

# PLUi

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 5 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2015



Projet arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 9 mars 2020

**Patricia MORELLON**  
Urbanisme  
Mandataire

**Atelier PASSAGES**  
Paysage

**BIOS**  
Environnement

**Tca&BP**  
Architecture

## 5.1 – Orientations commerciales

### CADRE LEGISLATIF :

#### Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

#### Article L141-16 du code de l'urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

#### Article L141-17 du code de l'urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

### DEFINITIONS :

#### La destination commerces et activités de service :

La destination commerces et activités de service définie par le code de l'urbanisme regroupe l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, boucherie, charcuterie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, salon de beauté...) le commerce de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés, « drive »), la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales telles que médecin, architecte...), les prestataires de service (banques, assurances, agences immobilières...), l'hébergement hôtelier et touristique (hôtels, résidence de tourisme...).

Centralité : espace concentrant en même lieu des activités commerciales, services, équipements et habitations.

Centralité urbaine : centralité concernant un espace urbain (par opposition à un espace rural ou l'on parlera de centralité villageoise). Sur la CCPBELVA, on parlera de centralité urbaine sur La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois, qui sont les seules communes à présenter une réelle densité du bâti et une concentration importante de commerces suffisante pour évoquer l'idée de « ville », aussi petites soient-elles.

Implantation commerciale : commerce s'installant dans un local existant.

Création commerciale : commerce créant un nouveau bâtiment ou un nouveau local par changement de destination.

## DESCRIPTION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE EXISTANTE :

La Guerche-sur-l'Aubois est un pôle de services intermédiaires du fait de la présence du collège, de supermarchés, d'une maison de Santé, d'une maison des Services Publics... Jouet-sur-l'Aubois constitue un pôle de services de proximité du fait d'une offre nombreuse et diversifiée de commerces, services et équipements de proximité. Les secteurs commerciaux centraux de ces deux pôles connaissent cependant une perte de leur dynamisme commercial avec la fermeture de nombreux commerces.

La communauté de communes ne présente pas de zone commerciale importante mais les deux pôles disposent chacun d'un supermarché.

Le diagnostic a constaté aussi une forte attractivité du pôle de services supérieurs que constitue Nevers.

De par leur implantation géographique (Jouet au Nord, La Guerche au Sud), les deux pôles répondent aux besoins de l'ensemble des habitants, même si l'attractivité du pôle majeur de Nevers reste importante pour les commerces et services de niveau supérieur pour toutes les communes mais aussi pour les commerces de proximité pour les communes les plus proches de la Nièvre.

## OBJECTIFS :

- Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-villes et centres-bourgs
- Assurer une offre diversifiée et complète de proximité
- Limiter les déplacements pour motif d'achats
- Maîtriser la consommation de l'espace
- Limiter les friches commerciales en favorisant la réutilisation des locaux commerciaux vides
- Favoriser la qualité des zones d'activités

## ORIENTATIONS :

1 – ORIENTER L'AMENAGEMENT COMMERCIAL SUR LE TERRITOIRE EN FONCTION DE LA STRUCTURATION DE L'APPAREIL COMMERCIAL

### Renforcer le rôle des centralités

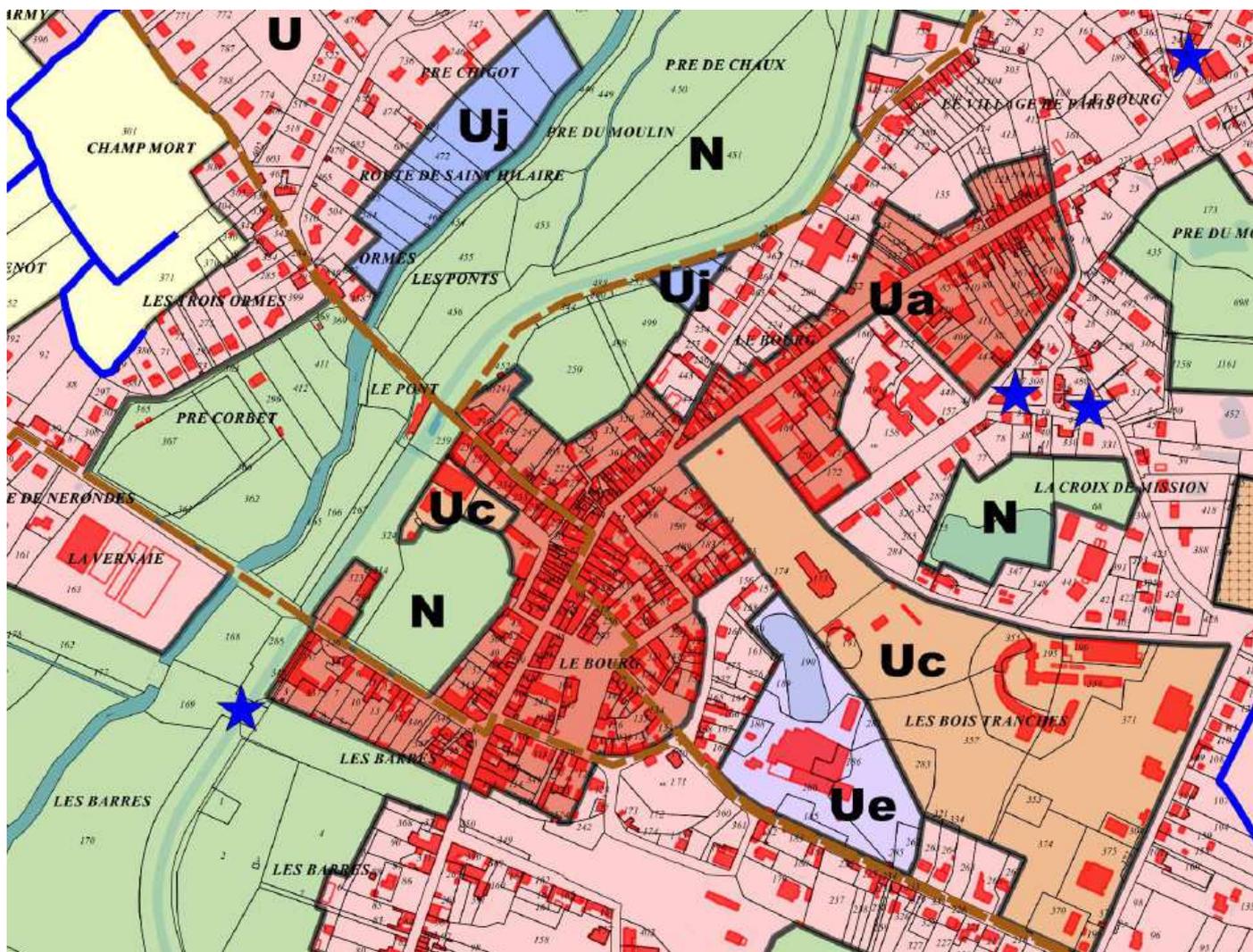
#### La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois

Les centralités urbaines se caractérisent par une densité et une continuité du bâti ainsi qu'une concentration de commerces, une offre de stationnement existante, une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités de services, commerces, activités médicales...).

Le projet de territoire affirme le rôle des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité au renforcement des centres anciens des principaux bourgs.

La centralité urbaine de La Guerche-sur-l'Aubois se localise sur l'axe principal dénommé rue Henri Barbusse et la place Charles de Gaulle, qui regroupe de nombreuses places de stationnement.

L'objectif est de conforter et valoriser ces linéaires commerçants qui sont localisés sur un axe de circulation important (liaison Bourges / Nevers).



Le secteur Ua de centralité urbaine à La Guerche-sur-l'Aubois

La centralité urbaine de Jouet-sur-l'Aubois se situe au niveau de la partie de la Grande Rue proche de la rue Saint-Denis, encadrant la place centrale qui propose des places de stationnement et accueille le marché hebdomadaire.

Cet axe fait actuellement l'objet d'une requalification urbaine, rejoignant le PLUi dans l'objectif de redynamiser les commerces.

Sur ces secteurs centraux, le PLUi autorise la création et l'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, de manière à renforcer l'offre de proximité sur ces deux pôles, limitant l'attraction des pôles extérieurs. L'objectif est de conforter ou reconstituer des linéaires commerciaux continus afin de pérenniser le commerce de proximité et les équipements tout en limitant les besoins en déplacements des ménages.

Dans la mesure du possible on favorisera le réinvestissement de locaux commerciaux vides avant d'envisager la création d'un nouveau local pour limiter la multiplication des locaux vides qui accentue l'impression de « désertion commerciale ».

Pour toute création ou implantation commerciale, on priorisera ces deux centres-villes de manière à les renforcer et on limitera la création de nouveaux commerces en dehors des périmètres de localisations préférentielles par construction nouvelle.





## 2 – ALLER VERS DES AMENAGEMENTS PLUS DURABLES

Pour toute nouvelle implantation commerciale on tentera de respecter les principes suivants, de manière à tendre vers un aménagement plus durable des espaces commerciaux.

### **Economiser l'espace**

En favorisant le regroupement des activités commerciales, on réduit l'emprise foncière, notamment en mutualisant les espaces extérieurs (aires de livraison, espaces communs, aménagements paysagers...) et les surfaces de stationnement.

### **Améliorer la desserte pour réduire les émissions de gaz à effet de serre**

- Limiter les déplacements   
En favorisant le regroupement des activités commerciales, on favorise la réduction des déplacements liés aux achats et on réduit ainsi les déplacements motorisés.
- Encourager le développement des déplacements doux   
Dans les futurs aménagements, on réfléchira aux possibilités de créer une liaison avec les centres-bourgs par des aménagements dédiés aux modes de déplacements doux (piétons, vélos).

### **Des zones commerciales respectueuses du cadre de vie**

- Assurer une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité   
Pour lutter contre la détérioration des paysages des zones d'activités et des entrées de ville, les nouveaux commerces devront prévoir des aménagements paysagers et présenter des volumes et gabarits compatibles avec leur environnement.
- Améliorer les abords des zones commerciales   
L'implantation de nouveaux commerces, l'agrandissement de surfaces commerciales ou de zones d'activités peuvent être l'occasion d'améliorer l'insertion dans le paysage et le milieu urbain de ces zones d'activités.

### **Limiter les impacts sur l'environnement et tendre vers des aménagements durables**

Chaque projet d'implantation doit réfléchir aux points suivants :

- l'amélioration des performances énergétiques (utilisation d'énergies renouvelables...)
- la gestion et la valorisation des déchets pour réduire la pollution
- la gestion des eaux pluviales  par des techniques alternatives comme des noues...

## 5.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'habitat et l'activité

### 5.-2-A LES PRECONISATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

#### La trame viaire

Cette trame est constituée de différents types d'axes de circulation que l'on peut hiérarchiser en fonction de leur dimensionnement et de leur fonction : les axes majeurs, les axes secondaires et les liaisons douces.

- La trame de voies de communication : Les axes majeurs

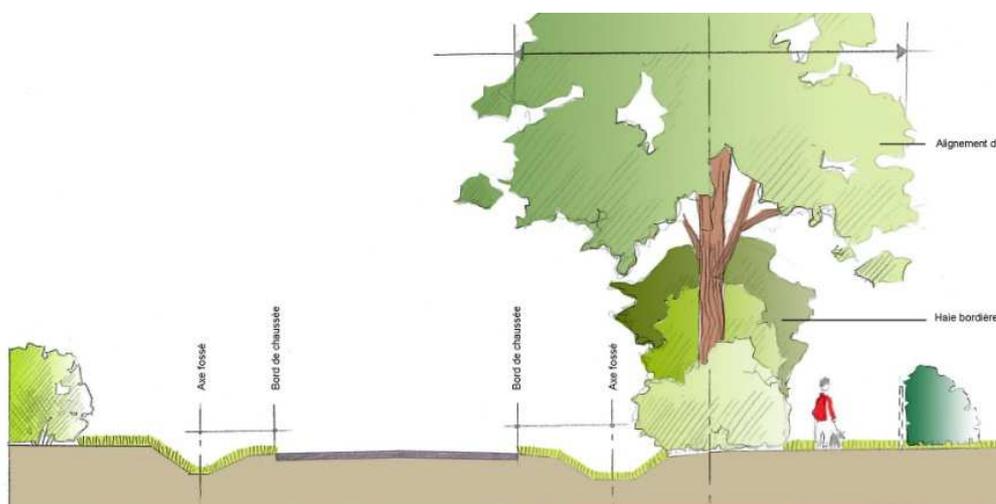
Les axes majeurs sont les axes structurants de l'aménagement. Se sont généralement des axes regroupant déplacements automobiles, cyclistes et piétons, ils doivent donc répondre aux besoins des différents usagers. De plus ils font également partie de la trame paysagère et à ce titre ils sont souvent associés à une trame végétale.

Objectifs :

- Permettre l'utilisation de véhicules assurant un service public
- Dimensionnement des voies en fonction du site et des besoins avec une prise en compte systématique des cheminements piétons et vélo et de l'accessibilité pour les PMR
- Utiliser le végétal pour dissocier les espaces, faire que les voies participent à la trame végétale de l'aménagement, sécuriser et mettre à distance les déplacements doux.



Mettre en évidence les **différents usages de l'espace** / Dissocier cheminement piétonnier, vélo et automobile / Mise en scène par le végétal ou les éléments structurants de l'espace (mobilier, bordures, caniveaux, etc....)



**Privilégié la sécurisation des liaisons douces et l'accessibilité**

**Accompagnement de la trame viaire par une trame végétale plus ou moins développée qui peut répondre à des enjeux plus larges : paysagers, gestion des eaux pluviales ou encore biodiversité.**

- La trame de voies de communication : Les axes secondaires

Au niveau des axes secondaires, des axes principaux de petites zones ou d'accès aux parcelles, les voies peuvent prendre un caractère « **de voie partagée** » où le piéton est au centre de l'aménagement. Cela participe à rendre la rue beaucoup plus accueillante et favorise la « vie de quartier ». Elle est alors assimilée à un espace public utilisable.

**Objectifs :**

- Favoriser la mixité des espaces
- Diversifier les espaces publics avec des espaces pouvant remplir plusieurs fonctions (espace de jeux, stationnement, promenade, etc..)



*Exemples en Allemagne : Rues pouvant être porteuses de différentes activités ou usages. Ces différents usages se côtoient. La priorité est donnée aux déplacements doux.*

- La trame de voies de communication : Les déplacements doux

Les voies pour les déplacements doux sont à taille humaine et possèdent une ambiance particulière qui les différencie des axes plus importants.



- Espace facilement identifiable par leur mise en scène et leur dimensionnement
- Utilisation du végétal pour accompagner le tracé
- Mise en place de mobilier approprié

Ces axes enrichissent la trame viaire et forment des liens importants à l'intérieur de l'aménagement mais aussi vers l'extérieur, vers le centre bourg ou commerces par exemple.

*Exemple : ZAC Maréchal Juin / Bourges*

## La gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau peut prendre plusieurs formes :

- Gestion à l'échelle du projet d'ensemble ou de la parcelle (noue, fossé, puisard, bassin,...)
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les écoulements en surface
- Prévoir dans les aménagements la mise en place d'espaces végétalisés au niveau des espaces publics et/ou privés



Les différents dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales peuvent être intégrés à la trame générale de l'aménagement, c'est-à-dire en accompagnement des axes de circulation ou des aménagements paysagers (jardins, parc,...).

Source : Concours aménagement d'un quartier à Pierrefitte sur Sauldre : écoulements à ciel ouvert au niveau des cheminements et d'un parc.

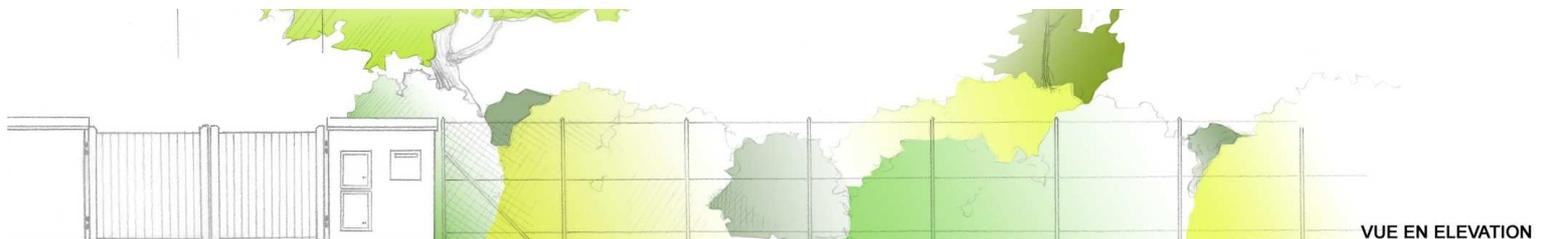


## Une palette végétale locale, adaptée au site et diversifiée

(Cf. Annexe : Liste des végétaux et des essences à privilégier)

L'utilisation d'essences locales permet :

- Une meilleure intégration des aménagements dans le site
- De participer à l'écologie des lieux (strate herbacée, arbustive, arborée)
- De diminuer les coûts d'entretien et de réduire les besoins en eau



Cornouiller sanguin



Viorné lanterne



Amélanancier



Camérisier à balai



Troène commun



Noisetier



Néflier

Exemple de palette proposée pour des projets de haies champêtres dans le secteur

## Adaptation et intégration des projets au site

Au niveau du site :

Tous les espaces à urbaniser ont des particularités qui leurs sont propres : Leur orientation, leur dénivelé, les positions géographiques au sein des communes, leur aire climatique, la végétation présente, leur accessibilité, etc.... La prise en compte de ces différents éléments permet d'obtenir un projet adapté à son terrain, qui s'intègre dans son environnement.



1/ Rue Du Bois à Cours les Barres en bordure d'une zone 2AU

2/ Le chapelet d'étangs au cœur du bourg de Cours les Barres avec le Canal en bordure

3/ Mare présente à proximité d'une zone à bâtir à Cuffy / La parcelle de la mare est en elle-même inconstructible mais cet élément pourrait être intégré à un espace public de la zone ou à la trame de gestion des eaux pluviales.

4/ Cône de vue sur le bocage avec présence d'une haie champêtre sur la parcelle / Le Chautay

5/ Cône de vue, position d'un terrain à bâtir en belvédère sur le bourg / Jouet sur l'Aubois

6/ Terrain à bâtir à proximité de maison de caractère / Beurenard – Saint Hilaire de Gondilly

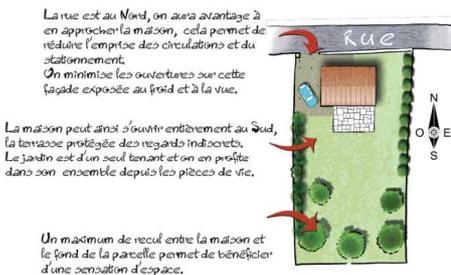
Au niveau du bâtiment :

L'implantation, l'orientation, la répartition des pièces et la présence d'un accompagnement végétal sont également des éléments primordiaux à prendre en compte. Ci-dessous, veuillez trouver un dépliant réalisé par le CAUE 79 « Construire avec le climat » qui illustre ces différents aspects de la construction.

