



COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TROIS PROVINCES



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<p>PRESCRIPTION Délibération du Conseil communautaire du 22.12.2015</p>	1-
<p>ARRET DE PROJET Délibération du Conseil Communautaire du 28.05.2019</p>	2-
<p>APPROBATION Délibération du Conseil Communautaire du 28.01.2020</p>	3-
	4-
	5-

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
------------------------	----------

1^{ERE} PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ..	7
--	----------

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	7
---	----------

OAP N°1 – Bourg d'Augy-sur-Aubois.....	9
OAP n°2 - Bourg de Grossouvre.....	11
OAP n°3 – Secteur de Mousseau (Mornay-sur-Allier).....	14
OAP n°4 – Secteur de l'impasse de Bel-Air (Mornay-sur-Allier)	16
OAP n°5 – Bourg de Neuvy-le-Barrois	18
OAP n°6 – Bourg de Saint-Aignan-des-Noyers	21
OAP n°7 – Secteur Av. Jean Barillet (Sancoins)	23
OAP n°8 – Secteur des Epinettes (Sancoins).....	25
OAP n°9 – Secteur du Cros de la Mardelle (Sancoins)	28
OAP n°10 – Secteur de la rue de Saint-Alfort (Sancoins)	30
OAP n°11 – Hameau de Cernay (Sagonne)	32
OAP n°12 – Hameau de Lévigny (Givardon).....	34
OAP n°13 – Bourg de Neuilly-en-Dun.....	36

2^{EME} PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	38
--	-----------

1. « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions ».....	38
2. « Gestion des eaux pluviales ».....	39
3. « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle »	40
4. « Insertion paysagère des sites et zones d'activité »	43
5. « Localisation préférentielle du commerce ».....	45

PRÉAMBULE

En cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles constituent un outil permettant de spatialiser et concrétiser le projet de territoire du PADD.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent enfin prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanismes (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager...) dans un rapport de compatibilité, ce qui signifie qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution : un écart mineur est donc toléré dès lors que l'esprit des orientations est respecté.

-
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Trois Provinces comporte 13 OAP sectorielles réparties comme suit :

N°	Commune	Secteur
1	Augy-sur-Aubois	Bourg
2	Grossouvre	Bourg
3	Mornay-sur-Allier	Mousseau
4		Chemin de Crote
5	Neuvy-le-Barrois	Bourg
6	Saint-Aignan-des-Noyers	Bourg
7	Sancoins	Avenue Jean Barillet
8		Les Epinettes
9		Cros de La Mardelle
10		Rue de Saint-Alfort
11	Sagonne	Hameau de Cernay
12	Givardon	Hameau de Lévigny
13	Neuilly-en-Dun	Bourg

Chaque OAP est composée de deux parties. La première comporte une description du contexte bâti et non bâti, une vue aérienne et des vues à hauteur d'homme. La deuxième partie comporte les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur en question, en complément des orientations d'aménagement générales, ainsi qu'un schéma de synthèse.

Les éléments spécifiques dont il peut être fait mention dans la première partie pour aider à la compréhension du contexte (ex : localisation de la Mairie, d'une école, etc.) sont reportés uniquement sur la carte de synthèse des orientations.

• Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Trois Provinces comporte par ailleurs 5 OAP additionnelles sur les thématiques suivantes :

- « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » ;
- « Gestion des eaux pluviales » ;
- « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle » ;
- « Insertion paysagère des zones d'activité » ;
- « Localisation préférentielle du commerce ».

I^{ERE} PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Les orientations suivantes s'appliquent à l'ensemble des secteurs de projets qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

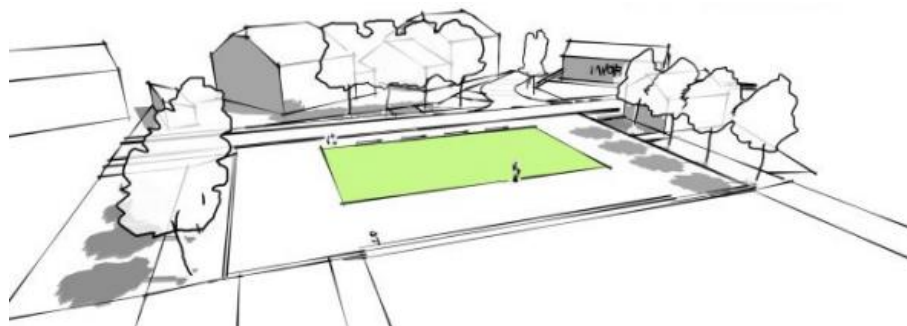
Principes d'aménagement

- Les opérations réalisées ne doivent **pas générer de délaissés** ou se traduire par **l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.

Lorsque l'urbanisation est conditionnée à une « **opération d'aménagement d'ensemble** », cette notion renvoie à un **aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène** et cohérent pour réaliser un ensemble de logements **sans générer de délaissés**. Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

- On privilégie un **découpage parcellaire engendrant des lots de taille et de forme variées** afin de préserver la diversité des éléments bâtis (gabarit, implantation) et de favoriser la mixité sociale des habitants.

- **Les aires de retournement en bout d'impasse doivent faire être traitées sous forme de placette végétalisée** afin d'en faire un élément structurant de l'unité de voisinage, au-delà de leur dimension fonctionnelle.



Source : CAUE 25

Organisation de l'urbanisation

- **Organiser une bonne articulation avec les caractéristiques dominantes de la trame bâtie** des secteurs limitrophes en tissant des continuités, notamment en matière de volumétrie et de densité.

Accessibilité et déplacements

- Le développement de **liaisons douces** permettant d'articuler les nouveaux secteurs d'habitat au tissu bâti existant doit être réfléchi systématiquement. Cet impératif s'applique plus spécifiquement

aux secteurs pour lesquels les orientations d'aménagement ne prévoient pas d'articulation de la trame viaire au réseau existant (voies en impasses notamment).

Voirie

- Les voies doivent être différenciées selon l'intensité des flux et les usages envisagés. Pour les **voies de desserte interne, la chaussée doit à ce titre être dimensionnée au plus juste**. Un **traitement en plateau mixte est privilégié** afin de favoriser une circulation apaisée.

Traitement paysager

- Sauf impératif fonctionnel, le **patrimoine végétal existant doit être conservé** et servir de support à l'aménagement du secteur.
- Une attention particulière doit être portée aux **franges des secteurs de projets situés en périphérie de l'enveloppe urbaine** des bourgs et du cœur urbain de Sancoins. Elles **devront être paysagées grâce à la plantation de haies végétales discontinues** afin de favoriser une transition apaisée entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels limitrophes.

OAP n°1 – Bourg d’Augy-sur-Aubois

CONTEXTE

Le secteur concerné présente une surface d'1 hectare sur deux parcelles contigües. Il est situé au sud-ouest du bourg dans la continuité du tissu bâti.

Il constitue une extension par rapport à l'enveloppe bâtie actuelle du bourg mais offre une alternative au développement urbain linéaire qui peut être observé de l'autre côté de la route de Langeron en permettant la mobilisation des terrains situés dans l'épaisseur entre les routes de Bray et de Langeron.

De par sa situation en extension du bourg, il présente une sensibilité paysagère et constitue un secteur limitrophe avec la zone agricole et plus spécifiquement avec les parcelles situées immédiatement au sud qui sont actuellement exploitées. Cette limite entre une zone d'habitat future et les espaces agricoles est marquée par une haie végétale en limite parcellaire.

Le tissu bâti environnant est composé à l'est de pavillons individuels implantés à proximité de la voie et disposant de jardins privés à l'arrière. On distingue au nord un ensemble notamment composé de la salle des fêtes et d'un bâtiment d'activité agricole qui présentent tous deux un gabarit plus important.

Enfin, le secteur jouxte au nord-est un espace loisirs de plein-air situé dans la continuité du parking de la salle des fêtes.



ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- **Réaliser un total d'environ 8 logements** dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **L'urbanisation du secteur devra permettre d'affirmer la façade urbaine sur la route de Langeron.**

- **Privilégier un positionnement de l'aire de retournement à proximité des limites séparatives** de fond des propriétés voisines afin de préserver un espace tampon entre les constructions existantes et futures.

- **Privilégier un découpage parcellaire engendrant des lots de taille et de forme variées** afin d'éviter toute uniformité et de préserver la diversité des éléments bâtis (gabarit, implantation) constitutive de l'ambiance village.

- **Organiser une implantation des constructions principales situées au sud-ouest** de la voie de desserte interne aux abords immédiats de cette dernière celle-ci, afin de maintenir un espace non-bâti en fond de jardin. Organiser une **implantation de ces constructions principales perpendiculairement à la route de Langeron** pour préserver un effet seuil et marquer l'entrée dans le village.

Accessibilité et déplacements

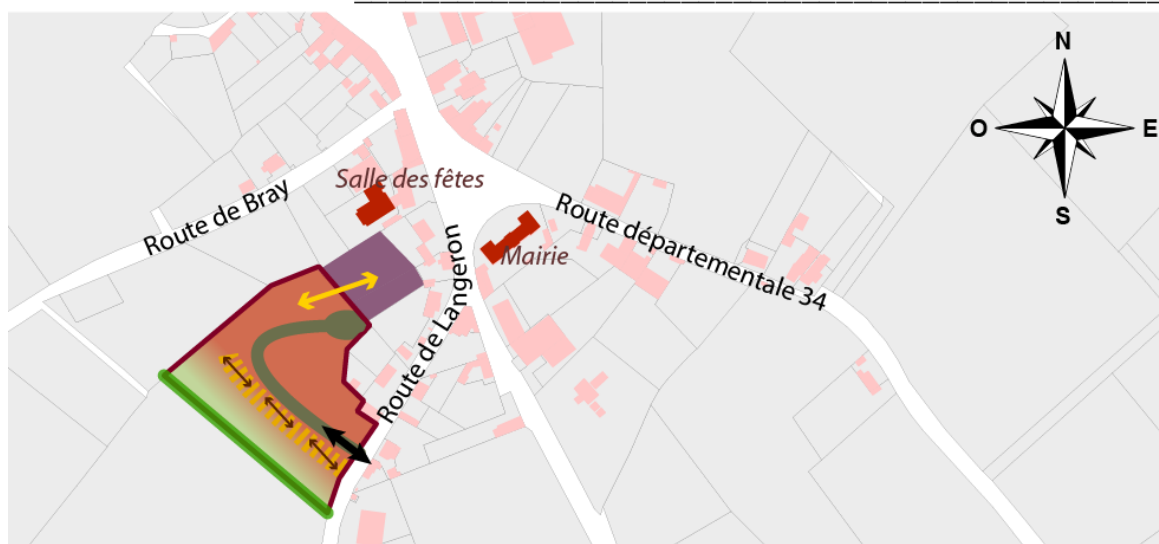
- **Aménager une voie de desserte interne en impasse** permettant de desservir l'ensemble des lots et disposant d'un **accès unique** depuis la route de Langeron.

- **Aménager une liaison piétonne** avec l'espace de loisirs limitrophe afin d'assurer une articulation directe avec le tissu bâti existant.

