

Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes du Grand Chambord



Envoyé en préfecture le 03/02/2026  
Reçu en préfecture le 03/02/2026  
Publié le  
ID : 041-244100798-20260202-041\_003\_2026-DE

S<sup>2</sup>LO

2.1

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteurs de projets (pièce n°3.1)

Objet | Dossier approuvé par le conseil communautaire

Date | 2 février 2026



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06887

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Communauté de communes du Grand Chambord

### 3.1

#### Plan Local d'Urbanisme intercommunal

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteurs de projets

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 2 février 2026 (approbation de la modification de droit commun n°1)

Le Président, Gilles Clément

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041\_003\_2026-DE



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

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

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

#### Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

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

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

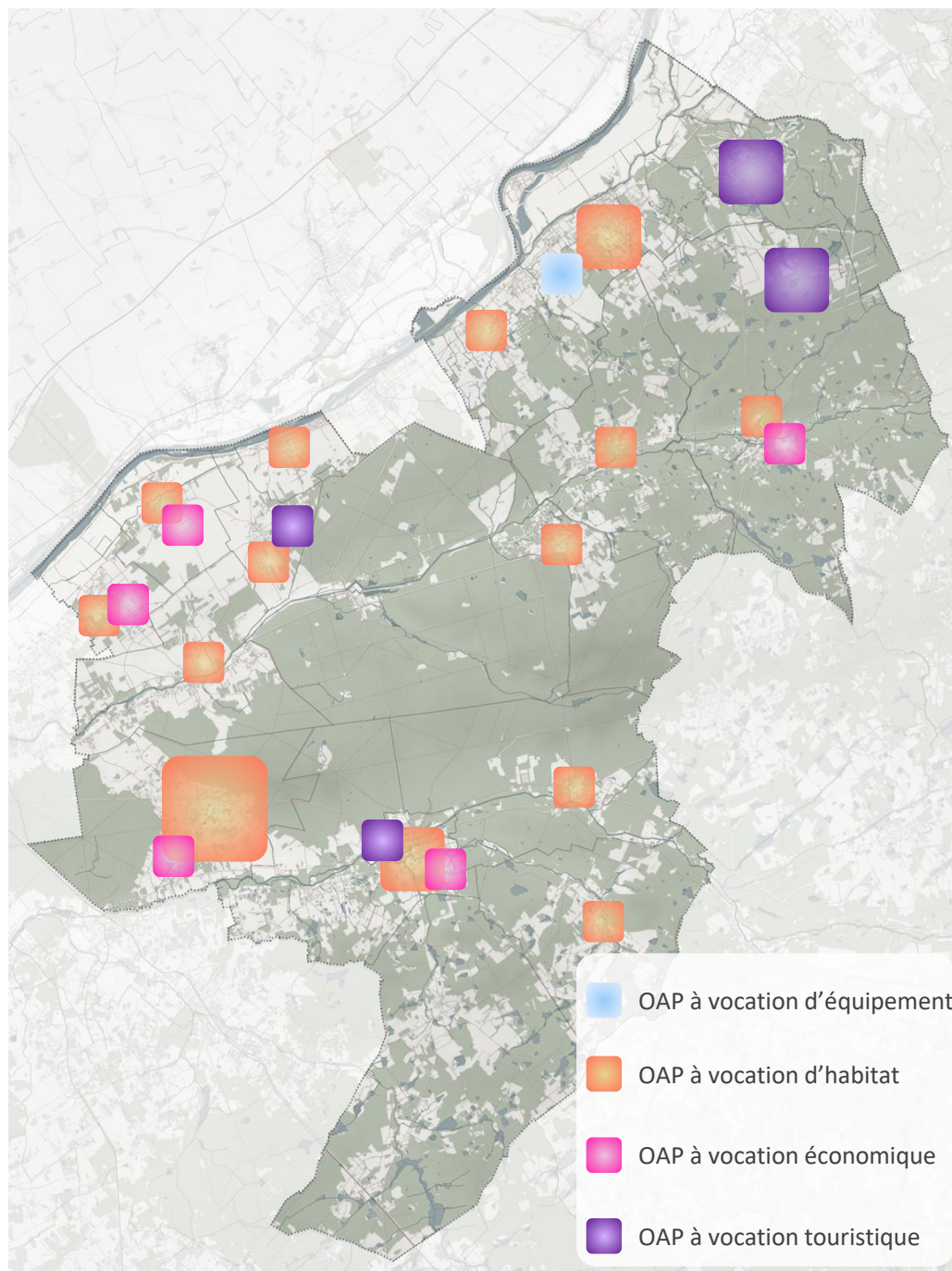
choix opérés dans le cadre

#### Repérage des OAP au document graphique du règlement

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

#### Principes des tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs. Ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### SECTEUR EST

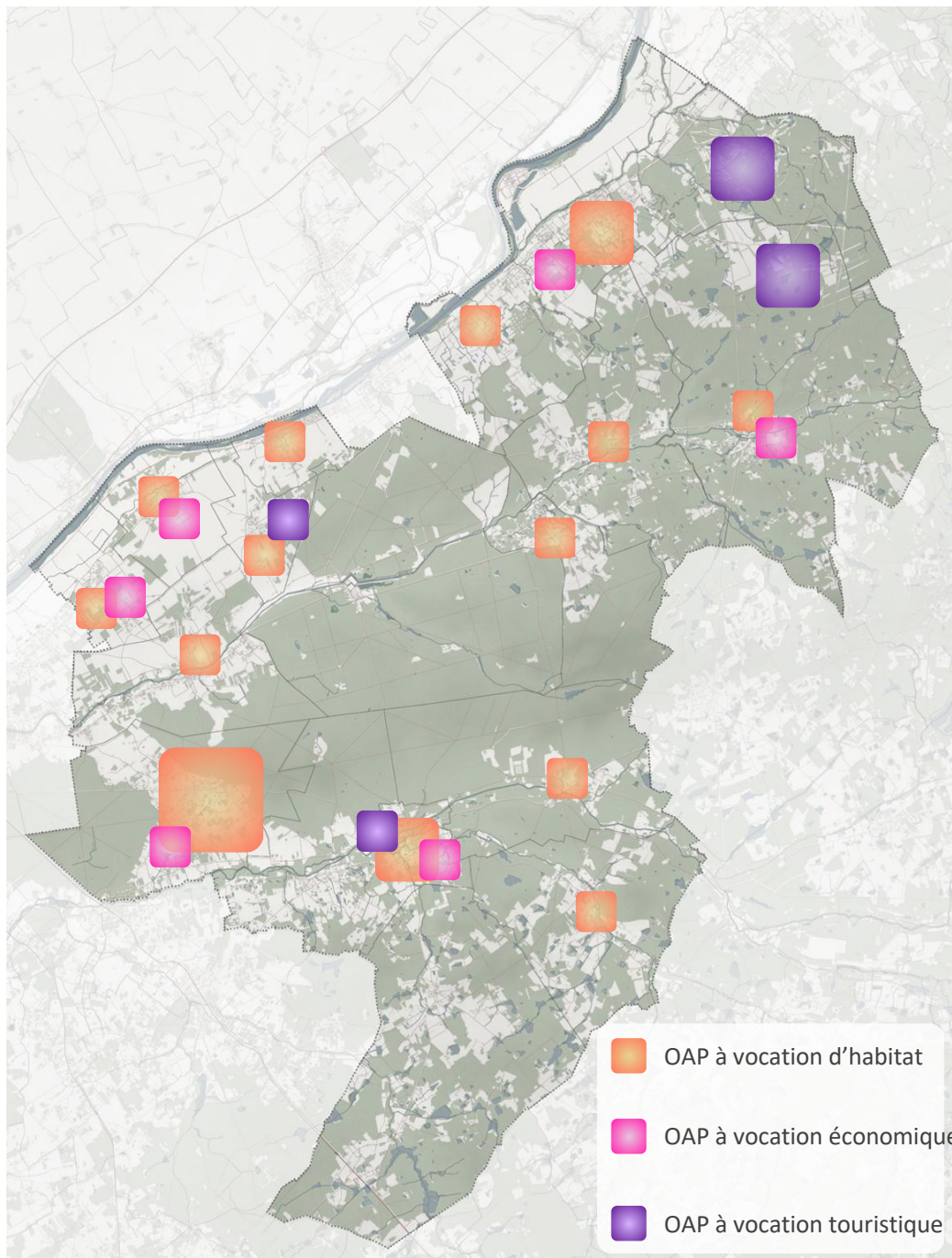
- Crouy-sur-Cosson – Route de la Ferté p.8
- Crouy-sur-Cosson - Charmilles p.11
- La Ferté-Saint-Cyr – Chemin du Soudan p.14
- La Ferté-Saint-Cyr – La Garenne p.17
- La Ferté-Saint-Cyr – La Futaie p.20
- ▲
  - Saint-Laurent-Nouan – EDF p.23
  - Saint-Laurent-Nouan – Le Vivier p.26
  - Saint-Laurent-Nouan – Le golf des Bordes p.29
  - Saint-Laurent-Nouan – Le Petit Four p.32
- ▲
  - Saint-Laurent-Nouan - PSPG p.35
- ▲
  - Thoury – Maraichers p.38

### SECTEUR OUEST

- - Huisseau-sur-Cosson – ZAC p.42
- - Maslives – Troenes p.45
  - Maslives – Les Moulins à vent p.48
- - Montlivault – Cœur de bourg p.51
- - Montlivault – Noyer Goujon p.54
- - Saint-Claude-de-Diray – Les Sentes II p.57
- - Saint-Claude-de-Diray – Bourg Neuf p.30

■ **OAP de densification** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 4 côtés

▲ **OAP d'optimisation** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 3 côtés



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET

- • Saint-Claude-de-Diray – Les Tabardières p.63
- • Saint-Dyé-sur-Loire – ZAC p.66

### SECTEUR SUD

- • Bauzy – Entrée de Bourg p.70
- • Bracieux – Rue de Candy p.73
- • Bracieux – Bellevue p.76
- Bracieux – Brémailles p.79
- Bracieux – Zone des Châteaux p.82
- Bracieux – Zone du Chêne p.85
- Mont-Près-Chambord – Champs de Mont p.88
- ▲ • Mont-Près-Chambord – Villaugon p.91
- ▲ • Mont-Près-Chambord – « La cave » p.94
- Mont-Près-Chambord – La petite Rue p.97
- • Mont-Près-Chambord – La Gare p.100
- Neuvy – Le Marais p.103

■ **OAP de densification** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 4 côtés

▲ **OAP d'optimisation** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 3 côtés

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041\_003\_2026-DE



## **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET**

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET

## Secteur Est



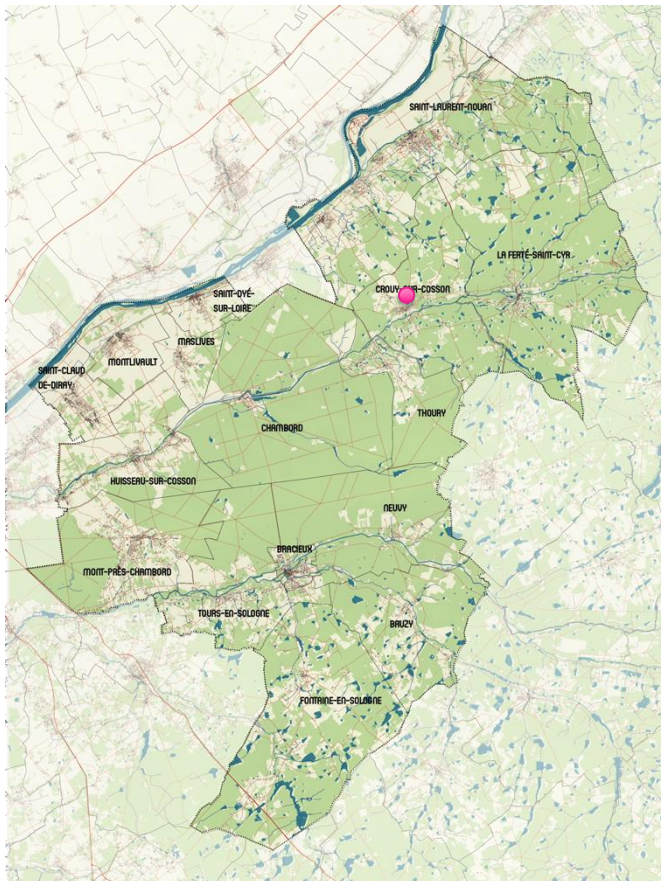
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de la route de la Ferté, d'une superficie de 0,6.ha se situe au sein de la commune de Crouy-sur-Cosson au sud du bourg.

Le périmètre de l'OAP est bordé au sud et à l'est par une frange d'habitats pavillonnaires. Les Basses Ustières, situées à l'est de l'OAP, constitue la voie d'accès du secteur.

Le site de l'OAP s'inscrit dans un espace en friche en direction de la Ferté-Saint-Cyr.



Surface du site de l'OAP

0,6 ha

Nombre de logements

+/- 6

Echéancier

Aucun



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur de la « Route de la Ferté » s'insère dans un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier très dense.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements dans la commune de Crouy-sur-Cosson, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

Le site d'OAP abrite une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder au chemin des Basses Ustières.

Le raccordement avec la voirie existante prévoira des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...) ainsi qu'un aménagement du chemin existant depuis la route de la Ferté jusqu'au site de l'OAP.

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de

circulation douce favorable aux modes actifs permettant de relier le secteur au bourg.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Un espace tampon végétalisé sera créé en limite sud-ouest afin de favoriser la continuité écologique entre les massifs boisés.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales donnant sur l'espace agricole seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et avec la dimension paysagère et agricole du secteur dans lequel il s'inscrit. Ainsi :

- lorsqu'elles sont situées en premier rang, les futures constructions seront préférentiellement orientées parallèlement à la voie ;
- la composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés

constructifs, de volumes, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 6 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



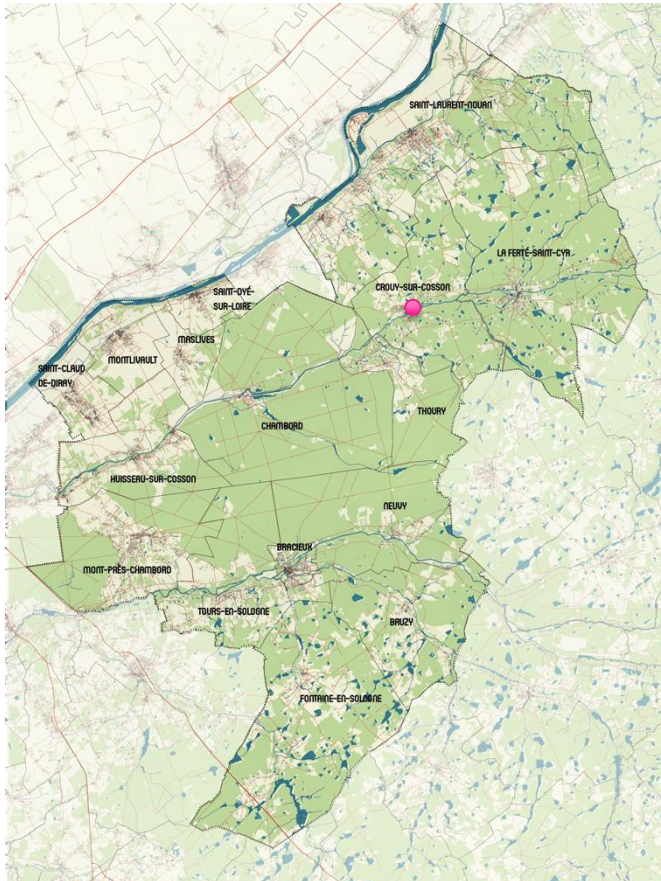
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site des Charmilles, d'une superficie de 1 ha se situe en bordure ouest du bourg de Crouy-sur-Cosson.

Le secteur d'OAP est bordé par un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles et de maisons individuelles groupées.

Le site, marqué par la topographie, prend place sur un espace de coteau agricole avec une déclivité en direction du Cosson.



### Surface du site de l'OAP

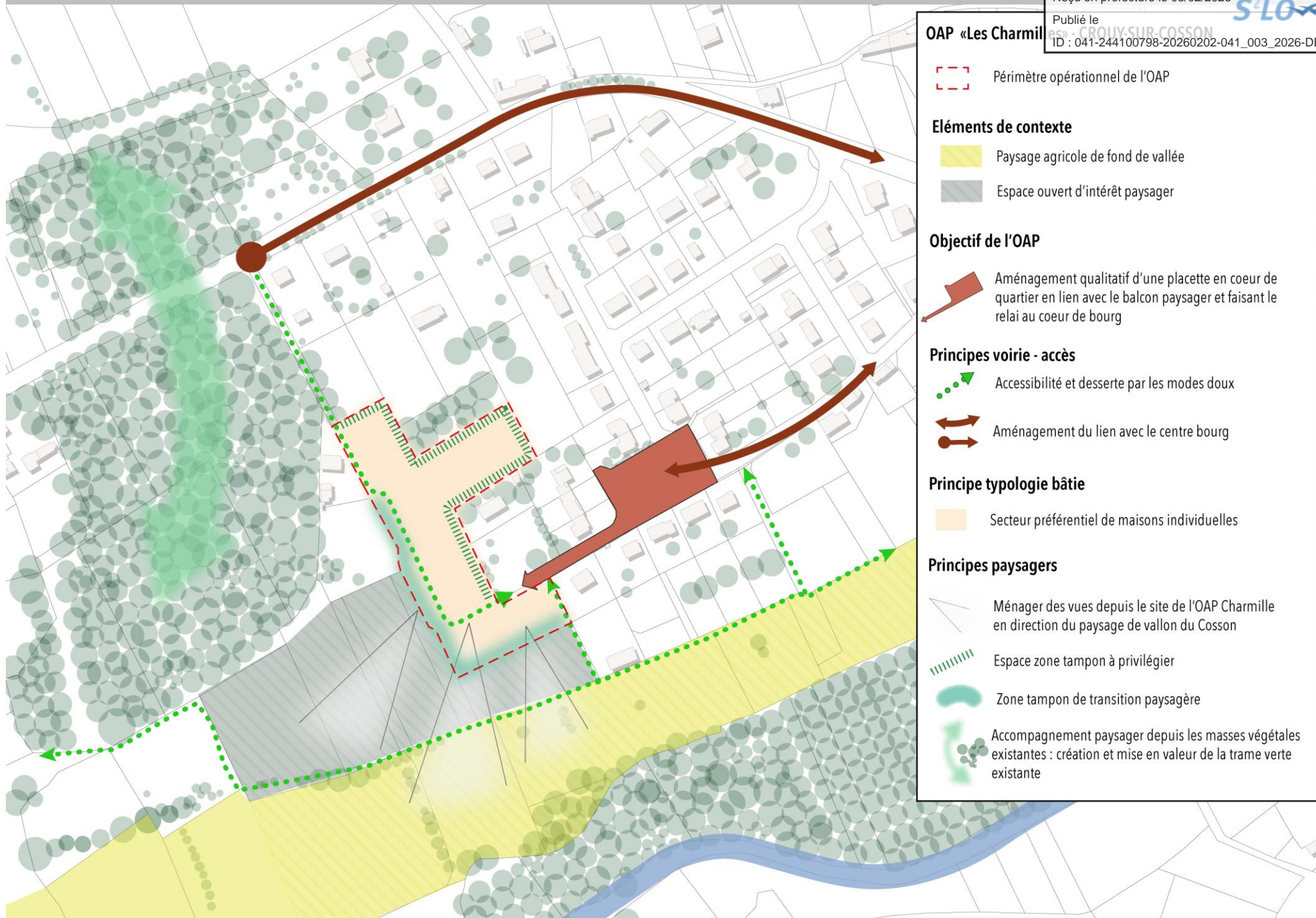
1 ha

### Nombre de logements

+/- 11

### Echéancier

Aucun



**OAP «Les Charmilles»**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Éléments de contexte**

- Paysage agricole de fond de vallée
- Espace ouvert d'intérêt paysager

**Objectif de l'OAP**

Aménagement qualitatif d'une placette en coeur de quartier en lien avec le balcon paysager et faisant le relai au coeur de bourg

**Principes voirie - accès**

- Accessibilité et desserte par les modes doux
- Aménagement du lien avec le centre bourg

**Principe typologie bâtie**

Secteur préférentiel de maisons individuelles

**Principes paysagers**

- Ménager des vues depuis le site de l'OAP Charmilles en direction du paysage de vallon du Cosson
- Espace zone tampon à privilégier
- Zone tampon de transition paysagère
- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le futur quartier les Charmilles constitue un site où la dimension paysagère est particulièrement notable par la présence d'un couvert forestier important et de qualité ainsi qu'un espace pavillonnaire dense.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements dans la commune de Crouy-sur-Cosson, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder en plusieurs points aux voiries existantes notamment à la rue de la Venette. Ces raccordements se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan

d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

Une zone tampon de transition paysagère, sous forme d'une haie large et stratifiée, est à créer en limites Sud et Ouest du site, afin d'assurer la bonne intégration des constructions vis-à-vis des espaces d'intérêt paysager et des espaces agricoles de fond de vallée.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant des espaces zone tampon, notamment composés de jardins privés

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales donnant sur les rues de la Venette et la cité Blanchardière seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés

constructifs, de volumes, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 11 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



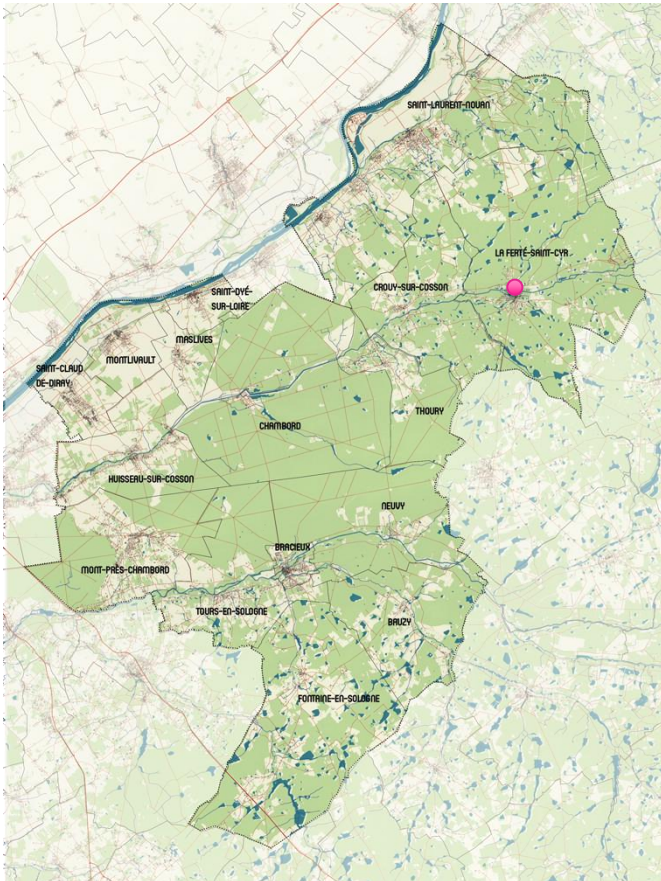
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site du chemin de Soudan, d'une superficie de 2 ha se situe en entrée de ville, au nord de la Ferté-Saint-Cyr.

Le secteur d'OAP est bordé dans sa partie sud par un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles.

Le site est marqué par son environnement naturel à double titre : un talweg dans la partie ouest de la zone et un espace fortement boisé qui encercle la zone de l'OAP.



**Surface du site de l'OAP**

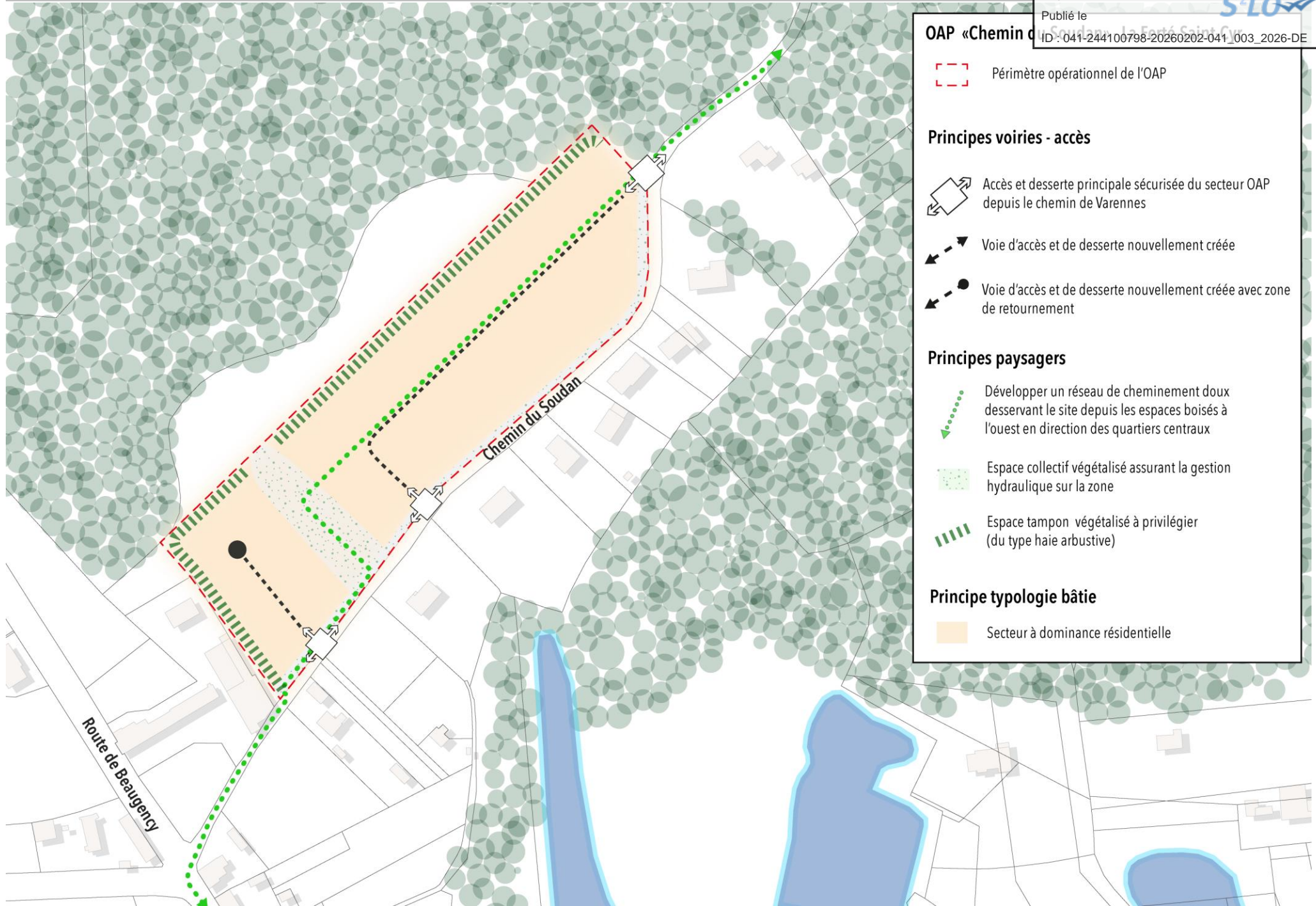
**2 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 20**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP «Chemin du Soudan»**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voiries - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis le chemin de Varennes

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée avec zone de retournement

**Principes paysagers**

Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis les espaces boisés à l'ouest en direction des quartiers centraux

Espace collectif végétalisé assurant la gestion hydraulique sur la zone

Espace tampon végétalisé à privilégier (du type haie arbustive)

**Principe typologie bâtie**

Secteur à dominance résidentielle

**ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS**

Le site du futur quartier le Chemin de Soudan s'insère dans une dimension paysagère importante par la présence d'un couvert forestier important et de qualité.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logement sur la commune de la Ferté-Saint-Cyr, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

Le site d'OAP abrite une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter.

**ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT**

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder en plusieurs points à la voirie existante du chemin du Soudan. Ces raccordements se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité

perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES**

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Des espaces végétalisés seront à créer en limites Nord et Ouest du site, notamment sous forme de haies arbustives, dans un souci, d'une part, d'assurer une transition paysagère avec les boisements au Nord du site et, d'autre part, de garantir l'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP.

**COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront contemporaines, en constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

**ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 20 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

paysagère et environnementale : recherche d'une



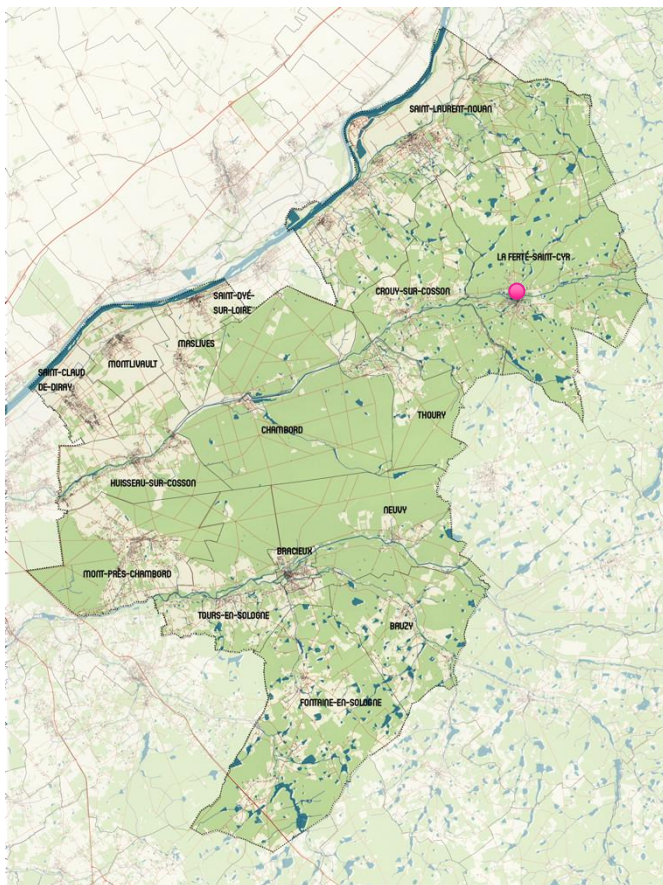
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de la Garenne se situe au nord de la Ferté-Saint-Cyr.

Le secteur de l'OAP est bordé, au sud et à l'est, par un alignement pavillonnaire et au nord et à l'ouest, par le bois de la Ferté.

La zone d'OAP est desservie par la route de Crouy sur Cosson (D103) au sud et par le chemin de la Garenne à l'est.



**Surface du site de l'OAP**

**1 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 10**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP « La Garenne »**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principe voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

**Principe typologie bâtie**

Secteur à dominance résidentielle

**Principes paysagers**

Coulée verte à aménager

Espace tampon boisé à conserver

Frange végétale conservée

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier la Garenne constitue un site comprenant une dimension paysagère importante par la présence d'un couvert forestier dense ainsi qu'un espace pavillonnaire.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements dans la commune de la Ferté-Saint-Cyr, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder avec la voirie existante du chemin de la Garenne. Ce raccordement se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements

perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures. Une attention particulière est à porter à la conservation d'une frange végétale aux pourtours du site.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer, notamment via la préservation d'un espace tampon boisé au Sud du site.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales

encourageront la production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

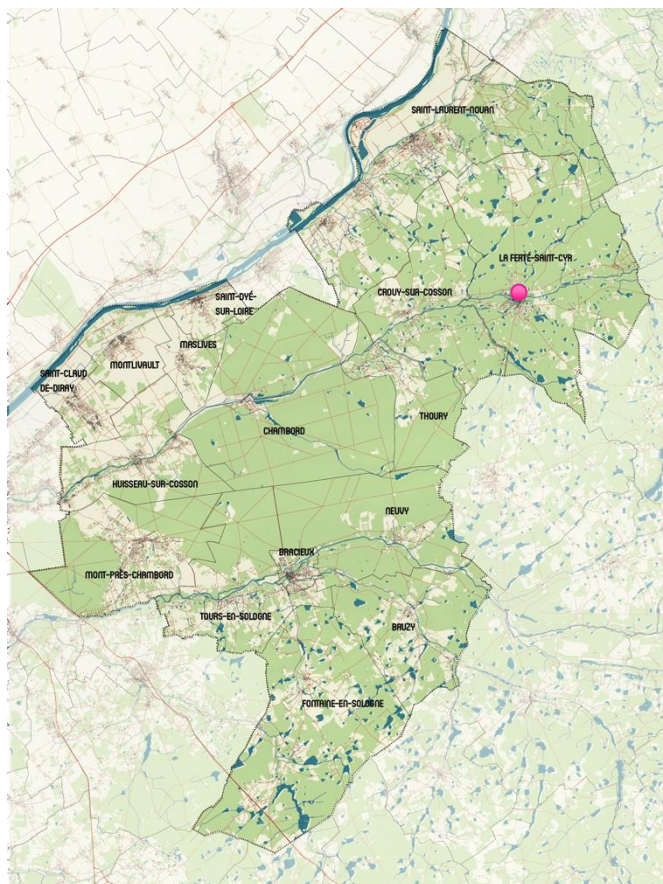


### Présentation du site de l'OAP

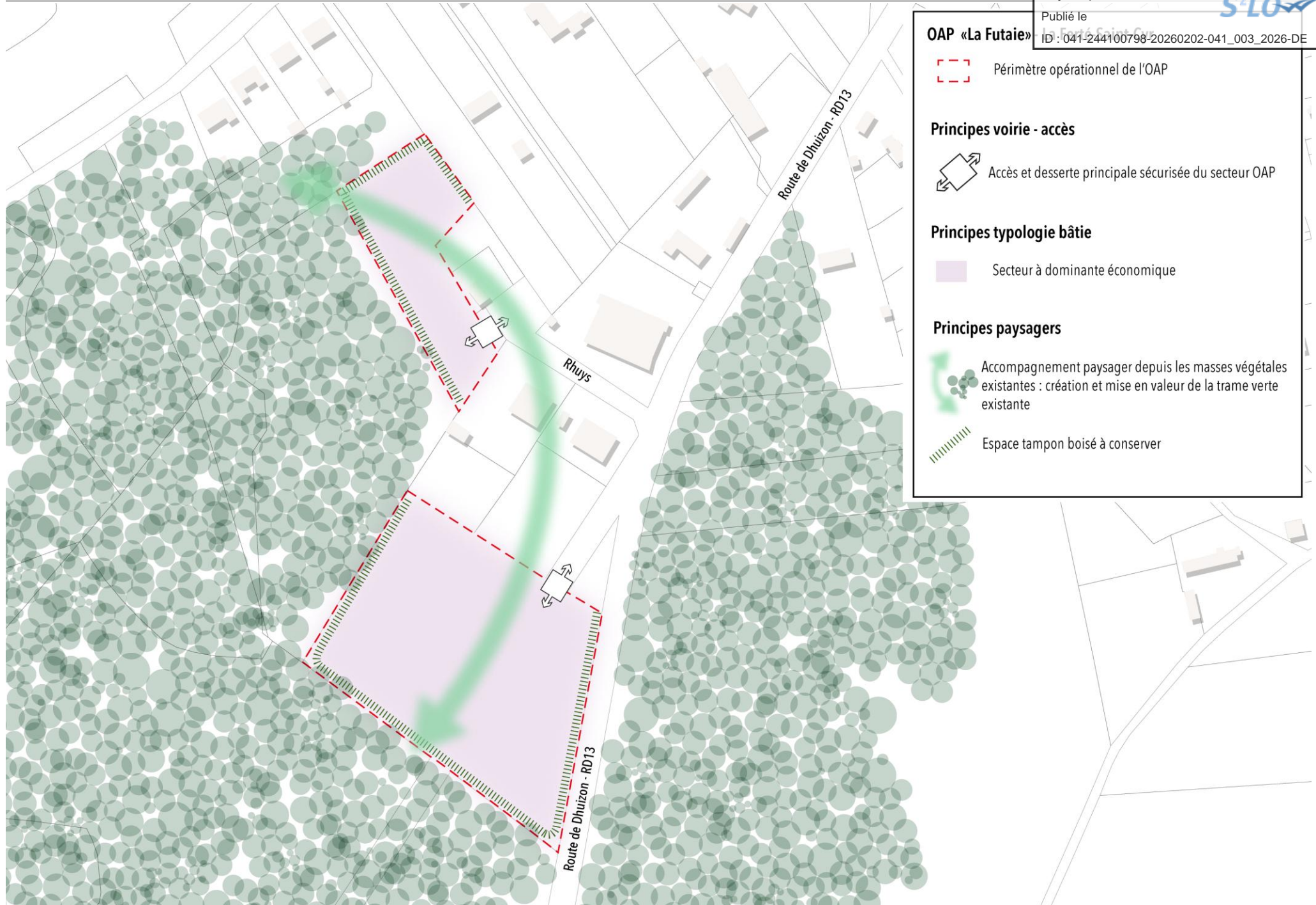
Le site de la Futaie se situe au sud-ouest de la commune.

Le périmètre de l'OAP est desservi par la route de Dhuizon (D13), la route de Chambord au nord et le chemin de Rhuy à l'Est.

Le site se situe au sein d'une forêt communale et à proximité d'une zone industrielle (menuiserie, bâtiment de construction, vétérinaire,...).



<b>Surface du site de l'OAP</b>	<b>2,2 ha</b>
<b>Surface du site de la Futaie 1</b>	<b>0,6 ha</b>
<b>Surface du site de la Futaie 2</b>	<b>1,6 ha</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier la Futaie constitue un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier dense et de qualité.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en bâtiments d'activités économiques dans la commune de la Ferté-Saint-Cyr, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

Le site d'OAP abrite une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder en plusieurs points au réseau viaire existant, notamment la route de Dhuizon (RD13). Ces raccordements avec les voiries existantes se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs : deux axes le long des lisières afin de préserver l'espace forestier.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

La conservation d'un espace tampon boisé, doublé d'une haie basse, le long de la RD13 est à prévoir, afin de ménager un retrait des constructions par rapport à la voie, tant pour des motifs de sécurité routière que de bonne intégration dans le paysage urbain d'entrée de ville.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer, via la conservation d'espaces tampons boisés en limites Nord et Nord-Est du secteur 1.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus, bâtis ou non, environnants. Il s'agira notamment de favoriser une intégration architecturale discrète des nouvelles constructions en lien avec l'environnement naturel et boisé du site : en cas d'utilisation de bardages sur les constructions, les matériaux d'aspects peu lumineux et mats tels que le bois seront privilégiés.

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront orientés de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des zones sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures

contemporaines, en constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.



Vue aérienne du secteur OAP

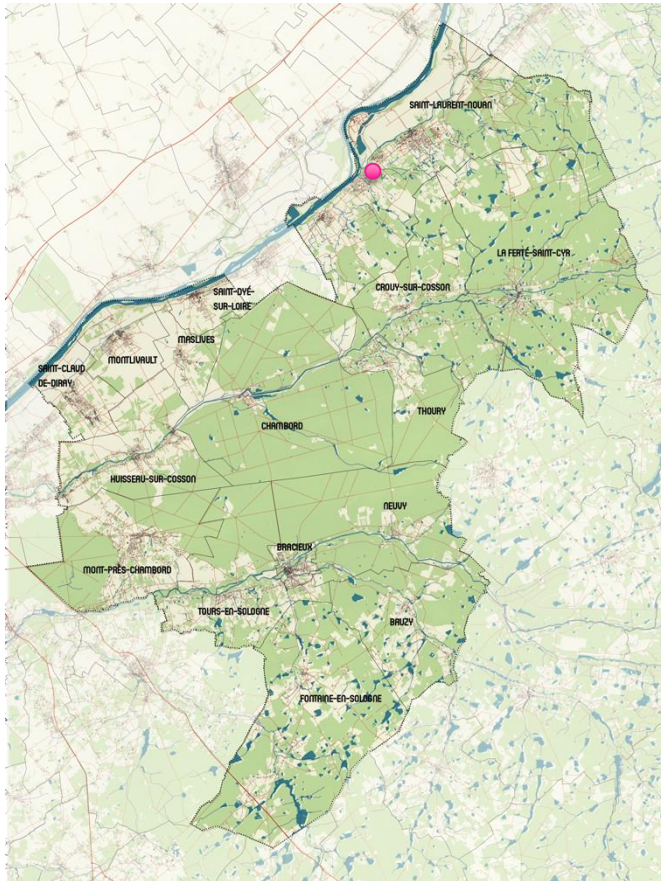
### Présentation du site de l'OAP « EDF »

Situé en bordure est de l'espace urbanisé, le secteur d'OAP prend place en entrée de ville du hameau de Nouan.

Le site de projet est connecté à l'ensemble du réseau viaire via la rue de Crouy, seul point d'accès au secteur d'OAP.

**Surface du site de l'OAP** 0,8 ha

**Echéancier** Aucun



### OAP «EDF» - Saint-Laurent-Nouan

Périmètre opérationnel de l'OAP

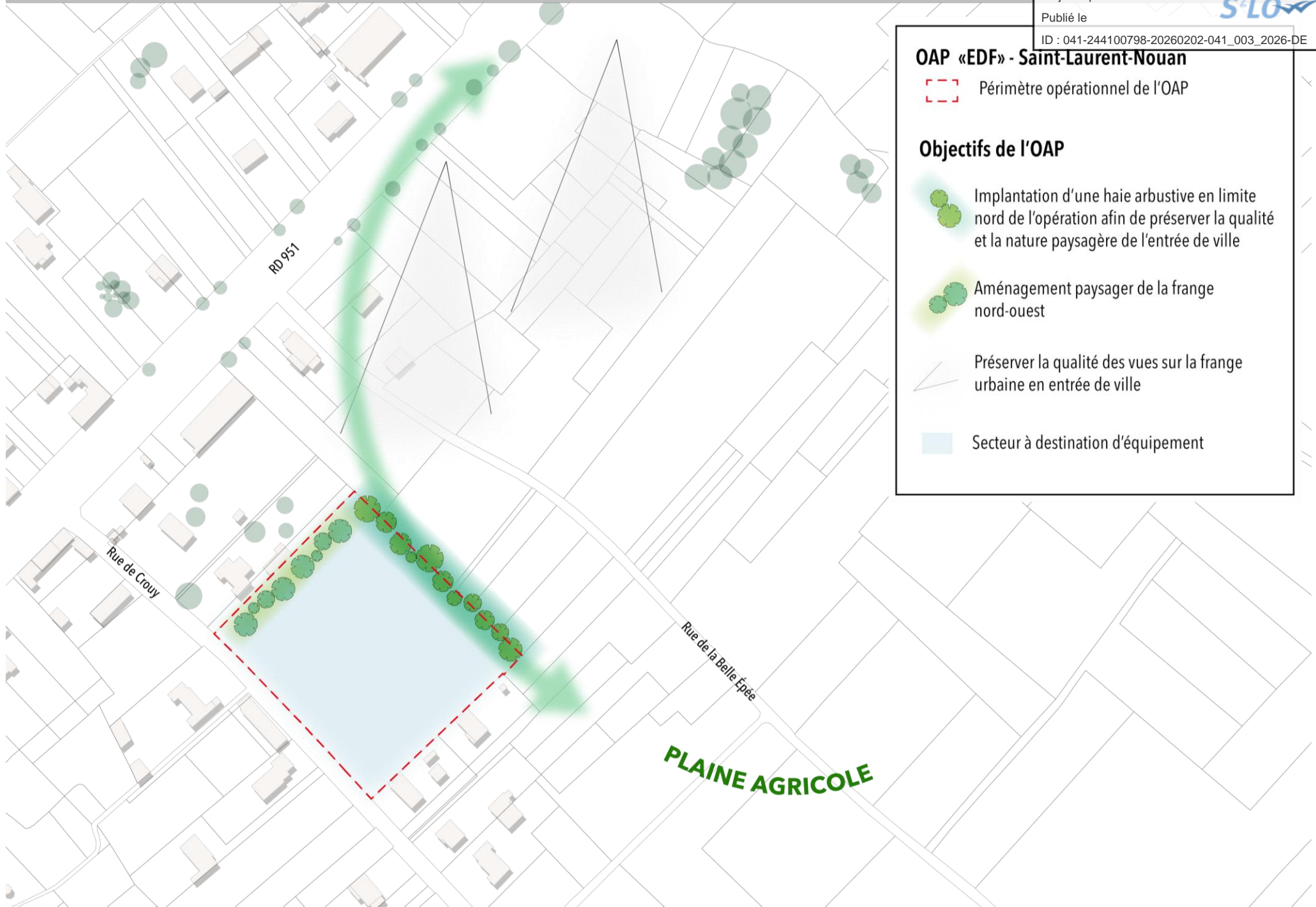
#### Objectifs de l'OAP

Implantation d'une haie arbustive en limite nord de l'opération afin de préserver la qualité et la nature paysagère de l'entrée de ville

Aménagement paysager de la frange nord-ouest

Préserver la qualité des vues sur la frange urbaine en entrée de ville

Secteur à destination d'équipement



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

L'aménagement du secteur Nouan-EDF destiné à accueillir le futur Centre de Secours doit répondre à un objectif de préservation de la perception de la frange urbaine est du bourg de Nouan.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre entre végétal et bâti et en intégrant les contraintes techniques que sont celles liées à ce type d'équipement.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE ET STATIONNEMENT

Le raccordement au réseau viaire de ce secteur se fera depuis la rue de Crouy, en sécurisant les entrées et sorties des automobilistes et usagers (piétons, cyclistes, etc.).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs d'optimisation des surfaces et de qualité paysagère et environnementale : recherche de perméabilité optimale, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le caractère technique de la future construction devra être atténué par son traitement qualitatif lui permettant de s'insérer dans le tissu environnant et de préserver l'intimité du tissu des abords du secteur.

Les constructions et aménagements devront s'implanter de la manière la plus adaptée possible pour limiter

l'artificialisation du site et favoriser des espaces verts d'un seul tenant. Les revêtements naturels ou perméables devront être privilégiés autant que possible techniquement.

L'aménagement du site devra prendre en compte l'aléa retrait et gonflement des argiles dans le mode de construction.

Le traitement de la clôture séparant le site du domaine public (rue de Crouy) devra être composée d'une haie vive.

Le projet d'aménagement sera ouvert aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...). Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'aménagement du secteur sera à destination d'équipements. L'urbanisation de la zone participera à l'amélioration de la réponse aux besoins de services de sécurité pour les habitants. Elle ne comporte pas de phasage.



*Pour plus de précisions quant à la gestion des franges urbaines vous pouvez vous rapporter à l'OAP thématique « Entrée de ville »*

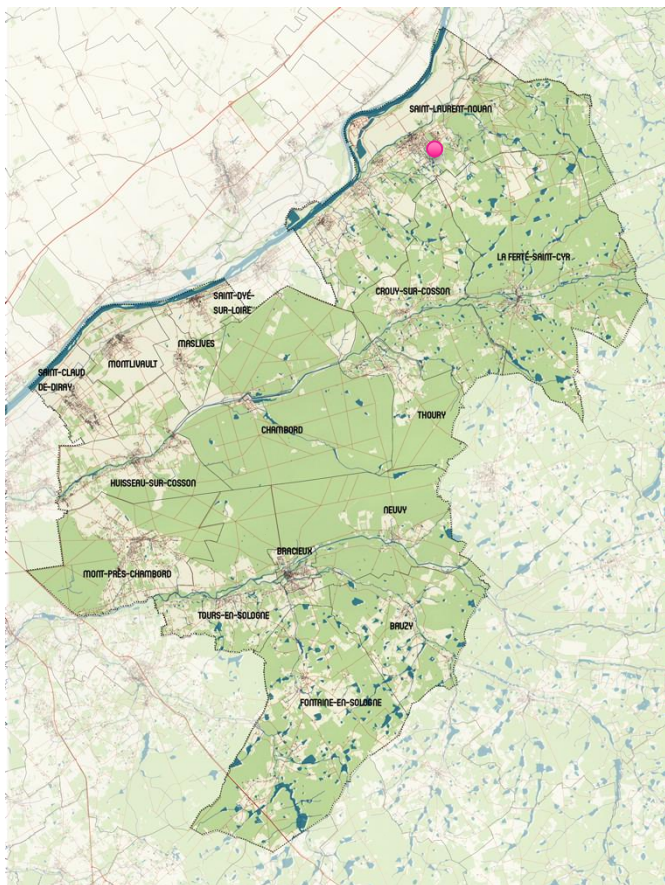


Vue aérienne du secteur OAP

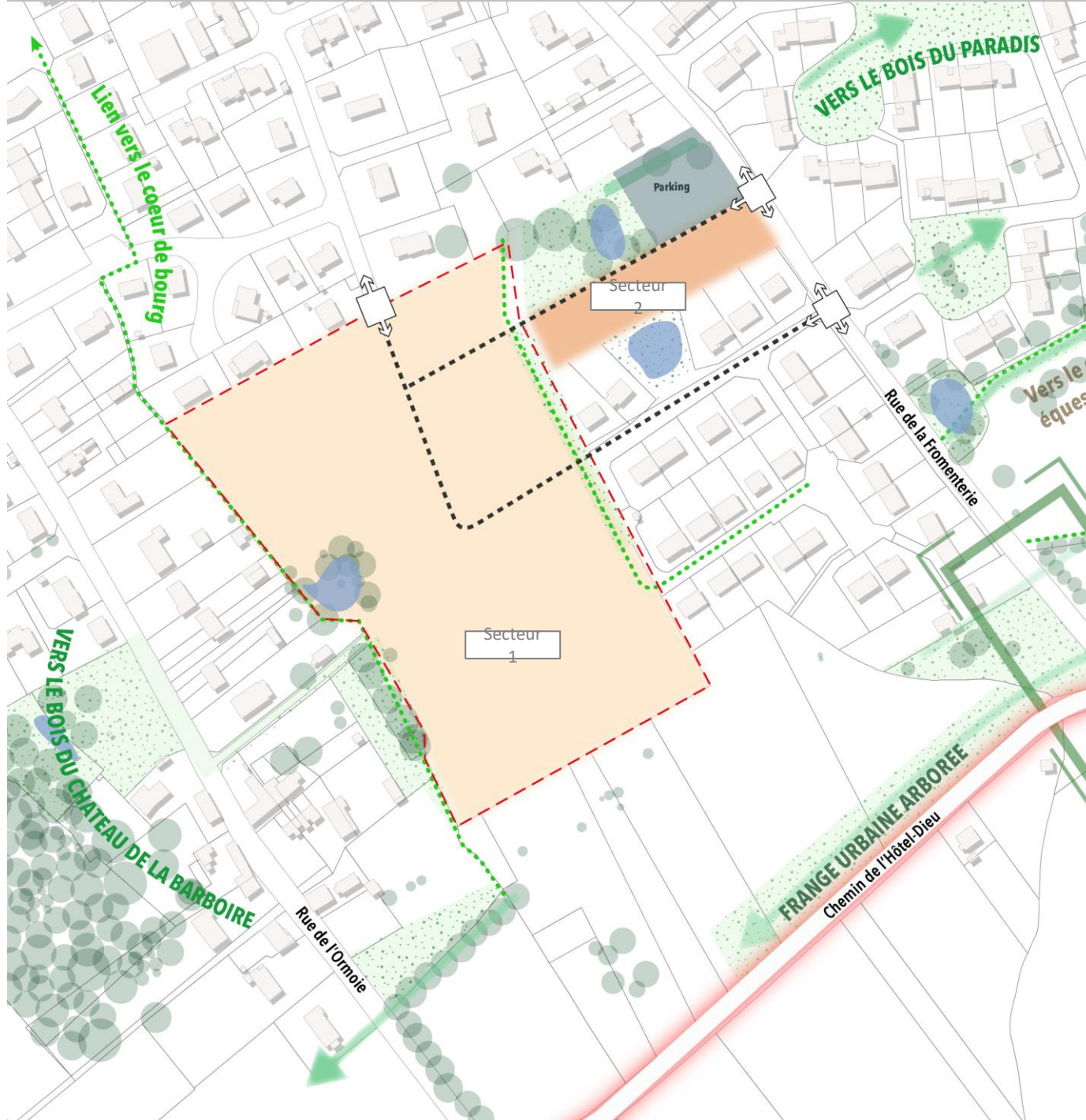
### Présentation du site de l'OAP

Le secteur de l'OAP Le Vivier se situe sur la frange d'urbanisation au sud de Saint-Laurent-Nouan. Il prend place à l'interface entre la plaine et les espaces déjà urbanisés du quartier des vallées.

Le site, de part sa situation en continuité des espaces urbanisés, dispose de plusieurs accès au système viaire communal : l'allée de Chenonceaux au nord, la rue de la Fromenterie à l'est et la rue de l'Ormoie à l'ouest.



<b>Surface du site de l'OAP</b>	<b>4,2 ha</b>
<b>Surface du secteur 1</b>	<b>3,8 ha</b>
<b>Surface du secteur 2</b>	<b>0,4 ha</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>+/- 42</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>



**OAP «Le Vivier» -**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

- Une forte visibilité du site depuis les routes périphériques - Création d'un «Chemin paysager» qui préfigure les urbanisations futures à long terme
- Créer des voies de connexions carrossables entre les quartiers en ayant recours à des matériaux qualitatifs
- Renforcement de l'armature du site par un traitement paysager de type plantation d'arbres d'alignement
- Trame verte existante extérieur au site à raccrocher à l'armature verte du site de l'OAP
- Espace public arboré composant qualitativement la frange urbaine du village. Ils servent à drainer et conduire les eaux. Ces espaces sont des lieux de promenade menant aux étangs du village. Ils sont préférés pour l'implantation d'équipements publics ou collectifs interquartier
- En se raccrochant aux cheminements existants, développer un réseau de cheminements doux desservant le site depuis le pôle d'équipements et de commerces et le reliant aux différents espaces d'équipements et naturels présents aux abords

Entrée de ville à valoriser par ses éléments de paysage

**Principes typologie bâtie**

- Parking desservant les maisons de ville
- Secteur préférentiel de maisons de ville
- Secteur préférentiel de maisons individuelles



L'aménagement de la frange urbaine sud, est un enjeu de qualité patrimoniale et paysagère fort



Aménagement paysager bordant le Chemin de l'Hôtel Dieu au sud du centre équestre à poursuivre au sud du secteur de l'OAP

### ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

L'aménagement du secteur OAP Le Vivier doit répondre plusieurs objectifs :

- Préservation de la perception de la frange urbaine sud du bourg de Saint-Laurent-des-Eaux,
- Comblement des espaces libres au sein du quartier de l'Ormoie,
- Gestion de l'eau intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le site d'OAP abrite une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le réseau viaire du secteur d'OAP viendra se raccorder aux voiries existantes : rue de la Fromenterie, rue de l'Ormoie, et allée de Chenonceau.

