

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes du Pays d'Issoudun

3

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du : 27 juin 2024

Le Président, André Laignel

Démarche accompagnée par :



LAURE MARIEU ARCHITECTE DU PATRIMOINE

AURÉLIE ROUQUETTE
ARCHITECTURE



G&B
GARRIGUES
BEAULAC
ASSOCIÉS

INTRODUCTION	p.3	SAINTE-LIZAIGNE	
		1 - Rue de l'Eglise	p.51
CHAROST			
1 - Rue de Castelnaud	p.9		
2 - 1 ^{er} Rgt d'Infanterie	p.12	OAP COMMERCE	p.54
CHEZAL-BENOIT		OAP ENTREE DE VILLE	
1 - Chemin du national	p.9	1 - Diou	p.56
DIOU			
1 - Route d'Issoudun	p.18		
ISSOUDUN			
1 - ZA de la Limoise	p.21		
2 - Maison Rouge	p.24		
3 - Terres Rouges	p.27		
4 - Vallée Brely	p.30		
MIGNY			
1 - Rue de la Garenne	p.33		
REUILLY			
1 - Les Près Roberts	p.36		
2 - Le Pied Pourris	p.39		
SAINT-AMBROIX			
1 - Rue de l'Eglise	p.42		
SAINT-GEORGES-SUR-ARNON			
1 - Route de l'Etang	p.45		
2 - Route de Migny	p.48		

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun.

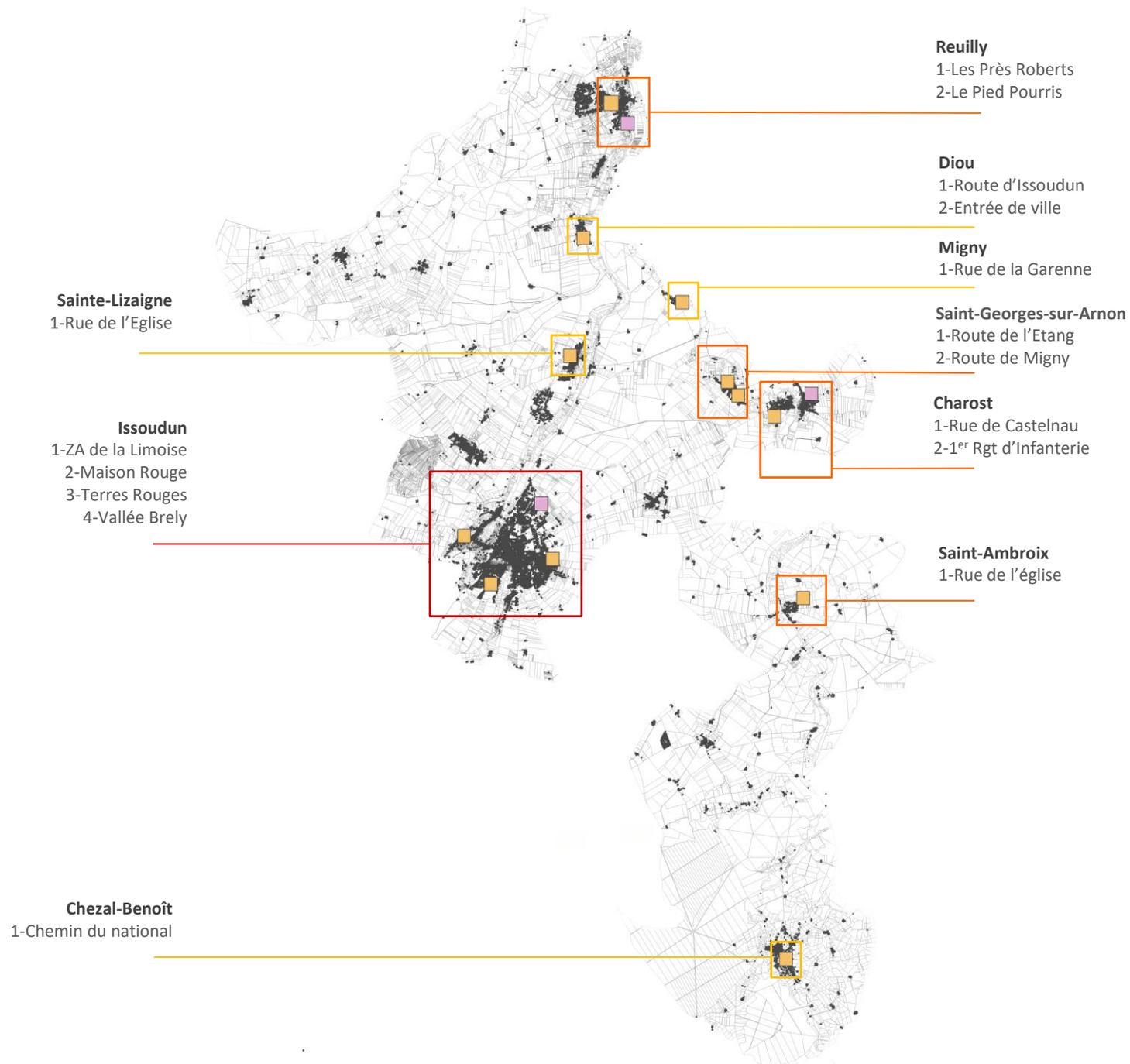
Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

Repérage des OAP aux documents graphiques du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi).



Stratégie des OAP : contenir les extensions urbaines afin de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

- En effet, l'ensemble des OAP vont être élaborés dans l'optique d'optimiser les espaces artificialisés existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
- Toutefois, lorsque les disponibilités et les capacités de mobilisation des gisements fonciers existant ne permettent pas à satisfaire les besoins de développement du territoire, le SCOT permet un recours au développement urbain en extension minimisé.
- Pour minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, le SCOT définit des objectifs d'optimisation des extensions urbaines. Aussi lorsqu'elles sont nécessaires, les extensions urbaines doivent respecter des densités moyennes minimales modulées selon :
 - la place de la commune au sein de l'armature territoriale ;
 - les spécificités urbaines, paysagères et environnementales des espaces au sein desquels elles prennent place ;
 - l'adaptation morphologique au regard des sites au sein desquels ils s'inscrivent.

Stratégie des OAP : une offre résidentielles suffisante et adaptée à l'armature du territoire de la CCPI.

- Dans le pôle urbain d'Issoudun notamment le développement résidentiel du territoire est porté par une offre diversifiée et par une proportion importante du nombre de nouveaux logements réalisés.
- Dans les périmètres d'aménagement, notamment pour ceux concernés par des secteurs résidentiels, l'habitat sera diversifié et adapté aux différents ménages et actifs.

Stratégie des OAP : des enjeux et des objectifs environnementaux et paysagers à prendre en compte.

- En réalisant les OAP, certains enjeux et objectifs sont pris en compte, notamment :
 - les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbains ;
 - assurer la qualité et la pérennité des espaces agricoles patrimoniaux ;

- maintenir la fonctionnalité des exploitations.

Stratégie des OAP : des accès et un réseau de mobilité fonctionnel.

- En terme de mobilité, les accès et les voies dessertes seront articulés par rapport à l'environnement existant pour favoriser une homogénéité urbaine. L'échelle piétonne et les modes doux au sein des secteurs seront pris en compte. Les espaces proches des gares voyageurs et des secteurs centre-ville assureront une transition vers ses espaces.

- Les secteurs d'OAP se concentreront principalement autour du pôle urbain d'Issoudun qui tend à s'affirmer. Les OAP se situent en majorité en périphérie urbaine de la commune, dans la continuité des tissus bâtis existants, aussi bien dans les secteurs résidentiels et économiques.
- Ensuite, dans l'optique d'affirmer le territoire rural vivant de la CASQ, plusieurs pôles de proximité rurale vont être mis en avant et bénéficier de plusieurs orientations d'aménagement, à vocations résidentielles et économiques. On recense notamment le pôle de Reully, de Chârost et de Chezal-Benoit, qui se situent respectivement au nord, à l'est et au sud du territoire.
- Plusieurs autres communes de nature villageoise vont également bénéficier de plusieurs traitements de secteur d'OAP. On recense notamment les bourgs de Diou, Saint-Lizaigne, Les Bordes, Migny, Saint-Georges-sur-Arnon, Paudy, Saint-Ambroix, Ségry et Châteauroux.

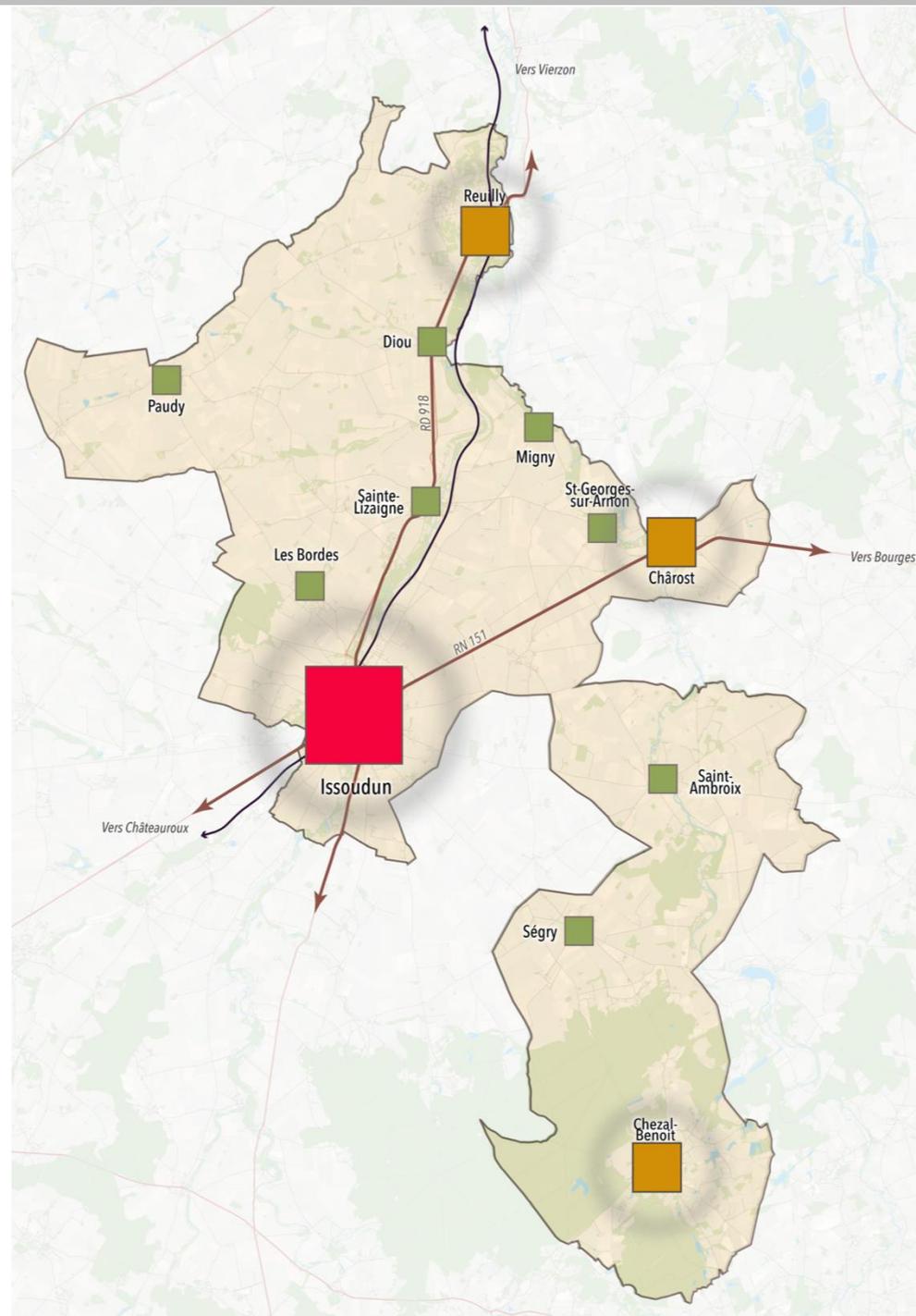
AFFIRMATION DU PÔLE URBAIN

 Renforcer l'attractivité du Pôle Urbain Issoudun : Pôle économique et résidentiel majeur du territoire

