



**TERRES DU
HAUT BERRY**
Communauté de Communes

3

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du : 26 février 2026

Le Président, Christophe Drunat

Légende explicative	p.4	OAP - communes rurales	p.66
Clés de lecture	p.8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alligny p.67 ▪ Allouis p.70 ▪ Aubinges p.76 ▪ Azy p.79 ▪ Brécy p.85 ▪ Humbligny p.91 ▪ Montigny p.94 ▪ Morogues p.97 ▪ Moulins-sur-Yèvre p.100 ▪ Neuvy-deux-Clochers p.106 ▪ Pigny p.109 ▪ Quantilly p.115 ▪ Saint-Georges-sur-Moulon p.118 ▪ Saint-Palais p.121 ▪ Soulangis p.124 ▪ Vignoux-sous-les-Aix p.130 	
Localisation des secteurs	p.9		
 OAP - pôles de centralité	 p.10		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Henrichemont p.11 ▪ Les Aix-d'Angillon p.17 ▪ Saint-Martin-d'Auxigny p.21 			
 OAP - pôles de proximité	 p.38	 OAP – zones économiques et artisanales	 p.136
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fussy p.39 ▪ Menetou-Salon p.46 ▪ Rians p.49 ▪ Saint-Eloy-de-Gy p.55 ▪ Sainte-Solange p.60 ▪ Vasselay p.63 		 OAP – commerces	 p.158
		 OAP – Biodiversité, continuités écologiques	 p.161

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du PLUi.

Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

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

Principes de trame viaire et accessibilité

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.

Les éléments suivants figurent sur l'ensemble des plans des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Chaque élément peut trouver sa déclinaison en fonction de son contexte topographique et ses spécificités morphologiques.

Principes d'accessibilité, desserte, stationnement



Voie de desserte à créer

La création d'une voie de desserte permet l'accessibilité viaire par son raccordement à la circulation routière. Les voies peuvent être réalisées en double sens ou sens unique. L'OAP n'a pas vocation à définir les gabarits de voies et sens de circulation.



Accès et desserte par les mode doux à créer

Afin de permettre une accessibilité piétons et cyclistes (mode doux et mobilité alternative), une voie ou une liaison propre dédiée à cette mobilité peut accompagner la voie de desserte. Celles-ci peuvent être réalisées en forme de pistes cyclables longeant le réseau viaire. Chaque OAP résidentielle et à vocation économique doit anticiper et intégrer les mobilités actives afin de favoriser le maillage avec les liaisons douces existantes des communes et plus largement à l'échelle intercommunale pour favoriser l'élaboration d'un maillage élargi.



Principe de desserte interne à créer

Un accès sécurisé permettra l'accessibilité du secteur OAP aux réseaux viaires existants. L'emplacement précis et la forme de l'intersection viaire pourront être définis au regard de la morphologie du terrain. La représentation ne symbolise pas un carrefour giratoire.



Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés à créer

Un accès sécurisé assure l'accessibilité du secteur OAP aux réseaux viaires existants. L'emplacement précis et la forme de l'intersection viaire pourront être définis au regard de la morphologie du terrain. La représentation ne symbolise pas un carrefour giratoire.



Desserte future à anticiper / à créer

Elle vise à l'intégration de la phase 2 (zone 2AU bloquée) dans l'ensemble du projet du secteur, une future desserte permettra l'accès. La représentation ne symbolise pas un carrefour giratoire.

Principes d'orientations paysagères et environnementales



Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Afin de permettre une intégration paysagère du terrain, une bande végétalisée peut créer une interface avec les terrains limitrophes sous forme de jardins et/ou des plantations linéaires et ponctuelles. La déclinaison du principe de bande végétalisée n'implique pas nécessairement la présence d'une strate arborée.



Transition éco-paysagère à créer ou à conforter (gestion d'interface agricole)

Certains espaces aux abords des tissus limitrophes représentent une valeur écologique importante. Une attention doit être portée à leur conservation et renforcement sous forme de plantations ou de revêtements végétaux du sol à l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La déclinaison du principe d'espace tampon entend la présence de plusieurs strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.



Alignement d'arbres existant à préserver

Les sites peuvent comporter des alignements d'arbres existants qui pourront, selon leur état phytosanitaire et dans la mesure où ils ne présentent pas de risques pour les biens et les personnes, être intégrés dans l'aménagement du secteur afin de garantir la qualité paysagère et la biodiversité.



Arbre remarquable à préserver

Des arbres sont identifiés et reconnus comme remarquables sur le périmètre du projet. L'aménagement de la zone cherchera à les conserver, sous condition d'un bon état phytosanitaire et dans la mesure où ils ne présentent pas de risques pour les biens et les personnes. Ils feront l'objet d'une intégration dans l'opération. L'arbre préservé contribuera à la qualité paysagère et urbaine du projet.



Élément paysager à prendre en compte (verger, espace vert,...)

Des éléments paysagers existants repérés sur les sites de projet seront à intégrés dans l'aménagement du secteur. Ils contribuent à la qualité paysagère ainsi qu'à la biodiversité.



Inscription du projet dans le paysage agricole ou naturel

L'aménagement des terrains situés à proximité d'espaces ouverts (agricoles et/ou naturels) offrant des larges perspectives seront amenés à prévoir des aménagements permettant de gérer cette sensibilité paysagère : interface avec l'environnement agricole, insertion des lisières urbaines, maintien de transparences visuelles entre le tissu urbain et les espaces ouverts environnant.

Principes d'orientations paysagères et environnementales



Haie existante à préserver

Les haies existantes contribuent à la qualité paysagère, à la biodiversité du site et à l'intégration harmonieuse des bâtis. Les orientations d'aménagement de la zone chercheront à les intégrer dans le projet global.



Fossé en eau à préserver

Les fossés en eau identifiés sur le périmètre du projet seront à maintenir en recherchant une intégration dans l'opération. En effet, les fossés s'inscrivent dans l'ensemble aquatique du secteur et contribuent également à la qualité paysagère, environnementale et urbaine du projet.



Valorisation de l'entrée de ville

Un accompagnement paysager spécifique valorisera l'entrée de ville par le biais de plantation d'alignement d'arbres ou d'une implantation du bâti qui met en scène l'entrée de l'agglomération (hauteurs et gabarits par exemple).

Mesures pour limiter la dispersion des espèces exotiques envahissantes

Dans les secteurs OAP où des espèces envahissantes sont présentes, les aménagements chercheront à contenir leur dispersion par :

- une limitation des déblais et des remblais et de l'import/export de terres ;
- une évacuation des déblais et des terres excédentaires réalisée vers des filières adéquates ;
- un nettoyage des camions en sortie de chantier afin d'éviter toute propagation d'espèces exotiques envahissantes hors du site ;
- un défrichage et un débroussaillage des zones à espèces exotiques envahissantes réalisés durant les périodes précédant la fructification des pieds pour éviter leur dissémination (entre novembre et mars). Si cette période ne peut être respectée, il est recommandé d'assurer une évacuation rapide et méticuleuse des pieds (stockage si nécessaire sur une aire étanche, et évacuation vers une filière adaptée) ;
- un ensemencement rapide des zones décapées.

Loi sur l'eau

Pour rappel, les projets d'aménagement d'ensemble dont la superficie est supérieure à 1 hectare sont soumis à l'application de la loi sur l'eau.

La procédure loi sur l'eau favorise la prise en compte des enjeux « eaux » au PLUi par des projets susceptibles d'avoir un impact notable, direct ou indirect, sur l'eau et le milieu aquatique dont les zones humides : cours d'eau, espace en eau, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage



Secteur à vocation résidentielle / mixte

Le projet d'aménagement est destiné à l'accueil de constructions à vocation d'habitat et d'habitat mixte.



Secteur à vocation économique

Le projet d'aménagement est destiné à l'accueil de constructions à vocation économique (les destinations autorisées sont fixées par le règlement du PLUi).



Phase 1

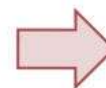


Phase 2

(constructibilité bloquée 2AU)

Phasage des secteurs

Afin de maîtriser le développement et l'urbanisation les secteurs OAP comportent sur leur schéma un phasage qui organise l'aménagement dans le temps.



Proximité des équipements, commerces et services

L'indication de la proximité des équipements, commerces et services s'inscrit dans une logique d'articulation des secteurs OAP avec les centralités existantes et l'incitation aux mobilités actives.



Objectif de programmation

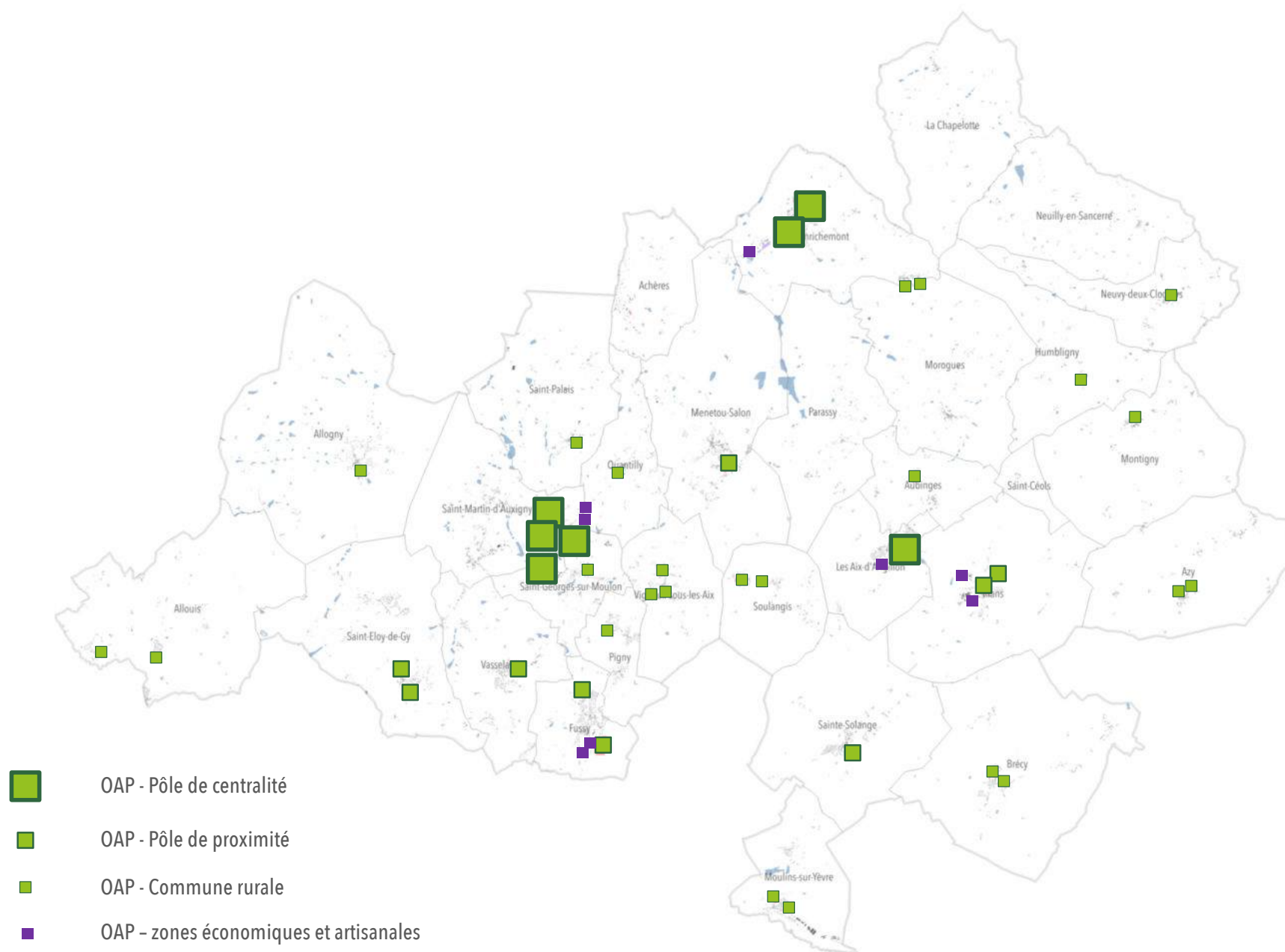
En fonction de leur inscription dans l'armature urbaine les secteurs de projet font l'objet d'un objectif de production de logements. Le nombre de logements programmés s'appuie notamment sur des densités contextualisées de l'armature urbaine de l'intercommunalité.

Légende explicative

Les principes d'aménagement sont illustrés et expliqués dans une légende détaillée qui accompagne le schéma de chaque secteur OAP. Elle informe sur les différents éléments d'orientation de l'aménagement en termes de voirie, paysage et programmation urbaine.

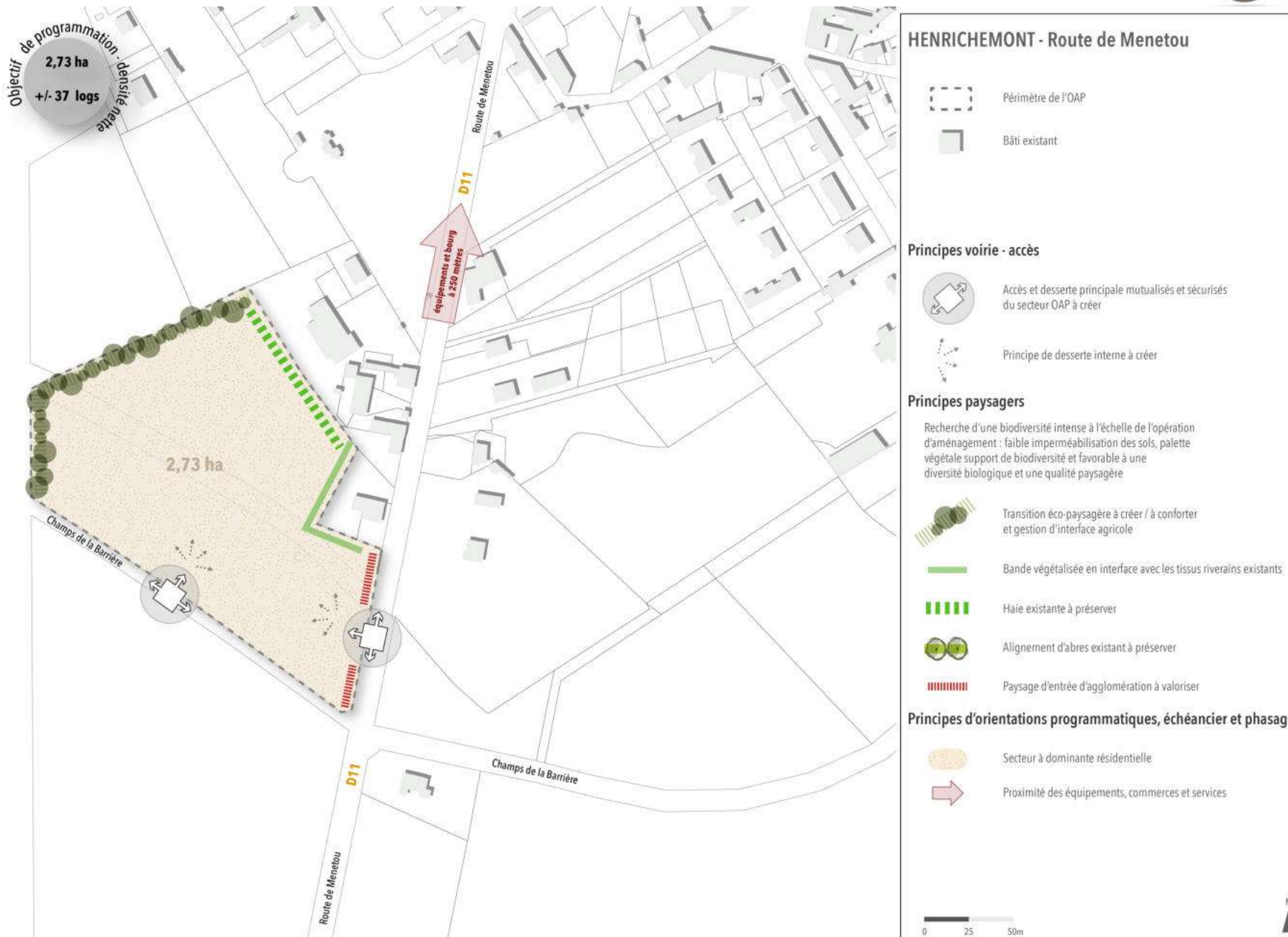
Éléments de contexte

Les secteurs de projet peuvent être accompagnés par des éléments de contexte ayant un impact sur l'environnement du site (proximité avec le centre-bourg, équipements, présence de cours d'eau, présence d'une route départementale, présence d'emplacements réservés,...).



