CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

OAP
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13.02.2020
Approuvant le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Fait à CHÂTEAUROUX, le 14 FEV. 2020

Gil AVEROUS
Président de Châteauroux Métropole

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CHÂTEAUROUX Métropole

Pièce du PLUi

3

Cittànova

Sommaire

1 Préambule....5

1.1 Le cadre législatif....6

1.2 Les secteurs concernés....7

1.2.1 Les secteurs à vocation principale Habitat....7

1.2.2 Les secteurs à vocation principale économique....10

1.2.3 Les secteurs à vocation principale équipements....11

2 Les OAP....12

2.1 Les OAP "Cadre"....13

2.1.1 S'inscrire dans un environnement naturel et paysager....13

2.1.2 Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie....14

2.1.3 Rechercher des formes d'habitat variées....15

2.1.4 Mutualiser les espaces de stationnement....16

2.1.5 Promouvoir la qualité du cadre de vie....17

2.2 Les OAP "Secteur"....19

2.2.1 Les secteurs de projet à vocation dominante d'habitat....19

2.2.1.1 Ardentes....21

2.2.1.2 Arthon....33

2.2.1.3 Châteauroux....45

2.2.1.4 Coings....77

2.2.1.5 Déols....89

2.2.1.6 Diors....101

2.2.1.7 Etrechet....107

2.2.1.8 Jeu-les-Bois....113

2.2.1.9 Le Poinçonnet....119

2.2.1.10 Luant....129

2.2.1.11 Mâron....137

2.2.1.12 Montierchaume....145

2.2.1.13 Saint-Maur....151

2.2.1.14 Sassierges-Saint-Germain....161

2.2.2 Les secteurs de projet à vocation économique....168

2.2.2.1 La zone de type 1 : le parc d'activités d'Ozans....168

2.2.2.2 Les zones de type 3....170

2.2.3 Les secteurs de projet à vocation d'équipements....182

1 PRÉAMBULE

1.1 Le cadre législatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des outils du PLUi qui permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article L151-6 indiquent que « *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 et les déplacements. 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* ».

L'article L151-7 précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

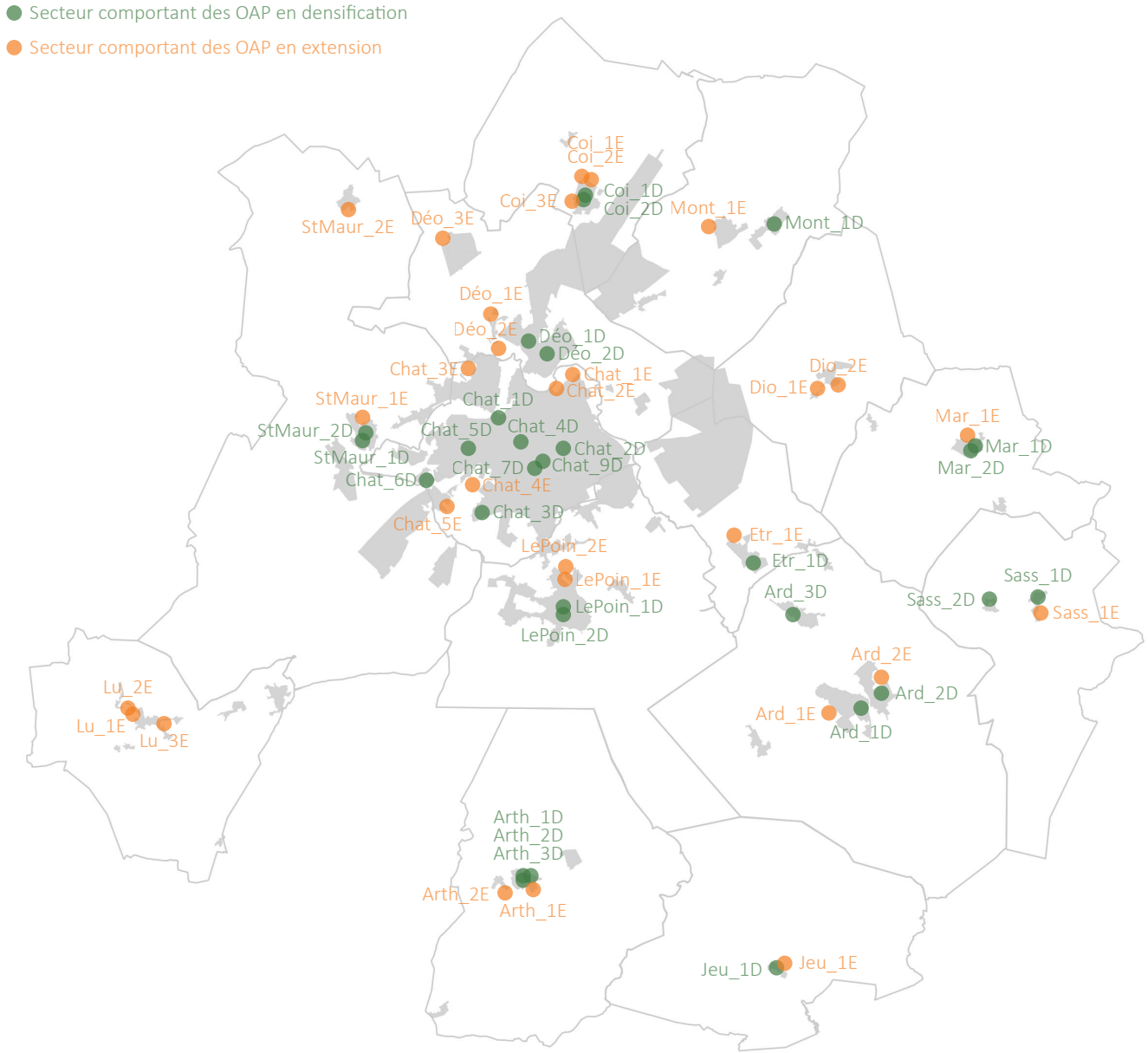
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour le territoire de Châteauroux Métropole repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création des logements, d'équipements ou d'espaces d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

1.2 Les secteurs concernés

1.2.1 Les secteurs à vocation principale d'habitat

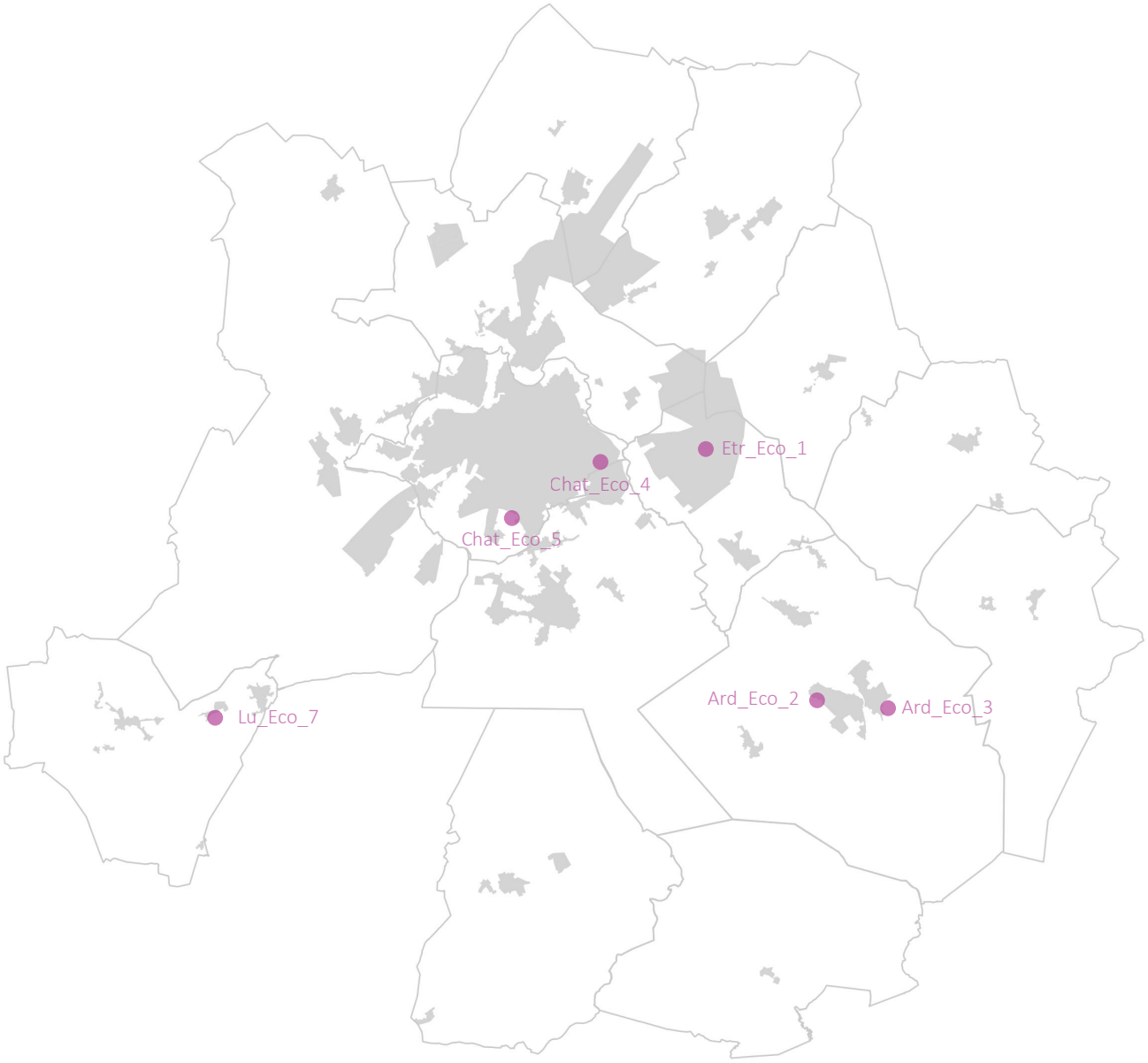


	Type	Surface (ha)	Page
ARDENTES			
Ard_1D	Densification	0.6	22
Ard_2D	Densification	1.4	24
Ard_3D	Densification	1.8	26
Ard_1E	Extension	8.2	28
Ard_2E	Extension	5	30

	Type	Surface (ha)	Page
ARTHON			
Arth_1D	Densification	1.8	34
Arth_2D	Densification	0.7	36
Arth_3D	Densification	0.5	38
Arth_1E	Extension	2.2	40
Arth_2E	Extension	0.4	42
CHÂTEAUROUX			
Chat_1D	Densification	4.6	46
Chat_2D	Densification	2.1	48
Chat_3D	Densification	6.9	50
Chat_4D	Densification	21.5	52
Chat_5D	Densification	36.2	54
Chat_6D	Densification	7.8	56
Chat_7D	Densification	1.6	58
Chat_8D	Densification	1.2	60
Chat_9D	Densification	81.9	62
Chat_1E	Extension	8.6	64
Chat_2E	Extension	2.5	66
Chat_3E	Extension	14.9	68
Chat_4E	Extension	67.5	72
Chat_5E	Extension	2.9	74
COINGS			
Coi_1D	Densification	1.2	78
Coi_2D	Densification	0.4	80
Coi_1E	Extension	1.1	82
Coi_2E	Extension	0.7	84
Coi_3E	Extension	0.5	86
DEOLS			
Déo_1D	Densification	3.3	90
Déo_2D	Densification	0.6	92
Déo_1E	Extension	6.5	94
Déo_2E	Extension	3.3	96
Déo_3E	Extension	6.0	98
DIORS			
Dio_1E	Extension	2.1	102
Dio_2E	Extension	0.2	104
ETRECHET			
Etr_1D	Densification	0.5	108
Etr_1E	Extension	2.7	110
JEU-LES-BOIS			
Jeu_1D	Densification	1.0	114
Jeu_1E	Extension	0.9	116

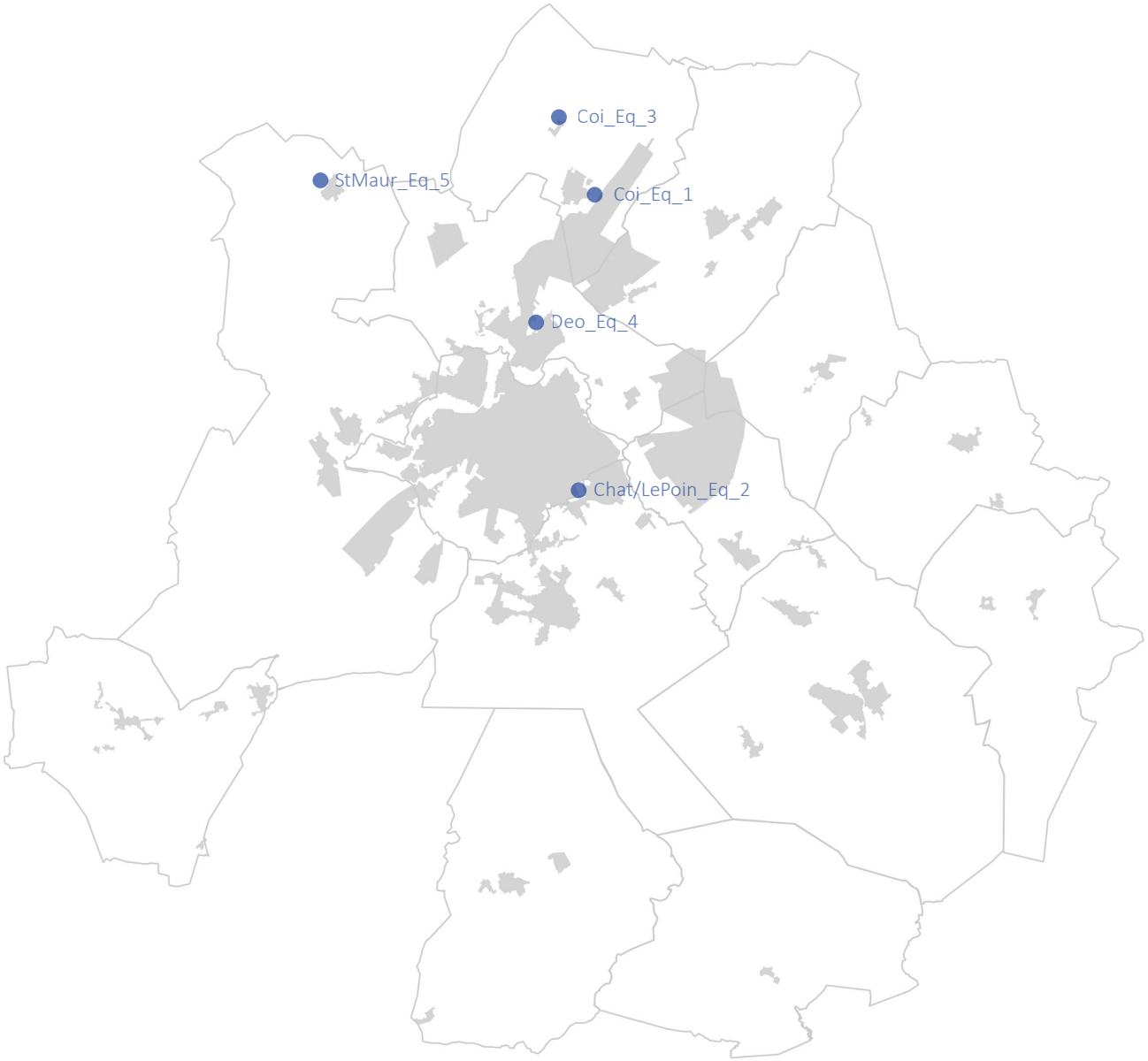
	Type	Surface (ha)	Page
LE POINÇONNET			
LePoin_1D	Densification	3.1	120
LePoin_2D	Densification	0.6	122
LePoin_1E	Extension	3.5	124
LePoin_2E	Extension	7.7	126
LUANT			
Lu_1E	Extension	1.3	130
Lu_2E	Extension	2.7	132
Lu_3E	Extension	2.2	134
MARON			
Mar_1D	Densification	1.4	138
Mar_2D	Densification	1.0	140
Mar_1E	Extension	0.8	142
MONTIERCHAUME			
Mont_1D	Densification	1.8	146
Mont_1E	Extension	4.2	148
SAINT-MAUR			
StMaur_1D	Densification	0.5	152
StMaur_2D	Densification	0.9	154
StMaur_1E	Extension	7.5	156
StMaur_2E	Extension	0.9	158
SASSIERGES-SAINT-GERMAIN			
Sass_1D	Densification	1.0	162
Sass_2D	Densification	0.3	164
Sass_1E	Extension	0.8	166

1.2.2 Les secteurs à vocation principale économique



	Type	Surface (ha)	Page
LA ZONE DE TYPE 1			
Etr_Eco_1 (Ozans)	Extension (dans le périmètre de ZAC)	466.4	168
LA ZONE DE TYPE 3			
Ard_Eco_2 (Ardentes Forge haute)	Extension	6.2	170
Ard_Eco_3 (Ardentes Chaume Blanche)	Extension	2.0	172
Chat_Eco_4 (Châteauroux Buxerioux)	Densification	14.2	174
Chat_Eco_5 (Châteauroux Pâtureau/ Francoeur)	Extension	2.7	176
Deo_Eco_6 (Déols Champ du Bois)	Extension	2.7	178
Lu_Eco_7 (Luant Champ de Luant)	Extension	1.8	180

1.2.3 Les secteurs à vocation principale équipements



	Type	Surface (ha)	Page
Coi_Eq_1 (Aéroport)	Extension	78	182
Chat/LePoin_Eq_2 (Craquelins)	Extension	12.6	184
CIMETIÈRES			
Coi_Eq_3 (Coings)	Extension	0.2	186
Deo_Eq_4 (Déols)	Extension	0.4	187
StMaur_Eq_5 (Saint-Maur)	Extension	0.08	188

2
LES OAP

2.1 Les OAP « Cadre »

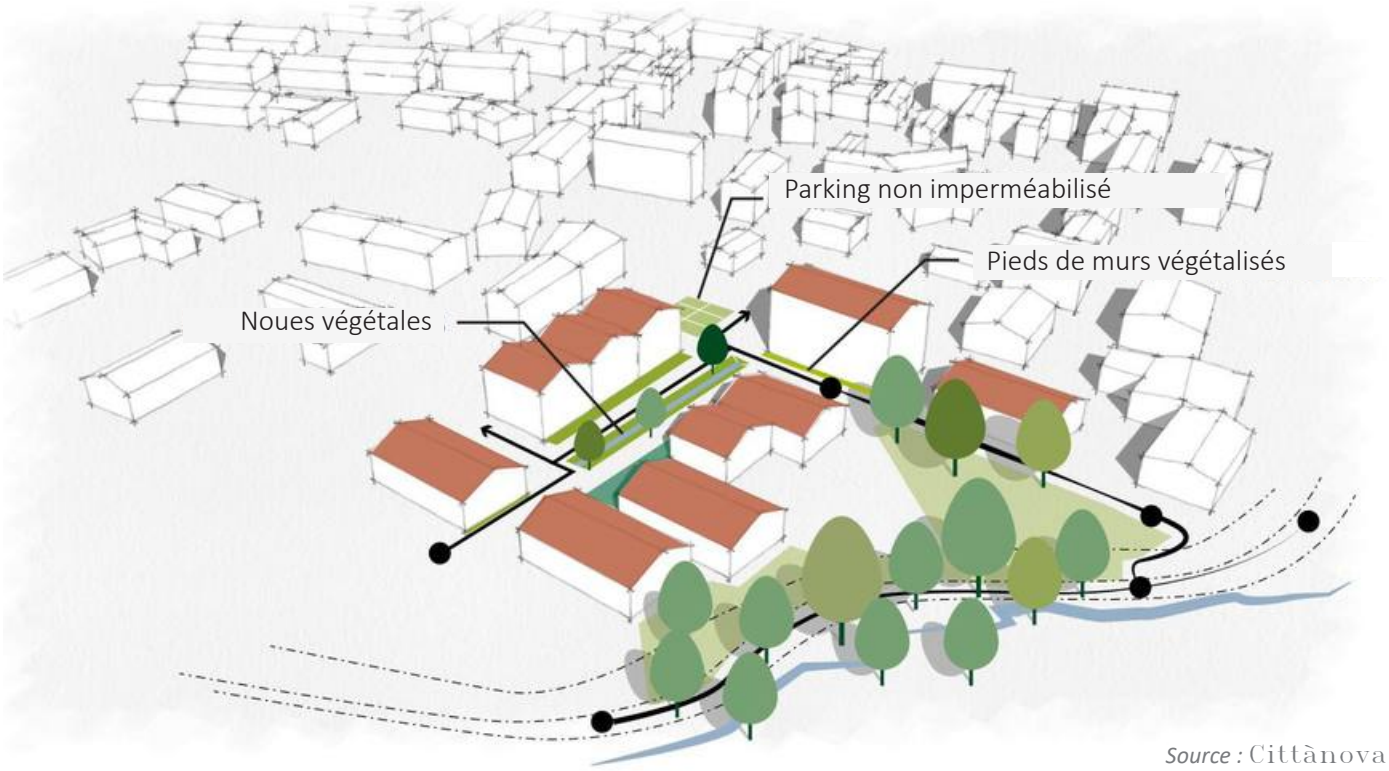
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD- Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Ces orientations sont ainsi communes à l'ensemble des secteurs de projets.

Ces OAP communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment.

2.1.1 S'inscrire dans un environnement naturel et paysager

Dans les secteurs comportant des OAP, les traitements «perméables» (espaces de pleine terre, plantés ou non, toitures, façades et pieds de murs végétalisés) seront privilégiés.

Exemple de mise en situation :



Source : Cittànova

Une attention particulière sera portée à la qualité des haies séparatives sur les franges urbaines en entrée de bourg ou en contact avec un espace agricole/naturel. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes.

Les espaces verts doivent être conçus pour permettre un entretien économe des plantations. Les essences d'arbres et arbustes auront un développement aérien et racinaire adapté à l'espace disponible.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées (Annexe du règlement écrit).

La phase de travaux doit être réfléchie par rapport aux périodes de sensibilités majeures (exemple : reproduction entre avril et août). Lors de cette phase, des précautions doivent être prises pour limiter l'introduction et le développement d'espèces invasives.

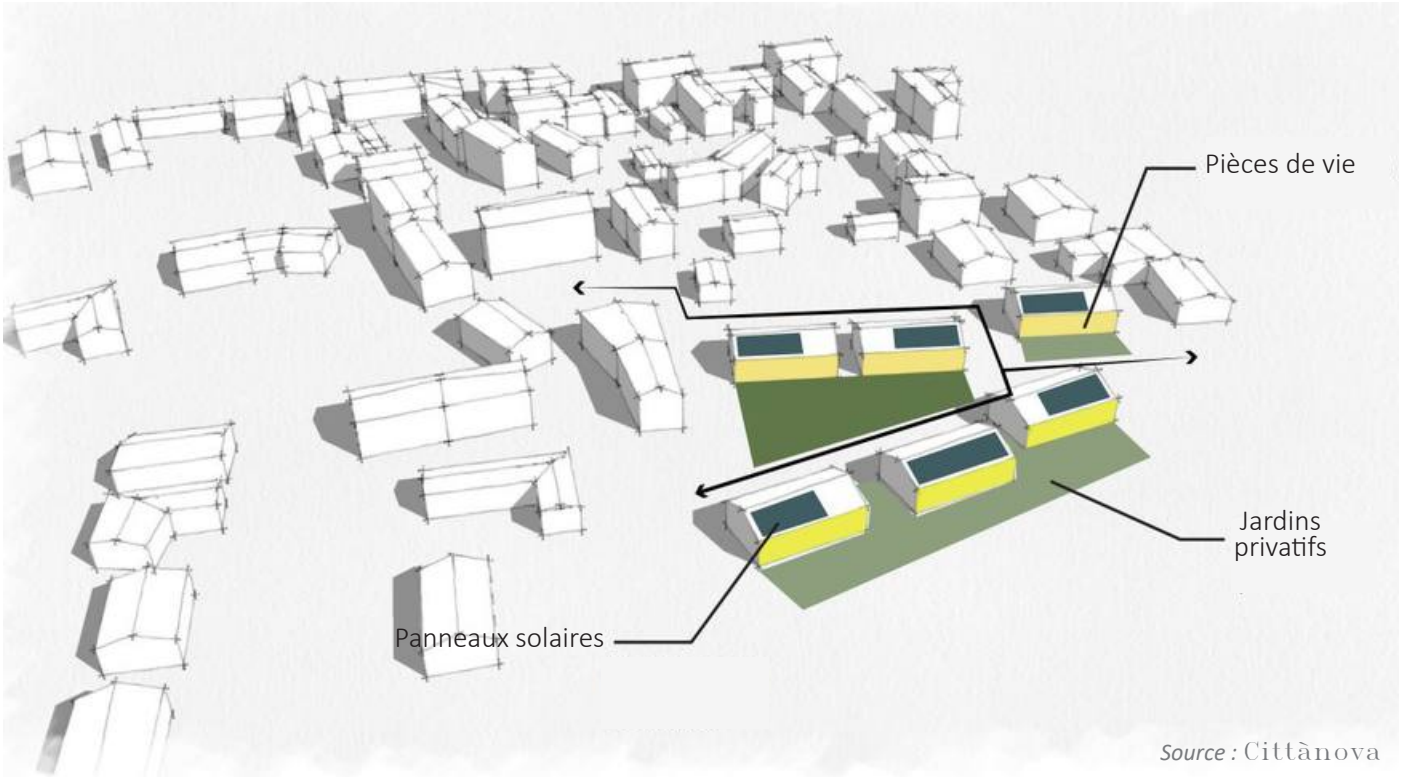
Lorsqu'elles sont compatibles avec le projet d'urbanisation, les zones de fourrés et les haies, espaces de refuge pour la petite faune, doivent être au maximum préservées.

Il sera recherché la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts.

2.1.2 Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non l'inverse. Ainsi, l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs, et des panneaux solaires, est privilégié.

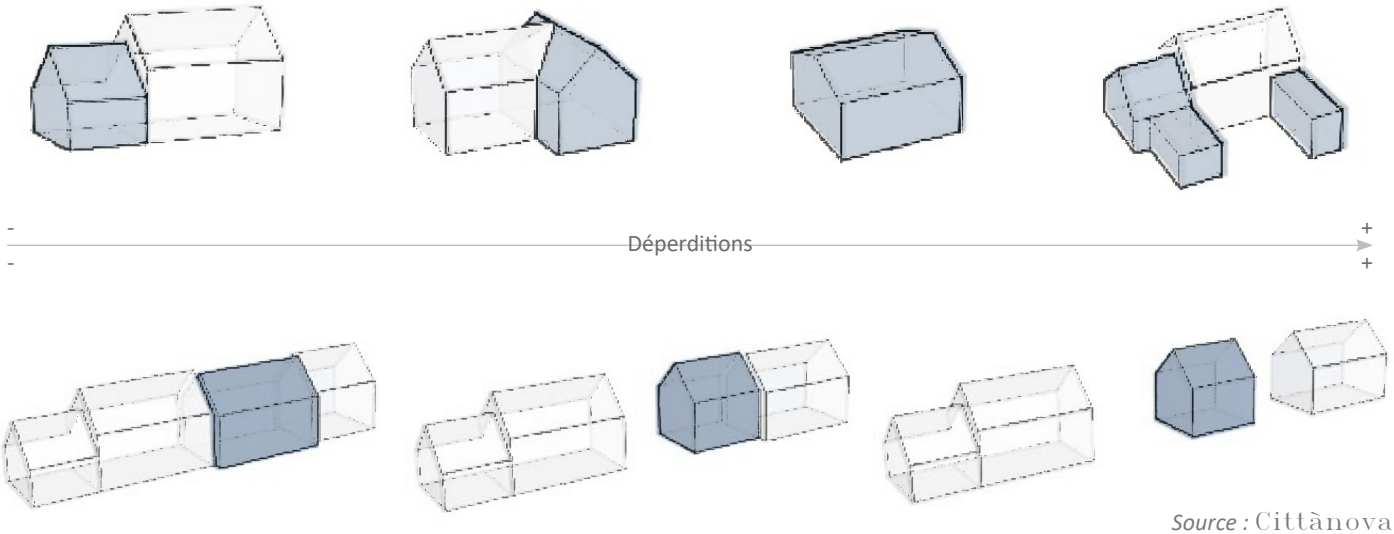
Exemple de mise en situation :



A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie.

Une implantation des constructions en limite de voie ou en léger retrait et en limites séparatives est privilégiée ; elle permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces souvent privés d'ensoleillement et non utilisés. Des décrochés de façade ou de toiture sont réalisés pour animer la rue et rompre la monotonie.

Afin d'économiser de l'énergie, les constructions de maisons individuelles devront constituer des volumes simples et compacts. Les façades exposées au vent sont ainsi réduites et donc les déperditions thermiques limitées. La mitoyenneté et donc l'implantation en limite de parcelle est recherchée, sources d'économies d'énergie en permettant notamment une meilleure isolation (réduction des surfaces exposées au vent).



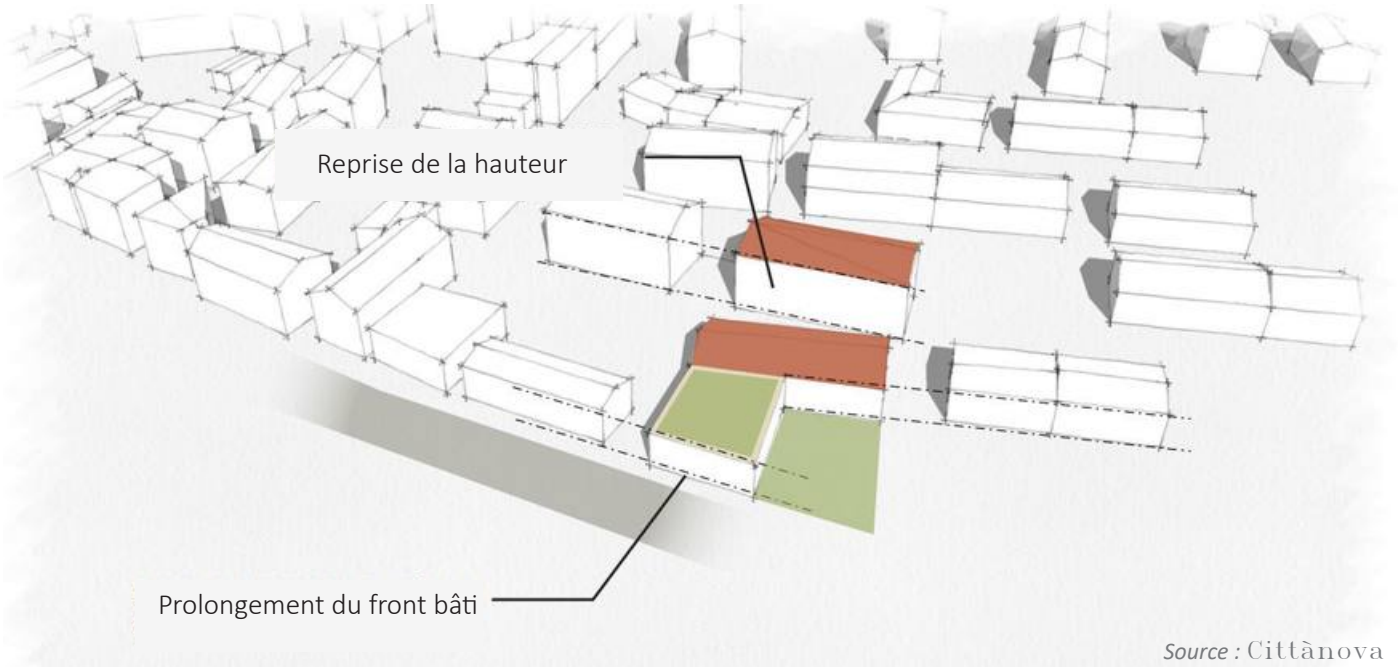
Source : Cittànova

Les projets devront proposer des principes de composition maîtrisant les ombres projetées et limitant les vis-à-vis.

2.1.3 Rechercher des formes d'habitat variées

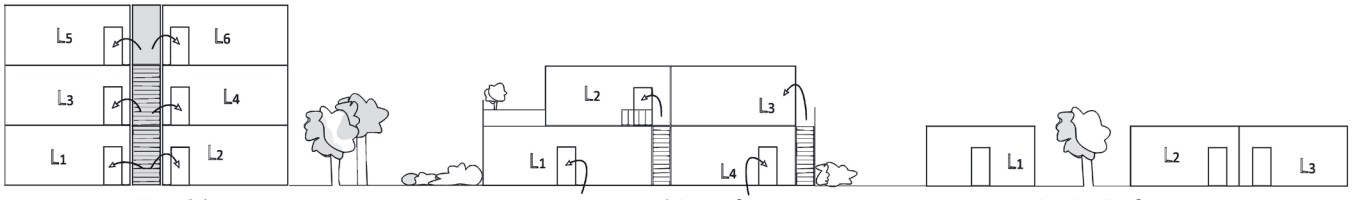
Les tailles et les formes de parcelles devront être variées afin de limiter l'uniformisation des lots et offrir des conditions favorables à l'intégration des différents types d'habitat. Le découpage parcellaire concilie qualité de vie et densité et s'adapte à la typologie du bâti proche lorsque cela est possible.

Exemple de mise en situation :



Source : Cittànova

Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée.



Logements collectifs[1] Logements intermédiaires[2] Maisons individuelles[3]

[1] *Logements collectifs : Plus de deux logements superposés desservis par des parties communes.*

[2] *Logements intermédiaires : Logements superposés à la manière de l'habitat collectif mais possédant des configurations proches de la maison individuelle : chaque logement possède un accès individuel et un espace extérieur privatif.*

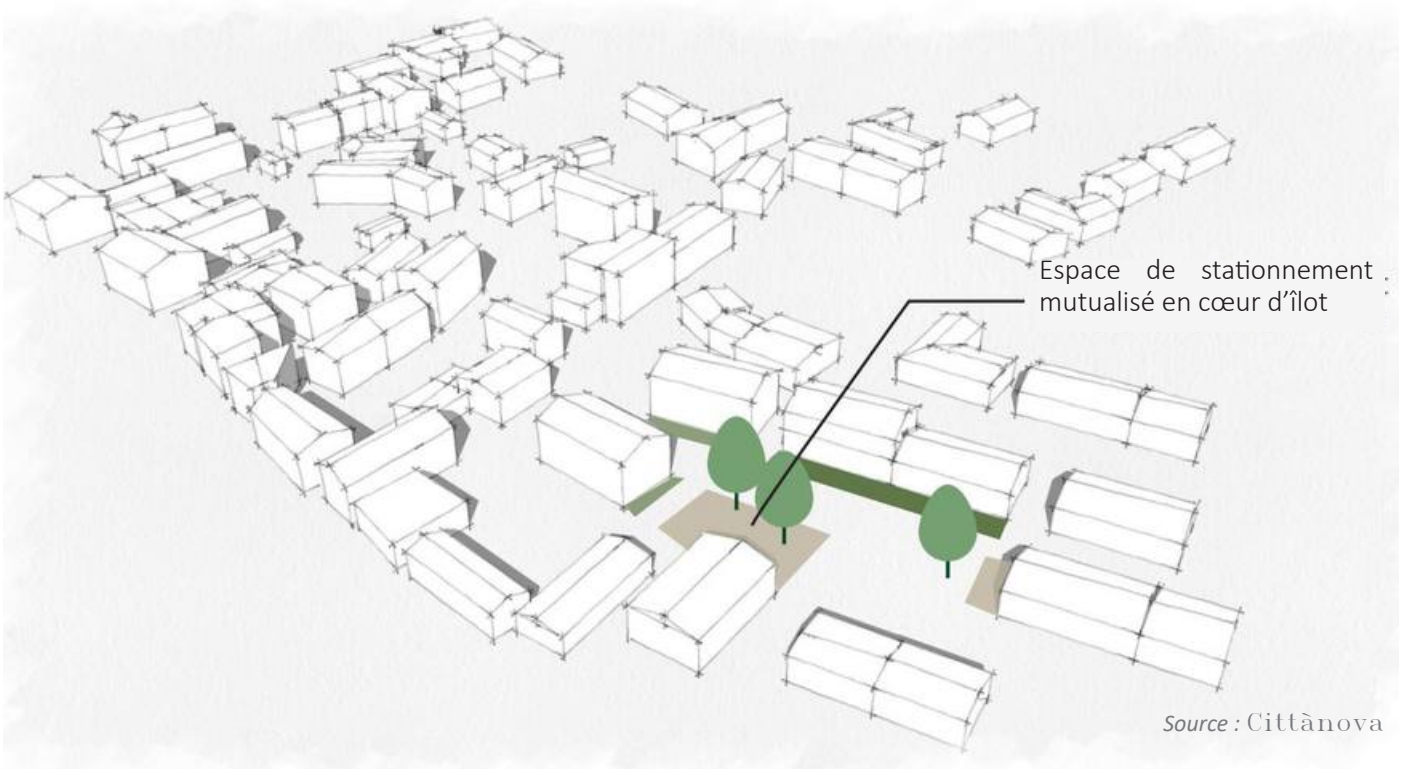
[3] *Maisons individuelles : Constructions résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.*

2.1.4 Mutualiser les espaces de stationnement

Les besoins en matière de stationnement doivent être gérés sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, il faut donc justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur l'unité foncière, en accord avec le règlement écrit.

Toutefois, pour une opération d'ensemble, les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les différentes activités attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne) seront recherchées et étudiées. Ces espaces de stationnement communs/mutualisés devront s'articuler de manière qualitative avec le tissu urbain proche et contribuer à la qualité de ce dernier, d'un point de vie fonctionnel et esthétique.

Exemple de mise en situation :



2.1.5 Promouvoir la qualité du cadre de vie

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, les matériaux utilisés et leur accompagnement végétal, les voies de circulation doivent constituer des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

L'insertion de l'opération dans l'environnement existant sera réussie si elle permet d'assurer la continuité des circulations douces existantes et de développer le réseau. En ce sens, la création de cheminements doux permettant de se rendre aux services et équipements pourra être demandée lorsqu'elle s'avère nécessaire pour le cadre de vie des futurs habitants et pour la sécurité des piétons. Un traitement perméable de ces chemins sera privilégié.

Le traitement de l'interface entre espace public et espace privé constitue un enjeu important d'où la nécessité d'un traitement qualitatif et harmonieux des clôtures.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple, en prévoyant un local ou un emplacement adapté en entrée d'opération, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. Les locaux et emplacements dédiés à la gestion des déchets devront faire l'objet d'un traitement qualitatif afin de s'intégrer dans l'environnement urbain.

2.2 Les OAP « Secteur »

Les secteurs de projet font également l'objet d'OAP spécifiques, dites «Secteur».
Les OAP «Secteur» utilisent une légende commune détaillée ci-contre.

Pour la partie Site et Situation

- Mairies
- Equipements de loisirs
- Services et commerces
- Equipements scolaires
- Lieux de montée et de dépose par les bus urbains

Pour la partie Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 Orientation précisée dans le corps du texte

_VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné prioritairement à la création de logements
- Espace destiné prioritairement à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels,intermédiaires, collectifs)
- Espace destiné aux équipements
- Espace destiné aux commerces et services
- Espace destiné à des activités économiques compatibles avec l'habitat
- Espace destiné à des activités économiques
- Espace naturel ou jardiné à créer ou à préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace dédié à un usage spécifique précisé dans le corps du texte des OAP

_ACCES ET DESSERTE

- Voie de desserte structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte secondaire à créer (position indicative)
- Amorce de voirie à prévoir (position indicative)
- Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)
- Voie accessible aux véhicules motorisés
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Chemin agricole à préserver

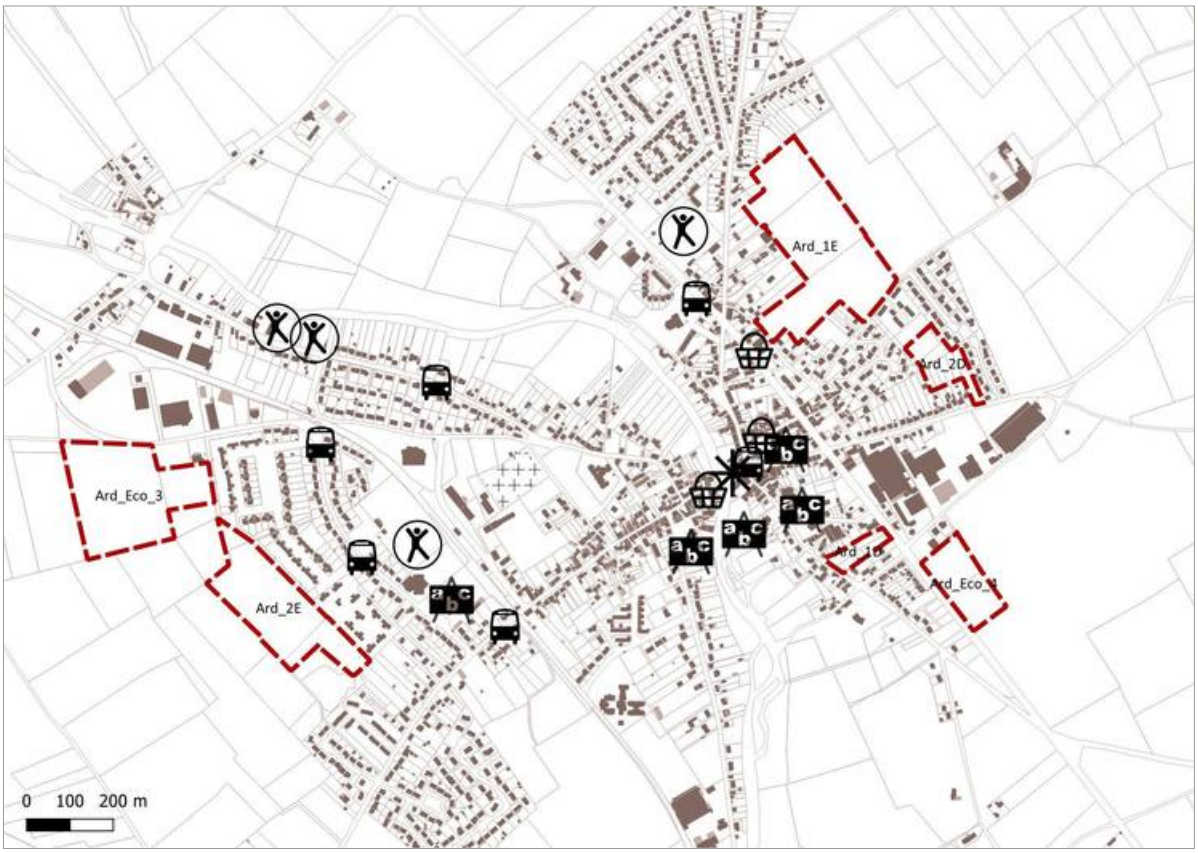
_IMPLANTATION ET FORME URBAINE

- Traiter les abords du site en contact avec la voie de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre et/ou dans le site (ex : front bâti...)
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
- Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.) autour duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)
- Préserver les murs anciens existants
- Prévoir un traitement adapté de la limite du secteur afin de limiter les nuisances (sonores, visuelles...)

_PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Maintenir, voire renforcer, les haies, les alignements d'arbres ou les arbres isolés existants
- Préserver et mettre en valeur les espaces en eau
- Espace préférentiel pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Conserver des vues

L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



- A l'échelle du centre-ville -



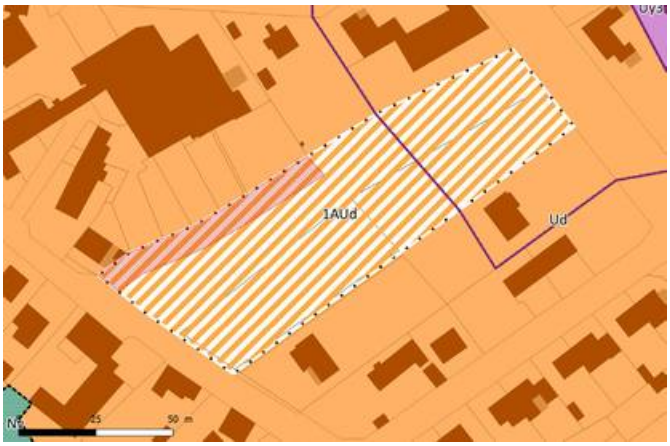
- A l'échelle du hameau de Clavières -

Site Ard_1D

_Site et Situation

SURFACE : 0,6 ha





Le secteur est situé au sein du tissu urbain existant, en densification, au sud-est du centre-ville. Le site est accessible depuis la rue Antoine Fée et la rue George Sand. Au nord-est, le site est bordé par la RD943, classée « Route à grande circulation ».

_Environnement urbain, naturel et paysager



Actuellement, le terrain constitue un espace enherbé où pâturent des chevaux. Un arbre mort à cavités existe au Sud-ouest (**1**). Une opération de démolition a permis la création d'une aire de stationnement au nord du site (**2**).

Le site bénéficie d'un positionnement géographique stratégique au cœur du centre-ville, à moins de 300 mètres de plusieurs équipements et services (écoles, mairie, poste...) (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements de type individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs et des activités compatibles avec l'habitat. Une densité d'au moins 12 logements à l'hectare devra être mise en oeuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

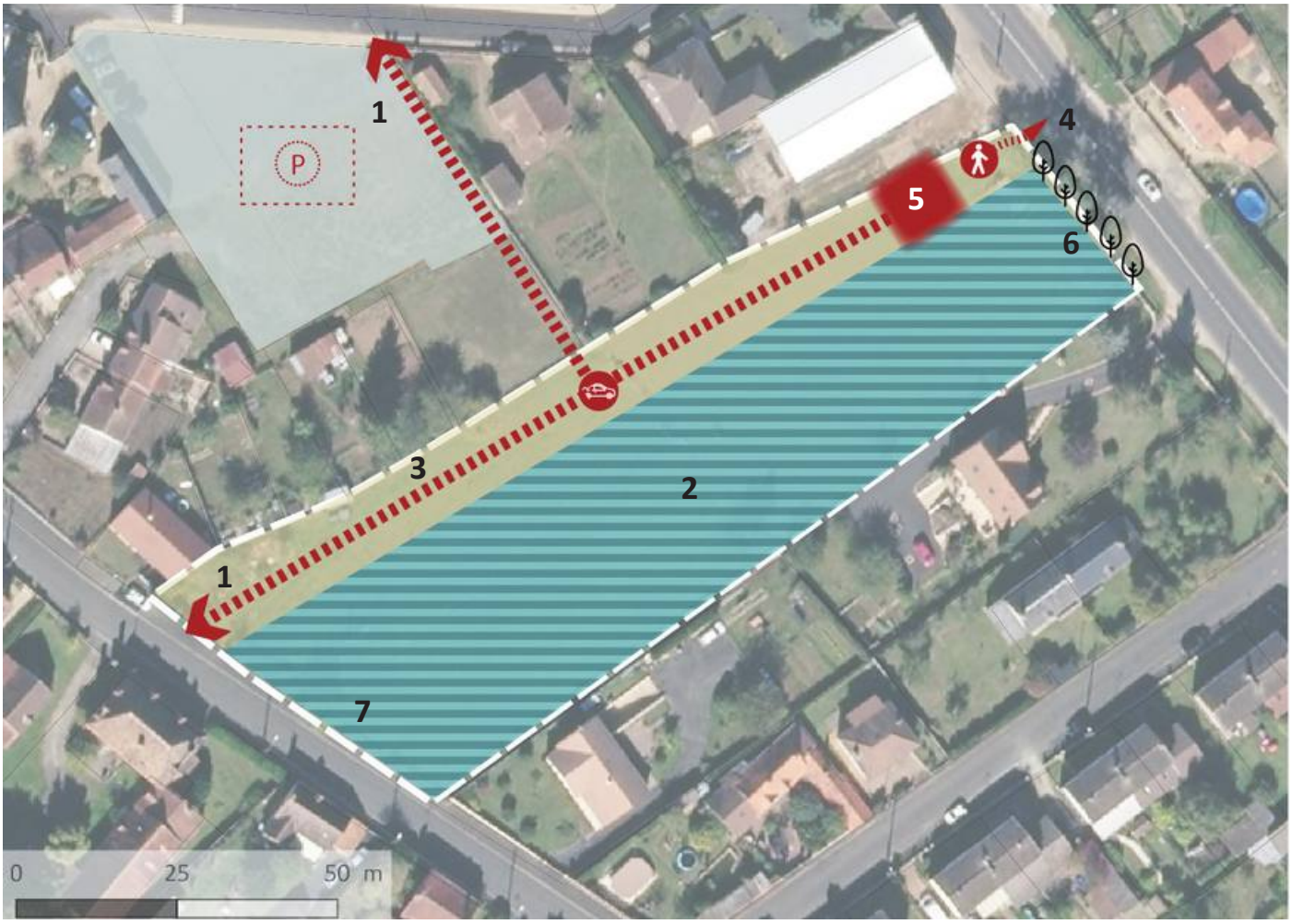
Une voie traversante sera créée reliant la rue Antoine Fée et la rue George Sand (**1**). Celle-ci devra être positionnée pour assurer une desserte interne optimisée ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements (jardins au sud notamment). En ce sens, un parcellaire en lanière sera privilégié (exemple: rue Henri Dunant) conciliant cadre de vie et densité (**2**). La voie, à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse.

La création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune vient compléter cette orientation (**3**).

Seul un accès piéton sur la RD 943 sera autorisé et conservé (**4**). La voie de desserte devra donc aboutir à un espace commun autour duquel les constructions seront implantées (**5**).

Un écran végétal sera créé au bord de la RD 943 (**6**) par la conservation des éléments végétaux existants et/ou de nouvelles plantations (en choisissant des essences locales).

Une inspection de l'arbre mort à cavités devra être réalisée avant son abattage (**7**).



Site Ard_2D

_Site et Situation

SURFACE : 1,4 ha





Le secteur constitue un espace de densification au nord-est du centre-ville, à l'est de la RD 943. Il est accessible depuis la RD 19 et la rue des Lys.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur s'insère dans un espace urbanisé, de type pavillonnaire. Ce tissu est caractérisé par des maisons individuelles et une organisation de la voirie en impasse (**1**). Deux opérations de logements récentes ont été menées sur les abords du secteur (**2**).

Les terrains sont aujourd'hui enherbés. Une partie d'entre eux constitue des fonds de jardins et sont plantés (**3**).

A noter l'existence d'une activité économique de l'autre côté de la RD19 (**4**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitat. Une densité d'au moins 12 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Une voie traversante sera créée reliant la rue des Lys à la rue Antoine de Saint-Exupéry (RD 19) (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, les matériaux utilisés et son accompagnement végétal, la voie reçoit un traitement adapté à sa fonction. La voie d'accès, depuis la rue Antoine de Saint-Exupéry, devra être accompagnée d'éléments végétaux et des espaces de stationnement pourront être intégrés (**2**). Un accès pour d'éventuelles connexions futures sera conservé (**3**). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre aux jardins par des jardins, etc (**4**).

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Il sera recherché à travers la solution de desserte ou le découpage parcellaire une mise en valeur et une préservation au moins partielle de la haie (**5**) et des arbres existants (**6**). Les nouvelles plantations seront choisies dans la liste d'essences locales, annexée au règlement écrit du PLUi.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.



_Site et Situation

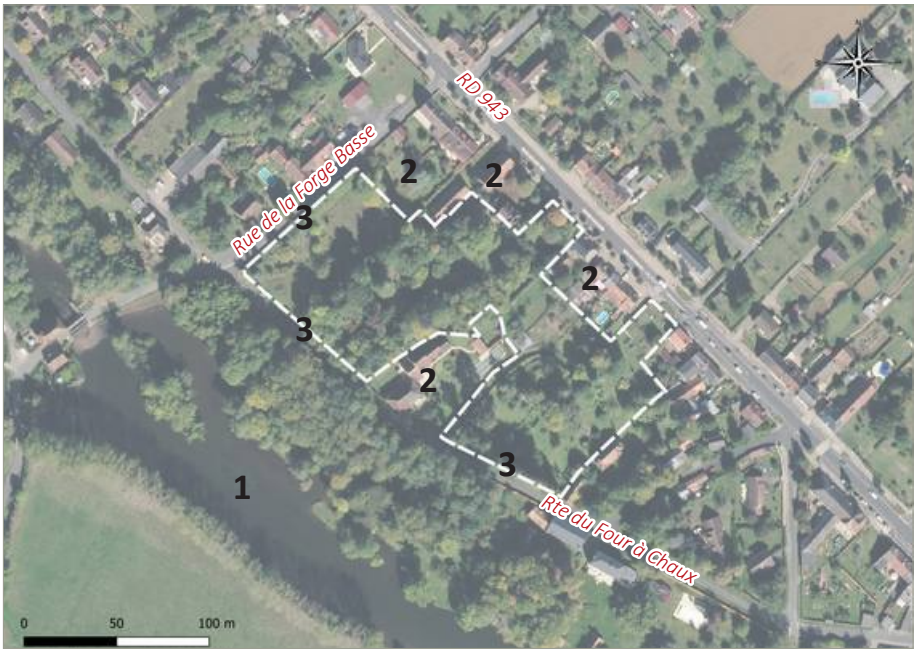
SURFACE : 1,8 ha





Le secteur se situe au hameau de Clavières, entité urbaine secondaire de la commune d'Ardentes. Il est accessible depuis la rue de la Forge Basse, depuis la RD 943 et depuis la rue du Four à Chaux.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site de projet fait face à la vallée de l'Indre (**1**) et bénéficie à ce titre, d'un environnement naturel et paysager de qualité. Il est bordé par du bâti ancien (**2**) et est entouré par un mur d'enceinte ancien (**3**).

Des arbres de haut jet occupent actuellement le site.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante.

La création de deux nouveaux accès par rue sera autorisée par opération. A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, les matériaux utilisés et leur accompagnement végétal, ces voies doivent constituer des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Leur gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

Les murs d'enceinte devront être conservés (**1**). Des percées pourront être autorisées si elles sont nécessaires à un aménagement qualitatif du site.

Le chemin du relais sera préservé et permettra une liaison douce entre la RD 943 et la route du Four à Chaux (**2**).

Au coeur de l'ilôt, un espace jardiné sera préservé (**3**).

Préalablement à tout aménagement, un inventaire/repérage des éléments végétaux à conserver devra être réalisé par le pétitionnaire.

Les nouvelles constructions et leurs annexes sont implantées en cohérence avec leur contexte, en prenant en compte :

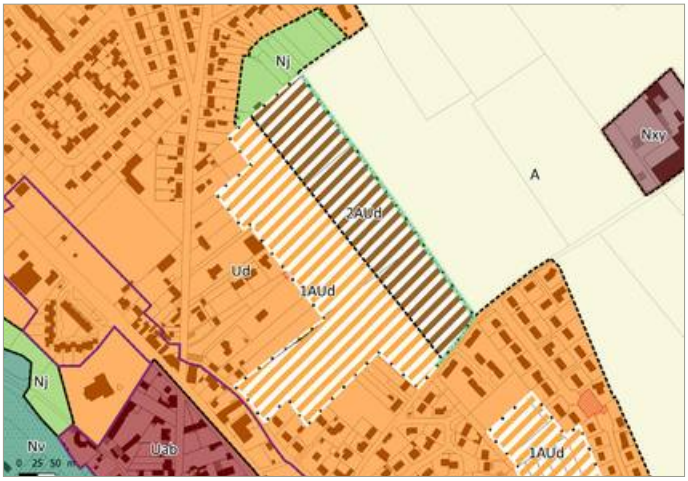
- les constructions existantes alentours,
- la topographie : le projet ne doit pas conduire à un bouleversement du relief naturel, ni à la création d'un relief artificiel,
- la perception de la construction depuis les alentours,
- la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement.



_Site et Situation

SURFACE : 8,2 ha





Le secteur est situé en extension à l'est de la RD 943, route divisant l'entité urbaine principale d'Ardentes en deux. L'emprise sera aménagée par l'OPAC, propriétaire des terrains.

_Environnement urbain, naturel et paysager



L'emprise est actuellement cultivée. Elle se situe dans la continuité des espaces urbanisés existants, caractérisés par un tissu pavillonnaire. Au nord, l'urbanisation est de type linéaire (parcelles profondes en lanière) (**1**) et se présente, au sud, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (**2**).

Le site est visible dans son ensemble depuis la rue Jean Moulin et le chemin des fossés.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 12 logements à l'hectare et des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site est envisagé en deux tranches. Pour chacune d'elle, il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante principale reliant la rue du 8 mai 1945 au chemin des fossés (**1**). Un accès permettra également de rejoindre la rue Léveillé (**2**). Une ou plusieurs voies de desserte interne permettront l'aménagement de la deuxième tranche (**3**). Des amorces de voie seront conservées et pourront prendre la forme d'un cheminement doux (**4**). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'entrée du site depuis la rue Léveillé sera marquée par un habitat plus dense de chaque côté de la voie cadrant l'espace rue (**5**), rappelant le tissu ancien à l'ouest du site.

L'opération sera structurée autour d'un espace vert commun dont le tracé s'appuiera sur celui de la canalisation d'eau potable existante, qui pourra être repositionnée au sein de l'emprise (**6**). Celui-ci comprendra une traversée piétonne.

Un accès de 5 mètres de large sera conservé pour l'accès à la stèle mémoriale (**7**).

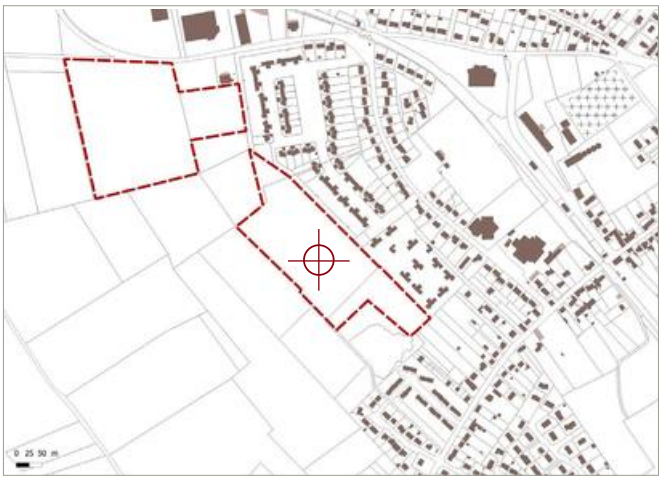
Un traitement végétal adapté sera mis en place sur la lisière du site au contact de la zone agricole (**8**).



Site Ard_2E

_Site et Situation

SURFACE : 5 ha





Le secteur est situé en extension au sud-ouest du centre-ville dans la continuité d'une opération de logements récente menée par SCALIS.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Les terrains sont actuellement cultivés. Ils se situent dans la continuité d'opération de logements individuels denses mitoyens (**1**). Au sud, une ancienne carrière sert aujourd'hui de bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 12 logements à l'hectare et des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération, structurée à partir d'une voie de desserte traversante, sera reliée à la rue des Grands Buissons via la rue du Chêne Rouvre (**1**) et se raccrochera à la rue du Lac Blanchard. Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité. Des dessertes internes seront créées (**2**). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Un cheminement doux sera créé pour connecter l'opération à la rue Pierre et Marie Curie via la rue des vergers et celle des amandiers (**3**).

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles (cultures céréalières) et le site nouvellement urbanisé. La partie Sud-ouest sera réservée aux jardins associés à chaque habitation afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles (**4**). Le maintien et le renforcement de la haie en limite d'opération est notamment, à ce titre, demandée. Une haie sera ainsi reconstituée sur la totalité de la limite Sud de l'opération. Les essences locales seront privilégiées.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement.



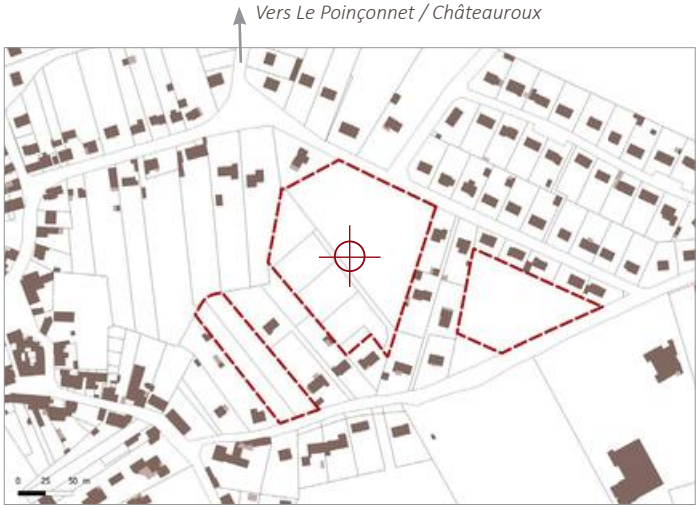
L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



Site Arth_1D

_Site et Situation

SURFACE : 1,8 ha





Ce secteur de densification est accessible depuis l'allée du chemin vert.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site -

Le secteur est situé au coeur du centre-bourg d'Arthon. Il bénéficie ainsi d'une proximité immédiate avec les équipements et les services (**1**). Il est bordé par un tissu pavillonnaire (**2**). L'existence d'une haie est à noter le long de l'allée du chemin vert (**3**).

Une partie des terrains concernés par la présente OAP ont déjà fait l'objet d'un découpage parcellaire en vue de leur urbanisation pour des maisons d'habitation.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. La densité mise en oeuvre devra tendre vers 10 logements/hectare ; une densité moindre sera acceptée si l'opération s'appuie sur le découpage parcellaire existant.

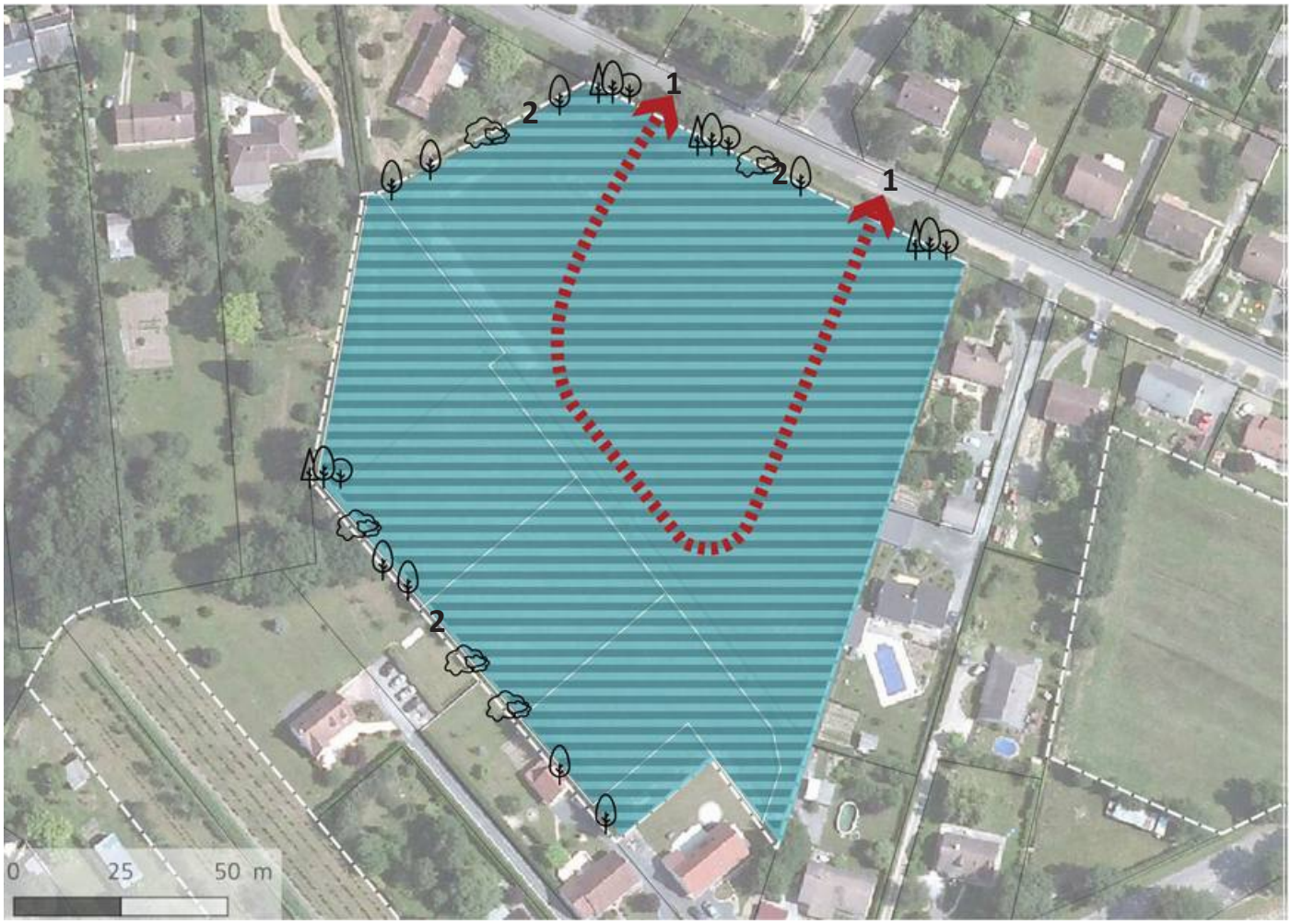
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet sera organisé autour d'une voie dont les accès seront réalisés depuis l'allée du chemin vert (**1**). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage. Le projet ne doit pas conduire à un bouleversement du relief naturel.

Les arbres existants situés sur les limites du site devront être préservés (**2**) (sauf dans le cas de la création d'un accès).



_Site et Situation

SURFACE : 0,7 ha





Ce secteur de densification est accessible depuis le chemin du stade.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Limite Sud du site, Chemin du stade-

Le secteur se situe dans le centre-bourg d'Arthon, à proximité immédiate des équipements et services. Il est bordé par un tissu pavillonnaire. De l'autre côté du chemin du stade qui borde la limite Sud du site se trouve, notamment, le complexe sportif. Le long du chemin du stade, des chênes ayant un intérêt patrimonial et paysager sont à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement futur car ils participent à la qualité de l'entrée du centre-bourg.

Vocation du site et programmation :

Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

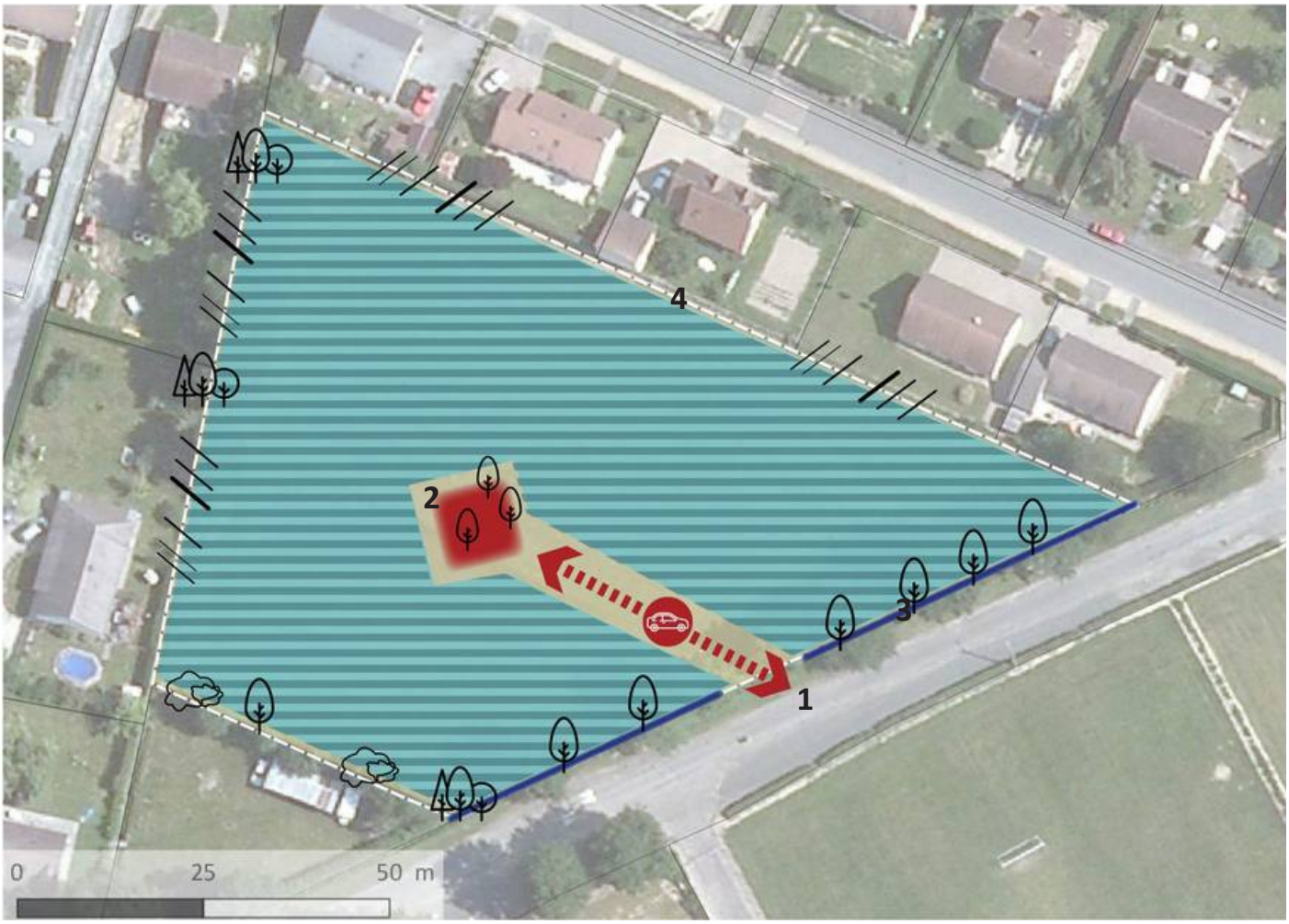
La hauteur maximum des constructions devra correspondre à un rez-de-chaussée et des combles afin de limiter les effets d'ombre portée sur les bâtis environnants.

L'opération s'organisera autour d'un accès créé depuis le chemin du stade (**1**). Celui-ci pourra être réalisé au niveau du passage déjà existant traversant la noue. Cette dernière devra être conservée. La voie aboutira à un espace commun. Celui-ci, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions (**2**). Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité du secteur, par exemple en formant une placette plantée ou en offrant un stationnement mutualisé à l'ensemble des futures constructions. Cet espace commun devra être végétalisé en rappel aux chênes bordant le sud du site.

Les chênes devront être préservés et intégrés au projet d'aménagement en prenant garde aux ombres importantes pouvant être générées (**3**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**4**).



_Site et Situation

SURFACE : 0,5 ha





Ce secteur de densification est accessible depuis le chemin du stade et se situe à moins de 300 mètres des équipements et des services.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site -



- Vue sur la limite Est du site -

Le site est caractérisé par une géométrie en longueur et est actuellement occupé par des vignes.

Il est à l'entre-deux ; à l'est, on observe un tissu pavillonnaire (extensions urbaines du centre-bourg) (**1**), à l'ouest, un tissu ancien plus dense (le noyau historique du bourg) (**2**).

Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir au moins 3 logements.

Aménagement :

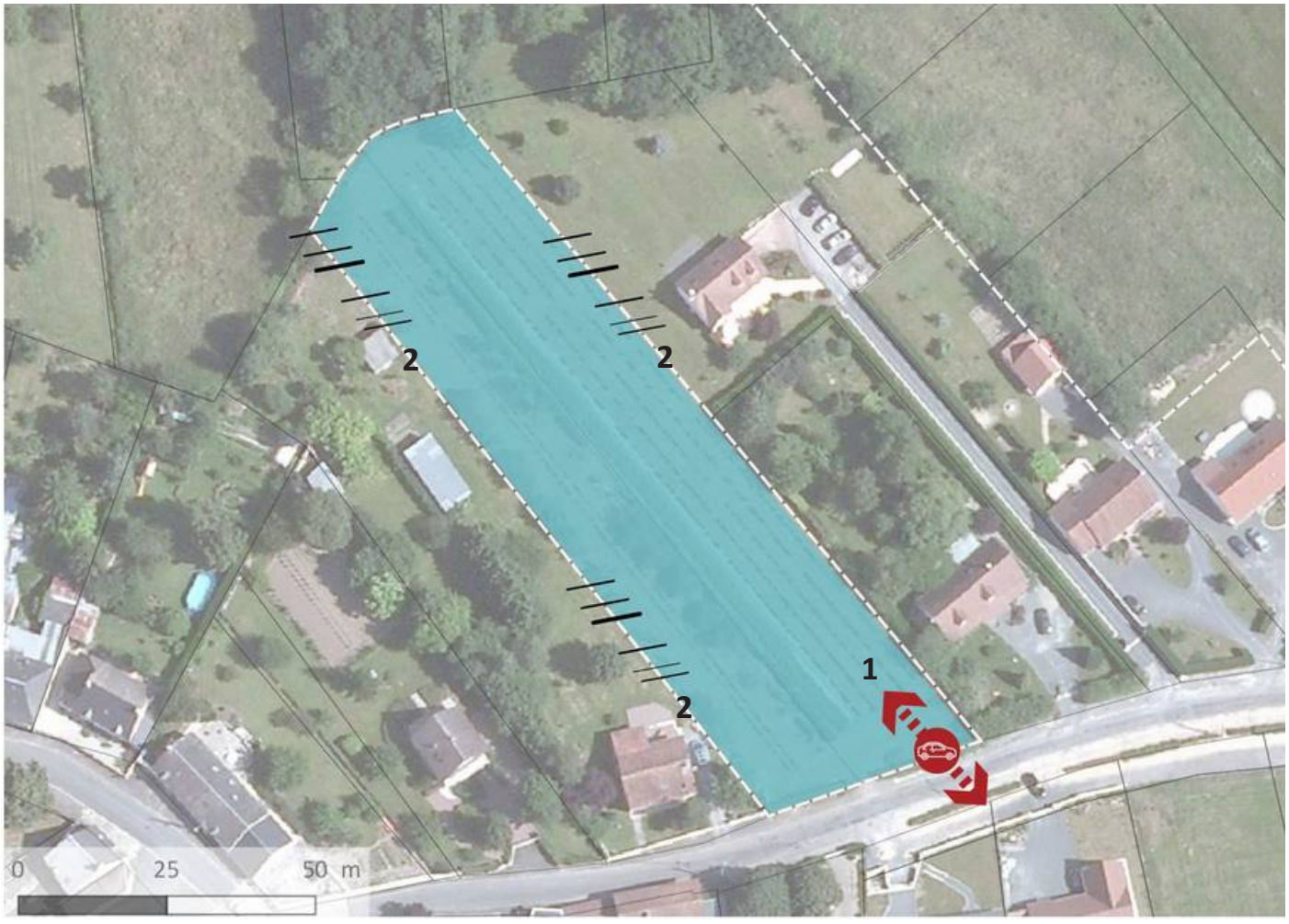
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions pourra se faire par une organisation «en drapeau» ou par la création d'une voie depuis le chemin du stade (**1**). Dans le cas d'un accès depuis le chemin du stade, celui-ci desservira le site sur la partie Est pour que les constructions et les jardins associés bénéficient de la meilleure orientation (sud/ouest). La création de plusieurs accès privatifs est possible mais leur mutualisation est privilégiée tant que possible. Dans le cas de la création de plusieurs accès, ceux-ci devront être traités avec des matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La volumétrie des nouvelles constructions devra respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes de hauteur, de largeur de façade, d'épaisseur de pignons, d'angle et de forme de toiture, de rapport d'échelle entre les volumes principaux et secondaires, etc.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre aux jardins par des jardins, etc (**2**).



Site Arth_1E

_Site et Situation

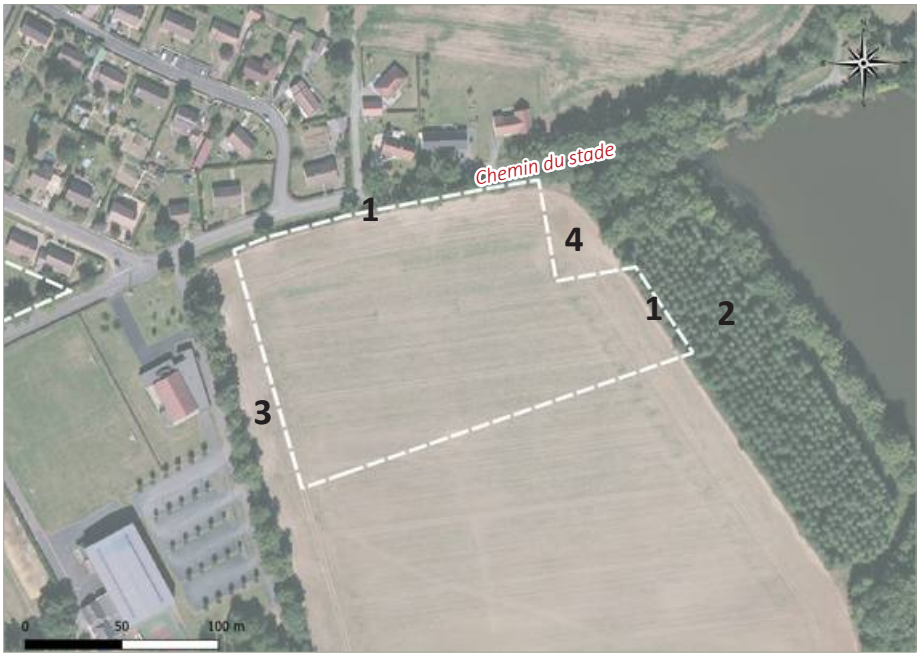
SURFACE : 2,2 ha





Ce secteur marque l'entrée dans le centre-bourg d'Arthon. Situé en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, il s'insère entre le complexe sportif (à l'ouest) et l'étang de l'Adenet. L'emprise sera aménagée par l'OPAC, propriétaire des terrains.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site, au fond l'espace boisé bordant l'étang de l'Ardenet -

Le secteur constitue aujourd'hui un espace agricole. Il est bordé par des chênes remarquables sur ses limites Nord et Est (chemin du stade notamment) (**1**). Une plantation de pins sépare le site de l'étang de l'Adenet (**2**). A noter que les parties boisées et l'étang situés à l'est du site n'appartiennent pas à la commune.

Un espace tampon (coulée verte) avec la salle des fêtes a été conservé à l'ouest du périmètre de projet (**3**).

Un bassin d'orage sera créé au nord-est du site (**4**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare. Ces logements seront de type individuels ; ils pourront être mitoyens afin d'optimiser les surfaces jardinées mais aussi les performances énergétiques des constructions.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte principale créée depuis le chemin du stade (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. La voie aboutira à un espace commun (**2**) qui, à travers, son aménagement constituera un espace ouvert de qualité assurant une transition harmonieuse entre l'espace nouvellement urbanisé et les espaces boisés.

Les lots situés le long du chemin du stade seront desservis par des accès individuels (**3**). Leur mutualisation sera privilégiée (exemple : un accès pour deux lots). Une implantation des constructions en léger retrait par rapport au chemin du stade (à moins de 5 mètres) est privilégiée afin de concilier qualité bâtie de l'entrée dans le bourg et préservation des haies et éléments arborés existants (sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaire) (**4**). Ces derniers devront être au maximum intégrés dans l'aménagement.

Les jardins constitueront un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole (**5**). La frange Sud sera végétalisée.



Site Arth_2E

_Site et Situation

SURFACE : 0,4 ha





Le centre-bourg d'Arthon est divisé en deux parties distinctes en raison du passage du Creuzançais (petit affluent de la Bouzanne). Le présent secteur de projet est situé dans la partie Ouest du centre-bourg, en extension du tissu urbain existant. Il s'inscrit dans le prolongement d'un linéaire bâti pavillonnaire, route de Velles.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis le rond-point-

Le secteur constitue actuellement un espace agricole, bordé au Nord et au Nord-ouest par un tissu de type pavillonnaire. Le terrain est légèrement surélevé par rapport à la route de Velles dont la limite est caractérisée par un talus et un haie basse.

Il est également à noter l'existence d'un bâtiment d'exploitation agricole plus au Sud, distant du site de plus de 100 mètres.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare. Ces logements seront de type individuel.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour des raisons de sécurité et paysagères, un seul accès depuis la route de Velles sera autorisé (**1**).

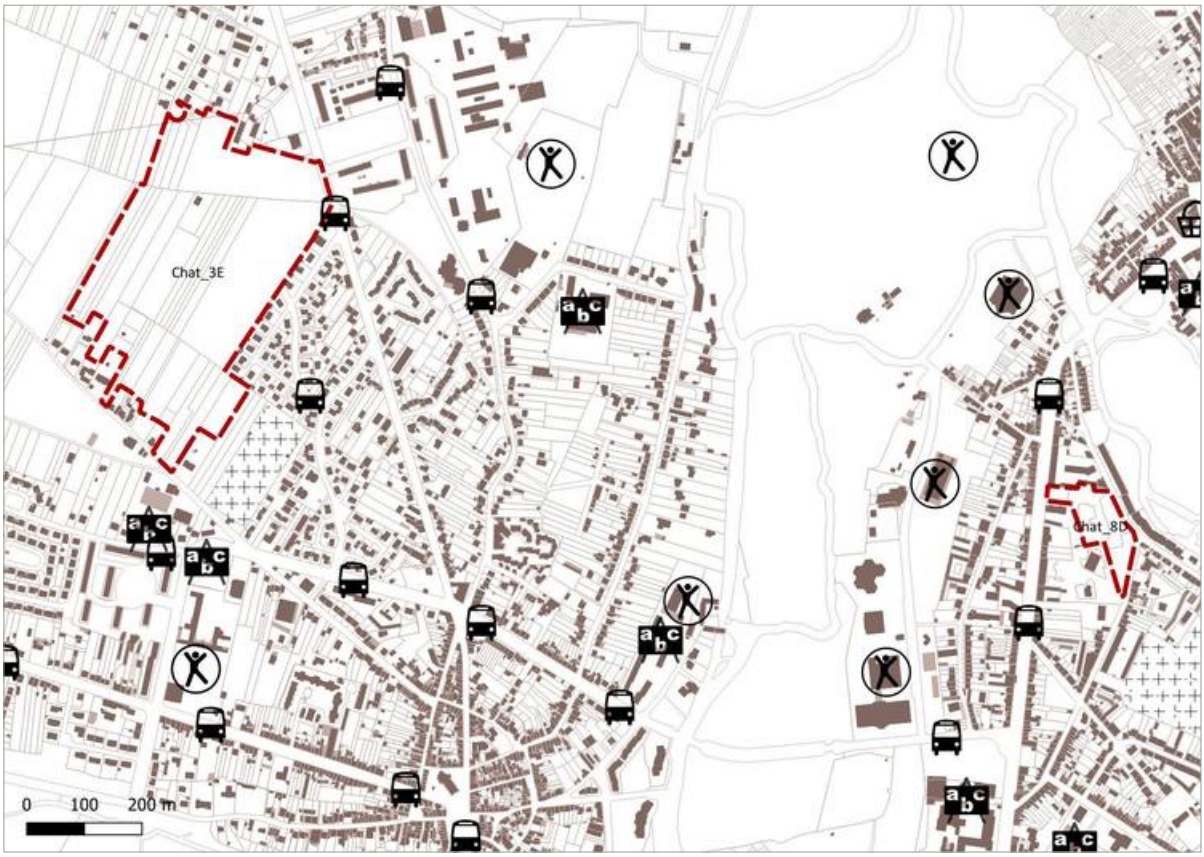
Les nouvelles constructions et leurs annexes seront implantées en cohérence avec l'environnement existant, en prenant en compte les logiques d'implantation des constructions existantes proches, la perception de la construction depuis les alentours et les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Une attention particulière devra être portée au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles riverains (**2**), qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative formant un socle paysager pour les nouvelles constructions.

