

DEPARTEMENT DU CHER  
Communauté de Communes de La Septaine



# *P.L.U.i.*

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

## 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2015

---

Projet réapprouvé par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 20200



# Aménagement des zones 1AU

## Sommaire

INTRODUCTION p.4

PRINCIPES GENERAUX p.5

### PARTIE 1 - AMENAGEMENT DES ZONES 1AU A VOCATION D'HABITAT

**Titre 1 - Avord** p.7

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.8
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.9
- B - Site 2 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.10
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.11

**Titre 2 - Baugy** p.13

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.14
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.15
- B - Site 2 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.16
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.17
- C - Site 3 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.18
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.19
- D - Site 4 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.20
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.21

**Titre 3 - Crosses** p.23

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.24
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.25

**Titre 4 - Etréchy** p.27

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.28
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.29

**Titre 5 - Farges-en-Septaine** p.31

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.32
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.33
- B - Site 2 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.34
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.35

**Titre 6 - Nohant-en-Goût** p.37

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.38
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.39
- B - Site 2 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.40
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.41

**Titre 7 - Savigny-en-Septaine** p.43

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.44
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.45
- Site 2 : Voir "Etude entrée de ville"

**Titre 8 - Soye-en-Septaine** p.47

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.48
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.49
- B - Site 2 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.50
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.51

**Titre 9 - Villabon** p.53

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.54
- 2 - Enjeux et principes d'aménagement p.55

**Titre 10 - Vornay** p.57

- A - Site 1 :
- 1 - Caractéristiques générales du site p.58
- 1 - Enjeux et principes d'aménagement p.59

**PARTIE 2 - AMENAGEMENT DES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITE ET D'EQUIPEMENT 1AUE ET 1AUI** p.61

**PARTIE 3 - ETUDE ENTREE DE VILLE** p.69

# Introduction

## RAPPEL LÉGISLATIF

### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

### Article L151-7

I. - 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, favoriser la densification 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.
- (...)

## PRÉSENTATION DES OAP

Il a été fait le choix de ne pas regrouper les Orientations d'Aménagement générales dans un même chapitre mais de les inclure dans chaque secteur, pour que chaque secteur d'OAP comporte l'ensemble des prescriptions s'y appliquant et puisse être consulté seul.

Chaque secteur fait tout d'abord l'objet d'une présentation du contexte (localisation, desserte, végétation existante, contrainte particulière...). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont énoncées de manière littérale et représentées aussi graphiquement pour certaines.

Les constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées ci-après. Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement, la règle la plus contraignante s'imposant.

## **PRINCIPES GENERAUX DU PADD INTEGRES AUX OAP**

### **Veiller à la qualité des liens entre les extensions urbaines et le paysage dans lequel elles s'inscrivent ; soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles**

- > Créer ou renforcer les franges végétales (espaces verts, haies bocagères, parcs...)
- > Soigner la qualité des entrées d'agglomérations urbaines et villageoises.
- > Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville.

### **Favoriser la cohabitation entre activités agricoles et habitants riverains, en limitant les causes éventuelles de conflit d'usage**

- > Demander la plantation de haies en limite entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles.
- > Prévoir dans les opérations d'ensemble le recul des constructions par rapport à la limite, au niveau des OAP avec un traitement adapté selon les projets : cheminement, bande enherbée, bande végétalisée...

### **Mieux encadrer l'urbanisation**

- > Soigner la qualité des nouvelles implantations, et la qualité des compositions urbaines.
- > Créer des espaces publics fédérateurs, où le végétal, voire l'eau (cours d'eau existants, dispositifs de gestion des eaux pluviales...), ont un rôle structurant. Préserver et valoriser ceux qui existent.
- > Renouveler et recréer des formes végétales linéaires (franges végétales, alignements...), notamment à l'occasion d'extensions d'urbanisation, de création de chemins, de voies nouvelles...

### **Optimiser la gestion des eaux pluviales et préserver la ressource en eau**

- > Limiter l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- > Limiter l'imperméabilisation des sols des terrains privés.

### **Développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, vélos, covoiturage...**

- > Intégrer une réflexion sur les déplacements doux à tout projet d'aménagement ; conserver et recréer des liaisons douces si nécessaire.



# Avord

---

Le bourg se situe en limite de la Plaine aux vastes horizons, de part et d'autre de la vallée de l'Yèvre qui le traverse d'est en ouest. Localisé à l'origine en bord de plaine et desservi par la route de Tours à Nevers, il s'est développé par vagues successives sur le coteau sud de l'Yèvre, et vers l'ouest, entre route nationale et voie ferrée, à la faveur notamment du développement des équipements militaires (base aérienne, champ de tir). Ces développements sont perceptibles dans la typologie des différents quartiers. Le développement du bourg est limité au sud par l'emprise du polygone de tir ; et au nord par la vallée de l'Yèvre. Le parc et les espaces de loisirs aménagés en fond de vallée constituent une transition entre quartiers d'habitation et espaces de grande culture. Les extensions récentes, et celles à venir, concernent des secteurs situés à l'est et à l'ouest du bourg.

---



# Site n° 1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP (parcelle 22) se trouve en partie sud-ouest du bourg, entre le fond de vallée de l'Yèvre et la voie ferrée. Il jouxte le lotissement du Petit Domaine.

Le site est à proximité d'un bras de l'Yèvre (longé par la boucle d'Avord) mais en net surplomb au lit majeur. A l'est, un petit bois, implanté sur un coteau assez escarpé, isole le site du lit de la rivière. Il ne présente donc pas d'enjeu de zone humide. On notera à l'est, en contrebas, la présence d'une zone marécageuse sans incidence sur le site. Le terrain est cultivé mais c'est un lieu de passage entre le bois au nord et celui au sud de la voie ferrée de la faune (petits et grands mammifères).

Son horizon est marqué au nord par les boisements du fond de vallée et de coteau de l'Yèvre.

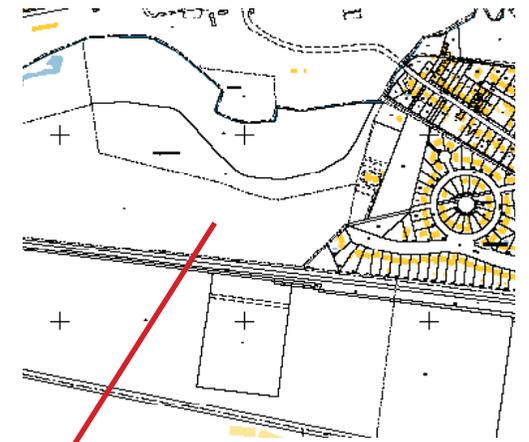
Desserte possible :

Une continuité peut être instaurée avec la rue Auguste Bougrat ;

Par ailleurs, le chemin qui traverse ce quartier se prolonge au sud de la parcelle 22, le long de la voie ferrée, constituant une liaison douce vers le quartier du Terrieux, au nord de l'Yèvre.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 4\%$ , dans le sens sud/nord, et plus forte en limite de coteau, au nord du site ; de  $\pm 1\%$  dans le sens est/ouest. La surface globale du site est de **8,46 ha**.

L'urbanisation pourra se faire en deux temps : **4,1 ha** en partie ouest ; puis **4,36 ha** en partie est.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant les voies en impasse : une voie en boucle permettra de desservir l'ensemble du nouveau quartier. Les voies principales seront accompagnées d'alignements d'arbres tiges.

La constitution d'une bande boisée de 4m de large pour accompagner le chemin situé au sud. L'ensemble chemin et emprise végétalisée constituera une bande d'au moins 6 m de large.

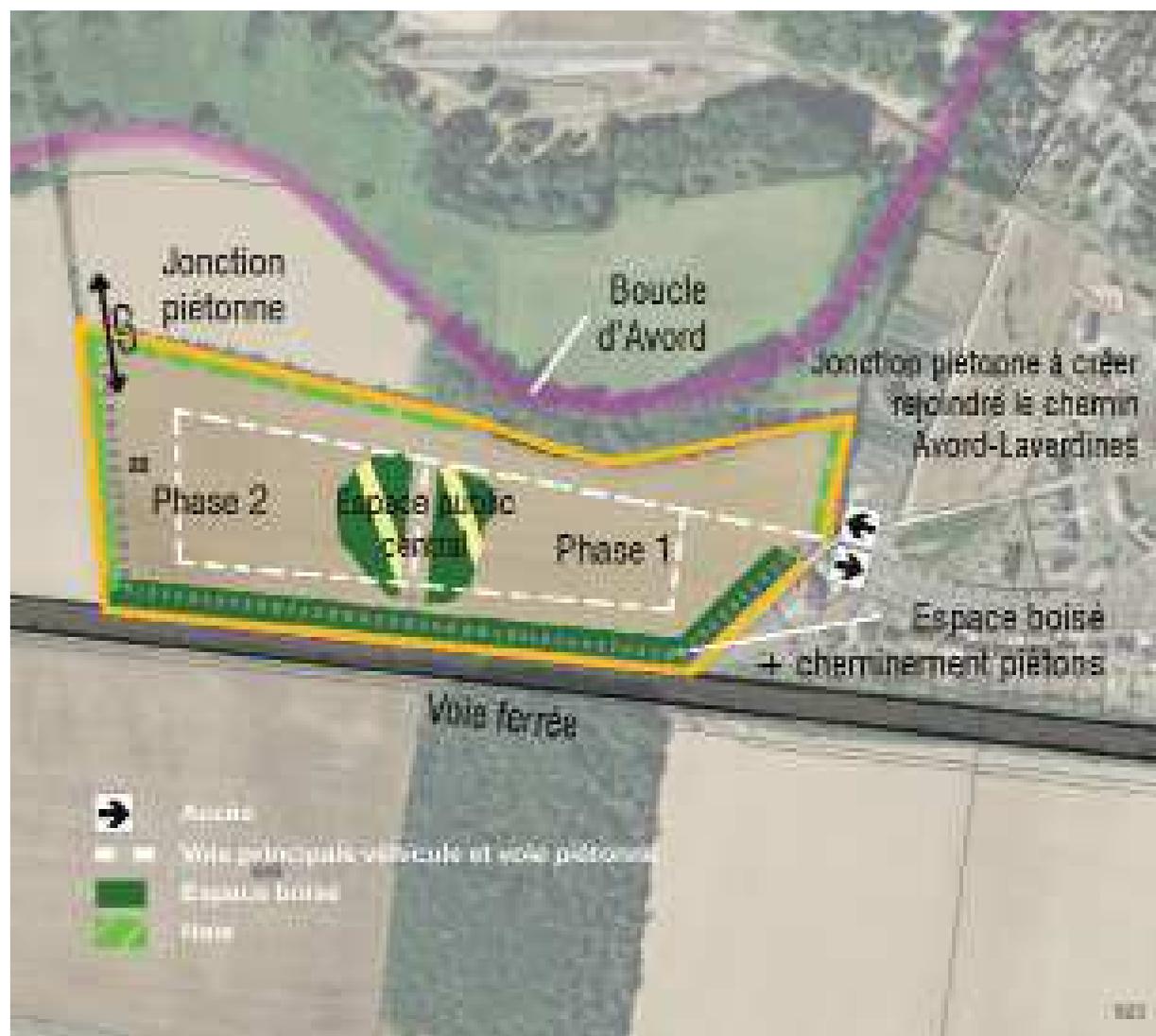
L'aménagement de placettes et / ou squares arborés, espaces de sociabilité, et espaces assurant des ouvertures dans le tissu urbain. Vers le milieu du terrain, une emprise traversante de 8000m<sup>2</sup> minimum sera réservée à l'aménagement d'un espace public : jardin, aire de jeu... ; cette ouverture se prolongera jusqu'au chemin.

En limite nord du terrain, la préservation de la haie. En limite ouest du terrain, la constitution d'une frange végétale de type haie bocagère (arbustes + arbres) de 3m de large minimum, transition entre habitations et espaces cultivés.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.  
Pour mémoire, si opportun : Une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

La perméabilité / absence de clôtures notamment à proximité des milieux arbustifs et arborés ainsi que de l'espace public central pour permettre à la faune de rejoindre le bois situé au sud de la voie ferrée.

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble



La taille des parcelles sur ce secteur pourra être dégressive au fur et à mesure que l'on s'éloigne du bourg pour aller vers la campagne. Cependant, globalement, la taille moyenne des parcelles sera de 1 000 m<sup>2</sup> au maximum.

# Site n°2

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP (partie ouest de la parcelle 854) se trouve au sud-est du bourg, dans le prolongement d'un lotissement existant ; il est longé au nord par la voie ferrée.

Le site est un champ cultivé en léger surplomb par rapport à son environnement et ne présente aucun enjeu « zone humide ».

L'horizon est marqué au sud par les terrains cultivés situés à l'avant plan des boisements de la zone de tir; au nord par les étendues de grande culture de la plaine, que dominent au loin les silhouettes boisées des buttes témoins.

Desserte possible :

Par la parcelle 837, permettant d'assurer une continuité avec la rue le Brix ; Par le chemin longeant le terrain au sud.

La pente moyenne du terrain est de **+1% à ±3%**, dans le sens sud / nord ; de **+1 à +2%** dans le sens est / ouest. La surface du site est **3,77ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasse ; les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes. Les voies principales seront accompagnées d'alignements d'arbres tiges.