OAP - pôles de centralité

- Henrichemont
- Les Aix-d'Angillon
- Saint-Martin-d'Auxigny





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, des transitions éco-paysagère, les haies bocagères et l'alignement d'arbres seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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. Une attention doit être portée sur la valorisation du paysage d'entrée de ville sur la route de Menetou.

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le secteur OAP route de Menetou se situe en entrée de ville et prend place dans la séquence d'approche du plan urbain idéal d'Henrichemont. Le bourg a fait l'objet d'une planification remarquable lors de sa création à la manière d'une bastide. Les futures projets veilleront à s'y insérer avec pertinence. Le secteur est bordé par le périmètre de protection des monuments historiques (AC1). Seule l'extrémité nord de la parcelle 58 de l'OAP est concernée par la servitude de protection.

Bien que le secteur OAP ne soit pas visible depuis le centre-ville historique, il est attendu que les principes de composition urbaine du secteur de projet valorisent et s'inscrivent dans la composition idéale et qualitative de la ville historique. Les principes d'aménagement chercheront à renforcer et à prolonger le dessin initial de l'organisation urbaine du centre ancien.

De plus, il sera recherché une composition urbaine soignée de la séquence d'entrée de ville le long de la route départementale n°11 qui sera à mettre en dialogue avec l'ambiance existante de hameau

sous couvert boisé.

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural avec les tissus bâtis résidentiels environnants et avec la composition architecturale du centre historique d'Henrichemont. L'aménagement doit veiller à son insertion harmonieuse dans l'ensemble historique du centre d'Henrichemont.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées. Les hauteurs bâties ne devront en aucun cas entrer en concurrence avec les hauteurs bâties du centre historique d'Henrichemont.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage.

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores de la route de Menetou/D11.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



HENRICHEMONT - Les Billets

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver
- Alignement d'arbres existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, la haie et les alignements d'arbres seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Ils permettront aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface

d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants et le cimetière limitrophe.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le secteur OAP route de Menetou se situe en entrée de ville et prend place dans la séquence d'approche du plan urbain idéal d'Henrichemont. Le bourg a fait l'objet d'une planification remarquable lors de sa création à la manière d'une bastide. Les futures projets veilleront à s'y insérer avec pertinence.

Les principes de composition urbaine du secteur de projet valoriseront et s'inscriront dans la composition idéale et qualitative de la ville historique. Les principes d'aménagement urbain chercheront à renforcer et à prolonger le dessin initial de l'organisation urbaine du centre ancien.

L'aménagement veillera à développer un dialogue architectural avec les tissus bâtis résidentiels

environnants et plus particulièrement avec l'architecture du centre historique d'Henrichemont.

Les hauteurs bâties ne devront en aucun cas entrer en concurrence avec les hauteurs bâties du centre historique d'Henrichemont.

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

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (chemin du Crot).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



LES AIX-D'ANGILLON - Chemin des Groseilles

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant
- Stockage de carburant à prendre en considération dans la mise en oeuvre et la conception de l'aménagement (localisation du stockage hors périmètre OAP - localisation à titre informatif)

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Desserte future à anticiper / à créer
- Principe de desserte interne à créer
- Accessibilité et desserte par les modes doux / circulation agricole préservée

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver
- Alignement d'arbres existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 50 100m



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Quatre accès automobile seront prévus. Un cinquième accès sera à anticiper. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies, les alignements d'arbres et des transitions éco-paysagères seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les

vues sur les nouvelles constructions. Ils permettront aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. L'emplacement du stock de carburant doit être pris en compte vis-à-vis à la conception.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres au chemin des Groseilles.

Dans la séquence Sud de l'OAP, les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un deuxième accès sera à anticiper afin de desservir à terme la zone 2AU. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi de maintenir une interface

d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 comporte un échéancier prévisionnel. La priorité est attribuée à la zone Sud limitrophe à l'avenue de la République (1AU) : court-moyen terme (3 à 6 ans). La zone bloquée 2AU est dite bloquée.

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



SAINT-MARTIN-D'AUXIGNY - Rue des Craverts

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Desserte future à anticiper / à créer
- Principe de desserte interne à créer
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services
- Phase 1
- Phase 2 (constructibilité bloquée 2AU)





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un deuxième accès sera à anticiper afin de desservir la zone 2AU. La section Est comprendra un accès piéton vers la rue de la Vallée. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin

de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 comporte un échéancier prévisionnel. La priorité est attribuée à la zone Sud limitrophe à l'avenue de la République (1AU) : court-moyen terme (3 à 6 ans). La zone bloquée 2AU est dite bloquée.

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Plan de localisation de principe
sans valeur réglementaire

Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Montboulin.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception

du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération Sud et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores à la route de l'Étang.

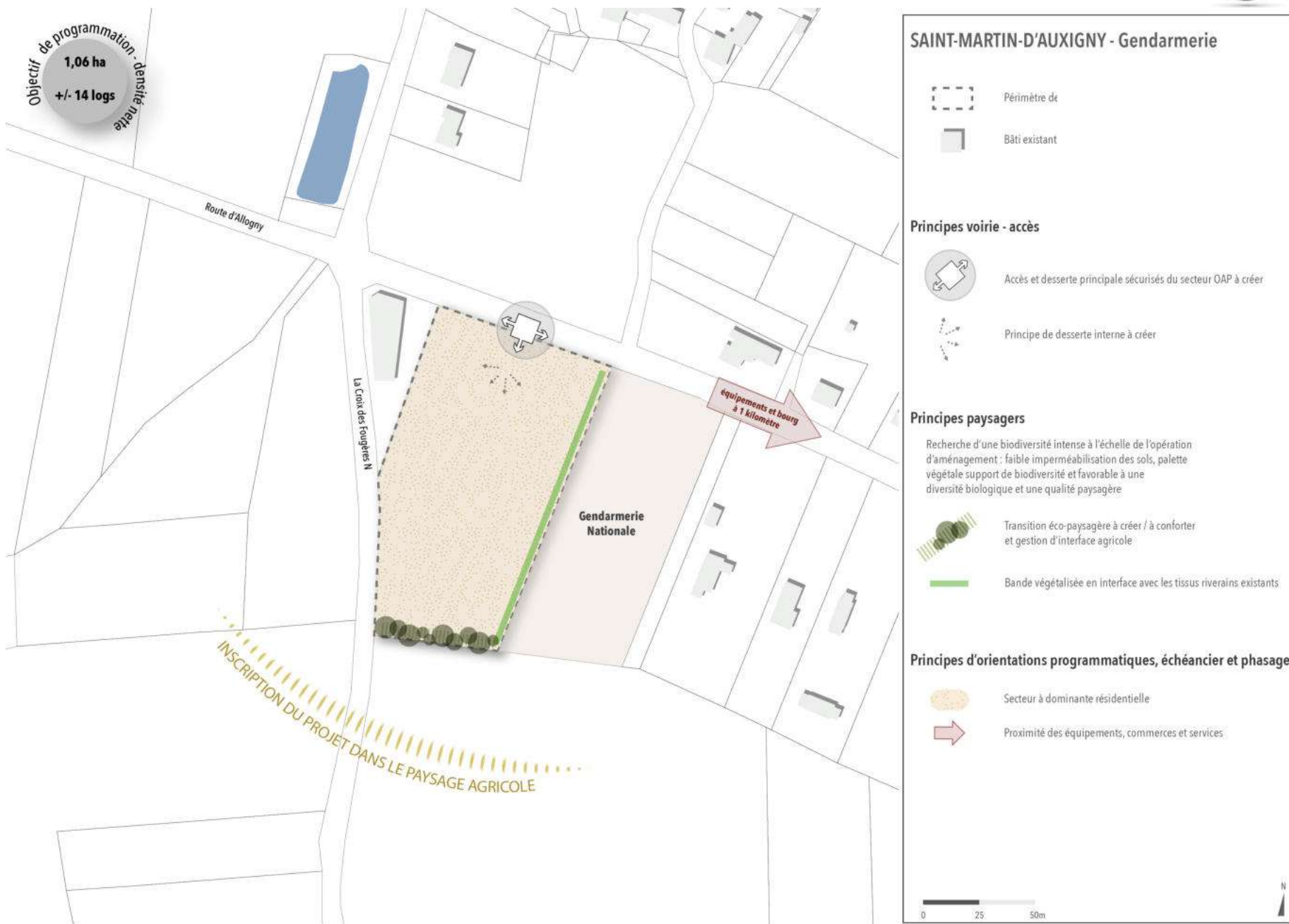
Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle

avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route d'Allogny.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

OAP - pôles de proximité

- Fussy
- Menetou-Salon
- Rians
- Saint-Eloy-de-Gy
- Sainte-Solange
- Vasselay



FUSSY - Le Pressoir

- Périètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

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

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Placette

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle (lots libres)
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

Les liaisons douces à créer dans le secteur OAP veilleront à faciliter et encourager les cheminements des habitants vers les arrêts de transports en commun situés à proximité et vers les aménagements cyclables existants ou projetés.

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, des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération Est et répondront à un principe

d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres limitrophes.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

Les liaisons douces à créer dans le secteur OAP veilleront à faciliter et encourager les cheminements des habitants vers les arrêts de transports en commun situés à proximité et vers les aménagements cyclables existants ou projetés.

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, la haie bocagère sera intégrée dans

l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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. Une attention doit être portée sur la valorisation du paysage d'entrée de ville sur la route de Paris / RD940.

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération Nord et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la RD940.

Echéancier et orientations programmatiques

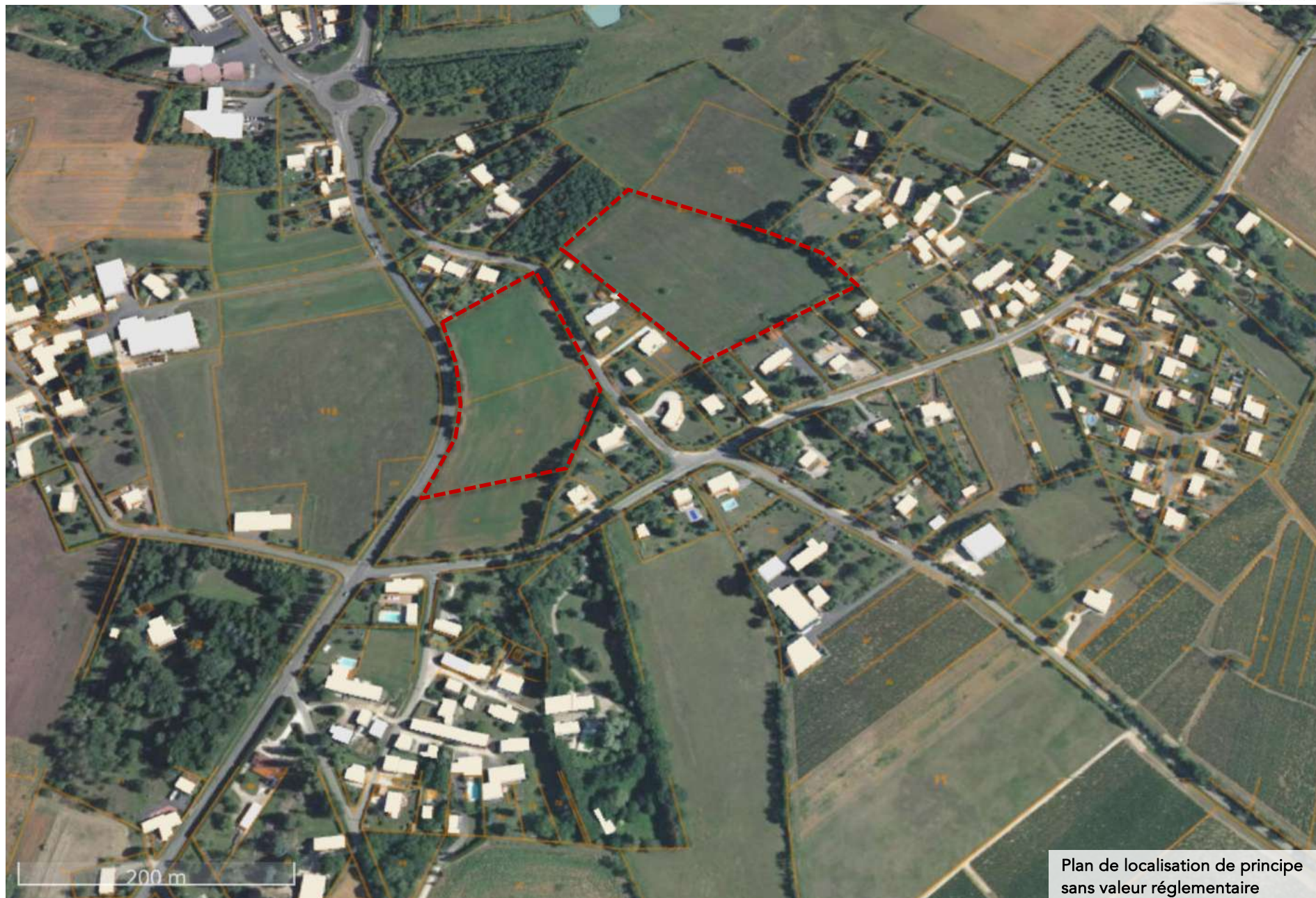
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies, les alignements d'arbres et des transitions éco-paysagères seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Ils permettront aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres liées à la route D11.