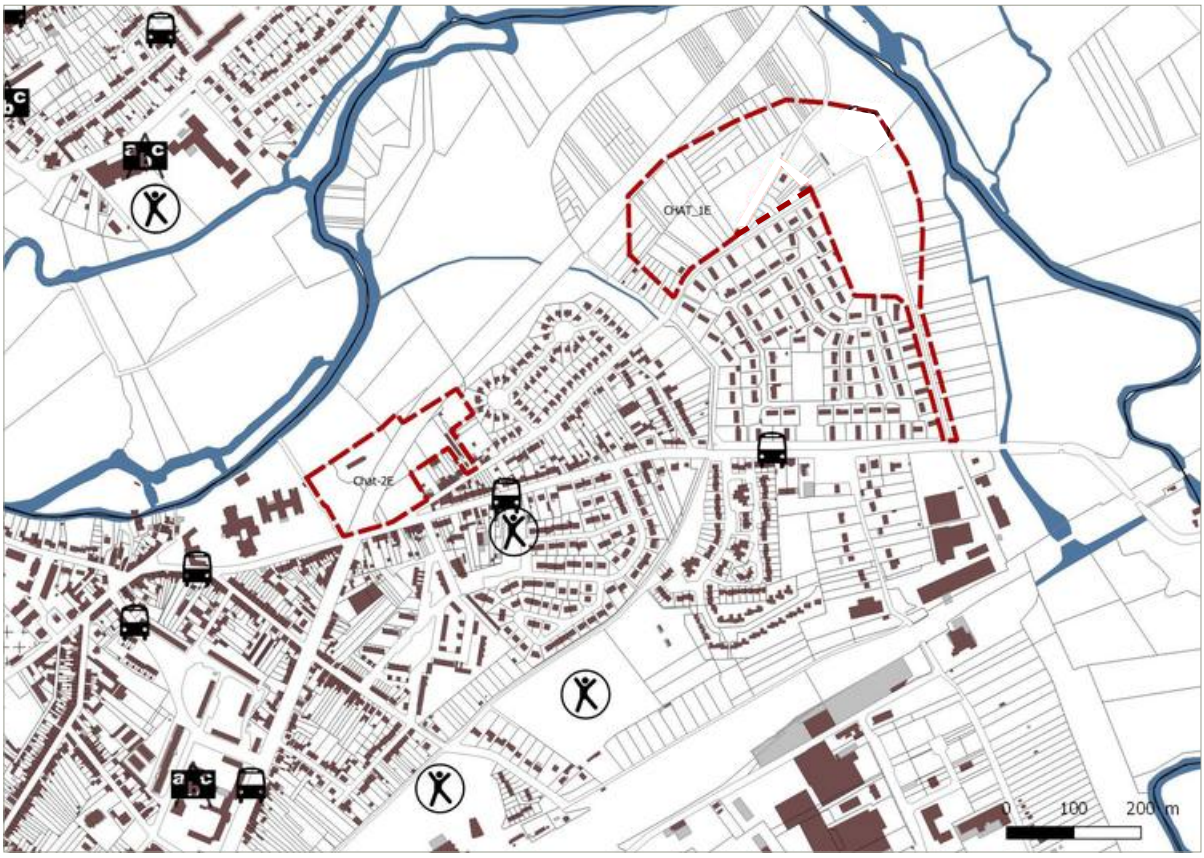
Une haie arbustive devra être plantée en limite sud du site (**3**), les essences locales seront privilégiées.



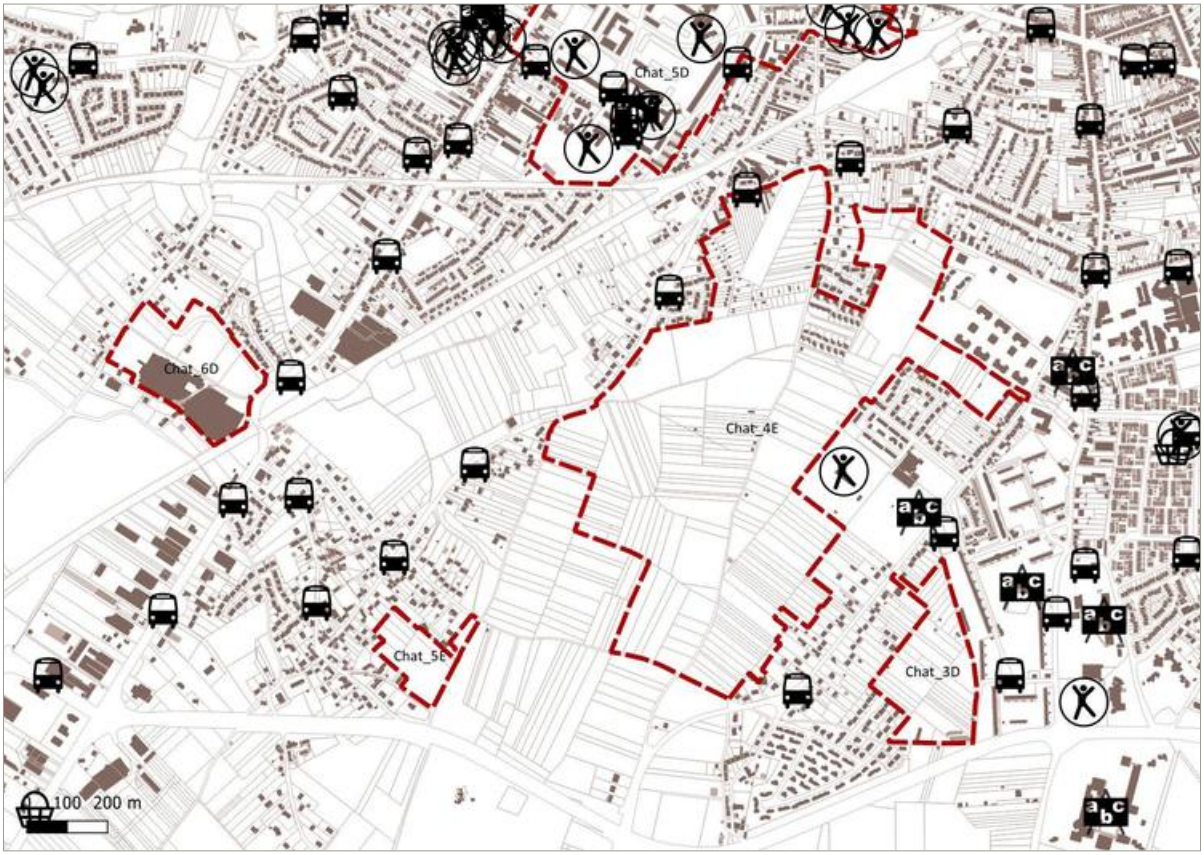
L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



- Sur la partie Nord-ouest de Châteauroux -



- Sur la partie Nord-est de Châteauroux -



- Sur la partie Sud-ouest de Châteauroux -

Au regard de leur insertion dans le tissu urbanisé, les autres secteurs comportant des OAP, en densification, bénéficient tous de la proximité de l'ensemble des services et équipements.

Site Chat_1D

_Site et Situation

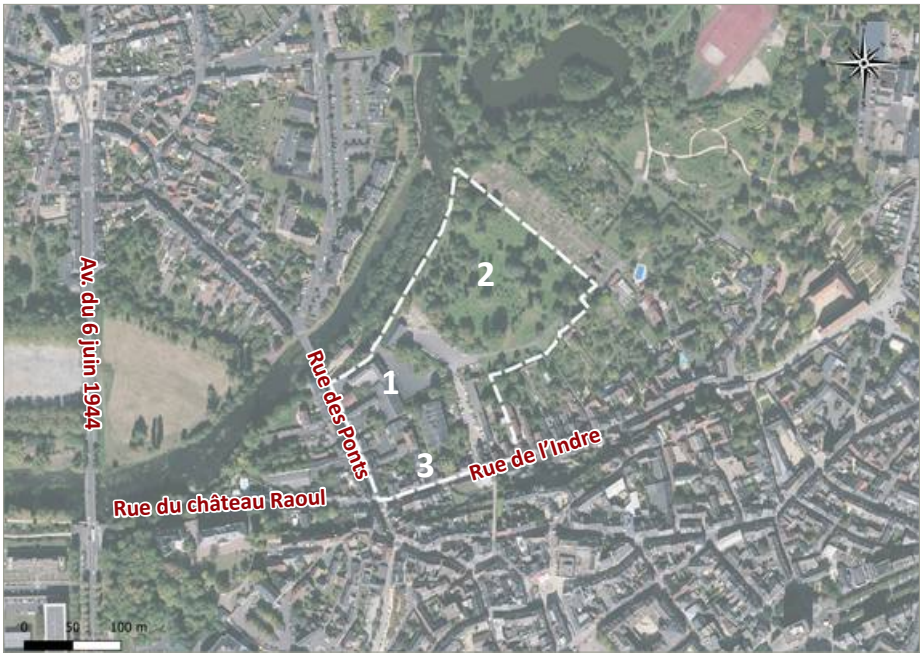
SURFACE : 4,6 ha





Situé entre la rue de l'Indre et le cours d'eau qui porte le même nom, le secteur constitue un espace de densification (renouvellement) stratégique au coeur du centre-ville. Il est accessible depuis la rue des Ponts et la rue de l'Indre.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur les bâtiments à l'abandon de l'ancien Comptoir des pharmaciens -



- Vue sur l'espace vert planté occupant la partie Nord-est du site -

Le site constitue en partie un espace déjà artificialisé (ancien Comptoir des Pharmaciens). Au Nord-ouest, il est occupé par des bâtiments de type industriel à l'abandon (**1**), tandis qu'à l'est, se trouve un verger (**2**), surplombant l'Indre et ses abords.

Les abords urbanisés du secteur sont marqués par un tissu dense (**3**), caractéristique du centre ancien, avec des constructions implantées à l'alignement de la voie et en limite séparative.

Le site bénéficie d'un environnement de qualité ; il se trouve à proximité immédiate des services et équipements du centre-ville et il borde de vastes espaces naturels (sud du secteur de Belle-Isle notamment).

A noter que le secteur est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare, des activités compatibles avec l'habitat (équipements, services, tertiaires...), une aire de stationnement et un espace naturel ouvert. L'implantation d'autres éléments programmatiques sera possible, notamment pour développer la mixité fonctionnelle de cette opération.

Aménagement :

L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte traversante, reliant la rue de l'Indre (entrée uniquement) à la rue des Ponts (entrée/sortie) (**1**). Celle-ci est dimensionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les fronts bâtis existants le long de la rue de l'Indre et de la rue des Ponts devront être préservés et prolongés dans le cadre de nouveaux projets de construction (**2**). Ils participent à la qualité du paysage urbain du centre ancien de Châteauroux. Le long des autres voies situées au sein du secteur :

> l'implantation des constructions sera libre ; elle pourra se faire à l'alignement ou en retrait.

> la hauteur des clôtures en limite de ces voies pourra être inférieure à 2 mètres.

Les différents espaces seront traversés et/ou bordés par des chemins qui seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du secteur de projet mais aussi à l'échelle du centre-ville (**3**).

Le verger et ses abords seront préservés (**4**). Cet espace cherchera à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Un bras de l'Indre, le ruisseau de la Fontaine, devra être ouvert et mis en valeur (**5**).

Une offre de stationnement concourant à faciliter l'accès, tant au centre-ville, qu'aux espaces naturels (verger, Indre, etc.) sera créée au coeur du site, entre les espaces nouvellement construits et l'espace vert préservé (**6**). L'arbre existant sera préservé (**7**).



Site Chat_2D

_Site et Situation

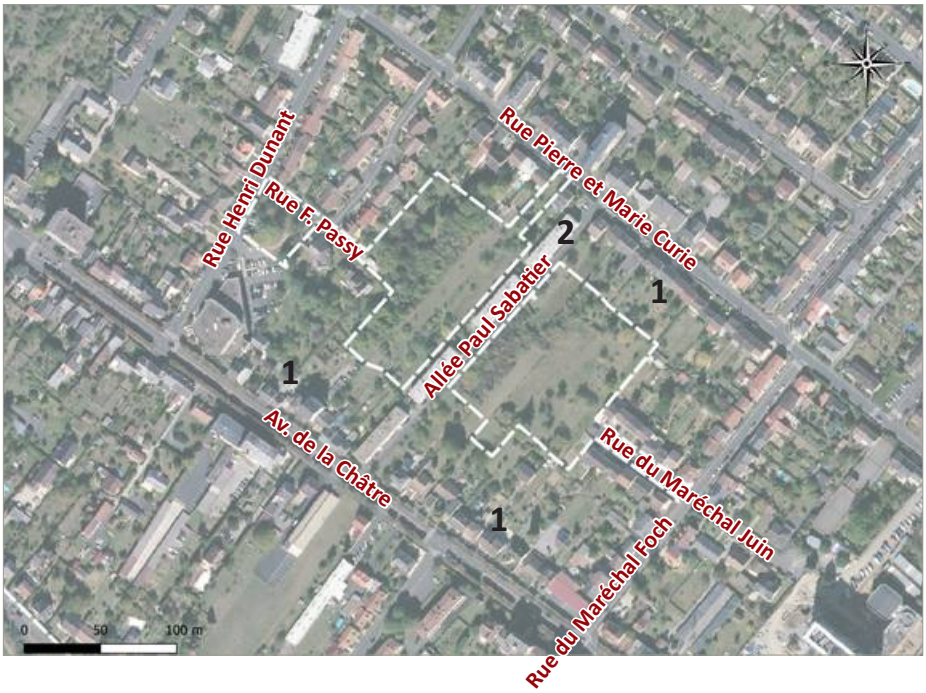
SURFACE : 2,1 ha





Le secteur constitue un espace de densification au sud-est du centre-ville, au nord de l'avenue de la Châtre. Il est accessible, pour sa partie Nord, depuis la rue Pierre et Marie Curie et la rue F.Passy (menant à la rue Henri Dunant) et, pour sa partie Sud, depuis la rue du Maréchal Juin et l'allée Paul Sabatier. Cette dernière constitue un lien entre les deux entités.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur s'insère dans un espace urbanisé à vocation principale d'habitat. Le tissu est caractérisé par des maisons individuelles mitoyennes (**1**), implantées sur des parcelles en lanière. Cependant, entre les deux entités, le long de l'allée Paul Sabatier, de l'habitat collectif (R+2) est retrouvé (**2**).

Les terrains constituent des fonds de jardins, parfois plantés.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en œuvre. L'implantation d'autres éléments programmatiques sera possible, si les activités sont compatibles avec l'habitat.

Aménagement :

L'opération est structurée autour de deux voies principales ; l'une relie la rue Henri Dunant à la rue Pierre et Marie Curie (**1**), l'autre, l'allée Paul Sabatier à la rue du Maréchal Foch (**2**). La création de ces deux voies s'appuie sur des impasses existantes, la rue F. Passy et la rue du Maréchal Juin. Les deux voies nouvellement créées seront reliées par une liaison douce traversant les espaces associés aux immeubles implantés le long de l'allée Paul Sabatier (**3**).

Les voies doivent s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu urbain de qualité. Ainsi, la desserte, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront au maximum envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues proches (parcelles en lanière, implantation des constructions en léger retrait...) et à marquer leur caractère bâti et aggloméré. Certains secteurs seront ainsi privilégiés pour l'implantation de formes urbaines denses (exemples : habitat individuel mitoyen sur des parcelles en lanières ou habitat intermédiaire) (**4**). Un découpage en lanière est possible et à privilégier pour concilier densité et cadre de vie (ensoleillement).

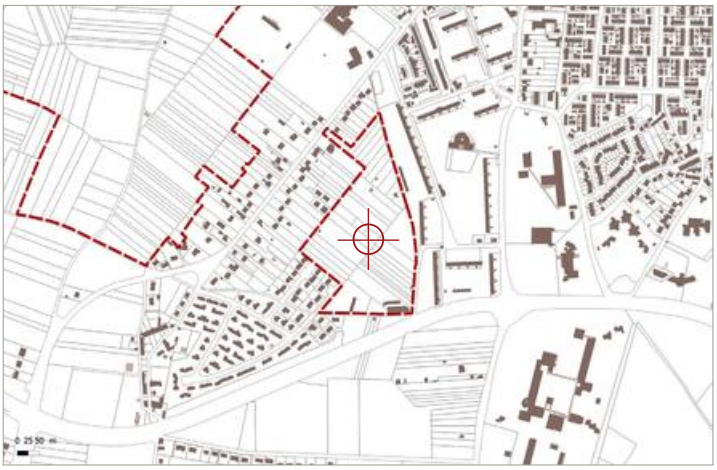
Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains (**5**), par exemple, ici, en préférant des hauteurs de bâti comparables aux constructions existantes dans les surfaces au contact des parcelles déjà construites (éviter les ombres portées sur les jardins situés le long de la rue Pierre et Marie Curie notamment).

Afin d'assurer une transition harmonieuse avec les immeubles collectifs implantés en bordure de site, les espaces verts associés à ces derniers seront prolongés à l'est de la partie nord du secteur de projet (**6**).



_Site et Situation

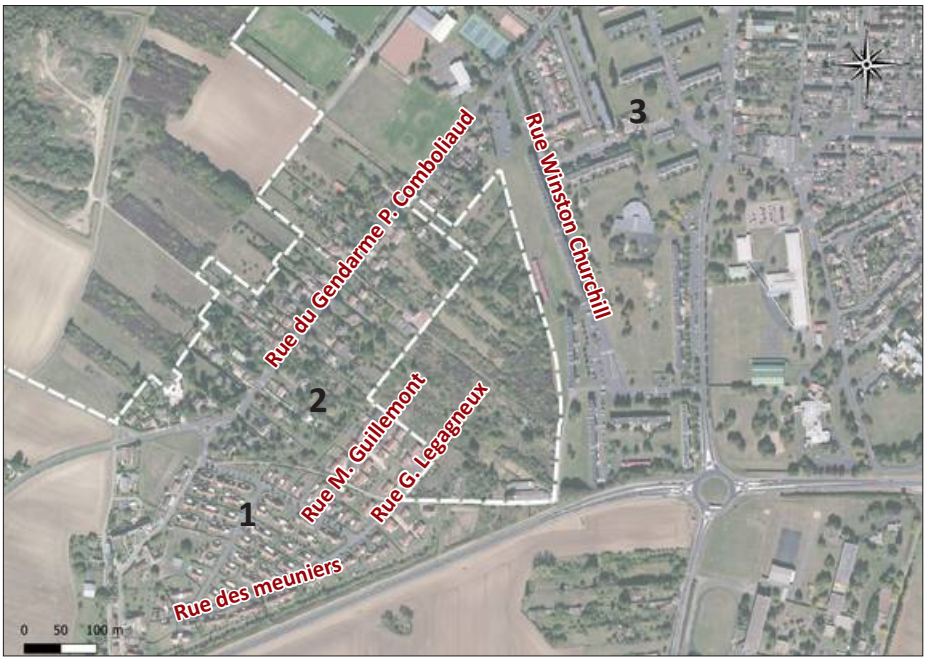
SURFACE : 6,9 ha





Le secteur constitue un espace de densification au sud de l'enveloppe urbaine de Châteauroux, au nord de la RD 920. Il est accessible depuis le quartier d'habitat proche situé au sud-ouest (opération dans laquelle des amorces de voie avaient été prévues) : depuis la rue Michel Guillemont et la rue Georges Legagneux. Des accès sont également possibles depuis la rue du Gendarme P. Comboliaud et depuis la cité Touvent.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur s'insère dans un tissu résidentiel avec la présence au Sud d'un quartier datant des années 2000 (**1**). A l'ouest, celui-ci est caractérisé par un habitat de type pavillonnaire (**2**) et à l'est, se trouve la cité Touvent (habitat collectif) (**3**).

Le site est constitué de jardins et d'espaces enherbés sans usage spécifique.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en oeuvre.

Aménagement :

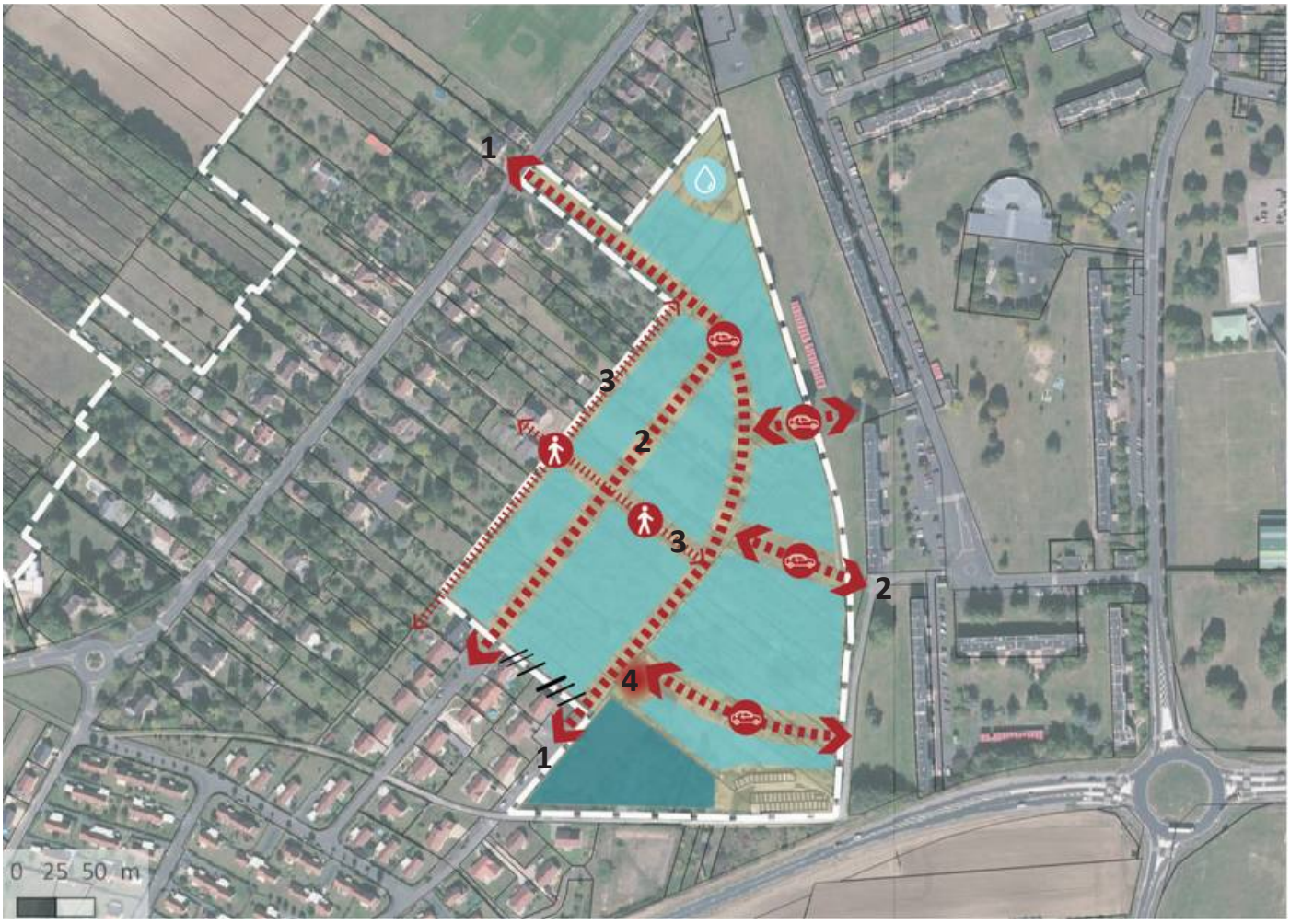
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération est structurée autour d'une voie de desserte principale reliant la rue du Gendarme P. Comboliaud à la rue des meuniers (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette voie structurante à l'échelle de l'opération doit recevoir un traitement adapté à sa fonction de transit. Des voies de desserte secondaires seront créées (**2**) ; ces dernières doivent constituer, quant à elles, des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elles ne devront pas être organisées en impasse (sauf nécessité technique justifiée) mais devront plutôt favoriser de nouveaux liens entre les quartiers existants : entre la Cité Touvent et le secteur de Cré notamment. Des liaisons douces seront créées au sein de l'opération et connectées au réseau de cheminements doux existant (**3**).

Le découpage parcellaire devra être réfléchi pour permettre une implantation qualitative des futurs logements.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.

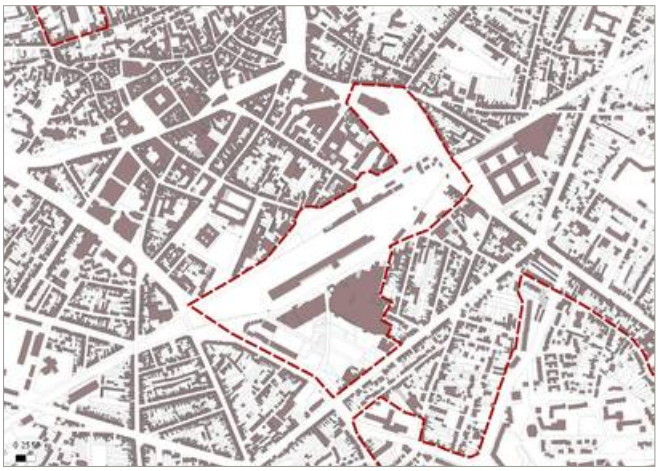
Le secteur de projet devra comprendre un espace collectif ouvert. Il sera conçu de manière à contribuer à la qualité de vie du quartier (**4**).



Site Chat_4D

_Site et Situation

SURFACE : 21,5 ha





Le secteur de la gare, entrée de ville à part entière pour Châteauroux, constitue un espace de renouvellement stratégique. Il est accessible depuis le centre-ville, principalement par la place Voltaire et par les rues de la gare et de la poste. Aujourd'hui, aucun lien direct n'existe depuis les quartiers situés au sud de la voie ferrée ; l'accès à la gare se réalise par l'avenue Charles de Gaulle à l'ouest et par l'avenue de la Châtre au Sud-est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Une étude urbaine de restructuration du quartier de la gare a été réalisée. Son diagnostic a mis en exergue plusieurs éléments : malgré sa localisation en cœur de ville, le secteur gare souffre notamment d'une image urbaine dégradée (traitement des espaces publics peu qualitatif, tissu urbain complexe et peu lisible, vacance commerciale...), d'un franchissement difficile depuis les quartiers Sud et d'une intermodalité éclatée. La présente OAP a pour objectif de guider les futurs aménagements afin de résorber les «points noirs» de ce secteur.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir différents usages : des équipements (liés à l'intermodalité, aux loisirs...), des activités économiques (notamment tertiaires), des commerces et des services.

Aménagement :

Les rues menant au secteur Gare devront être rendues plus attractives (**1**).

Les éventuels aménagements de la place Voltaire devront être réfléchis pour recréer du lien entre la gare et le centre-ville (**2**). Le parking de la place Voltaire devra être conservé.

Les abords de la gare seront transformés en pôle d'échange multimodal (**3**) avec une organisation des fonctions (dépose minute, bus, taxis, abris vélos...) dans un espace pacifié et attractif. Des cheminements doux traverseront ce pôle ; ils devront être visibles et lisibles. Un nouveau parvis de la gare qualitatif sera créé.

Le secteur du tri postal (**4**) sera valorisé avec une vocation de services liés à la mobilité (exemple : conciergerie, gare routière, etc.), à des usages commerciaux et aménités, à des activités culturelles et/ou associatives, etc.

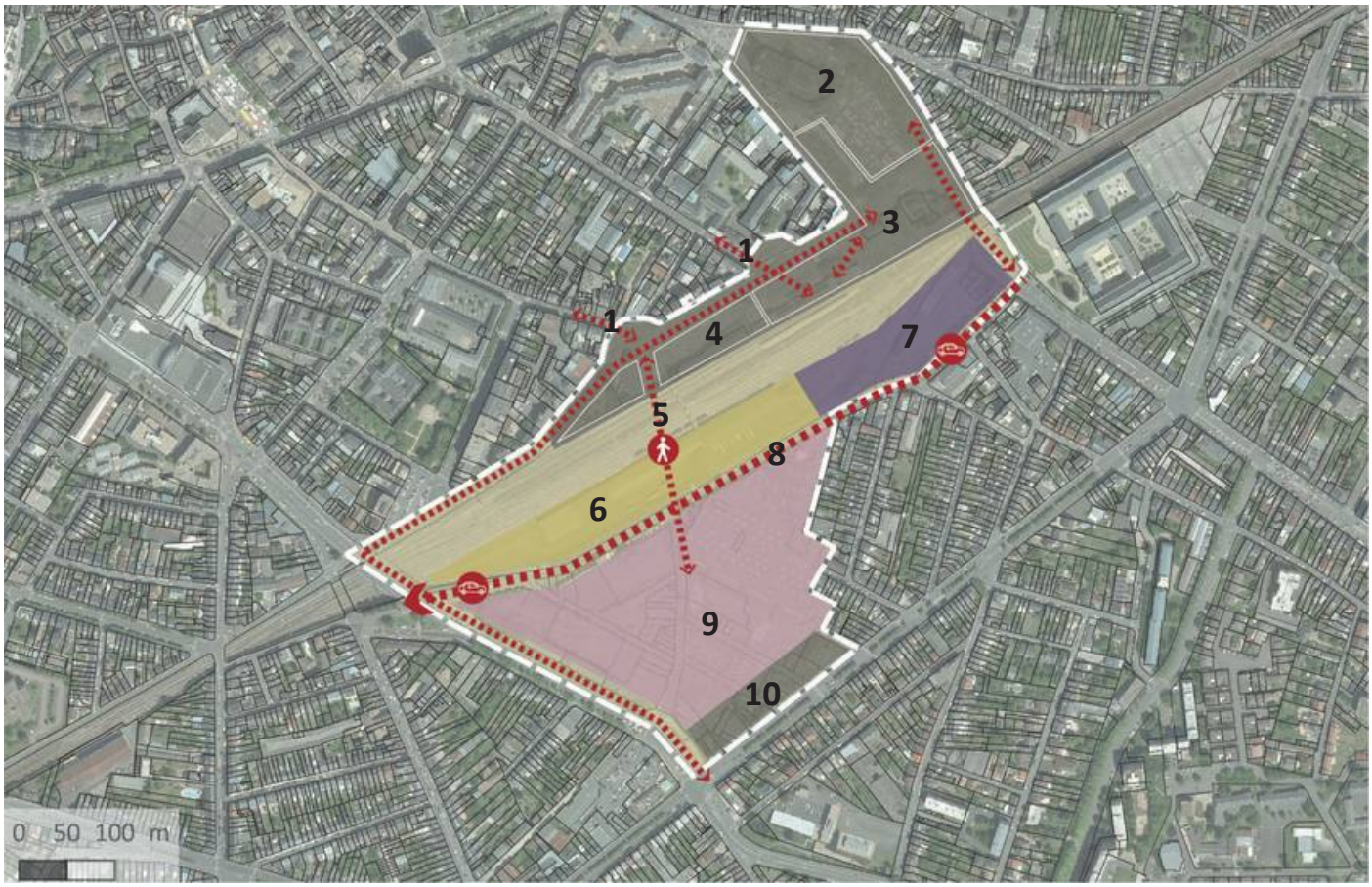
Une passerelle piétonne sera créée pour permettre le parcours marchand entre les quatiers Sud et le centre-ville par la gare (**5**).

Des espaces seront dédiés aux équipements (culture, sports, loisirs...) (**6**). Le stationnement devra être géré à proximité. Face au centre Colbert, des espaces seront conservés pour des activités économiques (ex : tertiaires) (**7**).

La rue Pierre Gaultier sera aménagée comme une véritable voie de circulation du centre-ville (**8**). Une entrée uniquement sera envisagée sur l'avenue de la Châtre pour des raisons de sécurité.

Le centre commercial existant sera réorganisé (**9**) au niveau de l'offre et du stationnement pour l'ouvrir sur un axe de circulation majeur prolongeant la passerelle.

Des usages diversifiés seront mis en place au sud du secteur de projet afin d'articuler au mieux les quartiers Sud aux espaces de connexion avec le centre-ville (**10**).



_Site et Situation

SURFACE : 36,2 ha





Le secteur correspond au quartier Beaulieu qui, sur une partie, fait l'objet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le quartier est à proximité immédiate du centre-ville, bordé par les grands axes de circulation que sont le boulevard des Marins et l'avenue d'Argenton.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le quartier dispose actuellement de plus de 2000 logements sociaux, de nombreux équipements (scolaires, sportifs, culturels...) et de services de proximité.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir différents usages : des logements, des équipements, des activités économiques (notamment tertiaires), des commerces et des services.

Aménagement :

L'opération s'organisera autour de grandes voies principales reliant le boulevard des Marins à l'avenue d'Argenton. Le tracé de ces voies s'appuiera sur le réseau viaire existant. A travers leurs profils, leur aménagement et les matériaux utilisés, les voies principales devront recevoir un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés. Des dessertes secondaires pourront être créées ; celles-ci devront avoir un traitement différent (gabarit, accompagnement végétal...) pour obtenir une hiérarchisation claire et simple du réseau. Les voies constitueront des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elles devront s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité.

Plusieurs espaces publics seront créés au sein du quartier, à proximité d'équipements ou en points d'articulation avec le tissu urbain de l'opération ou alentour, de manière à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Ils pourront être minéralisés et/ou végétalisés (places, mails plantés, parcs, squares...). Des cheminements doux jalonneront l'ensemble du quartier et seront associés à des points d'arrêt et/ou des lieux pour se divertir. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités à l'échelle du quartier.

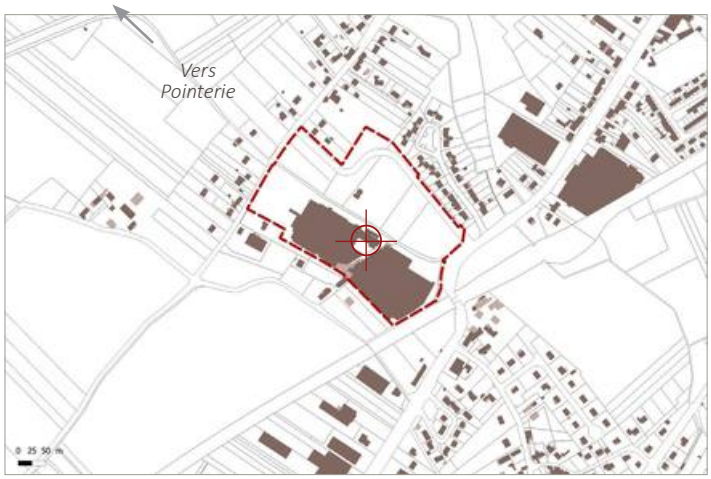
Les espaces de stationnement devront recevoir un traitement paysager.



Site Chat_6D

_Site et Situation

SURFACE : 7,8 ha





Le secteur constitue un espace de densification (renouvellement) au sud-ouest de l'enveloppe urbaine de Châteauroux, à proximité de la zone de CapSud. Il est accessible depuis la rue des Madrons et l'avenue d'Argenton. Le site est traversé par la rue du Grand Pré.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site marque une des entrées de ville de Châteauroux.

Il constitue un espace déjà artificialisé et est occupé, en partie par des bâtiments de type industriel (**1**) (ancienne usine) et, sur la partie Sud, par des constructions à usage de bureaux et liées à une activité de logistique (**3**).

Les abords urbanisés du secteur sont marqués par un tissu à vocation principale d'habitat (pavillonnaire) (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en œuvre sur la partie destinée à l'habitat.

Aménagement :

L'aménagement du secteur de projet s'appuiera sur la voie de circulation existante, la rue du Grand Pré (**1**). Un croisement/carrefour sera aménagé pour permettre la création d'une voie de desserte interne principale (**2**). Celle-ci sera positionnée et dimensionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements. Des voies de desserte secondaires pourront être créées si besoin.

Les lots situés le long de la rue des Madrons pourront être desservis par des accès individuels (**3**). Leur mutualisation sera privilégiée (exemple : un accès pour deux lots).

Une amorce de voie sera conservée vers la partie Sud-est du site (afin d'anticiper le devenir du site à plus long terme) (**4**) et pourra prendre la forme d'un cheminement doux suffisamment dimensionné pour devenir à long terme une voie carrossable.

Les limites du secteur de projet au sud et à l'est seront traitées de manière végétale (espaces jardinés à privilégier) (**5**). Au Sud, l'objectif est que les nouvelles constructions s'implantent au plus près de la voie et bénéficient ainsi d'une plus grande surface de jardin orientée Sud. A l'est, il s'agira de limiter les nuisances des activités économiques existantes. En ce sens, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre cet espace et le site nouvellement urbanisé (**6**). La création d'une haie pourra notamment, à ce titre, être demandée.

Le bassin existant sera conservé et adapté selon les besoins de l'opération et la réglementation en vigueur.



Site Chat_7D

_Site et Situation

SURFACE : 1,6 ha





Le secteur constitue un espace de densification (renouvellement) au sud-est du centre-ville, au sud du quartier Saint-Jean, face au quartier Saint-Jacques concerné par le NPNRU, et au nord du quartier Le Corbusier. Il est accessible depuis la rue Montaigne qui le borde sur sa limite Est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site constitue en partie un espace déjà artificialisé ; une friche commerciale (ex Intermarché) est présente au sud-ouest du périmètre. Il est bordé, à l'ouest, par un vaste espace vert de loisirs (terrains de sport, jardins partagés...) (**1**) et, bénéficie d'une proximité immédiate avec des infrastructures scolaires (lycée, école élémentaire...) de l'autre côté de la rue Montaigne (**2**).

La zone située à l'ouest du site est humide lors des épisodes pluvieux.

Le tissu à vocation résidentiel présent au sud-est est relativement dense (habitat mitoyen) (**3**).

Au Sud, se trouve la zone tertiaire et artisanale des Chevaliers (**4**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération est structurée autour d'une voie de desserte principale dont les accès donnent sur la rue Montaigne (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette voie structurante à l'échelle de l'opération doit recevoir un traitement adapté à sa fonction de transit. Afin de relier l'opération au quartier d'habitat isolé existant au Sud-ouest, une voie pourra être créée (**2**).

Une partie du site sera conservée en espace jardiné de pleine terre afin d'éviter d'exposer de nouvelles constructions au risque inondation (**3**).

Le découpage parcellaire devra être réfléchi pour permettre une implantation qualitative des futurs logements.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.

Au Sud, il s'agira de limiter les nuisances des activités économiques existantes. En ce sens, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre cet espace et le site nouvellement urbanisé (**4**).



Site Chat_8D

_Site et Situation

SURFACE : 1,2 ha





Le secteur constitue un espace de densification (renouvellement) au nord du centre-ville. Il est bordé par l'avenue Marcel Lemoine, la rue de la fontaine Saint-Germain et la rue de la Rochette.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis l'avenue Marcel Lemoine -



- Vue sur le site depuis le croisement entre la rue de la fontaine Saint-Germain et la rue de la rochette -

Le secteur s'insère dans les extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux, caractérisées par des constructions implantées en ordre continu (**1**) de manière générale le long des axes menant au centre-ville.

Le secteur se situe en surélévation par rapport à l'avenue Marcel Lemoine (**2**).

Le site constitue une friche liée à une ancienne activité commerciale. Un bâtiment a d'ores et déjà été démoli (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare, des activités compatibles avec l'habitat (équipements, services, tertiaires...). L'implantation d'autres éléments programmatiques sera possible, en faveur par exemple de la mixité fonctionnelle ou pour participer au fonctionnement du quartier à plus grande échelle (aire de stationnement, espace public...).

Aménagement :

Un accès à l'opération sera créé depuis l'avenue Marcel Lemoine (**1**). Il pourra être dédié aux véhicules motorisés ou aux déplacements doux. Cette première entrée sur le site sera marquée par un tissu bâti dense accueillant des logements et des commerces (**2**). Le bâtiment sera implanté dans la continuité des façades voisines afin de conforter le front bâti. Un ou plusieurs accès pourront être créés depuis les rues de la fontaine Saint-Germain et de la Rochette (**3**).

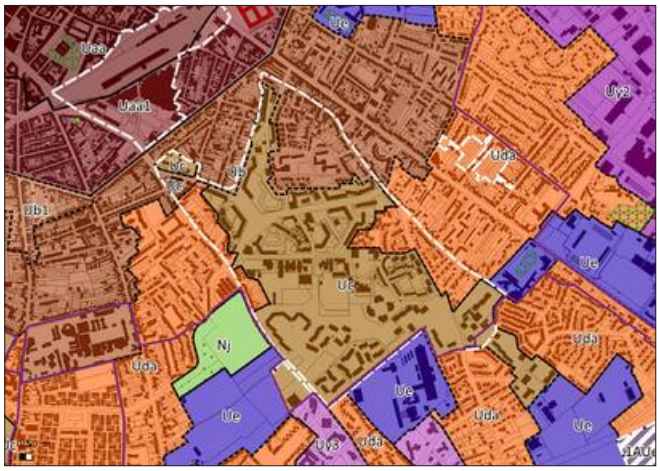
Les fronts bâtis existants le long de la rue de la fontaine Saint-Germain seront prolongés dans le cadre des nouveaux projets de construction (**4**).