Les voies structurantes assurent la perméabilité du site en proposant des traversées est-ouest et nord-sud. Ces voies présentent un aménagement qui favorisent le partage de l'espace entre les différents modes. Le partage de la voirie doit donc être assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement (piste ou bande cyclable).

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La limite sud, visible depuis le Chemin de l'Hôtel-Dieu présentera une bande arborée dont la composition sera semblable à celle présente au droit du centre équestre à l'est (cf. photo référence ci-contre).

L'ensemble des constructions prennent place dans un environnement où le végétal s'exprime à travers des espaces verts qui favorisent la diversité biologique. Les espaces libres doivent être également

très largement arborés et traités de sorte à ne pas contrevenir à la perméabilité des sols

L'intimité des secteurs résidentiels existants à l'ouest du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

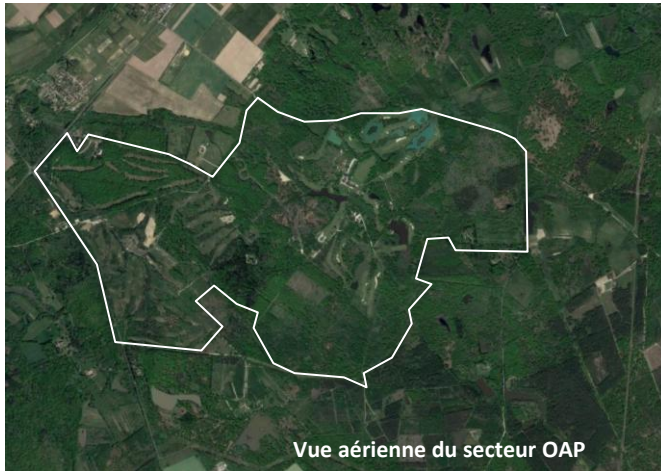
Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur d'OAP sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement faisant foi) : une moyenne de 10 logements par hectare est à prévoir.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



Vue aérienne du secteur OAP

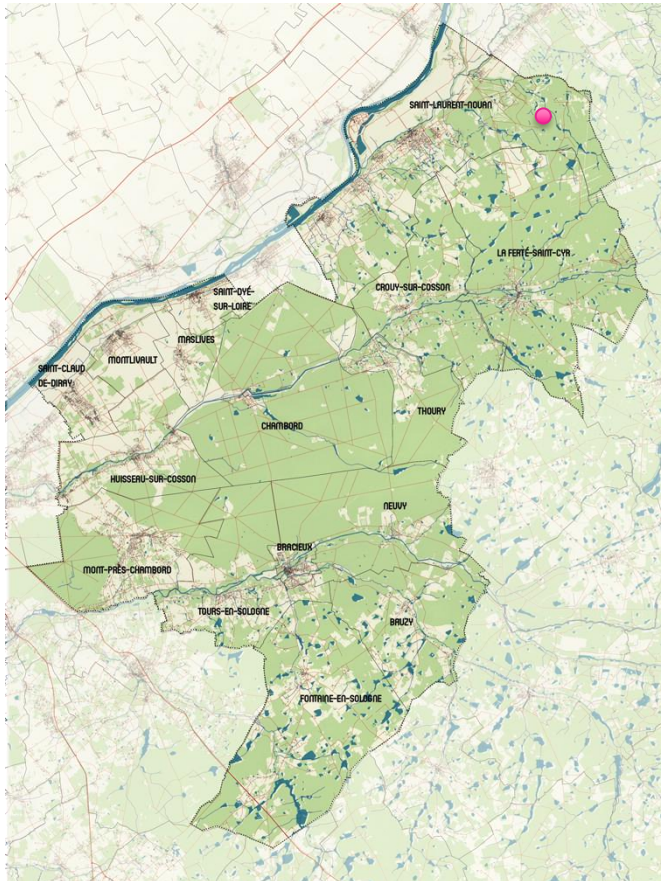
### Présentation du site de l'OAP

Le site du golf des Bordes, d'une superficie de 380 ha se situe à la frontière nord-est des départements du Loir-et-Cher et du Loiret.

Le secteur d'OAP est implanté dans la forêt de Sologne nord. Le site est marqué par son environnement naturel : la présence du cours d'eau la Boulaie et des différents étangs qui composent l'OAP.

**Surface du site de l'OAP** **334 ha**

**Echéancier** **Aucun**



**OAP «Les Bordes» - Saint-Laurent-Nouan**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

**Principes typologie bâtie**

Secteur destiné à l'habitat en lien avec le complexe touristique et golfique des Bordes

Secteur destiné à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et équipements collectifs en lien avec le complexe touristique et golfique des Bordes

**Principes paysagers**

Parcours «green»

Boisements

Etangs ou mares

Boucle pédestre (chemin communal)



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur golf des Bordes constitue un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier et aquatique dense et de qualité.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre touristique sur la commune de Saint-Laurent-Nouan, et plus largement sur le territoire intercommunal, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

Le site d'OAP abrite des zones humides dont les tracés précis devront être définis lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique des zones humides. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à deux réseaux distincts pour les bourgs de Nouan et de Saint-Laurent.

Le raccordement avec la voirie existante prévoira des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : bordures végétales le long des voies d'accès, préservation des lisières, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Il s'agira notamment de mettre en place un bassin de rétention paysager à l'est de l'opération, au niveau du terrain de golf de 18 trous. Celui-ci doit permettre la traversée par les cheminements doux d'ouest en est.

Lors de la conception du projet, des réflexions permettant la réutilisation des eaux usées sont à prévoir, notamment pour permettre l'irrigation des espaces golifiques..

L'aménagement paysager du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les accès aux habitations seront réalisés en s'appuyant sur les corridors de végétation existante, complétés par des haies plantées et par une mise en valeur des zones humides existantes.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural associés à l'environnement végétal.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...) et correspondent aux règles architecturales spécifiques et strictement encadrées par des

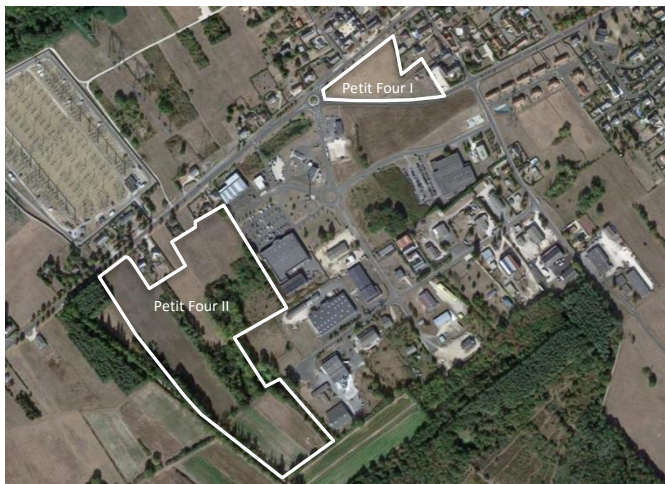
prescriptions architecturales  
cahier des charges.

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le secteur du golf des Bordes comprendra :

- deux grands parcours destinés à la pratique du golf,
- des ensembles à vocation immobilière ou hôtelière (des Résidences, des Lodges sur les Bordes, une résidence club et un hôtel haut de gamme (5 étoiles),
- un ensemble pour les activités sportives (hors golf) et de détente : un fitness village (courts de tennis, SPA, centre de balnéothérapie), un centre équestre, de boucles piétonnes.
- une plate-forme technique et des espaces associés, pour les infrastructures liées aux approvisionnements.

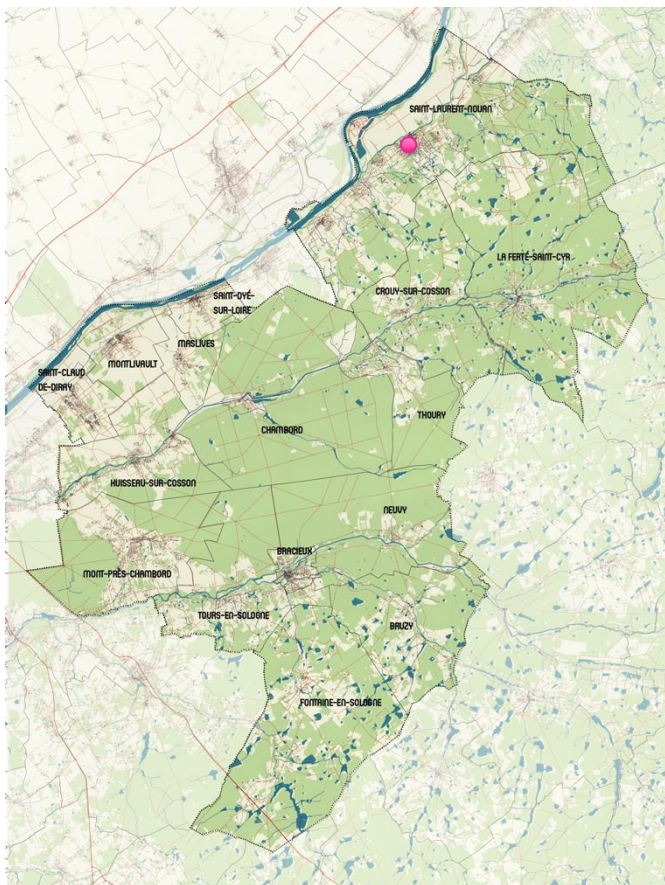


### Présentation du site de l'OAP

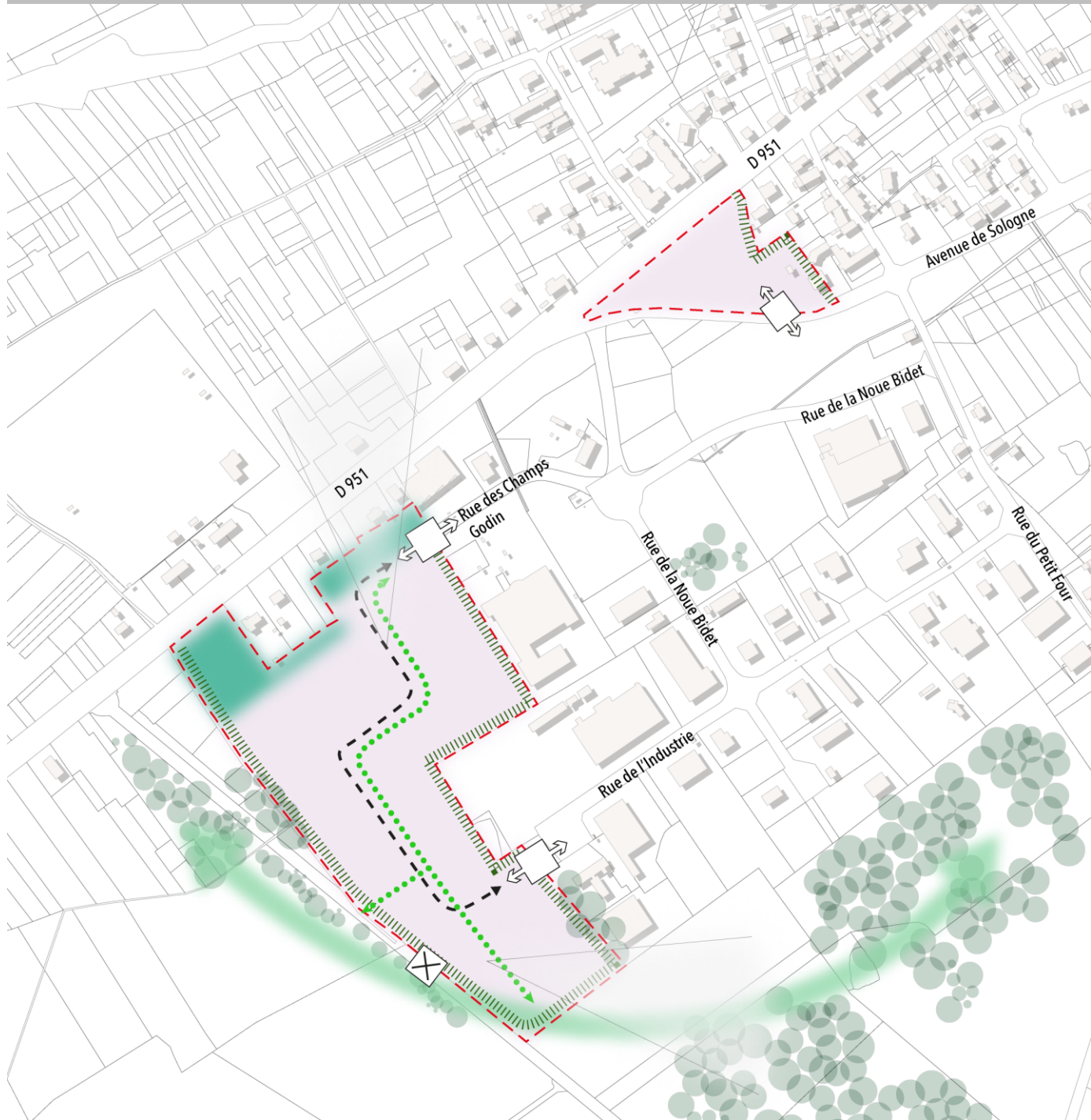
Le site des OAP se situe au centre de la commune.

Le site du Petit Four I est bordée par l'avenue de Sologne au sud, la route de Blois (D951) au nord et la rue du petit four à l'est. Elle est implantée autour de nombreux pavillons.

Le site du Petit Four II est bordée par la route de Blois au nord. Elle est implantée à l'est par une zone industrielle, par un alignement d'habitations et une zone comprenant des pylônes électriques au nord et des espaces végétalisés à l'ouest et au sud.



<b>Surface du site de l'OAP</b>	<b>10 ha</b>
<b>Surface du site du Petit Four I</b>	<b>1,5 ha</b>
<b>Surface du site du Petit Four II</b>	<b>8,5 ha</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>



**OAP «Petit Four» - Saint-Laurent-Nouan**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Accessibilité et desserte par les modes doux

Accès VL interdit depuis le chemin rural

**Principes typologie bâtie**

Secteur à dominance économique

**Principes paysagers**

Ménager des vues depuis le site de l'OAP en direction de la plaine agricole et de la Loire

Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante

Zone tampon de transition paysagère

Espace tampon végétalisé à privilégier

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier économique du Petit Four constitue un site où la dimension paysagère est peu présente.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en bâtiments d'activités économiques dans la commune de Saint-Laurent-Nouan, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

Le site d'OAP abrite des zones humides dont les tracés précis devront être définis lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique des zones humides. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à deux réseaux distincts pour la rue des Champs Godin et la rue de l'industrie (Petit Four II) et l'avenue de Sologne (Petit Four I). Ces raccordements avec la voirie existante se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière grâce à une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.

Les clôtures, au nord du périmètre de l'OAP seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront orientés de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des zones sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

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

D'une manière générale, l'orientation des façades (maximisation des apports solaires) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.



### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « PSPG » se situe à l'ouest de la commune.

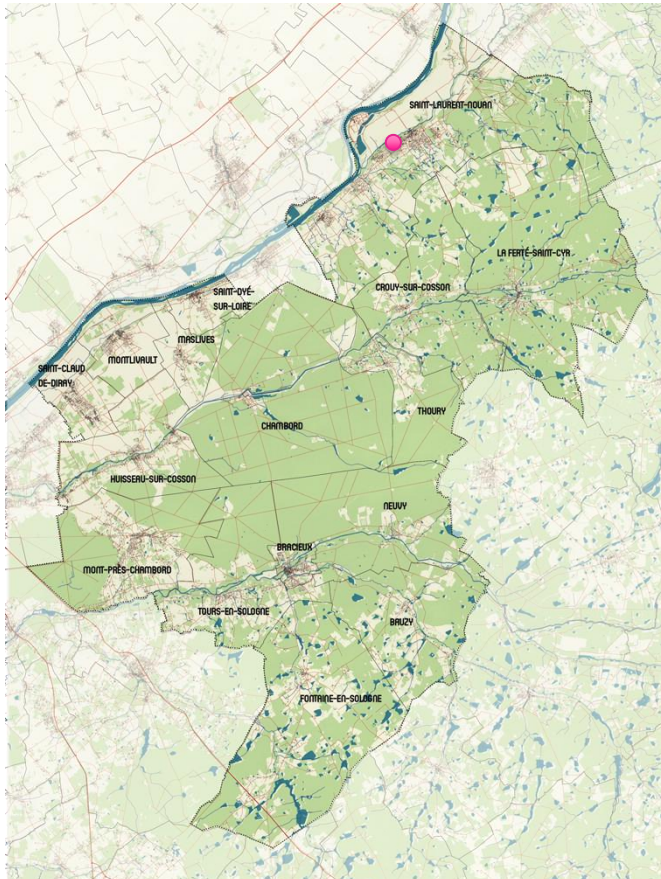
L'OAP est au croisement de la rue du Port Pichard et du chemin des Trembilières.

Le périmètre de l'OAP est bordée par de nombreuses habitations et un espace agricole à l'ouest.







**Surface du site de l'OAP** **0,9 ha**

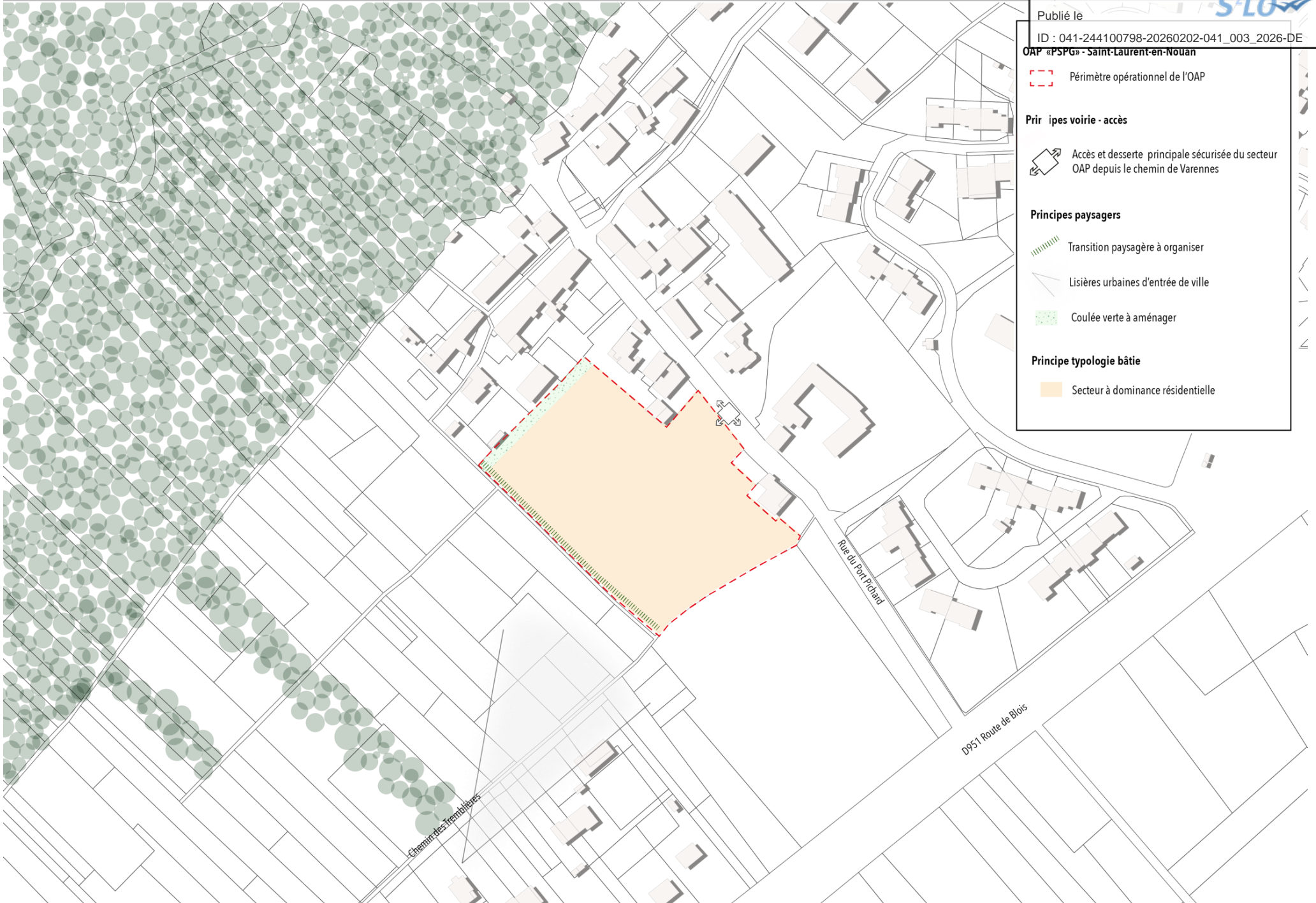
**Nombre de logements** **+/- 10**

**Echéancier** **Aucun**



**OAP «PSPG» - Saint-Laurent-en-Nouan**

-  Périmètre opérationnel de l'OAP
  
- Principes voirie - accès**
-  Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis le chemin de Varennes
  
- Principes paysagers**
-  Transition paysagère à organiser
-  Lisières urbaines d'entrée de ville
-  Coulée verte à aménager
  
- Principe typologie bâtie**
-  Secteur à dominance résidentielle



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier PSPG constitue un site où la dimension paysagère est particulièrement importante : situation en lisière urbaine et proximité à la Loire.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements dans la commune de Saint-Laurent-Nouan, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue Pichard. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une

perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, notamment sur la frange nord de l'opération. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs, au sud de l'OAP.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels préexistant au sud.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures

contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumes et notamment en termes de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle réservée au Peloton spécialisé de protection de la Gendarmerie (PSPG) (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 logements.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP se situe en bordure sud-est du village à l'interface entre les espaces urbanisés et la plaine agricole en direction de la forêt de Sologne.

Le site de l'OAP est bordé au nord par le Chemin de la Bernuce et sur son flanc est, par un chemin rural desservant les espaces agricoles plus au sud.

**Surface du site de l'OAP**

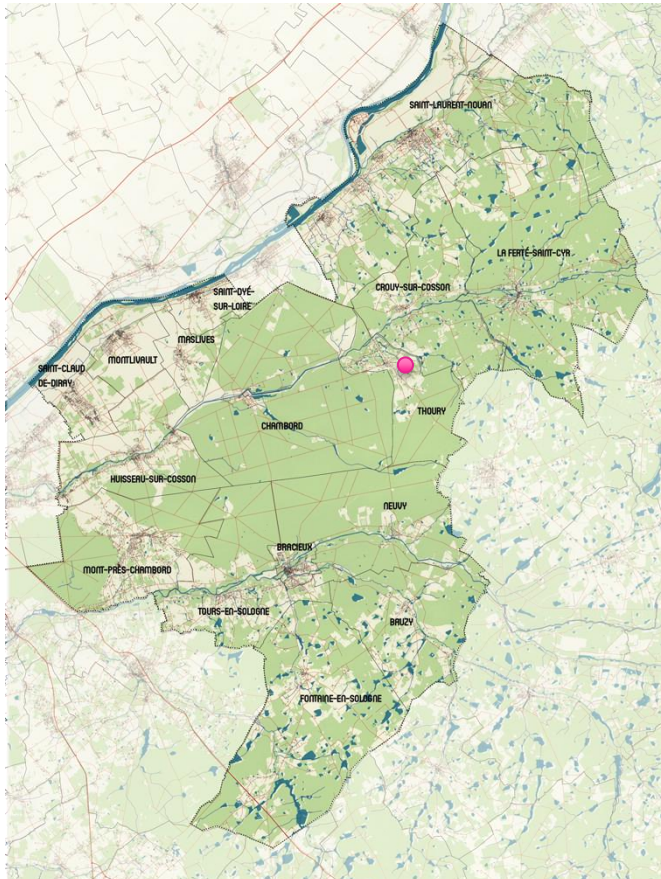
**1 ha**

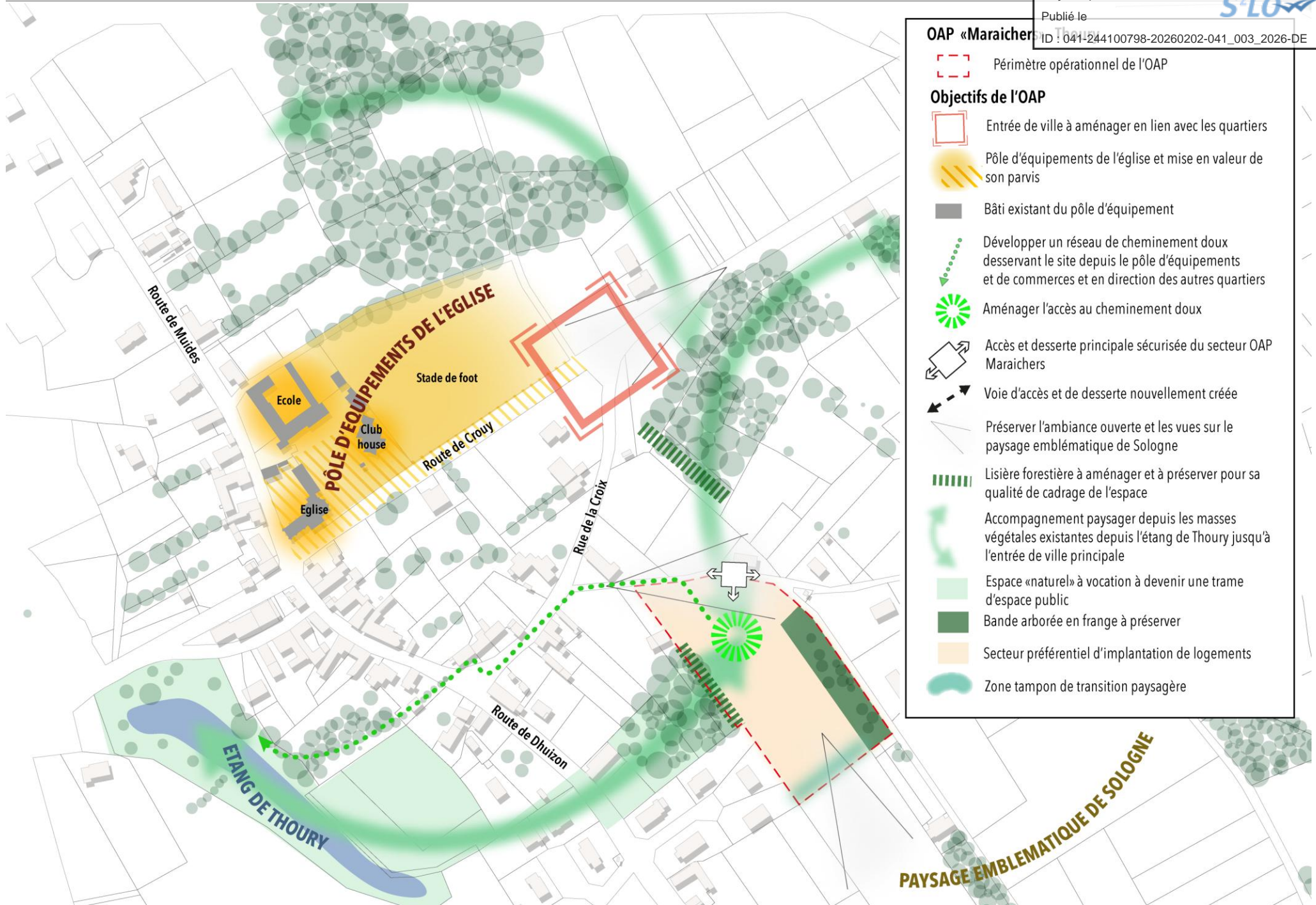
**Nombre de logements**

**+/- 10**

**Echéancier**

**Aucun**





**OAP «Maraichers**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

Entrée de ville à aménager en lien avec les quartiers

Pôle d'équipements de l'église et mise en valeur de son parvis

Bâti existant du pôle d'équipement

Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis le pôle d'équipements et de commerces et en direction des autres quartiers

Aménager l'accès au cheminement doux

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP Maraichers

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Préserver l'ambiance ouverte et les vues sur le paysage emblématique de Sologne

Lisière forestière à aménager et à préserver pour sa qualité de cadrage de l'espace

Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes depuis l'étang de Thoury jusqu'à l'entrée de ville principale

Espace «naturel» à vocation à devenir une trame d'espace public

Bande arborée en frange à préserver

Secteur préférentiel d'implantation de logements

Zone tampon de transition paysagère

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

L'aménagement du secteur doit permettre de valoriser la proximité de la centralité constituée par le pôle d'équipements, stade de foot, club house, école et la Mairie.