Traitement paysager












- **Aménager une clôture végétale** en limite avec les espaces agricoles.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

©CDHU 2018

	périmètre du site d'étude		bande d'implantation du bâti		principe de voie de desserte
	espace de loisirs		orientation des faitages		haie à préserver
	secteur à urbaniser		localisation préférentielle pour la placette de retournement		principe d'accès
	fond de jardin à préserver				liaison piétonne

OAP n°2 - Bourg de Grossouvre

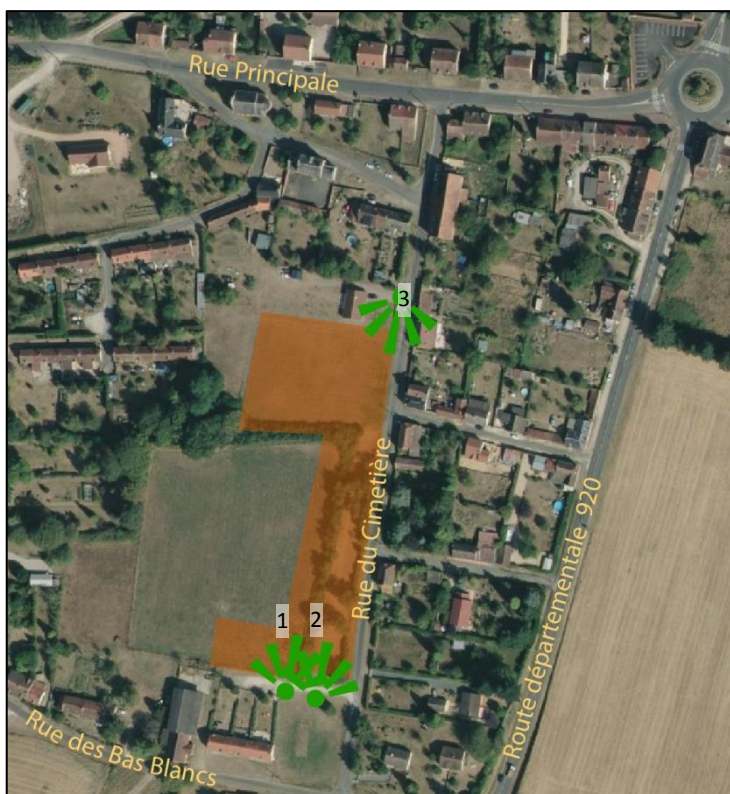
CONTEXTE

Le site concerné présente une surface d'environ 0,78 hectare sur cinq parcelles contiguës. Il jouxte un terrain classé en 2AU en raison de l'absence de réseaux au droit de la parcelle. Ce classement répond également à un souhait de phasage de l'urbanisation sur un bourg où la pression foncière est faible.

On distingue deux secteurs distincts. Le premier est composé de trois parcelles en lanière donnant sur la rue du Cimetière qui sont immédiatement mobilisables. Le second composé d'une parcelle de forme triangulaire présentant sur la majorité de sa longueur une profondeur très limitée et d'une partie de la parcelle qui la jouxte. La mobilisation des terrains considérés sur ce second secteur nécessite donc au préalable un remembrement parcellaire afin d'aboutir à des terrains constructibles présentant une surface et une forme adaptées.

L'ensemble des terrains dispose d'un accès direct sur les voies environnantes. Le site présente une topographie en pente douce selon un axe sud/nord : le dénivelé est ainsi d'environ 10 mètres entre les extrémités sud (215 mètres d'altitude) et nord (205 mètres) du site pris dans son ensemble, ce qui représente une pente moyenne de 6 %. La pente atteint 16 % sur une section limitée au niveau de la limite entre les deux secteurs.

Le tissu bâti environnant est composé au sud d'une longère réhabilitée et divisée en plusieurs logements locatifs sociaux et d'un bâtiment d'activité agricole qui présentent tous deux des volumes importants. Sur la route du Cimetière, le bâti est principalement implanté à l'alignement et composé de pavillons individuels et de longères.



Au nord, on distingue un pavillon individuel récent au premier plan (l'une des constructions neuves intervenue sur le bourg au cours des 10 dernières années) puis des maisons de type longère ainsi que le préau de l'école qui présente une forme bâtie similaire. Au nord-ouest, on distingue les quatre constructions d'une ancienne cité ouvrière (en lien avec l'usine Imerys voisine) qui sont également caractérisées par des volumes importants (38 mètres de longueur) et de plain-pied.

Le secteur est partiellement impacté par le périmètre de protection Monument Historique de l'usine métallurgique et de l'immeuble de logements ouvriers.





Enfin, on soulignera que la parcelle n°OB112 n'est pas intégrée au secteur comme terrain constructible puisqu'elle accueille l'épandage de la fosse septique des logements locatifs voisins.

ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- Réaliser 2 logements sur le secteur n°1 et environ 6 logements sur le secteur n°2. L'urbanisation ne doit pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.
- Organiser une implantation du bâti à proximité de la voie pour contribuer à structurer l'espace urbain et préserver les espaces privatifs en fond de parcelle.

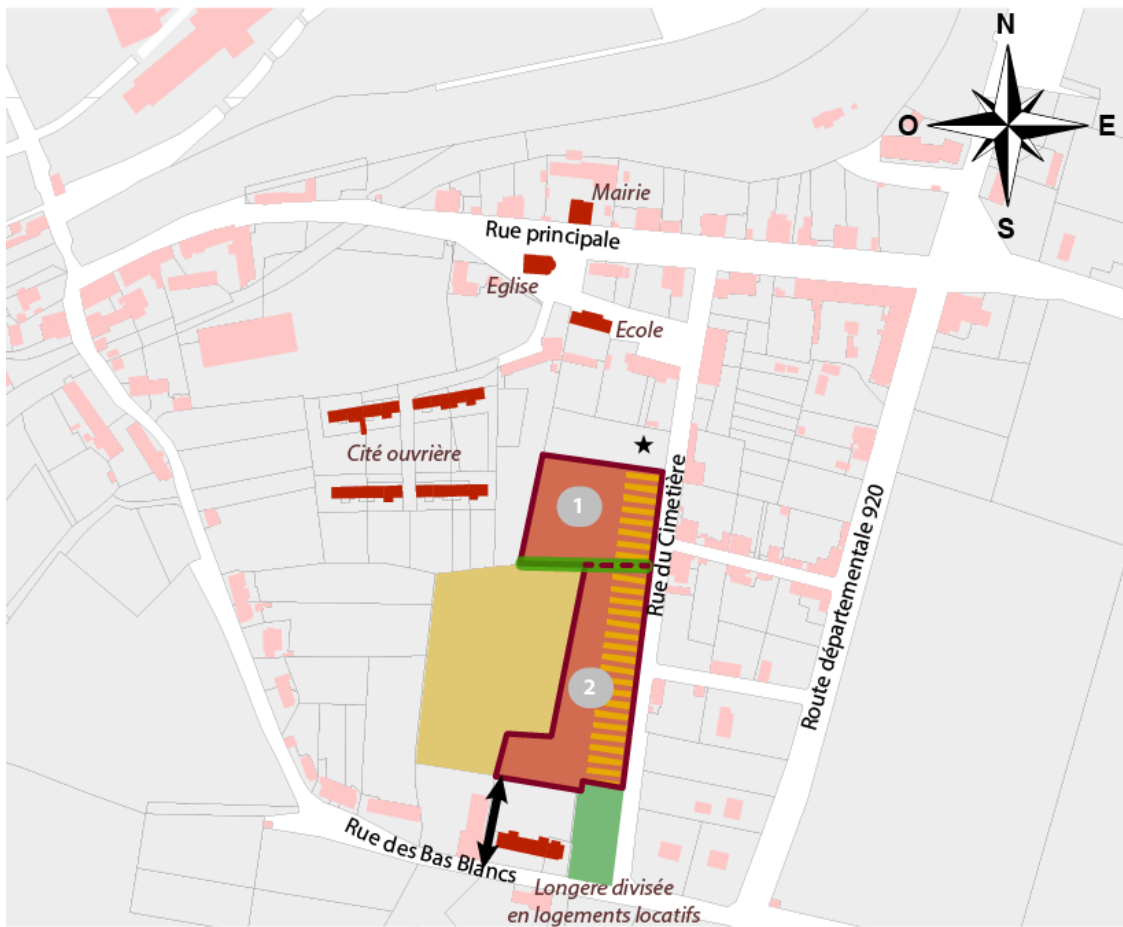
Accessibilité et déplacements

- Prévoir une implantation des constructions permettant d'aménager un accès secondaire depuis la rue des Bas Blancs (parcelles OB116 et 114).

Traitement paysager










- Préserver la haie existante en limite entre les secteurs n°1 et 2.

SCHÉMA DE PRINCIPE



©CDHU 2018

ORIENTATIONS

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | périmètre du site d'étude |  | construction existante non cadastrée |
|  | site à urbaniser |  | haie à préserver |
|  | zone à urbaniser à long terme |  | bande d'implantation du bâti |
|  | secteur d'épandage |  | accès secondaire |
|  | n° de secteur | | |

OAP n°3 – Secteur de Mousseau (Mornay-sur-Allier)

CONTEXTE

Le site concerné présente une surface d'environ 1,6 hectare sur trois parcelles contigües.

Il est situé aux franges nord du bourg, à moins de 10 minutes à pied de la Mairie et de l'école.

Il est caractérisé par un tissu bâti diffus constitué de pavillons individuels implantés de manière éparse le long des axes routiers qui le ceinturent. On observe par ailleurs la présence d'ensembles bâtis plus constitués à l'est de la route de la Forêt et à l'ouest de la route de Neuvy (qui constitue le principal axe de communication nord/sud à l'échelle du bourg).

L'urbanisation de ce secteur doit ainsi contribuer à la structuration globale du quartier vers un ensemble cohérent présentant une meilleure lisibilité fonctionnelle.



ORIENTATIONS

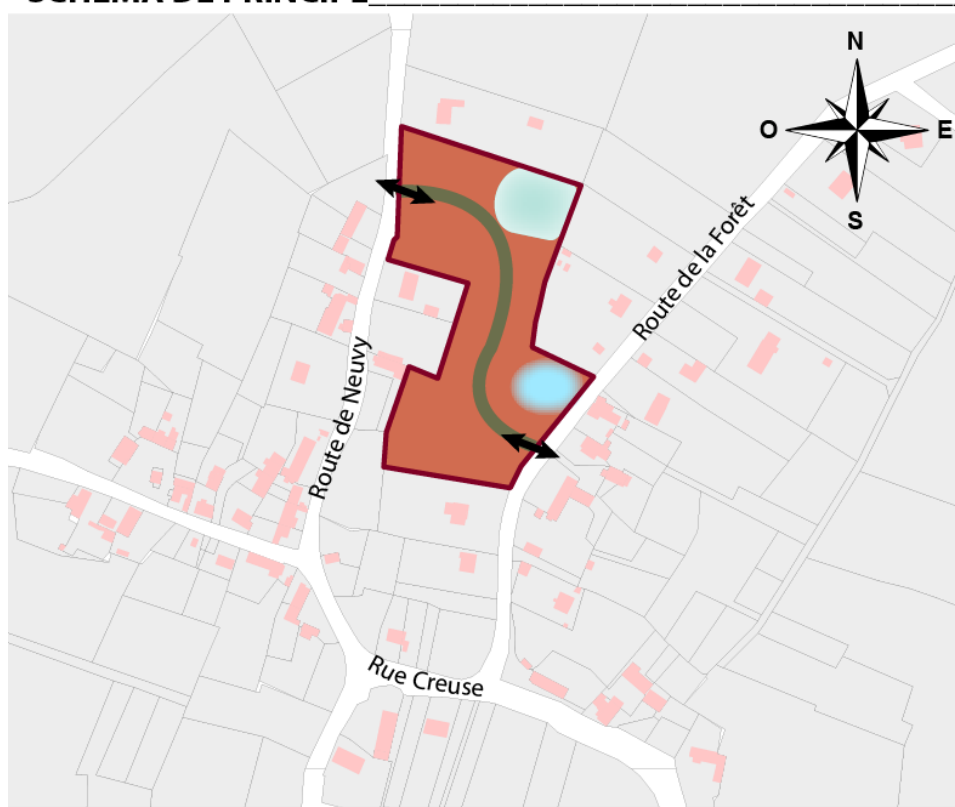
Principes d'aménagement

- **Réaliser 8 à 12 logements.** L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés** ou se traduire par **l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.