Le chemin situé au sud permettra d'assurer une liaison douce depuis ce nouveau quartier vers le centre ancien et la place de l'église. Une emprise totale de 6m de large sera réservée, incluant le chemin et une frange végétale à constituer, de 3m de large minimum et de type haie bocagère (arbustes + arbres), accompagnant ce chemin.

L'aménagement de placettes et / ou squares arborés, espaces de sociabilité, et espaces assurant des ouvertures dans le tissu urbain.

La constitution d'une frange végétale en périphérie du terrain :

- > À l'est : une frange de 3m de large minimum de type haie bocagère (arbustes + arbres), transition entre habitations et espaces cultivés ;
- > Au nord-est : une bande boisée de 6m de large parallèle à la voie ferrée.

La taille moyenne des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup> au maximum.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.  
Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMAS OAP2 - Urbanisation d'ensemble







# Site n°1

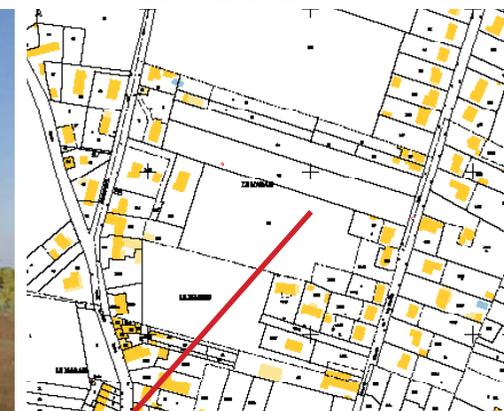
## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve en partie nord du village, enclavé au milieu de terrains déjà bâtis ; il est inclus dans le contour urbain défini par le SIRDAB. Le terrain est, pour partie, encore cultivé. Son horizon est marqué au nord-ouest par la silhouette boisée des buttes témoins. La forte présence du végétal (limites parcellaires souvent végétalisées, peu de murs ou murets), le traitement des voies (absence de bordures, trottoirs enherbés, fossé de collecte des eaux pluviales...), sont bien adaptés à cette situation en frange de campagne et proche des marais.

Desserte possible :

La voie desservant le lotissement en cours de réalisation (parcelle 1656) assure la jonction entre le Chemin de Gron et le terrain de cette OAP.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 1\%$ , dans le sens nord / sud ;  $\pm 2\%$  dans le sens est / ouest. La surface globale du site est de **1,5 ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'intégration du nouveau quartier au tissu urbain du bourg : constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasse ; les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes. La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

Le projet devra permettre une extension ultérieure sur les parcelles 45 et 46 au nord.

La prise en compte de la localisation du site en limite de campagne dans l'organisation d'ensemble et les orientations concernant notamment la qualité des voies et espaces publics, des clôtures, la présence du végétal : voiries partagées, trottoirs enherbés, absence de bordures, clôtures végétales...

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux



# Site n°2

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve en limite est du village. Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine à court terme. Le terrain est encore cultivé. Il est entouré à l'ouest et au sud par un secteur de jardins, et longé à l'est et au sud par la Bondonne. Il est tout proche des Grands Fossés, et des équipements sportifs, auxquels il peut être facilement relié en traversant le secteur de jardins, et le Tribaut, ou en longeant la Bondonne. Il semble intéressant de réfléchir plus globalement sur l'évolution de ce secteur en adjoignant à ce terrain le nord de la parcelle 19 (incluse dans le contour urbain), et ouvrant sur la route de Villequiers.

Desserte possible :

> Parcelle 19 :

Accès par le nord

> Parcelle 127 :

Voie de desserte du lotissement situé au nord, se termine en impasse mais ouvre sur le site de cette OAP.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 1\%$ , dans le sens nord / sud ;  $\pm 1\%$  dans le sens ouest / est. La surface globale du site est de **4,13ha** (hors partie nord de la parcelle 19).



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'intégration du nouveau quartier au tissu urbain du bourg : constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasse ; les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes.

La prise en compte de la Bondonne dans l'aménagement. Définition d'une bande de 6 m de large s'appuyant à l'est sur la limite que constitue la rivière, se prolongeant au sud, et permettant :

- > la constitution d'une bande boisée de transition entre habitations et espaces cultivés ;
- > la constitution d'une promenade piétonne, lien vers les équipements sportifs et le centre-ville.

Le maintien d'un espace public non constructible en frange ouest du terrain, mitoyen des prés et vergers voisins des grands fossés.

Cet espace peut venir en complément de placettes et/ou squares arborés à constituer, assurant des ouvertures au cœur du nouveau quartier, et en lien avec les chemins périphériques.

La prise en compte de la localisation du site en limite de campagne et de jardins dans l'organisation d'ensemble et les orientations concernant notamment la qualité des voies et espaces publics, des clôtures, la présence du végétal : voiries partagées, trottoirs enherbés, absence de bordures, clôtures végétales...

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP2 - Urbanisation d'ensemble



# Site n°3

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve entre la limite sud du bourg et les champs ouverts. Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine à court terme. Le terrain est relativement éloigné du centre bourg, sur la partie sud du vallon du Terrecout, dans un secteur d'extension urbaine récente où la présence du végétal est assez forte, en limite parcellaire comme dans les jardins. Le traitement des voies (absence de bordures, trottoirs enherbés...), les limites parcellaires végétalisées, sont bien adaptés à cette situation en frange de campagne.

Desserte possible :

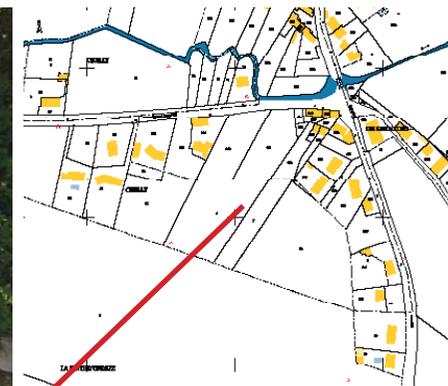
> Parcelle 519 :

Ouvrant sur la route de Dun-sur-Auron ;

> Parcelles 442 et 443 :

Bouclage possible

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 2\%$ , dans le sens sud / nord ;  $\pm 1\%$  dans le sens est / ouest. La surface globale du site ainsi constitué est de **2,185 ha** (1.625 ha en extension ; 0,56ha inclus dans le contour urbain).



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec reconstitution au sud d'une frange végétale de 3m de large minimum, de type haie bocagère (arbustes + arbres), transition entre habitations et espaces cultivés, participant à la qualité du paysage de l'entrée sud du bourg par la D10.

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasses; les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes. L'aménagement devra permettre d'intégrer à terme la parcelle 7, et une continuité entre l'est et l'ouest du site.

La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

La prise en compte de la localisation du site en limite de campagne dans l'organisation d'ensemble et les orientations concernant notamment la qualité des voies et espaces publics, des clôtures, la présence du végétal : voiries partagées, trottoirs enherbés, absence de bordures, clôtures végétales...

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP3 - Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux



## Site n° 4

### CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Ce quartier en cours d'urbanisation comporte plusieurs équipements publics (maison des solidarités...) et un lotissement en cours d'aménagement.

Desserte possible :

Plusieurs accès possibles depuis la rue du Moulin à Vent

Voie de desserte interne de la Maison des Solidarités

Voie de desserte interne du lotissement au Nord du site.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce quartier en cours d'urbanisation comporte plusieurs équipements publics (maison de solidarité...) et un lotissement en cours d'aménagement.

La connexion des futures voies avec le réseau viaire existant.

La préservation de la végétation existante présentant un intérêt.

La possibilité de créer un espace public central fédérateur.

La limitation de l'imperméabilisations des sols et, si opportun, une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHEMA OAP4 – Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux





# Crosses

---

Le village se situe dans la vallée de l'Airain, au sud du polygone de tir de Bourges. Sa localisation en limite des terrains militaires le met relativement à l'écart des flux importants de circulation. Le village est entouré par les espaces de grande culture de la plaine. Il profite à la fois de l'intimité du fond de vallée, et des espaces plus ouverts de la plaine, que cadrent et rythment des boisements encore assez présents.

---



# Site n°1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

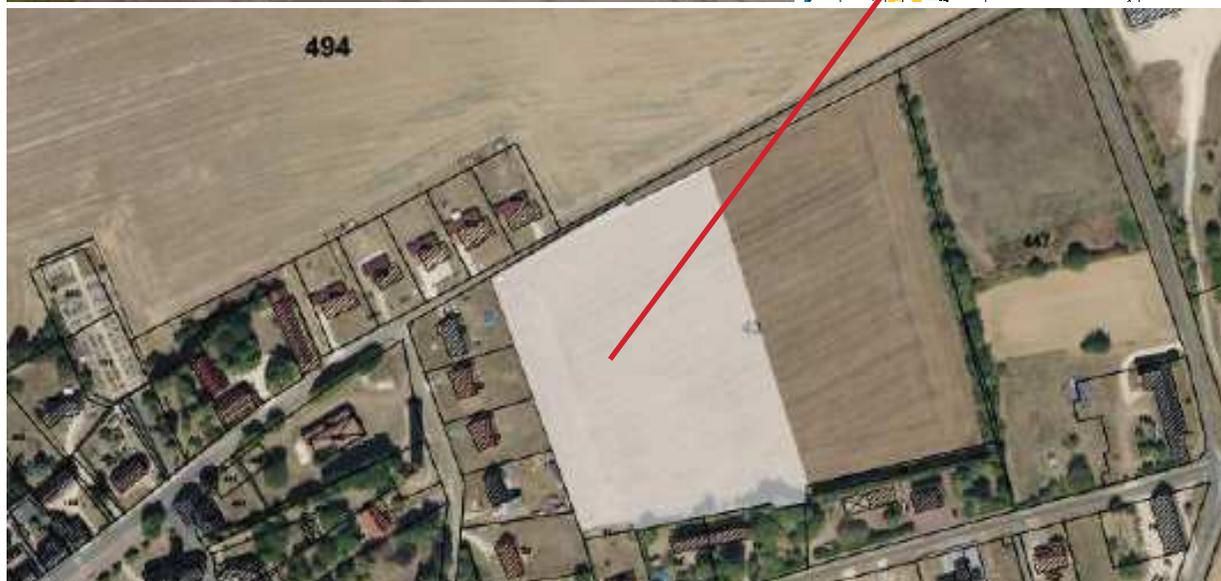
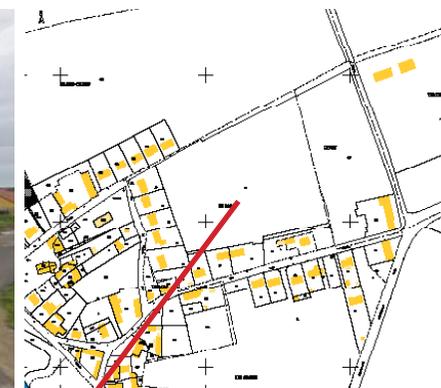
Le site de la présente OAP se trouve en limite nord-est du village, en continuité d'un secteur de développement relativement récent, desservi par une voie menant au champ de tir d'Avord. L'horizon du site est marqué au nord par les boisements du champ de tir, en arrière-plan de champs ouverts. Le site est constitué de la partie ouest de la parcelle 43, actuellement en culture. La partie la plus à l'est de cette parcelle pourrait être ouverte à l'urbanisation dans un second temps. La présence du végétal est assez forte dans la plupart des rues secondaires du village : limites parcellaires souvent végétalisées, peu de murs ou murets, absence de bordures et trottoirs enherbés, participent à la qualité de ces rues en frange de campagne.

Desserte possible :

### > Parcelle 43 :

Elle est longée par une voie située en continuité de la rue de l'École, menant au cœur du village.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 3\%$ , dans le sens nord-ouest / sud-est ; de  $\pm 2\%$  dans le sens nord-est / sud-ouest. La surface globale du site est d'environ **1,2 ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasse ; les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes. La voie actuelle de desserte du terrain devra être élargie pour pouvoir assurer la desserte du futur quartier. Le projet devra permettre une extension ultérieure éventuelle à l'est de la parcelle 43.

La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

Le maintien d'une frange non bâtie de 6m de large minimum au sud : espace planté d'arbres, transition entre le nouveau quartier et les terrains bâtis au sud, espace partagé ; à terme, une continuité pourra être assurée vers la rue Toto Grimoin par l'est de la parcelle 15.

La prise en compte de la localisation du site en limite de campagne dans l'organisation d'ensemble et les orientations concernant notamment : la qualité des voies et espaces publics, des clôtures, la présence du végétal...

La constitution d'une frange végétale de 3m de large minimum au nord : alignement d'arbres le long de la voie d'accès élargie, haie en limite parcellaire.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.  
Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble





# Étréchy

---

Le village se situe au sud de la Plaine ondulée, au point de convergence d'un faisceau rayonnant de routes et chemins qui a largement influencé ses développements les plus récents, linéaires allongeant le village dans toutes les directions, et lui faisant perdre une partie de sa cohérence. Au-delà de l'investissement des dents creuses, les extensions à venir doivent contribuer à redonner une certaine compacité au village.