Ce secteur aura comme triple objectifs de :

- S'intégrer aux espaces naturels typiques de Sologne au sein desquels ils s'inscrivent ;
- Permettre le développement de la centralité renforcée du cœur de bourg par la création d'un réseau de mobilité douce parcourant l'ensemble du cœur de bourg ;
- Préserver les espaces naturels en limite et en proposant une interface végétale de grande qualité afin d'assurer l'insertion paysagère et écologique des futures constructions et la délimitation qualitative de la limite est du bourg.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le secteur de projet sera raccordé au réseau viaire par un accès unique depuis la voirie principale : la rue de la Mabilière. Ce point de raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, notamment sur la frange nord de l'opération.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels préexistant.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires,

apport de lumière naturelle). Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



# **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET**

## **Secteur Ouest**

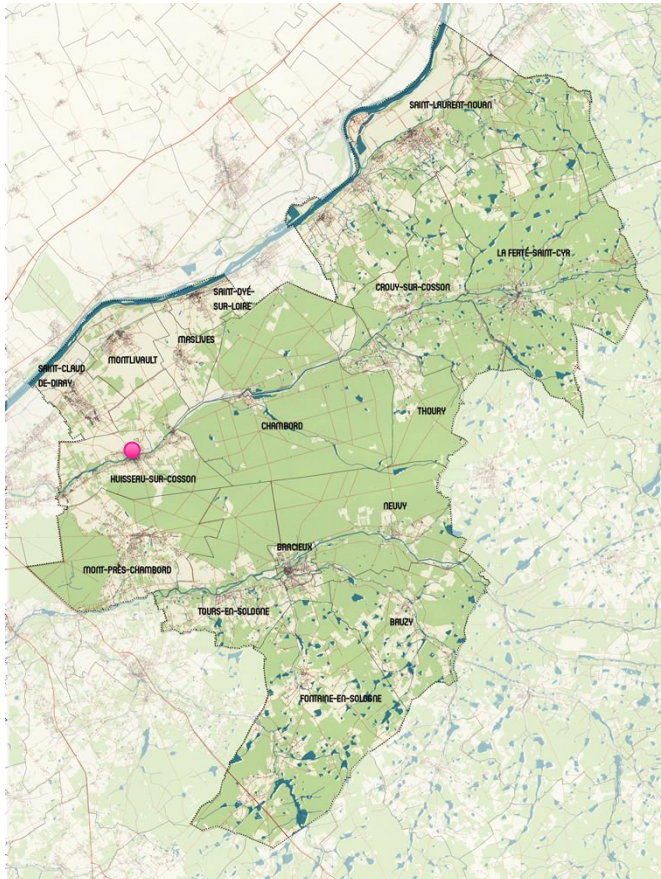


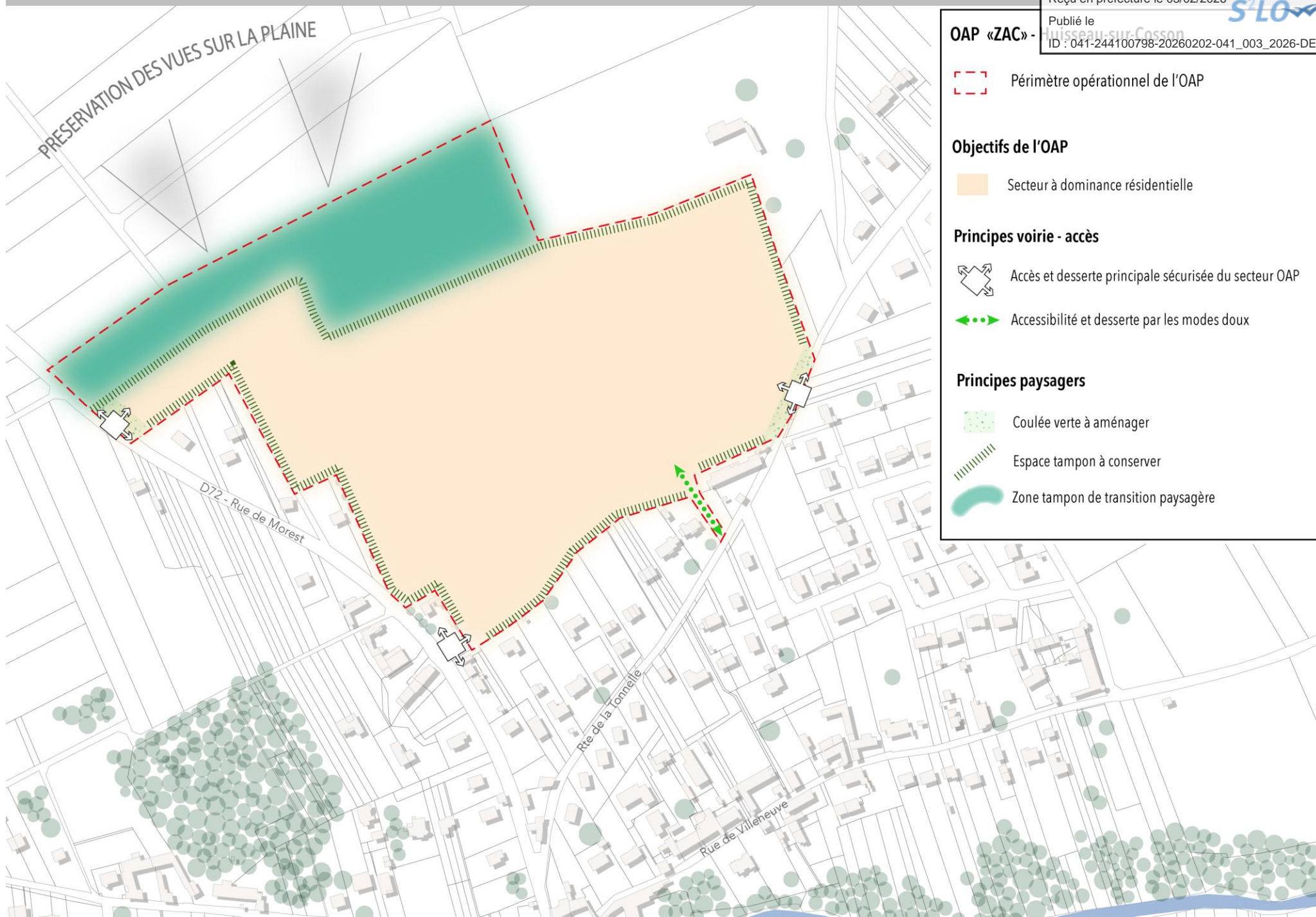
### Présentation du site de l'OAP

Le site de la ZAC, d'une superficie de 12 ha se situe au sein de la commune de Huisseau-sur-Cosson au nord du centre-bourg.

Le périmètre de l'OAP est bordé à l'ouest par la RD 72 et à l'est par la rue de la Tonnelle.

<b>Surface du site de l'OAP</b>	<b>12 ha</b>
<b>Surface de la zone AU</b>	<b>9 ha</b>
<b>Surface de la zone N</b>	<b>3 ha</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>+/- 135</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>





## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier de la ZAC constitue un site où la dimension paysagère est dense de par la présence de grandes surfaces agricoles.

Afin de valoriser ces espaces tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune d'Huisseau-sur-Cosson, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder au réseau viaire existant. Trois accès au site sont prévus : un depuis la rue de la Tournelle et deux depuis la rue de Morest. Il devra être prévu des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roullantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Au Nord du site, l'articulation avec les espaces agricoles sera assurée par l'aménagement d'une zone tampon de transition paysagère et par des espaces tampons végétalisés à conserver.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels préexistant au sud.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux

énergies renouvelables pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 135 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



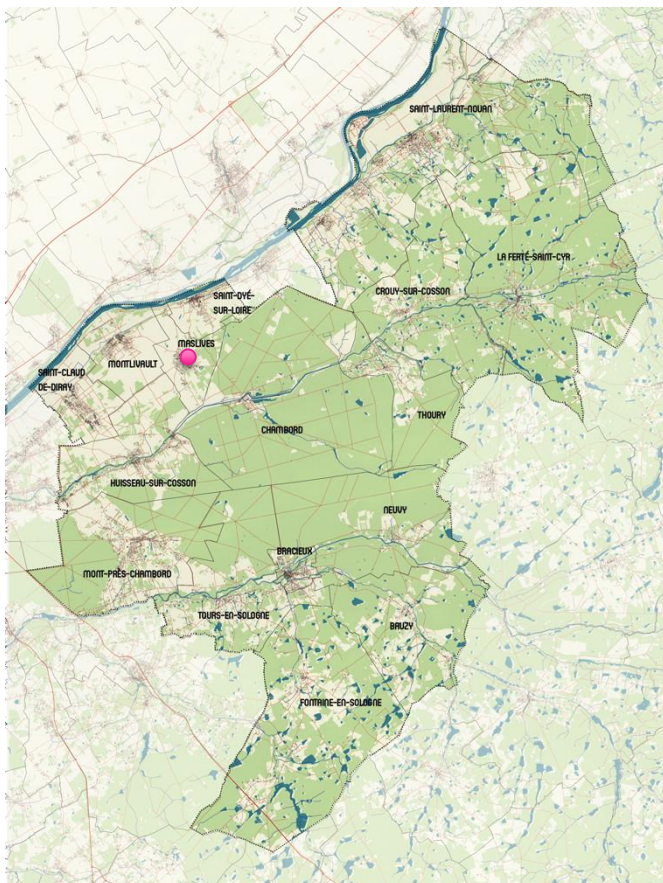
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site des Troenes se situe au sein de la commune de Maslives, au sud du bourg.

Le périmètre de l'OAP est bordé au sud par la rue de la Souillard et bordé sur sa frange ouest par la rue des Troenes.

Le site de l'OAP s'inscrit dans un espace en friche au sein d'un tissu pavillonnaire de faible densité.



**Surface du site de l'OAP**

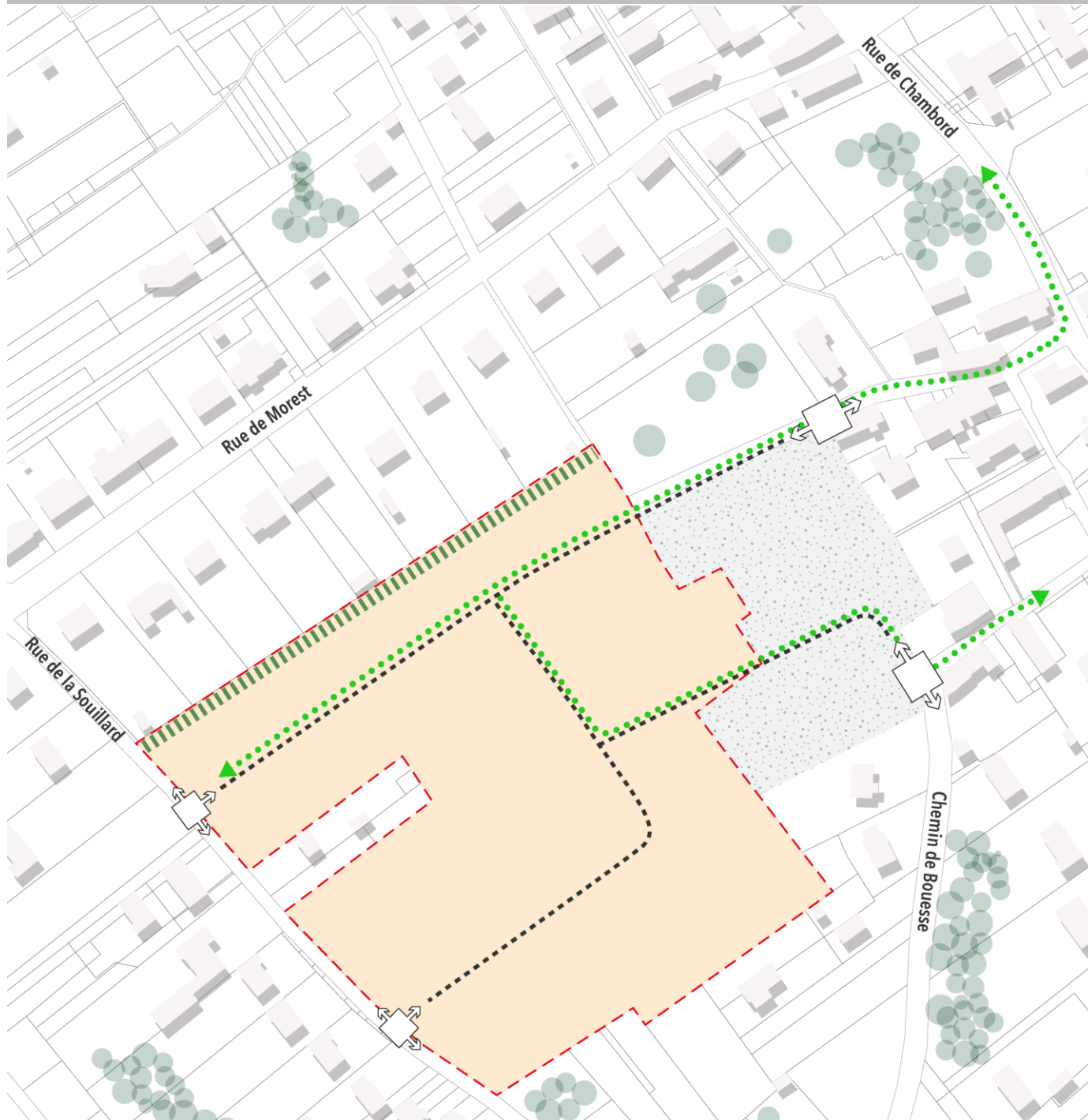
**3 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 30**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP «Troenes» - Maslives**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis les espaces boisés à l'ouest en direction des quartiers centraux

Espaces collectif végétalisé

Espace tampon végétalisé à privilégier (du type haie arbustive)

Secteur à dominance résidentielle

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier de Troènes constitue un site où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire et agricole.

Afin de valoriser les espaces agricoles du site, tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de Maslives, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder en plusieurs points aux voiries existantes notamment à la rue de la Souillard ainsi qu'au chemin de Bouesse. Ces raccordements avec les voiries existantes se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés

: noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

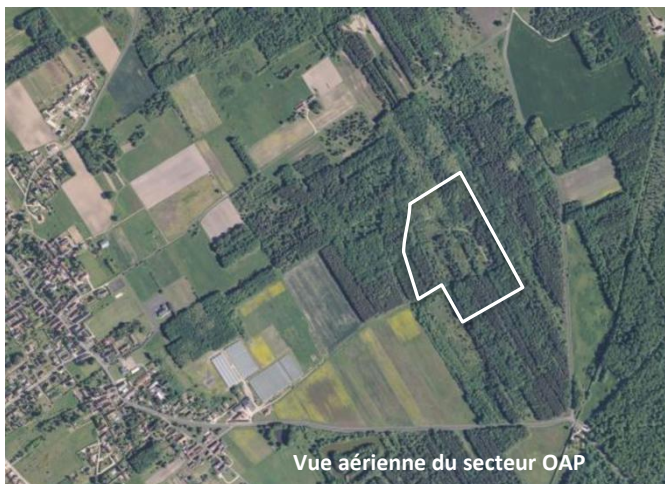
D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les

pièces de vie) et encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 30 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

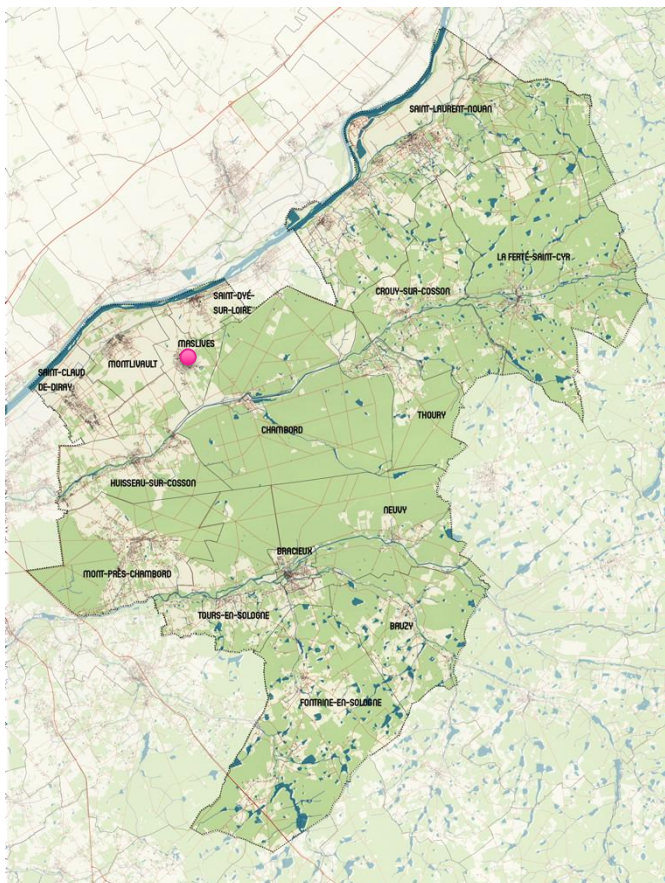


### Présentation du site de l'OAP

Le site des Moulins à vent se situe à l'est de la commune de Maslives.

L'OAP est insérée au cœur d'un espace boisé. Elle est également bordée par un espace agricole au sud-ouest.

Le site de l'OAP est accessible par la rue de Chambord (D84), qui permet de relier Montlivault à Chambord en traversant Maslive. De plus, l'OAP est bordée par la route de Saint-Dyé (D112A) qui la relie à Saint-Dyé-sur-Loire.

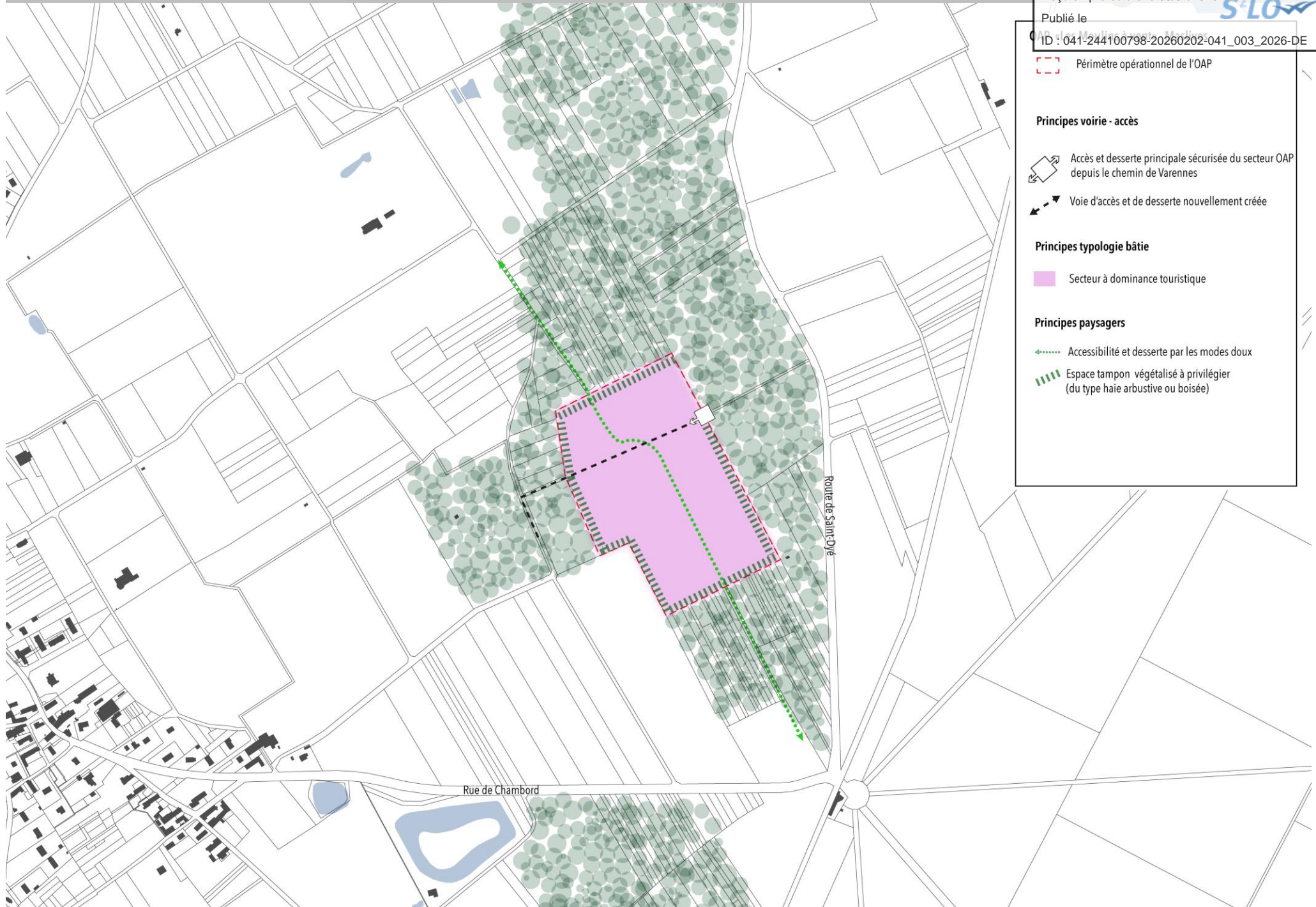


**Surface du site de l'OAP**

**8,5 ha**

**Echéancier**

**Aucun**



— Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

- ↗ Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis le chemin de Varennes
- ↘ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

**Principes typologie bâti**

- Secteur à dominance touristique

**Principes paysagers**

- ⋯ Accessibilité et desserte par les modes doux
- ▨ Espace tampon végétalisé à privilégier (du type haie arbustive ou boisée)

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le site des Moulins à vent constitue un site où la dimension paysagère est particulièrement importante de par la présence d'un couvert forestier dense.

Afin de valoriser les espaces forestiers du site, tout en répondant à la nécessité de développer l'offre touristique sur la commune de Maslives, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder en un point à la voirie existante notamment à la route de Saint-Dyé. Ce raccordement prévoira des aménagements respectueux du caractère champêtre et boisé des lieux tout en permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs. Le chemin existant au cœur du site d'OAP devra ainsi être valorisé.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés

: noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau... Lors de la conception du projet, des réflexions permettant la réutilisation des eaux usées sont à prévoir.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales présentes sur une grande partie du périmètre de l'OAP, seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante touristique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre touristique de la commune, et, plus largement du territoire intercommunal. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.