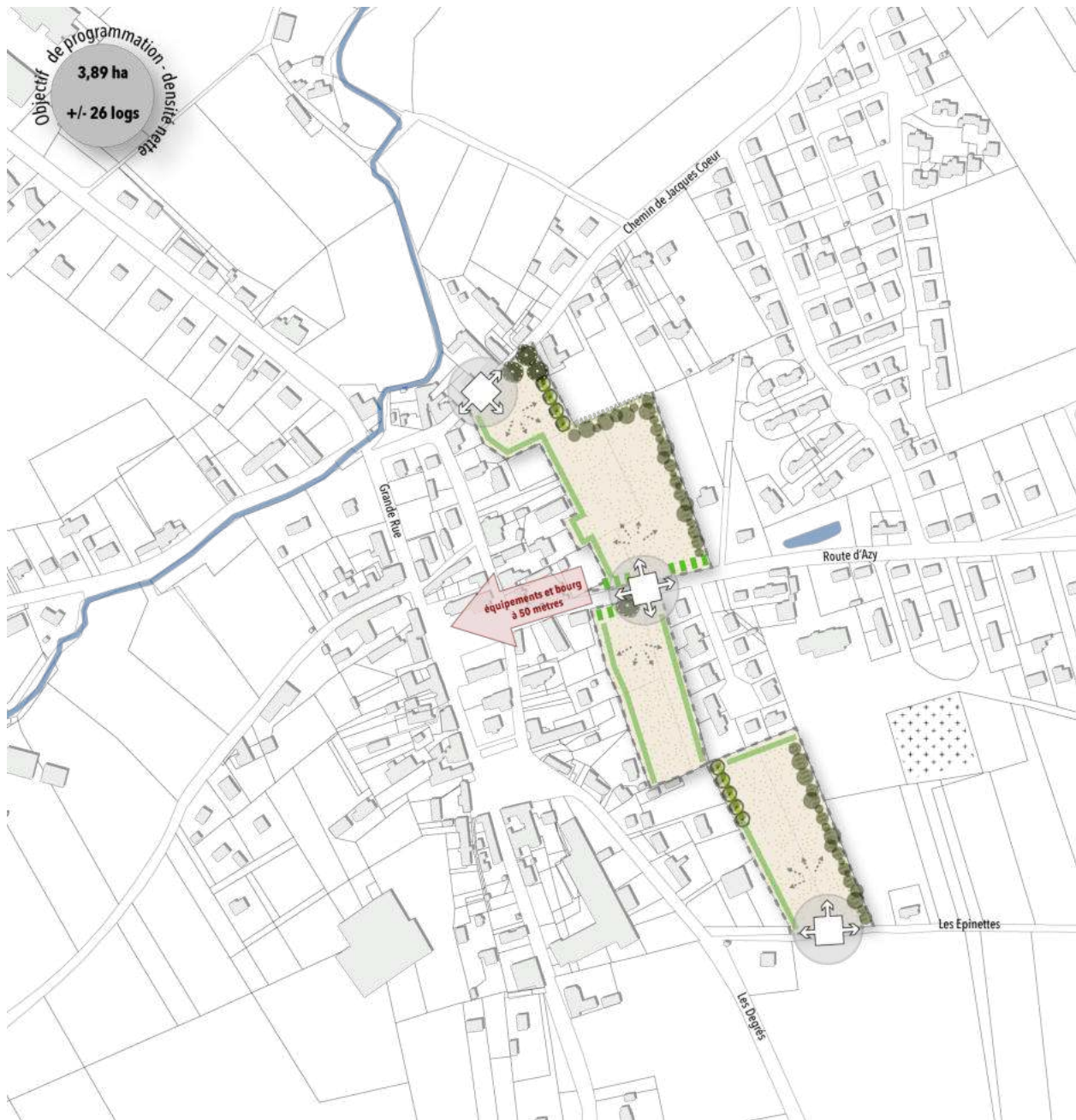
Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



RIANS - Route d’Azy

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver
- Alignement d'arbres existant à préserver
- Arbre favorable à la biodiversité existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 50 100m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies bocagères, les alignements d'arbres et les arbres remarquables seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Ils permettront aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres liées à la route des Epinettes, route d'Azy (D25) et le chemin de Jacques Cœur.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



RIANS - Bacouet

- Périimètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 50 100m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec une bande végétalisée, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à répondre à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées au chemin de Jacques Cœur.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation - densité nette
 1,21 ha
 +/- 12 logs



SAINT-ELOY-DE-GY - Rue du Bois à la Dâme

- Périimètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

- Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec une bande végétalisée, de maintenir une interface d'intimité résidentielle

avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



SAINT-ELOY-DE-GY - OAP

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Fossé en eau à préserver / à réaménager

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 25 50m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un accès piéton sera intégré en direction du lotissement existant. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec une bande végétalisée,

de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue. Le fossé en eau existant doit être préservé et réaménagé.

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



SAINTE-SOLANGE - Route de Brécy

- Périètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Desserte future à anticiper / à créer
- Principe de desserte interne à créer
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services
- Phase 1
 Phase 2 (constructibilité bloquée 2AU)

0 50 100m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un deuxième accès sera à anticiper afin de desservir à terme la zone 2AU.. Des accès piétons seront intégrés afin de créer des liaisons douces depuis le tissu bâti existant. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin

de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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).

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Brécy (RD52).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier en deux phases. La priorité est attribuée à la zone Est limitrophe au lieu-dit Mazières (1AU : court-moyen terme (3 à 6 ans). La zone bloquée 2AU est dite bloquée.

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



VASELAY - Route de Pigny

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

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

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Espace vert à aménager (présence de verger)

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 50 100m



Plan de localisation de principe
sans valeur réglementaire

Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis

existants. Une attention doit être portée sur l'intégration du verger existant dans l'aménagement du secteur.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Pigny.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

OAP - communes rurales

- Allogny
- Allouis
- Aubinges
- Azy
- Brécy
- La Chapelotte
- Humbligny
- Montigny
- Morogues
- Moulins-sur-Yèvre
- Neuilly-en-Sancerre
- Neuvy-deux-Clochers
- Parassy
- Pigny
- Quantilly
- Saint-Céols
- Saint-Georges-sur Moulon
- Saint-Palais
- Soulangis
- Vignoux-sous-les-Aix





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 éco-paysagère et des bandes

végétalisées en interface avec les tissus riverains afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (rue du parc).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation : densité nette
 1,31 ha
 +/- 10 logs



ALLOUIS - Chemin Vert

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

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

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées

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 éco-paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi

de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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).

Le projet d'aménagement veillera à prendre en compte le risque de remontée de nappe et le risque de retrait gonflement des argiles (aléa moyen) afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



Objectif de programmation - densité nette
 0,65 ha
 +/- 5 logs

bourg à 500 mètres

château à 300 mètres

ALLOUIS - Les Avinaux

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

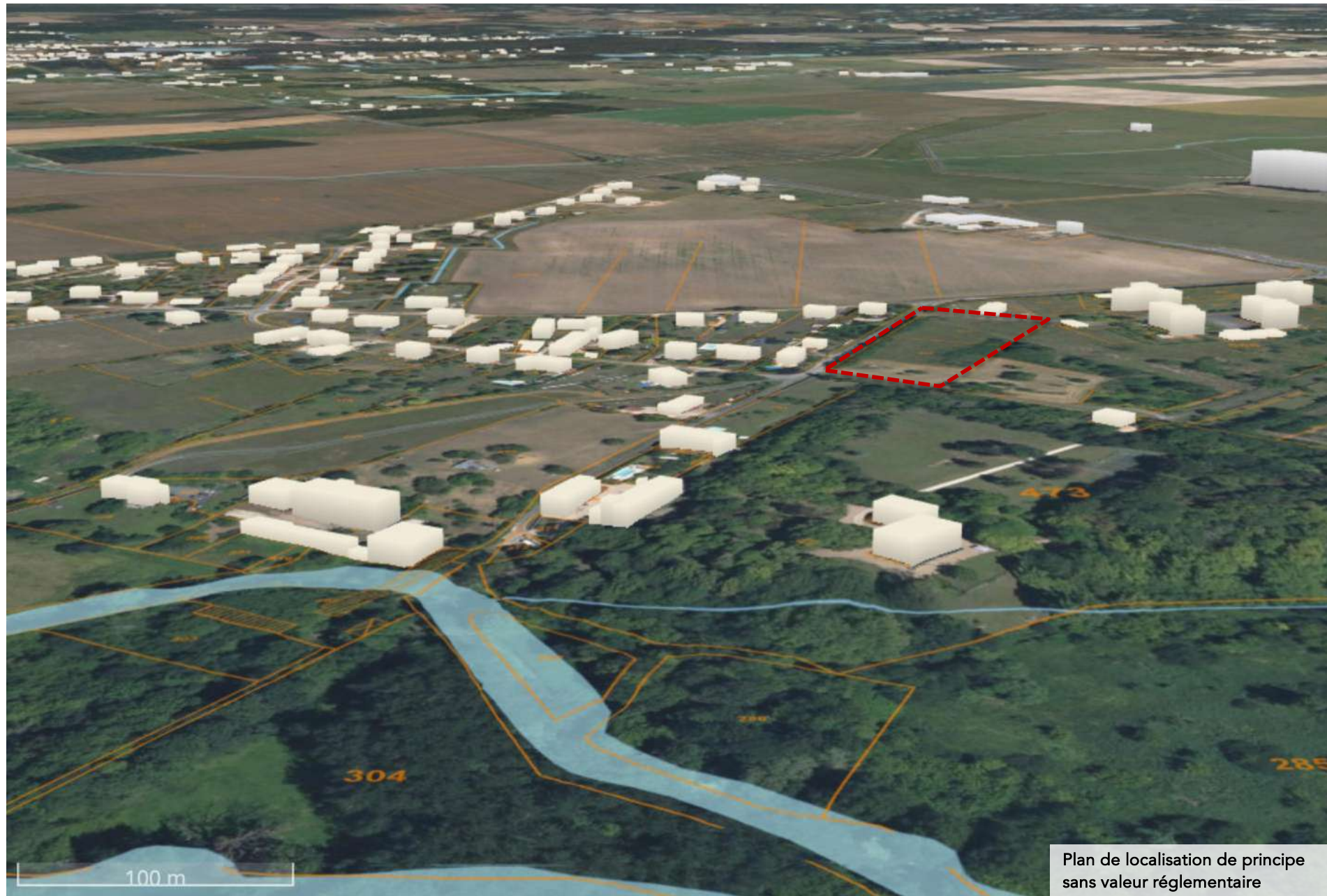
Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Haie existante à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 éco-paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi

de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants. La haie bocagère sur rue sera intégrée dans l'aménagement du secteur.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores de la voirie (Chemin du Moulin de Chancenay).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



Objectif de programmation - densité nette
 1,16 ha
 +/- 9 logs

AUBINGES - Chemin du Chailloux

- Périètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Desserte future à anticiper / à créer
- Principe de desserte interne à créer

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

- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 25 50m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un deuxième accès du Chemin des Chailloux sera à anticiper. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, la haie bocagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra

aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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

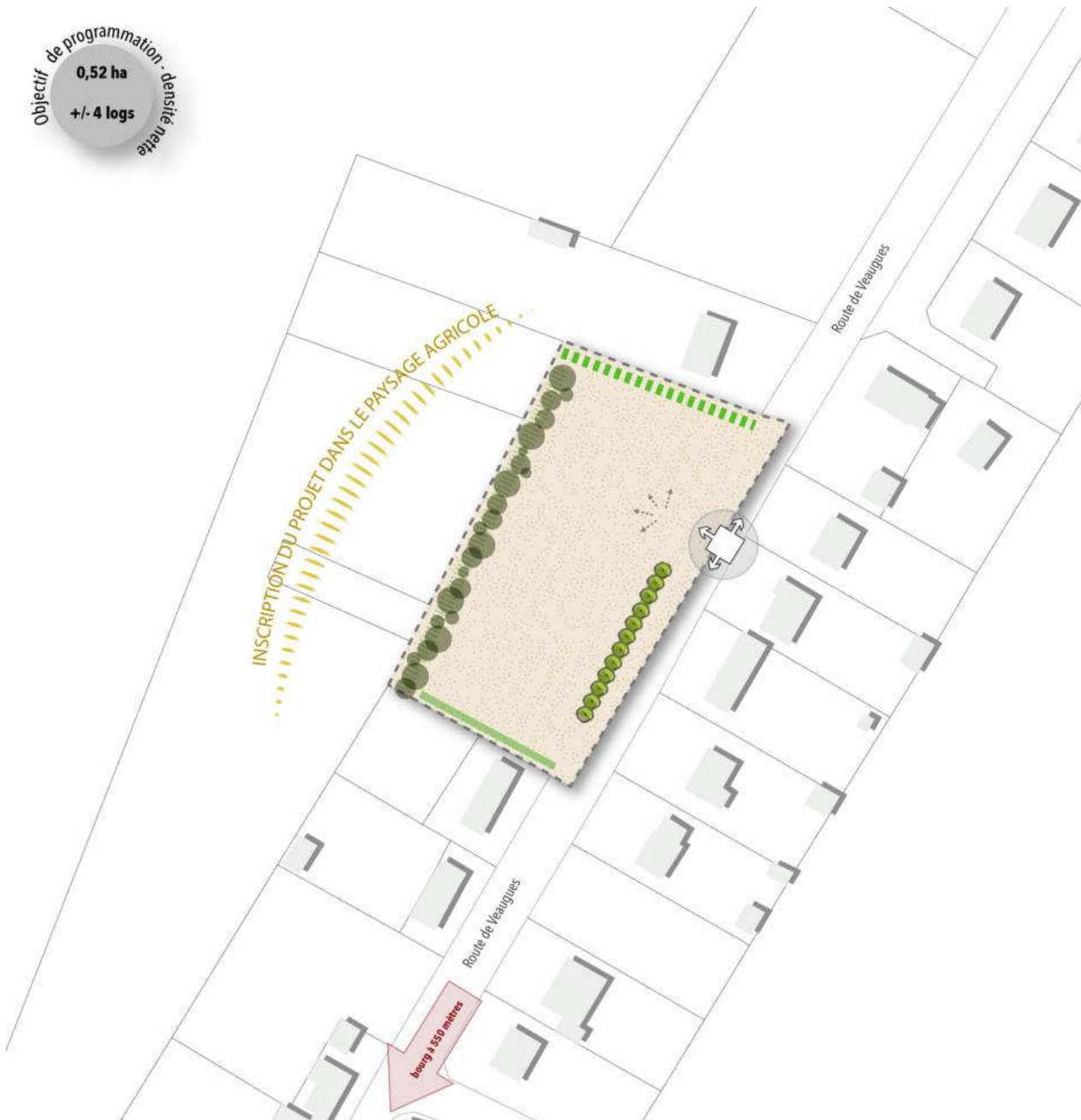
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation - densité nette
 0,52 ha
 +/- 4 logs



AZY - Veaugues

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver
- Alignement d'arbres existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 25 50m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, la haie bocagère et l'alignement d'arbres seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Ils permettront aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface

d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (route de Veaugues).

Echéancier et orientations programmatiques

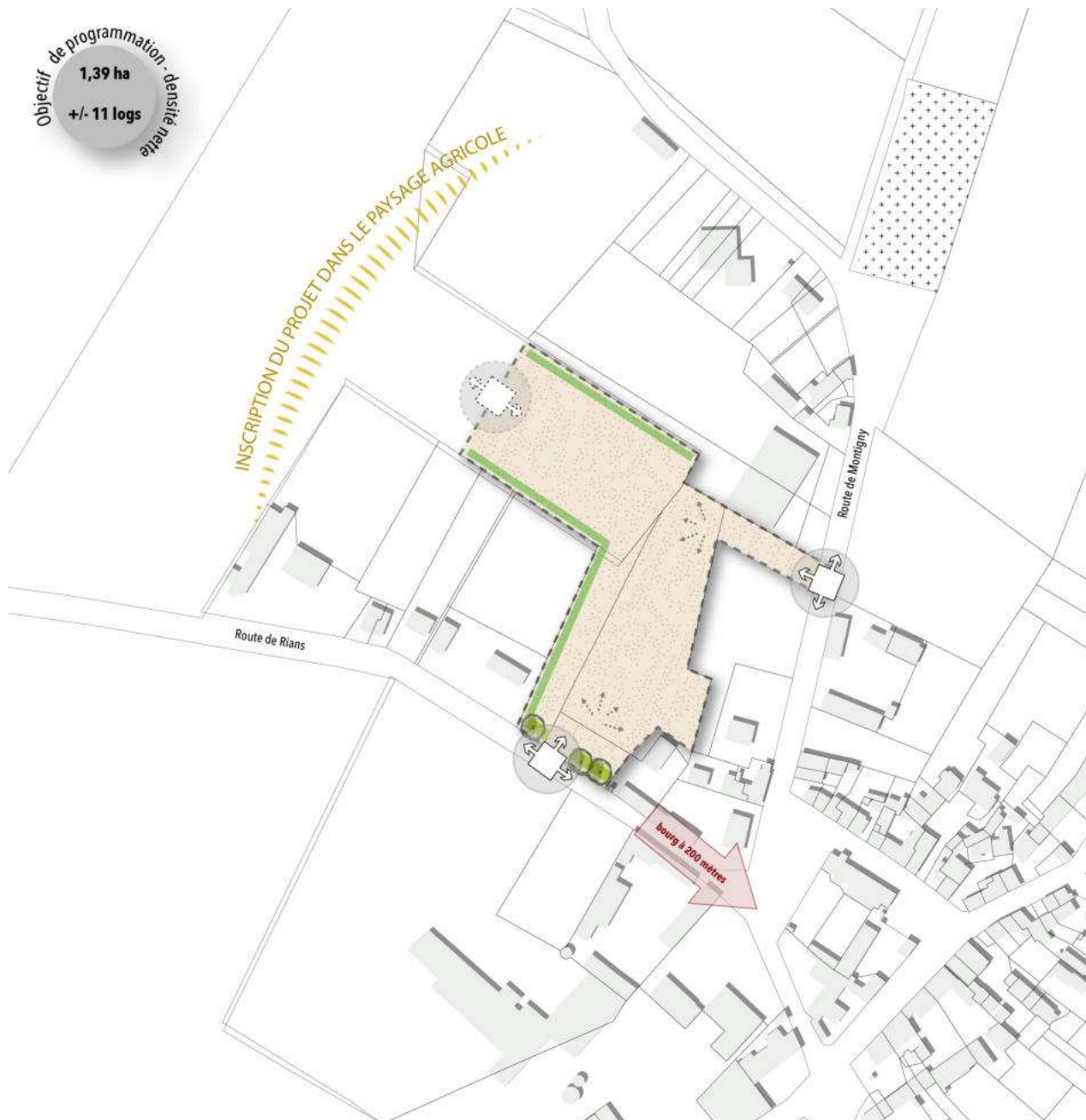
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation - densité nette
 1,39 ha
 +/- 11 logs



