



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'ARRET PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE

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

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	15 624	13	AU	Extension
CHATEAUVIEUX	CX002	Route de Bellanger	6 825	5	AU	Densification
CHATEAUVIEUX	CX003	Le Clos du Bout de la Rue	3121	5	AU	Densification
CHATILLON	CC001	Route des Vins	33 168	40	AU	Extension
CHEMERY	CM001	Rue du Rossignol	7 752	9	AU	Extension
CHEMERY	CM002	Rue de la Morinière	21 116	25	AU	Extension
CHEMERY	CM003	Rue de la Plaine Saint-Martin	9 615	12	AU	Extension
CHEMERY	CM004	Rue de la Gare	8 209	10	AU	Densification
CHEMERY	CM005	Les Cosses	8 457	9	AU	Extension
CHOUSSY	CS001	Route du Vignoble	12 097	10	AU	Densification
CHOUSSY	CS002	Chemin du Paradis	13 544	10	AU	Densification
CONTRES	CT001	Route de Pontlevoy	23 932	38	AU	Densification
CONTRES	CT003	Chemin de la Varenne	19 811	33	AU	Extension
CONTRES	CT005	Impasse des Cerises	7 361	12	AU	Densification
CONTRES	CT006	Rue de la Plaine	13 635	20	AU	Densification
CONTRES	CT007	La Plaine des Moulins	15 193	16	AU	Extension
COUDES	CD001	Le Bourg	15 124	12	AU	Densification
COUFFY	CF001	Chemin de la Chalonnerie	4 134	3	AU	Extension
COUFFY	CF002	Route de Saint-Aignan	7 058	6	AU	Extension

FEINGS	FE001	Rue de la Bièvre	4 149	4	AU	Extension
FEINGS	FE002	Chemin de la Croix	8 364	8	AU	Extension
FOUGERES	FO001	Rue de l'Eglise	5 143	7	AU	Extension
FOUGERES	FO002	Rue de la Garenne	29 040	34	AU	Extension
FRESNES	FR001	Rue du Bois de Mont	22 470	22	AU	Extension
GY EN SOLOGNE	GY001	Rue des Genets	12 307	10	AU	Extension
GY EN SOLOGNE	GY002	Route de la Garde	14 310	10	UB - AU	Extension
MAREUIL SUR CHER	MA001	Rue des Hauts Bonneaux	22 003	22	AU	Extension
MAREUIL SUR CHER	MA002	Rue du Coudret	12 024	12	AU	Densification
MEUSNES	ME001	Rue Marie Curie	22 193	22	AU	Densification
NOYERS SUR CHER	NO001	Rue du Moulin à Vent	34 434	46	AU - UB	Densification
NOYERS SUR CHER	NO002	Rue des Alouettes	32 395	48	AU	Extension
OUCHAMPS	OU001	Rue des Oiseaux	7 260	7	AU	Extension
POUILLE	PO001	Route de Cère la Ronde	7 026	5	AU - UB	Extension
POUILLE	PO002	Rue du Cœur d'Âne	26 470	26	AU	Densification
POUILLE	PO003	Rue des Cerriers	20 389	20	AU	Densification
SAINT AIGNAN	SA001	Chemin des Ormeaux 1	15 676	23	2AU	Extension
SAINT AIGNAN	SA002	Chemin des Ormeaux 2	10 031	15	AU	Extension
SAINT AIGNAN	SA004	Bernardines – Valmy	19 767	30	Uspr	Densification
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR002	Rue de la Fossé Vilain	12457	15	AU	Extension
SASSAY	SY001	Rue du Taquet	13606	14	AU	Extension
SEIGY	SE001	Chemin des Ardillières	12 814	13	AU	Extension
SEIGY	SE002	Rue du Gue	9 943	10	UA-AU	Extension
SEIGY	SE003	Chemin des Ecoliers	22 588	23	AU	Extension