- Limiter la consommation d'espace et privilégier les formes de bâti compact
- Utiliser les caractéristiques naturelles du site (courbe de niveau, ensoleillement, présence de haie, etc...)
- Préserver l'intimité des espaces privés avec une implantation réfléchie par rapport à la rue

## IMPLANTATION

Le choix du terrain est déterminant dans toute démarche de projet. Si vous en avez la possibilité, choisissez celui qui offrira le meilleur potentiel d'implantation pour la maison. Ci-dessous un cas de figure idéal, avec l'accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui se développe en longueur vers le Sud.



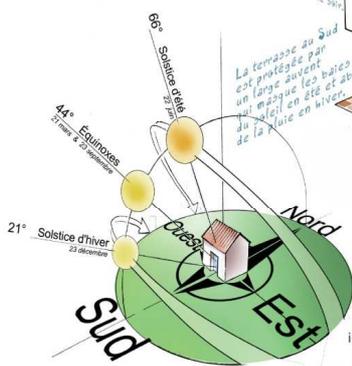
## ORIENTATION & ÉCLAIRAGE

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides.

En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie, mais surtout pour le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes.

La cuisine et le séjour nécessitent de la lumière matin, midi et soir, car on utilise ces pièces toute la journée. Le salon, lieu plus intime, en a sans doute moins besoin, ne serait-ce que pour éviter les reflets sur les écrans.



L'Est est une orientation favorable pour profiter de la lumière matinale : on y place idéalement les chambres.

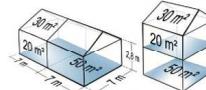
En revanche, on évite de créer trop d'ouvertures à l'Ouest car en été elles peuvent provoquer des surchauffes. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies.

Au Nord, paroi froide par excellence, on évite les percements, mais on positionne avantageusement, en tampon, les locaux non chauffés comme le garage le cellier et la buanderie.



## COMPACTITÉ

Pour limiter les déperditions thermiques, la règle primordiale est de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur. À cet égard, la maison avec étage est bien plus performante que celle de plain-pied, comme le montre le petit calcul ci-dessous, avec deux maisons à surfaces habitables équivalentes.



	PLAIN-PIED	ÉTAGE
Surface au SOL	100	50
Surface de MURS	120	160
Surface de TOIT	120	60
<b>TOTAL</b>	<b>340m<sup>2</sup></b>	<b>270m<sup>2</sup></b>

La maison à étage présente d'autres avantages majeurs :

- occupation au sol réduite, donc plus de jardin disponible.
- volume plus facile à chauffer.
- plus de possibilités d'orienter correctement toutes les pièces.



Source : Dépliant d'information « Construire avec le climat » CAUE 79

## 5-2-B LES OAP

Les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, et non de conformité. Cela signifie que les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront respecter « dans l'esprit », les principes d'aménagement et de programmation définis, mais également se conformer au règlement.

En accord avec les orientations établies par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en pratique le projet de développement de chaque commune. Elles peuvent définir de nombreux éléments qui permettent d'organiser l'urbanisation (occupation des sols, axe de circulation, accès aux parcelles, déplacement automobile et déplacement doux, connexion avec l'existant, élément bâti ou végétal à préserver, cône de vue, etc...) et de préserver l'environnement (maintien des haies, plantation de nouveau linéaire, gestion des limites entre urbanisation et espace agricole ou naturel, ...).

Les OAP ont plusieurs échelles de résonance, de la parcelle en elle-même jusqu'au grand paysage. Leur logique et leur existence sont souvent à re-situer à l'échelle du bourg ou de la zone bâtie. Elles exposent la manière dont la Communauté de Communes souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou plus généralement le territoire.

Les OAP identifiées sur le territoire portent sur des zones à vocation d'habitat, de loisirs ou d'activité dans l'enveloppe urbaine existante ou en extension. **27 OAP** ont été établies dans le cadre de ce projet de PLUi :  
Code couleur selon la destination de la zone : *Habitat* / *Loisirs* / *Activités*

## **5-2-b-1 Commune d'Apremont-sur-Allier / Pas d'OAP**

### **5-2-b-2 Commune de La Chapelle Hugon**

- 1/ « Centre-bourg » / Zones U
- 2/ « Les Auvergnats et le Boisseau de Noix » / Zones U

### **5-2-b-3 Commune du Chautay**

- 1/ « Le Champs du Chautay » / Zones U

### **5-2-b-4 Commune de Cours-les-Barres**

- 1/ « La Clairière rue du Bois » / Zone 2AUb
- 2/ « Le Quartier du Canal » / Zones 1AUb et 2AUb
- 3/ « Entrée du bourg depuis Jouet-sur-l'Aubois / Zone U
- 4/ « Quartier du Champ Turnin » / Zone 1AUb

### **5-2-b-5 Commune de Cuffy**

- 1/ « Entre le Roc et le Champ de la Poule » / Zone 2AUb
- 2/ « Le Palot et les Carrières » / Zones 1AUb
- 3/ « Les Fourmis » / Zones U
- 4/ Zone de loisirs et tourisme « Le Grand Cour » / Zone NL

### **5-2-b-6 Commune de Germigny-l'Exempt**

- 1/ « La Malanderie » / Zones U et 1AUb

### **5-2-b-7 Commune de la Guerche-sur-l'Aubois**

- 1/ Zone de loisirs et tourisme « Les Caillats » / Zone 2AUc
- 2/ Zone d'activités intercommunale / Zone 1AUe

### **5-2-b-8 Commune de Jouet-sur-l'Aubois**

- 1/ Zone d'activité et d'habitat du Quartier des Mares / Zones 2AUe et 2AUb
- 2/ « Quartier des Genièvres » / Zones 1AUb
- 3/ « Quartier Saint Germain » / Zone 1AUb

### **5-2-b-9 Commune de Marseilles-lès-Aubigny**

- 1/ « Zone d'activités des Essarts » / Zone 1AUe
- 2/ « Quartier des Clarcis » / Zones 1AUb et 2AUb
- 3/ Jardins des Crots Barons » / zone 2AUb
- 4/ « Hameau des Loges » / Zones U

### **5-2-b-10 Commune de Menetou-Couture**

- 1/ « Hameau de l'Usage » / Zones U
- 2/ « Feuillarde » / Zone U

### **5-2-b-11 Commune de Saint-Hilaire-de-Gondilly**

- 1/ « Petit Villefranche, Grand Cour et Villefranche » avec le Golf de Saint Hilaire / Zones U, NL et NLc

### **5-2-b-12 Commune de Torteron**

- 1/ « La Petite Garenne » / Zones U et 2AUb
- 2/ « Rue de la Gare et rue des Loges » / Zones U
- 3/ « Rue du Lavoir, chemin du Petit Torteron » / Zones U

## Phasage indicatif des OAP

Chapitre	Commune	N°	Nom de la zone	Surface (en ha)	Nombre indicatif de constructions (chiffre minimum)	Zone
<b>Zone pour l'habitat à court terme ou moyen terme</b>						
5-2-b-2	La Chapelle Hugon	1	Centre-bourg	1,66	12	U
5-2-b-2	La Chapelle Hugon	2	Les Auvergnats et le Boisseau de Noix	1,98	11	U
5-2-b-3	Le Chautay	1	Le champs du Chautay	0,47	4	U
5-2-b-4	Cours les Barres	2	Quartier du Canal	1,79	11	1AUb
5-2-b-4	Cours les Barres	3	Entrée du bourg depuis Jouet	1,80	15	U
5-2-b-4	Cours les Barres	4	Quartier du Champ Turnin	1,10	6	1AUb
5-2-b-5	Cuffy	2	Le Palot et les Carrières	3,94	27	1AUb
5-2-b-5	Cuffy	3	Les Fourmis	1,61	10	U
5-2-b-6	Germigny-l'Exempt	1	La Malanderie	1,31	9	U et 1AUb
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	2	Quartier des Genievres	2,80	16	1AUb
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	3	Quartier de Saint Germain	1,47	10	1AUb
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	2	Quartier des Clarcis	0,80	5	1AUb
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	4	Hameau des Loges	1,00	5	U
5-2-b-10	Menetou-Couture	1	Hameau de l'Usage	1,02	7	U
5-2-b-10	Menetou-Couture	2	Feuillarde	0,67	5	U
5-2-b-11	Saint Hilaire de Gondilly	1	Petit Villefranche, Grand Cour et Villefranche	0,62	5	U
5-2-b-12	Torteron	1	La Petite Garenne	1,38	8	U
5-2-b-12	Torteron	2	Rue de la Gare et rue des Loges	1,58	11	U
5-2-b-12	Torteron	3	Rue du Lavoir et Chemin du Petit Torteron	0,93	6	U
<b>Total à court terme (0 à 5ans)</b>				<b>27,93</b>	<b>183</b>	

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement d'ensemble  
Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement d'ensemble  
Opération d'aménagement d'ensemble  
Opération d'aménagement d'ensemble  
Opération d'aménagement d'ensemble

Chapitre	Commune	N°	Nom de la zone	Surface (en ha)	Nombre indicatif de constructions (chiffre minimum)	Zone
----------	---------	----	----------------	-----------------	---	------

#### Zone pour l'habitat à long terme

5-2-b-4	Cours les Barres	1	La Clairière rue du Bois	1,70	10	2AUb
5-2-b-4	Cours les Barres	2	Quartier du Canal	3,57	26	2AUb
5-2-b-5	Cuffy	1	Entre le Roc et le Champ de la Poule	2,20	13	2AUb
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	1	Quartier des Mares	1,79	12	2AUb
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	2	Quartier des Clarcis	2,22	15	2AUb
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	3	Jardins des Crots Barons	1,76	12	2AUb
5-2-b-12	Torteron	1	La Petite Garenne	2,58	17	2AUb
<b>Total à long terme (à 10 ans et plus)</b>				14,12	95	

Opération d'aménagement d'ensemble  
Opération d'aménagement d'ensemble

#### Zone de loisirs

5-2-b-5	Cuffy	4	Le Grand Cour	1,19		NL
5-2-b-7	La Guerche sur l'Aubois	1	Zone de loisirs et tourisme "Les Caillats"	5,92		2AUc
5-2-b-11	Saint Hilaire de Gondilly	2	Le Golf	1,32		NLc

#### Zone d'activités

5-2-b-7	La Guerche sur l'Aubois	2	Zone d'activité intercommunale	3,25		1AUe
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	1	Zone d'activité du Quartier des Mares	3,26		2AUe
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	1	Zone d'activités des Essarts	1,57		1AUe

Chaque OAP fait l'objet d'une fiche de présentation.

*Détail des fiches :*

- > *Éléments de contexte avec plan de localisation du périmètre de l'OAP*
- > *Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements avec schéma de l'OAP :*
  - *Objectif de densité*
  - *Connexion avec le bourg*
  - *Intégration paysagère / respect des structures paysagères présentes*
  - *Gestion des eaux pluviales*
- > *Conditions d'ouverture à l'urbanisation*

1/ «Centre-bourg» / Zones U

2/ «Les Auvergnats et le Boisseau de Noix» / Zones U

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*

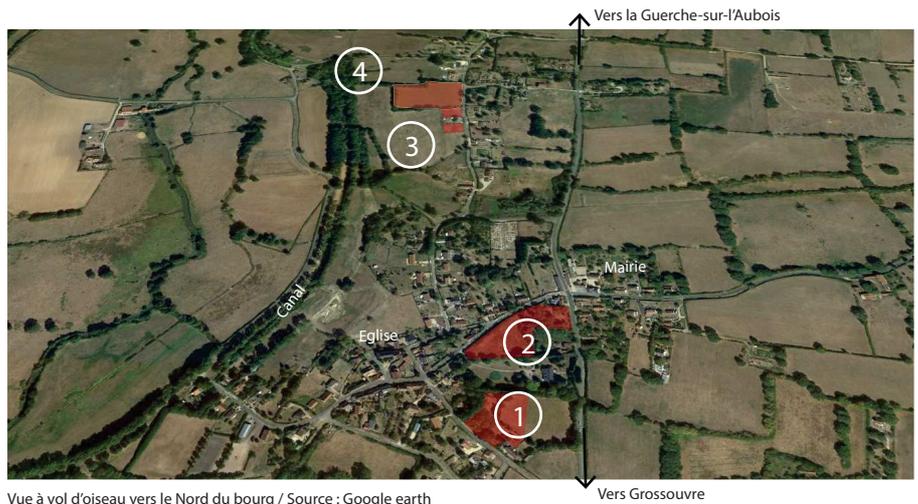


### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent toutes dans le centre-bourg. C'est un espace encore préservé, organisé autour de son centre ancien et de son église.

Superficie totale de l'OAP (Section OA)

- > 1/ Parcelles 418 et 531 : 0.23 ha (Zone U)
- > 2/ Parcelles 339 et 424 : 0.86 ha (Zone U)
- > 3/ Parcelles 736 et 738 : 0.22 ha (Zone U)
- > 4/ Parcelles 190 : 0.35 ha (Zone U)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> Densifier l'urbanisation existante et préserver le caractère particulier du bourg

**Objectif** (nombre indicatif de constructions) : secteur 1 : 2 constructions, secteur 2 : 5 constructions, secteur 3 : 2 constructions et secteur 4 : 3 constructions.

#### Connexion avec la ville :

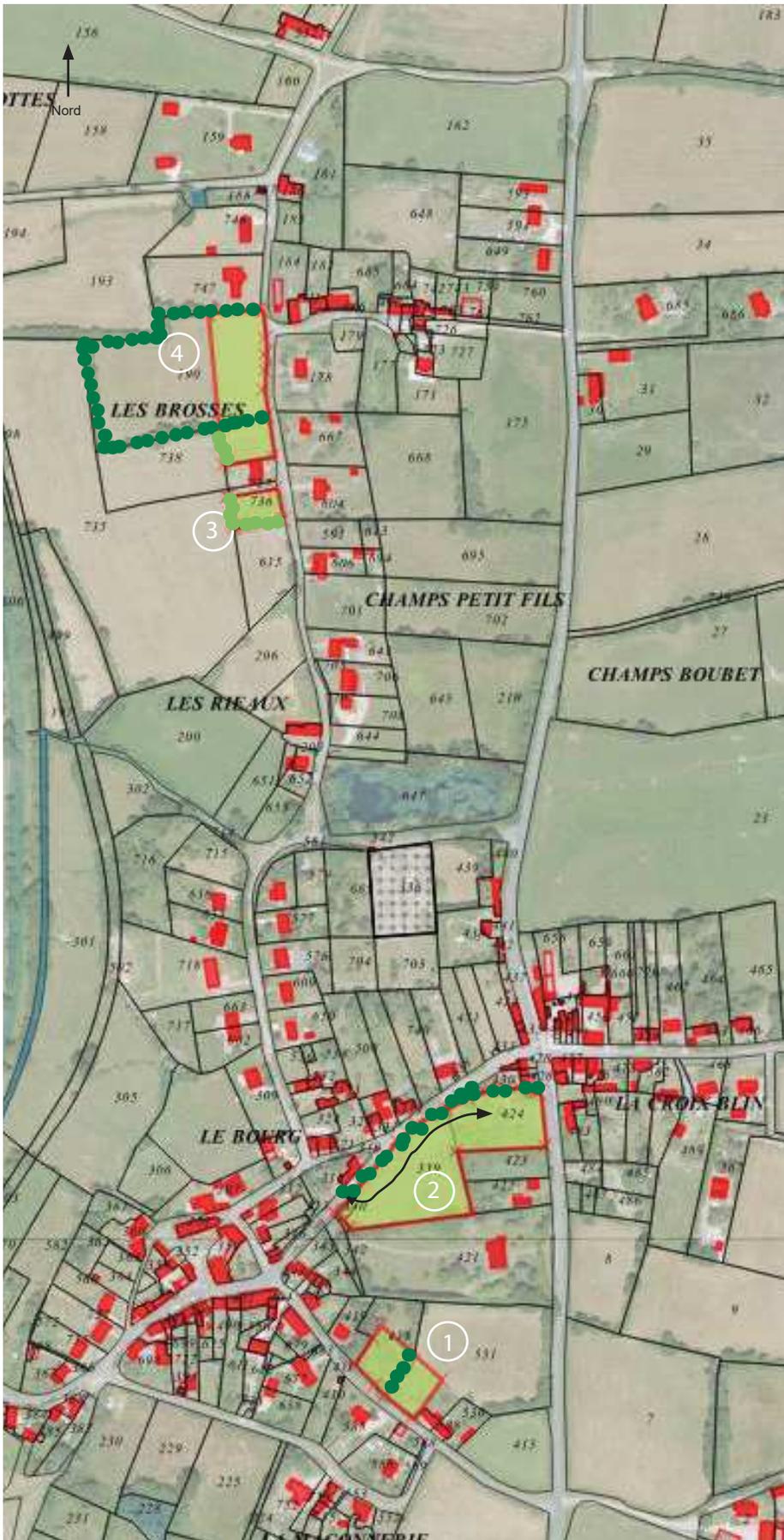
- > L'accès aux parcelles se fait depuis la rue. Pour les parcelles 339 et 424, un accès au niveau de la parcelle 339 devra être aménagé pour le désenclavement de la parcelle 424. Aucune sortie sur la RD 920 ne sera autorisée.
- > Pour la parcelle 190, les parcelles pourront avoir un accès direct sur la rue.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places sur parcelle par lot).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelles devront être conservées. Des structures de haies arbustives champêtres sont à implanter sur certaines limites de parcelles particulièrement exposées (voir schéma).

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à la parcelle. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de cette dernière.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.



## Schéma d'organisation de l'OAP

### Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

### Accès

 Accès parcelle à créer  
(6m de largeur minimum)

### Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer

### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent toutes dans les hameaux des Auvergnats au Nord sur la vue ci-contre et celui du Boisseau de Noix au sud. Ces deux hameaux forment un ensemble cohérent et compact où les maisons sont principalement situées le long des axes de circulation.

Superficie totale de l'OAP (Section OB)

1/ Parcelle 748 : 0.36 ha (Zone U)

2/ Parcelle 274 : 0.43 ha (Zone U)

3/ Parcelles 349 et 348 : 0.82 ha (Zone U)

4/ Parcelles 396 : 0.37 ha (Zone U)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> Densifier l'urbanisation existante et préserver le caractère particulier du bourg (Zones U)

**Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 11 constructions pour l'ensemble des zones U

#### Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la rue. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées quand cela est possible.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places sur parcelle par lot).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelles devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle. Des structures de haies arbustives champêtres sont à implanter sur certaines limites de parcelles particulièrement exposées (voir schéma).

> Une bande de constructibilité est imposée pour certaines parcelles (voir schéma). Bande de 40m constructible par rapport à la rue. Les constructions nouvelles devront également s'aligner sur les façades des maisons voisines ou être à 5m minimum de la rue. Seules des annexes peuvent être construites en dehors de la bande constructible de 40 m.

