



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER
CONTROIS**
DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'approbation
Commune de Contres

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES
Pièce 3.1

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

PRINCIPES GENERAUX

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	OAP_Principes généraux_APPRO	
Version	17/06/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

1. PREAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

« *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.* »

« *Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]* »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L 151-35 et L151-36.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

2. OBJECTIFS ET APPLICATIONS

Le présent document présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP à vocation d'habitat ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il expose dans un premier temps les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement. Les OAP sectorielles sont ensuite détaillées par commune selon leur vocation :

- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques,
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipements, de tourisme et de loisirs.

RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE :

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du renouvellement urbain afin d'assurer le développement des communes.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Sur certains secteurs soumis à OAP des cheminements doux devront permettre de connecter le secteur soit au centre-bourg, soit à une autre centralité ou un autre point d'intérêt à proximité (stade, arrêt de bus, commerces, école...).

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

3. TABLEAU RECAPITULATIF DES OAP SECTORIELLES

Secteurs à vocation principale d'habitat

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Nombre minimum de logements	Zonage	Type
CHATEAUVIEUX	CX001	Route du Peu	15685	16	2AU	extension
CHATEAUVIEUX	CX003	Le Clos du bout de la rue	3127	3	AU	densification
CHATEAUVIEUX	CX002	Route de Bellanger	6837	5	AU	densification
CHATILLON	CC001	Route des Vins	33225	40	1AU	extension
CHEMERY	CM004	Rue de la Gare	8223	10	2AU	densification
CHEMERY	CM002	Rue de la Moriniere	21152	25	2AU	extension
CHEMERY	CM001	Rue du Rossignol	7765	12	1AU	extension
CHEMERY	CM003	Rue de la Plaine Saint-Martin	9631	15	1AU	extension
CHEMERY	CM005	Les Cosses	8459	11	2AU - UB	extension
CHOUSSY	CS001	Route du Vignoble	12118	10	1AU - UB	densification
CHOUSSY	CS002	Chemin du Paradis	13540	13	1AU	densification
CONTRES	CT006	Rue de la Plaine	13658	21	1AU	densification
CONTRES	CT003	Chemin de la Varenne	19844	33	2AU	extension
CONTRES	CT001	Route de Pontlevoy	23971	36	2AU	densification
CONTRES	CT005	Impasse des Cerises	7373	12	1AU	densification
CONTRES	CT007	La Plaine des Moulins	15218	37	2AU	extension
COUDES	CD001	Le Bourg	15142	12	1AU	densification
COUFFY	CF001	Chemin de la chalonnerie	4142	3	1AU	extension
COUFFY	CF002	Route de Saint-Aignan	7071	6	1AU	extension
FEINGS	FE001	Rue de la Bievre	4156	4	2AU	extension
FEINGS	FE002	Chemin de la Croix	8377	8	1AU	extension
FOUGERES	FO001	Rue de l'Eglise	5152	7	1AU	extension
FOUGERES	FO002	Rue de la Garenne	29087	34	1AU	extension
FRESNES	FR001	Rue du Bois de Mont	22507	22	2AU - UB	extension

GY EN SOLOGNE	GY001	Rue des Genets	12328	13	2AU - UB	extension
GY EN SOLOGNE	GY002	Route de la Garde	14334	18	UB - 1AU	extension
MAREUIL SUR CHER	MA001	Rue des hauts bonneaux	20320	27	1AU	extension
MAREUIL SUR CHER	MA002	Rue du coudret	12044	12	1AU	densification
MEHERS	MH001	Rue de la foret	2055	2	UB	densification
MEUSNES	ME001	Rue marie curie	18013	22	2AU - UB	densification
NOYERS SUR CHER	NO001	Rue du moulin a vent	34494	52	2AU - UB	densification
NOYERS SUR CHER	NO002	Rue des alouettes	32450	49	1AU	extension
OUCHAMPS	OU001	Rue des oiseaux	7272	7	2AU	extension
POUILLE	PO002	Rue du coeur d'ane	26515	26	2AU	densification
POUILLE	PO001	Route de cere la ronde	7038	5	1AU - UB	extension
POUILLE	PO003	Rue des verriers	20424	20	2AU - UB	densification
SAINT AIGNAN	SA004	Bernardines - Valmy	19801	30	Uspr	densification
SAINT AIGNAN	SA001	Chemin des Ormeaux 1	15703	23	2AU	extension
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR002	Rue de la Fossé Vilain	12478	15	1AU	extension
SASSAY	SY001	Rue du Taquet	13629	19	1AU	extension
SEIGY	SE002	Rue du Gue	9960	10	1AU - UA	extension
SEIGY	SE003	Chemin des Ecoliers	22627	50	2AU	extension
SELLES SUR CHER	SC006	Impasse de la Chatillonne	3688	3	1AU	extension
SELLES SUR CHER	SC004	Rue Leon et Louis Romieu	4916	10	1AU	densification
SOINGS EN SOLOGNE	SO004	Route du Mur	8217	10	1AU	densification
SOINGS EN SOLOGNE	SO003	Rue du Lac	18559	22	2AU - 1AU	extension
THENAY	TH001	Rue du Coudray	15434	18	1AU	densification
THESEE	TS001	Rue des Haies	34499	48	1AU - 2AU	densification
THESEE	TS002	Rue des Sables	9787	12	AU	densification