_Site et Situation

SURFACE : 81,9 ha





Les secteurs de Saint-Jean/Saint-Jacques est un espace de renouvellement stratégique. Positionné au Sud-Est du centre-ville, le quartier est relativement ouvert sur son environnement. Il est accessible depuis le centre, principalement par la rue du 11 novembre, la rue Combanaire, la rue Montaigne et le boulevard Pascal.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Les secteurs Saint-Jean et Saint-Jacques possèdent de nombreux commerces et équipements diversifiés (sportifs, d'enseignement, etc.) : on y trouve, par exemple, le collège Rosa Parks (**1**), l'école élémentaire Frontenac (**2**), l'école Olivier Charbonnier (**3**), le stade et gymnase Saint-jean (**4**), une piscine (**5**), un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) (**6**), etc.

Le tissu urbain du site est caractérisé par la présence d'habitat collectif, caractéristique des années 60, et d'un tissu pavillonnaire à l'Est (**10**).

Plusieurs opérations de démolition/reconstruction sont projetées sur ce secteur ce qui diversifiera l'offre commerciale et en équipements mais également l'offre en logements. Environ 120 logements seront reconstruits sur site de type maisons individuelles, intermédiaires et semi-collectifs.

Vocation du site et programmation :

Un des objectifs est de "réunir" Saint-Jean/Saint-Jacques qui aujourd'hui vivent de manière indépendante, en créant un axe structurant sur lequel se greffent les équipements et les services qui bénéficieront aux deux entités.

Le site a vocation à accueillir différents usages : des logements diversifiés (individuels, intermédiaires, semi-collectifs), des équipements (Gymnase, salle polyvalente, centre social O. Charbonnier, Maison de Services au Public Place Mirabeau...), et des commerces. L'implantation d'autres éléments programmatiques sera possible, en faveur par exemple de la mixité fonctionnelle ou pour participer au fonctionnement du quartier à plus grande échelle (aire de stationnement, espace public...).

Aménagement :

L'opération définit un réseau de viaire rationnel et hiérarchisé. Le tracé de ces voies s'appuiera sur le réseau existant. A travers leurs profils, leur aménagement et les matériaux utilisés, les voies principales devront recevoir un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés. Des dessertes secondaires pourront être créées ; celles-ci devront avoir un traitement différent (gabarit, accompagnement végétal...) afin d'obtenir une hiérarchisation claire et simple du réseau. Les voies constitueront des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. L'aménagement des voies devra intégrer de manière systématique les modes doux, soit le long des voies, soit en site propre au cours des différentes phases d'aménagement. Les voies devront s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité.

Les espaces destinés à accueillir des logements pourront être accompagnés d'espaces verts (exemple : pieds d'immeuble).

Plusieurs espaces publics seront créés au sein du quartier, à proximité d'équipements ou en points d'articulation avec le tissu urbain de l'opération ou alentour, de manière à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Ils pourront être minéralisés et/ou végétalisés (places, mails plantés, parcs, squares...). Des cheminements doux jalonneront l'ensemble du quartier et seront associés à des points d'arrêt et/ou des lieux pour se divertir. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités à l'échelle du quartier.

Les espaces de stationnement devront recevoir un traitement paysager.

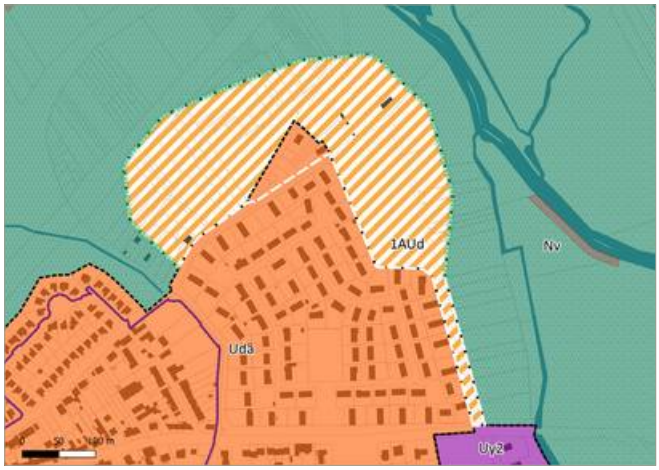


Site Chat_1E

_Site et Situation

SURFACE : 8,6 ha





En extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, le site se trouve au Nord-Est du centre-ville, dans le secteur de Bitray. Il est accessible depuis la rue de Chambon prolongée par la rue des Caillauts. Il est également traversé sur sa partie Est par le chemin des Caillauts.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site s'insère entre la vallée de l'Indre (**1**) et un tissu à vocation dominante d'habitat (**2**). Ce dernier est caractérisé par des maisons individuelles.
Le site constitue des espaces enherbés et des jardins en partie plantés. Une partie du site est actuellement dédiée à un équipement sportif (terrain de sport) (**3**).
Les limites du secteur s'appuient sur celles du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi).
Un secteur de nidification d'oiseaux patrimoniaux a été identifié à l'est du secteur (en dehors) ainsi qu'au Nord-ouest (présence de fourrés constituant également un habitat potentiellement favorable à la nidification des oiseaux). Il est donc recommandé de réaliser les travaux en dehors de la période de nidification des espèces, soit en dehors de la période avril-août. *Les incidences sont analysées dans l'évaluation environnementale.*

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitat (équipements notamment). Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en œuvre à l'échelle de l'opération.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser de manière indépendante.

La desserte principale du secteur de projet s'appuiera sur des voies existantes : le chemin des Caillauts (**1**) et la rue de Chambon (**2**). Cette voie principale recevra un traitement adapté à sa fonction de desserte principale, en cohérence avec le nombre de logements créés. Son tracé s'accompagnera de noues permettant la gestion des eaux pluviales et d'un cheminement pour les modes doux. Les dessertes secondaires doivent constituer des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elles doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité.

Le terrain de sport sera désaffecté pour donner lieu à la construction de logements (**3**).

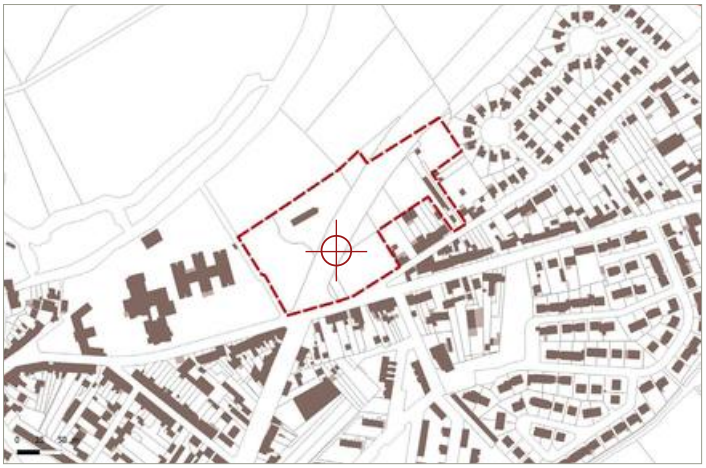
Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et les espaces agricoles et naturels (**4**). La création d'une haie multi-strates (comprenant notamment des arbres de haut-jet et des arbustes buissonnants) en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Des essences locales devront être utilisées.



Site Chat_2E

_Site et Situation

SURFACE : 2,5 ha





En extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, le site se trouve au Nord-est du centre-ville, à l'entrée du secteur de Bitray. Il est accessible depuis la rue du 3ème régiment d'aviation de chasse et depuis la rue de Chambon. Le chemin du Lavoir longe la limite Ouest du site.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site s'insère entre la vallée de l'Indre et un tissu à vocation dominante d'habitat. Ce dernier est caractérisé par des maisons individuelles.
Le site constitue des espaces enherbés et des jardins en partie plantés.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. La densité retenue sera en lien avec le tissu urbain environnant et les espaces naturels situés au Nord.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Les garages implantés sur la parcelle donnant sur la rue de Chambon devront être démolis.

Une voie traversante sera créée reliant la rue de Chambon à la rue du 3ème régiment d'aviation de chasse (**1**). Un carrefour sera à aménager (un emplacement réservé a été créé en ce sens). A travers son tracé, son profil, son aménagement, les matériaux utilisés et son accompagnement végétal, la voie reçoit un traitement adapté à sa fonction. Dans le cadre de la création de desserte(s) secondaire(s), l'une d'entre elles donnera sur le chemin du lavoir (**2**). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une liaison douce devra être conservée vers la vallée de l'Indre (**3**).

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre aux jardins par des jardins, etc (**4**).

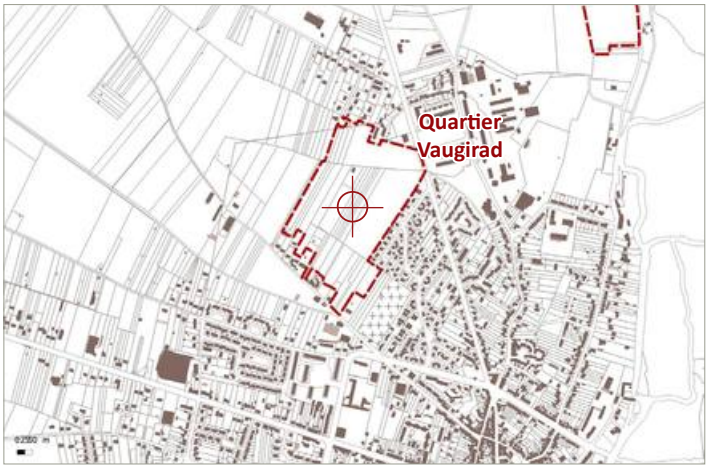
Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et les espaces agricoles et naturels (**5**). La création d'une haie arbustive en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Des essences locales seront utilisées.



_Site et Situation

SURFACE : 14,9 ha





En extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, le site se trouve au Nord-ouest du centre-ville. Il est accessible depuis l'avenue de Blois et le chemin de Villegongis. Une prolongation sous forme d'impasse du chemin de Montbain par le Sud permet de desservir le Nord du site.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site s'insère entre un espace agricole à l'Ouest et un tissu à vocation dominante d'habitat à l'Est. Ce dernier est caractérisé par un tissu pavillonnaire dense (**1**).
Le secteur est majoritairement constitué d'espaces enherbés ponctués par des motifs végétaux (**2**).
La présence d'une impasse prolongeant le chemin de Montbain desservant le Nord du site est à noter (**3**).
La partie Nord du site constitue un secteur de nidifications d'oiseaux patrimoniaux (**4**) ; il est donc recommandé de réaliser les travaux en dehors de la période de nidification des espèces, soit en dehors de la période avril-août.
Par ailleurs, l'Orchis pyramidale a été identifiée sur quelques parcelles (**5**). *Les incidences sont analysées dans l'évaluation environnementale.*

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Une densité d'au moins 17 logements/hectare devra être respectée.

Aménagement :

A titre informatif, l'aménagement est soumis à la réglementation sur les espèces protégées.
L'aménagement du site est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le projet devra définir un réseau de dessertes internes rationnel et hiérarchisé, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, leurs matériaux et leur accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés existants et futurs, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Ces voies doivent s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité.

Deux voies principales seront créées ; l'une reliera le chemin de Montbain au chemin de Villegongis, l'autre reliera ce dernier à l'avenue de Blois (**1**).



L'opération s'organisera également autour d'une coulée verte (**2**) dont l'emprise s'appuiera sur les éléments végétaux existants les plus structurants pour le paysage. Cette coulée verte constituera un espace ouvert autour de laquelle viendra s'organiser un habitat plus dense. Elle sera traversée par des cheminements doux, qui seront conçus pour créer de grandes continuités douces. Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

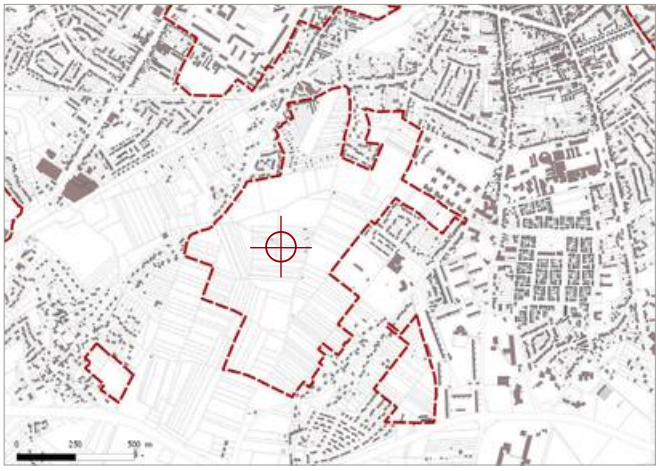
La partie Nord de cette coulée verte sera protégée, en ce sens, toute construction ou installation est interdite (**3**).

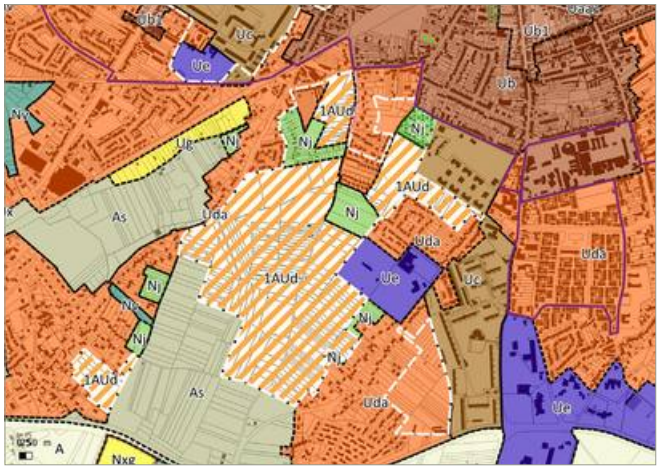
Les nouvelles constructions devront s'implanter en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et le site nouvellement urbanisé. La création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée (**4**). Des essences locales devront être utilisées.

_Site et Situation

SURFACE : 67,6 ha





Le secteur des Grouailles représente une vaste zone au Sud-ouest du centre-ville. Il est délimité au nord et à l'ouest par la voie ferrée, et à l'est, par la caserne Charlier et la cité Touvent. Il est accessible depuis la rue de la loge et la rue de Vernusse au Nord. A l'ouest, une connexion est possible également vers la rue Ratouis de Limay. A l'Est, le site borde la rue du Gendarme P. Colombiaud.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site bénéficie de la proximité immédiate du centre-ville dans sa partie Nord. Il profite également de la proximité avec de nombreux équipements et services implantés à l'est.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Une densité d'au moins 17 logements/hectare devra être respectée.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le projet sera structuré autour d'une grande coulée verte englobant le cours d'eau intermédiaire, les jardins partagés , le bassin de gestion des eaux pluviales existant à l'est et quelques haies bocagères (**1**). La coulée verte constituera un espace ouvert public ou commun à l'opération. Elle cherchera à s'articuler avec l'espace bâti et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique Elle sera en partie arborée et accueillera des espaces de détente et de loisirs. Les jardins partagés existants seront préservés et/ou remodelés et participeront à la coulée verte. Ils constitueront des étapes dans la promenade. D'autres jardins pourront être créés sur le site. Des cheminements doux jalonneront la coulée verte.

Le projet définira un réseau de desserte interne hiérarchisé. Les voies devront s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui de la ville existant et marquant le statut des différentes voies. A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, les matériaux utilisés et l'accompagnement végétal, les voies principales recevront un traitement adapté à leur fonction de transit au sein de la ville. Les dessertes secondaires constitueront des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fera à faible vitesse. Des cheminements doux devront être créés sur l'ensemble du site reliant les secteurs d'habitat entre eux, à la coulée verte, etc. Leur continuité devra être assurée.

Un espace pourra être conservé pour les services publics (dépôt espaces verts) (**2**).

Les nouvelles constructions devront s'implanter en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Un arbre remarquable devra être préservé dans le cadre de l'aménagement (**3**).



_Site et Situation

SURFACE : 2,9 ha





En extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, le site se trouve au Sud-ouest du centre-ville. Il est accessible depuis l'allée Laisnel de la Salle. La RD920, accessible depuis la rue de Genièvre (prolongation de l'allée Laisnel de la Salle), se trouve à proximité.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site s'insère entre un espace agricole à l'Est et un tissu à vocation dominante d'habitat à l'Ouest et au Nord.
Le secteur est constitué d'espaces agricoles à l'Ouest et de fond de jardins à l'Est (**1**).
La présence de lignes d'électricité à l'Est du secteur est à noter (**2**).
Le site bénéficie de la proximité avec CapSud à l'Ouest.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 14 logements par hectare.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

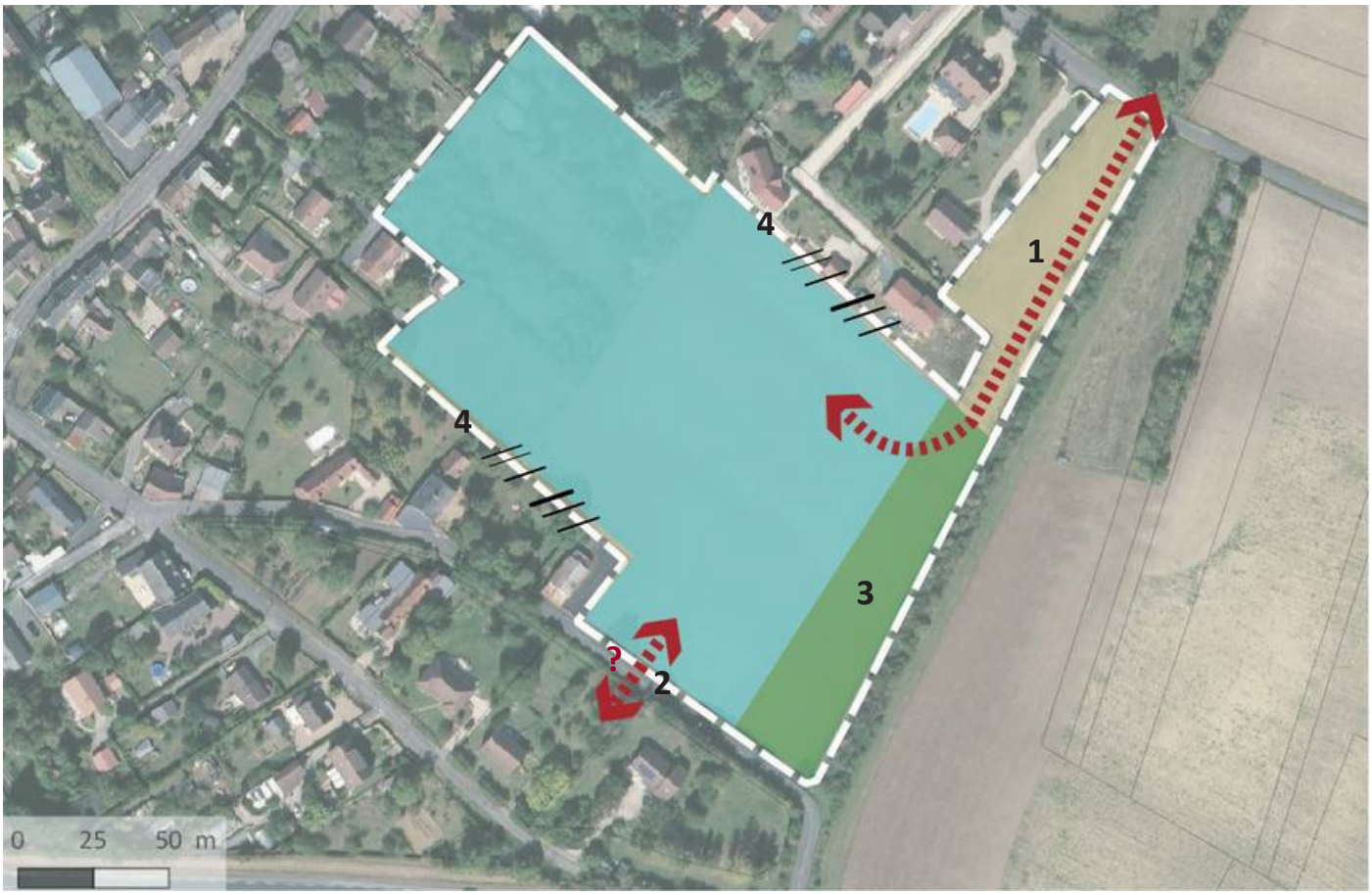
Une voie sera créée depuis la rue de Beau Pré (**1**) et un second accès pourra être envisagé depuis l'allée Laisnel de la Salle (**2**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, les matériaux utilisés et son accompagnement végétal, la voie reçoit un traitement adapté à sa fonction.

Une bande inconstructible sera conservée le long de la limite Sud-est du secteur (**3**). Son tracé s'appuiera sur celui des lignes d'électricité.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**4**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

En cas de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées.



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP

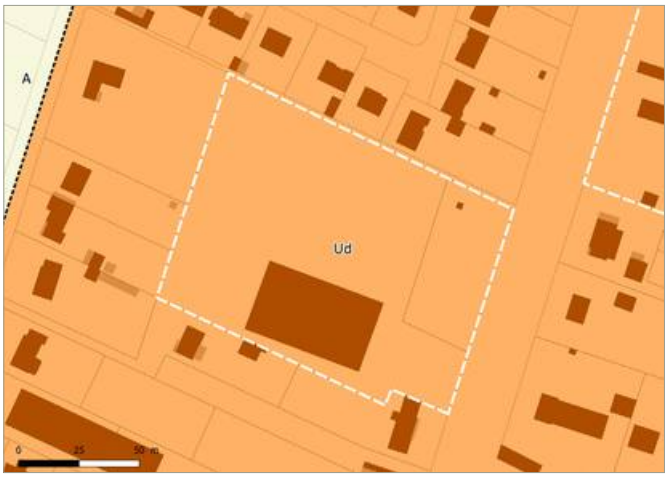


Site Coi_1D

_Site et Situation

SURFACE : 1,2 ha





Le secteur constitue une zone de densification au sein du hameau de Céré, entité urbaine principale de la commune de Coings. Il s'agit d'un espace déjà artificialisé en partie bâti, aujourd'hui vacant (ancien site de réparation d'engins de travaux publics). Il est accessible depuis la RD 920.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur l'entrée du site depuis la RD 920 -

Situé le long de la route départementale, le site bénéficie d'une position centrale au coeur du hameau de Céré, à proximité immédiate des équipements, notamment scolaires (de l'autre côté de la RD). Il s'insère dans un tissu à vocation dominante d'habitat (de type pavillonnaire) ; au nord, l'urbanisation s'est développée sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements) (**1**) et au sud, le tissu est plus « lâche » caractérisé par des parcelles profondes organisées en drapeau (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements de type individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs et des activités compatibles avec l'habitat. Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la dépollution des terrains si celle-ci s'avère nécessaire.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour des raisons de sécurité, un seul accès sera créé depuis la RD920 (**1**). Afin de prendre en compte les nuisances sonores potentielles liées à la circulation sur cet axe, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD. L'espace tampon créé (**2**) pourra constituer les jardins privatifs ou un espace commun à l'opération.

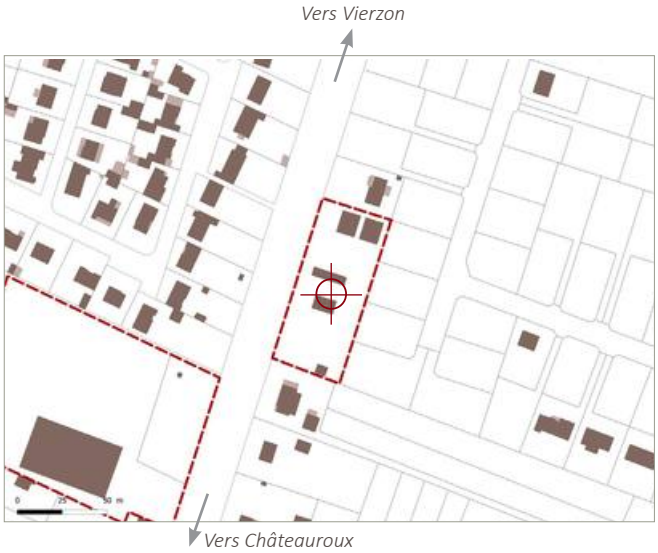
Les nouvelles habitations et leurs annexes seront implantées en cohérence avec l'environnement existant, en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement, les logiques d'implantation des constructions existantes proches et en limitant les vis-à-vis.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**3**).



_Site et Situation

SURFACE : 0,4 ha





Le secteur constitue une zone de densification au sein du hameau de Céré, entité urbaine principale de la commune de Coings. Il s'agit d'un espace déjà artificialisé en partie bâtie, actuellement en friche (dépôt de matériel). Il est accessible depuis la RD 920.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis la RD 920 -

Situé le long de la route départementale, le site bénéficie d'une position centrale au cœur du hameau de Céré, à proximité immédiate des équipements. Il s'insère dans un tissu à vocation dominante d'habitat (de type pavillonnaire) et borde une opération d'habitat récente en cours de commercialisation : Les Tournesols (**1**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements qui pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs et des activités compatibles avec l'habitat. Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la dépollution des terrains si celle-ci s'avère nécessaire.

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour des raisons de sécurité, un seul accès sera créé depuis la RD920 (**1**). Afin de prendre en compte les nuisances sonores potentielles liées à la circulation sur cet axe, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD. L'espace tampon créé (**2**) pourra constituer les jardins privatifs ou un espace commun à l'opération (exemple : aire de stationnement pour un commerce). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les nouvelles constructions et leurs annexes seront implantées en cohérence avec l'environnement existant, en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement, les logiques d'implantation des constructions existantes proches et en limitant les vis-à-vis (**3**).

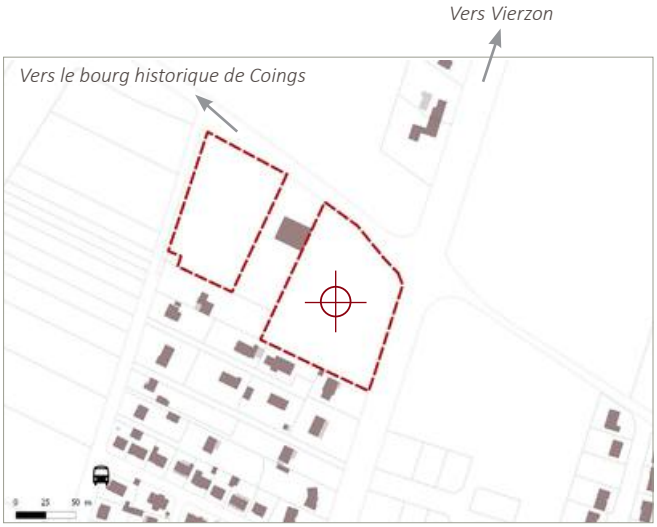
Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact du projet pour les riverains ; à ce titre, un traitement végétalisé des limites séparatives est privilégié, avec des essences locales.



Site Coi_1E

_Site et Situation

SURFACE : 1,1 ha





Le secteur constitue un site d'extension au Nord de l'enveloppe urbaine du hameau de Céré. Il est accessible depuis la route de Céré et borde la RD 920.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur la limite Ouest du site bordant le site d'entreposage et de gestion de déchets -



- Vue sur le site depuis la route de Céré -

Le site de projet constitue actuellement un espace enherbé. Il marque l'entrée dans le hameau de Céré depuis la RD 920 et fait face à une opération d'habitat en cours de viabilisation (de l'autre côté de la RD) (**1**).

La parcelle borde un terrain où sont stationnés des véhicules pour le compte d'une entreprise d'entreposage et gestion de déchets ménagers COVED (**2**). Ce site n'est pas utilisé pour le stockage de déchets ; il s'agit uniquement d'un entrepôt pour les véhicules.

Le site se trouve à une distance d'environ 500 mètres de l'école.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements qui pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs. Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une étude Loi Barnier pour réduire la marge d'inconstructibilité existante de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD920.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'un accès créé depuis la route de Céré (**1**). La voie aboutira à un espace commun. Celui-ci, à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, constituera un espace ouvert de qualité autour duquel pourront s'organiser les constructions (**2**).

Afin de prendre en compte les nuisances sonores potentielles liées à la circulation sur la RD920, une bande de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD sera inconstructible (**3**). L'espace tampon créé pourra constituer les jardins privatifs.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact du projet pour les riverains en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**4**).

Sur la limite Ouest, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre l'activité implantée sur le terrain accolé et le site nouvellement urbanisé (**5**). La création d'une haie composée d'essences locales pourra notamment, à ce titre, être demandée. Une bande inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respectée (**6**).

Les nouvelles constructions et leurs annexes seront implantées en cohérence avec l'environnement existant, en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement, les logiques d'implantation des constructions existantes proches et en limitant les vis-à-vis.



Site Coi_2E

_Site et Situation

SURFACE : 0,7 ha





Le secteur constitue un site d'extension au Nord de l'enveloppe urbaine du hameau de Céré. Il est accessible depuis la route de Céré et la rue des Grands Champs.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur la limite Est du site bordant le site d'entreposage et de gestion de déchets -



- Vue sur le site depuis la route de Céré -

Le site de projet constitue actuellement un espace enherbé. Il marque l'entrée dans le hameau de Céré depuis la route de Céré. Il s'inscrit dans le prolongement d'un tissu de type pavillonnaire (**1**).

La parcelle borde un terrain où sont stationnés des véhicules pour le compte d'une entreprise d'entreposage et gestion de déchets ménagers COVED (**2**). Ce site n'est pas utilisé pour le stockage de déchets ; il s'agit uniquement d'un entrepôt pour les véhicules.

Le site se trouve à une distance d'environ 500 mètres de l'école.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements qui pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs. Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Les lots seront desservis par une voie traversante reliant la route de Céré et la rue des Grands Champs (**1**).

Sur la limite Est, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre l'activité implantée sur le terrain accolé et le site nouvellement urbanisé (**2**). La création d'une haie pourra notamment, à ce titre, être demandée, en utilisant des essences locales. Une bande inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respectée (**3**).

Les nouvelles constructions et leurs annexes seront implantées en cohérence avec l'environnement existant, en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement, et en limitant les vis-à-vis.



Site Coi_3E

_Site et Situation

SURFACE : 0,5 ha





Le secteur est situé en extension à l'entrée Sud du hameau de Céré. Il est accessible depuis la RD 920 par un chemin d'accès non carrossable.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur l'entrée du site depuis la RD 920 -

Le secteur est situé à l'arrière d'habitations et d'entrepôts (**1**), en second rideau.
Au Nord, le tissu est de type pavillonnaire, relativement «lâche» (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements qui pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs. Une densité d'au moins 10 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à l'aménagement d'une voirie carrossable.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en plusieurs opérations pouvant se réaliser de manière indépendante.

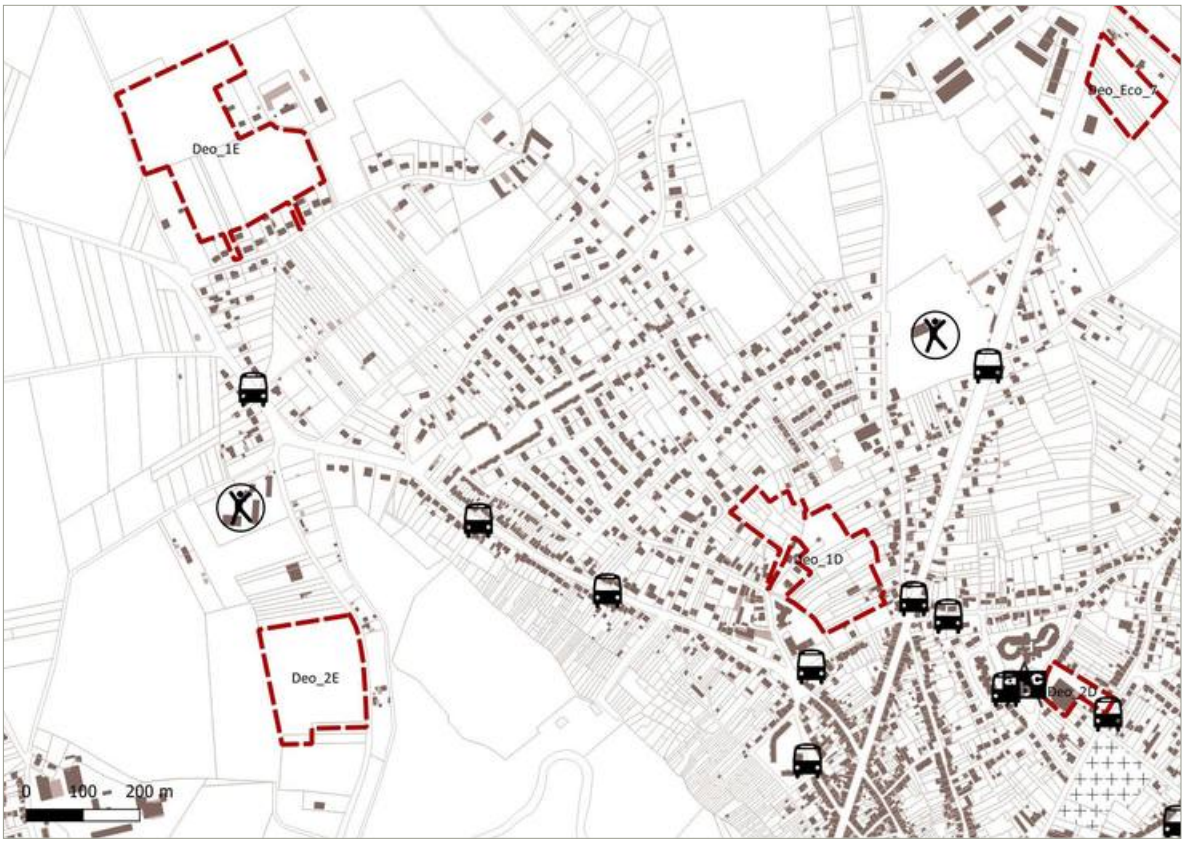
L'accès au site s'appuiera sur le sentier existant (**1**).

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

Les abords du site, à l'ouest, en contact avec des espaces agricoles devront être végétalisés (**2**). Les jardins constitueront un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole et/ou naturel (**3**).



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



- A l'échelle du centre-ville -

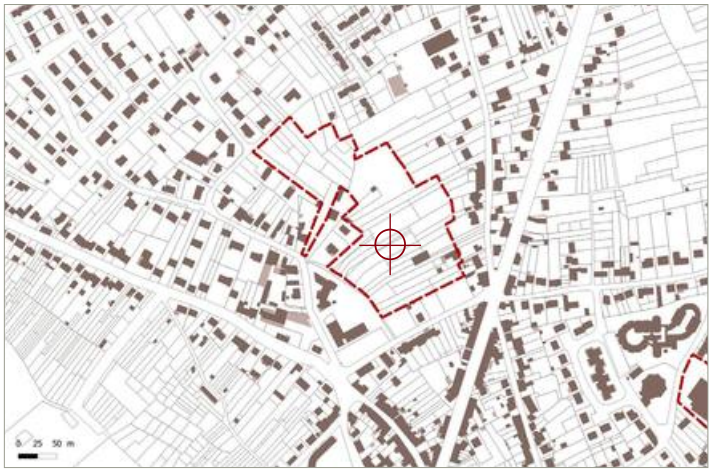


- A l'échelle de Brassioux -

Site Deo_1D

_Site et Situation

SURFACE : 3,3 ha





Le secteur correspond à une zone de densification au sein des premières extensions urbaines du centre-ville. Il constitue un coeur d'îlot, accessible depuis les voies bordant ce dernier : la rue Mis et Thiennot au sud-ouest, la rue de Boislarge à l'est et l'allée des Gredilles au Nord.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Situé en coeur d'îlot, le secteur s'insère entre plusieurs linéaires bâtis à vocation dominante d'habitat (constructions venues s'implanter le long des voies).

Les terrains concernés par l'OAP sont enherbés et constituent parfois des fonds de jardins.

A noter que la partie Sud-est du site est concernée par des dispositions particulières du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en termes d'accueil de nouveaux logements.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et/ou des activités compatibles avec l'habitat (services, commerces). Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'opération sera organisée autour de deux voies traversantes principales ; l'une reliera l'allée des Gredilles à la rue de la Concorde (**1**), un second accès pourra être créé sur la rue de la Concorde (**2**). A travers leurs tracés, leurs profil, leur aménagement, les matériaux utilisés et leur accompagnement végétal, les voies recevront un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du centre-ville. Elles constitueront des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du centre existant et marquant le statut des différentes voies. Les voies, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré. Des accès individuels depuis l'allée des Grediles seront possibles. Leur mutualisation sera recherchée tant que possible.

Une amorce de voirie sera créée dans le cadre d'une potentielle urbanisation des fonds de jardin proches (**3**). Elle pourra prendre la forme d'un chemin piéton.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**4**).

Les modalités liées au PEB devront être prises en compte.



Site Deo_2D

_Site et Situation

SURFACE : 0,6 ha





Le secteur constitue un espace de densification (renouvellement) au nord du centre-ville. Il s'insère entre la rue des maçons et la rue de l'égalité, voies depuis lesquelles il est accessible. Ces rues sont actuellement connectées par l'aire de stationnement associé au commerce (LIDL) existant sur le site.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Actuellement, le secteur est occupé par une enseigne commerciale (**1**). Afin d'anticiper une mutation éventuelle du site, la collectivité a souhaité encadrer son devenir à travers la présente OAP.

Cet espace potentiel de densification bénéficie d'un positionnement au sein de l'entité urbaine de Déols stratégique en raison de sa proximité avec le centre historique et avec les équipements et services. Une école (**2**) et un EHPAD (**3**) se trouvent notamment de l'autre côté de la rue des maçons.

Le site est bordé au sud comme au nord par de l'habitat de type pavillonnaire (**4**). Les constructions se sont implantées le long des voies sur des parcelles en lanières.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et/ou des activités compatibles avec l'habitat (services, commerces).Une densité d'au moins 17 logements à l'hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Une voie traversante sera créée entre la rue des maçons et la rue de l'égalité (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, les matériaux utilisés et son accompagnement végétal, la voie recevra un traitement adapté à sa fonction de desserte. Elle constituera un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. La voie sera positionnée pour assurer une desserte interne optimisée ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements (jardins au Sud notamment). En ce sens, un parcellaire en lanière sera privilégié conciliant cadre de vie et densité. Une voie de desserte secondaire pourra être créée (**2**) selon les besoins de l'opération.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**3**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.



Site Deo_1E

_Site et Situation

SURFACE : 6,5 ha





Le secteur concerné par la présente OAP se situe au nord-ouest du centre-ville de Déols en extension par rapport au tissu urbain existant. Il est accessible depuis le chemin de Marban.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur est accolé à une entreprise de travaux publics sur sa limite nord-est et deux maisons individuelles accessibles par un chemin (**1**). Au sud, le secteur est bordé par des habitations de type pavillonnaire (tissu peu dense) (**2**). A l'ouest et au nord, le site est cerné d'espaces agricoles (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en une ou plusieurs tranches. Pour chacune d'elle, il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Un ou plusieurs accès seront créés depuis le chemin de Marban (**1**). A partir de ces accès, le projet devra définir un réseau de desserte interne rationnel et hiérarchisé qui générera un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements. La création d'accès depuis le chemin bordant l'Ouest du site est également rendue possible ; ces accès peuvent être communs à l'opération ou peuvent constituer des accès individuels mutualisés (**2**).

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et leur accompagnement végétal, les voies reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit et/ou de desserte. Elles constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse.

Un ou des espaces ouverts publics ou communs à l'opération devra être créé, par exemple, au cœur du quartier. Il sera conçu de manière à contribuer à la vie du quartier, par exemple, en recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé ou en formant une placette plantée articulée avec une rue attenante, etc.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.

Sur les limites en contact avec les espaces agricoles, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée (**3**). La plantation d'une haie le long du chemin à l'est est également demandée (**4**) afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et du bassin de rétention dans l'environnement. Les essences locales seront privilégiées. Un espace tampon de 10 mètres de large sera préservé de toute construction (**5**).

La limite avec l'entreprise de travaux publics devra faire l'objet d'un traitement particulier (ex : création d'un espace vert tampon...) (**6**). Les arbres et bosquets existants seront préservés si les sujets sont intéressants (**7**).



Site Deo_2E

_Site et Situation

SURFACE : 3,3 ha





Le secteur se situe au sud de la commune de Déols, le long de la rue de Robinson, à proximité immédiate de Châteauroux.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis le nord de la rue de Robinson-



- Vue sur le site depuis le sud de la rue de Robinson-

Actuellement à usage agricole, le site bénéficie d'un environnement de qualité ; à l'est, de l'autre côté de la rue de Robinson, se trouve l'écoparc des Chenevières en bordure de la Ringoire (cours d'eau) (**1**) et au sud, un espace boisé (**2**). Le secteur s'inscrit dans la continuité d'un espace déjà bâti au Nord composé de quelques habitations dispersées et de bâtiments d'activités (**3**). A l'ouest, le site borde de vastes espaces agricoles (**4**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Les nouvelles constructions et leurs annexes devront être implantées en prenant en compte le paysage par des alignements, des retraits et des orientations adaptés et par la mise en place de filtres végétaux. La perception des constructions depuis les alentours doit être minimisée. Ainsi, la hauteur des bâtiments sera ajustée de manière à limiter l'émergence du bâti par rapport à la végétation existante (accompagnant les lignes d'horizon au nord et au sud).

Une attention particulière sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes, et au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles et naturels riverains, qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative (**1**).

Les constructions doivent être implantées pour répondre aux objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

Au moins deux accès devront être créés depuis la rue de Robinson (**2**). A partir de ces accès, le projet devra définir un réseau de desserte interne rationnel et hiérarchisé qui générera un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et leur accompagnement végétal, les voies constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse.

Pour assurer une transition avec l'écoparc des Chenevières, le projet comprendra un espace vert commun à l'opération jalloné de liaisons douces (**3**). Les essences locales seront privilégiées. Les traversées routières de cet espace sont possibles afin d'éviter une organisation de l'opération en impasse mais devront être limitées (**4**).