> A noter : quand il n'y a pas de zone constructible définie au niveau de la parcelle, l'ensemble de la parcelle, comprise dans l'OAP, est considéré comme constructible

#### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à la parcelle. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à l'autorisation de cette dernière.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.



## Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer

Constructibilité

 Bande constructible de 40m par rapport à la rue

### 5-2-b-3

### OAP COMMUNE DU CHAUTAY

1/ «Le Champs du Chautay» / Zone U

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie Sud Est du bourg. Cet ensemble est en bordure de la route de Chichevet, à proximité de l'école. Cette opération vient en continuité avec une urbanisation pavillonnaire récente. Au niveau de cette dernière, la commune a initié un aménagement des abords de qualité en acquérant la maîtrise foncière des abords de la route sur une bande de 10m de largeur environ où un double mail d'arbres a été planté. La commune souhaite poursuivre cette façon d'opérer.



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Surface totale de l'OAP (parcelles 666, 672 et 630 Section OA) :  
0.47ha (zone U)

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif (nombre indicatif des constructions) :** 4 constructions (Zone U)

#### Connexion avec le bourg :

- > L'accès aux lots se fait depuis la route de Chichevet avec une servitude de passage, la commune souhaitant acquérir la maîtrise foncière d'une bande d'environ 10m de largeur entre la rue et les parcelles à bâtir. Une entrée par lot.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (2 places de stationnement minimum par lot).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > La structure de haie arbustive ou les arbres isolés présents en bordure de parcelle route de Chichevet (accotement côté école) devront être conservés. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
- > En bordure de parcelle, côté espace agricole, une haie arbustive champêtre mixte devra être implantée.

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

### Schéma d'organisation de l'OAP



#### Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP
-  Bande de 10m de largeur environ aux abords de la route / secteur réservé (suivre le découpage des parcelles voisines)

#### Structures paysagères

-  Structure de haie champêtre arbustive existant à conserver ou arbre isolé / Réfléchir le positionnement des entrées en fonction des arbres
-  Structure de haie champêtre arbustive à créer (en limite de parcelle)

## 5-2-b-4

## OAP COMMUNE DE COURS-LES-BARRES

- 1/ «La Clairière rue du Bois» / Zone 2AUB
- 2/ «Le Quartier du Canal» / Zones 1AUB et 2AUB
- 3/ «Entrée du bourg depuis Jouet-sur-l'Aubois» / Zone U
- 4/ «Quartier du Champ Turnin» / Zone 1AUB

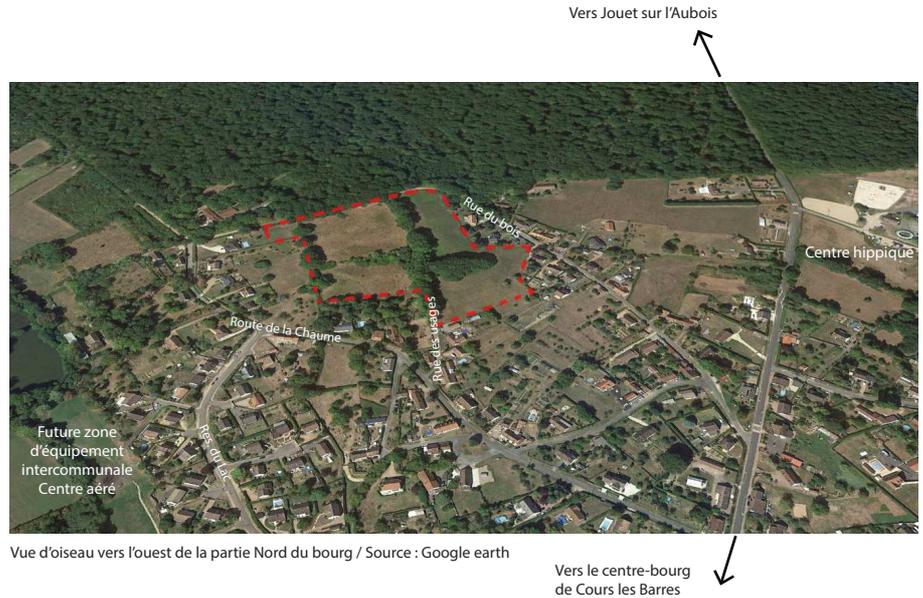
*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



### Éléments de contexte :

Ces parcelles forment un ensemble en arrière de l'urbanisation existante. La rue du Bois encercle le tout dans le tissu urbain et crée la limite avec la forêt. Les parcelles concernées par cette OAP sont des prairies bordées pour certaines de haies. Un chemin traverse l'ensemble et permet de faire la liaison entre la rue du Bois et la rue des Usages. Cette dernière offre ensuite la possibilité de rejoindre le tissu urbain et le réseau existant du bourg.

Surface totale de l'OAP (parcelles 149, 148, 147, 146, 145, 545 / Section OD) : 1,7 ha en zone 2AUb



### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 10 constructions (surface moyenne des lots 1000 m<sup>2</sup>, hors voirie et espaces publics)

#### Connexion avec le bourg :

- > L'accès aux parcelles se fait depuis la rue du Bois uniquement et le nombre de point d'entrée est limité (cf. schéma d'organisation ci-dessous). Pas d'accès (sauf piéton) à la rue des Usages.
- > Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi, si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion de la future zone d'aménagement devra être prise en compte avec une possibilité de la connecter au réseau de voirie existant.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).
- > Les accès aux parcelles donneront sur les axes internes de circulation pour préserver au maximum les haies existantes.
- > Le prolongement de la rue des Usages sera aménagé en cheminement piétonnier. Les parcelles riveraines pourront ouvrir un accès piétonnier par lot sur ce chemin.
- > Un ou des cheminements transversaux devront relier les cheminements piétons de la rue des Usages à la voie de desserte interne à l'opération.

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > La rue du Bois est un chemin avec une forte ambiance forestière ce qui donne aux prairies le caractère de clairière. Dans l'idée de conserver cet aspect identitaire du lieu, les structures végétales présentes telles que la haie le long du chemin (futur prolongement de la rue des Usages) et la haie le long de la rue du Bois sont à préserver. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle (largeur maximale de 15m). Les haies, faisant l'objet de protection, sont positionnées le long des limites de propriété. Une bande de 10m d'inconstructibilité (depuis la limite de propriété) est mise en place pour le maintien des haies. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.
- > Les haies présentes sont aujourd'hui des haies champêtres mixtes arbustives et arborées. Cette mixité devra être conservée avec 1/5 du linéaire total de haie occupé par des arbres sur les nouvelles haies.
- > La proximité de la forêt exige également un traitement spécifique de cette lisière entre boisement et future zone bâtie. Dans cette optique, une bande de recul des constructions de 25m de largeur est préconisée par rapport à la limite cadastrale de la forêt. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 25m.

#### Gestion des eaux pluviales :

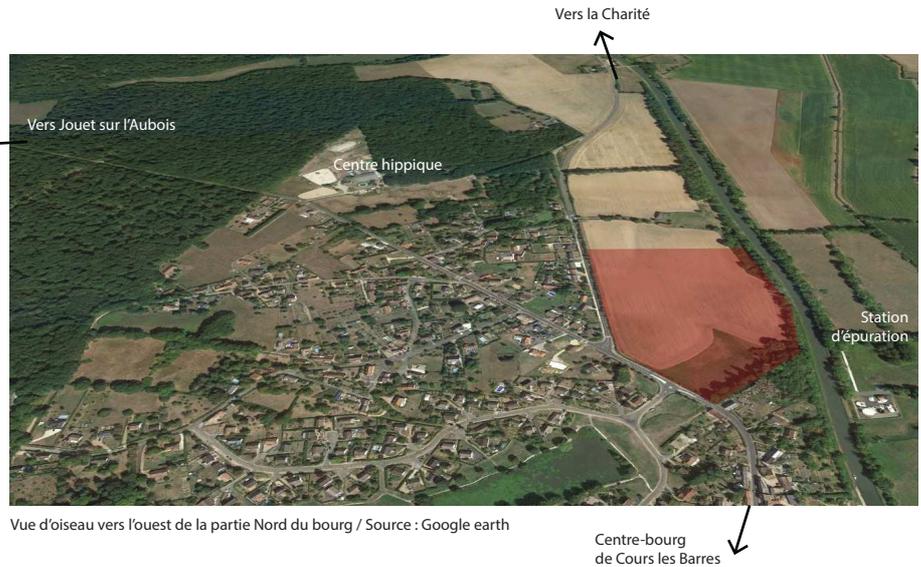
- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.



### Éléments de contexte :

La parcelle est comprise entre le centre-bourg, un quartier pavillonnaire et le canal. La proximité de la station d'épuration en fait un lieu stratégique de développement. Cet espace se situe également dans la continuité du chapelet d'étangs qui traverse Cours les Barres. La partie sud de la parcelle est en effet un ancien étang. Les étangs sont des espaces, ouverts, non construits. L'espace de l'ancien étang reprendra donc les mêmes caractéristiques pour former un axe traversant dans le bourg jusqu'au canal.

Surface totale de l'OAP parcelles constructibles (648 et 647 / Section OD): 6.4ha avec 1,79 ha en zone 1AUB, 3,57 ha en zone 2AUB.



### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

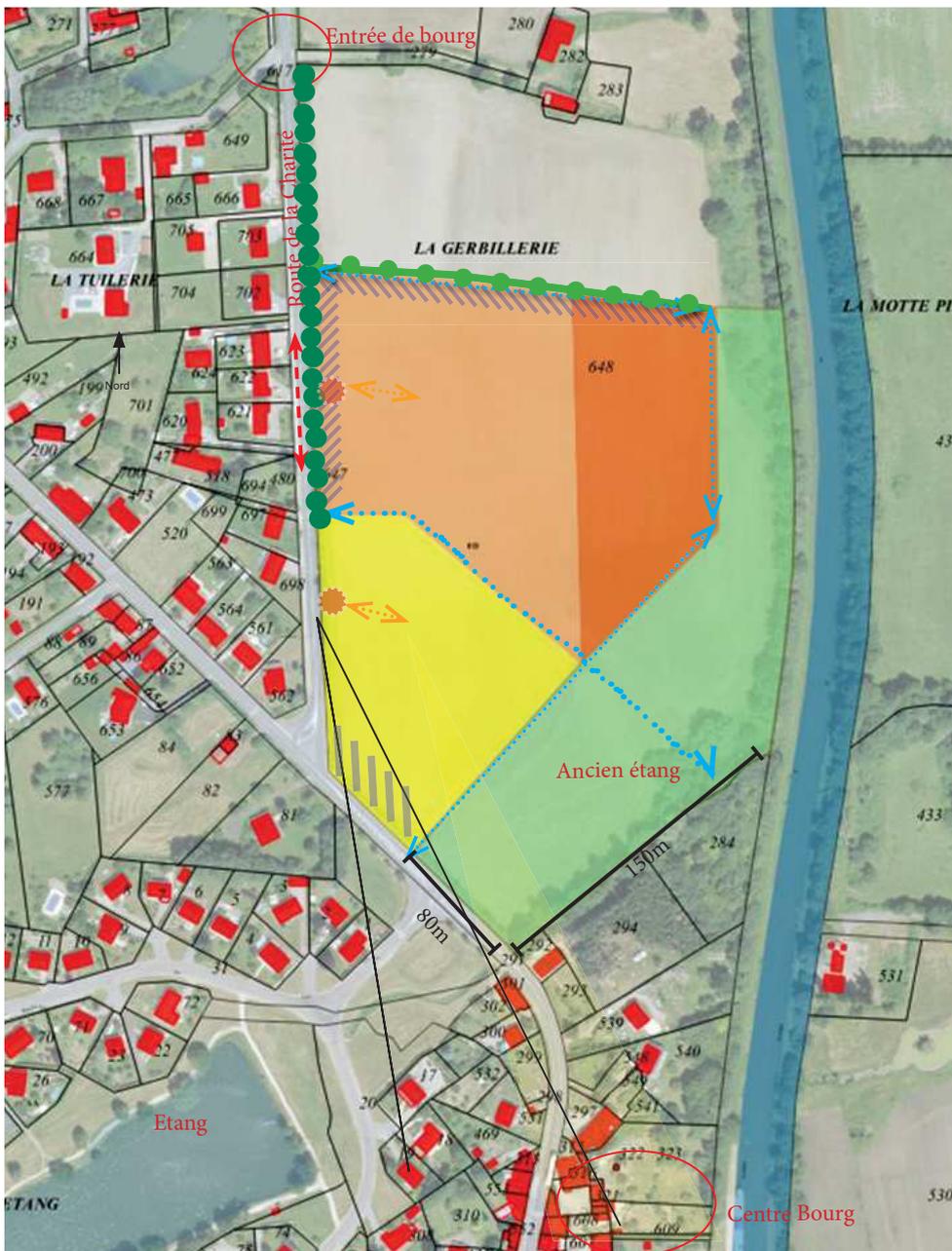
> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 13 constructions en zone 1AUB et 26 constructions en zone 2AUB (surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup> hors voirie et espaces publics)

#### Connexion avec le bourg :

- > Les voies d'accès internes à l'opération se feront uniquement depuis la route de la Charité et le nombre de points d'entrée sont limités (cf. schéma d'organisation ci-dessous). Pas d'accès (sauf piéton) à la Grande rue (RD920).
- > Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi, si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion de la future zone d'aménagement devront être pris en compte avec une possibilité de la connecter au réseau de voirie existant.
- > Les accès aux lots donneront sur les axes internes de circulation pour préserver au maximum les haies existantes.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).
- > La zone de «l'ancien étang» est un emplacement réservé (150mx80m environ / cf. plan de zonage) pour prolonger les aménagements verts publics autour des étangs qui ont été créés de l'autre côté de la route.

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Une bande de 10m d'inconstructibilité (depuis la limite de propriété) est mise en place pour le maintien des haies. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.
- > Pour l'accès à la parcelle, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
- > Les haies présentes sont aujourd'hui des haies mixtes arbustives et arborées champêtres : mixité à conserver.
- > La proximité du canal exige également un traitement spécifique de cette lisière entre ripisylve et future zone bâtie. Une bande de recul des constructions de 25m de largeur est appliquée par rapport à la limite cadastrale de la parcelle côté canal. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 25m.
- > En limite Nord, au niveau du contact avec la parcelle agricole, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.
- > Depuis la route de la Charité, en approchant du carrefour avec la RD920, un cône de vue se forme sur le centre bourg et son clocher. Pour préserver ce point de vue, un recul des constructions de 30m par rapport à la limite de la parcelle côté Grande rue est demandé. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 30m.



**Gestion des eaux pluviales :**  
 > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.  
 > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

**Phasage du projet**

- 1er secteur d'aménagement (Zone 1AUB)
- 2ème secteur d'aménagement (Zone 2AUB)

**Schéma d'organisation de l'OAP**

**Délimitation du projet**

Zone concernée par l'OAP

**Accès et cheminements**

- Rue principale
- Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble de la zone / toutes phases confondues)
- Cheminement piéton (Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition)
- Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet. deux ouvertures possible sur la parcelle depuis la route de la Charité / 15m de largeur maximum)

**Cône de vue à protéger**

Cône de vue sur le centre bourg à maintenir ouvert / recul des constructions de 30m par rapport à la limite de la parcelle côté rue

**Structures paysagères à conserver et pérenniser**

- Espace naturel (dont ancien étang)
- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver sauf au niveau des 2 entrées
- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer (avec 30% minimum d'arbres tiges)
- Recul des constructions de 10m par rapport à la limite de propriété (côté route et espace agricole au nord de la parcelle)

### Éléments de contexte :

Les parcelles sont comprises entre un quartier pavillonnaire et la forêt.

Surface totale de l'OAP (parcelles 529, 581, 580, 581, 247, 246 / Section OD) : 1,8 ha en zone U

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 11 constructions

### Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la route de Jouet sur l'Aubois uniquement.

> Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone. Ainsi si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion des opérations suivantes devront être pris en compte avec une possibilité de la connecter au réseau de voirie existant.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).

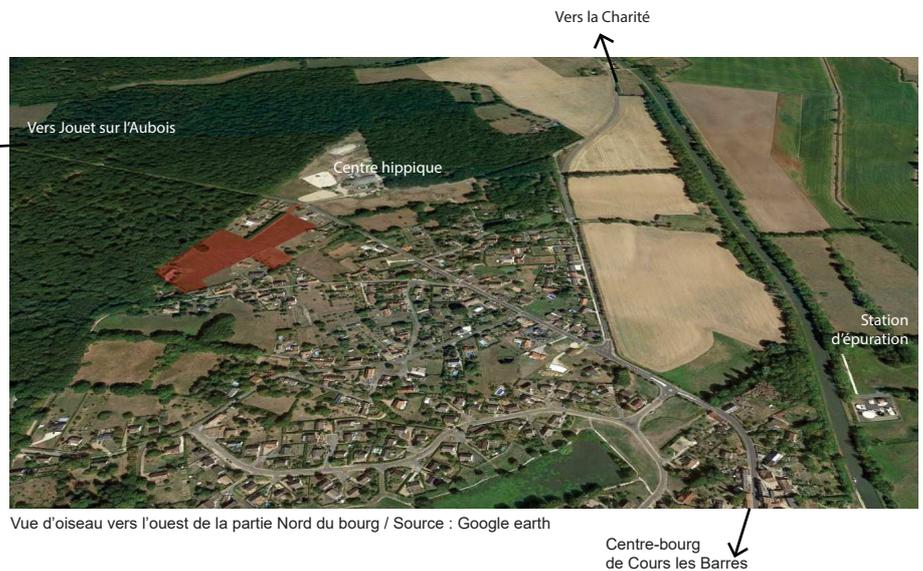
### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> La proximité de la forêt exige un traitement spécifique de cette lisière entre boisement et future zone bâtie. Dans cette optique, une bande de recul des constructions de 25m de largeur est appliquée par rapport à la limite cadastrale de la forêt. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 25 m.

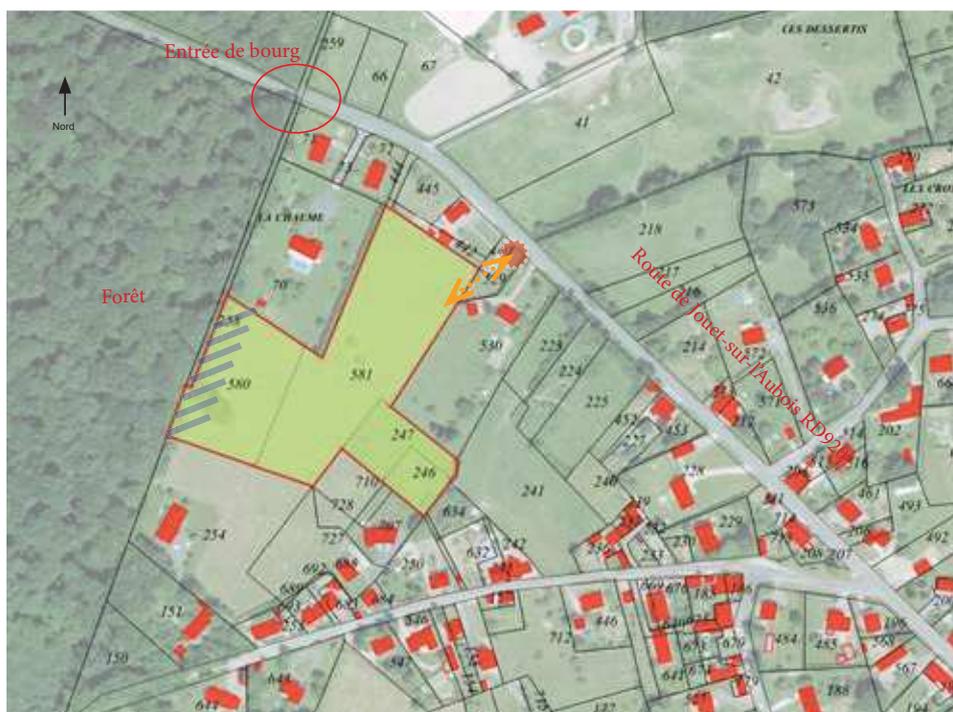
### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.