Secteurs à vocation mixte

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Nombre minimum de logements	Zonage	Type	Nature du projet
ANGE	AN300	Place de la Mairie	10464	8	1AU	extension	Aménagement de l'aire d'accueil et construction de logements
MAREUIL SUR CHER	MA300	Rue de la Taille	8503	8	1AU	extension	10 à 15 hébergements seniors et/ou logements
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR301	Impasse des Ecoles	4361	5	1AU - UE	extension	Extension de la zone d'équipements et construction de logements
SASSAY	SY302	Rue des Fagotières	16089	16	1AU - UE	extension	Maison de retraite et son parking, construction de logements
SELLES SUR CHER	SC300	Rue des Céramiques	24440	37	2AU	densification	Construction de logements et Accueil potentiel d'activités compatibles avec l'habitat

Secteurs à vocation économique

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Zonage	Type	Nature du projet
SAINT AIGNAN	SA102	Rue de Vau de Chaume	12031	1AUi	extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC101	Rue de la Ceramique	26981	1AUi	extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC100	Avenue Cher Sologne	64009	1AUi	extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)

Au total, le projet de PLUi comptabilise 57 OAP :

- 49 OAP à vocation **d'habitat**, dont 22 secteurs en densification ;
- 5 OAP **mixtes** (habitat / équipement) ;
- 3 OAP à vocation **économique**, toutes en extension.

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX

4.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

4.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation

4.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimale moyenne par commune fixé au PADD :

- 15 logements par hectare pour les centralités majeures,
- 12 logements par hectare pour les centralités secondaires,
- 10 logements par hectare pour les centralités locales,
- 8 logements par hectare pour les communes rurales.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces.

Les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle sont susceptibles des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc...) sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation mixte définissent des principes de programmation assurant la mixité fonctionnelle des secteurs d'urbanisation future concernés.

4.1.1.3. Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

4.1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie.

4.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

4.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

4.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle intercommunale, permettant à la fois les circulations transversales au sein du secteur d'urbanisation future et les circulations vers les centralités.

4.1.2.3. Entrées de bourg

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

4.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

4.1.3.1. Trame hydraulique

La trame hydraulique existante (cours d'eau et plans d'eau existants sur les sites d'aménagement futur) est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées.

4.1.3.2. Trame végétale

L'identité paysagère des communes est marquée par la présence d'arbres isolés et de boisements qui seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie. Les végétaux choisis pour l'aménagement des secteurs devront être plurispécifiques et recourir à des essences locales.

4.1.3.3. Traitement des franges urbaines

En raison du contexte agricole de la C.C Val de Cher Controis, l'aménagement des secteurs d'urbanisation future devra permettre tenir compte de la proximité des activités agricoles et viticoles alentours et assurer une compatibilité entre l'habitat et les usages agricoles.

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords des bourgs. A ce titre, l'aménagement des secteurs d'urbanisation future devra respecter les principes définis dans le cadre de l'OAP thématique « Franges urbaines ».

4.1.3.4. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de constructions* doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation respectera la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du règlement écrit).

COMMUNE DE CONTRES

Identification du document

Élément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	CONTRES_OAP_APPRO	
Version	06/07/2021	
Rédacteur	TLL	SUH
Vérificateur	MPR	
Chef d'agence	SEC	

Identification des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteurs à vocation principale d'habitat

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Nombre minimum de logements	Zonage
CT001	Route de Pontlevoy	23971	36	2AU
CT003	Chemin de la Varenne	19844	33	2AU
CT005	Impasse des Cerises	7373	12	1AU
CT006	rue de la Plaine	13658	21	1AU
CT007	La Plaine des Moulins	15218	37	2AU



Légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

DESSERTE ET CIRCULATION

	Principe d'accès		Accès direct des lots interdit
	Principe d'accès sens unique		Principe de liaison douce
	Principe de voirie principale		Principe de carrefour à sécuriser
	Principe de voirie secondaire		Principe d'aire de retournement
	Principe d'accès futur		Espace de stationnement mutualisé
	Principe d'accès pour les parcelles agricoles		
	Principe de desserte des lots		

ORGANISATION DU BÂTI

	Principe d'orientation des façades principales		Bâti de type R+2 au maximum
	Principe d'implantation du bâti à l'alignement		Bâti de type R+1 au maximum
	Principe d'implantation du bâti en recul		Principe de phase n°1
	Zone à vocation principale d'habitat		Principe de phase n°2
	Zone à vocation principale d'économie		Principe de phase n°3
	Zone à vocation principale d'équipement		Principe de placette
			Étendue d'eau existante