AFFIRMATION D'UN TERRITOIRE RURAL VIVANT

 Confronter – Développer des pôles de proximité rurale

 Maintenir un réseau de villages vivants





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

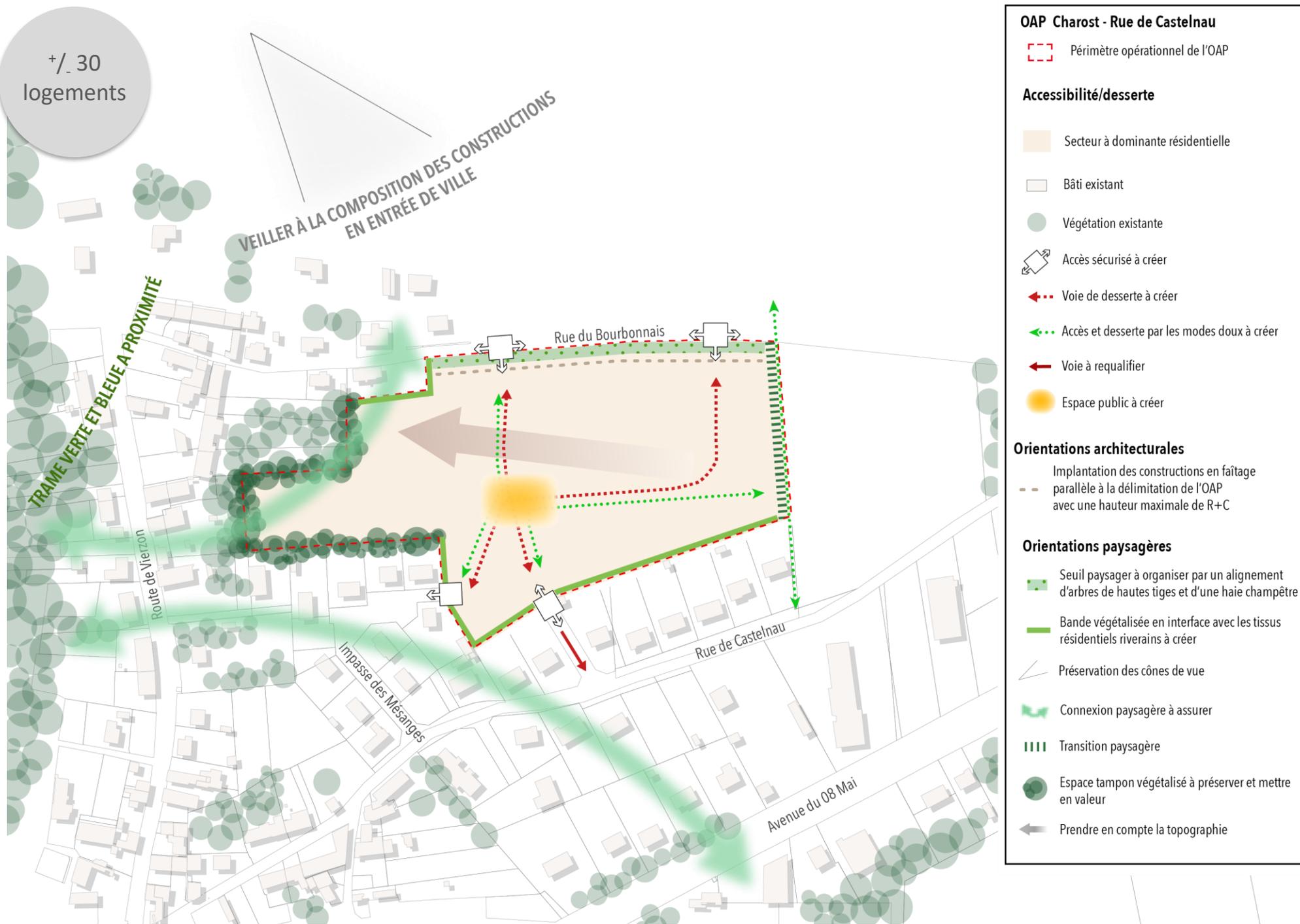
LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Rue de Castelnau » est situé en entrée de bourg, proche de la départementale 18 et de la nationale 151.

Le secteur d'OAP vient compléter un tissu urbain résidentiel : au sud et à l'ouest, il est en contact avec les fonds des jardins situés rue de Castelnau et impasse des Mésanges. A l'est et au nord, il constitue la limite entre la commune et les terres agricoles.

Le secteur d'OAP « Rue de Castelnau » s'étend sur 3,3 hectares.





OAP Charost - Rue de Castelnau

- Périmètre opérationnel de l'OAP

- Accessibilité/desserte**
- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- ↔ Accès sécurisé à créer
- - - Voie de desserte à créer
- - - Accès et desserte par les modes doux à créer
- Voie à requalifier
- Espace public à créer

- Orientations architecturales**
- Implantation des constructions en faïtage
 - parallèle à la délimitation de l'OAP
 - avec une hauteur maximale de R+C

- Orientations paysagères**
- Seuil paysager à organiser par un alignement d'arbres de hautes tiges et d'une haie champêtre
- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- / Préservation des cônes de vue
- - - Connexion paysagère à assurer
- Transition paysagère
- Espace tampon végétalisé à préserver et mettre en valeur
- Prendre en compte la topographie

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades nord et sud du secteur d'OAP. Deux accès sécurisés se trouvent rue du Bourbonnais et un accès rue de Castelnau. Une partie de la voirie sera à requalifiée.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Par ailleurs, l'OAP prévoit la création d'un espace public central à l'intérieur du secteur. Cette zone publique permettra d'apporter une respiration minérale et végétale afin de favoriser le cadre de vie des futurs habitants.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- À l'est, afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles et naturels. Une desserte douce transversale, permettant le passage de la rue de Castelnau à la rue du Bourbonnais sera à aménager.
- À l'ouest, un espace tampon végétalisé, entre les résidences actuelles et le secteur de l'OAP, sera à préserver et à mettre en valeur. Ainsi, la végétation existante sera préservée et valorisée, permettant le renforcement de la trame verte communale et des espèces végétales locales.
- Au nord et au sud, des bandes végétalisées et un seuil paysager devront être organisés pour créer une interface avec les tissus urbains résidentiels et pour favoriser une transition douce végétale avec les terres agricoles. La bande bâtie du nord fera objet d'un accompagnement

paysager par un alignement d'arbres à hautes tiges et d'une haie champêtre.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

L'implantation des nouvelles constructions sur le front nord respectera un sens de faitage en parallèle de la délimitation du secteur avec un hauteur maximale de R+C.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de

programmation en logements fixés par la présente OAP.

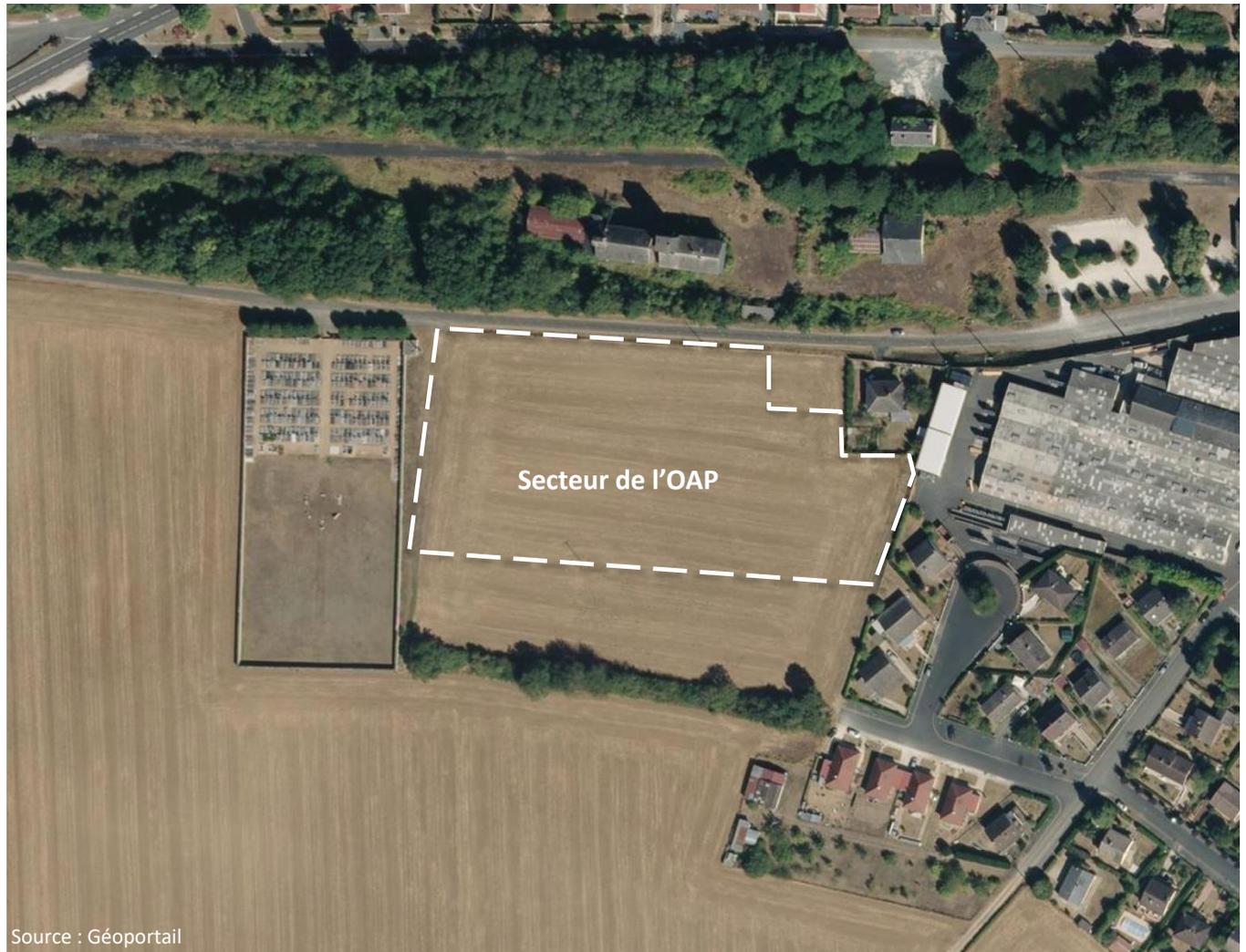
Environ 30 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d’OAP « 1^{er} Rgt d’Infanterie » est situé en entrée de bourg, proche de la nationale 151 et de la départementale D149.

Le secteur d’OAP vient compléter un tissu urbain résidentiel situé à l’est. Un cimetière est accolé à la frange ouest du périmètre et les terres agricoles jouxtes la limite sud de l’OAP. Ce secteur se situe directement sur une rue, en face d’un espace végétalisé dense.

Le secteur d’OAP « 1^{er} Rgt d’Infanterie » s’étend sur 1,1 hectares.