Accessibilité et déplacements

- **Aménager une voie de desserte traversante** permettant de desservir l'ensemble des lots et de connecter la route de Neuvy à la route de la Forêt. Afin de favoriser une circulation apaisée, des écluses ou passages de courtoisie pourront ponctuer le tracé de la voie.
- **Prévoir un maximum de deux accès limités** à la voie de desserte interne, respectivement depuis la route de Neuvy au Clos de Mousseau.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | périmètre du site d'étude |  | principe d'accès |
|  | secteur à urbaniser |  | principe de voie de desserte |
|  | zone humide inconstructible (L.151-23) |  | point bas - emplacement privilégié pour l'aménagement d'un dispositif de collecte des eaux de ruissellement |

OAP n°4 – Secteur de l’impasse de Bel-Air (Mornay-sur-Allier)

CONTEXTE

Le secteur concerné représente une surface d’environ 0,7 hectares sur un ensemble de 4 parcelles situées de part et d’autre de l’Impasse de Bel-Air.

Il est situé à plus de 150 mètres au nord de la RD 2076, axe majeur qui traverse le territoire communautaire d’est en ouest. Du fait de cette distance, il n’est ainsi pas impacté directement par les nuisances sonores générées par le trafic de transit.

Le secteur est caractérisé par l’existence de multiples accès directs et sécurisés sur les voies environnantes (Impasse de Bel-Air, Chemin du Crote, route de Neuvy).

Les terrains considérés constituent une dent creuse entre le tissu bâti existant au croisement de la route de Neuvy et de l’impasse de Bel-Air d’une part (place de l’Eglise) et l’ensemble bâti plus lâche croisement de l’impasse de Bel-Air et du Chemin du Crote. Ils sont par ailleurs à proximité immédiate de l’école et de la Mairie (moins de 100 mètres).



ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- Réaliser 2 logements sur le secteur n°1 et environ 4 logements sur le secteur n°2. L'urbanisation ne doit pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.

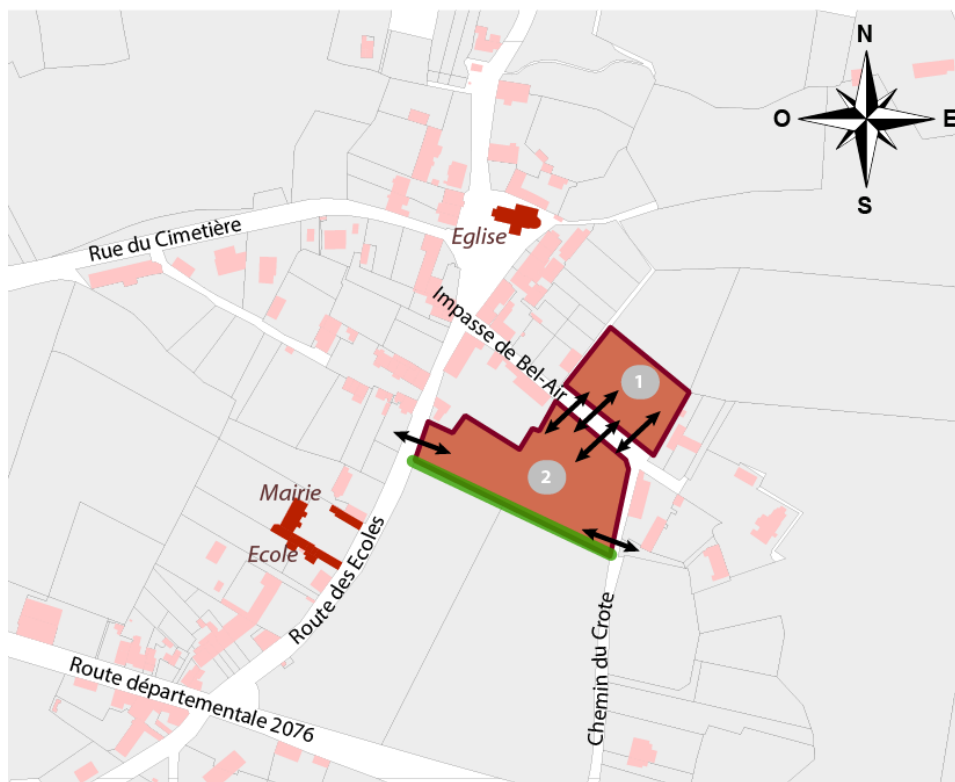
Accessibilité et déplacements

- Mobiliser les accès existants pour éviter toute artificialisation des sols inutile par la réalisation d'une voie de desserte. Prévoir à ce titre les accès suivants :
 - un accès par logement projeté depuis l'impasse de Bel-Air sur le secteur n°1 ;
 - un accès par logement projeté depuis l'impasse de Bel-Air sur le secteur n°2 ;
 - un accès depuis la route de Neuvy.

Traitement paysager

- Assurer un traitement végétal des clôtures en limite séparative latérale face à la RD 2076 afin de favoriser l'absorption acoustique des éventuelles nuisances sonores liées à la route.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------|---|---------------|
|  | périmètre du site d'étude |  | clôture végétale |  | n° de secteur |
|  | secteur à urbaniser |  | principe d'accès | | |

OAP n°5 – Bourg de Neuvy-le-Barrois

CONTEXTE

Les terrains concernés représentent une surface totale d'environ 1,21 hectare réparti sur deux secteurs situés respectivement à l'est de l'Eglise (0,82 hectare) et au nord de la Mairie (0,39 hectare).

Le premier site (à l'est de l'Eglise) est composé de deux parcelles limitrophes. Il a vocation à constituer la future limite est de l'enveloppe bâtie du bourg. Il est délimité sur sa frange est par une haie végétale existante repérée dans le PLU au titre des éléments paysagers remarquables (L 151-19). Il est subdivisé en deux secteurs n°1 (partie nord) et n°2 (partie sud). Le tissu bâti du bourg est presque intégralement composé de constructions de type longère de plain-pied avec ou sans combles aménagés et de corps de ferme dont l'implantation a été dictée par des impératifs fonctionnels. L'Eglise (inscrite au titre des Monuments Historiques) et le cimetière qui la jouxte sont limitrophes du secteur à l'ouest. Le périmètre de protection Monument Historique englobe l'ensemble du bourg.

Le secteur n°3 est situé aux franges nord du bourg, en seconde ligne par rapport au bâti existant. Il dispose d'accès existants (depuis la route d'Aprémont au sud) ou à réaménager (également depuis la route d'Aprémont, en sortie nord du bourg).





ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- **Réaliser 2 logements sur le secteur n°1 et environ 3 logements sur chacun des secteurs n°2 et n°3.** L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.
- **Privilégier un découpage parcellaire engendrant des lots de taille et de forme variées** afin d'éviter toute uniformité et de préserver la diversité des éléments bâtis (gabarit, implantation) constitutive de l'ambiance village.
- **Organiser une implantation des constructions principales du secteur n°1** aux abords immédiats et parallèlement à la route d'Apremont, afin de respecter l'implantation dominante du bâti.

Accessibilité et déplacements

- **Sur le secteur n°1, prévoir des accès directs** depuis la route d'Apremont.
- **Sur le secteur n°2, réaliser une voie de desserte interne en impasse** jouxtant le cimetière et le jardin privatif de la construction existante du nord de l'Eglise et disposant d'un **accès unique depuis la route de Mornay.**

Privilégier un positionnement de l'aire de retournement en bout d'impasse à proximité du jardin privatif précité afin de préserver un espace tampon entre les constructions existantes et futures.

- Sur le secteur n°3, capitaliser sur les accès directs existants depuis la route d’Apremont au sud et à l’est du site.

- Préserver une perméabilité piétonne connectant la route de Mornay à la route d’Apremont et desservant le secteur n°3 pour rejoindre au nord le Chemin de Randonnée des Amis du Val d’Allier.

Qualité architecturale

- Privilégier un bâti de plain-pied avec combles aménagés afin de s’inscrire en cohérence avec les formes bâties dominantes du bourg.

Traitement paysager










- Sur les secteurs n°1 et 2, préserver la haie existante en limite parcellaire est.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

©CDHU 2018

- | | | |
|---|--|--|
|  périmètre du site d'étude |  orientation des faitages |  principe d'accès |
|  sites à urbaniser |  haie à préserver |  principe de voie piétonne |
|  n° de secteur |  principe de voie de desserte |  localisation préférentielle pour la placette de retournement |

OAP n°6 – Bourg de Saint-Aignan-des-Noyers

CONTEXTE

Le secteur concerné présente une surface d'environ 0,53 hectare sur cinq parcelles contigües. Il est situé au sud du bourg et dans la continuité du tissu bâti.



Il est situé suffisamment en recul de la RD951 (environ 125 mètres) pour ne pas être impacté par les nuisances sonores liées au trafic de transit. Son urbanisation constitue une opportunité pour renforcer la centralité existante autour de l'Eglise en affirmant les limites bâties du cœur de bourg.



