

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TOME 1 : LES OAP AMENAGEMENT

03.a

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire de la Communauté  
de Communes Brenne Val de Creuse

en date du 16 septembre 2021 approuvant  
le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président,  
Claude MERIOT



Communauté de Communes  
Brenne - Val de Creuse

# TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	6
----------------	---

LEGENDES DES SCHEMAS DE PRINCIPES DES OAP .....	7
---	---

TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES OAP.....	8
---	---

CHITRAY _ CHI-1.....	11
----------------------	----

CONTEXTE.....	11
OBJECTIFS.....	11
PROGRAMME .....	11
PARTI D'AMENAGEMENT.....	12

CIRON _ CIR-1 .....	14
---------------------	----

CONTEXTE.....	14
OBJECTIFS.....	14
PROGRAMME .....	14
PARTI D'AMENAGEMENT.....	15

DOUADIC _ DOU-1 .....	17
-----------------------	----

CONTEXTE.....	17
OBJECTIFS.....	17
PROGRAMME .....	17
PARTI D'AMENAGEMENT.....	18

FONTGOMBAULT _ FON-1.....	20
---------------------------	----

CONTEXTE.....	20
OBJECTIFS.....	20
PROGRAMME .....	20

PARTI D'AMENAGEMENT .....	20
---------------------------	----

FONTGOMBAULT _ FON-2.....	23
---------------------------	----

CONTEXTE .....	23
OBJECTIFS.....	23
PROGRAMME .....	23
PARTI D'AMENAGEMENT .....	23

INGRANDES _ ING-1.....	26
------------------------	----

CONTEXTE .....	26
OBJECTIFS.....	26
PROGRAMME .....	26
PARTI D'AMENAGEMENT .....	27

INGRANDES _ ING-2.....	29
------------------------	----

CONTEXTE .....	29
OBJECTIFS.....	29
PROGRAMME .....	29
PARTI D'AMENAGEMENT .....	30

INGRANDES _ ING-3.....	32
------------------------	----

CONTEXTE .....	32
OBJECTIFS.....	32
PROGRAMME .....	32
PARTI D'AMENAGEMENT .....	33

INGRANDES _ ING-4.....	35
------------------------	----

CONTEXTE .....	35
OBJECTIFS.....	35
PROGRAMME .....	35
PARTI D'AMENAGEMENT .....	36

## LE BLANC \_BLA-1.....38

CONTEXTE.....	38
OBJECTIFS.....	38
PROGRAMME.....	38
PARTI D'AMENAGEMENT.....	39

## LE BLANC \_BLA-3.....41

CONTEXTE.....	41
OBJECTIFS.....	41
PROGRAMME.....	41
PARTI D'AMENAGEMENT.....	42

## LE BLANC \_BLA-4.....44

CONTEXTE.....	44
OBJECTIFS.....	44
PROGRAMME.....	44
PARTI D'AMENAGEMENT.....	45

## LE BLANC \_BLA-5 ET BLA-6.....47

CONTEXTE.....	47
OBJECTIFS.....	47
PROGRAMME.....	47
PARTI D'AMENAGEMENT.....	48

## LE BLANC \_BLA-8.....50

CONTEXTE.....	50
OBJECTIFS.....	50
PROGRAMME.....	50
PARTI D'AMENAGEMENT.....	51

## LE BLANC \_BLA-9.....53

CONTEXTE.....	53
OBJECTIFS.....	53
PROGRAMME.....	53
PARTI D'AMENAGEMENT.....	54

## LE BLANC \_BLA-12.....56

CONTEXTE.....	56
OBJECTIFS.....	56
PROGRAMME.....	56
PARTI D'AMENAGEMENT.....	57

## LURAIIS \_LURA-1.....59

CONTEXTE.....	59
OBJECTIFS.....	59
PROGRAMME.....	59
PARTI D'AMENAGEMENT.....	60

## LUREUIL \_LURE-1.....62

CONTEXTE.....	62
OBJECTIFS.....	62
PROGRAMME.....	62
PARTI D'AMENAGEMENT.....	63

## LUREUIL \_LURE-2.....65

CONTEXTE.....	65
OBJECTIFS.....	65
PROGRAMME.....	65
PARTI D'AMENAGEMENT.....	66

## LUZERET \_LUZ-1.....68

CONTEXTE.....	68
OBJECTIFS.....	68

PROGRAMME .....	68
PARTI D'AMENAGEMENT.....	68

## NEONS-SUR-CREUSE \_NEO-1.....71

CONTEXTE.....	71
OBJECTIFS.....	71
PROGRAMME .....	71
PARTI D'AMENAGEMENT.....	72

## NURET-LE-FERRON \_NUR-1.....74

CONTEXTE.....	74
OBJECTIFS.....	74
PROGRAMME .....	74
PARTI D'AMENAGEMENT.....	75

## NURET-LE-FERRON \_NUR-2.....77

CONTEXTE.....	77
OBJECTIFS.....	77
PROGRAMME .....	77
PARTI D'AMENAGEMENT.....	78

## OULCHES \_OUL-1.....80

CONTEXTE.....	80
OBJECTIFS.....	80
PROGRAMME .....	80
PARTI D'AMENAGEMENT.....	81

## LA PERUILLE \_PER-1.....83

CONTEXTE.....	83
OBJECTIFS.....	83
PROGRAMME .....	83
PARTI D'AMENAGEMENT.....	84

## POULIGNY-SAINT-PIERRE \_POU-3.....86

CONTEXTE .....	86
OBJECTIFS.....	86
PROGRAMME .....	86
PARTI D'AMENAGEMENT .....	87

## POULIGNY-SAINT-PIERRE \_POU-4.....89

CONTEXTE .....	89
OBJECTIFS.....	89
PROGRAMME .....	89
PARTI D'AMENAGEMENT .....	90

## PREUILLY-LA-VILLE \_PRE-1.....92

CONTEXTE .....	92
OBJECTIFS.....	92
PROGRAMME .....	92
PARTI D'AMENAGEMENT .....	93

## RIVARENNES \_RIV-1.....95

CONTEXTE .....	95
OBJECTIFS.....	95
PROGRAMME .....	95
PARTI D'AMENAGEMENT .....	96

## RIVARENNES \_RIV-2.....98

CONTEXTE .....	98
OBJECTIFS.....	98
PROGRAMME .....	98
PARTI D'AMENAGEMENT .....	99

## ROSNEY \_ROS-1.....101

CONTEXTE.....	101
OBJECTIFS.....	101
PROGRAMME.....	101
PARTI D'AMENAGEMENT.....	102

## **ROSNAY\_ROS-2.....104**

CONTEXTE.....	104
OBJECTIFS.....	104
PROGRAMME.....	104
PARTI D'AMENAGEMENT.....	105

## **RUFFEC\_RUF-2.....107**

CONTEXTE.....	107
OBJECTIFS.....	107
PROGRAMME.....	107
PARTI D'AMENAGEMENT.....	108

## **SACIERGE-SAINT-MARTIN\_SAC-2.....110**

CONTEXTE.....	110
OBJECTIFS.....	110
PROGRAMME.....	110
PARTI D'AMENAGEMENT.....	111

## **SAINT-AIGNY\_AIG-1.....113**

CONTEXTE.....	113
OBJECTIFS.....	113
PROGRAMME.....	113
PARTI D'AMENAGEMENT.....	114

## **SAINT-CIVRAN\_CIV-1.....116**

CONTEXTE.....	116
OBJECTIFS.....	116

PROGRAMME.....	116
PARTI D'AMENAGEMENT.....	117

## **SAINT-CIVRAN\_CIV-2.....119**

CONTEXTE.....	119
OBJECTIFS.....	119
PROGRAMME.....	119
PARTI D'AMENAGEMENT.....	120

## **SAUZELLES\_SAU-1.....122**

CONTEXTE.....	122
OBJECTIFS.....	122
PROGRAMME.....	122
PARTI D'AMENAGEMENT.....	123

## **SAUZELLES\_SAU-2.....125**

CONTEXTE.....	125
OBJECTIFS.....	125
PROGRAMME.....	125
PARTI D'AMENAGEMENT.....	126

## **THENAY\_THE-1.....128**

CONTEXTE.....	128
OBJECTIFS.....	128
PROGRAMME.....	128
PARTI D'AMENAGEMENT.....	129

## **THENAY\_THE-2.....131**

CONTEXTE.....	131
OBJECTIFS.....	131
PROGRAMME.....	131
PARTI D'AMENAGEMENT.....	132

**THENAY\_THE-3 .....134**

CONTEXTE.....	134
OBJECTIFS.....	134
PROGRAMME .....	134
PARTI D'AMENAGEMENT.....	135

**VIGOUX\_VIG-1 .....137**

CONTEXTE.....	137
OBJECTIFS.....	137
PROGRAMME .....	137
PARTI D'AMENAGEMENT.....	138

# PREAMBULE

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

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

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

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

Extrait du Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse intéressent des secteurs de projet classés en zones « U » et « 1AU » à vocation dominante d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements :

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

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

En outre, quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques réalisées par le PNR de la Brenne font part de recommandations concernant l'implantation de bâtiments et la préservation des paysages dans la vallée de la Creuse (Le Blanc, Fontgombault, Sauzelles et Poulligny-Saint-Pierre) et de l'Abloux (concernant Sacierges-Saint-Martin, Saint-Civran, Chazelet et, à la marge, Vigoux).

A noter : les réflexions sont menées sur des densités brutes se basant sur une part en surfaces non cessibles d'environ 30% (espaces communs, ce qui permet d'assurer des aménagements de qualité qui intègrent par exemple une gestion alternative des eaux pluviales...).

Les sites faisant l'objet d'une OAP figurent sur le plan de zonage sous les trames suivantes :

- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PNR



# LEGENDES DES SCHEMAS DE PRINCIPES DES OAP

LÉGENDE DES OAP
PLUi - CC Brenne Val de Creuse  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### DESTINATION ET VOCATION

- Vocation dominante résidentielle à court terme
- Vocation dominante économique à court terme
- Vocation dominante équipement et loisirs à court terme

### DESSERTE ET MOBILITÉ

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

- Desserte principale
- Desserte secondaire
- Desserte tertiaire
- Voie ferrée
- Liaison douce, chemin rural existant à conserver
- Accès automobile direct interdit

#### Réseaux à développer et aménager dans le cadre du projet

- Desserte principale à créer ou à réaménager
- Desserte secondaire à créer ou à réaménager
- Desserte tertiaire à créer ou à réaménager
- Liaison douce à créer ou à réaménager
- Accès à préserver pour un développement ultérieur
- Carrefour à aménager, à sécuriser
- Localisation préférentielle d'une offre de stationnement à créer ou à renforcer
- Accès automobile possible à l'opération
- Accès automobile principal à l'opération (entrée/sortie)

### QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### Éléments existants à prendre en compte dans le projet

- Arbre à conserver
- Haie ou alignement d'arbres à conserver
- Boisement à conserver
- Espace végétalisé à conserver, traitement paysager
- Point de vue à préserver
- Mare à préserver
- Mur, continuité bâtie à préserver

#### Éléments de composition à développer dans le cadre du projet

- Accroche bâtie à créer à l'alignement d'une voie ou emprise publique
- Place, placette à créer
- Espace vert à aménager
- Haie à planter
- Arbre à planter
- Noue
- Espace public structurant à créer
- Espace de jardins à créer
- Continuité verte à conserver ou à créer

## TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES OAP

COMMUNE	Nom de l'OAP	Surface en m <sup>2</sup>	Vocation dominante	Typologie urbaine	Nombre minimum de logements	Nombre de logement locatif social	Densité
Chitray	CHI-1	3717	Habitat	Extension	4	0	10
Ciron	CIR-1	10948	Habitat	Densification	11	0	10
Douadic	DOU-1	6797	Habitat	Densification	6	0	9
Douadic	DOU-2	21251	Habitat	Densification _ OAP PNR	15	0	10
Douadic	DOU-3	83557	Economie	Extension _ OAP PNR	0	0	0
Fontgombault	FON-1	2948	Habitat	Extension	3	0	10
Fontgombault	FON-2	3300	Habitat	Extension	4	0	10
Ingrandes	ING-1	12703	Habitat	Extension + Densification	11	0	9
Ingrandes	ING-2	6166	Habitat	Densification	6	0	10
Ingrandes	ING-3	6342	Habitat	Densification	6	0	10
Ingrandes	ING-4	13723	Habitat	Densification	14	0	10
Le Blanc	BLA-1	8762	Habitat	Densification	6	0	7
Le Blanc	BLA-3	7003	Habitat	Densification	7	0	10
Le Blanc	BLA-4	21714	Habitat	Densification	33	13	20
Le Blanc	BLA-5	3300	Habitat	Densification	6	0	20
Le Blanc	BLA-6	4500	Habitat	Densification	9	0	20
Le Blanc	BLA-8	9968	Habitat	Densification	20	0	20
Le Blanc	BLA-9	6070	Habitat	Densification	6	0	10
Le Blanc	BLA-10	283670	Economie	Extension _ OAP PNR	0	0	0

<b>Le Blanc</b>	BLA-12	20342	Habitat	Densification	41	21	20
<b>Lurais</b>	LURA-1	7805	Habitat	Densification	10	0	12
<b>Lurais</b>	LURA-2	12270	Habitat	Requalification_OAP PNR	0	0	10
<b>Lureuil</b>	LURE-1	8201	Habitat	Extension	8	0	10
<b>Lureuil</b>	LURE-2	6846	Habitat	Extension	7	0	10
<b>Luzeret</b>	LUZ-1	5644	Habitat	Extension	6	0	10
<b>Néons-sur-Creuse</b>	NEO-1	6080	Habitat	Densification	6	0	10
<b>Nuret-le-Ferron</b>	NUR-1	9943	Habitat	Densification	10	0	10
<b>Nuret-le-Ferron</b>	NUR-2	17281	Habitat	Extension	18	0	10
<b>Oulches</b>	OUL-1	3426	Habitat	Extension	3	0	10
<b>La Pérouille</b>	PER-1	4100	Habitat	Densification	4	0	10
<b>Poulligny-Saint-Pierre</b>	POU-3	6982	Habitat	Densification	8	0	12
<b>Poulligny-Saint-Pierre</b>	POU-4	29317	Economie	Extension	0	0	0
<b>Preuilly-la-Ville</b>	PRE-1	10927	Habitat	Extension	11	0	10
<b>Rivarennnes</b>	RIV-1	11481	Habitat	Densification	14	0	12
<b>Rivarennnes</b>	RIV-2	13890	Economie	Extension	0	0	0
<b>Rosnay</b>	ROS-1	5469	Habitat	Densification	5	0	10
<b>Rosnay</b>	ROS-2	8902	Habitat	Densification	9	0	10
<b>Ruffec</b>	RUF-1	94607	Habitat	Densification_OAP PNR	7	0	10
<b>Ruffec</b>	RUF-2	14840	Habitat	Extension	15	0	10
<b>Sacieres-Saint-Martin</b>	SAC-1	9769	Habitat	Extension_OAP PNR	9	0	10
<b>Sacieres-</b>	SAC-2	5360	Habitat	Densification	5	0	10

<b>Saint-Martin</b>							
<b>Sacieres-Saint-Martin</b>	SAC-3	14422	Equipement	Requalification_OAP PNR	0	0	0
<b>Saint-Aigny</b>	AIG-1	2753	Habitat	Extension	3	0	10
<b>Saint-Civran</b>	CIV-1	3033	Habitat	Extension	3	0	10
<b>Saint-Civran</b>	CIV-2	12926	Habitat	Densification_OAP PNR	8	0	6
<b>Sauzelles</b>	SAU-1	8283	Habitat	Extension	8	0	10
<b>Sauzelles</b>	SAU-2	11348	Habitat	Extension	11	0	10
<b>Thenay</b>	THE-1	18712	Habitat	Extension	22	0	12
<b>Thenay</b>	THE-2	67435	Habitat	Densification	40	0	6
<b>Thenay</b>	THE-3	4023	Habitat	Densification	4	0	12
<b>Tournon-Saint-Martin</b>	TOU-1	21037	Habitat	Extension_OAP PNR	30	9	15
<b>Tournon-Saint-Martin</b>	TOU-2	92948	Economie	Extension_OAP PNR	0	0	0
<b>Tournon-Saint-Martin</b>	TOU-3	8366	Habitat	Extension_OAP PNR	12	4	15
<b>Vigoux</b>	VIG-1	12794	Habitat	Densification	13	0	10

<b>CC Brenne Val de Creuse</b>	<b>1108002</b>				<b>517</b>	<b>46</b>	
--------------------------------	----------------	--	--	--	------------	-----------	--

# CHITRAY \_ CHI-1

## CONTEXTE

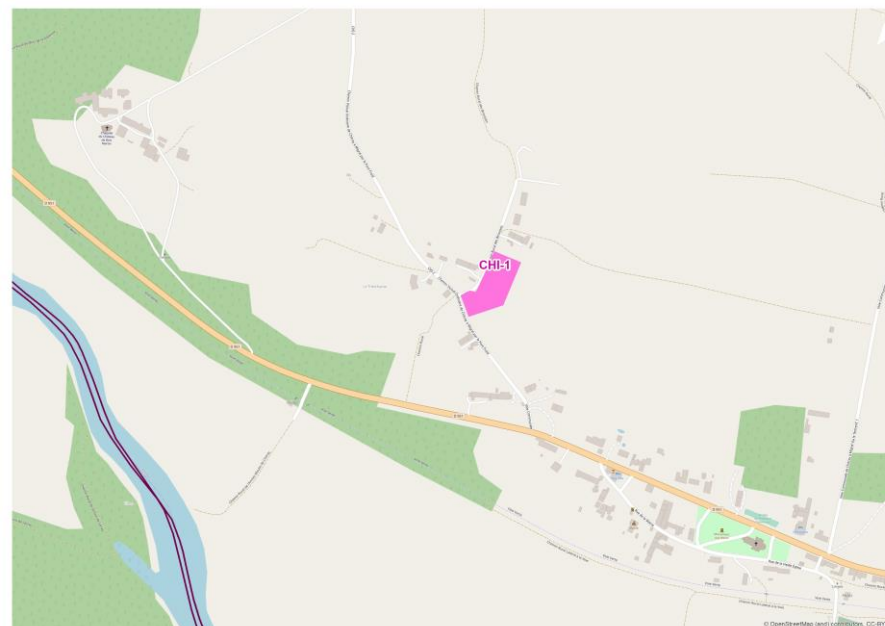
Le bourg de Chitray est historiquement étendu le long de la nationale D951, dont le cœur s'insère entre cette voie et la voie verte (ancienne voie ferrée). L'urbanisation plus récent s'est faite le long de la rue des vignes, au nord de la nationale D951. L'enveloppe du bourg n'est donc pas concentrique mais présente une structure linéaire.

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine se restreint à quelques parcelles distinctes en dent creuse. Ce mince potentiel ne permet pas d'envisager un développement du bourg de la commune en cohérence avec les ambitions du projet de territoire. Par conséquent, afin de permettre un développement de la commune tout en structurant l'enveloppe bâtie, les élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur CHI-1, actuellement en prairie permanente. Le secteur occupe une place stratégique entre le bourg ancien et le secteur d'urbanisation récent de la commune, le long de la rue des vignes.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de créer du lien entre les deux entités bâties et structurer une enveloppe urbaine diffuse.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,37 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	4 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration de la zone de projet permet d'envisager une desserte des constructions par des accès directs depuis la rue des vignes. Ces accès devront être réalisés sur la frange Nord-Ouest du site et non sur la frange Sud-Ouest (chemin Grange Bertin).

Un accès de 10m de large devra être conservé au nord du site afin de permettre les accès agricoles.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en aérien présent au droit de la parcelle.

Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la frange Est du site afin de diminuer les conflits d'usage pouvant naître d'un contact direct avec l'espace cultivé.

La haie existante sur la frange nord du site devra être conservée et valorisée. Il en est de même pour les haies et bosquets situés le long de la rue des vignes. Toutefois, le long de cet axe, les percements ponctuels nécessaires à la création d'accès sont autorisés.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# CIRON \_ CIR-1

## CONTEXTE

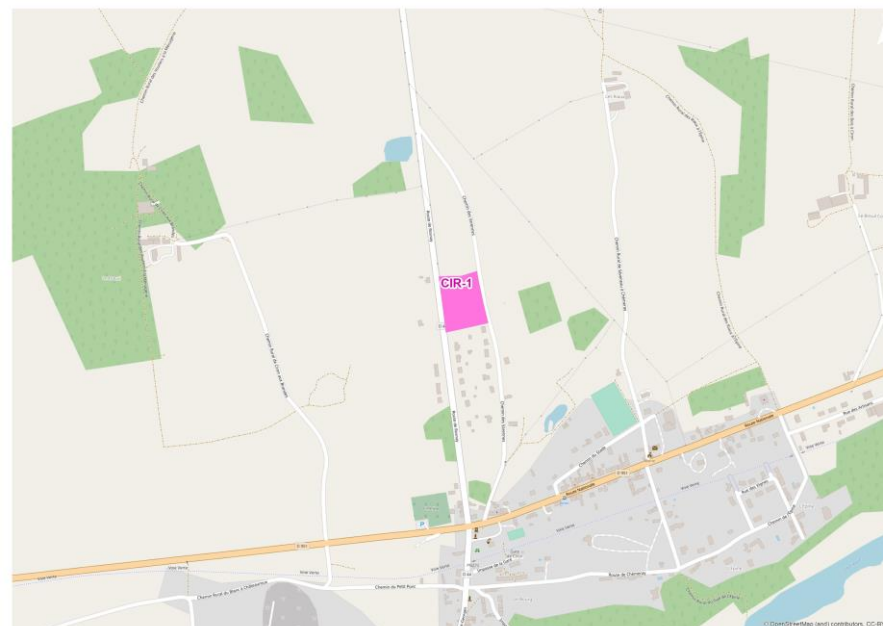
Le bourg de Ciron est historiquement étendu le long de la rue de l'église Saint-Georges. L'urbanisation plus récente s'est faite le long de la rue nationale D951 et de la voie verte (ancienne voie ferrée) puis de manière disjointe au tissu urbain, au nord du bourg, le long de la route de Rosnay et du chemin des Varennes (voies perpendiculaires à la R951).