---



# Site n°1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le hameau du Nuanté se situe en bas du flanc ouest de la butte du Bois de Lassay qui le sépare du village d'Etréchy. Il est calé à l'est contre les boisements, et ouvre à l'ouest vers la plaine agricole. Vergers, potagers, rues resserrées aux bas-côtés enherbés, absence de clôtures maçonnées... confèrent au hameau une ambiance de grand jardin discrètement habité. Le site de la présente OAP se trouve au nord-ouest du hameau. Il est constitué d'un ensemble de parcelles de prairie entouré de haies. Ces parcelles sont incluses dans le contour urbain (dent creuse à court terme). Elle est constituée un relais de la trame prairie / bocages à l'intérieur du hameau.

Desserte possible :

> Parcelle 533 :

Elle donne à la fois sur la rue du Bec d'Alouette (au nord) et la rue des Vignes (à l'ouest) ;

Au sud-ouest, elle donne également (ainsi que les autres parcelles) sur un chemin de terre bordé de haies, qui traverse une partie du hameau et rejoint les champs.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 1\%$ , dans le sens sud/nord ; de  $\pm 3\%$  dans le sens est/ouest. La surface globale du site est de **1,65 ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La prise en compte des caractéristiques du hameau dans l'organisation d'ensemble et les orientations concernant notamment :

- > La qualité des voies (absence de bordures, trottoirs enherbés), des clôtures (haies mélangées), la forte présence du végétal...
- > La qualité des constructions, qui s'inspireront de la volumétrie simple des longères.

La desserte du terrain se fera autant que possible par la rue du Bec d'Alouette et la rue des Vignes, avec création d'une voie interne donnant accès aux parcelles, permettant ainsi de préserver :

- > Les haies périphériques existantes ;
- > Les caractéristiques et l'ambiance du chemin de terre et des haies qui le longent.

Conservation du rôle de relais dans la trame prairie / bocage en conservant une bande enherbée de 5 m le long des haies (type prairie de fauche).

Une densité limitée pour conserver le caractère de jardin du site : 6 à 9 constructions

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble





# Farges-en-Septaine

---

Le village se situe dans la Plaine aux vastes horizons, entre vallée du Villabon et vallée de l'Yèvre. Le hameau de Bel Air s'est installé sur le coteau du Villabon, le long de l'axe de la D98, et à l'origine, au plus près de la rivière. Les extensions récentes du village et du hameau ont tendance à rapprocher progressivement ces deux entités, au risque d'un étalement sur le coteau, et de l'effacement d'une coupure d'urbanisation nécessaire à la compréhension de leur rapport avec leur site.

---



2

# Site n° 1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve au sud-ouest du village. Il ouvre à l'ouest sur les étendues de champs ouverts. Il est constitué d'une parcelle de second rang (57 et parcelle 32 ?) s'inscrivant dans un décrochement du contour urbain. Pour en permettre l'accès, il est important d'y adjoindre la parcelle 27 (incluse dans le contour urbain), qui ouvre sur la rue des Epinettes. Cette parcelle est actuellement l'emplacement d'un bassin de rétention des eaux pluviales, qui sera à réaménager en bas de la parcelle 57.

La surface globale du site ainsi constitué est de **1,57 ha**.

La parcelle 57 se trouve dans un léger thalweg, dont le fond se trouve dans l'axe de la parcelle 27.

La pente moyenne du terrain :

- >  $\pm 1\%$ , dans le sens nord / sud, au nord de l'axe.
- >  $\pm 3\%$ , dans le sens sud / nord, au sud de l'axe.
- >  $\pm 1\%$ , dans le sens est / ouest le long de l'axe.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec reconstitution d'une frange végétale de 3m de large minimum, de type haie bocagère (arbustes + arbres), transition entre habitations et espaces cultivés.

Une organisation viaire:

> évitant autant que possible les voies en impasses.

> les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes.

La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

La préservation, autant qu'il est possible, de la végétation existante sur la parcelle 27.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

La prise en compte du relief de thalweg dans l'organisation de l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

La définition d'un nouvel emplacement pour le bassin de rétention des eaux pluviales, participant à la composition paysagère d'ensemble, et constitué de telle sorte :

> que le développement d'une végétation héliophyte (joncs, roseaux, iris d'eau...) soit favorisée ;

> que les clôtures ne soient pas nécessaires.

A proximité du bassin, la haie en limite sud pourra être composée de végétaux de rive (saules, cornouillers, aulnes...).

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble



## Site n° 2

### CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Ce terrain au Nord du Bourg est actuellement cultivé. Les seuls éléments de végétation sont au niveau de l'entrée du cimetière.

Desserte possible :

Accès sur la RD 157.

Un accès de la zone 2AU sur la RD 37.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasse définitive ; les terminant, si elles sont nécessaires, par des véritables placettes. La voie sera accompagnée d'alignements d'arbres de hautes tiges.

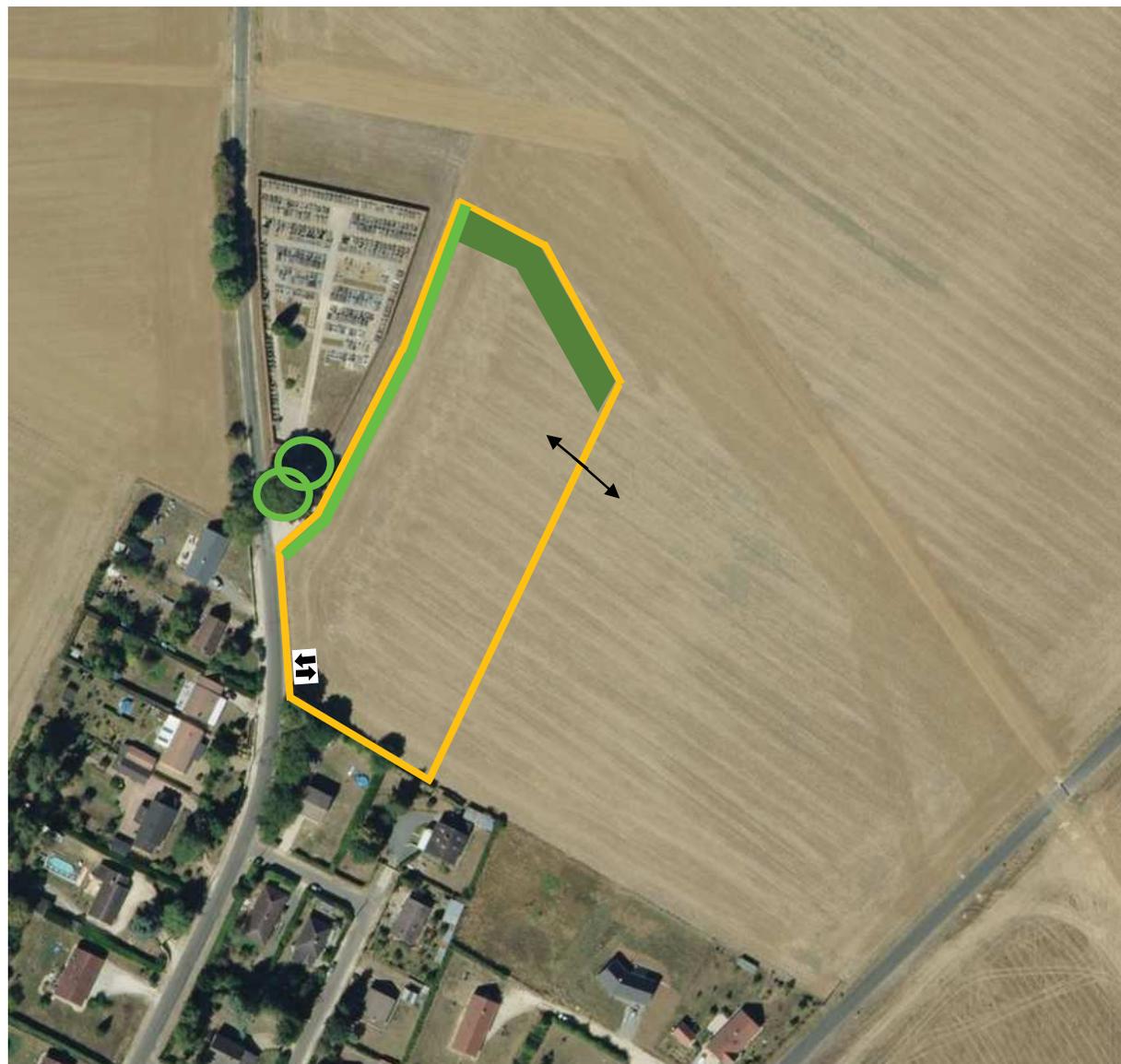
La préservation du chemin longeant le cimetière et la création d'une haie pour préserver l'intimité des parcelles. Les deux tilleuls remarquables à l'entrée du cimetière seront préservés en conservant une aire de protection autour de l'arbre de 5 mètres (éviter imperméabilisation, travaux...)

La constitution d'une frange végétale en périphérie du terrain en limite Nord-est, en contact avec la zone agricole.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHEMA OAP2 – Urbanisation d'ensemble







# Site n° 1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve à l'est du village, entre un lotissement récent et le cours de la Tripande. Il ouvre sur les espaces de grandes cultures de la plaine, au-delà du cours de la rivière qui en constitue la limite nord.

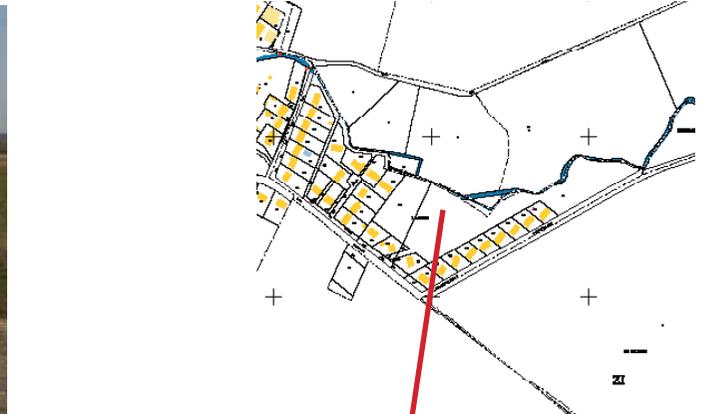
Les abords de la Tripande sont potentiellement en zone humide. L'étude de zone humide sur le terrain n'est pas concluante et n'a pas permis d'écarter le risque de zone humide (sondages pédologiques montrant un horizon gris à 60 cm pouvant être soit un horizon réductique caractéristique de zone humide, soit des alluvions calcaires excluant le caractère de sol humide).

Desserte possible :

> Parcelle 649 :

Accès sur la D98 / Rue des Colombes, en traversant le lotissement (parcelle 656)

La pente du terrain est de  $\pm 1\%$  dans le sens sud-ouest / nord-est ;  $\pm 1\%$  dans le sens sud-est / nord-ouest. La surface globale du site est **1,35 ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec constitution d'une frange végétale au nord, transition entre habitations, rivière et espaces cultivés.

La zone potentiellement humide : les constructions devront être exclues de cette zone à moins qu'une étude de zone humide vienne prouver que le site d'implantation n'est pas une zone humide. Si cette zone s'avère humide, elle ne devra pas être imperméabilisée.

La prise en compte de la rivière dans l'aménagement :

> Fil conducteur d'une promenade piétonne permettant de rejoindre les terrains de sport : emprise de 6 à 10 m de large minimum à réserver à cet effet, assurant la continuité avec le chemin existant.

> Cette promenade devra être accessible depuis le cœur de ce nouvel îlot bâti.

> Promenade à prolonger (au-delà de la rue des Hirondelles) sur la rive nord de la Tripande pour aller jusqu'au centre village (par la voie arrivant en face de la mairie et de l'école).

> Ripisylve à enrichir (saules, aulnes...), participant à la constitution de la frange végétale de limite de village au nord.

Une organisation viaire évitant autant que possible les voies en impasses ; les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes.

La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA1 OAP - Urbanisation d'ensemble



# Site n°3

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site 2 se trouve au milieu du village, mais à l'arrière des terrains déjà construits qui longent la rue principale au nord ; il en est séparé par la Tripande, qui traverse le village d'est en ouest. Le site 3 se trouve le long de la rue des Charbonnerets, qui relie le village et son hameau de Bellevue. L'aménagement d'un espace public au sud de l'extension prévue, et dans l'axe de la RD 98, permettra de marquer l'articulation entre ces deux parties de la commune.

Desserte par la rue des Charbonnerets.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 2\%$  dans le sens ouest / est ; de  $\pm 3\%$  dans sens nord / sud. La surface du site est de **0,79 ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec constitution d'une frange végétale de 3m de large minimum en limite est, de type haie bocagère (arbustes + arbres), transition entre habitations et espaces cultivés, participant à la qualité de l'insertion du village dans son site de campagne.

La prise en compte de l'existant au nord, et de la localisation du site en limite de campagne, dans l'organisation d'ensemble et les orientations concernant notamment :

- > la continuité de cheminement piéton à assurer le long de la voie ; végétalisation des trottoirs, plantation d'arbres tiges...
- > la qualité des clôtures : favoriser la mise en place de clôtures végétales...

L'implantation des constructions par rapport à la voie : recul de 8 à 10 m par rapport à la limite parcellaire, en cohérence avec l'existant.

L'aménagement d'un espace public de 4500m<sup>2</sup> environ, marquant l'articulation entre les parties nord et sud de la commune. L'aménagement de cet espace prendra en compte la proximité de la rivière et le caractère potentiellement humide (ne pas imperméabiliser les sols).

