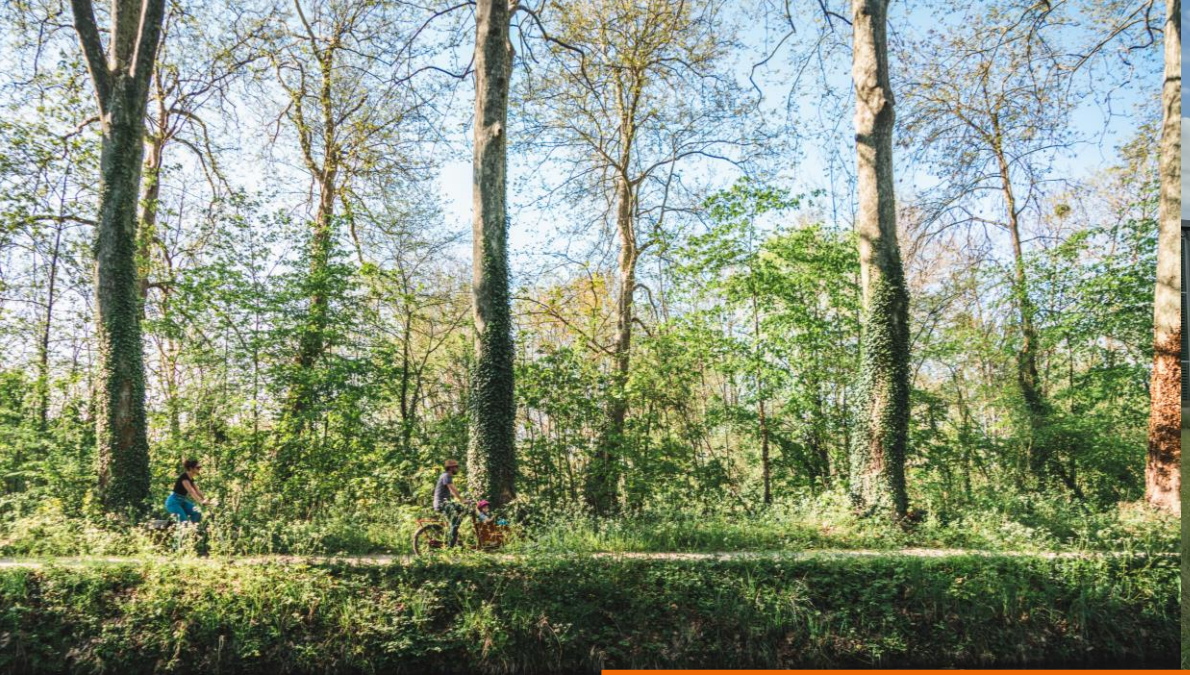




PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

3.1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Version pour arrêt

vierzon sologne berry
communauté de communes

ato pia
espacité
ieti
Landot & associés
Avocats à la Cour

PREAMBULE

Introduction au cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le présent document constitue le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation , pièce réglementaire n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry.

Conformément aux articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6 à R.151-8-1 du Code de l'urbanisme, les OAP ont pour objet de définir des orientations d'aménagement applicables à certains secteurs à enjeux, identifiés comme prioritaires pour l'évolution ou le développement futur du territoire.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité aux projets d'aménagement ou de construction envisagés dans leur périmètre. Elles ne remplacent pas les projets urbains ni les démarches opérationnelles à venir, mais fixent les grandes lignes directrices devant encadrer ces projets.

Une articulation avec les autres pièces du PLUi

Les OAP viennent compléter le règlement écrit et graphique du PLUi ainsi que les OAP thématiques, et s'inscrivent dans la continuité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles traduisent spatialement les intentions politiques et stratégiques portées par la collectivité pour les secteurs concernés.

Repérage dans les documents graphiques

Les périmètres des OAP sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi, notamment sur les plans de zonage. Ce repérage assure leur lisibilité et leur prise en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