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine se restreint à quelques parcelles distinctes en dent creuse. Ce mince potentiel ne permet pas d'envisager un développement du bourg de la commune en cohérence avec les ambitions du projet de territoire. Par conséquent, afin de permettre un développement de la commune tout en structurant l'enveloppe bâtie, les élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur CIR-1, dans la continuité du lotissement existant.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'ensemble du secteur des Varennes notamment par un maillage de voie plus perméable.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.



## PROGRAMME

Surface brute du site	1,09 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	11 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration de la zone de projet permet d'envisager la création d'accès individuels depuis deux axes : la route de Rosnay et le chemin des Varennes. La desserte interne au site sera assurée par la création d'une première voirie partagée secondaire traversant le site d'Ouest en Est et d'une deuxième voirie secondaire en impasse permettant le retournement des engins de secours et de collecte des déchets. Les accès individuels devront être privilégiés sur les voiries à créer et le chemin des varennes ; la route de Rosnay comprenant un réseau téléphonique aérien.

Un cheminement doux devra permettre de se rendre depuis l'impasse à la rue des Varennes afin de faciliter et d'encourager les déplacements actifs.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Une implantation des habitations en façade le long de la voirie partagée à créer permet une exposition des jardins au Sud et une optimisation de l'éclairage des pièces de vie par lumière naturelle. En outre, une variation dans l'implantation des habitations participe à rompre la monotonie des paysages urbains.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la frange Nord du site afin de diminuer les conflits d'usage pouvant naître d'un contact direct avec l'espace cultivé et de marquer une zone tampon entre les activités agricoles et l'habitat. En outre, la création de cette haie participe au maillage bocager du territoire et au développement de corridors écologiques.

La haie existante sur la frange Est du site devra être conservée et valorisée. Toutefois, le long de cet axe, les percements ponctuels nécessaires à la création d'accès sont autorisés.

La création de noues le long de la voirie partagée à créer permettra une gestion des eaux de pluie et participera à la qualification de la voie.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



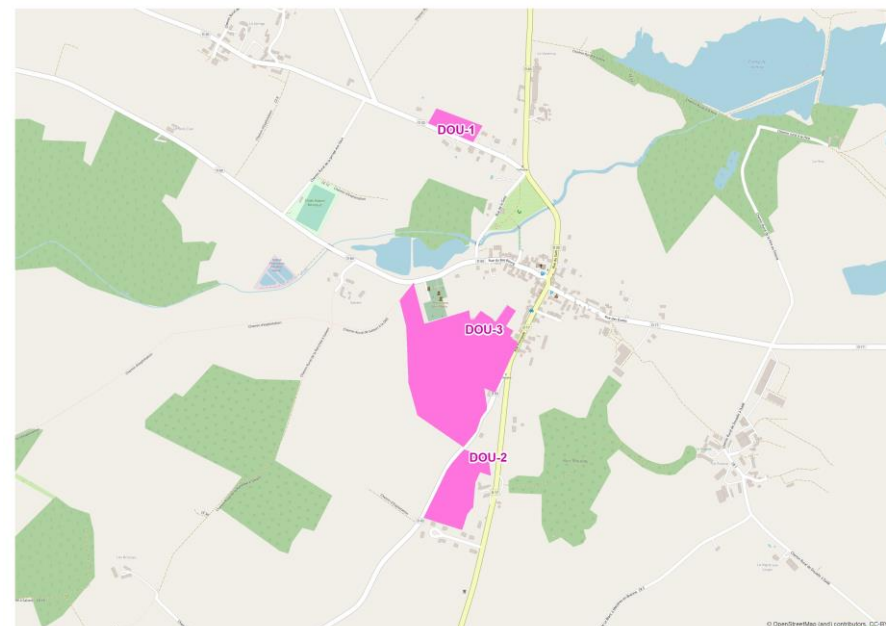
# DOUADIC \_ DOU-1

## CONTEXTE

Le site de projet se situe au Nord du bourg historique, dans le secteur de la Varenne. Ce site est la résultante d'une urbanisation contemporaine diffuse qui a engendrée l'apparition de trouées dans le tissu urbain.

Afin de permettre un développement de la commune tout en structurant l'enveloppe bâtie du secteur de la Varenne, les élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur DOU-2, dans la continuité des constructions existantes.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'ensemble du secteur et d'assurer une densification minimale du site.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Assurer une optimisation du foncier constructible.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,68 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	9 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration de la zone de projet permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route de la Varenne.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT présent au droit de la parcelle en aérien.

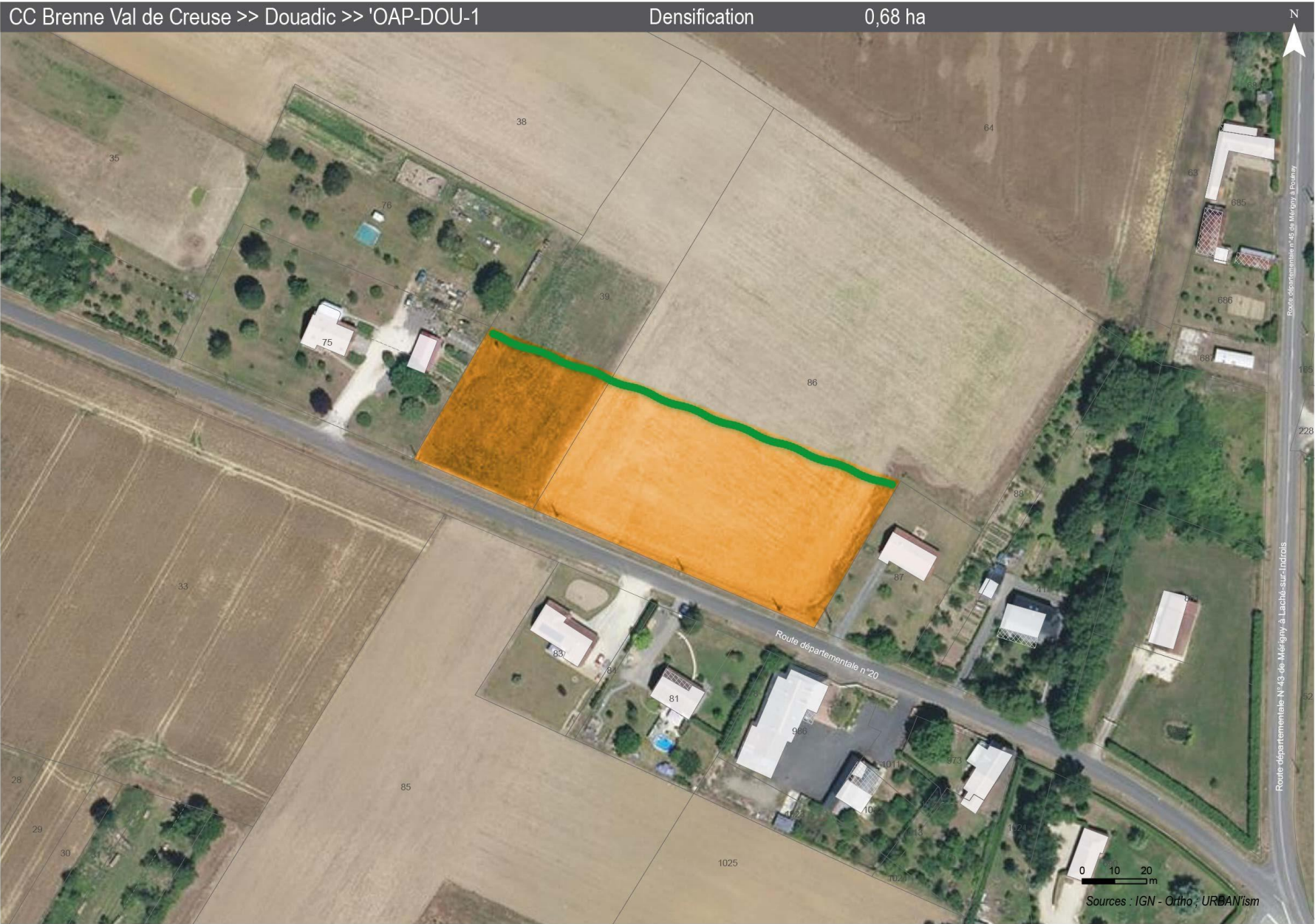
Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la frange Nord du site afin de diminuer les conflits d'usage pouvant naître d'un contact direct avec l'espace cultivé et de marquer une zone tampon entre les activités agricoles et

l'habitat. En outre, la création de cette haie participe au maillage bocager du territoire et au développement de corridors écologiques.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

Un arbre d'essence locale (cf. annexe 4 du règlement écrit) au minimum devra être planté par parcelle.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



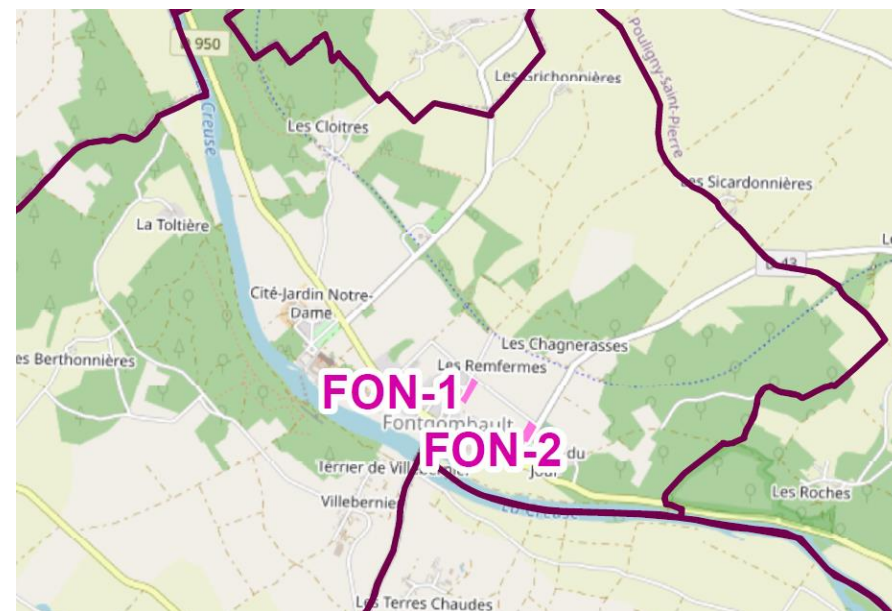
# FONTGOMBAULT\_FON-1

## CONTEXTE

Le bourg de Fontgombault est historiquement étendu le long de la RD950 dans la vallée de la Creuse. L'urbanisation plus récente s'est faite le long à l'Est (chemin des Roches) et au Nord (rue du châtelet).

Le site est localisé le long de la rue de la croix bergère dont la parcelle au sud comprend un ancien bâti agricole de caractère. Il fait face à un parc de loisirs comprenant un court de tennis au cœur du lotissement du Châtelet.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de permettre un développement de la commune dans la continuité du lotissement.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Mutualiser les équipements de loisirs présent rue du châtelet ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Conserver le bâti de qualité architectural.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,29 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	3 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

## PARTI D'AMENAGEMENT

## DESSERTTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration de la zone de projet permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la rue de la croix bergère. Toutefois, un élargissement de la voirie existante sera nécessaire pour s'adapter au trafic projeté. La création d'un alignement d'arbre permettra de qualifier la voirie.

La création d'accès depuis la rue de la garenne est proscrite.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

## QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Le bâti agricole de caractère présent sur le site devra être conservé et valorisé notamment par un changement de destination sauf pour des raisons avérées de sécurité.

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en souterrain présent au droit des parcelles, ainsi qu'un poste de transformation.

Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la frange Est du site afin de diminuer les conflits d'usage pouvant naître d'un contact direct avec l'espace cultivé et de marquer une zone tampon entre les activités agricoles et l'habitat. En outre, la création de cette haie participe au maillage bocager du territoire et au développement de corridors écologiques.

La haie existante sur la frange Nord du site devra être conservée et valorisée ainsi que celle sur la frange Sud.

La création de noues le long de la voirie partagée à créer permettra une gestion des eaux de pluie et participera à la qualification de la voie.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# FONTGOMBAULT \_ FON-2

## CONTEXTE

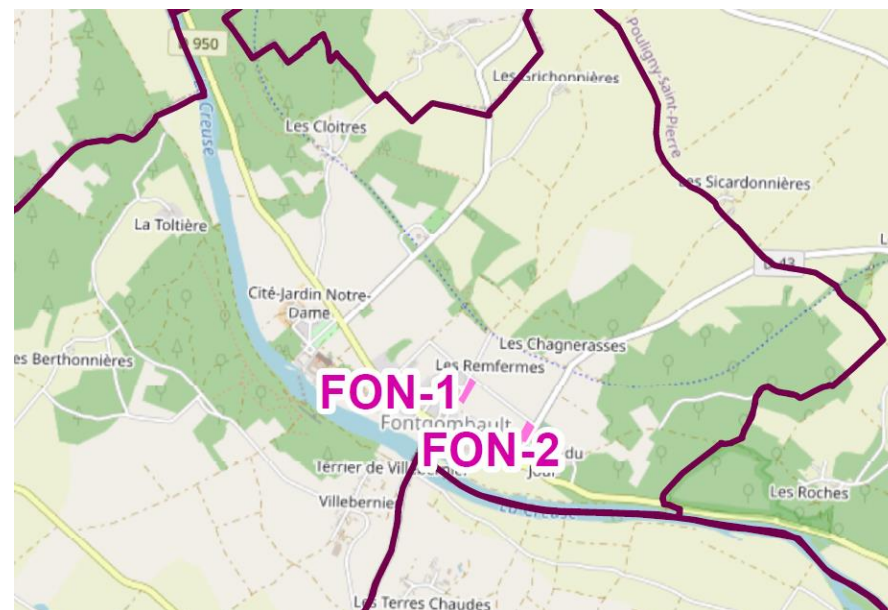
Le bourg de Fontgombault est historiquement étendu le long de la RD950 dans la vallée de la Creuse. L'urbanisation plus récente s'est faite le long à l'Est (chemin des Roches) et au Nord (rue du châtelet).

Le site est localisé le long de la route du Point du Jour, menant au cimetière municipal. Il constitue une entre de bourg comprenant ainsi un fort enjeu paysager. Le site s'inscrit également dans un secteur bocager à conserver pour l'intérêt paysager et écologique.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée afin de permettre un développement de la commune.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Conserver le maillage bocager existant.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,33 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	4 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

## PARTI D'AMENAGEMENT

## DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration de la zone de projet permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route du Point du jour.

La création d'accès depuis la rue des Grandes Vignes est proscrite.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

## QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en souterrain présent au droit de la parcelle.

La haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera conservée sur la frange Nord du site.

La haie existante la frange Est devra être maintenue. Toutefois, des percements ponctuels sont autorisés en cas de création d'accès.

La préservation du fossé d'écoulement sur la frange Est du site permettra une gestion des eaux de pluie et participera à la qualification de la voie.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CC Brenne Val de Creuse >> Fontgombault >> 'OAP-FON-2

Extension

0,33 ha



# INGRANDES \_ ING-1

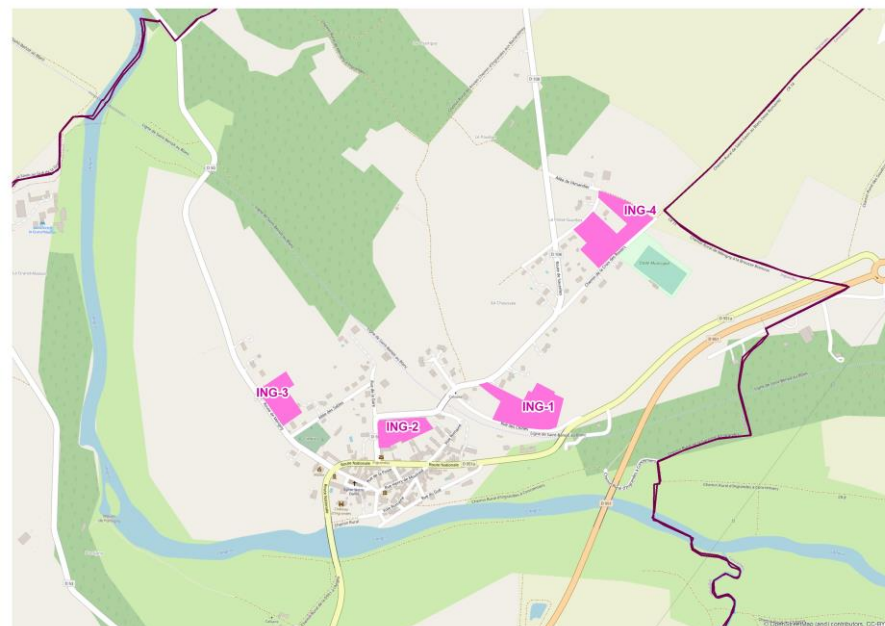
## CONTEXTE

Le bourg d'Ingrandes se caractérise par un cœur de village historique situé entre la route nationale D951A et l'Anglin, et une urbanisation récente suivant les axes de circulation au Nord du bourg historique.

Le secteur de projet correspond à un secteur faisant déjà l'objet d'un permis d'aménager et d'un règlement de lotissement pour la viabilisation de 8 terrains.

Le site est localisé le long de la rue des chènes et comprend un ancien bâti agricole de caractère. Il fait face à une coulée verte qui le sépare du centre-bourg historique comprenant le château protégé au titre des monuments historiques.

Le maintien du programme à vocation dominante de logements y est donc envisagé afin de permettre un développement de la commune.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux et les travaux de viabilisation des terrains ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Conserver le bâti de qualité architectural.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,27 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	9 logements/ha
Objectif minimum de logements	11 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration de la zone de projet permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la rue des chènes et la route de Sauzelles.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Le bâti agricole de caractère présent sur le site devra être conservé et valorisé notamment par un changement de destination sauf pour des raisons avérées de sécurité.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera conservée sur la frange Est du site afin de diminuer les conflits d'usage pouvant naître d'un contact direct avec l'espace cultivé et de marquer une zone tampon entre les activités agricoles et l'habitat.

Un principe de muret en pierre en clôture sur voie et emprise publiques est à privilégier, pouvant s'inspirer de l'écoquartier du Lurais.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront privilégier le végétal, favorable au passage de la petite faune.

Un arbre d'essence locale (cf. annexe 4 du règlement écrit) au minimum devra être planté par parcelle.

Le bâti ancien devra existant devra être conservé et valorisé dans l'aménagement du site.

# SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# INGRANDES \_ ING-2

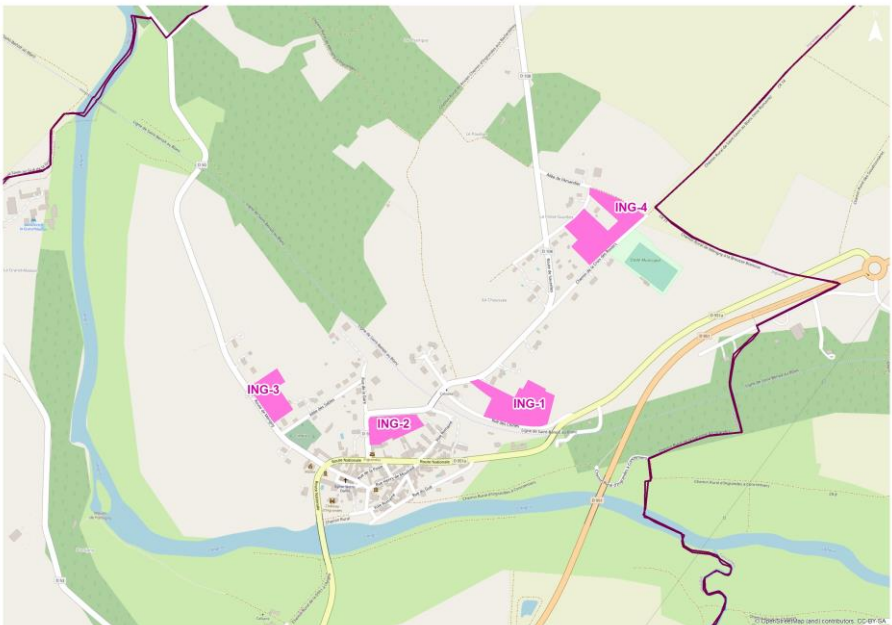
## CONTEXTE

Le bourg d'Ingrandes se caractérise par un cœur de village historique situé entre la route nationale D951A et l'Anglin, et une urbanisation récente suivant les axes de circulation au Nord du bourg historique.

Le secteur de projet correspond à un ensemble de deux parcelles situées entre le centre-bourg et l'ancienne gare. Il se situe à l'angle de la rue de la gare et de la route de Sauzelles, à proximité de la coulée verte de la commune.