La limitation de l'imperméabilisation des sols, tant dans l'espace public que dans les espaces privés.

## SCHÉMA2 OAP - Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux





# Savigny-en-Septaine

---

Installé à l'origine en limite de vallée de l'Airain, et à proximité de la RD 976, le bourg s'est progressivement développé le long de la D46, puis de part et d'autre de la D976, qui est de fait la seule voie d'articulation entre les deux entités voisines de Savigny et de la Thibauderie. Le bourg est au cœur des espaces de grandes cultures avoisinant le polygone de tir. La présence de l'Airain, accompagné d'une ripisylve assez dense et continue, et la possibilité d'en longer le cours, sont parmi les qualités spécifiques du bourg.

---



# Site n° 1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve entre la limite sud-ouest du bourg et les champs ouverts. Il est constitué d'un ensemble de parcelles incluses dans le contour urbain.

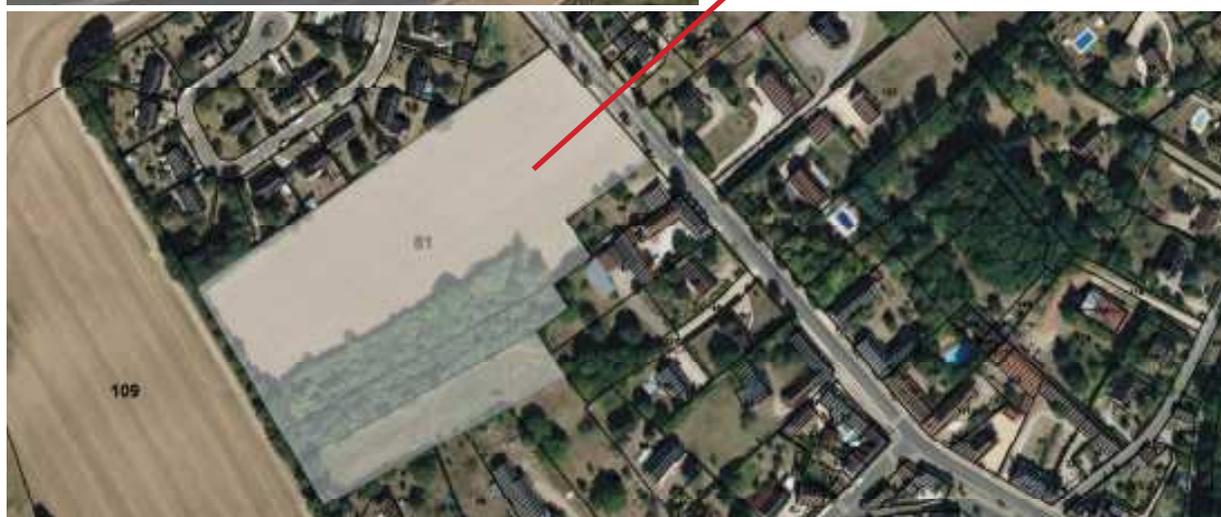
Le végétal est très présent sur le site : bandes boisées (parcelle 80, frange sud-est de la parcelle 81), haie sur toute la frange sud de ce quartier, accompagnant le chemin d'exploitation qui le contourne.

Desserte possible :

> Parcelle 81 :

Lien direct au nord avec la D976 / Route de Bourges.

La pente moyenne du terrain est de  $\pm 2\%$  dans le sens sud-ouest / nord-est ;  $\pm 2\%$  dans le sens sud-est / nord-ouest. La surface globale du site est de **2,13 ha** inclus dans le contour urbain.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec la préservation d'une frange végétale, transition entre habitations et espaces cultivés : donc la préservation du linéaire de haie plantée de grands arbres en frange sud-ouest.

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasses ; ou les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes. La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

Un réseau de voies piétonnes à renforcer, pour contribuer à la constitution d'une liaison vers le centre bourg (mairie, écoles, église...) en évitant la route de Bourges :

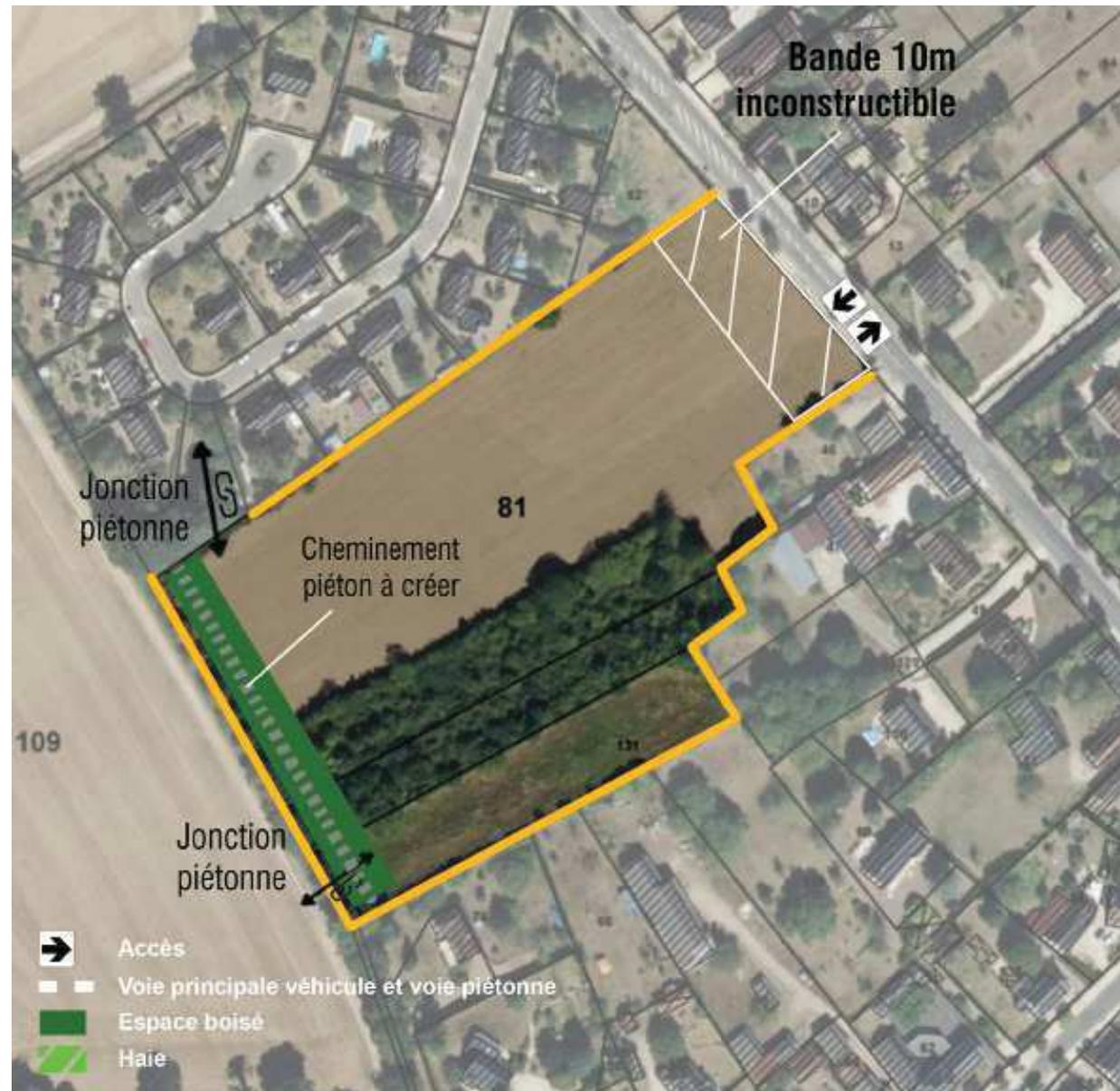
- > Continuité piétonne à assurer avec le lotissement voisin par la parcelle 92.
- > Chemin à créer en limite sud-ouest : emprise de 6m de large minimum, comprenant le chemin et la constitution d'une bande plantée d'arbres.

La définition d'une bande de recul inconstructible de 10m côté rue ; espace pouvant être planté de végétation arbustive et d'arbres tiges, pour limiter l'impact sonore de la rue. L'aménagement d'une bande de recul végétalisée de 3m minimum le long de la parcelle 46.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.  
Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## Site n°2

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble



## Voir chapitre "Etude entrée de ville"



# Soye-en-Septaine

Le village se situe entre la vallée de l'Auron et le polygone de tir de Bourges, entre grandes parcelles de culture et boisements. Il s'inscrit dans une sorte de demi-clairière, situation rendant les lisières forestières assez présentes dans ses horizons. Légèrement à l'écart de la D2076, le village profite de sa proximité sans en subir les inconvénients.



# Site n° 1

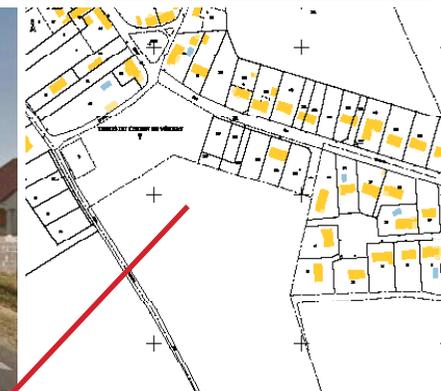
## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve en limite sud-est du village, dans un secteur où la présence du végétal est assez forte : limites parcelaires souvent végétalisées, peu de murs ou murets, absence de bordures et trottoirs enherbés, participent à la qualité de ces rues en frange de campagne. Un soin particulier a été apporté au traitement des cheminements piétons, qu'accompagnent haies basses et alignements de petits arbres. L'horizon du site est marqué au sud par l'étendue des champs ponctués de bosquets, et à l'est par les boisements qui prolongent ceux du champ de tir.

Desserte possible :

Par les voies qui longent le site sur trois côtés : D46 / rue des Pierrots, rue de Saint-Marc, chemin à viabiliser au sud-ouest.

La pente du terrain est de  $\pm 3\%$  dans le sens sud / nord ; de  $\pm 2\%$  dans le sens est / ouest. La surface globale du site est de **3,06 ha**.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Un plateau sportif à l'articulation entre village et nouveau quartier.

Une organisation viaire fluide, avec la création d'un mail mixte (voirie doublée d'une liaison douce) planté d'arbres tiges :

- > Assurant une continuité paysagère ;
- > Reliant le nouveau quartier au centre bourg ;
- > Desservant les zones d'habitations, les équipements publics de loisirs existants et les équipements à créer.

Des formes architecturales variées, offrant, avec de l'habitat intermédiaire ou semi-collectif, une alternative aux standards de l'habitat individuel ou de l'habitat collectif.

Une densité mesurée des constructions, favorisant la plus grande continuité possible du végétal à l'intérieur du quartier (jardins, limites séparatives...).

La constitution, en périphérie sud du terrain, d'une frange végétale de 3m de large minimum, de type haie bocagère, transition entre habitations et espaces cultivés.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun :  
une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble



## Site n° 2

### CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Cette première bande d'urbanisation est l'amorce d'un nouveau quartier qui se poursuivra avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à l'arrière.

Le terrain est actuellement cultivé.

Desserte possible :

Accès direct tout le long de la route de Savigny-en-Septaine.

Un accès de la zone 2AU sur la route d'Osmoy.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

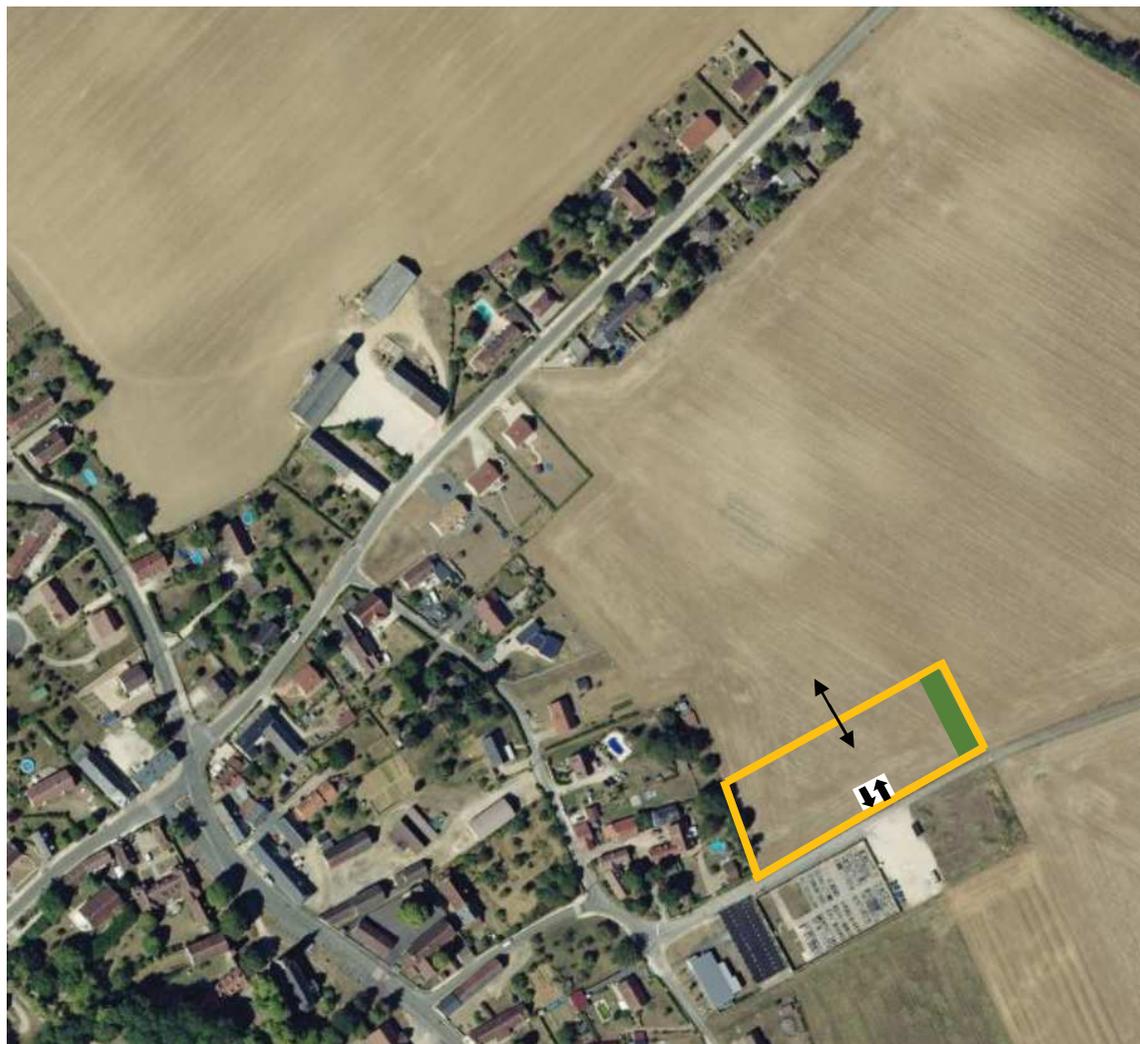
La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles avec la zone 2AU à l'arrière, en prévoyant une liaison même si les parcelles prennent accès directement sur la route de Savigny.