ORIENTATIONS

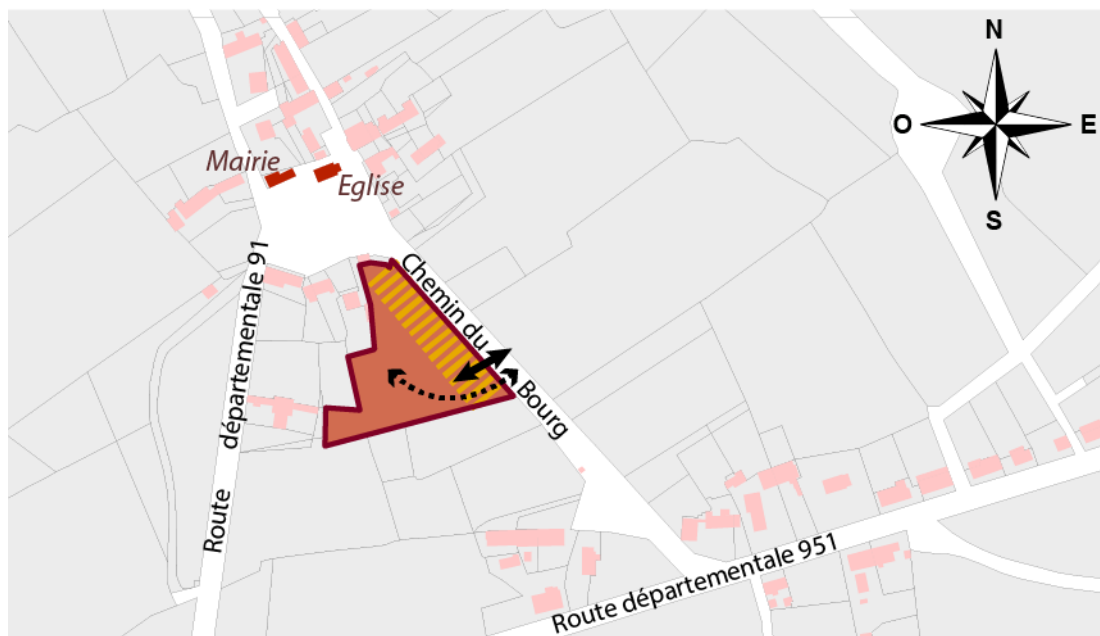
Principes d'aménagement

- **Réaliser environ 4 logements.** L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.
- **Organiser une implantation des constructions principales** à proximité du Chemin du Bourg en préservant la possibilité de desservir des constructions en deuxième rideau.




Accessibilité et déplacements



- **Prévoir des accès directs** depuis le Chemin du Bourg.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

-  périmètre du site d'étude
-  secteur à urbaniser
-  bande d'implantation primaire préférentielle

-  principe d'accès - 1er rideau
-  principe d'accès - 2ème rideau

OAP n°7 – Secteur Av. Jean Barillet (Sancoins)

CONTEXTE

Le secteur concerné présente une surface d'environ 0,74 hectare sur une seule parcelle. Il est situé au nord-ouest du cœur urbain, dans un quartier à dominante résidentielle qui jouxte une petite zone d'activité mixte artisanale et commerciale articulée autour de la route de la Guerche-sur-l'Aubois.

Les terrains sont bordés au sud par le Stade Fernand Duruisseau, à l'est par une bande de pavillons individuels de plain-pied implantés le long de la rue du 11 novembre 1918 et dont les jardins privatifs jouxtent le secteur de projet. A l'ouest enfin, un petit lotissement d'habitat locatif sociale (France Loire) composé de maisons individuelles en bande qui sont accolées par le garage et distribuées autour d'une placette de retournement. Au nord, les vues sont ouvertes et donnent au loin sur la RD 2076 qui est à environ 180 mètres de distance.



ORIENTATIONS

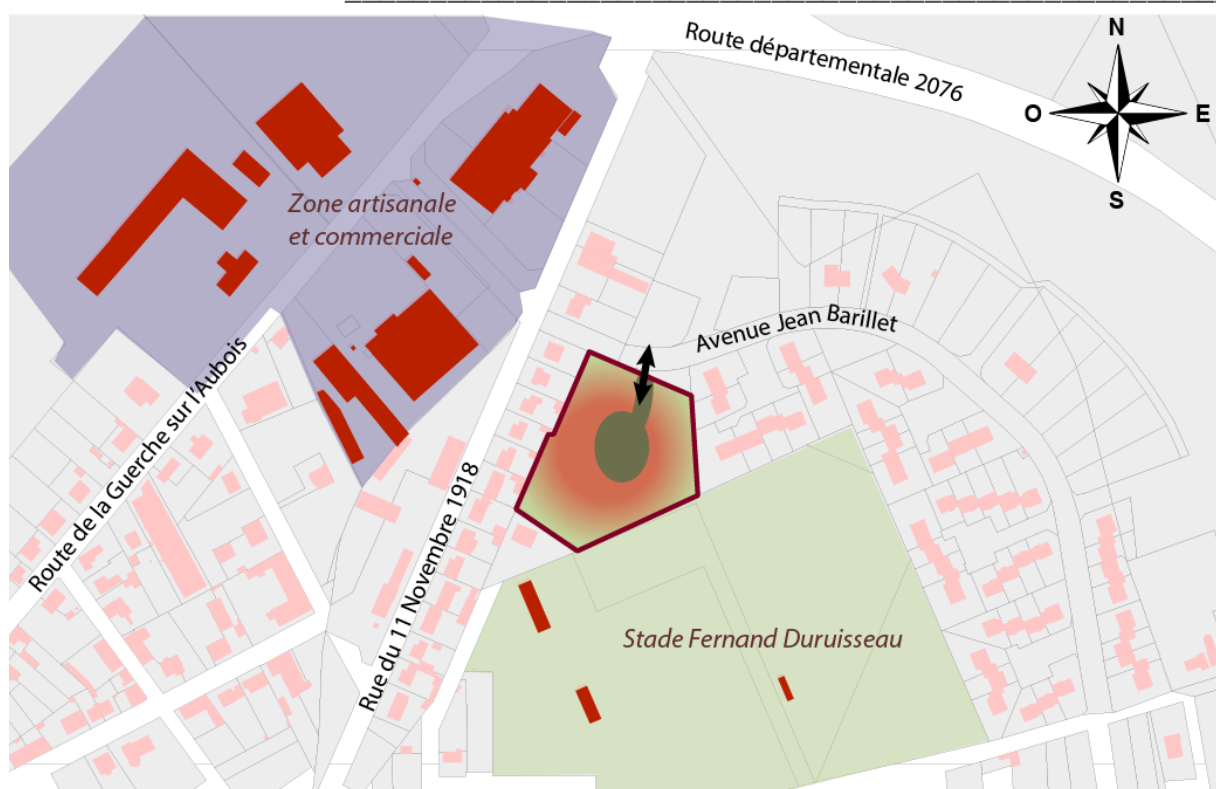
Principes d'aménagement

- **Réaliser environ 12 logements distribués** autour d'une voie en impasse finalisée par une placette de retournement. L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.
- **Organiser une implantation du bâti en cohérence avec la hiérarchie d'implantation dominante** dans les unités de voisinage situées au sud de l'avenue Jean Barillet : un petit jardin de devant, des constructions implantées en léger retrait de la placette de retournement, un fond de parcelle végétalisé préservé de toute construction annexe.









Qualité architecturale

- **Privilégier des formes d'habitat individuel dense** (maisons accolées et/ou jumelées, imbriquées, juxtaposées, superposées, etc.) permettant de ménager des espaces d'intimité.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | | |
|--|--|--|
|  périmètre du site d'étude |  principe de voie de desserte |  Stade F. Duruisseau |
|  secteur à urbaniser |  placette de retournement |  Zone à vocation économique |
|  fond de jardin à préserver |  principe d'accès | |

©CDHU 2018

OAP n°8 – Secteur des Epinettes (Sancoins)

Le site concerné présente une surface d'environ 2 hectares sur deux parcelles contigües de surface équivalente (respectivement 1,02 et 0,98 hectare). Ces deux terrains s'inscrivent dans la continuité de terres agricoles voisines formant un ensemble d'environ 6,66 hectares et caractérisé par son positionnement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du cœur urbain. Si ces terres agricoles n'ont pas vocation à être urbanisées dans le cadre du présent PLU, l'aménagement du secteur des Epinettes doit s'inscrire dans une réflexion globale intégrant cette « dent creuse » afin de préserver les possibilités d'articuler les tissus bâtis existants et futurs.

Sur sa frange est le long de l'avenue Pierre Curie, le secteur est bordé par une haie dense qui constitue un véritable mur végétal et offre à ce jour une protection aux secteurs limitrophes par rapport aux éventuelles nuisances générées par l'activité agricole à proximité immédiate d'une zone résidentielle. Ce « mur végétal » existe également de l'autre côté de l'avenue Pierre Curie avec la même finalité, au niveau du croisement avec la route départementale 43. Cette situation aboutit à la création d'un « effet couloir » peu qualitatif et favorisant par ailleurs les excès de vitesse. Les terrains concernés à l'est de l'avenue Pierre Curie sont toutefois aussi classés en zone constructible.

En ce qui concerne le tissu bâti environnant, on distingue au niveau de la rue de la Renaissance (soit à l'ouest de la partie sud du secteur de projet), un ensemble composé de petits immeubles collectifs en R+2 et de maisons mitoyennes en R+1 organisées en îlots semi-continus et disposant d'un jardin à l'avant et à l'arrière. Plus au nord au niveau de l'îlot située entre l'avenue Pierre Curie et la rue Hoche, le tissu bâti est constitué de pavillons individuels isolés ou accolés et implantés à proximité de la voie, préservant de ce fait un cœur d'îlot végétalisé exception faite de la présence d'éléments bâtis annexes en fond de parcelle. Au sud / sud-est du secteur de projet, on note enfin la présence d'un bâtiment d'activité.





ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- **Réaliser environ 12 logements** dans chacun des secteurs. L'urbanisation du secteur n°1 ne doit **pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti. L'urbanisation du secteur n°2 doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Prévoir l'urbanisation en deux phases successives** portant sur le secteur n°1 puis n°2.

Accessibilité et déplacements

- **Aménager une voie de desserte traversante** permettant de connecter l'avenue Pierre Curie à la rue Hoche. **Prévoir un prolongement futur** de cette voie pour rejoindre la rue Adeline.

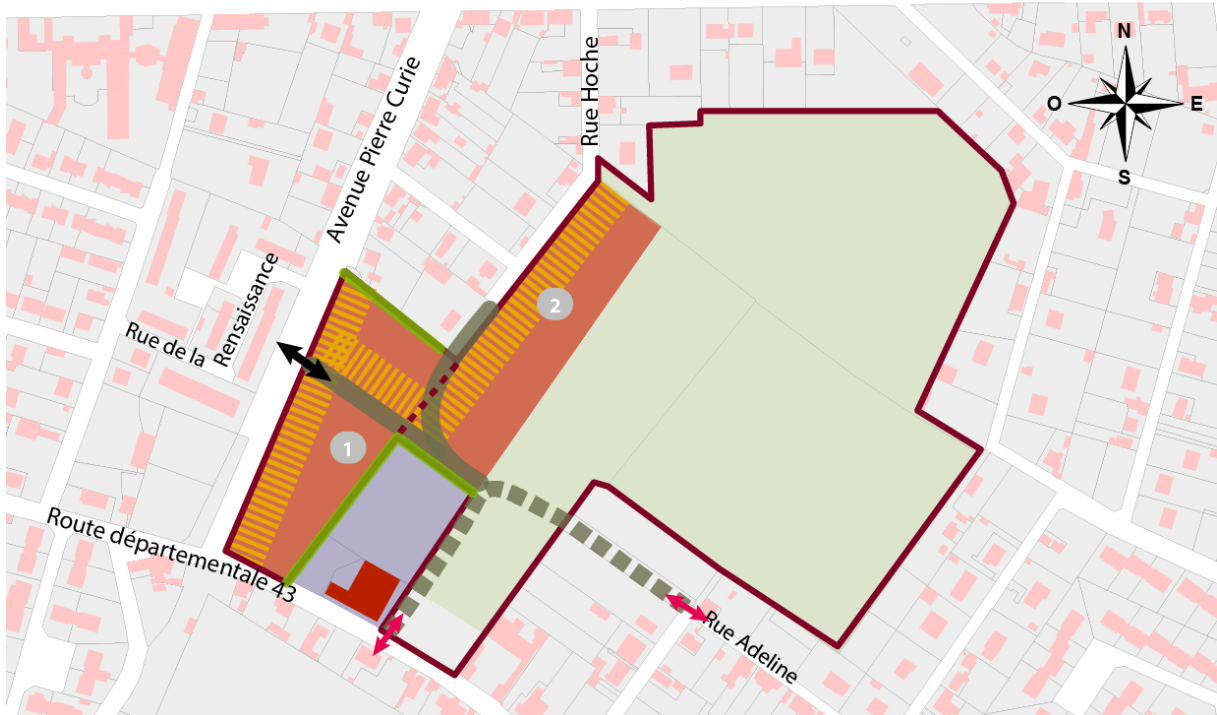
- **Prévoir un aménagement futur d'une voie de desserte sud/nord** permettant de connecter la RD43 à la future voie de desserte interne est/ouest.