Le site représente l'un des potentiels de densification de l'enveloppe urbaine en évitant la consommation d'espace agricole. Par conséquent, afin de permettre un développement de la commune tout en structurant l'enveloppe bâtie, les élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur ING-2.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée dont un travail sur l'intégration du nouveau lotissement au tissu urbain existant comprend un enjeu paysager fort.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,62 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

veillera à conserver l'alignement d'arbres présent sur la frange Ouest du site, le long de la rue de la gare.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Les nouvelles habitations seront desservies par la création d'une voirie partagée traversante débouchant sur la route de Sauzelles et la rue de la gare. La création d'accès individuel depuis la route de Sauzelles est proscrite.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

La haie et les arbres majeurs existants sur les franges Nord et Sud du site seront maintenus afin de participer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. En outre, le projet

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



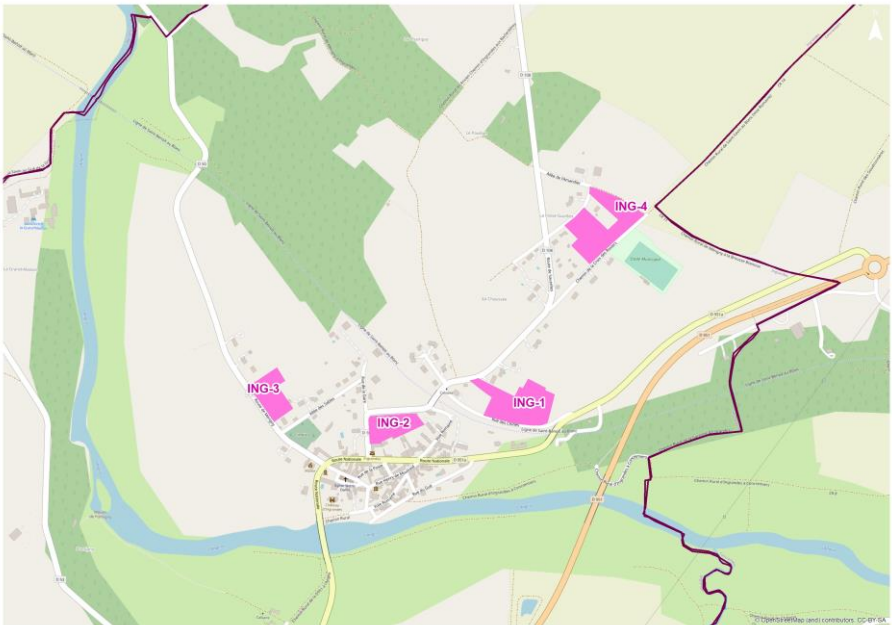
# INGRANDES \_ ING-3

## CONTEXTE

Le bourg d'Ingrandes se caractérise par un cœur de village historique situé entre la route nationale D951A et l'Anglin, et d'une urbanisation récente suivant les axes de circulation au Nord du bourg historique.

Le secteur de projet correspond à un ensemble de parcelles de jardins. Il se situe le long de la rue de Mérigny. Cette rue est végétalisée sur le flanc Ouest par une haie de grande hauteur ce qui confère, depuis l'espace public, le sentiment d'un secteur végétalisé le long de la rue de Mérigny.

Le site représente l'un des potentiels de densification de l'enveloppe urbaine en évitant la consommation d'espace agricole. Par conséquent, afin de permettre un développement de la commune tout en structurant l'enveloppe bâtie, les élus ont fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur ING-3 avec la réalisation d'un programme à vocation dominante de logements.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,63 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

La frange Est du site devra comporter une haie et le maintien des arbres majeurs afin de garantir une intimité de voisinage.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route de Mérimy.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Les clôtures implantées sur voie et emprise publique devront se composer d'éléments végétaux. Les clôtures opaques sont proscrites le long de la rue de Mérimy.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



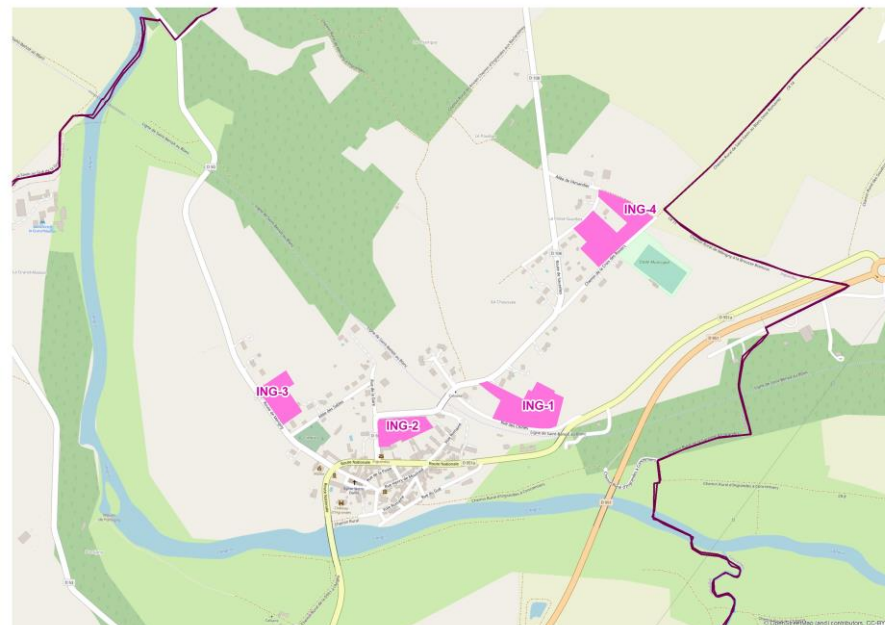
# INGRANDES \_ ING-4

## CONTEXTE

Le bourg d'Ingrandes se caractérise par un cœur de village historique situé entre la route nationale D951A et l'Anglin, et une urbanisation récente suivant les axes de circulation au Nord du bourg historique, notamment sur le secteur du pavillon comprenant les équipements sportifs de la commune.

Le secteur de projet se situe dans le secteur du Pavillon. Il correspond à un ensemble de 3 parcelles dont une seule est reconnue comme une prairie en rotation longue. Le site est stratégique pour l'amélioration du réseau de voirie afin de créer une connexion entre le chemin de la croix des rosiers (desservant le stade communal) et le chemin de la fosse Gaultier (parallèle à la première).

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'urbanisation du secteur du pavillon à l'urbanisation pavillonnaire diffuse.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Perméabiliser le secteur du pavillon ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Privilégier l'habitat à proximité des équipements communaux.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,37 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	14 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis le chemin de la croix des Rosiers et du chemin de la fosse Gaultier. Une voirie partagée traversante entre ces deux axes devra être créée afin de fluidifier la circulation au sein du quartier. La nouvelle voirie pourra permettre la desserte de nouveaux logements.

Le projet veillera à intégrer le cheminement doux existant sur la frange nord du site et de valoriser son existence.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

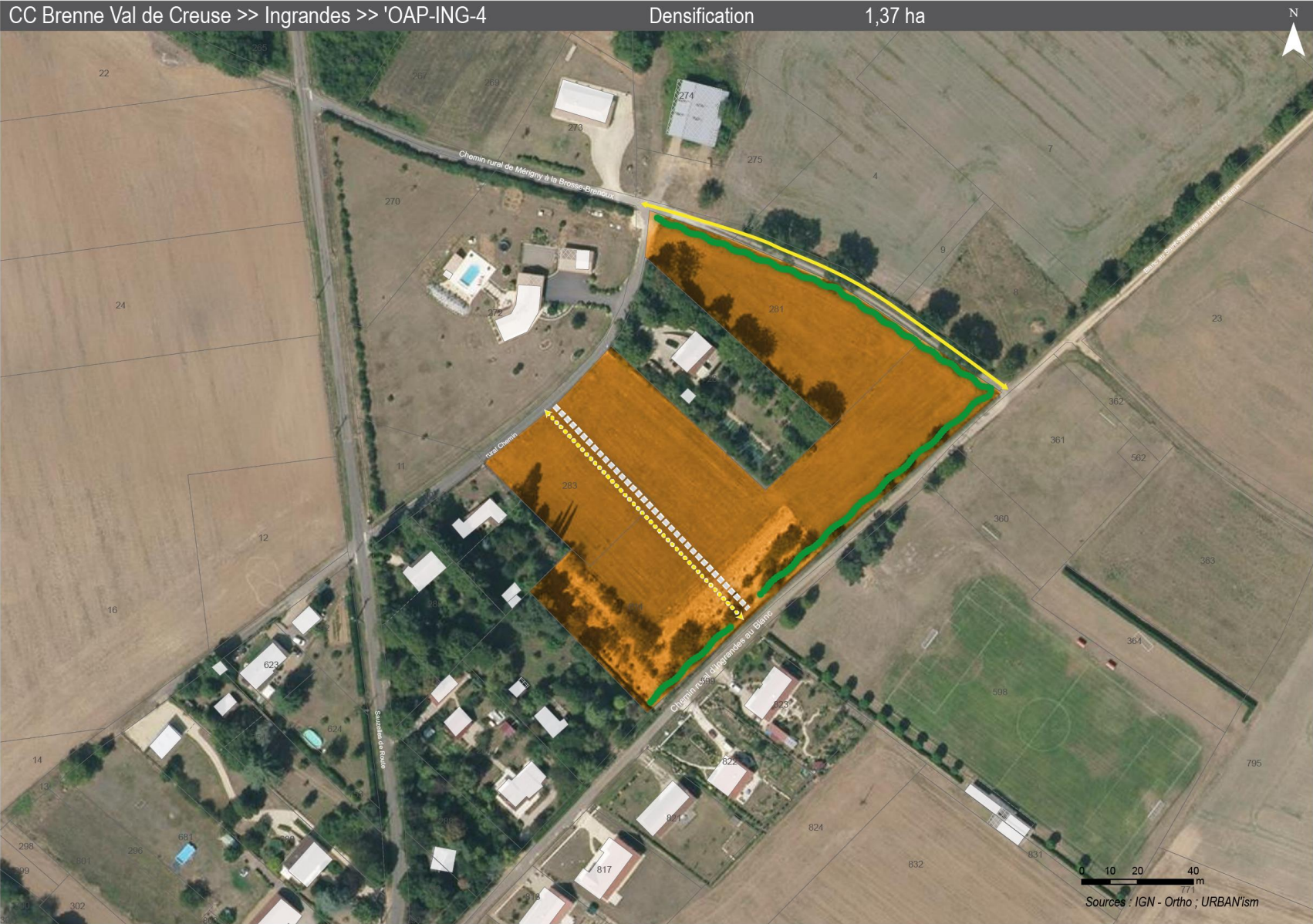
### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

La haie existante sur les franges Nord et Est du site seront maintenues afin de participer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Cette haie pourra ponctuellement être ajourée afin de permettre la création d'accès.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC\_BLA-1

## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

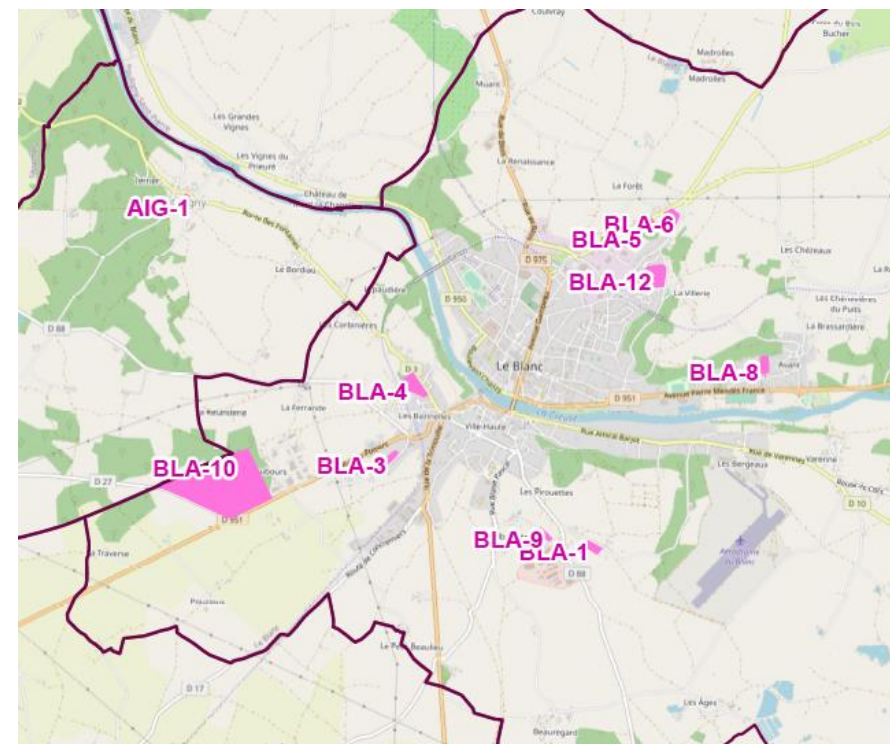
La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

Le site BLA-1, à l'Est du bourg, correspond à une unique parcelle non bâtie. Elle se présente comme une dent creuse résultant d'une urbanisation récente le long du chemin du Bois Bichier.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine et d'optimiser les aménagements de réseaux sur le secteur.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Structurer l'enveloppe urbaine diffuse du secteur et optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,88 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	7 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

## **PARTI D'AMENAGEMENT**

### **DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX**

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route du Bois Bichier.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

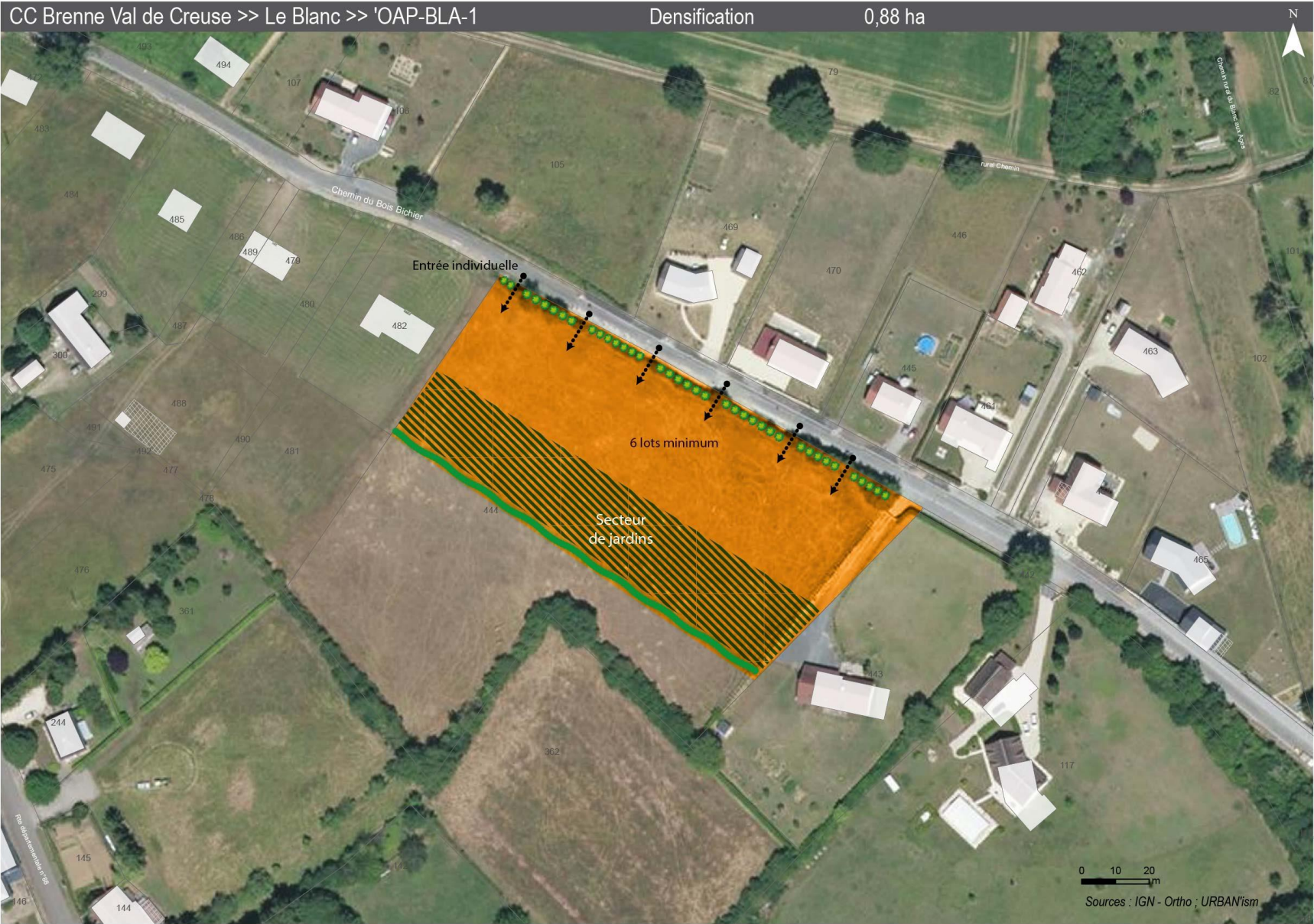
### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

La plantation d'une haie en limite Sud-Ouest permettra la création d'un espace tampon entre l'espace bâti et l'espace naturel. Les constructions principales ne sont pas autorisées à moins de 15 mètres du fonds de la parcelle afin de conserver un espace de jardin comme zone tampon.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC\_BLA-3

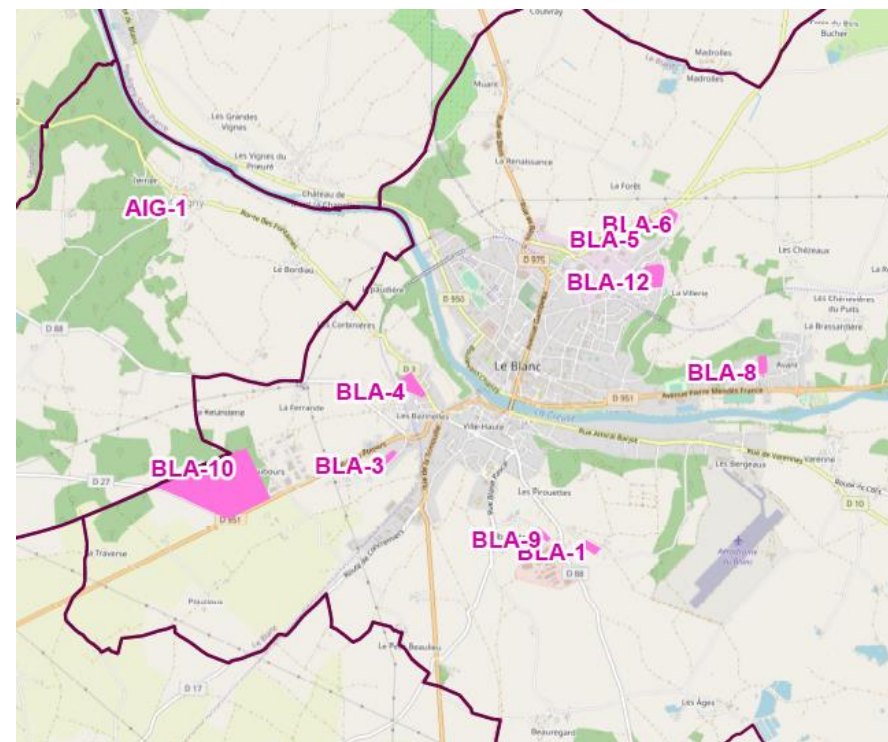
## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

Le site BLA-3, au Sud-Ouest du bourg se trouve être ceinturé par une urbanisation pavillonnaire à l'Ouest et à l'Est, la route de Poitiers au Nord et la rue de la Liotière au Sud.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine et d'optimiser les aménagements de réseaux sur le secteur. En outre, le maillage du secteur est un enjeu majeur avec la sécurisation des accès depuis la route de Poitiers (RD 951).



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Structurer l'enveloppe urbaine diffuse du secteur et optimiser la présence des réseaux ;
- Sécuriser les flux sur la route de Poitiers (RD951) ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,70 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	7 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non défini
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non défini

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La création d'accès individuels sur la rue de la Liotière est envisageable. En tout cas, les accès individuels sur la route de Poitiers sont proscrits pour des raisons de sécurité.

Un emplacement d'au moins 8 mètres de large devra être conservé afin de garantir une desserte en profondeur du secteur autrement que par la route de Poitiers.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Les haies existantes sur les abords du site devront être maintenues pour faciliter l'intégration du nouveau quartier et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Toutefois, des percements ponctuels des haies sont autorisés en cas de création d'accès.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC\_BLA-4

## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

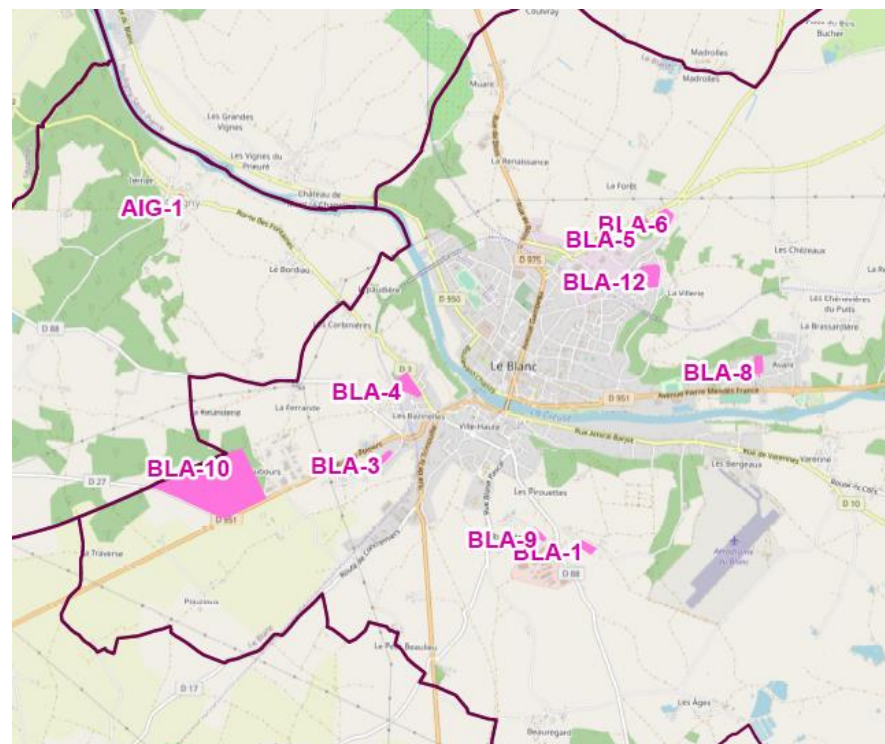
Le site BLA-4 est en partie du renouvellement urbain (au Sud des jardins partagés) et en extension (au Nord des jardins partagés). Il comprend en son sein des jardins partagés sur environ 5000m<sup>2</sup> qui ont un rôle social et de qualité de vie sur le secteur.