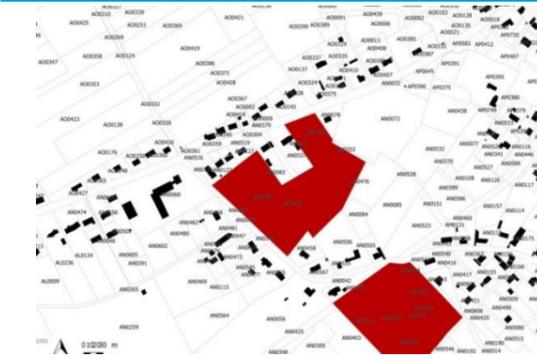
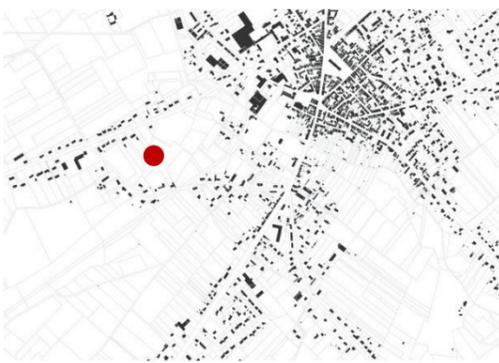
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

	Arbre à conserver dans la mesure du possible		Principe d'espace de gestion des eaux pluviales
	Principe de coulée verte à créer		Espace boisé à conserver
	Principe d'espace vert à aménager/conservé		Patrimoine à conserver
	Frange paysagère à conserver		Talus à préserver
	Frange paysagère à créer		Muret à préserver
			Point de vue à valoriser

1. SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR CT001– Route de Pontlevoy

Localisation



■ Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en maximum trois opérations d'ensemble, définies dans le schéma ci-dessous.

Organisation de la desserte et des accès

- Accès depuis la route de Pontlevoy (RD30) et la rue de la Belle Jardinière.
- Accès direct des lots interdit depuis la RD30. Sécuriser l'accès principal sur la RD30.
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots de part et d'autre et reliant les accès.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les constructions nouvelles qui s'implanteront le long de la route de Pontlevoy et de la rue de La Belle Jardinière devront respecter l'orientation des constructions existantes par rapport à la voie.
- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Le boisement en bordure sud-est du secteur devra être préservé et aménagé en tant qu'espace vert de proximité connectant la résidence seniors et le nouveau secteur d'habitation.
- Les boisements et la mare localisés au centre du secteur devront être intégrés au projet urbain dans la mesure du possible.

Insertion environnementale :

- Préserver la mare
- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace.

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Présence d'une mare
- Enjeux écologiques faibles
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à très forte et nappe sub-affleurante au sud
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

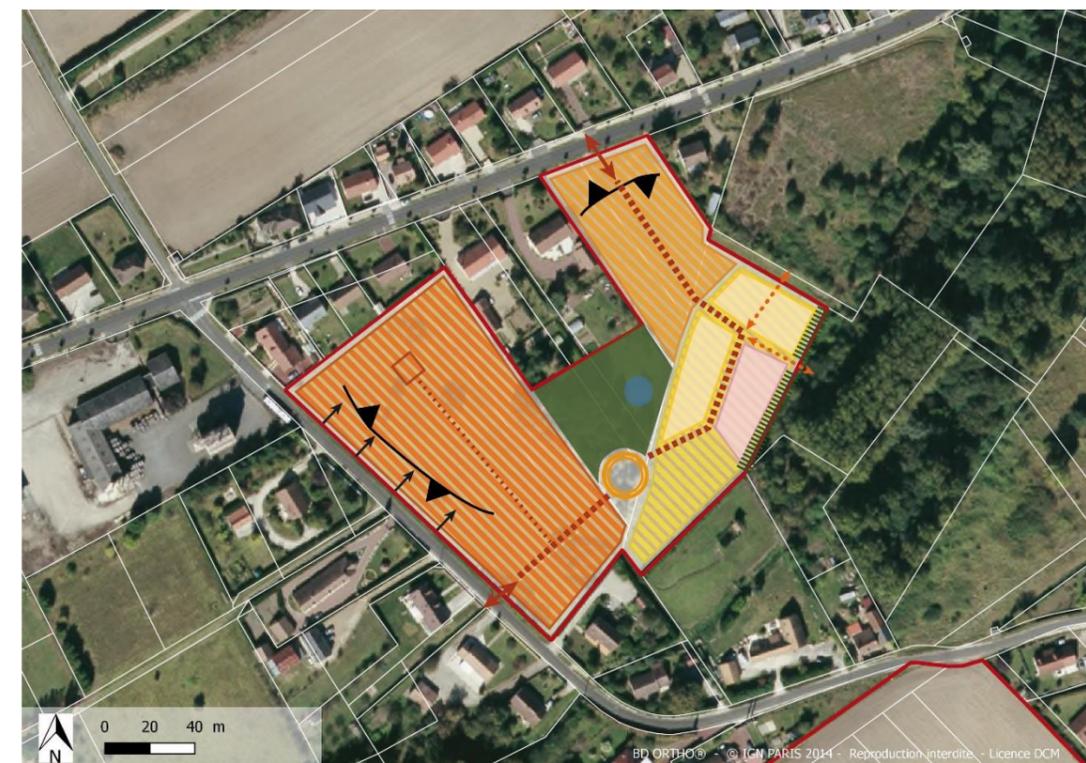
Secteur de prairie situé en contre-bas de la voie bordé par des boisements au sud-est et par des habitations au nord, au sud et à l'ouest. Présence de boisements et d'une mare localisés au centre du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur situé en densification du tissu urbain, au cœur d'un secteur résidentiel.
- Desservi par la route de Pontlevoy (RD30) au nord et par la rue de la belle Jardinière à l'ouest et au sud.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti et du contexte boisé
- La préservation de la continuité du front bâti
- La densification du tissu bâti
- La gestion des accès / la sécurisation des accès
- La préservation et la valorisation des boisements et de la mare
- La création de liaisons douces vers la résidence seniors