AZY - Route de Rians

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Desserte future à anticiper / à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

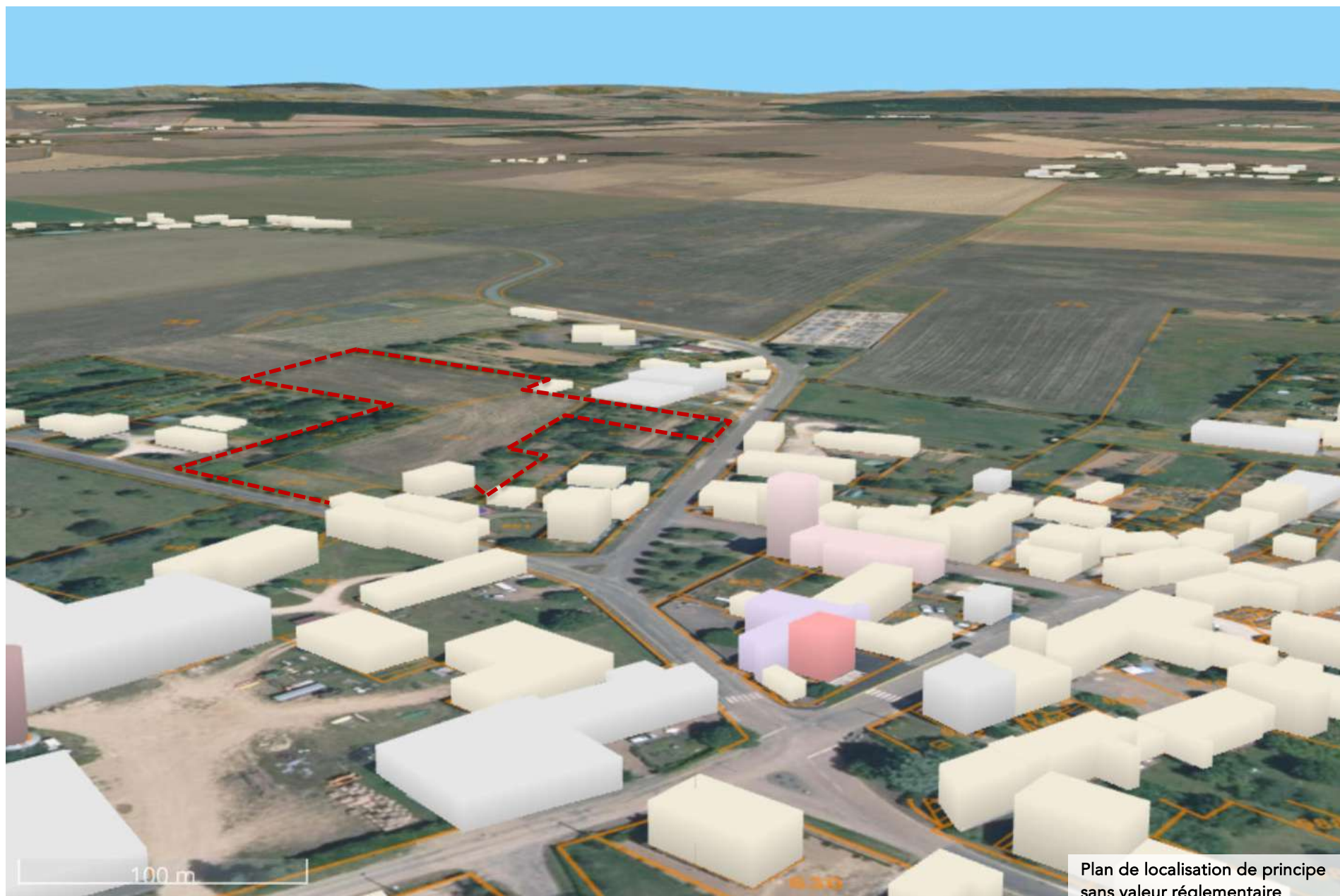
- Alignement d'arbres existant à préserver
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 50 100m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un troisième accès dans le nord-ouest du secteur sera à anticiper. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, l'alignement d'arbres sera intégré dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Il permettra aussi, avec des bandes végétalisées, assurent une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (route de Rians et route de Montigny).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



BRECY - Chemin d'Aigrefeuille

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- BÂTI EXISTANT

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver
- Arbre favorable à la biodiversité existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, des transitions éco-paysagères et les haies bocagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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'arbre remarquable sera également intégré dans l'aménagement du secteur.

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores du chemin d'Aigrefeuille.

Echéancier et orientations programmatiques

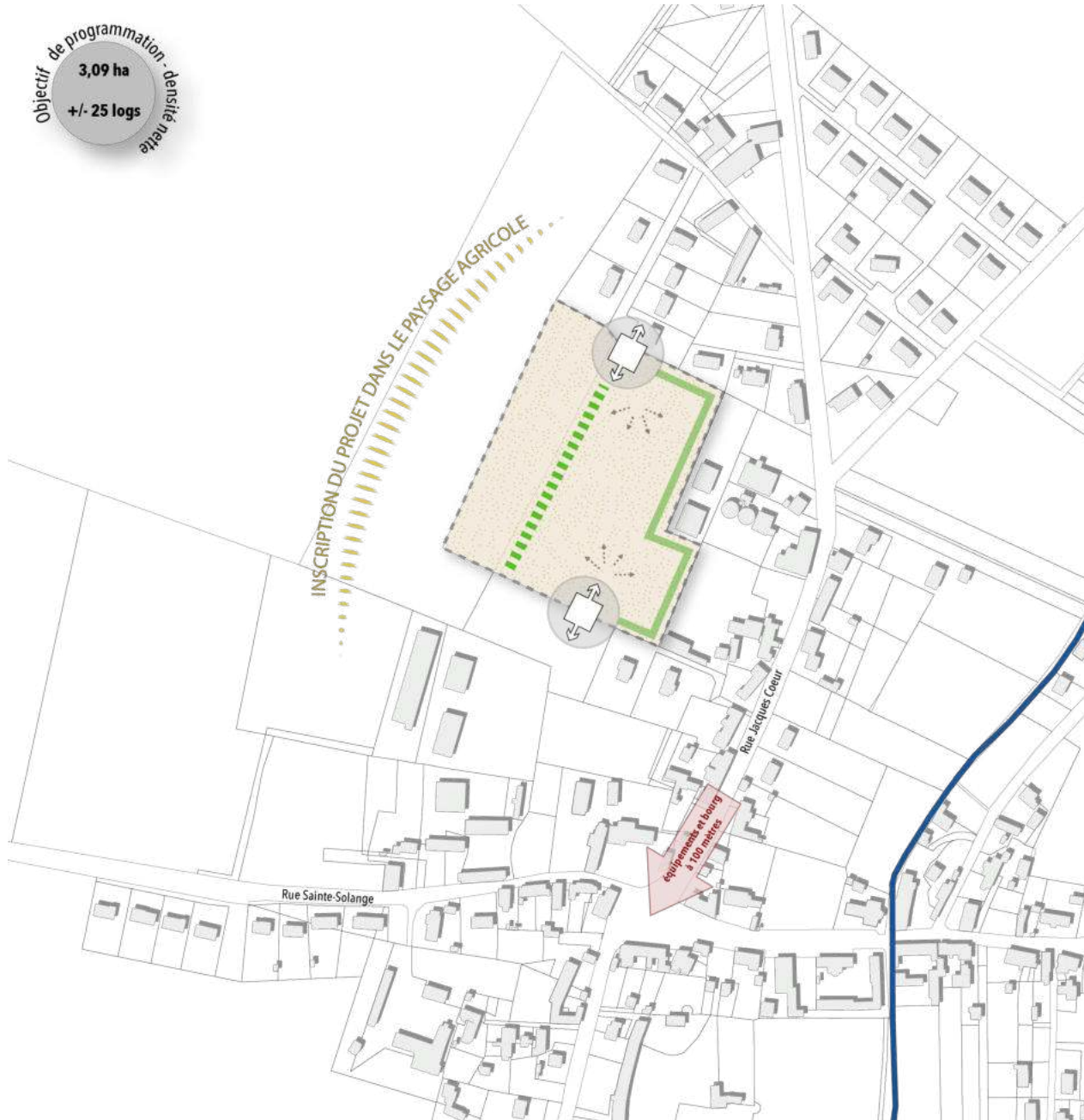
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation : densité nette
 3,09 ha
 +/- 25 logs



BRECY - Le Cambrai

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

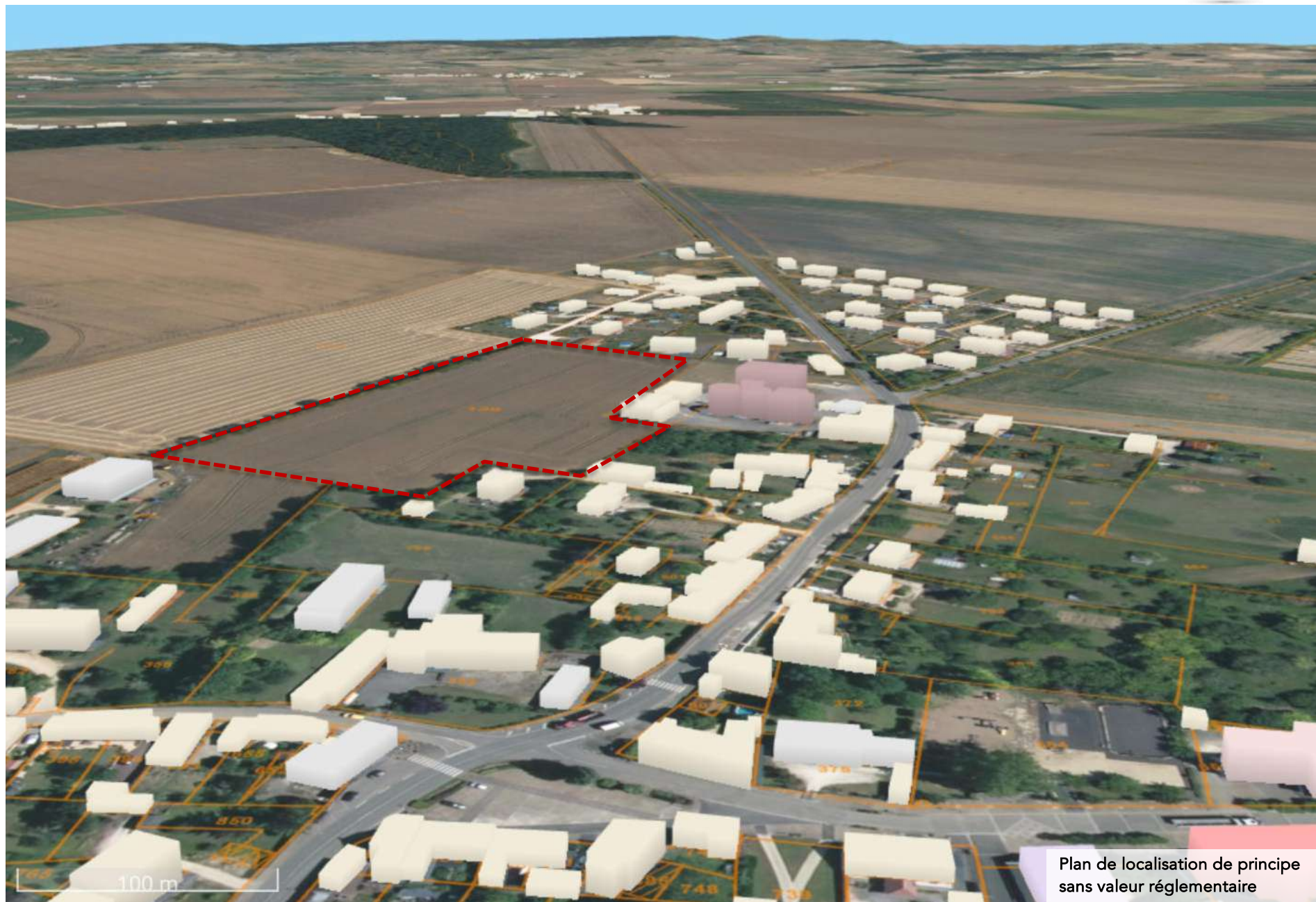
Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, la haie bocagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi, avec des bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres limitrophes.