SELLES SUR CHER	SC004	Rue Léon et Louis Romieu	6 678	10	AU	Densification
SELLES SUR CHER	SC006	Impasse de la Châtillonne	3 682	3	AU	Extension
SOINGS EN SOLOGNE	SO002	Rue du Paradis	9 010	11	AU-UB	Extension
SOINGS EN SOLOGNE	SO003	Rue du Lac	18 444	22	AU	Extension
SOINGS EN SOLOGNE	SO004	Route du Mur	8 203	10	AU	Densification
THENAY	TH001	Rue du Coudray	15 408	18	AU	Densification
THESEE	TS001	Rue des Haies	39 497	47	AU	Densification
THESEE	TS002	Rue des Sables	9 771	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	10 446	8	AU	Extension	Aménagement de l'aire d'accueil et construction de logements
MAREUIL SUR CHER	MA300	Rue de la Taille	8 488	10 à 15	AU	Extension	10 à 15 hébergements séniors et/ou logements
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR301	Impasse des Ecoles	4 354	5	AU / UE	Extension	Extension de la zone d'équipements et construction de logements
SASSAY	SY302	Rue des Fagotières	16 062	8	AU / UE	Extension	Maison de retraite et son parking, construction de logements
SELLES SUR CHER	SC300	Rue des Céramiques	24 398	37	AU	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	12 010	2AUI	Extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC100	Avenue Cher-Sologne	63 899	AUI	Extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC101	Rue de la Céramique	26 935	AUI	Extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)

Secteurs à vocation d'équipements, de tourisme et de loisirs

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Zonage	Type	Nature du projet
FEINGS	FE201	Chemin de la Croix Vitelle	11 199	AUE	Extension	Accueil d'un équipement sportif ou lié au tourisme

Au total, le projet de PLUi comptabilise 60 OAP :

- 51 OAP à vocation **d'habitat**, dont 20 secteurs en densification ;
- 3 OAP à vocation **économique**, toutes en extension ;
- 1 OAP à vocation **d'équipements** publics (en extension) ;
- 5 OAP **mixtes** (habitat / équipement).

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 SELLES-SUR-CHER

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

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Nombre minimum de logements	Zonage
SC004	Rue Leon et Louis Romieu	6 682	10	AU
SC006	Impasse de la Chatillonne	3 685	3	AU

- **Secteurs à vocation économique**

N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m ²	Zonage
SC100	Avenue Cher Sologne	63 941	AUI
SC101	Rue de la Ceramique	27 000	AUI

- **Secteurs à vocation mixte (habitat- équipement)**

SC300	Rue des Céramiques	24 414	37	AU
-------	--------------------	--------	----	----

Carte générale de localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Selles-sur-Cher-Ouest-
Nord Est



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

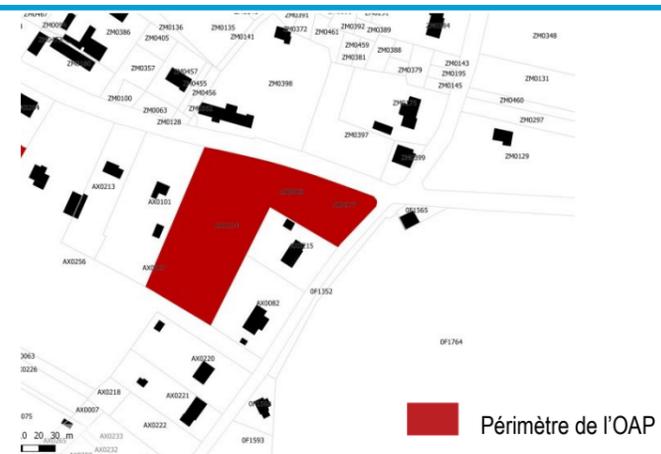
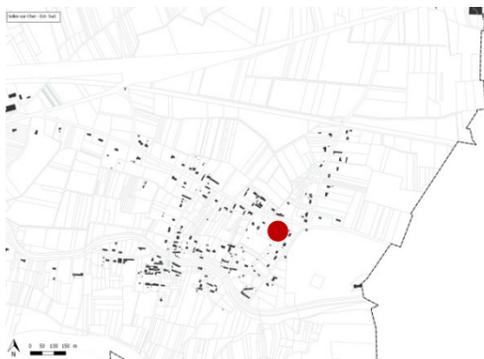
	Principe d'orientation des façades principales		Bâti de type R+2 au maximum
	Principe d'implantation du bâti à l'alignement		Bâti de type R+1 au maximum
	Principe d'implantation du bâti en recul		Principe de phase n°1
	Zone à vocation principale d'habitat		Principe de phase n°2
	Zone à vocation principale 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/conserver		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

Localisation



Périmètre de l'OAP

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis la rue Leon et Louis Romieu au nord.
- Au moins un accès depuis la rue des Nouies à l'est.
- Création d'une voirie structurante permettant la desserte des lots de part et d'autre.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Les boisements structurant le site devront être préservés autant que possible.