Vue d'oiseau vers l'ouest de la partie Nord du bourg / Source : Google earth



### Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne

 Point d'entrée et de sortie pour l'ensemble de l'OAP

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Recul des constructions de 25m par rapport à la limite de propriété de la forêt

### Éléments de contexte :

Les parcelles sont comprises en continuité d'une zone pavillonnaire existante. Ces parcelles surplombent également le cordon des étangs.  
Surface totale de l'OAP (parcelles 27, 48, 49 section ZK) : 1.1ha (zone 1AUb)

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 6 constructions

#### Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la voie existante de la zone pavillonnaire.  
> Les axes de circulation devront prendre

en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion de la future zone d'aménagement devront être pris en compte.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).

> La proximité de l'espace public associé aux étangs est une opportunité pour connecter cette zone aux équipements du bourg. L'aménagement d'un cheminement piétonnier dans le talus boisé en bordure nord de la parcelle permettra de mettre en relation ces deux espaces.

> Un accès à la prairie en arrière de cette nouvelle urbanisation sera à conserver (6m minimum de largeur).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

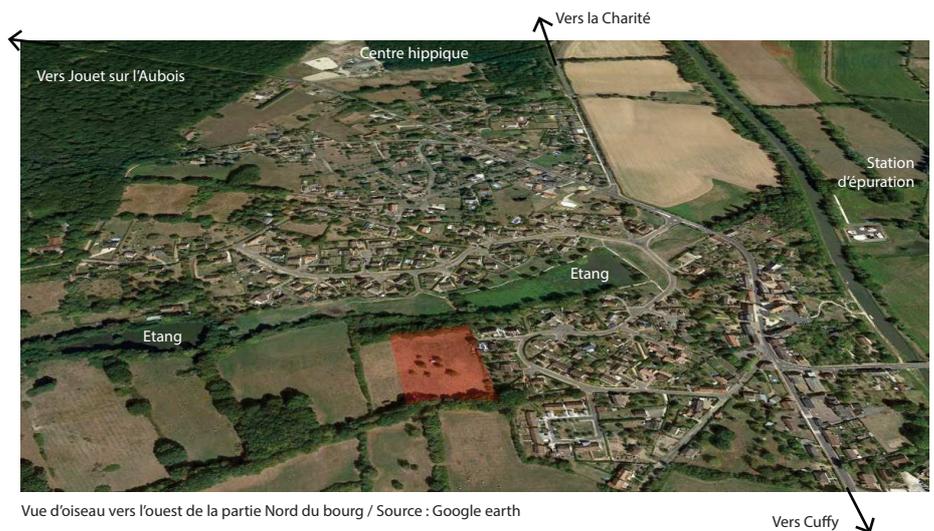
> Les structures de haie ou de boisements présents en bordure de parcelle devront être conservés.

> En bordure de parcelle, côté espace agricole, une haie arbustive champêtre mixte devra être implantée.

#### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable



**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :** L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible. (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)



### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet

Zone concernée par l'OAP

#### Accès et cheminements

- Voie de circulation interne
- Cheminement piéton (Leur positionnement reste libre)
- Conserver un accès pour la prairie en arrière de 6m minimum de largeur
- Point d'entrée et de sortie pour l'ensemble de l'OAP

#### Structures paysagères à conserver et pérenniser

- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver
- Structure de haie champêtre arbustive à créer

## 5-2-b-5

## OAP COMMUNE DE CUFFY

- 1/ «Entre le Roc et le Champs de la Poule» (Zone 2AUb)
- 2/ «Le Palot et les carrières» (Zones 1AUb)
- 3/ «Les Fourmis» (Zone U)
- 4/ «Le Grand Cour» (Zone NL)

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



**Éléments de contexte :**

Cette parcelle se situe dans la partie sud du bourg. Elle est comprise dans la trame de chemins et de haie de Cuffy et à l'arrière de l'urbanisation existante. L'accès à la parcelle est positionné rue du Pré du Roc

Surface totale de l'OAP (parcelle 959 / Section OB) : 2.2 ha (zone 2AUb)

**Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :**



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

> **Objectif (nombre indicatif de constructions) :** 13 constructions (Zone 2AUb) (surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)

**Connexion avec le bourg :**

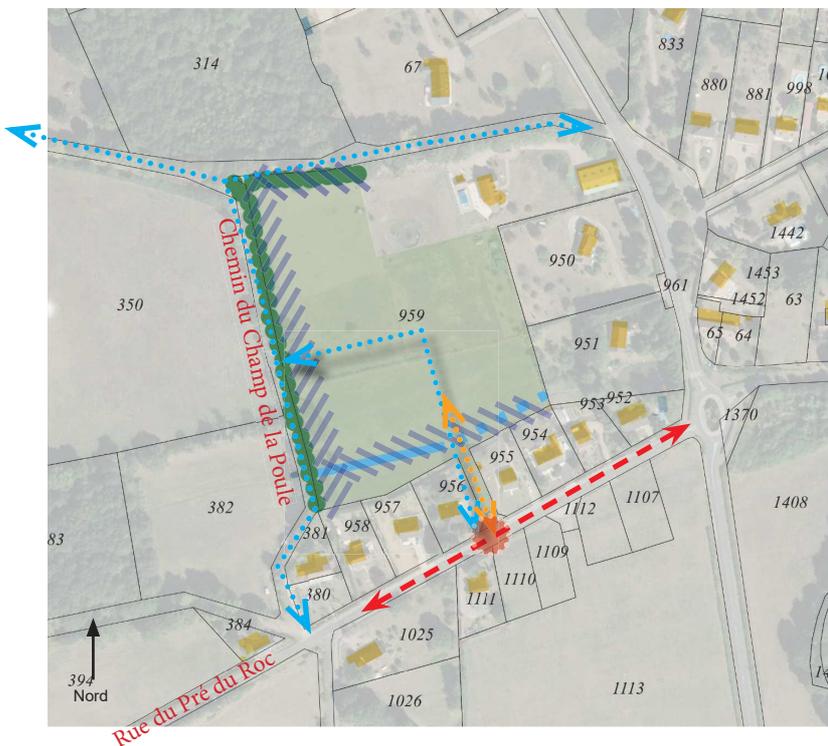
- > L'accès aux parcelles se fait depuis la rue du Pré du Roc. Aucune sortie ne sera autorisée (sauf piétonne) au niveau du chemin du Champs de la Poule.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement / lot).
- > Un cheminement piétonnier devra être créé pour compléter la trame existante des chemins et pour permettre de rejoindre l'entrée de la zone (côté rue du Pré du Roc) au chemin du Champs de la Poule. Son positionnement est libre. Le schéma ci-dessous est une proposition.

**Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :**

- > Les structures de haie champêtres (comprenant des arbres de haute tige) en bordure de parcelle devront être conservées.
- > Un recul des constructions de 10m est mis en place par rapport aux limites ouest et nord de la parcelle pour la préservation des haies existantes. Un autre recul des constructions de 5m par rapport à un élément paysager, un fossé existant à l'intérieur de la parcelle, est demandé soit 5m de recul de chaque côté de l'élément. Seules des annexes peuvent être construites dans ces bandes inconstructibles de 10 m.

**Gestion des eaux pluviales :**

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable



**Schéma d'organisation de l'OAP**

**Délimitation du projet**

 Zone concernée par l'OAP

**Accès et cheminements**

-  Rue principale
-  Voie de circulation interne
-  Cheminement piéton existant et à créer
-  Point d'entrée et de sortie

**Structures paysagères**

-  Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver
-  Recul des constructions par rapport à la limite de propriété ou élément paysager
-  Fossé existant : privilégier son écoulement en surface

### Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe dans la partie sud du bourg. Elle est comprise dans la trame de haies de Cuffy et à l'arrière de l'urbanisation existante.

L'accès à la parcelle est positionné rue du Pré du Roc pour le Pré du Palot et rue du Colombier pour le Pré des Carrières. Surface totale de l'OAP : Pré du Palot (parcelles 1113, 899) 2.05 ha (Zone 1AUb) et Pré des Carrières (parcelle 1408) 1.89 ha (Zone 1AUb).



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif (nombre indicatif de constructions) :** Pré des Carrières 13 constructions et Pré du Palot 14 constructions (Zones 1AU) (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)

#### Connexion avec le bourg :

> Aucune sortie ne sera autorisée au niveau de la RD 45 sauf en cas d'autorisation du gestionnaire de la voie. En cas contraire, l'accès aux parcelles se fera depuis la rue du Pré du Roc et de la rue du Colombier. Au niveau du Pré des Carrières, un seul point d'entrée et de sortie sera autorisé avec une largeur en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle pour préserver la structure de haie existante.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement / lot).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

> La parcelle où est située la mare au Sud du Pré du Palot est inconstructible (parcelle 899).

> Un recul des constructions de 10m est mis en place par rapport aux limites parcellaires pour la préservation des haies mixtes existantes ou des boisements (se reporter au schéma). Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

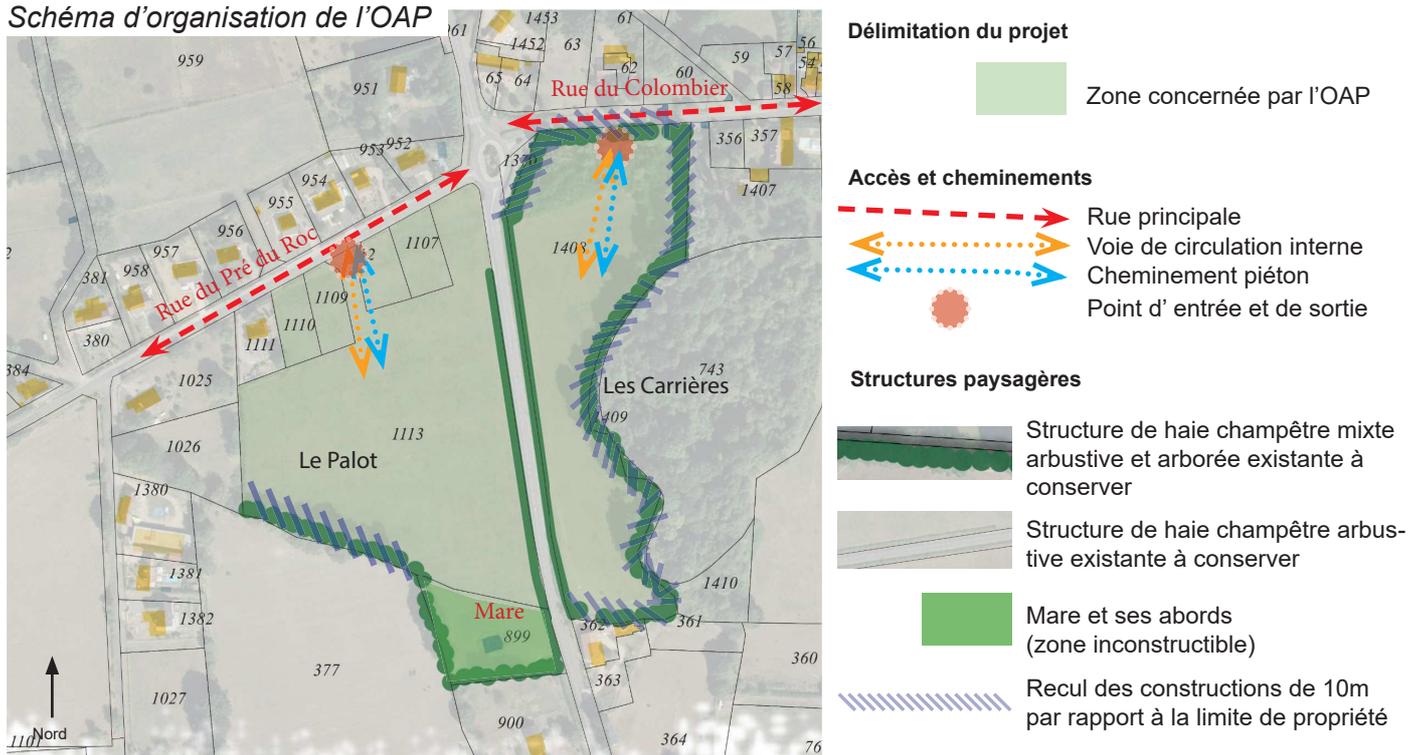
#### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture des zones devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble

#### Schéma d'organisation de l'OAP



**Éléments de contexte :**

Ces parcelles se situent dans la partie ouest du bourg, au niveau du quartier des Fourmis. Elles sont comprises dans la trame de haie de Cuffy et en continuité de l'urbanisation existante. Elles bordent le chemin des Mares.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1096, 1288, 1287 / Section OB) : 1.61 ha (zone U)

**Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :**

> **Objectif :** Densifier l'urbanisation existante (Zone U) / Nombre indicatif de constructions : 10 constructions

**Connexion avec le bourg :**

> L'accès aux parcelles se fait depuis le chemin des Mares. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées.  
> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur des parcelles (minimum 2 places de stationnement / lot)

**Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :**

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées ou créées au moment de la suppression du boisement existant sur la parcelle cadastrale n°1096.  
> Un recul des constructions de 10m est mis en place par rapport aux limites parcellaires pour la préservation des haies mixtes existantes ou des arbres isolés conservés. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.

**Gestion des eaux pluviales :**

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.  
> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

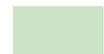
**Schéma d'organisation de l'OAP**



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth



**Délimitation du projet**

 Zone concernée par l'OAP

**Accès et cheminements**

 Rue principale

**Structures paysagères**

 Structure de haie champêtre mixte arbusive et arborée existante à conserver

 Recul des constructions par rapport à la limite de propriété

### Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe dans le bourg de Cuffy, entre le chemin du cimetière, la rue des Écoles et la bande de constructions rue de l'église.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1062, Section OB) : 1.19 ha (zone NL).

Ce secteur est dans le site classé du Bec d'Allier et demande donc une attention particulière.



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Espace de loisirs (développement des équipements sportifs...), création d'un parking

### Connexion avec le bourg :

- > Les équipements sportifs seront développés à l'arrière des terrains de tennis existants
- > Un parking pourra être créé à côté de la salle des fêtes

### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > La haie champêtre présente à l'arrière des terrains de tennis sera préservée.
- > Une haie d'essences diverses sera en plantée en limite à l'Est du site et le long de la rue du cimetière. Elle présentera au moins 30% d'arbres tige pour retrouver les haies champêtre et constituer un écran vis à vis du canal et des lointains. Le parking sera clos par une haie d'essences diverses. Il sera planté d'arbres à raison d'un arbre pour 8 emplacements.
- > Si le parking fait plus de 500 m<sup>2</sup>, des haies devront venir partager l'espace du parking (à adapter selon la taille). Dans ce cas, au moins une partie du parking sera constituée d'un revêtement végétalisé (type dalle engazonnée).

### Gestion des eaux pluviales :

- > L'imperméabilisation sera limitée de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- > Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelles.

### Schéma d'organisation de l'OAP



#### Délimitation du projet

- Zone concernée par l'OAP
- Limite d'implantation du parking

#### Structures paysagères

- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver
- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à créer

**5-2-b-6**

OAP COMMUNE DE GERMINY-L'EXEMPT

1/ «La Malanderie» / Zones U et 1Aub

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



## Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie Nord Est du bourg. Cet ensemble est en bordure de la route de la Guerche d'un côté et de la rue de la Grenouille de l'autre. Deux accès existent aujourd'hui au niveau de la route de la Guerche. Cet ensemble est compris dans l'urbanisation du bourg.

Surface totale de l'OAP (parcelles 163, 164, 167 / Section OB) : 1.31ha (zones U et 1AUb)

## Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 9 constructions (Zone U et 1AUb) (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)

### Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la route de la Guerche-sur-l'Aubois au niveau des deux accès existants. Un accès sera aménagé au niveau de la rue de la Grenouille pour créer un axe traversant qui desservira les lots de l'intérieur. Positionnement libre de la sortie au niveau de la rue de la Grenouille. Le schéma ci-dessous est une proposition. Les accès aux lots donneront sur les axes internes de circulation ou au niveau des entrées.

> Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, le restant de la zone à aménager sera pris en compte avec une possibilité de le connecter au réseau de voirie existant par la suite.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> La structure de haie champêtre arbustive présente en bordure de parcelle, côté route de la Guerche, devra être conservée. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

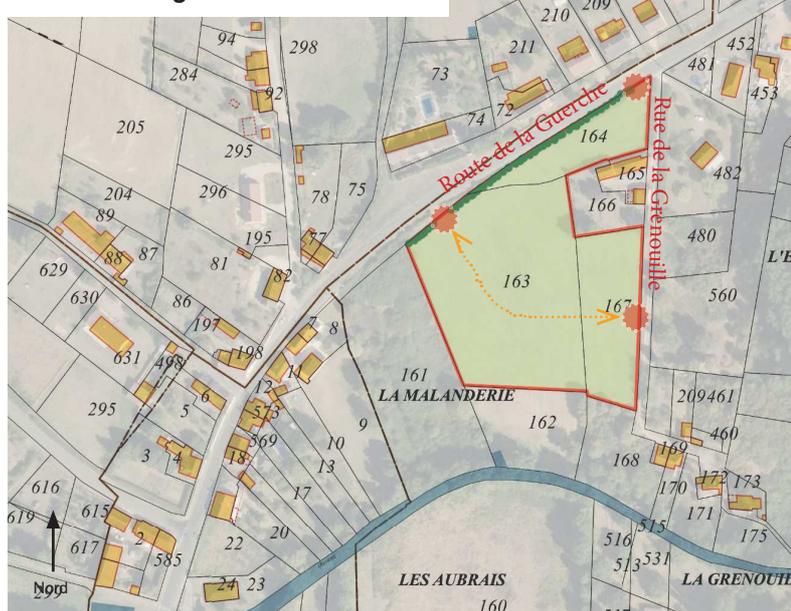
### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation** : L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

## Schéma d'organisation de l'OAP



**5-2-b-7**

OAP COMMUNE DE LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

- 1/ Zone de loisirs et tourisme «Les Caillats» 2AUc
- 2/ Zone d'activités intercommunale 1AUe

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



# OAP COMMUNE DE LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

## 1/ ZONE DE LOISIRS ET DE TOURISME «LES CAILLATS»

### Éléments de contexte :

Cette zone se situe rue de la Chanière, entre les équipements sportifs de la ville et la voie ferrée. Elle se trouve également dans le périmètre de 500m autour de l'église du Gravier, classée Monument Historique. C'est actuellement un champ en bordure d'un chapelet d'étangs.

