PLUI

plan local d'urbanisme intercommunal

BOURGES PLUS

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLUI approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 8 avril 2022
Modification simplifiée n°1 approuvée le 5 octobre 2023
Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 février 2024
Modification de droit commun n°3 approuvée le 12 septembre 2024
Modification de droit commun n°4 approuvée le 18 décembre 2025
Modification de droit commun n°5 approuvée du 28 janvier 2025

Annoix - Arçay - Berry-Bouy – Bourges - La Chapelle-Saint-Ursin - Le Subdray
Lissay-Lochy – Marmagne – Morthomiers - Plaimpied-Givaudins - Saint-Doulchard
Saint-Germain-du-Puy - Saint-Just - Saint-Michel-de-Volangis – Trouy - Vorly

PREAMBULE 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE 7

OAP n°1 – Arçay – Le Champ de l'Aiguillon / Zone 1AUd 10
OAP n°2 – Berry-Bouy – La Grande Pièce / Zone 1AUd 12
OAP n°3 – Berry-Bouy – Les Tureaux / Zone 1AUd 14
OAP n°4 – Bourges – Le Petit Chailloux II Zone 1AUd 16
OAP n°5 – Bourges – Pré des Gâtis /Zone 1AUd 18
OAP n°6 - Bourges – Le Canal / Zone 1AUd 20
OAP n°7 – Bourges – Georges Sand / Zone 1AUd/1AUI 22
OAP n°8 – Bourges – ZAC des Breuzes / Zone 1AU-Z 24
OAP n°9 – Bourges – Rue Charles Durand / Zone 1AUd 26
OAP n°10 – Bourges – Fonds Gaidons / Zone UC 28
OAP n°11 – Bourges – Perriers Secs /Zone AUd 30
OAP n°12 – La Chapelle-Saint-Ursin – Cœur de Bourges II Zone UAb 32
OAP n°13 – La Chapelle -Saint-Ursin – L'Aiguillon / Zone 1AUd 34
OAP n°14 - Le Subdray – Champ de Derrière / Zone 1AUd 36
OAP n°15 - Le Subdray – Champ de la Vigne / Zone 1AUd 38
OAP n°16 – Lissay-Lochy – L'Abrigot / Zone 1AUd 40
OAP n°17 – Lissay-Lochy – Le Bourg / Zone 1AUd 42
OAP n°18 – Marmargne – La Couture / Zone 1AUd 44
OAP n°19 – Marmagne – Bois Chanoine / Zone 1AUd 46
OAP n°20 – Morthomiers – Les Plantes / Zone 1AUd 48
OAP n°21 – Plaimpieds-Givaudins – Les Cruzettes / Zone 1AUd 50
OAP n°22 – Plaimpieds – Givaudins – L'Etourneau / Zone 1AUd 52
OAP n°23 – Plaimpieds – Givaudins – Les Patureaux / Zone 1AUd/1AUe 54
OAP n°24 – Plaimpieds - Givaudins – Les Arotées / Zone 1AUd 56
OAP n°25 – Plaimpieds – Givaudins – Rue du Four à Chaux / Zone 1AUd 58
OAP n°26 – Saint-Doulchard – Champ des Chaumes Perdues / Zone 1AUd 60
OAP n°27 – Saint-Doulchard – Bondoires / Zone 1AUd 62
OAP n°28 – Saint-Doulchard – Sinay (ZAC) / Zone 1AUd 64
OAP n°29 – Saint-Doulchard – Champ de Saint-Jean / Zone 1AUd 66
OAP n°30 – Saint-Doulchard – Colombier / Zone 1AUd 68
OAP n°31 – Saint-Doulchard – Rue du Clos des Reculés / Zone 1AUd 70
OAP n°32 – Saint-Doulchard – Vignoble des Coupances / Zone 1AUd 72
OAP n°33 – Saint-Doulchard – Rue de Veauce / Zone 1AUd 74

OAP n°34 – Saint-Doulchard – Clos des Petits Bougnoux / Zone 1AUd 76
OAP n°35 – Saint-Doulchard – Les Verdins / Zone UC....78
OAP n°36 – Saint-Doulchard – Rue de Paradis / Zone 1AUd 80
OAP n°37 - Saint-Doulchard – Maurice Genevoix / Zone 1AUd 82
OAP n°38 - Saint-Germain du Puy – Terre du Ragnon / Zone 1AUd 84
OAP n°39 – Saint-Germain du Puy – Commandant Charcot / Zone UC 86
OAP n°40 – Saint-Germain du Puy – Le Petit Pré / Zone 1AUd 88
OAP n°41 – Saint-Germain du Puy – Les Vignes / Zone 1AUd 90
OAP n°42 – Saint-Germain du Puy – Champs Chalons (ZAC) / Zone 1AUd 92
OAP n°43 – Saint-Just – Vallée de l'Orme / Zone 1AUd 94
OAP n°44 – Saint-Michel de Volangis – Le Bourg / Zone 1AUd 96
OAP n°45 – Saint-Michel de Volangis – Terres des Graous / Zone 1AUd....98
OAP n°46 – Trouy – Les Cueilles / Zone 1AUe....100
OAP n°47 – Trouy – Château Gaillard / Zone 1AUd 102
OAP n°48 – Trouy – Les Acacias / Zone 1AUd 104
OAP n°49 – Trouy - Les Brigamilles / Zone 1AUd 106

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES À DOMINANTE ÉCONOMIQUE OU D'EQUIPEMENTS 109
OAP n°50 – Bourges – Les Breuzes – secteur économique / Zone 1AUe 111
OAP n°51 – Bourges – Le Moutet / Zone 1AUe....113
OAP n°52 – Bourges – Adjudant-Chef Débat / Zone UEb 115
OAP n°53 – Bourges – La Fourchette / Zone UEb....117
OAP n°54 – Bourges – Germigny-Auron / Zone AUt 119
OAP n°55 – La Chapelle-Saint-Ursin/Morthomiers – Les Veuillis / Zone 1AUe 121
OAP n°56 – Saint-Germain Du Puy – Route de la Charité / Zone UEb 123
OAP n°57 – Trouy – Bois de Givray / Zone 1AUe 125
OAP n°58 – Trouy – Carrières des Talleries / Zone AUL 127

PRÉCISIONS SUR LES PRECONISATIONS PAYSAGÈRES DES OAP.... 130

Préambule

Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLUi de Bourges PLUS comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et portant sur des zones à Urbaniser ou des zones urbanisées.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'Aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'Aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations de construire et d'aménager sur les sites concernés.

Les périmètres des OAP sont repérés sur le plan de zonage.

Les densités de logements, lorsqu'elles figurent, sont des densités brutes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : sites à dominante résidentielle

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

La mise en œuvre des projets inscrits dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation doit :

- **S'inscrire** dans les principes généraux communs d'aménagement déclinés ci-dessous ;
- Être **compatible** avec les prescriptions détaillées pour chaque site dans les pages suivantes ;
- Être **conforme au règlement** de la zone dans laquelle le site est inscrit sur le plan de zonage.

Principes communs aux sites de projet à dominante résidentielle

Environnement

- La conception de l'aménagement veillera à une organisation parcellaire répondant à un objectif de **gestion optimisée des espaces**, afin d'exploiter au maximum le potentiel foncier disponible.
- Dans une démarche de **limitation de l'artificialisation des sols**, l'aménageur veillera à réduire au maximum l'imperméabilisation des terrains dans ses choix de conception.
- La conception de l'aménagement tiendra compte de son environnement immédiat et veillera à un traitement différencié de ses limites afin d'assurer une transition adaptée avec les secteurs voisins, qu'ils soient habités, agricoles ou naturels. Il s'agira notamment de **traiter avec qualité et pertinence** :

  - Les transitions paysagères avec les secteurs urbanisés limitrophes, en visant la préservation d'une intimité pour les riverains et les habitants de la nouvelle opération d'aménagement ;
  - Les transitions avec les espaces agricoles et naturels limitrophes, par exemple en favorisant la plantation de haies sur ces limites.

- Les opérations d'aménagement veilleront à la **qualité des paysages et au renforcement de la biodiversité**, notamment par :

  - Une valorisation des espaces qui présentent un intérêt paysager ou relatif à la biodiversité mis en évidence par l'analyse du site ;
  - Pour les zones potentiellement couvertes par un réservoir de biodiversité identifié par l'étude Trame Verte et Bleue du Pays de Bourges (cf. carte en annexe au PLUi), le diagnostic de l'état initial du site devra permettre d'approfondir les éléments de connaissance de ces réservoirs de biodiversité. En fonction de leur importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour les préserver et les valoriser ;
  - Un traitement paysager de qualité des espaces communs, en faveur d'espaces verts agrémentés d'arbres et autres végétaux d'origines locales (espèces non exotiques) ;
  - La préférence à donner à des modèles de clôtures perméables au passage de la petite faune ;
  - La recherche de procédés de constructions ou d'architectures favorables à la nidification ;
  - Un éclairage public conçu de manière à orienter la luminosité vers le sol pour préserver la trame noire ;
  - Le positionnement privilégié des fonds de jardins vers les limites du site d'aménagement.

Mixité de l'Habitat

- Les secteurs d'OAP doivent contribuer à l'augmentation du parc de logements afin d'accueillir de nouveaux ménages ou de répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants du territoire.
- Le programme de l'opération sera diversifié et comprendra des terrains et/ou des logements de tailles différentes permettant l'accueil de tout type de ménages (famille, logements pour les jeunes ménages et/ou les séniors), que ce soit en accession à la propriété ou en locatif.
- **Le programme de l'opération doit favoriser une diversité de tailles des logements produits sur le site**, par la variété des tailles et formes de parcelles/lots et des types d'habitat : individuel et collectif, maisons individuelles, maisons jumelées, logements groupés…
- Selon les besoins propres à chaque commune, les opérations devront intégrer autant que possible une part de logements sociaux.

- Dans les communes du pôle aggloméré concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), chaque nouvelle opération devra étudier l'intégration d'une part minimale de logements sociaux.

Densité des opérations

- Les projets d'aménagement devront tout mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de production de logements ou de densité affichés dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'esquisse d'aménagement devra être réalisée sur la totalité du périmètre de la zone même si une réalisation par phase successive est envisagée. Cette esquisse devra permettre de s'assurer que la totalité des terrains inclus dans le périmètre de la zone seront facilement urbanisables et commercialisables.
- Les objectifs de densité affichés pourront être revus à la baisse dès lors que le porteur de projet justifie que la configuration du terrain, les contraintes de topographie, les contraintes de desserte par les réseaux et d'assainissement non collectif ne permettent pas d'atteindre l'objectif chiffré.
- Les objectifs de densité pourront être adaptés pour être mis en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat opposable.

Desserte en équipements

- La mise en œuvre du projet est **conditionnée** à un bon fonctionnement des procédés de traitement des eaux, par raccordement aux réseaux lorsqu'ils existent au droit de l'opération, ou par un autre système répondant aux exigences des règlementations en vigueur.
- Il en est de même pour la présence d'une borne de défense incendie à proximité du site.
- **Toute réalisation de projet** (construction, installation ou aménagement) **doit mettre en œuvre des principes d'aménagement favorables à la gestion des eaux pluviales sur le site de l'opération :**

- Les eaux pluviales doivent être entièrement traitées sur la parcelle, et prioritairement par infiltration.
- Il s'agit de mettre en œuvre des solutions intégrées à l'aménagement par la conception d'ouvrages au plus près de la source du ruissellement, en analysant la topographie et la géologie du terrain dès l'étude de faisabilité.
- Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront privilégiées en intégrant systématiquement les possibilités de plurifonctionnalité des ouvrages d'infiltrations selon l'usage du site et en limitant la mise en œuvre de réseaux enterrés : bassin paysager, noues, jardin de pluie…
- Si cela n'est pas possible (sur justification technique), les eaux pluviales pourront être redirigées vers le réseau public d'eau pluviale (s'il existe) en limitant le débit par un ouvrage de rétention et/ou de régulation.
- De plus, les ouvrages proposés devront être étudiés afin d'en faciliter l'entretien tout en garantissant leur pérennité.

Mobilité

- **La mise en œuvre du projet doit favoriser la continuité du maillage des cheminements pour les modes actifs** (marche, vélo) en direction des chemins, pistes, voies dédiées passant à proximité et autres arrêts de transport en commun.
  La prise en compte de cet objectif doit donc favoriser les logiques de traversées et de raccourcis piétons-vélos, etc... Sa traduction concrète est à adapter en fonction de l'importance de l'opération (en surface et en densités de nouveaux habitants ou usagers du site concerné).
- **La mise en œuvre du projet doit assurer le partage de l'espace collectif entre les différents modes de déplacement**, pour y assurer des circulations sécurisées et apaisées pour tous les modes de déplacement et en particulier pour les piétons et deux roues.
  Ainsi, les aménagements de types « zones 30 » ou « zones de rencontre » seront favorisés, car permettant des profils en travers d'espaces viaires sous forme de plateau unique complété d'aménagements sécurisés par différents procédés (mobiliers, plantations, traitement des revêtements au sol, collecte des eaux pluviales…).

Gestion des déchets

- Le maillage des voies sera organisé pour réduire au maximum les manœuvres des véhicules de collecte. Si nécessaire une aire de retournement sera aménagée en respectant les principes du schéma d'aménagement joint aux annexes informatives.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m² sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collective.

Performances énergétiques

- Pour chaque opération d'aménagement, le potentiel recours aux énergies renouvelables, notamment solaire et géothermique, doit être étudié pour répondre aux besoins de performance énergétiques des constructions, installations et aménagements projetés.

  La notice du projet d'aménagement (R. 441-3 e) du Code de l'Urbanisme) devra détailler et justifier des choix retenus en termes de performance énergétique.

OAP n°1 – ARÇAY – LE CHAMP DE L'AIGUILLON / ZONE 1AUD

Superficie : 2,14 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

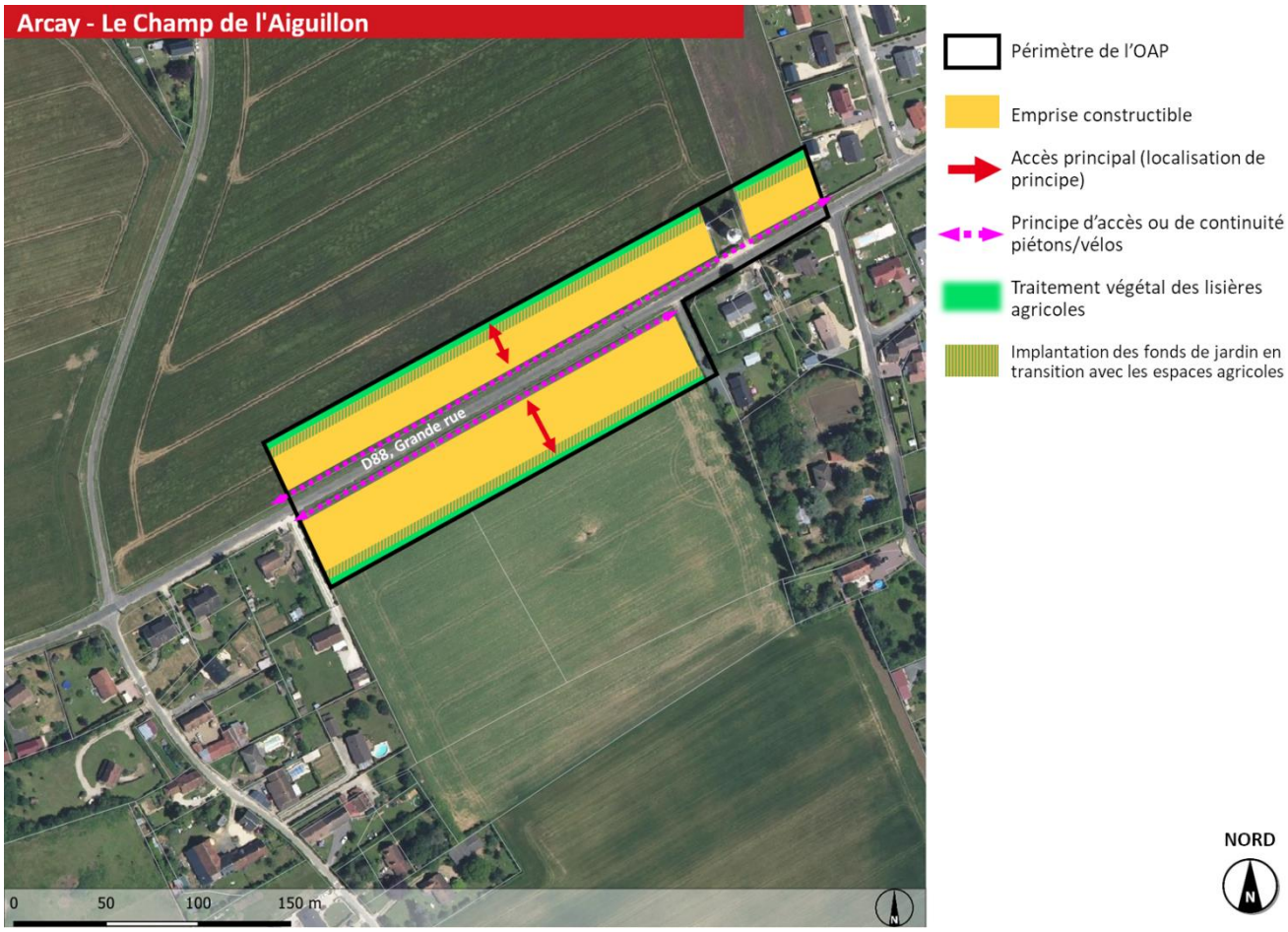
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur chacun des trois secteurs, en une ou plusieurs phases.
- Viser une densité d'environ 10 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).
- Veiller à l'installation d'éclairages non perturbateurs afin de respecter l'objectif de la commune de préserver le ciel noir pour tenir compte de la proximité du château d'eau qui sert d'observatoire astronomique.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Grouper les accès particuliers sur la Grande Rue (RD88).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement pour permettre des circulations sécurisées et apaisées pour tous les usagers.

Traitement paysager

- Traiter les franges Nord et Sud du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles :
  - Former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites de l'opération en contact avec les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).


Arcay - Le Champ de l'Aiguillon
D88, Grande rue
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Principe d'accès ou de continuité piétons/vélos
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec les espaces agricoles
NORD
N

OAP n°2 – BERRY-BOUY – LA GRANDE PIECE / ZONE 1AUD

Superficie : 2,27 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

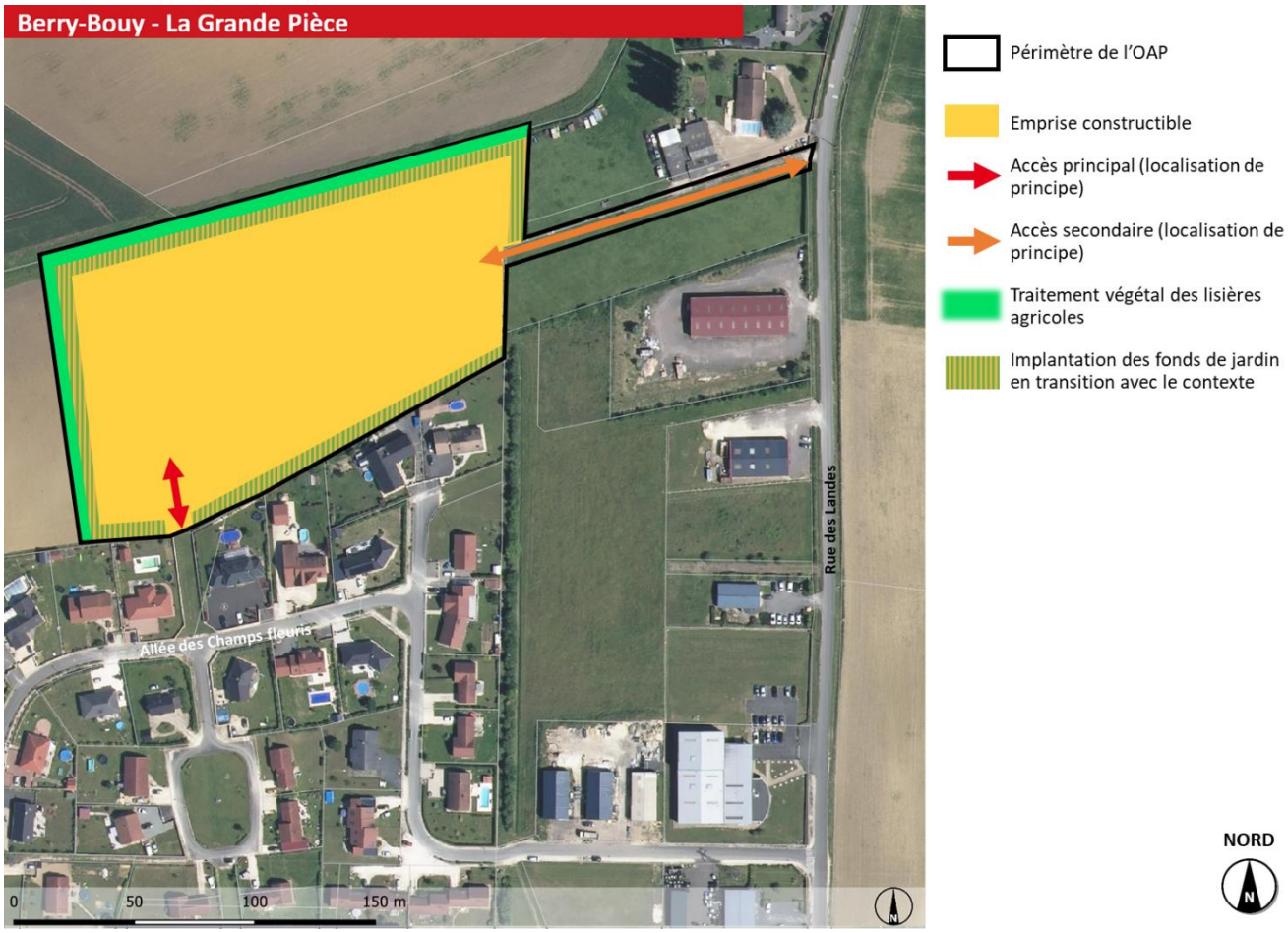
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP. La surface constructible est de 2,19 ha.
- Viser une production minimale d'environ 25 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Concevoir un maillage en bouclage(s) (voies en impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Ouest et au Nord par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de développer à minima une haie sur l'ensemble du linéaire ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Utiliser des clôtures végétalisées et perméables pour la petite faune (y compris au sol, ponctuellement).
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.


Berry-Bouy - La Grande Pièce
Allée des Champs fleuris
Rue des Landes
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Accès secondaire (localisation de principe)
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
NORD
N

OAP n°3 – BERRY-BOUY – LES TUREAUX / ZONE 1AUD

Superficie : 2,58 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une production minimale d'environ 30 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat individuel, maisons groupées. Il s'agira notamment d'accueillir environ 10 logements séniors à loyer social. L'implantation des logements seniors devra être réalisée sur la partie Nord Est de la parcelle, afin de faciliter les accès aux différents services de la commune aux personnes à mobilité réduite.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

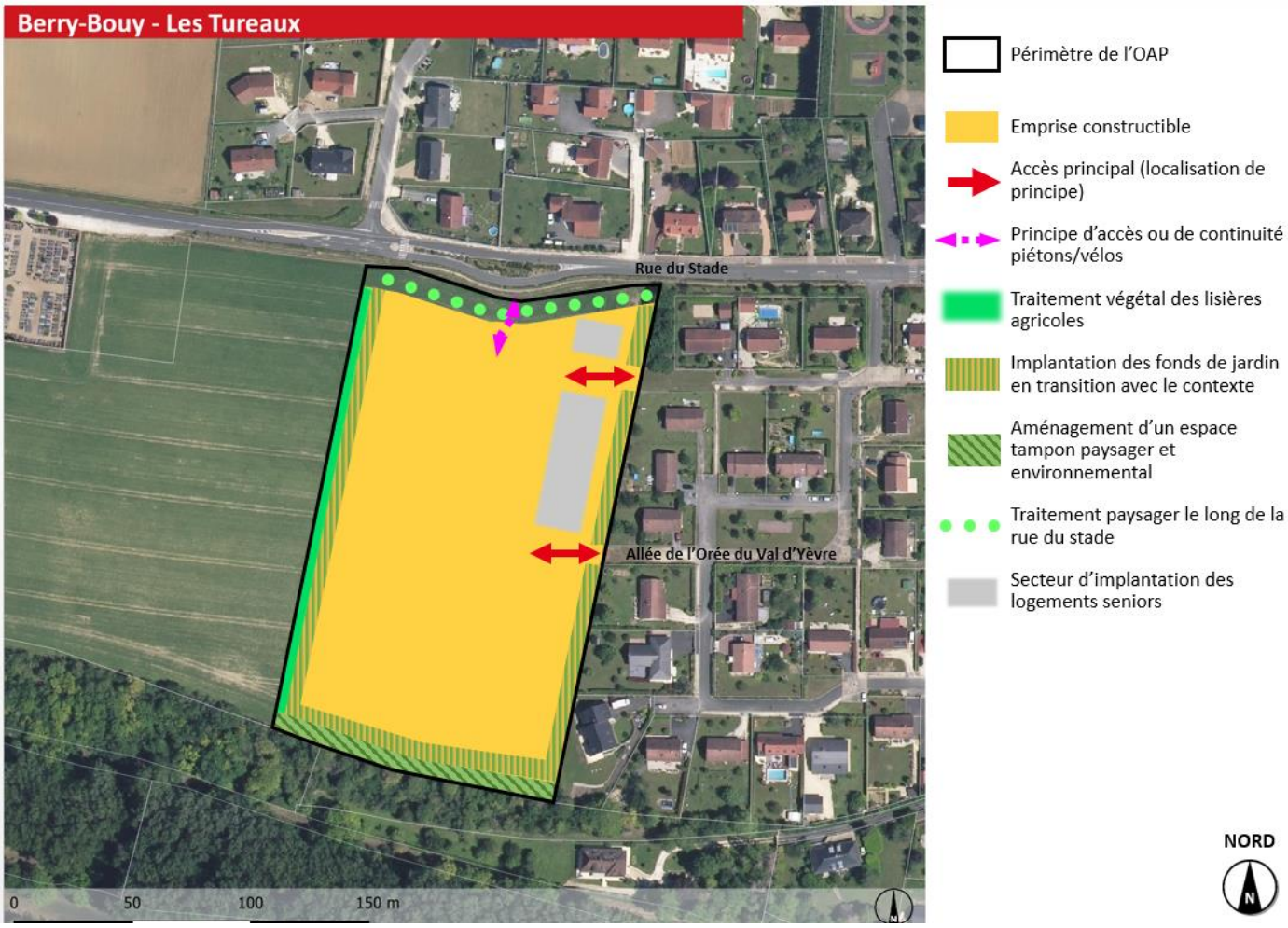
- Concevoir un maillage en bouclage(s), en limitant les voies en impasse.
- Réaliser les accès principaux des futures opérations exclusivement à partir du réseau secondaire, conformément au schéma ci-après (aucun accès autorisé rue du Stade - RD60).
- Porter une attention particulière sur la continuité des voies réalisées, notamment de l'allée de l'Orée du Val d'Yèvre.
- Créer un maillage de liaisons piétonnes et modes actifs dédiées reliant les voiries existantes et créées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Ouest par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
- Aménager un espace tampon paysager et environnemental, au Sud, en lien avec la vallée de l'Yèvre identifiée comme un potentiel réservoir de biodiversité. Les constructions devront notamment être aussi éloignées que possible de cette limite pour préserver la trame noire (limiter l'éclairage artificiel nocturne) ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°4 – BOURGES – LE PETIT CHAILLOUX II ZONE 1AUD

Superficie : 2,25 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

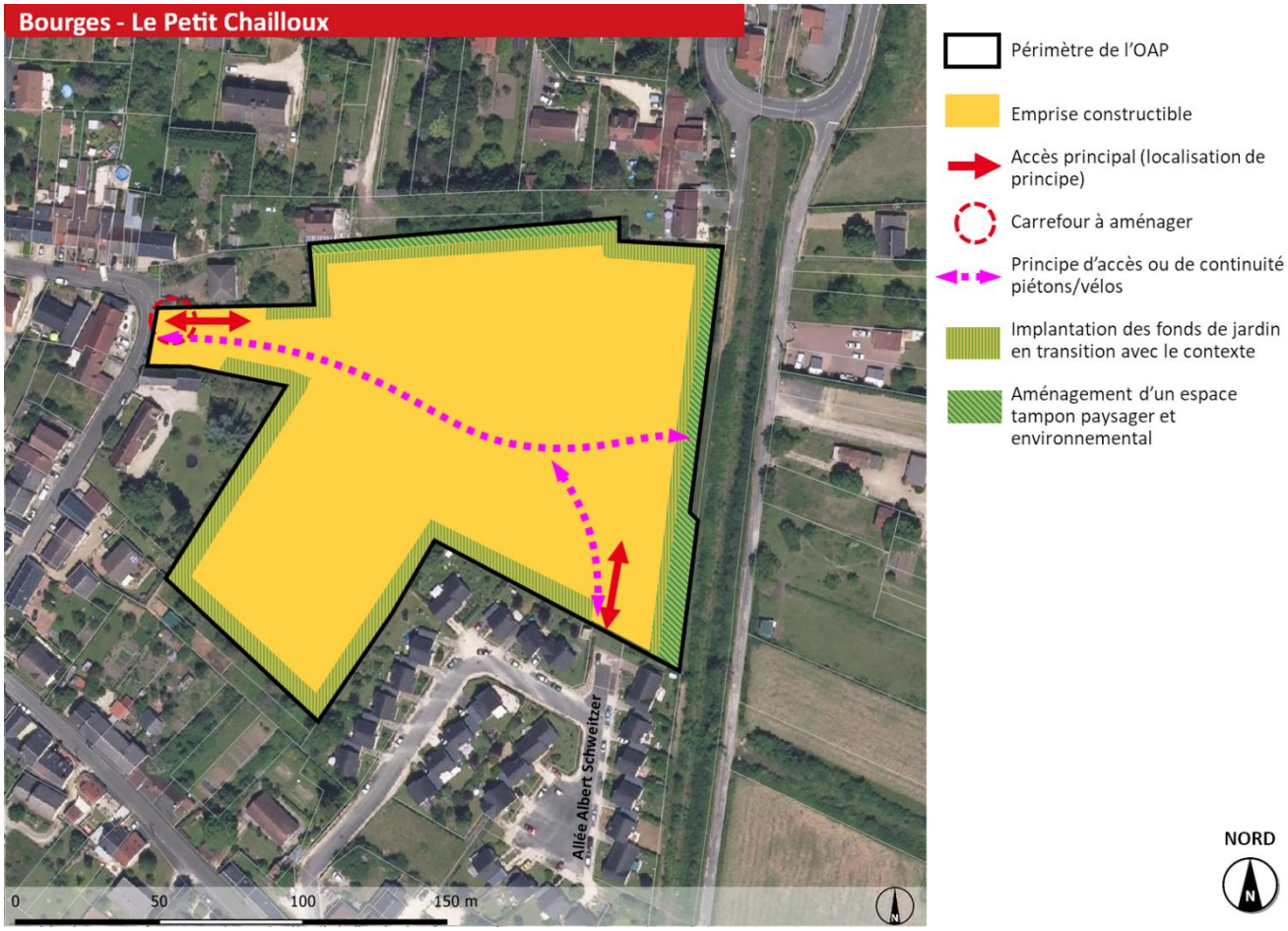
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une production minimale d'environ 35 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, maisons groupées…
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Assurer une continuité entre les voies réalisées et celles existantes, notamment en créant un accès depuis l'Allée Albert Schweitzer.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (voies en impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux modes actifs (piétons, vélos…)
- Créer un maillage de liaisons piétonnes et modes actifs reliant les voiries existantes et futures. Il devra assurer une continuité de cheminement entre la rue du Petit Chailloux, la rue Albert Schweitzer et le chemin piéton existant vers l'ancienne gare d'Asnières à l'Est.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces verts et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Aménager un espace tampon paysager et environnemental au Nord et à l'Est ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives de l'opération.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°5 – BOURGES – PRE DES GATIS /ZONE 1AUD

Superficie : 2.6 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site au vu notamment de la présence d'un espace naturel sensible avec des plantes remarquables à l'ouest du site. Des continuités pourraient exister sur le secteur et seraient alors à préserver.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

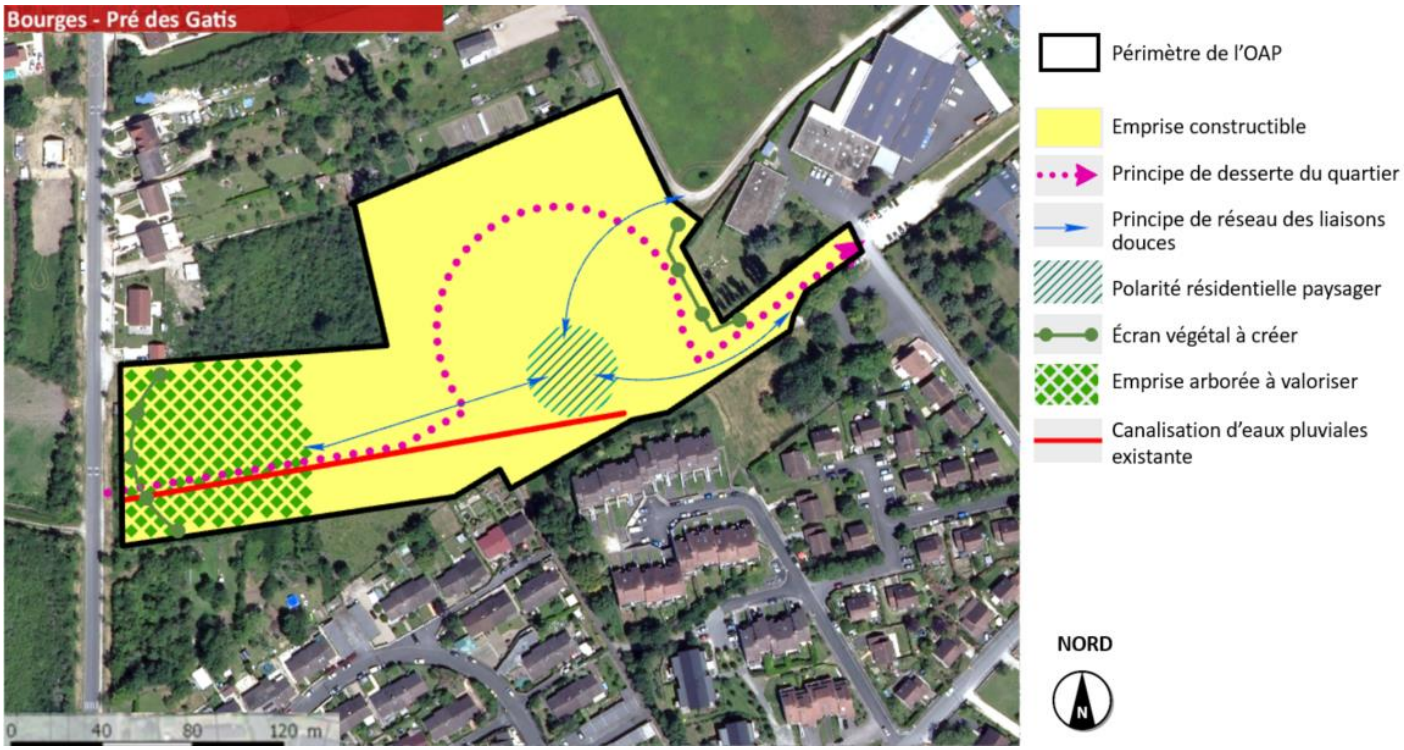
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 20 logements à l'hectare.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 5 % de production de logements en accession sociale et un maximum de 45 % de production de logements sociaux.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre un accès principal depuis la rue des Alouettes et un accès secondaire depuis l'allée des Bouvreuils.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Créer un réseau de liaisons douces de façon à connecter le projet au quartier notamment via le chemin des Gâtis, la liaison douce existante au sud du site et l'allée des Bouvreuils.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

Traitement paysager

- Expertiser l'emprise végétale existante en limite Ouest en lien avec le secteur naturel sensible limitrophe, afin de préserver dans l'opération d'aménagement :
  - Un maximum d'arbres
  - Un écran végétal le long de la rue des Alouettes.
- Concevoir une composition paysagère à l'échelle de l'opération, accompagnant les différents ilots de développement et articulant l'opération avec les espaces végétalisés limitrophes (jardins, fourrés, …).
- Intégrer un dispositif paysager accompagnant les cheminements existants et futurs : plantations y compris d'arbres de haute tige.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.
- Accompagner la transition entre l'opération d'aménagement et l'équipement existant à l'Est par la création d'un écran végétal.
- Prévoir un espace de convivialité paysager.