Insertion environnementale

- Fossé à préserver.
- Conserver les 2 gros Chênes pédonculés.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, possibilité technique de réaliser un système d'assainissement efficace.
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du fossé et de l'hydrologie associée

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Présence d'un fossé en bordure.
- Enjeux écologiques faibles pour le milieu prairial.
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué majoritairement d'une prairie ainsi que d'un espace délaissé. Présence de boisements sur la partie est du site. Un fossé existant en bordure nord du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur en densification d'une zone d'habitat intermédiaire au sein du village « Les Mardelles ».
- Desservi par la rue Léon et Louis Romieu au nord et par la rue des Nouies à l'est.
- Desservi par un car scolaire, présence d'un arrêt de transport collectif en bordure nord-est du secteur.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La gestion des accès / la sécurisation des accès
- La prise en compte de l'arrêt de transport collectif en bordure nord-est.
- La valorisation des arbres structurant le site dans sa partie nord-est.



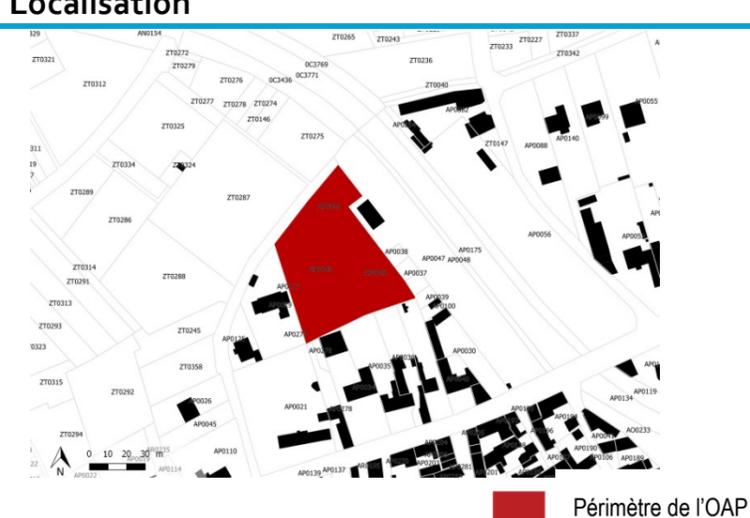
Programmation

Nombre minimum de logements : 10

Surface (ha) : 0,7

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Localisation



Périmètre de l'OAP

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis l'impasse de la Chatillonne. Un aménagement de voirie devra être réalisé afin de sécuriser la circulation.
- Création d'une voirie structurant permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Une liaison douce vers le canal de Berry devra être aménagée.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- Elles devront respecter les règles relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect architectural des constructions applicables aux constructions de la zone UA.

Insertion paysagère

- Les arbres structurant le site devront être préservés autant que possible.
- Une frange paysagère devra être créée en bordure est du secteur afin de gérer l'interface entre les futures habitations et le chemin de halage longeant le canal de Berry.

Insertion environnementale :

- 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 très faibles
- Sensibilité au risque de remontée de nappe forte à très forte

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué de jardins et d'espaces délaissés. Présence de boisements sur l'ensemble du secteur. Sur le secteur sont implantés des abris des jardins.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur implanté à proximité immédiate du centre-ville, encadré au sud par une zone d'habitation caractéristique du cœur de bourg, au nord par des jardins et potagers, à l'est par le chemin de halage longeant le canal de Berry.
- Desserte par l'impasse de la Chatillonne, voie très étroite.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti de cœur de bourg
- La prise en compte de la qualité architecturale autour du site
- La gestion et la sécurisation des accès
- La préservation de liaisons douces vers le canal de Berry
- La préservation des arbres structurant le site
- L'intégration paysagère du bâti



Programmation

Nombre minimum de logements : 3

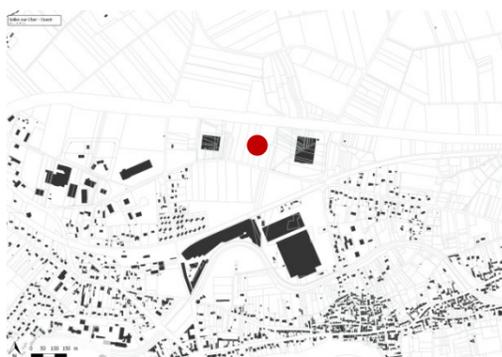
Surface (ha) : 0,4

2. SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

SECTEURSC100 – Avenue Cher Sologne

Principes d'aménagement

Localisation



■ Périmètre de l'OAP

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis l'avenue Cher Sologne.
- Aucun accès possible depuis la RD 976.
- Création d'une voirie interne structurante afin de desservir les lots de part et d'autre si nécessaire.