Surface totale de l'OAP (parcelles 564, 1328, 1329, 1214, 781 / Section OB) : 5.92 ha (zone 2AUc)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Développement des activités sur la commune en complétant et confortant le pôle d'équipements déjà existant

#### Connexion avec la ville :

- > L'accès existant se situe rue de la Chanière. Deux entrées/sorties seront autorisées sur cette voie. D'autres accès pourront être créés depuis les autres parcelles communales à l'ouest de cette parcelle.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation. Elle devra desservir l'ensemble de la parcelle.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

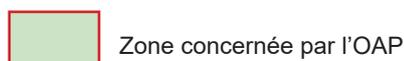
- > Les structures de haie champêtre présentes en bordure de parcelle devront être conservées
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

### Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet



Accès et cheminements



Voie de circulation interne



Point d'entrée et de sortie  
(à positionner en fonction du projet)

Structures paysagères à conserver et pérenniser



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



### Éléments de contexte :

Cette zone se situe dans la continuité de la zone d'activité existante, vers le nord. Son accès se fait d'ailleurs en traversant cette zone. Les aménagements de la zone d'activité existante ont été fait en prévision de cette extension. La zone est à proximité du canal et d'une ancienne maison éclusiaire. Une zone de transition douce entre les deux espaces est donc nécessaire pour la préservation de ce patrimoine et le développement de la zone d'activités.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1316, 1317 / Section OB) : 3.25ha (zone 1AUe)



### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Développement de la zone d'activités intercommunale qui est aujourd'hui entièrement occupée

#### Connexion avec la ville :

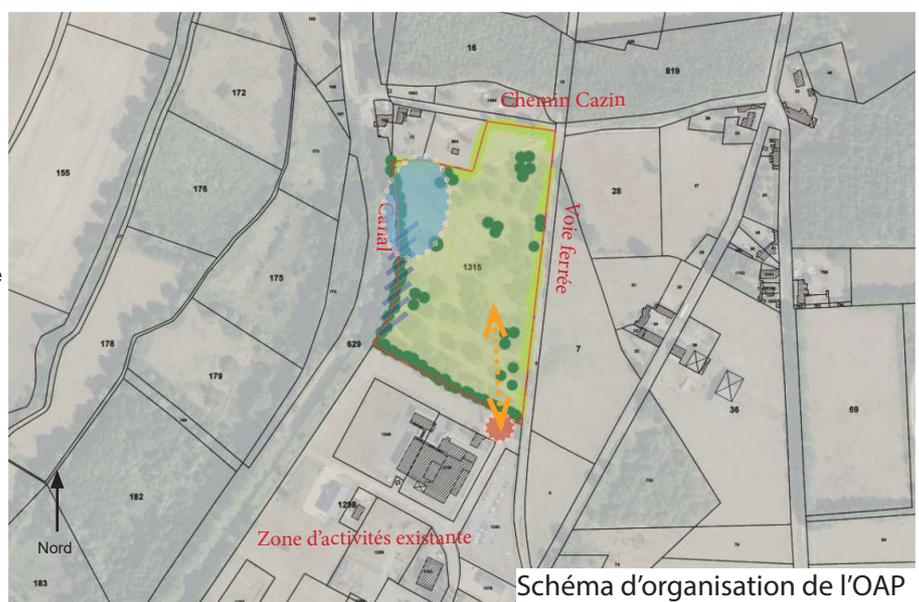
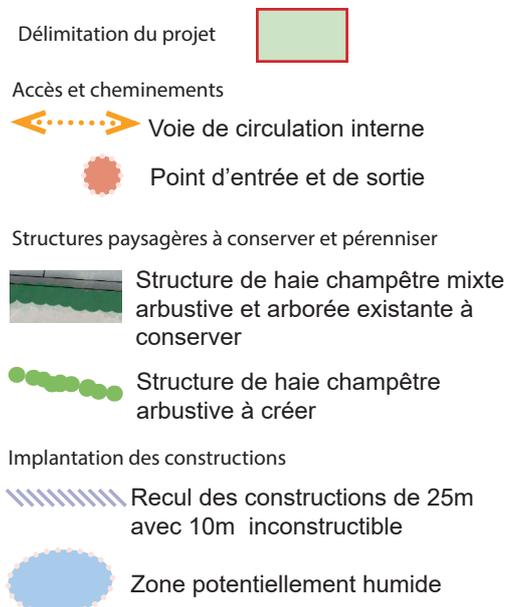
- > L'accès existant se situe au niveau de la zone d'activité existante. Au niveau du chemin de Cazin, aucun accès véhicules lourds ne sera autorisé. Tout accès à ce chemin sera soumis à autorisation de la commune.
- > La création de voirie se fera de manière à desservir l'ensemble des phases possibles d'urbanisation.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à créer. L'aménagement de la limite ouest, côté chemin de Cazin, devra se faire avec la plantation d'une haie arborée et arbustive champêtre composé de minimum 30% d'arbres tiges.
- > Les structures de haie champêtre présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès, des ouvertures pourront être créées dans la haie. De nombreux arbres sont présents à l'intérieur de la parcelle, l'aménagement devra prendre en compte leur présence pour essayer d'en conserver un maximum (notamment à proximité des limites parcellaires). A défaut la replantation de bosquet d'arbres sera à envisager.
- > Une bande de 10m de largeur depuis la limite cadastrale côté canal est totalement inconstructible. Puis au delà de cette bande, un recul des constructions sur une bande de 15m de largeur est demandé. Seules des annexes peuvent être construites dans la bande de 15m de recul des constructions principales.

#### Gestion des eaux pluviales :

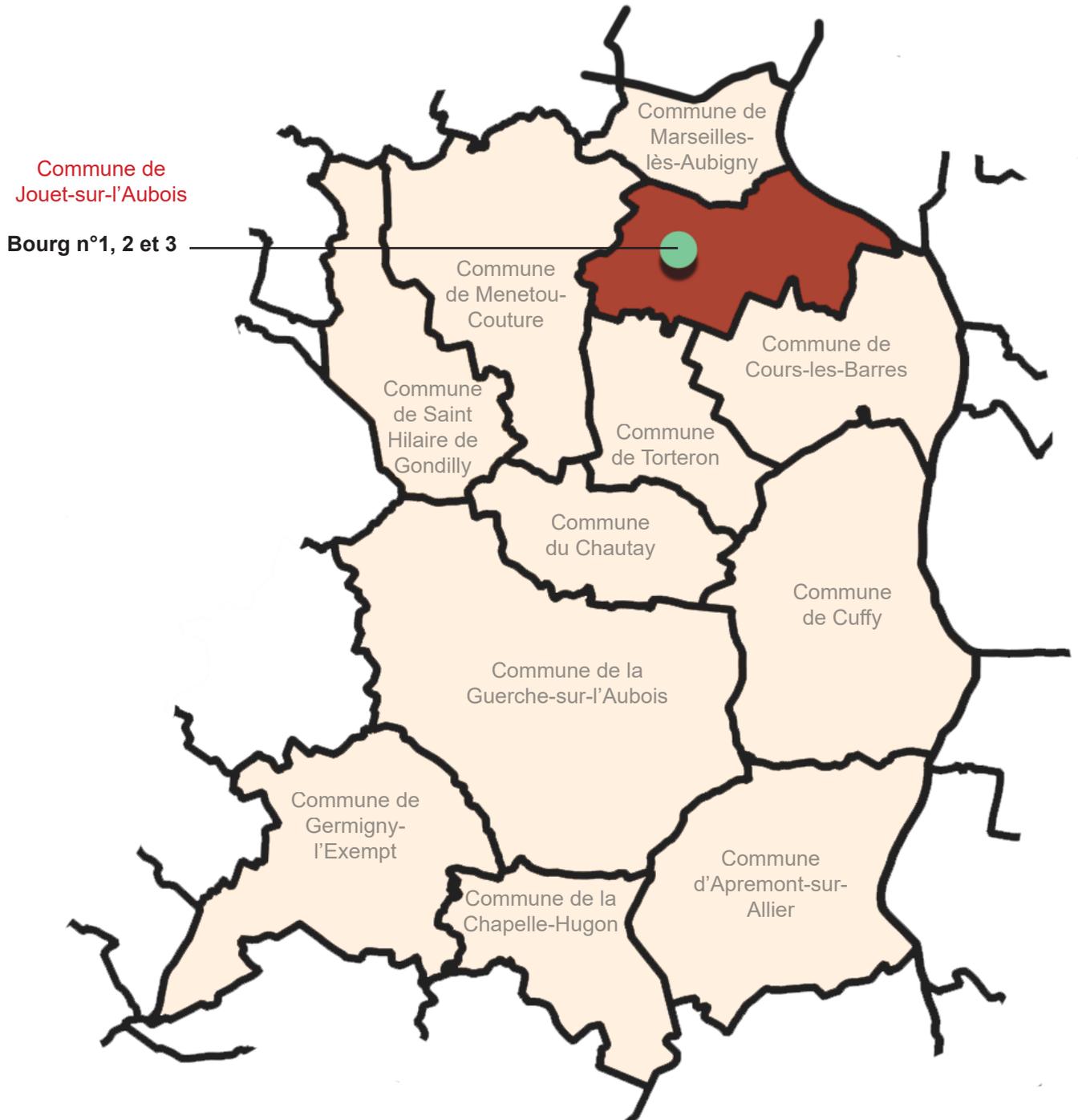
- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.



## 5-2-b-8 OAP COMMUNE DE JOUET-SUR-L' AUBOIS

- 1/ Zone d'activité et zone d'habitat Quartier des Mares / Zones 2AUe et 2AUb
- 2/ «Quartier des Genévriers» / Zones 1AUb
- 3/ «Quartier de Saint Germain» / Zone 1AUb

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



# OAP COMMUNE DE JOUET SUR L'AUBOIS

## 1/ ZONE D'ACTIVITÉ ET ZONE D'HABITAT QUARTIER DES MARES

### Éléments de contexte :

Ces parcelles sont situées entre l'ancienne gare de Jouet et la forêt, à proximité directe de la zone d'activités existante. On accède actuellement à ces parcelles par le haut par un chemin en continuité avec la rue des Mares et par le bas par un chemin en parallèle à la voie ferrée.

Surface totale de l'OAP

- > 1/ Parcelle ZA (parcelle 15 Section OB) : 3.26 ha (zone 2AUe)
- > 2/ Parcelle «Chemin des Mares» (parcelle 29 / Section OB) : 1.79 ha (Zone 2AUb)



### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Penser l'urbanisation et le développement des activités à long terme / Pour la zone d'habitat mixte 12 constructions (Zone 2AUb) (surface moyenne des lots pour l'habitat 1000m<sup>2</sup>)

#### 1/ Parcelles du Champ des Mares (zone 2AUe)

##### Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait depuis le chemin existant en parallèle de la voie ferrée, en continuité de la voie d'accès actuelle à la ZA existante. Une bande de 40m de largeur environ est inscrite en emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie d'accès à la nouvelle zone. Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé sur le chemin rural en continuité de la rue des Mares.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

##### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Des ouvertures sont possibles dans la haie du chemin des Mares pour des cheminements piétonniers.
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.
- >> En limite Nord (limite cadastrale avec le Champ Boulaise) et en limite Sud (au niveau de la rupture de pente et de la limite cadastrale avec le secteur du Clos de la Gare), une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour compléter l'enveloppe végétale de la parcelle. La haie devra être composée par 30% d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à ces limites parcellaires qui seront bordées de haies. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

##### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

## 2/ Parcelle «Chemin des Mares» (zone 2AUb)

### Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait depuis le chemin rural en continuité de la rue des Mares. Au maximum deux accès sont autorisés pour des axes routiers avec des ouvertures dans la haie dont la largeur devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle. D'autres ouvertures seront autorisées pour des cheminements piétonniers. La voirie créée sera à sens unique.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

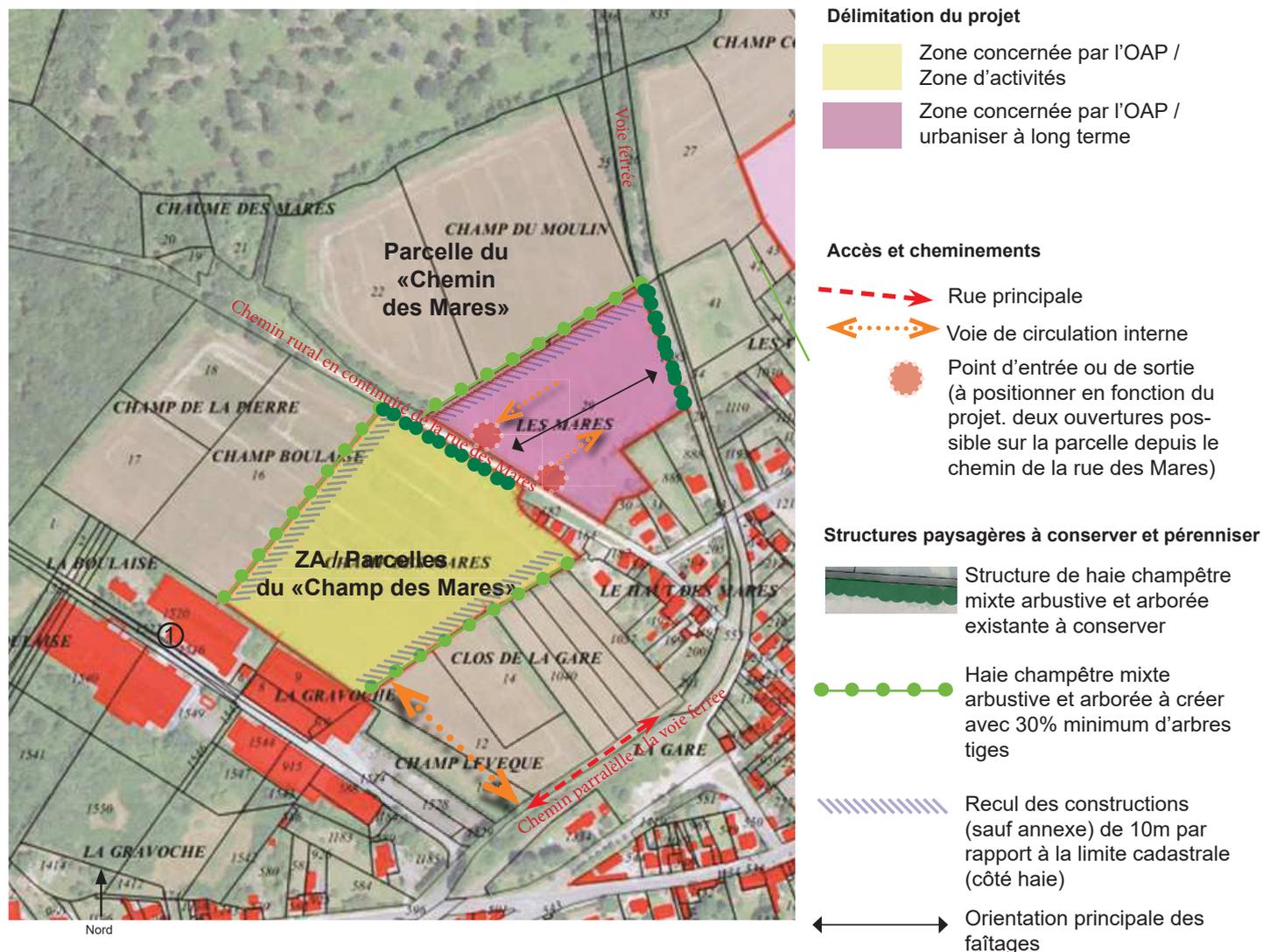
- > Les structures de haie champêtre présentes en bordure de parcelle devront être conservées.
- > En limite Nord, au niveau de la limite cadastrale, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.
- > Les façades des toitures devront avoir la même orientation.

### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :** L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.

### Schéma d'organisation de l'OAP



### Éléments de contexte :

Ces parcelles sont situées entre des extensions résidentielles en périphérie du centre-bourg et la forêt. On accède actuellement à ces parcelles par le haut par l'impasse de la Garenne et par le bas par la rue des Genievres (RD920).

Surface totale de l'OAP

> Parcelles 68, 69, 1466, 1465, 1464, 1463, 1462, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477 / Section OB  
2.80 ha (zone 1AUb)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 16 constructions / Zone 1AUb (surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)

#### Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait pour une partie de la zone par l'Impasse de la Garenne puis pour une autre partie par la RD 920 (rue des Genievres).
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation et du désenclavement de l'ensemble des parcelles.
- > Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Un accès piétonnier devra se faire au niveau de l'Impasse de la Garenne pour faciliter la connexion avec le centre-bourg.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).
- > Un accès aux parcelles agricoles en arrière de cette nouvelle urbanisation sera à conserver (6m minimum de largeur).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées.
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.
- > En limite Nord-Ouest, au niveau de la limite de la zone à urbaniser, une haie champêtre mixte arbustive et arborée de 3m de largeur sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

#### Prise en compte de la biodiversité :

- > Prévoir des clôtures perméables du fait de la proximité de réservoirs de biodiversité (bois).

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.



### Éléments de contexte :

Cette parcelle est située à l'arrière d'une zone pavillonnaire. Elle est comprise dans l'urbanisation. Deux accès existent: l'un au niveau de la rue du Sereau et l'autre au niveau du chemin qui longe le cimetière.

Surface totale de l'OAP (parcelle 1653 / Section OA) : 1.47 ha (zone 1AUB)

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 10 constructions (Zone 1AUB) (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)

### Connexion avec le bourg :

- > Les accès se font au niveau des accès existants (rue du Sereau et au niveau du chemin le long du cimetière)
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation et de l'ensemble de la parcelle.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.
- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :** L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.

### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

#### Accès et cheminements

 Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble de la zone / toutes phases confondues)

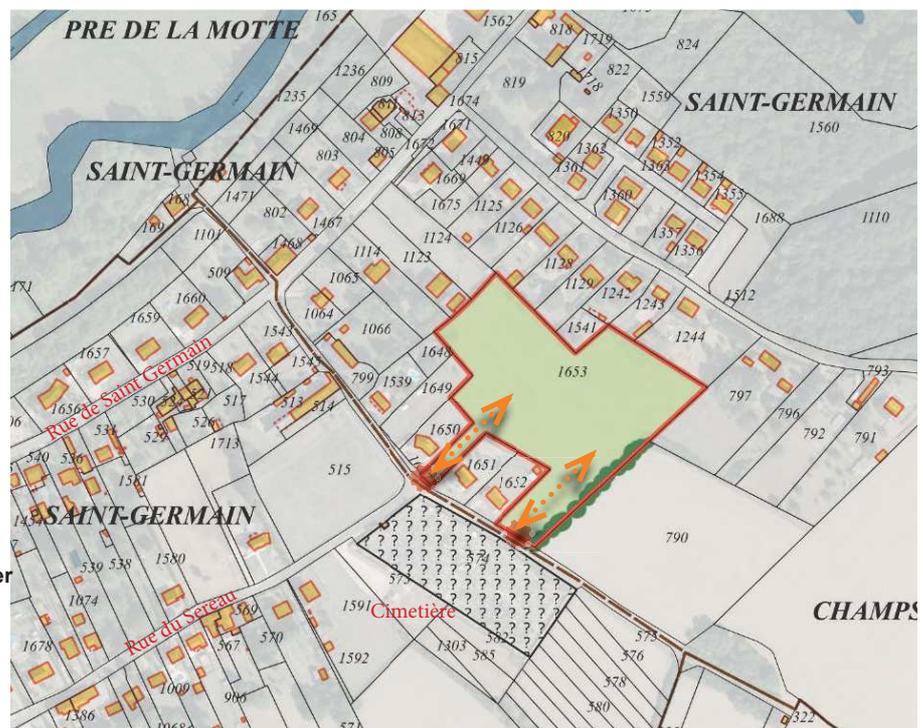
 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet. deux ouvertures possible sur la parcelle)

#### Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Structure de haie champêtre mixte arbustive existante à conserver



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

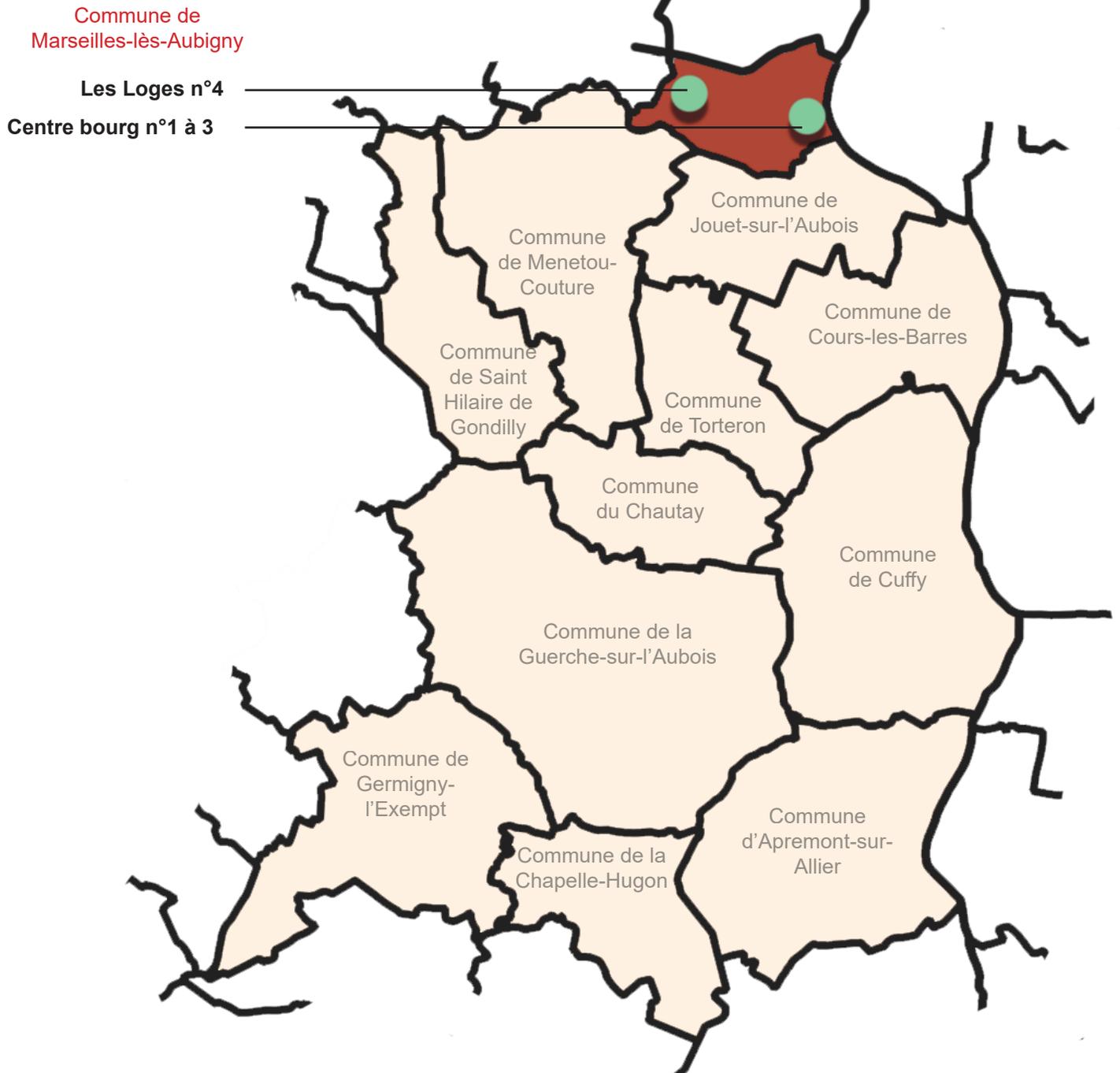


**5-2-b-9**

OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

- 1/ «Zone d'activités des Essarts» / 1AUe
- 2/ «Quartier des Clarcis» / Zones 1AUb et 2AUb
- 3/ «Jardins des Crots Barons» / Zone 2AUb
- 4/ «Hameau des Loges» / Zones U

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



# OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

## 1/ «ZONE D'ACTIVITÉS DES ESSARTS»

### Éléments de contexte :

Cette zone est l'ancien terrain de foot de la commune. Elle se situe le long de la rue des Essarts. Elle est close par des haies ou arbres isolés. De l'autre côté de la voie se trouvent des pavillons d'habitation.

Surface totale de l'OAP (parcelles 78 et 79 / Section AK) : 1.57 ha (Zone 1AUe)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Penser le développement des activités sur la commune (zone 1AUe)

### Connexion avec le bourg :

- > L'accès existant ne sera pas conservé. L'accès devra se faire dans la partie nord de la parcelle, dans les 80m en partant de l'angle avec la parcelle 77. Une seule ouverture sur la rue des Essarts sera autorisée.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation. Elle devra desservir l'ensemble de la parcelle.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres ou arbres isolés présents en bordure de parcelle devront être conservés (sauf au niveau de l'ouverture de l'entrée du site)
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.

### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

### Schéma d'organisation de l'OAP

Point d'entrée et de sortie à positionner dans les 80 premiers mètres de la parcelle en partant de l'angle avec la parcelle 77

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne

 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet dans la partie nord de la parcelle)

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers Jouet sur l'Aubois



## OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY 2/ «QUARTIER DES CLARCIS» ZONES 1Aub ET 2Aub.

### Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe à proximité du centre bourg, du cimetière et de la Salle des fêtes. Elle est prévue pour accueillir une urbanisation en plusieurs phases et une zone d'équipement. Le parking de la salle des fêtes pourrait ainsi être mutualisé avec un autre équipement.

Surface totale de l'OAP (parcelles 393 et 367 / Section AK) :

- > Parcelle 1Aub : 0.8 ha
- > Parcelle 2Aub : 2.22 ha
- > Parcelle équipement : 0.79 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers Jouet sur l'Aubois

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 5 constructions / Zone 1Aub et 15 constructions / Zone 2Aub (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m<sup>2</sup>)

#### Zone d'habitat :

##### Connexion avec le bourg :

- > Les accès existants et conservés sont : celui de la rue du Pré Sentou et celui depuis l'accès au cimetière qui longe le mur nord du cimetière. L'accès à la parcelle 367 se fera par la parcelle 393.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation. Elle devra desservir l'ensemble des parcelles (zones 1Aub et 2Aub). Positionnement libre.
- > Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.
- > Un cheminement piétonnier de 2m de largeur est cependant demandé le long du mur du cimetière. Il pourra déboucher sur la rue des Essarts d'un côté et de l'autre du cimetière.
- > Un cheminement piéton permettra de rejoindre la zone d'équipement prévue à l'Est de la zone d'OAP.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

##### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> En limite sud de la parcelle 367, au niveau de la limite de l'OAP, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

##### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

#### Zone d'équipement :

##### Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fera par le parking existant qui donne sur la rue du Pré Sentou.
- > Une connection avec les cheminements piétonniers de la nouvelle zone d'habitation (parcelle 393 et 367) est à inclure dans le projet.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle.

##### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> En limite sud de la parcelle 367, au niveau de la limite de l'OAP, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions

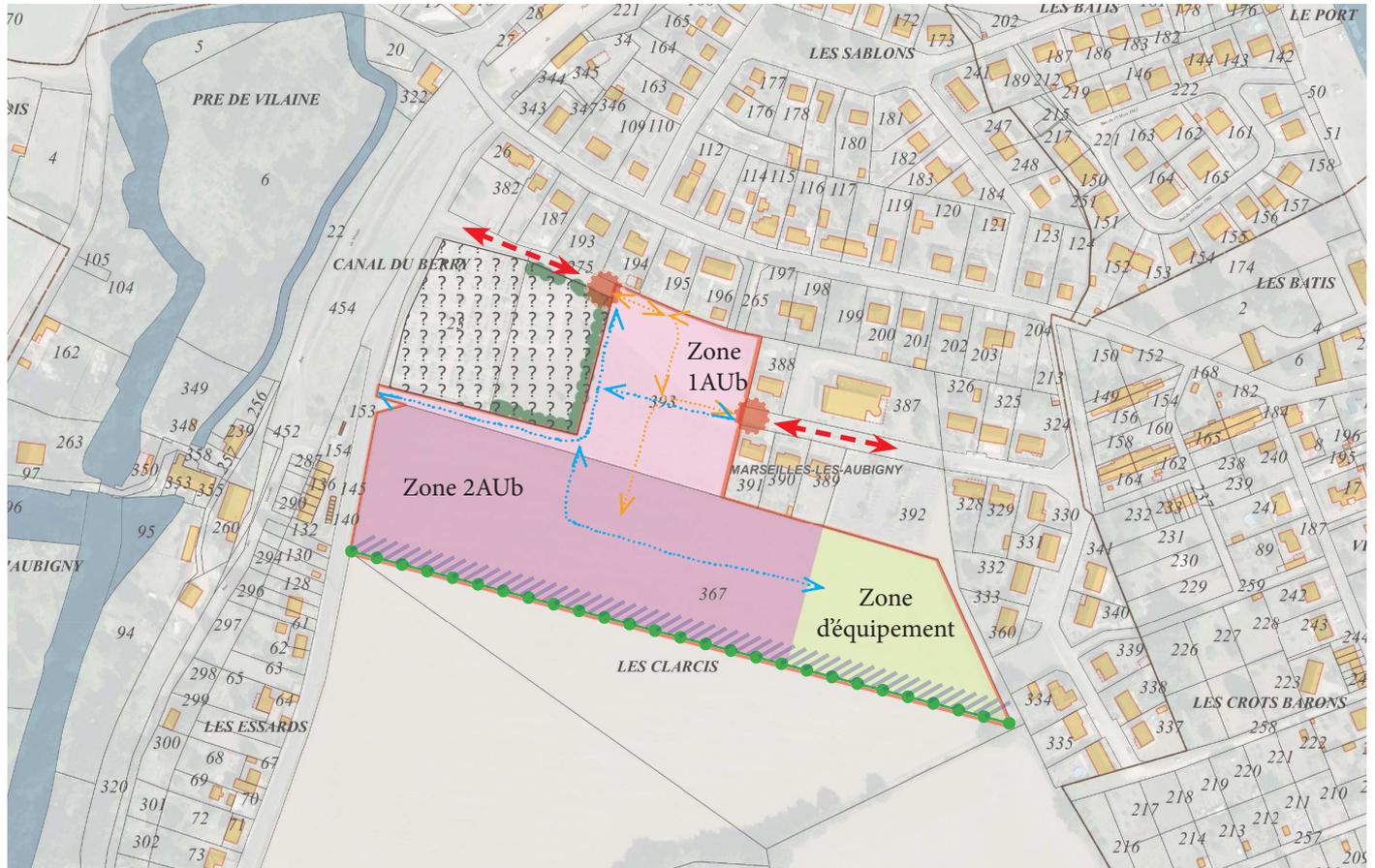
sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.



### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP / Zone d'équipement
-  Zone concernée par l'OAP / urbaniser à court terme 1AUB
-  Zone concernée par l'OAP / urbaniser à long terme 2AUB

#### Accès et cheminements

-  Rue principale
-  Voie de circulation interne  
Cheminement piéton
-  Point d'entrée et de sortie

#### Structures paysagères

-  Haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer (30% minimum d'arbres tiges)
-  Recul des constructions (sauf annexe) de 10m par rapport à la limite cadastrale (côté haie)

# OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

## 3/ «JARDINS DES CROTS BARONS» ZONE 2AUb.

### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans l'urbanisation actuelle à la limite de la commune de Marseilles-lès-Aubigny et de Jouet sur l'Aubois. Ces parcelles sont actuellement des jardins. Les voies d'accès sont définies comme secteurs réservés. La zone pourra être ouverte à l'urbanisation quand un ou plusieurs chemins d'accès auront été acquis par la commune.

Surface totale de l'OAP (parcelles (258, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 257, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 256 / Section AI) : 1.76 ha (zone 2AUb)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers Jouet sur l'Aubois

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 12 constructions (Zone 2AUb)

### Connexion avec le bourg :

- > Les voies d'accès existantes sont conservées.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres ou arbres isolés présents en bordure de parcelle devront être conservés (sauf au niveau de l'ouverture de l'entrée du site)
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales sont à privilégier.

### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP



Secteurs réservés pour créer des rues de desserte

#### Structures paysagères à conserver et pérenniser



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans le hameau des Loges. Hameau compact avec une atmosphère de clairière à préserver.

Surface totale de l'OAP (parcelles (133, 132, 122, 105, 106 / Section AC) : 1.00 ha (zones U)

**Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 5 constructions



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

#### Connexion avec le bourg :

> Pour les parcelles le long de la RD 81, les accès se feront directement sur voie. Pour les deux parcelles à l'arrière (105 et 106), l'accès de la parcelle 105 se fera depuis le chemin, à l'angle d'avec la parcelle 103 et pour la parcelle 106, l'accès se fera en passant par la parcelle 104.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

> En limite de parcelle, les clôtures végétales sont à privilégier.

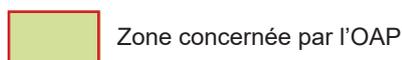
#### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet



#### Structures paysagères à conserver et pérenniser

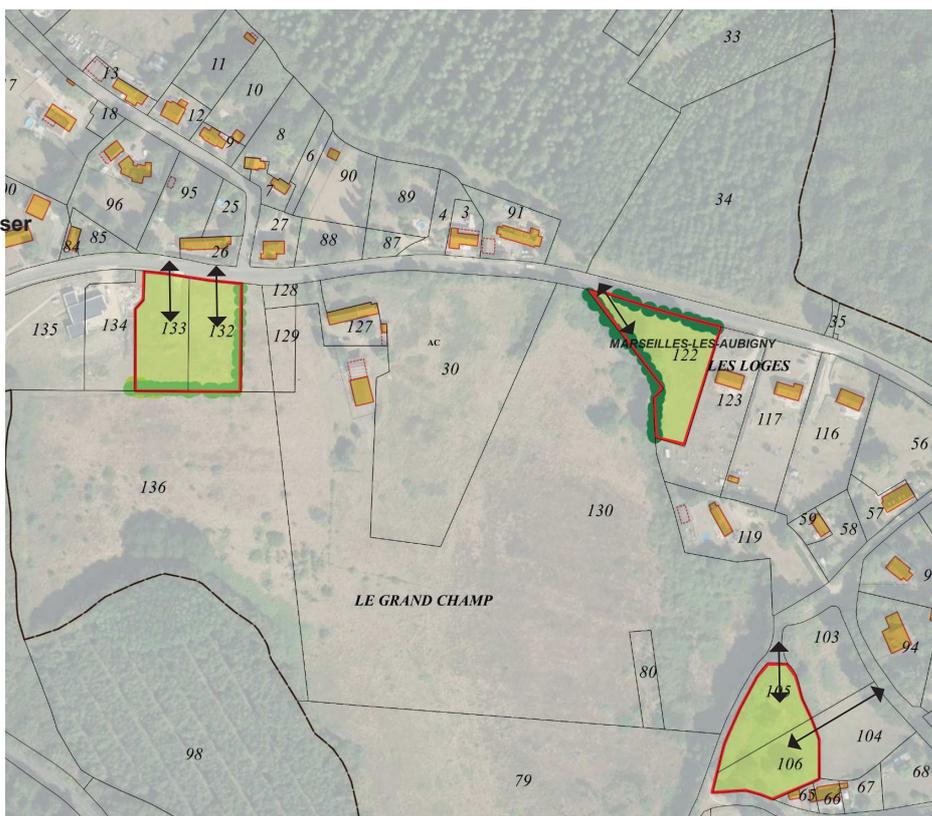


Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Structure de haie champêtre arbustive à créer

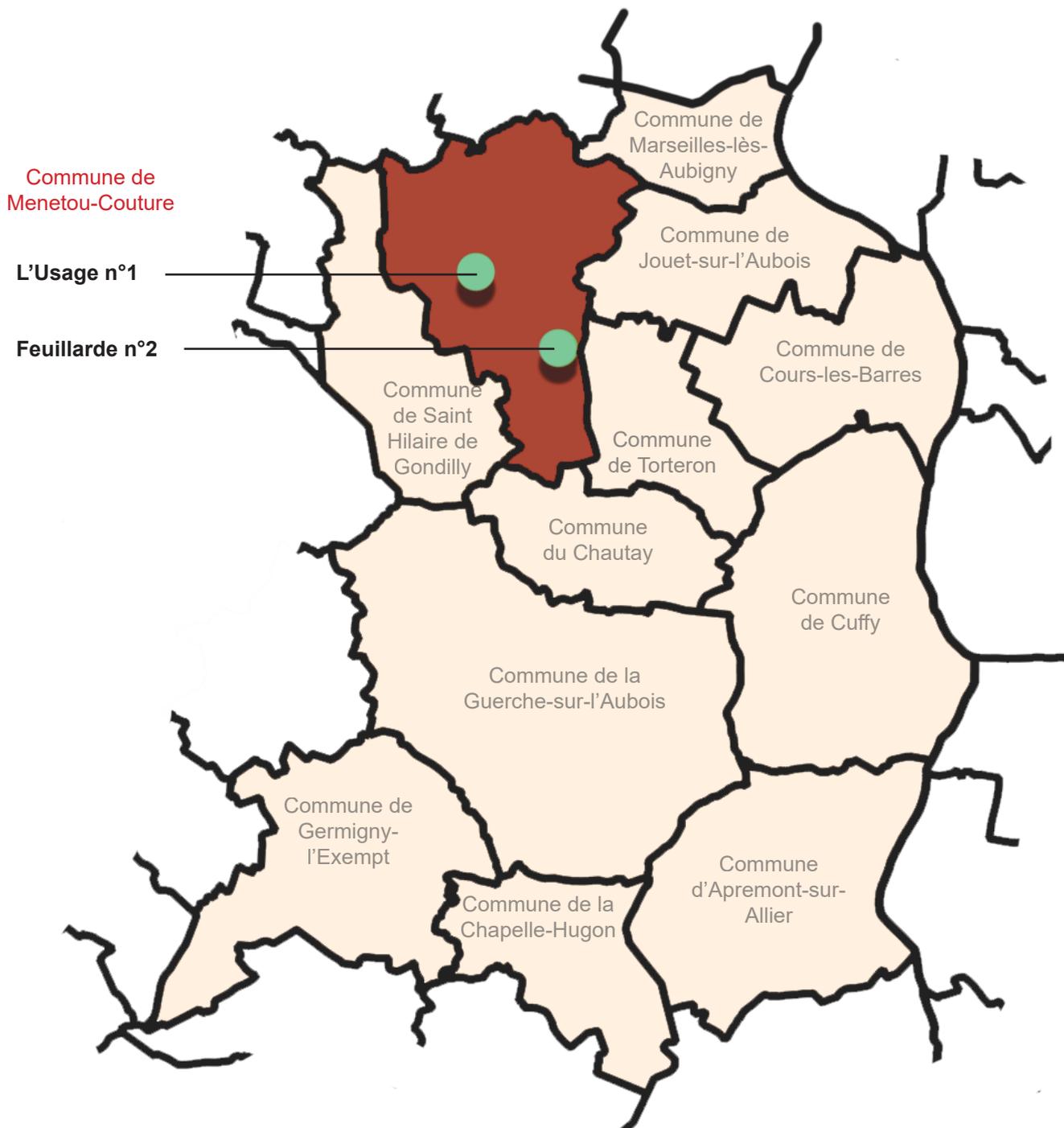
↔ Accès parcelle



1/ «Hameau de l'Usage» / Zones U

2/ «Feuillarde» / Zone U

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans le hameau de l'Usage, à proximité de la RD 12.