Source : Géoportail



OAP Charost - 1er Rgt d'Infanterie

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur économique
- Bâti existant
- Végétation existante
- ↔ Accès sécurisé à créer

Orientations paysagères

- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- Préservation des cônes de vue
- Transition paysagère

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Deux accès au site devront être aménagés sur les façades nord et sud du secteur d'OAP. Un premier accès sécurisé se trouve directement sur la rue du 1^{er} Rgt d'Infanterie et un second dans le prolongement de la rue des Marjolaines. Une partie de la rue des Marjolaines sera à requalifier en plus d'assurer la connexion avec le secteur de l'OAP.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP. Une voie principale permettra la connexion entre les deux accès sécurisés nord et sud.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Au nord, face au tissu bâti, une bande paysagère permettra de dissimuler le bâti dédié au secteur économique et assura une bonne intégration de l'OAP dans l'environnement urbain habité.
- Au sud, face aux terres agricoles, l'aménagement paysagé s'orientera vers une densité végétale importante afin de préserver les vues depuis les entrées de ville. Cet aménagement aura toutefois une opacité réduite à certains endroits afin de permettre un maintien des vues sur le paysage de la plaine agricole.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune.

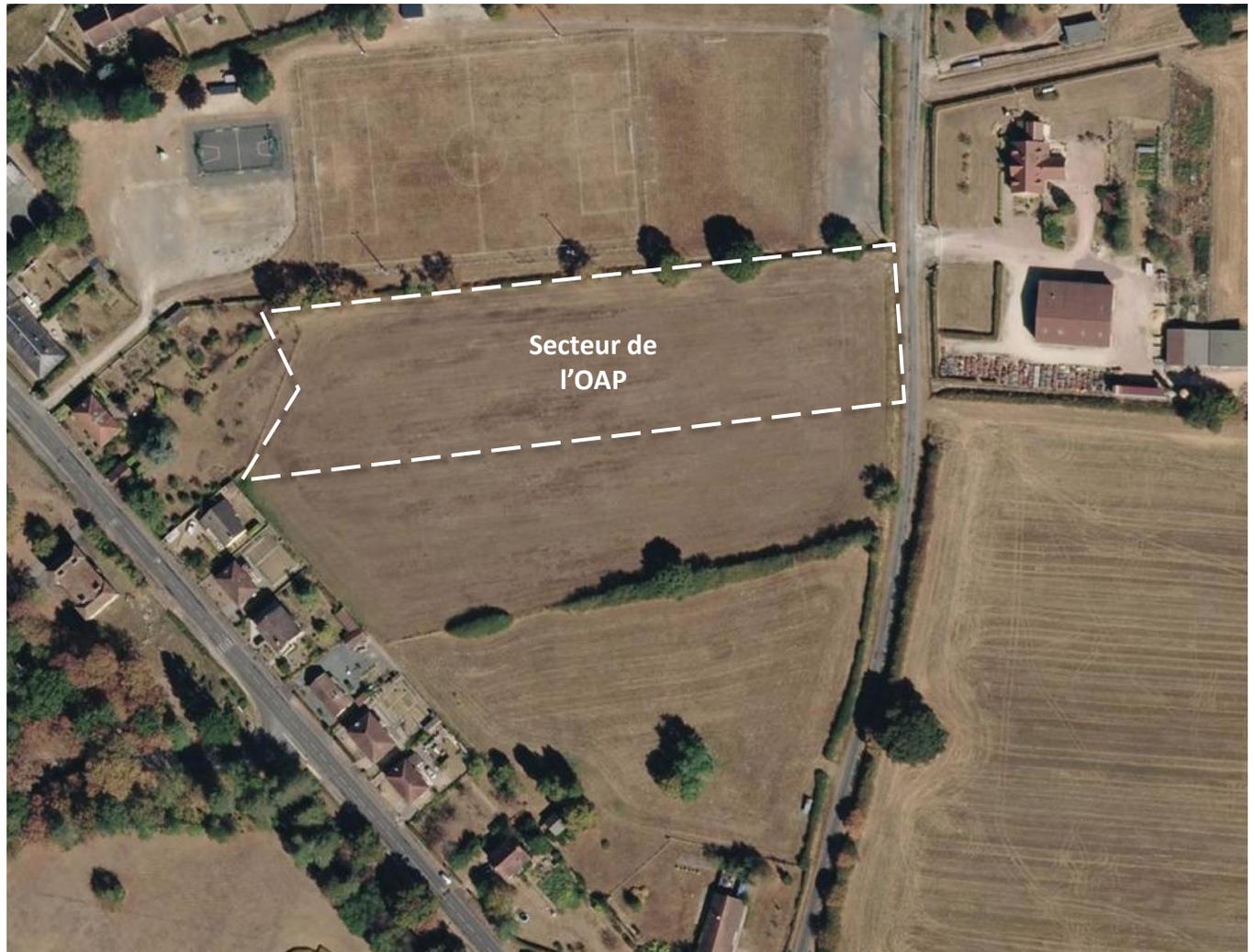
L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Chemin du national » est situé sur une zone agricole, à proximité d'un terrain sportif et d'un alignement de logements individuels.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : à l'ouest et au nord, il constitue la limite entre la commune et les terres agricoles. Il vient relier le Chemin du national et la départementale 65.

Le secteur d'OAP « Chemin du national » s'étend sur 1 hectare.





OAP Chezal-Benoit - Route du national

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- 🏠 Accès sécurisé à créer
- - - Voie de desserte à créer
- - - Accès et desserte par les modes doux à créer
- ← Voie à requalifier

Orientations paysagères

- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- Préservation des cônes de vue
- Espace tampon végétalisé à préserver et à renforcer
- Transition paysagère avec les espaces agricoles

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Deux accès devront être aménagés, l'un à l'ouest, l'autre à l'est du secteur. Une voie principale devra être requalifiée depuis la D65 et à travers la bande pavillonnaire déjà existante. Un axe de desserte sera créé pour permettre la transversalité du site.

Des accès et des voies de dessertes pour les modes doux seront aménagés pour optimiser les transversalités piétonnes. Une première voie sera créée au nord du périmètre et sera utilisée autant pour l'espace sportif au nord que pour le périmètre de l'OAP. De plus, un cheminement permettra la liaison entre ses deux espaces. Une voie verte devra être aménagée parallèlement à la voie viaire traversant du secteur.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Au nord, les arbres déjà existants seront conservés et renforcés par une végétation plus dense. Les espaces dénués de végétation offriront une transition paysagère entre les espaces agricoles pour permettre des ouvertures visuelles sur l'environnement.
- Au sud, l'aménagement végétal sera similaire avec un espace végétalisé avec une opacité réduite pour profiter du paysage agricole environnant.
- A l'ouest et à l'est des bandes végétalisées denses viendront créer l'interface avec le tissu bâti.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvert sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation ne comporte ni phases ni échéance.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

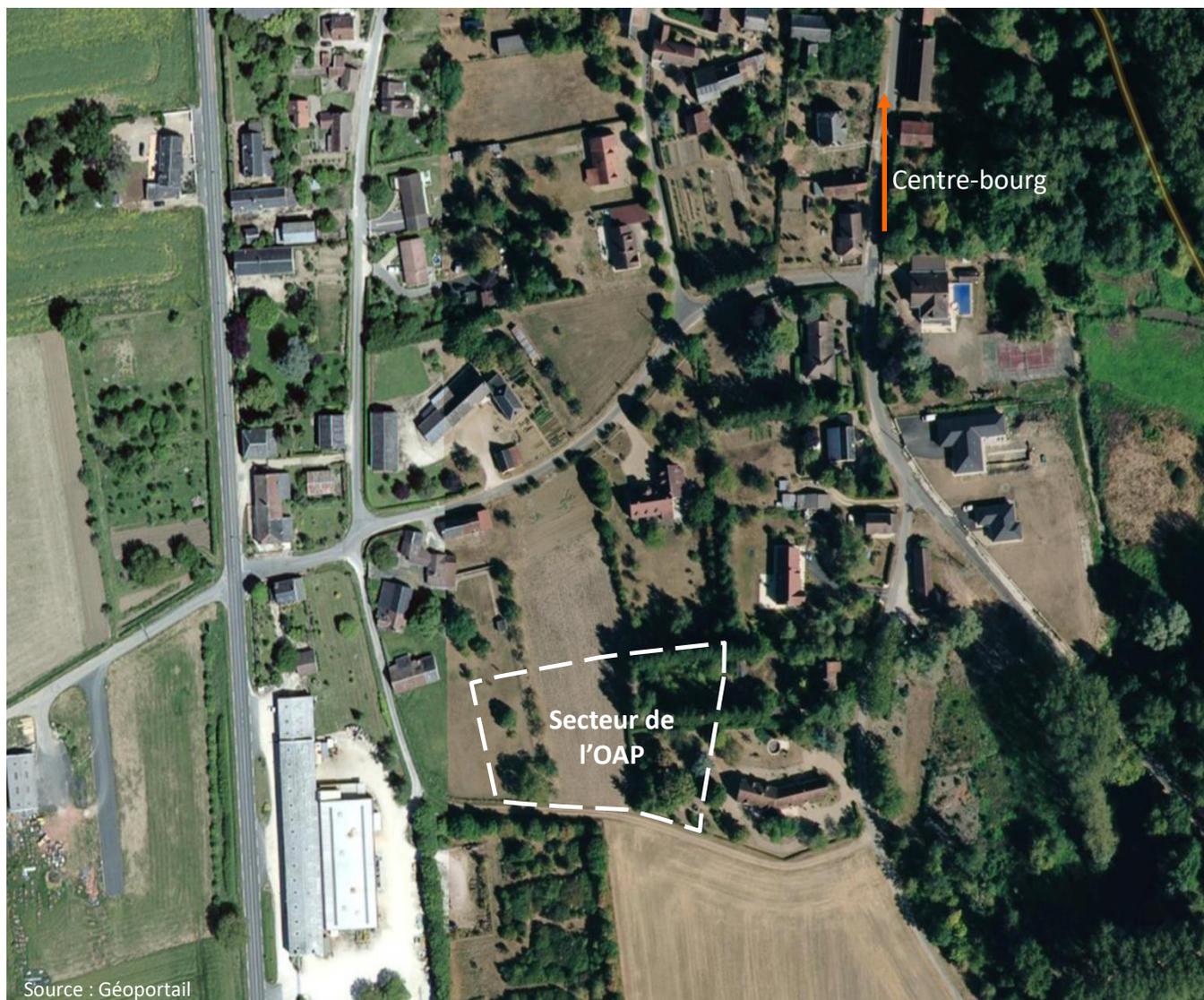
Environ 10 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

