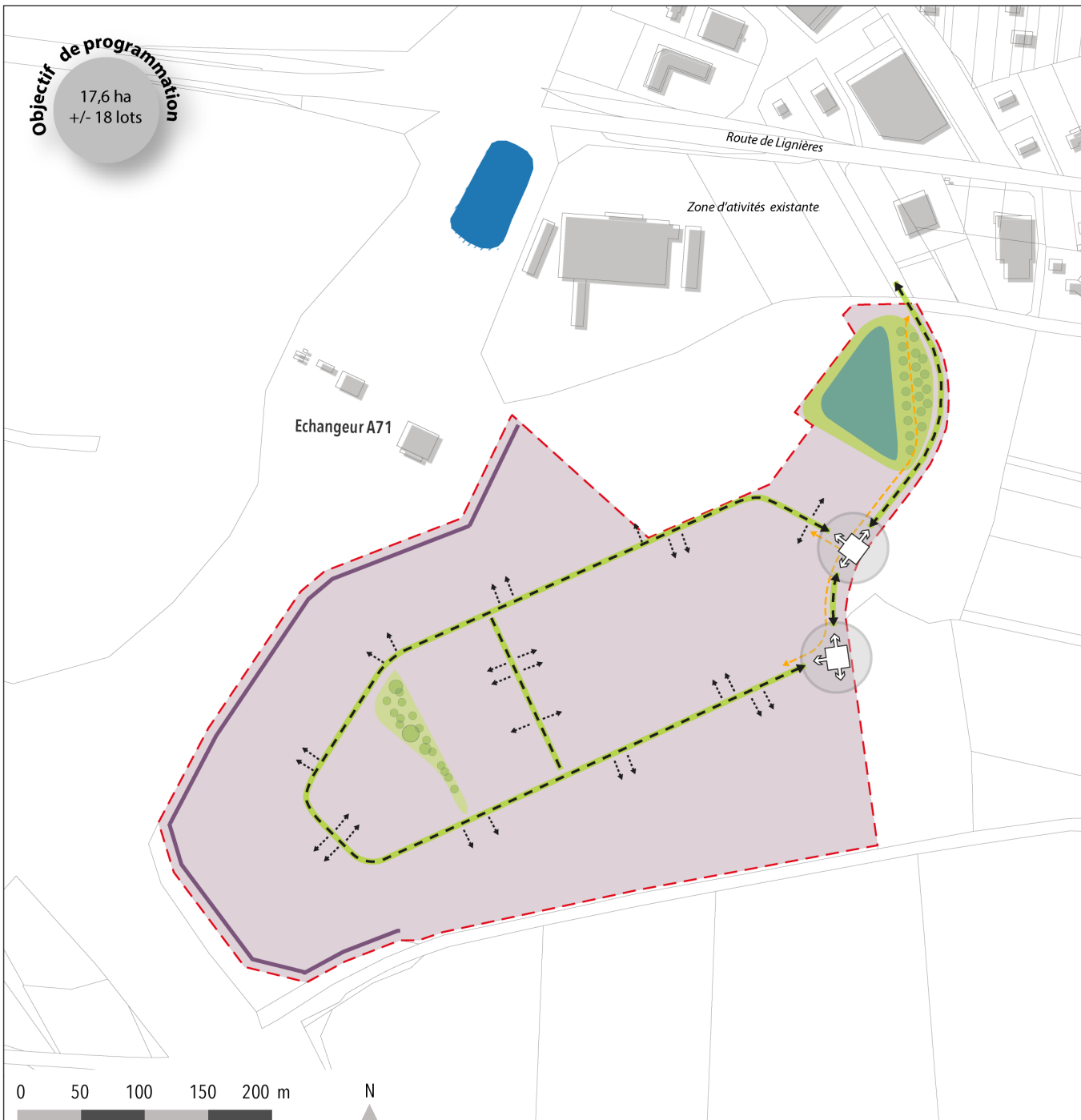
Le maillage territorial doit ainsi répondre aux objectifs suivants :

- accompagner les développements des activités économiques et agricoles, l'accueil de nouvelles activités et le tourisme,
- organiser le développement résidentiel de façon hiérarchisée (Orval - Saint-Amand-Montrond formant le pôle urbain structurant, Bruère-Allichamps et Charenton-du-Cher ont une fonction de pôles de proximité rurale et le réseau de villages vivants identifiés au PADD) et proportionnée aux capacités et ressources propres à chaque commune,
- répondre au besoin 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 enserrent 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-H décline ces objectifs dans le cadre des OAP ci-après.



OAP – POLE URBAIN



ORVAL - PARC D'ACTIVITÉS DE L'AUTOROUTE

OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Programmation

Activités économiques et artisanales (hors commerces)

Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée ou aménagée

Desserte des lots

Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes architecturaux et urbains

Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers des rives de l'autoroute A71 et des abords de l'échangeur autoroutier

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

Espace vert

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, 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. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles, des poids-lourds et des usagers de la zone d'activité. Les dessertes viaires internes seront connectées à la trame viaire existante (route de Lignièrès).

Aucun nouvel accès ou nouvelle voie de desserte routière et douce ne sera autorisé directement sur l'A71 et l'échangeur autoroutier.

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. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, praticité pour tous les usagers (automobilistes, poids-lourds, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...).

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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole, et parfaire le paysage du seuil aggloméré et de la façade autoroutière, l'interface avec le faisceau de l'A71 et l'échangeur autoroutier fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Le paysagement des lisières du secteur OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu. Un bassin de gestion des eaux pluviales est à aménager (cf. localisation schéma OAP).

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

L'aménagement de la zone intègrera les mesures techniques pour prendre en compte la présence de zones humides.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La silhouette de la ligne bâtie cherchera à s'intégrer dans la ligne d'horizon (coteau Saint-Amand-Montrond) et notamment depuis l'autoroute en contrebas.

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis en place environnants et la vocation d'entrée d'agglomération et d'entrée de territoire.

Le paysage du seuil aggloméré du pôle urbain devra être pris en compte par un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif des paysages bordiers de l'A71 et de l'échangeur autoroutier.

L'architecture des façades visibles depuis l'A71 fera l'objet d'un traitement de qualité et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux de construction. L'objectif est de composer un effet de « vitrine économique ». Les aires de dépôts et de stockage sont à éviter au droit de l'autoroute.

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

rechercheront la maximisation des apports solaires, l'éclairage des bureaux, des espaces de production et des espaces d'accueil du public.

Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

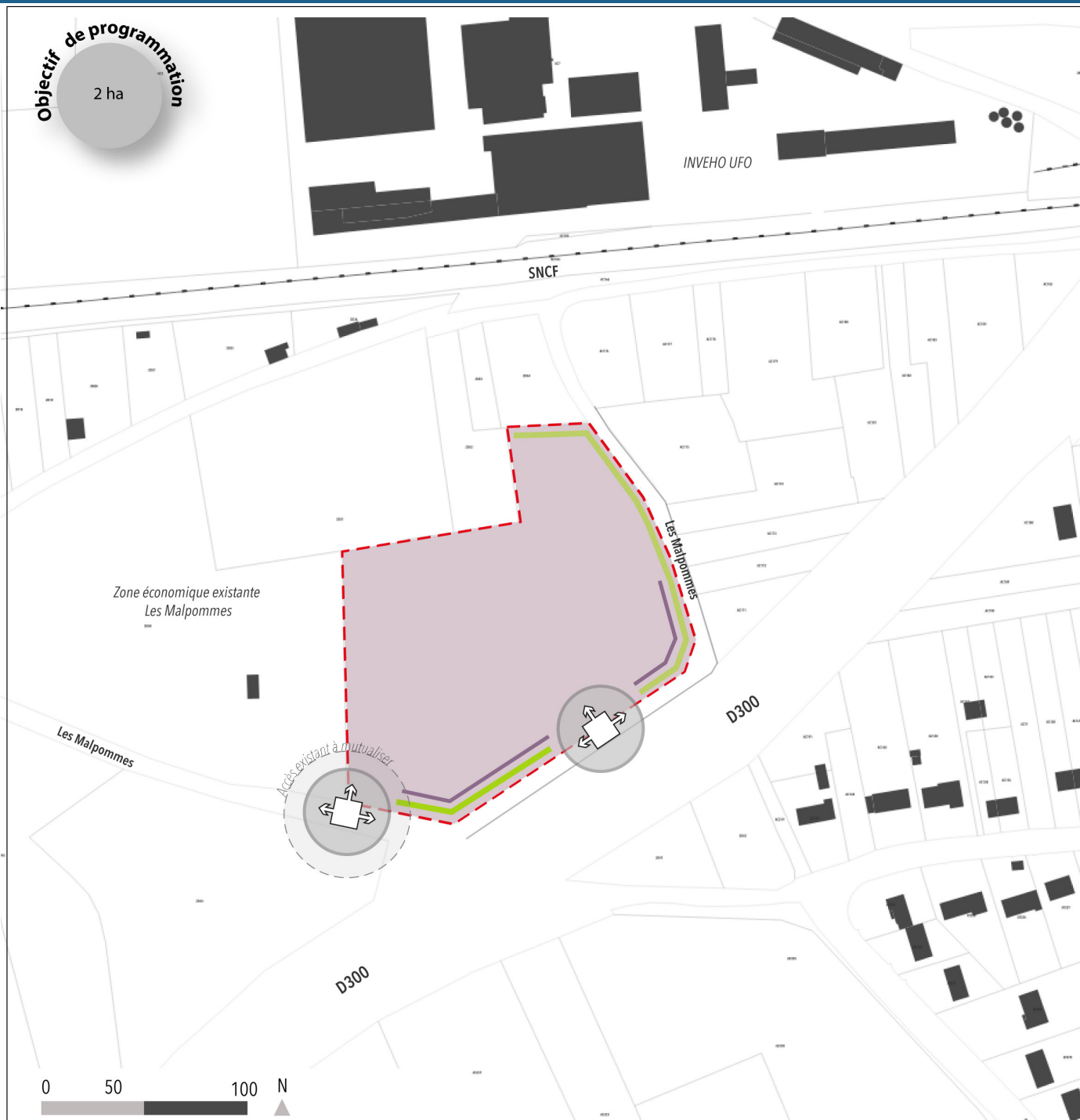
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur est à vocation économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité. Le programme comprendra environ 18 lots et contribuera à satisfaire aux besoins fonciers à vocation économique de l'intercommunalité.

Le programme comprend notamment :

- une offre foncière économique,
- un paysagement des interfaces du secteur OAP avec les abords de l'autoroute A71 et l'échangeur autoroutier,
- un paysagement de la voie de desserte principale,
- un bassin de recueillement des eaux pluviales,
- un desserte pour les modes doux.



ORVAL - ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Programmation

Activités économiques et artisanales, équipements publics et d'intérêt collectif (hors commerces)

Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Principes architecturaux et urbains

Qualité architecturale des constructions visibles depuis la D300

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 paysagère et haie à conserver / à conforter

ACCESSIBILITÉ, 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. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles, des poids-lourds et des usagers de la zone d'activité. Les dessertes viaires internes seront connectées à la trame viaire existante qui ceinture le site.

Aucun nouvel accès ou nouvelle voie de desserte routière et douce ne sera autorisé directement sur la route départementale 300. L'accès existant qui dessert la ZI les Malpomes sera à mutualiser pour la desserte future du site, un accès complémentaire pourra être aménagé chemin Les Malpomes.

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. Les emprises des chaussées et les largeurs des accès créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, praticité pour tous les usagers (automobilistes, poids-lourds, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...).

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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

L'interface avec la route départementale 300 au sud et les parcelles cultivées à l'est fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Le paysagement des lisières du secteur OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

En limite des parcelles agricoles et naturelles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à

créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

La composition d'ensemble devra être particulièrement vigilante à la proximité immédiate de parcelles de petites cultures urbaines (jardins familiaux), de vergers de parcelles de vignes

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

L'aménagement de la zone intégrera les mesures techniques pour prendre en compte la présence de zones humides qui pourraient être présentes.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La silhouette de la ligne bâtie cherchera à s'intégrer dans la ligne d'horizon du grand paysage d'arrière-plan (coteau de Saint-Amand-Montrond et vallée du Cher) visible depuis la route départementale 300.

Les projets de construction ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) 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 rechercheront des bâtiments la maximisation des apports solaires, l'éclairage des bureaux, des espaces de production et des espaces d'accueil du public.

Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

Lors de l'aménagement de la zone, il importera au constructeur de prendre les précautions particulières suivantes pour :

- assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol au regard des risques liés au retrait-gonflement des argiles
- prendre en compte les nuisances sonores liées à la proximité de la D300 et de la voie de chemin de fer et aux activités économiques présentes sur le secteur de les Malpomes.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

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

La destination du secteur est à vocation économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).



L'urbanisation de la zone participera à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité et contribuera à satisfaire aux besoins fonciers à vocation économique de l'intercommunalité.

Le programme comprend notamment une offre foncière économique.






ORVAL - ROUTE DE LIGNIERES

OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg d'Orval

Principes voirie - accès



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

Principes typologie bâtie

-  Vocation mixte avec accueil d'activités économiques et commerciales

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

ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Le raccordement du futur secteur sera aménagé depuis la route d'Orcenais.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

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'un accès en zone agglomérée.

La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance et de la vocation de l'opération.

L'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un cheminement mode doux sera à aménager entre les routes de Lignièrès et d'Orcenais en limite Est de la zone.

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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions le long de la route de Lignièrès tout en conservant un effet de façade économique et commerciale.

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

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 rechercheront la maximisation des apports solaires, l'éclairage des bureaux, des espaces de production et des espaces d'accueil du public.

Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

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

La destination du secteur sera à vocation mixte avec accueil d'activité économique et commerciale (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification notamment résidentielle, économique et commerciale de la commune et de l'intercommunalité.

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.

Le programme comprend notamment :

- une offre urbaine mixte, commerciale et économique,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis la route d'Orcenais,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux entre les routes d'Orcenais et de Lignièrès (limite Est).



ORVAL - RUE DES VIOLETTES

OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg d'Orval

Programmation

Programmation de l'opération en 2 phases
phase 1 - phase 2

Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

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 paysagère à créer / à conforter

Espace vert public d'agrément

Arbre de haut jet à conserver

Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Les points de raccordement seront aménagés depuis la rue de l'Ombree au nord, la rue des Violettes au sud et le chemin à l'ouest.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

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 de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

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 d'inscrire le nouveau tissu résidentiel avec les secteurs pavillonnaires existants.

Un espace vert public d'agrément prendra place en façade ouest de l'OAP, en interface avec la rue.

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

La gestion de l'eau sera, de manière privilégiée, travaillée en cohérence avec l'espace public.

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 paysager du secteur intégrera les arbres de haut-jet existants rue des Violettes dans la composition d'ensemble du projet sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, pour les biens et les personnes, pour l'accès au secteur OAP.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

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...) 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...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone comporte un échancier : l'aménagement comprend 2 phases. La réalisation de la phase 2 étant conditionnée par l'achèvement ou le bon avancement de l'aménagement ou de la commercialisation 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 le pôle urbain et plus largement la Communauté de communes. Le programme de logements comprendra environ 30 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.

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 comprend notamment :


- une offre en logements,
- un paysagement des lisières du secteur et l'aménagement d'un espace vert public d'agrément,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis les rues de l'Ombree et des Violettes, le chemin à l'ouest;