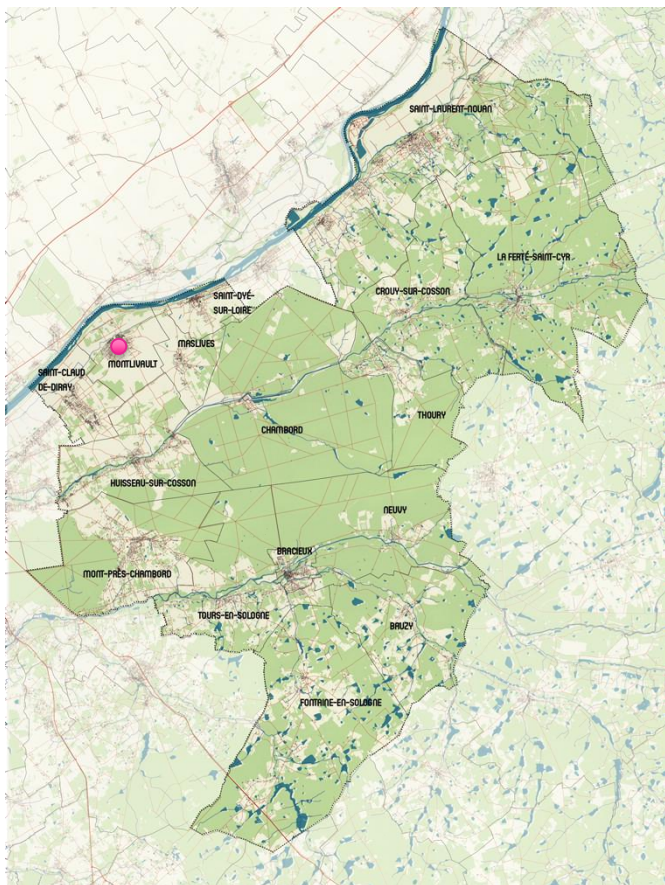


Vue aérienne du secteur OAP

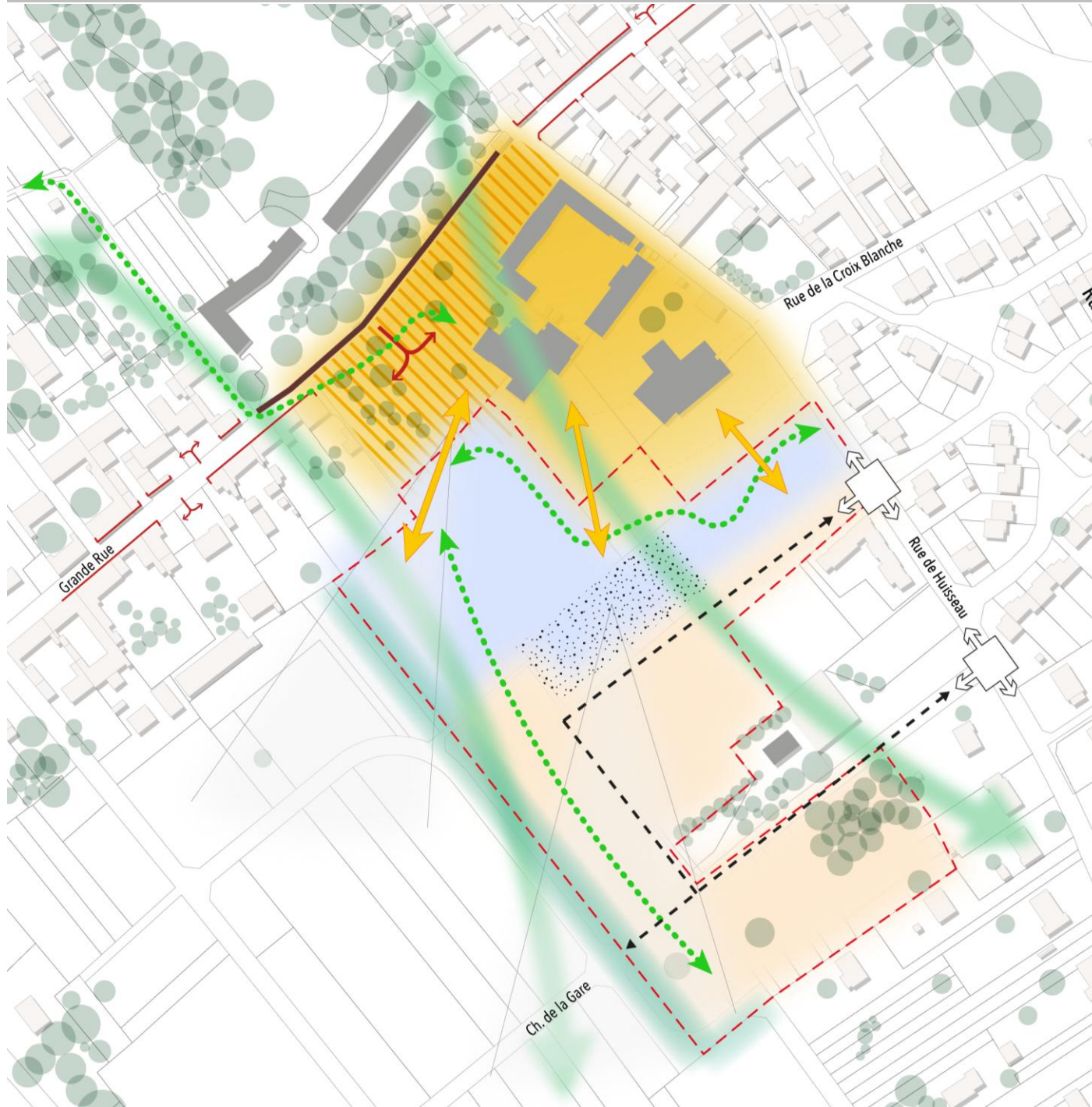
### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP se situe au sein du cœur de bourg de Montlivault, au sud du pôle d'équipements (regroupant, Mairie, école et plateau sportif).

Le périmètre de l'OAP est bordé au nord par le parking dédié aux pôle d'équipements et à l'est de la rue de Huisseau. Au sud et à l'ouest le site de l'OAP est bordé par des espaces agricoles en direction de la plaine.



<b>Surface du site de l'OAP</b>	<b>3,3 ha</b>
<b>Surface du site à vocation résidentielle</b>	<b>1,2 ha</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>+/- 15</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>



**OAP «Coeur de Bourg» - Montlivault**

— Périmètre opérationnel de l'OAP

**Éléments de contexte**

- Mur du Château
- Alternance d'alignement et retrait par rapport à la voirie le long de la Grande Rue
- Bâti existant à intégrer dans le projet d'aménagement

**Objectifs de l'OAP**

- Renforcement de la centralité du coeur de bourg par la création d'un nouvel espace public généreux faisant le lien entre le pôle Mairie/Ecoles et la future opération
- Connexions et perméabilités à créer depuis le pôle Mairie/Ecoles en direction de la future opération
- Création d'un parvis mettant en relation le pôle Mairie/Ecole avec le futur quartier

**Principes voirie - accès**

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP coeur de bourg depuis la rue de Huisseau
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux
- Espace de stationnement

**Principes typologie bâtie**

- Secteur à vocation résidentielle
- Secteur à vocation mixte (hébergement hôtelier, commerces...)

**Principes paysagers**

- Ménager des vues depuis le site de l'OAP coeur de bourg en direction de la plaine et du grand paysage
- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante dans le parc du Château et au sein de la plaine
- Zone tampon de transition paysagère

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le site du futur quartier du Centre de Montlivault constitue un secteur où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire et agricole.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre résidentielle, commerciale et touristique sur la commune de Montlivault, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder en plusieurs points sur la rue de Huisseau. Ces raccordements avec la voirie existante se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs. Ces liaisons permettront notamment un accès facilité aux équipements et services aux abords de la mairie (située au nord du site d'OAP).

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan

d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

Les clôtures à l'ouest du périmètre de l'OAP et en limites latérales donnant sur la Grande Rue seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Le volume des constructions autorisées devra correspondre à un niveau R+1+combles, en cohérence avec les bâtiments environnants, inscrits dans le périmètre des 500 mètres autour des Monuments Historiques de la commune.

La composition urbaine se présentera préférentiellement sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront

l'orientation des façades (apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera :

- Au nord : à vocation mixte à travers, notamment, l'accueil d'un projet d'hébergements touristiques et de commerces (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi) ;
- Au sud : à vocation résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre résidentielle, commerciale et touristique sur la commune. Le programme comprendra environ 15 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



Vue aérienne du secteur OAP

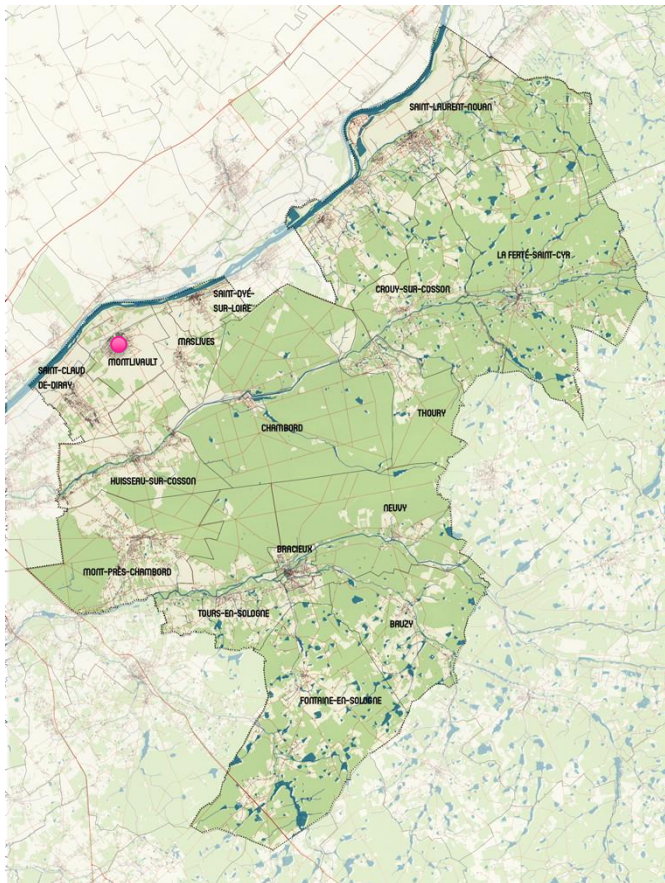
### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP se situe au sud du bourg de Montlivault, au sein d'un espace accueillant à la fois des espaces résidentiels au nord du périmètre de l'OAP et un espace industriel au sud.

L'OAP est desservie par le rue de Huisseau, à l'ouest et la rue du Château d'Eau à l'est.

**Surface du site de l'OAP** 1,5 ha

**Echéancier** Aucun





**OAP «Les Noyers Goujon» - Montlivault**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

**Principes typologie bâtie**

Secteur à dominance économique

**Principes paysagers**

Zone tampon de transition paysagère

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier de Noyer Goujon constitue un site où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire et agricole.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en bâtiments industriels sur la commune de Montlivault, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder aux rues du château d'eau et de Huisseau. Un raccordement sera prévu aux points d'intersection représentés sur le schéma d'OAP. Des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...) seront à organiser.

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés

: noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer, notamment par l'aménagement d'une zone transition paysagère au Nord du site.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront orientés de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des zones sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires) et les préconisations architecturales

encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante artisanale, économique, industrielle et économique agricole (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.



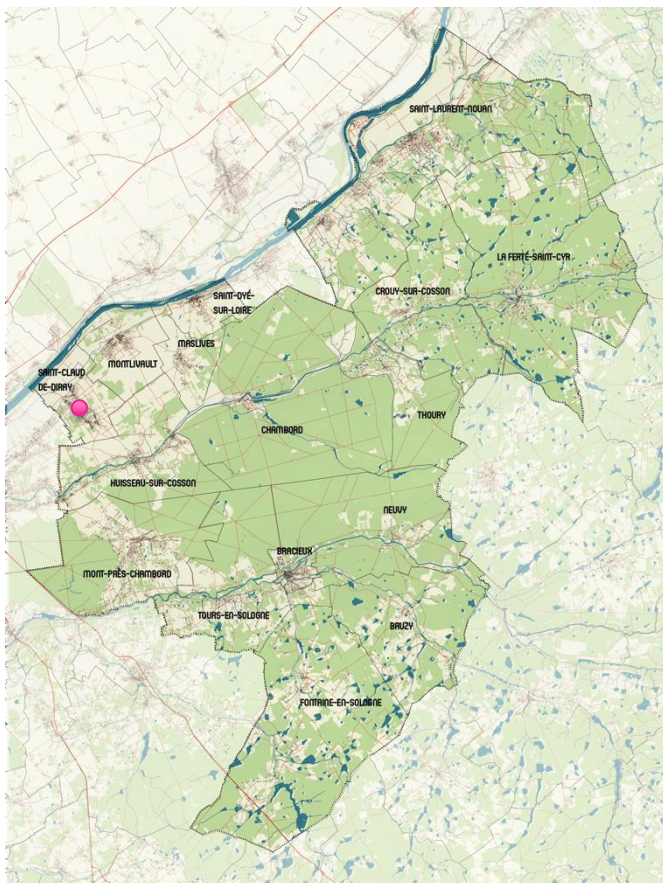
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site des Sentes II se situe au sud du bourg de Saint-Claude-de-Diray.

Le périmètre de l'OAP est bordé au nord par la rue des acacias et au-delà par une opération d'habitat individuel et individuel groupé, les Sentes I.

Au sud-est et ouest, le site de l'opération est bordé par un tissu d'habitats pavillonnaires du quartier des Guyonnières.



**Surface du site de l'OAP**

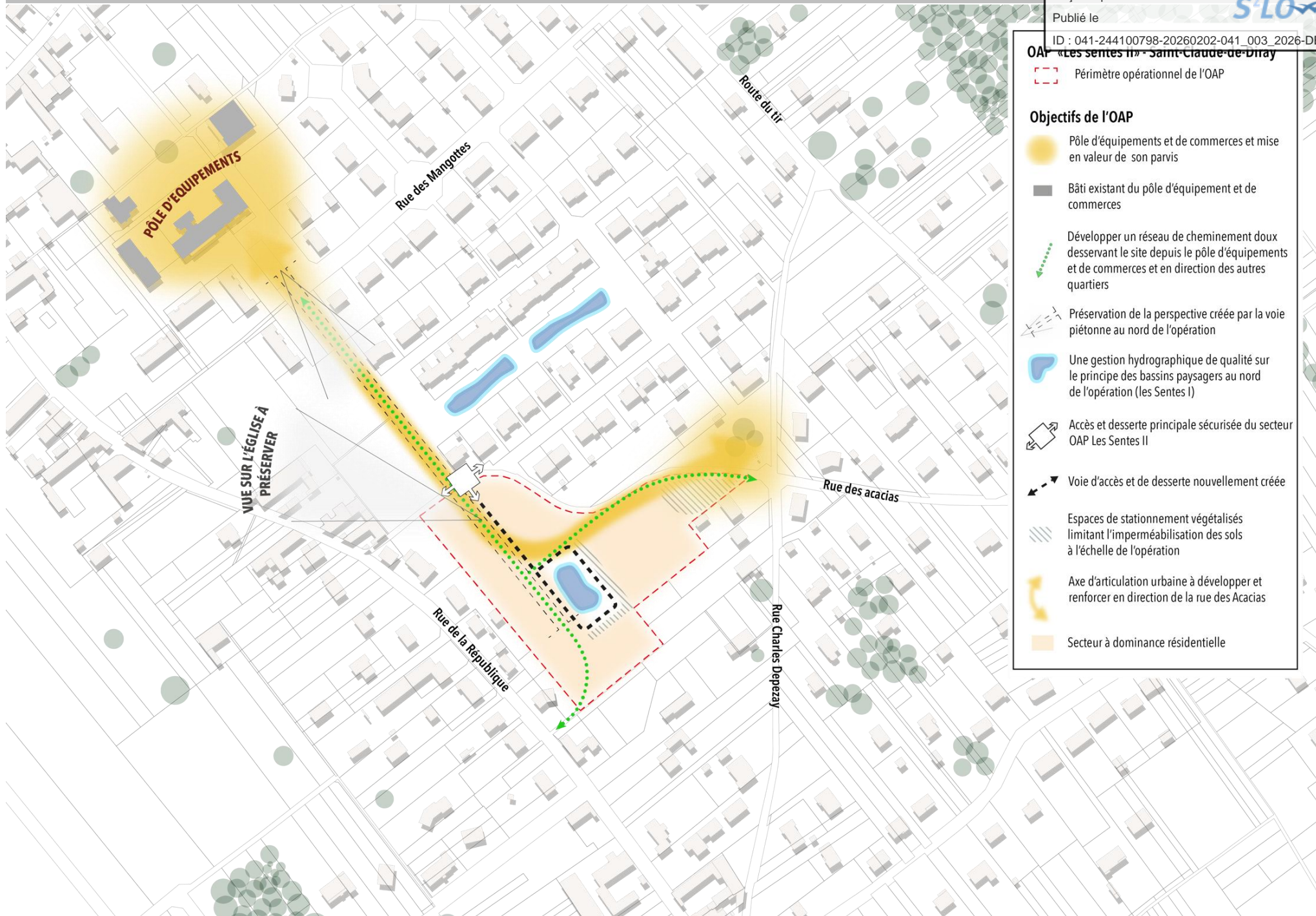
**1,6 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 20**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP « Les Sentes II » - Saint-Claude-de-Diray**

- Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

- Pôle d'équipements et de commerces et mise en valeur de son parvis
- Bâti existant du pôle d'équipement et de commerces
- Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis le pôle d'équipements et de commerces et en direction des autres quartiers
- Préservation de la perspective créée par la voie piétonne au nord de l'opération
- Une gestion hydrographique de qualité sur le principe des bassins paysagers au nord de l'opération (les Sentes I)
- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP Les Sentes II
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Espaces de stationnement végétalisés limitant l'imperméabilisation des sols à l'échelle de l'opération
- Axe d'articulation urbaine à développer et renforcer en direction de la rue des Acacias
- Secteur à dominance résidentielle

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier les Sentes II constitue un site où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire et agricole.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de Saint-Claude-de-Diray, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue des Acacias. Un raccordement sera prévu au point d'intersection représenté sur le schéma d'OAP. Des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...) sont à prévoir.

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs : l'un dans la continuité de l'axe doux préexistant au nord de l'opération et se raccordant au sud à la rue de la république et l'autre longeant le nord du secteur OAP en

direction de l'intersection des rues Charles Depezay et des Acacias.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roullantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales donnant sur la rue des Acacias seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux

énergies renouvelables pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 20 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site du Bourg Neuf se situe au sein de la commune de Saint-Claude-de-Diray au nord du cœur de bourg.

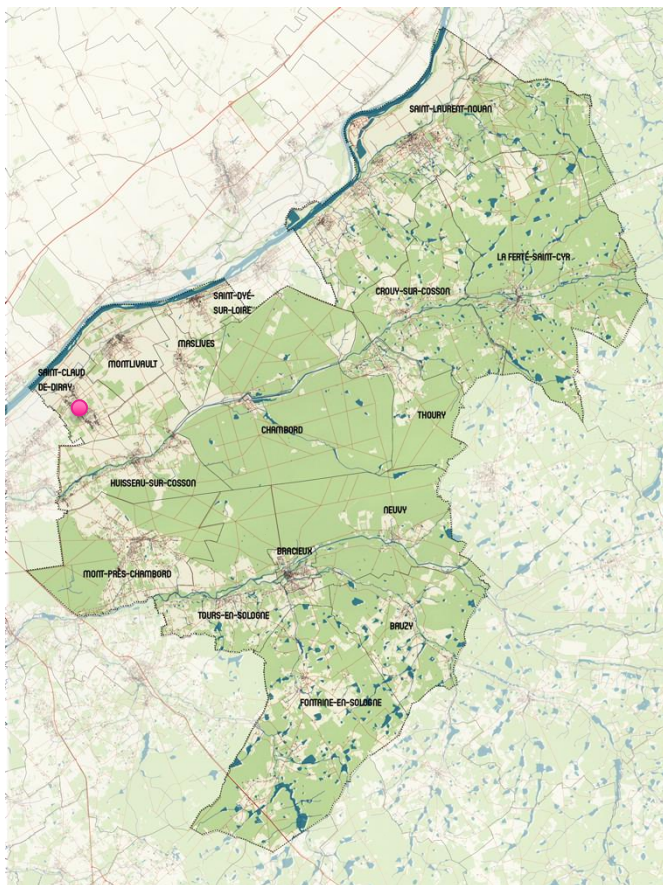
Le périmètre de l'OAP est encerclé par des alignements de pavillons.

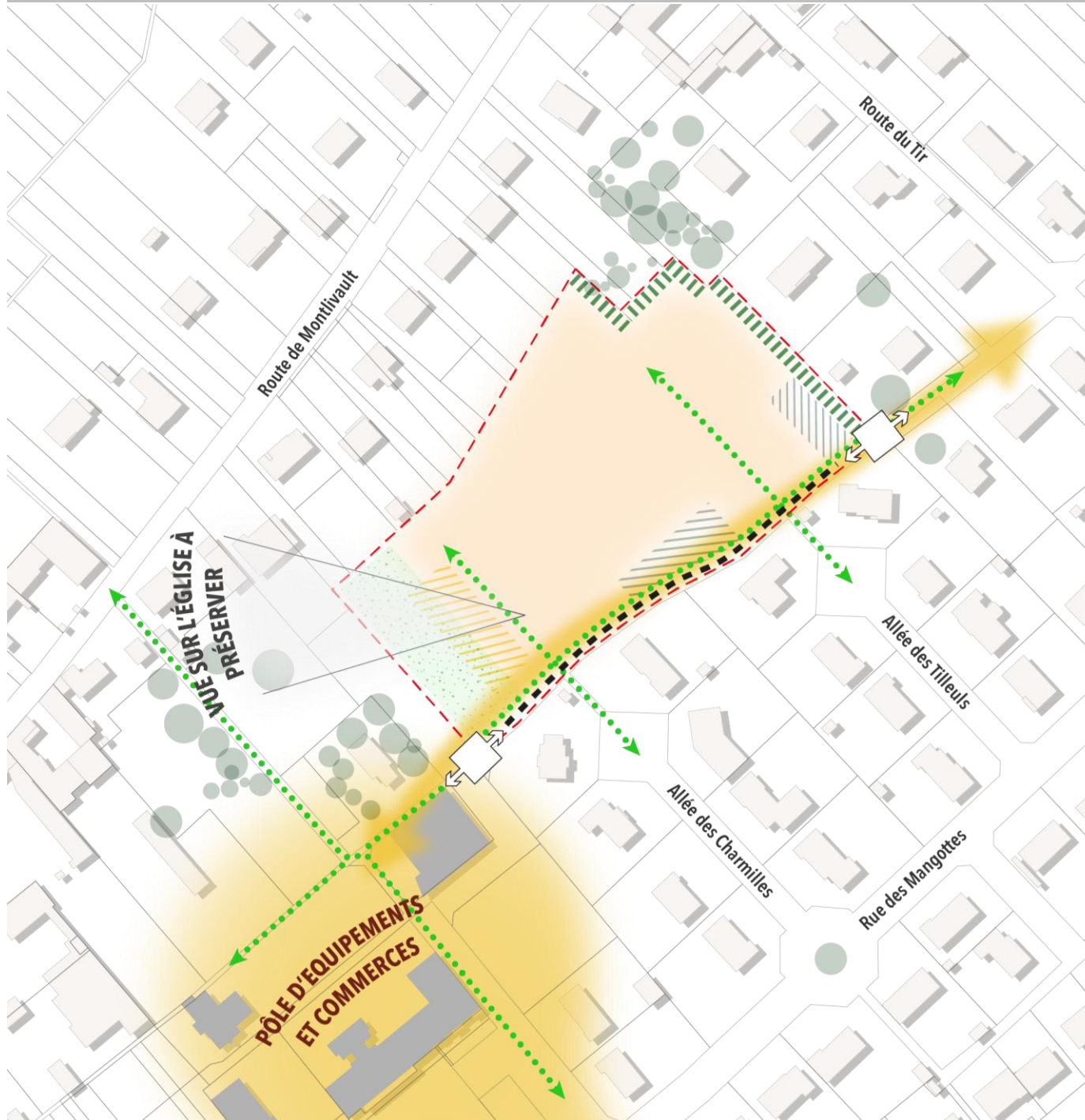
La zone OAP est encadrée au nord par la rue de la Mairie, à l'est par la route du Tir, au sud par la rue du Bourg Neuf et à l'ouest par la rue de la République.

**Surface du site de l'OAP** 1,2 ha

**Nombre de logements** +/- 15

**Echéancier** Aucun





**OAP «Bourg Neuf»**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

Pôle d'équipements et de commerces et mise en valeur de son parvis et des abords

Bâti existant du pôle d'équipement et de commerces

Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis le pôle d'équipements et de commerces et en direction des autres quartiers

Préservation d'un cône de vue en direction de l'église depuis l'opération

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis la rue du Bourg Neuf requalifiée

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Espaces de stationnement mutualisés et végétalisés limitant l'imperméabilisation des sols à l'échelle de l'opération

Axe d'articulation urbaine à développer et renforcer en direction de la rue des Acacias

Espace public de rencontre au coeur de l'opération

Espaces végétalisés collectif (jardin partagé, espaces cultivés, etc.)

Espace tampon végétalisé (du type haie arbustive)

Secteur à dominance résidentielle

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier Bourg-Neuf constitue un site où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de Saint-Claude-de-Diray, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder vers la route du Tir et la rue de la République. Des raccordements seront prévus aux points d'intersection représentés sur le schéma d'OAP. Ces raccordements avec la voirie existante se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs : un axe le long du périmètre sud de l'OAP (qui relie la route du Tir et la rue de la République), et deux axes perpendiculaires à celui-ci.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

Les clôtures situées à l'est et à l'ouest du périmètre de l'OAP seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des

apports solaires, ap (pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 15 logements et contribuera à satisfaire les besoins résidentiels pour les aînés.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP se situe à l'est de la commune de Saint-Claude-de-Diray.

Le périmètre de l'OAP est bordé, à l'est par une zone artisanale, à l'ouest par un alignement de pavillons et au nord et au sud par des espaces agricoles, fermés au sud par un espace boisé.

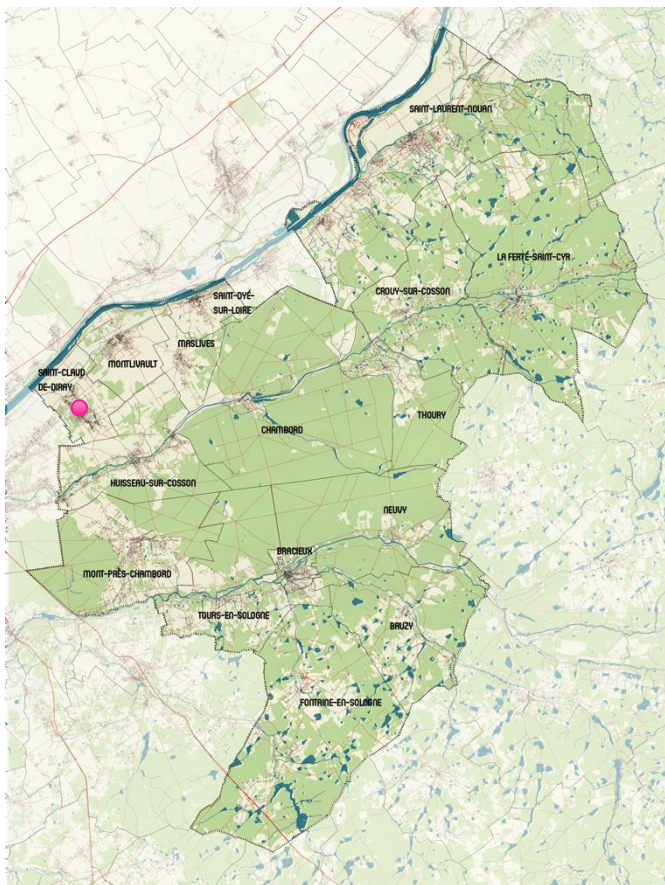
La zone OAP est encadrée par de nombreuses voies secondaires comme la rue des Tabardières, la route de Montlivault ou encore la route du Tir.

**Surface du site de l'OAP**

**2,4 ha**

**Echéancier**

**Aucun**





## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier les Tabardières constitue un site où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire et forestière.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en bâtiments industriels sur la commune de Saint-Claude-de-Diray, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder aux rues du Tir, des Tabardières, la route de Montlivault. Un raccordement sera prévu au point d'intersection représenté sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.

Les clôtures, à l'ouest du périmètre de l'OAP seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront orientés de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des zones sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux

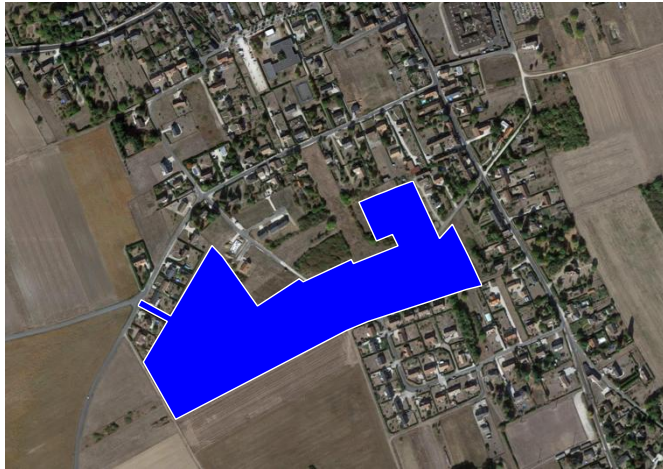
énergies renouvelables, énergies renouvelables pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.



### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP se situe au sud de la commune de Saint-Dye-sur-Loire.

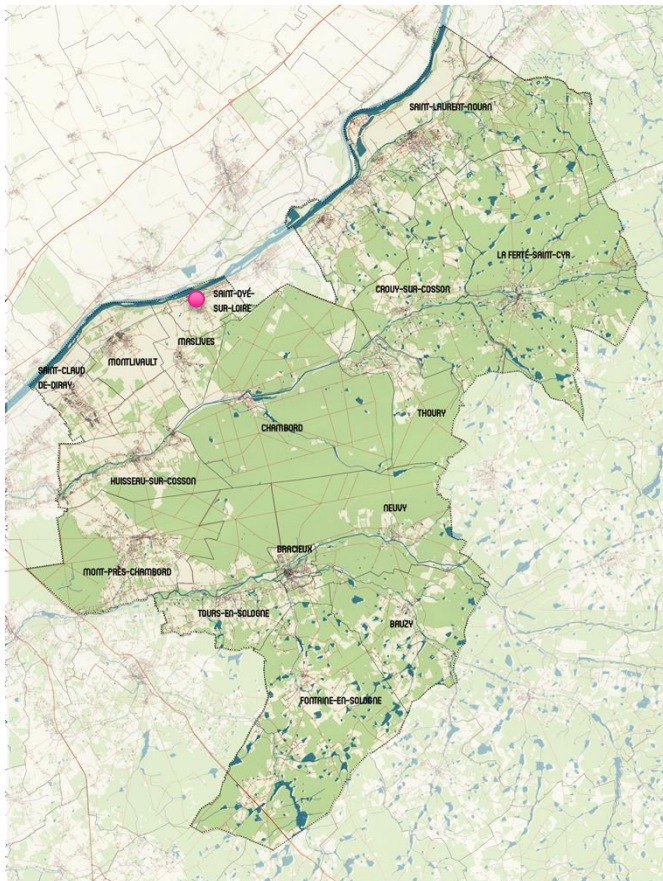
Le périmètre de l'OAP est enclavé par de nombreux espaces pavillonnaires.

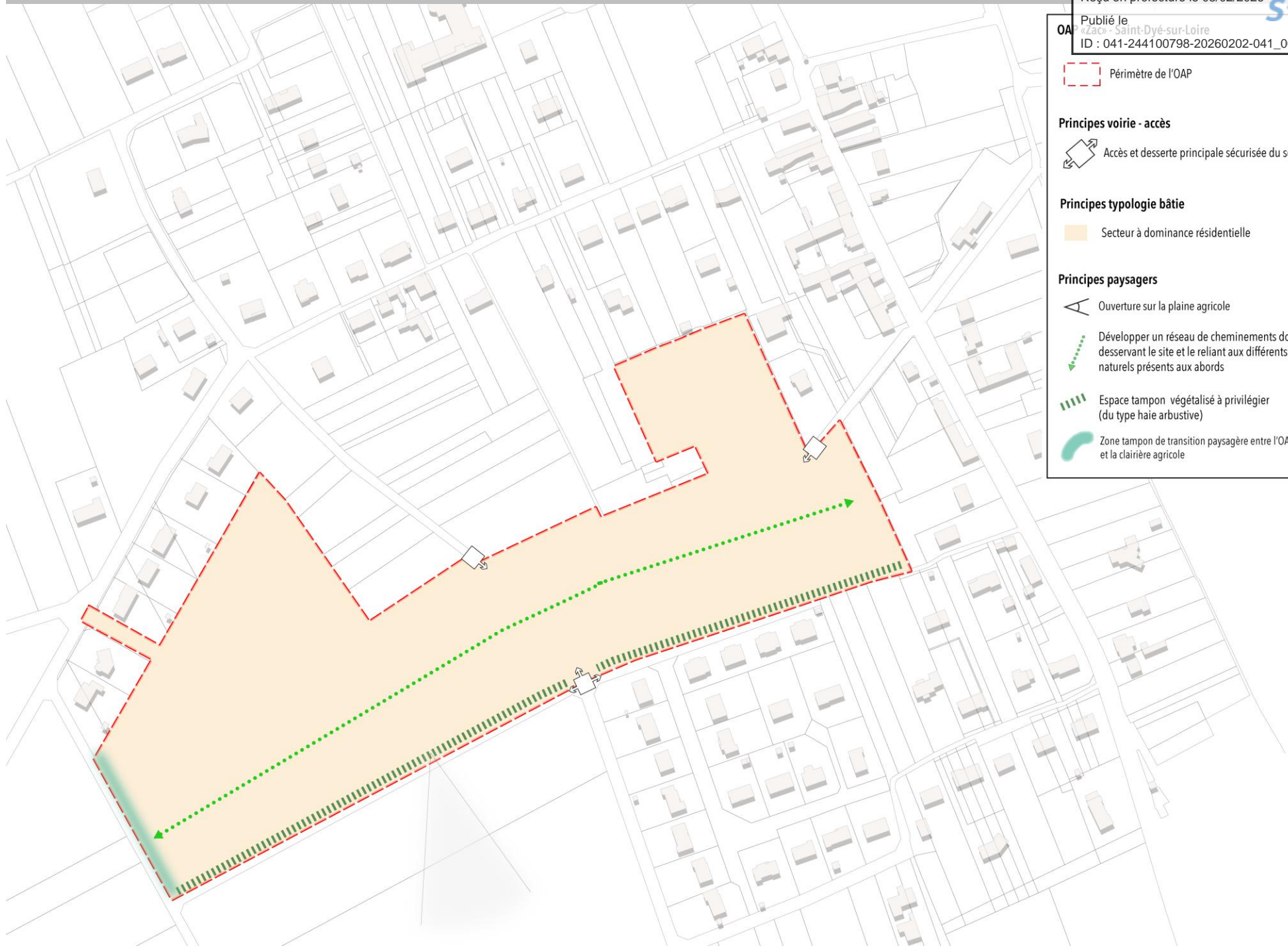
La zone OAP est encadrée par de nombreuses voies secondaires comme la rue 19 mars 1962, le chemin du Tramway et la route de Chambord (D112A) permettant de rejoindre Maslives et Chambord.

**Surface du site de l'OAP** **6,8 ha**

**Nombre de logements** **+/- 70**

**Echéancier** **Aucun**





Périmètre de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

**Principes typologie bâtie**

Secteur à dominance résidentielle

**Principes paysagers**

Ouverture sur la plaine agricole

Développer un réseau de cheminements doux desservant le site et le reliant aux différents espaces naturels présents aux abords

Espace tampon végétalisé à privilégier (du type haie arbustive)

Zone tampon de transition paysagère entre l'OAP et la clairière agricole

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le site du futur quartier de la ZAC de Saint-Dye-Sur-Loire constitue un site où la dimension paysagère est principalement pavillonnaire et agricole.

Afin de développer et de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant au besoin de renforcement de l'offre résidentielle dans la commune, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder aux rues du 19 mars 1962, le chemin des Gates et la route de Chambord (D112A). Un raccordement sera prévu aux points d'intersections représentés sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau

de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roullantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

Les clôtures de fond de parcelle seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une

performance énergétique (intégration d'énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 70 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements

# **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJET**

## **Secteur Sud**



Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP se situe au sud du bourg de la commune de Bauzy.

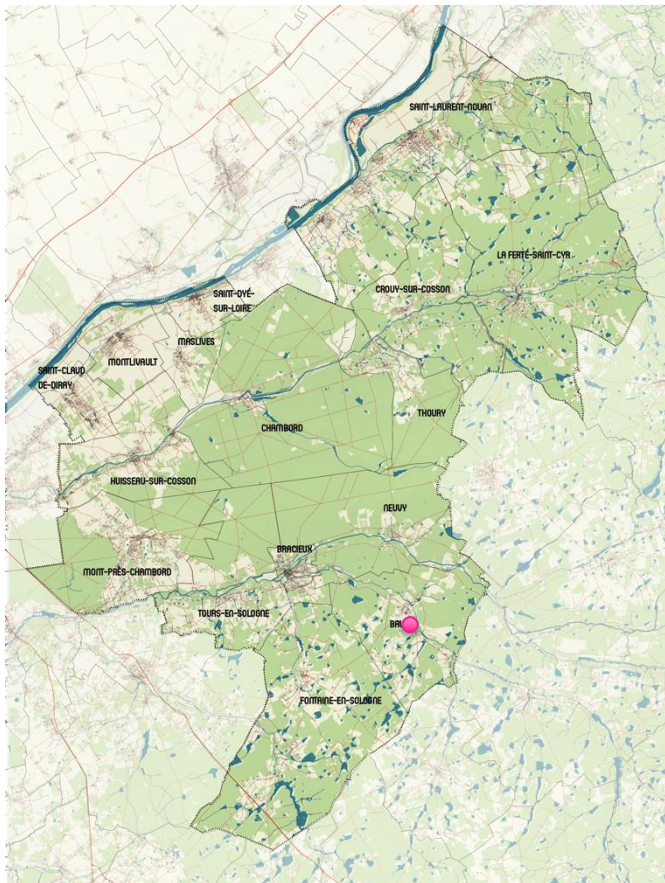
Le périmètre de l'OAP est bordé par des pavillons au nord, par un terrain agricole et par le cimetière de la commune à l'est. L'OAP est bordée par des lisières à l'ouest et au sud.

La zone OAP est desservie par la route de Vernou (D60) à l'est, reliant ainsi la commune à Bracieux.

**Surface du site de l'OAP** **1.4 ha**

**Nombre de logements** **+/- 10**

**Echéancier** **Aucun**





Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

Secteur à dominance résidentielle

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée sous forme d'espace roulant partagé

Accessibilité et desserte par les modes doux

**Principes paysagers**

Coulée verte à aménager

Espace tampon boisé à conserver

Frange végétale conservée

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier de l'entrée de bourg constitue un site où la dimension paysagère est principalement forestière et agricole.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de Bauzy, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la route de Vernou (D60). Un raccordement sera prévu au point d'intersection représenté sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Une attention particulière sur l'implantation des constructions sera portée afin de permettre de stationner les véhicules individuellement à l'intérieur des lots. Les espaces devront permettre l'infiltration des eaux de pluie. Un espace de stationnement public mutualisé devra être créé.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau

de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roullantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales donnant au nord seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux

énergies renouvelables pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 10 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



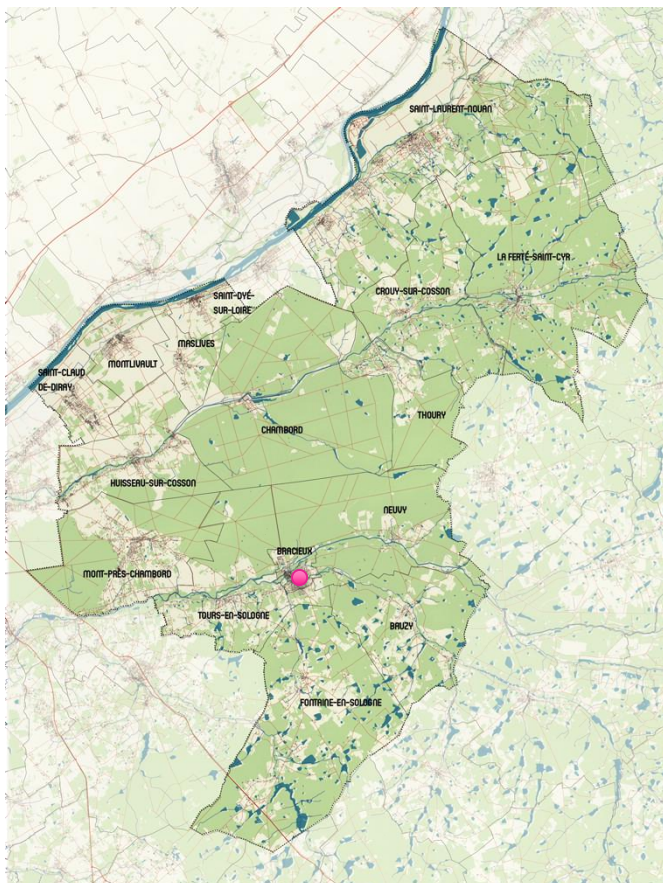
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « rue de Candy » se situe au nord-est de la commune de Bracieux.

Le périmètre de l'OAP est bordé par des espaces pavillonnaires et de nombreuses trames végétalisées qui permettent de maintenir l'intimité des habitations.

La zone OAP est encadrée par la D60 au sud, reliant ainsi la commune à Bauzy et la D923 permettant de se rendre à Neuvy.



**Surface du site de l'OAP**

**1,7 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 26**








**Echéancier**

**Aucun**

## OAP «Rue de Candy» - Bracieux

— Périimètre opérationnel de l'OAP

## Objectifs de l'OAP

-  Créer un effet de seuil par la mise en place d'un plateau paysager traversant
-  Préserver la qualité de la perception sur les masses boisées au nord de l'opération
-  Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes depuis les bords du Beuvron en direction de la ripisylve de la Bonne heure au sud de l'opération
-  Développer un réseau de cheminements doux desservant le site et le reliant aux différents espaces naturels présents aux abords
-  Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
-  Secteur préférentiel de maisons individuelles
-  Secteur préférentiel de maisons individuelles groupées ou petit collectif



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier de la rue de Candy constitue un site comprenant une dimension paysagère importante par la présence d'une trame végétale dense ainsi qu'un espace pavillonnaire.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logement sur la commune de la Bracieux, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue de Candy (D60). Un raccordement sera prévu au point d'intersection représenté sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs : un axe longeant le périmètre de l'OAP à l'est et un axe associé à

la trame verte, au nord du périmètre de l'OAP permettent ainsi de rejoindre l'avenue de la Sablière et la rue de Sully (D923).

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roullantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales donnant sur la rue de Candy et sur la limite du périmètre est de l'OAP seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés

constructifs, de volumes, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 26 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



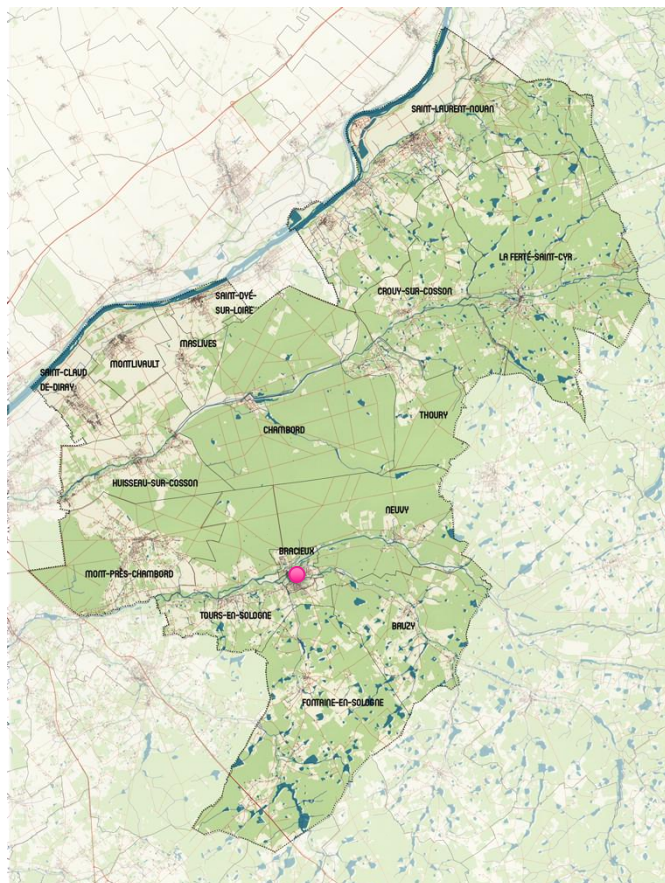
### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Bellevue » se situe au sud-ouest de la commune de Bracieux.

Le périmètre de l'OAP est bordé par des pavillons associés à de nombreuses trames végétales et un espace boisé.

La zone OAP est desservie par la D102 rejoignant Tour-en-Sologne, de la D120 permettant de se rendre à Fontaines-en-Sologne et de la rue de Bellevue.

Un cours d'eau, le Petit Mardereau se trouve à l'ouest du périmètre de l'OAP.



**Surface du site de l'OAP**

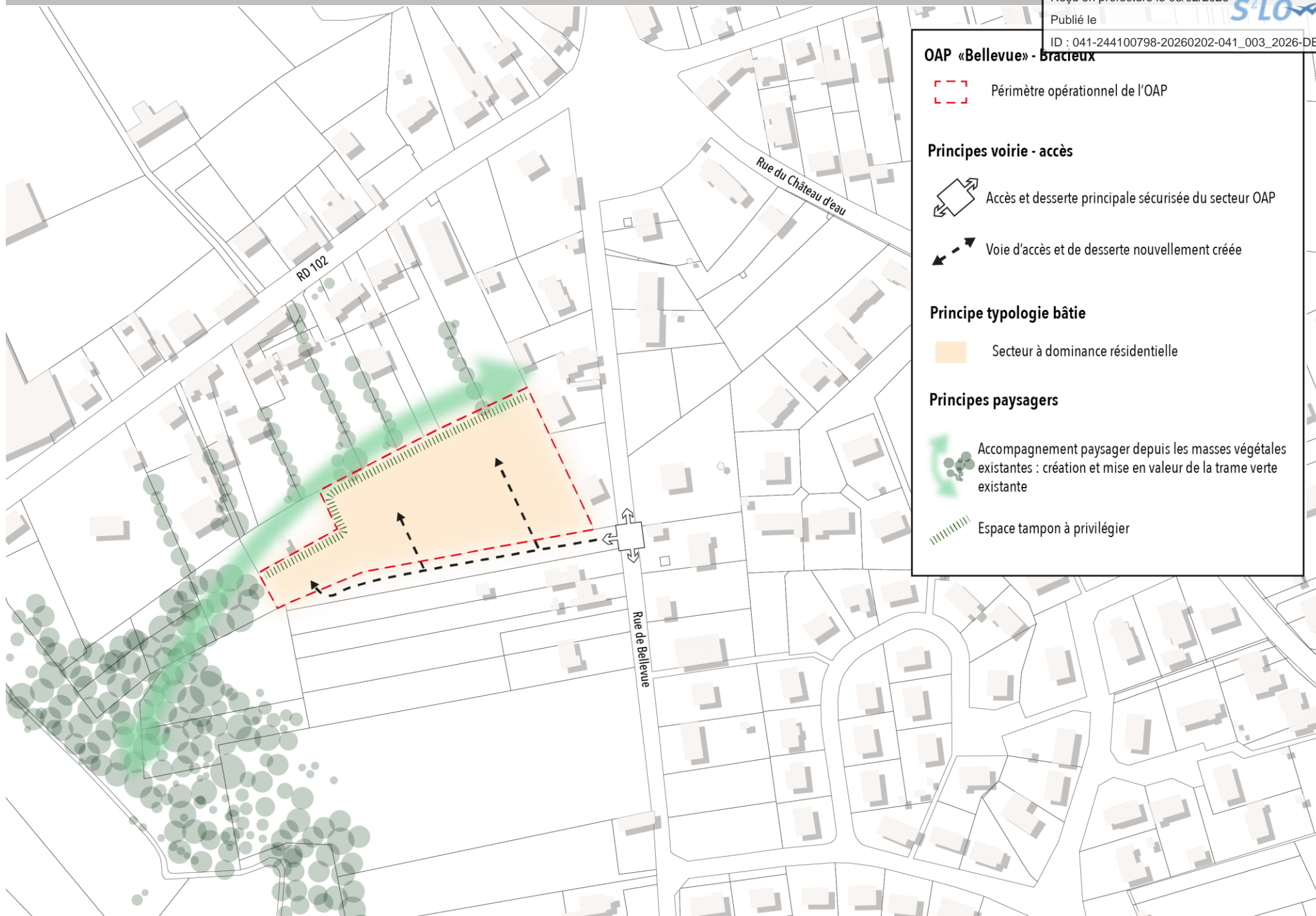
**0,6 ha**


**Nombre de logements**

**+/- 9**


**Echéancier**


**Aucun**

**OAP «Bellevue» - Bracieux**


 Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**


 Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP


 Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

**Principe typologie bâtie**

 Secteur à dominance résidentielle

**Principes paysagers**

 Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante

 Espace tampon à privilégier

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier Bellevue constitue un site comprenant une dimension paysagère importante grâce à la présence d'une trame végétale dense.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logement sur la commune de la Bracieux, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue de Bellevue. Un raccordement sera prévu au point d'intersection représenté sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés

: noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

Les clôtures de fond de parcelle seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales

encourageront la production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 9 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

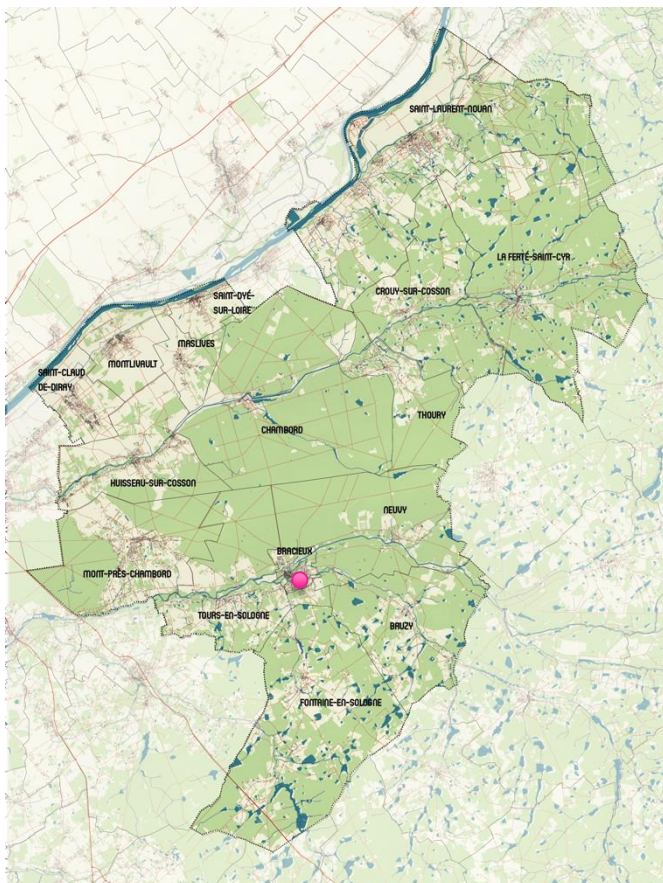


### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Bremaillles » se situe au sud de la commune.

Le périmètre de l'OAP est bordé par des zones pavillonnaires et un espace boisé à l'est.

La zone OAP est desservie par la D102 rejoignant Tour-en-Sologne et Bauzy ainsi que la rue du Château d'Eau reliant Fontaines-en-Sologne.



**Surface du site de l'OAP**

**0,7 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 11**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP «Brémailles» - bracieux**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Accessibilité et desserte par les modes doux

**Principes paysagers**

Zone tampon de transition paysagère

**Principes typologie bâtie**

Secteur à dominante résidentielle

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier Bremaillles constitue un site comprenant une dimension paysagère importante grâce à la présence d'un couvert forestier dense au sud.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logement sur la commune de Bracieux, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue du Château d'eau. Un raccordement sera prévu aux points d'intersection représentés sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

A l'est et au nord du site, l'articulation entre le secteur de l'OAP, la zone boisée et le périmètre de protection de captage des eaux sera assurée par l'aménagement d'une zone tampon de transition paysagère.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales sont présentes de par le boisement actuel.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires,

apport de lumière naturelle). Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 11 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Zones des châteaux » se situe au nord-ouest de la commune de Bracieux.

Le périmètre de l'OAP est bordé principalement du sud-ouest au nord par une zone forestière et à l'est par un espace pavillonnaire et de service.

Le site de l'OAP est desservi principalement par la D923 rejoignant la commune à Mont-près-Chambord et à Neuvy.