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de la marge de recul de 75m depuis l'axe de la RD 976 (classée à grande circulation).

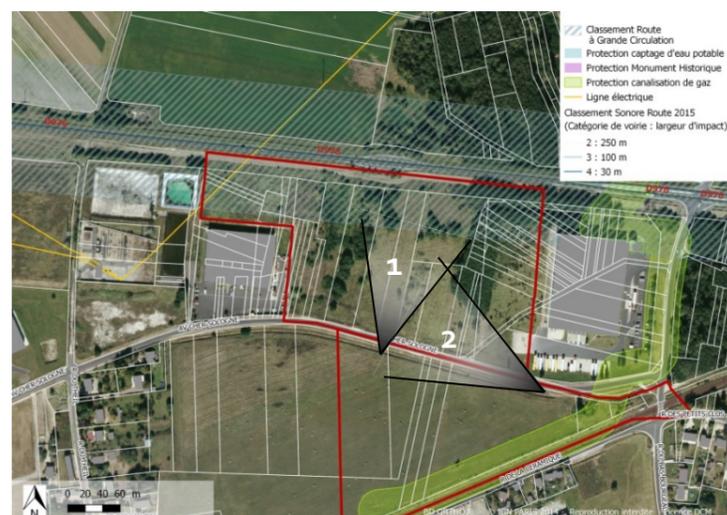
Insertion paysagère

- Une frange paysagère devra être créée en bordure de la RD976, en prolongement de celle existante.

Insertion environnementale :

- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Prendre en compte les risques et nuisances générés par la route D976 : mettre en place des isolements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne conformes aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé et orienter les pièces à vivre de façon à limiter les nuisances sonores

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- D976, route à grande circulation (périmètre de protection de 75m).
- Sensibilité au risque de remontée de nappe moyenne à forte.
- Site BASIAS, pollué ou potentiellement pollué à proximité de la parcelle

Occupation du sol et paysage :