- **Prévoir trois accès** pour les voies de desserte internes, respectivement depuis l'avenue Pierre Curie, la RD43 et la rue Adeline.

Traitement paysager












- **Assurer un traitement végétal des clôtures** en limite avec le terrain du bâtiment d'activité et avec le tissu bâti existant qui jouxte le nord du secteur n°1.

SCHÉMA DE PRINCIPE



©CDHU 2018

ORIENTATIONS

	périmètre du site d'étude		n° de secteur		principe d'accès		principe de voie de desserte
	secteur à urbaniser		bande d'implantation préférentielle du bâti		principe d'accès futur		voie de desserte future
	terres agricoles		traitement végétal des clôtures		terrain du bâtiment d'activité		

OAP n°9 – Secteur du Cros de la Mardelle (Sancoins)

Le secteur concerné présente une surface d'environ 1,34 hectare sur une seule parcelle. Il est situé au sud-est du cœur urbain, dans un quartier à dominante résidentielle situé au nord de la route départementale 43 (route du Veurdre).

Le terrain est bordé au nord, à l'ouest et à l'est par une haie végétale mixte discontinue (arbres de haute tige et arbustes). A l'est (rue Oscar Metenier) et au nord, le tissu bâti est majoritairement composé de maisons individuelles en bande et de plain-pied qui sont accolées par le garage et organisées en îlots semi-continus. Au nord également, au niveau de la rue Mirabeau, on observe un tissu de pavillons individuels implantés en milieu de parcelle et pouvant présenter une hauteur plus importante (R + combles aménagés).

Dans ces deux secteurs, bien que le bâti soit majoritairement implanté en retrait de la voie, la relative continuité visuelle assurée par le traitement végétal ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie contribue à structurer l'espace public. On constate toutefois de fortes disparités, par exemple entre la rue Mirabeau (continuité) et la placette de retournement rue Henri Dunant : l'ambiance urbaine entre ces deux axes varie également en raison du profil de la voirie qui est nettement plus large dans le secteur des maisons en bande.

Enfin, sur le côté sud de la rue Adeline l'ambiance est plus minérale en raison de l'implantation du bâti à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Le côté nord offre quant à lui des vues ouvertes sur les terres agricoles du secteur des Epinettes.



ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- **Réaliser environ 15 logements.** L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.

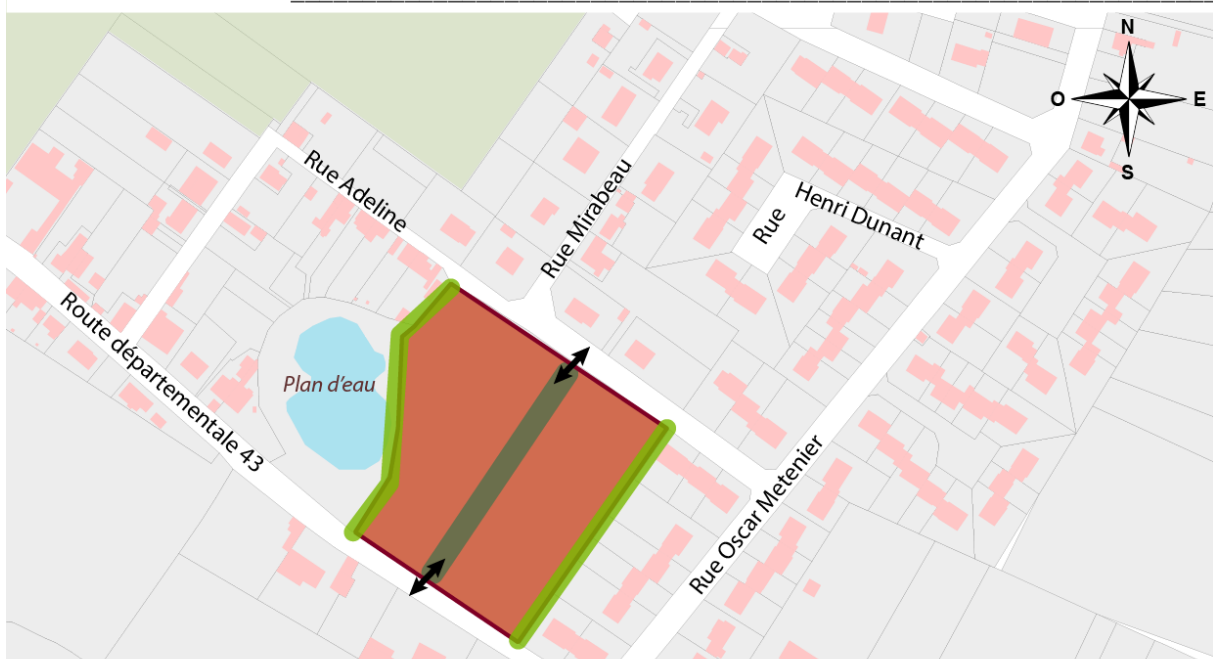
Accessibilité et déplacements

- **Aménager une voie de desserte traversante** permettant de connecter la rue Adeline à la route départementale 43 (route du Veudre).







Traitement paysager

- **Préserver les haies existantes** afin de maintenir la présence du végétal et l'ambiance rurale du secteur.

SCHÉMA DE PRINCIPLE



ORIENTATIONS

- | | | |
|---|---|--|
|  périmètre du site d'étude |  terres agricoles |  principe de voie de desserte |
|  sites à urbaniser |  haies à préserver |  principe d'accès |

©CDHU 2018

OAP n°10 – Secteur de la rue de Saint-Alfort (Sancoins)

Le secteur concerné présente une surface d'environ 2,32 hectares répartis sur deux sites d'une surface respective de 1,02 hectare (secteur ouest) et 1,3 hectare (secteur est). Il est situé au sud du cœur urbain, dans un quartier à vocation mixte.

Au nord du secteur, le tissu est constitué de bâtiments d'activité implantés le long de la rue de l'industrie et présentant des volumes importants. On note la présence au nord-est du centre socio-culturel Oscar Métenier ainsi que celle du Centre de secours André Perrusson qui est implanté au pied du Château d'eau, le long de la rue Jacques Rétif.

A l'ouest, le secteur est bordé par un tissu de pavillons individuels en R + combles aménagés qui sont implantés en milieu de parcelle, parallèlement ou perpendiculairement à la voie (rue des Seignes). Au sud-est, l'amorce de la rue de Saint-Alfort ne compte à ce jour qu'un pavillon mais a vocation à être urbanisée sur une bande de profondeur limitée depuis le croisement avec la rue des Seignes jusqu'à la rue Jacques Rétif.

On notera la présence d'un pavillon isolé entre les deux sites sur une parcelle en lanière présentant une profondeur de plus de 130 mètres et une forte présence du végétal, le pavillon étant implanté dans une bande de 60 mètres par rapport à la rue de Saint-Alfort.



ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

• Réaliser le nombre de logements défini pour chaque secteur ci-dessous. L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur** en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.

Secteur 1	7 logements	Secteur 3	2 logements
Secteur 2	8 logements	Secteur 4	7 logements

• Dans les secteurs n°1 et 3, respecter une **cohérence d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et par rapport aux voies** de façon à créer un front urbain discontinu en bordure des rues Jacques Rétif et de Saint-Alfort.

Accessibilité et déplacements






• Aménager une **voie de desserte interne en impasse finalisée par une placette de retournement** permettant de desservir :

- le secteur n°2 et disposant d'un accès unique depuis la rue de Saint-Alfort ;
- le secteur n°4 et disposant d'un accès depuis la rue de Saint-Alfort.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

-  périmètre du site d'étude
-  sites à urbaniser
-  n° de secteur
-  principe d'accès
-  principe de voie de desserte et placette de retournement

© CDHU 2018

OAP n°11 – Hameau de Cernay (Sagonne)

Le secteur concerné présente une surface d'environ 0,46 hectare réparti sur trois parcelles limitrophes. Il est situé dans le hameau de Cernay, au nord de la commune de Sagonne.



Le secteur est bordé au sud-est par la route départementale 76 et à l'est par le périmètre de protection du Château de la Motte (motte Millet et Château de la Motte-Béraud).

Le tissu bâti environnant est diffus. Le long de la RD76, les constructions existantes sont implantées parallèlement à la voie, en léger recul ou à l'alignement. La diversité des gabarits confère un caractère hétérogène au secteur. On note toutefois l'implantation en mitoyenneté de pavillons individuels, ce qui crée des volumes faisant écho au bâti traditionnel des longères.

En bordure de la RD76, la végétation existante constitue un écran dissimulant le secteur de projet, exception faite du croisement avec la route qui mène à la Motte. A l'ouest, le site est bordé par un pavillon implanté en net retrait (plus de 20 mètres) et parallèlement à la voie.



ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- Réaliser environ 3 logements. L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés** ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.
- Implanter les constructions **parallèlement à la voie**, afin de faire écho à l'implantation du bâti historique et de guider le regard vers la vue sur le Château de la Motte.