OAP n°6 - Bourges – Le Canal / Zone 1AUd

Superficie : 4,61 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Réaliser, dans un espace libre du tissu urbain situé en bordure du canal de Berry, une opération de logements de types individuels ou groupés, complétant un quartier mixte existant.
- S'inscrire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 80 logements sur l'ensemble du site.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

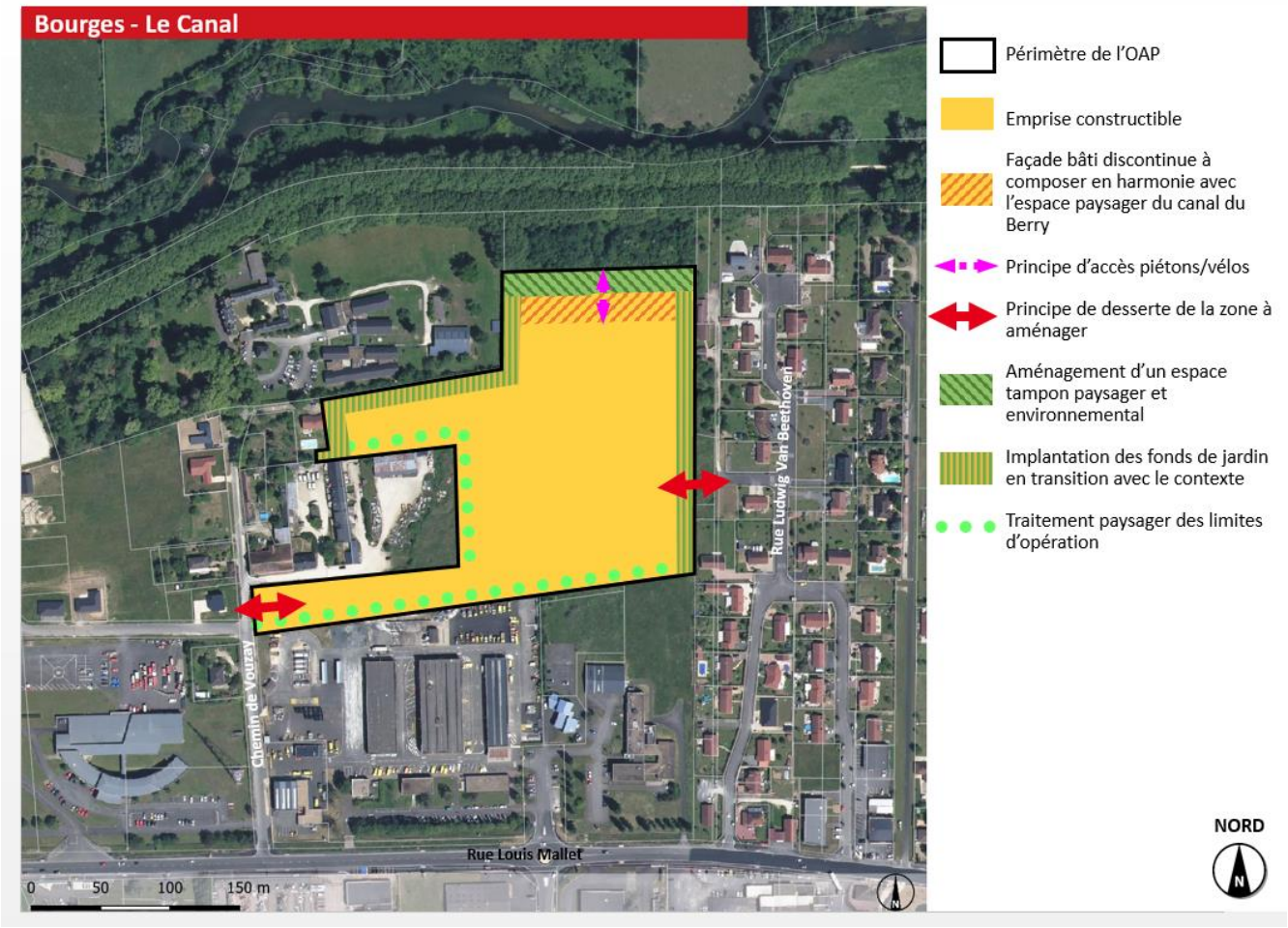
- Concevoir un maillage en bouclage(s) limitant les voies en impasses ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en aménageant des voies mixtes et apaisées (zone de rencontre, zone 30, espaces de circulations partagés…),
- Créer un maillage de liaisons piétonnes et modes actifs dédiées, reliant les voiries existantes et créées et donnant accès au Canal de Berry.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces naturels et les secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Aménager un espace tampon paysager et environnemental, au Nord, en lien avec la vallée de l'Yèvre et le canal de Berry. Les constructions devront notamment être aussi éloignées que possible de cette limite pour préserver la trame noire (limiter l'éclairage artificiel nocturne) ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec le tissu résidentiel existant ;
- Créer des transitions avec les équipements et les activités économiques limitrophes par un traitement végétal : plantations y compris d'arbres servant de masques.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses), en particulier en transition avec le tissu existant.
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°7 – Bourges – Georges Sand / Zone 1AUd/1AUI

Superficie : 6,19 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

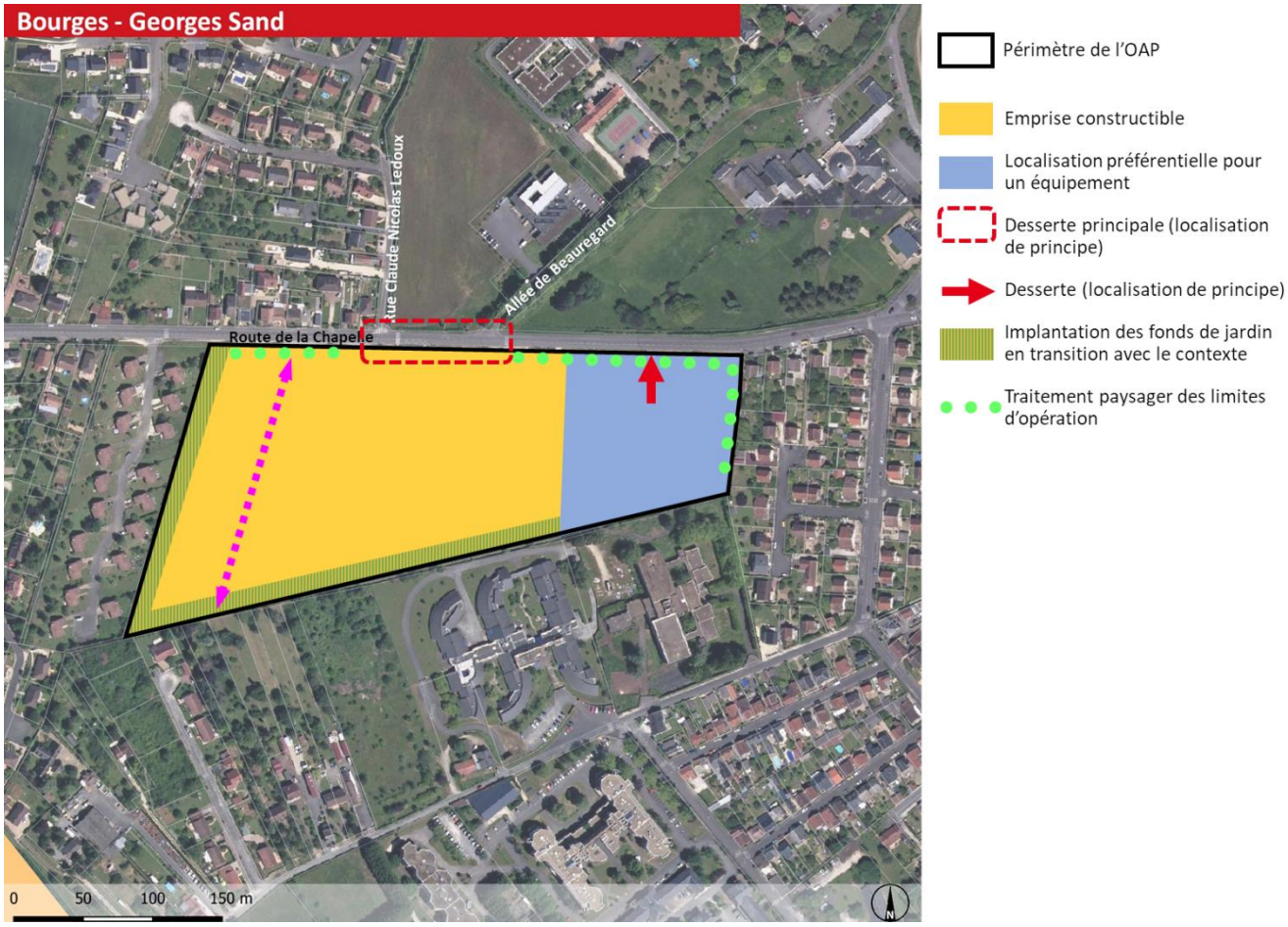
- En partie Ouest de l'OAP : accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la partie Ouest de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- En partie Est de l'OAP : accueillir un programme d'équipement(s).
- Viser une densité moyenne d'environ 22 logements/ha sur la partie résidentielle du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, habitat de type individuel dense (maisons de ville, logements superposés…), habitat de type collectif…
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- En partie Ouest :
  - Aménager un accès principal depuis la route de la Chapelle ;
  - Pour les modes actifs : assurer une continuité de cheminement entre la route de la Chapelle et le chemin rural au Sud.
- En partie Est : aménager une sortie vers la route de la Chapelle.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) limitant les voies en impasses.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés pour les modes actifs (piétons, vélos…).

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les secteurs bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives Ouest et Sud de l'opération en contact avec le tissu résidentiel existant ;
  - Concevoir un traitement paysager et planté de la marge de recul sur la route de la Chapelle ;
  - Assurer une transition entre les futurs équipements et les fonds de jardin à l'Est par un traitement végétal : plantations y compris d'arbres.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses), en particulier en transition avec le tissu existant.
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°8 – Bourges – ZAC des Breuzes / Zone 1AU-Z

Superficie : 34,28 ha

Le dossier de réalisation de la ZAC des Breuzes a été approuvé par délibération du conseil municipal de Bourges le 7 décembre 2017. Cette OAP concerne la partie de la ZAC dédiée à l'habitat.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Programme des constructions

- L'ensemble des projets réalisés dans la ZAC doit respecter le programme global des constructions, comprenant environ :
  - 550 logements, dont :
    - 19% de logements collectifs,
    - 24% de logements groupés,
    - 57% de logements individuels,
  - ainsi que le programme des équipements publics approuvé le 7 décembre 2017.
- Sur l'ensemble du site, il doit être visé une production minimale d'environ 15 % de logements sociaux.
- La surface constructible est de 27,70 ha.
- L'opération d'aménagement d'ensemble se déroulera en 3 phases.

Accès / Maillage viaires / Stationnement

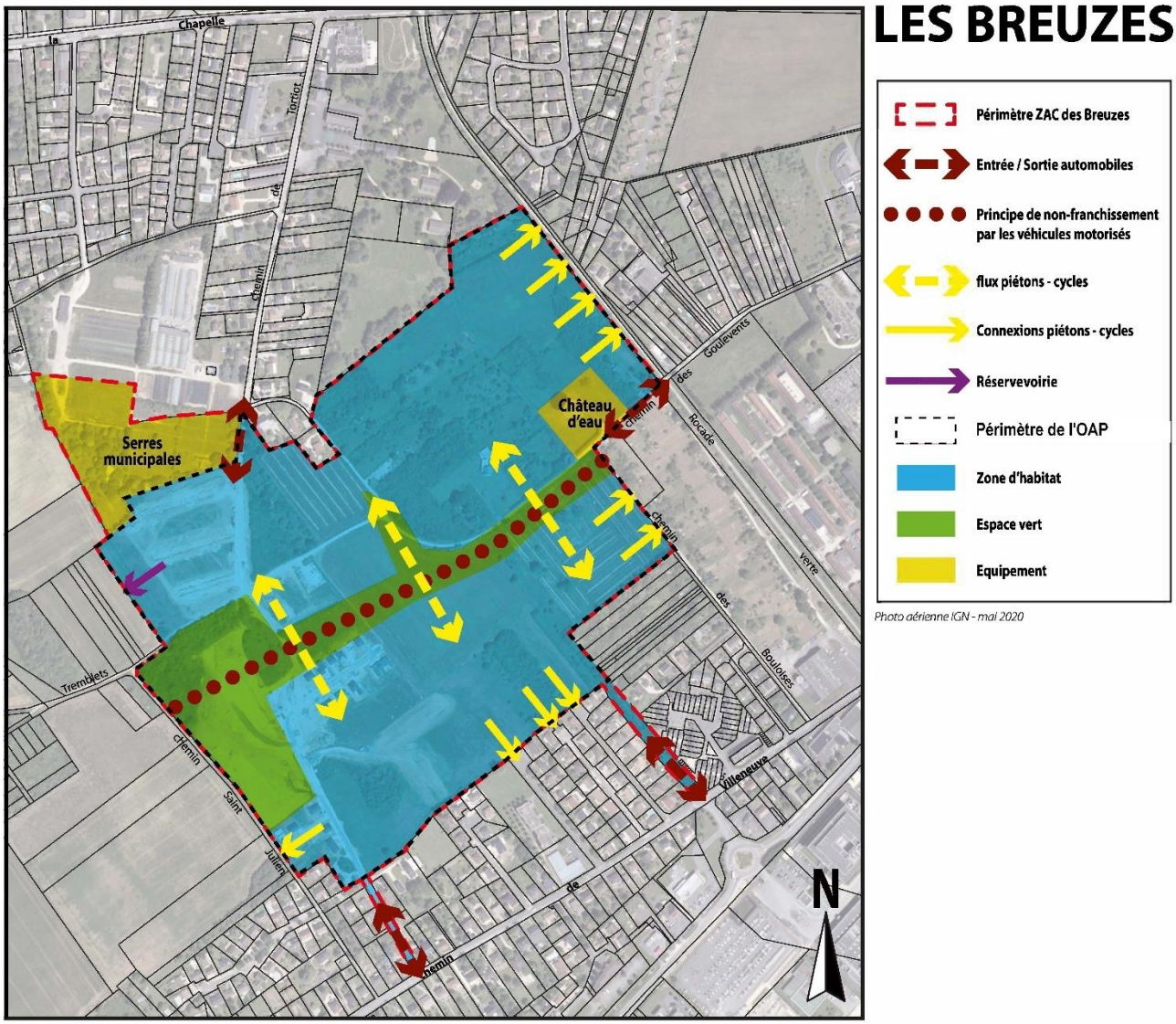
- Dans le respect du programme des équipements du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 7 décembre 2017 par la Ville de Bourges.

Gestion de l'eau

- Dans le respect du programme des équipements du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 7 décembre 2017 par la Ville de Bourges, et en conformité avec l'arrêté d'autorisation de la ZAC.

Traitement paysager

- Dans le respect du programme des équipements du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 7 décembre 2017 par la Ville de Bourges.


LES BREUZES
Périmètre ZAC des Breuzes
Entrée / Sortie automobiles
Principe de non-franchissement par les véhicules motorisés
flux piétons - cycles
Connexions piétons - cycles
Réservevoirie
Périmètre de l'OAP
Zone d'habitat
Espace vert
Equipement
Photo aérienne IGN - mai 2020
Serres municipales
Château d'eau
la Chapelle
Tortot
chemin de
chemin des Goulévents
Rocade
chemin des Boulées
verte
Villeneuve
Tremblets
chemin Saint Julien
chemin de
N

OAP n°9 – Bourges – Rue Charles Durand / Zone 1AUd

Superficie : 1,85 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une densité d'environ 16 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

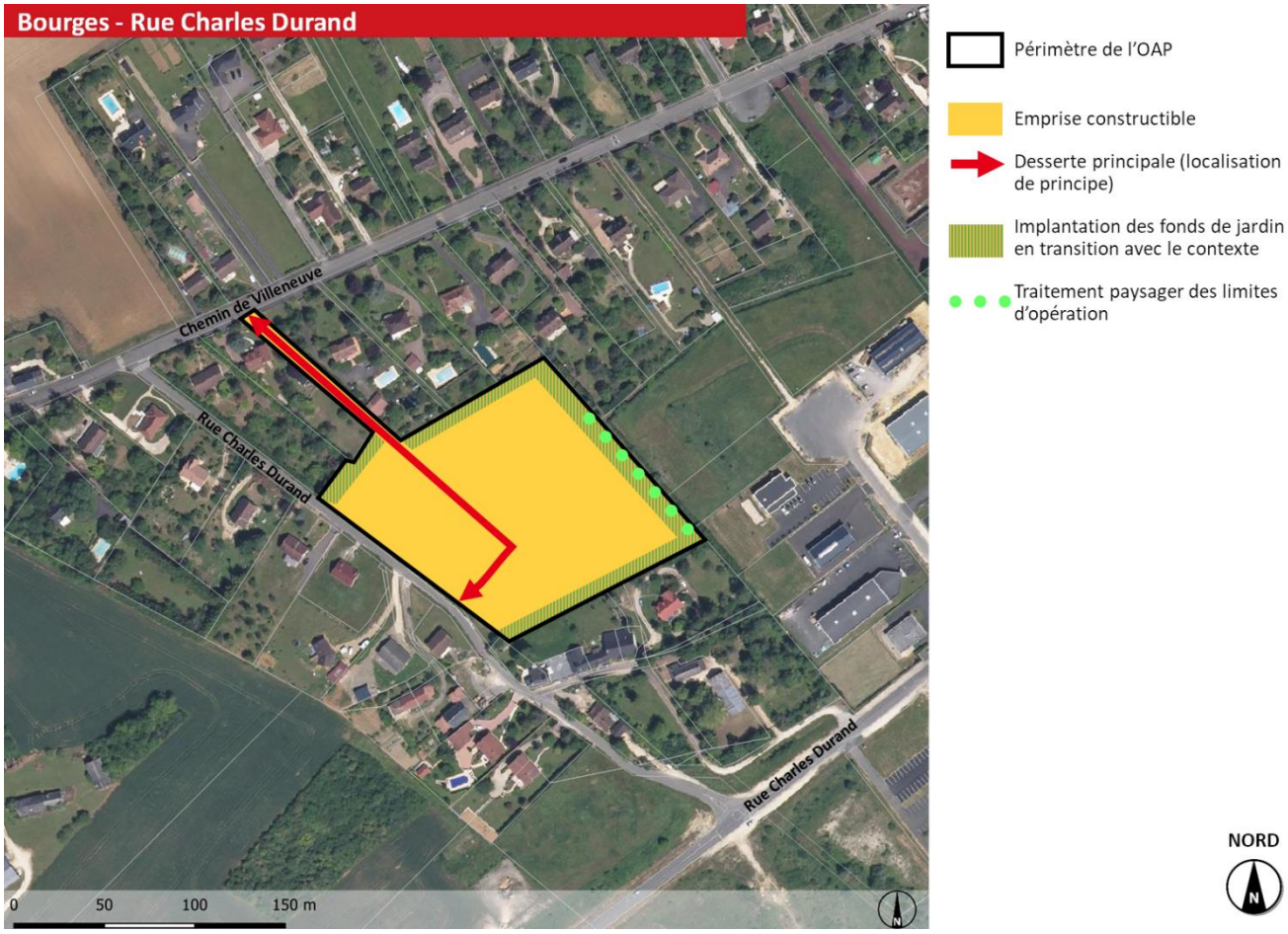
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Prévoir une desserte principale avec des accès chemin de Villeneuve et rue Charles Durand permettant la traversée du site.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (voies en impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux modes actifs (piétons et vélos).

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec le tissu résidentiel voisin ;
  - Intégrer un dispositif paysager en limite avec la zone d'activités à l'Est permettant de faire écran : plantations y compris d'arbres de haute tige et de haies.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°10 – Bourges – Fonds Gaidons / Zone UC

Superficie : 2,57 ha

Contexte de la zone :

- Situé au sein de l'enveloppe urbaine de Bourges, ce secteur urbanisé accueillant actuellement un quartier de type « Grands Ensembles » fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Il s'agit d'opérer une diversification de l'habitat en cohérence avec les tissus voisins.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions d'équipements collectifs et résidentielles avec au maximum 160 logements et une mixité de typologies :
  - 50% à 80% de logements collectifs ;
  - 10% à 20% de logements intermédiaires ;
  - Environ 10% de logements individuels.
- Mettre en place une densité et hauteur dégressives entre le nord et le sud (R+3, R+2, R+1, habitat individuel), en transition avec les tissus bâtis voisins.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).
- Alléger le front bâti et privilégier du logement collectif en plot de façon à constituer un front bâti discontinu, notamment sur l'avenue des Dumones afin de créer des percées visuelles et ouvrir le site sur son environnement proche.

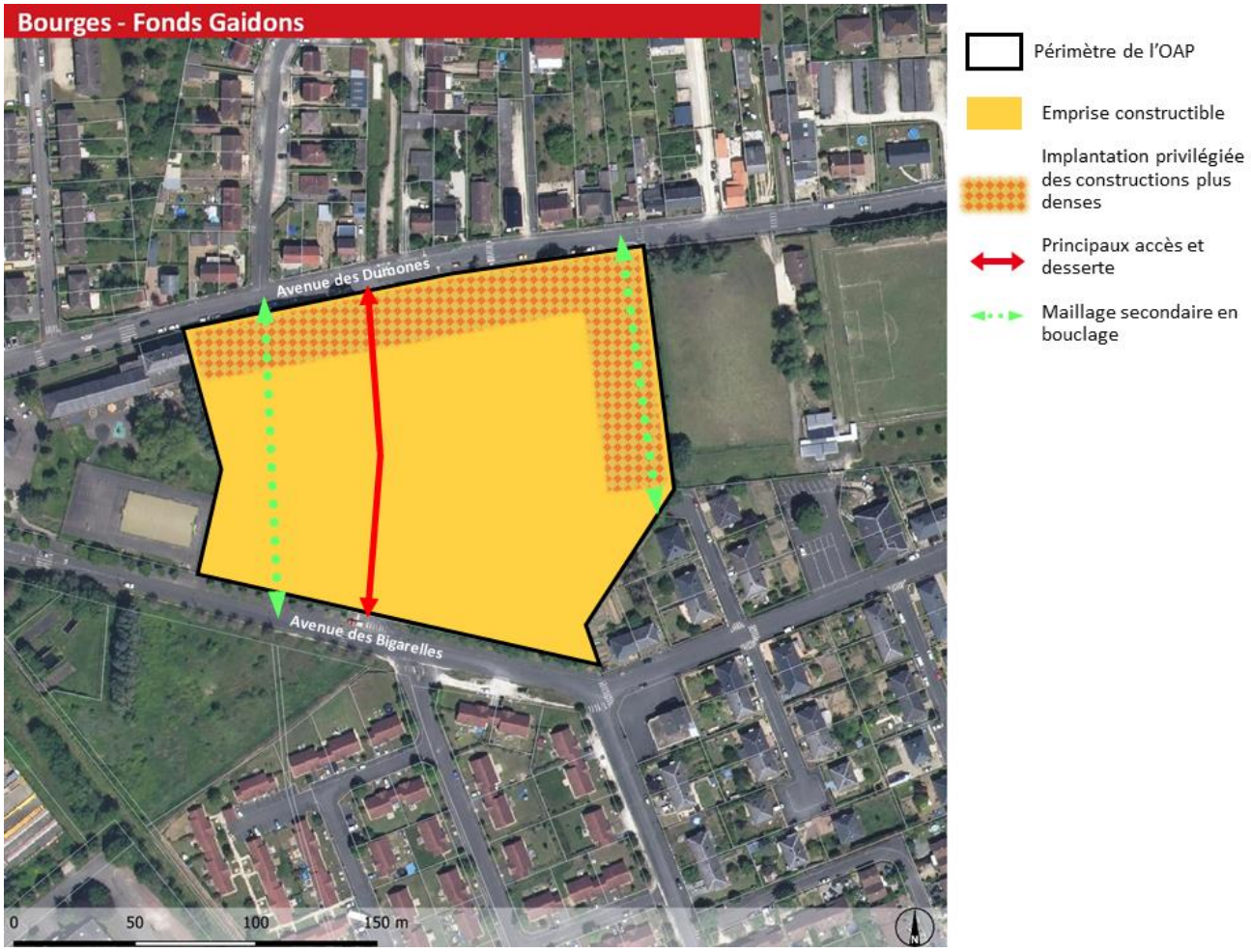
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Assurer l'ouverture et la porosité du site : avec un axe principal (rue du Capitaine Locard) en double sens de circulation entre l'avenue des Dumones et l'avenue des Bigarelles, en intégrant un traitement paysagé adapté de cet axe.
- Assurer des liaisons douces et/ou piétonnes entre le nord et le sud notamment entre la rue du Colonel Filloux et la rue Dugay-Trouin.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux modes actifs (piétons, vélos…).
- Intégrer des poches paysagères de stationnement mutualisé au sein du site ;

- Il n'y aura pas d'entrée de parkings des logements individuelles sur l'avenue des Bigarelles.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les équipements et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) en créant des transitions avec les tissus mixtes limitrophes par un traitement végétal : plantations y compris d'arbres servant de masques ;
- Afin de favoriser l'ouverture du site sur le quartier des Bigarelles, l'implantation des fonds de jardin des logements individuels se situera en cœur d'îlot.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°11 – Bourges – Perriers Secs /Zone AUd

Superficie : 2,70 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 24,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une densité minimale d'environ 60 logements à l'hectare.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif. Le projet doit prévoir un minimum de 50 % des logements en habitat intermédiaire.
- Adapter les volumes bâtis le long de la rue des Perrières en transition avec le front bâti existant (hauteur, recul des constructions, césure en façade…).
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

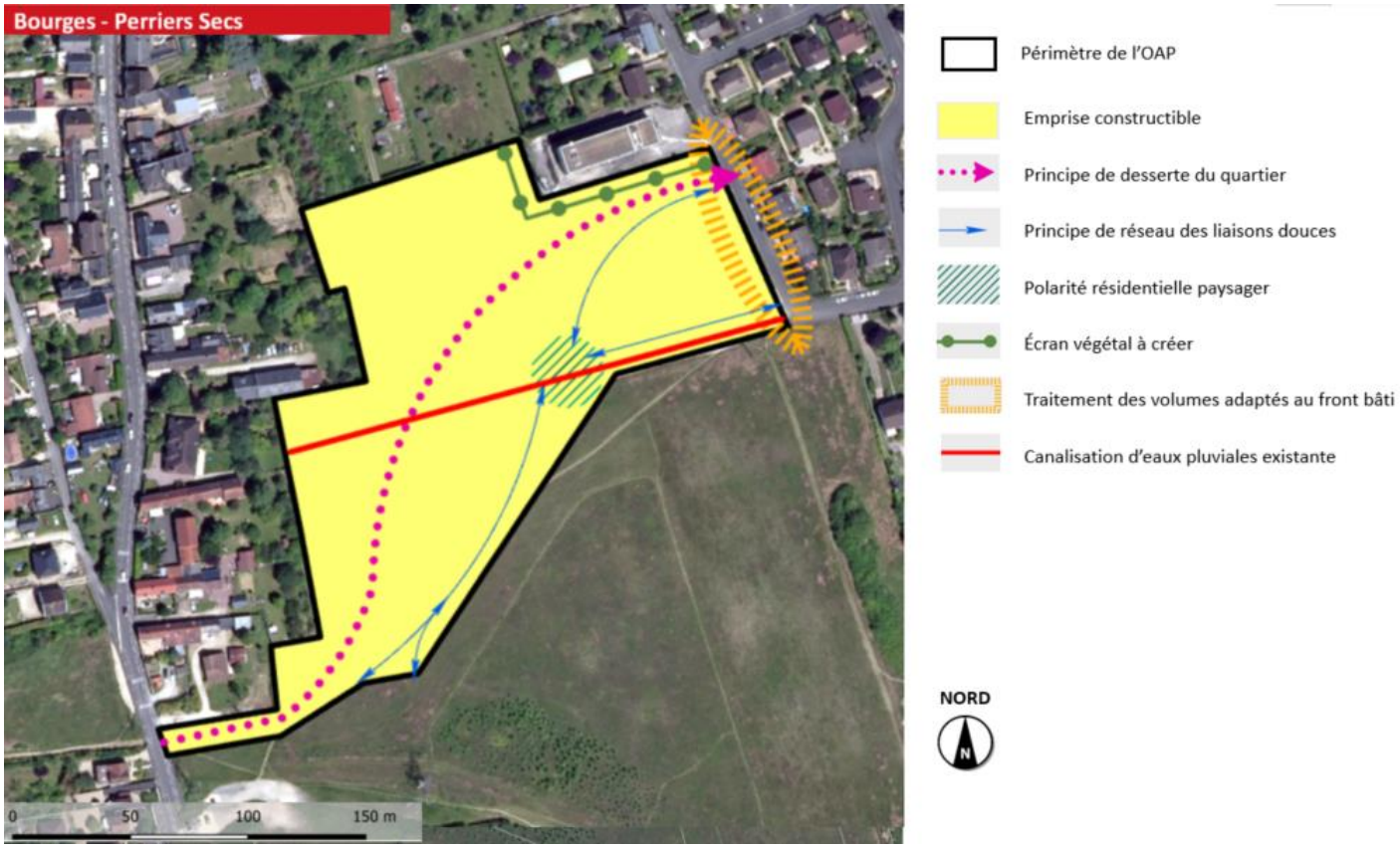
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre un accès principal depuis la rue des Perrières et un accès secondaire depuis la rue de Lazenay,
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Créer un réseau de liaisons douces de façon à connecter le projet aux quartiers environnants via les rues des Perrières, Garcin et de Lazenay et vers le corridor écologique « Sébastien Cartier ».
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

Traitement paysager

- Concevoir une composition paysagère à l'échelle de l'opération, accompagnant les différents ilots de développement et articulant l'opération avec les espaces végétalisés limitrophes (jardins, corridor écologique, …).

- Accompagner la transition entre l'opération d'aménagement et l'équipement existant à l'angle Nord Est par la création d'un écran végétal.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.
- Prévoir un espace de convivialité paysager.



OAP n°12 – La Chapelle-Saint-Ursin – Cœur de Bourges II Zone UAb

Superficie : 0,75 ha

Contexte de la zone :

- Situé au sein du cœur de bourg de la Chapelle-Saint-Ursin, ce secteur déjà urbanisé, composé d'un tissu mixte et détendu, fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain et de densification. Il s'agit ainsi de développer l'habitat en cohérence avec les tissus voisins.
- Le secteur devra faire l'objet d'une étude globale afin d'assurer un aménagement cohérent et les capacités suffisantes en termes de réseaux et voirie.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire progressivement à cette obligation dans le cadre d'un programme de rattrapage, l'intégration de logements sociaux dans les opérations doit être prévue. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 11,4 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 16 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : une dizaine de logements de type individuel accessibles à la propriété et environ 6 logements sociaux pour des séniors autonomes.
- Le découpage des lots doit favoriser la production de logements sociaux diversifiés.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

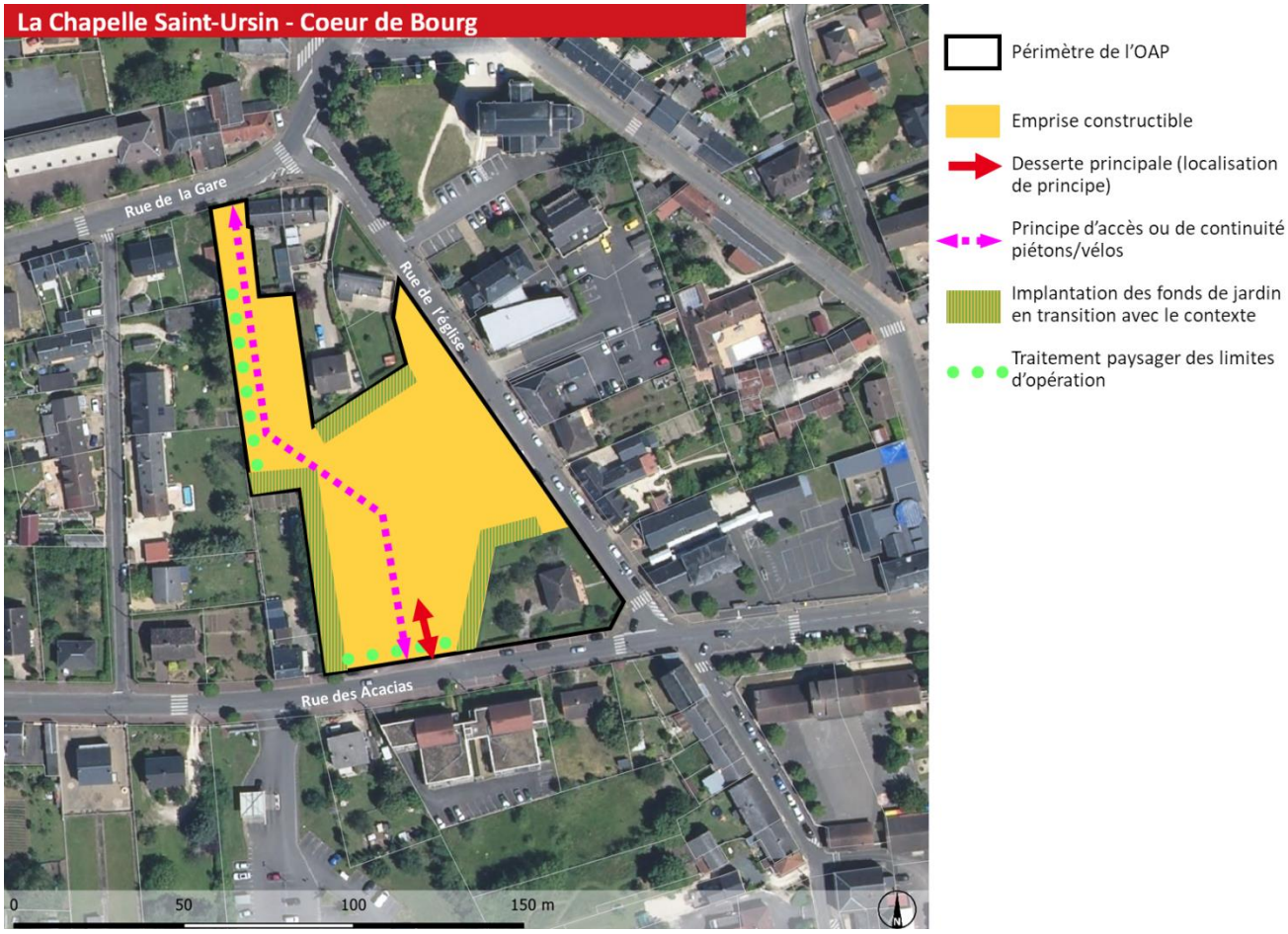
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Concevoir la desserte principale du site à partir de la rue des Acacias.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.
- Créer une liaison piétonne et modes actifs entre la rue de la gare et la rue des Acacias.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis existants en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Intégrer un dispositif paysager accompagnant le cheminement pour les modes actifs en limite Nord et faisant écran vis-à-vis des parcelles voisines (plantations diverses y compris d'arbres) ;
  - Concevoir un traitement paysager et planté de la marge de recul sur la rue des Acacias ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°13 – LA CHAPELLE -SAINT-URSIN – L'AIGUILLON / ZONE 1AUD

Superficie : 7,47 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire progressivement à cette obligation dans le cadre d'un programme de rattrapage, l'intégration de logements sociaux dans les opérations doit être prévue. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 11,4 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

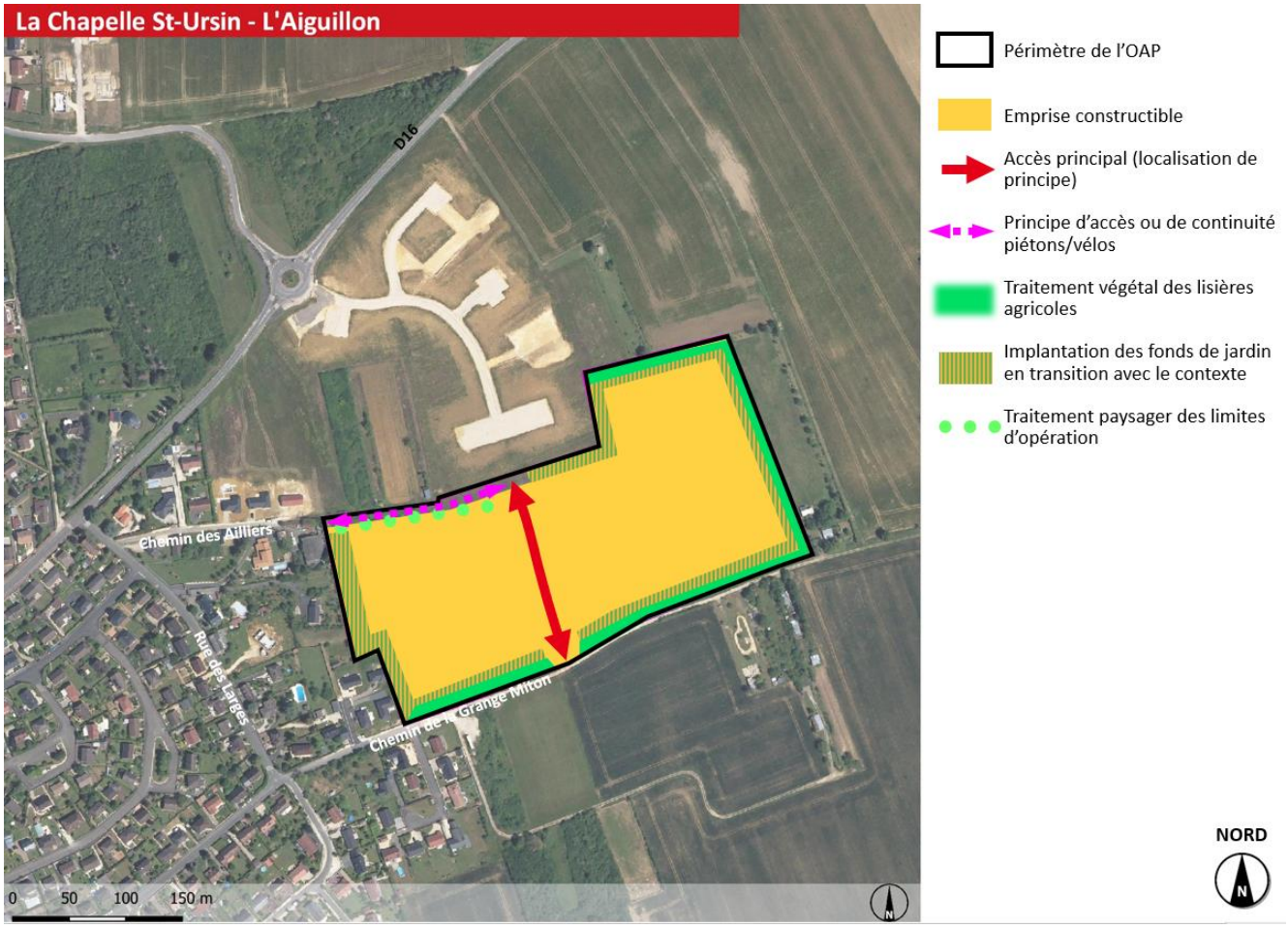
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 15 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements avec un programme mixte : accession privée, locatif social, terrains à bâtir…
- Le découpage des lots doit favoriser la production de logements sociaux diversifiés.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Concevoir la desserte du site à partir des voiries existantes, en créant une voirie principale traversante Nord-Sud dans la continuité de la voirie existante, à partir de laquelle le maillage s'organisera en bouclages (voies en impasses limitées) et en voirie secondaire pouvant se raccorder sur le chemin de la Grange de Milton ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs ;
- Créer une liaison piétonne et modes actifs depuis le chemin des Ailliers.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs déjà bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est et au Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de développer à minima une haie sur l'ensemble du linéaire ;
  - Intégrer un dispositif paysager en limite Nord accompagnant le futur cheminement, avec des plantations diverses ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°14 - LE SUBDRAY – CHAMP DE DERRIERE / ZONE 1AUD

Superficie : 2.6 ha

Programmation 2028-2032

Contexte de la zone :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est programmée à compter de 2028.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ30 logements.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville…
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager deux accès principaux connectés sur les accès existants depuis la voie des Ouches de Grenouillat.
-
- Concevoir un maillage principal en bouclage(s) desservant l'ensemble de l'opération (voies en impasse limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs,
- Le maillage des liaisons piétonnes et vélos devra assurer une continuité de cheminement vers l'équipement existant à l'Ouest, et la rue du Bois Rollet au Sud.