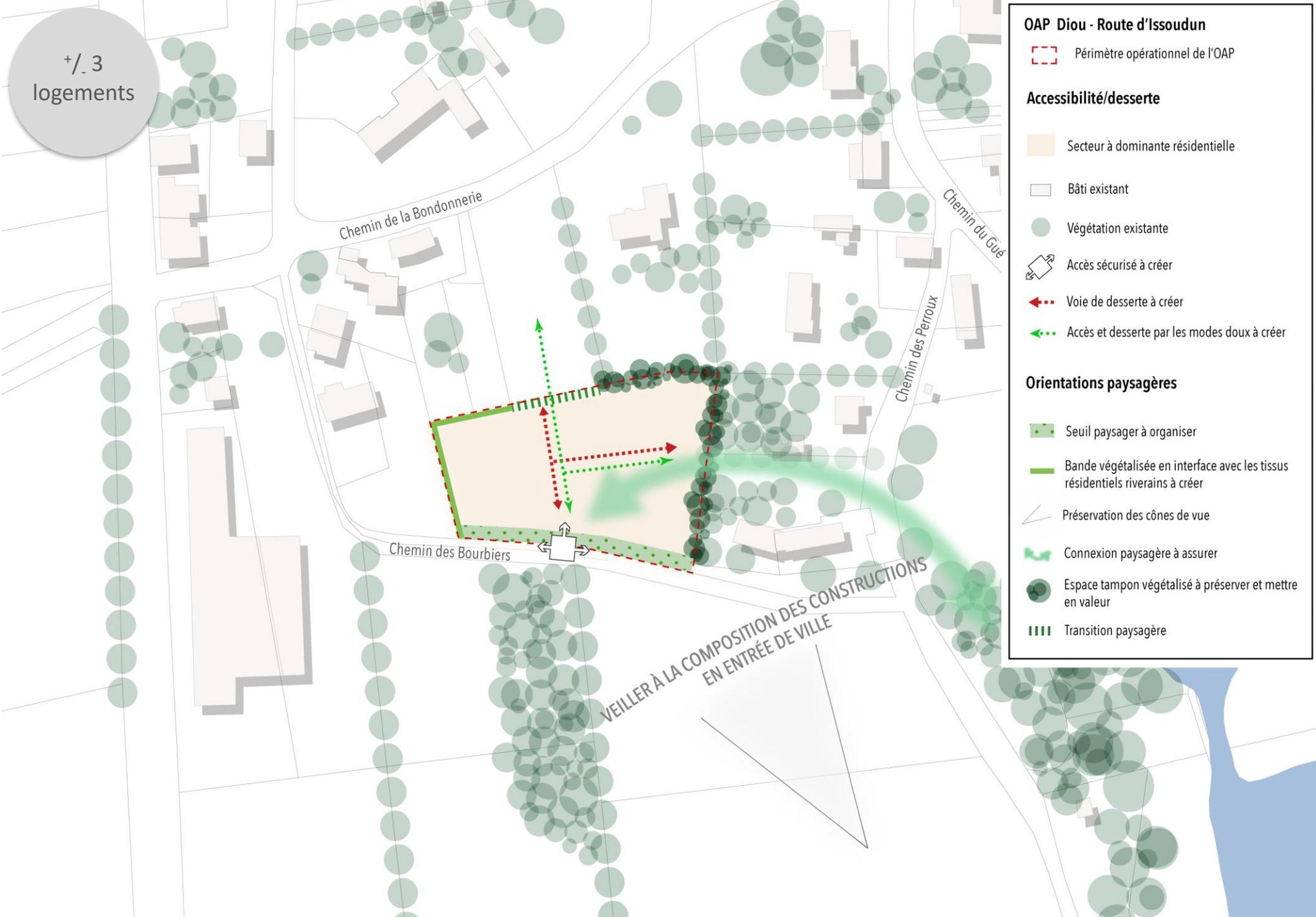
Le secteur d'OAP « Route d'Issoudun » est situé en limite de bourg, proche des départementales 918 et 2.

Le secteur d'OAP vient compléter un tissu urbain résidentiel : à l'ouest, il est en contact avec les fonds des jardins situés chemin des Perroux. Au sud, il constitue la limite entre la commune et les terres agricoles.

Le secteur d'OAP « Route d'Issoudun » s'étend sur 0,5 hectare.



Source : Géoportail



+/- 3
logements

OAP Diou - Route d'Issoudun

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- Voie de desserte à créer
- Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations paysagères

- Seuil paysager à organiser
- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- Préservation des cônes de vue
- Connexion paysagère à assurer
- Espace tampon végétalisé à préserver et mettre en valeur
- Transition paysagère

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Un accès principal au site devra être aménagé sur la façade sud du secteur d'OAP, donnant accès au chemin des Bourbiers.

Un accès réservé aux modes doux sera à prévoir sur la façade nord du secteur, aboutissant sur le chemin de la Bondonnerie.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- À l'est, un espace tampon végétalisé, entre les résidences actuelles et le secteur de l'OAP, sera à préserver et à mettre en valeur. Ainsi, les essences végétales existantes seront mises en valeur et accentuées par de nouveaux sujets.
- À l'ouest, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels existants seront à créer.
- Au sud et au nord, des aménagements paysager sont à organiser afin de créer une interface les terres agricoles.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des

futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 3 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

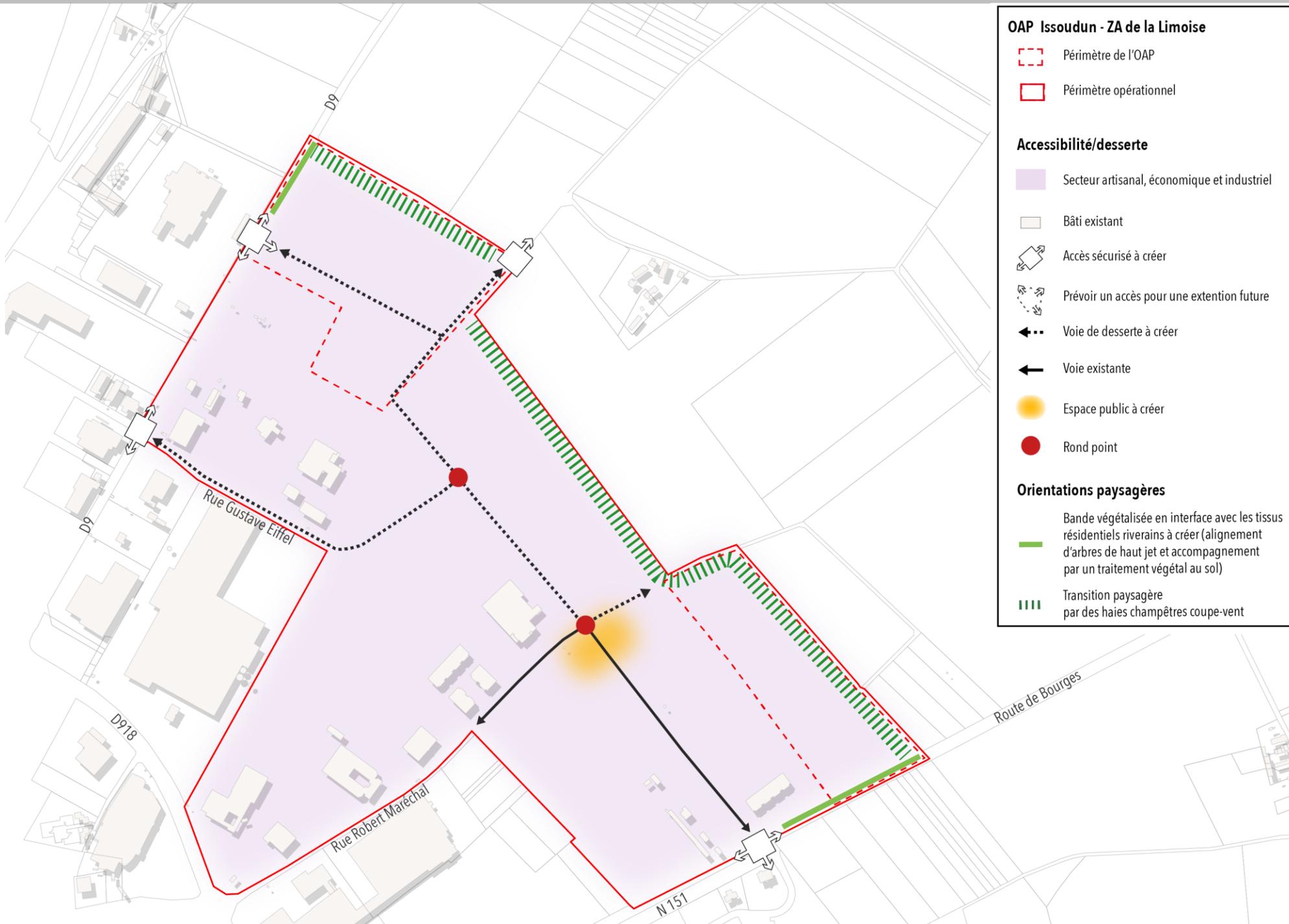
LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Les deux secteurs d'OAP « ZA de la Limoise » sont situés dans une zone d'activités économiques, à la limite de la ville d'Issoudun.

Les secteurs d'OAP viennent compléter la zone économique existante : au nord-est, ils constituent la limite entre la ville et les terres agricoles. Au sud, ils viennent compléter l'offre économique déjà existante.

Les secteurs d'OAP « ZA de la Limoise » s'étendent sur 18 hectares.





OAP Issoudun - ZA de la Limoise

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel

Accessibilité/desserte

- Secteur artisanal, économique et industriel
- Bâti existant
- Accès sécurisé à créer
- Prévoir un accès pour une extension future
- Voie de desserte à créer
- Voie existante
- Espace public à créer
- Rond point

Orientations paysagères

- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer (alignement d'arbres de haut jet et accompagnement par un traitement végétal au sol)
- Transition paysagère par des haies champêtres coupe-vent

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès devront être aménagés, notamment le long de la nationale 151 et de la départementale 9.

Un accès au nord du secteur sera à prévoir dans le cadre d'une extension future de la zone économique.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des points d'attention devront être apportés sur les voiries à requalifier, notamment celle menant rue Robert Maréchal et route de Bourges. La mise en place de ronds-points permettra une circulation fluide dans la zone.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus économiques, résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- À l'ouest et à l'est, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels existants seront à créer en forme d'alignements d'arbres à haut jet et par un traitement végétal au sol.
- Au nord, une transition paysagère, en forme de plantation de haies champêtres coupe-vent, est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles. La densité végétale sera importante afin de dissimuler le bâti dédié au secteur économique.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Maison Rouge » est situé dans une zone résidentielle, à la limite de la ville d'Issoudun.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : à l'est, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les autres façades, il s'inscrit dans le tissu résidentiel.

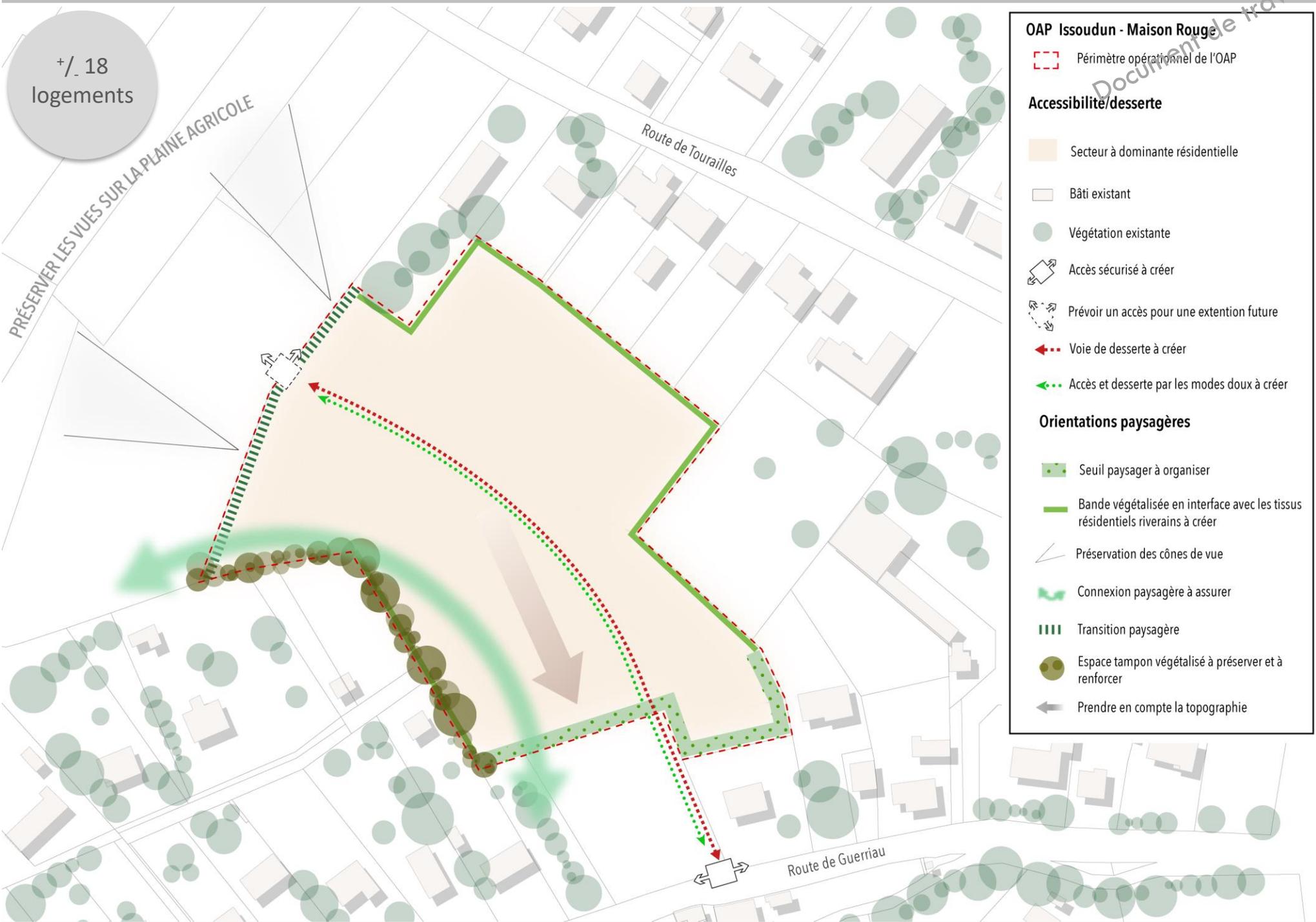
Le secteur d'OAP « Maison Rouge » s'étend sur 1,5 hectares.