SAINT-AMAND-MONTROND - CHAMP GRELET

OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP

Principes voirie - accès

 Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

 Voie d'accès et de desserte nouvellement créée


 Accessibilité et desserte par les modes doux


 Plate-forme de retournement


Principes typologie bâtie


 Secteur d'habitat

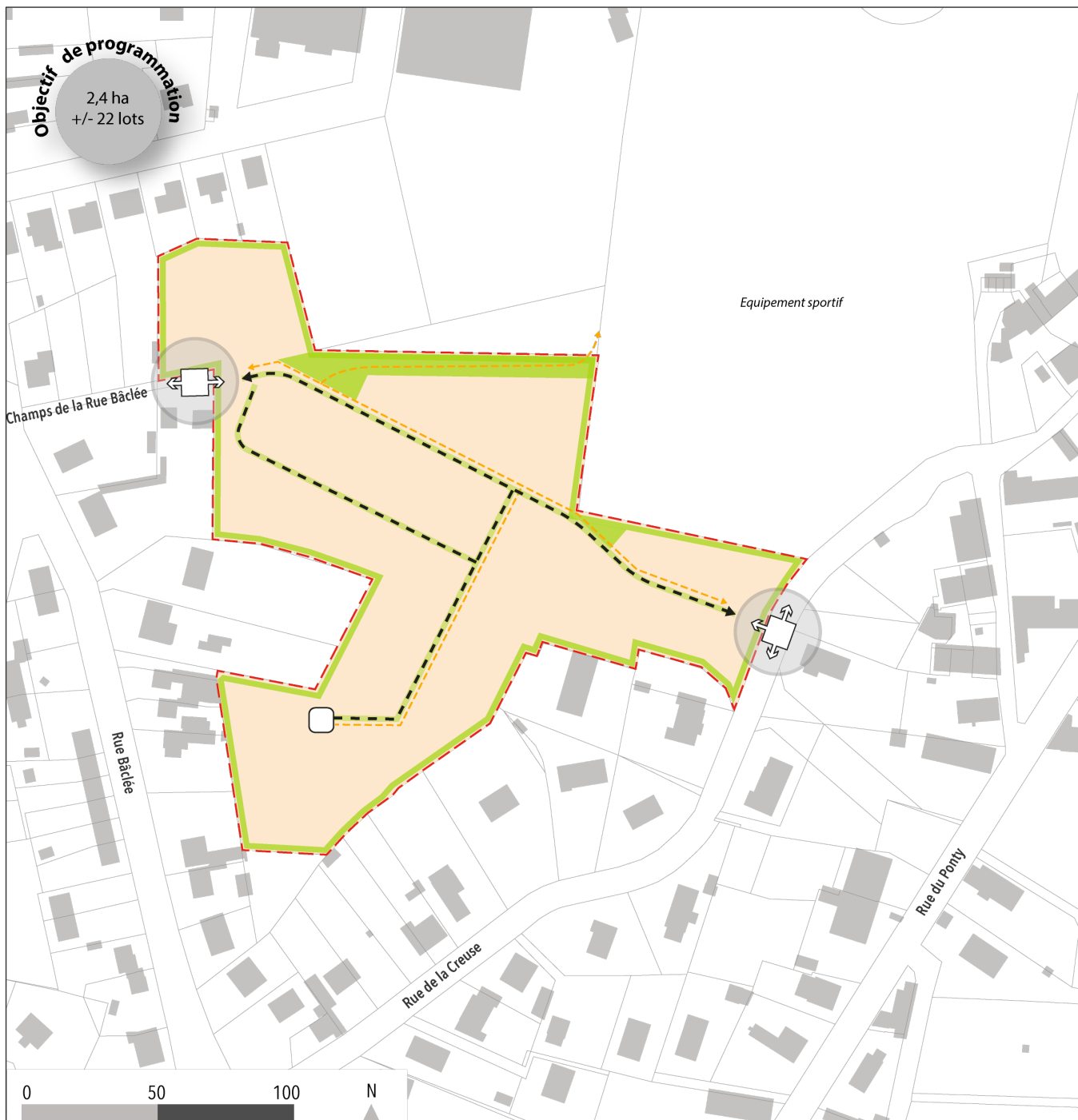
Principes paysagers

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 paysagère avec les tissus bâtis riverains à créer

 Paysagement des voies de desserte principale

 Espace vert public d'agrément



ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Les points de raccordement seront aménagés depuis les rues Champs de la rue Bâclée et de la Creuse.

L'accès automobile sera préférentiellement à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative. 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 de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Une aire de retournement sera à réaliser au sud-ouest du secteur OAP.

Un cheminement doux sera créé en limite nord du secteur OAP et prendra appui sur un espace vert public d'agrément. Il sera connecté aux rues des Champs de la Rue Bâclée et de la Creuse, et aux cheminements doux interne à l'OAP.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

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 surtout de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les secteurs pavillonnaires et les équipements sportifs existants. Un espace vert public d'agrément prendra place en interface avec le site d'équipements sportifs existant au nord du secteur 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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

ECHÉANCIER ET 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. Le programme de logements comprendra environ 22 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 comprend notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP et d'une aire de retournement,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux entre Les Champs de la Rue Bâclée et de la Creuse,
- l'aménagement d'un espace vert public d'agrément.






SAINT-AMAND-MONTROND - SEJOTS NORD

OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti existant sans valeur architecturale ou patrimoniale à démolir

Principes voirie - accès




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

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat à vocation mixte

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 paysagère à créer / à conforter
-  Transition paysagère avec les tissus bâtis riverains à créer
-  Paysagement des voies de desserte principale

Opération résidentielle pavillonnaire Séjots Sud

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis la rue des Séjots et la rue Grozieux.

L'accès automobile sera préférentiellement à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Les points de raccordement avec la voirie existante sera aménagé 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 de logements desservis.

L'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions mais permettra surtout de maintenir une interface paysagère et environnementale de qualité avec les espaces naturels et agricoles (maraîchage, jardins potagers) au nord.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP

lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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. En particulier en limite nord du secteur de l'OAP (limite zone agricole), le traitement éco-paysager de la limite de zone cherchera l'aménagement d'une haie fonctionnelle 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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants et le paysage de jardins potagers et de maraîchage au nord.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

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

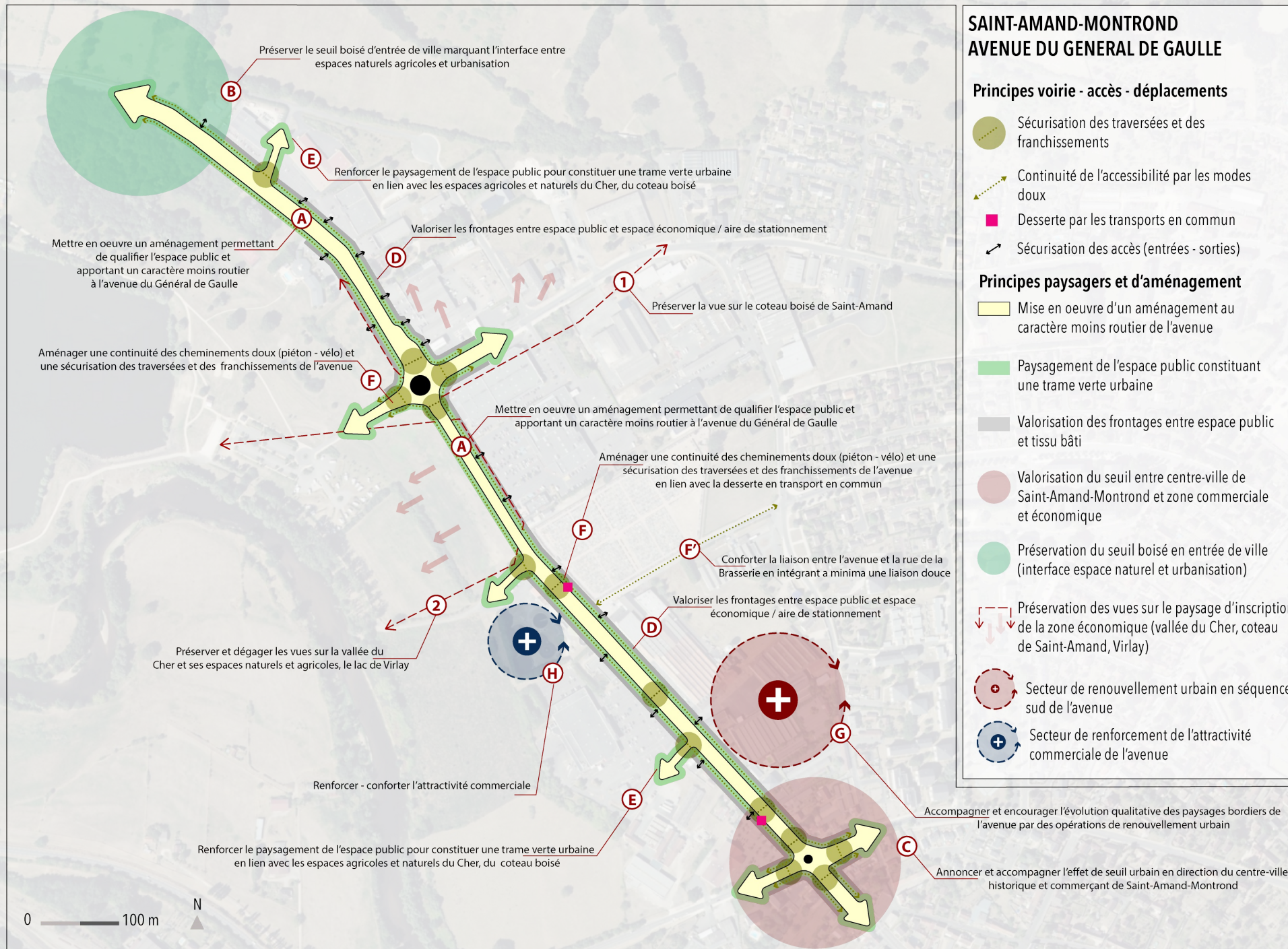
La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur le pôle urbain et plus largement la Communauté de communes. Le programme de logements comprendra environ 40 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 comprend notamment :

- une démolition des bâtis existants
- une offre en logements,
- un paysagement des lisières du secteur,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis la rue des Séjots et la rue Grozieux.