La constitution d'une frange végétale en périphérie du terrain en limite est, en contact avec la zone agricole.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHEMA OAP2 – Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux







# Site n° 1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP se trouve en limite est du village, en second rang derrière les parcelles bâties qui longent la Route de Baugy. Il ouvre sur les étendues de champs ouverts au nord ; avec la perception, à l'ouest, de la végétation de coteau de la vallée du Villabon.

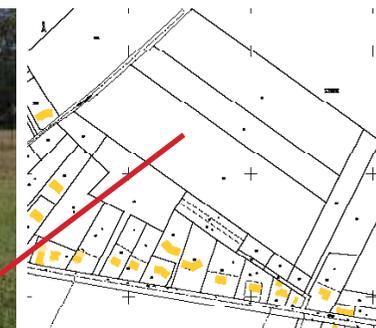
Il est important d'intégrer à la réflexion la parcelle 75, qui s'étire entre la Route de Baugy et le site ; de façon à faciliter les accès, et optimiser l'urbanisation de cette parcelle.

Desserte possible :

### Parcelles 56 et 75 :

Qui s'étirent jusqu'à la route de Baugy ;  
Par le Chemin de la Bertaudière, qui longe le site à l'ouest.

La pente moyenne du terrain est  $\pm 1\%$  en moyenne dans le sens sud-ouest / nord-est ; de  $\pm 3\%$  en moyenne dans le sens sud-est / nord-ouest, avec une pente plus accentuée en limite de chemin. La surface globale du site est de **2 ha** (dont 0,5ha pour la parcelle 75, incluse dans le contour urbain)



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec constitution d'une frange végétale de 3m de large minimum, de type haie bocagère (arbustes + arbres), transition entre habitations et espaces cultivés.

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasses ; ou les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes.

Les accès véhicules seront organisés de préférence par les voies menant à la route de Baugy, avec un bouclage en limite nord du site.

Un chemin de promenade sera inclus dans l'épaisseur de la frange végétale au nord, reliant ce nouveau secteur d'habitation au Chemin de la Bertaudière, et au fond de vallée au-delà.

La limitation des terrassements, et une adaptation des constructions à la pente.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion de surface des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

Le projet devra prendre en compte une extension d'urbanisation ultérieure possible vers le sud-est.

## SCHÉMA OAP1 - Urbanisation d'ensemble





# Vornay

Le village se situe au sud du polygone de tir de Bourges. Installé à l'origine en limite de plaine, au-dessus d'une boucle de l'Airain, le village s'est peu à peu développé sur la plaine et le long de la rivière. La forte présence du végétal au cœur du village, et la proximité de la rivière, contribuent à la qualité du paysage villageois.



# Site n° 1

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SITE

Le site de la présente OAP (parcelle 95) se trouve en partie sud du village, en partie en second rang derrière les parcelles bâties qui longent la Route d'Osmerly. La partie ouest de la parcelle est une ancienne carrière, et n'est pas incluse dans l'emprise du site urbanisable. Le site ouvre au sud sur des terres de culture ; les boisements des coteaux de la vallée de l'Yèvre en dessinent l'horizon.

Desserte possible :

Le nord de la parcelle ouvre sur la route d'Osmerly.

La pente du terrain, relativement douce au sud du terrain ( $\pm 1\%$  en moyenne dans le sens sud-nord dans le tiers le plus au sud), s'accroît assez fortement vers le nord ( $\pm 4$  à  $7\%$ ) ; elle est de  $\pm 1$  à  $3\%$  dans le sens est/ouest. La surface globale du site est de  $1,53$  ha, inclus dans le contour urbain.

Une ligne électrique traverse le site en son milieu. Un arrêt de bus, avec abribus, occupe actuellement la largeur du terrain, route d'Osmerly.



## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec constitution au sud d'une frange végétale de 3 m de large minimum, de type haie bocagère et/ou bande plantée d'arbres tiges, transition entre habitations et espaces cultivés.

La constitution d'un réseau viaire permettant d'assurer des continuités fonctionnelles, en évitant autant que possible les voies en impasses ; ou les terminant, si elles sont nécessaires, par de véritables placettes.

La voie principale sera accompagnée d'alignements d'arbres tiges.

La limitation des terrassements, et une adaptation des constructions à la pente.

La limitation de l'imperméabilisation des sols.

Pour mémoire, si opportun : une gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.

## SCHÉMA OAP1





# Aménagement des zones 1AUE et 1AUI

**Généralités** p 63

## **Titre 1 – Avord**

Site 1 : Zone 2AUE p 64

## **Titre 2 – Baugy**

Site 2 : Zone 1AUI p 67

**Etude entrée de ville :** p 69



## **PRINCIPES GENERAUX DU PADD INTEGRES AUX OAP DES ZONES D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENT**

### **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités**

- > Prévoir la transition avec la zone agricole et/ou la zone urbaine, notamment par des éléments végétaux adaptés au contexte : haies, alignements d'arbres...
- > Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale
- > Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments devront être masquées par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou si elles sont destinées à une présentation publique.

### **Optimiser la gestion des eaux pluviales et préserver la ressource en eau**

- > Limiter l'imperméabilisation des sols, des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- > Limiter l'imperméabilisation des sols en maintenant en espace vert les surfaces non bâties, en réduisant les circulations et les espaces de stockage au minimum et en encourageant l'utilisation de matériaux perméables
- > Réfléchir à la possibilité de récupérer des eaux pluviales

### **Réduire la consommation d'énergie**

- > Réfléchir à la performance énergétique des bâtiments (orientation, ouverture, apports solaires en hiver, protection solaire en été, compacité des bâtiments pour limiter les déperditions d'énergie...)
- > La production d'énergie renouvelable est encouragée, par exemple par l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture

## Site n° 2 -1AUE

### CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Ce terrain de 6,5 ha au Nord-est d'Avord fait face au lotissement des « Tortillettes » en cours de construction. A l'Ouest, un bois crée un espace tampon vis à vis du centre bourg. Il est bordé au Nord par le chemin de Bourges à Laverdines qui le sépare de la zone 2AUE prévue pour une extension à plus long terme. Au Nord-ouest, s'étend l'étang de Pilsac et, encore au-delà, le parc arboré, créant ainsi un grand espace d'équipements publics liés aux loisirs.

le site se situe sur une partie en pente dominant l'étang de Pilsac. La parcelle en elle-même ne présente pas d'intérêt écologique (grandes cultures) ni d'enjeu relatif aux zones humides en raison de sa position topographie assez haute et de la pente présente.

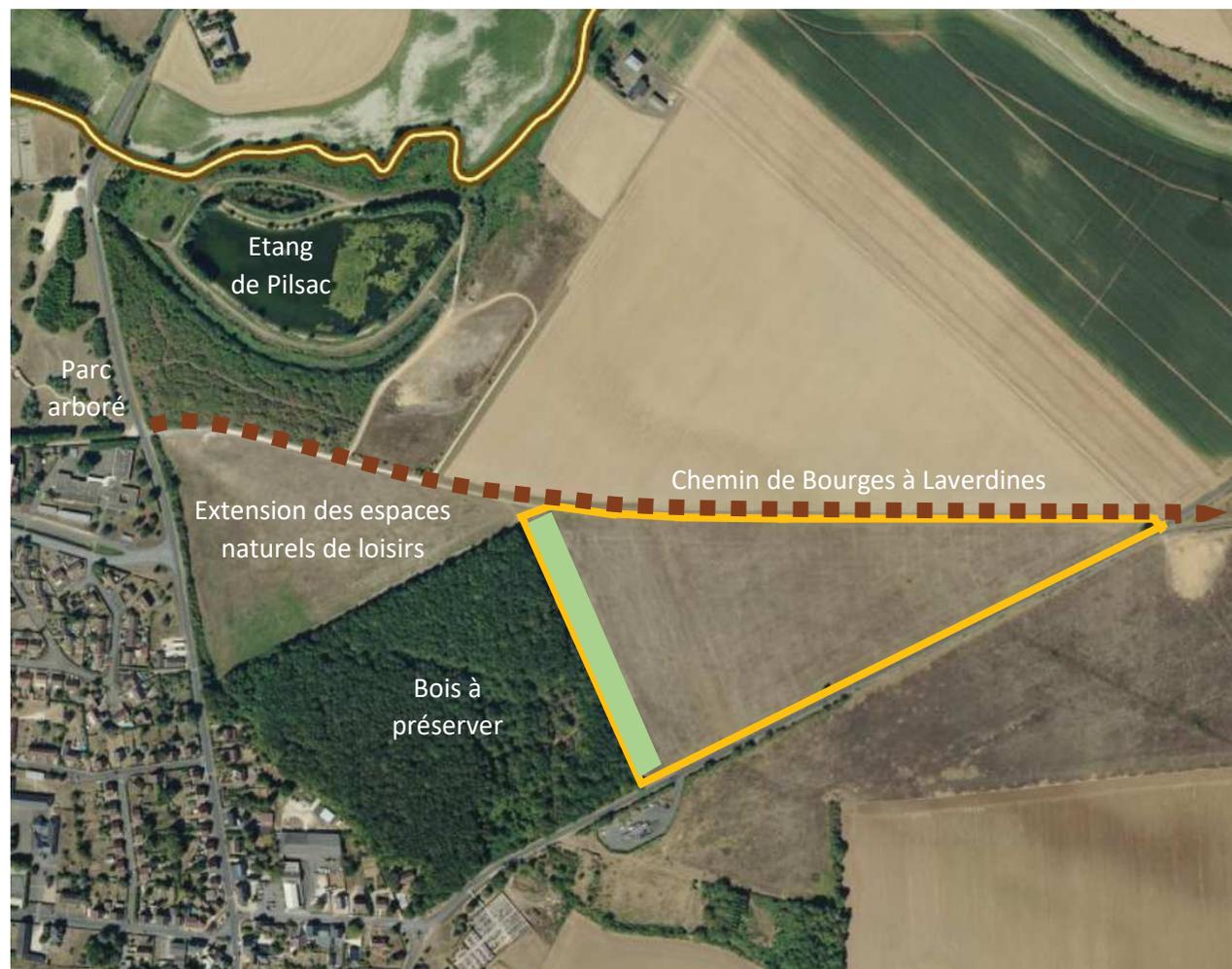


## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement du pôle aéronautique fera l'objet d'un projet d'ensemble, pouvant être divisé en plusieurs phases, étant donné la taille de la parcelle.

L'accès au site se fera par la route de Baugy. Un aménagement de carrefour pourra être réalisé à l'extrémité est pour desservir ensuite la zone 2AUE, au Nord du terrain.

## SCHEMA OAP ZONE 1AUE – Urbanisation d'ensemble



Dans la mesure du possible, le chemin de Bourges à Laverdines sera conservé pour relier ce site à l'étang et au parc arboré par un cheminement piéton.

A l'Ouest de la parcelle, la protection du bois sera assurée par une bande de 10 m inconstructible.