source : Géoportail

+/- 18
logements

PRÉSERVER LES VUES SUR LA PLAINE AGRICOLE



OAP Issoudun - Maison Rouge

- Perimètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- Prévoir un accès pour une extension future
- Voie de desserte à créer
- Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations paysagères

- Seuil paysager à organiser
- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- Préservation des cônes de vue
- Connexion paysagère à assurer
- Transition paysagère
- Espace tampon végétalisé à préserver et à renforcer
- Prendre en compte la topographie

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades ouest et sud-est du secteur de l'OAP. Un accès sécurisé se trouve notamment route de Guerriau. L'accès à l'ouest est à prévoir pour une future extension de la zone.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Par ailleurs, il faudra prendre en compte la topographie présente sur le secteur de l'OAP : l'altitude est plus élevée sur la partie nord-ouest du secteur.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- À l'ouest, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles. Une attention sera également portée sur la préservation des cônes de vues sur la plaine.
- Au nord et au sud, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à prévoir.
- Au sud ouest, un espace tampon végétalisé permettra de préserver les arbres existants et de renforcer la trame verte communale.
- A l'est, un seuil paysager sera à organiser.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 18 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

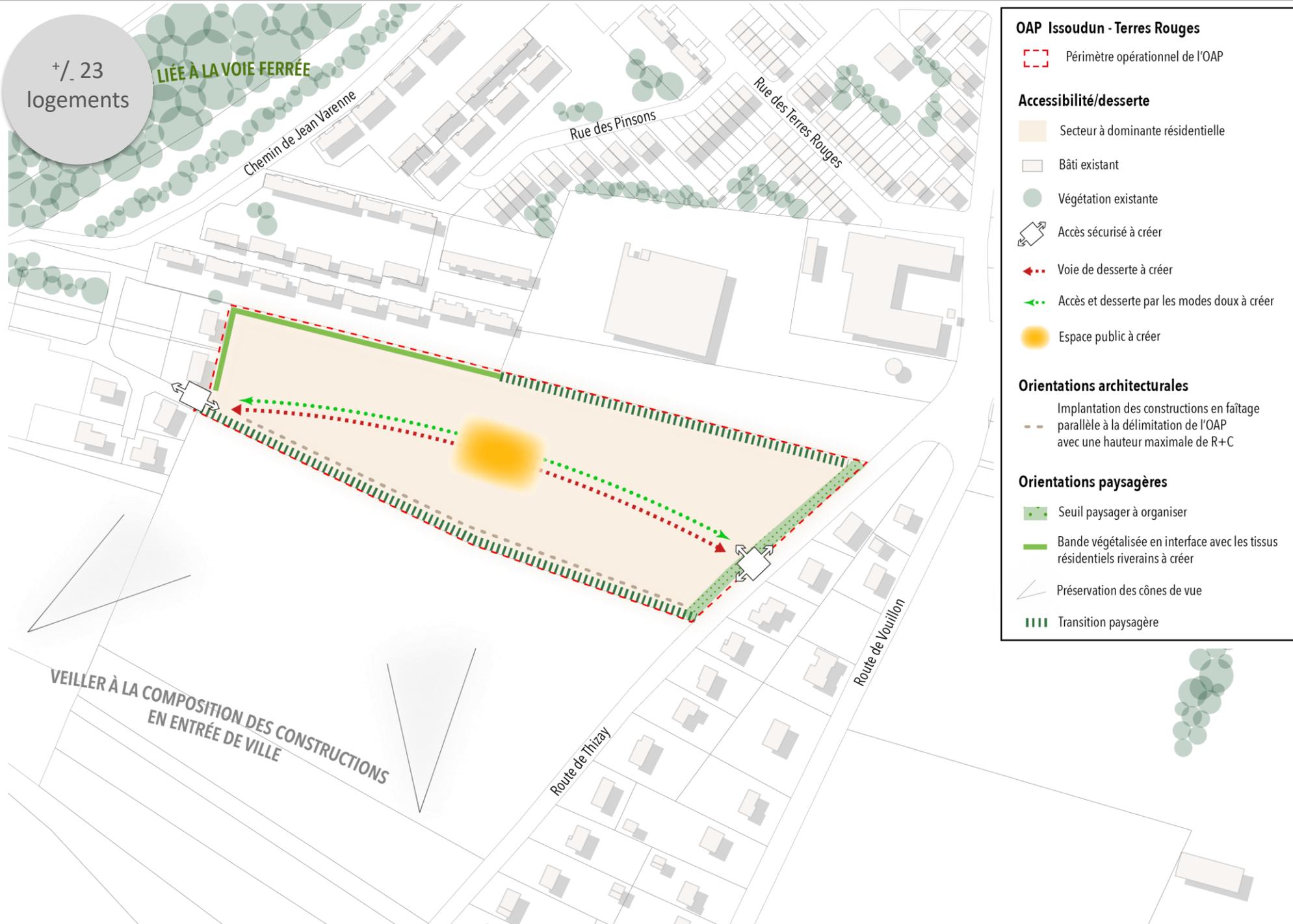
LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Terres Rouges » est situé dans une zone résidentielle, à la limite sud de la ville d'Issoudun.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : au sud, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les autres façades, il s'inscrit dans le tissu résidentiel. Ce secteur se situe à proximité de la voie ferrée.

Le secteur d'OAP « Terres Rouges » s'étend sur 3,2 hectares.





+/- 23 logements

LIÉE À LA VOIE FERRÉE

VEILLER À LA COMPOSITION DES CONSTRUCTIONS EN ENTRÉE DE VILLE

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades ouest et est du secteur d'OAP. Un accès sécurisé se trouve notamment le long de la route de Thizay. Les accès ouest et est permettront notamment de créer une continuité avec les secteurs résidentiels périphériques.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Par ailleurs, la création d'un espace public central sera à prévoir dans le secteur de l'OAP.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Au nord-est et au sud, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les zones résidentielles riveraines au nord, et les terres agricoles, au sud. Une attention sera également portée sur la composition des constructions en entrée de ville.
- A l'ouest et au nord-ouest, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à prévoir.
- Enfin, à l'est, un seuil paysager sera à organiser.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et

d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

L'implantation des nouvelles constructions sur le front sud respectera un sens de faitage en parallèle de la délimitation du secteur avec une hauteur maximale de R+C.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 23 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

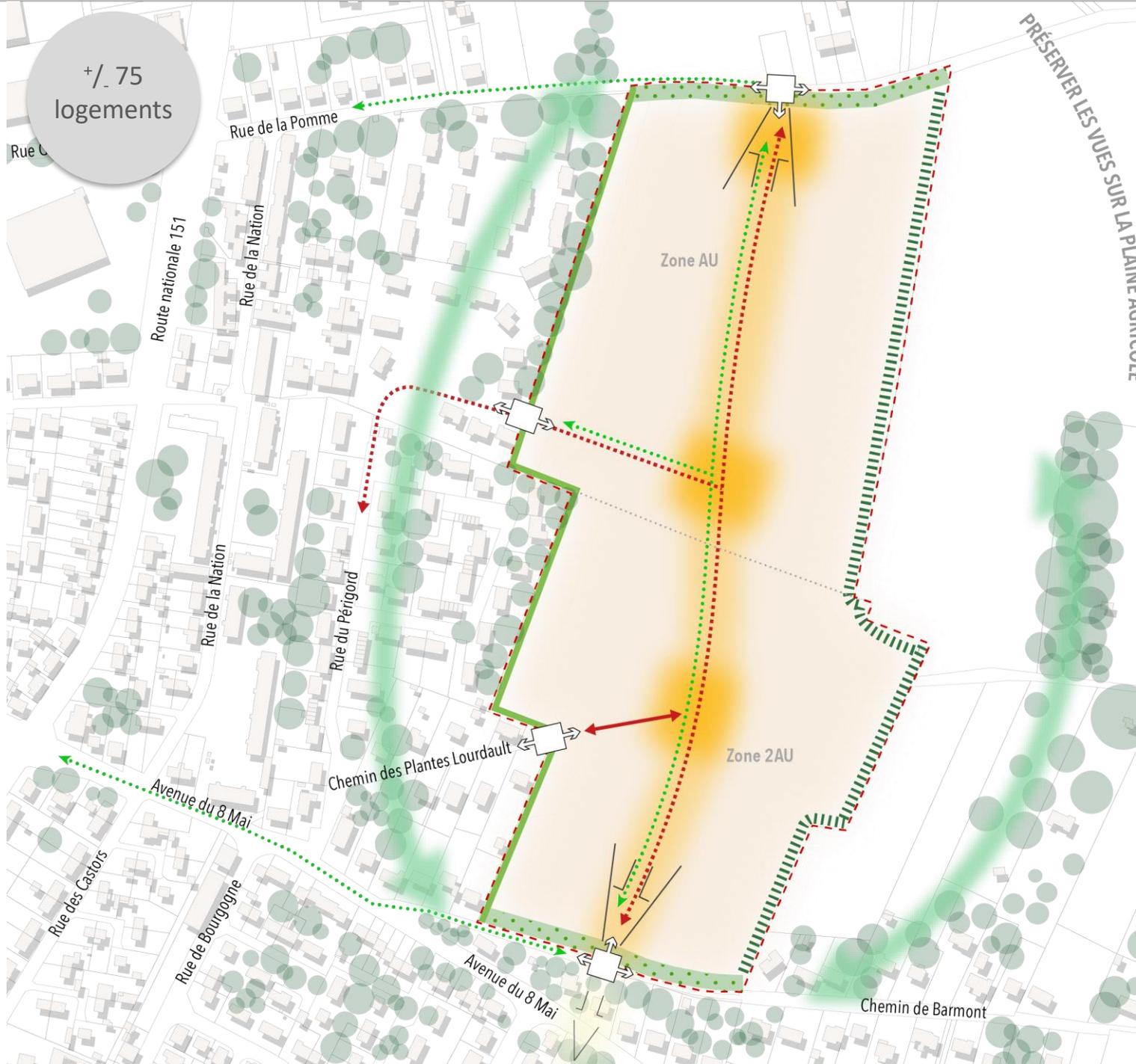
LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Vallée Brely » est situé dans une zone résidentielle, à la limite est de la ville d'Issoudun.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : à l'est et au nord, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les façades sud et ouest, il s'inscrit dans le tissu résidentiel. Ce secteur se situe à proximité de l'avenue du 8 mai et de la route nationale 151. Des équipements sportifs et scolaires sont aussi à proximité du site.