Programmation

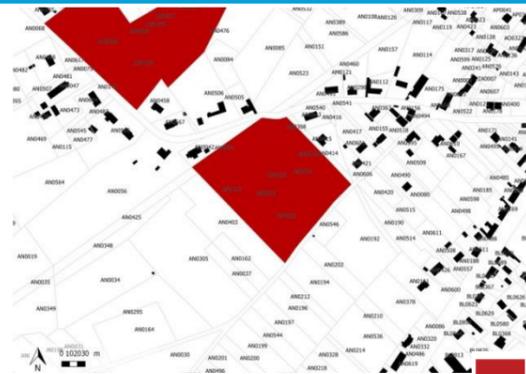
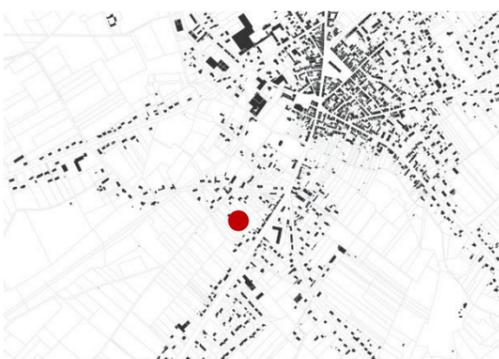
Nombre minimum de logements : 36

Surface (ha) : 2,4

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR CT003– Chemin de la Varenne

Localisation



Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès existant à double sens depuis la rue de La Belle Jardinière à sécuriser par un aménagement de carrefour adapté
- Accès existant à double sens depuis le chemin de la Varenne à conforter.
- Liaison douce en projet, débouchant sur la rue de la Belle Jardinière au nord, à prolonger au nord-ouest du secteur.
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots de part et d'autre et reliant les accès.
- Accès futurs à prévoir au sud-est.
- L'aménagement d'aires de stationnement mutualisées sera favorisé pour les places supplémentaires.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Des principes d'éco-aménagements devront être intégrés.
- Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries, et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques.
- Les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés seront pris en compte afin de favoriser l'ensoleillement.
- Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

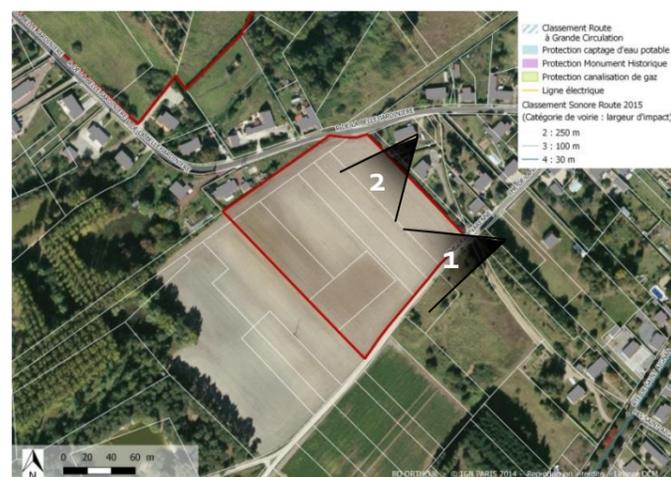
Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure sud et ouest du secteur afin de gérer l'interface avec l'espace agricole tout en laissant des ouvertures.

Insertion environnementale

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Pas d'interaction avec les corridors de milieux boisés.
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe (très forte à l'extrémité nord-ouest).
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz

Occupation du sol et paysage :