## Site n° 3 -1AUI

### CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

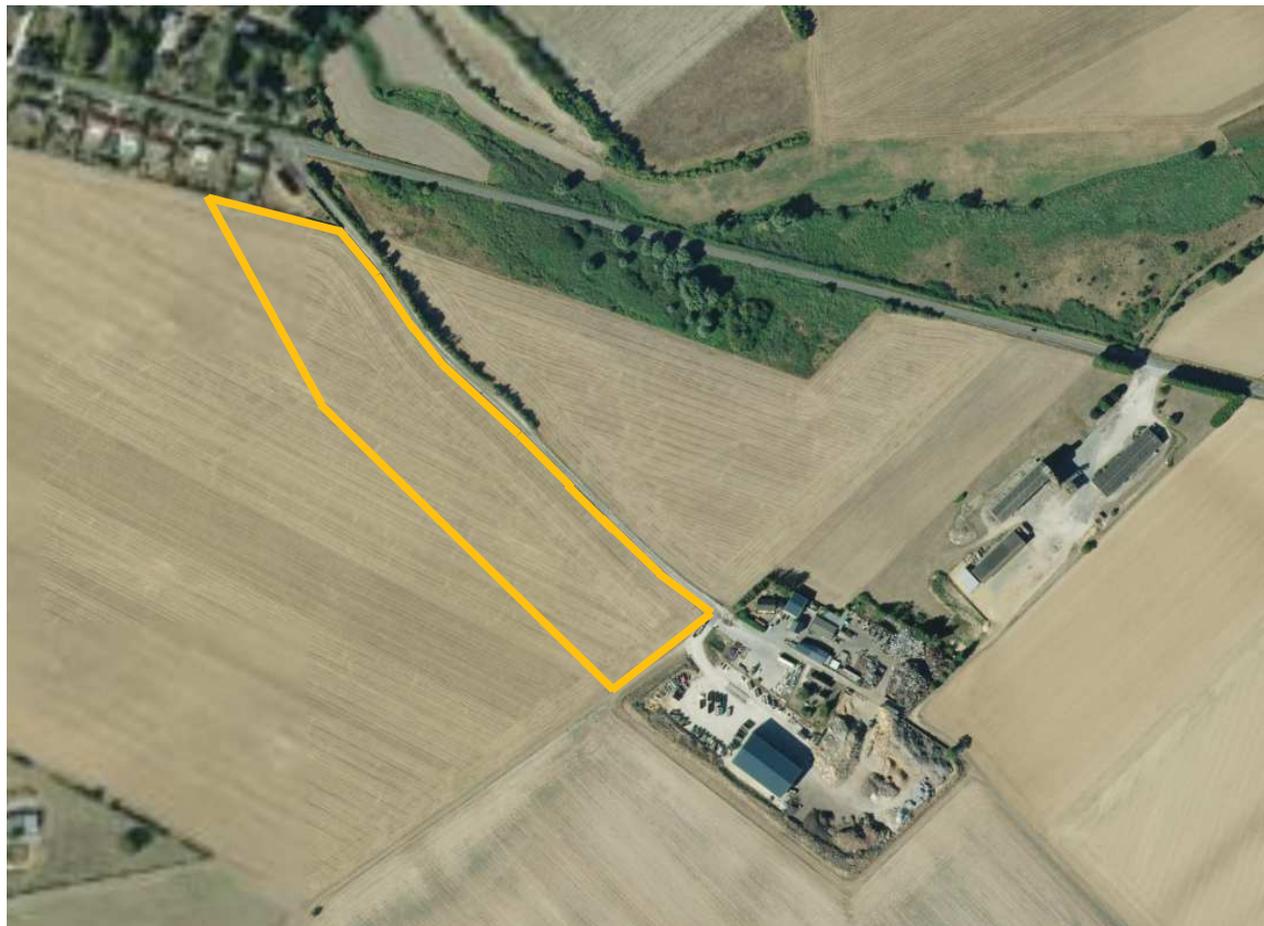
Le site est à la sortie est du bourg de Baugy, sur la route de Villequiers, le long du chemin d'accès à l'entreprise Mempontel. Il occupe 4,23 ha.

Au bout du chemin, sont installés l'entreprise Mempontel et les silos d'Axéreal.

Le site est contraint, du fait de la proximité de secteurs archéologiques (entre la route et le chemin) et d'une zone humide le long de la route de Villequiers.

Une haie persiste le long du chemin même si elle tend à se réduire.

### SCHEMA OAP 1AUI – Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

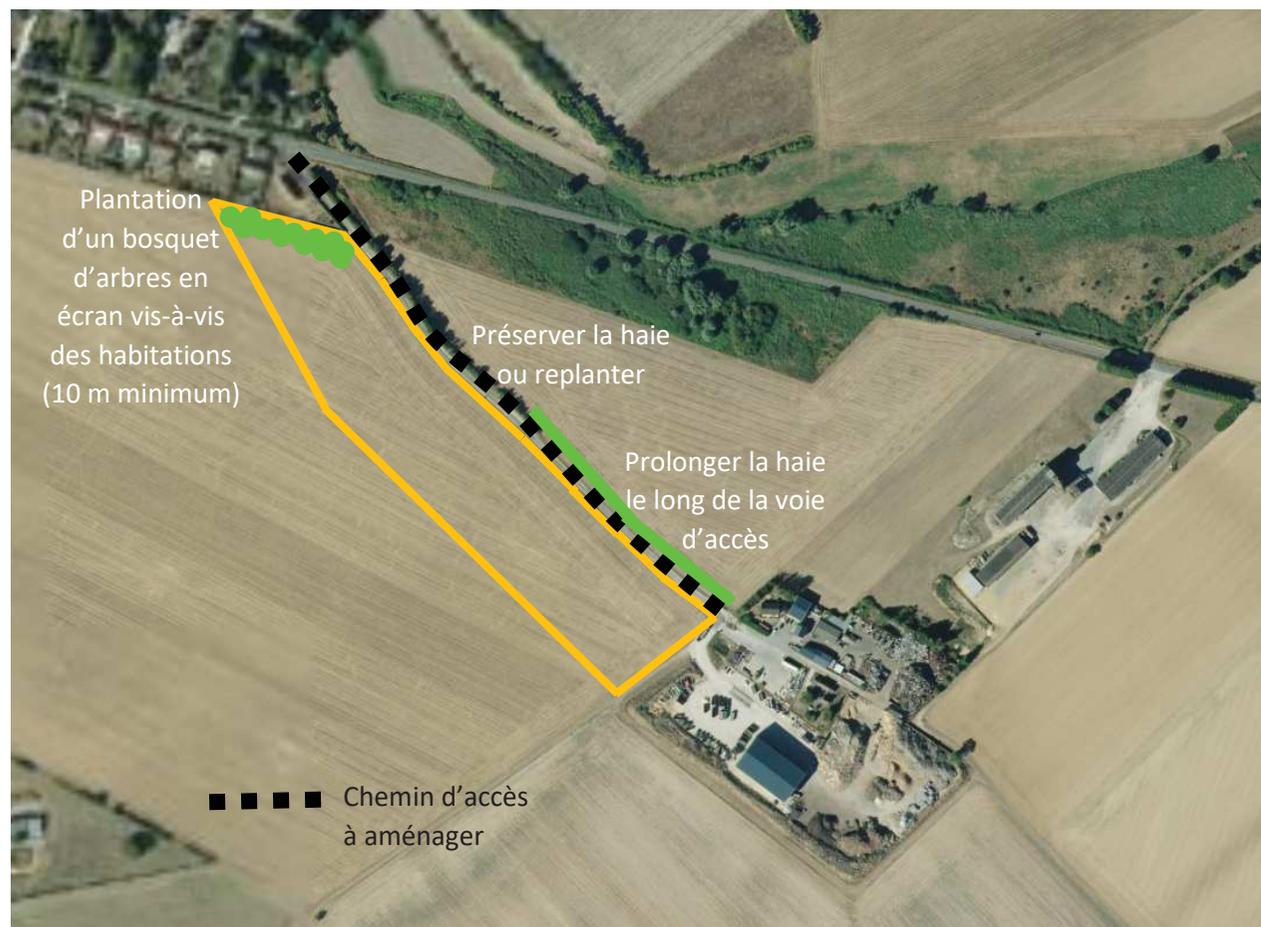


## ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La desserte de la zone sera assurée par le chemin existant, qui sera aménagé pour permettre l'accès aux poids lourds en toute sécurité.

La haie existante sera maintenue ou une nouvelle haie sera replantée en limite extérieure créant un écran depuis la route départementale.

## SCHEMA OAP 1AUI – Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux





## Etude entrée de ville :

**Préambule :** p 69

**I – Site de Savigny-en-Septaine (Zone mixte)** p 71

**II – Site d’Avord (Zone d’activités)** p 79



## **Préambule : Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme**

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier (articles L111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) concernant les zones d'extension le long de la RD 976, à vocation d'habitat à Savigny-en-Septaine (1AU) et à vocation d'activités à Avord (1AUe).

En effet, le code de l'urbanisme indique :

- Article L.111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »
  
- Article L.111-7 : « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
  - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - 4° Aux réseaux d'intérêt public. »
  
- Article L.111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Cette étude justifie de la réduction du retrait par rapport à la RD 976 de 100 m à :

- 15 m pour la zone 1AU à Savigny-en-Septaine.
- 10 m pour la zone 1AUe à Avord





Accès rue du Pré au Lièvre

> Etude d'entrée de ville

## 1. Localisation

### Commune :

- Commune de Savigny-en-Septaine, à l'Est de l'agglomération de Bourges
- A quelques kilomètres de la base aérienne d'Avord

### Quartier de la Thibauderie :

- Bourg de Savigny-en-Septaine
- Quartier séparé du centre-bourg par la zone inondable de l'Airain.
- Développé le long de la RD 66 orientée Sud/Nord rejoignant Moulin-sur-Yèvre, compris entre la RD 976 et l'Yèvre.

### Terrain :

- Le long de la RD 976, route départementale majeure reliant Bourges à Nevers.

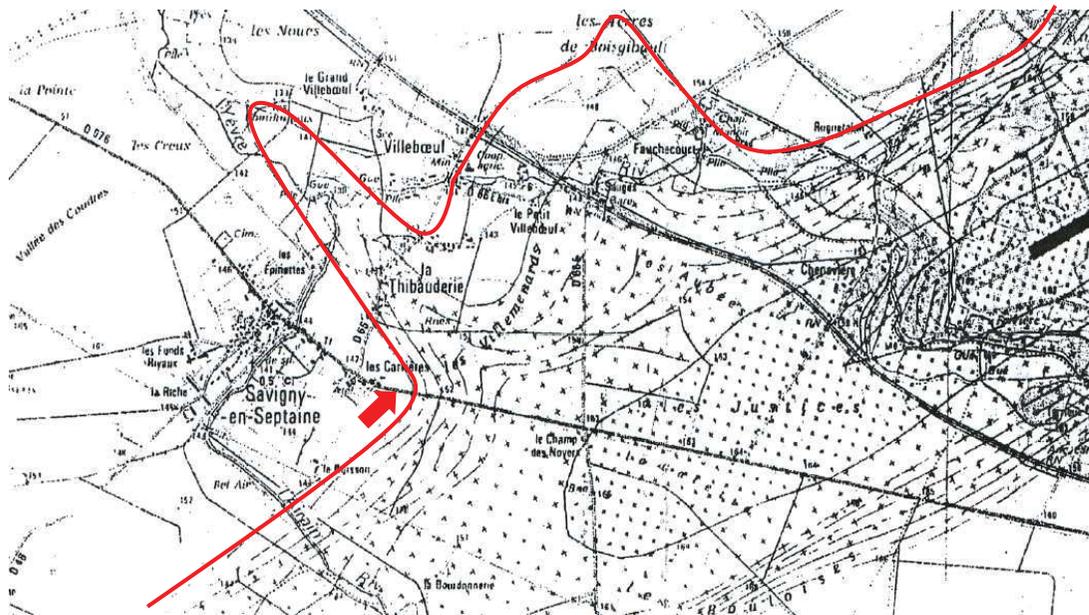
## 2. Contexte urbain

Le centre-bourg : le bâti ancien est dense, implanté près de la voie, souvent en continu.

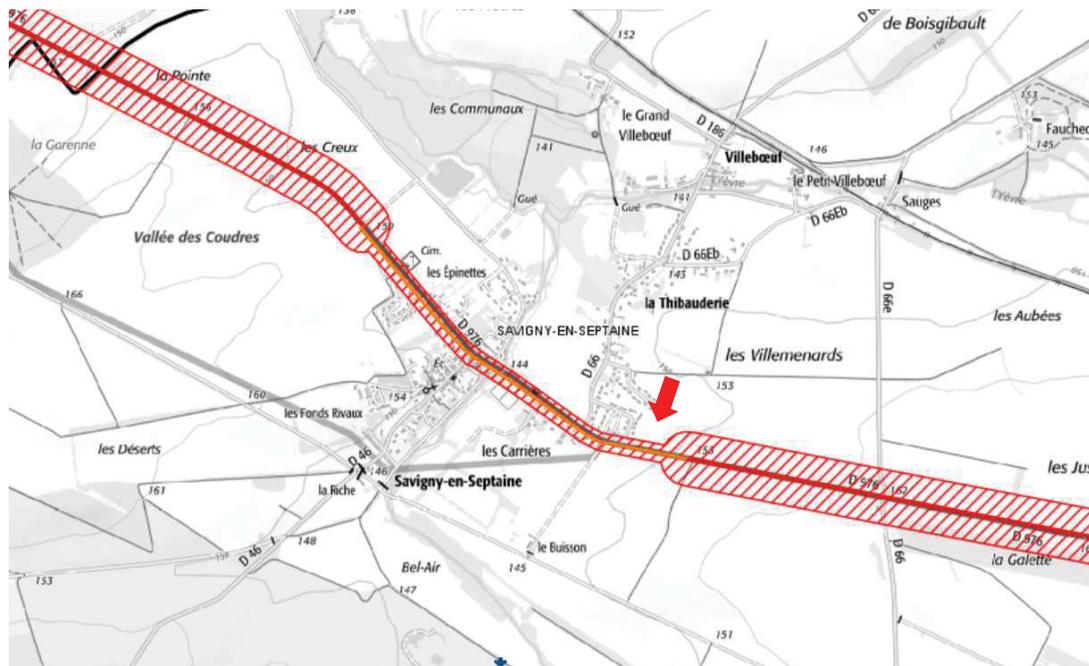
Le long de la RD 976 : bâti ancien traditionnel mais plus diffus (fermettes).