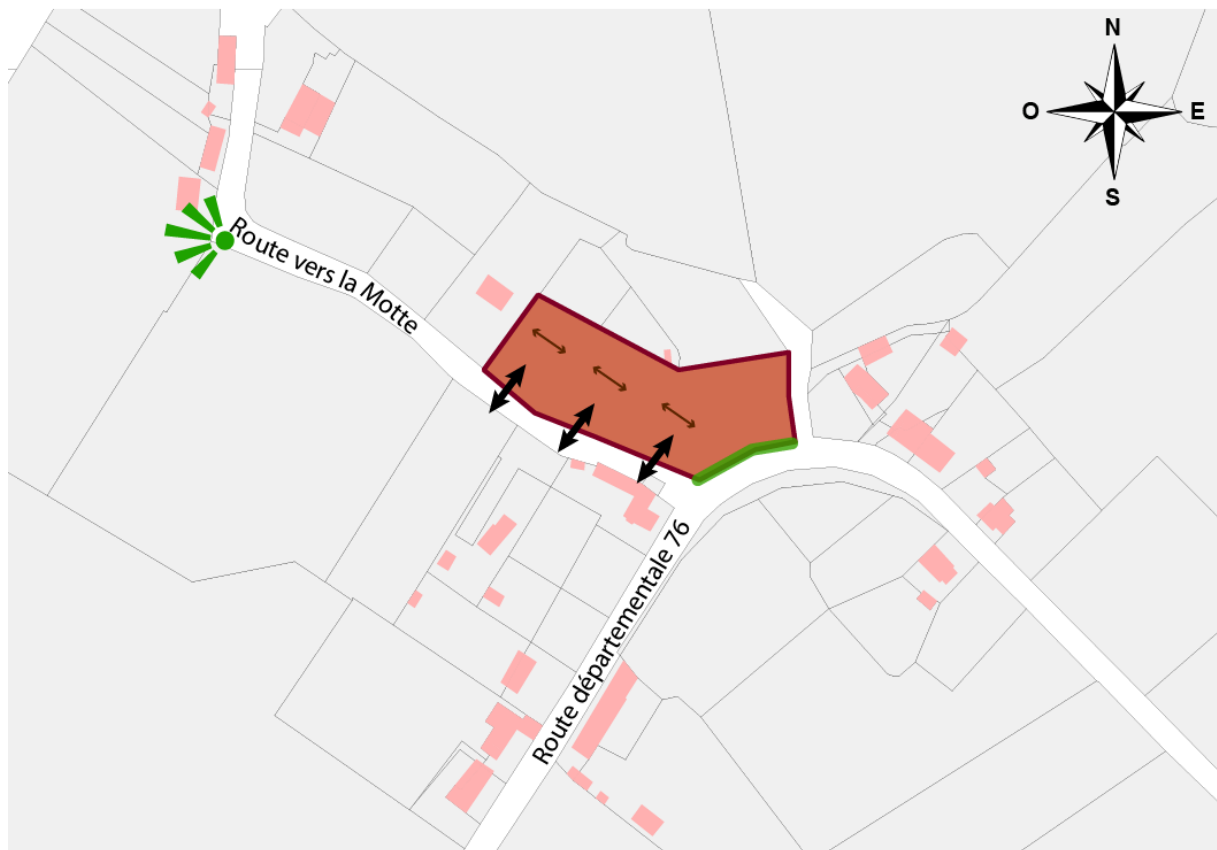
Accessibilité et déplacements

- Aménager des accès uniquement depuis la route menant à la Motte.

Traitement paysager







- Préserver la haie existante en bordure de la RD76 afin de maintenir un écran végétal.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

© CDHU 2018

- | | | |
|---|--|---|
|  périmètre du site d'étude |  orientation du faitage |  vue sur le Château de la Motte |
|  secteur à urbaniser |  principe d'accès |  haie à préserver |

OAP n°12 – Hameau de Lévigny (Givardon)

Le secteur concerné présente une surface d'environ 0,25 hectare réparti sur trois parcelles limitrophes. Il est situé dans le hameau de Lévigny, au nord-est de la commune de Givardon.

Le secteur est bordé au nord par la route communale de Lévigny et à l'ouest par une voie dimensionnée au plus juste (chaussée d'environ 3 mètres de largeur). Le tissu bâti à l'échelle du hameau est caractérisé par une grande hétérogénéité en termes de gabarit et d'implantation et par une forte présence végétale qui contraste avec les terres agricoles environnantes où ne subsistent que de rares haies.



On notera la présence sur les limites nord et nord-est du terrain de murets en pierres repérés dans le cadre du PLU au titre du L 151-19.





ORIENTATIONS

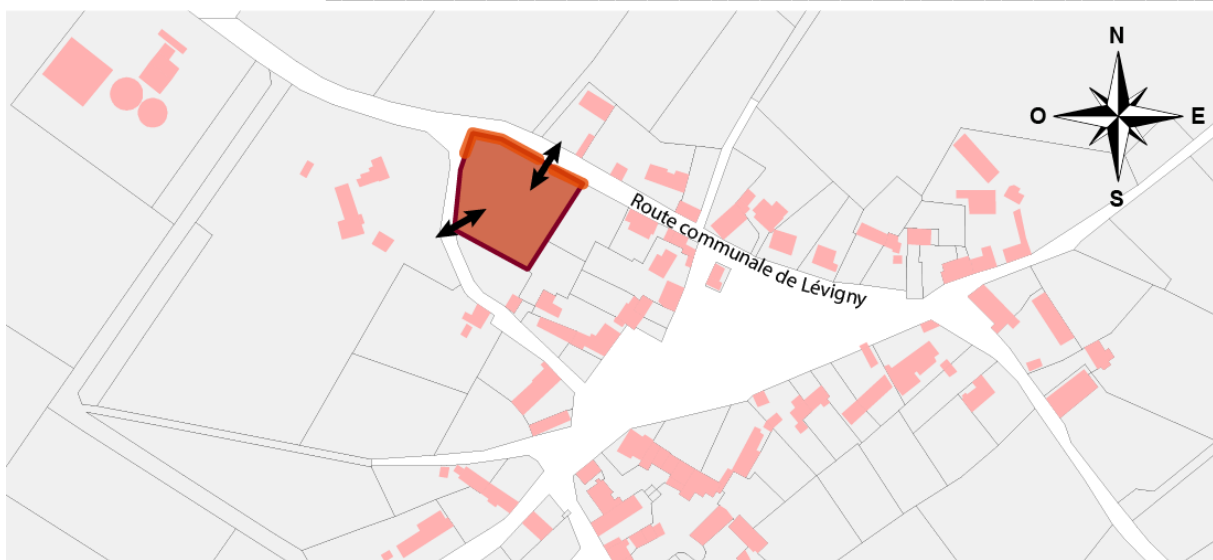
Principes d'aménagement

- Réaliser environ 2 logements. L'urbanisation ne doit pas générer de délaissés ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.

Accessibilité et déplacements

- Limiter l'accès depuis la route communale de Lévigry à l'accès existant, afin de préserver le muret en pierre repéré. Un second accès pourra être aménagé depuis la voie qui borde le terrain à l'ouest.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | |
|---|---|
|  périmètre du site d'étude |  muret en pierre à conserver |
|  secteur à urbaniser |  principe d'accès |

© CDHU 2018

OAP n°13 – Bourg de Neuilly-en-Dun

Le secteur concerné présente une surface d'environ 0,82 hectare réparti sur une parcelle unique. Il est situé dans le Bourg de Neuilly-en-Dun.

Le secteur est bordé à l'est par le Chemin du Bas Bourg par la route communale de Lévigney et au sud par la route départementale 76. Le tissu bâti dans ce secteur du bourg est assez lâche. On observe une grande variété dans le volume des constructions qui sont en majorité implantées parallèlement aux voies. Les constructions le long du Chemin du Bas Bourg sont connectées au Bourg par un espace public qui a fait l'objet d'un aménagement de qualité autour d'un ruisseau traversant le Bourg selon un axe sud/nord-est.

Le terrain est ceinturé par une haie arborée.



ORIENTATIONS

Principes d'aménagement

- Réaliser environ 6 logements. L'urbanisation ne doit **pas générer de délaissés** ou se traduire par l'impossibilité de poursuivre un aménagement cohérent du secteur en termes de d'accès, de desserte ou d'implantation du bâti.

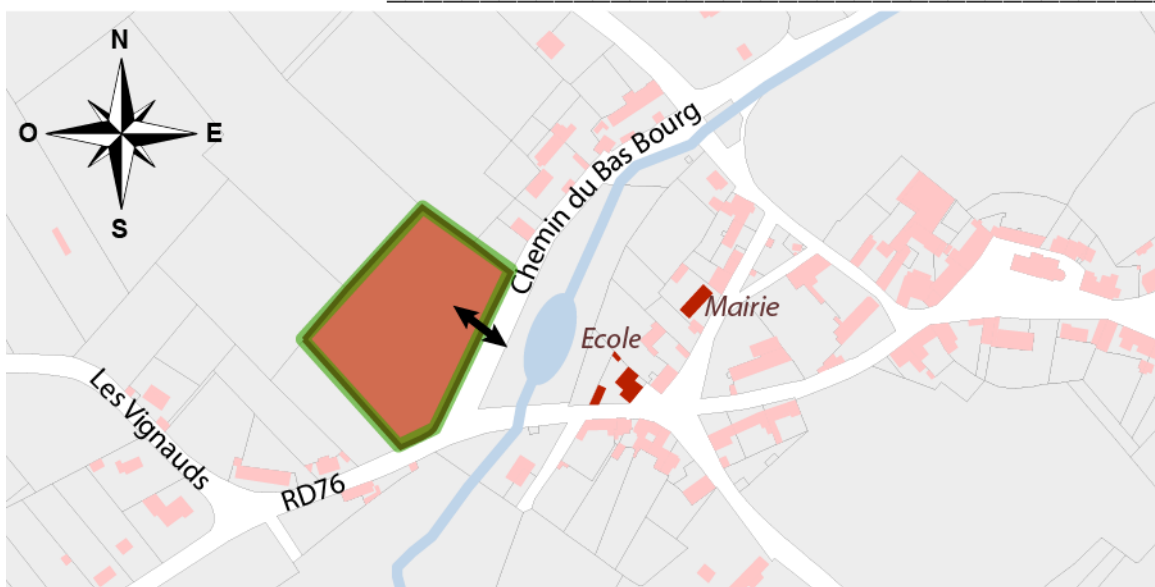
Accessibilité et déplacements

- Les accès sont à réaliser **uniquement depuis le Chemin du Bas Bourg**.





Traitement paysager

- Préserver la haie arborée qui ceinture le terrain.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------|
|  | périmètre du site d'étude |  | haie à préserver |
|  | secteur à urbaniser |  | principe d'accès |

2^{EME} PARTIE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

1. « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions »

Le territoire communautaire est composé d'une mosaïque de paysages. Quelle que soit l'ambiance paysagère dominante (bocage régulier et rectiligne, vallée et plaine ouvertes, bocage accidenté ou trame forestière), l'identité rurale du territoire et la qualité du cadre de vie reposent notamment sur l'interpénétration de la nature et de l'urbain et sur l'insertion paysagère des éléments bâtis.

Il est à ce titre primordial que le traitement végétal des espaces non-bâti et des abords des constructions se fasse dans le respect des espèces locales, afin de respecter l'identité du territoire et les caractéristiques des différents paysages.

Cet enjeu trouve une résonance toute particulière dans les espaces qualifiés de « lisières urbaines ». Ces derniers constituent des espaces de transition mettant en relation l'espace bâti (la ville, le bourg, le hameau) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche...).

Principes d'aménagement

- Les haies végétales mixtes combinant différentes essences d'arbustes persistants et caduques sont privilégiées, afin d'offrir un paysage vivant au fil des saisons. Afin de favoriser le respect de l'identité du territoire, les essences locales ci-dessous sont préconisées :

Haie buissonnante	Haie arbustive		Arbres de haut-jet
Cornouiller sanguin	Ajonc d'Europe	Groseillier rouge ou à maquereau	Alisier torminal
Bourdaie	Aubépine épineuse	Houx	Bouleau pubescent ou verruqueux
Fusain d'Europe	Aulne glutineux	Néflier	Châtaigner
Prunellier	Charme	Nerprun purgatif	Chêne sessile ou pédonculé
Troène	Erable champêtre	Noisetier	Frêne commun
Viorne lantane	Fragon petit-houx	Rosier des champs	Hêtre
Viorne obier	Genêt à balais	Sureau noir	Merisier
			Orme champêtre
			Saule blanc, roux, ou marsault
			Murier
			Tilleul à fleurs

Source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien - Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre

2. « Gestion des eaux pluviales »

- L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation couplée à une gestion des eaux pluviales via un réseau dimensionné selon une occurrence de pluie définie a rencontré ses limites. La dimension fixe des tuyaux accepte peu les variations de débit ou de volume importantes et rapides amenées à être de plus en plus fréquentes avec le changement climatique.