Hameau compact avec une atmosphère de clairière à préserver.

Surface constructibles totale des parcelles / Section ZE :

- > parcelle 79 : 0.26 ha zone U
- > Parcelle 28 : 0.24 ha zone U
- > Parcelle 26 : 0.22 ha zone U
- > Parcelle 22 : 0.16 ha zone U
- > Parcelle 23 : 0.14 ha zone U



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

**Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 7 constructions

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

#### Connexion avec le bourg :

- > Les accès se feront depuis le chemin des Grives, le chemin des Acacias et le chemin de l'Usage. Aucun accès ne sera autorisés sur la RD12. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées pour les lots contigus.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

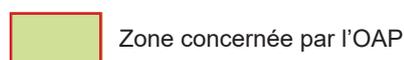
- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées ainsi que l'arbre isolé dans l'angle Est de la parcelle 79. Des structures de haies arbustives champêtres sont à implanter sur certaines limites de parcelles particulièrement exposées (voir schéma). (ouvertures possibles pour les entrées)
- > Une bande de constructibilité est demandée pour certaines parcelles. Une bande de 40m est constructible par rapport à la rue pour les parcelles 23 et 22. Pour les parcelles 79 et 28, la zone constructible s'étend de la rue jusqu'à l'arrière de la construction existante. Cela crée une bande de 25 m environ de largeur. Au niveau de la parcelle 26, la zone constructible s'étend de la rue jusqu'à la ligne qui relie le fond de la parcelle 78 et celui de la parcelle 100. Seules des annexes peuvent être construites en dehors de la bande constructible.

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet



#### Structures paysagères à conserver et pérenniser



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Structure de haie champêtre arbustive à créer (en limite de parcelle)



Accès parcelle depuis les rues

#### Constructibilité



Bandes ou zones constructibles

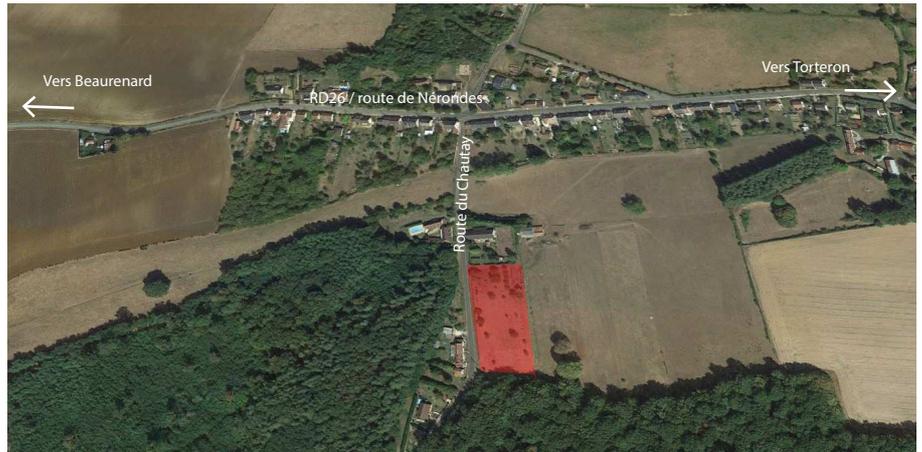


### Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent à Feuillarde, au niveau de la route du Chautay. C'est un espace en bordure de terrains agricoles et de boisements.

Surface totale de l'OAP (parcelles 848, 845 / Section OB) :  
> 0.67 ha en zone U

**Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 5 constructions



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

#### Connexion avec le bourg :

- > Les accès se feront depuis la route du Chautay. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées pour les lots contigus.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

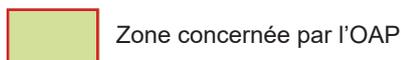
- > En bordure de parcelle, côté espace agricole, une haie arbustive champêtre mixte devra être implantée. Il serait souhaitable qu'elle soit complétée par une strate arborée.

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP

#### Structures paysagères à conserver et pérenniser



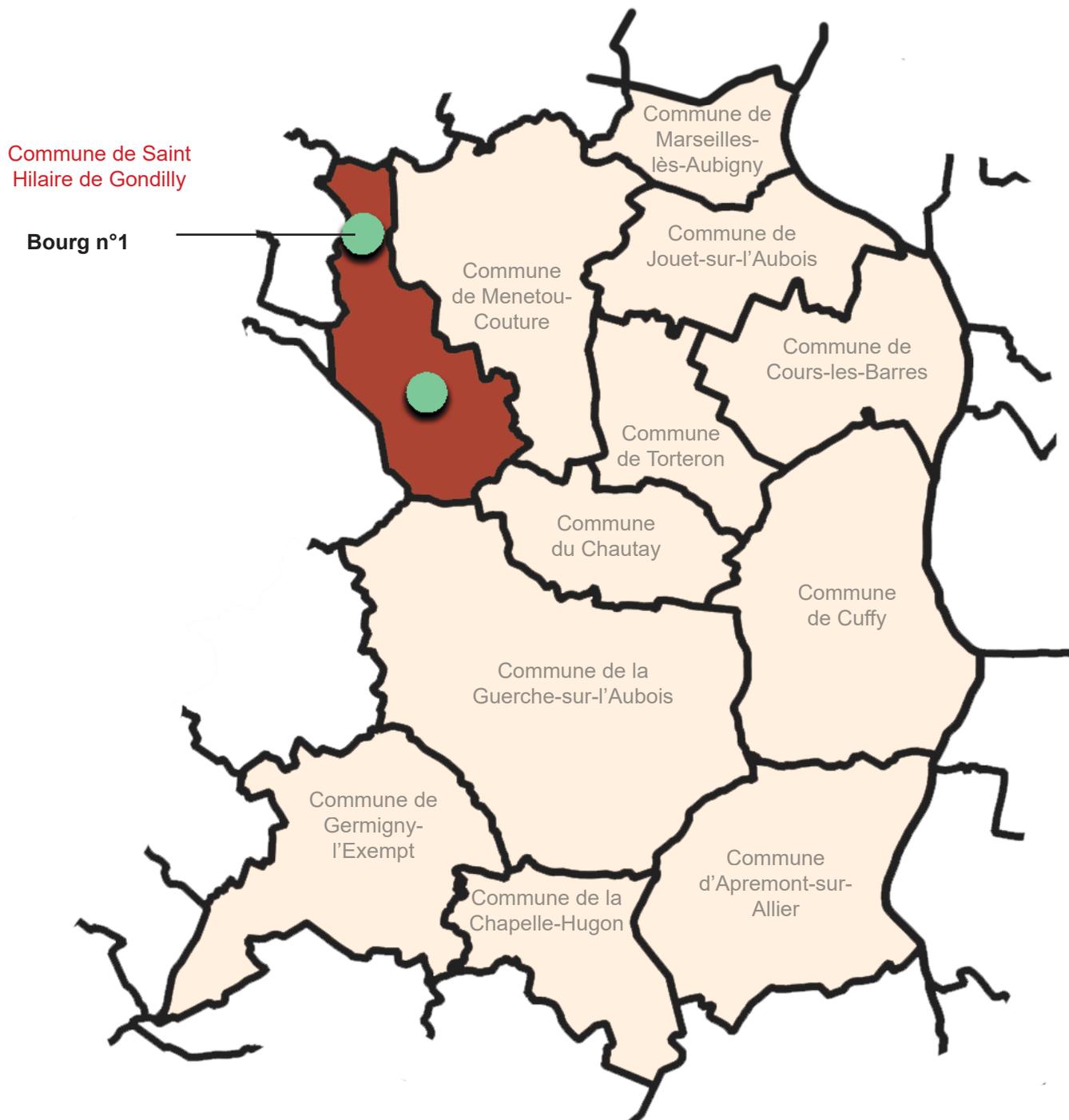
Structure de haie champêtre arbustive à créer (en limite de parcelle)



**5-2-b-11** OAP COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE GONDILLY

1/ «Petit Villefranche, Grand-Cour et Villefranche» / Zone U et NL/NLc

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*



# OAP COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE GONDILLY

## 1/«PETIT VILLEFRANCHE, GRAND-COUR ET VILLEFRANCHE»

### Éléments de contexte :

Ces parcelles sont situées dans la partie sud du bourg. Elles viennent s'insérer dans une zone d'habitat dispersé. On note la présence de nombreuses haies. Cette OAP regroupe une partie du bourg et une partie du golf de Saint Hilaire de Gondilly.

Parcelles 240 (0,62 ha), 397 (1,32 ha)  
Section OA.

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Densifier l'urbanisation existante et offrir une possibilité au golf de se développer

#### Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la rue. Pour le golf, un seul point d'accès est autorisé. Il se situe à l'angle sud de la parcelle, au niveau du parking actuel. Aucun autre accès sur la RD48 sauf sur la base d'un schéma d'organisation cohérent.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot dédié à l'habitat).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

> Dans le bourg, au niveau de l'OAP, les zones sont soumises à un recul des constructions de 5m. Il est mis en place par rapport à la rue pour une meilleure intégration dans le tissu urbain existant.

> Une bande de constructibilité est demandée à l'intérieur du bâti existant : bande de 35m constructible située après le recul de 5m par rapport à la rue. Seules des annexes peuvent être construites en dehors de la bande constructible.

> Un recul des constructions de 10m par rapport aux limites parcellaires pour la préservation des haies mixtes existantes ou des boisements est demandé. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.

> A noter : quand il n'y a pas de zone constructible définie au niveau de la parcelle, l'ensemble de la parcelle comprise dans l'OAP est considéré comme constructible

#### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble et à la parcelle. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à l'autorisation de cette dernière.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

### Schéma d'organisation de l'OAP

#### Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

#### Accès et cheminements

 Point d'entrée et de sortie

 Voie de circulation interne

#### Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver

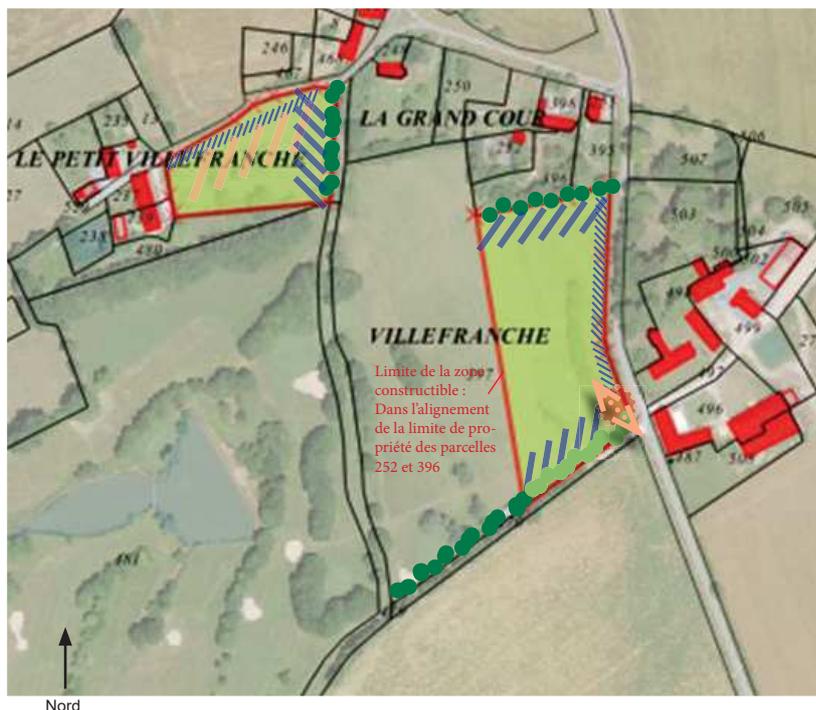
 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer

#### Constructibilité

 Recul des constructions de 5m par rapport à la rue

 Recul des constructions de 10m par rapport à la limite de propriété

 Bande constructible de 35m après la zone de recul des constructions demandée de 5m par rapport à la rue.

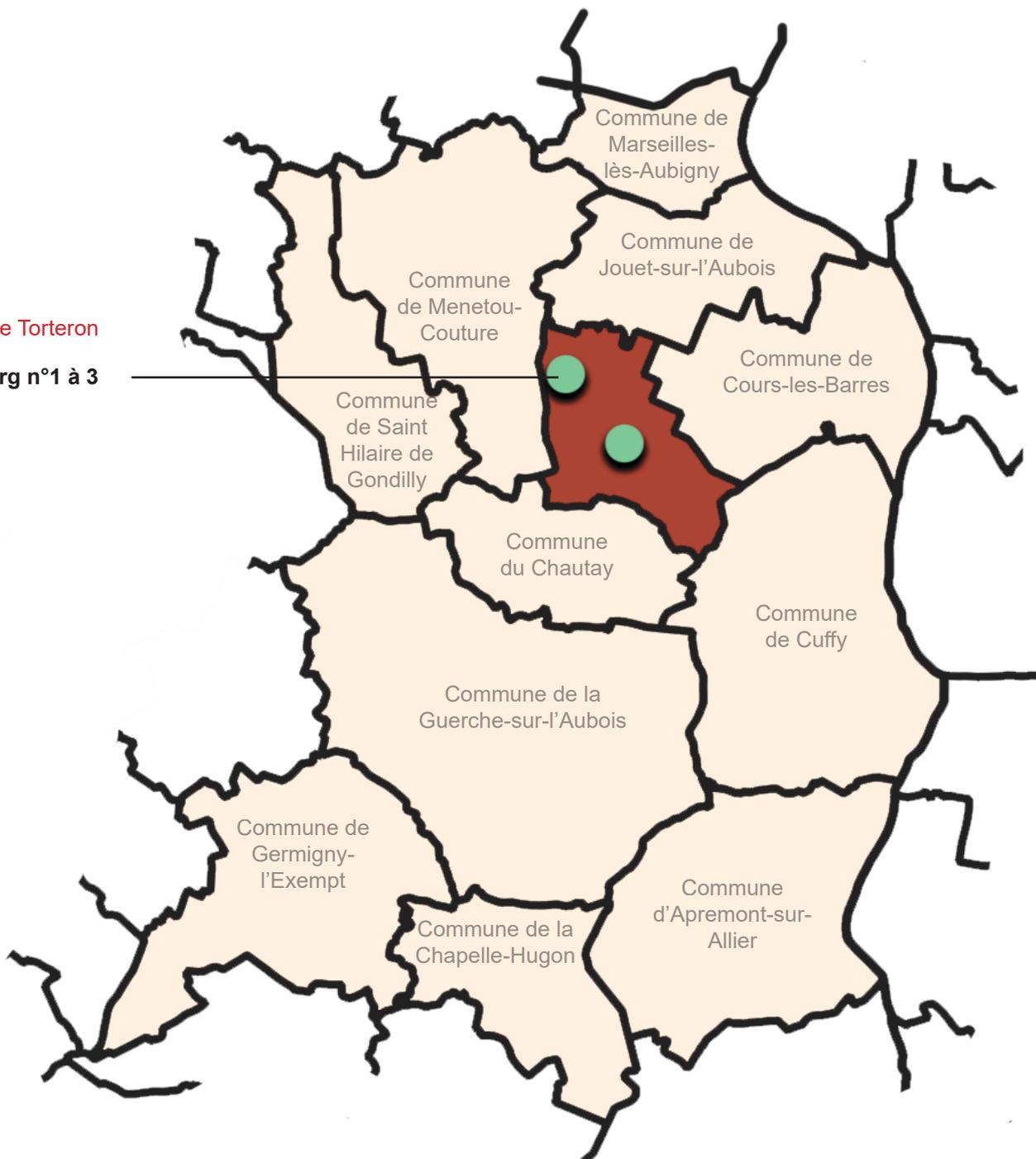


- 1/ «La Petite Garenne» / Zones U et 2AUb
- 2/ «Rue de la Gare et rue des loges» / Zones U
- 3/ «Rue du Lavoir et Chemin du Petit Torteron» / Zones U

*Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes*

Commune de Torteron

Centre bourg n°1 à 3



### Éléments de contexte :

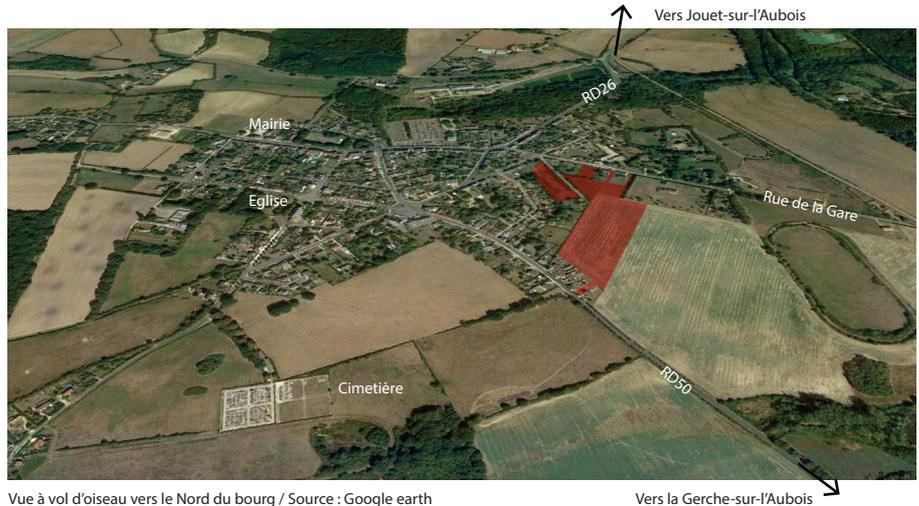
Ces parcelles se situent dans la partie Sud/Est du bourg. Elles constituent un ensemble cohérent organisé entre la rue de la gare, le chemin de la petite Garenne et la RD 50. Des accès sont possibles depuis chacune de ces rues. A noter que le chemin de la Petite Garenne est un chemin privé faisant l'objet d'un emplacement réservé par la mairie.