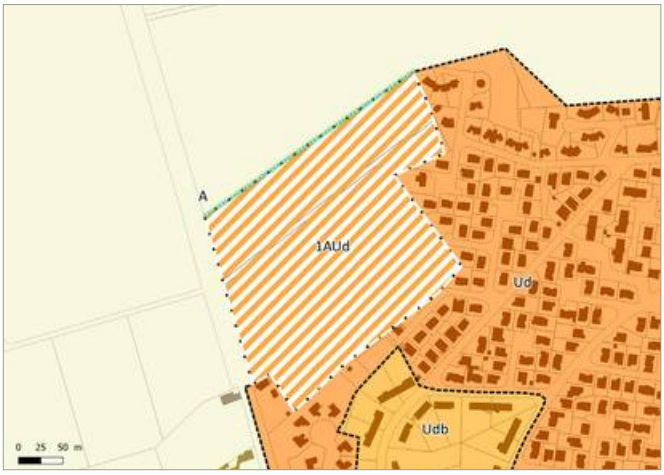


Site Deo_3E

_Site et Situation

SURFACE : 6,0 ha





Le secteur se situe au nord du quartier Brassioux, entité urbaine à part entière de Déols en raison de son détachement par rapport au centre-ville et des formes urbaines qui le compose. Il est accessible depuis l'allée des Aubépines. A noter la présence de la RD956, très empruntée, qui borde la limite ouest du site et qui implique une bande inconstructible de 35 mètres (une étude spécifique a déjà été réalisée pour réduire la marge de recul inconstructible).

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis la RD-

Ce secteur se situe dans la continuité du quartier américain du Brassioux, caractérisé par un tissu pavillonnaire dense au nord-ouest (**1**). Il est à proximité immédiate des équipements et services participant au bon fonctionnement du quartier aujourd'hui.

Il constitue aujourd'hui un espace agricole.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 17 logements par hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte traversante, qui reliera l'allée des aubépines, l'allée des camélias et la RD956 à partir de laquelle seule une entrée sera autorisée (**1**). Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité. Des dessertes internes pourront être créées (**2**). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'opération pourra comprendre un ou des espaces publics qui chercheront à s'articuler avec les voies.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles (cultures céréalières) et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment, à ce titre, être demandée. Les essences locales seront privilégiées.

Un espace tampon sera conservé entre la RD956 et les futures constructions (**3**). A ce titre, une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie est inconstructible.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement.



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



Site Dio_1E

_Site et Situation

SURFACE : 2,1 ha





Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Diors (Fourches), en extension, vers la Caillaudière. Il est accessible depuis la rue des tilleuls.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis la rue des tilleuls-

Le site s'insère dans un environnement à dominante agricole. De part et d'autre du secteur (au nord et au sud), on retrouve des habitations de type pavillonnaire (1). Celles-ci se sont implantées « au coup par coup » le long de la voie, créant un tissu relativement lâche.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

Aménagement :

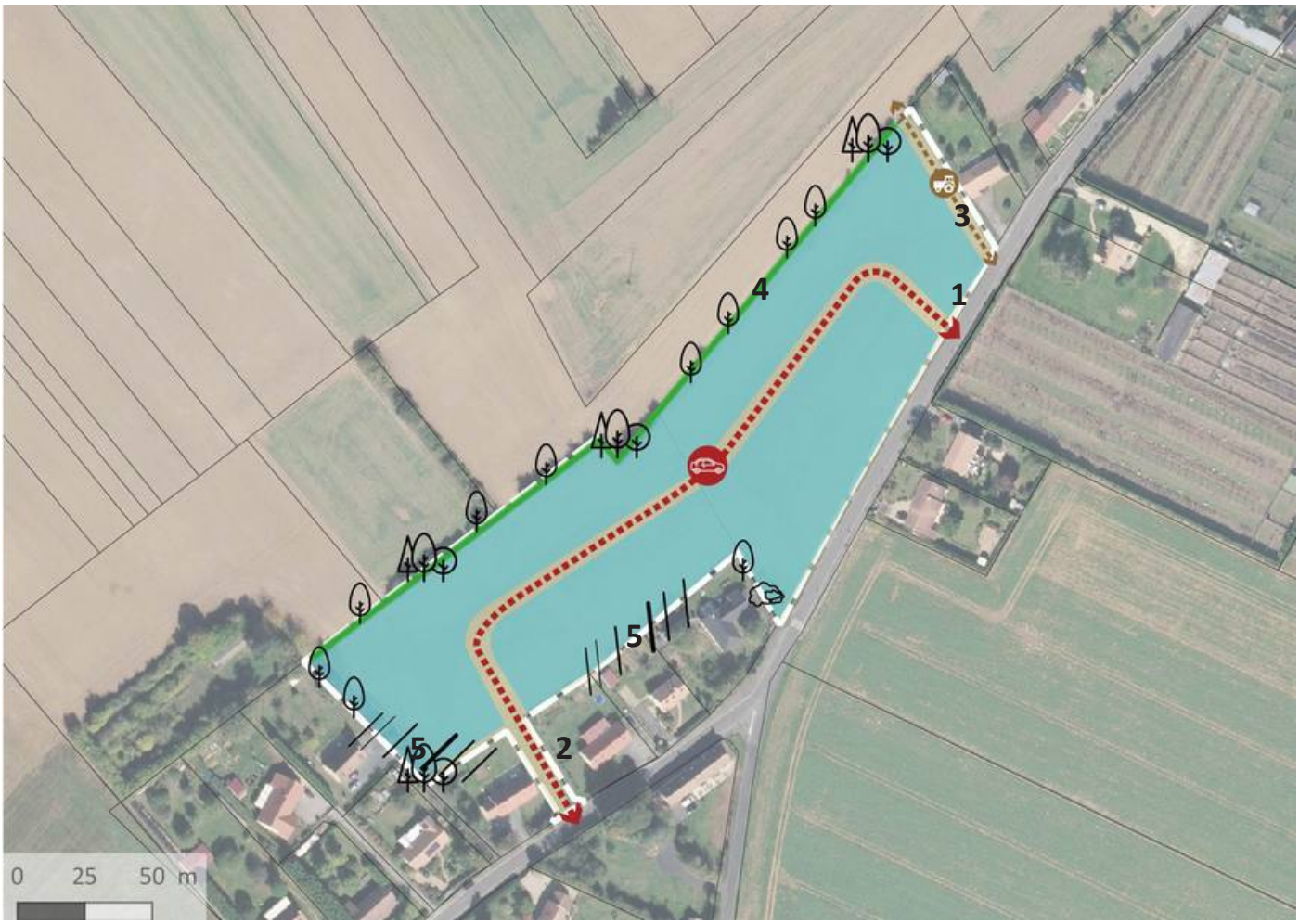
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'une voie traversante dont un accès donnera sur la rue des Tilleuls (**1**) et le second sur la rue de la Caillaudière (**2**). Son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Les lots seront découpés depuis cette voie et la mutualisation des accès privatifs à ces derniers sera recherchée tant que possible. Un chemin d'accès aux parcelles agricoles sera conservé sur la limite Nord du site (**3**).

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions depuis les vastes espaces agricoles, les haies arbustives existantes bordant le secteur devront être conservés. Cette lisière végétale devra être confortée par la plantation de nouveaux spécimens (**4**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.

Le traitement des limites du projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties, etc (**5**).



Site Dio_2E

_Site et Situation

SURFACE : 0,2 ha





Le secteur est situé en extension à l'entrée Sud-est du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue des Acacias.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur constitue actuellement un espace agricole. Il se trouve à proximité immédiate du centre-bourg, et plus particulièrement des équipements sportifs (**1**), et dans la continuité d'un linéaire bâti le long de la rue, de type pavillonnaire (**2**). Aucun élément végétal n'existe sur le site ou sur ses abords.

Prochainement, de nouvelles constructions seront érigées au Nord du secteur (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 2 logements de type individuel.

Aménagement :

Deux accès individuels aux nouvelles constructions seront possibles depuis la rue des Acacias (**1**). La largeur des accès se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte du site.

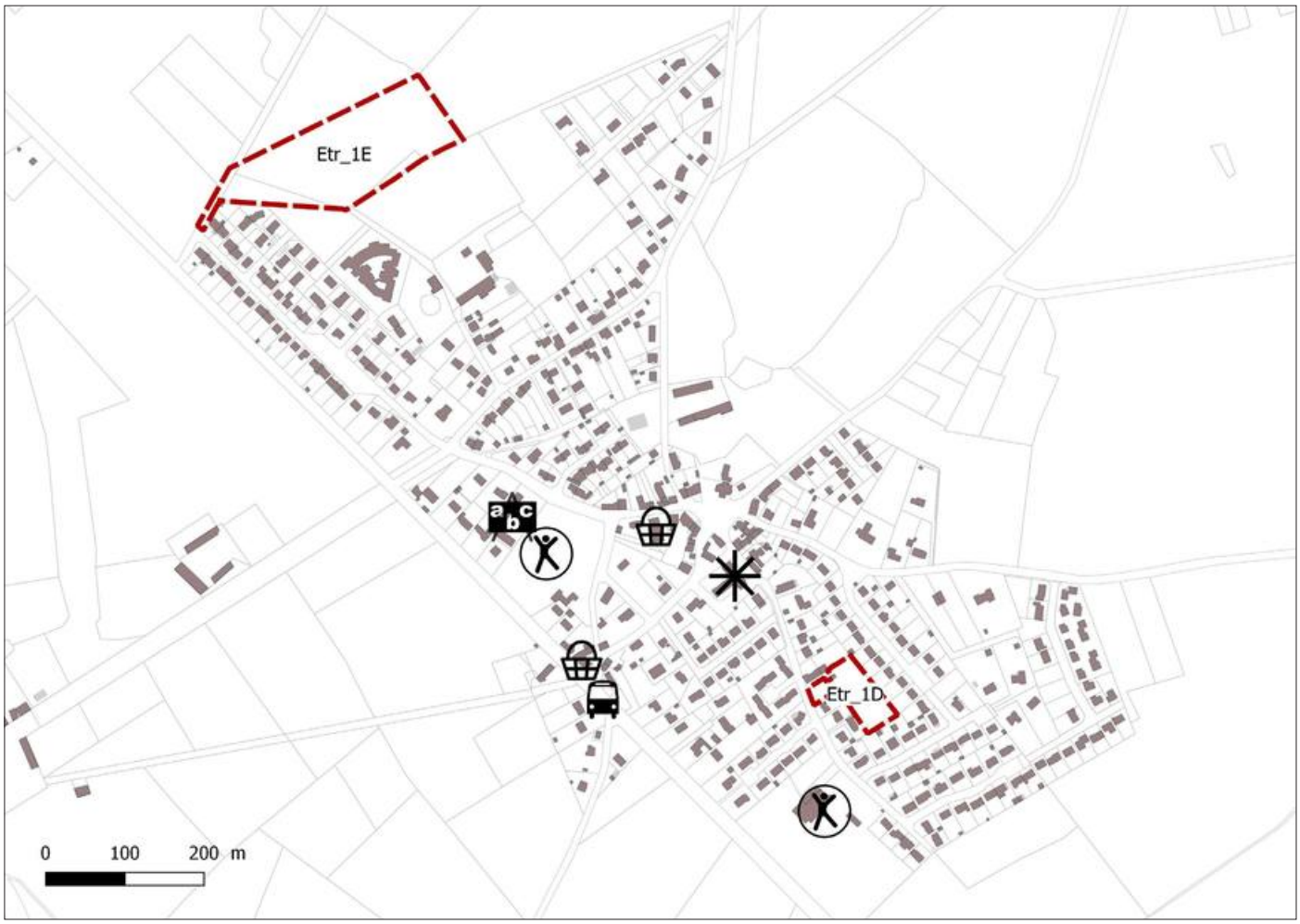
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de concilier cadre de vie (points de vue, pente …) et optimisation des performances énergétiques (orientation …).

Les jardins constitueront un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. La frange Sud sera ainsi végétalisée (**2**).

Des haies seront créées sur les limites en contact avec l'espace agricole (**3**).



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP

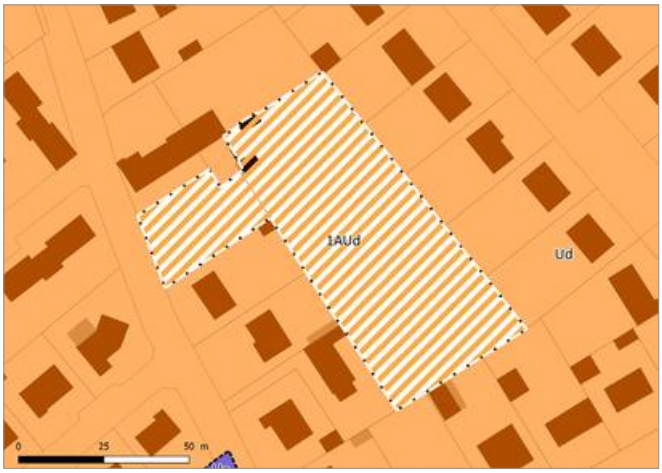


Site Etr_1D

_Site et Situation

SURFACE : 0,5 ha





Le secteur constitue un espace de densification stratégique au coeur du centre-bourg d'Etrechet, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible depuis la rue de la Gayetterie.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur de projet s'insère entre trois linéaires bâtis (maisons individuelles) (**1**), le long de la rue de la Gayetterie et de la rue des Ormes. L'entrée du site est marquée par quelques arbres (noyers). Il s'agit d'un espace enherbé. Une construction légère (garage) est implantée au nord (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et/ou des activités compatibles avec l'habitat. Une densité d'au moins 10 logements par hectare devra être mise en œuvre.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'entrée de l'opération, depuis la rue de la Gayetterie (**1**), sera marqué par la présence d'un espace planté commun et/ou public (**2**). Celui-ci cherchera à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. L'entrée de l'opération pourra éventuellement être en partie occupé par un espace permettant la gestion du stationnement. La transition de cet espace avec la rue recevra un traitement sobre. La voie de desserte sera organisée en impasse du fait de l'enclavement du site. Son tracé devra être réfléchi pour que les nouvelles implantations garantissent un ensoleillement maximum pour les constructions et pour les jardins. Son gabarit devra être adapté à sa fonction (faible largeur, etc).

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**3**).

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement.



Site Etr_1E

_Site et Situation

SURFACE : 2,7 ha





Le secteur se situe au nord du centre-bourg d'Etrechet, en extension. Il est accessible depuis un prolongement de la rue George Sand. Une amorce de voie est également existante depuis l'allée Alfred de Musset.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site borde des cultures céréalières. Au Sud, se trouve un quartier d'habitat (**1**), organisé le long de la rue George Sand (relativement étroite) et des équipements (la maison de retraite Frédéric Chopin (**2**) et un futur jardin d'enfants (**3**)).

L'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales est en cours de réflexion à l'entrée du centre-bourg (**4**).

Un projet de liaison douce est également en cours de réflexion le long de la RD943, reliant Etrechet à Ozans (**5**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 10 logements par hectare devra être mise en œuvre.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à l'aménagement d'une voirie carrossable sur le chemin longeant la limite Ouest du site (**0**).

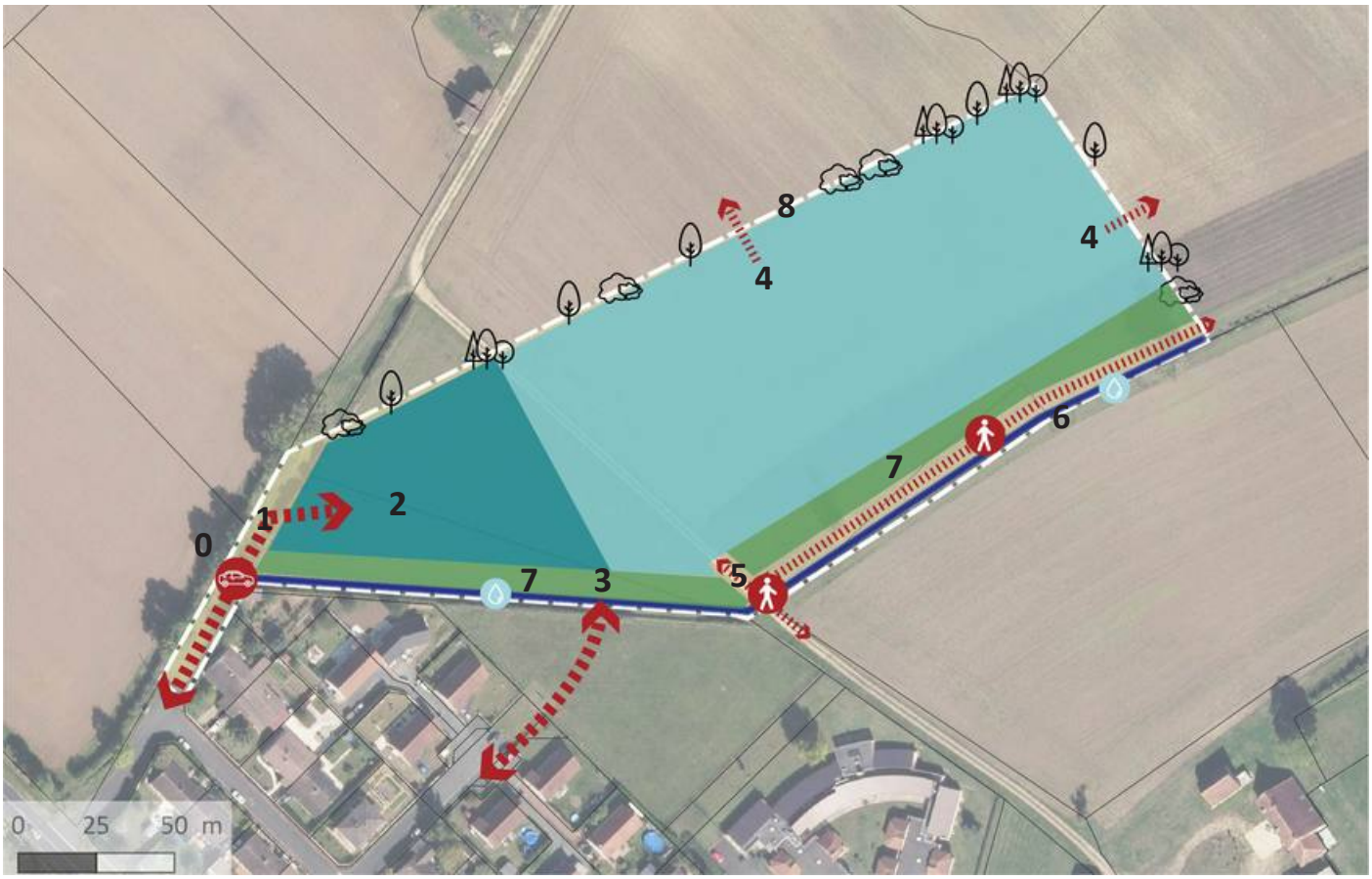
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Un accès principal à l'opération sera créé depuis le chemin situé à l'Ouest du site (**1**). L'entrée du site pourra être marquée par un habitat plus dense de chaque côté de la voie cadrant l'espace rue (**2**). La création d'un second accès routier depuis l'allée Alfred de Musset est également possible (**3**) ; si celui-ci n'est pas réalisé, une connexion piétonne devra être maintenue. A partir de cet ou ces accès, le projet devra définir un réseau de desserte interne rationnel qui générera un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements (ensoleillement des constructions et des jardins, etc.). A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et leur accompagnement végétal, les voies recevront un traitement adapté à leur fonction de desserte. Elles constitueront des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. Des amorces de voie seront conservées (**4**).

Une partie du chemin des Amilloux sera préservée en liaison douce (**5**), permettant un accès vers le centre-bourg. Le fossé sera préservé et une liaison douce sera créée le long de ce dernier (**6**). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols à ses abords, des espaces jardinés privatifs ou communs à l'opération devront constituer un espace tampon (**7**).

Sur les limites en contact avec les espaces agricoles, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée (**8**). Elle sera composée d'essences locales.



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



Site Jeu_1D

_Site et Situation

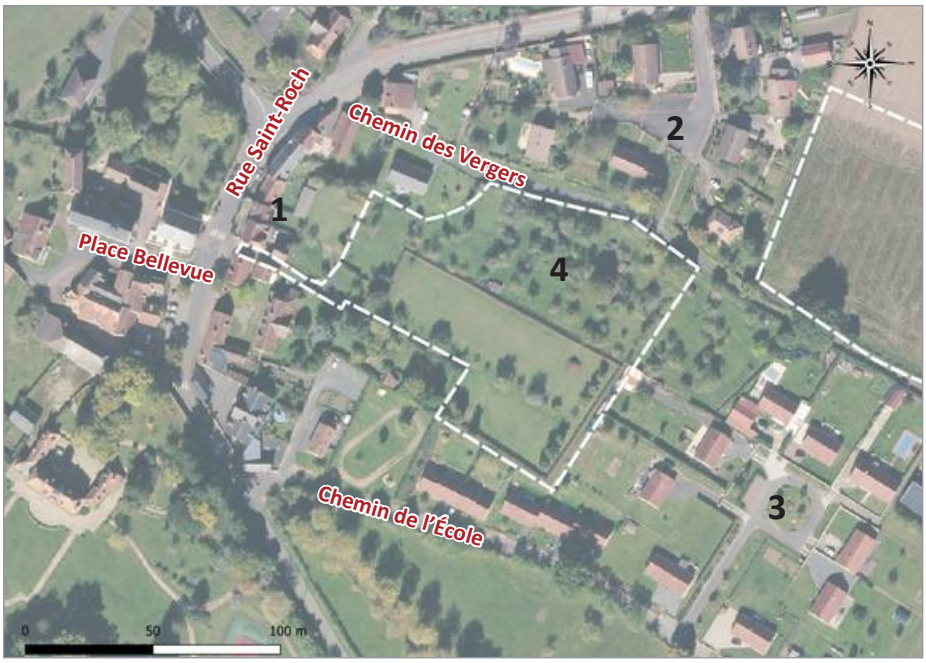
SURFACE : 1,0 ha





Le secteur constitue un espace de densification stratégique au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible depuis la rue Saint-Roch et depuis le chemin des vergers.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le chemin des vergers-



- Vue sur le site -



- Vue sur le chemin depuis la rue Saint-Roch-

Le site s'inscrit au cœur de tissus urbains très différents ; à l'ouest, le noyau historique caractérisé par des implantations à l'alignement et en limites séparatives (tissu dense) (**1**), au nord, un quartier des années 70-80 organisé autour d'une voirie en impasse (**2**), à l'est, une opération d'habitat plus récente également organisée en impasse (**3**).

Le secteur est actuellement en partie enherbé et en partie occupé par un verger (**4**).

Le site participe à l'ambiance «bucolique» du village de Jeu-les-Bois.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être de type individuel, intermédiaire et/ou sous forme de petits collectifs. L'urbanisation du secteur est conditionnée à l'aménagement d'une voirie carrossable sur le chemin des vergers.

Aménagement :

Deux accès seront possibles depuis la rue Saint-Roch (RD74) (**1**) et le chemin des Vergers (**2**). Ces accès pourront être reliés pour former une voie traversante. Ceux-ci devront être dimensionnés de manière rationnelle (faible largeur notamment) en lien avec les besoins de l'opération. L'accès donnant sur la rue Saint-Roch devra être organisé en sens unique vers le centre de l'opération ; la mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une voie douce sera créée au Sud afin de relier le secteur de projet aux équipements et au chemin de l'École (**3**). Les abords de la liaison douce devront être végétalisés.

Les nouvelles constructions s'implanteront en prenant en compte la végétation de manière à ce que les plantations existantes soient préservées tant que possible (**4**) .

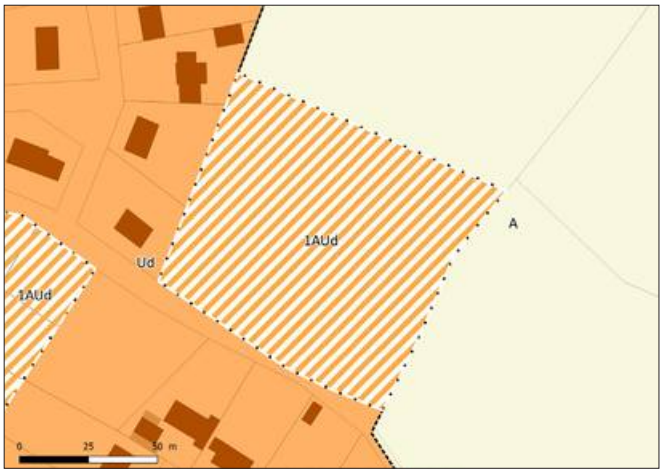
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de concilier cadre de vie (points de vue, pente …) et optimisation des performances énergétiques (orientation …).



_Site et Situation

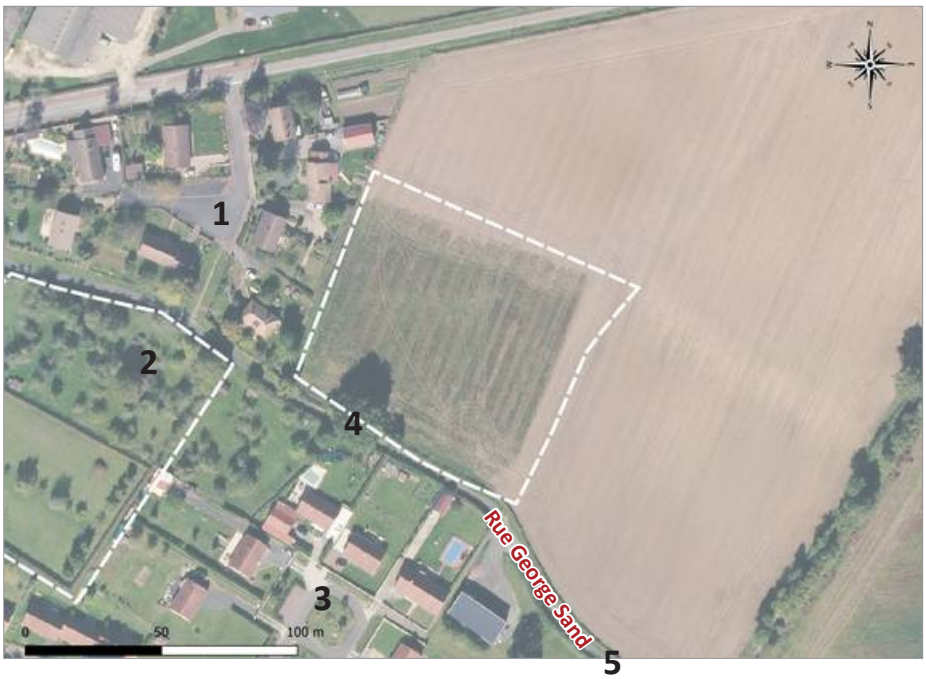
SURFACE : 0,9 ha





Le secteur constitue un espace en extension à l'Est du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue George Sand.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est à proximité d'espaces et de tissus urbains très différents : à l'ouest, un quartier des années 70-80 organisé autour d'une voirie en impasse (**1**), au sud-ouest, un verger participant à l'ambiance «bucolique» du village de Jeu-les-Bois (**2**), au sud-est, une opération d'habitat plus récente également organisée en impasse (**3**).

Sur cet espace agricole, la présence d'un chêne ancien le long de la rue George Sand est à noter (**4**).

Un bassin destiné à recueillir les eaux pluviales du bassin versant et de futur lotissement des vergers est projeté au Sud Est (**5**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 7 logements. Les logements pourront être de type individuel, intermédiaire et/ou sous forme de petits collectifs.

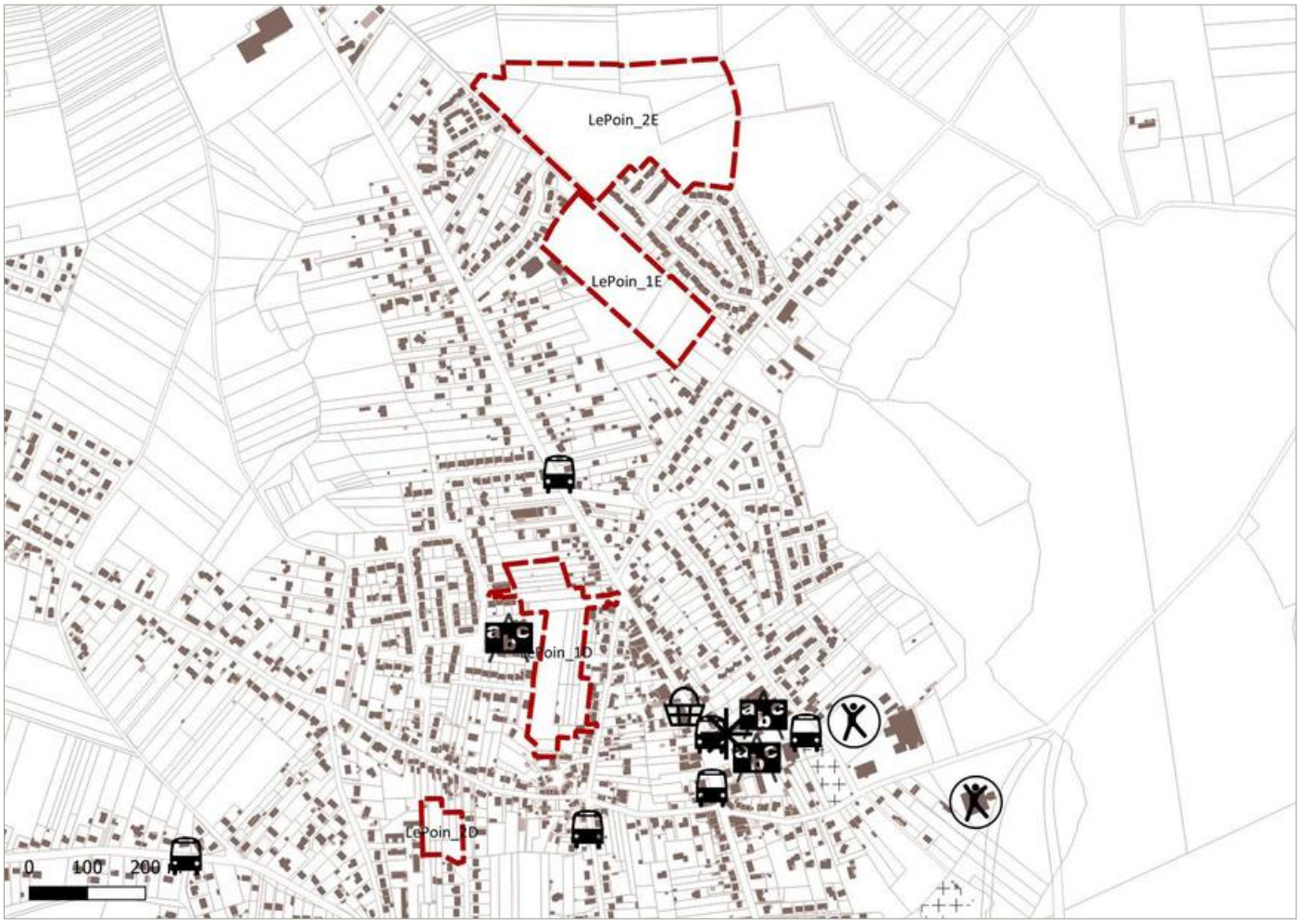
Aménagement :

L'accès depuis la rue George Sand sera mutualisé. Celui-ci devra être dimensionné de manière rationnelle (faible largeur notamment) en lien avec les besoins de l'opération. La configuration de la voie permettra une éventuelle prolongation à l'Est (**1**).

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



Site LePoin_1D

_Site et Situation

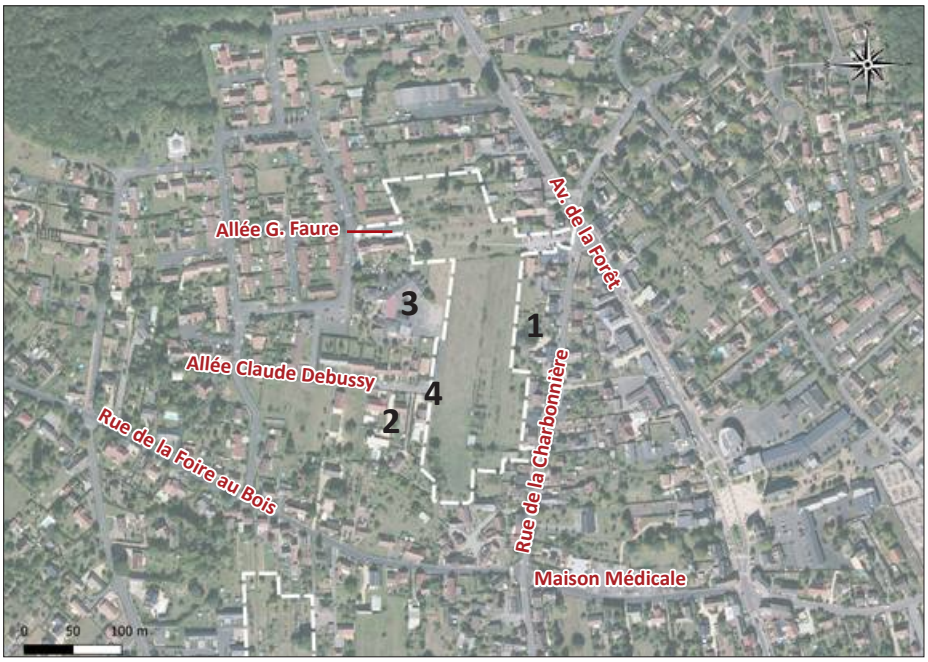
SURFACE : 3,1 ha





Le secteur constitue un espace de densification stratégique au cœur du centre-ville, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible : pour la partie Nord, depuis l'avenue de la forêt, au sud-ouest par l'allée Claude Debussy et au Sud, depuis la rue de la Charbonnière.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site constitue actuellement une friche et des fonds de jardins. Il est bordé à l'est, par un tissu relativement dense du centre-ville (**1**), tandis qu'à l'ouest, un tissu pavillonnaire est observé (**2**).

Une école borde le secteur de projet (**3**).

Un cheminement piéton longe la limite ouest du site et permet de relier la partie Sud à la rue de la Foire au Bois et à la maison médicale(**4**).

Un projet d'habitat regroupé pour personnes âgées (21 logements HRPA) doit voir le jour en 2019 sur la partie centrale.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements et des activités compatibles avec l'habitat.

Une densité d'au moins 17 logements/ha devra être mise en œuvre sur la zone réservée à l'habitat.

Aménagement :

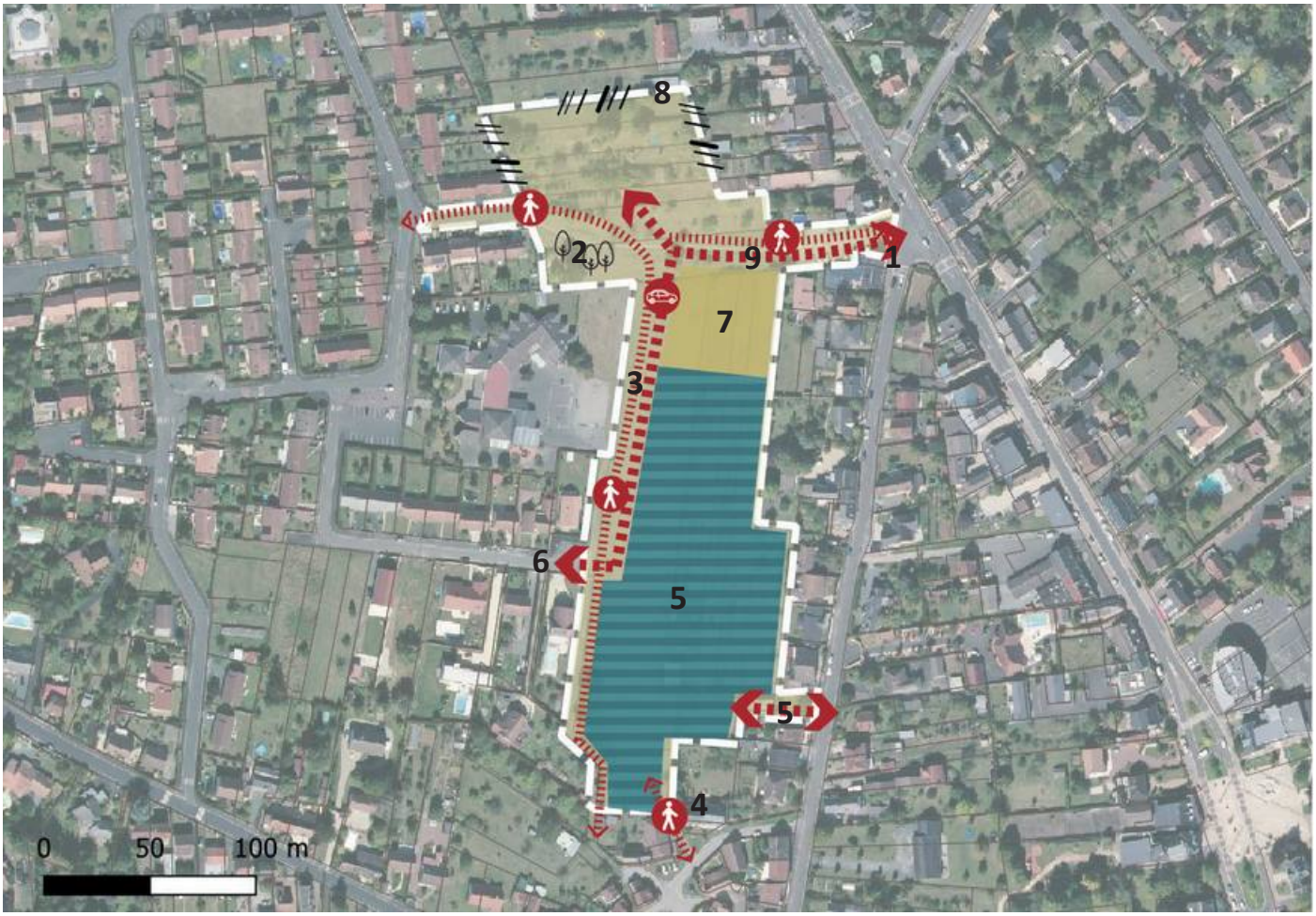
L'opération sera organisée autour d'une voie créée depuis l'allée Claude Debussy et débouchant sur l'avenue de la forêt (**1**). Cette voie sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. Cette voie desservira un espace commun (**2**) qui sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du centre-ville, par exemple : en formant une placette plantée articulée avec la rue ou en offrant un stationnement minute d'appoint pour les équipements ou les commerces. Un accès piéton sera conservé depuis l'avenue de la Forêt à l'espace commun. Depuis l'allée Gabriel Faure, partira une liaison douce qui longera la limite Ouest du site (**3**). Un passage pour les piétons sera également conservé au Sud du site (**4**).

La partie centrale du secteur de projet sera dédiée au projet d'HRPA (**5**). Des accès pour les véhicules motorisés seront créés depuis l'avenue de la forêt et depuis l'allée Claude Debussy (**6**). Une autre partie du site sera dédiée à la création d'un nouveau gymnase (**7**).

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains (**8**).

La gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) sera réalisé sous la voirie (**9**).



Site LePoin_2D

_Site et Situation

SURFACE : 0,6 ha





Le secteur est un espace de densification au cœur d'un tissu résidentiel, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible depuis l'allée Nelson Mandela et l'allée des Coquelicots.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur constitue des fonds de jardins. Il est situé à proximité d'un tissu de type pavillonnaire à l'est (**1**) et borde une opération d'habitat intermédiaire à l'ouest (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 12 logements par hectare doit être mise en œuvre.

Aménagement :

Une voie de desserte interne sera créée depuis l'allée Nelson Mandela (**1**). Elle reliera cette dernière à l'allée des coquelicots. La voie, à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les nouvelles constructions et leurs annexes seront implantées en cohérence avec l'environnement existant, en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement, les logiques d'implantation des constructions existantes proches et en limitant les vis-à-vis.



Site LePoin_1E

_Site et Situation

SURFACE : 3,5 ha





Le secteur est situé en extension au nord du centre-ville. Il est accessible depuis l'allée Sophie Scholl, rue créée dans le cadre de la réalisation d'une opération récente d'habitat.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site constitue actuellement un espace enherbé. Il s'insère dans un tissu de type pavillonnaire.
Une opération d'habitat est en cours de réalisation au Nord-est(60 lots) (**1**).

Vocation du site et programmation :

Une densité d'au moins 17 logements/ha devra être mise en œuvre sur la zone réservée à l'habitat.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération est structurée autour d'une voie de desserte créée depuis l'allée Sophie Scholl (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette voie structurante à l'échelle de l'opération doit recevoir un traitement adapté à sa fonction de desserte. Une liaison douce vers le secteur d'équipement sera conservée (**2**).

Le découpage parcellaire devra être réfléchi pour permettre une implantation qualitative des futurs logements.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.



Site LePoin_2E

_Site et Situation

SURFACE : 7,7 ha





Le secteur est situé en extension au nord du centre-ville. Il est accessible depuis l'allée des divers et un chemin rural qui longe sa limite Est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site constitue actuellement en partie un espace en friche et en partie des terres agricoles. Il se situe dans le prolongement des espaces nouvellement urbanisés.
Une opération d'habitat est en cours de réalisation à l'est du site (60 lots) (**1**).
Un inventaire faune/flore a mis en évidence la présence potentielle du damier de la succise et d'une avifaune inféodée aux milieux agricoles sur la tranche 2 du secteur (dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision du PLUi).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements/ha et des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site peut être envisagé en plusieurs tranches. Pour chacune d'elle, il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante principale reliant l'allée des divers au chemin à l'Est (**1**), à long terme. Des accès permettront également de rejoindre l'allée des Epinettes et l'allée des haies fleuries (**2**). Une ou plusieurs voies de desserte interne permettront l'aménagement de la deuxième tranche (**3**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, la voie principale reçoit un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés existants et futurs, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Ces voies doivent s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité.