Au Nord du site, le cimetière fait office de limite physique au site. A l'Est, la présence de la voie verte et de ses abords boisés participe au cadre de vie végétal. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée de type écoquartier afin d'intégrer dans l'aménagement les enjeux environnementaux et écologiques.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Permettre l'émergence d'un écoquartier sur le site en renouvellement urbain prenant en compte les besoins d'extension des équipements publics (ex : cimetière) ;
- Valoriser les jardins partagés ;
- Valoriser la proximité de la voie verte ;
- Qualifier l'espace public de la rue de Saint-Aigny ;

- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;



## PROGRAMME

Surface brute du site	2,17 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	33 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	30%
Part minimale de logements locatifs sociaux	40%

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

## **PARTI D'AMENAGEMENT**

### **DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX**

A défaut de ne pouvoir permettre la création d'une voirie traversante, la desserte du site sera assurée par la création de deux voiries en bouclage sur la route de Saint-Aigny. La création d'accès individuels depuis cette voie est envisageable.

Un réseau de cheminement doux devra permettre des connexions entre les espaces habités et les jardins partagés. Ces cheminements assureront des liaisons avec les quartiers avoisinants et la voie verte.

La structuration d'une aire de stationnement paysagée devra être faite pour sécuriser l'accès aux jardins partagés.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;

- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Les haies existantes sur les abords du site devront être maintenues pour faciliter l'intégration du nouveau quartier et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Toutefois, des percements ponctuels des haies sont autorisés en cas de création d'accès.

Un traitement paysager devra être porté le long de la rue de Saint-Aigny afin de qualifier la perspective de la voie et intégrer les nouvelles constructions. Les clôtures en limite de cette voie, si elles existent devront avoir un aspect végétal (grillage ou muret doublés d'une haie).

Un espace vert de loisirs de type parc urbain est envisagé au centre de la voirie en boucle au Nord du site. Un traitement paysager de qualité devra y être apporté. Cet espace pourra également être aménagé pour une gestion des eaux pluviales.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC \_BLA-5 ET BLA-6

## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

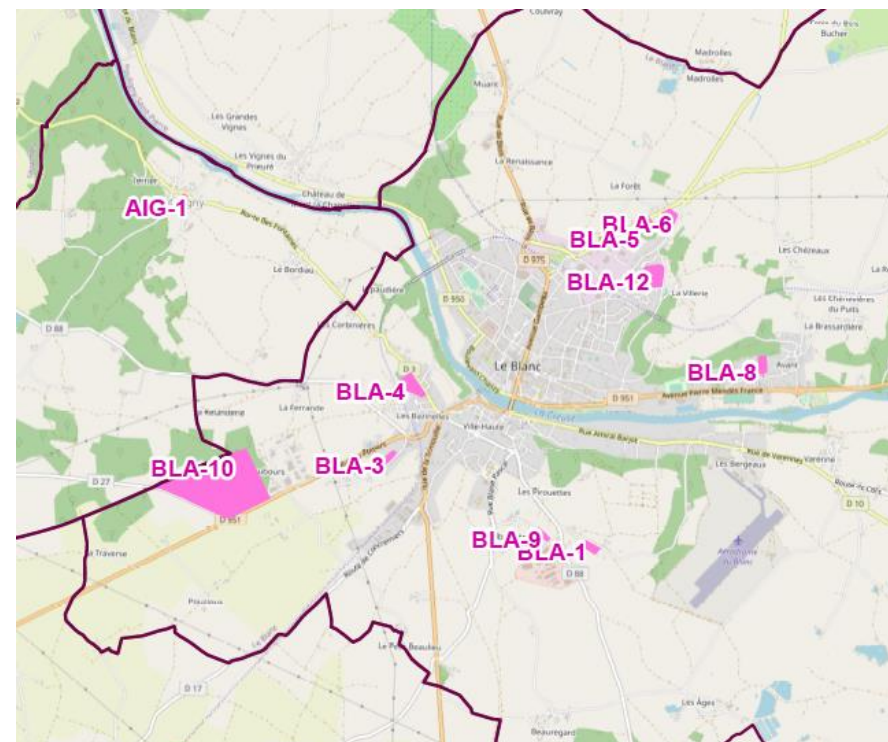
La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

Les secteurs BLA-5 et BLA-6, au Nord du bourg, correspondent à des sites non bâtis et non exploités, résultant d'une urbanisation récente et diffuse du secteur de la Grand Borne.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine et d'optimiser les aménagements de réseaux sur le secteur.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Structurer l'enveloppe urbaine diffuse du secteur et optimiser la présence des réseaux ;
- Sécuriser les flux sur la route de la Grand Borne et la rue des Echardons ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;



## PROGRAMME

### BLA-5

Surface brute du site constructible	0,33 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

## BLA-6

Surface brute du site constructible	0,45 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	9 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

Les opérations d'aménagement sont réalisables au fur et à mesure.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration des sites permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route de la Grand Borne ou la rue des Echardons.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

#### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

Les habitations devront s'implanter en respectant une marge de recul comprise entre 5 mètres et 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ; ceci pour des raisons de sécurité et afin de maintenir un alignement visuel des constructions depuis l'espace public.

#### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Les haies existantes sur les abords des sites devront être maintenues pour faciliter l'intégration du nouveau quartier et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Toutefois, des percements ponctuels des haies sont autorisés en cas de création d'accès.

Sur le site BLA-6 les fonds de parcelles devront pérenniser la continuité verte existante par des fonds de jardins arborés, potagers ou simplement non imperméabilisés.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords des sites des OAP et à l'intérieur de ceux-ci), si elles existent, devront être composée d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

L'aménagement veillera à ce qu'une lisière persiste au Sud entre les habitations et l'espace boisé.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC\_BLA-8

## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

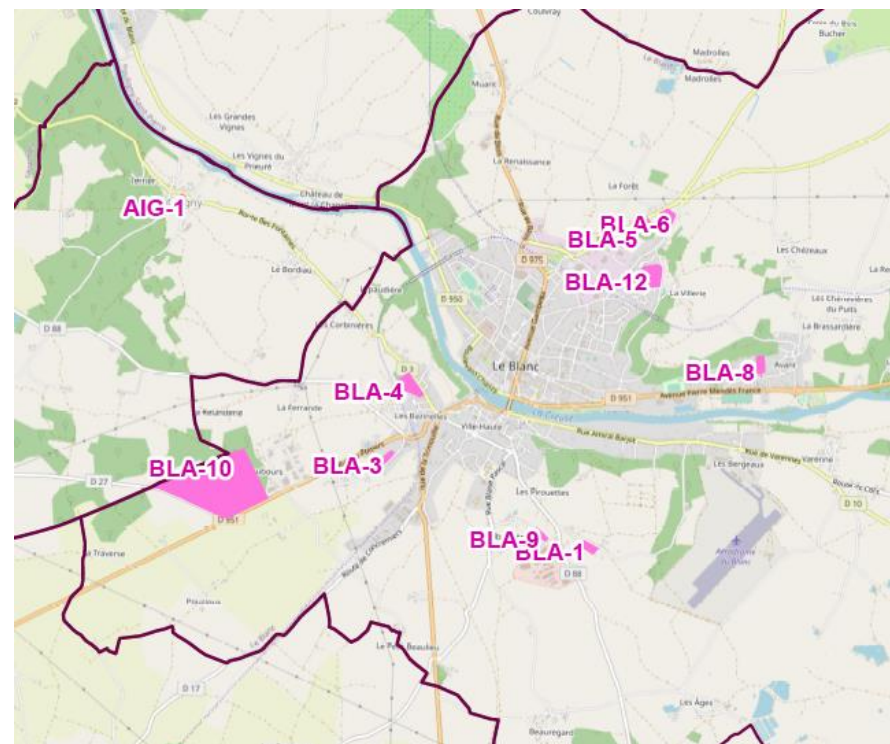
La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

Le secteur BLA-7 est situé face aux terrains sportifs rue Pierre de Coubertin. Il correspond majoritairement au renouvellement urbain d'une ancienne emprise commerciale à l'arrière des bâtiments de l'armée. L'autre partie est un fond de jardin comprenant un accès sur le chemin de Ronde.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée avec la possibilité d'intégration de commerces ou d'équipements. Situé au sein même du tissu urbain existant à proximité des services et équipements, le secteur est prédisposé à une densité urbaine plus importante que les autres opérations.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Permettre le renouvellement d'une friche économique ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Privilégier l'habitat à proximité des équipements communaux.
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.



## PROGRAMME

Surface brute du site	1,00 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	20 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

## **PARTI D'AMENAGEMENT**

### **DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX**

A défaut de ne pouvoir envisager une voirie traversante, la desserte sera assurée par une voirie en impasse depuis la rue Henri de Montfrel.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

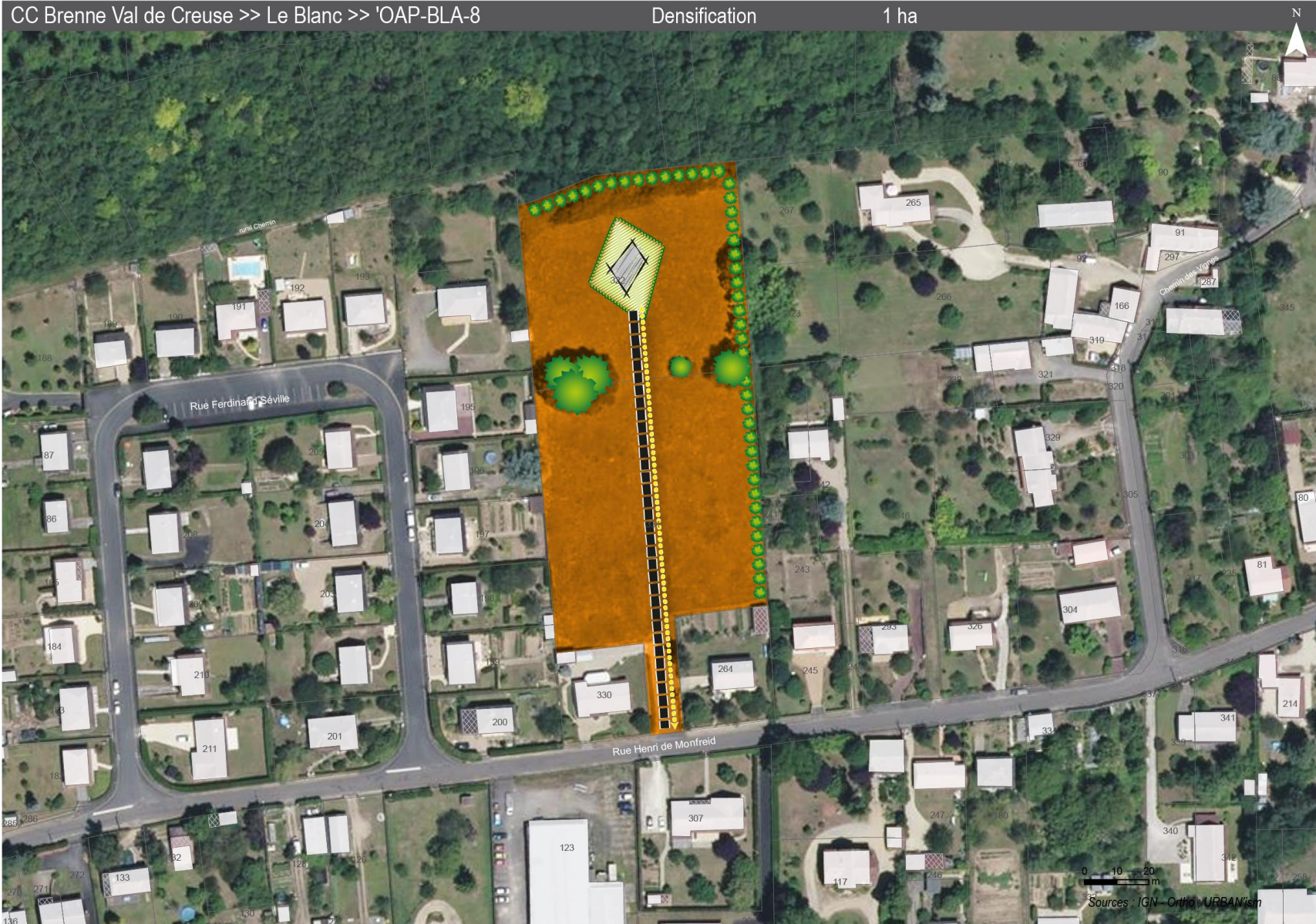
### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Le maintien des haies existantes sur les franges Nord et Est du site, ainsi que le maintien des arbres majeurs, facilitera l'intégration du nouveau quartier et limitera l'impact visuel des nouvelles constructions.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC\_BLA-9

## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

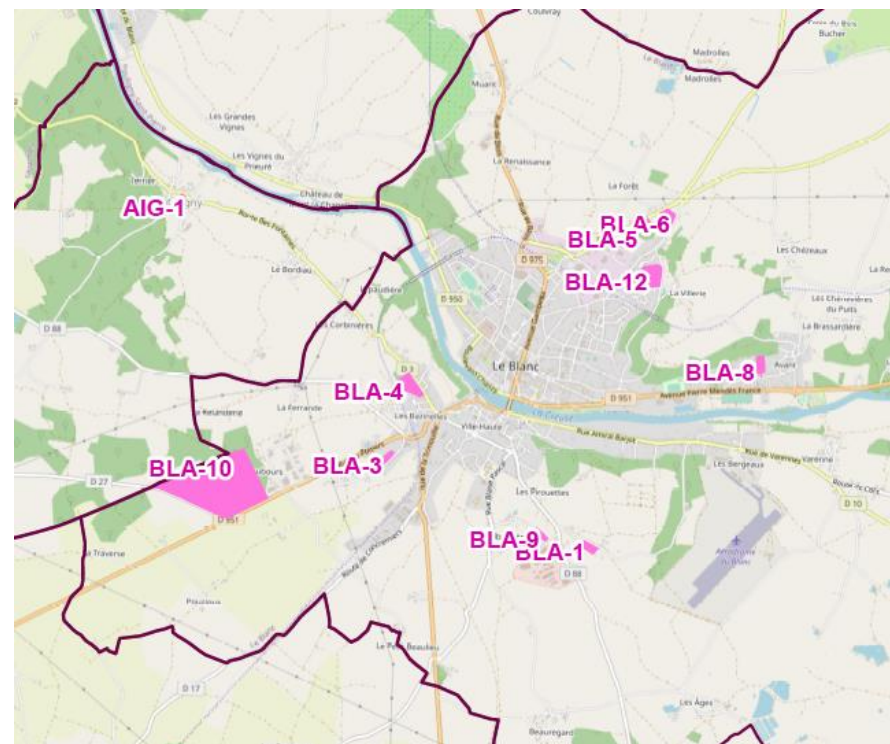
La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

Le secteur BLA-9 est situé sur le secteur de la Guignère caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire. Le secteur comprend plusieurs parcelles dont certaines en prairie et d'autres de fonds de jardins.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée avec l'ambition de conserver une trame verte en milieu d'ilot.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Structurer le secteur de la Guignère ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,61 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Des accès individuels sur la rue de la Guignière sont envisageables si les conditions de sécurité le permettent.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Le maintien ou la plantation de haies sur les tous les abords du site faciliteront l'intégration du nouveau quartier et limiteront l'impact visuel des nouvelles constructions. Toutefois, des percements ponctuels des haies sont autorisés en cas de création d'accès.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LE BLANC\_BLA-12

## CONTEXTE

La commune de Le Blanc est le pôle majeur du territoire de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse. Inscrit comme tel dans le PADD du PLUi, le renforcement de cette centralité est un enjeu dominant dans la dynamique territoriale.

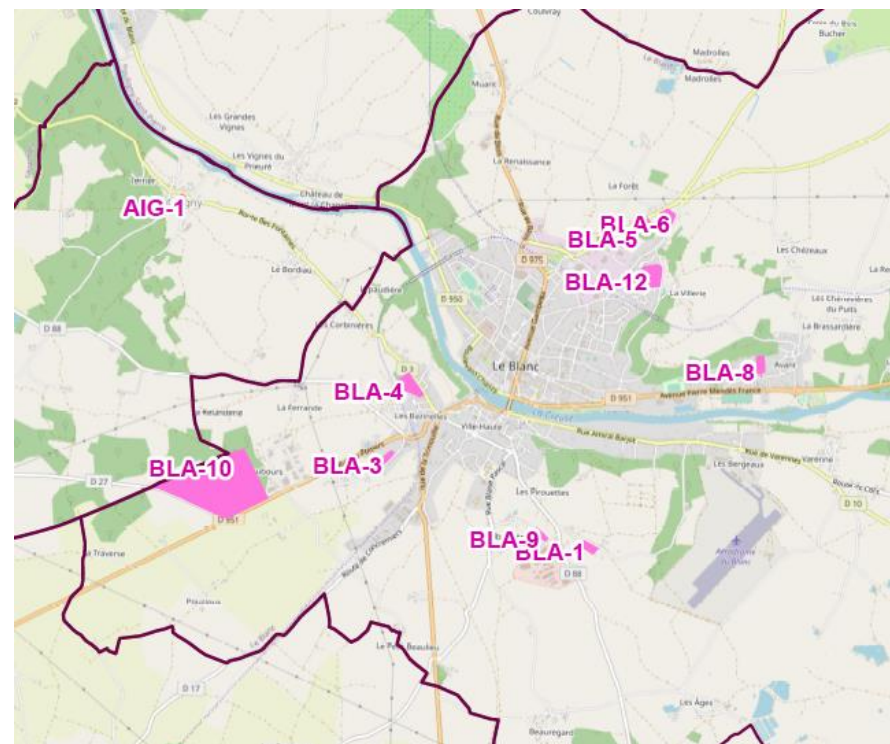
La commune présente différents secteurs de projet dans l'objectif de densifier ces sites tout en intégrant des prescriptions afin d'apporter un cadre de vie confortable aux nouveaux habitants.

Le secteur BLA-12 est situé rue du 8 mai 1945 au Nord-Est du bourg. Le secteur est caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire récent. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements est envisagée sur le site afin de structurer le tissu urbain du secteur.

Le site comprend une activité en son sein qui peut amener à du renouvellement urbain en cas de déménagement ou de cessation d'activité.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Structurer et densifier l'îlot urbain ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.
- Envisager le renouvellement urbain sur le site ;



## PROGRAMME

Surface brute du site	2,03 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	20 logements/ha
Objectif minimum de logements	41 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	20%
Part minimale de logements locatifs sociaux	50%

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie interne traversante afin de perméabiliser la circulation au sein de l'ilot. La nouvelle voirie reliera notamment la rue René Martin à la rue André Parpirolles.

L'aménagement du trottoir au sud du site devra être valorisé par de nouvelles connexion piétonne longeant ou traversant le site.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement, depuis l'espace public, la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité. Un traitement paysager devra être fait le long de la rue du 8 mai 1945. Le prolongement de la trame verte depuis la rue René Martin devra être traduit sur le site par l'aménagement d'un espace public de type parc ou large cheminement doux. Cette trame se poursuit à l'Est de la rue du 8 mai 1945.

L'aménagement du site cherchera à conserver à maxima les haies existantes afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



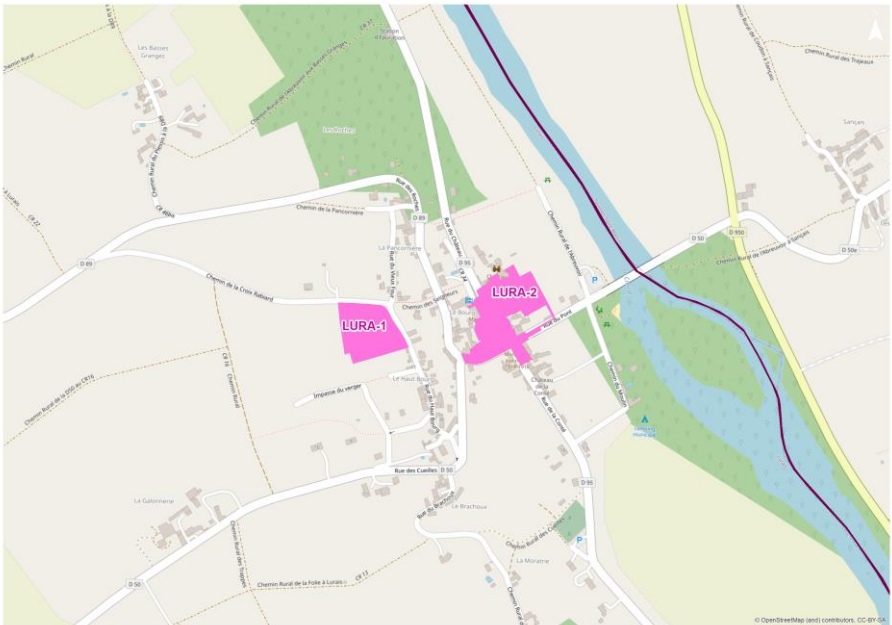
# LURAI\_LURA-1

## CONTEXTE

Le site de projet se situe en continuité du récent écoquartier du Grand Claud. Il en est la poursuite cohérente, ramenant l'urbanisation vers le centre bourg. En outre, la localisation du site à l'angle de deux voies (chemin de la Croix Rabiard et rue du Haut bourg) permet d'envisager une amélioration du maillage viaire. Le long de ces deux voies, le site est caractérisé par la présence d'un muret doublé d'une haie lui conférant un caractère champêtre.

Le site représente le seul potentiel de développement du bourg dans le PLUi à l'exception du comblement des quelques dents creuses qui peuvent subsister dans le tissu urbain existant.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine et de poursuivre la dynamique de nouvel aménagement urbain lancé par l'écoquartier du Grand Claud.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Poursuivre l'ambition d'écoquartier sur le site ;
- Optimiser la présence des réseaux et les aménagements de l'écoquartier du grand Claud ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Privilégier l'habitat à proximité des équipements communaux.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,78 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	12 logements/ha
Objectif minimum de logements	10 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la rue du Haut Bourg. Les accès individuels sur le chemin de la Croix Rabiard sont à proscrire afin de conserver le muret doublé d'une haie.