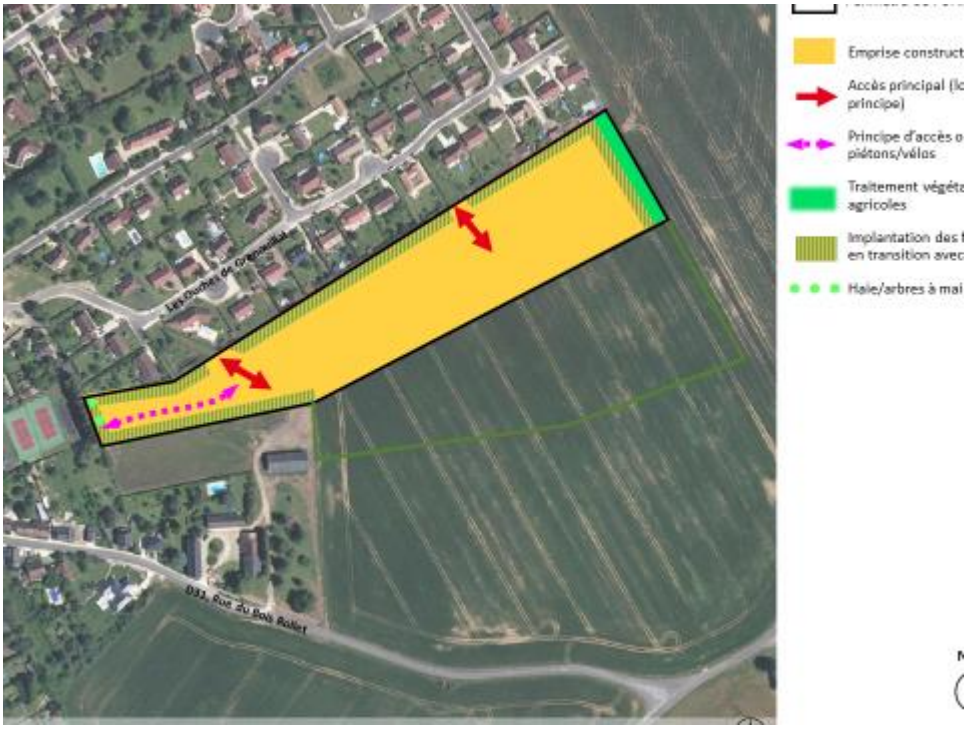
Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
- Préserver les arbres existants en limite
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Prévoir un espace de stationnement visiteur adapté au nombre et à la typologie de logements à créer.



OAP n°15 - LE SUBDRAY – CHAMP DE LA VIGNE / ZONE 1AUD

Superficie : 1.8 ha

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation : 2024-2028

Contexte de la zone :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est programmée à compter de 2024.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 25 logements.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville…
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

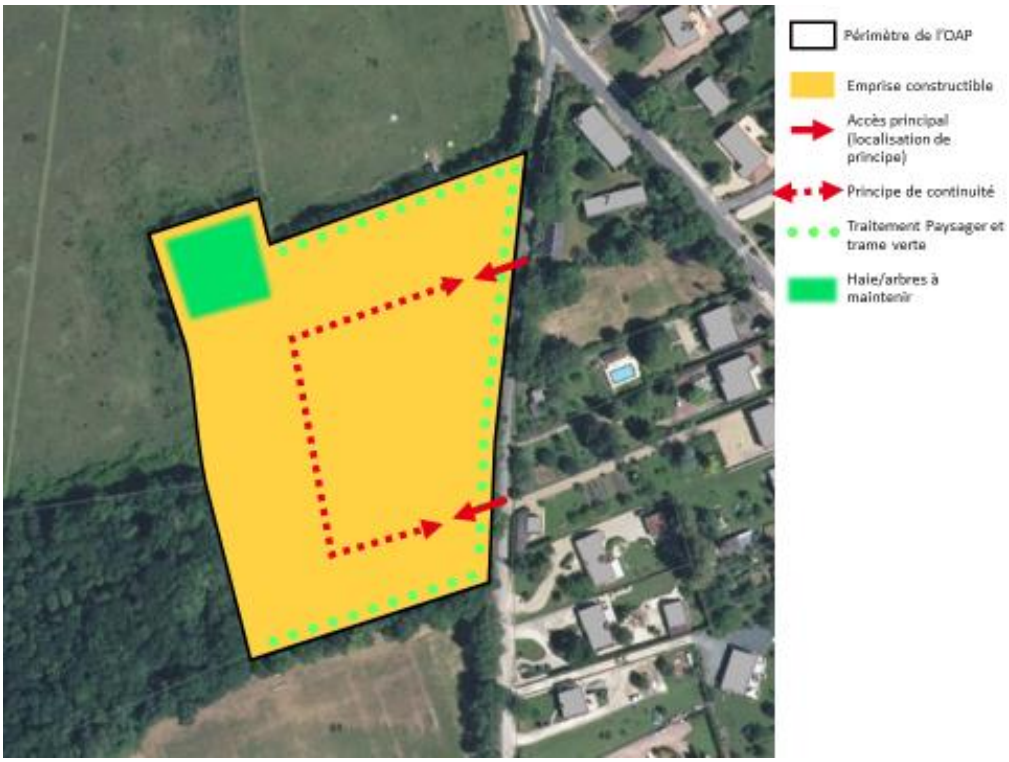
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager les accès en les connectant à l'allée Paul Dubois
- Concevoir un maillage principal en bouclage(s) desservant l'ensemble de l'opération (voies en impasse limitées).
- Prévoir un espace de stationnement visiteur adapté au nombre et à la typologie de logements à créer
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :

  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs,

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en préservant au maximum les boisements en pourtour de l'opération
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;


Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Principe de continuité
Traitement Paysager et trame verte
Haie/arbres à maintenir

OAP n°16 – LISSAY-LOCHY – L'ABRIGOT / ZONE 1AUD

Superficie : 1,17 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

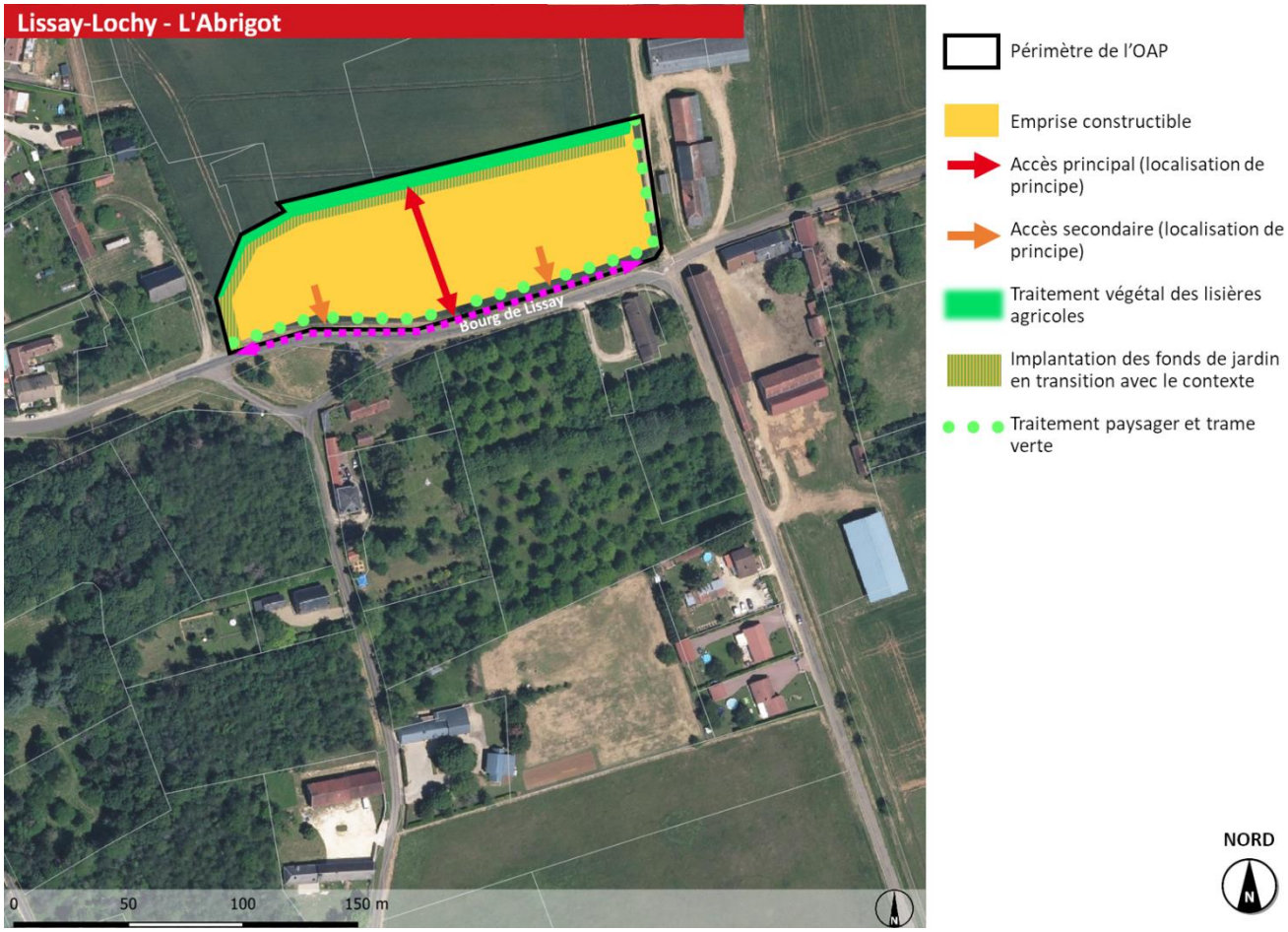
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une production minimale d'environ 12 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès au secteur par une voie centrale à l'ilot et deux accès secondaires le long de la route de Lissay.
- Concevoir un maillage en bouclage(s), en limitant les voies en impasse.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Créer un cheminement doux le long de la route départementale afin de sécuriser les déplacements piétons et cycles vers le cœur du bourg.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les voies existantes (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole au Nord par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple) et de tourner le réseau des futurs jardins individuels vers cette limite ;
  - Traiter une marge de recul, végétalisée et plantée, le long de la route départementale, pouvant accueillir des cheminements pour les modes actifs ;
  - Aménager un espace paysager végétalisé et planté à l'Est. Il permettra d'amorcer une trame noire vers Plaimpied et l'Auron d'une part, et vers Rampenne d'autre part (sans éclairage artificiel nocturne).
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.


Lissay-Lochy - L'Abrigot
Bourg de Lissay
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Accès secondaire (localisation de principe)
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
Traitement paysager et trame verte
NORD
N

OAP n°17 – LISSAY-LOCHY – LE BOURG / ZONE 1AUD

Superficie : 0,66 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

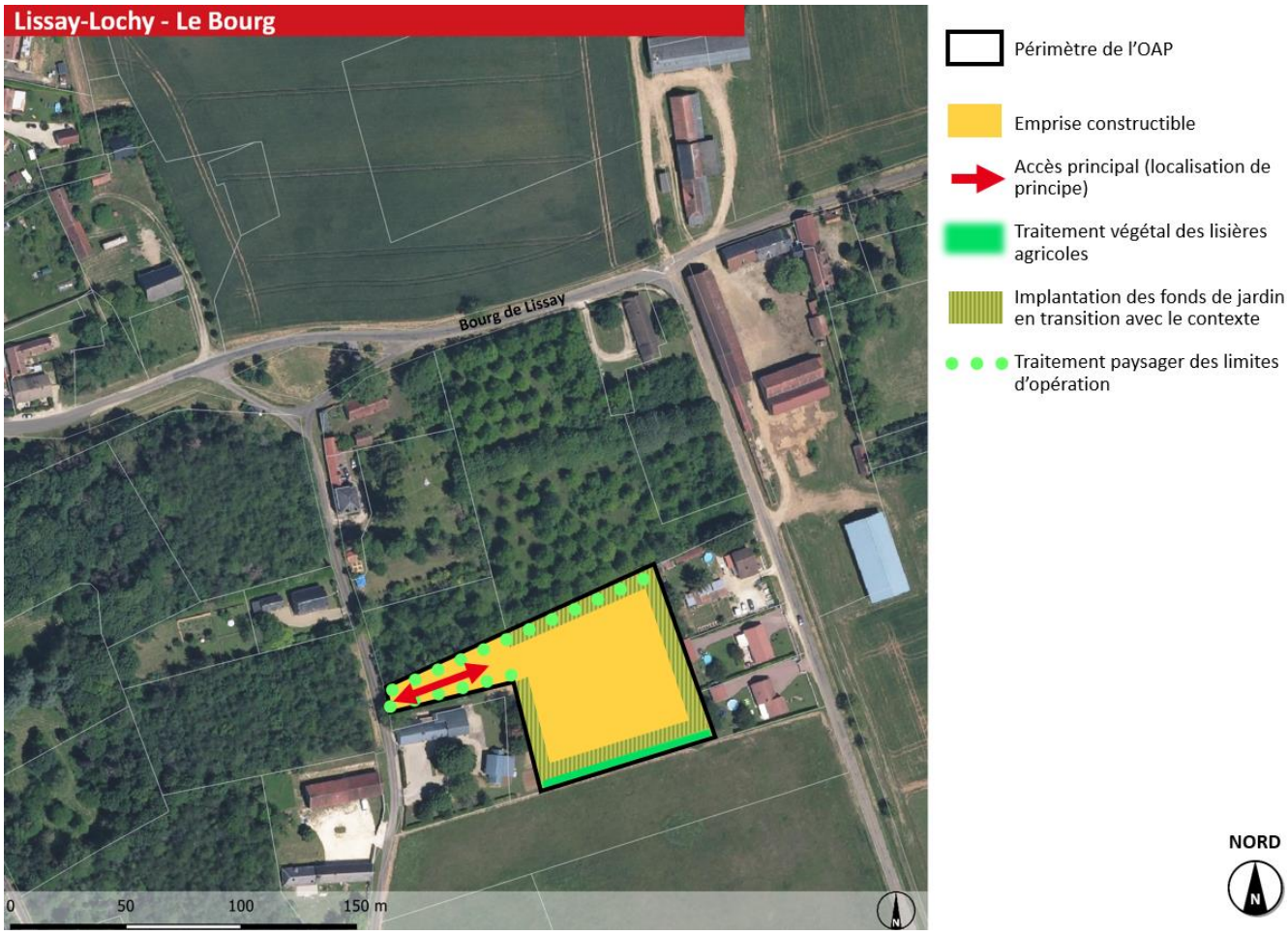
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une production minimale d'environ 5 logements.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès au secteur depuis la voie située à l'ouest ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole au Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
  - Intégrer un dispositif paysager accompagnant l'accès principal à l'Ouest faisant écran vis-à-vis des parcelles voisines et se poursuivant au Nord pour former un espace tampon avec l'espace arboré limitrophe (plantations diverses y compris d'arbres) ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives de l'opération, en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces paysagers et agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.


Lissay-Lochy - Le Bourg
Bourg de Lissay
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
Traitement paysager des limites d'opération
NORD
N

OAP n°18 – MARMARGNE – LA COUTURE / ZONE 1AUD

Superficie : 5,26 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Une attention particulière devra être portée au traitement des eaux pluviales, qui devront impérativement être traitées dans l'emprise du projet. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement public des eaux pluviales ne pourra être autorisé.

Programmation / Aménagement : *(les éléments suivants sont complémentaires du règlement)*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes.

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : individuel, intermédiaire (maisons de ville/jumelées/groupées), ou en petits collectifs (R+1+combles).
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaires

- Aménager des accès Route de Mehun, rue du Clos du Prunelier et chemin du Pré Goriot.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) limitant les voies en impasse, et assurant autant que possible une continuité de cheminement entre les accès principaux.
- Aménager un cheminement pour les piétons et autres modes actifs entre la route de Mehun et le centre du site.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

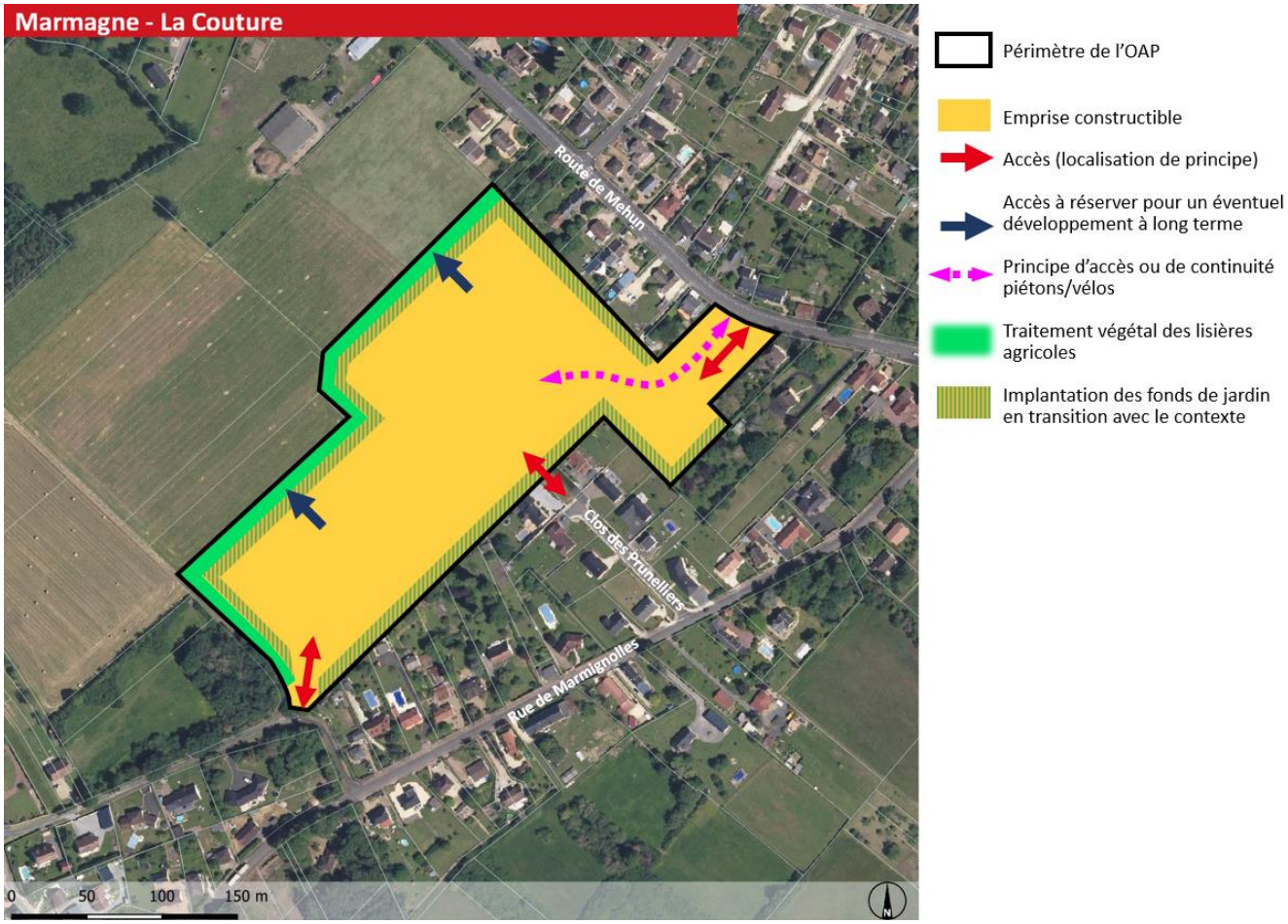
- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Assurer une transition avec les espaces agricoles à l'Ouest et au Nord par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).

- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives de l'opération, en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles et naturels boisés.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Assurer un traitement paysager et arboré de l'ensemble des espaces privatifs, notamment pour créer des transitions.



OAP n°19 – MARMAGNE – BOIS CHANOINE / ZONE 1AUD

Superficie : 5,09 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants. Les espaces boisés limitrophes seront pris en compte.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

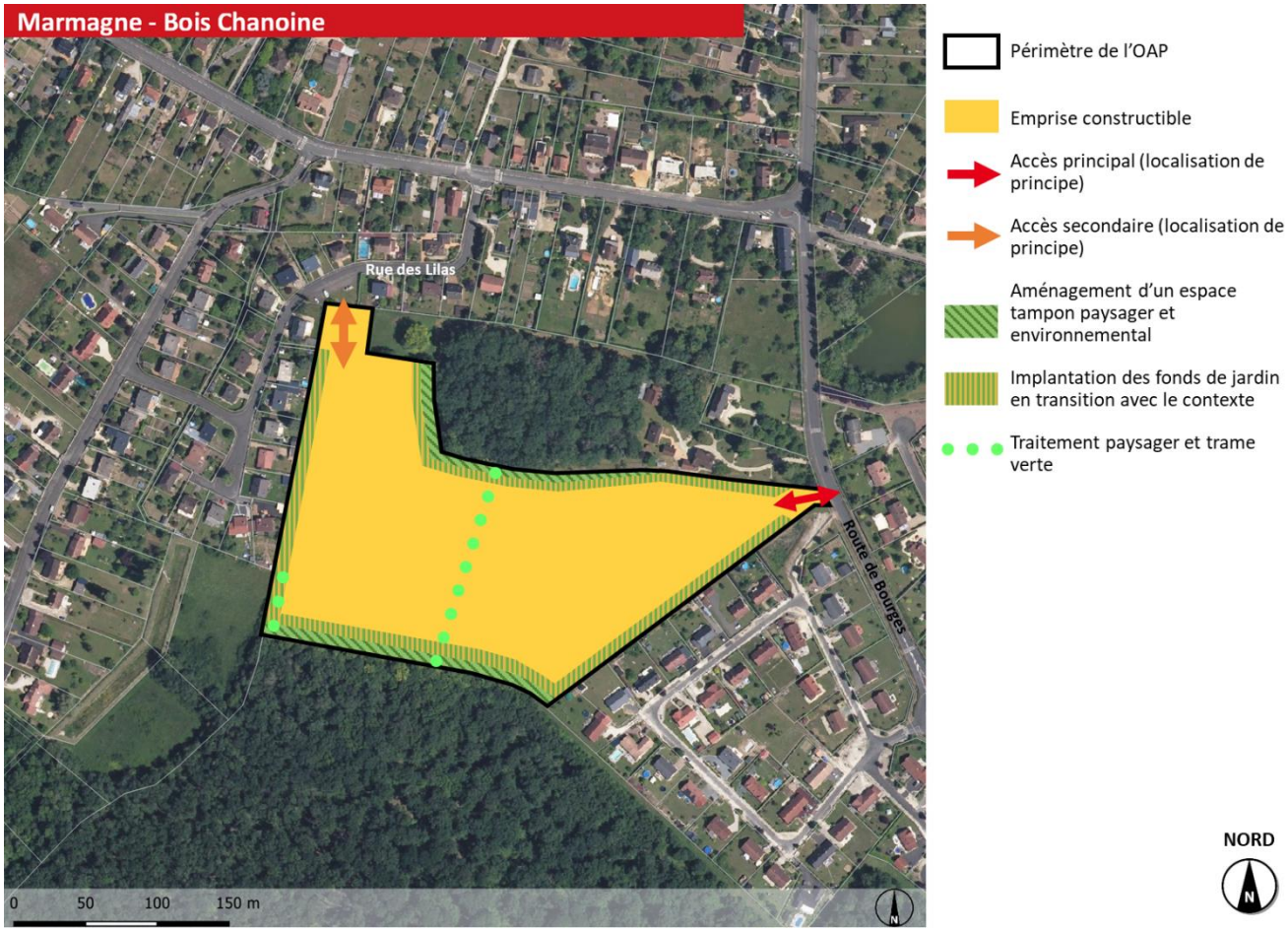
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : individuel, intermédiaire (maisons de ville/jumelées/groupées), ou en petits collectifs (R+1+combles).
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager un accès principal route de Bourges.
- Aménager un accès secondaire vers la rue des Lilas.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) limitant les voies en impasse, tout en assurant une continuité de cheminement entre les deux accès principaux.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces boisés et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Aménager des espaces paysagers végétalisés et plantés, y compris d'arbres, au Nord et au Sud, en continuité avec les espaces boisés limitrophes ;
  - Intégrer une trame verte comprenant en particulier une liaison arborée entre le massif au Sud et le bosquet au Nord ainsi qu'un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige à l'angle Sud-Ouest ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives de l'opération, en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces naturels boisés.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.


Marmagne - Bois Chanoine
Rue des Lilas
Route de Bourges
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Accès secondaire (localisation de principe)
Aménagement d'un espace tampon paysager et environnemental
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
Traitement paysager et trame verte
NORD
N

OAP n°20 – MORTHOMIERS – LES PLANTES / ZONE 1AUD

Superficie : 2,45 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 25 logements sur l'ensemble du site.
- Inscrire la nouvelle opération en continuité du tissu pavillonnaire existant au Nord ;
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

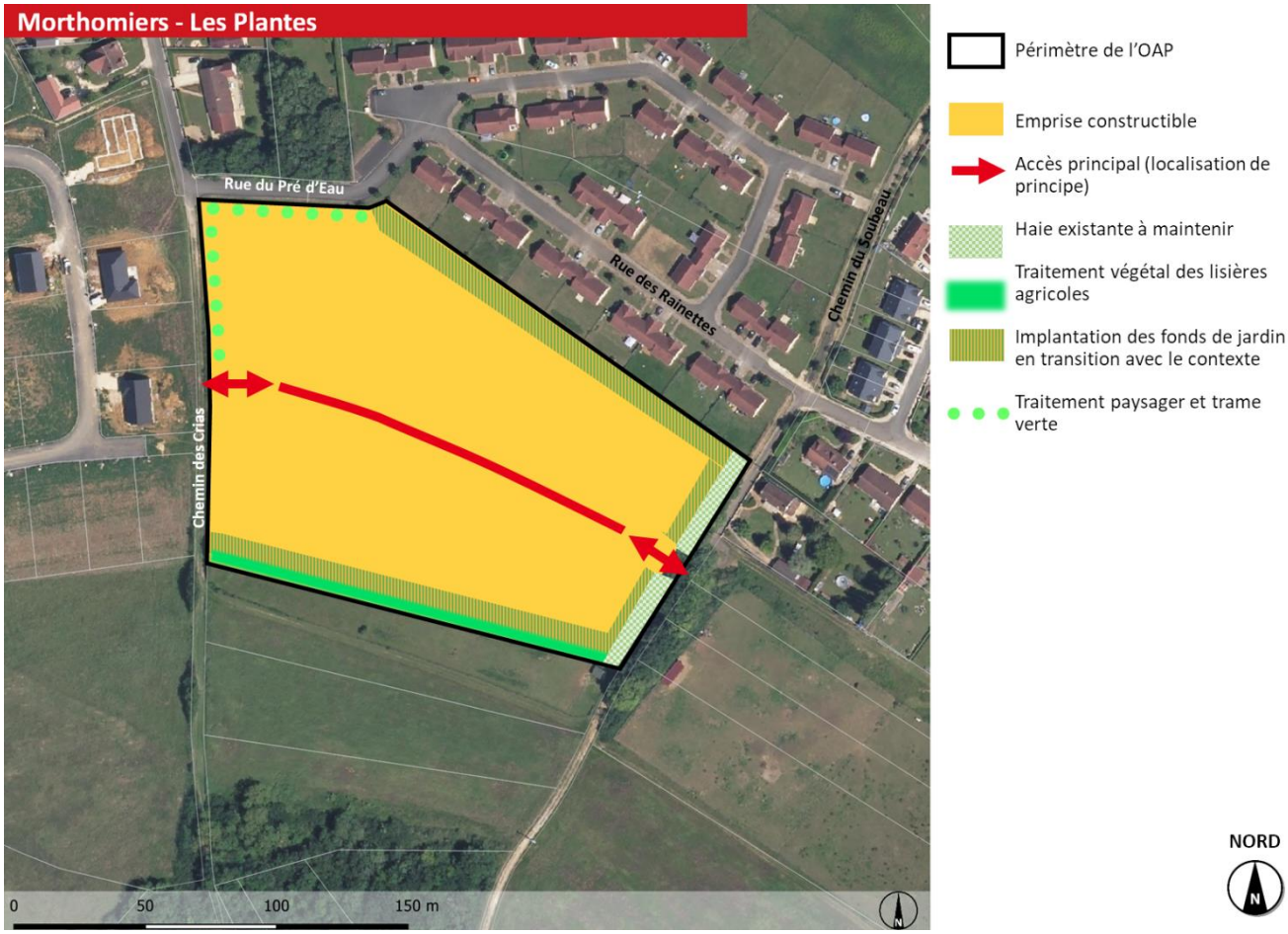
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager deux accès principaux : depuis le chemin des Crias en continuité avec l'opération à venir à l'ouest, et depuis le chemin du Soubeau à l'Est. Ces accès doivent être accompagnés par la création de carrefours sécurisés ;
- Concevoir un maillage en bouclage(s), avec un axe principal joignant les chemins des Crias et du Soubeau (limiter les voies en impasse) ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole au Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
  - Préserver la haie existante à l'Est ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces paysagers et agricoles ;
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°21 – PLAIMPIEDS-GIVAUDINS – LES CRUZETTES / ZONE 1AUD

Superficie : 1,17 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP. La surface constructible est de 1,09 ha.
- Viser une production minimale d'environ 10 logements sur l'ensemble du site.
- Inscrire la nouvelle opération en continuité du tissu pavillonnaire existant au Nord.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager un accès depuis la voie existante au Nord et concevoir un maillage en continuité.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec les espaces agricoles à l'Ouest, au Sud et à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple). A l'Est les plantations existantes devront être conservées et intégrées ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

Plaimpied-Givaudins - Les Cruzettes
Les Cruzettes
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Haie existante à maintenir
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
NORD
N