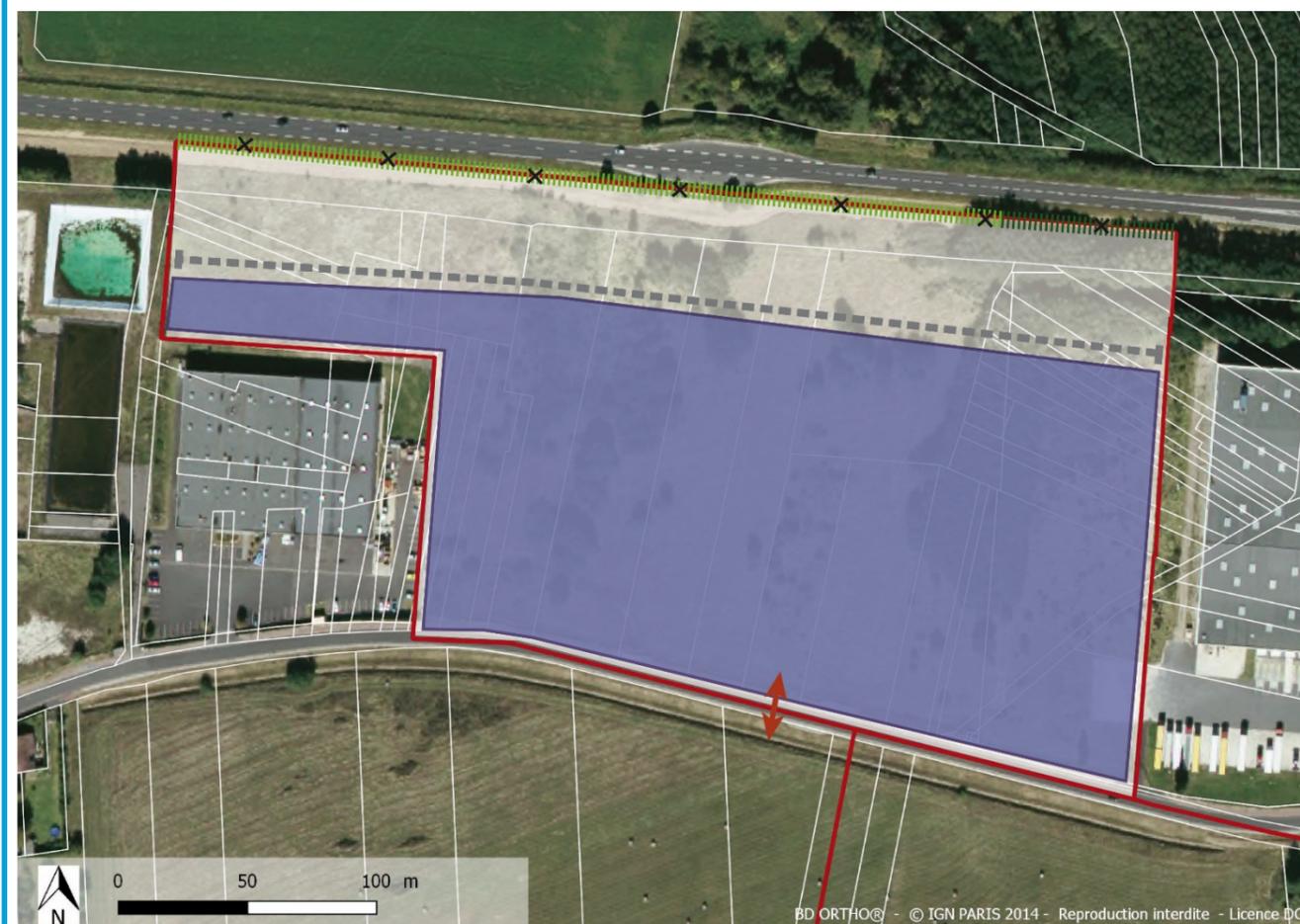
Secteur constitué d'espaces délaissés mobilisés pour le stockage de matériaux. Présence d'une trame paysagère en bordure nord du secteur, le long de la RD976. Un fossé existant en bordure sud du secteur, le long de l'avenue Cher Sologne.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur implanté en bordure de la RD976, encadré à l'ouest et à l'est par des activités économiques existantes.
- Desservi par l'avenue Cher Sologne et par la RD976 (route classée à grande circulation).

Enjeux

- L'intégration paysagère des constructions
- La gestion et la sécurisation des accès
- La prise en compte de la marge de recul de 75m le long de la route départementale
- La préservation et le renforcement de la trame paysagère existante en bordure de la RD976

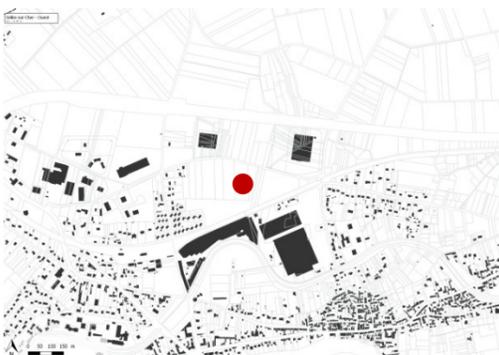


Surface (ha) : 6,4

Type d'activités économiques : tous types

Programmation

Localisation



Périmètre de l'OAP

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès depuis la rue Cher Sologne.
- Un accès depuis la rue du Bas Bourgeau.
- Création d'une voirie interne structurante afin de desservir les lots de part et d'autre si nécessaire.
- Une liaison piétonne vers le site de l'hôpital devra être créée.

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation des constructions devra tenir compte du périmètre de protection de canalisation de gaz applicable au secteur (servitude l3).