Une voirie secondaire traversante entre le chemin de la Croix Rabiard et le secteur du Grand Claud (ébauche de voirie existante) sera créée afin de fluidifier la circulation au sein du quartier. En outre, une voirie tertiaire accompagnée d'une noue assurera la desserte interne du site entre la nouvelle voirie et la rue du Haut Bourg.

Le projet veillera à ce que les nouvelles voiries soient partagées avec la pratique de déplacements doux.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'opération doit s'inscrire dans l'ambition de poursuivre le parti d'aménagement de l'écoquartier du Grand Claud.

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement ;

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Le muret doublé d'une haie sur les franges Nord et Est du site devra être maintenu à l'exception des percements nécessaires à la création d'accès. Il en est de même pour la haie bordant la nouvelle voirie qui lie le chemin de la Croix Rabiard au lotissement du Grand Claud.

L'aménagement du site devra poursuivre la création de muret en pierre soulignant la limite de parcelle ou les intersections.



# LUREUIL\_LURE-1

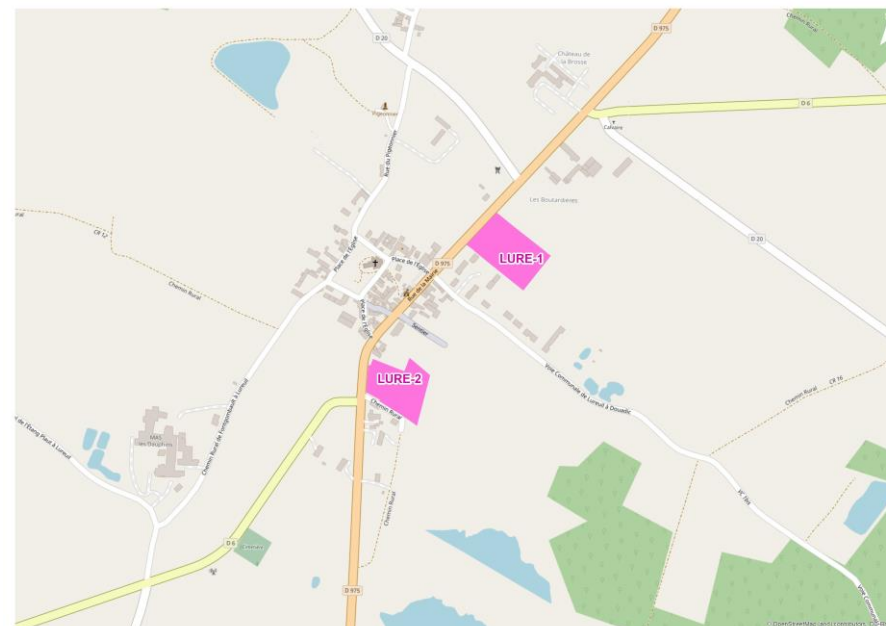
## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Lureuil s'est historiquement constitué le long de la RD 975 (rue de la mairie). Une urbanisation récente à l'Est (lotissement de la boutardière) présente plusieurs voiries en impasse qui nuisent à la perméabilité du secteur.

Le site de projet LURE-1 se présente comme un bouclage du lotissement de la Boutardière permettant une connexion entre les voiries existantes. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe ce secteur.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des services existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Favoriser le bouclage des voiries de lotissement pour faciliter les flux de déplacement.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,82 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	8 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site Lure-1 sera assurée par la création d'une voirie permettant le bouclage entre les deux impasses existantes. La voirie sera partagée ou accompagnée d'un trottoir large en faveur des déplacements doux.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif ou des aires publiques de stationnement.

Le projet veillera à conserver les haies et bosquets existants afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

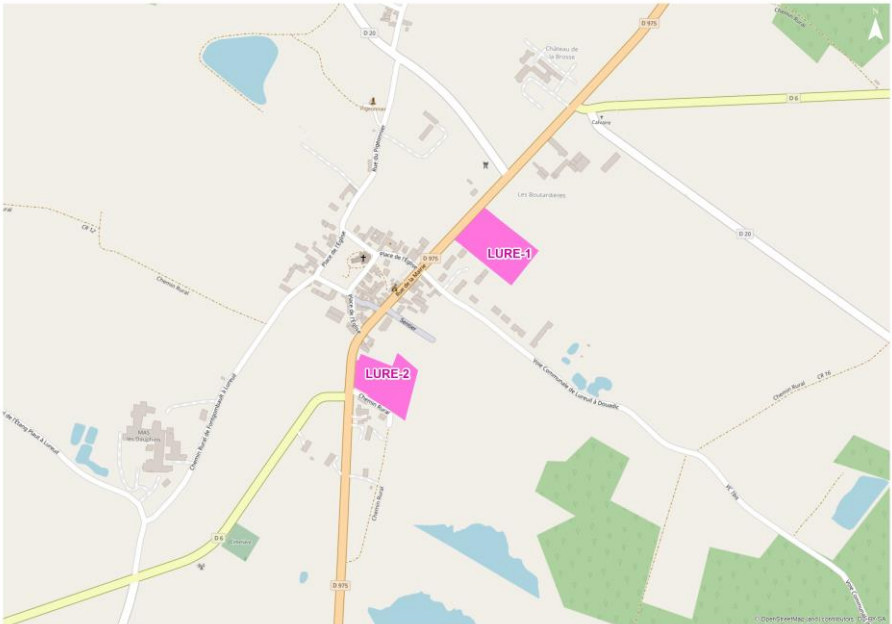


# LUREUIL\_LURE-2

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Lureuil s'est historiquement constitué le long de la RD 975 (rue de la mairie). Une urbanisation récente, au sud du bourg, autour de l'école communale présente plusieurs voiries en impasse qui nuisent à la perméabilité du secteur.

Le site de projet LURE-2 présente un potentiel de densification de la commune sur un secteur stratégique entre le centre bourg et l'école. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine et d'optimiser le foncier disponible près de l'école.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Permettre le stationnement temporaire de véhicules pour la desserte de l'école ;
- Optimiser la présence des réseaux et le foncier ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,68 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	7 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis le chemin de l'étang de May. Les accès directs sur la RD 975 sont proscrits.

La création d'un espace public permettant un stationnement temporaire et sécurisé des véhicules devra être réalisé sur la frange Sud du site, le long du chemin de l'étang de May. Cet espace public pourra desservir des accès individuels.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

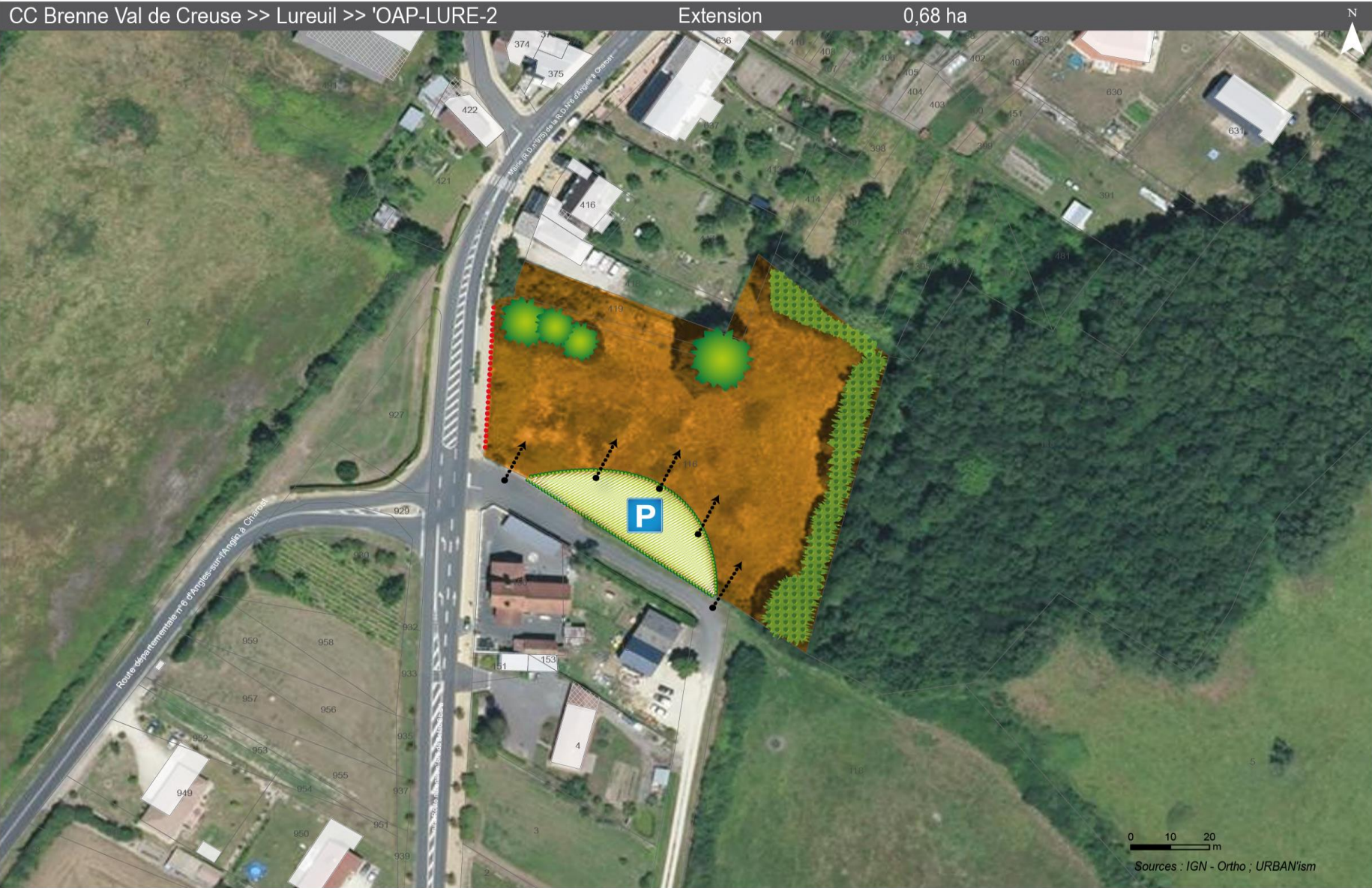
L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à conserver les haies, arbres majeurs et bosquets existants afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement, notamment sur les franges Nord et Est du site.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LUZERET\_LUZ-1

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Luzeret s'est historiquement constitué le long de la RD29 (route de Prissac). L'urbanisation récente s'est inscrite dans cette configuration historique d'urbanisation linéaire.

L'absence d'un atelier municipal engendre une gestion contraignante au quotidien du matériel communal. La construction d'un atelier est ainsi envisagée sur les deux sites (nommés LUZ-1) pour recevoir cet équipement.

Le site de projet présente un potentiel de densification à côté de la mairie. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine et d'optimiser le foncier. Aussi, ce site est à même de recevoir l'atelier communal avec un aménagement d'ensemble comprenant l'équipement et l'habitat à proximité de la mairie. Le site comprend un bâtiment pouvant être valorisé.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Permettre la création d'un atelier municipal ;
- Optimiser la présence des réseaux et le foncier ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole en privilégiant l'occupation du foncier sous pression urbaine.



## PROGRAMME

### LUZ-1

Surface brute du site	0,57 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site LUZ-1 au nord permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route de Prissac, et pour celui au sud depuis la rue Aubret, la création d'un accès commun.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

- Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en aérien présent au droit de la parcelle ;
- Le projet veillera à conserver les haies existantes afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement. La plantation d'une haie en limite de site permet la création d'un espace tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé.

## **QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

L'opération sur le site LUZ-1 au nord doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.). Dans le cas de la création de l'atelier municipal sur ce secteur, son implantation doit être intégrée au projet d'ensemble, au plus près de la mairie afin d'y faciliter les connexions et la surveillance.

Dans les deux secteurs, l'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Enfin, un accès depuis chacun des secteurs sera à projeter pour une extension future.

## **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif ou des aires publiques de stationnement.

Plus spécifiquement pour le secteur LUZ-1 au nord :

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



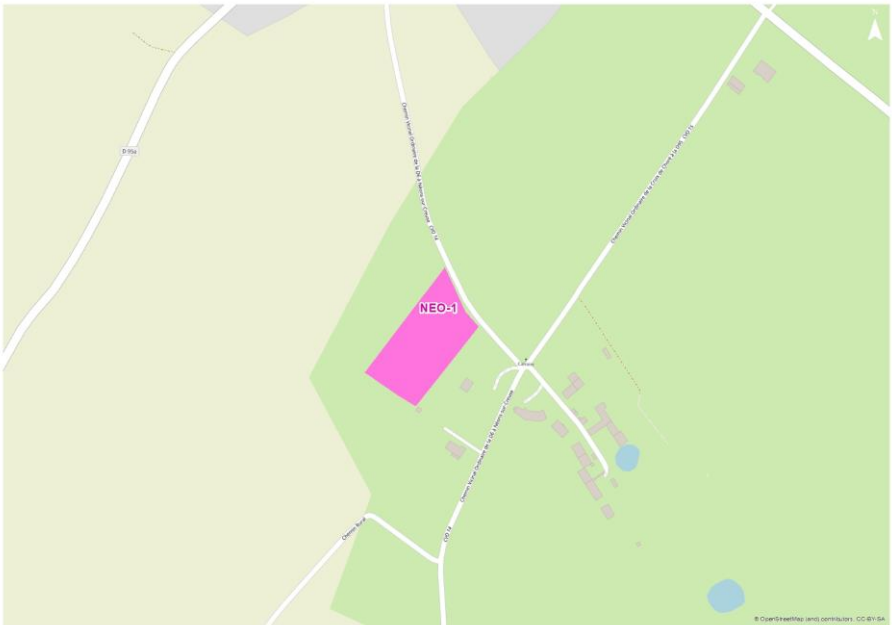
# NEONS-SUR-CREUSE \_NEO-1

## CONTEXTE

La commune de Néons-sur-Creuse se caractérise par une structuration multipolaire. Autrement dit, elle comprend plusieurs polarités urbaines que sont le bourg et les secteurs de Mallet, Gand-Roche, Thais ou encore Choré. L'urbanisation récente sur la commune s'est faite essentiellement sur les autres secteurs que le bourg notamment en raison de la proximité avec Tournon-Saint-Martin.

Le potentiel de densification des enveloppes urbaines est majoritairement porté par les autres secteurs que le bourg qui ne comprend que peu de potentialité.

Le site de projet NEO-1 présente un potentiel de densification sur un espace communal actuellement non valorisé comme une résultante d'une urbanisation diffuse. Il se situe à 500 mètres du centre-bourg. L'implantation récente d'une maison en entrée de secteur a engendré la création d'un site discontinu de l'activité agricole et difficilement exploitable en raison de la ceinture urbaine qui le borde. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de permettre le développement de la commune à proximité du bourg et d'optimiser le foncier délaissé de toute activité.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux et le foncier ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,61 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	6 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte interne du site sera assurée par la création d'une voirie en impasse (à défaut de ne pouvoir créer une voirie en bouclage) depuis la rue des Riolets.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif ou des aires publiques de stationnement.

Le projet veillera à conserver les haies existantes afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement. La plantation d'une haie en limite de site en continuité de la haie préexistante participera à cette intégration paysagère et aux maillage bocager du bourg.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

Un arbre d'essence locale (cf. annexe 4 du règlement écrit) au minimum devra être planté par parcelle afin d'entretenir le caractère naturel de l'environnement du site.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

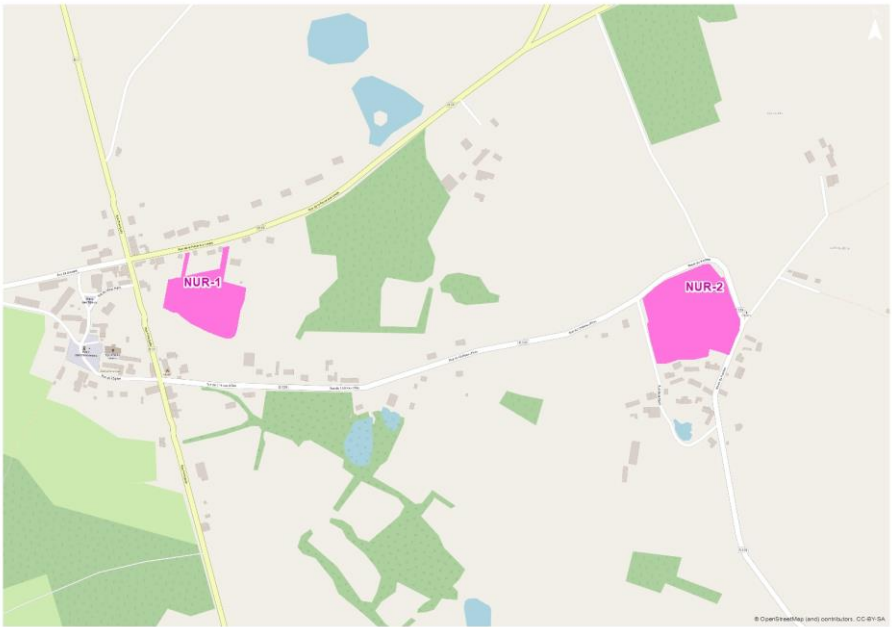


# NURET-LE-FERRON\_NUR-1

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Nuret-le-Ferron s'est historiquement constitué autour de deux axes : le RD11 et la rue de l'église. L'urbanisation récente s'est poursuivie le long de la rue du château d'eau et plus récemment la rue de la Fosse aux loups. Le site de projet NUR-1 se situe entre ces deux axes.

Ce site représente un potentiel de densification dans l'enveloppe du bourg, à proximité du parc de loisirs communal au sud. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de permettre le développement du bourg et d'optimiser le foncier délaissé de toute activité.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux et le foncier ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,99 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	10 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte interne du site sera assurée par la création d'une voirie partagée en bouclage depuis la rue de la Fosse aux loups.

Une continuité piétonne devra permettre un déplacement aisé au sein du site entre le parc de loisirs au sud et la rue de la Fosse aux loups.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif ou des aires publiques de stationnement.

Le projet veillera à conserver les haies existantes afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement. La plantation d'une haie en limite de site, et dans le prolongement de la haie préexistante, participera à cette intégration paysagère et aux maillage bocager du bourg.

En outre, la trame verte traversant le site devra être intégrée aux divers aménagements soit par la plantation d'une haie, soit par la création d'espaces verts publics.

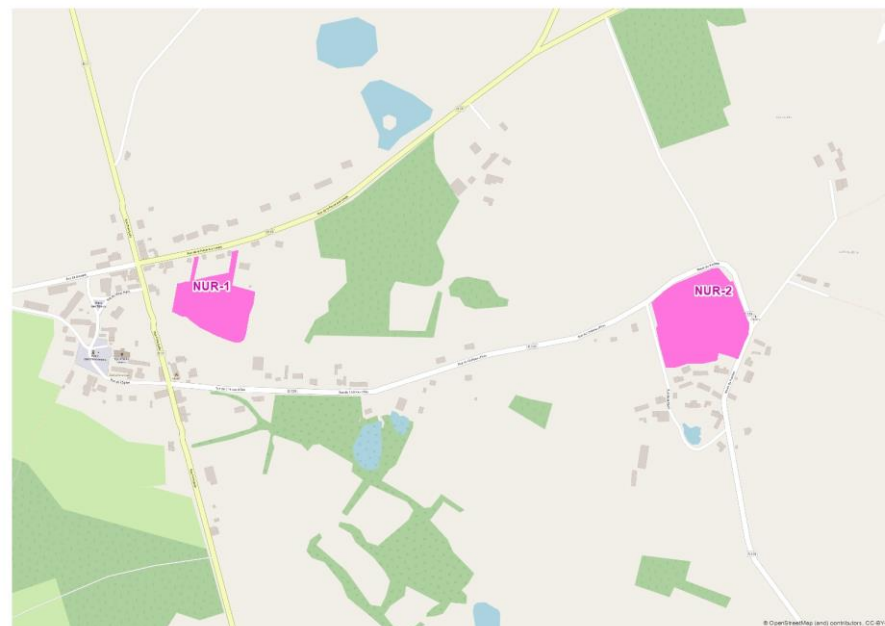
SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# NURET-LE-FERRON \_NUR-2

## CONTEXTE

La commune de Nuret-le-Ferron a investi dans l'apport des réseaux sur le secteur des Fragnets. Ce secteur se caractérise par un maillage bocager important et la présence de mares, dont deux sont notamment présentes sur le site de projet. Elles devront être conservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement du site.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Structurer le secteur des Fragnets par l'urbanisation de l'îlot.
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,73 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	18 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte interne du site sera assurée par la création d'une voirie partagée en bouclage depuis la rue route du pavillon.

Une continuité piétonne devra permettre un déplacement aisé au sein du site en complémentarité de la trame verte.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif ou des aires publiques de stationnement.

Le projet veillera à conserver les haies existantes afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement. En outre, la trame verte traversant le site devra être intégrée aux divers aménagements soit par la plantation d'une haie, soit par la création d'espaces verts publics.