OAP n°22 – PLAIMPIEDS – GIVAUDINS – L'ETOURNEAU / ZONE 1AUD

Superficie : 0,95 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

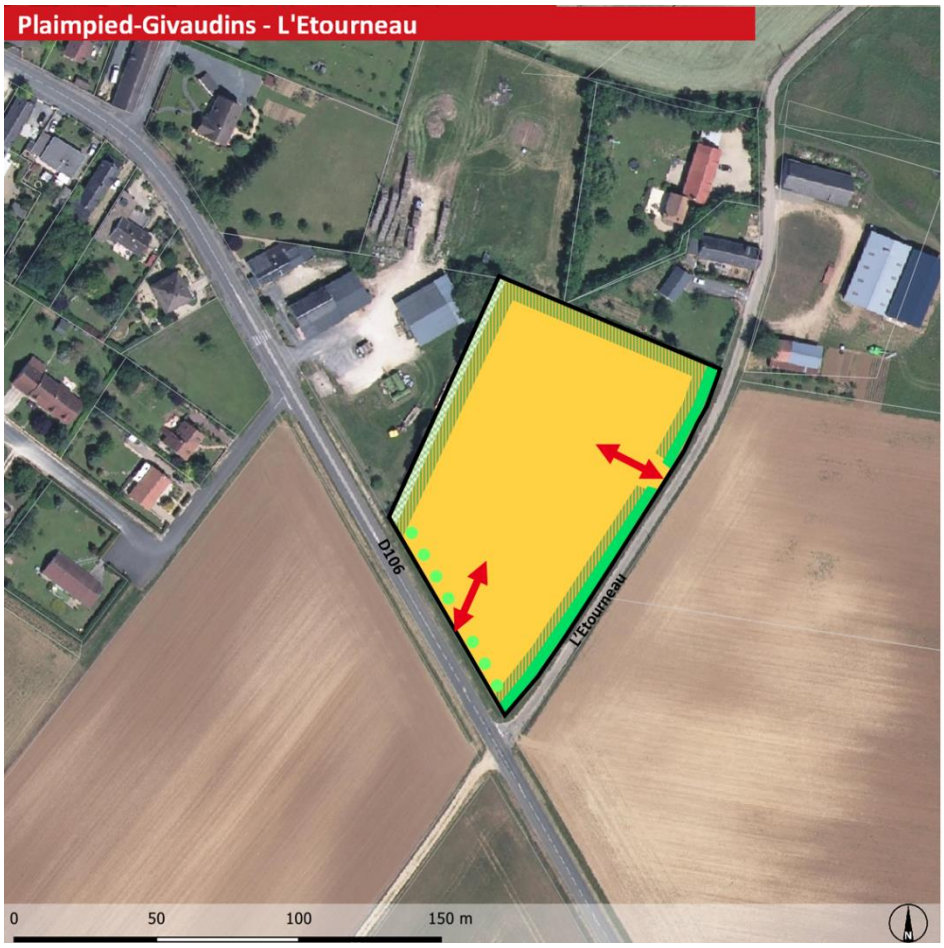
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une production minimale d'environ 10 logements sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager deux accès principaux : l'un depuis la D106, l'autre depuis la voie l'Etourneau.
- Concevoir un maillage principal en bouclage joignant notamment les deux accès principaux (limiter les voies en impasses).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
  - Traiter un espace paysager et végétal dense à l'Ouest de façon à créer un écran avec la zone d'activités voisine. Les plantations existantes devront être conservées et y être intégrées ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles ;
  - Traiter une marge de recul, végétalisée et plantée, généreuse le long de la route départementale.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



Périmètre de l'OAP

Emprise constructible

Accès principal (localisation de principe)

Haie existante à maintenir

Traitement végétal des lisières agricoles

Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte

Traitement paysager des limites d'opération

NORD

OAP n°23 – PLAIMPIEDS – GIVAUDINS – LES PATUREAUX / ZONE 1AUD/1AUE

Superficie : 6,42 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

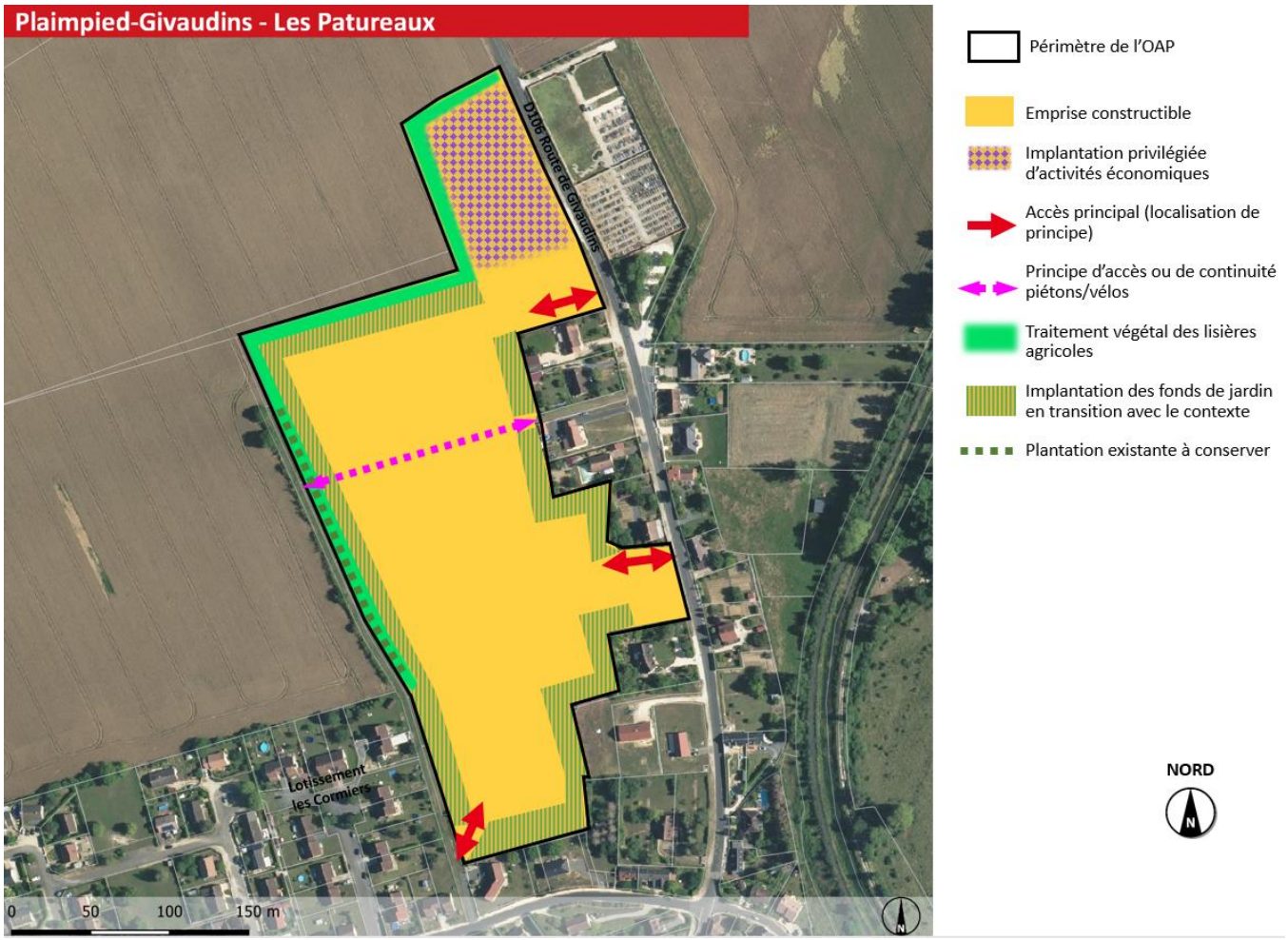
- S'inscrire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Accueillir un programme mixte, composé :
  - Au Nord, d'un secteur dédié à l'activité artisanale, à réaliser sous forme d'un aménagement d'ensemble ;
  - Au Sud, d'un secteur dédié à l'accueil de constructions à vocation résidentielle, en visant une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, habitat groupé...
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager un accès principal au sud du secteur depuis la route de Givaudins, complété par un accès secondaire pour le secteur d'activités au Nord.
- Concevoir un maillage principal en bouclage depuis l'accès principal, desservant l'ensemble du secteur résidentiel (voies en impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Ouest et au Nord par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple). Les plantations existantes en lisière seront conservées et intégrées ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'ensemble du secteur à vocation résidentielle en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.


Plaimpied-Givaudins - Les Patureaux
D106 Route de Givaudins
Lotissement les Cormiers
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Implantation privilégiée d'activités économiques
Accès principal (localisation de principe)
Principe d'accès ou de continuité piétons/vélos
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
Plantation existante à conserver
NORD

OAP n°24 – PLAIMPIEDS - GIVAUDINS – LES AROTEES / ZONE 1AUD

Superficie : 6,90 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une densité d'environ 12 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, habitat groupé...
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Pour desservir le secteur Ouest :
  - Le ou les accès peuvent être localisés en continuité de la rue de Bellevue ou de la rue Lanque, ou encore depuis la rue du Bois au Moine au niveau de la rue de Chènevière ;
  - L'accès depuis la rue du Bois du Moine au niveau de la rue des Arotées, doit se faire par le biais d'un carrefour à aménager.
- Pour desservir le secteur Est : un accès depuis la rue du Bois du Moine en prévoyant un bouclage (un ou deux accès possibles).
- Assurer une continuité entre la rue du Bois au Moine et le chemin rural existant, permettant l'accès au chemin par les engins agricoles (contournement du lotissement possible).
- Concevoir un maillage en bouclage(s) depuis les accès principaux (limiter les voies en impasses).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Créer un cheminement transversal dédié aux modes actifs vers l'espace agricole, en continuité des rues du Moulin à Vent et de la Chènevière.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Ouest, au Nord et au Nord-Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple) ;

- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles ;
- Réaliser un traitement paysager des bordures le long de la rue du Bois au Moine.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

40

OAP n°25 – PLAIMPIEDS – GIVAUDINS – RUE DU FOUR A CHAUX / ZONE 1AUD

Superficie : 1,72 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

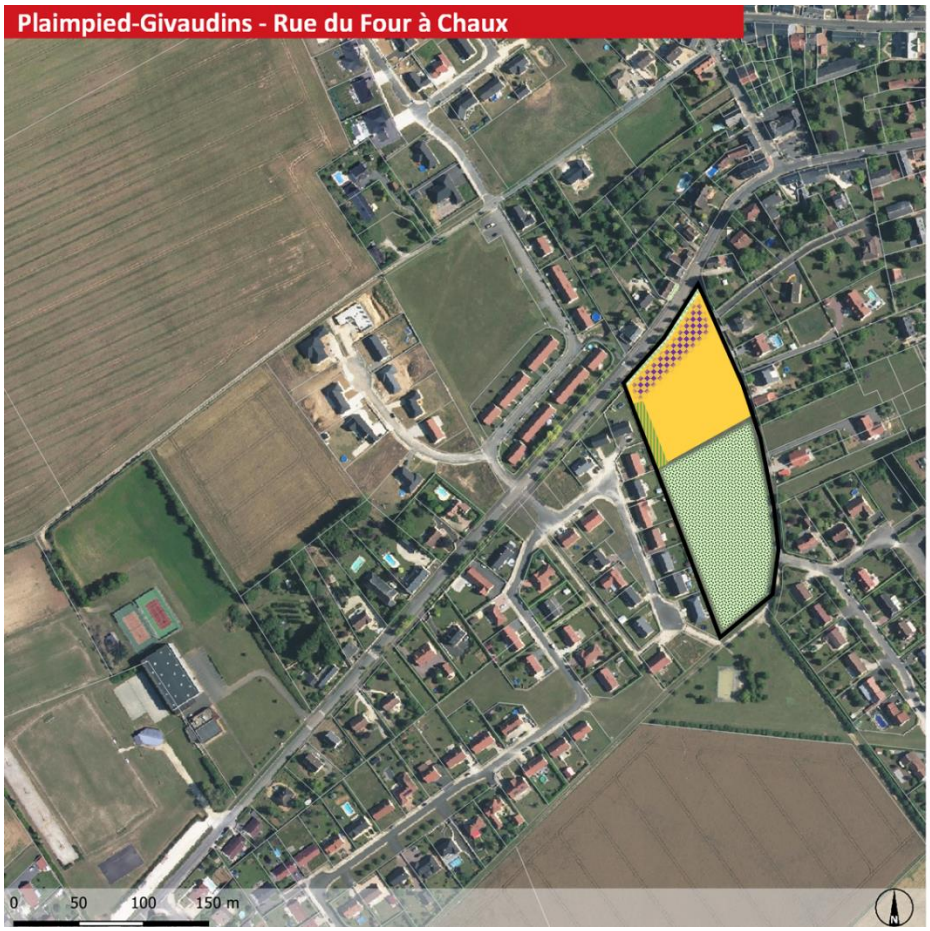
- Accueillir un programme mixte, composé :
  - D'activité(s) commerciale(s) en bordure de la rue de la Paille ;
  - De logements.
- La surface constructible est de 0,62 ha.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès depuis la rue de la Paille ou la rue du Four à Chaux.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces libres et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives en contact avec les fonds de parcelles existants ;
  - Maintenir les alignements d'arbres sur la départementale et les poursuivre par une structure arborée en limite Est joignant l'espace vert.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



Périmètre de l'OAP

Emprise constructible

Implantation à destination commerciale

Arbres existants à maintenir

Espace vert paysager communal

Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte

NORD

OAP n°26 – SAINT-DOULCHARD – CHAMP DES CHAUMES PERDUES / ZONE 1AUD

Superficie : 4,54 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(les éléments suivants sont complémentaires du règlement)*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 48 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat individuel, maisons de ville/jumelées/groupées…
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir une urbanisation aux gabarits favorables à une transition harmonieuse avec le tissu urbain existant (pavillons et EHPAD de Bellevue limitrophes) en intégrant des formes bâties durables (toitures végétalisées, matériaux sains/naturels, formes compactes…).
- Concevoir un épannelage et des implantations favorisant à la fois l'ensoleillement et des systèmes d'ombrage.
- Favoriser des procédés favorables à l'éco performance des constructions (isolation thermique, énergie renouvelable…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager l'accès au site depuis la route de Vouzeron.
- Concevoir un maillage en boucle(s) (voies en impasses à limiter) avec des voies hiérarchisées.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées pour tous les modes de déplacement.
- Conserver un cheminement piétons/cyclistes au Sud du site, en continuité du chemin des Poupées existant.

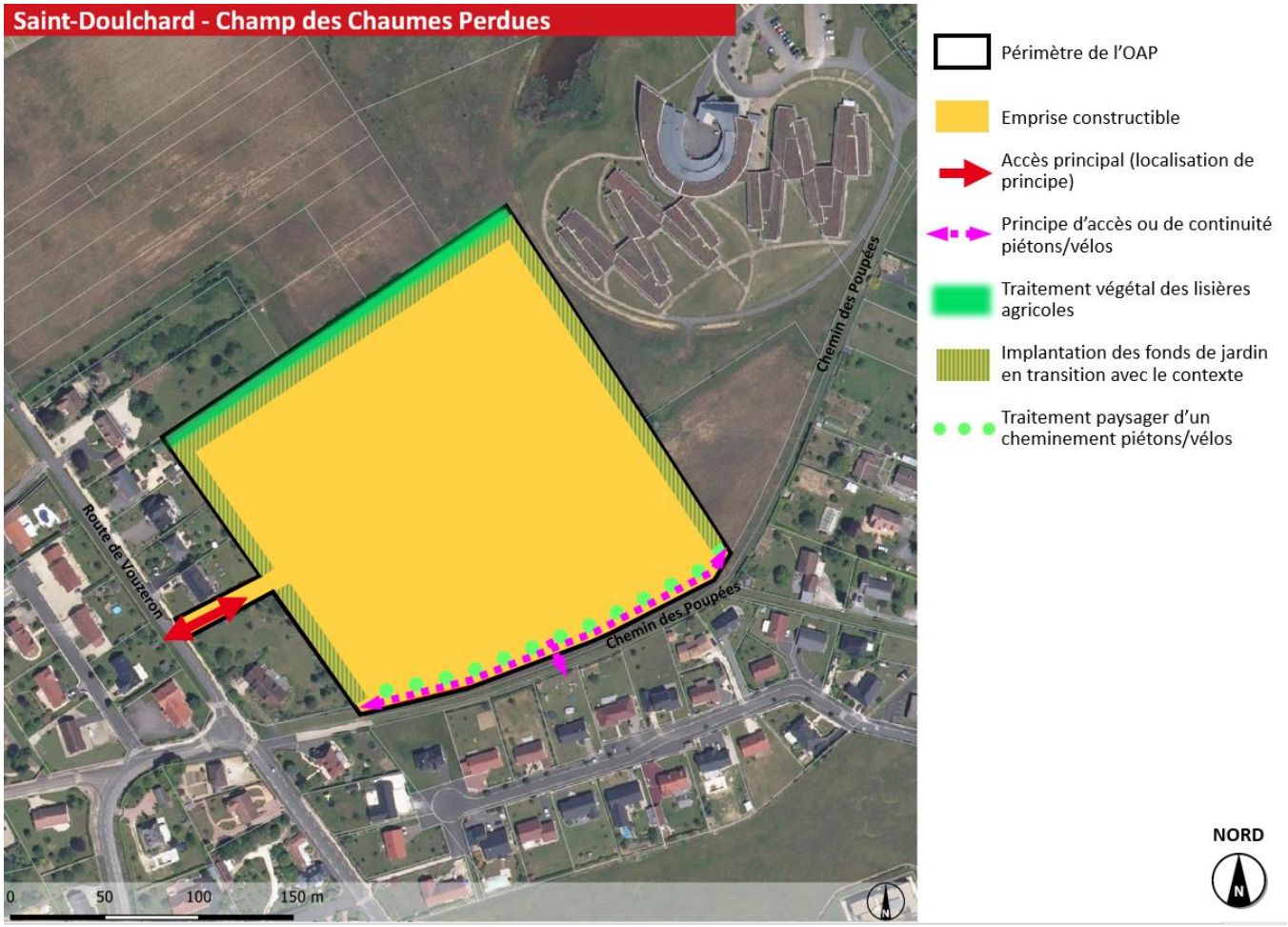
Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles, les espaces verts et les jardins des secteurs bâtis existant en limite du site :

- Assurer une transition avec l'espace agricole au Nord par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de développer à minima une haie sur l'ensemble du linéaire ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les espaces agricoles ou les fonds de parcelles existants ;
- Intégrer des arbustes et des arbres de haute tige en limite avec l'EHPAD sur une largeur minimale de 5 m ;
- Inscrire le cheminement en limite Sud dans un cadre paysager : abords végétalisés, sols perméables, accompagnement d'arbres - y compris de haute tige - sur la ligne de crête…

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°27 – SAINT-DOULCHARD – BONDOIRES / ZONE 1AUD

Superficie : 1,72 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

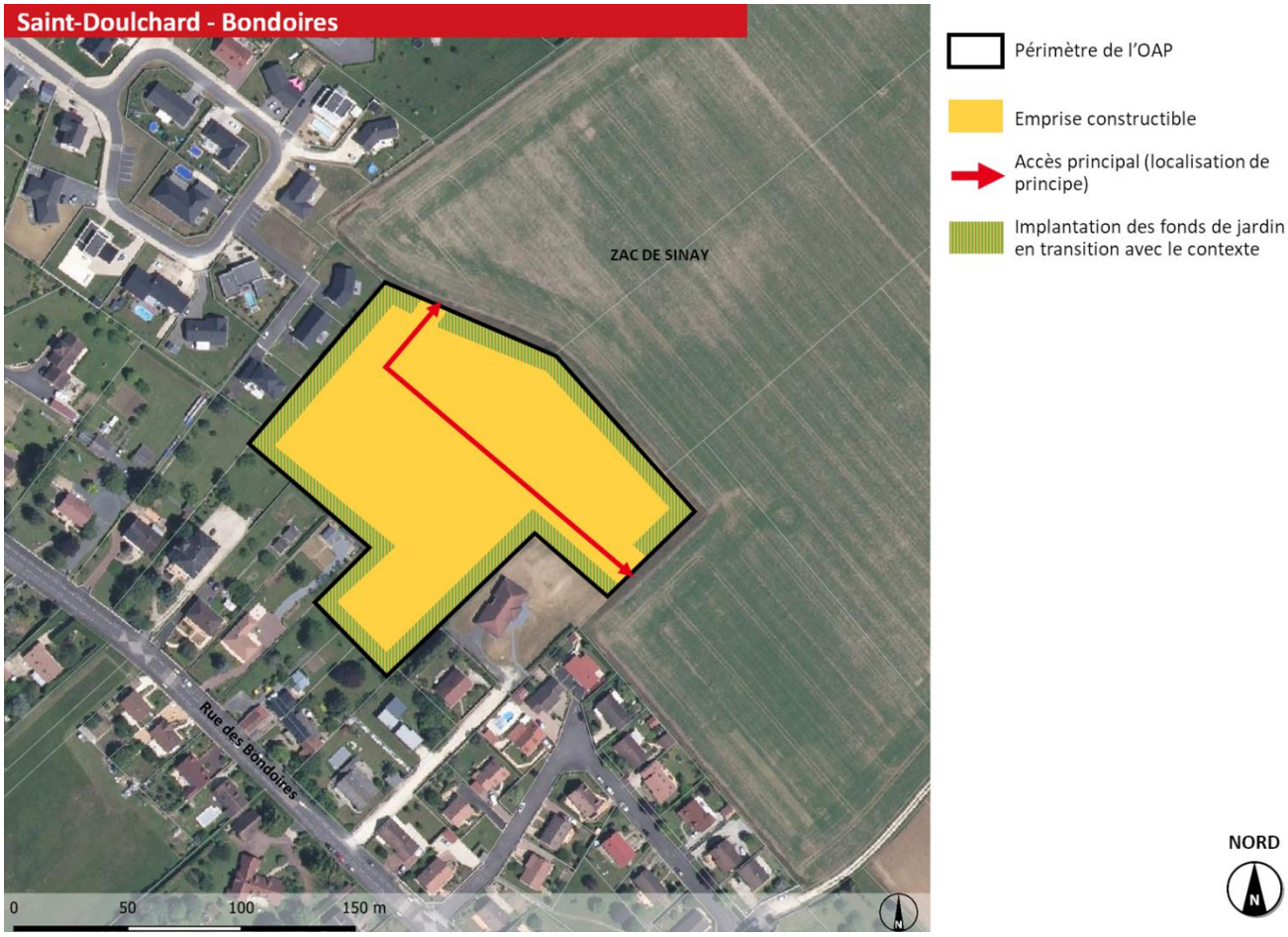
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 15 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir une urbanisation en transition avec le tissu pavillonnaire existant au Sud et à l'Ouest et en continuité avec la future ZAC de Sinay au Nord-Est.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Concevoir un maillage interne en bouclage(s) se connectant aux futures rues de la ZAC de Sinay (limiter les voies en impasses).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en tournant le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ou ceux à venir de la ZAC de Sinay : retrait des constructions, végétalisation et plantation de la marge de recul y compris avec des arbres…
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics et collectifs.


Saint-Doulchard - Bondoires
ZAC DE SINAY
Rue des Bondoires
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
NORD
N

OAP n°28 – SAINT-DOULCHARD – SINAY (ZAC) / ZONE 1AUD

Superficie : 15,2 ha

La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

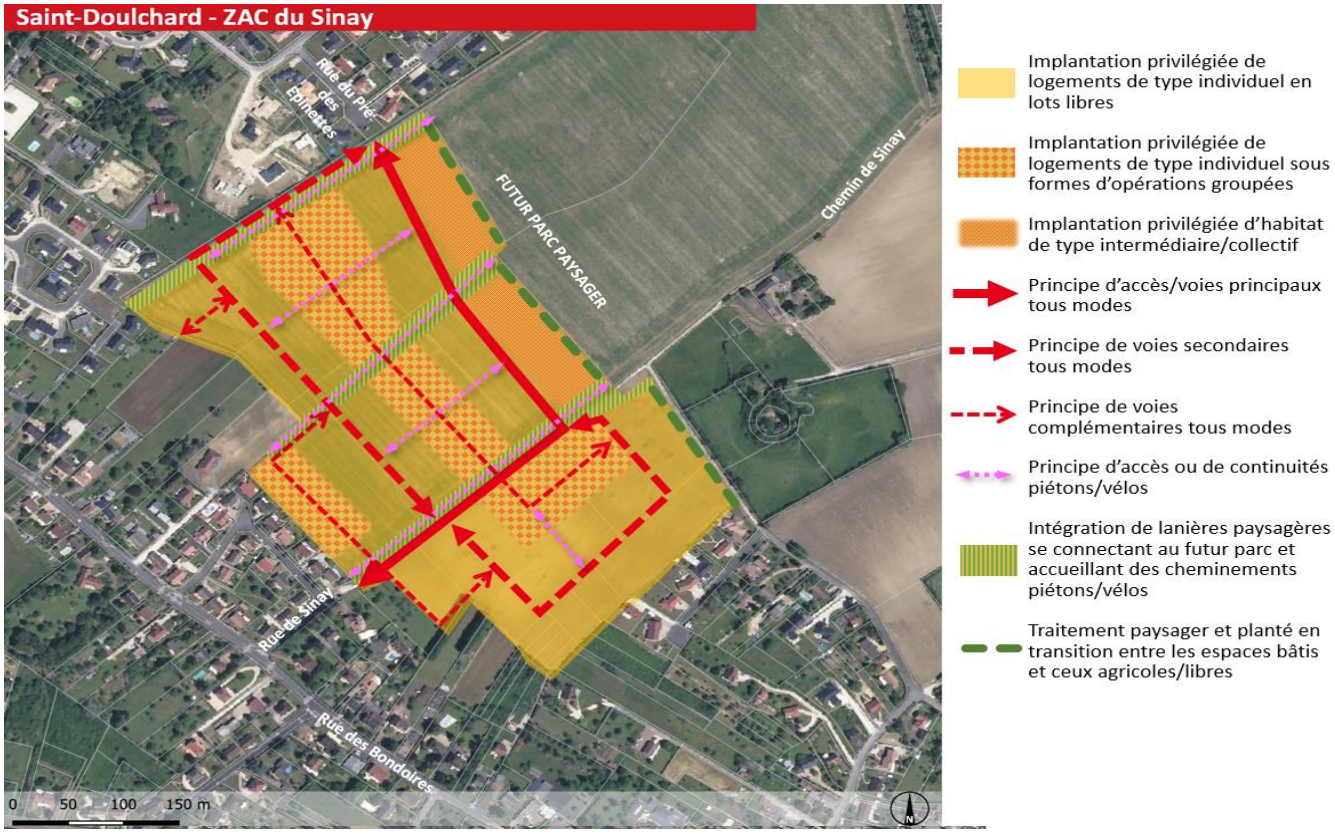
- Réaliser environ 300 logements avec une mixité de typologies : environ 1/3 de logements de type intermédiaire (appartements, logements superposés) à R+1+combles ou attique, et 2/3 de logements de type individuel (isolé, maisons de ville, maisons jumelées, maisons groupées), en lots libres et en opérations groupées ;
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Favoriser les constructions éco-performantes (isolation, ensoleillement, énergie renouvelable…) et accessibles.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos / Stationnement

- Créer un accès principal depuis la rue de Sinay lisible et sécurisé et une seconde rue du Pré des Epinettes
- Des accès supplémentaires sont prévus rue des Bondoires, allée du Champ de Saint-Jean et rue du Colombier ;
- Concevoir un maillage viaire hiérarchisé comprenant :
  - une voie principale en L, s'appuyant sur le chemin de Sinay. Elle doit créer un bouclage en se connectant à la rue des Epinettes d'une part et à la rue du Sinay (en accroche sur la rue des Bondoires) d'autre part,
  - des voies secondaires au Sud-Est et au Nord-Ouest également en bouclages,
  - des voies complémentaires desservant les opérations groupées et se connectant au réseau primaire et secondaire, et qui pourront être aménagées en espace partagé ;
- Intégrer la desserte des transports en commun et faciliter les rabattements vers les points d'arrêts pour les piétons/vélos ;
- Assurer un partage équilibré de l'espace commun et collectif entre les différents modes de déplacements (véhicules, modes actifs, transports en commun). Les voies primaires et secondaires, conçues comme des rues, intègreront, par exemple, une dissociation des flux par la présence de trottoirs. La circulation devra être apaisée afin d'apporter sécurité et agrément à chacun des usagers ;
- Aménager un réseau dense et confortable de parcours pour les piétons et vélos (bandes en sites propres, chemins, ruelles, allées, mails, plateaux mixtes…), notamment vers le futur parc paysager, les quartiers environnants (bourg et équipements en particulier) et les transports en commun, et entre les espaces publics du futur quartier. Il prendra en partie la forme de cheminements distincts y compris au sein des bandes paysagères ;
- Assurer une continuité des futurs cheminements piétons/vélos avec les itinéraires quotidiens et de randonnée existants (GR, chemins communaux, pédibus …), y compris en intégrant et confortant ceux traversant le site ;
- Optimiser les espaces dédiés au stationnement pour privilégier les piétons et vélos.

Traitement paysager

- Valoriser l'identité résidentielle du site, à travers le paysage, le développement des liaisons douces, la qualité et la diversité de typologies d'habitat en privilégiant l'habitat individuel et en veillant à une bonne transition avec le voisinage.
- Aménager des lanières vertes et paysagères se connectant au parc paysager prévu au Nord-Est du site et accueillant les principales liaisons piétons/vélos. Ces respirations vertes délimiteront en partie les îlots tout en préservant des couloirs écologiques ;
- Assurer une transition entre le futur quartier et les espaces agricoles et naturels au Nord-Est, par un traitement paysager, de façon à limiter l'impact visuel des constructions ;
- Développer des cœurs d'ilots au caractère végétal et intimiste, avec un traitement continu entre espaces privatifs et collectifs. Les seuils/entrée de ces cœurs d'ilots devront être marqués par des aménagements structurés de type « squares » ;
- Traiter de façon soignée et structurante les espaces publics en mêlant végétal et minéral, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et à l'intégration paysagère du quartier ;
- Agrémenter les voies et espaces de stationnement de végétations et de plantations d'arbres de façon à réduire l'impact visuel des constructions et des voitures : alignements de haute tige sur les voies primaires/secondaires ; arbres de plus faible hauteur implantés aléatoirement sur les voies de desserte ;
- Concevoir un aménagement structurant de type « mail planté » (avec alignements d'arbres) sur la future voie principale reprenant le chemin de Sinay, de façon notamment à marquer la ligne de crête ;
- Intégrer des noues végétalisées et plantées participant à la gestion de l'eau (infiltration, rétention, renvois vers les bassins extérieurs), sur les principales voies et les lanières vertes ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols, y compris sur espaces publics et collectifs par des revêtements appropriés ;
- Exploiter la pente du terrain pour limiter les déblais et remblais ;
- Offrir des points de vue vers le grand paysage (vallée des Sandins par exemple), de part et d'autre du site, depuis les cheminements piétons/vélos et plus spécifiquement les bandes vertes paysagères.



OAP n°29 – SAINT-DOULCHARD – CHAMP DE SAINT-JEAN / ZONE 1AUD

Superficie : 2,18 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 15 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir une urbanisation en transition avec le tissu urbain existant composé de pavillons sur l'ensemble des pourtours et assurer une continuité avec la future ZAC de Sinay à l'Ouest.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

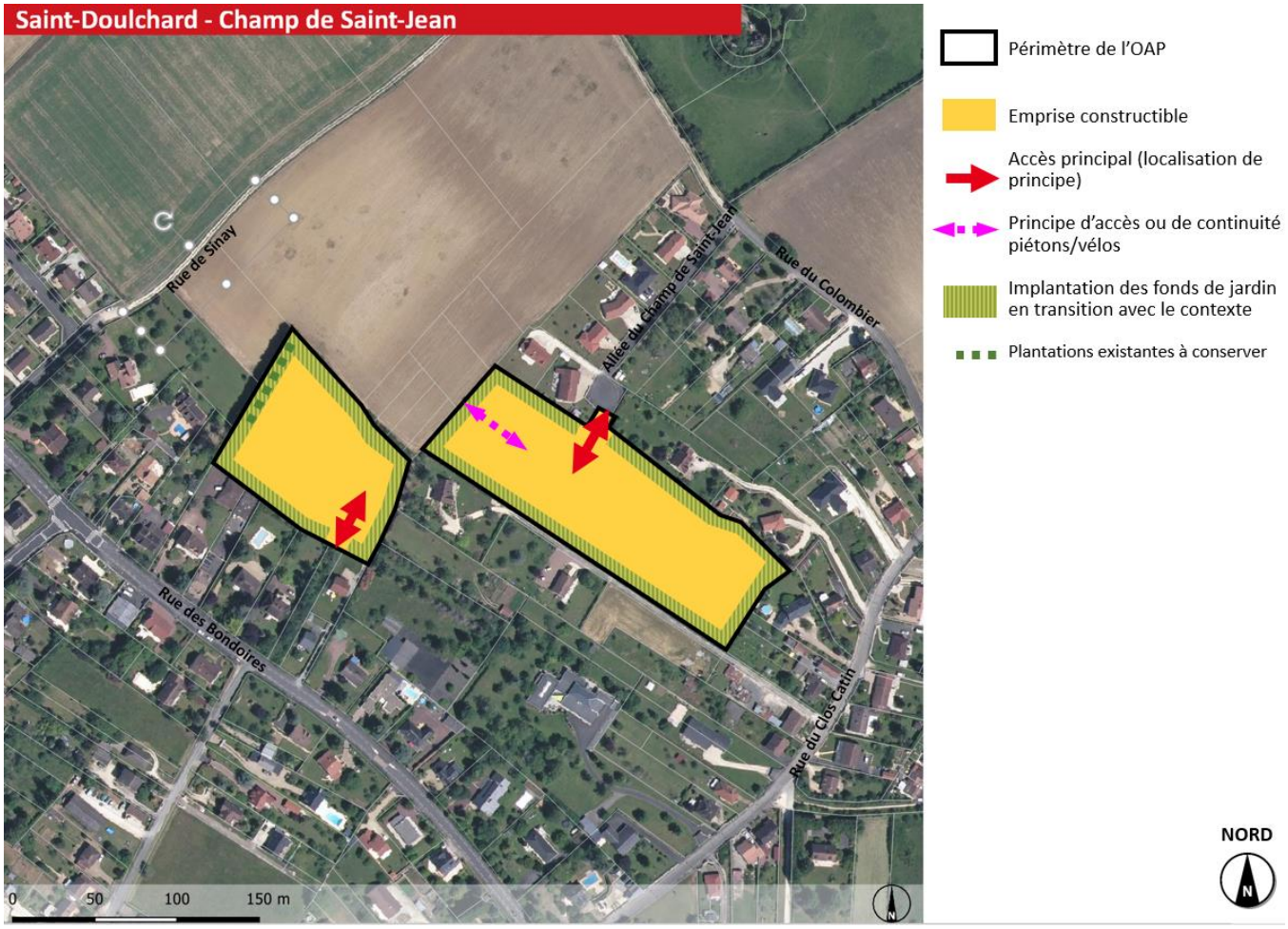
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager deux accès principaux en continuité de l'allée du Champ de Saint-Jean et de la rue des Bondoires.
- Concevoir un maillage interne limitant les voies en impasses.
- Assurer une continuité pour les modes actifs vers la ZAC de Sinay à l'Ouest.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en tournant le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ou ceux à venir de la ZAC de Sinay : retrait des constructions, végétalisation et plantation de la marge de recul y compris avec des arbres…
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

- Arborer les espaces de stationnement ;
- Assurer un traitement paysager et arboré de l'ensemble des espaces privatifs, notamment pour créer des transitions et préserver l'intimité des futurs habitants.



OAP n°30 – SAINT-DOULCHARD – COLOMBIER / ZONE 1AUD

Superficie : 2,08 ha

Contexte de la zone :

- Cette zone destinée à l'habitat s'inscrit dans un milieu urbain comme liaison entre le secteur urbanisé des Verdins et le secteur à urbaniser de Sinay. Ce secteur devra renforcer l'offre résidentielle à proximité des secteurs commerciaux et de services tout en assurant la transition avec les espaces naturels mitoyens.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 50 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logement, à destination de logements sociaux locatifs et en accession.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Assurer une continuité entre la future opération et le tissu résidentiel existant au Sud ainsi que la future ZAC de Sinay à l'Ouest.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager des accès depuis la rue du Colombier.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Permettre une éventuelle continuité pour les modes actifs vers le Sud-Est.