L'entrée de ville « Avenue du Général de Gaulle – RD 2144 » constitue un élément important de l'appréciation du pôle aggloméré de Cœur de France et de l'image que celui-ci renvoie. L'objectif de la présente OAP est de donner des principes d'aménagement qui permettent la mise en valeur de cette entrée de ville.

Cette entrée de ville développe un caractère urbain à vocation économique et commerciale. Il est indispensable de gérer et de réglementer l'affichage et les panneaux publicitaires. A ce titre, en parallèle au PLUi, une démarche de règlement local de publicité intercommunal (RLPi) est en cours d'élaboration. Le respect des prescriptions de ce dernier participera pleinement à l'accompagnement du paysage du quotidien, à l'ambiance urbaine des abords de l'avenue du Général de Gaulle.

En complément des prescriptions du RLPi, l'OAP « entrée de ville » permettra une recomposition et une structuration des espaces publics et sur les gisements fonciers mobilisables qui agira sur la qualité du paysage et sur l'attractivité économique et commerciale de l'avenue.

PRINCIPES DE REQUALIFICATION PAYSAGERE ET URBAINE DE L'ENTREE DE VILLE « AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »

Principes de maintien des vues et des panoramas

- 1 **Préserver la vue sur le coteau boisé de Saint-Amand**
- 2 **Préserver et dégager les vues sur la vallée du Cher et ses espaces naturels et agricoles**

Les principes d'aménagement, de requalification de la zone d'activité et des espaces publics de l'avenue du Général de Gaulle chercheront à intégrer au maximum le maintien des vues et des panoramas sur les fenêtres paysagères de la vallée du Cher, du coteau boisé de Saint-Amand, de Virlay visibles depuis l'avenue.

Principes de voirie, d'accès

- A** **Mettre en oeuvre un aménagement permettant de qualifier l'espace public et apportant un caractère moins routier à l'avenue du Général de Gaulle**

Les principes d'aménagement chercheront à poursuivre l'enfouissement des réseaux aériens dans la séquence sud de l'avenue du Général de Gaulle et à développer des aménagements de voirie et d'espaces publics au caractère moins routier afin d'apaiser la circulation et de favoriser les modalités douces. Il s'agira également de réaménager la voirie et ses espaces connexes (trottoirs, stationnement) qui présentent aujourd'hui un état d'usure avancé.

- B** **Préserver le seuil boisé d'entrée de ville marquant l'interface entre espace naturel et agricole et urbanisation**
- C** **Annoncer et accompagner l'effet de seuil urbain en direction du centre-ville historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond**

Il s'agira d'affirmer les effets de seuils situés au nord et sud de la zone économique et commerciale pour valoriser l'image de l'entrée de ville : au nord, les qualités boisées et agri-naturelles sont à maintenir, au sud, le seuil urbain doit annoncer de manière qualitative l'approche dans le centre historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond.

Principes de qualité urbaine et paysagère

- D** **Valoriser les frontages entre espace public et espace économique / aire de stationnement**

Les aménagements et réaménagements de l'avenue rechercheront une amélioration du paysage des frontages (c'est-à-dire l'espace de bord de rue, tant privé que public en façade sur l'avenue) car ils constituent un des principaux éléments de l'espace public de l'avenue et de sa mise en scène : qualité des seuils d'entrée sur les propriétés privées ou publiques, marquage des allées et chemins débouchant sur l'avenue, qualité des clôtures comme élément d'embellissement mais aussi de protection, bonne inscription du mobilier urbain et recherche d'harmonie, intégration des abris à poubelles dans le paysage de l'avenue, bonne incorporation des éléments techniques (boîtes aux lettres, branchements électriques...) pour ne pas encombrer l'espace public, plantations choisies (cf. paragraphe E).

- E** **Renforcer le paysagement de l'espace public pour constituer une trame verte urbaine en lien avec les espaces agricoles et naturels du Cher, avec le coteau boisé**

En lien avec la recomposition de l'espace public et la valorisation des frontages, les principes d'aménagements et de recomposition urbaine chercheront à revaloriser les abords de l'avenue du Général de Gaulle en aménageant une continuité éco-paysagère afin de développer une trame verte urbaine en interface avec la vallée du Cher. Les principes de paysagement veilleront à ne pas créer d'effet de masque en direction des établissements économiques et commerciaux. Le paysagement de l'avenue 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.

Principes de déplacements

- F** **Aménager une continuité des cheminements doux (piéton - vélo) et une sécurisation des traversées et des franchissements de l'avenue**
- F'** **Conforter la liaison entre l'avenue et la rue de la Brasserie en intégrant a minima une liaison douce**

Les emprises de chaussée requalifiées ou nouvellement créées seront dimensionnées et aménagées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers et en particulier aux modes doux (cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Les franchissements et les traversées de l'avenue seront aménagés pour assurer la sécurité des usagers de jour comme de nuit. Les entrées-sorties bénéficieront d'aménagements sécurisés et une connexion sera à chercher entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Brasserie.

Principes de composition urbain

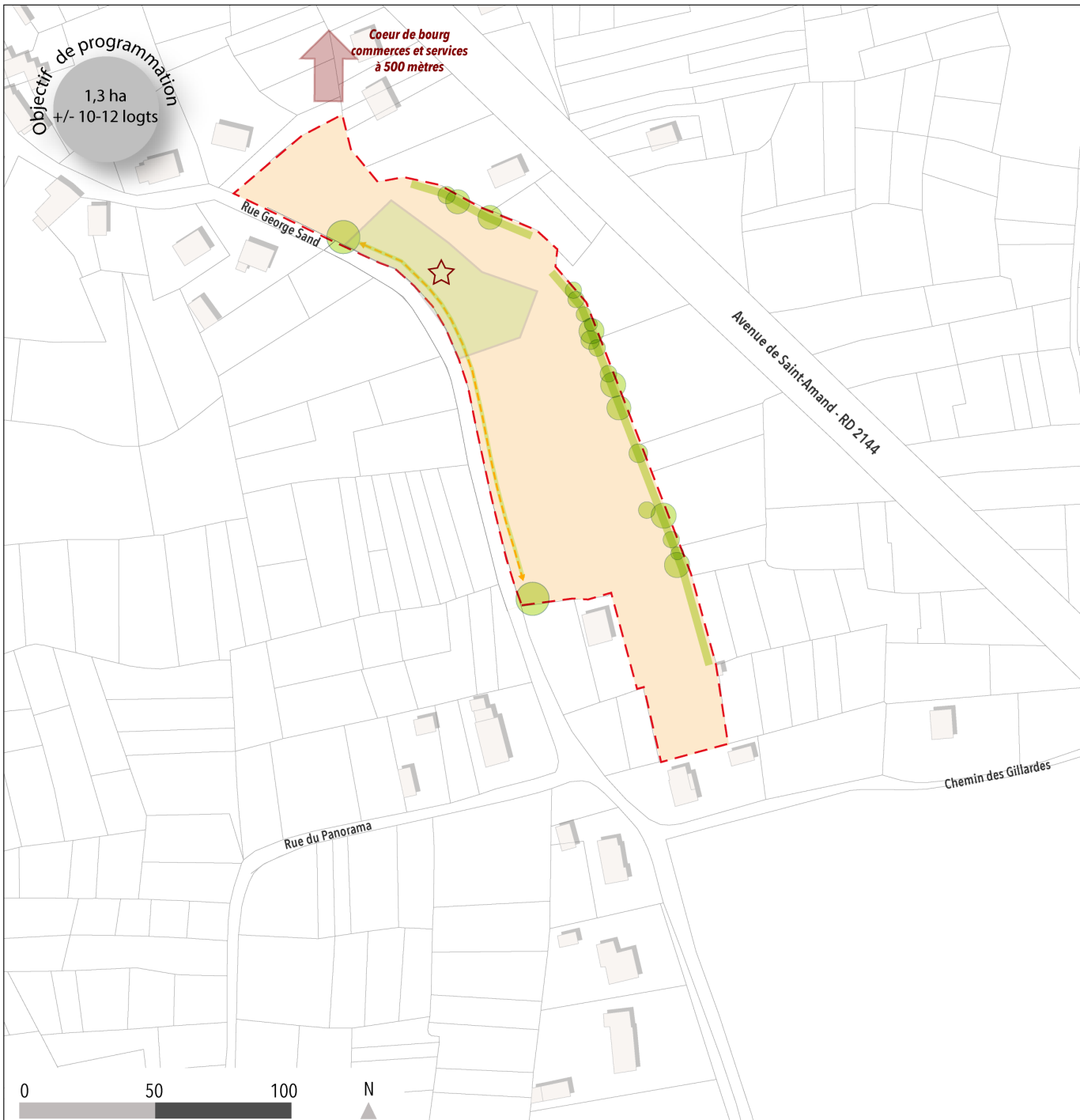
- G** Accompagner et encourager l'évolution qualitative des paysages bordiers de l'avenue par des opérations de renouvellement urbain