Les lotissements à proximité sont composés de pavillons récents diffus, sur des parcelles entre 800 et 1000 m<sup>2</sup>. La voie de desserte du lotissement au Nord-ouest permet de relier le terrain objet de l'étude.

- *Le terrain est situé en entrée est du bourg de Savigny, en venant d'Avord, à la marge d'un quartier pavillonnaire qui s'est développé le long d'une route perpendiculaire à la RD 976, séparé du centre par la plaine inondable de l'Airain.*



Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Avord



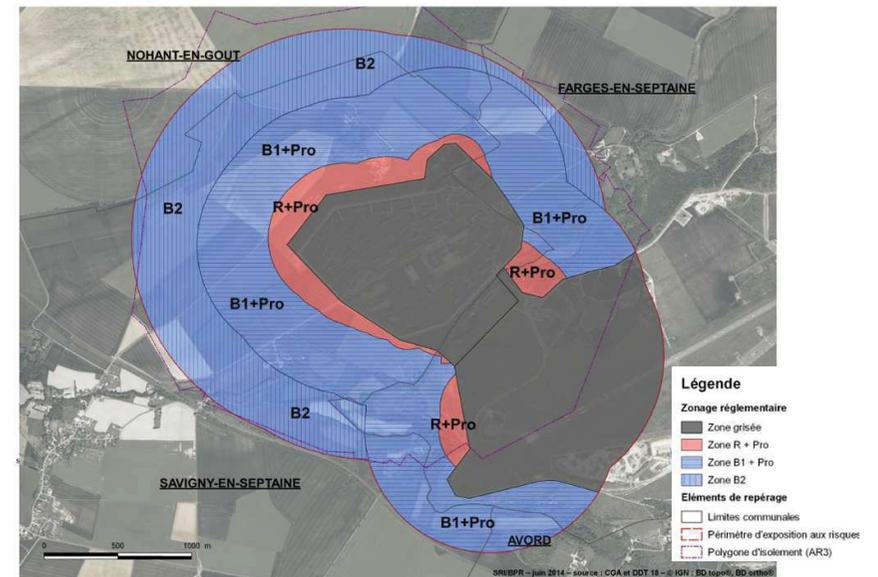
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

> Etude d'entrée de ville

### 3. Contraintes

- Champ de tir à Sud du territoire de Savigny-en-Septaine
  - N'impacte pas le terrain
- Base aérienne sur le territoire de Farges-en-Septaine et d'Avord
  - Plan d'exposition au bruit, sur le territoire de Savigny-en-Septaine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 mars 1998.
  - Angle nord-est du terrain inclus dans la zone de bruit (cf page suivante).
- Etablissement public de munitions au Nord-est du territoire
  - PPRT sur le territoire de Savigny-en-Septaine, approuvé le 9 mars 2015
  - N'impacte pas le terrain

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt de munitions - base aérienne 702 d'Avord  
Carte du zonage réglementaire



- RD 976 :
  - route à grande circulation,
  - axes de transit important pour les transports exceptionnels
  - transport routier des marchandises dangereuses (hydrocarbures liquides et gazeux, autres marchandises),
  - classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Cher (arrêté préfectoral du 29 septembre 2015).



#### 4. Contraintes au niveau du site

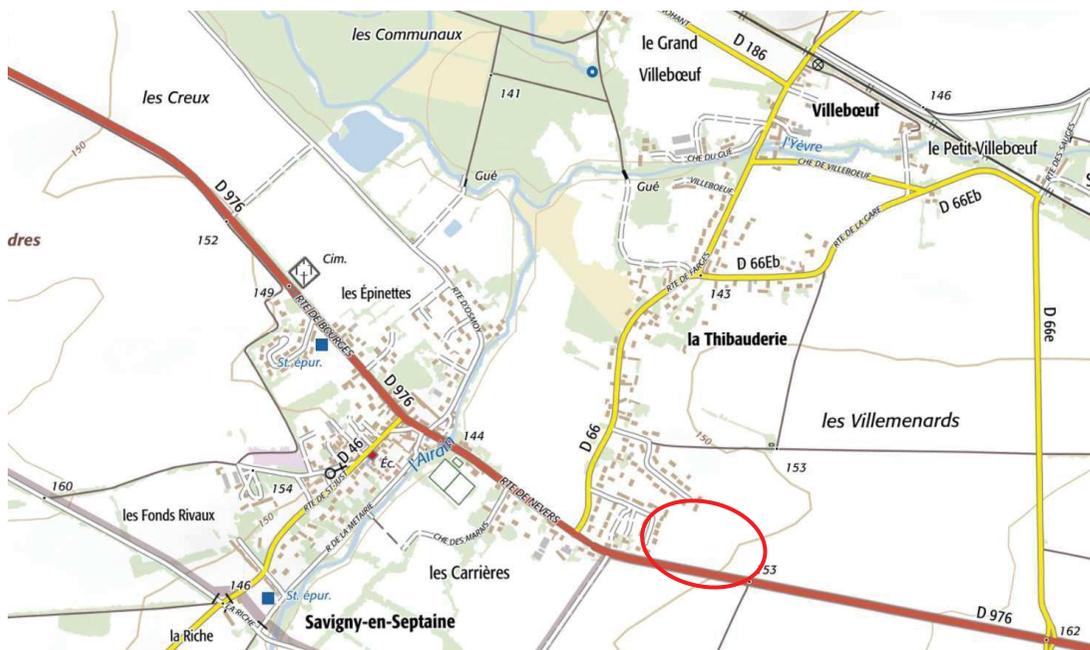
Le site est concerné par :

- le classement sonore des infrastructures terrestres sur une largeur de 30 m par rapport à la route,
- Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Avord qui borde le site et limite l'urbanisation à l'extrémité est.

Ainsi, le règlement d'urbanisme prévoit :

##### ARTICLE 8 : ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT

*Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.*



#### 5. Relief et hydrographie

##### Commune :

- Champagne berrichonne : secteur de grandes cultures
- Vallée d'Yèvre
- A la confluence de l'Airain avec l'Yèvre
- Point haut : 168 m au Sud-est du territoire, point bas : 138 m dans la vallée de l'Yèvre au Nord-ouest du territoire.

##### Terrain :

- Terrain relativement plat, très légère pente de  $\pm 3\%$  dans le sens sud / nord et de  $\pm 2\%$  dans le sens est / ouest.

- ***Dans un vaste secteur de cultures, le bourg de Savigny est aussi entouré de prairies bocagères, pour beaucoup inondables. A l'écart de l'Yèvre et de l'Airain, le terrain est situé en dehors de la plaine inondable et des zones humides.***



## 6. Occupation du sol

Parcelle de culture d'une superficie de 2,55 ha.

### Abords :

- A l'Ouest, lotissement déjà ancien, végétation un peu développée
- Au Nord-ouest, lotissement relativement récent, très faible accompagnement végétal.
- Au Nord et à l'Est, terres cultivées.
- Au Sud, route départementale 976, puis champs.

**Végétation et continuité écologique :** Aucune végétation n'est présente sur le terrain ni aux alentours à l'exception de la haie qui borde le lotissement à l'Ouest. Le terrain est à l'écart des continuités écologiques.

## 7. Perception du site :

Le terrain, dans un secteur de champs ouverts, constitue le premier plan d'un horizon dessiné par les boisements des vallées de l'Yèvre et de l'Arain, dans lesquelles s'inscrit le bourg de Savigny.

- *Le terrain est situé à l'Est du bourg auquel il est relié par deux lotissements. Il est actuellement cultivé et entouré de parcelles de culture sur 3 côtés.*



Le terrain, à droite, en entrée de bourg de Savigny-en-Septaine

> Etude d'entrée de ville



Vue sur le terrain depuis la route en regardant vers le Nord

## B. PARTI D'AMENAGEMENT

### 1. Objectifs et enjeux

L'aménagement du site identifié a vocation à offrir de nouvelles possibilités d'urbanisation en continuité du village de Savigny-en-Septaine, cela afin de satisfaire en partie aux besoins en logements définis dans le PADD. La préoccupation d'intégrer ces nouvelles constructions en marge d'un axe de communication fréquenté et en entrée de bourg motive la définition de prescriptions.

Ces prescriptions ont pour objectif d'intégrer les nouvelles habitations dans un cadre paysager de qualité, aux caractéristiques rurales affirmées, et de garantir des conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte du site. Le site présente une sensibilité paysagère particulière en raison de sa situation en entrée d'agglomération en continuité de la partie actuellement urbanisée tout en étant au contact d'espaces dévolus à l'activité agricole.



Les enjeux sont donc de :

- Créer un environnement immédiat agréable pour les futures habitations riveraines, prenant en compte les nuisances,
- Assurer la desserte des constructions en toute sécurité,
- Veiller à la qualité de l'entrée de bourg concernant la perception des constructions vis-à-vis de la RD 976.

### 2. Prescriptions

- **Assurer la desserte en toute sécurité**
  - Aucun accès direct sur la RD 976 n'est autorisé.
  - L'accès au terrain se fera à partir de la rue du Pré au Lièvre qui dessert le lotissement situé au nord-ouest du site.
- **Veiller à la qualité paysagère de l'entrée de bourg**
  - Créer un écran boisé végétal épais à la pointe est du terrain, pour préserver la vision lointaine en venant d'Avord sur la RD 976 et en même temps pour constituer une transition avec la zone agricole. De plus, cet espace végétalisé correspond à la partie de la parcelle à l'intérieur de la zone de bruit de l'aérodrome d'Avord.
  - Imposer un recul de 15 m minimum des constructions par rapport à l'axe de la route départementale 976. Dans ce recul, prévoir une bande boisée de 10 m de large au minimum.
- **Créer un environnement agréable pour les habitants**
  - Au Nord, pour assurer la transition entre les habitations et les espaces cultivés, planter une frange végétale d'au moins 3 m de large, de type haie bocagère (arbustes + arbres).
  - En limite avec les lotissements existants, là où il n'y a pas de haie existante, imposer la plantation d'une haie.
  - Accompagner la voie de desserte interne de l'opération par des alignements d'arbres de haute tige.
  - La voie de desserte interne doit prévoir au moins deux espaces publics végétalisés à l'intérieur du site. Ils seront prévus notamment au niveau des aires de retournement de la voie de desserte interne de manière à les traiter comme des placettes et non de simples espaces fonctionnels.



## A. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

## II - SITE D'AVORD



### 1. Localisation

#### Commune :

- Commune d'Avord, à l'Est de l'agglomération de Bourges

#### Zone d'activité des Alouettes :

- A l'Ouest du bourg d'Avord, au Sud de la voie ferrée.
- En continuité de la zone d'activités des Alouettes, zone artisanale et commerciale.
- 

#### Terrain :

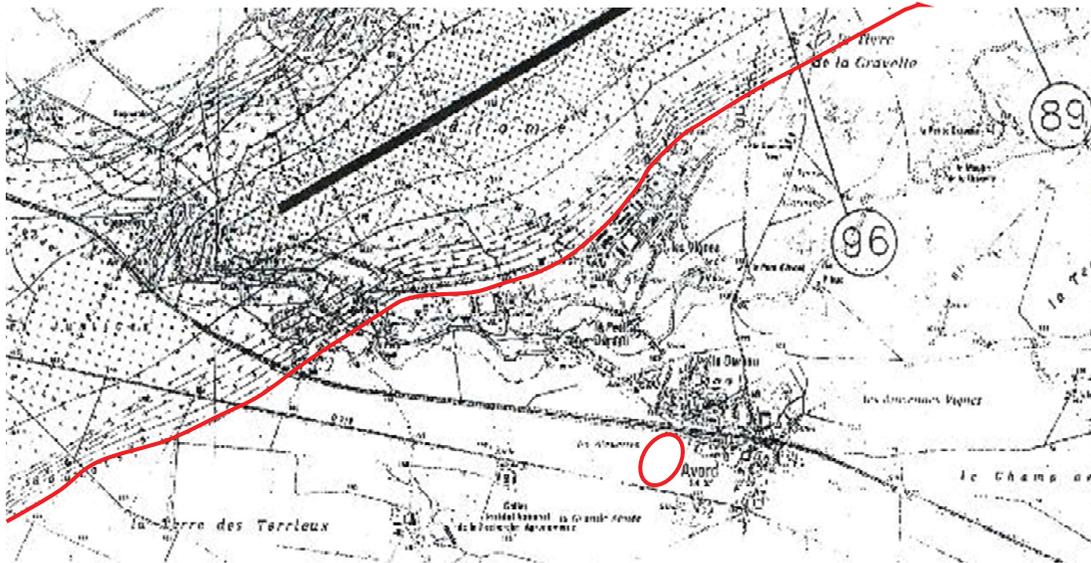
- Prolongement de la zone d'activités vers l'Ouest et la voie ferrée au Nord.
- Le long de la RD 976, route départementale majeure reliant Bourges à Nevers.
- Bordé par la RD 976 au Sud, la voie ferrée au Nord et la voie de desserte à l'Est.