Echéancier et orientations programmatiques

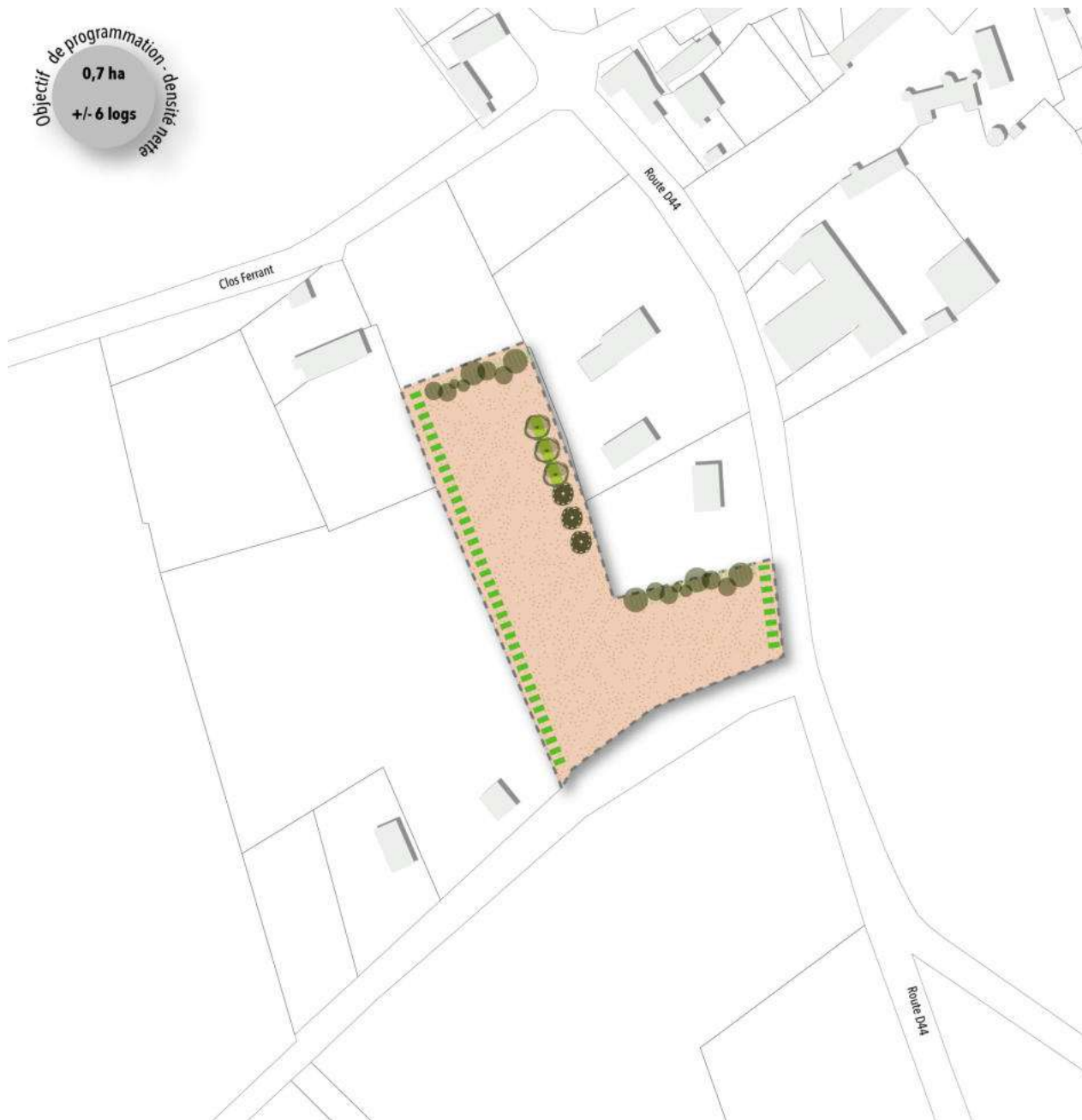
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation : densité nette
 0,7 ha
 +/- 6 logs



HUMBLIGNY - Clos Ferrant

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes paysagers

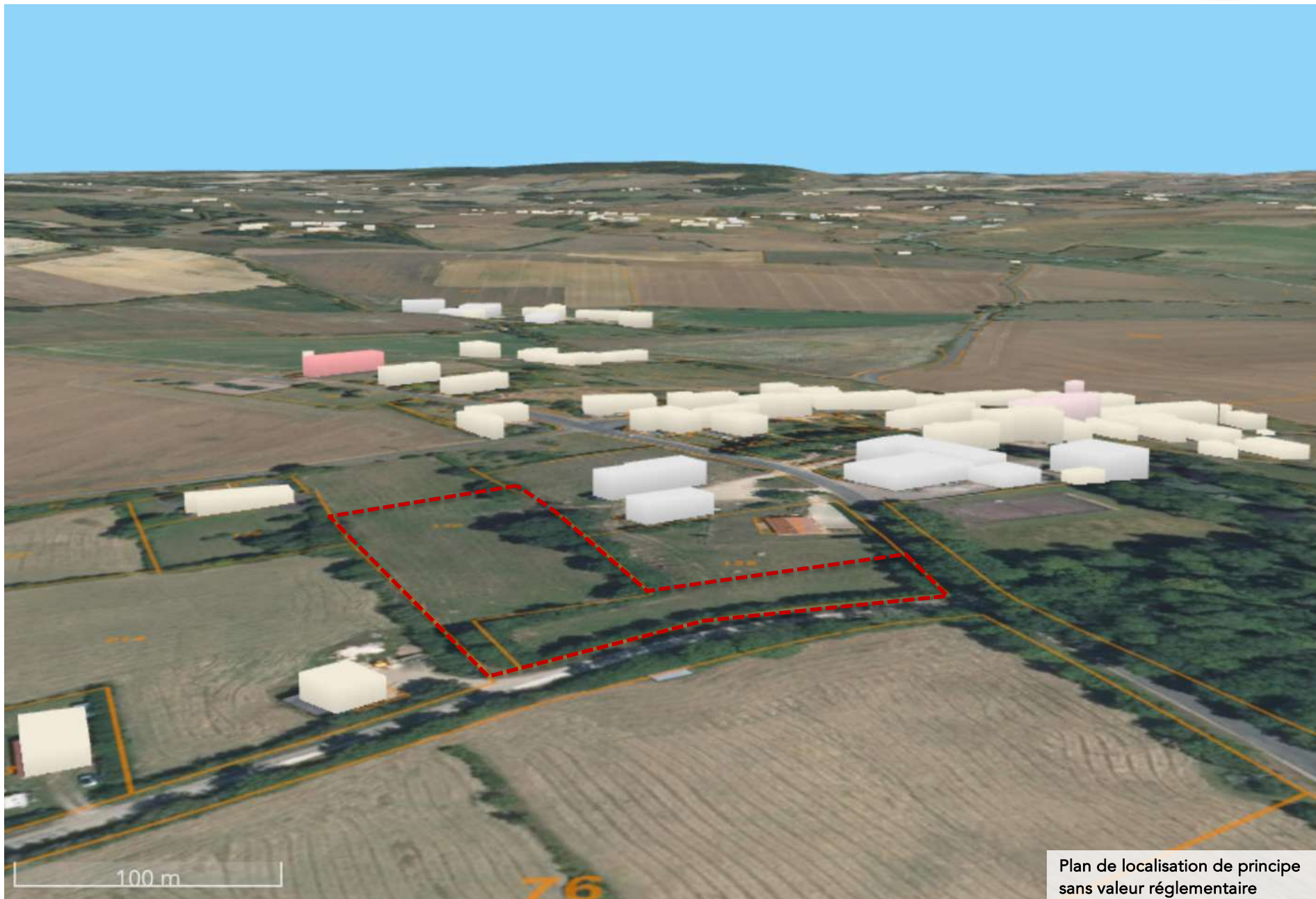
Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter
- Haie existante à préserver
- Alignement d'arbres existant à préserver
- Arbre favorable à la biodiversité existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à vocation mixte (logements et activités)





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies, les alignements d'arbres et des transitions éco-paysagères seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions et de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

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 comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

La destination du secteur sera à vocation mixte (logements et activités économiques; cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone faisant foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Une mutualisation des accès automobile sera à rechercher. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies, les alignements d'arbres et des transitions éco-paysagères seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Ils permettront aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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).

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



MOROGUES - La Borne

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- ⊕ Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- ⋆ Principe de desserte interne à créer

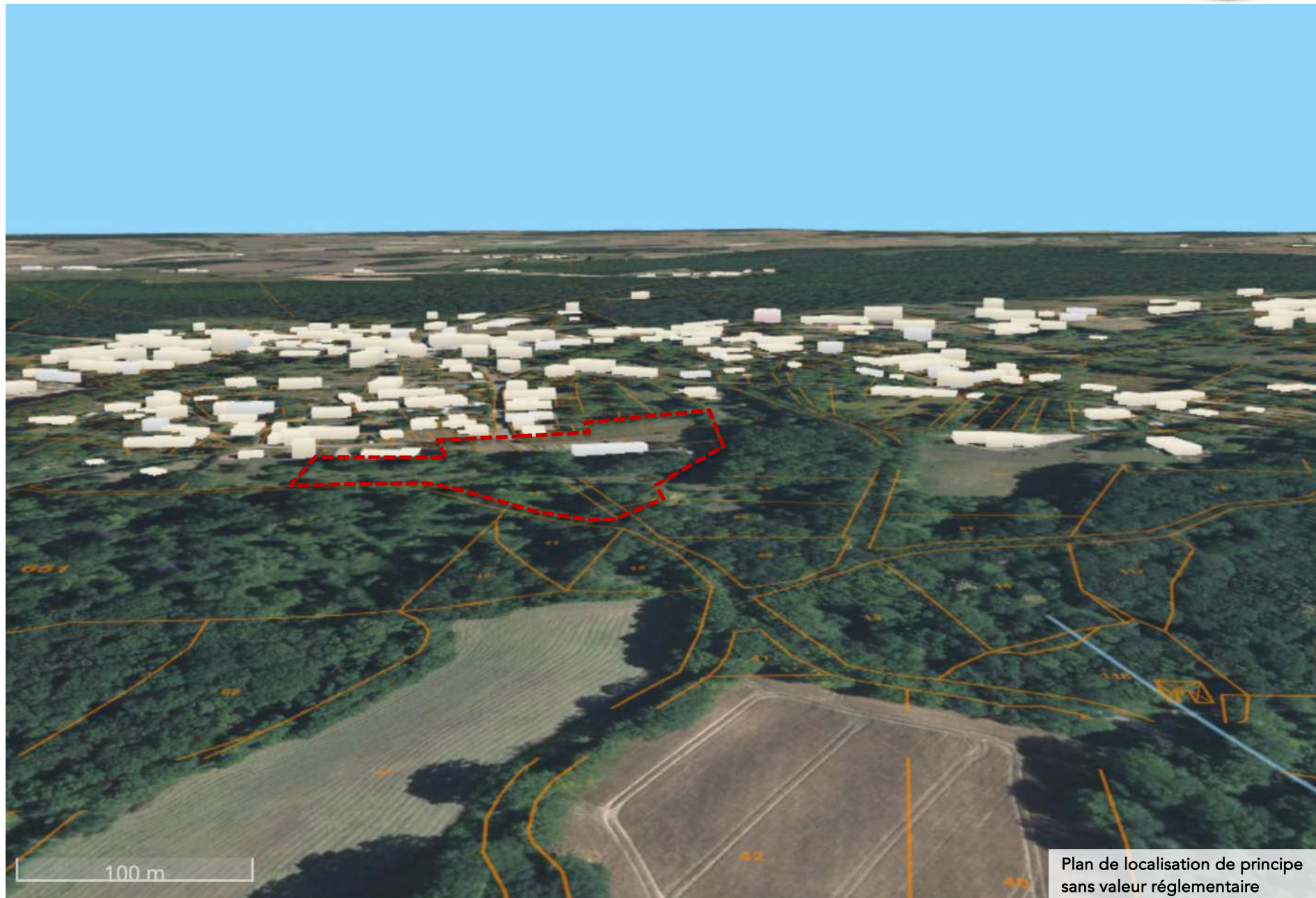
Principes paysagers

- Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- 🌿 Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
 - 🌿 Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- 🏠 Secteur à dominante résidentielle
- ➡ Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, des transitions éco-paysagères seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants et une insertion paysagère.

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

Le 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 du site cherchera à intégrer dans son plan de composition l'ambiance boisée qui ceinture le hameau.

Les plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage boisé qui marque les abords du site

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 comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



MOULINS-SUR-YEVRE - Route de Savigny

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

Elles permettront aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores de la route de Savigny notamment.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



MOULINS-SUR-YEVRE - Route de Sainte-Solange

- Périimètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

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

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Paysage d'entrée d'agglomération à valoriser

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 25 50m



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité

résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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. Une attention doit être portée sur la valorisation du paysage d'entrée de ville (RD46 et route de Nohant du Goût).

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la RD46 et la route de Nohant du Goût.

des infrastructures de transport terrestres (route de Sainte-Solange et la rue de Nohant en Goût).

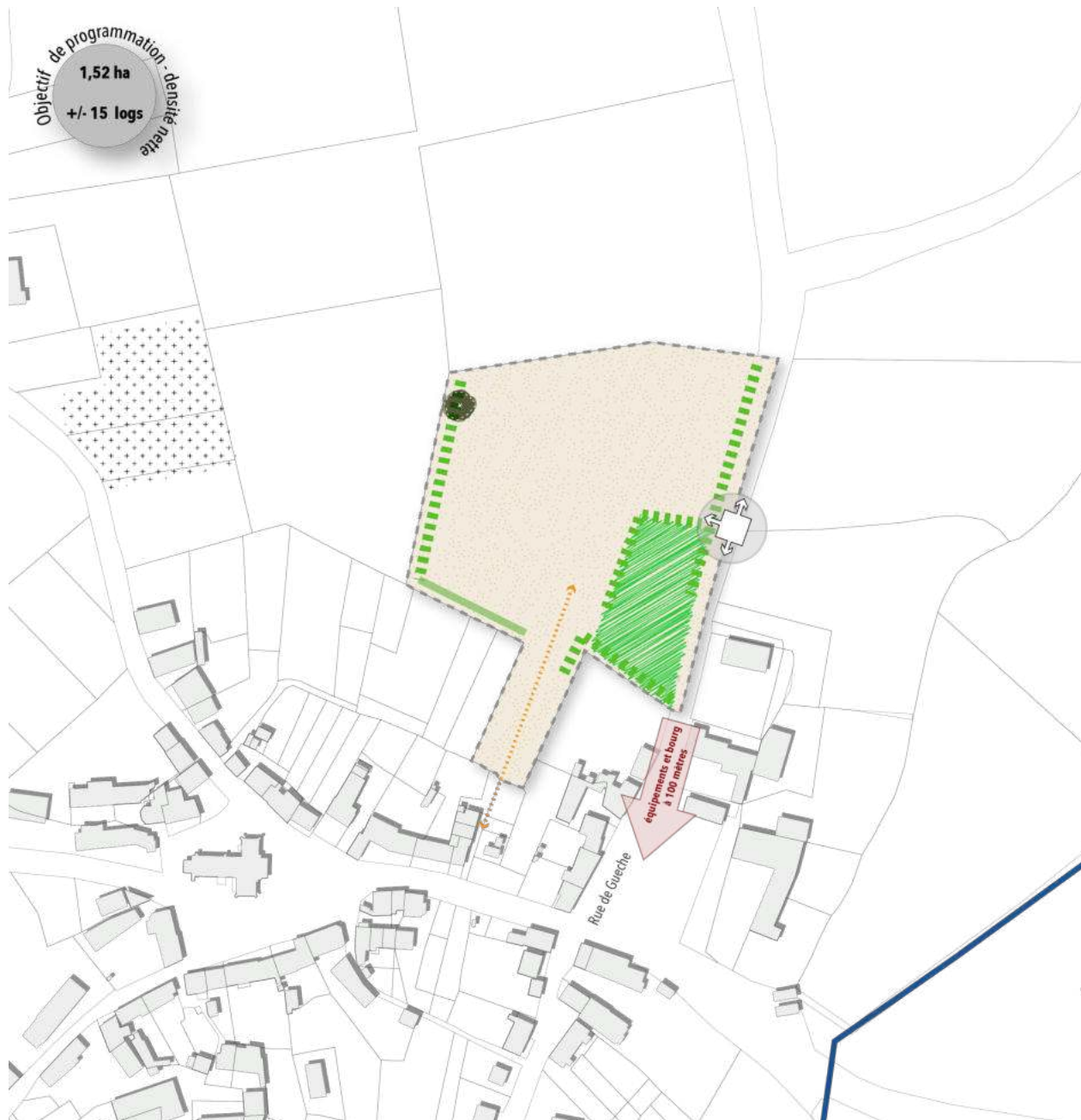
Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



Objectif de programmation - densité nette
 1,52 ha
 +/- 15 logs

NEUVY-DEUX-CLOCHERS - Le Champ du Four

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

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

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver
- Arbre favorable à la biodiversité existant à préserver
- Présence d'un verger à prendre en compte dans l'aménagement du secteur

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un accès piéton sera intégré dans le sud du secteur. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies et des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi,

avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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. Une attention doit être portée sur l'intégration du verger existant dans l'aménagement du secteur.

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération nord et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres (rue de Gueche).