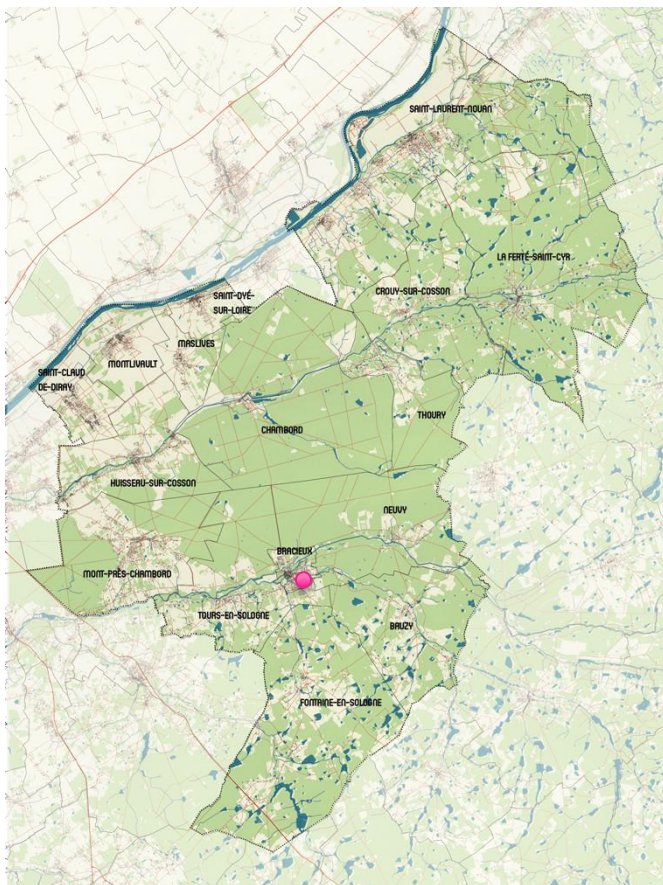
**Surface du site de l'OAP 8,7 ha**

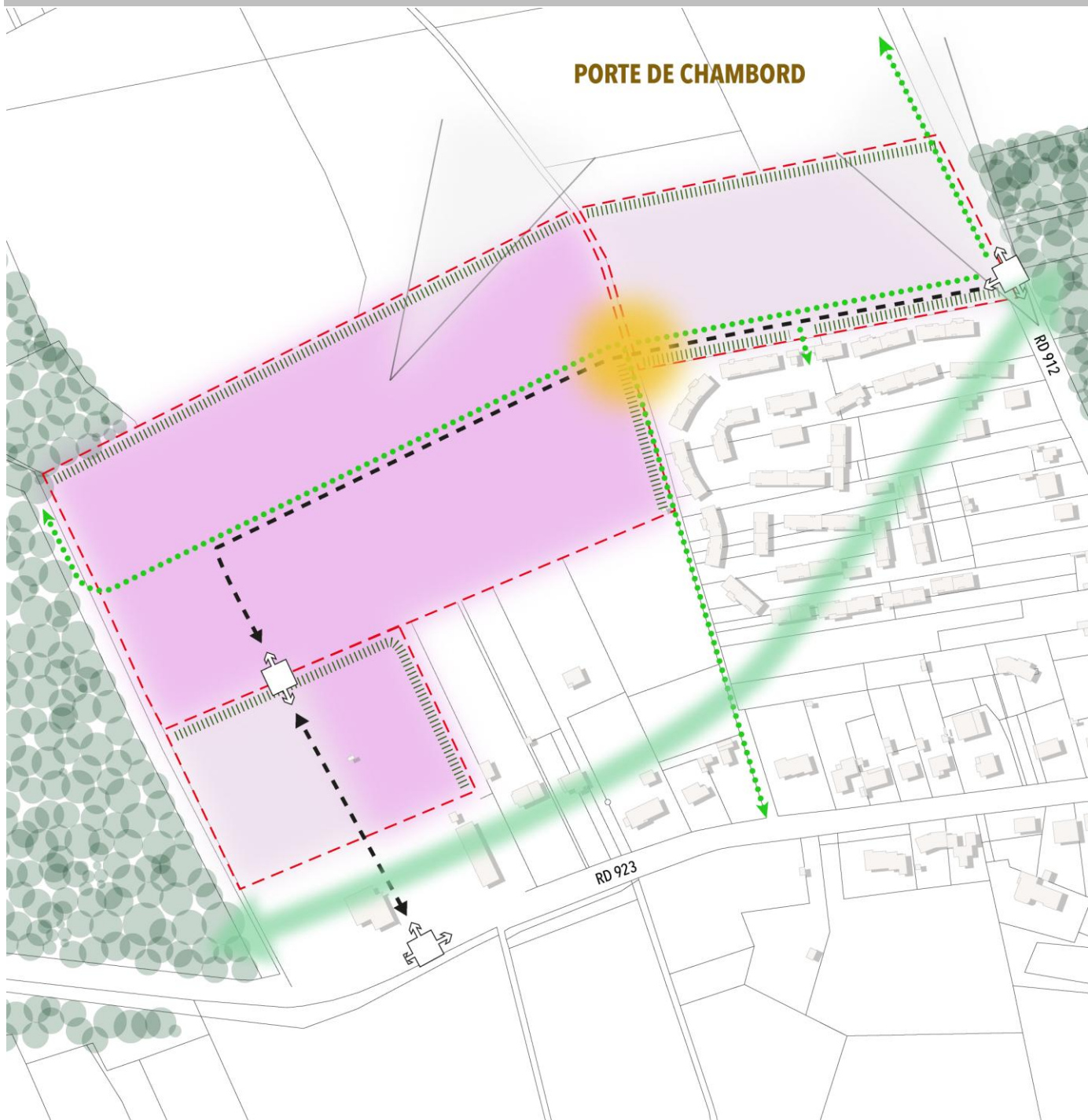
**Surface du site des Zones des Châteaux I 1,9 ha**

**Surface du site des Zones des Châteaux II 5,9 ha**

**Surface du site des Zones des Châteaux III 0,9 ha**

**Echéancier Aucun**





**OAP « ZAE des Châteaux » - Bracieux**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Accessibilité et desserte par les modes doux

**Principes typologie bâtie**

Secteur à dominance économique

Secteur de développement d'activités touristiques et hôtelières

**Principes paysagers**

Ménager des vues depuis le site de l'OAP en direction de la porte de Chambord

Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante

Espace tampon végétalisé

Création d'un espace public central

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier de la zone des Châteaux constitue un site comprenant une dimension paysagère importante grâce à la présence d'un couvert forestier et agricole dense.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en bâtiments industriels et touristiques sur la commune de Bracieux, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue principale R923 et le chemin situé à l'ouest de la zone OAP. Un raccordement sera prévu aux points d'intersection représentés sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs : l'un traversant le périmètre de l'OAP dans la longueur permettant de rejoindre la RD912 au chemin situé à l'ouest de la zone OAP préexistant au nord de l'opération et se raccordant au bord de la zone pavillonnaire située à l'est du périmètre OAP.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

Le traitement de la frange nord du site devra être constituée de haies basses (strates arbustives et herbacées).

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.

Les clôtures de fond de parcelle, au nord, seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Il s'agira de favoriser une intégration architecturale discrète des nouvelles constructions en lien avec l'environnement naturel et boisé. En cas d'utilisation de bardages sur les constructions, les matériaux d'aspects peu lumineux et mats tels que le bois seront privilégiés.

Pour les espaces à vocation dominante d'activités économiques : une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront

orientés de façon à être sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

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

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante artisanale, économique, industrielle, touristique et hôtelière (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique et touristique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.

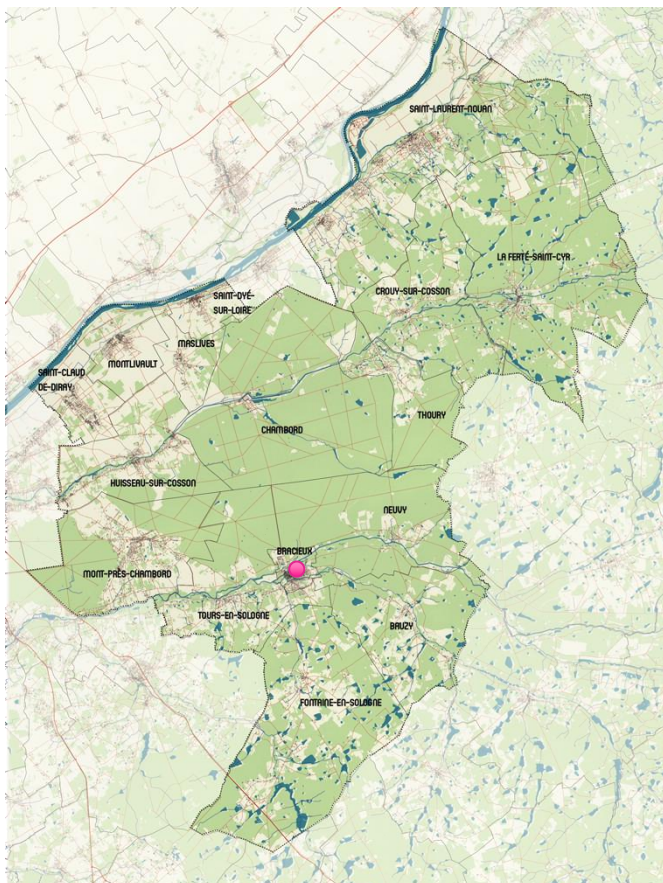


### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Le Chêne » se situe au niveau de l'entrée est de la commune de Bracieux.

Le périmètre de l'OAP est bordé du nord à l'est par un espace forestier, à l'ouest par une zone pavillonnaire et au sud par une zone industrielle.

La zone de l'OAP est traversée par la D60 reliant la commune à Bauzy et à Tour-en-Sologne.



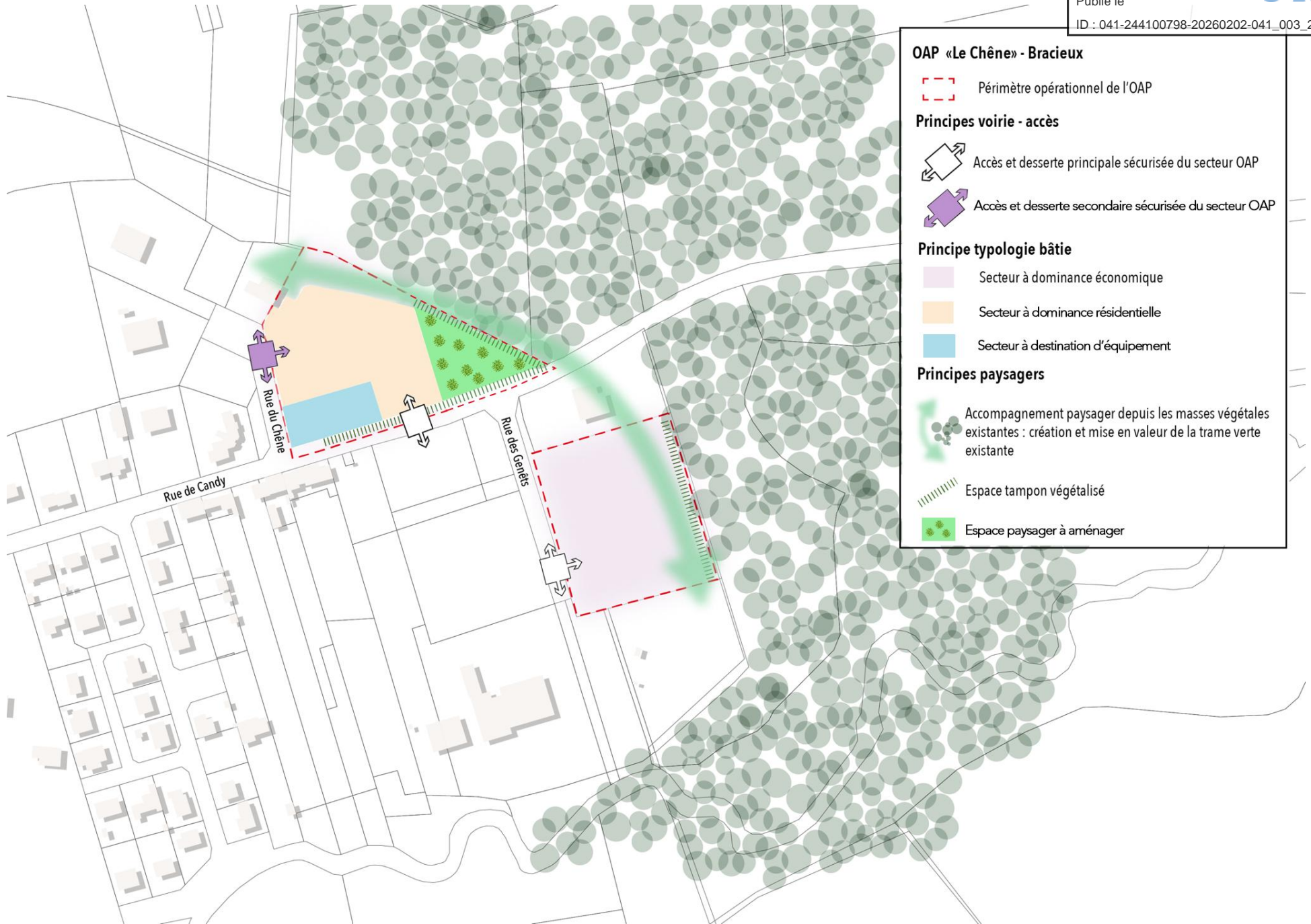
**Surface du site de l'OAP** 1,9 ha

**Surface du site Le Chêne I** 1,1 ha

**Nombre de logements** +/- 10

**Surface du site Le Chêne II** 0,8 ha

**Echéancier** Aucun



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier le Chêne constitue un site comprenant une dimension paysagère importante grâce à la présence d'un couvert forestier et urbain dense.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer une offre plurielle (activité, équipements, habitats) sur la commune de Bracieux, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder aux rues des Genêts et du Chêne. Un raccordement sera prévu au point d'intersection représenté sur le schéma d'OAP. Ce raccordement avec la voirie existante se traduira par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra créer un espace de stationnement mutualisé afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs : l'un le long de l'espace tampon et permettant de rejoindre la rue des Genêts, l'autre le long de l'espace tampon et donnant accès à la rue du Chêne.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer.

Les clôtures de fond de parcelle et en limites latérales donnant sur la rue de Candy seront discrètes et devront se fondre dans le paysage.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Pour Le Chêne I, la composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront orientés de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des zones sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de

matériaux...) sont motivés par des enjeux de performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

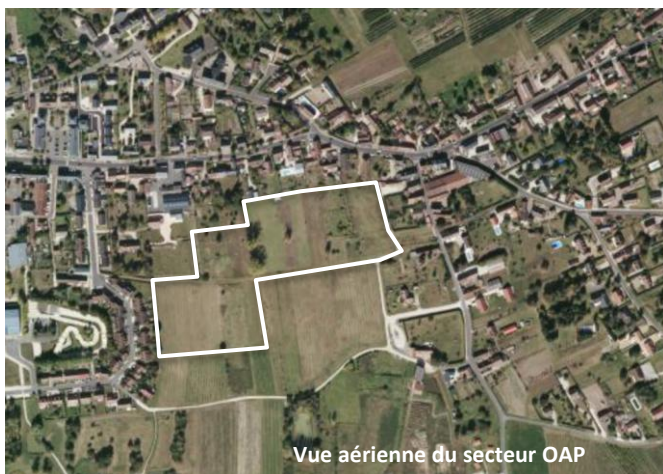
D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Pour Le Chêne I, la destination du secteur mêlera équipement, avec l'accueil de la nouvelle gendarmerie, et résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre de logements et d'équipements sur la commune. Le programme de logements comprendra une dizaine de logements, en lien avec le projet de gendarmerie.

Pour Le Chêne II, la destination du secteur sera à dominante artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.



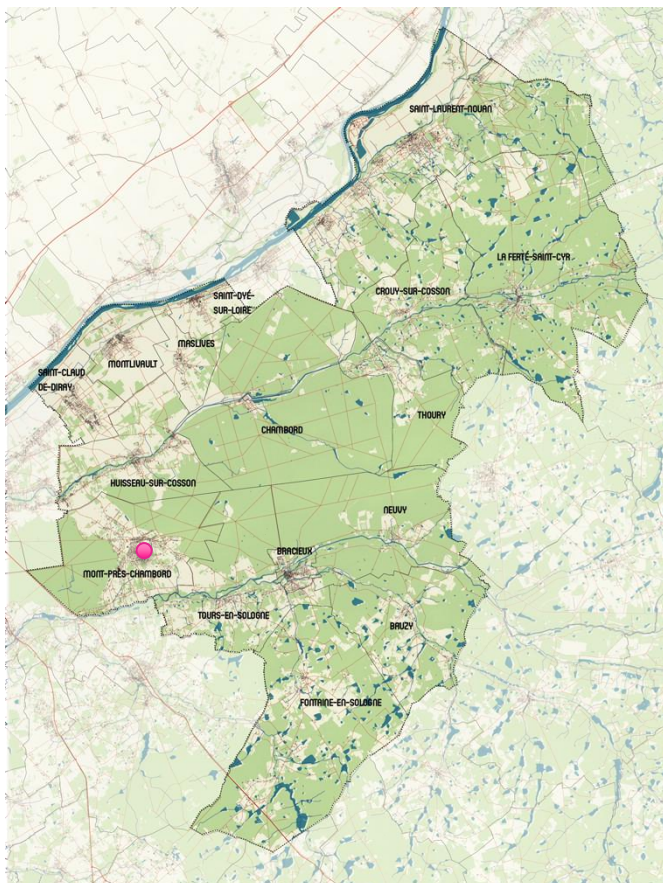
### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Les Champs de Mont » se situe dans le bourg historique de « Mont-Près-Chambord » qui regroupe la mairie, l'école et le plateau sportif.

Le périmètre de l'OAP est bordé au nord, ouest et est par un alignement d'habitations et au sud par une ouverture sur l'espace agricole et végétal.

Le périmètre est encadré par la D923 rejoignant Bracieux au nord, les rues du Gué et de l'Omeau à l'est et à l'ouest et au sud par le chemin des Près de la Fontaine.

<b>Surface du site de l'OAP</b>	<b>3,5 ha</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>+/- 59</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>

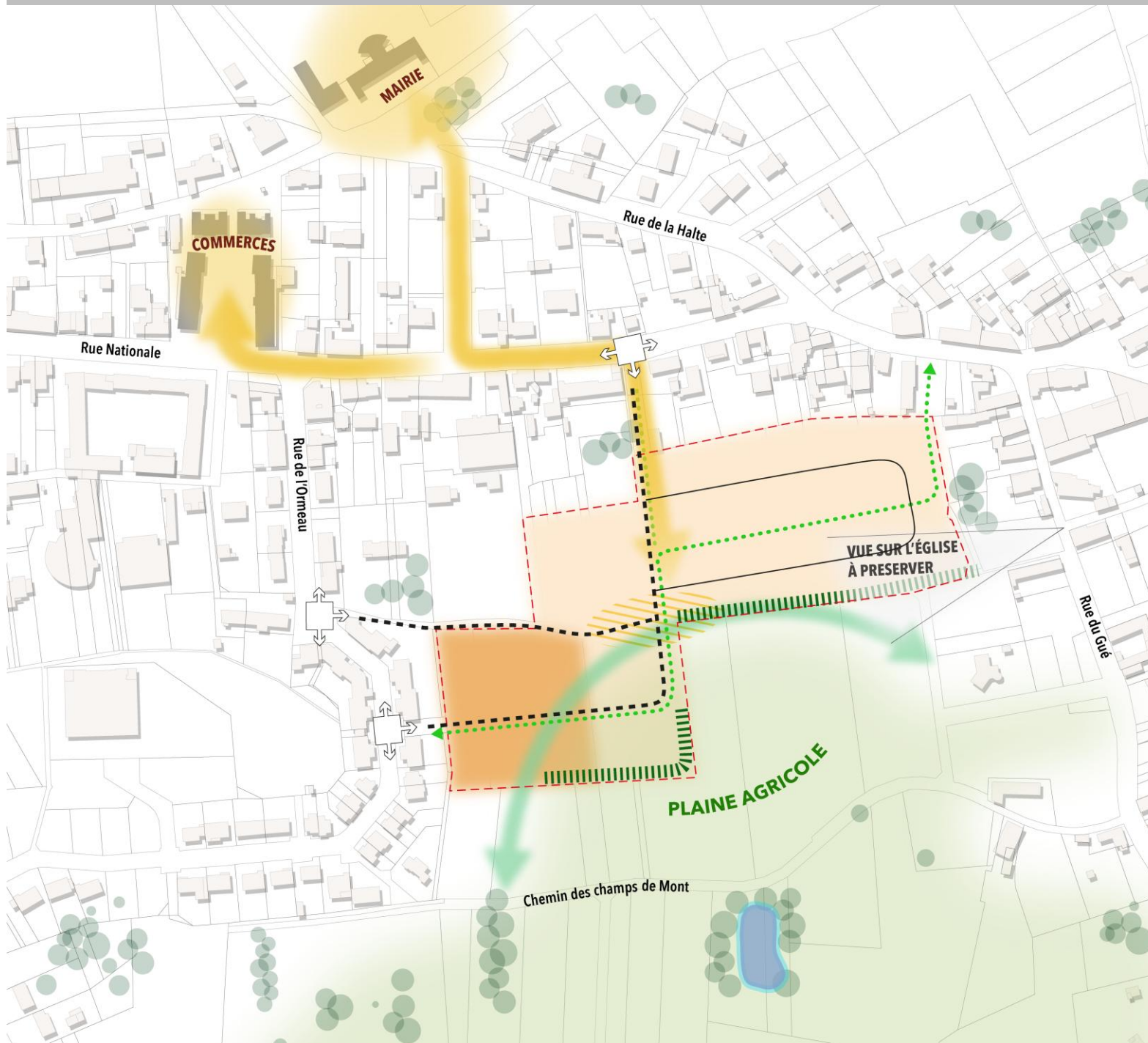


**Mont-Près-Chambord**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

- Pôle d'équipements et de commerces
- Bâti existant du pôle d'équipement et de commerces
- Préservation des cônes de vue sur l'église
- Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis la frange paysagère au sud en direction des espaces résidentiels
- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP Les Champs de Mont depuis le réseau viaire principal et secondaire
- Voie d'accès et de desserte principale nouvellement créée
- Voie de desserte secondaire
- Implantation d'un espace public ouvert sur la plaine agricole
- Axe d'articulation urbaine à développer et renforcer depuis le secteur d'OAP en direction des espaces de centralités du cœur de bourg
- Espace tampon végétalisé à privilégier
- Secteur préférentiel de maisons individuelles
- Secteur préférentiel d'accueil de structure d'hébergement



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier les Champs de Mont constitue un site dense de par la présence d'un développement agricole et urbain important.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de la Mont-près-Chambord, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

L'interface entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels au sud de la commune constitue un support de développement de cheminements doux (circulations piétonnes et cycles). L'OAP prévoit ainsi la réalisation d'une liaison douce principale, du chemin des Champs de Mont jusqu'à la route nationale, constituant une alternative à celle-ci permettant d'ouvrir le site de l'OAP en direction de la plaine agricole.

L'OAP prévoit, par ailleurs, une organisation hiérarchisée du maillage viaire au sein du secteur :

- Un maillage viaire principal permettant de relier la rue la rue de l'Ormeau et la rue du Gué à la rue Nationale.
- Un maillage secondaire reprenant une partie du tracés du chemin des Champs de Mont permettant une traversée est-ouest du site.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roullantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

En frange sud, il convient d'améliorer le traitement de la lisière urbaine par la végétalisation de la liaison douce prévue le long des espaces agricoles. La plantation d'une haie champêtre participerait à la trame verte urbaine, protégerait les riverains des nuisances agricoles et produirait des aménités pour les agriculteurs (accueil d'une faune auxiliaire, brise vent...).

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'OAP affirme la nécessité d'assurer la qualité des perspectives vers l'église et vers la plaine agricole. Les nouvelles constructions devront préserver la percée vers celles-ci et être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant les plantations et morphologies bâties adaptées. Une attention particulière devra être portée aux pans et matériaux de toits.

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architectures

contemporaines, en constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominante résidentielle et pourra permettre d'accueillir une structure d'accueil pour les personnes âgées (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 59 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



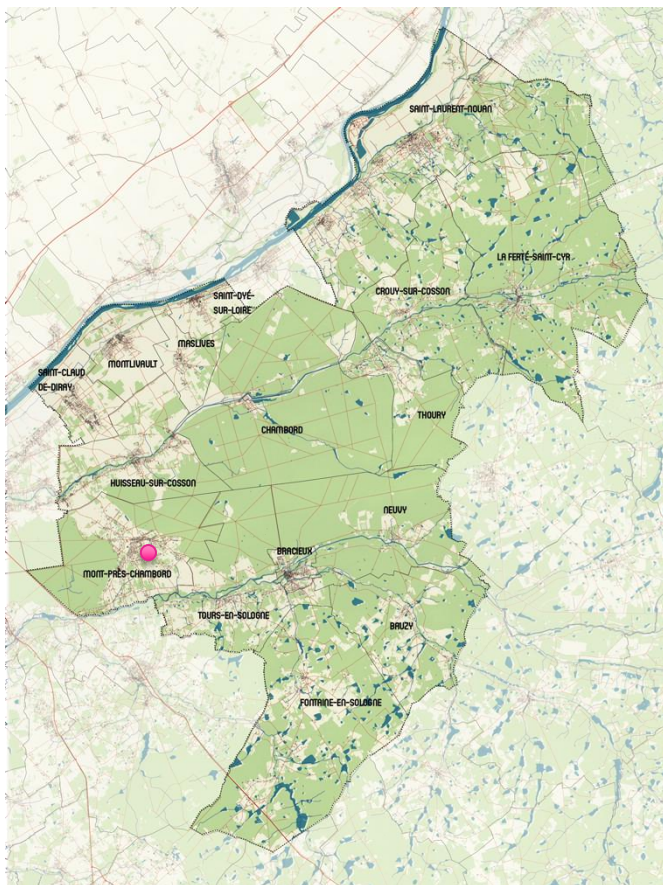
### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Villaugon » se situe à Mont-Près-Chambord, à proximité de nombreux services et activités : pôle commercial de l'école, église, Mairie, etc.

De plus, ce site est entouré de logements et d'un espace boisé à l'est.

Le site de projet est desservi par la D923 reliant ainsi la commune à Bracieux et à Blois.

Le site de l'OAP se situe également proche des zones industrielles de la commune.



**Surface du site de l'OAP**

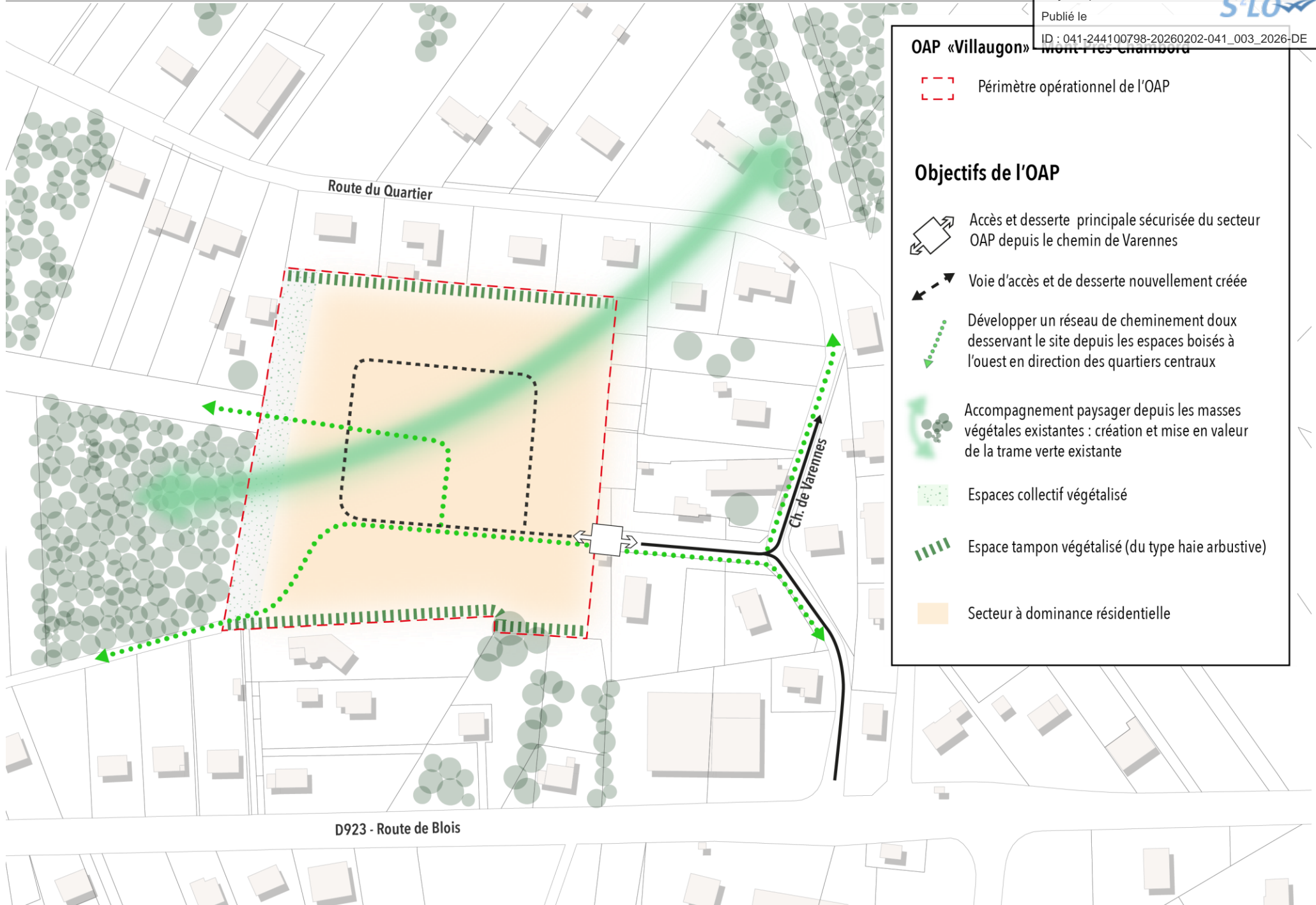
**1,7 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 29**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP «Villaugon»**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis le chemin de Varennes

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Développer un réseau de cheminement doux desservant le site depuis les espaces boisés à l'ouest en direction des quartiers centraux

Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante

Espaces collectif végétalisés

Espace tampon végétalisés (du type haie arbustive)

Secteur à dominance résidentielle

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier du Villaugon s'insère dans un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier et agricole important.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logement sur la commune de Mont-près-Chambord, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le secteur sera associé à un axe majeur reliant la route D923 vers Bracieux et Blois. Plusieurs axes secondaires s'associeront à cet axe central pour s'accrocher au système viaire communal défini sur le plan présenté ci-avant.