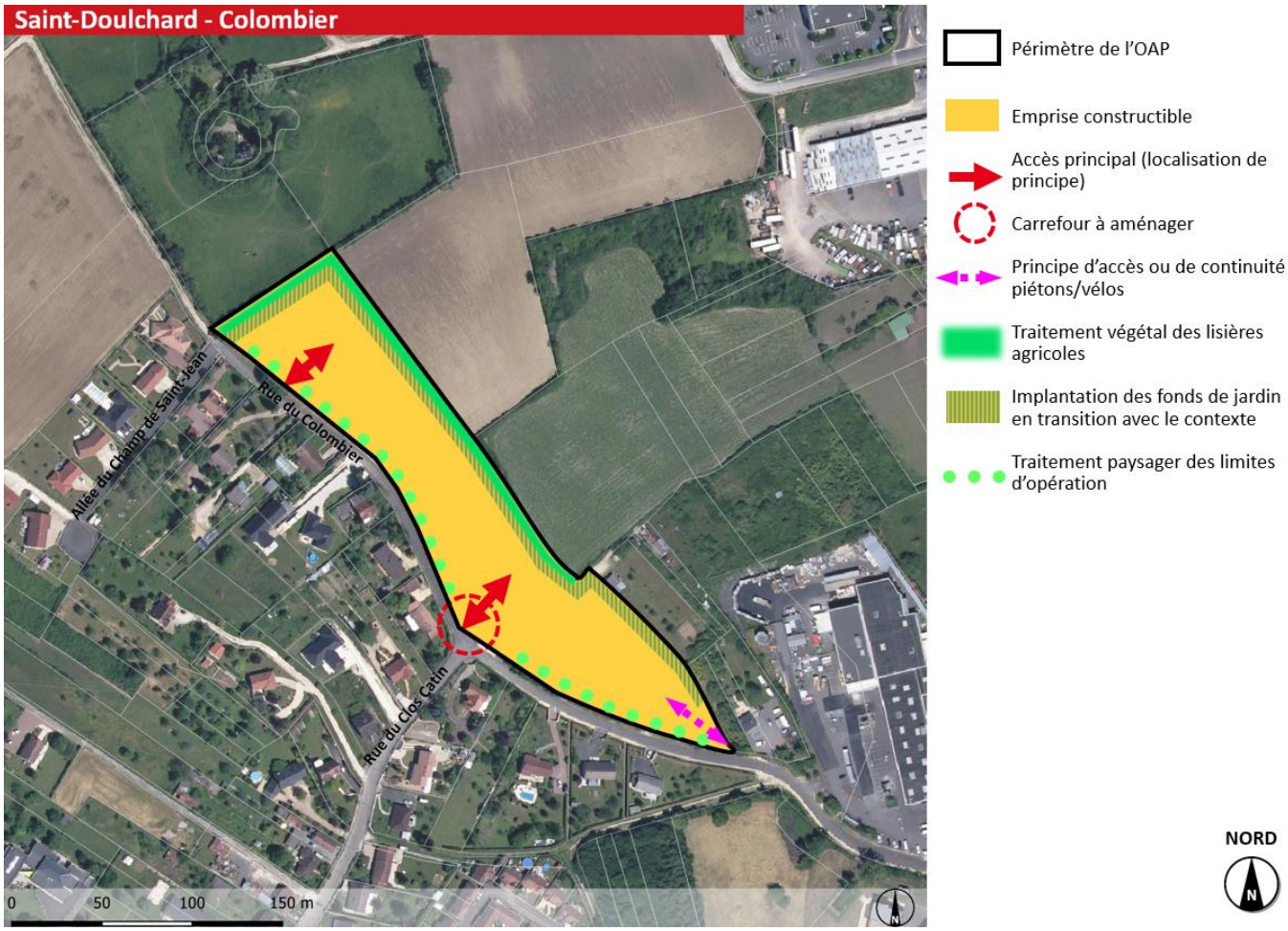
Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et naturels en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Assurer une transition avec l'espace agricole au Nord-Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima une haie sur l'ensemble du linéaire, avec plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers limites séparatives en contact avec les jardins existants ou les espaces agricoles ;
- Créer des façades cohérentes avec la rive opposée sur la rue du Colombier avec une marge de recul généreuse (retrait des constructions et végétalisation/plantation).

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°31 – SAINT-DOULCHARD – RUE DU CLOS DES RECULES / ZONE 1AUD

Superficie : 2,67 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 10 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, maisons jumelées, maisons groupées…
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager un/des accès rue du Clos des Reculés en respectant l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement de la rue.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (limiter les voies en impasses).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec le tissu résidentiel existant ;
- Aménager un espace tampon paysager et environnemental, au Sud, au Nord et à l'Ouest, à minima sur 8 m de large : retrait des constructions, végétalisation et plantation y compris avec des arbres de haute tige (30 % à feuillage persistant, 70% à feuillage caduc) ;
- Le long de la rue du Clos des Reculés, traiter selon les principes précédents une marge de recul paysager en retrait de l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement de la rue et en cohérence avec le positionnement sur une ligne de crête ;

- En intégrant les plantations existantes en limites de site dans les traitements paysagers.

➢ Assurer un couvert arboré et un traitement paysager de l'ensemble du secteur sur espace commun et privatif, y compris en conservant l'arbre isolé existant.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations, haies vives, végétalisations), y compris en arborant les espaces de stationnement et en particulier en transition avec le tissu existant.

➢ Limiter l'effet d'alignement en implantant les arbres en quinconce.

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

OAP n°32 – SAINT-DOULCHARD – VIGNOBLE DES COUPANCES / ZONE 1AUD

Superficie : 0,87 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une production minimale d'environ 10 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

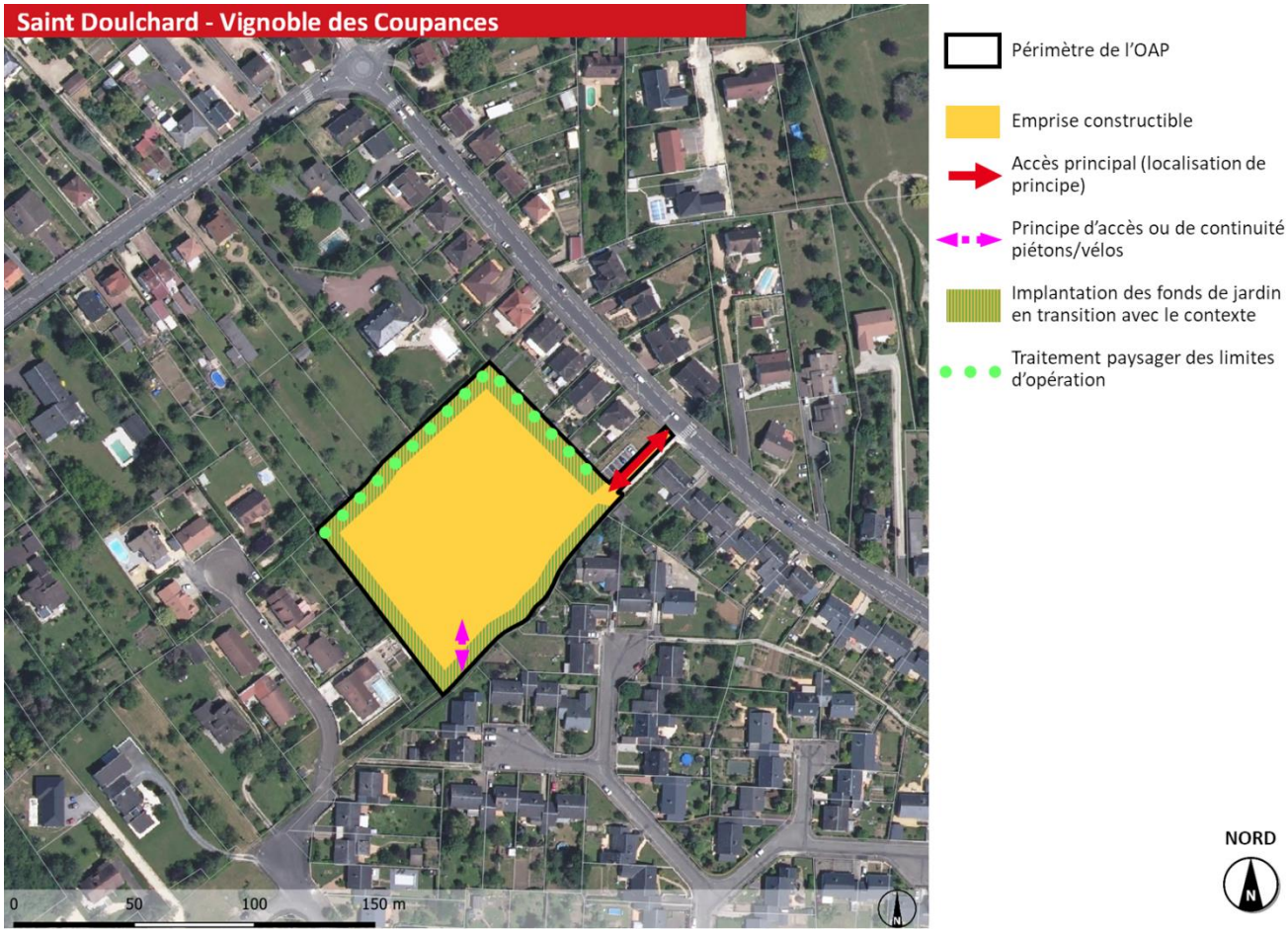
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Ce secteur se trouvant notamment à proximité des arrêts de transport en commun, ses conditions de desserte sont bonnes.
- Aménager un accès depuis la rue des Verdins.
- Concevoir un maillage interne en bouclage(s) (limiter les voies en impasse).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Assurer une continuité de cheminement entre le maillage des liaisons douces et le chemin piéton existant vers l'allée des Aubépines et l'avenue du 11 Novembre.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives en contact avec les fonds de parcelles existants ;
  - Concevoir un traitement paysager et planté des franges Nord et Est en créant des écrans végétaux (plantations d'arbres de haute tige sur une largeur de 5 m).

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°33 – SAINT-DOULCHARD – RUE DE VEAUCE / ZONE 1AUD

Superficie : 4,08 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une densité d'environ 10 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager deux accès depuis la rue de Veauce (entrée et/ou sortie).
- Concevoir un maillage interne en bouclage(s) (impasses limitées) avec des voies hiérarchisées.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

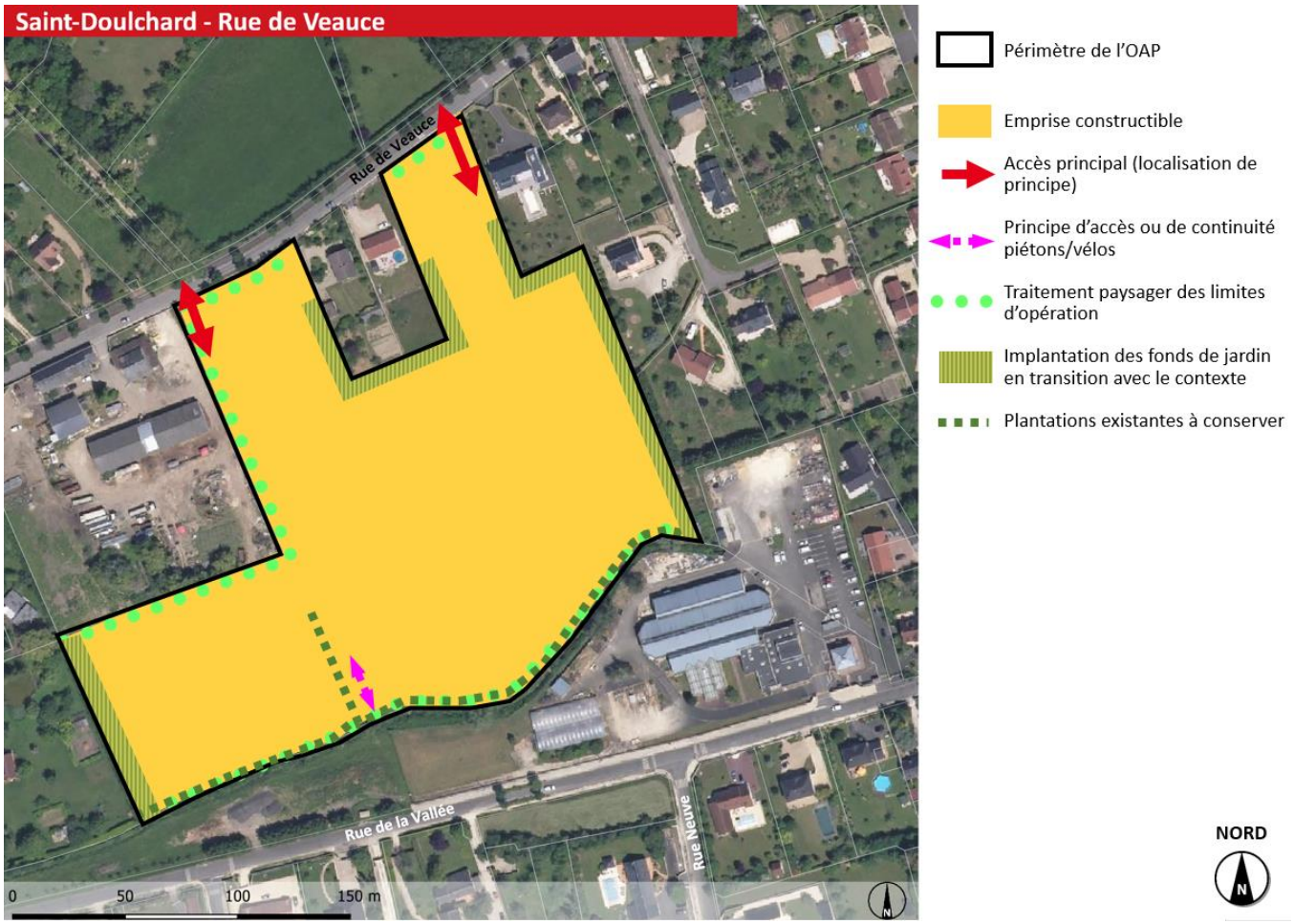
- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec le tissu résidentiel existant ;
  - Aménager un espace tampon paysager et environnemental, au Sud, en lien avec le ruisseau du Reculé y compris en conservant et intégrant la végétation existante ;

- Créer des transitions avec les tissus d'activité limitrophes (angle Nord-Ouest et Sud-Est) par un traitement végétal : plantations y compris d'arbres servant de masques ;
- Concevoir un traitement paysager et planté des marges de recul sur la rue de Veauce.

➢ Préserver les plantations existantes en limite sud et au sein du site.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°34 – SAINT-DOULCHARD – CLOS DES PETITS BOUGNOUX / ZONE 1AUD

Superficie : 1,58 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en en veillant à ce que les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité soient valorisés.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- S'inscrire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Accueillir un centre intergénérationnel comprenant des logements répartis en habitat groupé et petits collectifs R+1, ainsi qu'une salle commune.
- Viser une production minimale d'environ 40 logements sur l'ensemble du site.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Assurer une continuité entre la future opération et la résidence autonomie Hector Bernard.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

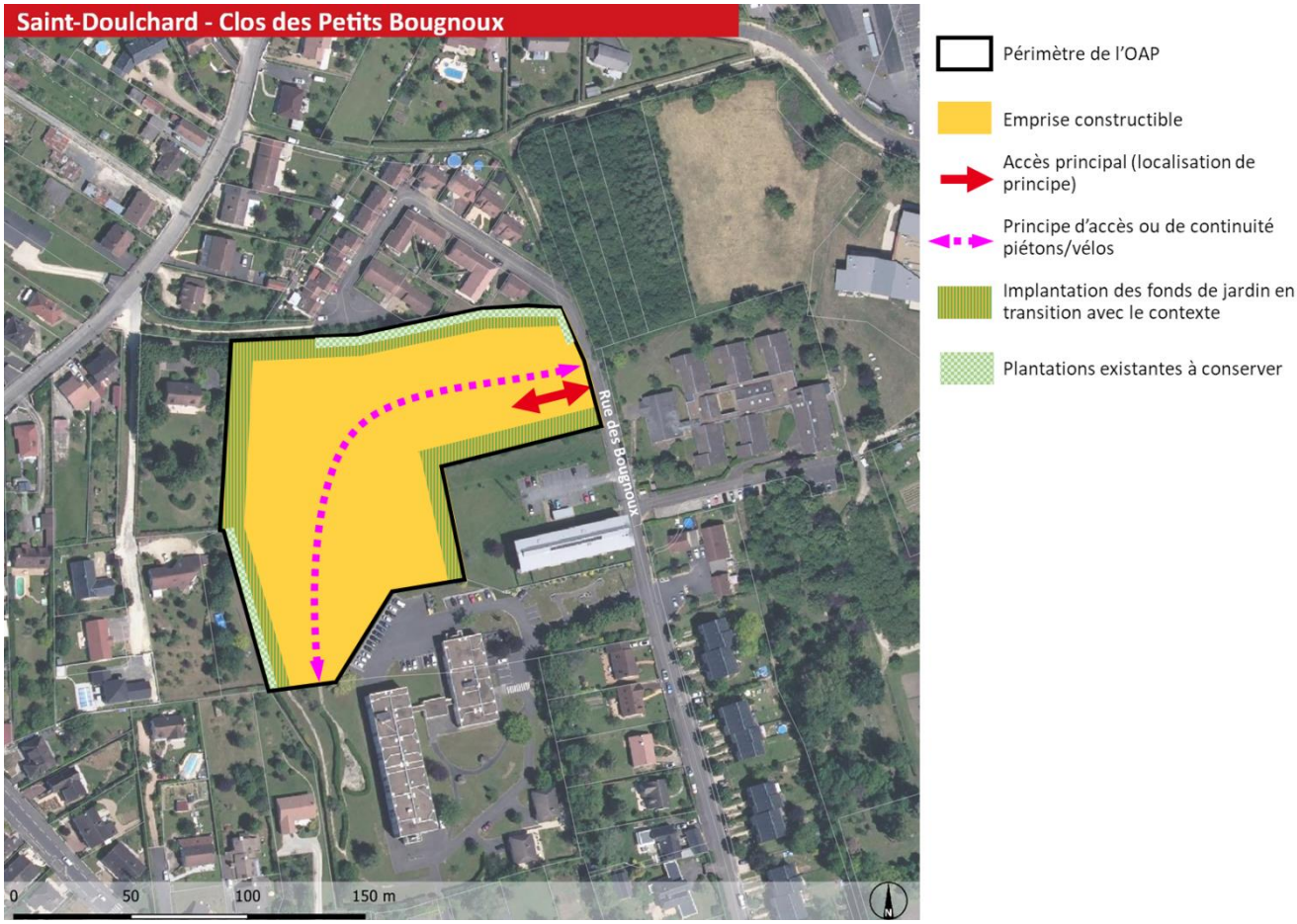
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager un accès depuis la rue des Bougnoux.
- Concevoir un maillage interne en bouclage.
- Assurer une continuité pour les modes actifs entre la rue des Bougnoux et la liaison douce située au Sud.
- Assurer le partage de l'espace collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les constructions existantes et les jardins des secteurs bâtis en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations, …) ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives en transition avec les jardins existants du tissu pavillonnaire limitrophe ou des résidences voisines ;
- Assurer une transition paysagère avec la résidence Hector Bernard tant dans le traitement des espaces verts que des formes bâties.
- Conserver autant que possible les plantations existantes sur le site et les intégrer dans le traitement paysager.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°35 – SAINT-DOULCHARD – LES VERDINS / ZONE UC

Superficie : 2,59 ha

Contexte de la zone :

- Situé au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Doulchard, ce secteur urbanisé accueille actuellement un quartier de type « Grands Ensembles » composé de barres de gabarit R+5 environ. Il doit faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain et d'une diversification de l'habitat en cohérence avec les tissus voisins.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- S'inscrire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Démolir au préalable l'ensemble des immeubles vétustes et leurs garages.
- Viser une production minimale d'environ 55 logements sur l'ensemble du site en accueillant des constructions résidentielles favorisant l'habitat de type individuel avec un programme locatif social et/ou en accession.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Assurer une continuité entre l'opération future et le tissu résidentiel environnant.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

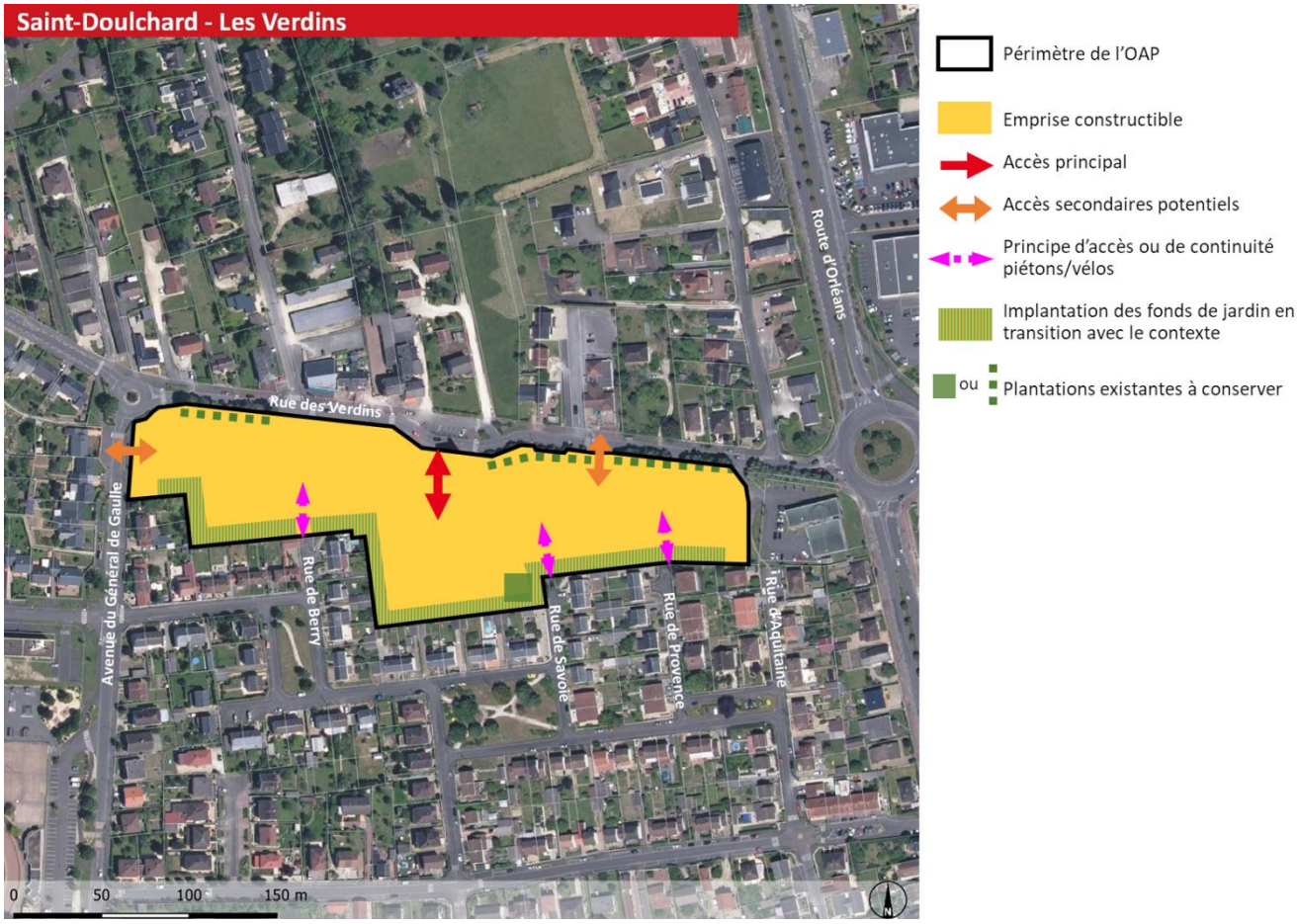
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager des accès en valorisant ceux existants ou préexistants :
  - Un accès principal rue de Verdins ;
  - Des éventuels accès complémentaires à l'Est de l'accès principal et depuis l'avenue du Général de Gaulle.
- Concevoir un maillage interne en bouclage.
- Assurer une continuité pour les modes actifs vers les rues de Berry, de Savoie et de Provence.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site :
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers la limite séparative Sud en transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe ;
  - Composer une façade cohérente avec la rive opposée, rue des Verdins, en tenant compte des fonctions voisines accueillies et en conservant les alignements d'arbres existants sur le site.
- Conserver autant que possible les arbres existants sur le site et les intégrer dans le traitement paysager.

- Traiter les espaces communs ou publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°36 – SAINT-DOULCHARD – RUE DE PARADIS / ZONE 1AUD

Superficie : 6,28 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en en veillant à ce que les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité soient valorisés.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- S'inscrire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Renforcer l'offre résidentielle à proximité de l'école du Paradis en visant une production minimale d'environ 180 logements sur l'ensemble du site.
- Développer une offre d'habitat mixte avec un programme comportant des logements locatifs et/ou en accession avec différentes typologies de logements : habitat groupé, intermédiaire, collectif.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Assurer une continuité entre l'opération future et le tissu résidentiel environnant à l'Ouest.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager des accès depuis les voies existantes en limite du site.
- Concevoir un maillage complet du site composé d'un ou plusieurs bouclage(s) (impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

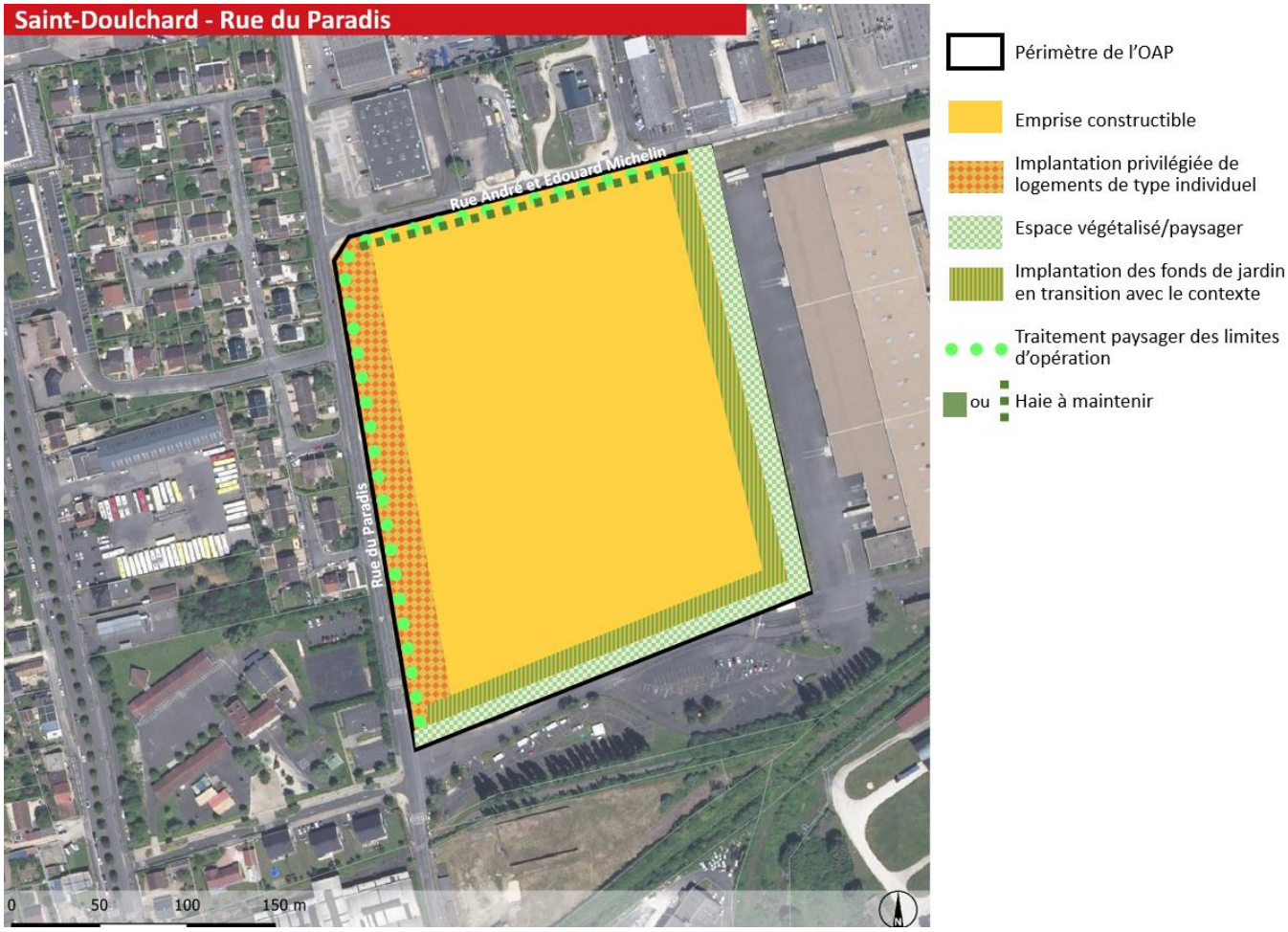
- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces bâtis en limites du site :

- Traiter les franges Est et Sud de façon paysagère afin de matérialiser la limite entre la zone d'habitat et la zone d'activité et d'assurer la tranquillité des riverains (écran végétal avec la plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige) ;

- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives Sud et Est en tampon avec la zone d'activité limitrophe ;
- Concevoir un traitement paysager et planté des marges de recul sur la rue du Paradis, en transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe ;
- Conserver et développer un écran végétal sur la rue André et Édouard Michelin y compris en maintenant une haie.

➢ Traiter les espaces communs ou publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°37 - SAINT-DOULCHARD – MAURICE GENEVOIX / ZONE 1AUD

Superficie : 1,3 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en en veillant à ce que les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité soient valorisés.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 20,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP.
- Viser une densité d'environ 10 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

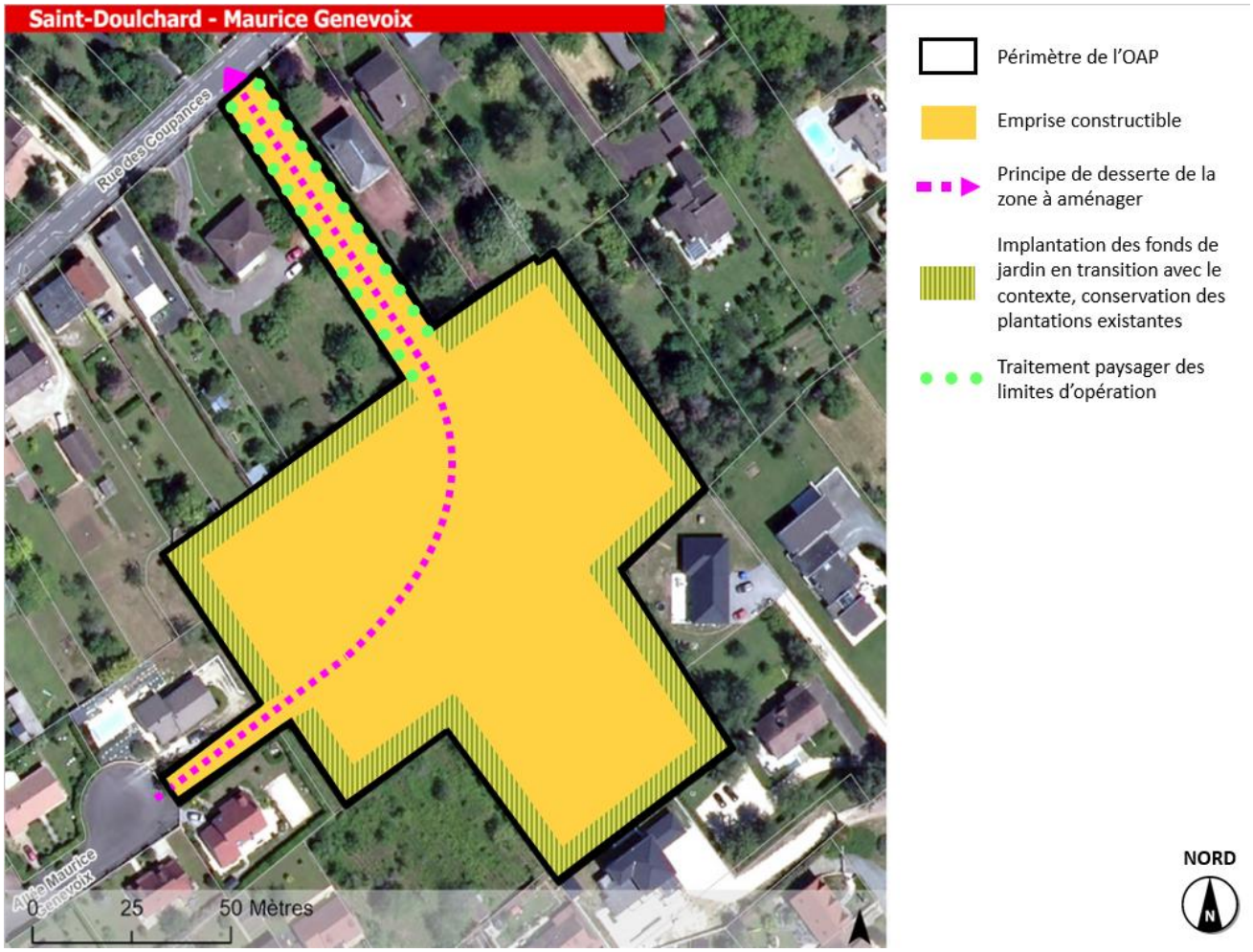
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre l'allée Maurice Genevoix et la rue des Coupances, intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés…).
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site :
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels en transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe ;
  - Conserver autant que possible la végétalisation existante notamment en limites du site et les intégrer dans le traitement paysager.
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

- Traiter les espaces communs ou publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).



OAP n°38 - SAINT-GERMAIN DU PUY – TERRE DU RAGNON / ZONE 1AUD

Superficie : 4,45 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 25,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP. La surface constructible est de 1,70 ha.
- Viser une densité d'environ 10 logements/ha sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

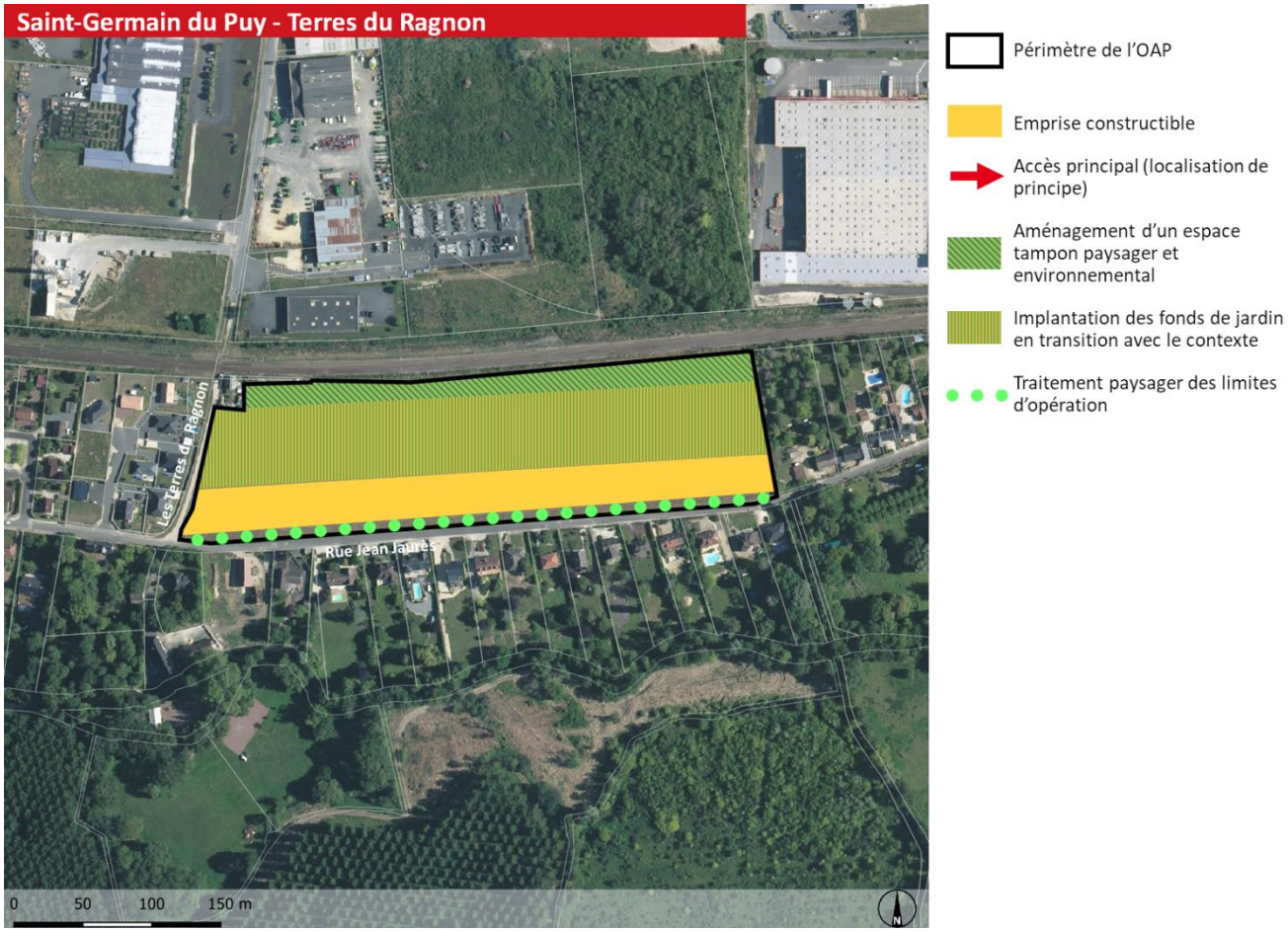
- Aménager des accès depuis la rue Jean Jaurès.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (voies en impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec la voie ferrée et les jardins en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Aménager un espace tampon paysager et environnemental avec la voie ferrée au Nord, qui pourrait être le support d'un réservoir de biodiversité (à confirmer). Cet espace devra comporter des arbustes et arbres de haute tige ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec la voie ferrée et les fonds de parcelles existants ;
- Traiter des marges de recul, végétalisées et plantées, le long de la rue Jean Jaurès.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°39 – SAINT-GERMAIN DU PUY – COMMANDANT CHARCOT / ZONE UC

Superficie : 1,47 ha

- Situé au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Germain-du-Puy, ce secteur urbanisé accueille un tissu de type « Grands Ensembles ». Néanmoins le patrimoine de 3 barres (48 logements, 8 locaux commerciaux et professionnels) qui le compose apparait aujourd'hui sous-occupé et obsolète : sans espaces privatifs extérieurs, typologies inadaptées et petites, absence d'ascenseur et de perspectives d'accessibilité PMR, présence d'amiante. L'ensemble du quartier fait donc l'objet d'un projet de requalification et de régénération de la résidence.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 25,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Réaménager le secteur en plusieurs phases :
  - Une première phase de construction/diversification sur la partie Nord-Ouest actuellement libre ;
  - Une seconde phase de démolition des constructions existantes
  - Une phase finale de reconstruction sur la partie Sud ;
- Repositionner environ 6 locaux commerciaux/professionnels mutables en rez-de-chaussée des logements, route de Saint-Solange. Les constructions seront alors en gabarit R+2+C.
- Accueillir au minimum environ 50 logements au sein de constructions de type semi-collectif en R+1+C.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Reconstituer des fronts bâtis route de Saint-Solange et rue Charles Foucault en léger recul.