Les mares existantes devront être maintenues, voire valorisées ou intégrées à un espace vert public.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



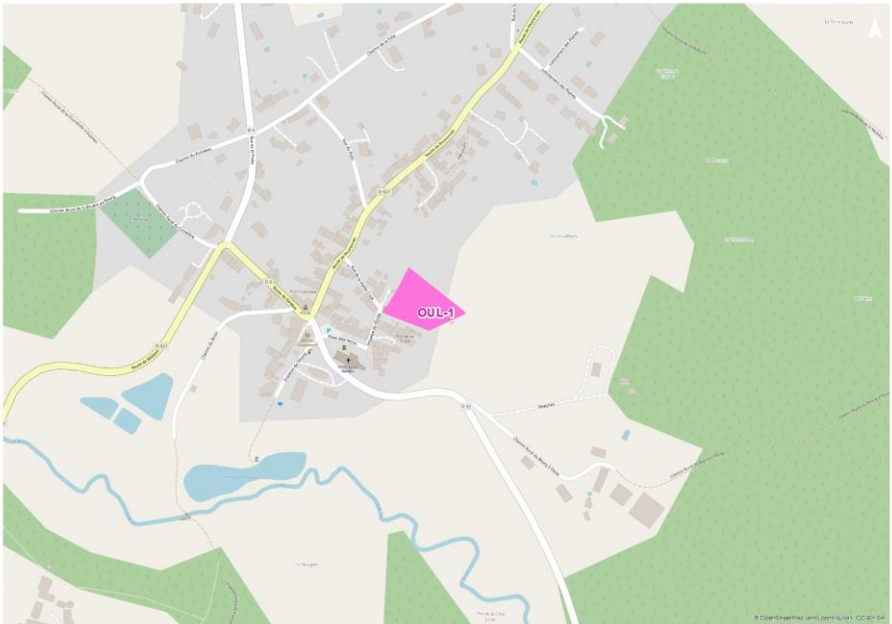
# OULCHES\_OUL-1

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Oulches s'est historiquement constitué autour de la D927. L'urbanisation plus récente s'est faite sur une voie parallèle, le long du chemin de la Folie et ponctuellement sur la route d'Oulches.

Les élus souhaitent renforcer et densifier l'enveloppe de bourg qui concentre les services et équipements de la commune. Le site OUL-1 représente un potentiel de densification de l'enveloppe du bourg par une réflexion d'aménagement des arrières de parcelles.

L'unique accès au site est actuellement entravé par une construction sans intérêt architectural pouvant justifier son maintien. L'aménagement de l'accès devra permettre de desservir l'ensemble des lots à construire.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Structurer l'enveloppe de bourg.
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,34 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	3 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte interne du site sera assurée par la création d'un accès partagé rue de la vieille croix après destruction du bâtiment existant.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le projet veillera à conserver les haies existantes sur la frange Sud-Est du site ainsi que l'arbre en limite Nord (sauf pour des raisons de sécurité) afin de faciliter l'intégration des aménagements et constructions dans leur environnement. En outre, une haie participant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera plantée sur la frange Nord-Est du site.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# LA PEROUILLE \_PER-1

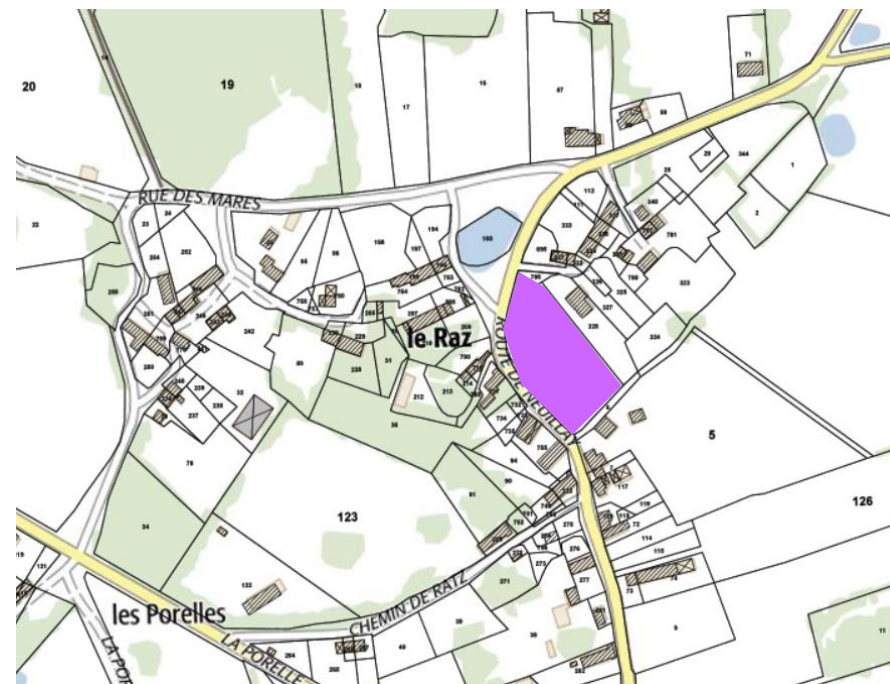
## CONTEXTE

Les élus souhaitent la densification ainsi qu'un aménagement optimal et surtout sans risque de cette parcelle sur le hameau du Raz.

Cette parcelle, d'une taille intéressante est située dans un virage avec assez peu de visibilité et les accès ne peuvent se faire que par la route de Neuillay.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les risques routiers ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,41 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	4 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte interne du site sera assurée par la création d'un seul accès depuis la route de Neuillay.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

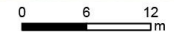
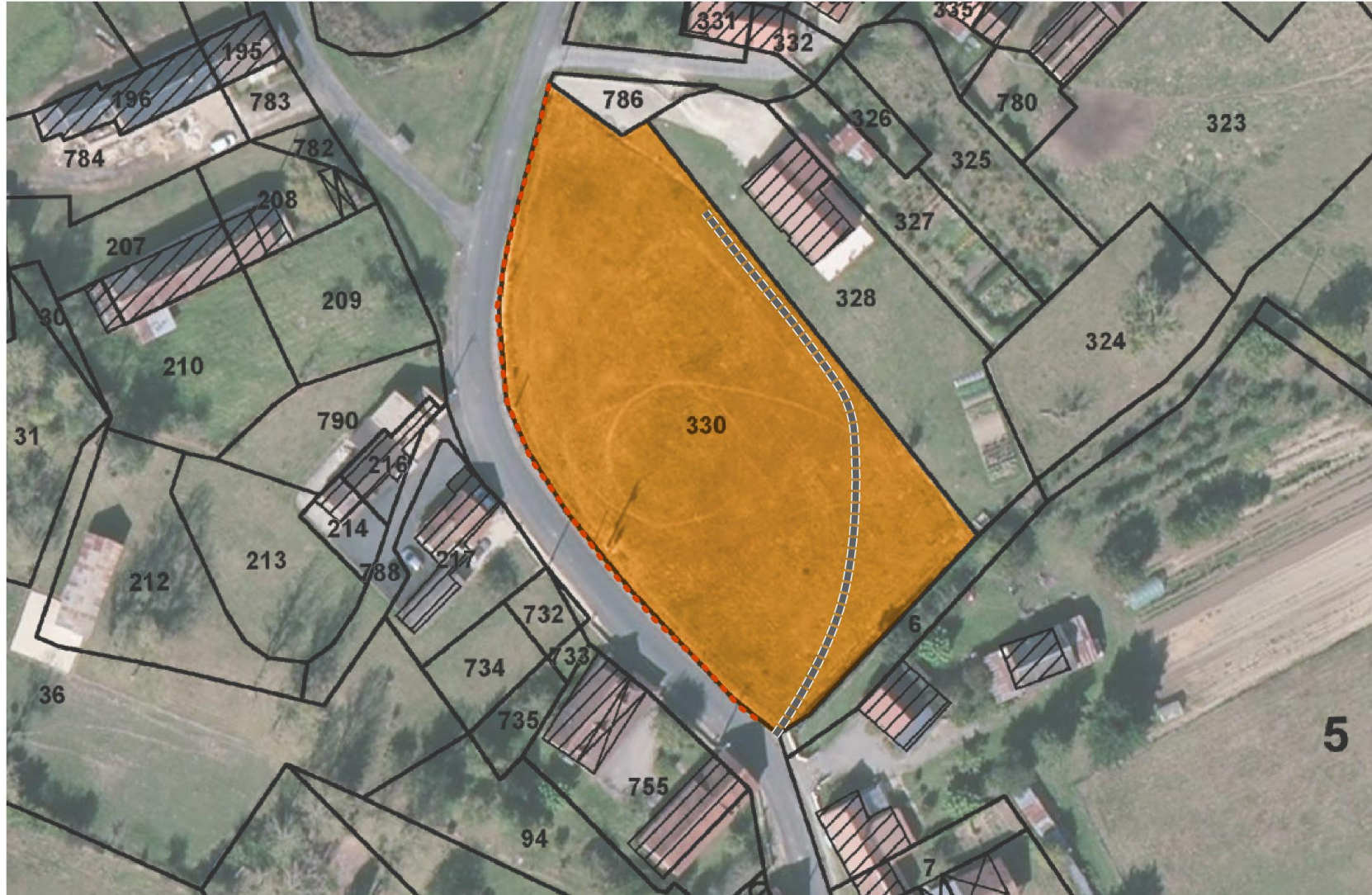
Une attention particulière sera portée à la localisation de la construction principale sur la parcelle afin de limiter visuellement sa visibilité depuis la route de Neuillay et limiter les nuisances pour les futurs habitants liées à la présence de cet axe routier.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CC Brenne Val de Creuse >> La Pérouille >> 'OAP-PER-1

Densification

0,41 ha



Sources : IGN - Ortho ; URBAN'ism

# POULIGNY-SAINT-PIERRE \_POU-3

## CONTEXTE

La commune de Pouligny-Saint-Pierre est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi en raison des équipements, services et commerces présents sur son territoire. Elle se caractérise par une structuration multipolaire. Autrement dit, elle comprend plusieurs polarités urbaines que sont le bourg et les secteurs de Bénavent, Mont-La-Chapelle ou encore Champ Cornu à proximité immédiate du bourg et de la zone d'activités.

Le secteur de Bénavent est de taille similaire au bourg. Il a connu une urbanisation pavillonnaire récente à l'Est (route de la vallée) et au Sud (rue du Puits). Le site POU-3 vise à penser un aménagement sur un secteur ceinturé par l'urbanisation aux accès limités et difficilement exploitable pour une activité agricole.

Ce site représente ainsi un potentiel de densification de l'enveloppe urbain contribuant notamment au maillage du secteur. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements existants ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Structurer l'enveloppe de Bénavent.
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.



## PROGRAMME

### POU-3

Surface brute du site	0,7 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	12 logements/ha
Objectif minimum de logements	8 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte se fera par la création d'une voirie en impasse (à défaut de ne pouvoir assurer une voirie traversante) depuis la rue des Moutaudières.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans sa dimension et la localisation qu'elle a à offrir (isolement, points de vue, etc.).

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Les haies existantes sur les pourtours de chacun des sites devront être maintenues afin de participer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Il devra être recherché la conservation des arbres d'intérêt (anciens ou de haute tige).

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



## POULIGNY-SAINT-PIERRE \_POU-4

### CONTEXTE

La commune de Pouligny-Saint-Pierre est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi en raison des équipements, services et commerces présents sur son territoire. Elle se caractérise par une structuration multipolaire. Autrement dit, elle comprend plusieurs polarités urbaines que sont le bourg et les secteurs de Bénavent, Mont-La-Chapelle ou encore Champ Cornu à proximité immédiate du bourg et de la zone d'activités.

La zone d'activités communautaire sur la commune présente un potentiel foncier en partie aménagé pour l'accueil de nouvelles activités. Le site POU-4 constitue la partie non viabilisée du foncier disponible de la zone d'activités. La réalisation d'un programme à vocation économique y est donc envisagée afin de réaliser un aménagement cohérent avec l'ensemble de la zone d'activités.

### OBJECTIFS

- Permettre le développement économique d'échelle communautaire ;
- Qualifier l'entrée de bourg ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.



### PROGRAMME

Surface brute du site	2,93 ha
Vocation dominante	Economie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte interne au site sera assurée par une voirie en boucle depuis la voirie existante de la zone d'activité. Une ou plusieurs sorties sont envisageables. Toutefois, les accès directs sur la RD975 sont proscrits.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le traitement de la frange Ouest du site, marquant l'entrée de bourg doit être qualitative. Pour cette raison, les espaces de stockage, s'ils existent, devront être dissimulés par une haie ou un muret d'une hauteur minimale d'1,20 mètre.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie ponctuée d'arbres de haut jet participant à l'intégration des activités devra être plantée le long de la RD975 et sur la frange nord (marquant une zone tampon entre l'espace d'activités industrielles ou artisanales et l'espace cultivé).

L'entrée de bourg sera marquée par un alignement d'arbres dissimulant le bâti économique pouvant fortement impacter le paysage.



# PREUILLY-LA-VILLE\_PRE-1

## CONTEXTE

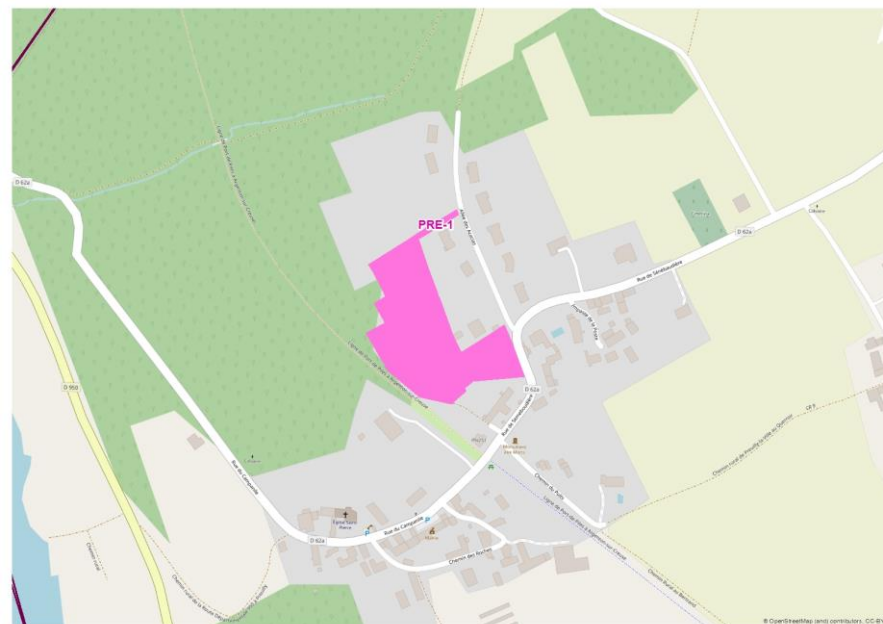
Le bourg de Preuilly-la-Ville se caractérise par deux entités urbaines séparées par l'ancienne voie ferrée (devenue en partie une voie verte). La partie au Nord de la voie ferrée comprend une extension pavillonnaire récente d'une douzaine de lot ayant permis un développement de la commune.

Le secteur de projet PRE-1 se situe entre la voie verte (caractérisée par un boisement) et l'allée des Acacias (voie du lotissement pavillonnaire). Il comprend notamment une vaste parcelle occupée temporairement au cours de l'année pour l'accueil de manifestations communales.

Ce site s'inscrit dans une continuité du bourg de la commune et présente un potentiel de développement de la commune qui ne comprend que très peu de dents creuses mobilisables.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Valoriser la présence de la voie verte ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.



## PROGRAMME

Surface brute du site	1,09 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	11 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie en bouclage depuis l'allée des Acacias. Un accès sur l'ancienne voie ferrée est envisageable si cela s'avère nécessaire au projet.

Un cheminement doux sera créé au Sud du site pour poursuivre l'impasse existante.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

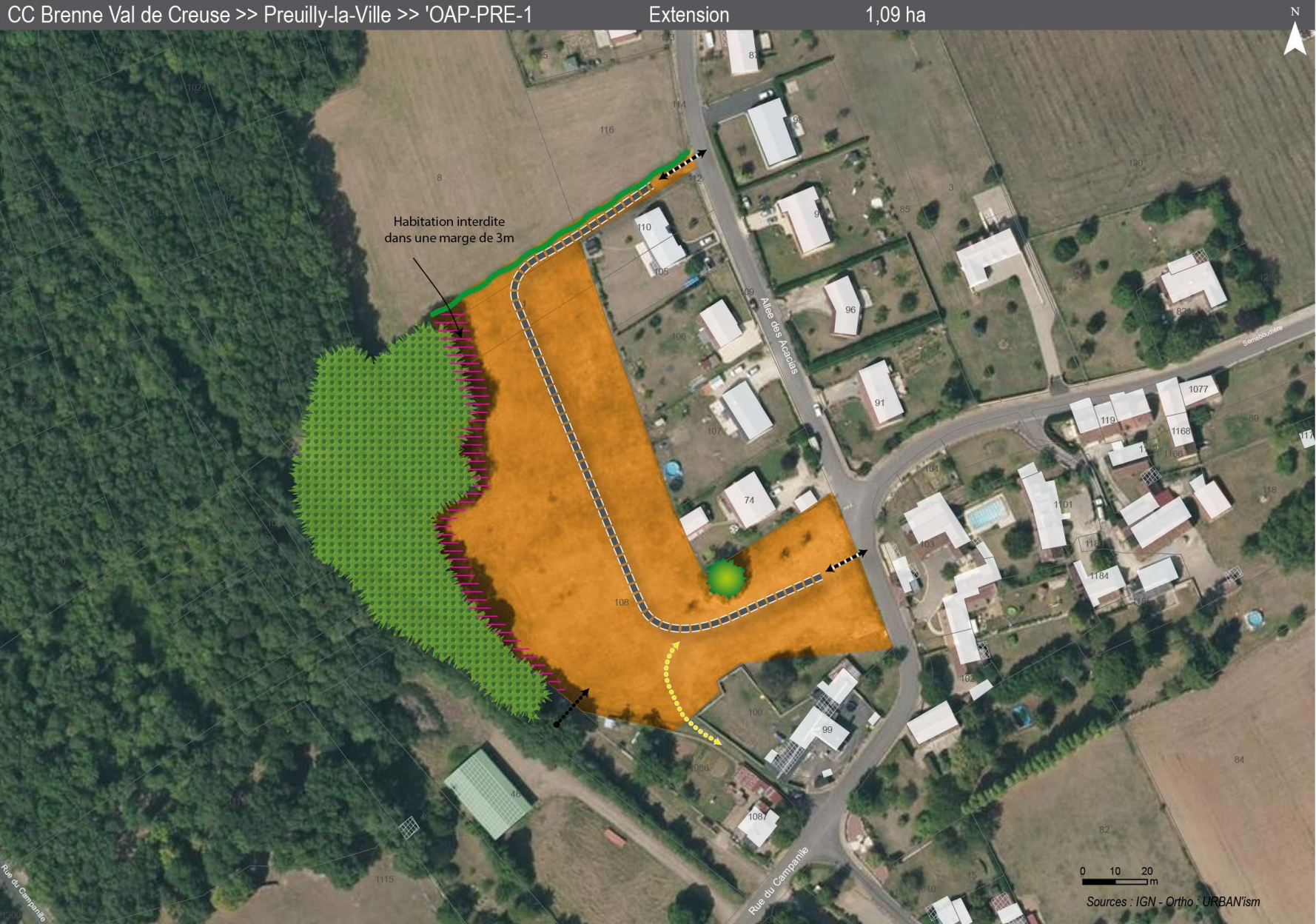
La plantation d'une haie sur la frange Nord du site participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant et fera office de zone tampon entre l'espace bâti et l'espace cultivé.

Le retrait des constructions de 3 mètres minimum par rapport à l'espace boisé permettra de maintenir une zone tampon entre l'espace naturel et l'espace bâti.

Un arbre majeur présent sur le site devra être conservé et intégré au projet d'aménagement.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# RIVARENNES\_RIV-1

## CONTEXTE

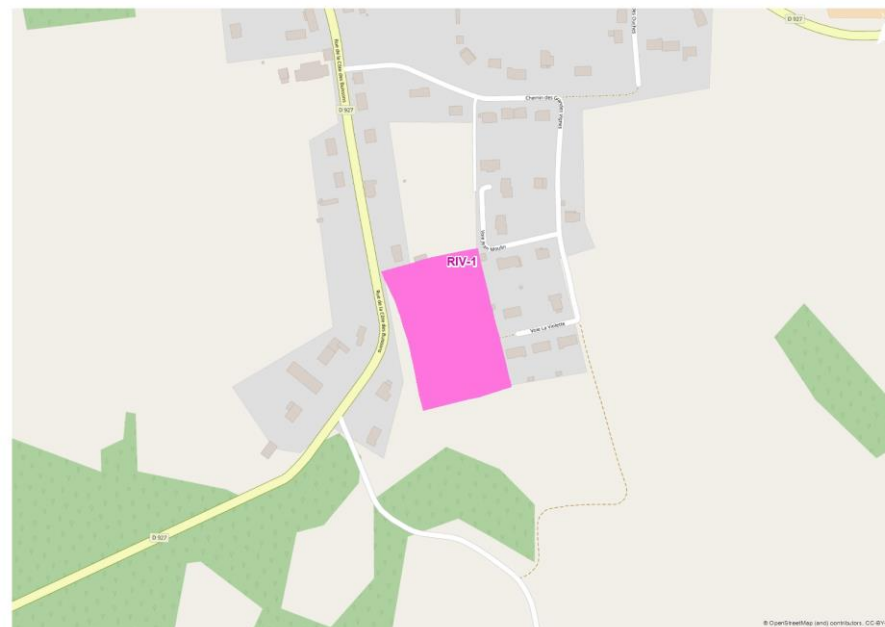
La commune de Rivarennnes est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi en raison des équipements, services et commerces présents sur son territoire. Son bourg se situe sur les bords de la Creuse et est soumis à un risque d'inondation traduit par le PPRi. Par conséquent, son développement s'est fait par une extension du tissu urbain en dehors de la zone inondable.

Le bourg comprend en son sein une entreprise de vente d'engins agricoles qui occupe une vaste surface ceinturée par le développement pavillonnaire relativement récent.

Le site de projet RIV-1 se situe en dehors de la zone inondable, en continuité d'un lotissement dont l'aménagement a créé de multiples voies en impasse. Il longe notamment un cheminement doux aux bords de la D927. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée comprenant un enjeu de maillage urbain. L'aménagement du site s'oriente vers une démarche de développement durable, puisqu'il s'agit de l'écoquartier Saint-Léonard.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Poursuivre l'ambition d'écoquartier sur le site ;
- Perméabiliser le tissu urbain du bourg ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;



## PROGRAMME

Surface brute du site	1,15 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	12 logements/ha
Objectif minimum de logements	14 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie principale en bouclage depuis la rue de la Vignauderie. La voirie devra être partagée ou comprendre une voie adaptée à la circulation des modes actifs. Les accès individuels sur la route de Vignauderie sont proscrits.