Les friches et les potentiels fonciers mobilisables participeront à une requalification urbaine qualitative du paysage de l'avenue à travers des opérations de renouvellement urbain.

- H** Renforcer - Conforter l'attractivité commerciale

La fonction commerciale de l'avenue du Général de Gaulle sera renforcée dans le cadre d'opération de valorisation des gisements et potentiels fonciers existants, par des opérations de renouvellement urbain.

OAP – POLES DE PROXIMITE RURALE



BRUERE-ALLICHAMPS - BOURG SUD

OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg de Bruère-Allichamps

Principes voirie - accès



-  Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat individuel

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 paysagère à créer / à conforter
-  Site patrimonial non constructible à mettre en valeur

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

La desserte et l'accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis la rue Georges Sand.

Les 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'un accès en zone agglomérée.

Un cheminement doux sera à aménager le long de la rue Georges Sand. Son repérage au schéma de l'OAP est à titre indicatif.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions et permettra de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis immédiatement riverains et d'inscrire les nouvelles constructions dans le paysage bordier de la RD 2144.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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 bonne fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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. Le paysagement veillera à ne pas porter atteinte au site archéologique

L'aménagement paysager du secteur OAP pourra intégrer les arbres isolés et les haies bocagères existantes dans la composition d'ensemble du projet sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

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).

Le secteur patrimonial identifié et localisé au schéma de l'OAP doit faire l'objet d'une préservation. Seuls les aménagements, les installations en lien avec sa valorisation, sa mise en scène, son ouverture au public sont autorisés. Aucune construction à vocation résidentielle n'est autorisée sur cette séquence.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et le paysage de campagne qui rythme les abords de la rue Georges Sand. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les projets d'aménagement seront menés de manière à préserver et ne pas impacter les vestiges archéologiques présents sur le site.

ECHÉANCIER ET 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. Le programme de logements comprendra environ 10-12 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux le long de la rue Georges Sand,
- un maintien du caractère patrimonial et archéologique du site historique.







CHARENTON-DU-CHER - BOURG SUD

OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg de Charenton-du-Cher

Principes voirie - accès




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

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat individuel

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

-  Structure de maille bocagère à conserver
-  Transition paysagère à créer / à conforter
-  Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Le point de raccordement du futur secteur résidentiel sera aménagé depuis la route de la Besace.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

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

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le principe de desserte interne du secteur intégrera dès sa conception un point de raccordement et desserte futur en limite sud du secteur. Ce point de raccordement n'a pas d'emplacement précis mais il devra être unique.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront la maille bocagère existante. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions le long de la route de la Besace et permettra de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis riverains.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères

existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

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

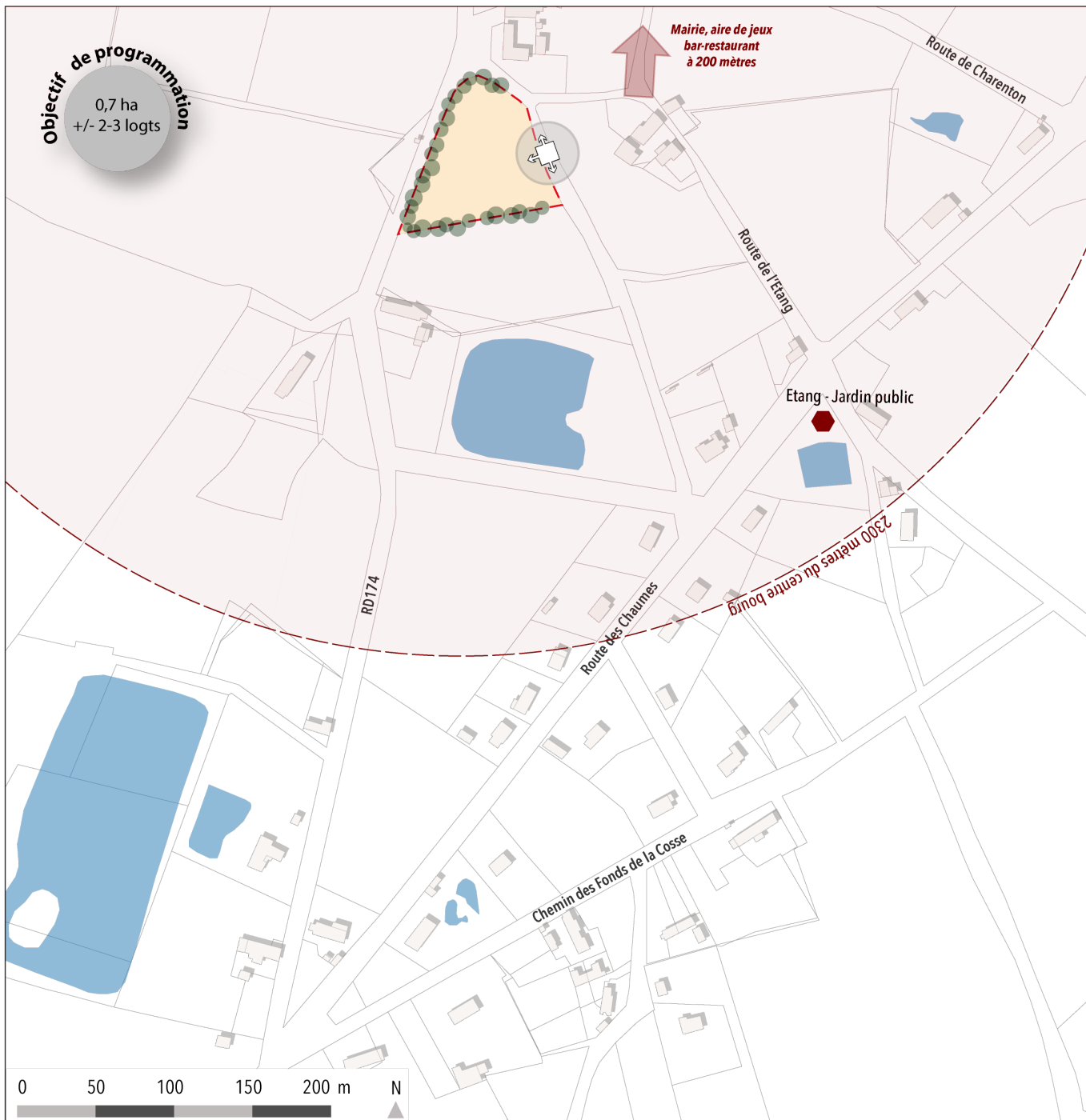
La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 15 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis la route de la Besace,
- l'anticipation d'un accès et d'une desserte automobile au sud du secteur OAP.




OAP – VILLAGES VIVANTS




Objectif de programmation
0,7 ha
+/- 2-3 logts

ARPHEUILLES - BOURG

OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg d'Arpheilles
-  Equipement public

Principes voirie - accès


-  Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat individuel

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

-  Structure de maille bocagère à conserver

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

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

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront la maille de haie bocagère existante. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions depuis le paysage environnant. Ponctuellement, elle pourra être renouvelée en respectant une palette végétale champêtre.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants et le paysage d'entrée de bourg. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP et le caractère rural des lieux seront à maintenir.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

ECHÉANCIER ET 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. Le programme de logements comprendra environ 2-3 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :


- une offre de logements,
- un maintien du paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP.