Echéancier et orientations programmatiques

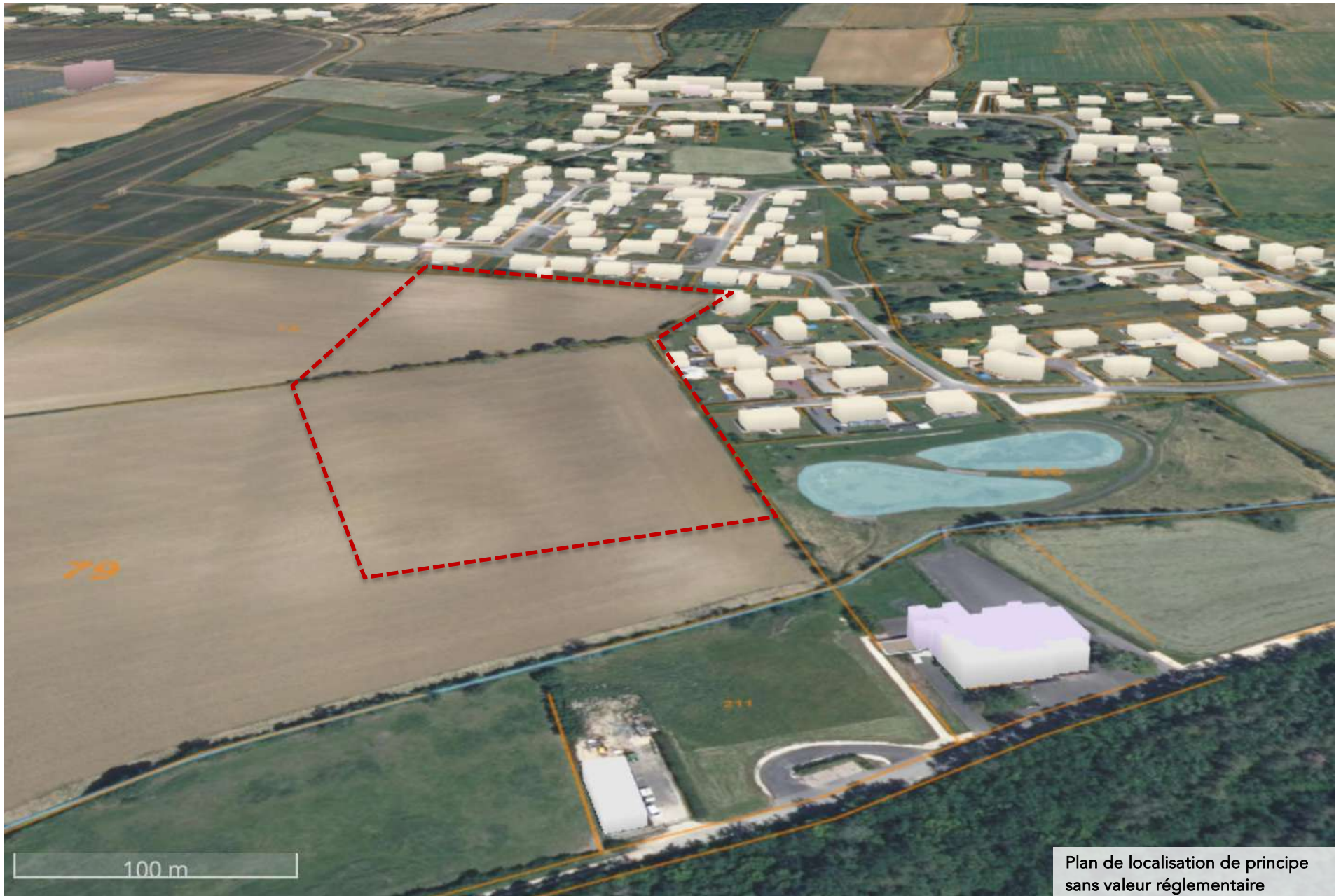
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

Les liaisons douces à créer dans le secteur OAP veilleront à faciliter et encourager les cheminements des habitants vers les arrêts de transports en commun situés à proximité et vers les aménagements cyclables existants ou projetés.

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, des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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).

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la rue des Brioux.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel. La priorité est attribuée à la zone Est limitrophe au lotissement existant de la rue des Iranteles (1AU) à court-moyen terme (3 à 6 ans). La zone bloquée 2AU est dite bloquée.

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes (rue de la Mairie). 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

Les liaisons douces à créer dans le secteur OAP veilleront à faciliter et encourager les cheminements des habitants vers les arrêts de transports en commun situés à proximité et vers les aménagements cyclables existants ou projetés.

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.

Un principe d'accès agricole aux espaces de culture et de pâture sera à aménager.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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).

Les aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la rue des Brioux.

Echéancier et orientations programmatiques

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

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



Objectif de programmation - densité nette
 2,01 ha
 +/- 16 logs

QUANTILLY - Champ de l’Orme

- Périmètre de l’OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Haie existante à préserver

Principes d’orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies bocagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la RD59.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



SAINT-GEORGES-SUR-MOULON - Route du Faitin

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer (y compris un principe de desserte interne) afin de garantir l'accessibilité du site

Principes paysagers

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

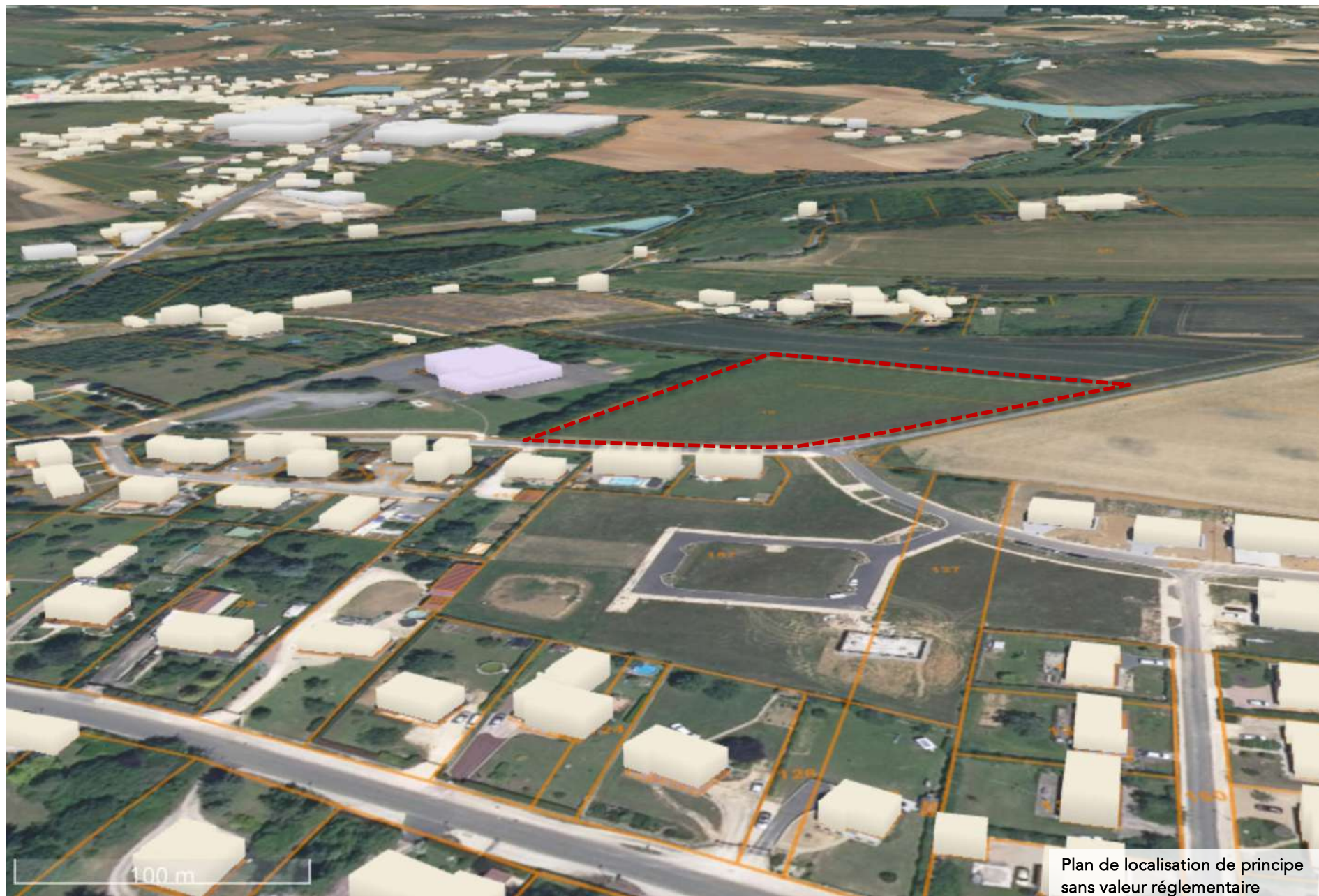
- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Alignement d'arbres existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services

0 25 50m





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, l'alignement d'arbres et une transition éco-paysagère seront intégrés dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permettra aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants de la salle des fêtes.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route du Faitin et à la proximité de la salle des fêtes.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



SAINT-PALAIS - Route de Quantilly

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

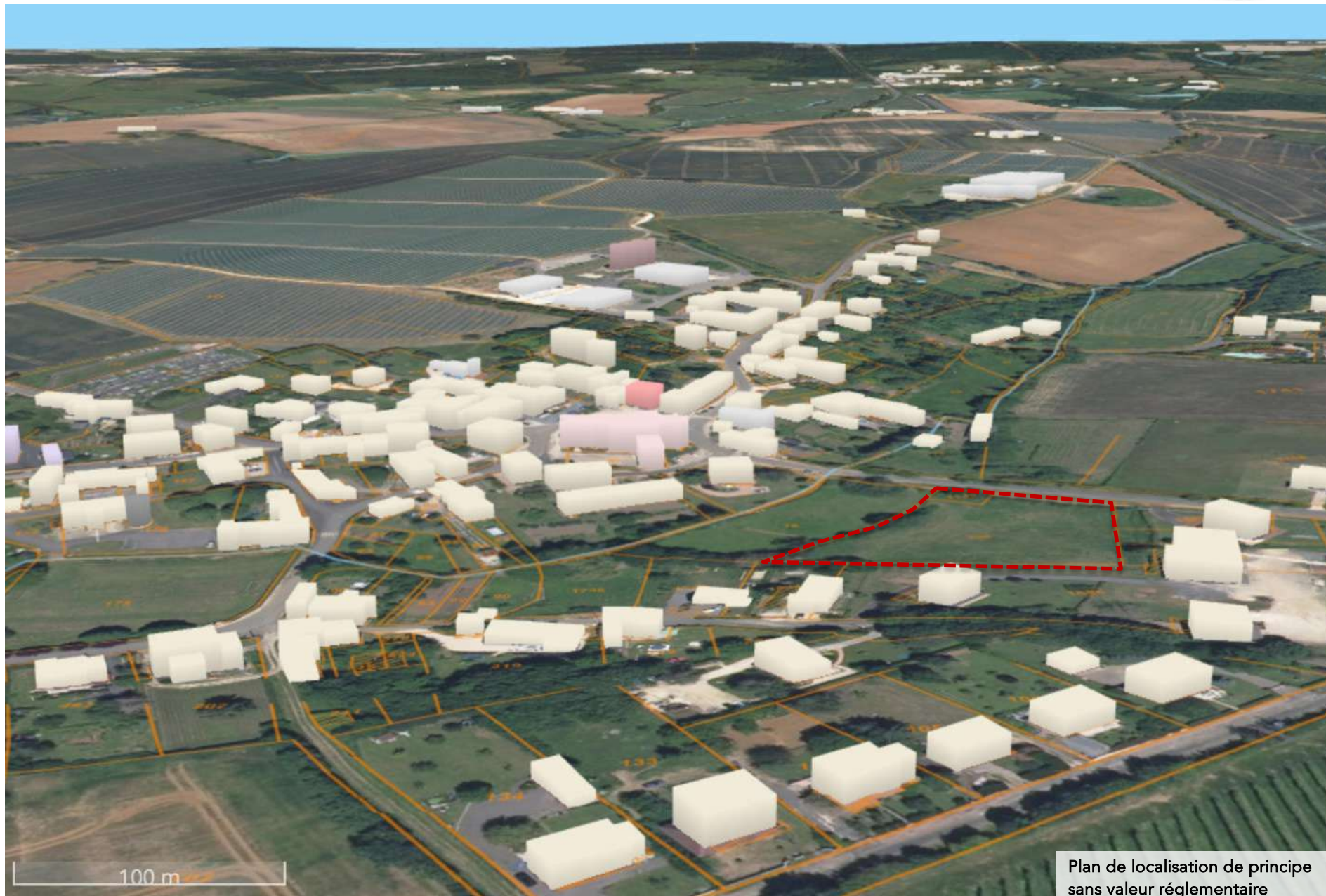
Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie existante à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi, avec les bandes végétalisées, de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception

du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Quantilly (D116).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation - densité nette
 1,54 ha
 +/- 12 logs



SOULANGIS - Route de Vignoux

- Périimètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

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

Principes paysagers

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

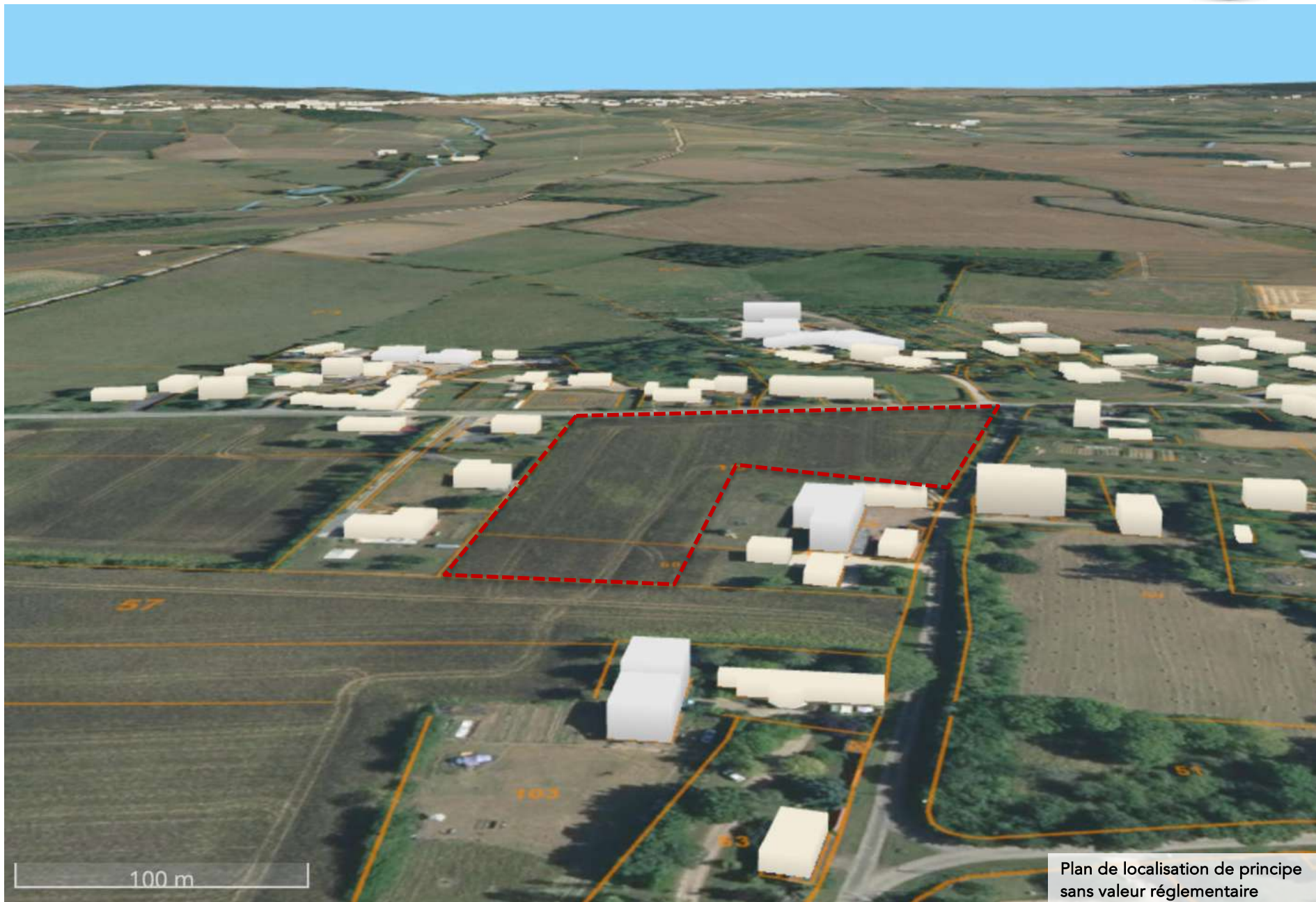
- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Haie existante à préserver
- Paysage d'entrée d'agglomération à valoriser

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle

0 25 50m





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, la haie et une transition éco-paysagère seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Vignoux (D56) et à la route des Lilas (D33).