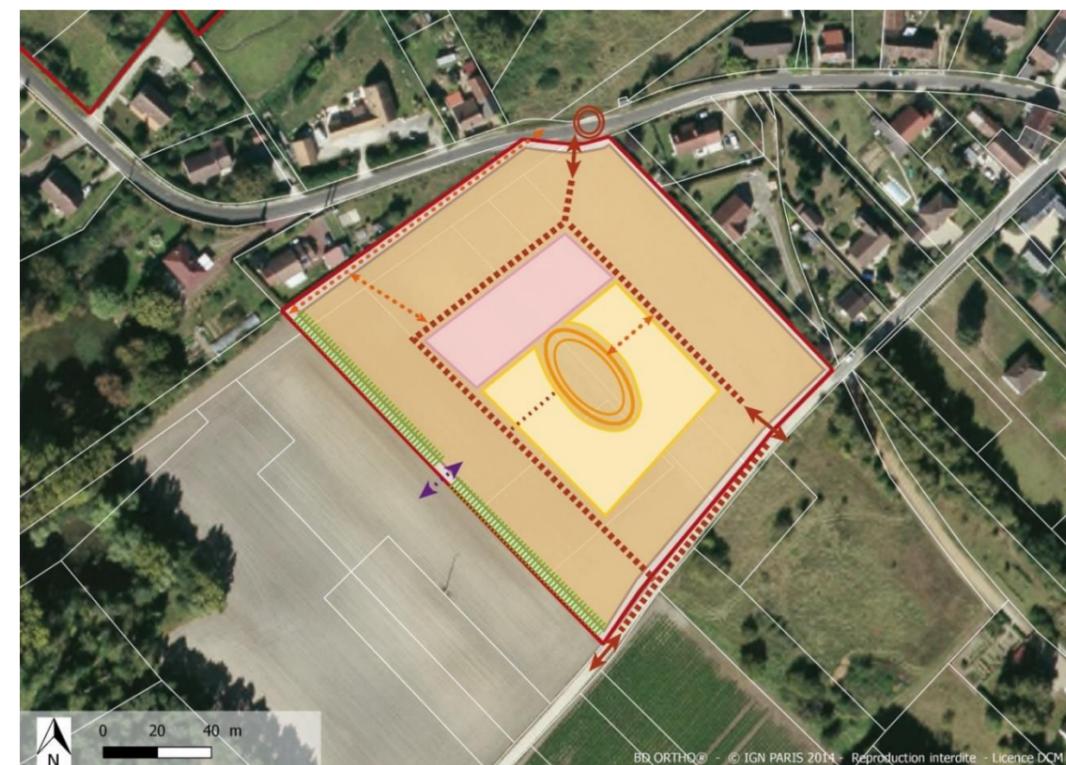
Secteur constitué de parcelles agricoles offrant un point de vue sur l'espace agricole environnant. Présence d'une ligne électrique haute tension en bordure sud-ouest du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Le secteur est implanté en extension d'une zone pavillonnaire située à proximité du centre-ville permettant un accès facile aux principaux commerces, services et équipements.
- Desservi directement par deux accès existants rue de La Belle Jardinière au nord et chemin de la Varenne au nord-est.
- Projet de liaison douce débouchant sur la rue de La Belle Jardinière au nord du secteur

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La sécurisation des accès
- La prise en compte des déplacements doux
- La gestion de l'interface avec un espace agricole
- L'intégration paysagère du bâti
- La prise en compte et la valorisation du point de vue sur l'espace agricole
- L'aménagement d'un espace public



Programmation

Nombre minimum de logements : 33

Surface (ha) : 2

Typologie de logements : individuel et petit collectif

Localisation



Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à double sens depuis l'impasse des cerisiers à conforter.
- Création d'une voirie interne permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Liaison piétonne à créer afin de relier la zone d'habitation avec le stade.
- Création d'accès futurs vers le sud du secteur.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dues à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