Le carrefour entre la route du Blanc et la rue de la Vignauderie devra être sécurisé pour permettre la sortie des véhicules depuis le site de projet.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Poursuivre l'ambition d'un aménagement intégrant une approche environnementale de l'urbanisme.

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

La plantation d'une haie sur la frange Sud du site participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant et fera office de zone tampon entre l'espace bâti et l'espace cultivé.

La haie existante sur la frange Ouest du site, le long du cheminement piéton devra être maintenue afin de conserver la qualité paysagère de ce cheminement.

La voirie interne pourra être soulignée par la présence de muret en pierre à l'image de l'écoquartier de Lurais.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

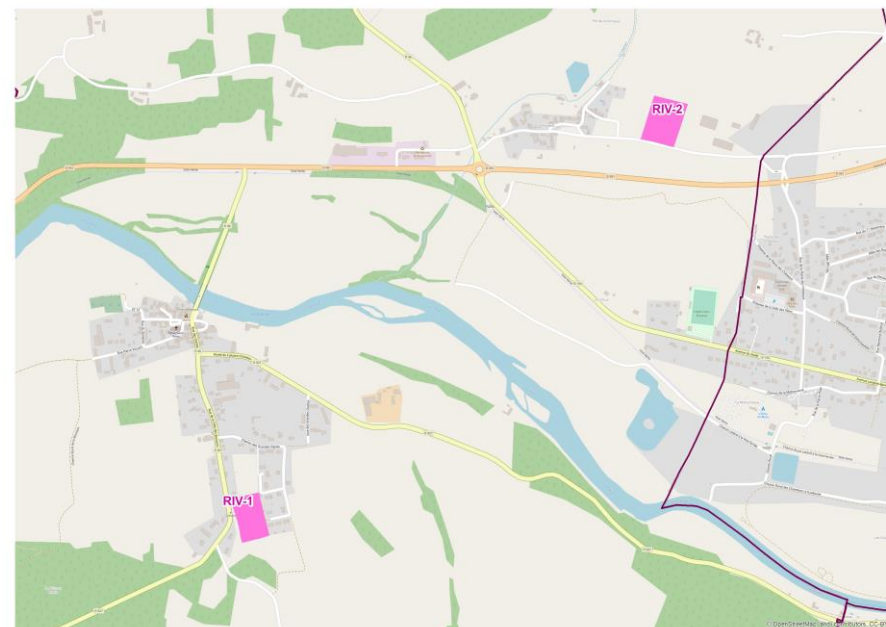


## RIVARENNES\_RIV-2

### CONTEXTE

La commune de Rivarennès est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi en raison des équipements, services et commerces présents sur son territoire. Son bourg se situe sur les bords de la Creuse et est soumis à un risque d'inondation traduit par le PPRi. Par conséquent, son développement s'est fait par une extension du tissu urbain en dehors de la zone inondable.

Un zone économique constituée de deux activités est présente sur la commune en limite avec le pôle Saint-Gaultier et desservit par la RD951. Les élus y projettent la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises afin d'optimiser les réseaux existants.



### OBJECTIFS

- Permettre le développement économique d'échelle communale ;
- Assurer la transition paysagère avec le village des Chézeaux ;
- Optimiser la présence des réseaux ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole.

### PROGRAMME

Surface brute du site	1,4 ha
Vocation dominante	Économique

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

Ce même type de haie sera à créer sur la frange sud en lien avec le talus existant pour diminuer l'impact paysager en bordure de la voie.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par le chemin des Chézeaux existant. L'entrée sera à privilégier sur la partie Est du site en raison du talus existant sur la partie la plus basse.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le traitement de la frange Ouest du site, marquant la transition avec le village des Chézeaux doit être qualitative. Pour cette raison, les espaces de stockage, s'ils existent, devront être dissimulés par une haie ou un muret d'une hauteur minimale d'1,20 mètre.

Les nouvelles constructions devront par leurs formes, leurs implantations et leurs hauteurs être intégrés durablement dans le site tout en prenant en compte de limiter leurs impacts paysagers.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Une haie ponctuée d'arbres de haut jet participant à l'intégration des activités devra être plantée sur la frange nord (marquant une zone tampon entre l'espace d'activités industrielles ou artisanales et l'espace cultivé).

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# ROSNAV\_ROS-1

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Rosnay s'est historiquement constitué au croisement de 4 axes (la RD15, RD27, RD32 et RD44). Le développement du bourg s'est fait de manière linéaire et diffuse le long de ses axes, laissant des parcelles de surface importante non bâties et ceinturées par l'urbanisation.

Le site de projet ROS-1 se situe entre le cœur de bourg (à l'arrière de l'école) et l'extension pavillonnaire plus récente, le long de la route de la Mondonnerie. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée avec l'enjeu de création de lien entre les espaces bâtis.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,54 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	5 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

A défaut de pouvoir réaliser une voirie traversante ou en bouclage, la desserte du site sera assurée par la création d'une voirie partagée en impasse.

La placette de retournement devra être adaptée aux manœuvres des engins de secours.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Les nouvelles constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport au bâti existant à l'Ouest du site jusqu'à l'arbre à préserver.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le principe de muret en pierre en clôture sur voie et emprise publiques est à conserver. Les autres murs existants en limite ou à l'intérieur du site doivent être intégrés dans l'aménagement, pouvant s'inspirer de l'écoquartier du Lurais.

La frange Est du site devra être traitée de manière qualitative par la plantation ou maintien d'une haie.

La préservation de quelques arbres existants facilitera l'intégration du projet sur le site.

L'installation d'un point de collecte des déchets ménager, commun aux habitations sur le site, devra être envisagée depuis la rue de la Mondonnerie.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# ROSNAV\_ROS-2

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Rosnay s'est historiquement constitué au croisement de 4 axes (la RD15, RD27, RD32 et RD44). Le développement du bourg s'est fait de manière linéaire et diffuse le long de ses axes, laissant des parcelles de surface importante non bâties et ceinturées par l'urbanisation.

Le site de projet ROS-2 se compose d'une unique parcelle, située entre la route de Mézière et le chemin des Ruettes, urbanisée de part et d'autre des limites séparatives. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée avec l'enjeu de création de lien entre les espaces bâtis.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Optimiser le foncier sous forte pression urbaine ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain ancien et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.



## PROGRAMME

Surface brute du site	0,89 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	9 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie traversante entre la route de Mézière et le chemin des Ruettes

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le maintien de la haie existante et des arbres majeurs participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant et limitera l'impact visuel des constructions.

Le principe de muret en pierre en clôture sur voie et emprise publiques est à conserver. Les autres murs existant en limite ou à l'intérieur du site doivent être intégrés dans l'aménagement, pouvant s'inspirer de l'écoquartier du Lurais.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



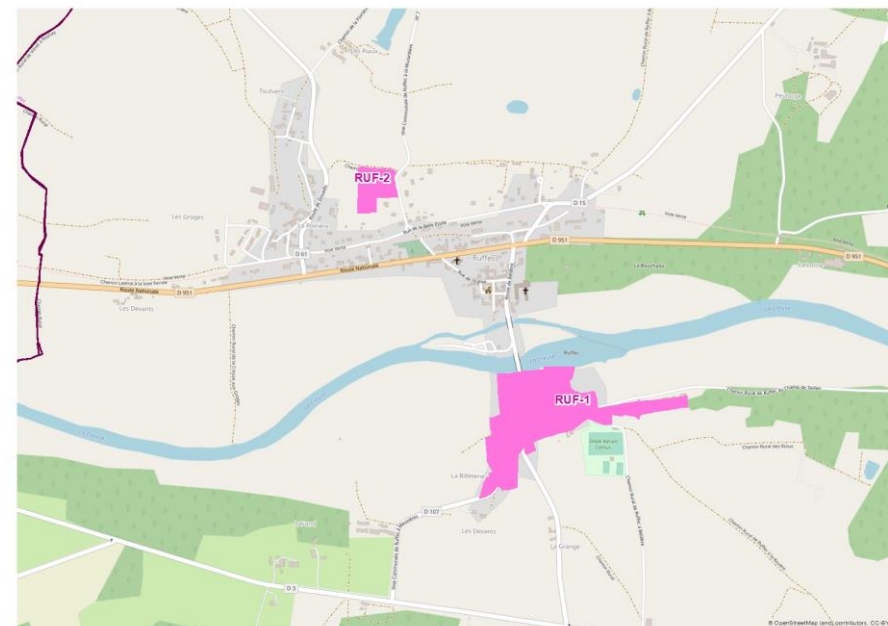
# RUFFEC\_RUF-2

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Ruffec s'est historiquement constitué le long de deux axes parallèles, la RD951 et l'ancienne voie ferrée devenue voie verte. Le développement du bourg s'est fait au nord de la voie ferrée en poursuivant l'organisation linéaire historique.

Le site de projet RUF-2 se situe sur la route des Maufrais, récemment urbanisée. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de structurer l'enveloppe urbaine du bourg.

Le secteur est majoritairement végétalisé par de la friche.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,48 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	15 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

A défaut de pouvoir réaliser une voirie traversante ou en bouclage, la desserte du site sera assurée par la création d'une voirie partagée en impasse.

La placette de retournement devra être adaptée aux manœuvres des engins de secours.

Un cheminement doux devra permettre de rejoindre le chemin de randonnée dans le bois depuis la voirie interne au site de projet.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le traitement des pourtours du site veillera à maintenir une transition entre l'espace boisé et l'espace bâti.

La voirie sera accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales de type noue.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

L'aménagement veillera à ce qu'une lisière persiste entre les habitations et l'espace boisé.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



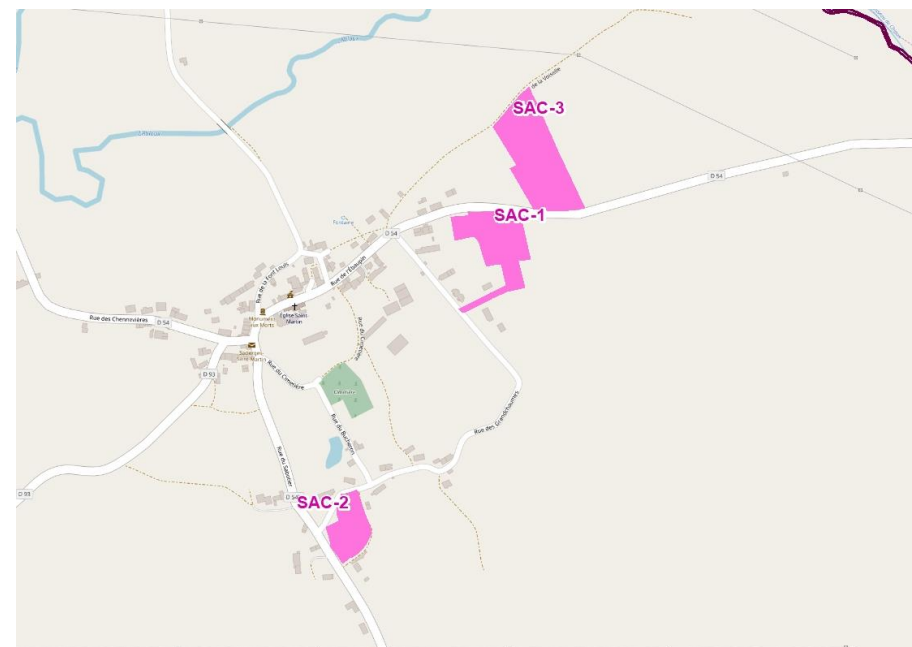
## SACIERGE-SAINT-MARTIN\_SAC-2

### CONTEXTE

La commune de Pouligny-Saint-Pierre se caractérise par une structuration multipolaire. Autrement dit, elle comprend plusieurs polarités urbaines que sont le bourg et les secteurs du Chéniers, la Lande, La Minière, Le Colombier, le Plaix ou encore Le Peu à proximité immédiate du bourg.

Le site de projet SAC-2 est localisé sur le secteur du Peu. Il constitue l'unique potentiel de développement de la commune en raison d'un tissu urbain serrée comprenant peu de dents creuses.

Le site de projet se caractérise par la présence d'une mare et d'une haie de hautes tiges le long de la RD54H et de la rue des Granchaumes. Entourée par des habitations éparses, l'urbanisation du site comprend un enjeu de structuration du secteur et de valorisation de la mare pouvant devenir un espace de convivialité. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée.



### OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

### PROGRAMME

Surface brute du site	0,53 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	5 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie en bouclage entre la RD54H et de la rue des Granchaumes.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

La mare devra être valorisée par l'aménagement d'un petit espace public convivial.

Le maintien de la haie existante le long de la franges Sud et Est du site Nord ainsi que des arbres majeurs en frange Nord participeront à l'intégration des nouvelles habitations dans

l'environnement existant et limiteront l'impact visuel des constructions. Pour les mêmes raisons, la haie de hautes tiges, au croisement de la RD54 avec la rue des Granchaumes, devra être maintenue et valorisée.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

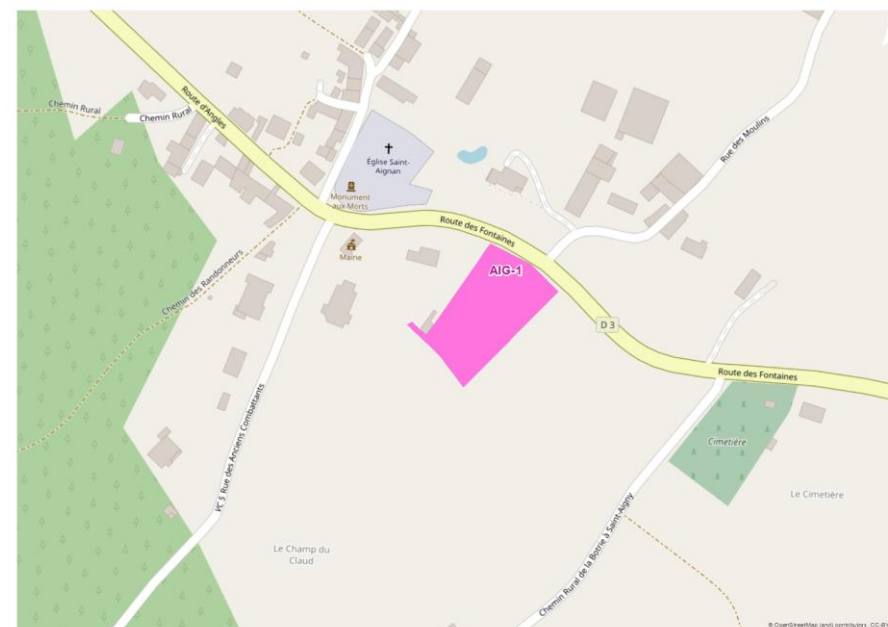


# SAINT-AIGNY\_AIG-1

## CONTEXTE

La commune de Saint-Aigny se caractérise par un bourg constitué autour de la fontaine d'eau de source mais également une conurbation avec la commune de Le Blanc sur le secteur de l'Ipaudière. De manière générale, les secteurs situés le long de la rue des Fontaines, entre le bourg de Saint-Aigny et la commune de Le Blanc sont ceux qui ont connu une urbanisation plus récente et essentiellement de manière linéaire.

Le secteur de projet AIG-1 se situe en entrée de bourg sur un terrain inexploité. De ce fait, en dehors de l'enjeu d'optimisation du foncier constructible, ce site comprend un enjeu paysager. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,28 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	3 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès depuis la route des Fontaines voir de la rue des Anciens Combattants (depuis un cheminement existant).

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en aérien et souterrain présent au droit de la parcelle.

Le maintien de la haie existante le long de la route des Fontaines ainsi que des arbres majeurs sur la pointe Sud du site, participeront à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant et limiteront l'impact visuel des constructions. Pour les mêmes raisons, une plantation d'une haie sur la frange Sud-Est sera demandée.

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

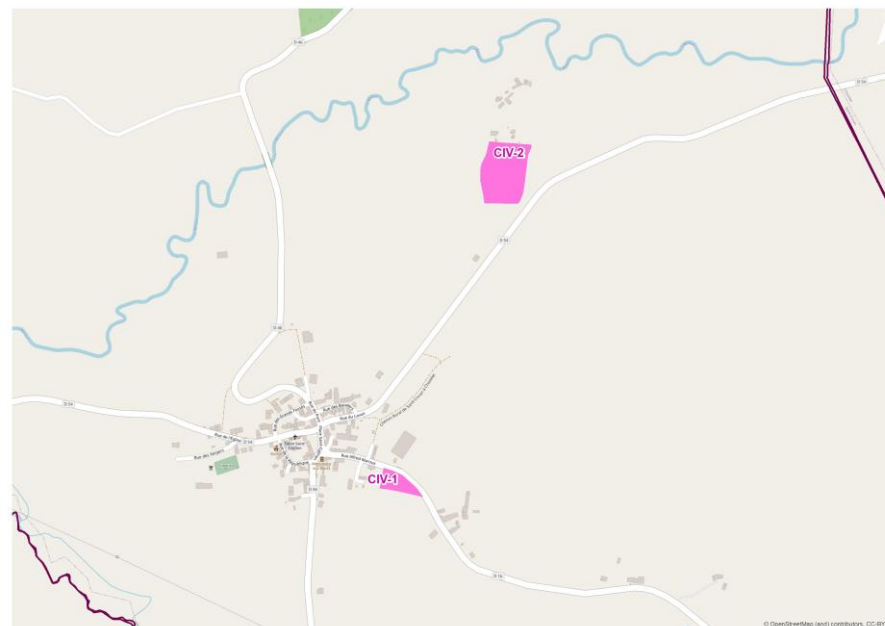


# SAINT-CIVRAN\_CIV-1

## CONTEXTE

La commune de Saint-Civran se caractérise par un bourg aggloméré autour de la place Saint-Cyprien. De manière générale, le tissu urbain du bourg de la commune est relativement dense. Il ne comprend que très peu de possibilités de densification.

Le secteur de projet CIV-1 se situe en entrée de bourg sur un terrain inexploité. De ce fait, en dehors de l'enjeu d'optimisation du foncier constructible, ce site comprend un enjeu paysager. Il se présente comme l'unique site de potentiel de développement du bourg. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,3 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	3 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

visuel des constructions. Pour les mêmes raisons, la plantation d'une haie sur la frange Sud sera demandée.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès depuis la rue Alfred Maroux.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en aérien présent au droit de la parcelle.

Le maintien du muret en pierre existant le long de la rue Alfred Maroux, participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant et limitera l'impact

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

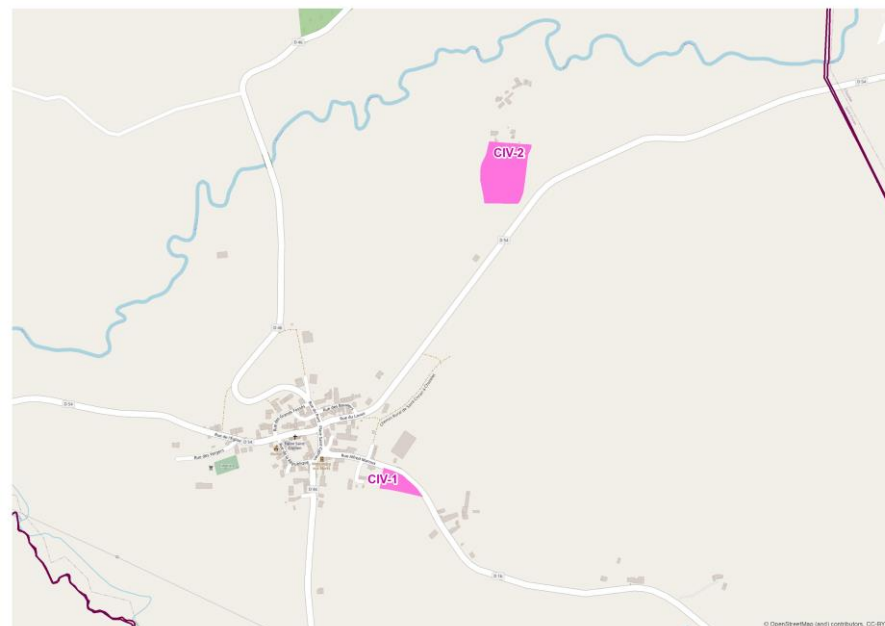


# SAINT-CIVRAN\_CIV-2

## CONTEXTE

La commune de Saint-Civran se caractérise par un bourg aggloméré autour de la place Saint-Cyprien. De manière générale, le tissu urbain du bourg de la commune est relativement dense. Il ne comprend que très peu de possibilités de densification.

Le secteur de projet CIV-2 se situe au Nord du bourg, hameau du Moulin. Il correspond à un permis d'aménagement autorisé avant l'approbation du PLUi. De par sa localisation en secteur diffus, ce site comprend un fort enjeu paysager. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,29 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	6 logements/ha
Objectif minimum de logements	8 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

Le découpage parcellaire du site, autorisé par permis d'aménager, permet d'envisager la création d'accès depuis la rue du Moulin.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le projet veillera à prendre en compte le réseau BT en souterrain présent au droit de la parcelle.

Les clôtures sur voie et emprise publiques devront privilégier les compositions végétales. Elles peuvent être composées :

- d'une haie végétale d'essences locales et résistantes à la sécheresse (cf. annexe 4) ;
- d'un mur-bahut en pierre, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 mètre ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du code civil (haie composée d'essences locales, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...) ; un soubassement en plaque béton est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 m ;

Les clôtures en limites séparatives (aux abords du site de l'OAP et à l'intérieur de celui-ci), si elles existent, devront être composées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de teinte sombre et d'aspect mat favorable au passage de la petite faune.