En complément des systèmes de collecte traditionnel, des solutions alternatives de gestion intégrée des eaux de pluie peuvent ainsi être utilisées (noues, fossés, tranchées, chaussées à structures réservoirs, espaces inondables, toitures stockantes, bassins, puits d'infiltration). La gestion intégrée des eaux pluviales peut ainsi permettre d'apporter une réponse cohérente intégrant notamment une **dimension paysagère et environnementale**.

- Les espaces aménagés pour la gestion de l'eau peuvent en effet jouer un **rôle structurant et paysager et participer ainsi à l'amélioration du cadre de vie**. Ils constituent souvent des espaces de vie collectifs (jardins, terrains de sports, placettes...) et peuvent représenter une réelle opportunité technique et financière des créer des équipements publics.

Le principe de **gestion des eaux pluviales « à la source »** (c'est-à-dire l'infiltration sur place) permet par ailleurs d'apporter une réponse pertinente pour **réduire les risques d'inondation et environnementaux** :

- pour limiter les risques d'inondation, il peut notamment s'agir de limiter l'imperméabilisation des surfaces ou de compenser les effets de cette imperméabilisation, pour diminuer les quantités d'eau qui ruissellent et éviter le risque d'inondation en aval ;
- pour limiter les risques environnementaux, cela revient par exemple à intercepter les eaux pluviales au plus près du lieu où elles tombent (là où elles sont moins chargées en polluants), la pollution des milieux récepteurs est ainsi limitée.

Principes d'aménagement

- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux sont privilégiés.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé.

Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et doivent être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages est recherché sur ces espaces qui peuvent notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.

- Le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales végétalisés (noues, bassins de rétention paysagers, etc.) sera poursuivi dans les secteurs où les conditions techniques le permettent. Il sera notamment mis en réflexion lors des travaux de voirie ou de la création de nouvelles liaisons douces et voiries.
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.

3. « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle »

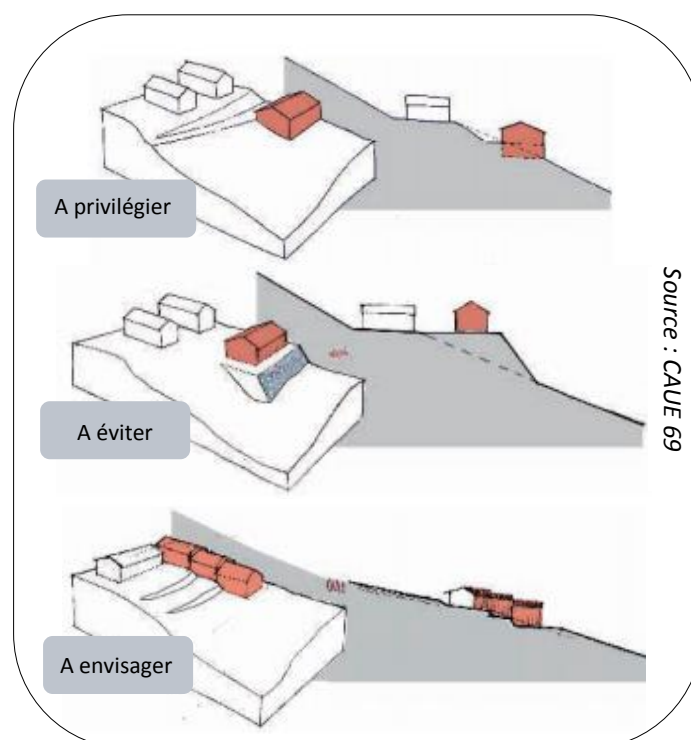
Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont des espaces protégés, donc par définition inconstructibles. Toutefois, l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA¹ et aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Au-delà des aspects règlementaires, ce type de projet soulève d'autres enjeux importants, notamment en termes d'optimisation de la consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère, etc.

Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

Principe général : en zones agricole et naturelle, l'implantation des constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion. Les nouvelles constructions doivent être implantées aux abords immédiats des sites bâtis existants – sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires² – et s'articuler avec ces derniers en s'inscrivant en cohérence avec la volumétrie, la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions existantes.

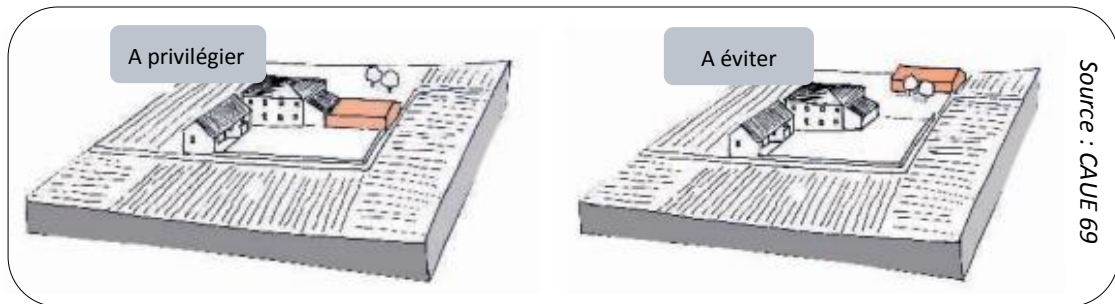
Implantation des constructions : la construction en ligne de crête peut être interdite pour limiter l'impact visuel. Sont recherchées, les implantations dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préfère également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse doit être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction.



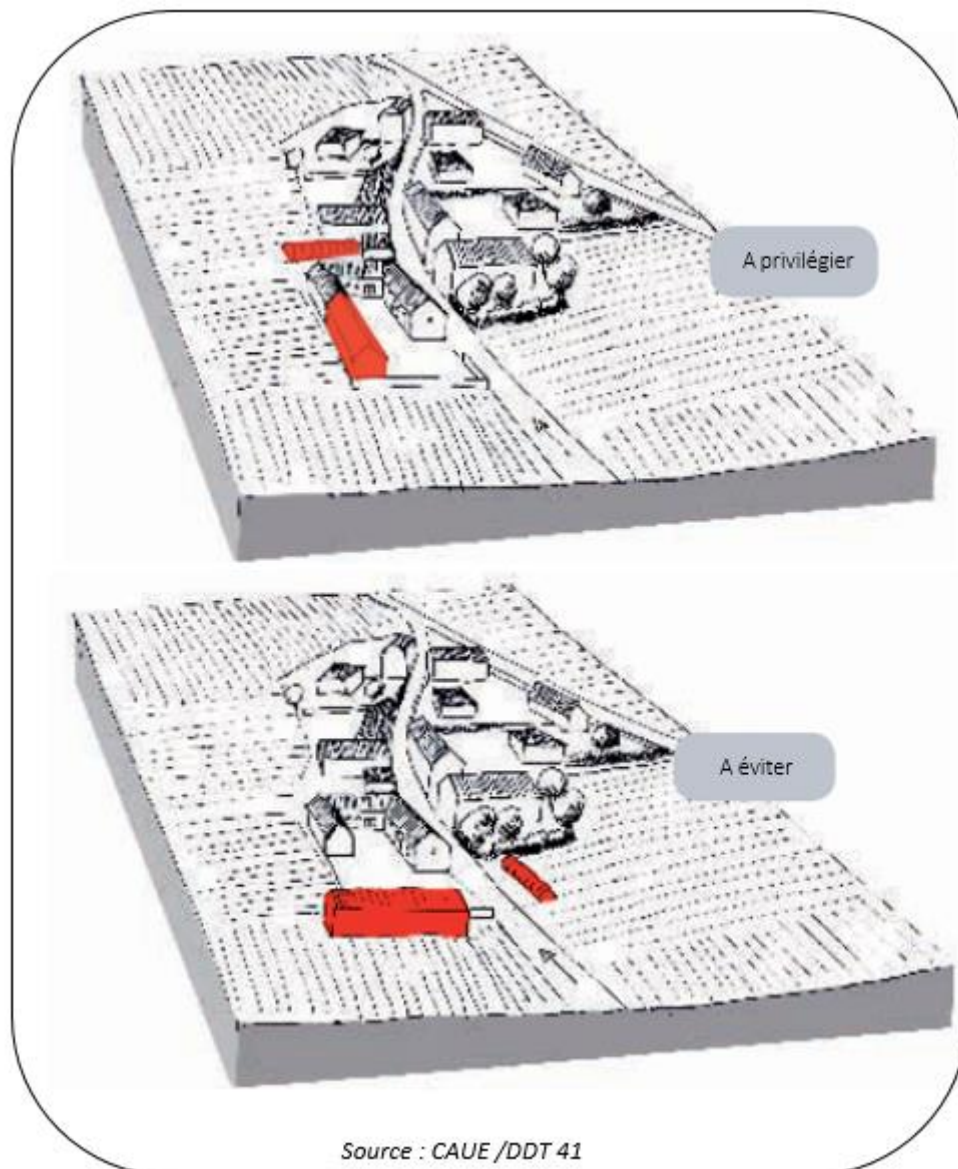
¹ Coopérative d'utilisation de matériel agricole.

² Des impératifs liés à la configuration de l'exploitation, à la topographie, ou encore à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation peuvent également être pris en compte.

- Sur le site bâti d'une exploitation agricole/forestière existante, la réalisation des nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sera recherchée afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale.



- Lorsque le site bâti existant est situé en bordure de hameau, les nouvelles constructions ou extensions ne doivent pas aboutir à la création de premiers plans imposants masquant les constructions d'origine ou fermant les perspectives sur le hameau.



Volumétrie des constructions : on privilégie la simplicité et la compacité des volumes, en écho aux caractéristiques du bâti agricole ancien. Une attention particulière est à porter aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans cette perspective, on cherche à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction de grande taille en plusieurs volumes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, on cherche à regrouper les différentes fonctions nécessaires (stockage, bureau, salle de réunion, laiterie...) au sein d'un volume unique plutôt qu'à multiplier les petits édifices afin d'éviter de générer des espaces résiduels.