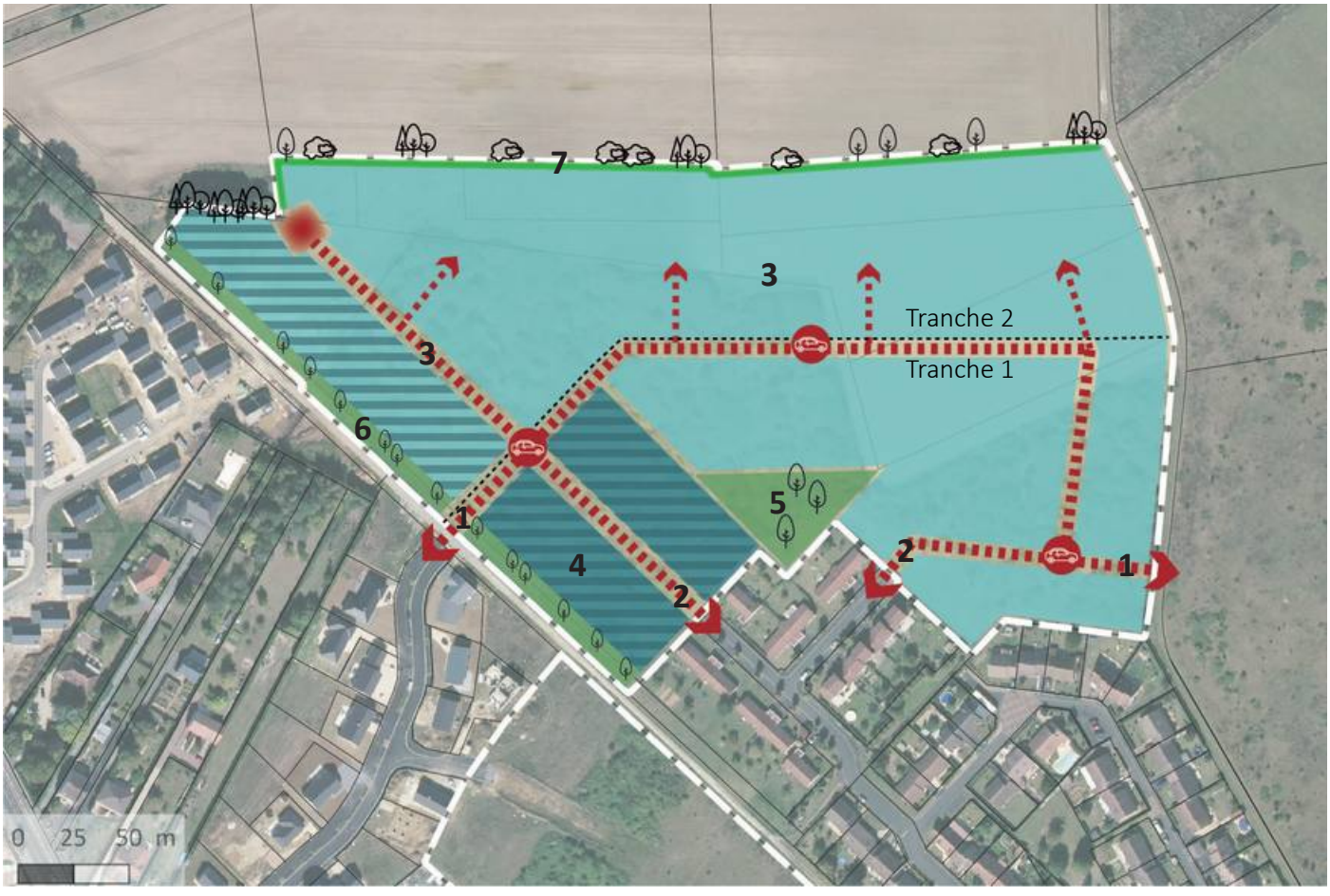
La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'entrée du site depuis l'allée des Epinettes sera marquée par un habitat plus dense de chaque côté de la voie cadrant l'espace rue (**4**).

Un espace vert commun sera créé au sein de l'opération (**5**).

Un traitement paysager sera réalisé le long de l'allée des divers (**6**) en privilégiant notamment les surfaces de jardin dans sa continuité. Les essences locales seront privilégiées.

Un traitement végétal adapté sera mis en place sur la lisière du site au contact de la zone agricole (**7**).



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



Site Lu_1E

_Site et Situation

SURFACE : 1,3 ha





Le secteur de projet est situé en extension, au nord-ouest du centre-bourg. Il est accessible depuis le chemin des Pornins.

_Environnement urbain, naturel et paysager



A l'Est, le site se trouve dans le prolongement d'une opération récente caractérisée par un tissu pavillonnaire (**1**). Au Nord, il est bordé par des maisons individuelles implantées le long de la rue du 8 mai 1945 (**2**).

La limite Ouest de cet espace agricole est marquée par la présence d'arbres.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements/ha. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet doit prendre en compte les recommandations rédigées dans les guides pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale et des couleurs du bâti du Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne ainsi que celles éditées dans le cahier de recommandations thermiques régional (Source : PNR).

La voie de desserte sera organisée en impasse depuis le chemin des Pornins du fait de l'enclavement du site (**1**). Son tracé devra être réfléchi pour que les nouvelles implantations garantissent un ensoleillement maximum pour les constructions et pour les jardins. Son gabarit devra être adapté à sa fonction. Un cheminement doux sera créé et reliera le site nouvellement urbanisé au lotissement existant (**2**). Un accès piéton sera également conservé vers l'Ouest (et notamment vers le secteur 2E) (**3**) ; l'objectif est, à terme, de pouvoir assurer une continuité piétonne en parallèle de la RD.

La limite Est du secteur en contact avec les parcelles déjà bâties sera étudiée pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**4**).

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement.

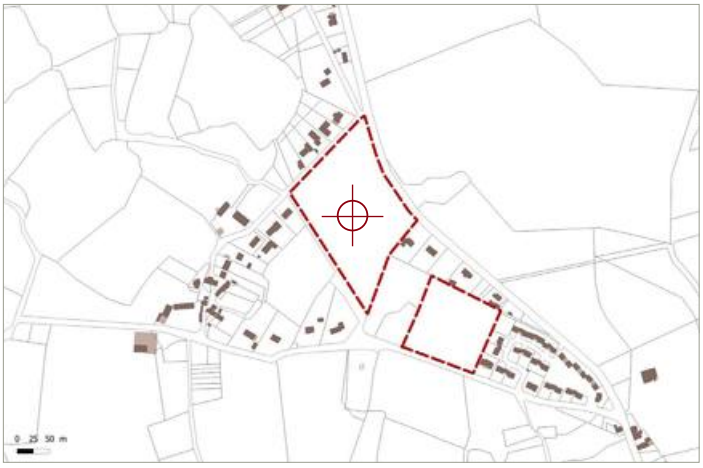
Les jardins constitueront un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole/naturel (**5**). Les haies existantes en bordure du site devront être préservées (**6**).



Site Lu_2E

_Site et Situation

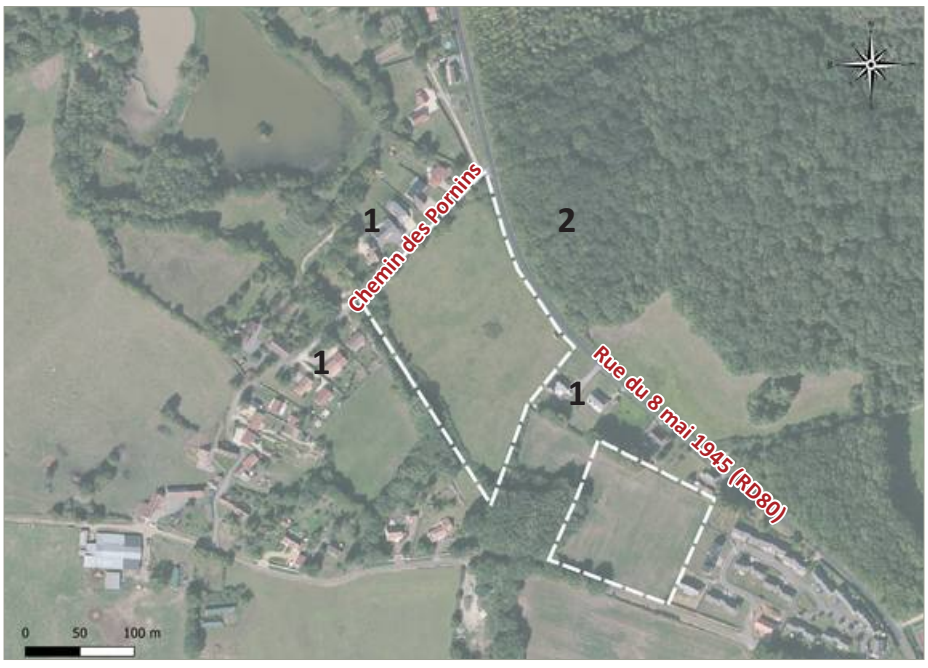
SURFACE : 2,7 ha





Le secteur de projet en extension est situé au Nord-ouest du centre-bourg de Luant. Il est accessible depuis la rue du 8 mai 1945 (RD80).

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est à proximité de constructions récentes sous forme pavillonnaire (**1**) et d'un espace boisé au Nord (**2**).
Le secteur est un espace enherbé bordé, en limite Sud-est, par une haie composée d'arbres et d'arbustes.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements/ha. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

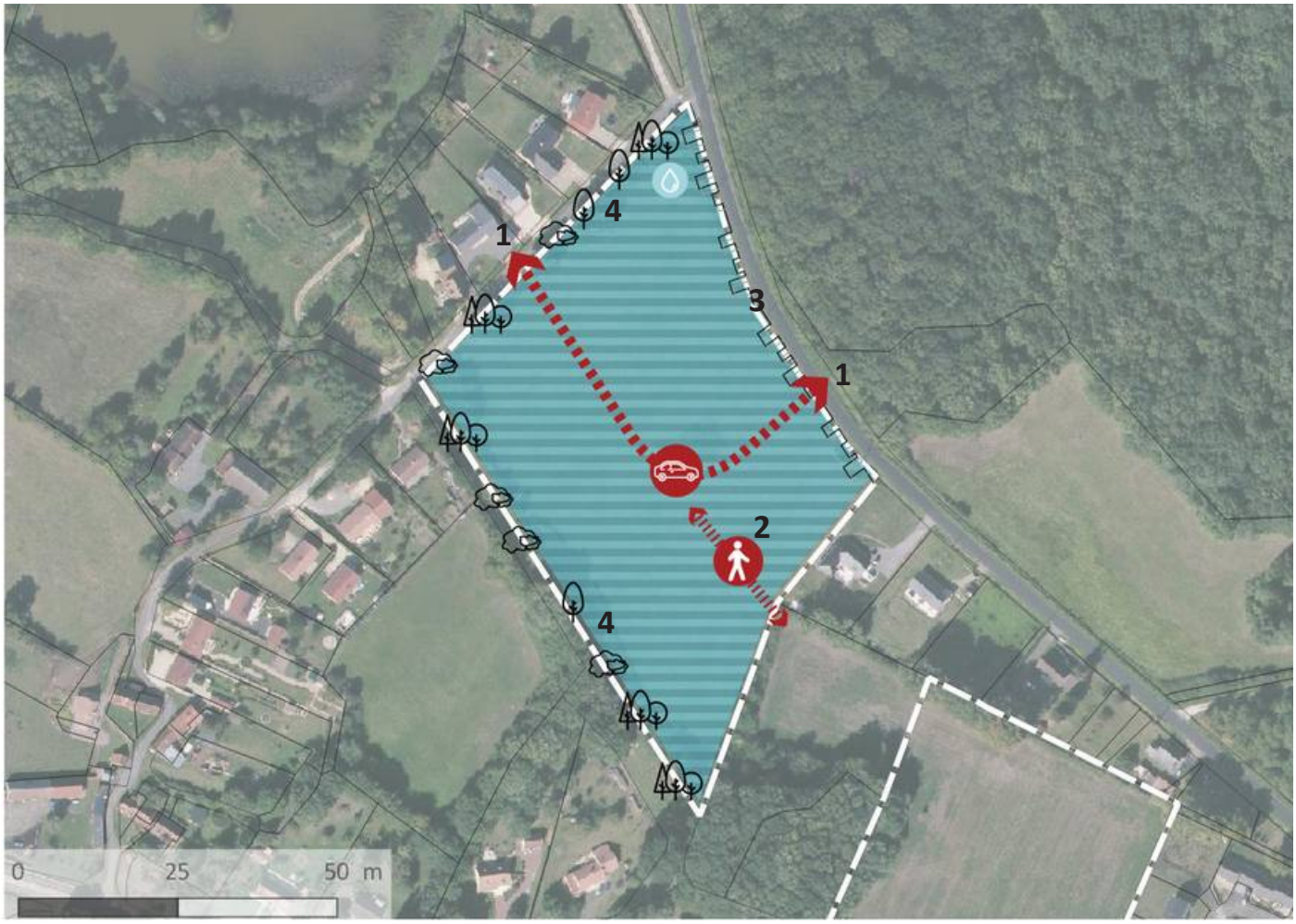
Le projet doit prendre en compte les recommandations rédigées dans les guides pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale et des couleurs du bâti du Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne ainsi que celles éditées dans le cahier de recommandations thermiques régional (Source : PNR).

L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte traversante reliant la rue du 8 mai 1945 au chemin des Pornins (**1**). A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, la voie reçoit un traitement adapté à sa fonction. Un accès piéton sera également conservé vers l'Ouest (et notamment vers le secteur 1E) (**2**) ; l'objectif est, à terme, de pouvoir assurer une continuité piétonne en parallèle de la RD.

Le traitement de la limite avec la RD devra participé à marquer le caractère bâti et l'entrée dans le bourg (**3**).

Les haies devront être conservées (**4**).

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement.



Site Lu_3E

_Site et Situation

SURFACE : 2,2 ha





Le secteur de projet en extension est à l'Est du centre-bourg de Luant. Il est accessible depuis la route de Châteauroux et la route de la Croix Faslay.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est à proximité de constructions récentes sous forme pavillonnaire à l'Ouest (**1**) et au Sud, le long de la route de la Croix Faslay (**2**). Des habitations plus anciennes sont présentes au Nord (**3**) et au Sud (**4**).

Le secteur est un espace enherbé sur lequel est présent une haie composées d'arbres et d'arbustes (**5**).

La partie ouest du site d'aménagement ainsi que les emprises qui la bordent à l'est, constituent des secteurs de nidification d'oiseaux patrimoniaux et sont potentiellement favorables au damier de la Succise (**6**). *Les incidences sont analysées dans l'évaluation environnementale.*

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements/ha.

Aménagement :

A titre informatif, l'aménagement est soumis à la réglementation sur les espèces protégées.
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet doit prendre en compte les recommandations rédigées dans les guides pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale et des couleurs du bâti du Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne ainsi que celles éditées dans le cahier de recommandations thermiques régional (Source : PNR).

Une voie de desserte principale sera créée depuis la route de Châteauroux (**1**). Son tracé longera la haie existante située au centre du secteur (**2**) ; le gabarit de la voie sera faible afin de préserver au maximum la haie. A travers son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, la voie reçoit un traitement adapté à sa fonction de desserte. Elle constituera un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. La voie sera positionnée pour assurer une desserte interne optimisée. Des dessertes secondaires pourront être créés si nécessaire. Des accès individuels pourront également être créés depuis la route de Châteauroux, sur la partie Ouest du site (**3**). Ils seront mutualisés tant que possible.

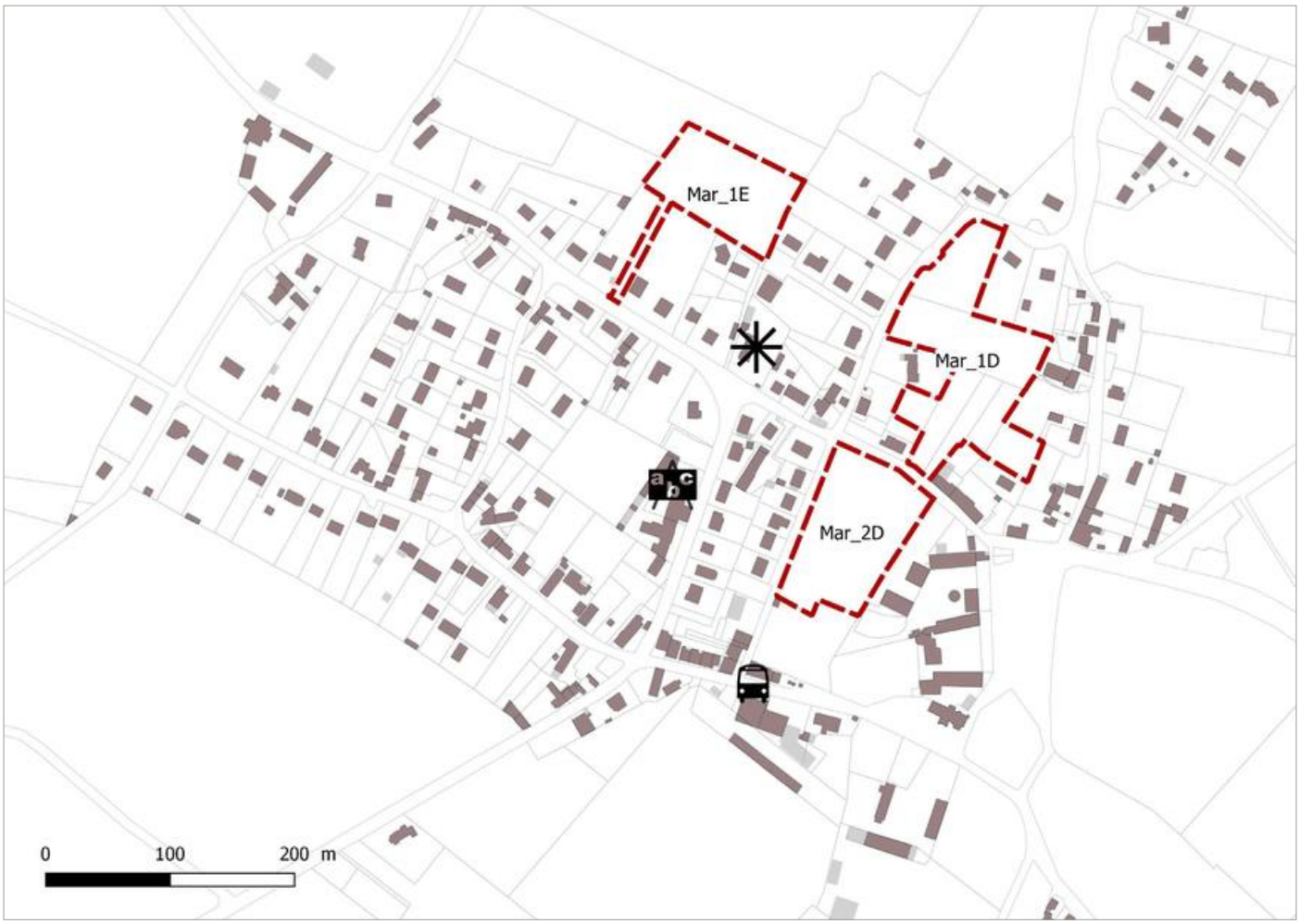
Une liaison douce sera créée afin de relier la route de Châteauroux et l'avenue de la Croix Faslay (**4**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et en limitant les vis-à-vis.

L'ensemble des limites du secteur au contact d'espaces naturels et agricoles sera traité de manière végétale et plantée (**5**). Les nouvelles plantations privilégieront les essences locales.



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



_Site et Situation

SURFACE : 1,4 ha





Le secteur constitue un espace de densification stratégique au cœur du centre-bourg de Mâron, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible depuis la rue de la Coliche et depuis la route d'Ambrault.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur représente des terrains plus ou moins enclavés insérés entre des linéaires bâtis (rue de la Coliche, rue de Pied-Fave et route d'Ambrault). Il constitue des espaces enherbés et des fonds de jardins arborés. L'urbanisation éparse à ses alentours est caractérisée par des maisons anciennes (implantées à l'alignement et en limites séparatives) comme à l'entrée de la rue de Pied-Fave (**1**), et des constructions plus récentes de type pavillons (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat.

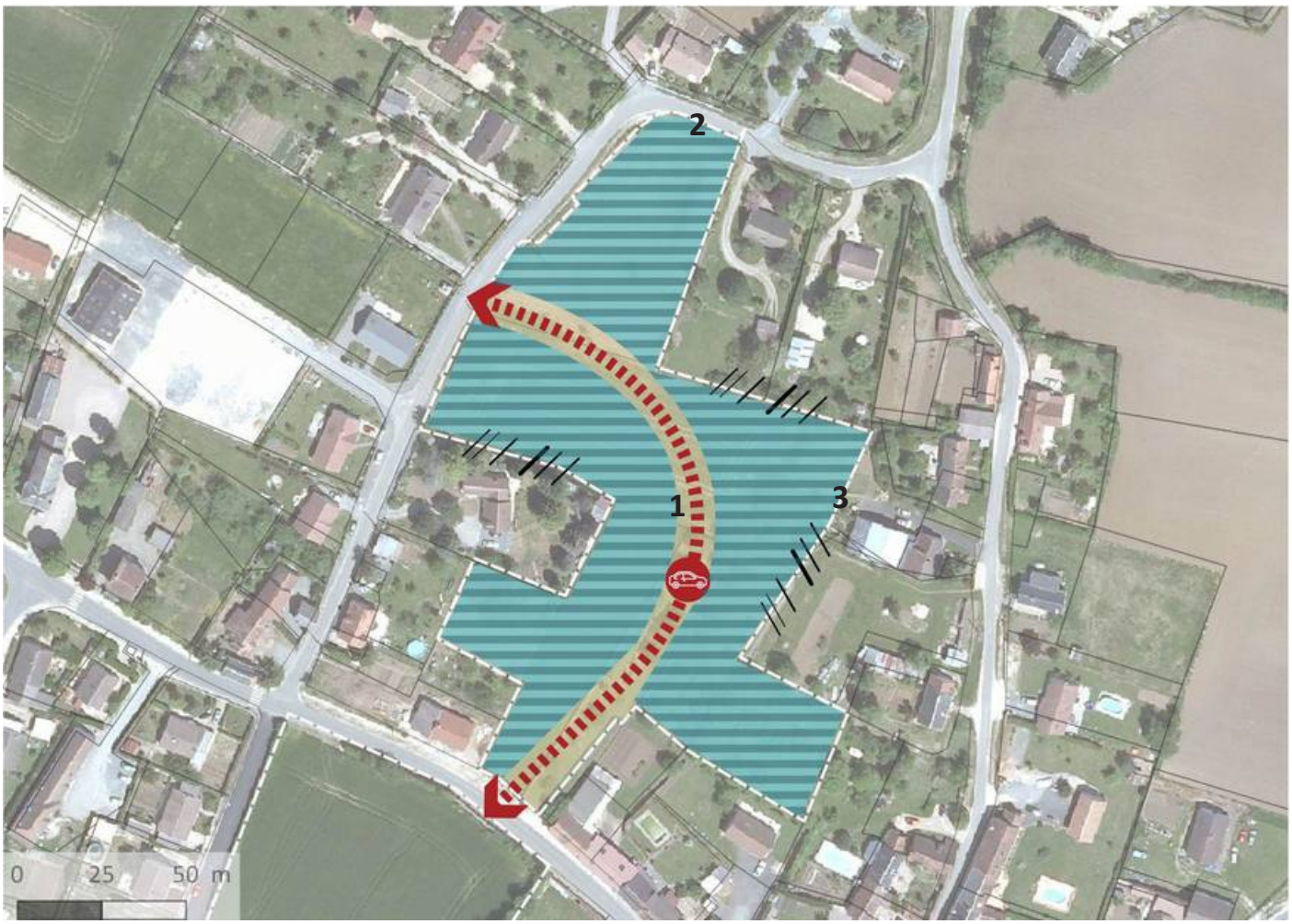
Aménagement :

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Néanmoins, les projets de construction ne doivent pas compromettre les présentes OAP et doivent respecter une densité minimale de 10 logements/hectare.

L'opération s'organisera autour d'une voie traversante reliant la rue de la Coliche à la route d'Ambrault (**1**). Celle-ci devra être positionnée pour assurer une desserte interne optimisée ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements (jardins au sud notamment). La voie, à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Si besoin, des accès individuels pourront être créés depuis la rue de la Coliche (**2**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Les limites du secteur en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**3**).



Site Mar_2D

_Site et Situation

SURFACE : 1,0 ha





Le secteur constitue un espace de densification stratégique au cœur du centre-bourg de Mâron, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible depuis la route d'Ambrault et la rue des anciens combattants d'AFN.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site borde l'emprise du château, une haie arbustive associée à un mur en pierre ancien marque la limite (**1**). Le mur en pierre se poursuit sur une partie de la limite Nord le long de la route d'Ambrault (**2**). Au Sud, on trouve le verger du château (**3**).
De l'autre côté de cette rue, on trouve un tissu pavillonnaire (**4**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat.

Aménagement :

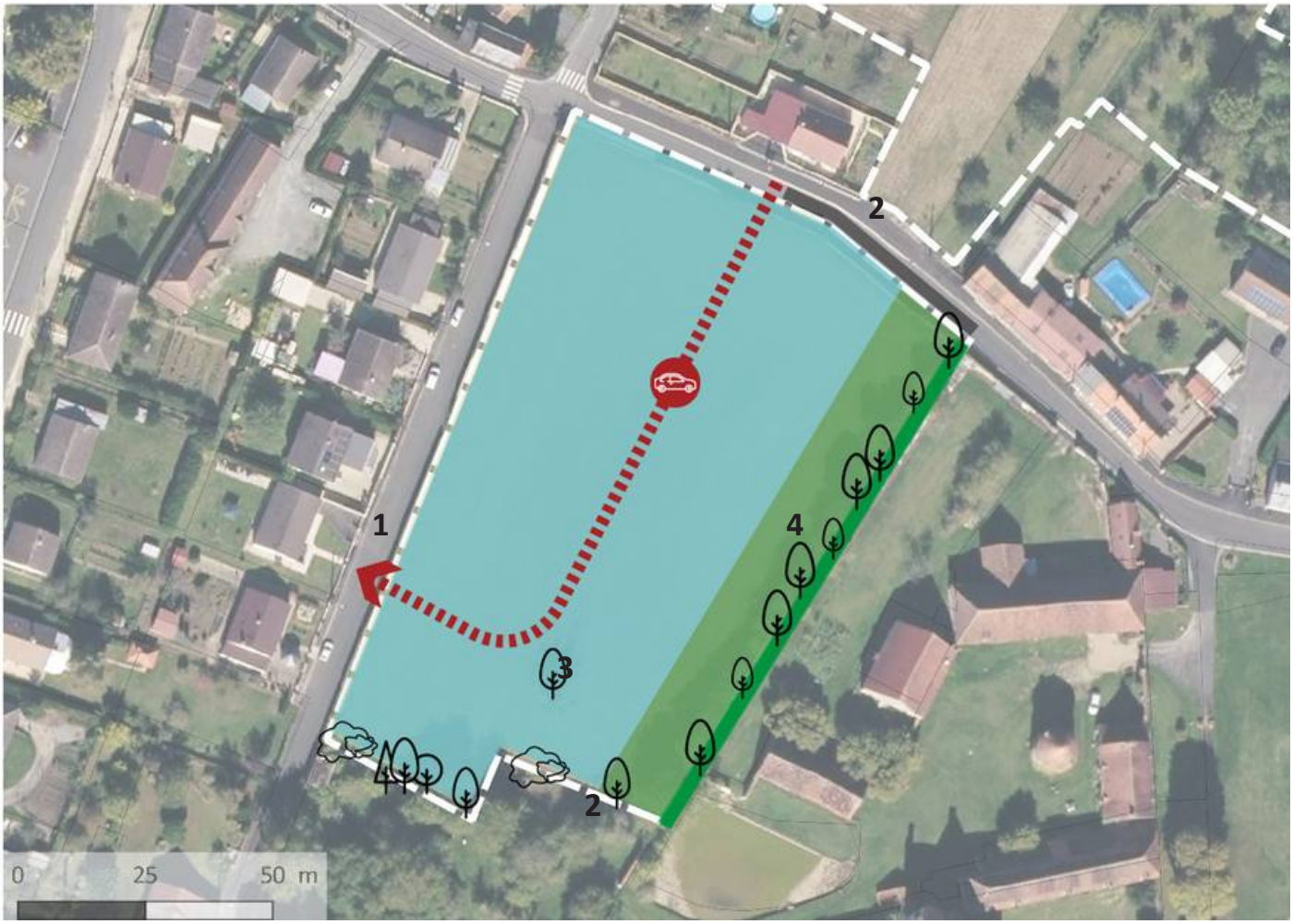
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'une voie traversante accessible depuis la route d'Ambrault vers la rue des anciens combattants d'AFN (sens unique) (**1**). Le mur en pierre longeant la route d'Ambrault sera préservé tant que possible (sa démolition totale ou partielle peut néanmoins être autorisée pour des raisons de sécurité) (**2**).

La voie devra être positionnée pour assurer une desserte interne optimisée ainsi qu'un découpage parcellaire permettant une implantation qualitative pour les futurs logements (jardins au sud notamment). La voie, à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage, notamment l'arbre localisé au point **3**.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et le château. A ce titre, le maintien d'espaces jardinés sur ses abords et la plantation d'arbres de hauts jets sont demandés (**4**).



Site Mar_1E

_Site et Situation

SURFACE : 0,8 ha





Le secteur constitue un espace en extension au nord du centre-bourg de Mâron. Il est accessible depuis la route de Châteauroux et la rue des Petits Champs.

_Environnement urbain, naturel et paysager



A l'arrière d'un tissu pavillonnaire, le site est actuellement un espace agricole. Des constructions récentes bordent la rue des Petits Champs (**1**).
Au Sud, le secteur est bordé par un atelier (**2**).
La Mairie se situe à proximité immédiate du site (**3**).
Aucune végétation ne borde le Nord du site.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

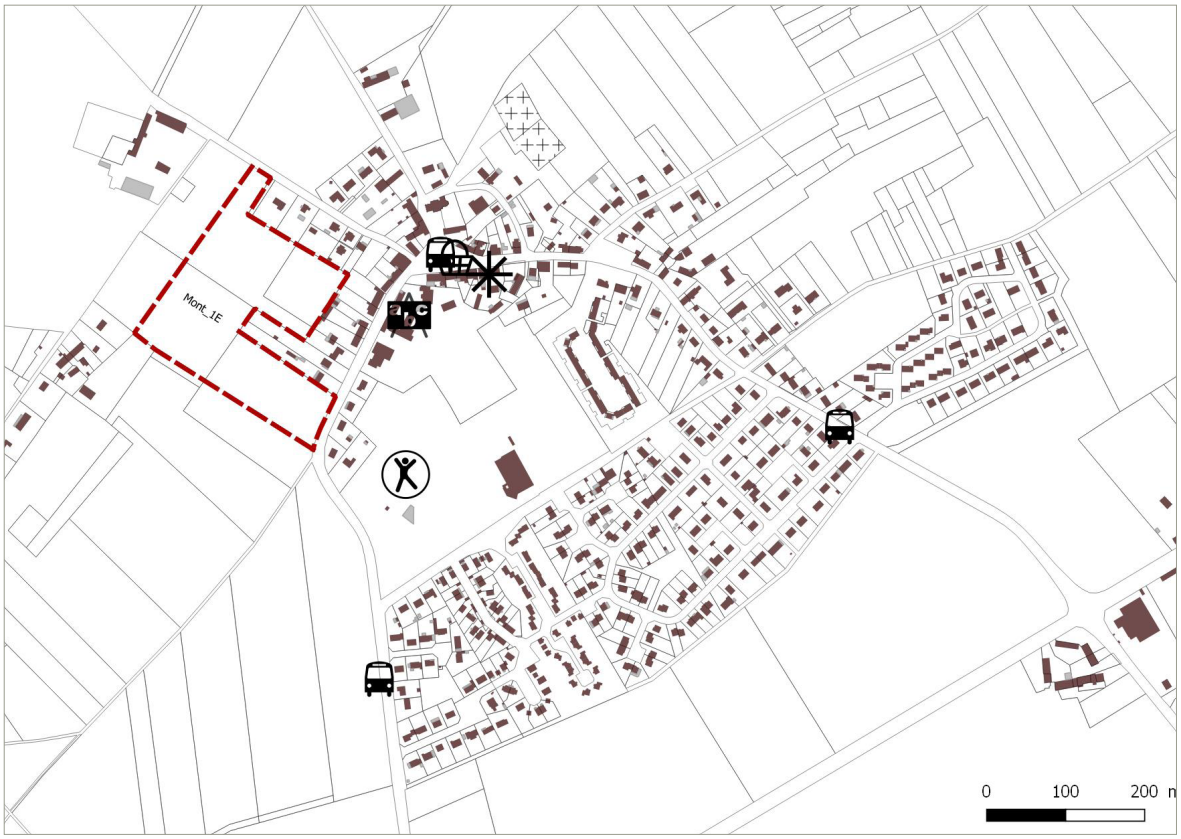
L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte traversante reliant la route de Châteauroux et la rue des Petits Champs (**1**). Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent permettant une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité. Une liaison avec les fonds de jardins au Nord devra être anticipée (**2**). Les éléments végétaux existants et bordant la voie d'accès depuis la route de Châteauroux doivent être préservés au maximum (**3**).

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière Nord en contact avec un espace agricole (**4**). La création d'une haie en limite d'opération pourra, à ce titre, être demandée.

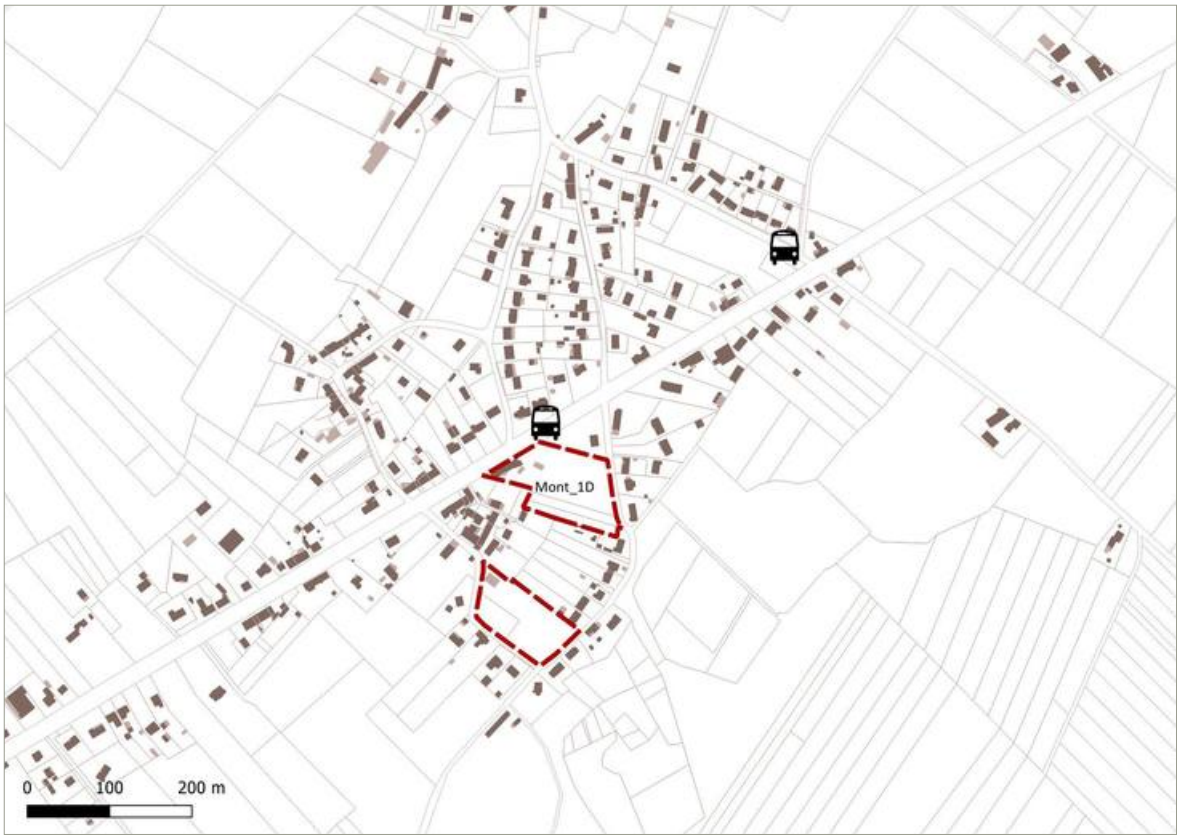
Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement.



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



- Dans le centre-bourg de Montierchaume -

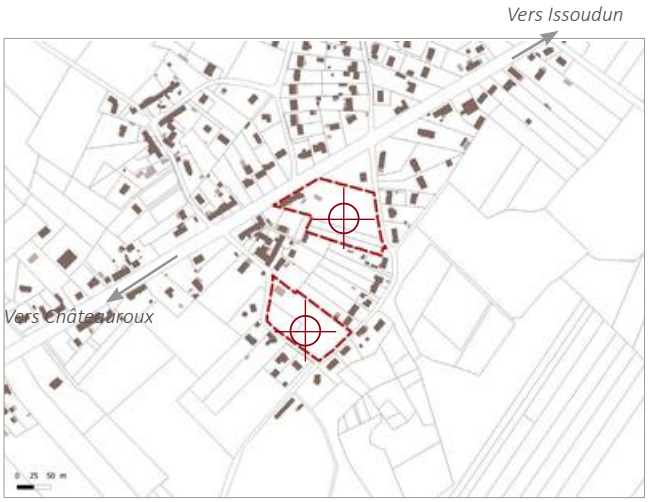


- Dans le hameau de Crevant -

Site MONT_1D

_Site et Situation

SURFACE : 1,8 ha





Le secteur, composés de deux sites, constitue un espace de densification au cœur du hameau de Crevant, entité urbaine secondaire de Montierchaume. Il est accessible depuis le chemin du Rabrot qui le borde. A noter le passage de la RN 151 au Nord-ouest du site.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur est actuellement constitué d'espaces enherbés. Des éléments végétaux (arbres, arbustes...) se trouvent sur le site Nord (**1**).
A l'Ouest, le secteur est à proximité du noyau historique de Crevant (**2**). Sur ses autres limites, il est bordé par un tissu pavillonnaire (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

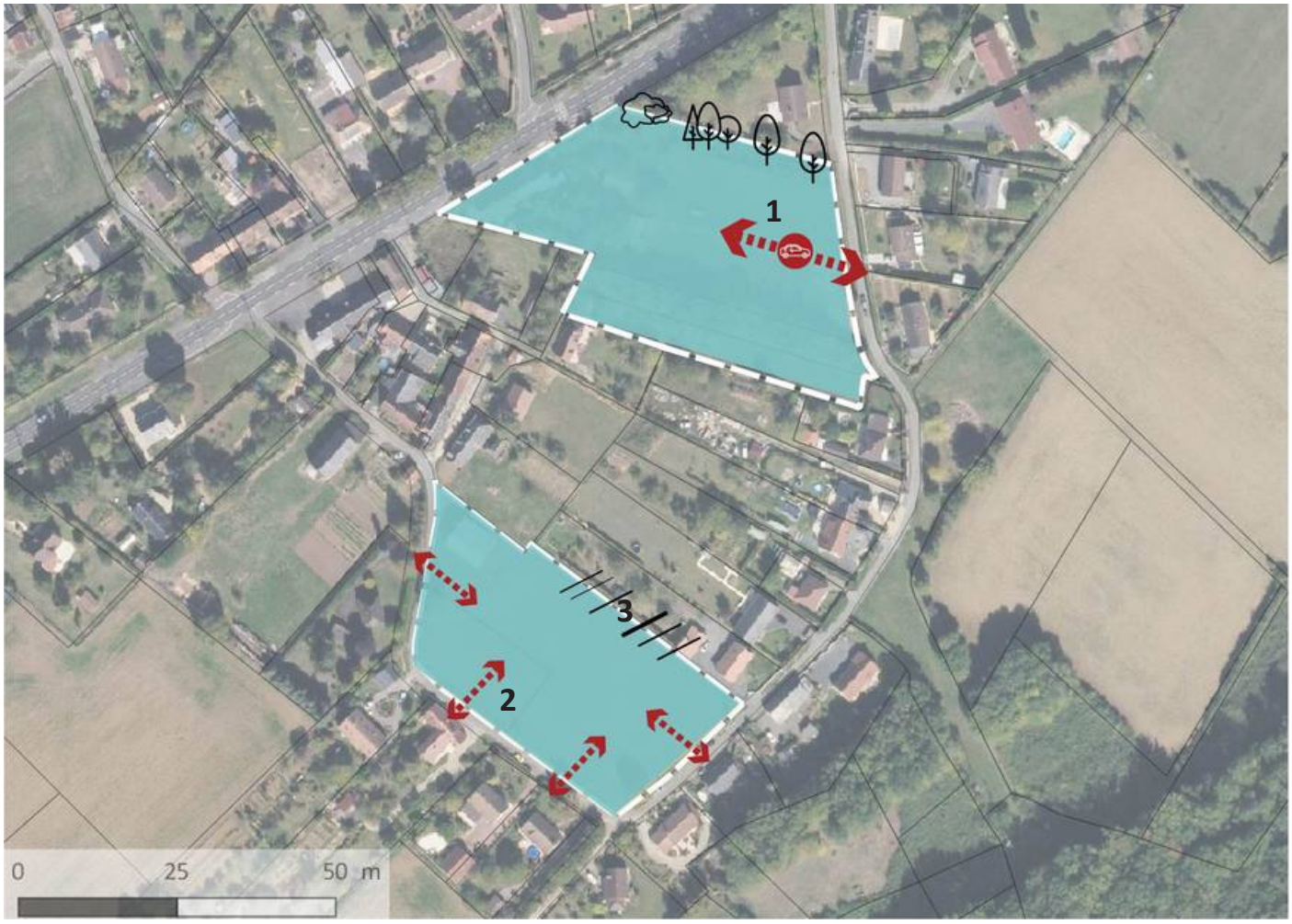
Aménagement :

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Néanmoins, les projets de construction ne doivent pas compromettre les présentes OAP.