Ces points de raccordement avec la voirie existante prévoiront des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un réseau de liaisons douces viendra également desservir le site en sa partie est, afin de créer des connexions avec les quartiers résidentiels préexistants.

L'aménagement du site devra prévoir une mutualisation des espaces de stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Afin de conserver et renforcer l'interface paysagère entre les espaces forestiers, agricoles et urbains, l'OAP définit une continuité naturelle à l'ouest de l'opération (composée d'une succession de boisements) et au nord et au sud, des haies insérées entre l'opération et les espaces déjà urbanisés.

Outre remplir une fonction d'espace tampon assurant l'intégration au sein du site les espaces végétalisés doivent être aménagés de sorte à servir d'espace de cheminement en direction des équipements de loisirs et sportifs au sud de l'opération.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le secteur pourra accueillir des constructions aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Le plan d'aménagement recherche de :

- Gestion économe de l'espace
- Favorisation du lien social par le recours à des formes urbaines conviviales
- Incitation à la mitoyenneté favorisant les économies d'énergies

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera principalement résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 29 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « La Cave » se situe au sud-est de la commune de Mont-Près-Chambord.

Le périmètre de l'OAP est bordé principalement par un espace boisé au sud, par un alignement d'habitations à l'est et à l'ouest et du cimetière au nord.

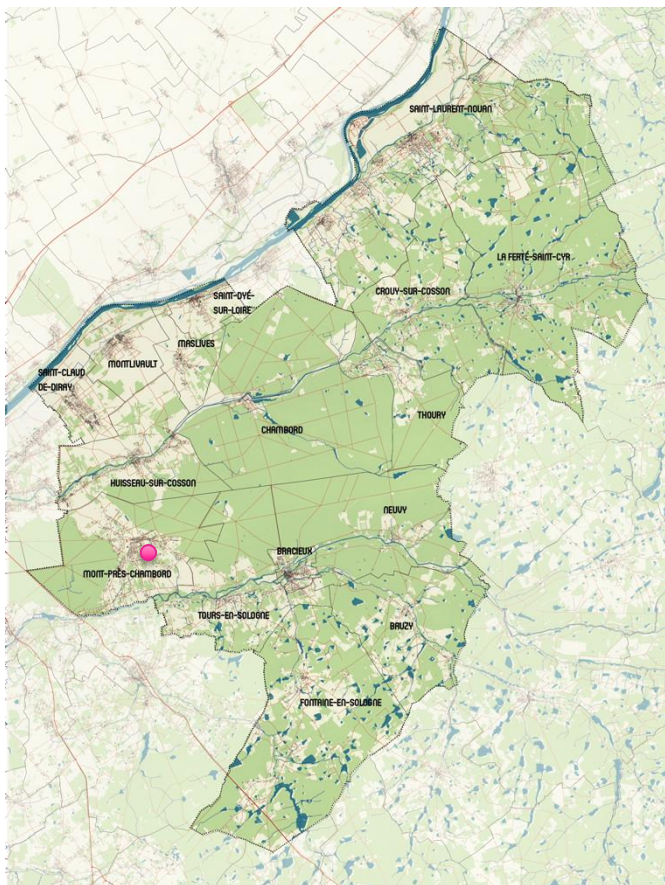
Le site de l'OAP est desservi principalement par les rues de la Petite Rue.

**Surface du site de l'OAP**

**4,2 ha**

**Echéancier**

**Aucun**





OAP « La Cave » -

Périmètre opérationnel de l'OAP

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

Secteur à dominance économique

Principes paysagers

- Accompagnement paysager depuis les masses végétales existantes : création et mise en valeur de la trame verte existante
- Transition paysagère à organiser

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier « La Cave » s'insère dans un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier et agricole important.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements et en bâtiments industriels sur la commune de Mont-près-Chambord, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Des raccordements seront prévus aux points d'intersections représentés sur le schéma d'OAP. Ces raccordements avec la voirie existante se traduiront par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site devra prévoir une mutualisation des espaces de stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une

composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement du site cherchera à préserver au maximum les arbres existants, notamment les sujets les plus matures.

Afin de conserver et renforcer l'interface paysagère entre les espaces forestiers, agricoles et urbains, l'OAP définit une continuité naturelle à l'ouest et au sud de l'opération (composée d'une succession de boisements) et des haies insérées entre l'opération et les espaces déjà urbanisés situés au nord, à l'est et à l'ouest.

Outre remplir une fonction d'espace tampon assurant l'intégration au sein du site, les espaces végétalisés doivent être aménagés de sorte à servir d'espace de cheminement en direction des équipements de loisirs et sportifs au sud de l'opération.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

### COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels et industriels environnants.

Une attention particulière devra être portée à la prise en compte du bruit. Les bâtiments et équipements bruyants du site seront orientés de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des zones sensibles au bruit (habitat, équipements, etc). Une implantation des constructions permettant de faire « tampon » est à rechercher et les bâtiments sources de nuisances sonores feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

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

toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera à dominance artisanale, économique et industrielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation de l'offre économique de la commune. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation économique.



### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « La Petite Rue » se situe au sud-ouest de la commune de Mont-Près-Chambord.

Le périmètre de l'OAP est accessible par deux voies qui la bordent.

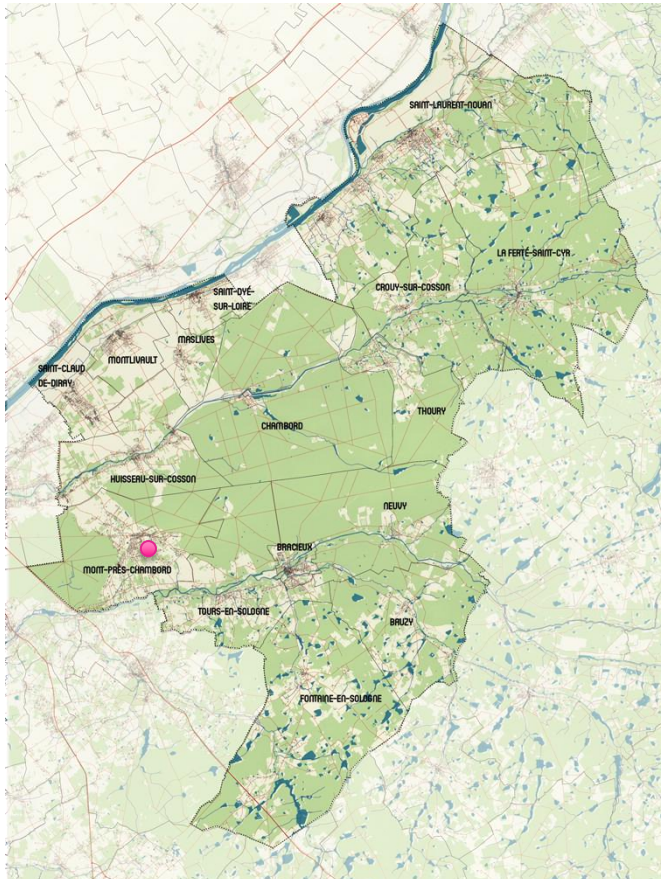
La parcelle est bordée du nord au sud par un espace boisé et par quelques pavillons au nord et à l'est.

**Surface du site de l'OAP**

**1,3 ha**

**Echéancier**

**Aucun**



**Principes voirie - accès**

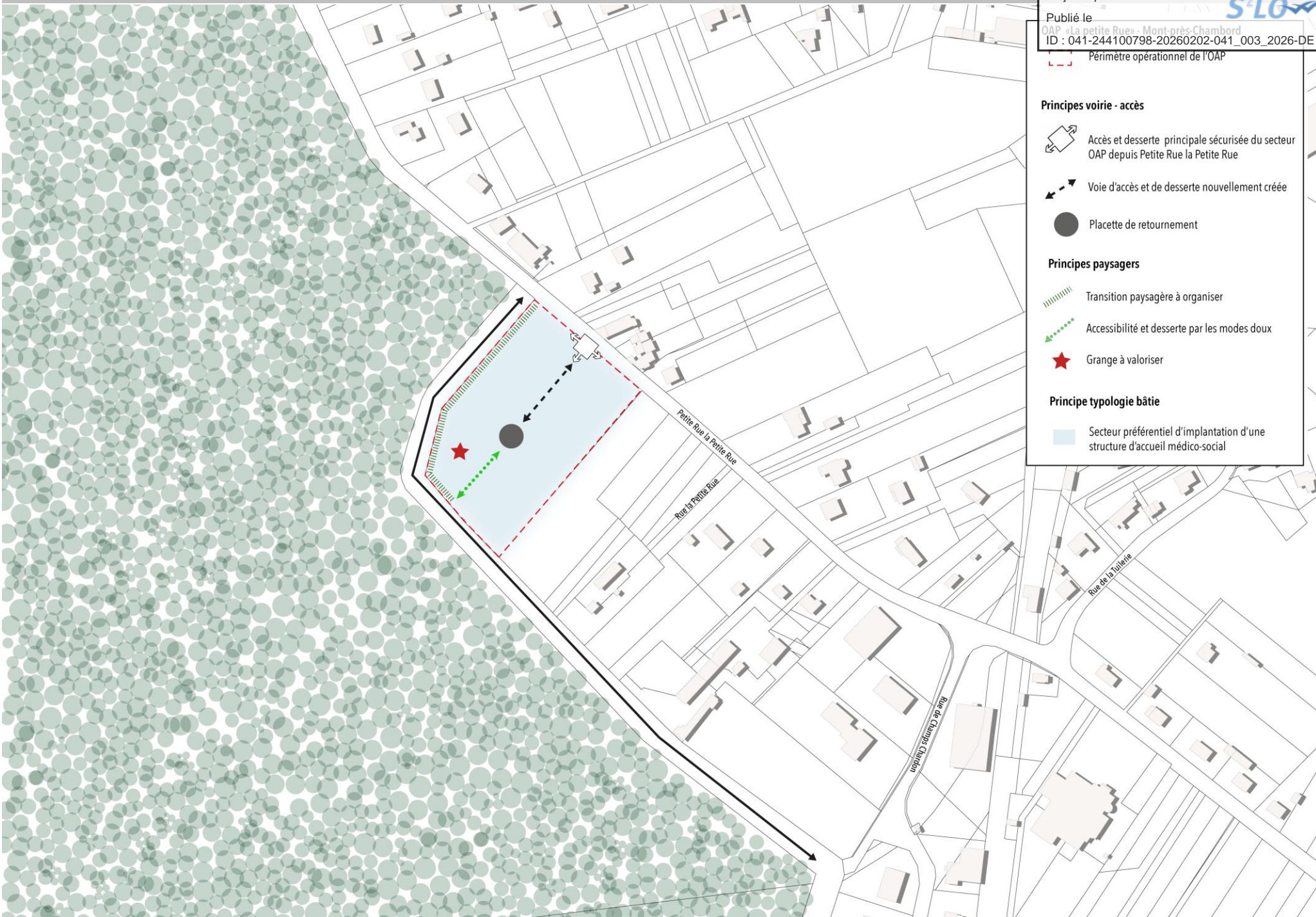
- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP depuis Petite Rue la Petite Rue
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Placette de retournement

**Principes paysagers**

- Transition paysagère à organiser
- Accessibilité et desserte par les modes doux
- Grange à valoriser

**Principe typologie bâtie**

- Secteur préférentiel d'implantation d'une structure d'accueil médico-social



## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur de la future structure d'accueil médico-social s'insère dans un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier très dense.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en équipement sur la commune de Mont-près-Chambord, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder à la rue la Petite Rue. Un raccordement sera prévu aux points d'intersection représentés sur le schéma de l'OAP.

Ces points de raccordement avec la voirie existante prévoiront des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un réseau de liaisons douces viendra également desservir le site en sa partie est, afin de créer des connexions avec les quartiers résidentiels préexistants.

L'aménagement du site devra prévoir une mutualisation des espaces de stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les

dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Afin de conserver et renforcer l'interface paysagère entre les espaces forestiers, agricoles et urbains, l'OAP définit une continuité naturelle à l'ouest de l'opération (composée d'une succession de boisements).

Outre remplir une fonction d'espace tampon assurant l'intégration au sein du site, les espaces végétalisés doivent être aménagés de sorte à servir d'espace de cheminement en direction de la structure d'accueil médico-sociale.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le secteur pourra accueillir des constructions aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Le plan d'aménagement futur, qui devra conserver la grange existante sur le site, sera établi dans une recherche de :

- Gestion économe
- Favorisation du lien social par le recours à des formes urbaines conviviales
- Incitation à la mitoyenneté favorisant les économies d'énergies

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera principalement médico-sociale (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à l'augmentation d'une réponse aux besoins de services pour les habitants. L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

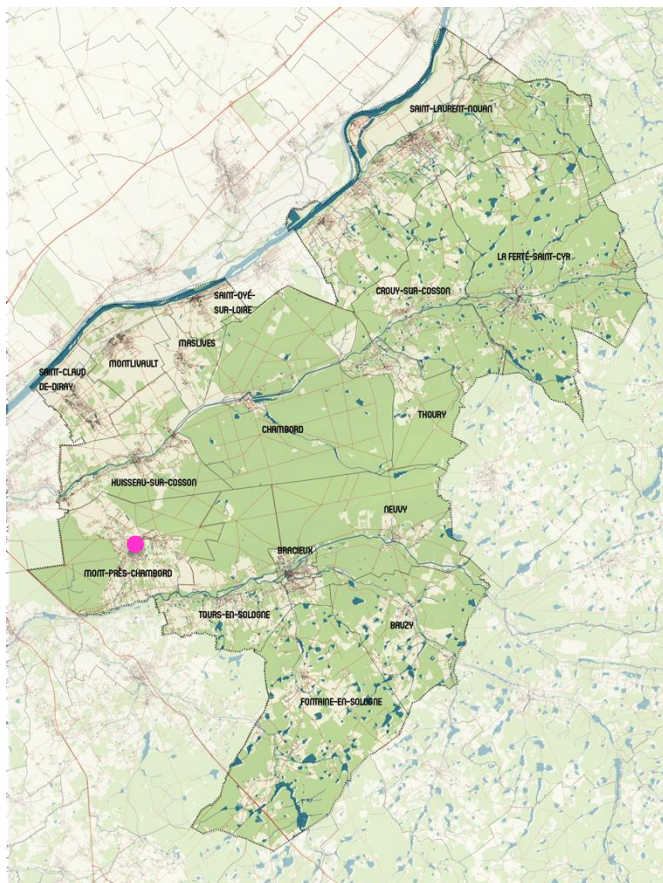
**NOUVEAU SECTEUR**



**Présentation du site de l’OAP**

Le site de l’OAP se situe au sein du cœur de bourg de Mont-Près-Chambord, en lieu et place d’un site déjà aménagé, accueillant une activité économique.

Le périmètre de l’OAP est longé au Nord par la Route de Blois, et accessible actuellement par la Rue de la Tuilerie à l’Est. Les environs du site accueillent à la fois des activités économiques et des habitations.



<b>Surface du site de l’OAP</b>	<b>1.5 ha</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>+/- 30</b>
<b>Echéancier</b>	<b>Aucun</b>



**OAP «La Gare»**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Principes voirie - accès**

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

**Principes typologie bâtie**

Retrait obligatoire des constructions par rapport à la route départementale

Bâtiments qui devront être démolis ou réhabilités

Secteur à vocation économique

Secteur à vocation d'équipement

Secteur préférentiel de maisons individuelles

Secteur préférentiel de maisons individuelles groupées ou petit collectif

**Principes paysagers**

Frange paysagère à créer

Végétalisation des clôtures à prévoir

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le site quartier de la gare s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain et occupe le secteur d'une ancienne activité économique (scierie). Les abords du secteur sont d'ores et déjà bâtis et aménagés, et constituent l'extrémité Ouest du bourg de Mont-Près-Chambord.

Afin de développer et valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre résidentielle, commerciale et d'équipement sur la commune de Mont-Près-Chambord, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire des abords du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

L'accès au site sera maintenu par la rue de la Tuilerie ; aucun accès ne pourra être créé sur la Route de Blois. Le raccordement avec la Rue de la Tuilerie à l'Est devra faire l'objet d'aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

L'opération doit comprendre des aménagements de réseau de circulation douce favorable aux modes actifs. Ces liaisons permettront notamment un accès facilité aux équipements et services proposés au sein du périmètre d'OAP, mais aussi une meilleure connexion avec les espaces environnants.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan

d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La clôture au Nord devra être végétalisée, le long de la RD923.

En frange Sud, il convient d'améliorer le traitement de la lisière urbaine par la végétalisation du secteur, afin d'assurer une continuité paysagère et environnementale avec les espaces naturels et agricoles attenants.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants, tout en respectant l'esprit et l'histoire du site. Les bâtiments présents sur le secteur pourront être démolis ou réhabilités.

La composition urbaine se présentera préférentiellement sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

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

Les matériaux en bois devront être préférés pour rappeler l'histoire du lieu.

D'une manière générale, l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, apport de lumière naturelle dans les pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Un retrait par rapport à la RD923 sera à observer au Nord du secteur OAP, conformément aux dispositions du règlement écrit, pour des motifs de sécurité routière.

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'aménagement du secteur sera pluriel. Ainsi, la destination du secteur sera organisée de la sorte :

- Au nord : à vocation économique, avec l'accueil de nouvelles activités économiques, commerciales et de services (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi) ;
- A l'ouest : à vocation d'équipement (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi), avec l'accueil à minima d'un équipement collectif ;
- Au sud : à vocation résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre résidentielle, commerciale et touristique sur la commune. Le programme comprendra environ 30 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.



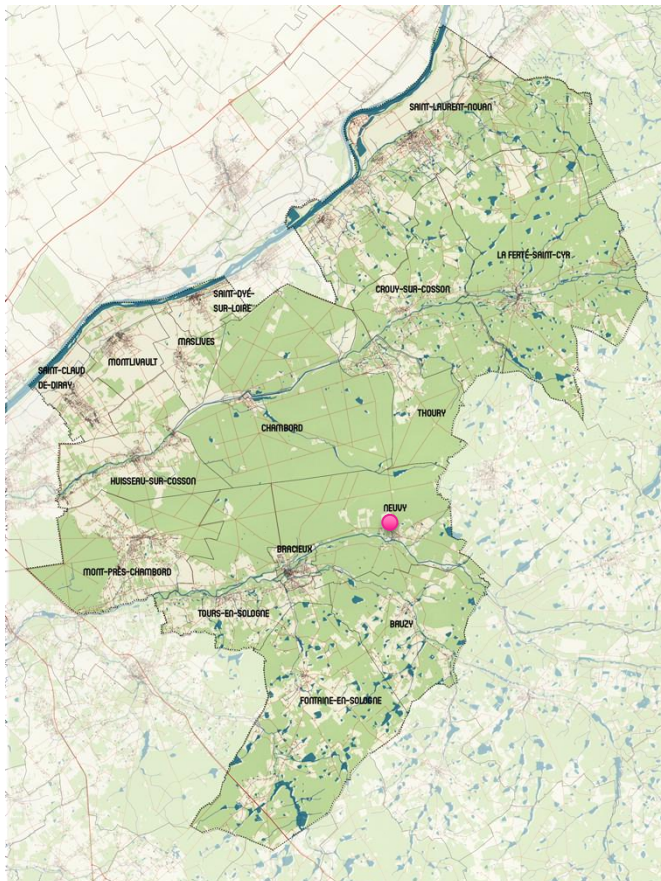
Vue aérienne du secteur OAP

### Présentation du site de l'OAP

Le site de l'OAP « Le Marais » se situe en partie nord-ouest du bourg de Neuvy et proche de son centre.

Majoritairement occupé par un couvert forestier, le secteur est connecté au réseau viaire communal à l'est via la route de Thoury et au sud grâce à un point d'accès à la route de la Suissière.

Le périmètre de l'OAP est bordé d'espaces boisés, agricoles et un alignement d'habitations.



**Surface du site de l'OAP**

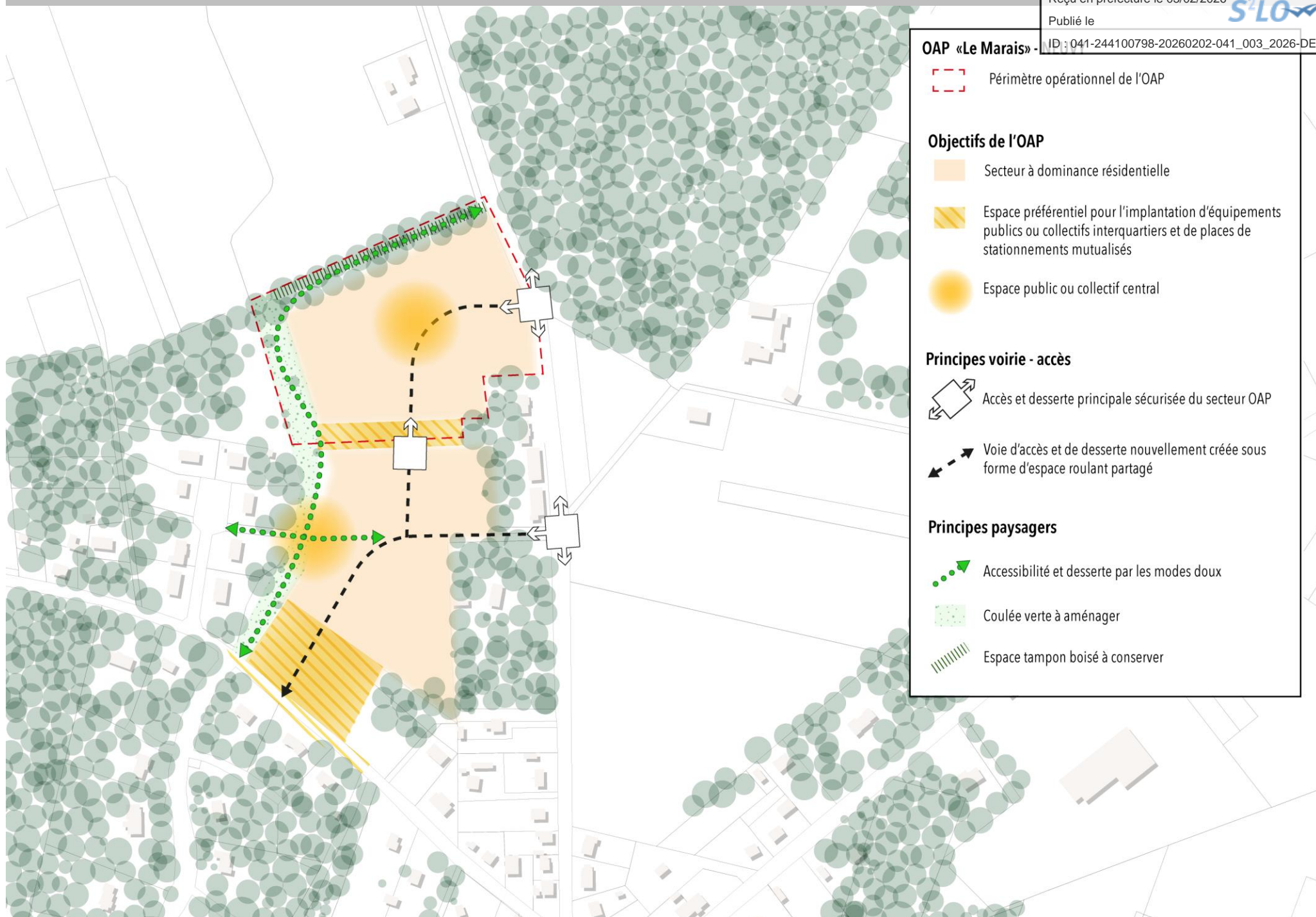
**2,7 ha**

**Nombre de logements**

**+/- 27**

**Echéancier**

**Aucun**



**OAP «Le Marais»**

Périmètre opérationnel de l'OAP

**Objectifs de l'OAP**

- Secteur à dominance résidentielle
- Espace préférentiel pour l'implantation d'équipements publics ou collectifs interquartiers et de places de stationnements mutualisés
- Espace public ou collectif central

**Principes voirie - accès**

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée sous forme d'espace roulant partagé

**Principes paysagers**

- Accessibilité et desserte par les modes doux
- Coulée verte à aménager
- Espace tampon boisé à conserver

## ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

Le secteur du futur quartier du Marais constitue un site où la dimension paysagère est particulièrement importante par la présence d'un couvert forestier important et de qualité.

Afin de valoriser les atouts paysagers du site tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logement sur la commune de Neuvy, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site.

## ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le secteur sera parcouru par un axe majeur central reliant la route de Thoury à la route de la Suissière. Plusieurs axes secondaires s'appuieront sur cet axe central pour s'accrocher au système viaire communal défini sur le plan présenté ci-avant.

Ces points de raccordement avec la voirie existante prévoient des aménagements permettant de sécuriser les entrées et les sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur des voies sera dimensionnée afin d'assurer la sécurité, le confort et la convivialité de tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un réseau de liaisons douces viendra également desservir le site en sa partie est, afin de créer des connexions avec les quartiers résidentiels préexistants.

L'aménagement du site devra prévoir une mutualisation des espaces de stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de

pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau...

Afin de conserver et renforcer l'interface paysagère entre les espaces forestiers et le futur secteur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définit une continuité naturelle au nord et à l'est de l'opération composée d'une succession de boisements et de haies insérée entre l'opération et les espaces déjà urbanisés.

Outre remplir une fonction d'espace tampon assurant l'intégration au sein du site celle-ci doit être aménagée de sorte à servir d'espace de cheminement en direction des équipements de loisirs et sportifs au sud de l'opération.

## COMPOSITION URBAINE ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le secteur pourra accueillir des constructions aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Le plan d'aménagement futur devra être établi dans une recherche de :

- Gestion économe de l'espace
- Favorisation du lien social par le recours à des formes

urbaines conviviales

- Incitation à la mitoyenneté favorisant les économies d'énergies

## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination du secteur sera principalement résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 27 logements et contribuera à satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement ne compromette pas la réalisation de l'ensemble tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.