Insertion d'un local technique avec toiture à deux pentes, créant une continuité (Source : CAUE/DDT 41)

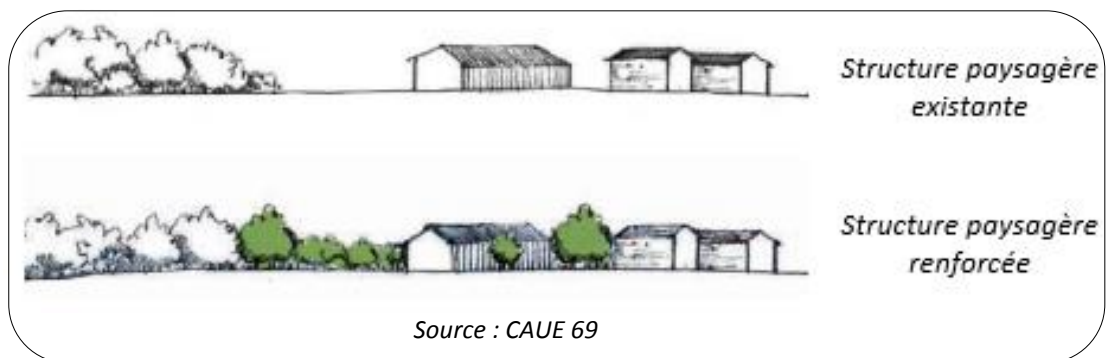
Qualité architecturale : les teintes des constructions isolées (façades et toitures) doivent favoriser leur intégration paysagère. On privilégie à ce titre des couleurs « éteintes » et des tons « couleurs de terre » s'inscrivant en cohérence avec la palette de couleurs ci-contre. Le nombre de couleurs est à limiter pour obtenir une certaine sobriété.



Le bardage bois de teinte naturelle est favorisé, compte tenu de sa capacité à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

On cherche à adosser les constructions neuves (surtout quand elles sont isolées) sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières doivent être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants sans chercher à les dissimuler. En l'absence de structures paysagères, celles-ci doivent être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction.



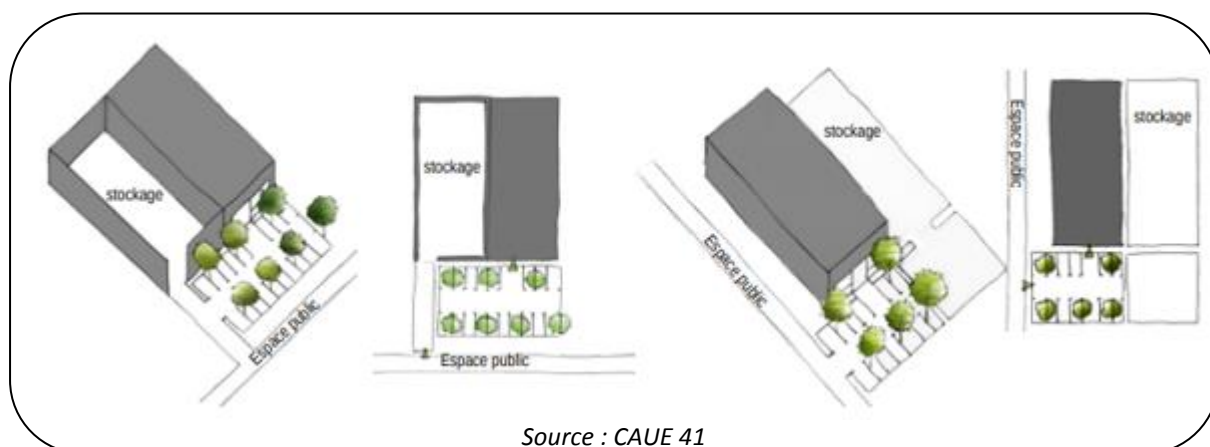
4. « Insertion paysagère des sites et zones d'activité »

Les secteurs à vocation économique de la Communauté de communes des Trois Provinces sont situés exclusivement à Grossouvre et Sancoins. Si à Grossouvre les constructions relevant de cette destination sont constitutives du patrimoine bâti local, à Sancoins, elles répondent avant tout à des objectifs de fonctionnalité. De par leur positionnement en entrée de villes et en extension de l'enveloppe urbaine, les secteurs à vocation économique de Sancoins sont ainsi confrontés à des enjeux de qualité urbaine plus prégnants. L'objectif est ainsi de favoriser des aménagements futurs favorisant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et urbains et contribuant à la structuration et à la qualité des espaces publics.

Les dispositions de la présente OAP viennent en complément du règlement écrit de la zone UE qui comprend notamment des règles spécifiques pour la route de la Guerche-sur-l'Aubois et la ZA des Grivelles.

Organiser la parcelle en considérant la perception depuis l'espace public

- L'agencement d'espaces techniques peu valorisants (stockage, benne à ordures, etc.) sur la parcelle doit faire l'objet d'une réflexion globale pour limiter leur visibilité depuis l'espace public. On privilégie leur intégration au projet architectural global.



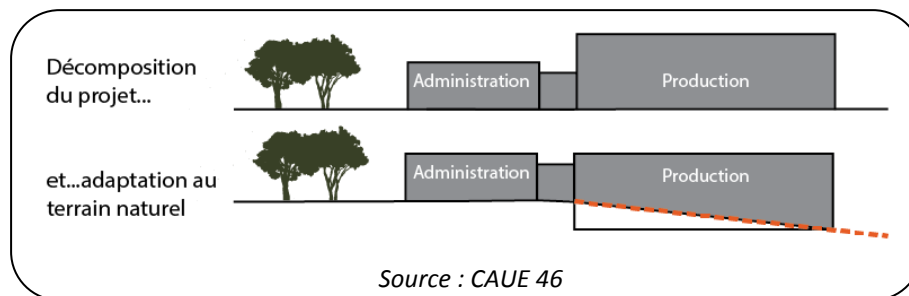
- Une organisation compacte de la parcelle est recherchée afin de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voiries inutiles. L'optimisation foncière vise également à favoriser l'intégration paysagère en offrant des zones de plantation.

- La conception des espaces extérieurs (zones de stockage) cherchera à minimiser le recours à des revêtements imperméables. On favorisera un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc.

Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

- Les déblais sont à privilégier aux remblais afin de diminuer l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.
- Pour l'ensemble des constructions* présentant un gabarit* important, la simplicité des volumes bâtis est recherchée. Les toitures terrasses ou à très faible pente sont privilégiées.

- La décomposition des projets sous forme de plusieurs constructions* de volumes et de gabarits différents est encouragée afin de favoriser leur adaptation au terrain naturel* et d'offrir une réponse architecturale en rapport avec la diversité des usages (accueil de clientèle et bureaux, production et stockage).

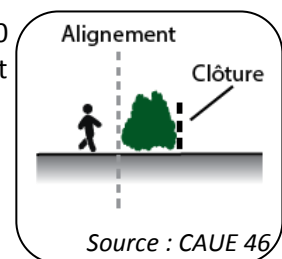


Aspect extérieur des constructions : un traitement homogène des façades est privilégié mais des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, menuiseries, auvent, zone d'entrée) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence et que la sobriété globale du bâtiment n'est pas remise en cause.

L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture est proscrit pour le traitement des angles, des rives et de toitures.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

- Les clôtures doivent être adaptées aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs : l'absence d'espace de stockage invite ainsi à ne pas clore la parcelle.
- Pour les clôtures sur la voie publique, une implantation en retrait d'1,20 mètre est encouragée, afin de permettre la réalisation des plantations devant celles-ci.



5. « Localisation préférentielle du commerce »

Le territoire de la Communauté de Communes des Trois Provinces est caractérisé par la concentration de son tissu commercial sur la commune centre de Sancoins et plus spécifiquement sur le cœur de bourg de Sancoins, à l'exception de 3 des 4 moyennes et grandes surfaces alimentaires qui se sont implantées en périphérie du tissu bâti.

La commune centre de Sancoins

- Le PLUi vise ainsi à affirmer le rôle de Sancoins comme centralité commerciale tout en assurant le maintien des commerces dans les bourgs ruraux. La priorité est à ce titre donnée à l'implantation de nouveaux commerces dans le centre ancien de Sancoins. Celui-ci se localise au niveau des axes qui convergent vers la Place de la Libération et plus précisément au niveau des sections de la RD43 (depuis l'ouest) et de la RD951 (depuis l'est) qui convergent vers la Place de la Libération. Celle-ci³ accueille notamment le marché hebdomadaire de Sancoins qui rassemble chaque mercredi, environ 130 commerçants et artisans.



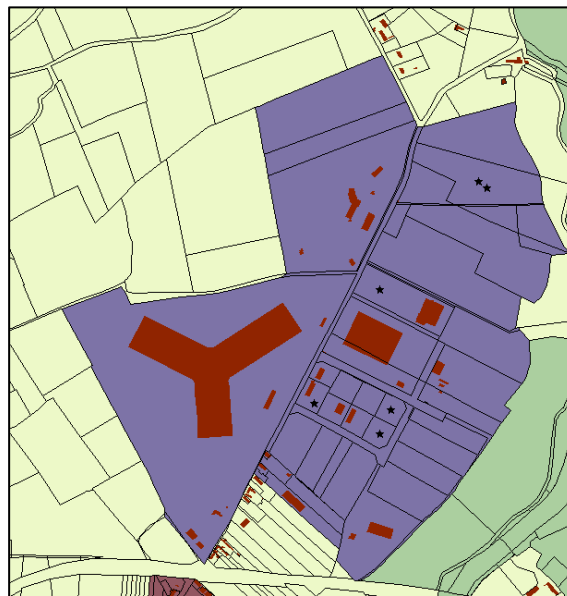
Ce secteur qui correspond partiellement au cœur historique de Sancoins se caractérise par une densité et une continuité du bâti, ainsi que par une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, etc.).

³ Les principaux lieux du marché sont, au-delà de la Place de la Libération, la Place du Champ de foire, la Place du Commerce, la Place de la Halle, la Place Beurrière, la Halle au blé et le Marché couvert.

L'ambition est donc de conforter et valoriser cet axe commerçant, la Place de la Libération et recréant des linéaires commerciaux continus. Au-delà, il s'agit de pérenniser le commerce de proximité et de limiter les besoins en déplacements des ménages.

A cette fin le PLUi autorise l'implantation de commerces de moins de 1000 m² de surface de vente les linéaires reportés sur la carte en page précédente.

- Le PLUi permet par ailleurs les implantations nouvelles et les extensions des commerces et ensembles commerciaux d'importance (plus de 300 m² de surface de vente et au-delà de 1000 m²) dans les zones à vocation économique et classées à ce titre en zone UE, à l'exception du secteur des Grivelles.



Périmètre du secteur des Grivelles

Les implantations de plus de 300 m² de surface de vente et au-delà de 1000 m² doivent concourir à l'économie de foncier et à l'amélioration de la qualité des entrées de ville. Cela se traduit par la nécessité pour tout projet de d'implantation et d'extension des commerces et ensembles commerciaux d'importance de s'inscrire en compatibilité avec les principes définis dans l'OAP thématique n°4 intitulée « insertion paysagère des sites et zones d'activité ».

Les bourgs ruraux

En l'état, à l'exception de la commune centre de Sancoins, seule la commune de Grossouvre dispose de cellules commerciales (1 boulangerie, 1 salon de coiffure). Les communes d'Augy-sur-Aubois, de Mornay-sur-Allier, de Neuilly-en-Dun, de Saint-Aignan-des-Noyers et de Véreaux disposent par ailleurs d'un espace de restauration.

Le PLUi préconise d'assurer le maintien de cellules commerciales existantes et de permettre de nouvelles implantations commerciales d'un maximum de 300 m² de surface de vente. La priorité est donnée à une implantation à proximité d'un espace public et de sites générateurs de flux (mairie, école).