COUST - BOURG


OAP - Périmètre

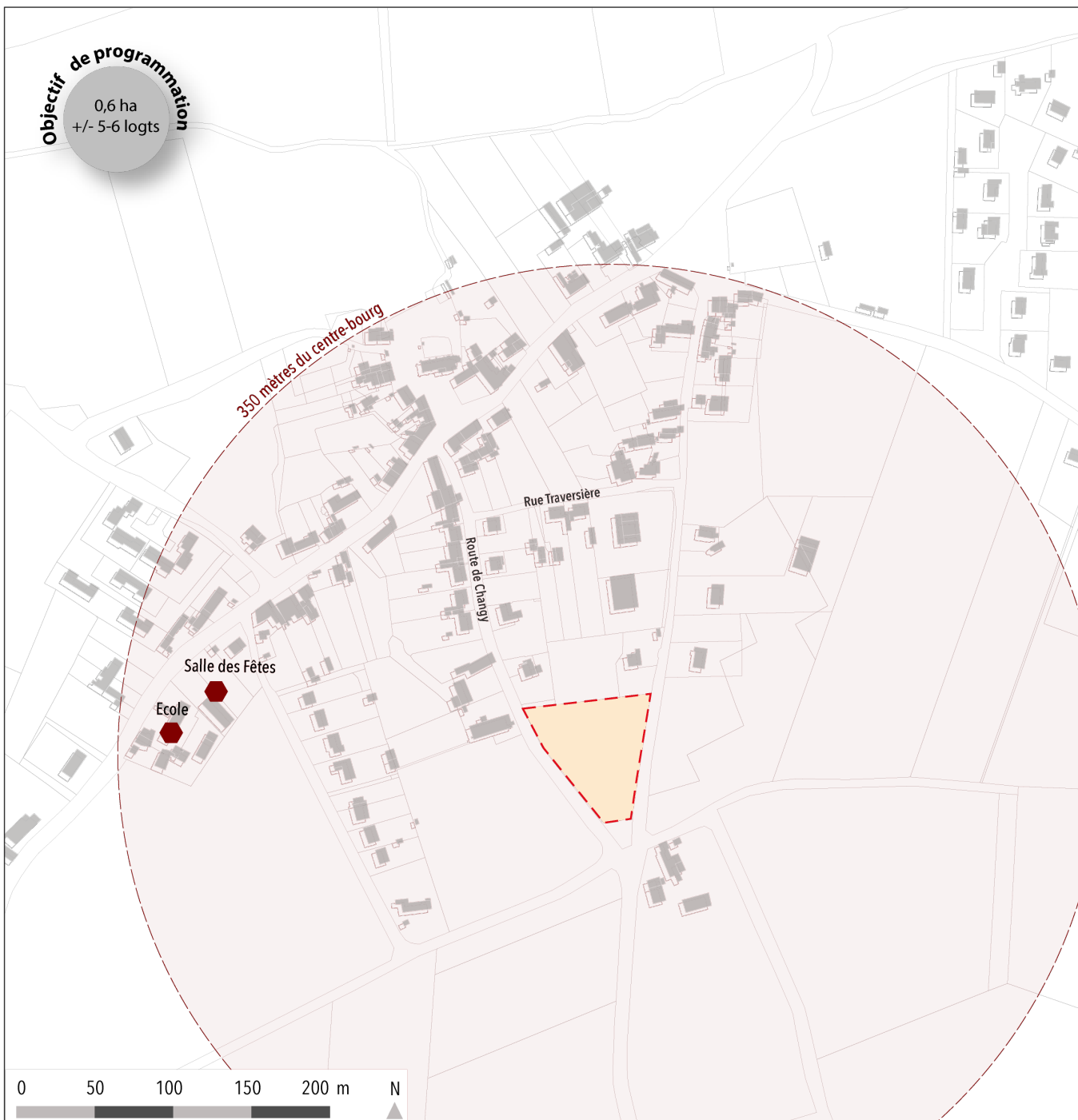
-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement public

Principes voirie - accès

-  Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat individuel



Objectif de programmation
0,6 ha
+/- 5-6 logts

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes situées de part et d'autre du secteur OAP.

Les 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'un accès en zone agglomérée et d'entrée de bourg sud.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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). Elles devront contribuer à une composition d'entrée de bourg qualitative respectant le caractère rural des lieux.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET 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. Le programme de logements comprendra environ 5-6 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des

catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment une offre de logements résidentiels.



DREVANT - ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Programmation

Activités économiques et artisanales, équipements publics et d'intérêt collectif (hors commerces)

Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée ou aménagée

Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes architecturaux et urbains

Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers des rives de la RD2144

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

Paysagement des voies de desserte principale

Transition paysagère à créer / à conforter

ACCESSIBILITÉ, 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. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles, des poids-lourds et des usagers de la zone d'activité. Les dessertes viaires internes seront connectées à la trame viaire existante (avenue du Général Morel et RD 2144).

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. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, praticité pour tous les usagers (automobilistes, poids-lourds, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...).

Les abords de l'accès débouchant sur la RD 2144 devront conserver des aires visuelles dégagées pour répondre aux besoins de sécurité routière. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative et devra prendre en compte l'avis des services du Conseil Départemental du Cher.

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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole, et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec la RD 2144 fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.

Le paysagement des lisières du secteur OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. En particulier pour les limites du secteur au contact de zones agricoles ou naturelles, le traitement éco-paysager de la limite de

zone cherchera l'aménagement d'une haie fonctionnelle sur le plan biologique.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et la vocation d'entrée d'agglomération et d'entrée de territoire.

L'architecture des façades visibles depuis la RD2144 fera l'objet d'un traitement de qualité et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux de construction. L'objectif est de composer un effet de « vitrine économique ». Les aires de dépôts et de stockage sont à éviter au droit de la RD 2144.

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 rechercheront la maximisation des apports solaires, l'éclairage des bureaux, des espaces de production et des espaces d'accueil du public.

Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

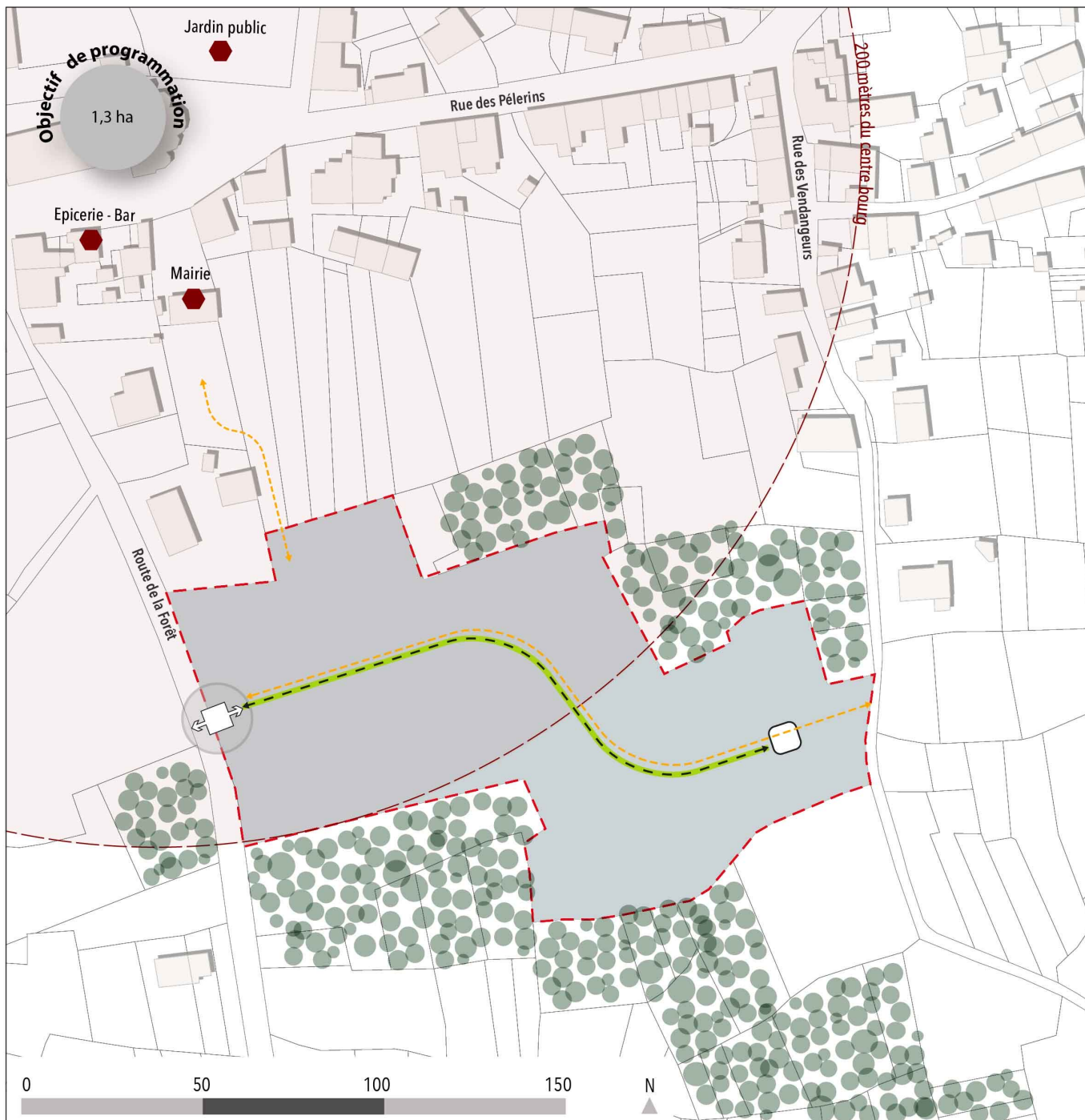
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur est à vocation économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité.