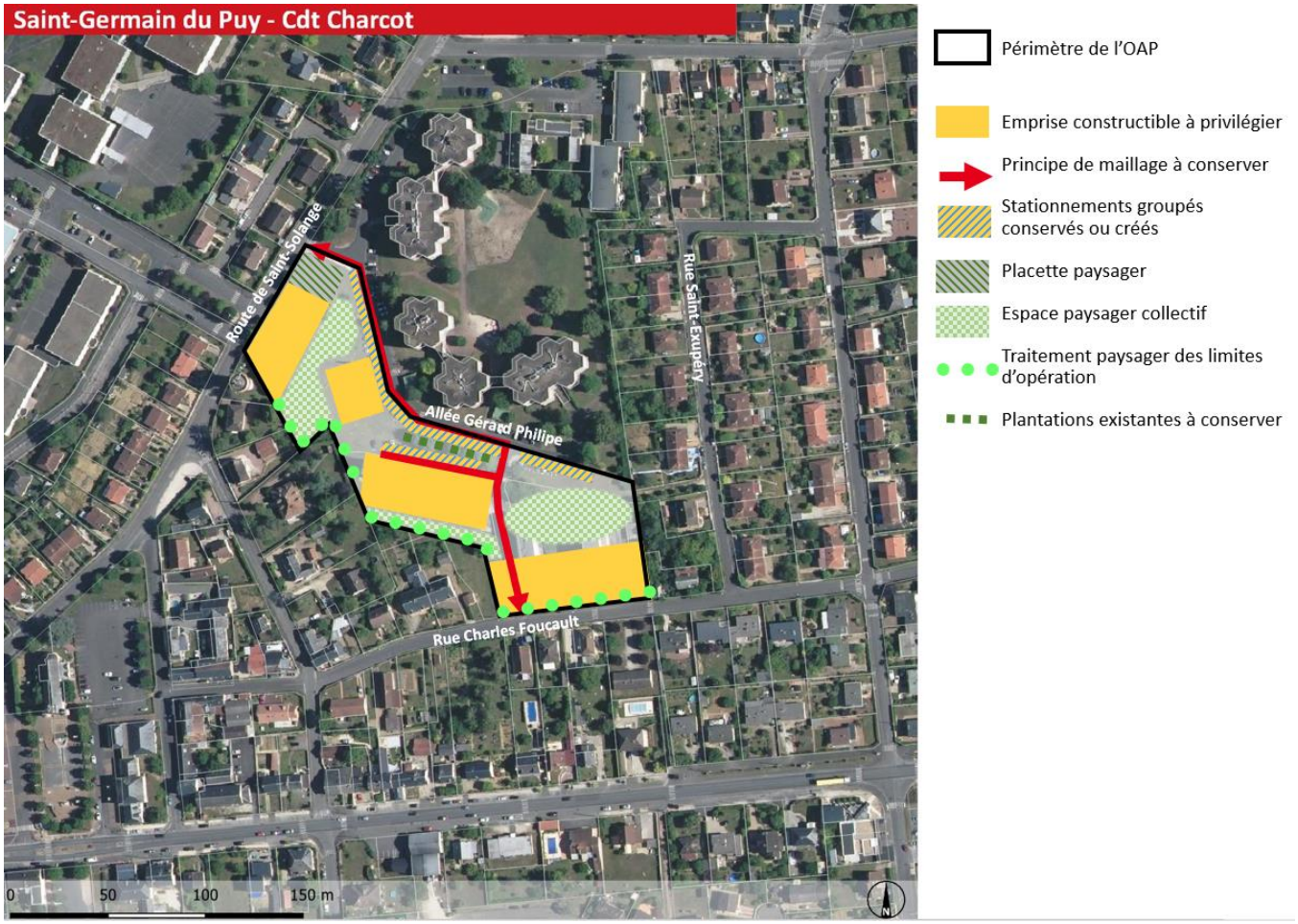
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Conserver le maillage viaire existant et l'utiliser comme trame pour repositionner les constructions.
- Compléter l'offre de stationnement en poche le long de la voirie de desserte interne, mais aussi le long de la route de Saint-Solange et rue Charles Foucault.
- Aménager des cheminements piétons/vélos confortables et paysagers route de Saint-Solange et rue Charles Foucault.

Traitement paysager

- Aménager une placette en entrée Nord du site intégrant l'arrêt de bus déplacé et comportant des arbres, du mobilier urbain, des stationnements vélos.
- Accompagner les futures constructions de jardinets privés et de terrasses en toitures végétalisées.
- Recomposer des cœurs d'ilots collectifs et paysagers, largement plantés y compris avec des arbres de haute tige.
- Conserver autant que possible la végétation existante, notamment pour accompagner et intégrer de façon paysagère les stationnements.

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en particulier en contact avec les fonds de jardin des tissus pavillonnaires voisins : retrait des constructions, végétalisation et plantations faisant écran y compris avec des arbres de haute tige…
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).



OAP n°40 – SAINT-GERMAIN DU PUY – LE PETIT PRE / ZONE 1AUD

Superficie : 1,24 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 25,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle ou à destination de public spécifique. L'aménagement devra être, autant que possible, réalisé à l'échelle de la totalité de l'OAP, sous forme d'un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 22 logements sur l'ensemble du site.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20 % soit maintenu sur la commune.
- Diversifier les typologies de logements en développant en majorité de l'habitat pour les seniors et sur le reste du site de l'habitat individuel et/ou intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager les accès sur le giratoire et la voirie (le long de la restauration intergénérationnelle et du gymnase) existants.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Ne créer aucun accès sur la route de Sainte-Solange.

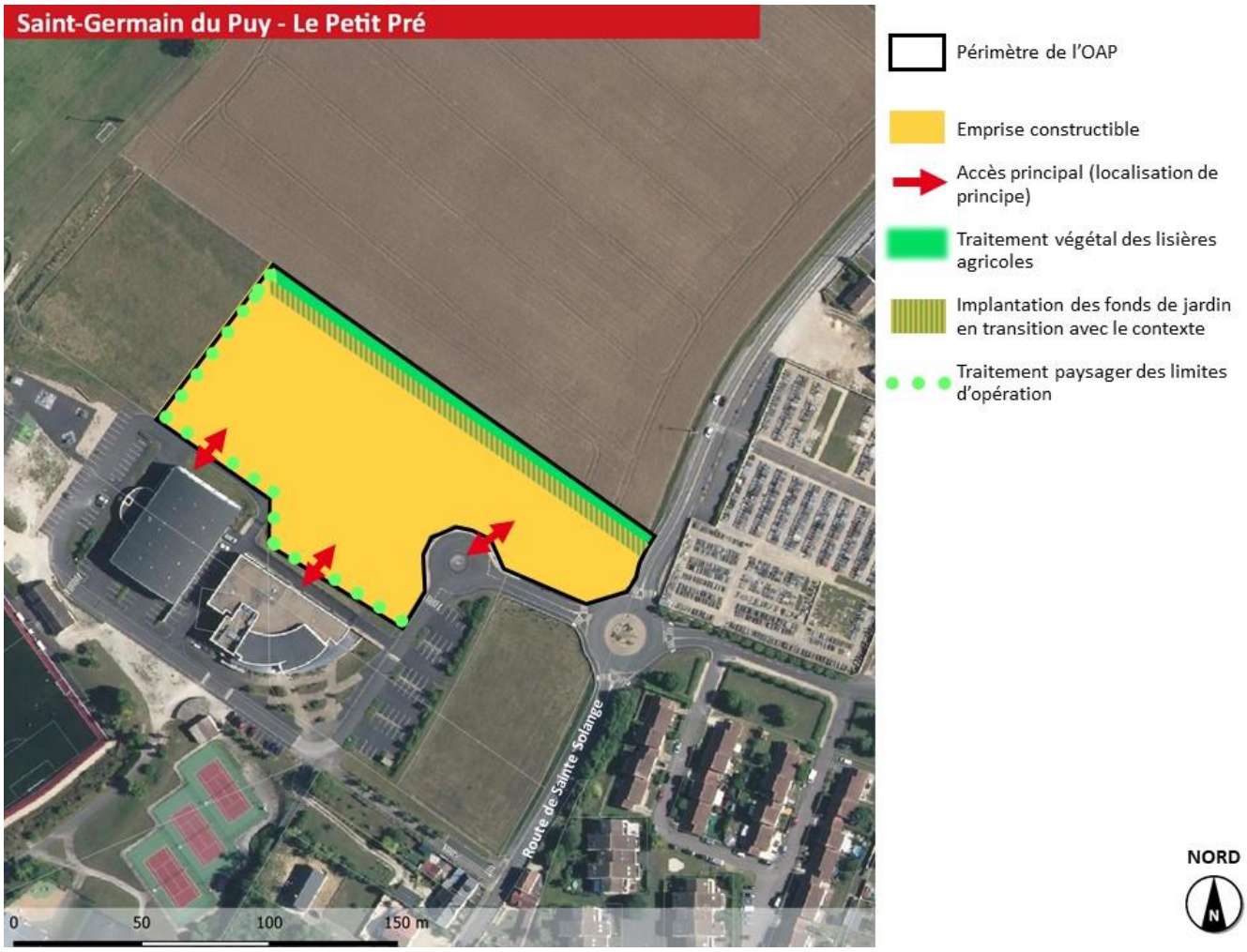
Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et naturels et les équipements existants en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) ;
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple) ;
  - Aménager un espace tampon paysager et environnemental pour assurer la transition avec le site de la chaufferie municipale située au nord-ouest de l'OAP ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives en contact avec les espaces agricoles et naturels ;

- Créer une transition avec les équipements limitrophes au Sud par un traitement végétal : plantations y compris d'arbres servant de masques.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°41 – SAINT-GERMAIN DU PUY – LES VIGNES / ZONE 1AUD

Superficie : 2,21 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 25,9 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 32 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Etudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20% soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

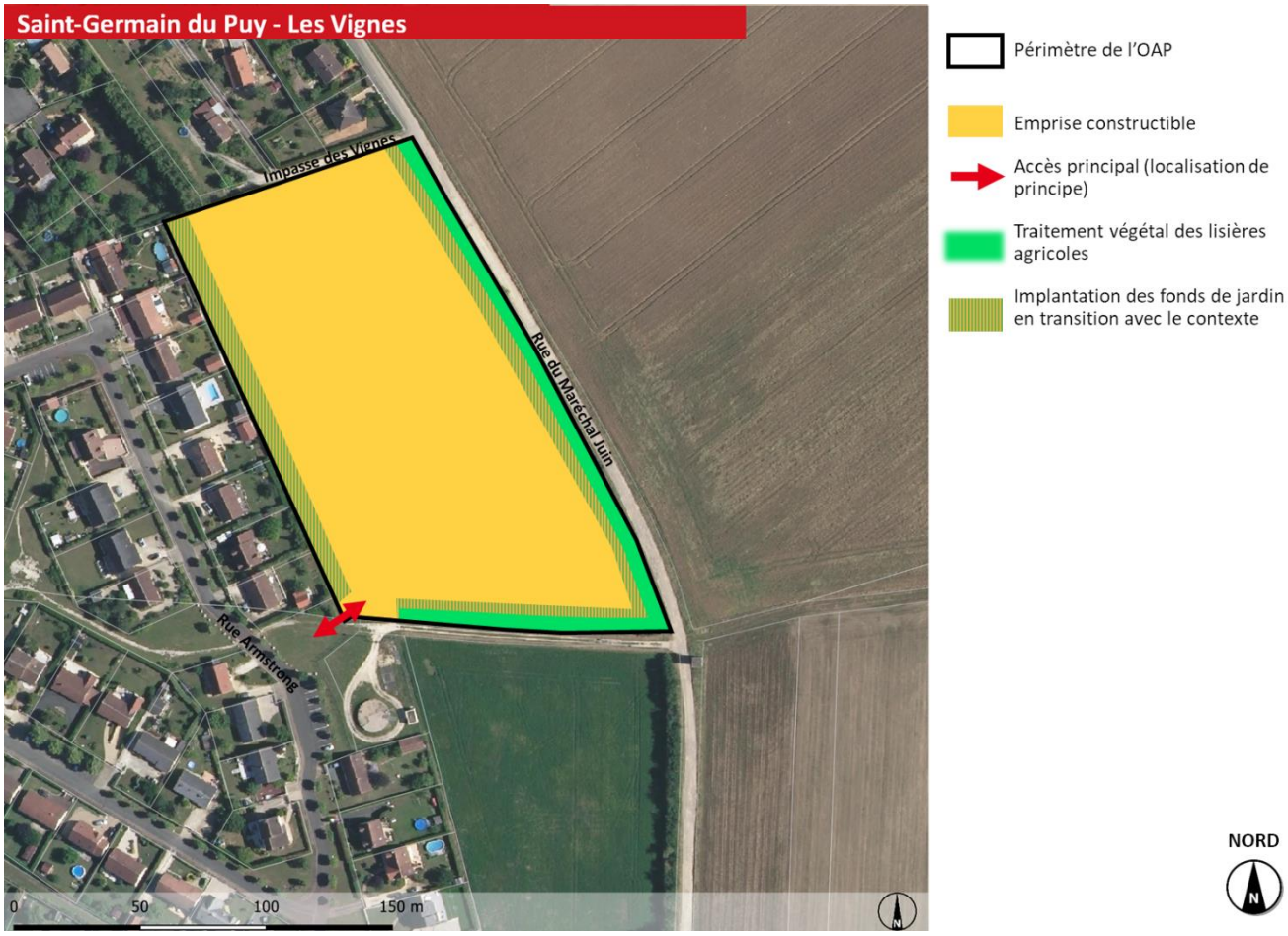
- Aménager a minima un accès depuis la rue Armstrong.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (voies en impasses limitées).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Assurer une transition avec les espaces agricoles à l'Est et au Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima une haie sur l'ensemble du linéaire ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives de l'opération en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°42 – Saint-Germain du Puy – Champs Chalons (ZAC) / Zone 1AUd

Superficie : 10,7 ha

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- L'aménagement du secteur s'opérera à minima en 2 phases (en fonction de l'équipement du site en bassins de gestions des eaux pluviales et du maillage de voies à réaliser). La surface constructible est de 9,6 ha.
- Réaliser environ 200 logements avec une mixité de typologies selon la répartition indicative suivante :
  - 20 % de logements de type collectif en petites unités bâties ;
  - 20% de logements de type individuel jumelé ou groupé ;
  - 60% de logements de type individuel libre ;
  - avec environ 20 % de logements à caractère social.
- Concevoir une graduation de la densité, du nord plus dense vers le sud moins dense, permettant toutefois des îlots de plus forte densité sur la moitié sud du site à l'appui d'espaces publics singuliers.
- Prévoir un positionnement préférentiel des logements de type collectifs et de quelques individuels groupés ou jumelés autour des espaces publics stratégiques du quartier : autour d'un espace public paysager nord-sud, près des entrées nord du quartier.
- Soigner les interfaces avec les franges bâties en assurant des transitions entre le tissu pavillonnaire existant et les nouvelles constructions en termes d'orientations et de gabarits.
- Favoriser une orientation des constructions de façon à maîtriser les apports solaires passifs (ouverture sud favorisée et gestion des masques solaires).
- Apporter une diversité des ambiances urbaines par un équilibre entre des implantations à l'alignement et des retraits maîtrisés qui seront compensés par un travail sur les clôtures.
- Permettre une diversité d'expressions architecturales mêlant traditionnel et contemporain.
- Privilégier une mitoyenneté entre deux habitations (plutôt qu'entre deux garages) pour limiter les déperditions énergétiques et favoriser les constructions éco-performantes.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos / Stationnement

- Concevoir une trame viaire hiérarchisée avec une entrée-sortie principale côté rue Lucie Aubrac (en lien avec la RN151) permettant de rejoindre la rue Paul Eluard au nord-ouest du site ainsi que la rue du Docteur Schweitzer au sud-ouest du site, via une voie secondaire.
- Concevoir des voies tertiaires en impasse évitant la création d'aires de retournement.
- Aménager des continuités douces sécurisées, le long des voies primaires et secondaires, le long d'une trame verte et bleue structurante nord-sud à partir d'une sortie possible sur la RN151, et en pourtour sud et est du quartier.
- Organiser des poches de stationnement par grappes sur le quartier, complétées de stationnement longitudinal sur la voirie secondaire.

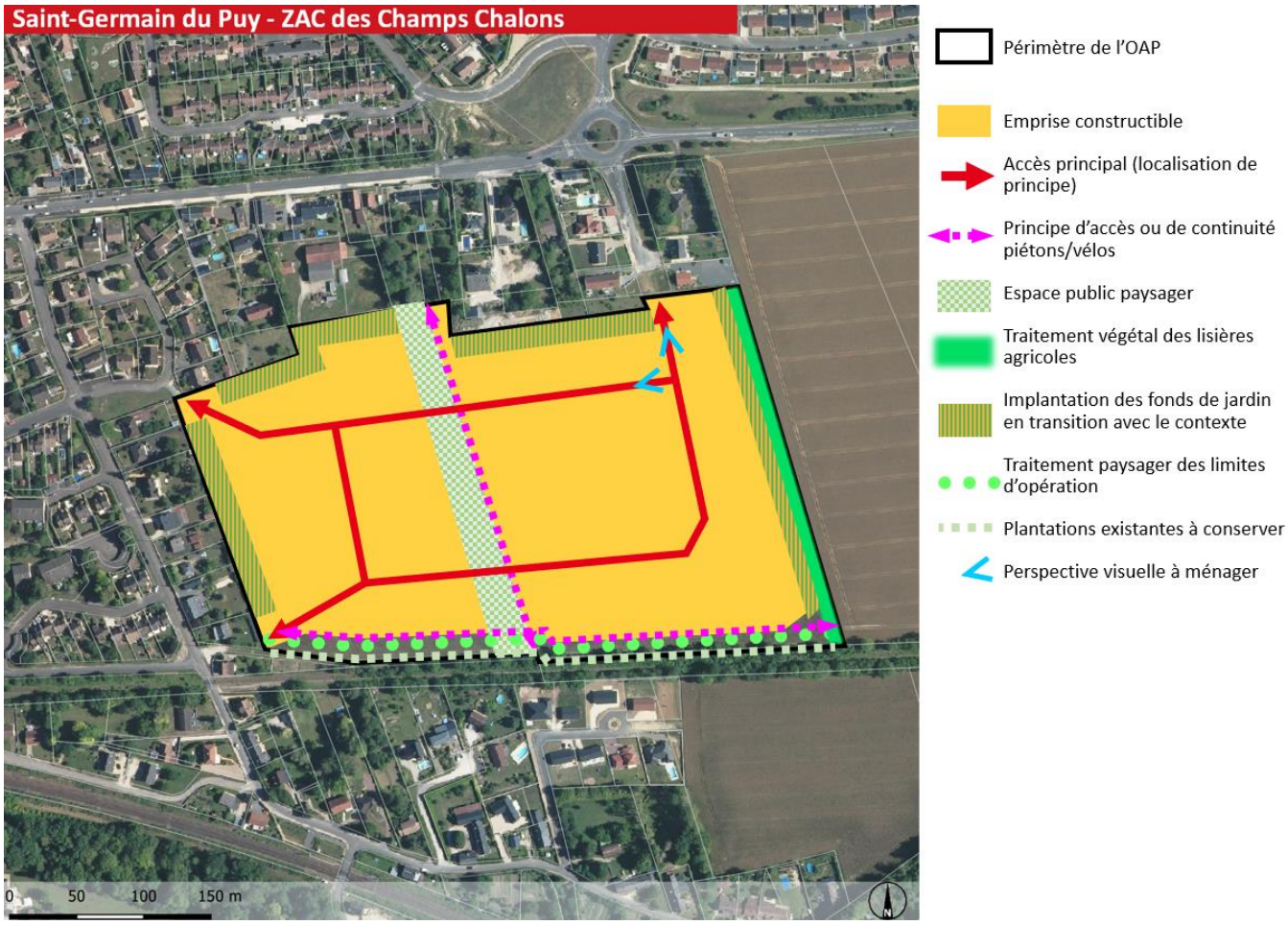
Gestion de l'eau

- Aménager deux bassins de gestion des eaux pluviales tenant compte de l'altimétrie du site ;
- Rechercher autant que possible la gestion aérienne des eaux pluviales de l'espace public (accompagnement de certaines voies par des noues peu profondes).

- Limiter l'imperméabilisation des sols sur les emprises cessibles, afin de faciliter la mise en place de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Traitement paysager :

- Créer un espace public paysager nord-sud à l'appui du bosquet existant au nord du site.
- Concevoir une ligne arbustive et arborée dense le long de l'ancienne voie ferrée.
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'est par un traitement paysager pouvant alterner partie publique et partie privée.
- Apporter une identité forte sur les espaces circulés par la présence de noues (voies sens est-ouest) ou de bandes végétales (voies sens nord-sud).
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Préserver de grands cœurs d'îlots en jardins en complément de la trame verte publique.
- Offrir des perspectives visuelles lointaines vers les espaces agricoles à l'Est, et vers le sud en jouant sur le dénivelé pour donner à voir au-delà de l'ancienne voie ferrée).



OAP n°43 – SAINT-JUST – VALLEE DE L'ORME / ZONE 1AUD

Superficie : 2,99 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 30 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager deux accès : le premier depuis le Ponto, qui doit lui-même être poursuivi en voie de desserte, avec la création d'un carrefour sécurisé, le second depuis la voie nouvelle au Nord-Est ;
- Poursuivre le maillage en créant une voie tous modes entre le Ponto et la voie nouvelle au Nord-Est, de façon à créer un bouclage ;
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec les espaces agricoles à l'Ouest et Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple). Au Sud-Ouest, côté Ponto, ce traitement végétal dense permettra, à terme, d'assurer une continuité écologique (trame noire en particulier) jusqu'aux prairies de l'Auron ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

Périmètre de l'OAP

Emprise constructible

Accès principal (localisation de principe)

Traitement végétal des lisières agricoles

Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte

NORD

OAP n°44 – SAINT-MICHEL DE VOLANGIS – LE BOURG / ZONE 1AUD

Superficie : 2,11 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 20 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, maisons groupées…
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer des accès en continuité de la rue des Vendanges et de la rue des Moissons.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (limiter les voies en impasses).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Aménager un accès modes actifs au Sud-Est du secteur, en continuité des cheminements existants.
- Assurer une continuité du maillage des liaisons douces au moins entre l'un des deux accès principaux et le chemin existant vers la rue du Verger.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
  - Traiter la frange Nord avec un traitement végétal assez dense comportant des arbustes et arbres de haute tige pour assurer une continuité avec les éléments de végétation existants dans le village ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

OAP n°45 – SAINT-MICHEL DE VOLANGIS – TERRES DES GRAOUS / ZONE 1AUD

Superficie : 2,68 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 25 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, maisons groupées…
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer des accès en continuité avec la rue des Noyers.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (limiter les voies en impasse).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est et au Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
  - A l'Ouest, traiter une marge de recul généreuse végétalisée conservant les plantations/arbres existants, et masquant l'opération depuis l'entrée de bourg sur la route de Bourges ;
  - Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers l'ensemble des limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces agricoles.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.

Saint-Michel de Volangis - Terres de Graous
Rue des Vendanges
Rue des Moissons
Rue des Noyers
0
50
100
150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Raccordements obligatoire aux voiries existantes
Principe d'accès ou de continuité piétons/vélos
Traitement végétal des lisières agricoles
Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
Plantations existantes à conserver
NORD
N

OAP n°46 – TROUY – LES CUEILLES / ZONE 1AUE

Superficie : 12,56 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire progressivement à cette obligation dans le cadre d'un programme de rattrapage, l'intégration de logements sociaux dans les opérations doit être prévue. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 5,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir un programme mixte :
  - A l'extrême Nord un secteur d'activités économiques à dominantes d'artisanat ;
  - Au Nord un secteur résidentiel, sur lequel il doit être visé une production minimale d'environ 30 logements ;
  - Au centre, un secteur mixte mêlant logements et centre commercial, sur lequel il doit être visé une production minimale d'environ 50 logements ;
  - Au Sud un secteur résidentiel, sur lequel il doit être visé une production minimale d'environ 40 logements.
- Le découpage des lots doit favoriser la production de logements sociaux diversifiés.
- La partie dédiée aux activités économiques doit être réalisée sous forme d'un aménagement d'ensemble.
- Les sites résidentiels et commerciaux doivent être réalisés chacun sous forme d'un aménagement d'ensemble.
- L'ensemble du périmètre de l'OAP doit faire l'objet d'une cohérence globale à l'échelle de la totalité de l'OAP, et également pour des transitions internes et externes de qualité et fonctionnelles.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager des accès depuis la route de Châteauneuf et le chemin Charbonnier. L'aménagement d'un accès au Sud sur la route de Châteauneuf ne devra pas remettre en cause le projet de trame noire en cours de réflexion (sans éclairage artificiel nocturne).
- Prévoir le raccordement de l'accès Nord sur la route de Châteauneuf à travers un giratoire à créer ;
- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) et limiter les voies en impasse ;

- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacements ;

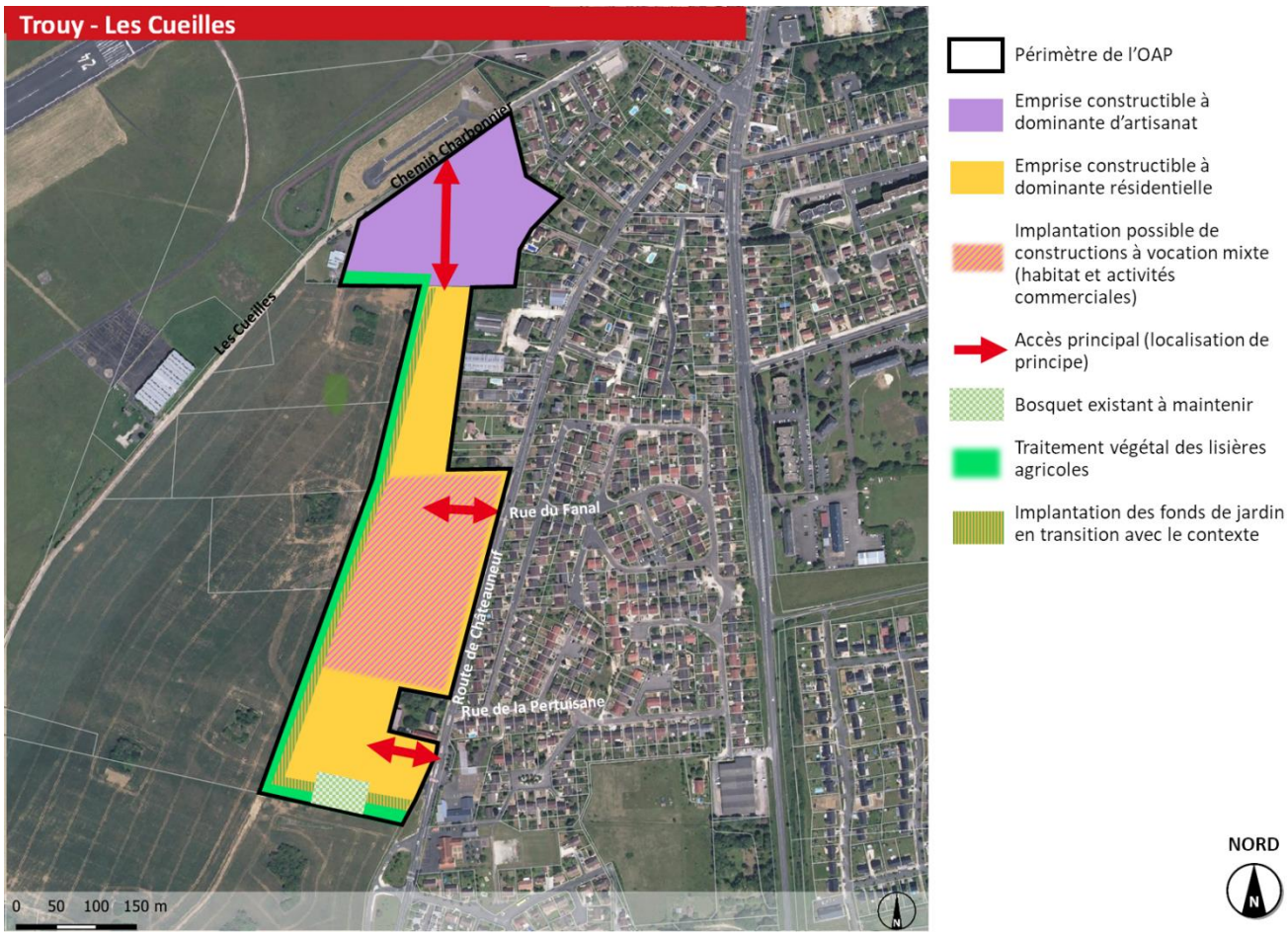
Traiter les circulations de manière sécurisées et apaisées en secteur à dominante résidentielle ;

- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons en secteur à dominante d'activités économiques.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en harmonie avec le caractère et l'occupation des secteurs riverains (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) ;
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Ouest et au Sud par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
- Prévoir des écrans végétaux entre le secteur à vocation économique et celui à vocation résidentielle ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les espaces agricoles ;
- Au Sud, concevoir un traitement paysager permettant de préserver une structure végétale composée d'arbres et arbustes, y compris en conservant le bosquet existant, en faveur des continuités écologiques et de la trame verte.

- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°47 – TROUY – CHATEAU GAILLARD / ZONE 1AUD

Superficie : 6,16 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire progressivement à cette obligation dans le cadre d'un programme de rattrapage, l'intégration de logements sociaux dans les opérations doit être prévue. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 5,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programmation des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité d'environ 16 logements/ha sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, maisons groupées…
- Le découpage des lots doit favoriser la production de logements sociaux diversifiés.
- Inscrire la nouvelle opération en continuité avec les tissus pavillonnaires existants à l'Est ;
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager un accès principal à l'Est connecté à la rue du Château Gaillard et prévoir des accès secondaires au nord et au sud.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) depuis l'accès principal (limiter les voies en impasse).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Aménager des accès et cheminements dédiés aux modes actifs permettant de créer des parcours rapides depuis l'allée des Mimosas et depuis l'allée de la Ruette.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Ouest par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former à minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du

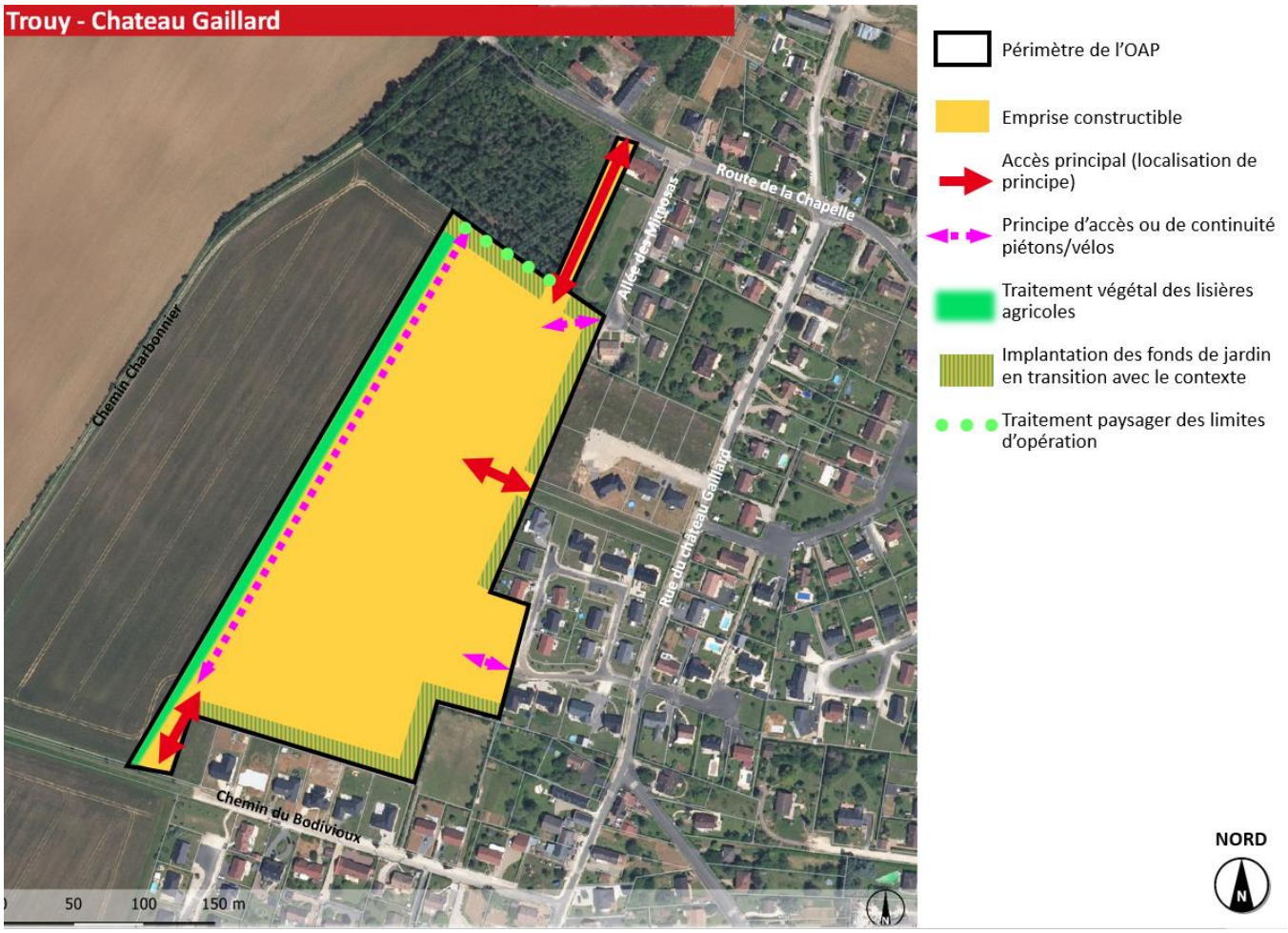
linéaire (haie par exemple). Dans le même temps, le futur cheminement pour les piétons/vélos sera accompagné par un traitement paysager ;

Au Nord, créer un traitement paysager et végétal en transition avec les espaces naturels et boisés,

- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ou les espaces naturels.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°48 – TROUY – LES ACACIAS / ZONE 1AUD

Superficie : 1,90 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire progressivement à cette obligation dans le cadre d'un programme de rattrapage, l'intégration de logements sociaux dans les opérations doit être prévue. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 5,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une production minimale d'environ 30 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, maisons de ville, maisons jumelées, maisons groupées/superposées… Une partie plus dense devra être conçue soit au Nord du secteur, soit en limite Sud ;
- Le découpage des lots doit favoriser la production de logements sociaux diversifiés.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès au secteur depuis la rue des Acacias.
- Créer un accès en prolongeant la rue des Jacinthes.
- Créer un accès au Sud en continuité avec la voirie du lotissement en cours de réalisation.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (limiter les voies en impasse).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement en permettant des circulations sécurisées et apaisées.
- Le maillage des liaisons douces devra assurer une continuité de cheminement entre la rue des Acacias d'une part, et la rue des Jacinthes et/ou le chemin piéton existant vers la rue des Noyers d'autre part.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère, en harmonie avec le caractère et l'occupation des secteurs riverains (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :

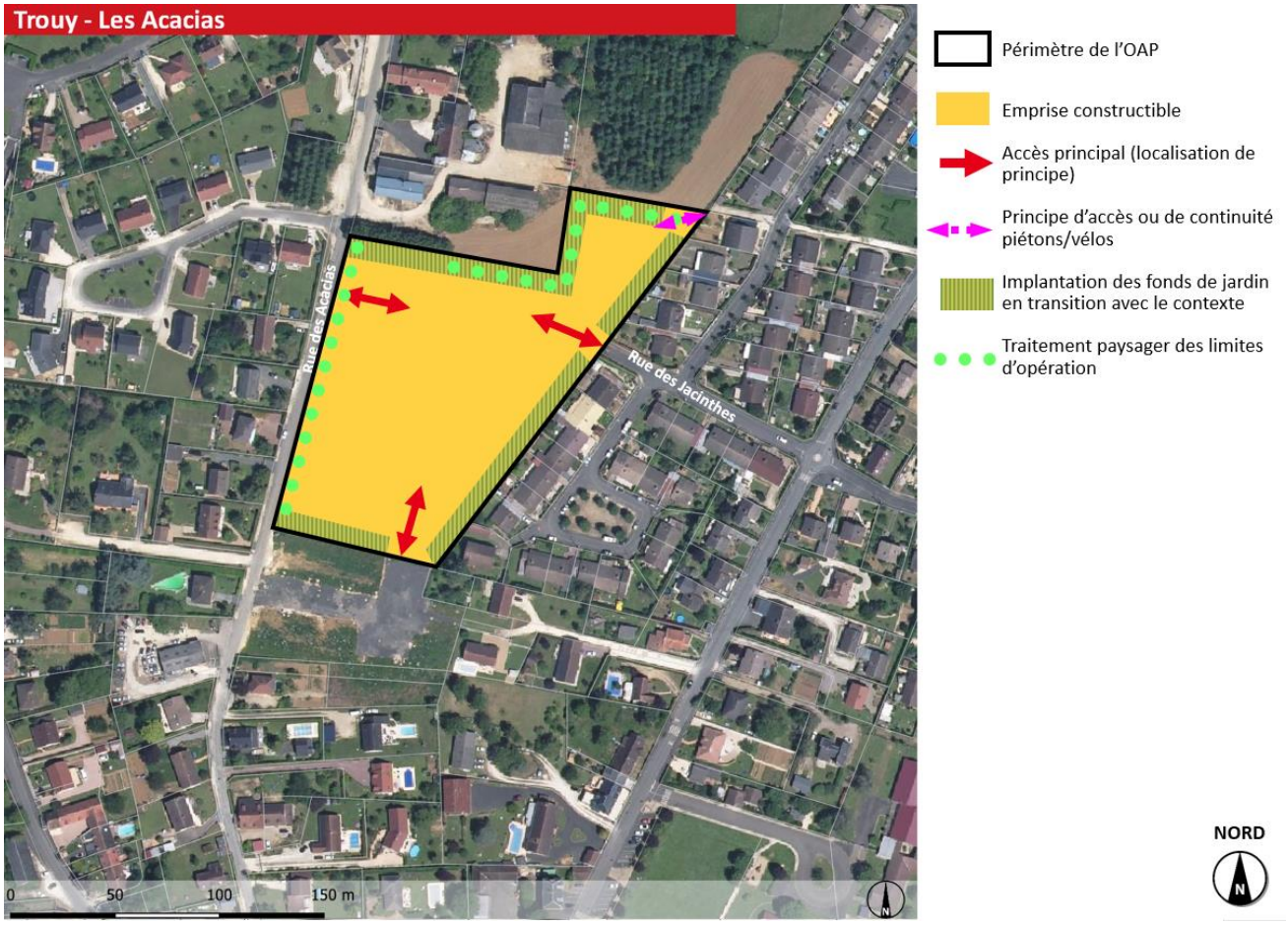
- Au Nord, créer un traitement paysager et végétal en transition avec les espaces boisés et le patrimoine agricole,

- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants ;
- Concevoir un traitement paysager et planté de la marge de recul sur la rue des Acacias, en cohérence avec la rive opposée.

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Aménager un espace commun paysager ;

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



OAP n°49 – TROUY - LES BRIGAMILLES / ZONE 1AUD

Superficie : 1,55 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire progressivement à cette obligation dans le cadre d'un programme de rattrapage, l'intégration de logements sociaux dans les opérations doit être prévue. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus arrêté le 21/02/2022 est de 5,7 %.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif. La surface constructible est de 1,36 ha.
- Viser une production minimale d'environ 20 logements sur l'ensemble du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements.
- Le découpage des lots doit favoriser la production de logements sociaux diversifiés.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès au secteur depuis la Route de Plaimpied et un accès depuis la rue du Grand Chemin.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) (limiter les voies en impasse).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.

Traitement paysager

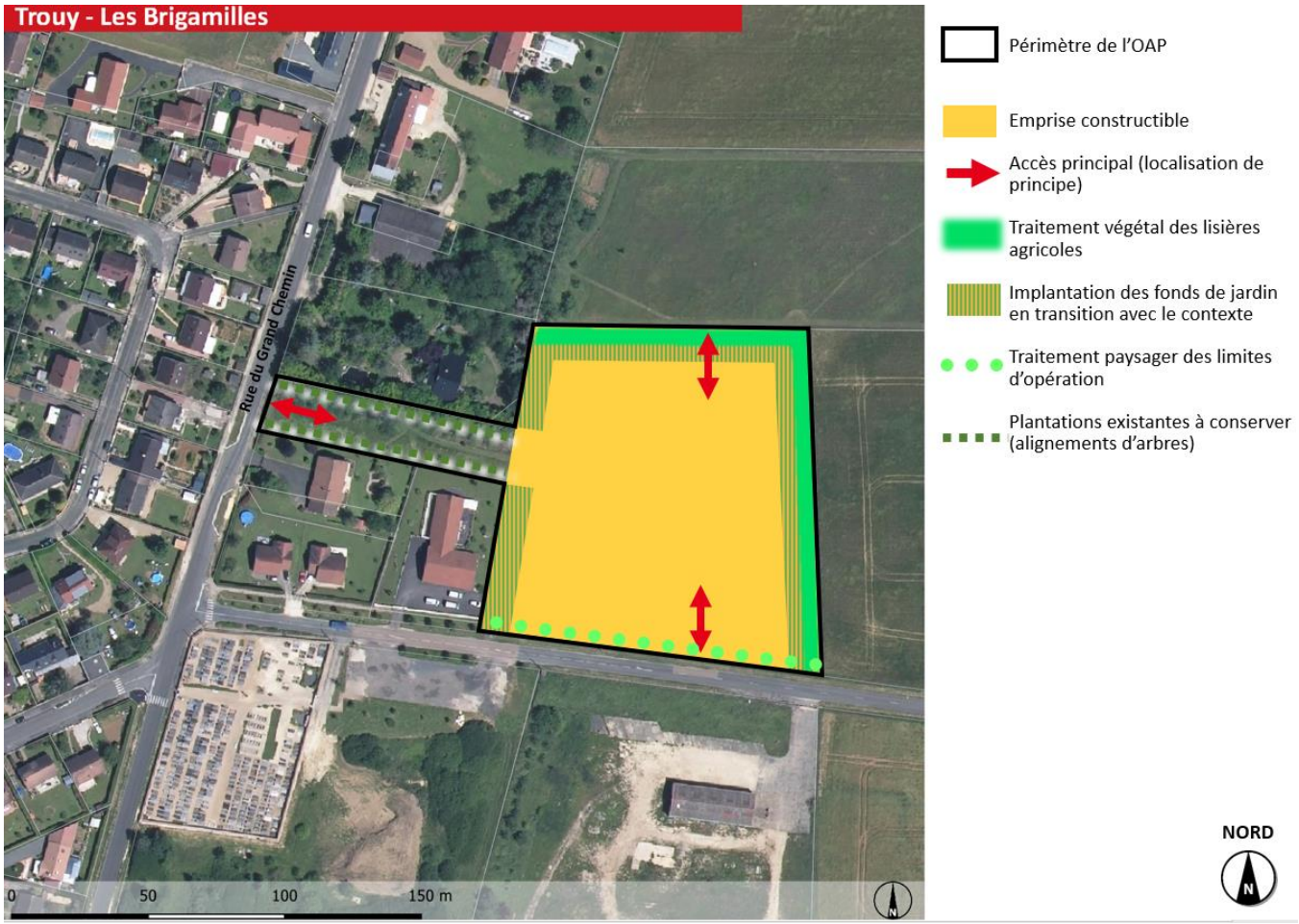
- Traiter les franges du site de façon paysagère, en articulation avec les espaces agricoles et les jardins des secteurs bâtis existant en limites du site (retrait des constructions, végétalisation et plantations…) :
  - Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est et au Nord par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple) ;

- Au Sud, concevoir un traitement paysager et planté de la marge de recul sur la rue des Acacias, en continuité avec le paysagement voisin (noue, alignement d'arbres…) ;
- Tourner le réseau des futurs jardins individuels vers les limites séparatives du site en contact avec les fonds de parcelles existants et les espaces agricoles.

➢ Aménager à l'entrée Ouest du site un espace commun qualitatif pouvant accueillir des jeux, des espaces verts, du stationnement…

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.



Orientations d'Aménagement et de Programmation : sites à dominante économique ou d'équipements

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES À DOMINANTE ÉCONOMIQUE OU D'EQUIPEMENTS

La mise en œuvre des projets inscrits dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation doit :

- **S'inscrire** dans les principes généraux communs d'aménagement déclinés ci-dessous ;
- Être **compatible** avec les prescriptions détaillées pour chaque site dans les pages suivantes ;
- Être **conforme au règlement** de la zone dans laquelle le site est inscrit sur le plan de zonage.

Principes communs aux sites de projet à dominante économique

Environnement

- Veiller à une organisation parcellaire répondant à un objectif de **gestion optimisée des espaces**, afin d'exploiter au maximum le potentiel foncier disponible.
- Prêter une attention particulière à la prise en compte de **l'environnement** urbain et paysager.
- Concevoir l'aménagement des espaces communs dans un souci de valorisation de l'activité économique.
- Veiller à la **qualité des paysages et au renforcement de la biodiversité**, notamment par :

- Le traitement qualitatif de toutes les façades des constructions, y compris celles des locaux de stockage ;
- Le traitement paysager de qualité des espaces libres (hors circulations), en faveur d'espaces verts agrémentés d'arbres et autres végétaux d'origines locales (espèces non exotiques), favorables à la préservation et au développement de la biodiversité ;
- La qualité des transitions paysagères avec les secteurs urbanisés limitrophes, en visant la préservation d'une intimité pour les riverains situés en bordure du site d'activité ;
- La pertinence de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels limitrophes, par exemple en favorisant la plantation de haies sur ces limites ;
- Le recours à des procédés de constructions ou d'architectures favorables à la nidification ;
- L'absence d'éclairage des façades, a minima celles tournées vers les zones naturelles, afin de préserver la trame noire ;
- Les surfaces de toitures qui devront être exploitées soit pour la production d'énergie photovoltaïque, soit en les végétalisant sur une partie significative de leur surface

Mise en œuvre des projets

- Elle doit intégrer les objectifs suivants dans le programme des constructions :

- La recherche d'une organisation compacte de la parcelle afin de réduire au maximum la création de voiries ;
- Le positionnement des espaces de stockage visant à limiter leur impact visuel depuis les espaces publics. A défaut, il devra être mis en place des masques végétaux ;
- L'adaptation du bâtiment au relief (positionnement, gabarit, architecture…) afin de limiter autant que possible les remblais ;
- La recherche d'une simplicité des volumes bâtis.

Desserte en équipements

- La mise en œuvre du projet est **conditionnée** à un bon fonctionnement des procédés de traitement des eaux, par raccordement aux réseaux lorsqu'ils existent au droit de l'opération, ou par un autre système répondant aux exigences des règlementations en vigueur.
  Il en est de même pour la présence d'une borne de défense incendie à proximité du site.
- **Toute réalisation de projet** (construction, installation ou aménagement) **doit mettre en œuvre des principes d'aménagement favorables à la gestion des eaux pluviales sur le site de l'opération :**

- Les eaux pluviales doivent être entièrement traitées sur la parcelle, et prioritairement par infiltration.

- Il s'agit de mettre en œuvre des solutions intégrées à l'aménagement par la conception d'ouvrages au plus près de la source du ruissellement, en analysant la topographie et la géologie du terrain dès l'étude de faisabilité.
- Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront privilégiées en intégrant systématiquement les possibilités de plurifonctionnalité des ouvrages d'infiltrations selon l'usage du site et en limitant la mise en œuvre de réseaux enterrés : bassin paysager, noues, jardin de pluie…
- Si cela n'est pas possible (sur justification technique), les eaux pluviales pourront être redirigées vers le réseau public d'eau pluviale (s'il existe) en limitant le débit par un ouvrage de rétention et/ou de régulation.
- De plus, les ouvrages proposés devront être étudiés afin d'en faciliter l'entretien tout en garantissant leur pérennité.

Mobilité

➢ **La mise en œuvre du projet doit :**

- Favoriser la **continuité du maillage des cheminements pour les modes actifs** (marche, vélo) vers les arrêts de transport en commun lorsqu'ils existent ou en direction des chemins, pistes, voies dédiées passant à proximité du site.
- Doit **assurer le partage de l'espace collectif ou public** entre les différents modes de déplacement, pour y assurer des circulations sécurisées et apaisées pour tous les modes de déplacement et en particulier pour les piétons et deux-roues.
- Favoriser la **mutualisation** des parkings et des aires de livraisons et de retournement des véhicules afin d'optimiser les implantations de constructions et de limiter les surfaces imperméabilisées.
- **Favoriser l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement des véhicules automobiles.** Dans ce cas, les plantations d'arbres exigées au titre du règlement se feront prioritairement en pourtour du terrain de l'opération ou sur un emplacement visible depuis l'espace public ou bien encore en limite de la zone agricole ou naturelle limitrophe, le cas échéant.

OAP n°50 – Bourges – Les Breuzes – secteur economique / Zone 1AUe

Superficie : 5,03 ha

Contexte de la zone :

- L'urbanisation du secteur d'OAP (zone 1AUe) se fera en cohérence avec le secteur économique voisin situé dans la ZAC des Breuzes (zone UEa) en cours d'aménagement. L'ensemble de ces deux secteurs est dédié à l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle ou artisanale.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(les éléments suivants sont complémentaires du règlement)*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

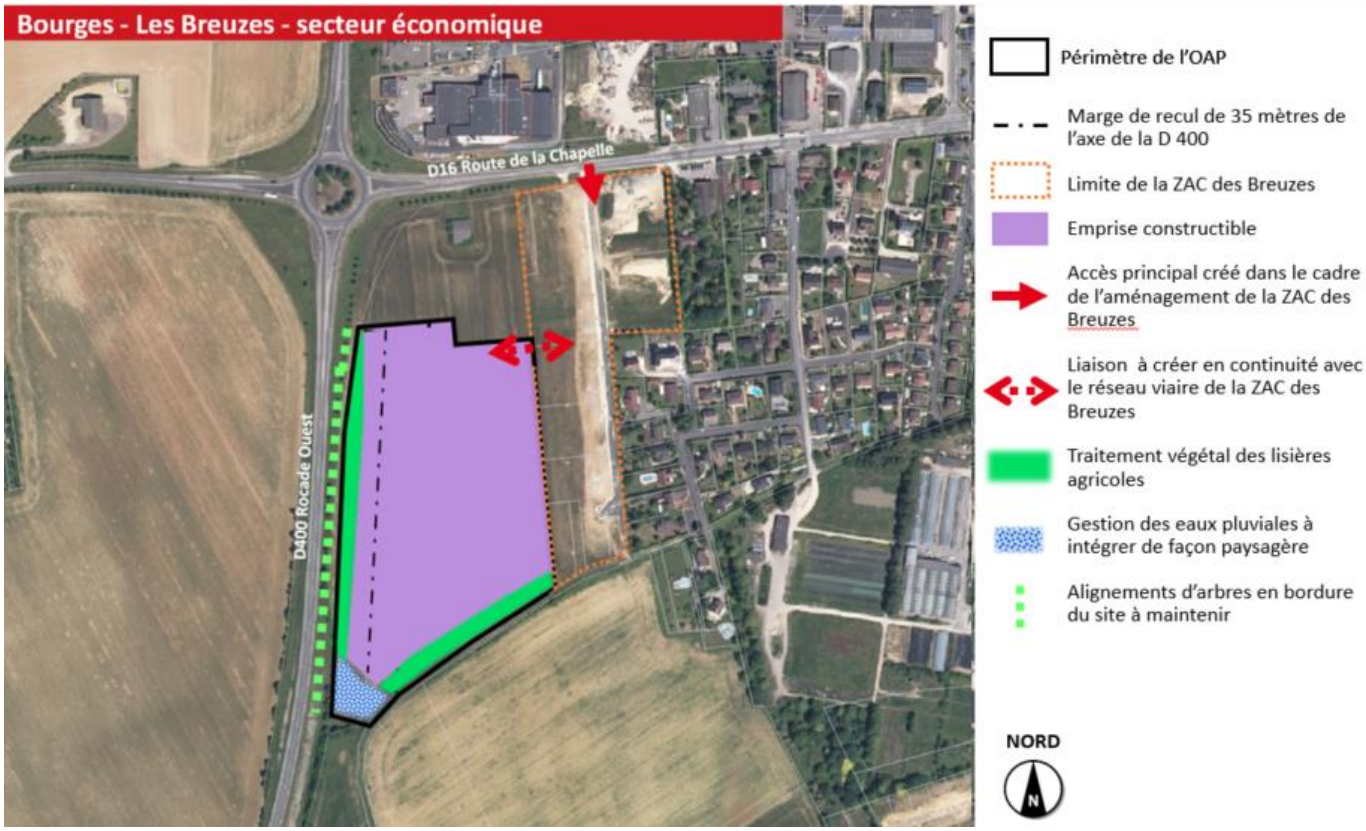
- Accueillir des activités économiques à dominante industrielle ou artisanale, à l'exclusion de tout commerce, en cohérence avec le programme de la partie de la ZAC des Breuzes dédiée aux activités économiques.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :
  - L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
  - Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).
- Respecter une zone non aedificandi de 35 m de large vis-vis de l'axe de la rocade.

Accès / Maillage viaires / Stationnement

- La desserte de la zone 1AUe sera réalisée à partir de la voirie interne du secteur économique de la ZAC des Breuzes.
- Un seul accès principal à l'ensemble du secteur sera autorisé à partir de la route de la Chapelle.

Traitement paysager

- Assurer une transition adaptée avec l'espace agricole situé à l'Ouest et au Sud, notamment par le traitement paysager de la lisière :
  - En aménageant a minima une bande végétalisée sur l'ensemble du linéaire ;
  - En tenant compte de l'alignement d'arbres à maintenir en bordure Ouest du site.
- Veiller à un traitement architectural et paysager soigné des opérations situées le long de la rocade, à proximité du giratoire d'entrée de ville et le long de la route de la Chapelle, de façon à donner une image qualifiante de cette entrée de ville.
- Soigner les projets architecturaux en prenant aussi en compte leurs impacts visuels sur les vues proches et lointaines du secteur.
- Intégrer la gestion paysagère des eaux pluviales dans le secteur Sud-Ouest du site, en l'intégrant de façon cohérente dans le traitement végétalisée de la lisière.


Bourges - Les Breuzes - secteur économique
D16 Route de la Chapelle
D400 Rocade Ouest
Périmètre de l'OAP
Marge de recul de 35 mètres de l'axe de la D 400
Limite de la ZAC des Breuzes
Emprise constructible
Accès principal créé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Breuzes
Liaison à créer en continuité avec le réseau viaire de la ZAC des Breuzes
Traitement végétal des lisières agricoles
Gestion des eaux pluviales à intégrer de façon paysagère
Alignements d'arbres en bordure du site à maintenir
NORD
N

OAP n°51 – Bourges – Le Moutet / Zone 1AUe

Superficie : 24,91 ha

Contexte de la zone :

- L'aménagement de ce secteur s'inscrira dans la continuité de la ZAC du Moutet voisine, dont les travaux d'aménagement se sont achevés en 2018. Le programme des équipements publics de ce secteur a été approuvé en 2014. La réalisation du carrefour avec l'avenue d'Issoudun (RD 151) est programmée.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant soumise à autorisation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Programme des constructions

- Accueil d'activités économiques à dominante industrielle ou artisanale.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :

- La cohérence avec le secteur voisin de la ZAC du Moutet,
- L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
- Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).

Accès / Maillage viaire

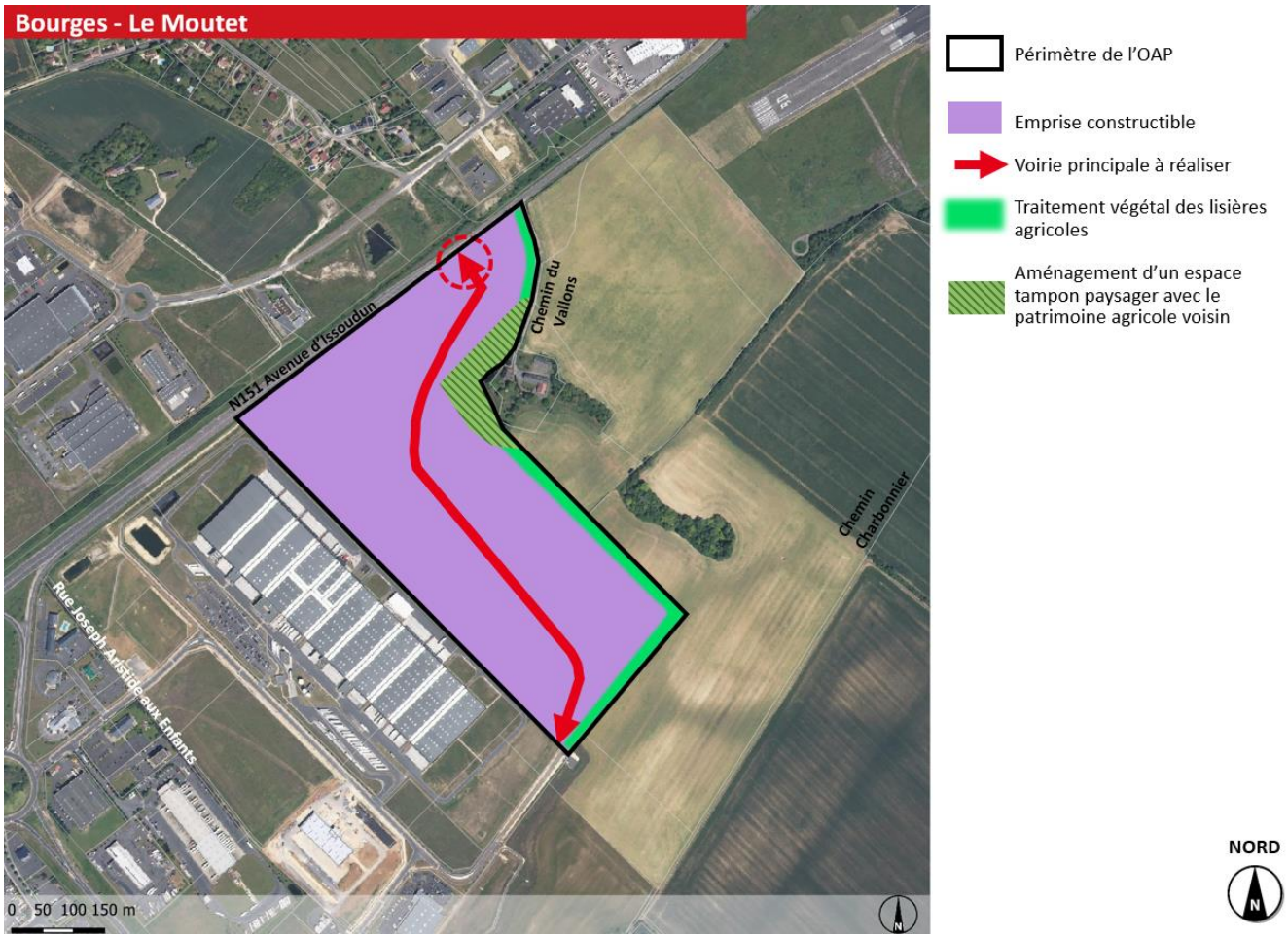
- Réaliser une voirie principale entre le carrefour avec la RD151 et la continuité avec la voirie existante issue de la phase 1 de la ZAC du Moutet (au Sud).
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacements, en réservant une part suffisante d'espaces aux modes actifs.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons.

Traitement paysager

- Assurer une transition adaptée avec l'espace agricole situé à l'Est, notamment par le traitement paysager de la lisière :

- En aménageant a minima une bande végétalisée sur l'ensemble du linéaire ;
- En créant un espace tampon paysager avec le patrimoine agricole existant chemin du Vallons : espace vert, masque végétal, éloignement des constructions et installations…
- En harmonie avec les contraintes existantes et les enjeux paysagers.

- Arborer les espaces de stationnement.


Bourges - Le Moutet
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Voirie principale à réaliser
Traitement végétal des lisières agricoles
Aménagement d'un espace tampon paysager avec le patrimoine agricole voisin
N151 Avenue d'Issoudun
Chemin du Vaillons
Chemin Charbonnier
Rue Joseph Aristide aux Enfants
0 50 100 150 m
NORD
N

OAP n°52 – Bourges – Adjudant-Chef Debat / Zone UEb

Superficie : 18.2 ha

Contexte de la zone :

- L'aménagement de ce secteur se fera en cohérence avec l'aménagement d'ensemble de la zone d'activités Charité Sancerrois en cours de recomposition
- A l'appui du dossier d'aménagement, une étude d'impact devra être jointe
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Programme des constructions

- Accueil d'activités économiques à dominante de loisirs, de services, artisanales et industrielles dans la limite des prescriptions du périmètre de protection du captage de Saint Ursin
- Les divisions parcellaires (lots – macrolots) devront être organisées de manière à optimiser la consommation d'espaces et l'accueil de locaux d'activités de nature diverse
- L'aménagement devra être réalisé par phase.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :

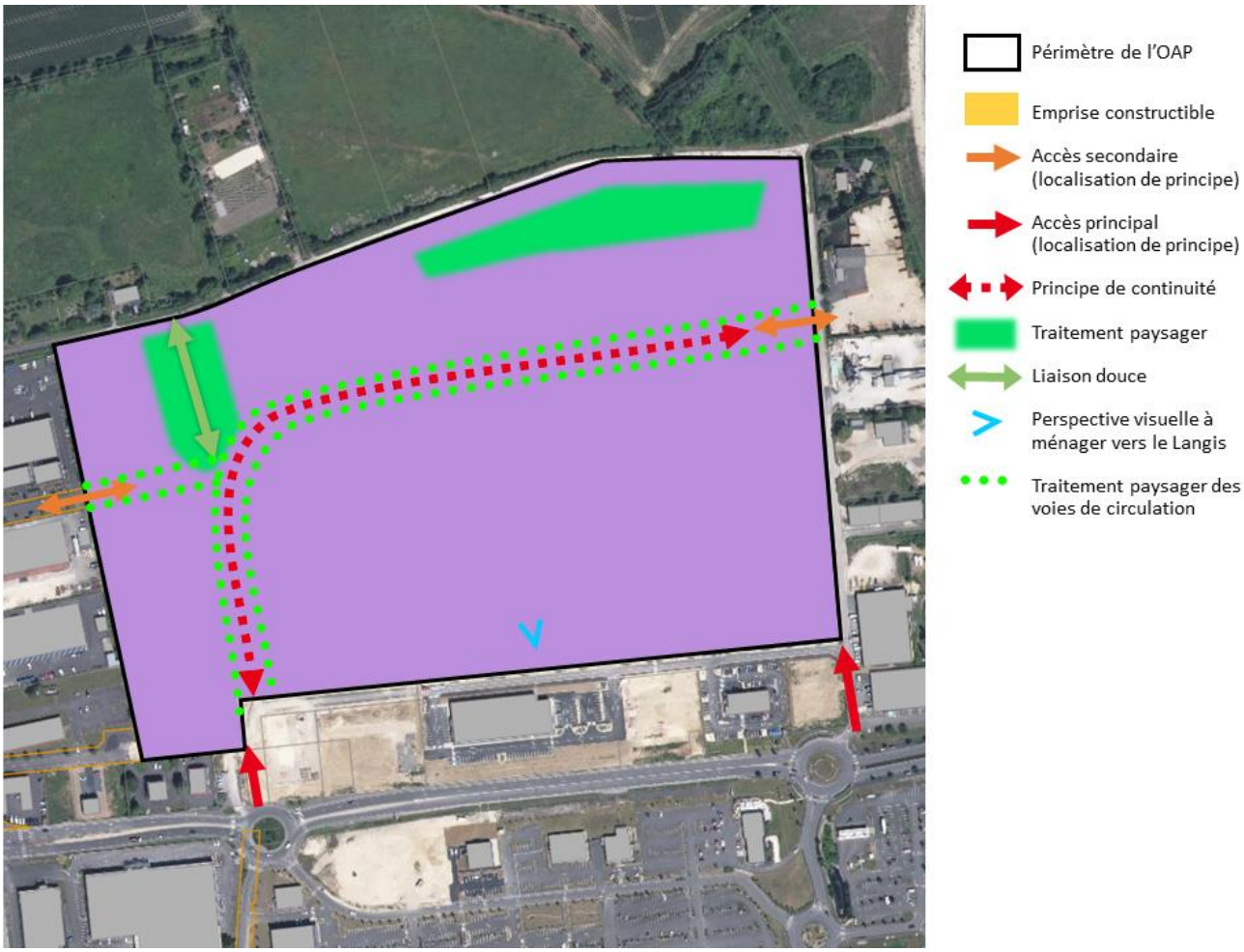
- L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
- Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).

Accès / Maillage viaire

- Réaliser un accès principal depuis la route de la Charité à partir des giratoires existants.
- Des connexions secondaires pourront être établies à partir de la rue Voltaire et de la rue Newton.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacements, en réservant une part suffisante d'espaces aux modes actifs.
- Des surfaces de stationnement pouvant être mutualisés sont à prévoir.
- Des cheminements piétons vers la ligne de Bus à haut Niveau de Service devront être aménagés.
- Prévoir des espaces de circulation pour les modes actifs entre les différents lots des entreprises.

Traitement paysager

- Intégrer des aménagements paysager et environnemental de la limite Nord de manière à assurer une transition avec le chemin des plantons et la plaine du Langis.
- Concevoir un traitement paysager des espaces communs et publics (plantation et végétalisation).
- Un linéaire d'arbres d'essences locales devra être implanté le long des voies de circulation.
- Arborer les espaces de stationnement.
- Organiser l'implantation des constructions afin de préserver les perspectives visuelles vers la vallée du Langis.
- La conception des bâtiments et des espaces extérieurs devra être travaillé afin de donner une identité cohérente de la zone.


Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès secondaire (localisation de principe)
Accès principal (localisation de principe)
Principe de continuité
Traitement paysager
Liaison douce
Perspective visuelle à ménager vers le Langis
Traitement paysager des voies de circulation

OAP n°53 – BOURGES – LA FOURCHETTE / ZONE UEB

Superficie : 2,3 ha

Contexte de la zone :

- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Programme des constructions

- Accueil d'activités économiques à dominante de loisirs, de services, artisanales dans la limite des prescriptions du périmètre de protection du captage de Saint Ursin
- Concevoir un front bâti structurant
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :

- L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
- Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).

Accès / Maillage viaire

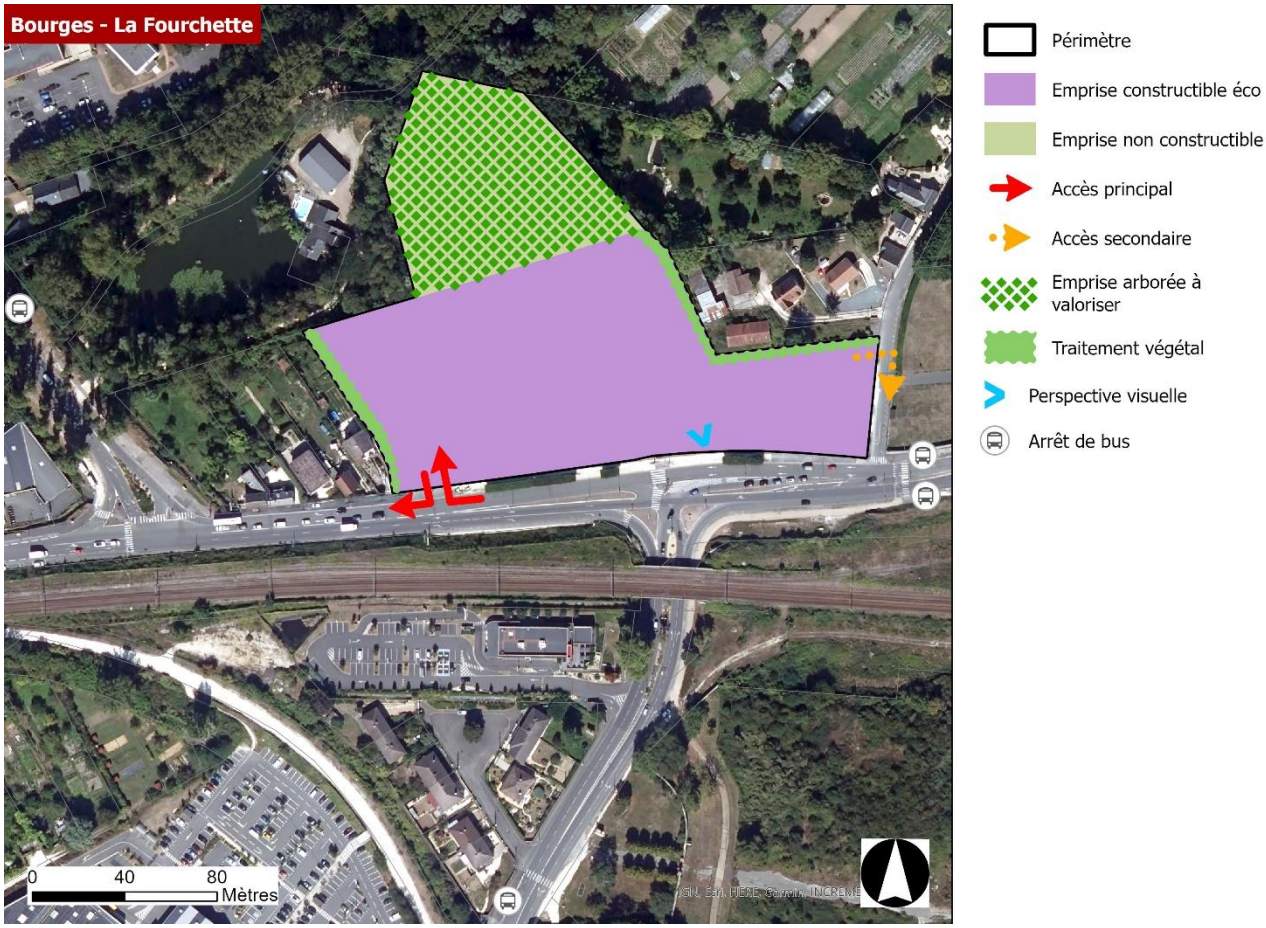
- Réaliser un accès principal depuis la route de la Charité et par les chemins des Plantons de manière complémentaire.
- Seule une sortie en tourne à droite sur la route de la Charité est autorisée.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacements, en réservant une part suffisante d'espaces aux modes actifs.
- Une mutualisation des surfaces des stationnement doit être envisagée.
- Un stationnement à l'arrière des bâtiments est à privilégier
- Des cheminements piétons devront être conçus pour rejoindre de manière sécurisée les arrêts de bus.