Au Nord, l'opération s'organisera autour d'une voie traversante en impasse (**1**) depuis le chemin du Rabrot. Au Sud, des accès individuels privatifs seront possibles depuis le chemin du Rabrot (**2**). Leur mutualisation sera privilégiée. Le tracé de la ou les voie(s) devra être réfléchi pour que les nouvelles implantations garantissent un ensoleillement maximum pour les constructions et pour les jardins. Son gabarit devra être adapté à sa fonction (faible largeur, etc).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

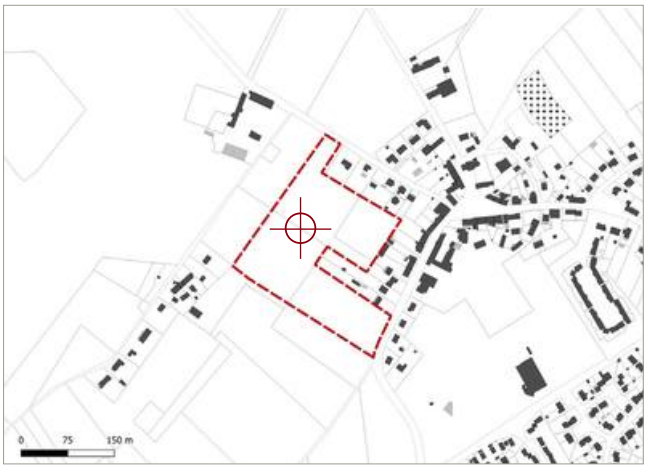
Les limites du secteur en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des jardins dans les surfaces au contact des parcelles déjà bâties (**3**).



Site MONT_1E

_Site et Situation

SURFACE : 4,2 ha





Ce secteur en extension est situé au Nord-ouest du centre-bourg de Montierchaume. Il est accessible depuis la rue des Carrières au Sud-est et la rue de l'Ormeau Morin au Nord.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est à proximité de constructions anciennes à l'Ouest (**1**) et de pavillons plus récents au Sud (**2**).

Il est à proximité immédiate des équipements et des services (**3**).

Le secteur constitue actuellement un espace agricole dont les limites Nord et Sud sont caractérisées par l'absence de végétation.

La présence d'un carrefour routier au Sud est à noter (**4**).

Vocation du site et programmation :

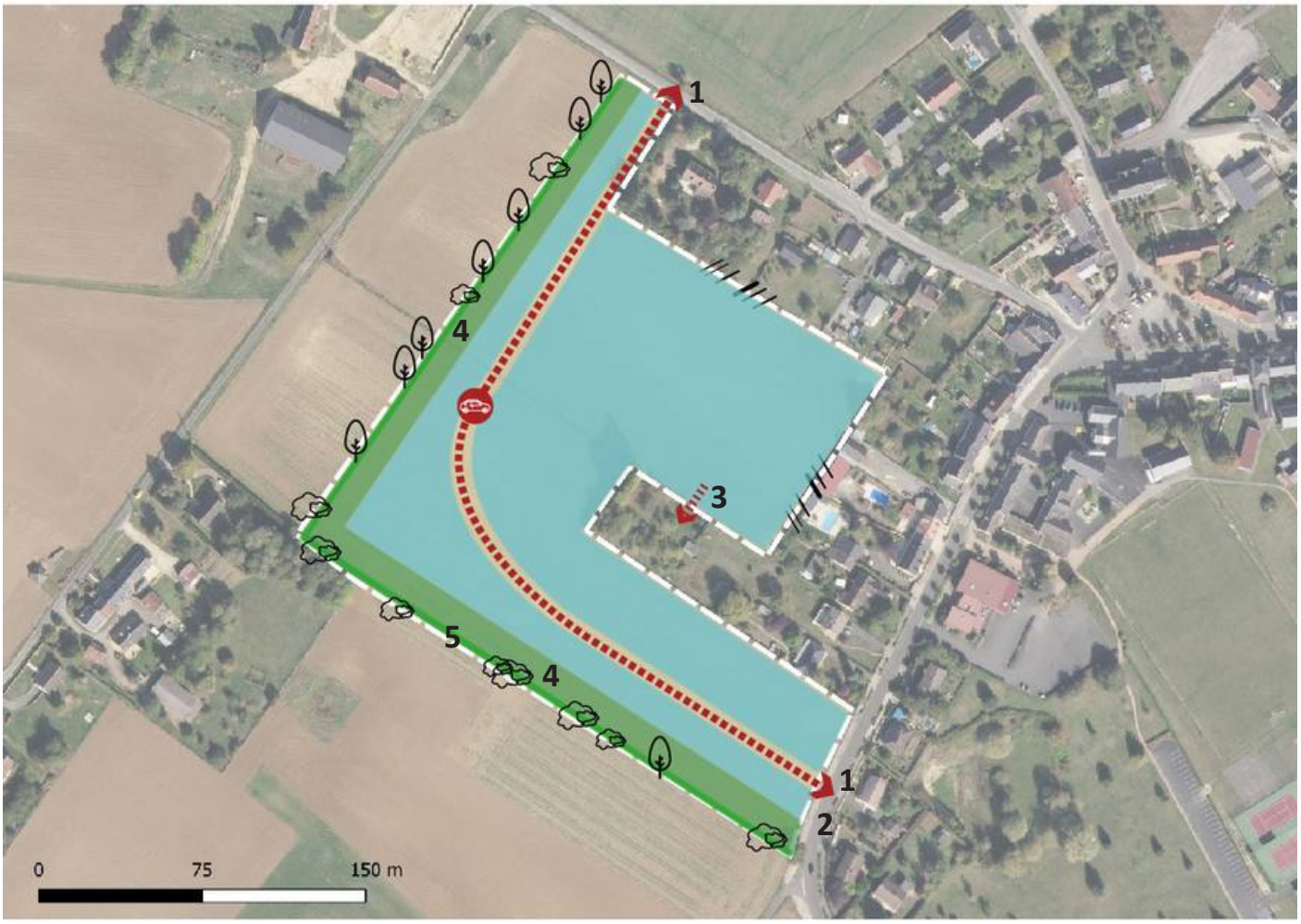
Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

Aménagement :

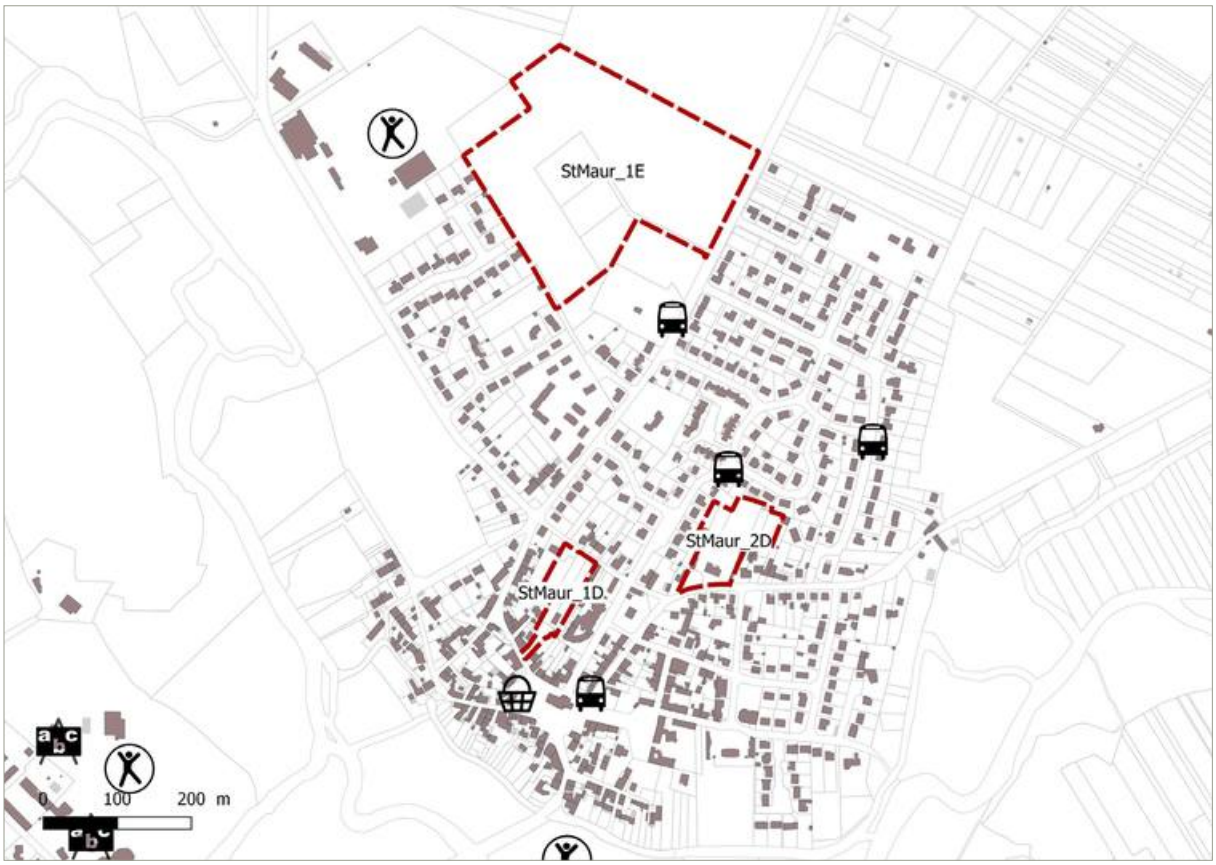
L'opération s'organisera autour d'une voie traversante (**1**) reliant la rue des Carrières et la rue de l'Ormeau Morin. Le tracé de la voie devra être réfléchi pour que les nouvelles implantations garantissent un ensoleillement maximum pour les constructions et pour les jardins. Son gabarit devra être adapté à sa fonction (faible largeur, etc). Des voies de dessertes secondaires pourront être créées pour garantir un accès sécurisé à l'ensemble des nouvelles constructions. Une attention particulière devra être portée à l'aménagement sécuritaire du carrefour (**2**). Un accès au fonds de parcelles sera conservé pour leur aménagement à plus long terme (**3**) (au-delà de la durée de vie du PLUi).

Les lisières Sud et Ouest en contact avec un espace agricole devront être traitées de manière qualitative. Les espaces jardinés constitueront un espace tampon (**4**). La création d'une haie en limite d'opération pourra également être demandée (**5**).

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement.



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



- A l'échelle du centre-ville -

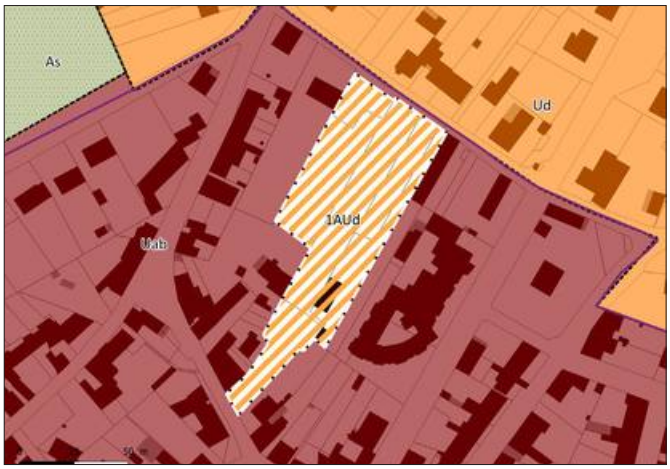


- A l'échelle de Villers-les-Ormes -

_Site et Situation

SURFACE : 0,5 ha





Le secteur est situé au sein du tissu urbain existant, en densification, au coeur du centre-ville, à proximité immédiate des équipements et des services. Le site est accessible depuis la rue du 11 novembre et la rue de la Rochette.

_Environnement urbain, naturel et paysager




- Vue sur le site depuis la rue du 11 nov -


- Vue sur la partie Est du site-


- Vue sur le site depuis la rue de la Rochette-

Le site constitue aujourd'hui un espace enherbé en partie planté ; des haies marquent les limites des parcelles et des arbustes parsèment le site. Un bâtiment léger (hangar) est implanté sur le terrain (**1**). L'entrée du site depuis la rue du 11 novembre est marquée par la présence d'un bâtiment de type industriel (**2**). Le tissu bâti est dense, caractéristique du centre ancien. A l'est, se trouve l'EHPAD des Trois Rivières (**3**), structure qui borde le site. Du côté de la rue de la Rochette, un tissu davantage de type pavillonnaire est présent. Un point de stockage pour les déchets occupe une partie du site le long de la voie (**4**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare, qui pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs, et/ou des activités compatibles avec l'habitat.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

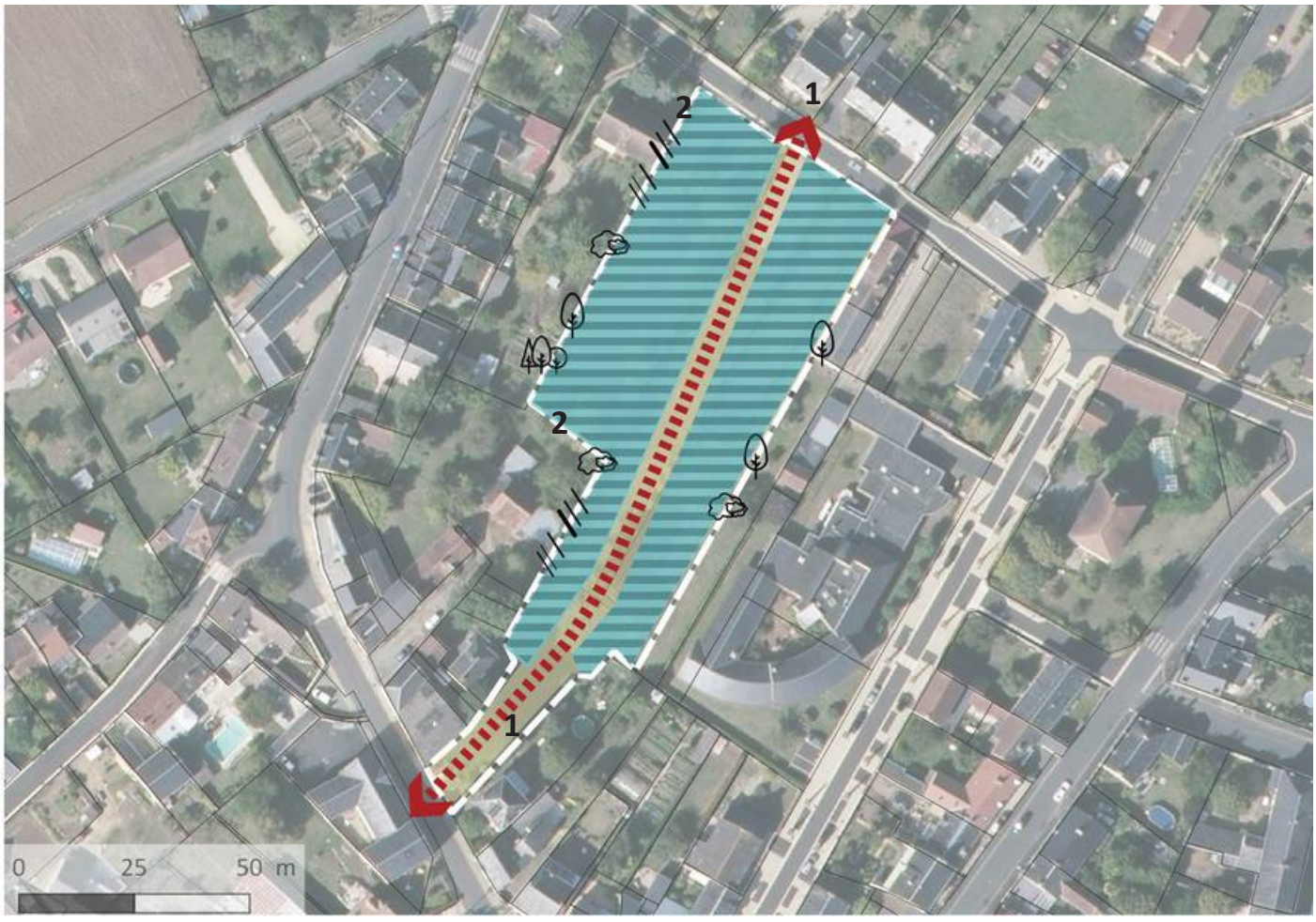
Une voie traversante routière ou piétonne sera créée reliant la rue de la Rochette à la rue du 11 novembre (**1**). Le découpage parcellaire doit être réfléchi pour permettre une implantation qualitative pour les futurs logements (jardins au sud notamment). La voie, à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, doit constituer un espace ouvert de qualité. Dans le cas d'une voie carrossable, celle-ci sera à usage partagé et le gabarit dimensionné pour que la circulation se fasse à faible vitesse.

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent (centre ancien), de la structure parcellaire traditionnelle et de la végétation existante de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains (**2**), par exemple, en privilégiant une réponse au bâti mitoyen par du bâti , aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Une partie du site pourra être dédiée à l'extension de l'EHPAD.

Les haies bordant le secteur seront au maximum préservées et les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.



Site StMaur_2D

_Site et Situation

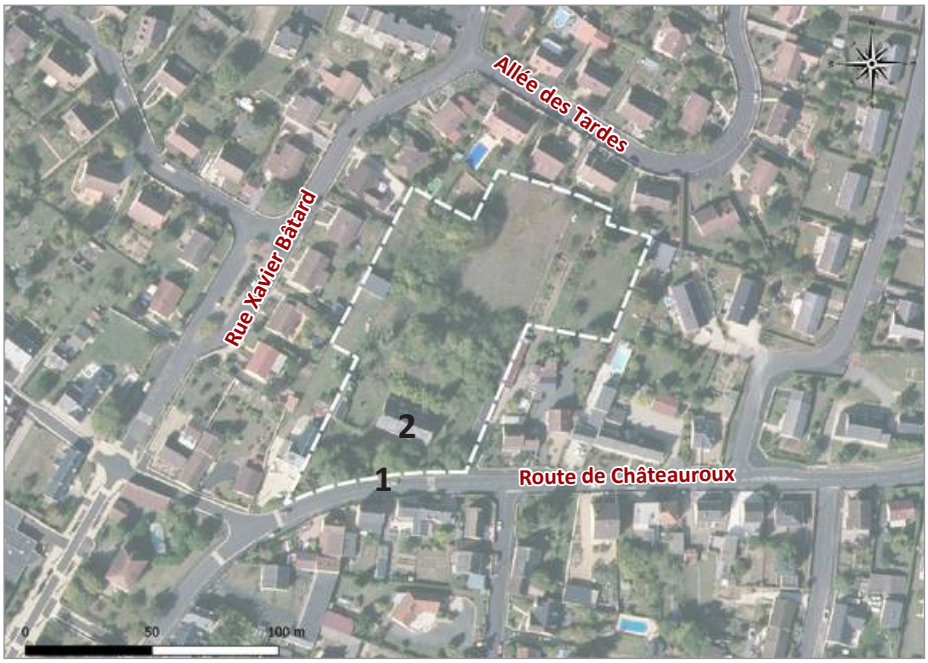
SURFACE : 0,9 ha





Le secteur est situé au sein du tissu urbain existant, en densification, au nord du centre-ville, à proximité immédiate des équipements et des services (mairie, maison médicale, etc.). Il est accessible depuis la route de Châteauroux.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Mur entre la site et la route de Châteauroux-



- Entrée actuelle sur le site -

Le site correspond à des terrains enclavés (parcelles enherbées non utilisées et fonds de jardins). Le long de la route de Châteauroux, il est, en partie, clôturé par de hauts murs (**1**) ; ceux-ci permettent d'assurer une continuité bâtie à l'entrée du centre ancien.

Une des parcelles est occupée par une construction à usage d'habitation (**2**).

Des arbres et arbustes parsèment le secteur.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 11 logements et/ou des activités compatibles avec l'habitat.

Aménagement :

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Néanmoins, les projets de construction ne doivent pas compromettre les présentes OAP

Une voie de desserte interne sera créée depuis la route de Châteauroux (**1**). Celle-ci devra être dimensionnée de manière rationnelle (faible largeur notamment) en lien avec les besoins de l'opération. Le maintien du mur doit être privilégié (**2**) (avec une remise en état si elle est jugée nécessaire pour des raisons de sécurité), néanmoins, la création d'un nouvel accès ou un élargissement de l'accès actuel peut être envisagé ; ce dernier devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur.

Les constructions seront implantées en prenant en compte les objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et, le maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

L'implantation des bâtiments devra également être réfléchie pour limiter les vis-à-vis.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant de répondre aux jardins par des jardins, etc (**3**).

Préalablement à tout aménagement, un inventaire/repérage des éléments végétaux à conserver devra être réalisé par le pétitionnaire.

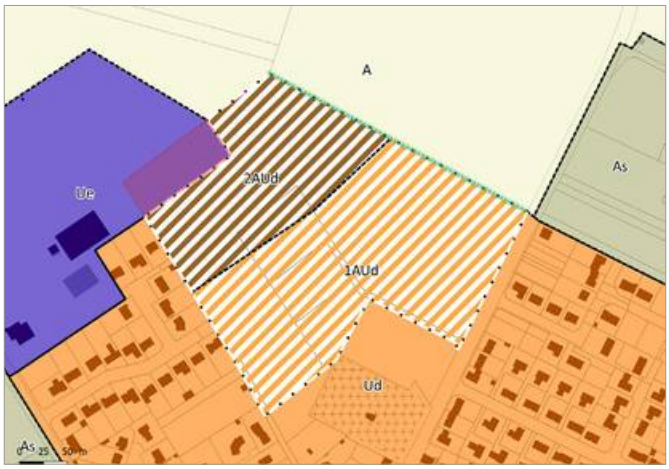


Site StMaur_1E

_Site et Situation

SURFACE : 7,5 ha





Le secteur est situé en extension au Nord du centre-ville. Il est accessible depuis la rue de l'égalité (permettant d'accéder au centre-ville) et depuis la rue Jacques Massonneau. L'aménagement est déjà en cours de réflexion par la commune.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Les terrains constituent actuellement des espaces agricoles.

Le secteur se situe dans la continuité des espaces urbanisés existants, caractérisés par un tissu pavillonnaire (opérations d'ensemble) (**1**). Au nord-ouest, on trouve le complexe sportif (**2**).

Une pente vers le sud marque également le secteur de projet.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare et/ou des activités compatibles avec l'habitat. Les logements pourront être des logements individuels, intermédiaires et/ou des petits collectifs.

Aménagement :

L'aménagement du site est envisagé en deux tranches. Pour chacune d'elle, il est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante principale reliant la rue de l'égalité à la rue Jacques Massonneau (**1**). Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité. Des dessertes internes peuvent être créées. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Un cheminement doux sera créé pour connecter l'opération au complexe sportif.

La voie de desserte pour la tranche 2 s'appuiera sur la seconde amorce de voirie existante depuis la rue Jacques Massonneau (**2**).

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et le site (**3**). La création d'une haie en limite d'opération est, notamment, à ce titre, demandée.

Une partie du site est dédiée à l'extension du cimetière (**4**).

Les éléments végétaux existants sur le site les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage devront être conservés.



Site StMaur_2E

_Site et Situation

SURFACE : 0,9 ha





Le secteur est situé en extension au sud-ouest du centre de Villers-les-Ormes, entité appartenant à la commune de Saint-Maur. Il est accessible depuis les rues des Erables et des Luzernes et d'une voie prolongeant la rue des Prés de derrière.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur est actuellement cultivé. Il se trouve dans la continuité directe d'une opération de logements réalisée récemment rue des Luzernes/rue des érables (**1**). L'aménagement du futur secteur bénéficie de la voirie créée dans le cadre de cette dernière opération. A l'est du site, se trouve le stade (**2**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 14 logements à l'hectare.

Aménagement :

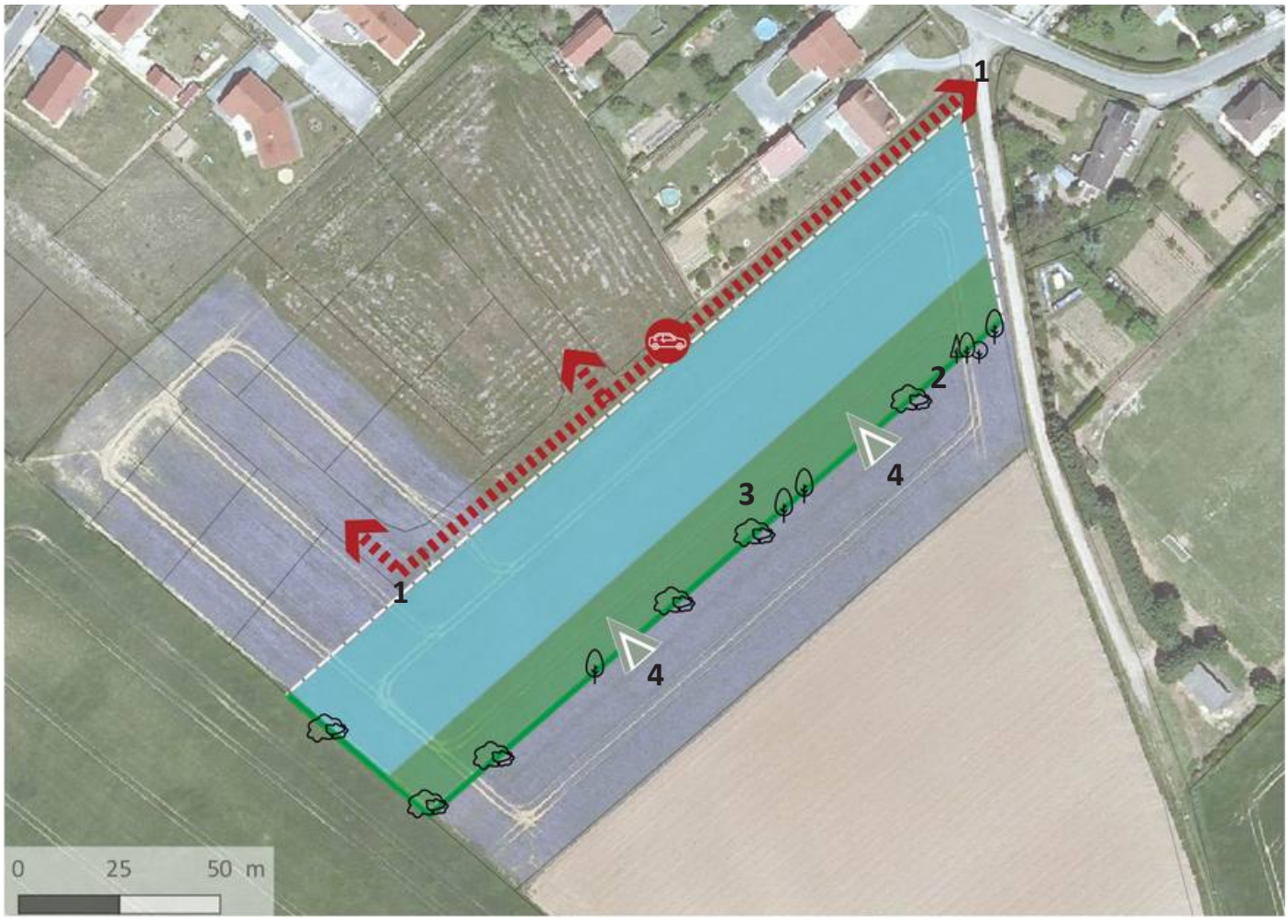
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante principale reliant la rue des Luzernes à la voie d'accès au terrain de sport (**1**). Son positionnement permet un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements (jardins au sud notamment). En ce sens, un parcellaire en lanière sera privilégié conciliant cadre de vie et densité. La voie, à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

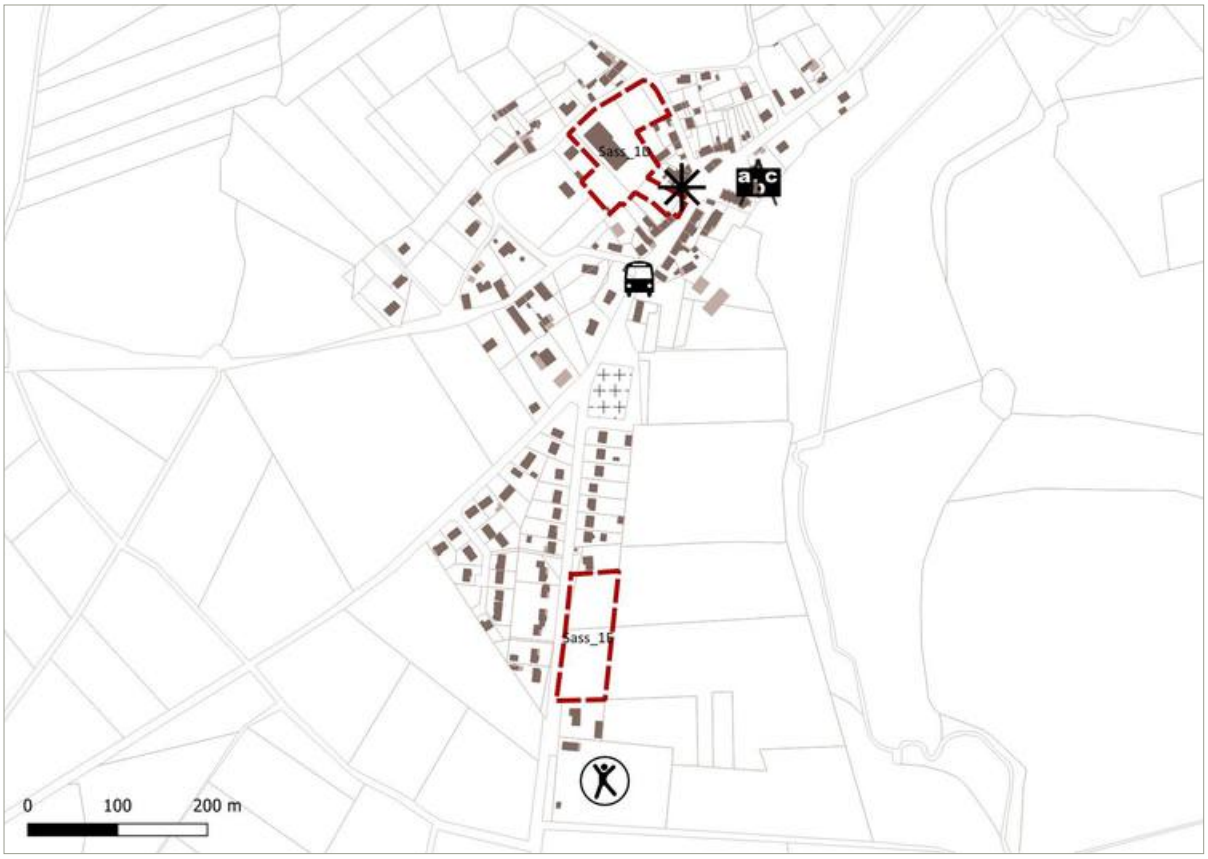
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (limiter les vis-à-vis, préserver des points de vue…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et le site nouvellement urbanisé (**2**). Les espaces jardinés constitueront un espace tampon (**3**). La création d'une haie en limite d'opération est également demandée, elle devra privilégier les essences locales.

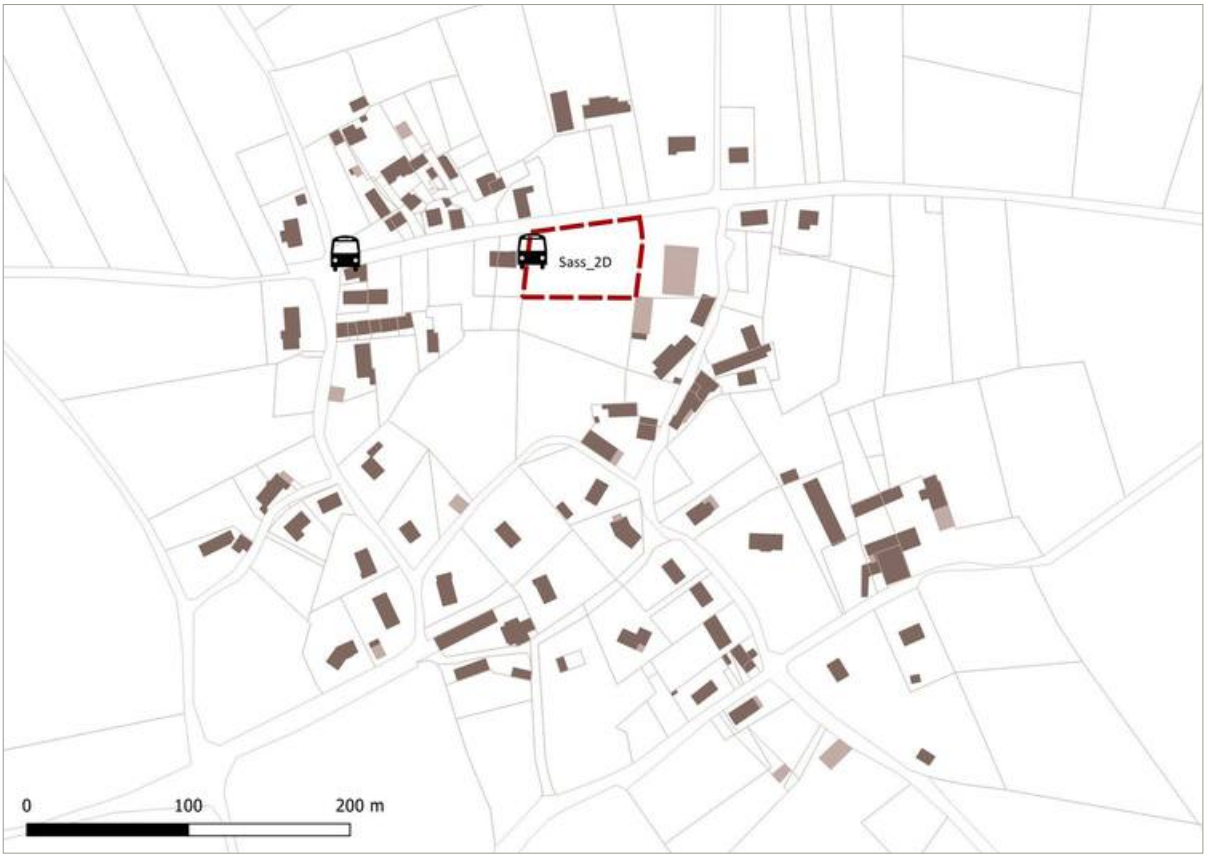
Des ouvertures paysagères vers les espaces agricoles devront être conservées et pourront prendre la forme de cheminement doux (**4**).



L'environnement urbain des secteurs comportant des OAP



- A l'échelle du centre-bourg -



- A l'échelle du hameau de Châtre -

_Site et Situation

SURFACE : 1,0 ha





Le secteur constitue un espace de densification stratégique au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements et des services. Il est accessible depuis le chemin des Cours et la rue Olivier Charbonnier.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis la route de Mâron-



- Vue sur le site depuis la rue de la Garenne-

La partie Nord du site constitue actuellement une friche (**1**) (ancien garage automobile) et la partie sud correspond à des fonds de jardins (**2**).

Le site s'insère dans un environnement urbain ancien ; les constructions implantées à l'alignement de la voie et en limites séparatives rue Olivier Charbonnier en témoignent (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la dépollution des terrains sur la partie Nord (friche) si celle-ci s'avère nécessaire.

Aménagement :

L'aménagement du site doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte principale reliant le chemin des cours à la rue Olivier Charbonnier (**1**). Des voies de desserte secondaires pourront être créés si besoin. A travers leur tracé, leur profil, leur aménagement, leurs matériaux et leur accompagnement végétal, ces dessertes devront constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Leur gabarit devra être cohérent avec leur fonction (rue traversante au cœur du bourg). Le découpage parcellaire, réfléchi à partir de ces voies, doit permettre de prolonger les séquences bâties existantes des rues du bourg et doit marquer le caractère bâti et aggloméré du secteur. La mitoyenneté et les faibles retraits par rapport à la voie (implantation entre 0 et 5 mètres) seront recherchés afin de prolonger les logiques d'implantation des constructions existantes alentours. Des accès individuels privatifs peuvent également être créés depuis les voies existantes (**2**). Leur mutualisation sera privilégiée.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect des objectifs de performances bioclimatiques, notamment en termes d'ensoleillement.

Le projet pourra comprendre un espace commun (placette, aire de stationnement, espace vert...) (exemple : **3**) qui à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal contribuera à la qualité des espaces publics du bourg.

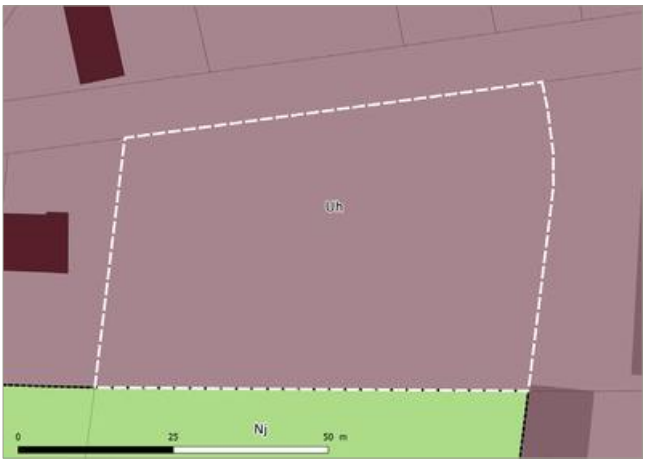


Site Sass_2D

_Site et Situation

SURFACE : 0,3 ha





Le secteur constitue un espace de densification au cœur du hameau de Châtre. Il est accessible depuis la route du Bouleau.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le site s'insère dans un environnement bâti relativement dispersé comprenant des constructions anciennes (**1**) et plus récentes (**2**).

Un site d'exploitation agricole est présent à l'est (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

Aménagement :

Les lots situés seront desservis par des accès individuels (**1**). Leur mutualisation sera privilégiée (exemple : un accès pour deux lots).

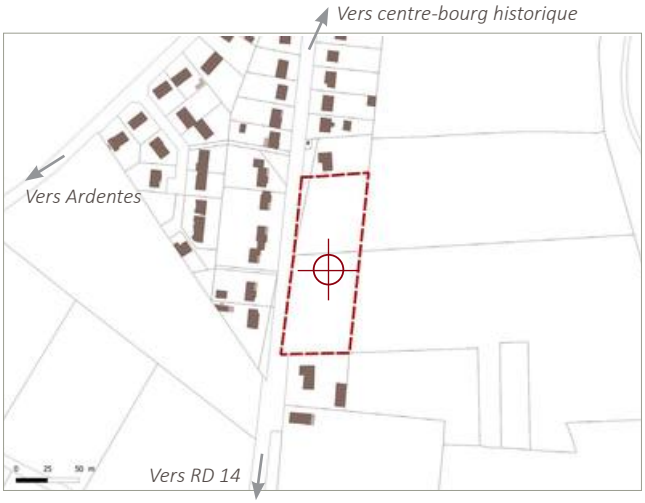
Les jardins constitueront un espace de transition entre les futures habitations et le site d'exploitation agricole (une bande d'au moins 10 mètres de large) (**2**) et avec l'espace agricole (**3**). Les franges Sud et Est seront végétalisées (**4**).



Site Sass_1E

_Site et Situation

SURFACE : 0,8 ha





Le secteur de projet se situe à l'entrée Sud du centre-bourg de Sassierges-Saint-Germain. Il est directement accessible depuis la rue du Stade (RD38 A).

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue sur le site depuis la rue du stade en allant vers le sud-



- Vue sur le site depuis la rue du stade en allant vers le centre-bourg -

Le secteur correspond actuellement à un espace agricole (cultures céréalières). Il représente une coupure d'urbanisation entre deux linéaires bâtis de type pavillonnaire (constructions implantées le long de la voie) (**1**).
Un cheminement doux a été aménagé le long de la rue et borde ainsi la limite Ouest du secteur (**2**), afin de sécuriser les déplacements piétons vers les équipements et notamment, le stade au Sud (**3**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Les accès aux nouvelles constructions se réaliseront directement depuis la rue du stade (**1**). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible pour des raisons de sécurité mais aussi afin de limiter les coupures sur la liaison douce aménagée en bordure de site.

La hauteur, l'aspect extérieur des constructions et les abords de ces dernières devront être traités de manière à limiter l'émergence du bâti depuis les espaces agricoles (unité paysagère de la Champagne berrichonne). Une attention particulière sera ainsi portée aux façades fortement perceptibles depuis ces espaces (teintes notamment) et au traitement de la lisière avec le projet de construction qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative (**2**) pour former un socle paysager pour la nouvelle construction. La création d'une haie, composée d'essences locales est demandée (**3**).

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement. Leur implantation ne devra pas créer un front bâti continu afin de conserver des perspectives paysagères vers les espaces agricoles et naturels. Ces coupures participent à la qualité de l'entrée dans le centre-bourg, à caractère rural.