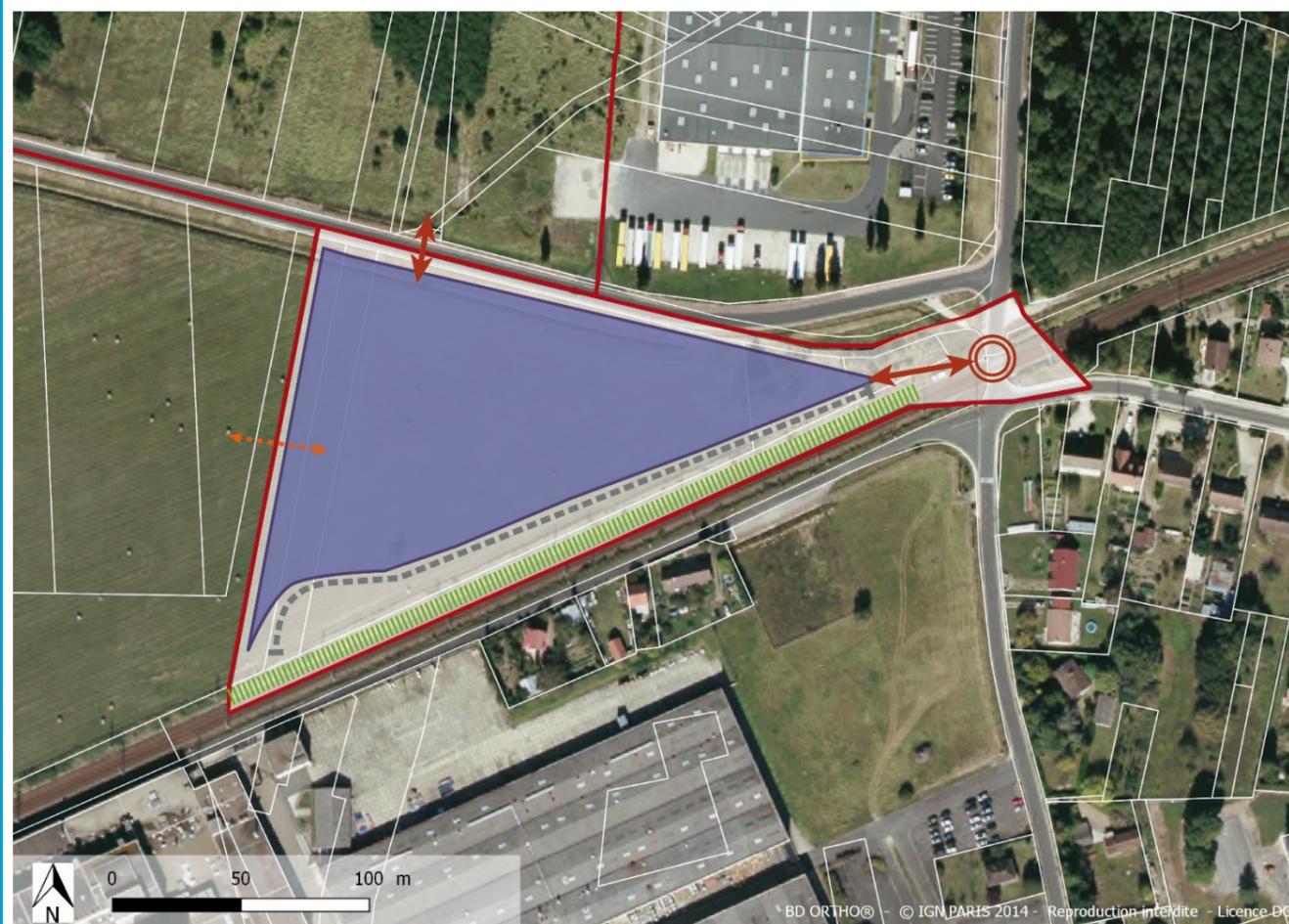
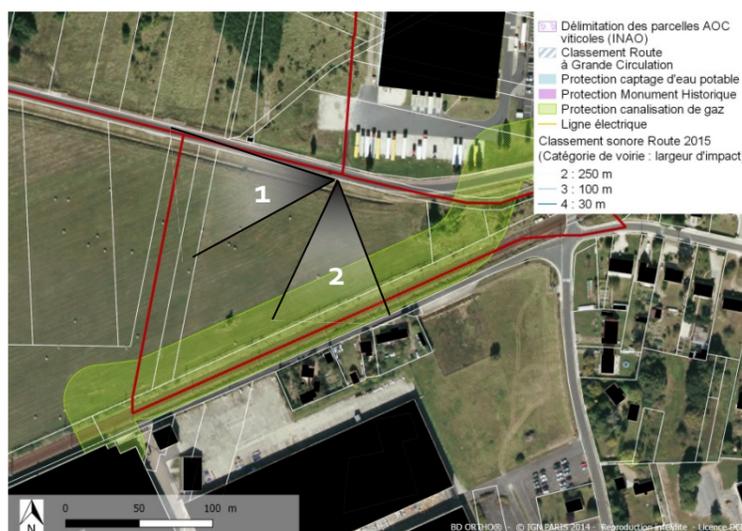
Insertion paysagère