### 2. Contexte urbain

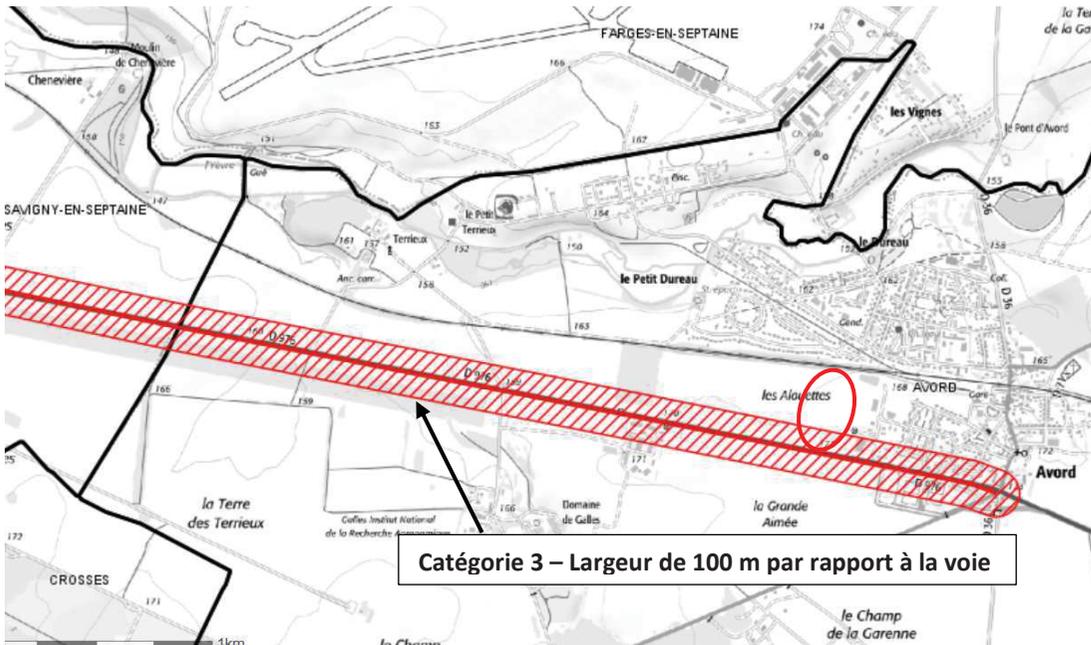
- Zone artisanale composée de bâtiments installés le long d'une voie de desserte, sur une superficie de 7 ha
- Supermarché (3,9 ha)
- Terrain disponible : 9,3 ha

Voie de desserte créée, perpendiculairement à la RD 976 (orientation Nord-sud) puis rejoignant la voie de desserte de la zone d'activités (orientation est-ouest). Rond-point sur la RD 976 au droit de la nouvelle voie d'accès.

- **Le terrain est situé en entrée ouest d'Avord, en venant de Bourges, en continuité de la zone d'activités artisanales et commerciales des Alouettes qui s'est développée entre la RD 976 et la voie ferrée.**



Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Avord



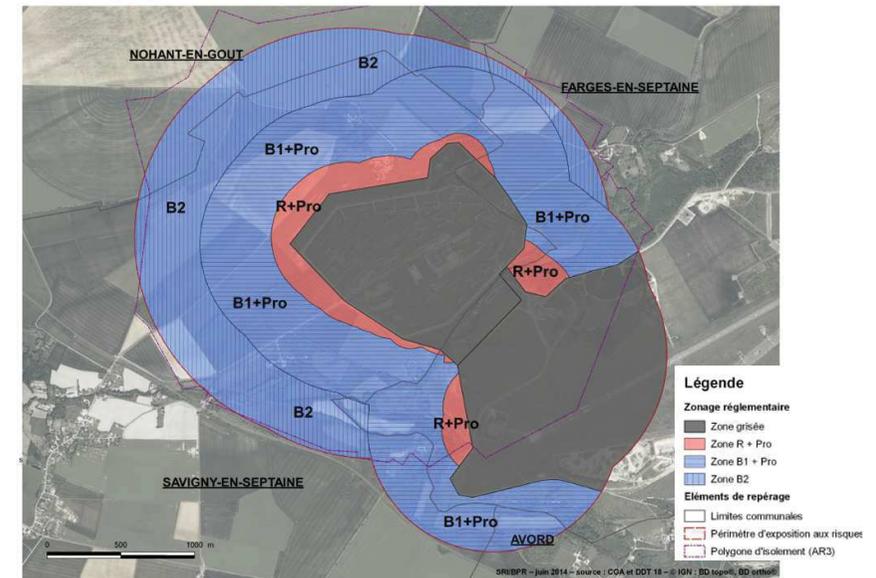
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

> Etude d'entrée de ville

### 3. Contraintes

- Champ de tir à Sud du territoire d'Avord
  - La limite du champ de tir est juste de l'autre côté de la route départementale mais n'impacte pas le terrain.
- Base aérienne sur le territoire de Farges-en-Septaine et d'Avord
  - Plan d'exposition au bruit, sur le territoire de Savigny-en-Septaine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 mars 1998.
  - N'impacte pas le terrain.
- Etablissement public de munitions au Nord-est du territoire
  - PPRT en partie sur Avord, approuvé le 9 mars 2015.
  - N'impacte pas le terrain.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt de munitions - base aérienne 702 d'Avord  
Carte du zonage réglementaire



- RD 976 :
  - route à grande circulation,
  - axes de transit important pour les transports exceptionnel
  - transport routier des marchandises dangereuses (hydrocarbures liquides et gazeux, autres marchandises),
  - classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Cher (arrêté préfectoral du 29 septembre 2015).



#### 4. Contraintes au niveau au niveau du site

Le site est concerné par :

- le classement sonore des infrastructures terrestres sur une largeur de 100 m par rapport à la route.

Ainsi, le règlement d'urbanisme prévoit :

##### ARTICLE 8 : ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT

*Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.*

#### 5. Relief et hydrographie

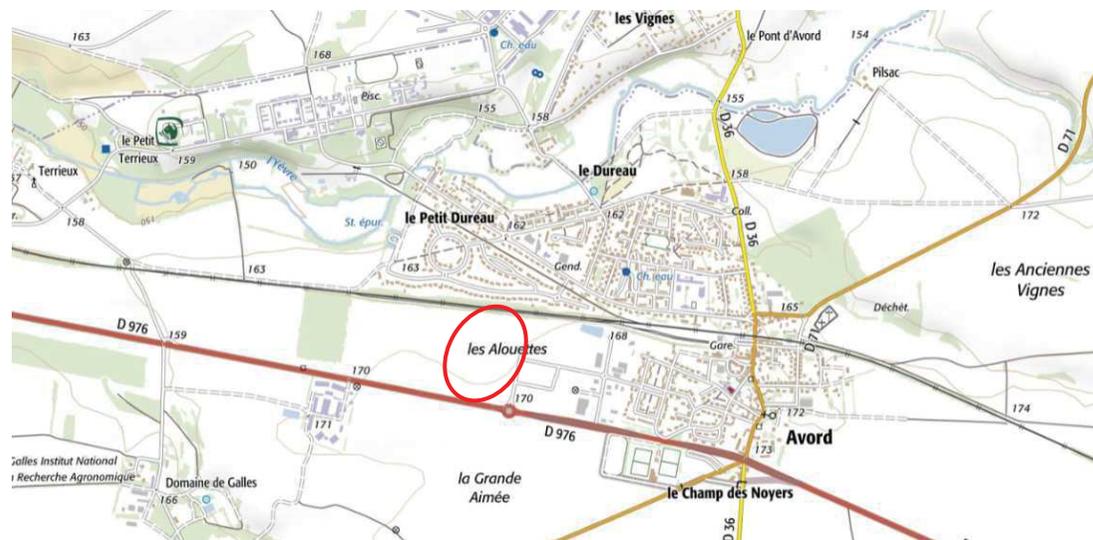
##### Commune :

- Champagne berrichonne : secteur de grandes cultures
- Vallée d'Yèvre
- Point haut : 185 m au Sud-est du territoire, à Guilly, point bas : 151 m dans la vallée de l'Yèvre l'ouest du territoire, vers le Petit Terrieux.

##### Terrain :

- Terrain plat, très légère pente de  $\pm 1\%$  dans le sens sud / nord et de  $\pm 1\%$  dans le sens est / ouest.

- **Le terrain est situé en entrée ouest d'Avord, en continuité de la zone d'activités existante des Alouettes, dans un secteur ouvert de grandes cultures, face au Champ de tir militaire.**





➤ **Le terrain est situé à l'Ouest du bourg dont il est séparé par la zone d'activités des Alouettes. Il est actuellement cultivé et entouré de champs à l'Ouest et au Sud, de l'autre côté de la RD 976.**



Le site vu depuis la RD 976 en venant de Savigny-en-Septaine

## 6. Occupation du sol

Parcelle de culture d'une superficie de 9,3 ha, formant un L avec une partie entre la RD 976 et la voie ferrée et une autre à l'arrière du centre commercial, entre la voie de desserte rejoignant les Alouettes et la voie ferrée.

### Abords :

- A l'Ouest, champs ouverts.
- A Nord, voie ferrée.
- A l'Est, centre commercial Intermarché et encore plus à l'Est, zone d'activités artisanales composées de bâtiments d'activités divers.
- Au Sud, route départementale 976, puis terres cultivées appartenant au champ de tir militaire.

**Végétation et continuités écologiques :** Aucune végétation n'est présente sur le terrain ni aux alentours. La haie bordant la voie ferrée a été récemment rasée. Des arbres accompagnent le parking du supermarché. Le terrain est à l'écart des continuités écologiques.

## 7. Perception du site :

L'horizon est marqué au Sud par les terrains cultivés situés à l'avant plan des boisements du champ de tir, au Nord par les boisements des coteaux de l'Yèvre et les silhouettes boisées des buttes témoins, au loin.

Le bourg lui-même est peu perceptible et la voie ferrée qui, se devine par les boisements qui la longent, constitue une coupure forte.



La partie de terrain à l'arrière d'Intermarché bordant la voie ferrée

## C. PARTI D'AMENAGEMENT

### 3. Objectifs et enjeux

L'aménagement du site identifié ici a pour objectif de proposer une offre de terrains diversifiée de manière à pouvoir répondre aux demandes diverses et accueillir des entreprises, conformément aux besoins identifiés dans le PADD.

Les prescriptions qui vont être définies ci-après ont pour objectif d'intégrer les nouveaux bâtiments d'activités dans un cadre paysager de qualité et de garantir les conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte. Le site présente une sensibilité paysagère particulière en raison de sa situation en entrée d'agglomération en continuité de la zone d'activité existante.



Les enjeux sont donc de :

- Créer un environnement immédiat agréable pour les futures activités, prenant en compte les nuisances.
- Assurer la desserte des constructions en toute sécurité.
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'entrée de bourg par le traitement des franges.

### 4. Prescriptions

- **Assurer la desserte en toute sécurité**
  - Aucun accès direct sur la RD 976 n'est autorisé.
  - L'accès au terrain se fera à partir de la voie de desserte interne reliée à la RD 976 par un rond-point. En fonction des besoins en terrains, la voie pourra être prolongée au Nord-ouest.
  - Réfléchir à une liaison piétonne sécurisée vers le centre bourg.
- **Veiller à la qualité paysagère de l'entrée de bourg**
  - Constitution d'une frange végétalisée en limite ouest du terrain : haie arbustive dont la hauteur laissera une vue sur les enseignes mais qui sera ponctuellement accompagnée d'arbres tiges de grand développement formant des bosquets.
  - Implantation de ces bosquets pour masquer les surfaces de stationnement, les espaces de stockage ou tout autre élément technique.
  - Plantation d'un alignement d'arbres tiges de grand développement en limite de la RD 976.
  - Recul d'au moins 10 m des constructions par rapport à la RD 976. Ce recul sera enherbé, sans espace de stationnement ou de stockage.



Vue en arrivant de l'Ouest, à l'approche du rond-point



Rond-point desservant la zone

### Créer un environnement qualitatif

- Plantation d'un alignement d'arbres tiges de grand développement en limite de la voie de desserte interne, face au parking d'Intermarché.
- Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale

### Optimiser la gestion des eaux pluviales et préserver la ressource en eau

- Limiter l'imperméabilisation des sols, des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en maintenant en espace vert les surfaces non bâties, en réduisant les circulations et les espaces de stockage au minimum et en encourageant l'utilisation de matériaux perméables.
- Réfléchir à la possibilité de récupérer des eaux pluviales.

### Réduire la consommation d'énergie

- Réfléchir à la performance énergétique des bâtiments (orientation, ouverture, apports solaires en hiver, protection solaire en été, compacité des bâtiments pour limiter les déperditions d'énergie...)
- La production d'énergie renouvelable est encouragée, par exemple par l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture ou sur les ombrières des parkings.