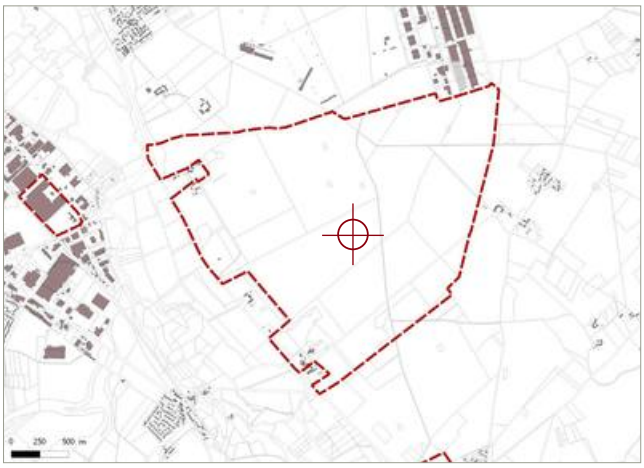
Un chemin d'accès aux parcelles agricoles sera conservé (**4**).



Site Etr_Eco_1

_Site et Situation

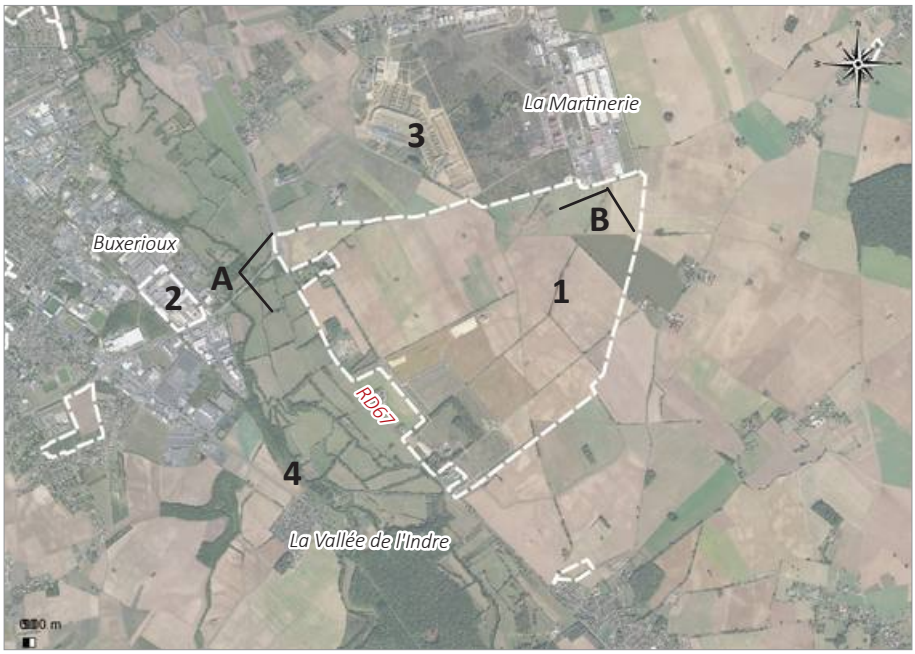
SURFACE : 466,4 ha





Ce secteur correspondant aux surfaces non viabilisées de la ZAC d'Ozans est situé au sein de l'arc Est de développement économique de l'agglomération. Il s'inscrit notamment dans le prolongement de la zone industrielle de la Martinerie et du site en reconversion du 517e Régiment du train. La lisière Sud du secteur s'appuie sur la vallée de l'Indre, milieu naturel préservé (vallée, cours d'eau, zones humides, espaces boisés). Quelques hameaux (Rénier, Godiers) et bâtis isolés (sur RD67) sont présents à proximité du secteur.

_Environnement urbain, naturel et paysager





A - Vue sur le site vers l'Est depuis le giratoire entre la RD67 et la RD 920-



B- Vue sur le site vers le Sud-Ouest depuis l'allée Abbé Pierre -

Le secteur est actuellement une emprise agricole d'openfield. Quelques haies et arbres isolés maillent les parcelles (notamment une haie d'ormes) (**1**).

Ce plateau agricole est situé à l'Est des communes de Châteauroux et du Poinçonnet (ZI Buxérioux) (**2**) et au Sud de la zone d'activités de La Martinerie et du site de reconversion du 517e Régiment qui accueille notamment le Centre National de Tir Sportif (**3**). Le site est séparé des communes de Châteauroux et du Poinçonnet par la vallée de l'Indre (**4**).

Le secteur de projet est totalement exempt de constructions et installations, à l'exception de la ligne haute tension qui traverse le nord du site d'Est en Ouest. Les hameaux et du bâti diffus sont installés sur ses franges ou sous forme d'enclaves.

La première phase d'aménagement de la ZAC (120 ha) a été conçue selon une démarche HQE.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques (tertiaire, industrie, énergie, logistique), et des services, nécessaires à la vie de la zone. Une partie du site (**0**) pourra également accueillir des logements et de l'hébergement (secteur du Château d'Ozans).

Aménagement :

L'ensemble des espaces publics de la zone d'aménagement concertée d'Ozans (voies, bassins, cheminements) sera réalisé par Châteauroux Métropole. L'aménagement des lots cessibles est soumis à des opérations d'aménagement d'ensemble.

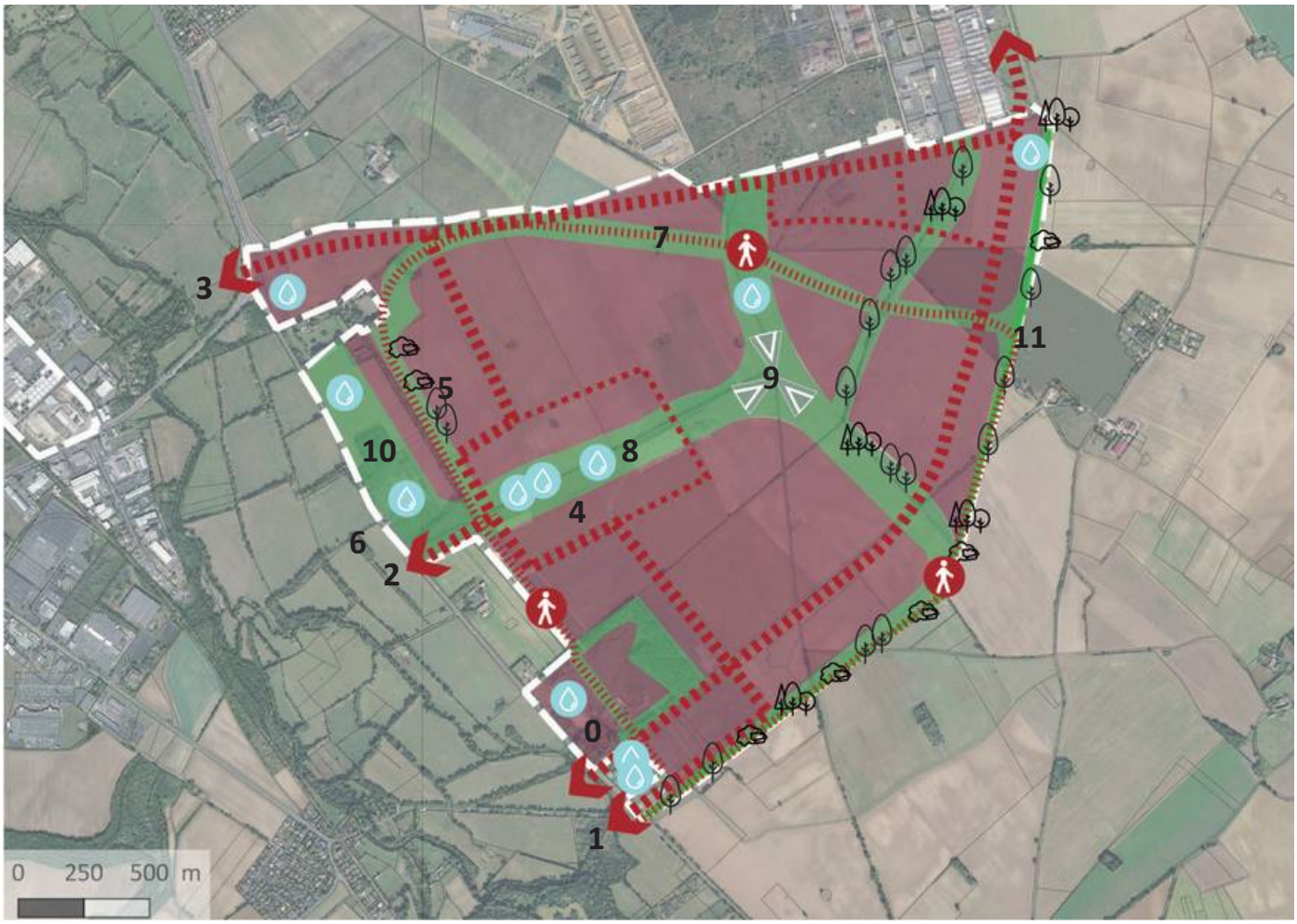
Une entrée/sortie existe déjà sur le giratoire au Sud/Ouest du site (**1**) et sur le giratoire central (**2**). Un maillage de voies primaires sera créé afin d'assurer un bouclage au sein du site. Une entrée/sortie sera créée sur le giratoire au Nord/Ouest du site (**3**)

Un réseau secondaire permettra d'assurer en interne la circulation et la desserte des îlots urbanisés y compris les voies privées. Le maillage interne devra servir à donner des lignes urbaines et à mettre en scène le cœur de la zone (**4**).

A partir d'un rond-point central existant (**2**), le réseau de cheminements piétons sera prolongé selon deux modalités : une « grande boucle » permettra de circuler à l'intérieur du site via des mobilités douces (**5**). Des liaisons entre cette grande boucle et la basse vallée de l'Indre pourront être aménagées (**6**).

La « grande boucle » sera accompagnée d'un traitement paysager spécifique : des espaces publics paysagés seront le support de ce cheminement, notamment sous la ligne haute tension (**7**). Un espace paysager central sera également aménagé en arrière de la RD67 (**8**). Les principaux éléments paysagers (haie d'ormes, bois d'Ozans, haie des Menas) seront préservés. Ces espaces ménageront des perspectives qui, en se rejoignant, créeront un point d'appel visuel central (**9**). Les bassins de gestion des eaux pluviales seront répartis sur le site et seront pensés conjointement à l'aménagement paysager (**10**) et à la prise en compte de la biodiversité.

Le traitement de la limite de la zone avec l'espace agricole en lisière Nord-Est sera particulièrement soigné, au travers d'une végétalisation adaptée (**11**) et d'un merlon paysager préservant les hameaux des nuisances dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé sur la frange Sud-Est de la ZAC.



Site Ard_Eco_2

_Site et Situation

SURFACE : 6,2 ha





Le secteur est localisé au sein de la zone d'activités de Forge Haute, sur la frange Ouest de l'agglomération principale d'Ardentes. Ses façades Nord et Est sont bordées de zones bâties tandis que ses façades Ouest et Sud sont au contact de l'espace agricole.

_Environnement urbain, naturel et paysager





A- Vue depuis la rue de 19 mars 1962 vers l'Est -



B - Vue depuis la rue de 19 mars 1962 vers l'Ouest-

Le secteur est aujourd'hui une friche sur laquelle un point d'accès a déjà été créé à partir de la rue du 19 mars (**1**). Au Nord Est, une parcelle fait l'objet d'un projet en cours (**2**).

Au Nord, le site est bordé de constructions à usage d'activités (**3**) et par le lotissement récent des grands Buissons à l'Est (**4**).

Au Sud et à l'Ouest, un horizon plat et dégagé s'ouvre sur la campagne environnante, avec de rares éléments végétaux (haies, arbres) (**5**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques artisanales en un ou plusieurs lots.

Aménagement :

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Une voie de desserte principale sera créée pour desservir le site depuis la rue du 19 mars 1962 au Nord du site. Le carrefour existant sera aménagé et sécurisé pour permettre le raccordement de la nouvelle voirie et de nouveaux flux (**1**) La création d'une voie en impasse est possible. Dans ce cas, une placette de retournement sera prévue (**2**). Une voie secondaire pourra être créée pour assurer la circulation interne du site et desservir les emprises situées à l'Est (**3**) en cas de détachement du terrain localisé hors secteur, au Nord (**4**). Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Les stationnements doivent être gérés à l'intérieur des lots.

Une transition végétale devra être assurée entre l'espace urbanisé et l'espace agricole à l'Ouest et au Sud du site (**5**).

A l'Est du site un traitement adapté de la limite du secteur devra permettre de réduire les nuisances sonores et l'impact visuel des nouvelles constructions par rapport au lotissement des grands buissons (**6**).



Site Ard_Eco_3

_Site et Situation

SURFACE : 2 ha





Le secteur est localisé en limite Sud-Est de l'agglomération principale d'Ardentes. Ses façades Sud et Est sont bordées par l'espace agricole tandis que ses façades Ouest et Nord sont bordées de bâti. C'est un secteur de transition, en entrée de ville, le long de la RD 943, route classée à grande circulation.

_Environnement urbain, naturel et paysager





A- Vue depuis la sortie de bourg d'Ardentes sur RD943, vers le Sud-



B- Vue depuis la RD14, vers le Nord-Ouest-

Le secteur est bordé à la fois par des développements résidentiels et des activités économiques. Au Nord de la rue du Château d'Eau, la zone d'activités existante accueille des activités économiques variées (vente de matériaux, garage, menuiserie industrielle, etc.) (**1**). Une enclave de deux maisons individuelles liées aux activités économiques est à considérer au Sud de la rue du Château d'eau et au Nord du site (**2**).
La RD943 borde la façade Ouest / Sud-Ouest du secteur sur environ 200 mètres (**3**).
Cette façade du site fait face à un tissu résidentiel (**4**). La façade opposée du site est elle en limite d'espace agricole (**5**).
Le secteur est actuellement inclus dans un espace de grande culture (**5**). L'accès à cette zone agricole se fait à partir de la rue du Château d'eau.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités artisanales et/ou des activités commerciales associées à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. 1 à 4 lots peuvent être proposés.

Aménagement :

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

La création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune vient compléter l'OAP afin de desservir la zone via la rue du Château d'eau (**1**). Aucun accès direct sur la RD943 ne peut être créé. En cas de création d'une voie d'accès à la zone économique, l'accès agricole devra être maintenu et/ou déplacé en accord avec l'exploitant. Des accès secondaires seront créés à partir de la voie principale (**2**). Les zones de manœuvre et de stationnement seront de préférence implantées à l'arrière du site (**3**).

Chacune des façades du site devra faire l'objet d'un travail approprié pour répondre à des enjeux différents :

Le traitement de la façade Ouest/Sud-Ouest en contact avec la voie, devra permettre de qualifier l'entrée de ville d'Ardentes (**4)**. Les nouvelles constructions respecteront une marge de recul des constructions de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD943. Le traitement des façades Sud-Est et Est-Nord-Est devra assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (**5**). Le traitement de la façade Nord-Ouest devra permettre de limiter les nuisances sonores et l'impact visuel des nouvelles constructions (**6**).

Un espace préférentiel (une implantation différente peut être trouvée) pour la mise en place d'un espace de traitement des eaux pluviales est défini au Nord-Ouest du site (**7**).



_Site et Situation

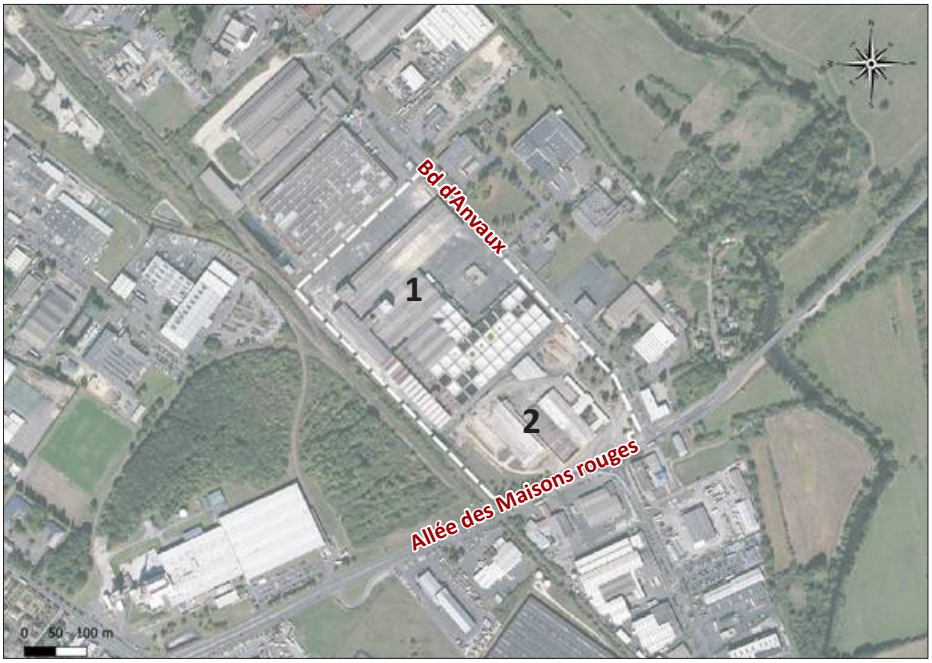
SURFACE : 14,2 ha





Le secteur constitue un espace de densification (renouvellement) dans la zone industrielle du Buxerioux. Il est accessible depuis le boulevard d'Anvaux et l'allée des Maisons rouges. Son emprise correspond aux anciennes usines Cérabati (**1**) et Mead Emballages (**2**) qui ont respectivement fermé en 2015 et 2010.

_Environnement urbain, naturel et paysager





- Vue Depuis Le Boulevard d'Anvaux -



- Vue depuis l'allée des Maisons rouges-

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des équipements, des services d'intérêt collectif (**A**) et des activités économiques (artisanales, industrielles...) (**B**).

Aménagement :

Le secteur sera aménagé autour d'une voie de circulation principale reliant l'allée des maisons rouges au boulevard d'Anvaux (**1**). Des accès individuels pourront être créés, depuis le boulevard d'Anvaux (**2**). Le gabarit des voies sera adapté à la circulation de véhicules lourds. Une desserte de secours pour les véhicules légers et les poids lourds sera également conservée (**3**).

Une attention particulière sera portée au traitement paysager de la limite Sud de l'opération, le long de l'allée des Maisons rouges, ainsi que sur celle bordant le boulevard d'Anvaux (**4**).



Site Chat_Eco_5

_Site et Situation

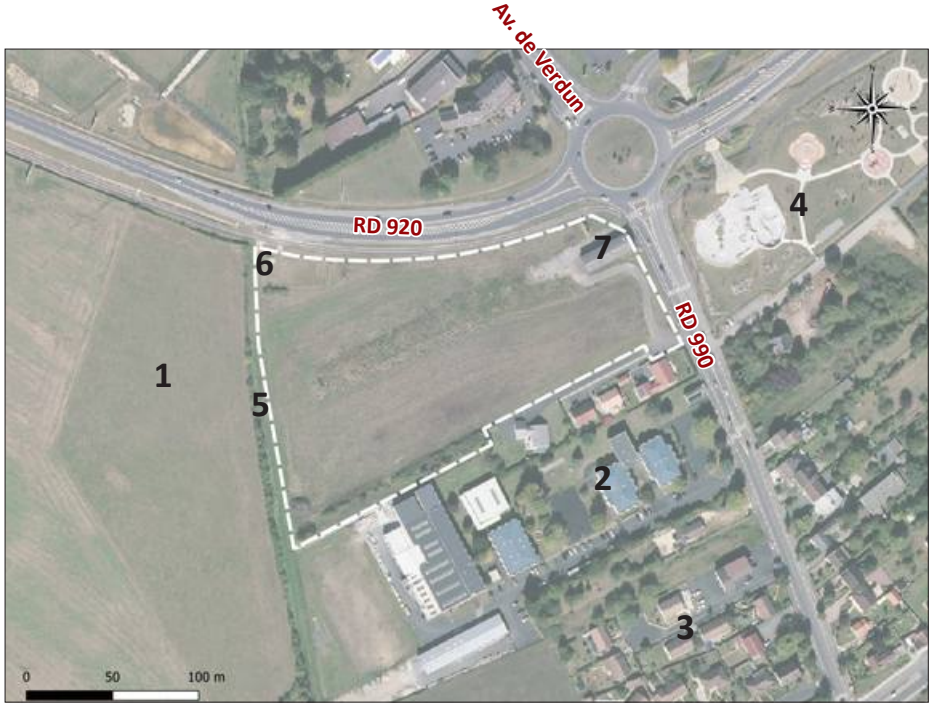
SURFACE : 2,7 ha





Le secteur se situe à l'angle de la rocade Sud (RD 920) et de l'avenue Patureau Francoeur (RD 990) à partir de laquelle il est accessible.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur est situé à l'interface entre des terres agricoles (**1**) et un espace urbanisé à vocation multiple : le centre de formation des apprentis du bâtiment au Sud (**2**), un tissu pavillonnaire dans son prolongement (**3**) et des équipements de loisirs à l'Est (**4**). Au Nord, se trouve la zone artisanale et commerciale des Chevaliers.

Un chemin rural borde la limite Ouest du site (**5**).

La présence, à l'Ouest, d'une station de relevage est à noter (**6**) ainsi que la présence, à l'Est, d'un bâti correspondant à un ancien garage (**7**).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

Aménagement :

Un ou plusieurs accès au secteur de projet seront créés depuis la RD 990 (**1**). La voirie sera dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules lourds si nécessaire.

Les façades des constructions donnant sur la route départementale 920 devront être soignées. L'espace entre les voies ou les bâtiments et la RD 920 sera maintenu en espace vert de pleine terre (**2**) et les interstices entre les bâtiments devront être conçus de manière à masquer les espaces de stockage et de stationnement.

La station de relevage sera conservée (**3**).

Des éléments végétaux devront être plantés (**4**) sur la limite Ouest bordant le chemin en contact avec les espaces agricoles de façon à former un écran visuel significatif et le fossé devra être conservé (**5**). Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.



Site Déo_Eco_6

_Site et Situation

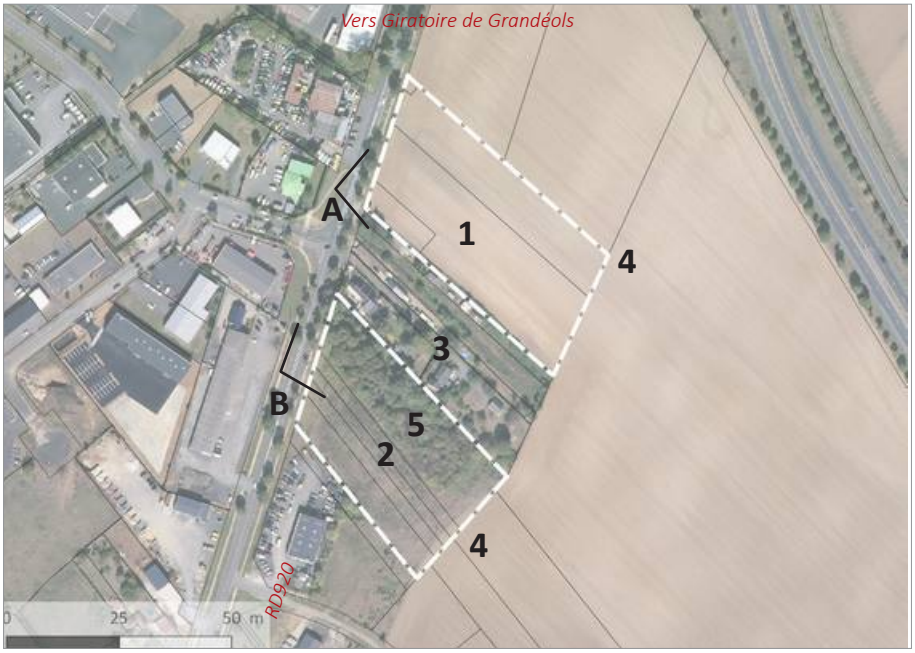
SURFACE : 2,7 ha





Au Nord de Déols, ce site en extension est composé de deux sous-secteurs. Il est situé le long de la RD920 (avenue du Général de Gaulle) depuis laquelle il est accessible.

_Environnement urbain, naturel et paysager





A- Vue sur le site La RD920 -



B- Vue sur le site depuis la RD920-

Le sous-secteur Nord (**1**), s'insère dans un contexte agricole malgré la présence d'activités économiques à l'Ouest.
Le sous-secteur Sud (**2**) est un espace enherbé aujourd'hui en friche s'insérant dans un contexte plus urbain avec des activités économiques à l'Ouest et au Sud. La présence d'un espace résidentiel entre les deux sous-secteurs est à noter (**3**).
En lisière Nord et Est du secteur, aucune végétation n'est présente (**4**).
Un inventaire faune/flore a mis en évidence la présence de milieux potentiellement favorables à la nidification d'oiseaux patrimoniaux (**5**).

Vocation du site et programmation :

Le site, composé de deux sous-secteurs, a vocation à accueillir des activités économiques artisanales avec un à quatre lots par sous-secteurs.

Aménagement :

Une voie de desserte unique et en impasse sera créée pour desservir chaque sous-secteur (**1**). Les sorties devront se faire obligatoirement par tourne à droite vers le giratoire de Grandéols. Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Les stationnements devront être gérés à l'intérieur des lots.

Sur chaque sous-secteur, l'espace entre les voies ou les bâtiments et la RD920 (**2**) seront maintenus en espace vert de pleine terre.

Un traitement adapté devra être prévu en limite des secteurs avec des habitations afin de limiter les nuisances (sonores, visuelles, etc.) et les ombres portées (**3**).

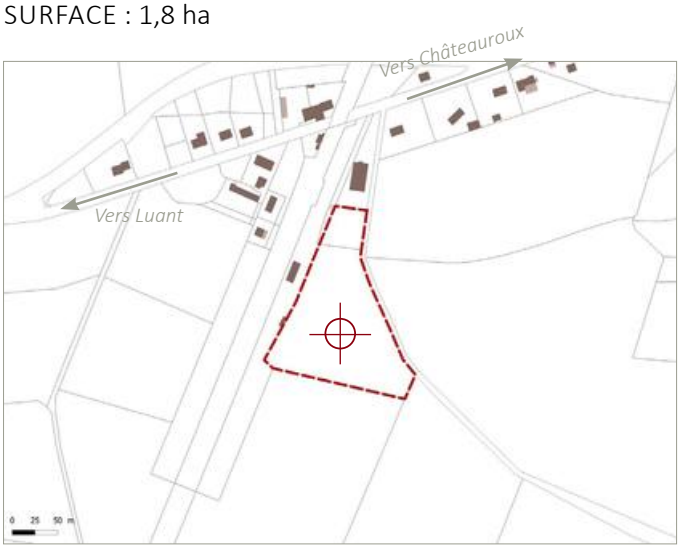
Les abords du site en contact avec la voie devront être traités de manière à qualifier l'entrée de ville (**4**) et une transition végétale sera assurée en lisière avec les espaces agricoles (**5**). Les essences locales seront privilégiées.



Site Lu_Eco_7

_Site et Situation

SURFACE : 1,8 ha





Le secteur est situé à l'arrière de la gare de Luant, localisée dans un groupement bâti de part et d'autre de la RD20, à mi-chemin entre le bourg de Luant et le village de la Penthière. Il est à la fois positionné à proximité d'un axe de déplacement et compris entre un espace forestier et un l'espace agricole.

_Environnement urbain, naturel et paysager





A- Vue depuis le pont de la RD20 sur la voie de chemin de fer vers le Sud-

Le secteur de forme triangulaire, au droit de la halte ferroviaire de Luant, est bordé sur ses façades Sud et Ouest par l'espace agricole avec la présence d'un chemin rural (1) et sur sa façade Est par la voie ferrée et les espaces associés à la halte ferroviaire (2) et une zone de stationnement «sauvage» (3). Un local d'activité est localisé sur la pointe Nord du site (4).
Une voie existante longe la façade Ouest du site (5).

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités artisanales.

Aménagement :

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Une voie d'accès desservant la gare existe. Cette voie en impasse permet de desservir le site par la création d'une nouvelle voie s'y embranchant (**1**). Un carrefour sécurisé sera à aménager entre ces deux voies (**2**).

Les abords du site en contact avec la voie devront être traités de manière à qualifier l'entrée sur le site et à soigner les vues depuis la voie ferrée (**3**).

Le traitement des façades Sud et Est devront assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (**4**). Sur ces limites, la plantation de haies hautes est demandée.

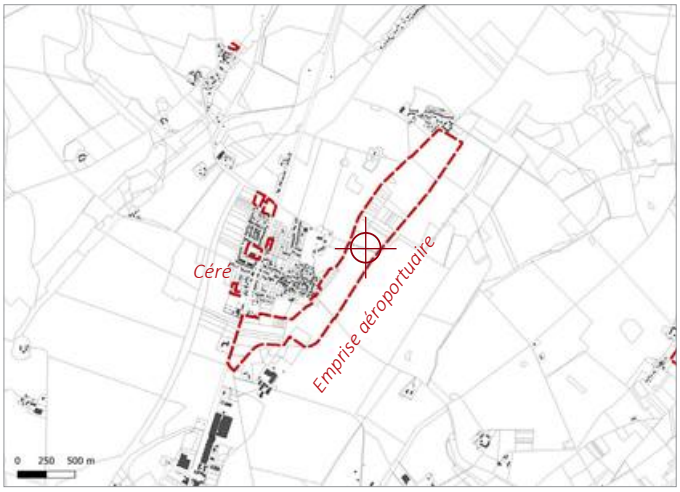


2.2.3 Les secteurs de projet à vocation d'équipement

Site Coi_Eq_1

_Site et Situation

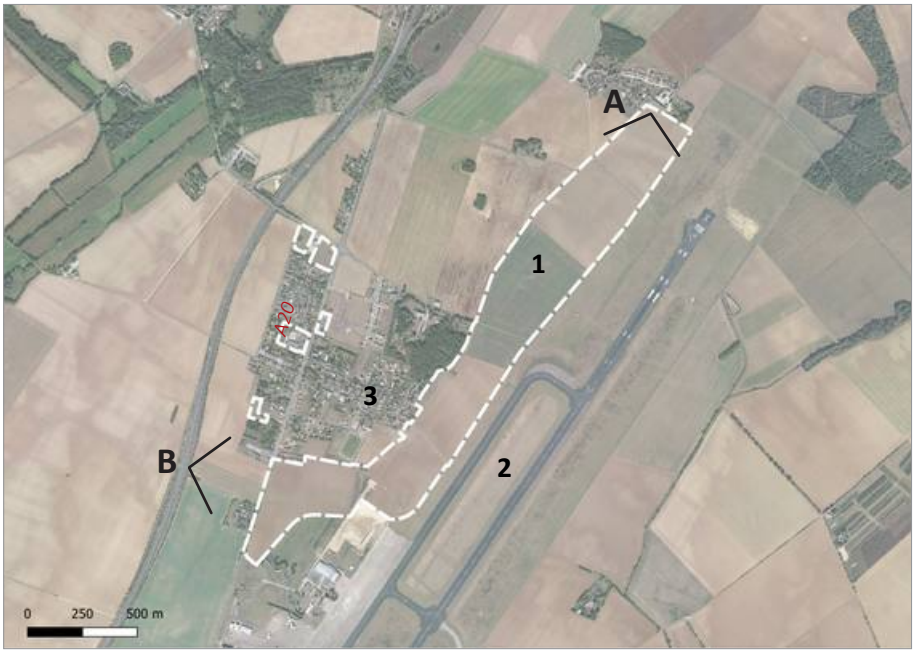
SURFACE : 78 ha





L'aéroport de Châteauroux-Centre est situé au Nord de l'agglomération, à proximité de l'Autoroute A20 (L'Occitane) et desservie par la RD 920. Son emprise est située entre le bourg de Céré-Coings (au Nord) et la zone d'activités de la Malterie sur la commune de Montierchaume (à l'Ouest), et la zone d'activités de Grandéols sur la communes et la ZIAP de Déols (au Sud).

_Environnement urbain, naturel et paysager





A - Vue depuis le village de Notz vers le Sud-Ouest -



B- Vue depuis la RD920 vers l'Est -

L'espace aéroportuaire de l'aéroport de Châteauroux-Centre comprend l'aérogare, le tarmac et ses pistes. Le secteur de projet s'étend le long de la façade Ouest des pistes, dans l'espace aujourd'hui agricole (**1**) situé entre les pistes (**2**) et le village de Céré-Coings (**3**). La partie Sud-Ouest du secteur se trouve en façade de la RD 920 (ancienne RN 20), à l'entrée de Céré-Coings, juste après l'actuelle entrée principale de l'aéroport.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des constructions et installations liées au développement des activités aéroportuaires.

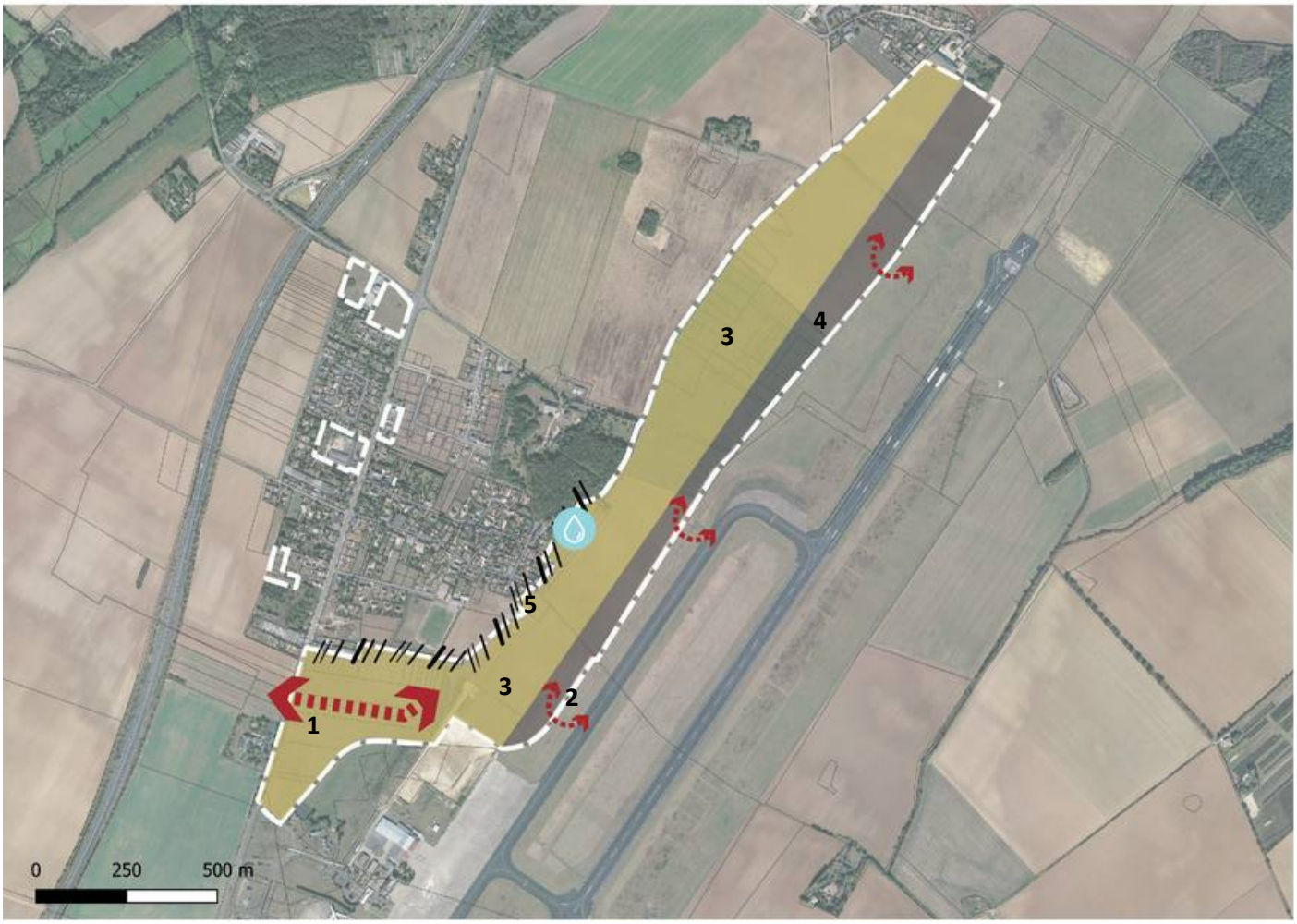
Aménagement :

A titre informatif, l'aménagement du site fera l'objet d'une procédure spécifique qui intègrera un diagnostic écologique axé sur l'avifaune.

Une nouvelle voie d'accès à la Zone d'activités aéroportuaires sera créée à partir de la RD 920 (**1**). Elle permettra de créer de nouveaux embranchements vers les pistes existantes et futures (**2**).

Le site comprend une partie où les nouvelles constructions liées aux activités aéroportuaires sont autorisées (**3**) et une partie, le long des infrastructures existantes, réservée au tarmac (inconstructible) (**4**).

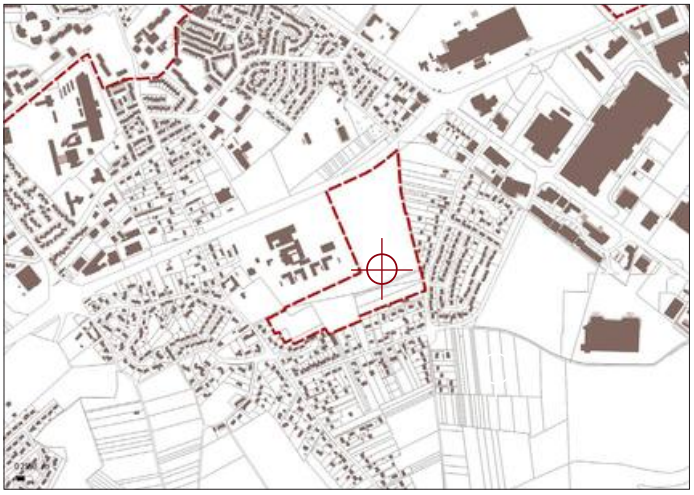
Le traitement de la façade Nord-Ouest, en contact avec le bourg de Céré, devra permettre de limiter les nuisances sonores et l'impact visuel des nouvelles constructions (**5**).



Site Chat_LePoin_Eq_2

_Site et Situation

SURFACE : 12,6 ha





Le secteur de projet est situé en limite communale de Châteauroux et Le Poinçonnet, le long de la rocade Sud (RD 920). Il n'est à ce jour pas accessible depuis cette dernière.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur s'insère entre une zone d'habitat pavillonnaire (**1**) et le centre pénitentiaire de Châteauroux (**2**) implanté à l'ouest.

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Aménagement :

Une bretelle d'accès sera créée pour desservir le secteur depuis la rocade (**1**). La sortie en tourne à droite en direction du giratoire est obligatoire (**2**). Un autre accès pourra être envisagé depuis la rue de Cantinier (**3**).

Des espaces de stationnement seront créés pour répondre aux besoins générés par les activités implantées sur le secteur.

Le traitement des limites du secteur de projet sera étudié pour limiter l'impact pour les riverains, par exemple, en privilégiant le positionnement des espaces verts au contact des parcelles déjà bâties (**4**).

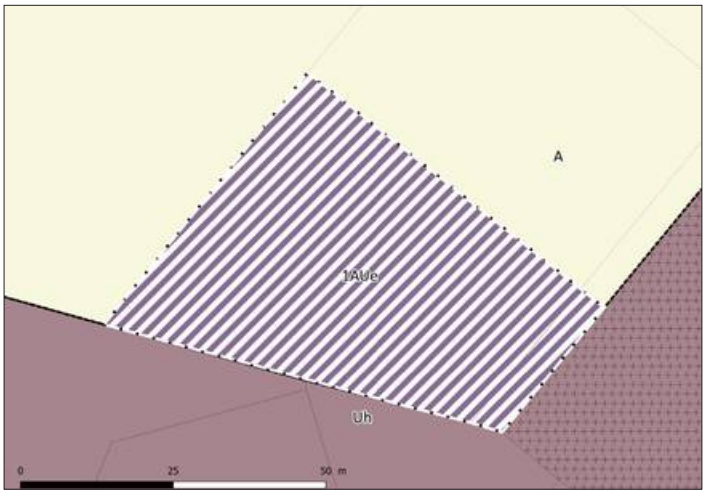


Site Coi_Eq_3

_Site et Situation

SURFACE : 0,2 ha





_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir une extension du cimetière situé au Nord Est du bourg historique de Coings.



Site Deo_Eq_4

_Site et Situation

SURFACE : 0,4 ha





_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

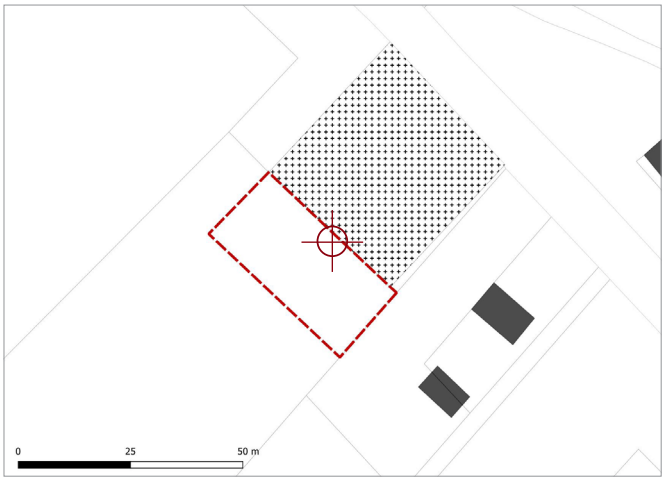
Le site a vocation à accueillir une extension du cimetière situé au Nord de l'agglomération principale de Déols.



Site StMaur_Eq_5

_Site et Situation

SURFACE : 0,08 ha





_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir une extension du cimetière situé au Nord-Ouest du village de Villers-les-Ormes.