Echéancier et orientations programmatiques

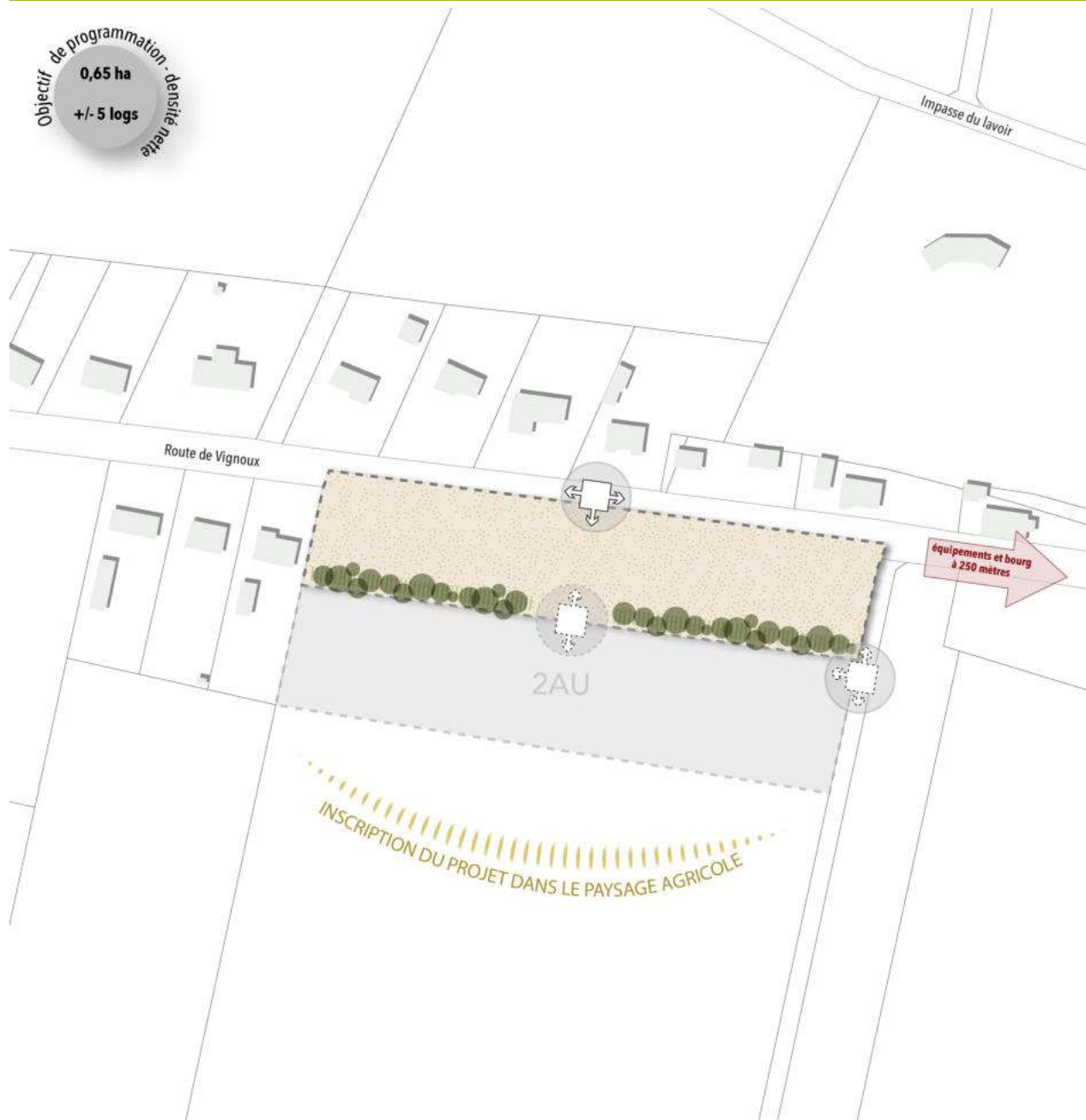
L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Objectif de programmation - densité nette
 0,65 ha
 +/- 5 logs



SOULANGIS - Route de Vignoux 2

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Desserte future à anticiper / à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Des accès seront à anticiper afin de desservir à terme la zone 2AU. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative. Route de Vignoux, les accès seront de préférence mutualisés (un accès pour deux habitations). Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Vignoux (D56).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier en deux phases. La priorité est attribuée à la zone Sud limitrophe à la route de Vignoux (1AU) : court-moyen terme (3 à 6 ans). La zone bloquée 2AU est dite bloquée.

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.



VIGNOUX-LES-AIX - Route de Quantilly

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

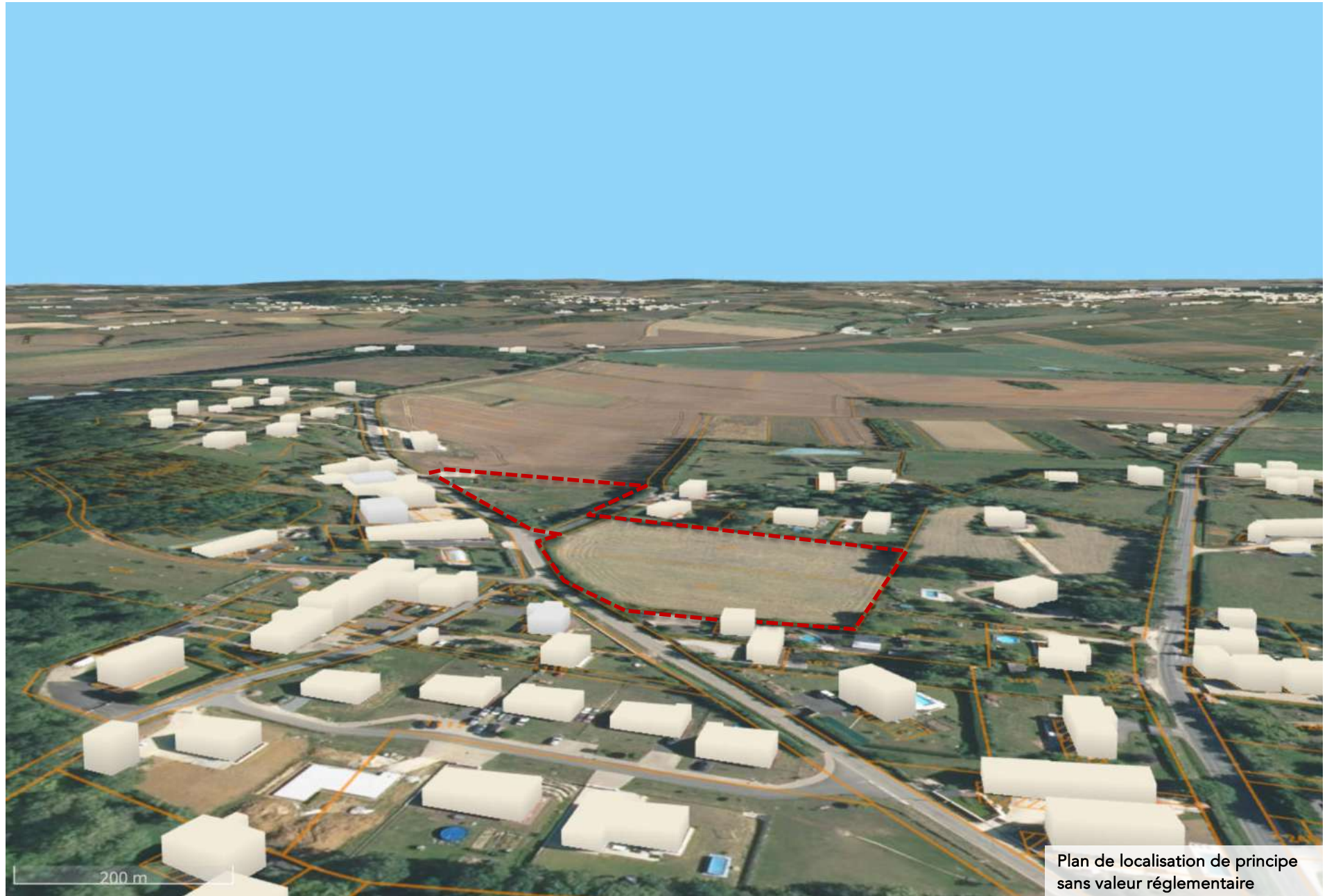
Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Haie existante en pente à préserver ou à replanter

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante résidentielle
- Proximité des équipements, commerces et services





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies et des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue. Les eaux pluviales seront à rediriger en direction du collecteur longeant la RD11.

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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées. La présence du transformateur EDF doit être pris en considération lors de l'aménagement du secteur.

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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Quantilly.

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

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

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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...). Les aménagements intégreront des principes de conception visant à réduire les emprises de voirie et à minimiser les surfaces imperméabilisées.

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 haies existantes seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elles permettront aussi de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis existants.

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

Le 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 plantations intégreront des principes de composition et de conception visant à créer des îlots de fraîcheurs et de ressourcement.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage agricole.

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 /

recupération 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 aménagements veilleront à intégrer des dispositions limitant les effets des nuisances sonores liées à la route de Sainte-Solange (D186).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel : court-moyen terme (3 à 6 ans).

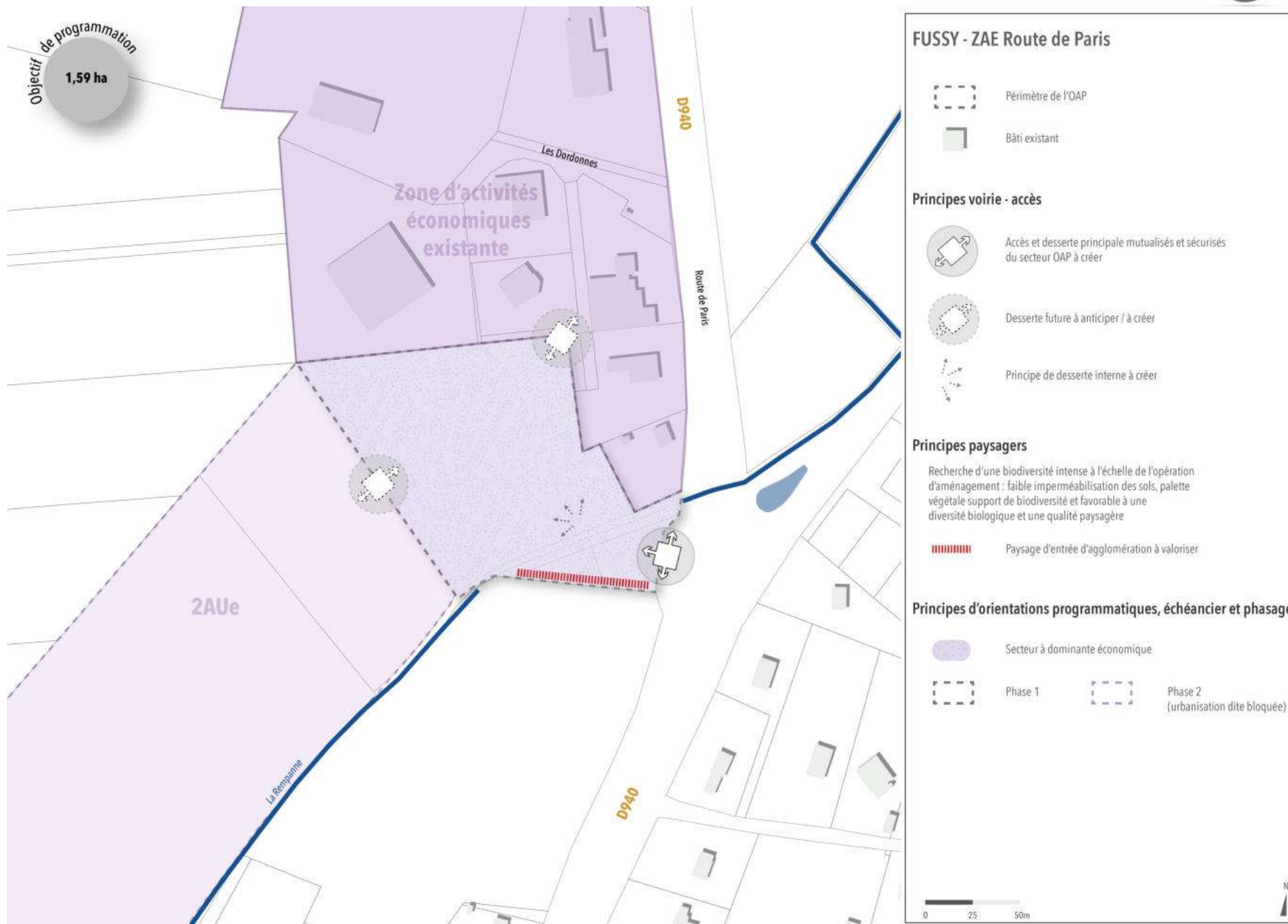
La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone faisant foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité et de la commune.

Le programme de logements devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

OAP – zones économiques et artisanales

- **Fussy**
- **Henrichemont**
- **Les Aix-d'Angillon**
- **Quantilly**
- **Rians**





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Des accès futurs seront à anticiper afin de desservir à terme la zone 2AUe. 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,
- 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. 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 liaisons douces à créer dans le secteur OAP veilleront à faciliter et encourager les cheminements des salariés vers les arrêts de transports en commun situés à proximité et vers les aménagements cyclables existants ou projetés.

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, une attention doit être portée sur la valorisation du paysage d'entrée de ville depuis la route de Paris afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine économique qualitative en entrée d'agglomération.

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...).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel. La priorité est attribuée à la zone Ouest limitrophe à la route de Paris (1AUe) : court-moyen terme (3 à 6 ans) La zone bloquée 2AUe est dite bloquée.

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





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Un accès futur sera à anticiper afin de desservir la zone 2AUe. 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,
- 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. 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 liaisons douces à créer dans le secteur OAP veilleront à faciliter et encourager les cheminements des salariés vers les arrêts de transports en commun situés à proximité et vers les aménagements cyclables existants ou projetés.

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, une attention doit être portée sur la valorisation du paysage d'entrée de ville depuis le chemin Pré du Moulin Brûle afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

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...).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone comporte un échéancier prévisionnel. La priorité est attribuée à la zone Est limitrophe au chemin Pré du Moulin Brûle (1AUe) : court-moyen terme (3 à 6 ans) La zone bloquée 2AUe est dite bloquée.

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

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





Objectif de programmation
2,09 ha

HENRICHEMONT - Route d'Achères

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti existant

Principes voirie - accès


-  Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
-  Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

-  Alignement d'arbres existant à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

-  Secteur à dominante économique





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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. 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 des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, l'alignement d'arbres sera intégré dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

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...).

Le projet d'aménagement veillera à prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles (aléa fort) afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Echéancier et orientations programmatiques

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

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



LES-AIX D'ANGILLON - Route de Bourges

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Haie existante à préserver
- Paysage d'entrée d'agglomération à valoriser

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante économique

0 25 50m

N



Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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. 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 des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, la haie et des transitions éco-paysagères seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Une attention doit être portée sur la valorisation du paysage d'entrée de ville depuis la route de Bourges.

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

Le 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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine économique qualitative en entrée d'agglomération

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...).