Le secteur d'OAP « Vallée Brely » s'étend sur 13,4 hectares.





OAP Issoudun - Vallée Brely

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- · - · Voie de desserte à créer
- · - · Accès et desserte par les modes doux à créer
- ← Voie à requalifier
- Espace public à créer
- Mise en relation avec les espaces publics
- A Préservation d'une perspective sur le coeur d'opération

Orientations paysagères

- Seuil paysager à organiser
- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer (alignement d'arbres de haut jet et accompagnement par un traitement végétal au sol)
- Connexion paysagère à assurer
- Transition paysagère par des haies champêtres coupe-vent

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades nord, ouest et sud du secteur d'OAP. Des accès sécurisés se trouvent notamment rue de la Pomme, chemin des Plantes Lourdault et chemin de Barmont.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Le chemin des Plantes Lourdault sera notamment à requalifier. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Par ailleurs, la création de trois espaces publics centraux permettront de créer des espaces d'échanges et de rencontres pour les habitants. Une attention sera portée à la mise en relation des espaces publics afin d'avoir une cohérence et un lien sur le secteur de l'OAP.

De plus, une perception sur le cœur d'opération sera maintenue et préservée à l'entrée sud du secteur.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- A l'est, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles. Une attention sera également portée sur la préservation de l'entrée de ville d'un front urbain dégradant.
- A l'ouest, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à prévoir afin de renforcer une végétation existante déjà très dense.
- Au nord et au sud, des seuils paysagers seront à organiser.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation du site suivra la désignation des deux sous-secteurs de zone AU et 2AU.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie en zone AU.

Environ 75 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

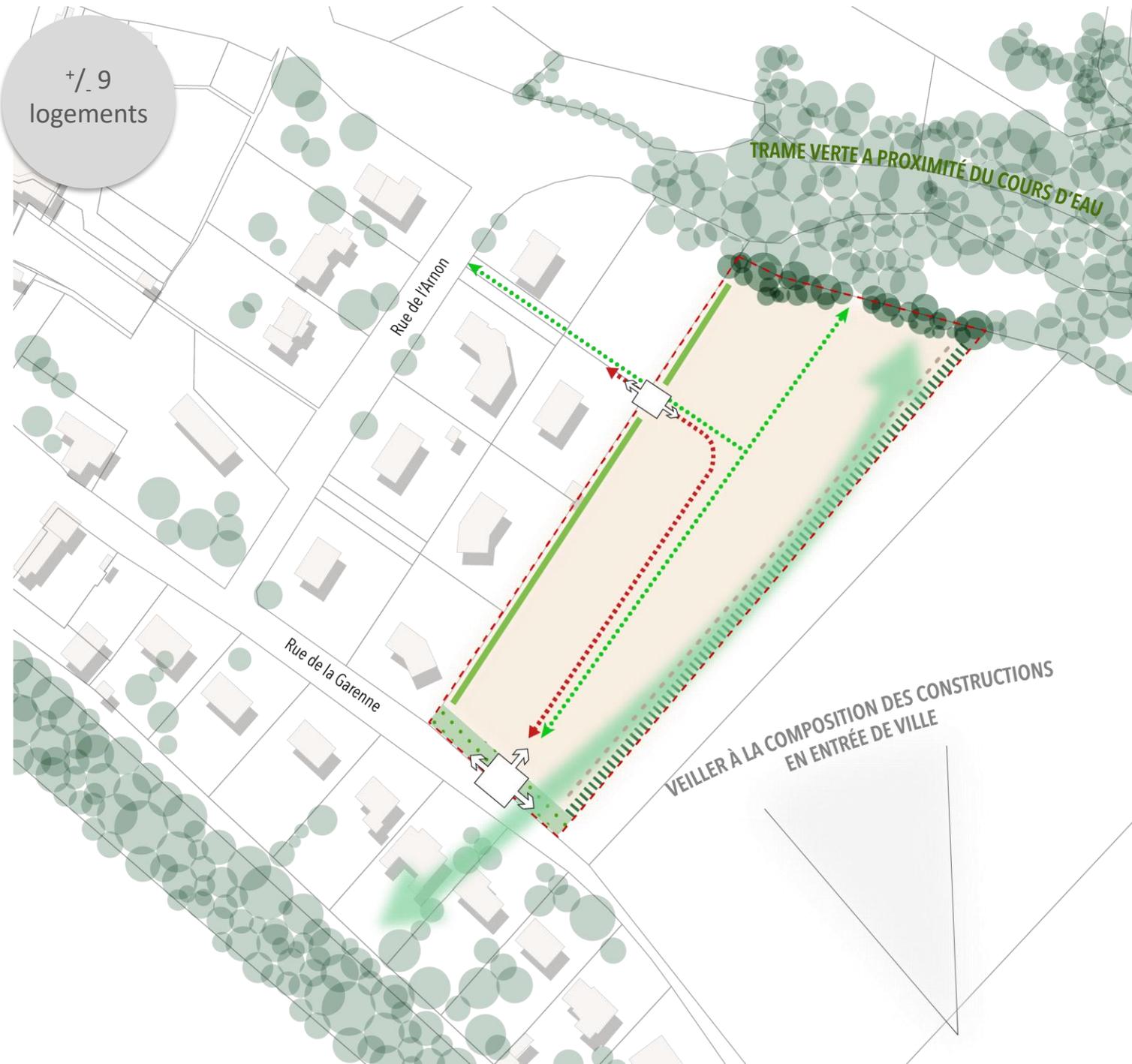
Le secteur d'OAP « rue de la Garenne » est situé dans une zone résidentielle, à la limite est de la ville de Migny.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : à l'est et au nord, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les façades sud et ouest, il s'inscrit dans le tissu résidentiel. Ce secteur se situe à proximité de la départementale 2.

Le secteur d'OAP « rue de la Garenne » s'étend sur 1,5 hectare.



Source : Géoportail



+/_ 9
logements

OAP Migny - Rue de la Garenne

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- - - Voie de desserte à créer
- - - Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations architecturales

- - - Implantation des constructions en faïtage parallèle à la délimitation de l'OAP avec une hauteur maximale de R+C

Orientations paysagères

- - - Seuil paysager à organiser
- - - Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- / / / Préservation des cônes de vue
- - - Connexion paysagère à assurer
- | | | | Transition paysagère
- - - Espace tampon végétalisé à préserver et à mettre en valeur en continuité de la lisière végétale des rives de l'Arnon

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades ouest et sud du secteur d'OAP. Les accès sécurisés seront reliés à la voirie existante par la rue de la Garenne et la rue de l'Arnon.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- A l'est, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles. Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la composition des constructions en entrée de ville.
- A l'ouest, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à prévoir.
- Au nord, un espace tampon végétalisé sera à préserver et à mettre en valeur afin d'intégrer les nouvelles constructions tout en poursuivant la lisière végétale des rives de l'Arnon.
- Au sud, un seuil paysager sera à organiser.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et

d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et la trame verte à proximité du cours d'eau sera assurée.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

L'implantation des nouvelles constructions sur le front est respectera un sens de faitage en parallèle de la délimitation du secteur avec une hauteur maximale de R+C.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation ne comporte ni phases ni échéance.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 9 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

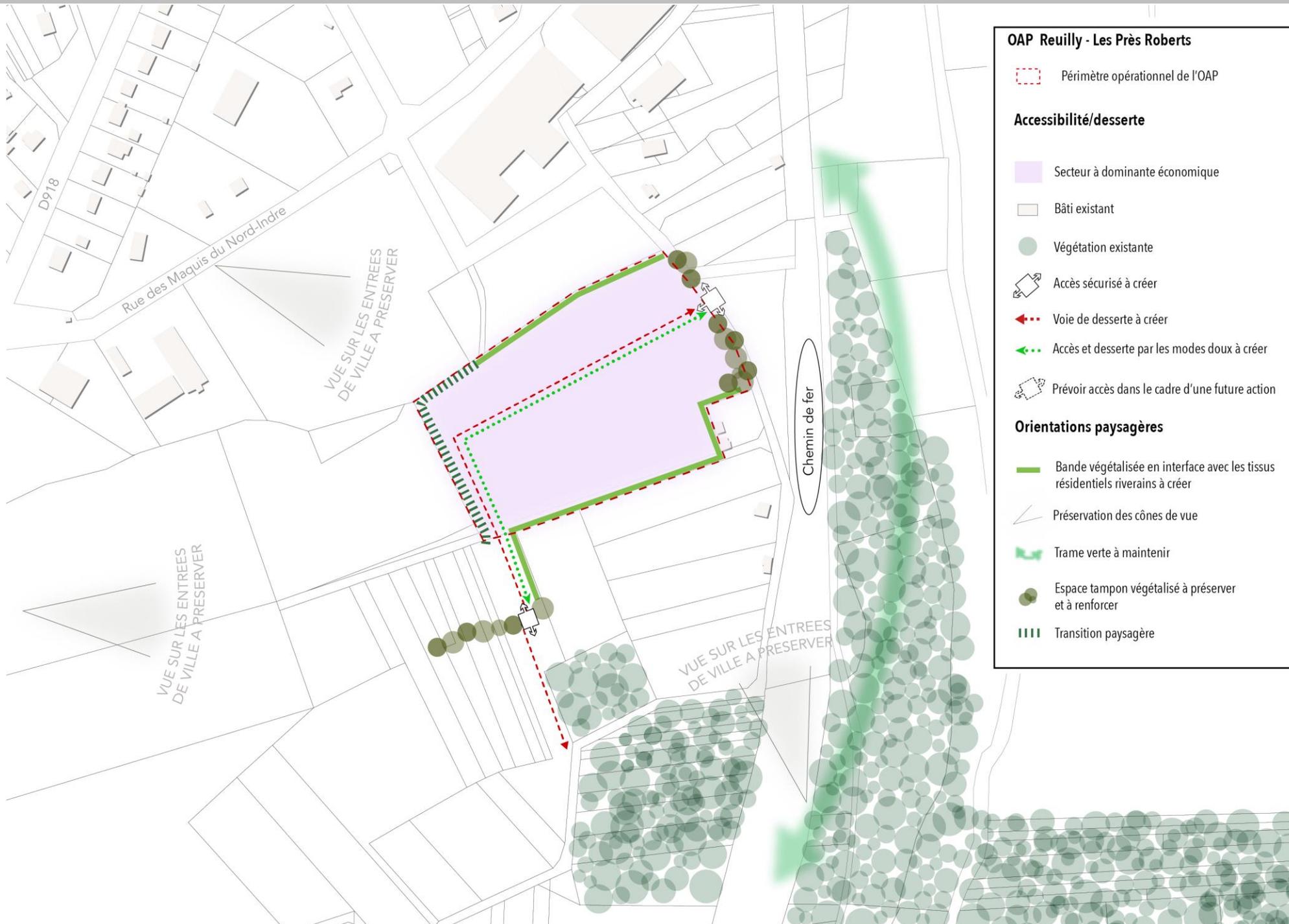
LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Les Près Roberts » est situé dans le sud de la commune, dans la continuité d'une zone d'activité économique et sociale, en bordure d'un grand parking. Le périmètre se dessine sur des terres agricoles, à proximité de la voie ferrée et dans la continuité de la trame verte communale.