L'aménagement veillera à ce qu'une lisière persiste à l'Est entre les habitations et l'espace boisé.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# SAUZELLES\_SAU-1

## CONTEXTE

La commune de Sauzelles se caractérise par une structuration multipolaire. Autrement dit, elle comprend plusieurs polarités urbaines que sont le bourg et les secteurs du Petit Asnière, le Grand Asnière, Le Tilloux, Le bourg de la commune présente une structure d'habitat concentré et ancien avec peu de possibilités de développement. L'urbanisation plus récente sur la commune s'est principalement faite sur les secteurs d'Anières et du Tilloux.

Le site de projet SAU-1 est une unique parcelle en prairie permanente faisant la jonction entre le Grand Asnière et le Petit Asnière. Il constitue l'opportunité d'un aménagement cohérent de liaisons entre les espaces bâtis.

Le site de projet se caractérise par la présence d'un accès à une habitation, d'un puits au carrefour entre la rue du puits et la RD3 et d'une ligne électrique traversant le Sud du site. Entourée par des habitations éparses, l'urbanisation du site comprend un enjeu de structuration du secteur et de qualification d'entrée sur le village. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée avec un esprit d'éco-village afin de préserver l'identité de la vallée de la Creuse.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Pérenniser les accès aux habitations existantes ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,83 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	8 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la RD3 et la rue du puits.

Toutefois, la desserte du site devra assurer le maintien d'un accès aux habitations existantes au nord du site par la requalification du chemin sur la frange Est.

Si nécessaire, afin de desservir l'intérieur du site, une voirie secondaire en bouclage accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sera créée entre la RD3 et la rue du Puits.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Le projet s'inscrira dans une démarche écologique et paysagère de type écoquartier (exemple : le Grand Claud à Lurais). Les constructions par leurs volumes, teintes et implantations devront qualifier l'entrée du village d'Asnière et ne pas en dénaturer la silhouette.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

La présence du puits devra être valorisé par l'aménagement d'un petit espace public convivial.

Le maintien de l'arbre majeur le long de la RD3, intégré à la création d'un alignement d'arbre, participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant (limitera l'impact visuel des constructions) et qualifiera l'entrée de village.

Le projet veillera à qualifier l'insertion paysagère des nouvelles constructions visibles depuis divers points de vue (Cf. OAP thématique de la vallée de la Creuse sur la séquence des Roches).

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# SAUZELLES\_SAU-2

## CONTEXTE

La commune de Sauzelles se caractérise par une structuration multipolaire. Autrement dit, elle comprend plusieurs polarités urbaines que sont le bourg et les secteurs du Petit Asnière, le Grand Asnière, Le Tilloux, Le bourg de la commune présente une structure d'habitat concentré et ancien avec peu de possibilités de développement. L'urbanisation plus récente sur la commune s'est principalement faite sur les secteurs d'Anières et du Tilloux.

Le site de projet SAU-2 constitue l'essentiel d'un îlot du village de Tilloux en prairie temporaire. Il constitue l'opportunité d'un aménagement cohérent de liaisons entre les espaces bâtis. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée.

Le site de projet se caractérise par un terrain plat et la présence d'un calvaire au croisement rue de Fontgombault et rue des Noyers.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Structurer l'urbanisation de l'îlot bâti ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant et l'environnement végétalisé ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,13 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	11 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

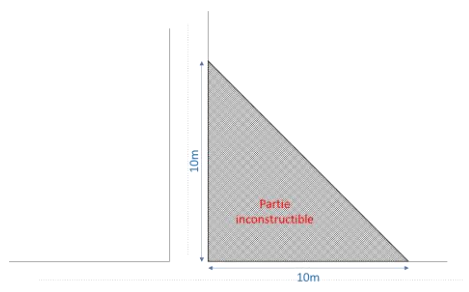
L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la rue des Noyer, la rue du Château et le chemin des bois, ou de manière plus ponctuelle depuis la rue de Fontgombault.

Toutefois, afin de desservir l'intérieur du site, une voirie partagée traversante entre la rue du Château et la rue des Noyers pourrait être envisagée.

Afin de sécuriser les carrefours et de maintenir une visibilité suffisante, les espaces situés à l'angle de deux voies existantes avant l'aménagement du site sont inconstructibles. Les côtés adjacents à l'angle droit devant être dégagés sur au moins 10 mètres (voir schéma ci-dessous).



Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Le calvaire présent au croisement de la rue des Noyers et de la rue de Fontgombault devra être maintenu.

Le maintien de l'arbre majeur le long de la rue de Fontgombault, intégré à la création d'un alignement d'arbre, participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant (limitera l'impact visuel des constructions) et qualifiera l'entrée sur le village.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

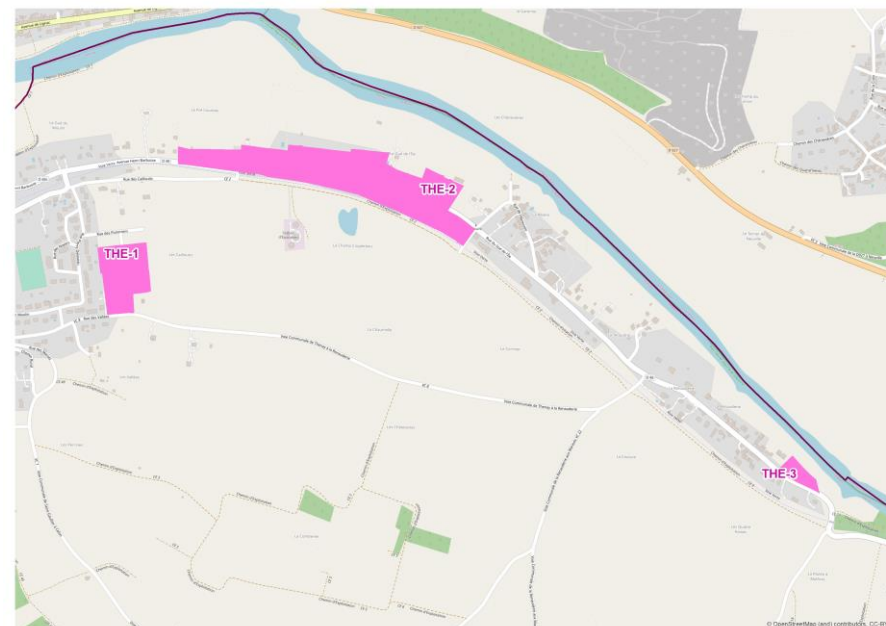


# THENAY\_THE-1

## CONTEXTE

La commune de Thenay est limitrophe à celle de Saint Gauthier (hors territoire intercommunal) qui comprend services, commerces et équipements de proximité. De ce fait, elle est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi. Le bourg de la commune de Thenay est en conurbation avec le secteur de l'ancienne gare de Saint-Gauthier, séparée du reste du bourg par la Creuse.

Le récent développement du bourg de Thenay s'est fait à l'Est du centre ancien sous forme d'habitat pavillonnaire. Le site de projet THE-1 constitue le prolongement d'un lotissement engagé sur la commune entre la route des Cailloutis au Nord et la route des vallées au Sud. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de compléter l'aménagement et le maillage du quartier.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Finaliser l'aménagement du quartier et le maillage afin de faciliter la circulation ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,87 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	12 logements/ha
Objectif minimum de logements	22 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la route des Vallées.

Toutefois, afin de desservir l'intérieur du site, une voirie traversante entre la route des vallées et le récent lotissement au Nord du site (à l'embouchure existante).

Une voirie secondaire pourra être créée en bouclage sur la voirie traversante pour permettre de faciliter les accès.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

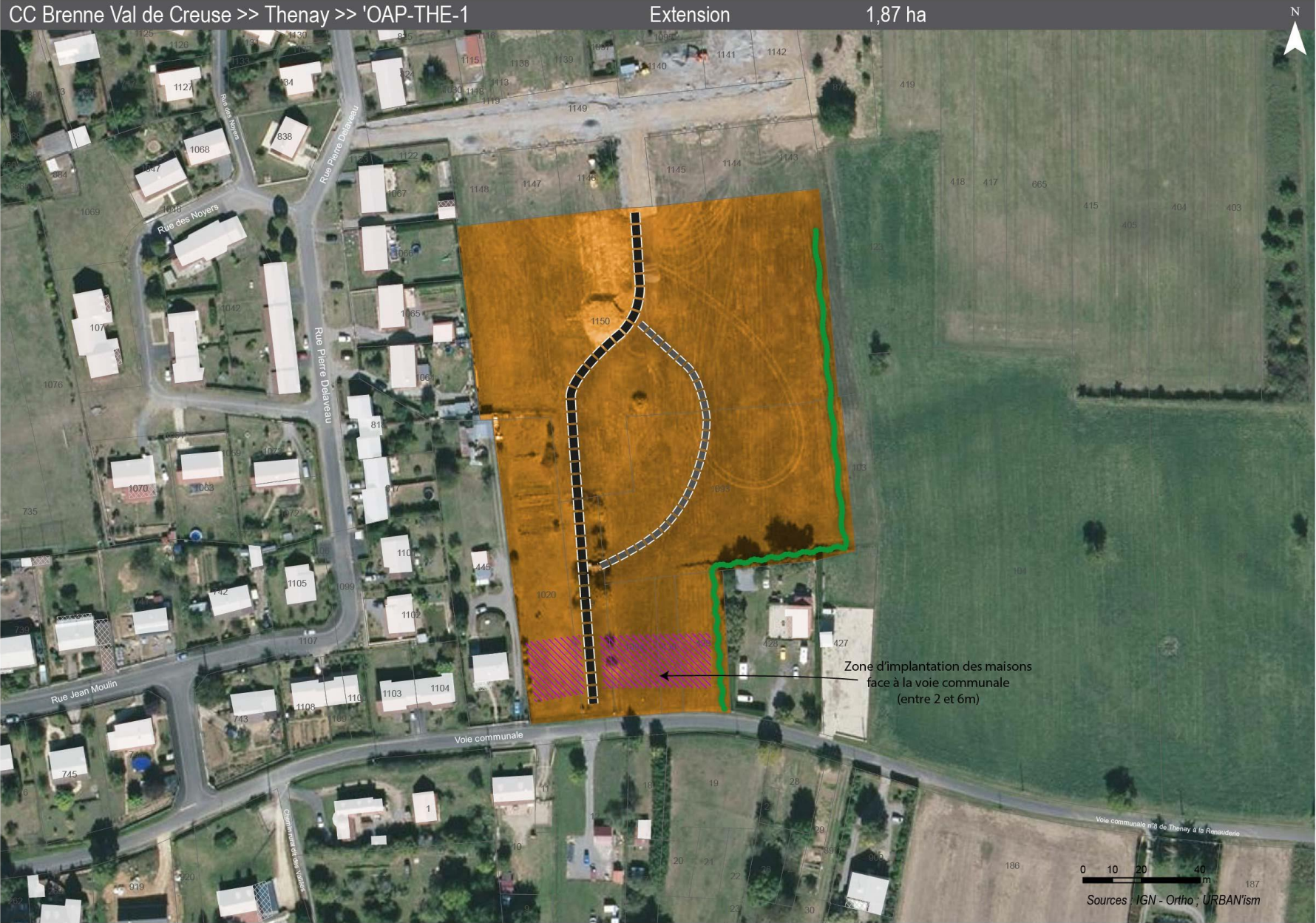
L'implantation des constructions le long de la route des Vallées doit respecter un retrait de 2m par rapport à la voie de la route des Vallées.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

L'implantation d'une haie sur la frange Est du site participera à l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement existant (limitera l'impact visuel des constructions) et qualifiera l'entrée sur le bourg.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



# THENAY\_THE-2

## CONTEXTE

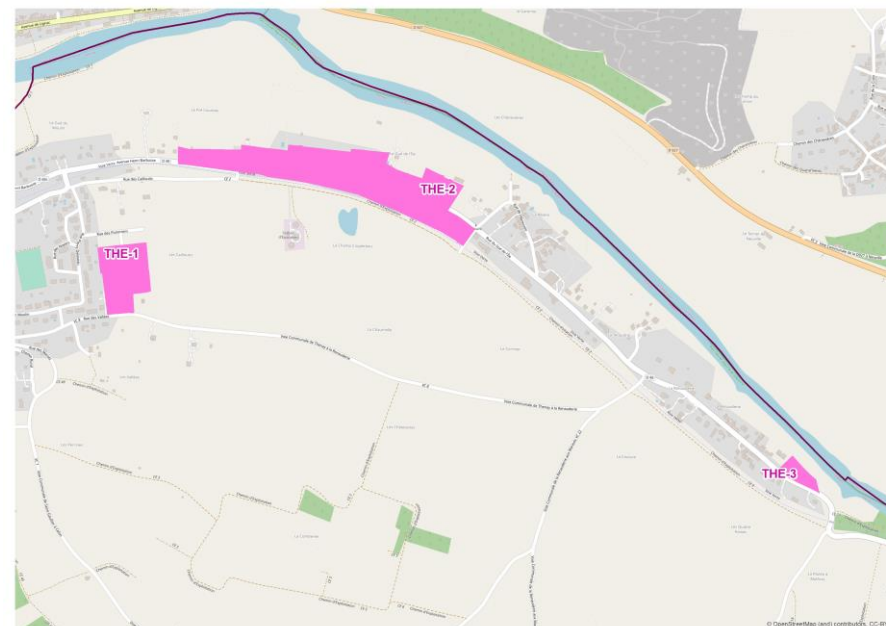
La commune de Thenay est limitrophe à celle de Saint Gauthier (hors territoire intercommunal) qui comprend services, commerces et équipements de proximité. De ce fait, elle est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi. Le bourg de la commune de Thenay est en conurbation avec le secteur de l'ancienne gare de Saint-Gauthier, séparée du reste du bourg par la Creuse.

Le récent développement du bourg de Thenay s'est fait à l'Est du centre ancien sous forme d'habitat pavillonnaire. Ce développement s'est fait de manière linéaire longeant l'ancienne voie ferrée (devenue voie verte et la Creuse).

Les secteurs de projets THE-2 constituent un ensemble de parcelles bâties ou non, compris au sein de l'urbanisation rue du Gué de l'Île. La réalisation de programmes à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de densifier ces sites tout en intégrant l'enjeu paysager aux abords de la voie verte et l'enjeu agricole dans la vallée de la Creuse.

## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Densifier le foncier disponible au sein des enveloppes urbaines ;
- Assurer des accès agricoles sur les parcelles aux abords de la Creuse.
- Assurer une zone tampon entre l'espace bâti et l'espace cultivé ;
- Intégrer la présence de la voie verte ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.



## PROGRAMME

Surface brute du site	6,74 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	6 logements/ha
Objectif minimum de logements	40 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration des sites permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la rue du Gué de l'Île.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Pour des raisons d'intégration en entrée de village, les constructions sur la pointe Ouest du site sont limitées à 3 mètres au faîtage.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Les haies existantes sur les franges Sud, adjacentes à la voie verte, doivent être maintenues afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

Conserver à minima 2 accès agricoles d'au moins 8 m de large vers les secteurs en culture sur les abords de la Creuse. Ces larges accès permettront de créer des fenêtres de perspectives sur la Vallée de la Creuse.

# SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



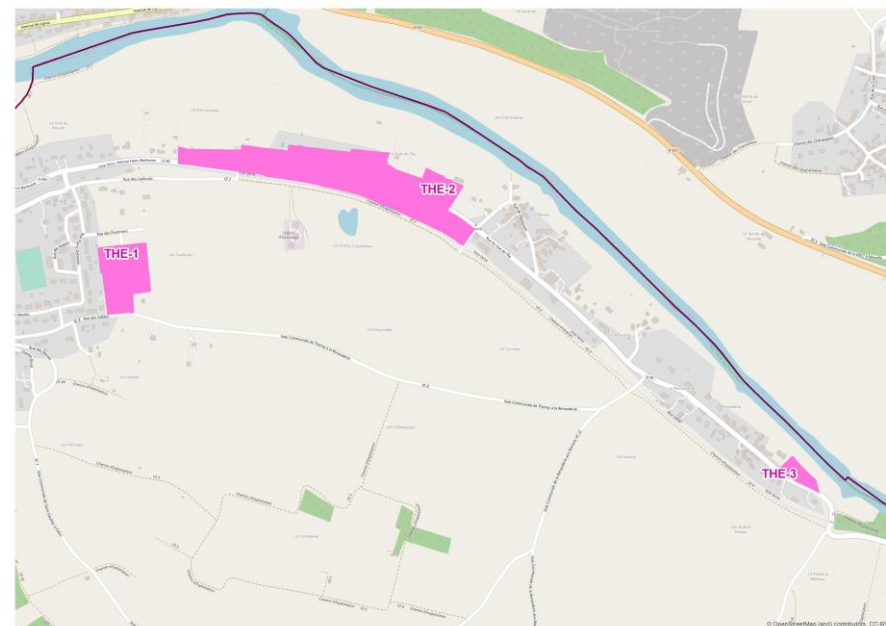
# THENAY\_THE-3

## CONTEXTE

La commune de Thenay est limitrophe à celle de Saint Gauthier (hors territoire intercommunal) qui comprend services, commerces et équipements de proximité. De ce fait, elle est définie comme commune satellite dans le PADD du PLUi. Le bourg de la commune de Thenay est en conurbation avec le secteur de l'ancienne gare de Saint-Gauthier, séparée du reste du bourg par la Creuse.

Le récent développement du bourg de Thenay s'est fait à l'Est du centre ancien sous forme d'habitat pavillonnaire. Ce développement s'est fait de manière linéaire longeant l'ancienne voie ferrée (devenue voie verte et la Creuse).

Le secteur de projet THE-3 constitue un site non bâti compris au sein de l'urbanisation le long de RD48. La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de densifier ce site tout en intégrant l'enjeu d'inondation matérialisé par le PPRI en limite nord du site.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Densifier le foncier disponible au sein des enveloppes urbaines ;
- Intégrer la présence du risque d'inondation ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	0,4 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	12 logements/ha
Objectif minimum de logements	4 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement est réalisable au fur et à mesure.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La configuration du site permet d'envisager la création d'accès individuels depuis la RD48.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Les nouvelles habitations devront respecter un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite séparative Nord afin d'éviter le rapprochement des habitations de la zone inondable.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

La haie existante sur la frange Ouest du site devra être maintenue afin conserver la trame verte sur le secteur.

A des fins paysagères, il est prescrit de conserver les arbres majeurs présents sur le site.

Les perspectives sur la Creuse sont à préserver et valoriser.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



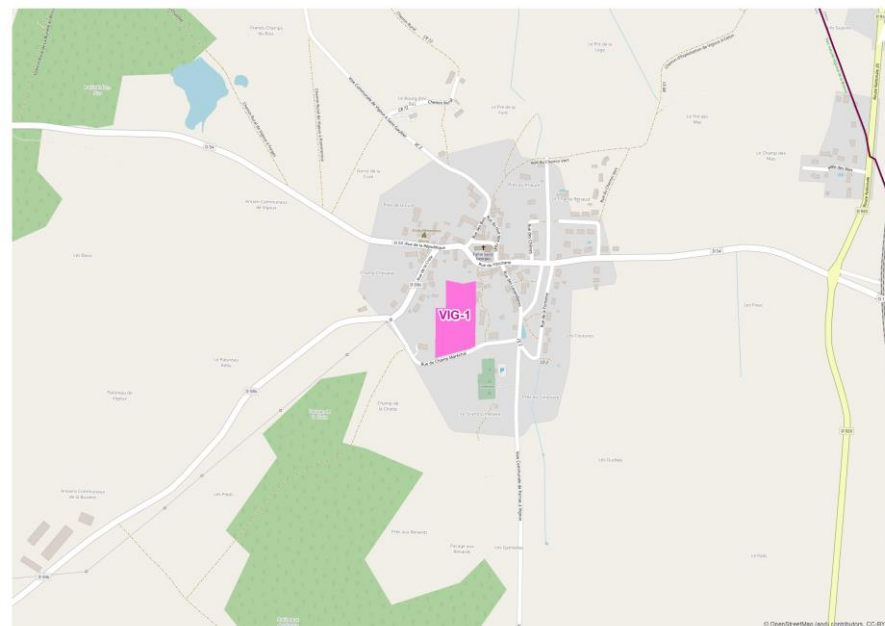
# VIGOUX\_VIG-1

## CONTEXTE

Le bourg de la commune de Vigoux est à proximité immédiate de l'entrée/sortie de l'autoroute A20. Ces dernières années, l'évolution démographique a connu un regain de dynamisme grâce à cette infrastructure routière.

Le site de projet VIG-1 correspond à une prairie ceinturée par l'urbanisation et à proximité immédiate du centre-bourg. Des hangars sont présents sur l'une des parcelles.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée afin de permettre un développement cohérent du bourg.



## OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, à proximité des équipements du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole existante.

## PROGRAMME

Surface brute du site	1,28 ha
Vocation dominante	Résidentielle
Densité brute minimale	10 logements/ha
Objectif minimum de logements	13 logements
Part minimale de petits logements (T1 à T3)	Non définie
Part minimale de logements locatifs sociaux	Non définie

L'opération d'aménagement doit être réalisée d'un seul tenant.

### DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte du site sera assurée par la création d'une voirie qui à défaut de pouvoir être traversante, sera en impasse.

L'aménagement d'un cheminement doux au nord du site devra permettre une connexion entre le site de projet et le centre-bourg.

Pour la gestion des eaux usées, il sera privilégié un raccordement à un réseau public de gestion des eaux usées existant à sa périphérie. En l'absence de réseau collectif de gestion des eaux usées au droit de l'opération, les eaux usées seront traitées à la parcelle par l'installation d'un ouvrage technique adapté.

Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).

### QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Les bâtiments métalliques existants pourront être détruits.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet veillera à limiter visuellement la place de la voiture depuis l'espace public, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif.

Les haies existantes sur les franges Ouest, Sud et Est doivent être maintenues afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

La haie existante au sein du site ainsi que le bosquet au Nord devront être maintenus sur au moins 50% de leur surface, la haie pouvant être ponctuellement ouverte pour la création d'accès ou justifiée par le parti d'aménager du projet.

En outre, le muret existant sur la frange Ouest devra être conservé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