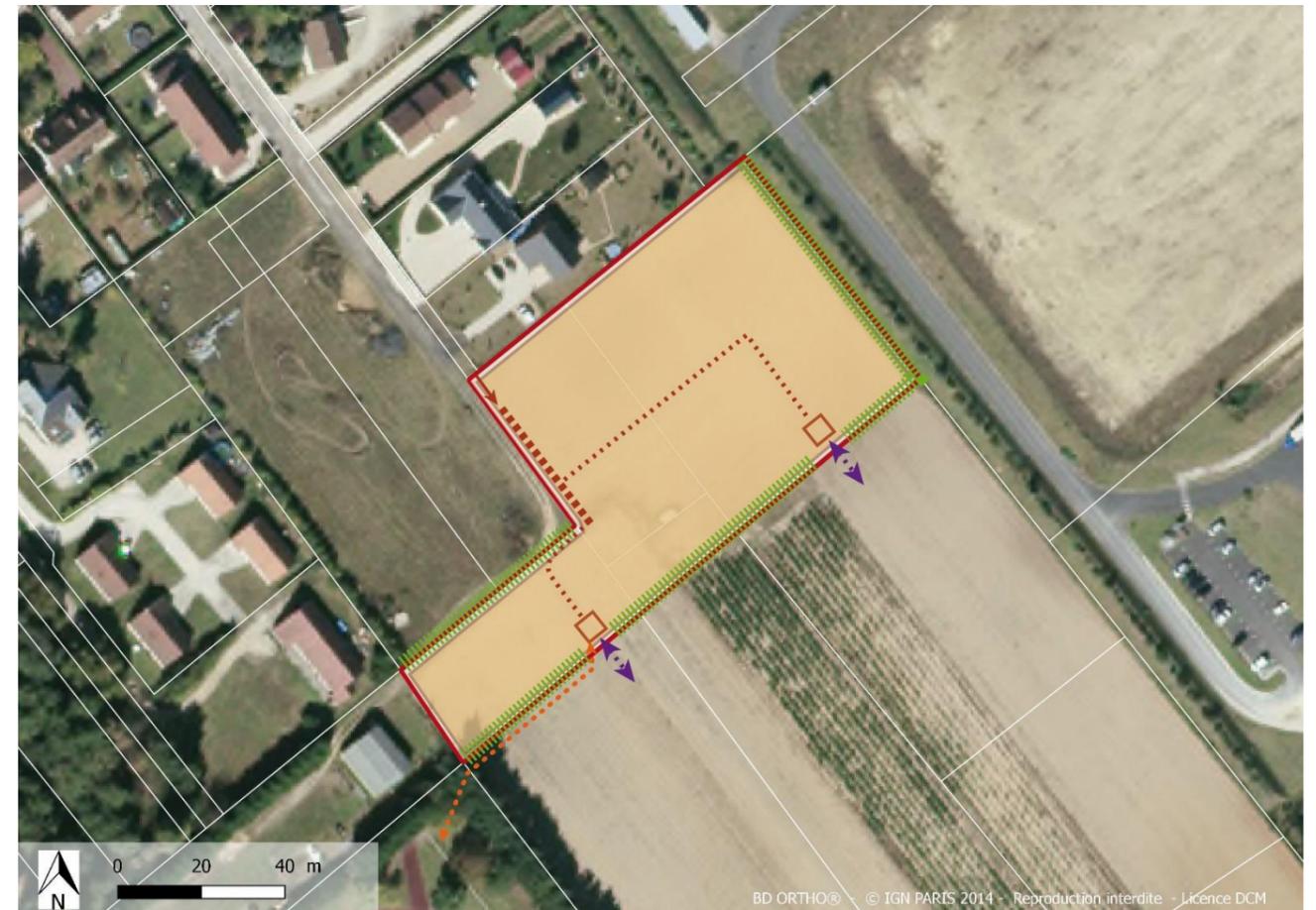
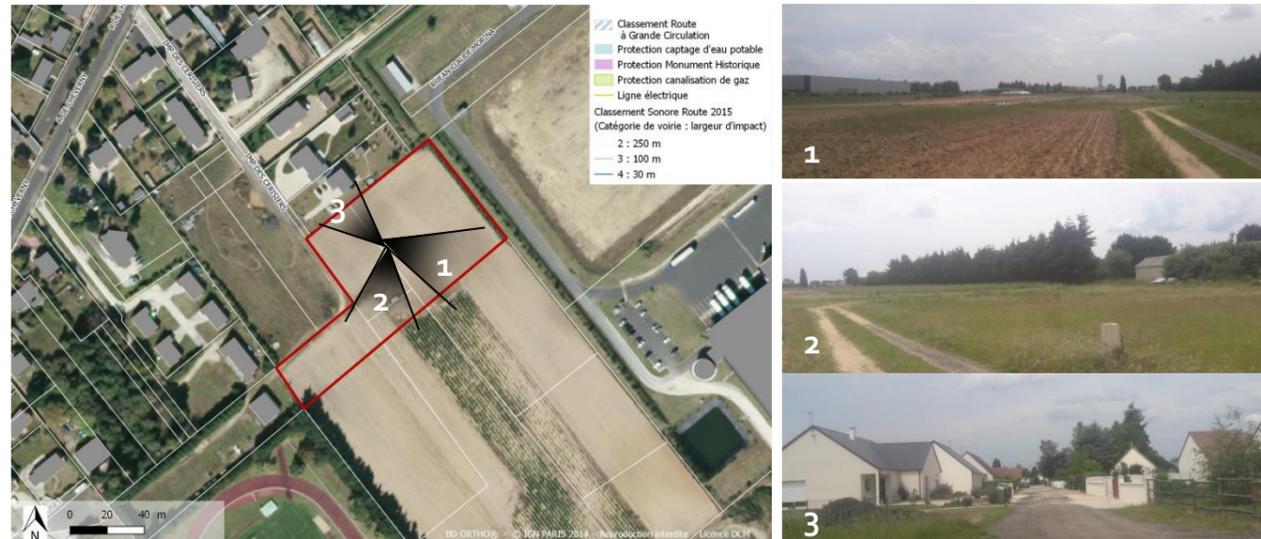
Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure ouest du secteur afin de gérer l'interface avec le stade tout en laissant des ouvertures afin de mettre à profit la proximité des équipements.
- Frange paysagère à créer en bordure est afin de gérer l'interface entre la zone d'habitat et la zone d'activité économique.
- Frange paysagère à créer en bordure sud afin de gérer l'interface avec l'espace agricole.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Milieux cultivés et friches à enjeux écologiques faibles.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué majoritairement d'un champ cultivé et d'un espace en friche au nord-ouest. Franges paysagères existantes composées de conifères en bordure ouest et est du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en densification en continuité d'un quartier pavillonnaire au nord, encadré par une zone d'activité économique à l'est, le cimetière au sud et le stade à l'ouest.
- Desservi par l'impasse des Cerisiers depuis la rue de Cheverny.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La densification du tissu bâti
- La gestion de la transition avec la zone d'activités
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La création de liaisons douces vers les équipements en limite du secteur