Le secteur d'OAP se situe en bordure de la la continuité du Chemin des Petites Fontaines, voirie récente pour assurer la desserte du secteur d'activité économique et commerciale au nord du périmètre.

Le secteur d'OAP « Les Près Roberts » s'étend sur 5 hectares.





ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Le secteur de l'OAP « Les Près Roberts » à Reuilly s'articulera autour d'un accès sécurisé depuis la voie de desserte du « Chemin des Petites Fontaines » déjà existante et liée à la zone d'activité à proximité. Le secteur s'articulera également par un accès sécurisé au sud. Une voie de desserte sera créée pour permettre de connecter l'OAP avec le chemin existant.

A l'intérieur du secteur, des voies de dessertes devront être aménagées pour garantir la liaison entre les deux accès. Des voies vertes viennent compléter le réseau de desserte afin de garantir une mobilité douce au sein du secteur et à sa périphérie.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Les essences existantes sur le secteur de l'OAP seront préservées et renforcées par de nombreux autres sujets végétaux. Cette frange végétale est présente notamment à l'est du périmètre et marque l'entrée des deux accès sécurisés.
- Les deux franges au nord et au sud seront aménagées par des bandes végétalisées denses en interface avec le secteur économique et commerciale et le tissu bâti.
- Pour finir, afin de maintenir une transition paysagère avec les espaces agricoles à l'ouest, un aménagement paysagé à densité variable permettra de préserver les vues sur les entrées de ville tout en préservant les perceptions visuelles de la plaine depuis le secteur.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion

paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

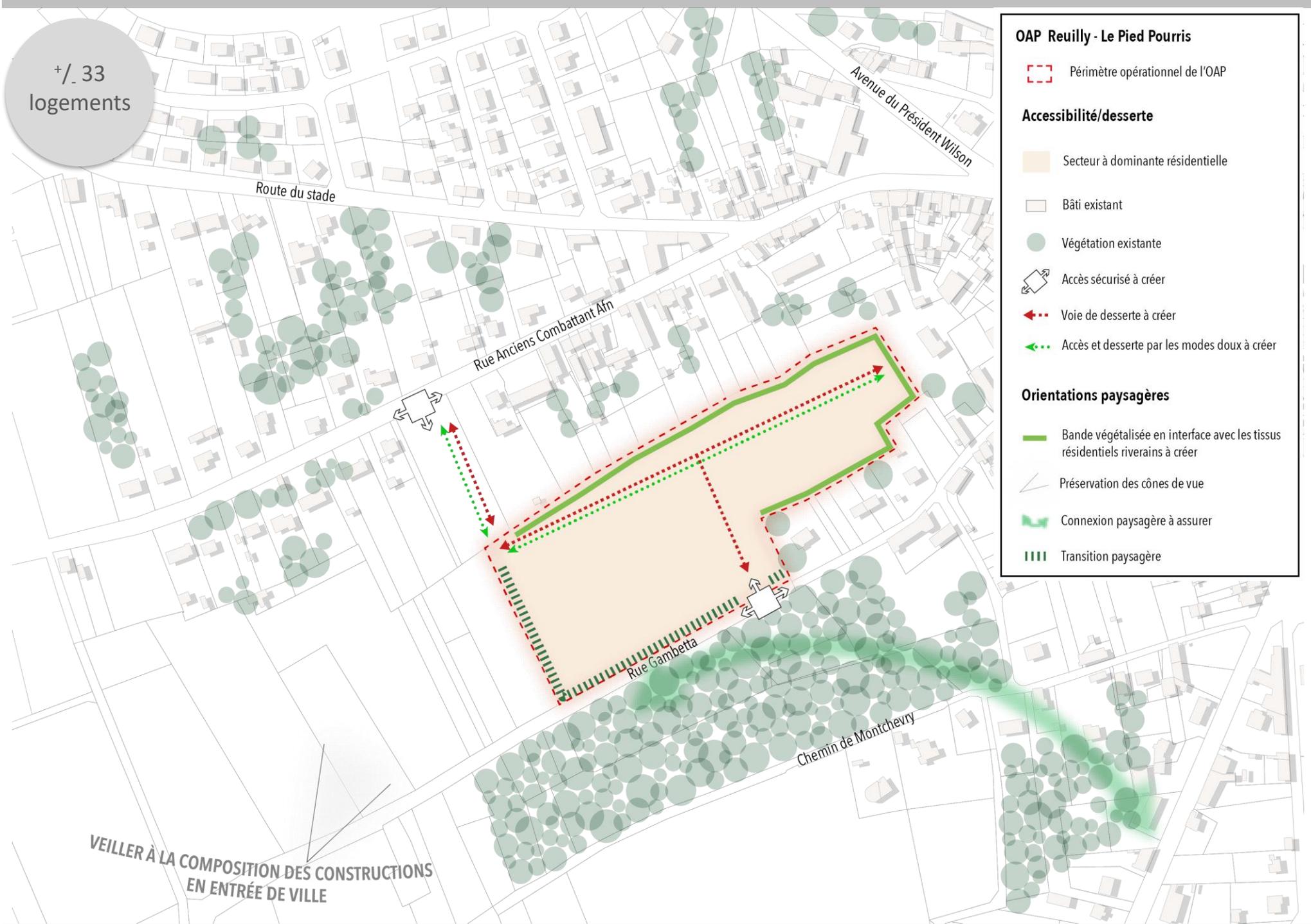
Le secteur d'OAP « Le Pied Pourri » est situé dans une zone résidentielle, à proximité du centre-ville de Reuilly.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : à l'est, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les autres façades, il s'inscrit dans le tissu résidentiel déjà existant. Ce secteur se situe à proximité du centre-bourg et de ses équipements et à 600 mètres de la gare de Reuilly.

Le secteur d'OAP « Le Pied Pourri » s'étend sur 3,3 hectares.



+/- 33
logements



OAP Reuilly - Le Pied Pourri

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- Voie de desserte à créer
- Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations paysagères

- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- Préservation des cônes de vue
- Connexion paysagère à assurer
- Transition paysagère

VEILLER À LA COMPOSITION DES CONSTRUCTIONS EN ENTRÉE DE VILLE

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades nord, ouest et sud du secteur d'OAP. Des accès sécurisés relieront notamment la rue Gambetta et la rue des Anciens Combattants Afn au secteur de l'OAP.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site bénéficie d'une proximité à la gare TER Reuilly-Indre. Elle est notamment desservie par une ligne de bus régulière du réseau Rémi (Vierzon-Issoudun).

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Au nord et à l'est, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à prévoir.
- A l'ouest et au sud, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles. Sur la façade sud, une attention particulière sera portée à la composition des constructions en entrée de ville.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des

futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation ne comporte ni phases ni échéance.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 33 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d’OAP « Rue de l’Eglise » est situé dans une zone résidentielle, à proximité du centre-ville de la commune de Saint-Ambroix.

Le secteur d’OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : au nord et à l’est, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les autres façades, il s’inscrit dans le tissu résidentiel déjà existant.

Le secteur d’OAP « Rue de l’Eglise » s’étend sur 0,8 hectares.



Source : Géoportail

+/_ 12
logements



OAP Saint-Ambroix - Rue de l'Eglise

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- ← ··· Voie de desserte à créer
- ← ··· Accès et desserte par les modes doux à créer
- ← Voie à requalifier

Orientations paysagères

- Seuil paysager à organiser
- Préservation des cônes de vue
- Connexion paysagère à assurer
- Transition paysagère
- Espace tampon végétalisé à préserver et à mettre en valeur

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades sud et ouest du secteur d’OAP. Des accès sécurisés relieront notamment la rue de l’Eglise et la rue de l’Arnon au secteur de l’OAP.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l’intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l’intérieur du secteur de l’OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l’importance de l’opération et des constructions desservies.

Le site n’est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d’assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d’accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l’aménagement du secteur d’OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Au nord, des essences végétales existantes vont être maintenues et renforcées afin de créer un espace tampon végétalisé. Cela permettra d’éviter un vis-à-vis du tissu bâti sur la plaine. Au sud ouest, un angle du périmètre bénéficiera du même traitement végétal.
- Sur les autres façades, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles et les espaces résidentiels bâtis. La transition vers les espaces naturels est assurée ainsi que le maintien des cônes de vue.

Dans l’ensemble du secteur d’OAP :

- La végétalisation du site fera l’objet d’un traitement et d’une composition favorable à la biodiversité, notamment par la plantation d’espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.

- La gestion de l’eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d’assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l’impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d’architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d’une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d’eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d’OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L’urbanisation participera à l’augmentation de l’offre résidentielle de la commune.

L’urbanisation ne comporte ni phase ni échéance.

L’ouverture à l’urbanisation du site n’est pas conditionnée à la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble mais l’aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d’aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 12 logements seront réalisés sur le site de l’OAP.

OAP – Saint-Georges-sur-Arnon – Route de l'Étang

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Route de l'Étang » est situé dans une zone résidentielle, à proximité du centre-ville de la commune de Saint-Georges-sur-Arnon.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : au sud, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les autres façades, il s'inscrit dans le tissu résidentiel déjà existant.

Le secteur d'OAP « Route de l'Étang » s'étend sur 1,3 hectares.



Source : Géoportail



OAP Saint-Georges -Route de l'Étang

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- - - Voie de desserte à créer
- - - Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations paysagères

- . - . Seuil paysager à organiser
- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- < Préservation des cônes de vue
- Connexion paysagère à assurer
- |||| Transition paysagère

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades nord et sud du secteur d'OAP. Des accès sécurisés relieront notamment la rue de l'Étang et la rue de Charost au secteur de l'OAP.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain environnant existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- Au nord et au sud, des seuils paysagers seront à prévoir.
- A l'est et à l'ouest, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à aménager.
- A la limite paysagère sud-est du secteur de l'OAP, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles et les espaces résidentiels bâtis. De plus, il faudra veiller à la préservation des cônes de vue et à la composition des constructions en entrée de ville.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.

- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation ne comporte ni phases ni échéance.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 10 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

OAP – Saint-Georges-sur-Arnon – Route de Migny

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « Route de Migny » est situé dans une zone résidentielle, à proximité du centre-ville de la commune de Saint-Georges-sur-Arnon.

Le secteur d'OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : au sud et à l'est, il constitue la limite entre la ville et les terres agricoles. Sur les autres façades, il s'inscrit dans le tissu résidentiel déjà existant.

Le secteur d'OAP « Route de Migny » s'étend sur 1 hectare.





ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur la façade sud du secteur d'OAP. Des accès sécurisés relieront notamment la route de Migny et la rue Simone de Beauvoir au secteur de l'OAP. Ces deux voies seront d'ailleurs à requalifier.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l'intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l'intérieur du secteur de l'OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance de l'opération et des constructions desservies.

Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d'accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l'aménagement du secteur d'OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- A l'ouest et au sud, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels riverains seront à créer. De plus, au nord-ouest, il faudra veiller à la préservation des cônes de vue et à la composition des constructions en entrée de ville.
- Au nord et à l'est, une transition paysagère est à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les

pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d'OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L'urbanisation participera à l'augmentation de l'offre résidentielle de la commune.

L'urbanisation ne comporte ni phases ni échéance.