Surface de l'OAP (parcelles 1004, 1123, 1226, 1137, 1138, 1065, 1066, 1067, 1068, 1136, 1139, 692, 623, 694 Section OC) :

Zone U (1ère phase) : 1.38 ha

Zone 2AUb (2ème phase) : 1.4 ha

Zone 2AUb (3ème phase) : 1.18 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers la Gerche-sur-l'Aubois

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Organiser une urbanisation en plusieurs phases pour la création d'un nouveau quartier de Torteron. Nombre indicatif de constructions : 8 constructions (zones U), 9 constructions (1ère zone 2AUb) et 8 constructions (2ème zone 2AUb) / (Zone 2AUb secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²).

#### Éléments généraux :

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

L'urbanisation de l'OAP se fera en plusieurs phases successives. Les secteurs suivants pourront voir le jour une fois que les précédents seront en grande partie urbanisés.

#### 1er secteur (Zone U)

> Pour les parcelles riveraines du Chemin de la Garenne et ayant droit d'y accéder, les accès pourront se faire depuis ce chemin

> Pour les parcelles en bordure de la rue de la Gare, les accès pourront se faire directement sur cet axe. Pour les parcelles 1226 et 1066, un accès commun devra être aménagé pour permettre à la parcelle 1066 d'être desservie.

#### 2ème secteur (Zone en 2AUb) : Objectif de densité 1000m² en moyenne/lot

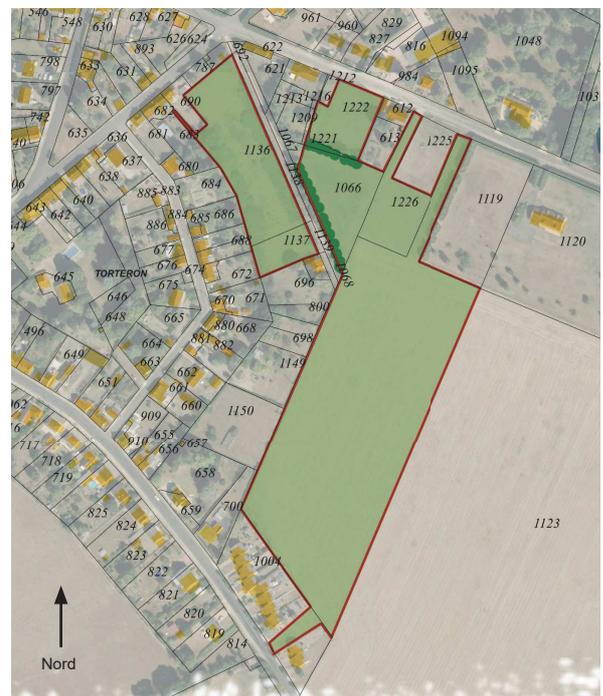
> Accès existant au niveau de la rue de la Gare. Connexion à réaliser avec le chemin de la Petite Garenne si son statut est devenu public.

> La création de voirie se fera en tenant compte d'une 3ème phase d'urbanisation. Les voiries seront donc réalisées dans l'optique d'un raccordement possible avec une voie venant du dernier secteur à aménager.

> En limite Sud Est, au niveau du contact avec la parcelle agricole, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

#### Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP



> Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.

> Création d'un cheminement piétonnier en continuité du chemin de la Petite Garenne pour raccorder les nouveaux aménagements à l'existant.

### 3ème secteur (Zone en 2AUb) : Objectif de densité 1000m<sup>2</sup> en moyenne/lot

> Accès existant au niveau de la RD 50. Réseau de voirie à connecter avec le réseau existant de la phase 2.

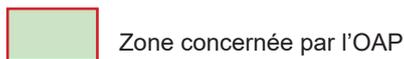
> Prolongement de la haie champêtre mixte arbustive et en limite Sud Est de la parcelle. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

> Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.

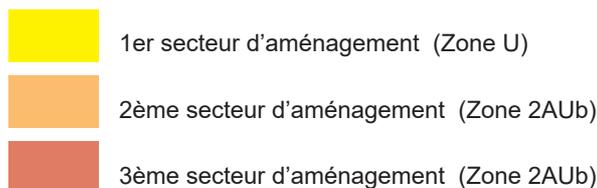
**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :** L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible. *A noter que l'ordre d'aménagement des secteurs 2 et 3 est interchangeable si le projet proposé le justifie.*

### Schéma d'organisation de l'OAP

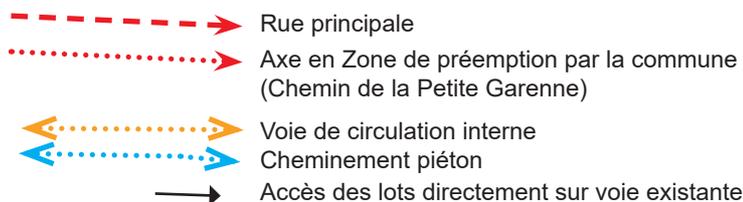
#### Délimitation du projet



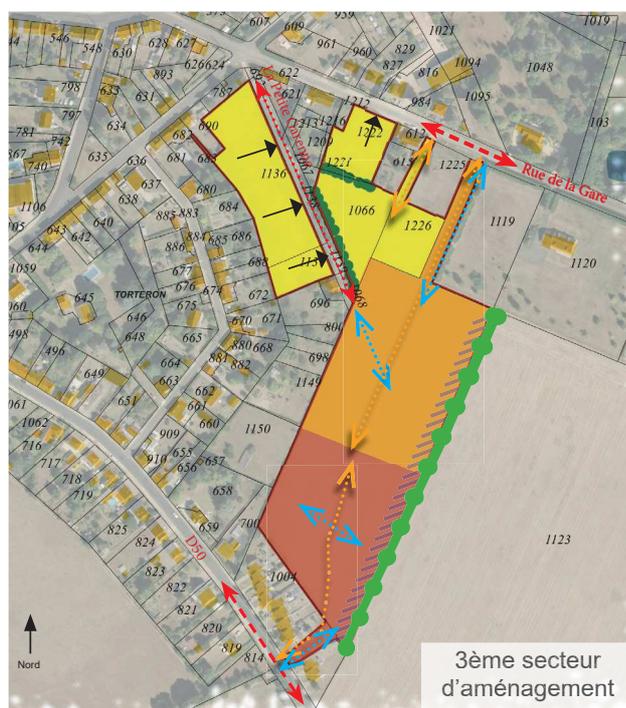
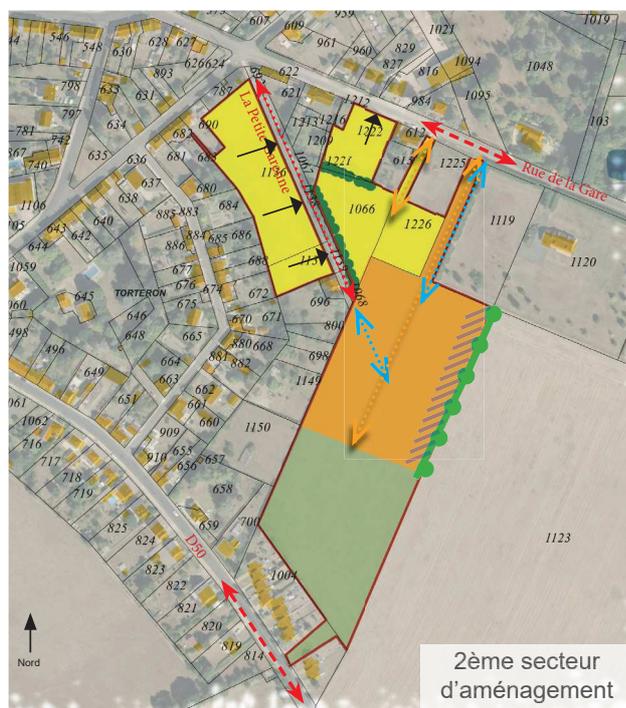
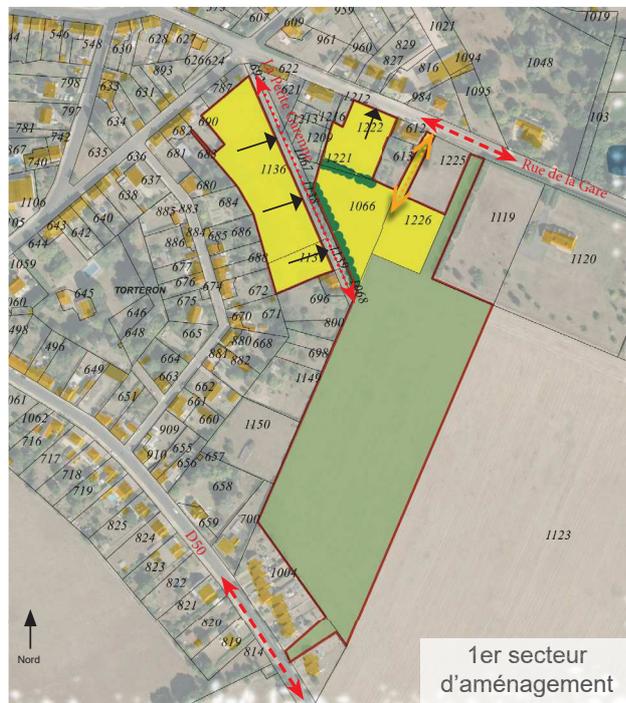
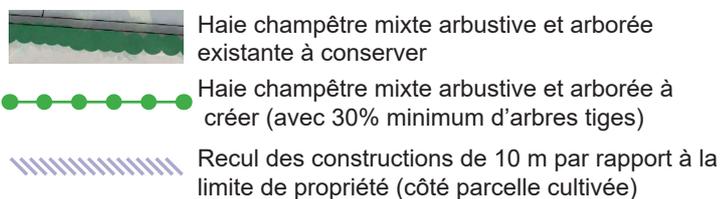
#### Phasage du projet



#### Accès et cheminements



#### Structures paysagères



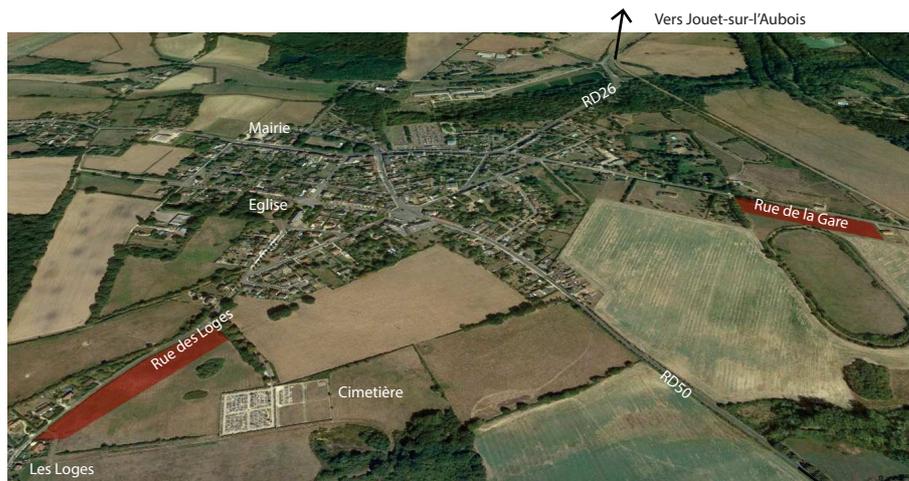
### Éléments de contexte :

Deux zones sont comprises dans cette OAP. La première se situe en bordure de la rue des Loges, au sud/ouest du centre bourg et la seconde au niveau de la rue de la Gare à l'est du bourg. Elles présentent des caractéristiques similaires par leur positionnement en bordure de voie et en limite d'espace agricole.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1122, 967 Section OC)

> rue des Loges : 0.43 ha

> rue de la Gare : 1.15 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers la Guerche-sur-l'Aubois

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) :

rue des loges : 4 constructions (Zone U) et rue de la Gare : 7 constructions (Zone U)

#### Connexion avec le bourg :

> L'accès se fait depuis la rue de la Gare et la rue des Loges. Les entrées jumelées sont demandées pour les lots contigus.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places de stationnement par lot).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

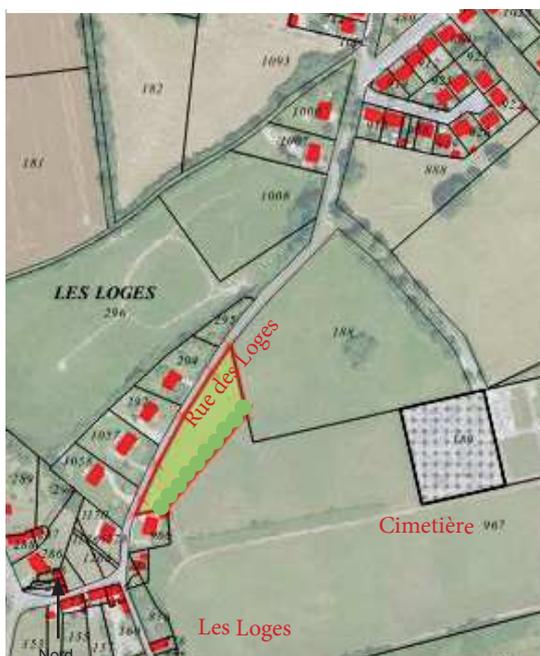
> En limite de parcelle, la plantation d'une clôture végétale de type haie champêtre arbustive créera un écran vis à vis de l'espace agricole.

#### Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

### Schéma d'organisation de l'OAP



#### Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP

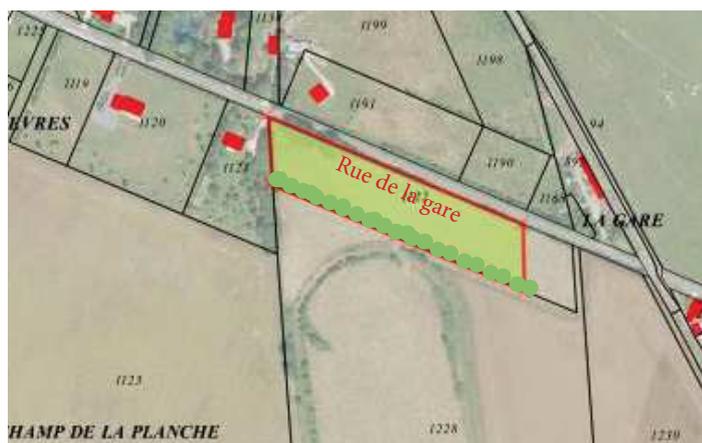
#### Structures paysagères



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existant à conserver



Structure de haie champêtre arbustive à privilégier



### Éléments de contexte :

Deux zones sont comprises dans cette OAP. La première se situe en bordure de la rue du Lavoir, dans le centre bourg, à l'arrière de la mairie et la seconde au niveau du chemin du Petit Torteron, au contact du bourg de Feuillarde, en bordure de la RD 26. Elles présentent des caractéristiques similaires par leur positionnement en centre bourg et leur proximité à la RD 26.

Surface totale de l'OAP (parcelles 345, 139, 1202, 1203 Section OC) (zones U)  
> rue du Lavoir : 0.34 ha  
> chemin du Petit Torteron : 0.59 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers la Gerche-sur-l'Aubois

### Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 6 constructions

#### Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait depuis la rue du Lavoir et le chemin du Petit Torteron. Aucun accès direct sur la RD 26 n'est autorisé.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places de stationnement par lot).
- > Au niveau de la zone de la rue du Lavoir, un accès devra être mis en place au niveau de la parcelle 139 pour le désenclavement de la parcelle 345 (6m de largeur minimum).

#### Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
- > En limite de parcelle, la plantation d'une clôture végétale de type haie champêtre arbustive créera un écran vis à vis de l'espace agricole.

#### Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

### Schéma d'organisation de l'OAP



Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements



Conserver un accès pour la parcelle en arrière de 6m minimum de largeur

Structures paysagères



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existant à conserver

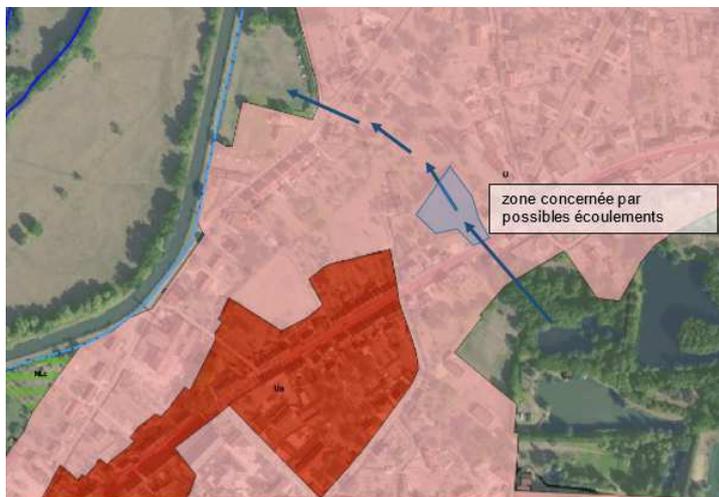


Structure de haie champêtre arbustive à privilégier

## 5.3 – Orientations d’Aménagement et de Programmation pour prendre en compte les enjeux de zone humide.

### Hors OAP sectorielles, à la Guerche-sur-l’Aubois :

- Zone urbaine :
  - ✓ Face au lavoir : Probabilité d’écoulements des eaux pluviales vers le canal : prévoir la prise en compte des écoulements d’eaux pluviales dans l’aménagement de la parcelle.



- ✓ La Gare d’Eau : Parcelles probablement humides déjà bâties. En cas d’extension ou de nouvelles constructions, il conviendra de vérifier le caractère de zone humide.
- Zone Npv à Chantereine : l’installation de panneaux photovoltaïques au sol devra prendre en compte la présence éventuelle d’une zone humide sur le terrain.
- Zone 2AU :
  - ✓ 2AUb à La Presle : des creux avec des sols hydromorphes mais ne présentant pas de caractéristiques de zones humides.
  - ✓ 2AUe en extension de la zone d’activités : Pas d’enjeu de zone humide.