Traitement paysager

- Aménager un espace tampon paysager et environnemental en limite des espaces d'habitation.
- Concevoir un traitement paysager des espaces communs et publics (plantation et végétalisation).
- Arborer les espaces de stationnement.
- Proposer un mode d'implantation des bâtiments qui permette une structuration cohérente de l'espace à aménager.
- Organiser l'implantation des constructions afin de préserver les perspectives visuelles vers la vallée du Langis.
- La conception des bâtiments et des espaces extérieurs devra être travaillée afin de donner une identité cohérente de la zone.

Financement

- Secteur soumis à la taxe d'aménagement.
- Financement exceptionnel aux équipements publics.


Bourges - La Fourchette
0
40
80
Mètres
Périmètre
Emprise constructible éco
Emprise non constructible
Accès principal
Accès secondaire
Emprise arborée à valoriser
Traitement végétal
Perspective visuelle
Arrêt de bus

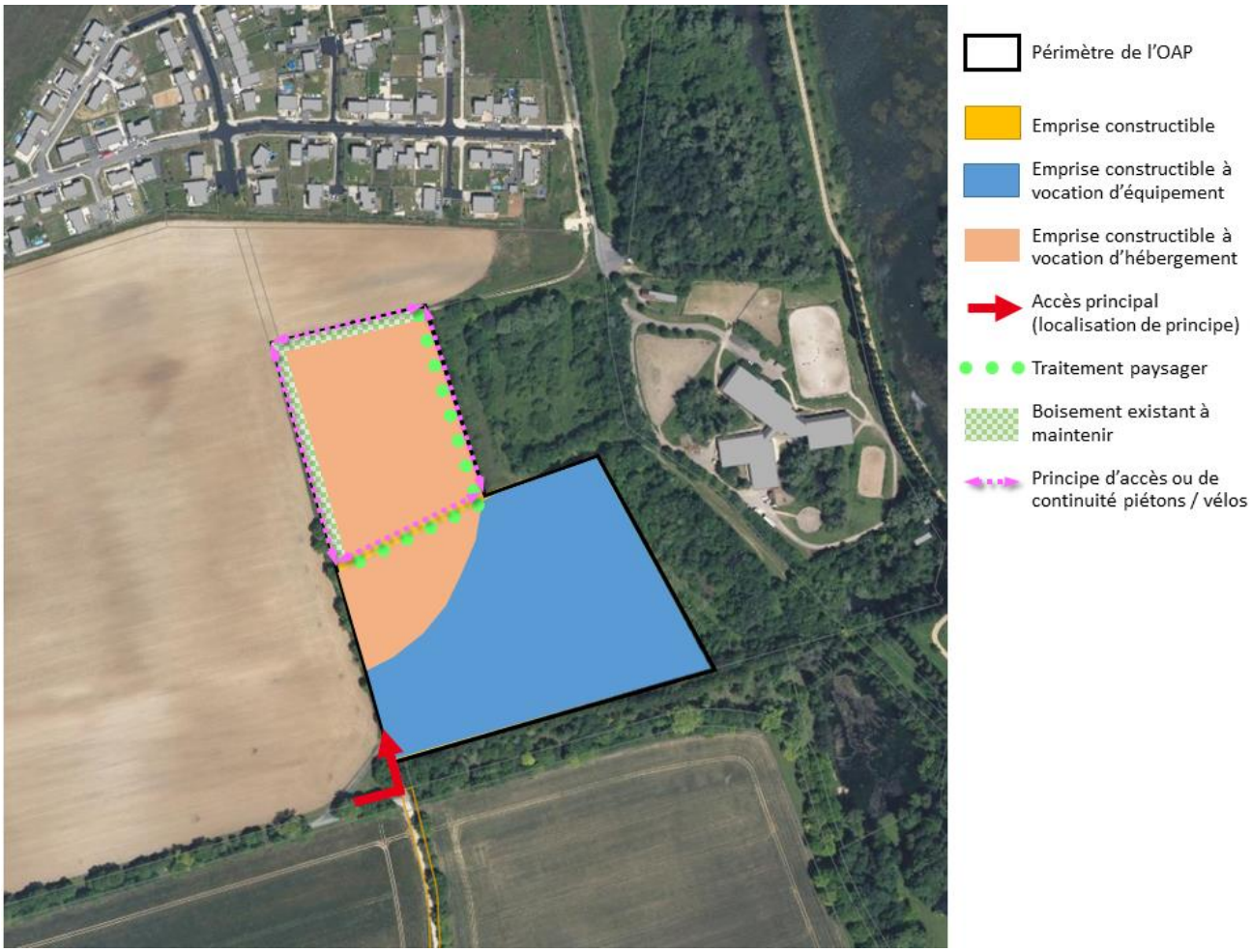
OAP n°54 – BOURGES – GERMIGNY-AURON / ZONE AUT

Au regard du développement touristique envisagé autour du plan d'eau du val d'Auron, l'agglomération souhaite y voir se développer des hébergements de loisirs qui allient nature et environnement tout en proposant des formes d'habitat atypiques adaptés aux nouveaux besoins de la clientèle

Superficie : 5.43 ha

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

- Programme des constructions
  - Des hébergements légers individuels (type roulotte, tipi, yourte, cabane dans les arbres…)
  - Des locaux servant à la gestion du village de vacances et de services aux personnes hébergées
  - Des installations communes destinées aux activités sportives et ludiques (piscine, terrain de sport, aire de jeu).
- Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos
  - L'accès sera assuré à partir de la route de Saint Amand
  - Les zones artificialisées par l'ancienne occupation du site devront être autant que possible utilisées pour les poches de stationnement
  - Les liens avec le plan d'eau s'appuieront sur les chemins existants et seront réservés aux modes doux
- Traitement paysager
  - Réaliser un traitement paysager des franges du site en interface avec l'espace agricole maintien et renforcement des boisements pour renforcer l'écran végétal existant.
  - Aux franges sud-ouest du site, maintenir des espaces de prairies dans lesquels des cheminements doux pourront être aménagés.
  - Adapter l'implantation des hébergements afin qu'ils s'intègrent au mieux au paysage et à la végétalisation existante.
  - Limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces et prévoir un mode de gestion des eaux pluviales adapté à l'environnement.
  - Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).


Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Emprise constructible à vocation d'équipement
Emprise constructible à vocation d'hébergement
Accès principal (localisation de principe)
Traitement paysager
Boisement existant à maintenir
Principe d'accès ou de continuité piétons / vélos

OAP n°55 – La Chapelle-Saint-Ursin/Morthomiers – Les Veuillis / Zone 1AUe

Superficie : 26,26ha

Contexte de la zone :

- Ce secteur s'inscrit dans le développement de zones d'activités économiques aux abords de l'échangeur A71 engagé depuis les années 2000.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants. Ce secteur fait a priori l'objet d'une sensibilité environnementale, avec la proximité immédiate de la réserve naturelle nationale des Chaumes et de terrains privés intéressants au niveau botanique. Cette sensibilité devra être vérifiée et une attention particulière sera portée aux réservoirs de biodiversité. Toutes les mesures possibles devront être prises pour minimiser et/ou compenser les impacts des futurs aménagements.
- L'opération étant soumise à autorisation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et le cas échéant de desserte en transport collectif et de flux de circulation, notamment poids-lourds.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Accueillir des activités économiques à dominante industrielle ou artisanale.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :
  - L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
  - Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès principal à la future zone d'activités à partir de la route de Villeneuve.
- Créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité (Nexter, ZA Orchidée...).
- Prendre en compte les contraintes de fonctionnement, et les servitudes d'utilité publique en vigueur.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons.

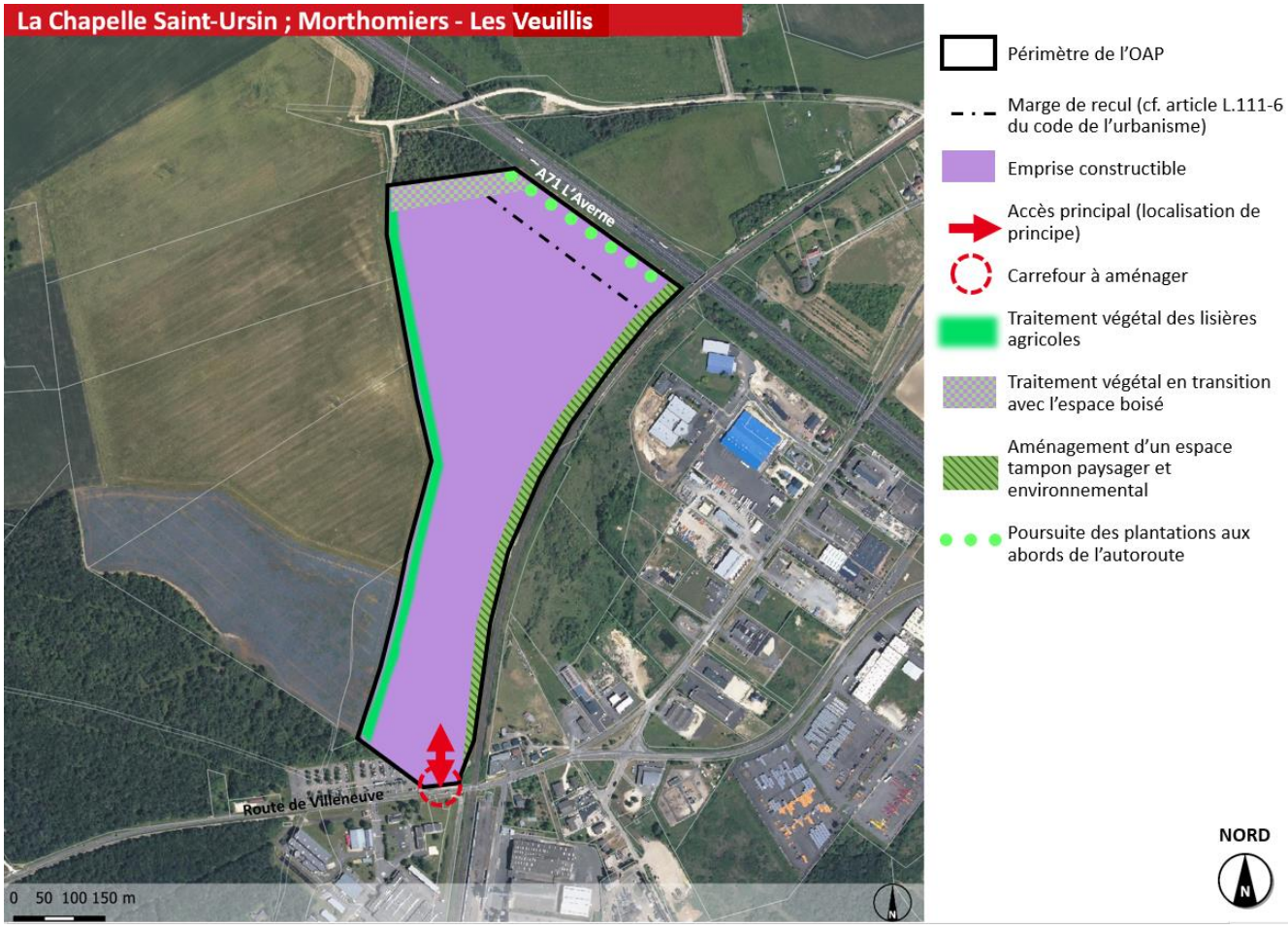
Traitement paysager

- Respecter une zone non aedificandi de 100 m de large vis-vis de l'axe de l'autoroute. Dans le cas d'un projet qui ne pourrait respecter cette marge de recul pour l'implantation de bâtiments, la réalisation du projet sera conditionnée à la réalisation d'un dossier de demande de dérogation et à l'accord des services de l'État par le biais d'une évolution du PLUi (cf. étude dite « entrée de ville », article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, *« Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers »).* Un traitement qualitatif de cet espace au plan paysager et architectural serait a minima requis. Dans tous les cas, les abords de l'autoroute devront faire l'objet d'un traitement paysager en poursuivant le principe de plantations denses existant à l'Est.
- Intégrer un aménagement paysager des limites de l'opération :

- En assurant une transition adaptée avec l'espace agricole situé à l'Ouest, notamment par le traitement paysager de la lisière comprenant a minima une bande végétalisée sur l'ensemble du linéaire ;
- Par un traitement végétal, comprenant la plantation d'arbres, de façon à assurer une continuité avec l'espace boisé en pointe Nord ;
- En aménageant un espace tampon paysager et environnemental aux abords de la voie ferrée permettant d'assurer une continuité et une protection vis-à-vis des espaces naturels limitrophes ou proches à l'Est ;
- De façon à limiter l'impact visuel des futures opérations depuis les espaces naturels et agricoles ;
- En harmonie avec le caractère et l'occupation des secteurs riverains (retrait des constructions, végétalisation et plantations…).

➢ Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).

➢ Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs et les voies structurantes.



OAP n°56 – SAINT-GERMAIN DU PUY – ROUTE DE LA CHARITE / ZONE UEB

Superficie : 8,75 ha

Contexte de la zone :

- L'aménagement de ce secteur se fera en cohérence avec l'aménagement d'ensemble de la zone d'activités de Saint-Germain-du-Puy.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- Le site est concerné par un réservoir potentiel de biodiversité (cf. étude TVB du Pays de Bourges). Le diagnostic de l'état initial du site devra permettre de le caractériser. En fonction de son importance, toute mesure devra être mise en œuvre pour le préserver et le valoriser dans le cadre d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Programme des constructions

- Accueil d'activités économiques à dominante industrielle ou artisanale.
- Les divisions parcellaires devront être organisées de manière à préserver les possibilités d'implantation de bâtiments sur toute la profondeur du secteur jusqu'à la voie ferrée.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :

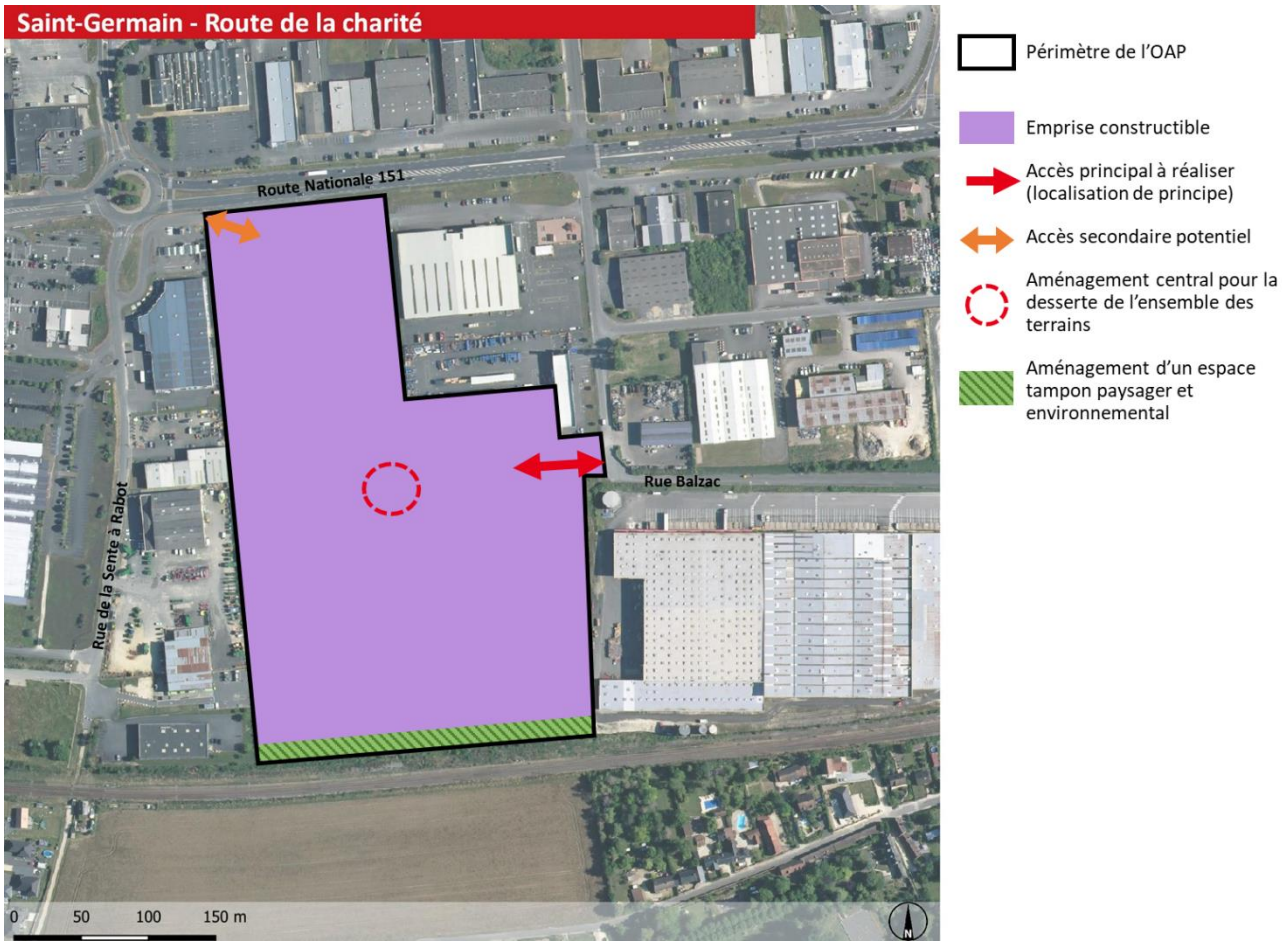
- L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
- Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).

Accès / Maillage viaire

- Réaliser un accès principal depuis la rue Balzac.
- Si nécessaire, un accès secondaire pourra être aménagé à partir de la contre-allée existante en lien avec la rue de la Sente à Rabot.
- Prévoir un aménagement central qui permette d'assurer la desserte de l'ensemble des terrains, et notamment les terrains en second rideau le long de la voie ferrée.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacements, en réservant une part suffisante d'espaces aux modes actifs.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons.

Traitement paysager

- Intégrer un aménagement paysager et environnemental de la limite Sud de manière à assurer une transition avec la voie ferrée et les espaces résidentiels au-delà.
- Concevoir un traitement paysager des espaces communs et publics (plantation et végétalisation).
- Arborer les espaces de stationnement.


Saint-Germain - Route de la charité
Route Nationale 151
Rue Balzac
Rue de la Sente à Rabot
0
50
100
150 m
N
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal à réaliser (localisation de principe)
Accès secondaire potentiel
Aménagement central pour la desserte de l'ensemble des terrains
Aménagement d'un espace tampon paysager et environnemental

OAP n°57 – TROUY – BOIS DE GIVRAY / ZONE 1AUE

Superficie : 8,10 ha

Contexte de la zone :

- L'urbanisation du secteur d'OAP (zone 1AUe) se fera en cohérence avec le secteur économique voisin au Nord.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants. Le massif boisé au Nord représente un espace d'accueil potentiel de la biodiversité. Toutes les précautions devront être prises pour éviter de perturber son écosystème, y compris en adaptant les périodes de chantier aux moments de nidification et d'hibernation de la faune.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

- Développer, en prolongement de la ZA existante, l'implantation d'activités économiques à dominante industrielle ou artisanale, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone. Cette première phase représente une surface constructible de 3,41 ha. Le projet devra être conçu de façon à permettre, en seconde phase, le prolongement de la zone d'activité vers le Sud.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :
  - L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux, …) ;
  - Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle…).
- Respecter une zone non aedificandi de 100 m de large vis-vis de l'axe de la rocade. Dans le cas d'un projet qui ne pourrait respecter cette marge de recul pour l'implantation de bâtiments, la réalisation du projet sera conditionnée à la réalisation d'un dossier de demande de dérogation et à l'accord des services de l'État par le biais d'une évolution du PLUi *(cf. étude dite « entrée de ville », article L 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, « Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers »).*

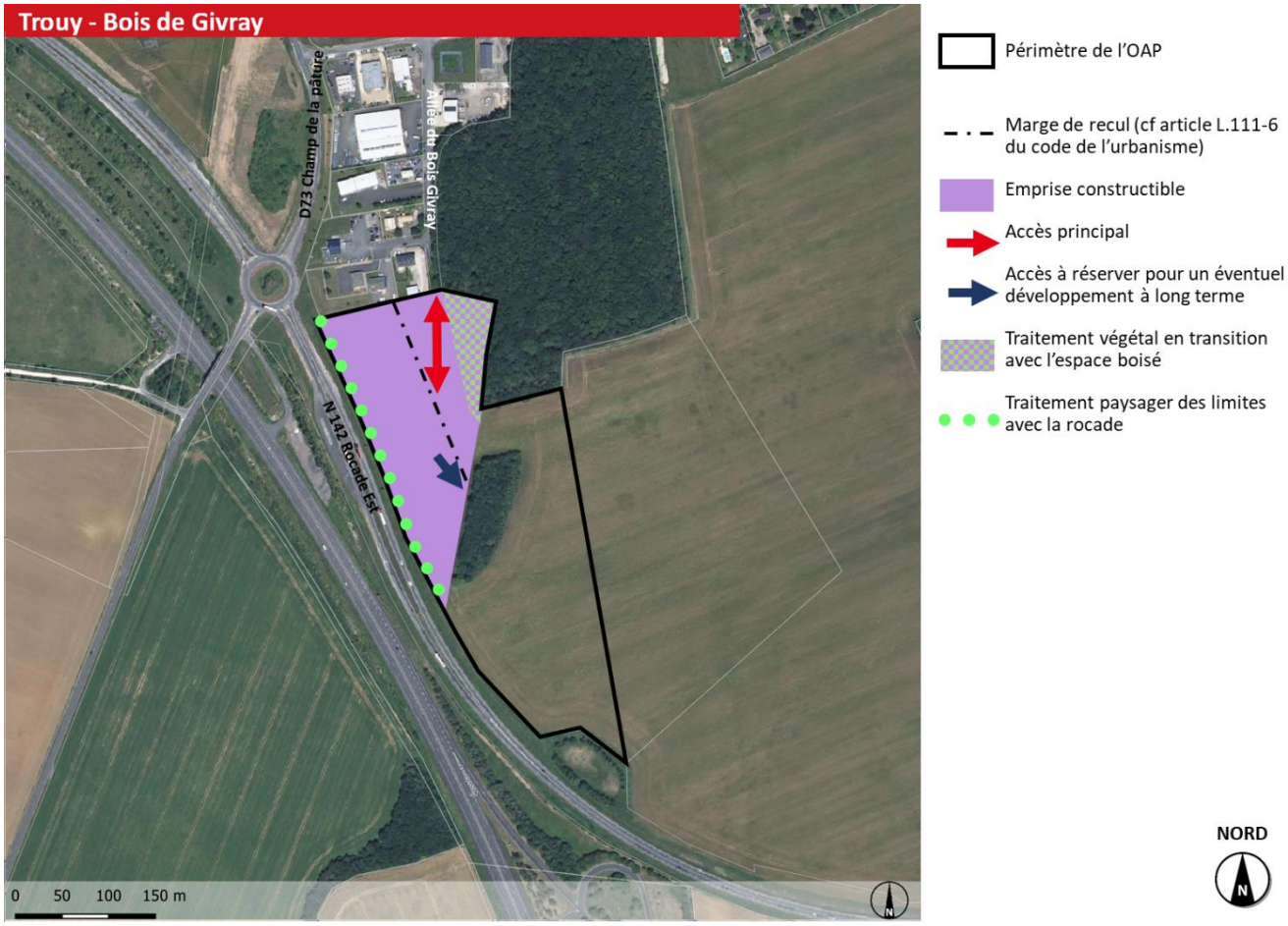
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Aménager la desserte de la future zone à partir de l'allée du Bois Givray.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons et le stationnement des poids-lourds.

Traitement paysager

- Intégrer un aménagement paysager et environnemental des limites de l'opération :
  - En gérant l'interface entre les nouvelles constructions et l'espace agricole à l'Est avec a minima une bande végétalisée sur l'ensemble du linéaire (écran végétal avec plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige) ;
  - Par un traitement végétal, comprenant la plantation d'arbres, de façon à assurer une continuité avec l'espace boisé au Nord et en protégeant son écosystème ;
  - Avec un traitement paysager de la limite avec la rocade (plantations denses, haie multi-strate…).

- Concevoir un traitement paysager des espaces communs et publics (plantation et végétalisation).



OAP n°58 – TROUY – CARRIERES DES TALLERIES / ZONE AUL

Superficie : 3,42 ha

Contexte de la zone :

- L'urbanisation du secteur d'OAP se fera en cohérence avec la coulée verte au Nord et tenant compte de la présence de l'Institut d'Éducation Motrice à l'Ouest.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants. Justifier l'insertion du projet dans son environnement en veillant à valoriser les éléments identifiés d'intérêt écologique et en faveur du maintien de la biodiversité. Dans la mesure du possible, il s'agira notamment de rejoindre à long terme la vallée de l'Auron et la Rampenne, par le biais du Vallon (trame noire à l'étude entre la carrière du Vallon et les carrières des Talleries).
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(les éléments suivants sont complémentaires du règlement)*

En sus des dispositions générales présentées en introduction, les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

Programme des constructions

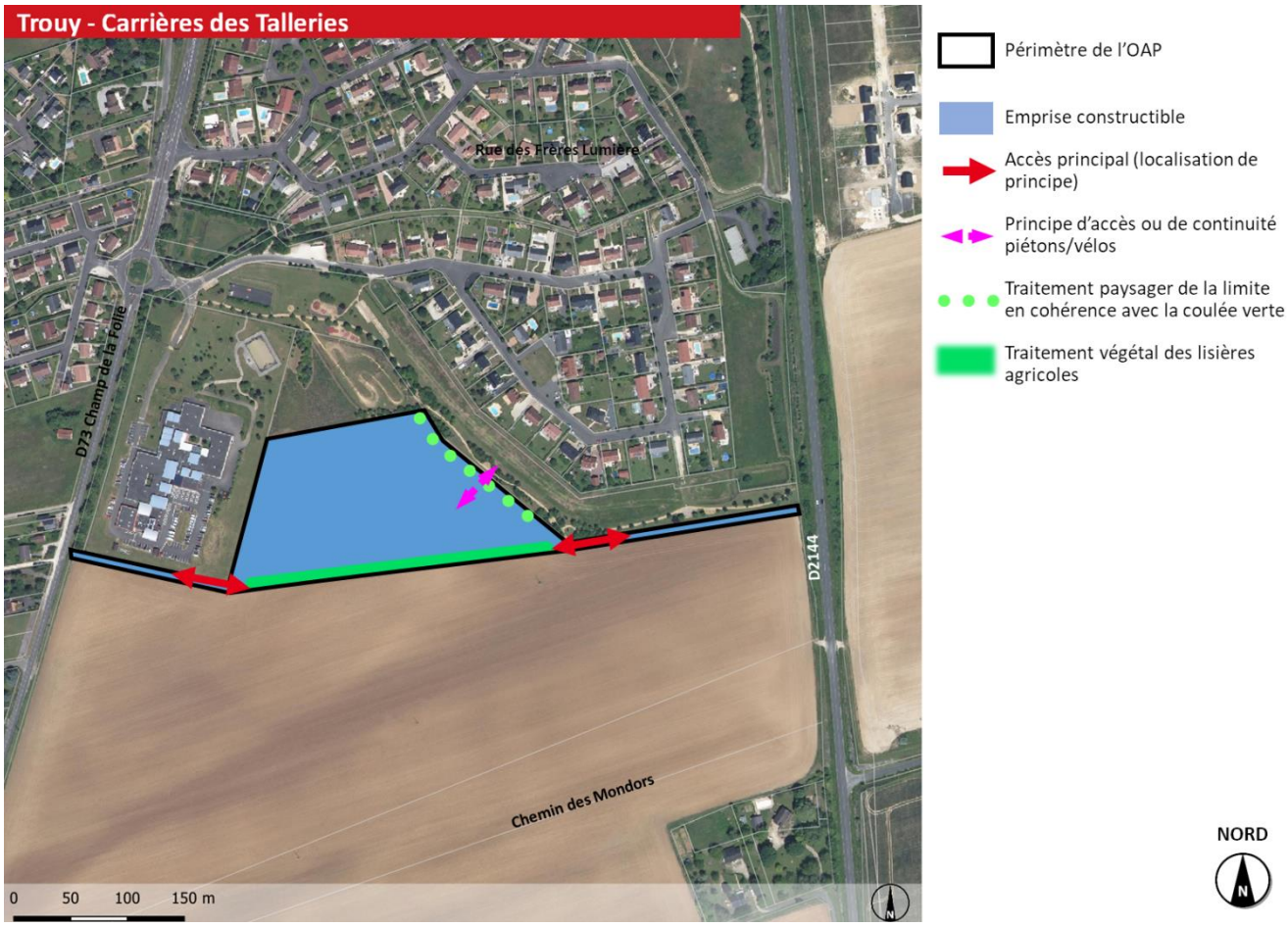
- Accueillir un programme d'équipements en lien avec ceux existants à l'ouest.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :
  - L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux…) ;
  - Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle, ensoleillement…).

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Réalisation d'un accès principal qui devra être connecté soit à la RD2144 soit à la RD73, en aménageant un carrefour sécurisé avec la voie choisie. Dans l'idéal l'accès serait mutualisé avec celui de l'Institut d'Éducation Motrice à l'Ouest en réutilisant les voies existantes ;
- Aménager au moins un accès dédié aux modes actifs depuis les espaces récréatifs et les cheminements existants de la coulée verte ;
- Assurer un maillage interne permettant des circulations sécurisées pour les différents modes de déplacement.

Traitement paysager

- Traiter les franges du site de façon paysagère en harmonie avec le caractère et l'occupation des secteurs riverains (retrait des constructions, végétalisation et plantation) :
  - Au Nord, en transition avec les espaces verts publics avec des plantations y compris d'arbres assurant une harmonisation et une continuité des espaces ;
  - Au Sud en gérant l'interface entre les nouvelles constructions et l'espace agricole avec a minima une bande végétalisée sur l'ensemble du linéaire (écran végétal avec plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige).
- Traiter les espaces communs avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement.


Trouy - Carrières des Talleries
Rue des Frères Lumière
D73 Champ de la Folie
D2144
Chemin des Mondors
0 50 100 150 m
Périmètre de l'OAP
Emprise constructible
Accès principal (localisation de principe)
Principe d'accès ou de continuité piétons/vélos
Traitement paysager de la limite en cohérence avec la coulée verte
Traitement végétal des lisières agricoles
NORD
N

Orientations d'Aménagement et de Programmation : précisions sur les préconisations paysagères

PRÉCISIONS SUR LES PRECONISATIONS PAYSAGÈRES DES OAP

Le « traitement paysager des lisières »

Il s'agit d'une épaisseur végétalisée qui permet l'insertion de constructions ou d'une zone, autant que leur préservation des éventuelles nuisances alentour (agriculture, routes, activités…).

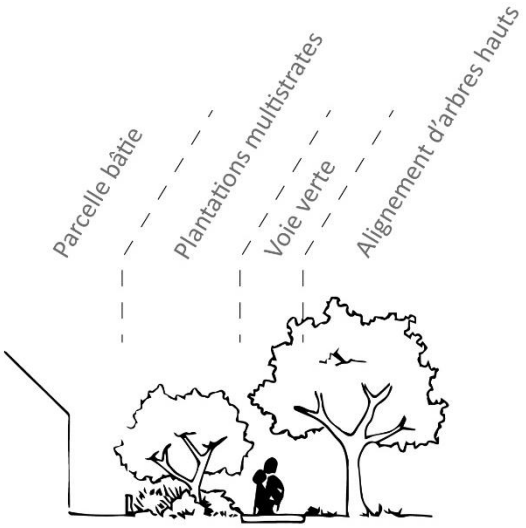
Elles peuvent être des largeurs variables et intégrer les éléments suivants :

- Haie multi-strates
- Plantations d'arbres, vergers linéaires
- Noues (gestion des eaux pluviales)
- Cheminements piétons, pistes cyclables (voies vertes)… en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les haies « multi-strates »

Plantées de végétaux locaux appartenant aux strates arborées, arbustives, et herbacées, en optant pour des essences locales, ce qui favorise la biodiversité. (-> liste de plantations en en annexe du règlement).

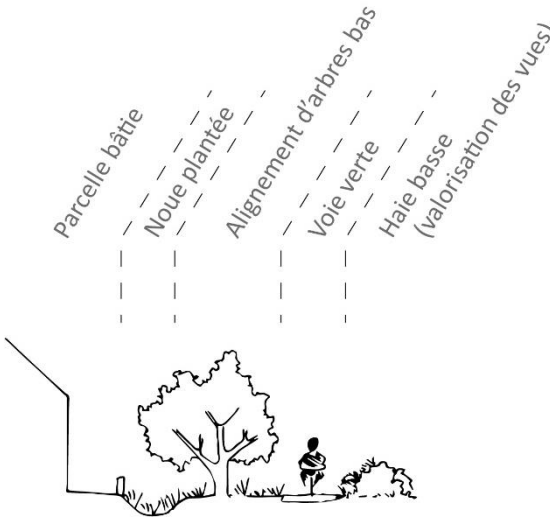
Quelques exemples

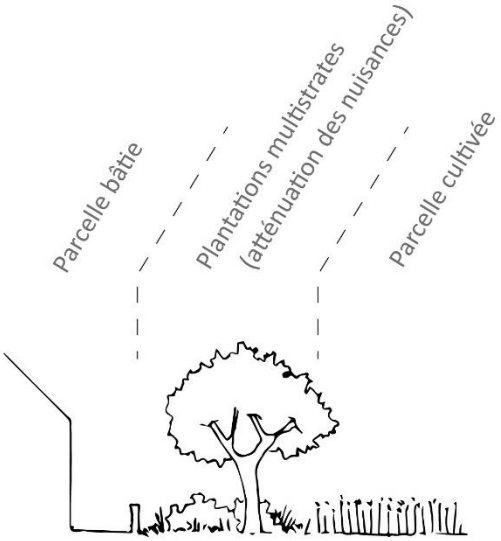


Traitement végétal composé de haies multi-strates + voie verte (piétons, cyclistes) + alignement d'arbres hauts. Les différences de hauteurs permettent d'isoler les parcelles bâties tout en proposant une promenade semi-ouverte sur les paysages par-delà des alignements d'arbres qui demeurent franchissables sur leur linéaire ou peuvent aussi s'accompagner de mobilier urbain intercalé entre les troncs.

Traitement végétal composé d'une noue plantée + alignement d'arbres bas + voie verte (piétons, cyclistes) + haie basse.

Ce type de traitement permet de recueillir les eaux pluviales des parcelles bâties tout en intégrant les constructions, mais en laissant la vue dégagée sur les paysages perceptibles par-dessus la haie basse.





Traitement végétal composé d'une haie multi-strates épaisse créant une « zone tampon » entre les parcelles bâties et agricoles, ce qui permet d'atténuer les nuisances de l'activité agricole sur les riverains tout en apportant les bienfaits environnementaux d'une telle haie (fraicheur, humidité, biodiversité…).