L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble mais l'aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d'aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

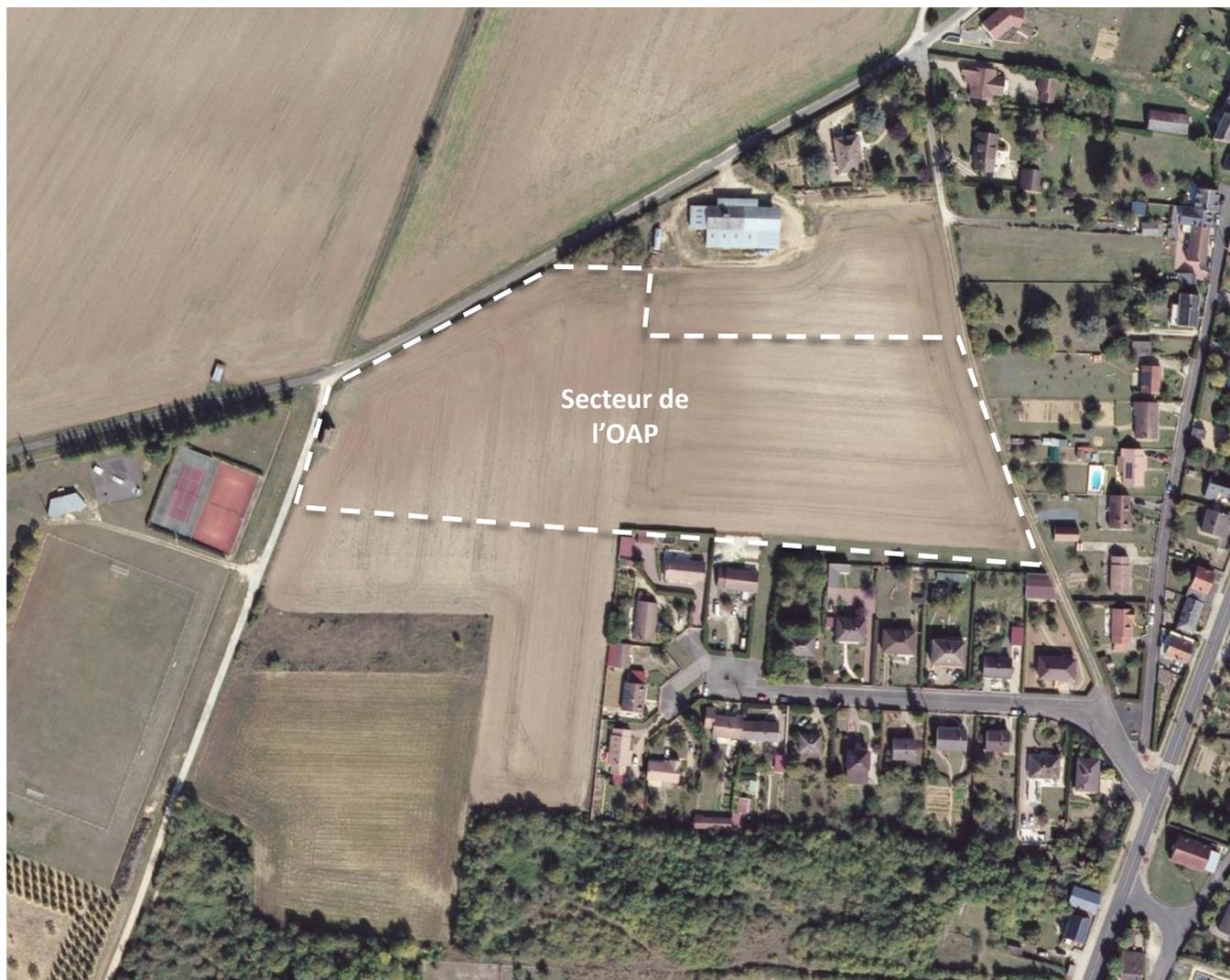
Environ 10 logements seront réalisés sur le site de l'OAP.

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d’OAP « Rue de l’Eglise » est situé dans une zone résidentielle, à proximité du centre-ville de la commune de Sainte-Lizaigne. Le site se situe en bordure du cimetière de la commune.

Le secteur d’OAP vient compléter le tissu résidentiel existant : à l’ouest et au sud, il constitue la limite entre la commune et les terres agricoles. Au nord, il jouxte l’actuel cimetière. Sur la façade est, il s’inscrit dans le tissu résidentiel déjà existant.

Le secteur d’OAP « Rue de l’Eglise » s’étend sur 2,7 hectares.



+/_ 25
logements



OAP Sainte-Lizaigne - Rue de l’Eglise

- Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte

- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant
- Végétation existante
- Accès sécurisé à créer
- - - Voie de desserte à créer
- - - Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations paysagères

- Seuil paysager à organiser
- Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
- < Préservation des cônes de vue
- - - Connexion paysagère à assurer
- Transition paysagère

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, TRANSPORT

Plusieurs accès au site devront être aménagés sur les façades est, sud et ouest du secteur d’OAP. Les accès permettront notamment la transversalité du site en poursuivant le maillage viaire vers la rue des Acacias.

Une ou plusieurs voies seront aménagées à l’intérieur du site pour assurer la desserte des futures constructions. Des voies de desserte pour les modes doux sont également à prévoir à l’intérieur du secteur de l’OAP, elles permettront de relier le nouveau secteur avec le tissu urbain existant.

Les futures voies devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l’importance de l’opération et des constructions desservies.

Dans la partie sud-est du site, un espace public végétalisé sera à aménager. Il permettra un lien végétal entre les nouvelles habitations et le bâti existant.

Le site n’est pas desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Afin d’assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions et d’accompagner la transition avec les tissus résidentiels et agricoles environnants, l’aménagement du secteur d’OAP prévoira la constitution de transitions paysagères :

- A l’ouest et au sud, des seuils paysagers seront à aménager. De plus, il faudra veiller à la préservation des cônes de vue et à la composition des constructions en entrée de ville, notamment à l’ouest du secteur.
- Sur la partie sud-est et au nord, des transitions paysagères seront à organiser afin de créer une interface avec les terres agricoles et le tissu résidentiel riverain.
- Enfin, sur la façade nord-est, des bandes végétalisées en interface avec les tissus résidentiels existants seront à créer.

Dans l’ensemble du secteur d’OAP :

- La végétalisation du site fera l’objet d’un traitement et

d’une composition favorable à la biodiversité, notamment par la plantation d’espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique. La connexion paysagère entre les terres agricoles et le nouveau secteur sera assurée.

- La gestion de l’eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d’assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l’impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets seront ouverts aux formes d’architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d’une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d’eaux pluviales en toiture...).

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

La destination du secteur d’OAP est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). L’urbanisation participera à l’augmentation de l’offre résidentielle de la commune.

L’urbanisation ne comporte ni phases ni échéance.

L’ouverture à l’urbanisation du site n’est pas conditionnée à la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble mais l’aménagement de chaque partie du secteur ne doit pas compromettre la réalisation des objectifs d’aménagement et de programmation en logements fixés par la présente OAP.

Environ 25 logements seront réalisés sur le site de l’OAP.

CONTEXTE DE L'OAP COMMERCE

L'article L141-6 du Code de l'urbanisme prévoit que « *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.* »

CONTENU DE L'OAP COMMERCE

Le contenu de l'OAP commerce est défini par les articles du Code se référant au contenu du Schéma de Cohérence Territoriale et donc au Document d'Orientations et d'Objectif (DOO).

L'article 141-16 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« *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.* »

L'article 141-17 du Code de l'urbanisme porte sur la définition du contenu du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), optionnel dans le cadre du SCOT, mais que

l'article L.141-6 (vu ci-avant) impose aux PLUi non concernés par un SCOT approuvé.

« *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. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

EFFET DE L'OAP COMMERCE

L'orientation d'aménagement et de programmation « commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu

d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (art. L752-1 du Code de commerce) :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est à dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- La création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le permis de construire ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

PRINCIPES DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES COMMERCES

Déclinant les principes d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD, l'objectif de développement commercial sur le territoire de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun est de favoriser la localisation prioritaire des commerces au sein des centralités urbaines.

L'objectif est de conforter et de renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, les actifs, les usagers du territoire et les touristes. Il s'agit d'assurer l'animation territoriale de l'ensemble de l'intercommunalité et de proposer un niveau de qualité de vie pour tous les habitants. Il s'agit également de maintenir une offre de grande proximité en milieu rural et de conserver les derniers commerces de proximité qui sont encore présents dans les villages de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun.

Sur le territoire intercommunal les localisations préférentielles du commerce sont les suivantes :

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans les centralités du maillage territorial de l'intercommunalité définies au PADD et rappelée ci-après :

- Le pôle urbain d'Issoudun ;
- Les points d'articulation territoriaux ;
- Les autres bourgs et villages.

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux doit être privilégiée en continuité des implantations existantes ou à proximité pour conforter la fonction de centralité.

Dans ces secteurs, les constructions et les aménagements sont soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi.

2. Les équipements commerciaux dont les surfaces de vente sont supérieures à 300 m² sont préférentiellement accueillis sur la commune d'Issoudun. Les espaces situés en périphérie de la centralité du pôle urbain accueillent préférentiellement des équipements dont la surface est supérieure à 300 m², dans les zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation économique, si le règlement du PLUi le permet. Lorsqu'ils s'implantent ou se développent dans les espaces périphériques à la centralité commerciale d'Issoudun l'aménagement est compatible avec les objectifs d'insertion urbaine suivants :

- Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.
- L'accès à la parcelle doit prévoir les besoins inhérents aux modes de transports de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton et personnes à mobilité réduite, etc.
- La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).
- Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre plusieurs activités si possible. Les surfaces de stationnement ne doivent pas représenter plus de 75% de la surface bâtie (selon les modalités de calcul prévues par l'article L111-19 du Code de l'urbanisme). Des places de stationnement pour les voitures et un espace de stationnement dédié aux vélos doivent être prévus.
- Le stockage des déchets et l'entreposage doivent être prévu par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des plateformes de stockage et d'entreposage.

- L'orientation du bâtiment ou des façades doivent contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

3. Afin de maintenir un maillage de commerces de proximité et une localisation préférentielle des commerces dans les zones urbaines des pôles du territoire de l'intercommunalité de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun, les parcs commerciaux urbains et les zones commerciales ne sont autorisés que sur le pôle urbain d'Issoudun.

4. Enfin l'offre de commerces de proximité est soutenue dans les villages de grande proximité pour conserver une campagne vivante qui répond à un enjeu de lien social en milieu rural et ce au regard des capacités d'accueil existantes des urbanisations des villages de proximité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OAP opposable au regard des critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme

- Assurer une intégration optimale des constructions dans leur environnement
 - La façade principale des nouvelles constructions devra être orientée perpendiculairement à la RD 918.
 - Des volumes simples seront recherchés pour les nouvelles constructions.
 - Les constructions et aménagements nouveaux devront respecter un retrait d'implantation minimal de 35 mètres, à compter depuis l'axe de la RD 918.

- Minimiser les impacts sur le trafic routier
 - Un nouvel accès sur la RD 918 pourra être créé., dans la limite de 3 accès maximum pour l'ensemble de l'entreprise LACHAUD.

- Renforcer la présence végétale sur le site
 - Les pourtours du site, en limite Sud et Est, devront être constitués d'une haie végétale champêtre.
 - L'entrée du site sera plantée, pour accompagner la création du nouvel accès. Le choix des essences végétales devra permettre de garantir un accès et une sortie sécurisée vers la RD 918.
 - Les essences végétales utilisées sur l'ensemble du site devront être locales et diversifiées, pour encourager le développement de la biodiversité.
 - Les aménagements qui seront effectués pour la gestion des eaux pluviales participeront à l'ambiance végétale globale du secteur (noue, fossé planté, bassin, etc.). Un traitement paysager de ces espaces sera recherché. La réalisation d'une étude précise sur l'évacuation des eaux pluviales est recommandée.