Le programme comprend notamment :

- Une offre foncière économique,
- Un paysagement des interfaces du secteur OAP avec les abords de la RD2144,
- Une trame viaire complémentaire destinée à mailler l'ensemble de la zone d'activité.



LA CELLE - ROUTE DE LA FORET





OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipements et commerces de proximité

Programmation


-  Résidence sénior / équipement public et d'intérêt collectif

Principes voirie - accès

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

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

-  Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la route de la Forêt. Le point de raccordement sera unique.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

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

La largeur de la voie de desserte principale sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Une aire de retournement sera à réaliser à l'extrémité Est du secteur OAP. Aucun accès autre que piétonnier ne sera autorisé depuis la rue des Vendanges.

Un cheminement doux sera créé en :

- Limite nord du secteur OAP, afin de rejoindre le cœur de village par la mairie,
- D'est en ouest entre la route de la Forêt et la rue des Vendanges.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP s'inscriront dans l'écharpe boisée existante à la périphérie immédiate de l'OAP.

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.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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).

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et le paysage d'inscription du site (boisements riverains).

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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

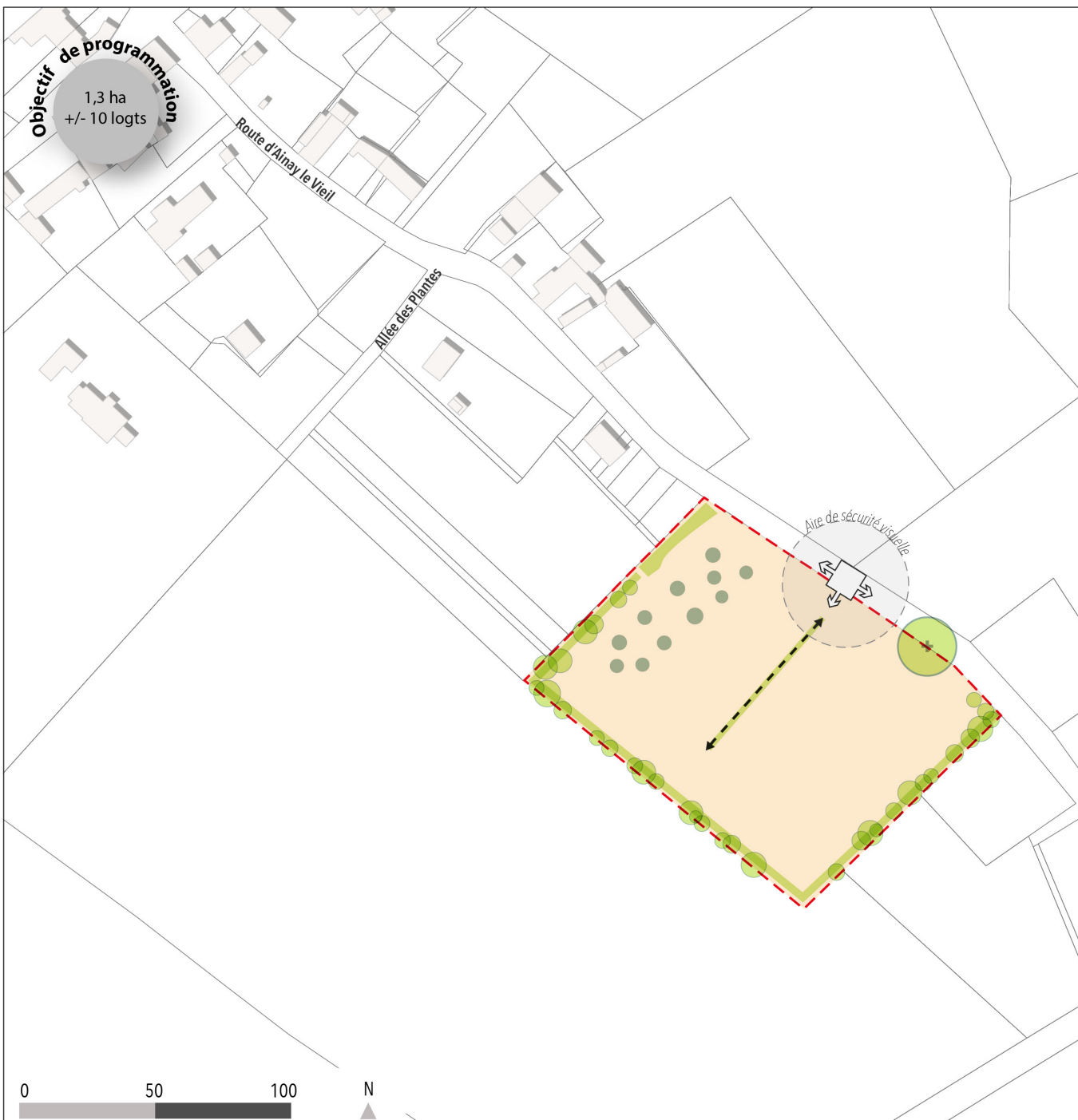
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La programmation est à destination notamment résidentiel, de « Maison Séniors » et d'équipements publics et d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements à destination des séniors à l'échelle de l'intercommunalité. Le programme contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre d'habitat et d'habitat à destination des séniors,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP et d'une aire de retournement,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux entre la route de la Forêt et de la rue des Vendanges, et d'une liaison douce débouchant à l'arrière de la mairie.





LA GROUTTE - ROUTE D'AINAY LE VIEIL


OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP


Principes voirie - accès

 Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

 Maintien d'une aire de sécurité visuelle


 Voie d'accès et de desserte nouvellement créée


Principes typologie bâtie


 Secteur d'habitat individuel


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 paysagère à créer / à conforter

 Jardins privés en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel

 Arbre de haut jet à conserver

 Verger à prendre en compte en tout ou partie dans l'aménagement paysager

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis l’allée des Plantes et la route d’Ainay-le-Vieil. Les accès automobiles seront à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l’OAP est indicative.

Les 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’un accès en zone agglomérée.

La largeur de la voie de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l’importance de l’opération et du nombre de logements desservis.

L’emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les abords de l’accès débouchant sur la route d’Ainay-le-Vieil devront conserver des aires visuelles dégagées pour répondre aux besoins de sécurité routière. La localisation des accès sur le schéma de l’OAP est indicative.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l’espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions depuis le grand paysage du plateau agricole au sud et à l’est du secteur OAP. Les lisières au contact des tissus bâtis en place comprendront une interface d’intimité résidentielle.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l’OAP lorsqu’elles n’existent pas ou son de composition et d’épaisseur insuffisante.

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.

L’infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d’étaler les apports pluviaux.

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 paysager du secteur OAP cherchera à intégrer le verger existant qui pourra être aménagé en espace public d’agrément.