Echéancier et orientations programmatiques

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

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





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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. 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 des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, une transition éco-paysagère sera intégrée dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

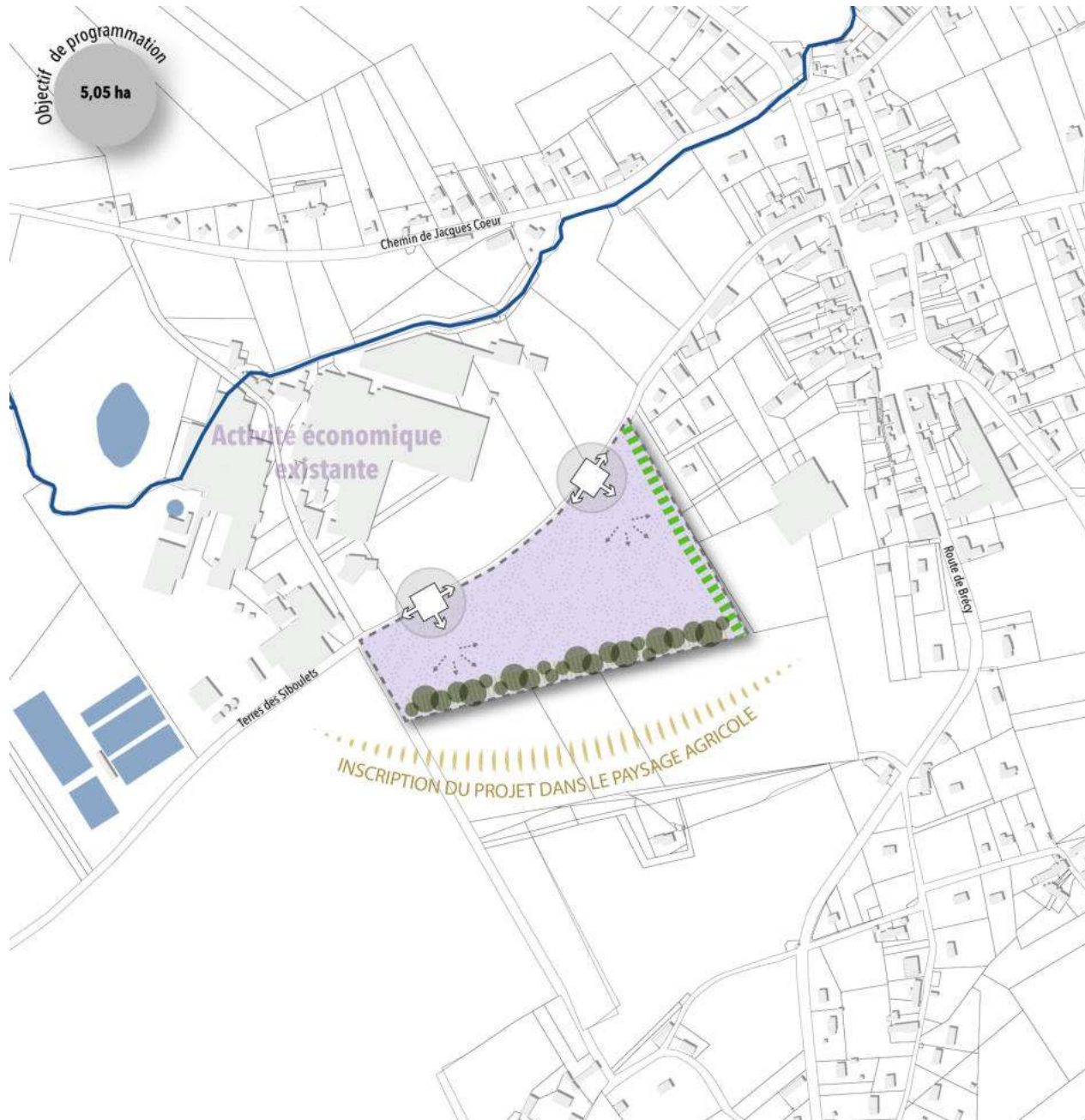
Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine économique qualitative en entrée d'agglomération

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...).

Echéancier et orientations programmatiques

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

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



Objectif de programmation
5,05 ha

RIANS - ZAE Terres des Siboulets

- Périimètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Haie existante à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Secteur à dominante économique

0 50 100m





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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. 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 des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, la haie bocagère et une transition éco-paysagère seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine économique qualitative en entrée d'agglomération et répondront à un principe d'intégration dans le grand paysage.

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...).

Echéancier et orientations programmatiques

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

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

Objectif de programmation
2,24 ha



QUANTILLY / SAINT-MARTIN-D'AUXIGNY - Les Ragots

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale mutualisés et sécurisés du secteur OAP à créer
- Principe de desserte interne à créer

Principes paysagers

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

- Transition éco-paysagère à créer / à conforter et gestion d'interface agricole
- Haie existante à préserver

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

- Secteur à dominante économique





Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. 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,
- 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. 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 des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, la haie et une transition éco-paysagère seront intégrées dans l'aménagement du secteur OAP afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

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

Le 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.

Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants. L'aménagement doit veiller à une insertion harmonieuse dans l'ensemble paysager.

Les volumes bâtis développés chercheront à composer façade urbaine économique qualitative en entrée d'agglomération

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...).

Echéancier et orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier. Celui-ci doit être coordonné avec celle du Bois-Blanc.

La destination du secteur sera à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le

règlement de la zone faisant foi).

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 la communauté de communes des Terres du Haut Berry 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.

Au-delà des pôles de densité et des communes concernées par le SCOT Avord Bourges Vierzon, il s'agit de maintenir une offre de grande proximité en milieu rural et de conserver les commerces de proximité qui sont encore très présents dans les bourgs et villages.

Aussi, les orientations intercommunales en matière de commerce sont les suivantes :

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans la centralité du maillage territorial définies au PADD et rappelées ci-après :
 - **Pôles de centralité** : Les Aix-d'Angillon, Saint-Martin-d'Auxigny, Henrichemont ;
 - **Pôles de proximité** : Saint-Eloy-de-Gy, Sainte-Solange, Rians, Vasselay, Menetou-Salon, Fussy ;
 - **Communes rurales** : Achères, Allogny, Allouis, Aubinges, Azy, Brécy, La Chapelotte, Humbligny La Chapelotte, Humbligny, Montigny, Morogues, Moulins-sur-Yèvre, Neuilly-en-Sancerre, Neuvy-Deux-Clochiers, Parassy, Pigny, Quantilly, Saint-Céols, Saint-Georges-sur-Moulon, Saint-Palais, Soulangis, Vignoux-sous-les-Aix.

À l'échelle des pôles de centralité, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux devra être privilégiée par une occupation des cellules

commerciales vacantes en rez-de-chaussée du bâti, en continuité des implantations commerciales existantes ou à leur proximité pour conforter la fonction de pôle de centralité.

Les constructions et les aménagements sont soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi.

2. L'offre de commerces de proximité sera dans la mesure du possible à soutenir dans les communes rurales pour conserver une campagne vivante afin de répondre à un enjeu de lien social en milieu rural et ce au regard des capacités d'accueil existantes des urbanisations des communes rurales.

OAP – Biodiversité et trames écologiques

Trame bleue

Sur les Terres du Haut Berry, les cours d'eaux constituent des axes majeurs pour la migration des oiseaux et des poissons. Ils sont connectés à un chevelu hydrographique plus étendu (continu ou intermittent), formé par l'ensemble des cours d'eau affluents.

L'altération de la continuité écologique des cours d'eau et des espaces en eau connexes compromettrait l'atteinte du bon état écologique des milieux aquatiques. C'est pourquoi des pratiques de gestion et d'entretien favorables seront à privilégier.

Les orientations ci-après s'appliquent aux constructions et aux aménagements extérieurs en complémentarité avec les dispositions réglementaires du PLUi et ont pour objectif général de veiller à la préservation de l'intégrité des composantes principales des milieux humides et aquatiques.

Objectifs de qualité de la trame bleue

Pour les projets et les aménagements situés sur les axes de la continuité trame bleue, il est recommandé de :

- veiller à conserver la perméabilité écologique des cours d'eau et de leurs rives par des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune et en particulier des batraciens ;
- concevoir lorsqu'ils sont indispensables des ouvrages assurant la transparence hydraulique pour ne pas créer de perturbation significative du

régime hydraulique des cours d'eau et ne pas réduire les capacités naturelles d'expansion des crues ;

- privilégier des ouvrages ouverts de gestion des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert, bassins de rétention...) dont les aménagements sont favorables au renforcement de la fonctionnalité écologique ;
- étudier la possibilité de renaturation des berges imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs... ;
- ne pas ajouter de nouveaux obstacles à l'écoulement des eaux dans le cadre des aménagements futurs ;
- préserver de l'imperméabilisation des berges des cours d'eau en favorisant l'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement de cheminement et d'accès aux berges ;
- favoriser la mise en place de cortèges d'essences locales sur plusieurs strates végétales ;
- préserver ou recréer des espaces de tranquillité pour la nidification des espèces.

Afin de garantir la fonctionnalité des milieux humides sur le territoire des Terres du Haut Berry :

- étudier l'ensemble des secteurs probables de renaturation des milieux humides préalablement à tout aménagement ;
- mener des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et

évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) ;

- préserver le caractère imperméabilisé des sols sur les zones de potentiels milieux humides potentiels.



Principes de platelage de protection de zone humide

Trame boisée

Les zones forestières et boisées jouent un rôle de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Elles constituent des réservoirs de biodiversité et des éléments relais indispensables pour la dispersion des espèces.

Les infrastructures de transport terrestre constituent des facteurs dégradants importants de la trame boisée. Ces infrastructures linéaires peuvent être difficilement franchissables par la faune terrestre et isoler écologiquement les différents boisements du territoire entre eux.

Les orientations ci-après s'appliquent aux constructions et aux aménagements en complémentarité avec les dispositions réglementaires du PLUi. Elles ont pour objectif de préserver l'intégrité des composantes principales de la trame boisée et leur bonne gestion.

Objectifs de qualité de la trame boisée

Pour les projets et les aménagements situés dans la trame boisée, il est recommandé de :

- veiller à conserver la perméabilité écologique de la trame boisée par des clôtures adaptées, permettant le passage de la faune, doublée de haies vives d'essences locales favorables à la biodiversité ;
- étudier l'opportunité de supprimer ou d'atténuer les éléments fragmentant existants pour favoriser le déplacement de la faune ;
- proposer dans le cadre des constructions autorisées des aménagements favorables à la nidification ;

- porter une attention particulière aux éclairages nécessaires aux aménagements et aux constructions : orientation des sources lumineuses vers le bas, orientation ciblée (cf. trame nocturne) ;
- concevoir des aménagements extérieurs compatibles avec une vocation naturelle comme ceux à usage de loisirs et de découvertes de la faune et de la flore : itinéraires de promenade, et équipements permettant la mise en valeur du patrimoine naturel existant.

Trame nocturne

La qualité de vie la nuit ne doit pas se faire au détriment de la biodiversité et de son rythme cyclique naturel. Il est essentiel de développer les activités nocturnes sans créer de nouveaux conflits d'usages, et accorder les temps urbains et les activités humaines aux besoins de ressourcement nocturne de la faune et de l'homme.

L'éclairage public peut être source de rupture des corridors écologiques pour les espèces qui fuient la lumière et qui sont donc contraintes dans leurs déplacements. Il perturbe le repos des espèces diurnes ainsi que l'activité de nombreuses espèces nocturnes. La destruction massive d'insectes attirés par les éclairages, la perturbation des rythmes et des migrations, la dégradation des conditions de reproduction ainsi que la diminution des ressources alimentaires des oiseaux seront ainsi limités.

Par la mise en œuvre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, il s'agit de limiter l'impact de l'éclairage tout en assurant la sécurité et le confort des activités

humaines :

- éclairer en fonction du besoin de manière à limiter le nombre de points lumineux et les durées d'éclairage ;
- encourager à l'extinction nocturne notamment dans les zones d'activités économiques et les secteurs d'équipements publics, les secteurs peu fréquentés la nuit ;
- maîtriser la disposition et la distribution spatiale des points lumineux en réponse aux usages ;
- prévoir l'abaissement des puissances lumineuses en période nocturne ;
- employer des techniques et technologies d'éclairage peu impactantes pour la biodiversité :
 - limiter autant que possible les émissions lumineuses vers le ciel en garantissant et favoriser l'utilisation de LED ambrée à spectre étroit.
 - éviter l'éclairage direct de la végétation et des cours d'eau ;
 - accompagner le développement des continuités douces par une réflexion sur la lisibilité nocturne des cheminements : utilisation de marquage ou de béton luminescent.

Principe de variation d'intensité lumineuse



Trame brune

Le maintien des continuités écologiques des sols est une réponse fonctionnelle qui garantit le maintien de la biodiversité (le sol étant l'habitat de nombreuses espèces), contribue au cycle de l'eau, aux chaînes trophiques, lutte contre les pollutions, assure la nutrition et la santé des végétaux...

La mise en œuvre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à :

- assurer la continuité entre les fossés des arbres des nouveaux alignements et dans les espaces verts ;
- développer des cheminements ininterrompus de pleine terre ;
- désimperméabiliser les sols et les espaces publics.



Principe d'une fosse continue pour les arbres



Principe de revêtement perméable

Biodiversité ordinaire et santé urbaine

Pour garantir la qualité de vie sur l'intercommunalité, les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation cherchent à renforcer les liens et l'accessibilité entre la population et la biodiversité ordinaire en zone bâtie.

Cette accessibilité doit aussi permettre de faire prendre conscience à la population des enjeux environnementaux liés à la biodiversité ordinaire, à la gestion de l'eau en la rendant visible et en facilitant son appréhension. Il s'agit de :

- renforcer la part d'espaces verts accessibles à la population en :
 - menant un suivi du foncier disponible pouvant être mobilisé pour la création d'espaces verts publics, notamment dans les secteurs sous équipés ;
 - recherchant, dans les opérations d'aménagement futur, la constitution d'espaces publics végétalisés accessibles et appropriables par la population.
- multiplier les espaces végétalisés publics pour améliorer le cadre de vie des populations (habitants et actifs, touristes) proposer des espaces de ressourcement et de rafraichissement lors des épisodes de forte chaleur ou de canicule.
- améliorer l'accessibilité de tous aux grands espaces naturels extérieurs et aux espaces verts publics existants et futurs :
 - s'appuyer sur le développement des mobilités douces comme support des continuités entre les différents espaces verts publics ;

- renforcer et communiquer autour de l'accessibilité aux espaces de fraîcheur.
- renforcer la visibilité et la lisibilité du parcours de l'eau en milieu bâti :
 - valoriser l'existence et la présence de l'eau sur le territoire ;
 - favoriser les actions en faveur de la préservation des cours d'eaux et de leurs berges dans leur traversée urbaine ;
 - introduire l'eau en espace bâti et faciliter son accès.

Au-delà de l'aménagement des espaces publics, de la préservation des continuités écologiques, il est opportun que les opérations d'aménagement prennent également en considération les besoins de continuité des différentes trames et répondent aux enjeux de biodiversité en milieu bâti, de gestion eaux pluviales, de qualité de vie.

Dans le cadre de futures opérations d'aménagement, il s'agit de chercher à :

- développer des formes urbaines qui intègrent les besoins de végétalisation et de gestion des eaux pluviales dans la perspective d'un renforcement de la qualité de vie et une meilleure gestion des îlots de chaleur ;
- préserver la pleine terre afin de favoriser la continuité de la trame brune et l'infiltration des eaux :
 - rechercher la conservation maximale des sols en place et le maintien de la pleine terre ;

- favoriser la reconstitution des sols en place par rapport à l'apport de pleine terre ;
- assurer la gestion des eaux pluviales au plus proche du point de chute.

Il s'agit également de chercher à développer la notion de perméabilité écologique des aménagements et de biophilie du bâti, pour :

- les continuités écologiques : renforcer le lien entre espaces verts publics et privés : traitement des clôtures favorisant le passage de la petite faune / continuité des espèces végétales et des habitats ...
- la biophilie du bâti :
 - permettre la constitution de toitures, façades végétalisées ;
 - envisager les possibilités de développement des capacités d'accueil de la biodiversité au sein du bâti (briques nichoirs, abris pour chauve-souris...).