Programmation

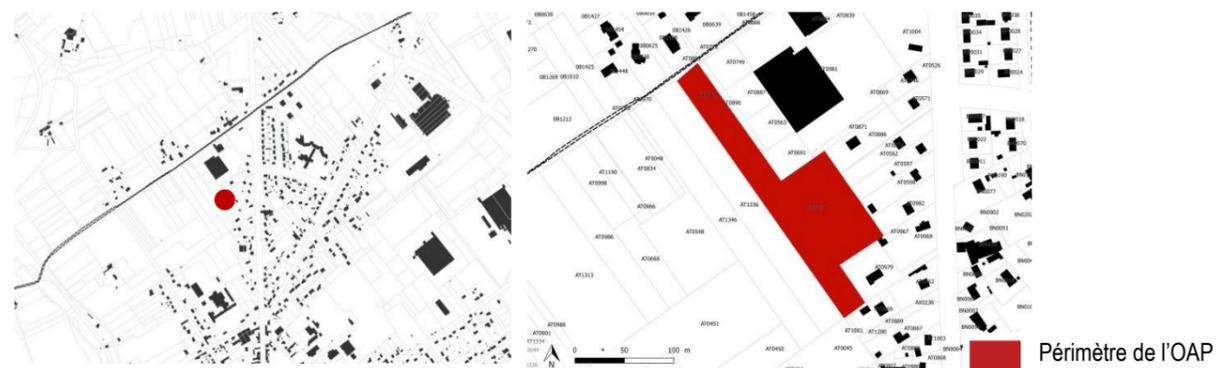
Nombre minimum de logements : 12

Surface (ha) : 0,7

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

SECTEUR CToo6– Rue de la Plaine

Localisation



Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à double sens depuis la rue de la plaine et depuis la voie d'accès future prévue dans le cadre du lotissement en cours de réalisation.
- Création d'une voirie interne permettant la desserte des lots de part et d'autre. Les voiries en impasse devront impérativement prévoir une aire de retournement à leur extrémité
- Création d'un accès futur vers le sud du secteur.
- Liaison piétonne à créer afin de relier la zone d'habitation avec l'espace vert en projet au sud-ouest.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+2.
- Le recours à des aménagements limitant la propagation des nuisances sonores (dus à la proximité du site avec les zones d'activité), tels que les bâtiments « écrans » et murs de bruits, devra être favorisé. Ceci sous réserve de la faisabilité du projet et au regard de la configuration du terrain.

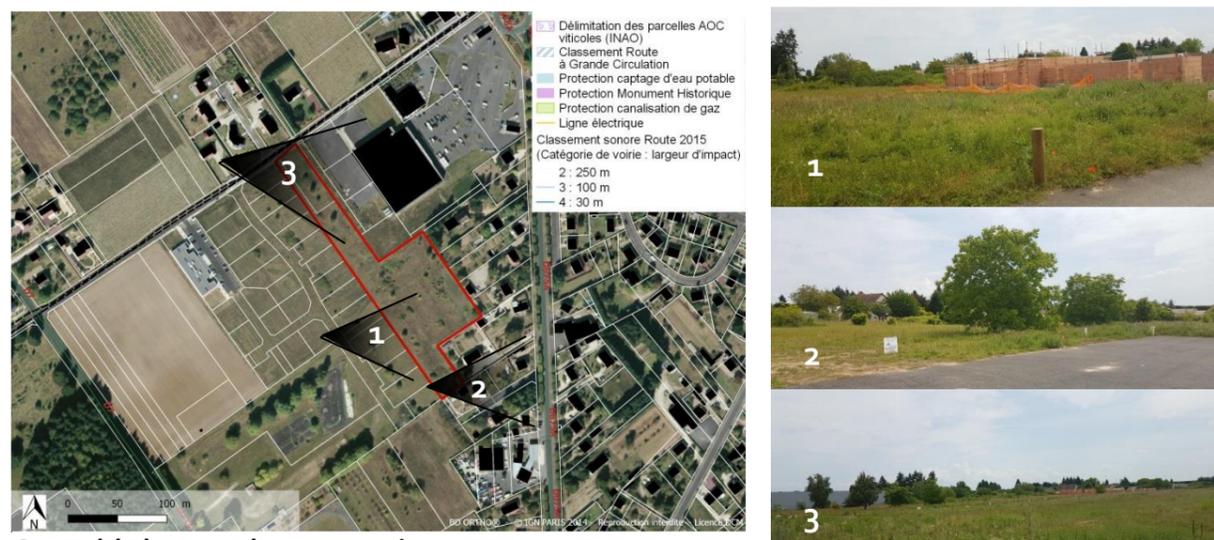
Insertion paysagère

- Frange paysagère à créer en bordure nord-est du secteur afin de gérer l'interface avec l'activité économique existante

Insertion environnementale :

Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz.