L’arbre de haut jet le long de la route d’Ainay-le-Vieil sera conservé sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes. Il annoncera l’entrée du secteur OAP depuis la route d’Ainay-le-Vieil.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L’aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L’intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d’énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET 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 la communauté de communes. 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.




Le programme comprend notamment :

- une offre en logements,
- un paysagement des lisières du secteur et l’aménagement d’un espace vert public d’agrément valorisant le verger.
- l’aménagement d’accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis l’allée des Plantes et la route d’Ainay-le-Vieil.





MARÇAIS - BOURG


OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipements et commerces de proximité
-  Arrêt transport en commun

Principes voirie - accès

-  Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
-  Maintien d'une aire de sécurité visuelle

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat individuel

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 paysagère à créer / à conforter

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

La desserte et l'accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante. Le point de raccordement du futur secteur résidentiel sera aménagé depuis la route départementale 38. L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative. Les abords de l'accès débouchant sur la RD38 devront conserver une aire visuelle dégagée pour répondre aux besoins de sécurité routière. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Le point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès automobile sur route départementale et d'entrée de bourg.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions le long de la route départementale et permettra de maintenir une interface paysagère de qualité avec les paysages agricoles.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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 bonne fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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 paysager du secteur OAP pourra intégrer les arbres isolés et les haies bocagères existantes dans la composition d'ensemble du projet sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. 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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

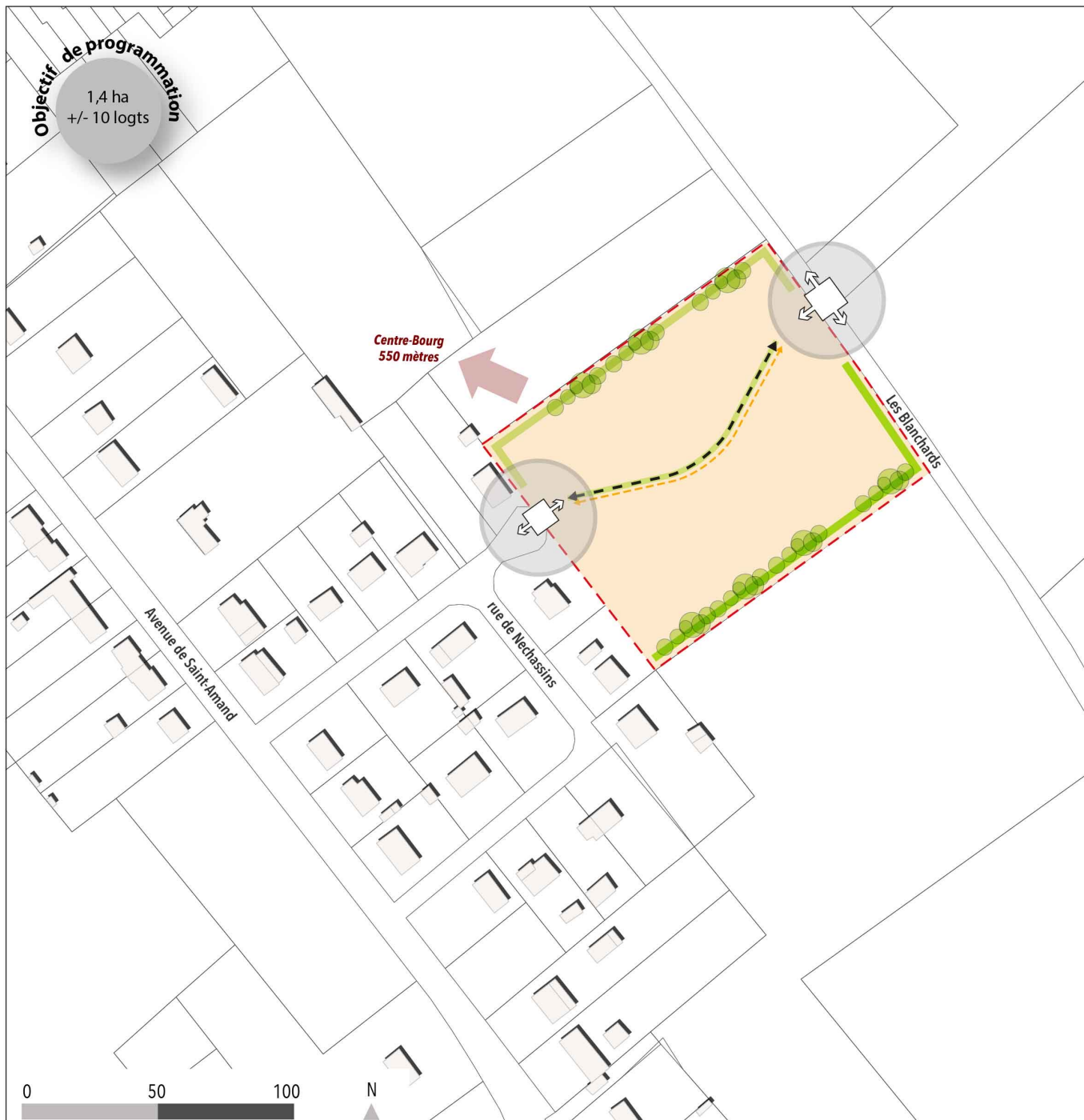
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

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. Le programme de logements comprendra environ 3 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements résidentiels,
- un paysagement des lisières du secteur OAP.






MEILLANT - NECHASSINS


OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg de Meillant

Principes voirie - accès

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

Principes typologie bâtie

-  Secteur d'habitat individuel

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 paysagère à créer / à conforter

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis les rues des Nechassins et Les Blanchards. Les accès automobiles seront à double sens. Leur localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

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'un accès en zone agglomérée.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. Son repérage au schéma de l'OAP est à titre indicatif.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage agricole, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale à créer notamment aux séquences d'interface avec les espaces cultivés. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions.

En limite de parcelles agricoles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante.

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.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

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).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

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...) 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, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en

œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET 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. 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.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements résidentiels,
- un paysagement des lisières 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 m² de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², 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, l'objectif de développement commercial sur le territoire de Cœur de France est de favoriser la localisation prioritaire des commerces au sein des centralités urbaines.

L'objectif est de conforter et de renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, les actifs, les usagers du territoire et les touristes. Il s'agit 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'agit 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 de Cœur de France.

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans les centralités du maillage territorial de l'intercommunalité définies au PADD et rappelées ci-après :

- le bi-pôle Orval – Saint-Amand-Montrond identifié pôle urbain structurant de l'intercommunalité,
- les bourgs de proximité rurale de Charenton-du-Cher et de Bruère-Allichamps,
- les autres centres-bourgs identifiés comme communes de très grande proximité (Arpheuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, La Celle, Colombiers, Coust, Drevant, Farges-Allichamps, La Groutte, Marçais, Meillant, Nozières, Orcenais, Saint-Pierre-les-Etieux, Vernais).

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux doit être privilégiée en continuité des implantations existantes ou à proximité pour conforter la fonction de centralité.

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

2. Préférentiellement, à Orval et Saint-Amand-Montrond pour les surfaces de vente supérieures à 500 m², les nouveaux équipements commerciaux peuvent s'implanter en périphérie de la centralité du pôle urbain, dans les zones urbaines et d'urbanisation future à vocation économique, si le règlement du PLUi-H le permet et que l'aménagement est compatible avec les objectifs d'insertion urbaine suivants :

- Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie

générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.

- L'accès à la parcelle doit prévoir les besoins inhérents aux modes de transports de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton et personnes à mobilité réduite, etc.
- La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).
- Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre plusieurs activités si possible. Les surfaces de stationnement ne doivent pas représenter plus de 75% de la surface bâtie (selon les modalités de calcul prévues par l'article L111-19 du Code de l'urbanisme). Des places de stationnement pour les voitures et un espace de stationnement dédié aux vélos doivent être prévus.
- Le stockage des déchets et l'entreposage doivent être prévus par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des plateformes de stockage et d'entreposage.
- L'orientation du bâtiment ou des façades doivent contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

3. 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 de Cœur de France, les parcs commerciaux urbains et les zones commerciales ne sont autorisés que sur le pôle urbain Orval – Saint-Amand-Montrond.

4. Enfin l'offre de commerces de proximité est soutenue dans les villages de grande proximité pour conserver une campagne vivante qui répond à un enjeu de lien social en milieu rural et ce au regard des capacités d'accueil existantes des urbanisations des villages de proximité.