- Une frange paysagère devra être créée en bordure sud du secteur afin de gérer l'interface avec la voie ferrée.
- L'extrémité est du secteur devra faire l'objet d'un aménagement de carrefour afin de sécuriser l'accès depuis la rue du Bas Bourgeau

Insertion environnementale :

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

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide. Enjeux écologiques faibles.
- Sensibilité forte au risque de remontée de nappe.
- Parcelle concernée par le passage d'une canalisation de gaz.

Occupation du sol et paysage :

Secteur de prairie
 Un fossé existant en bordure nord du secteur, le long de l'avenue Cher Sologne. Présence d'un arbre isolé à l'est du secteur.

Caractéristiques urbaines :

- Secteur encadré par le projet du futur hôpital à l'ouest, une zone d'activité économique au nord et la voie ferrée au sud-est.
- Desservi par l'avenue Cher Sologne et la rue du Bas Bourgeau.

Enjeux

- L'intégration paysagère des futures constructions.
- La création de liaisons piétonnes.
- La gestion de la transition avec la zone d'activités
- La gestion et la sécurisation des accès

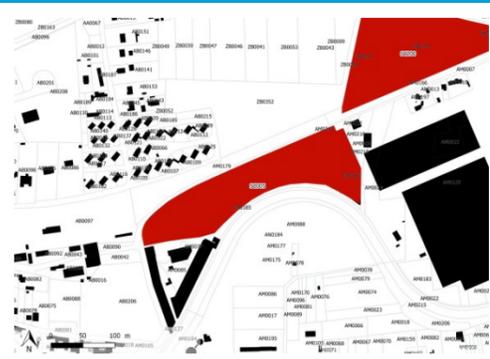
Programmation

Surface (ha) : 2,70

Types d'activités économiques : tous types

3. SECTEURS A VOCATION MIXTE

Localisation



■ Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des accès

- Au moins un accès au sens unique depuis la rue de la céramique au nord du site.
- Au moins un accès au double sens depuis la rue de la céramique à l'ouest.
- Création d'une voirie interne permettant la desserte des lots de part et d'autre.
- Carrefour à aménager à l'extrémité sud-ouest du secteur.
- Création d'une liaison douce vers le canal.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Les boisements structurant la partie sud devront être valorisés autant que possible.

Insertion environnementale

- Préserver les abords du canal
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe : caves et sous-sols étanches et adaptés, système d'assainissement efficace
- Respecter la réglementation liée aux rejets afin d'éviter la pollution du canal et de l'hydrologie associée.
- Des études de sols seront à réaliser afin de vérifier le degré de pollution des sols au regard du/des projets à réaliser.

État des lieux



Caractéristiques environnementales

Le secteur n'a pas fait l'objet de prospection environnementale sur le terrain. La présente analyse est issue d'un travail de photo-interprétation.

- Présence du canal Berry en bordure sud.
- Enjeux écologiques potentiellement forts aux abords du canal
- Sensibilité au risque de remontée de nappe.

Occupation du sol et paysage :

Secteur constitué d'une friche industrielle à requalifier (ancienne usine Produits Céramiques de Touraine). Présence du canal de Berry (projet de création d'un espace de loisirs en bordure du canal) en limite sud et boisements sur la partie sud du site.

Caractéristiques urbaines :

- Située à l'est du bourg à 850 mètres de l'école.
- Présence de la ligne ferroviaire en limite nord du secteur,
- Desservi par la Rue de la Céramique en bordure nord et est du secteur.
- Site de renouvellement urbain.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La gestion des accès / la sécurisation des accès
- La prise en compte de la proximité du canal de Berry et du projet de création d'espace de loisirs
- La valorisation des arbres structurant du site dans la partie sud.



Programmation

Nombre minimum de logements : 37

Surface (ha) : 2,4

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Possibilité d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements et commerces)