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide.
- Milieux cultivés et friches à enjeux écologiques faibles.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué d'espaces délaissés. Présence d'arbres isolés. La réalisation d'un espace vert en projet au sud-ouest du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en densification en continuité d'un quartier pavillonnaire existante à l'est et d'un projet de lotissement en cours de réalisation à l'ouest. , encadré par une zone d'activité économique à l'est. Proximité immédiate d'une activité économique au nord-est.
- Desservi par la rue de la plaine ainsi que par une voie d'accès futur prévu par le lotissement en cours de réalisation à l'ouest.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La densification du tissu bâti
- La gestion de la transition avec la zone d'activités
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La création de liaisons douces vers l'espace vert en projet.



Programmation

Nombre minimum de logements : 21

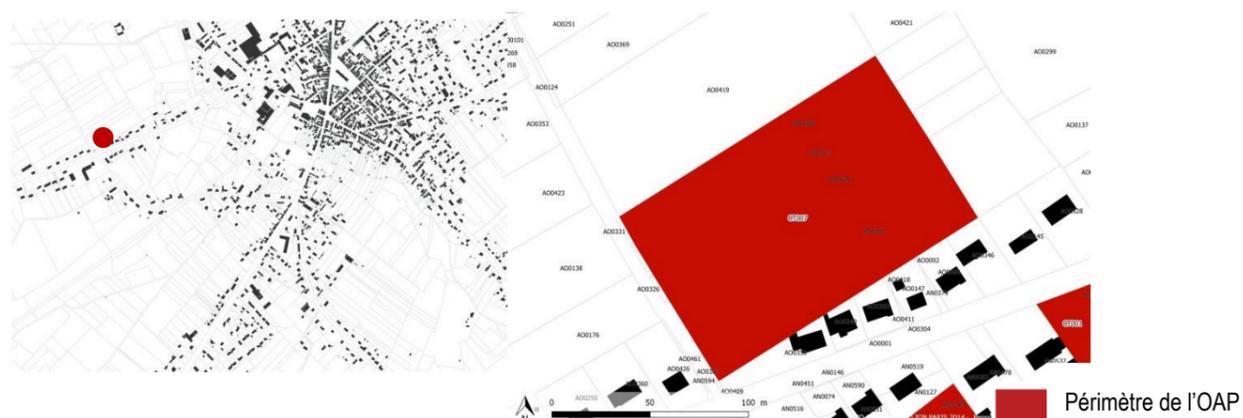
Surface (ha) : 1,37

Typologie de logements : Petit collectif, Maison individuelle et/ou mitoyenne

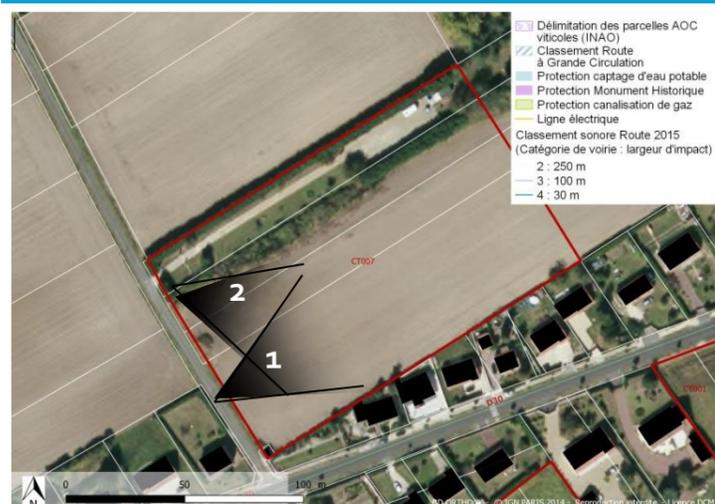
SECTEUR CT007– La Plaine des Moulins

Principes d'aménagement

Localisation



État des lieux

**Caractéristiques environnementales**

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. L'analyse suivante est issue d'une photo-interprétation.

- Espace cultivé (culture mono-spécifique) et friches.
- Parcelle située sur un périmètre de protection de stockage de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué majoritairement d'un champ cultivé et d'habitat. Présence d'arbres isolés.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en extension en continuité d'un quartier pavillonnaire existante au sud et d'un projet de lotissement en cours à l'est.
- Desservi par la rue de la belle jardinière ainsi que par une voie d'accès en continuité du lotissement en cours de réalisation à l'est.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La connexion du secteur au réseau viaire existant
- La mise en valeur de l'entrée de bourg

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à double sens depuis la rue de la belle jardinière et depuis le projet de lotissement en cours à l'est du secteur.
- Création d'une voirie interne à double sens (en continuité de la voirie prévue dans le cadre du lotissement à l'est) permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Liaison piétonne à créer afin de relier la zone d'habitation avec le lotissement en projet à l'est du site.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas le niveau R+1.

Insertion paysagère

- Frange paysagère à conserver en bordure nord du secteur.

Insertion environnementale :

- Respecter la réglementation associée au périmètre de protection de stockage de gaz
- Conserver les arbres isolés dans la mesure du possible.



Programmation

Nombre minimum de logements : 37

Surface (ha) : 1,52

Typologie de logements : Petit collectif, Maison individuelle et/ou mitoyenne

Nombre de logements sociaux minimum : 9