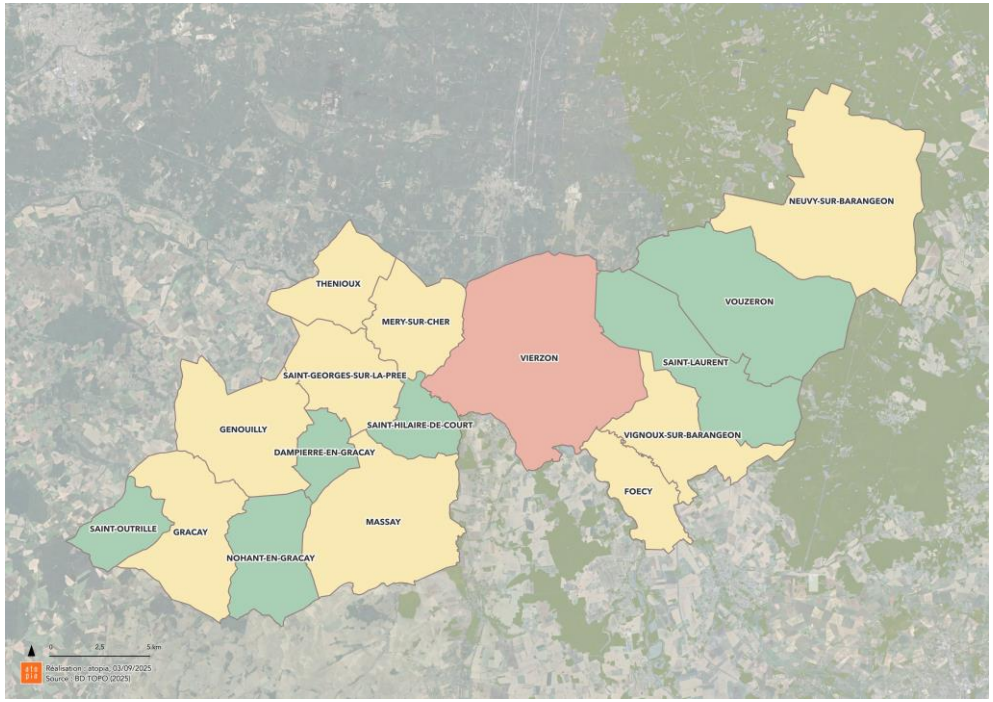
Principes de tracé viaire et accessibilité

Les tracés viaires, cheminements et accès représentés dans les schémas d'OAP ont une valeur indicative. Ils expriment les principes de desserte à respecter (hiérarchie viaire, accès au tissu urbain existant, maillage interne, etc.), sans figer la conception précise des voies. Des adaptations peuvent être envisagées, dès lors qu'elles respectent l'esprit et les objectifs de l'OAP.

`

PREAMBULE

Type pôle	Densité moyenne
Pôle de Vierzon	23
Pôle de proximité	15
Pôle rural	12



La vocation des pôles du territoire est de participer, chacun selon ses ressources, au développement et à la diversification de l'offre locale. Ils assurent cette mission en accueillant des fonctions centrales et relais : commerces, services publics et privés, équipements, habitat, vie associative, activités économiques et de production.

Le maillage territorial vise ainsi plusieurs objectifs :

- **Organiser le développement résidentiel** de manière hiérarchisée entre pôles relais, pôle structurant et réseau de villages identifiés au PADD, tout en l'adaptant aux capacités et ressources de chacun.
- **Consolider la présence de la population** à proximité des équipements existants et à venir, afin d'en assurer la pérennité et de renforcer la capacité du territoire communautaire à répondre aux besoins des habitants.
- **Mettre en valeur les paysages ruraux et naturels**, en améliorant la qualité des entrées de bourgs et villages, des abords des routes principales et des ceintures éco-paysagères.
- **Prévenir les risques et nuisances** grâce à un urbanisme anticipant les risques naturels, industriels et sonores, et intégrant des mesures de protection adaptées.
- **Soutenir l'économie et le tourisme**, en accompagnant le développement des activités agricoles et productives, tout en favorisant l'installation de nouvelles activités.

Densité de logements

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation habitat ont pour objectif de cadrer l'implantation des futurs logements dans les zones à urbaniser (zones AU), mais également dans certaines zones en renouvellement urbain. À ce titre, elles constituent un outil de programmation du développement résidentiel à l'échelle communale et intercommunale.

Les OAP permettent ainsi de planifier une part significative de la production future de logements sur le territoire. Le nombre de logements à accueillir, ainsi que la densité moyenne à atteindre, ont été déterminés en fonction de la typologie des pôles : pôle de Vierzon, pôle de proximité, pôle rural. La densité est exprimée en moyenne pour mieux intégrer les projets dans le contexte urbain et moduler les programmations.

Ces densités ont été fixées de manière à respecter les densités du SCoT et à atteindre l'objectif global de production de logements inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à savoir environ 1095 logements sur les 15 prochaines années. Deux autres temporalités de production entrent en compte, celle du PLH (6 ans) avec la production de 438 logements et celle du SCoT avec la production de 1980 logements sur 20 ans.

Production de logements

Il convient toutefois de rappeler que la production de logements ne repose pas uniquement des zones AU. Une part des logements à venir provient d'autres dynamiques urbaines, telles que :

- le comblement des dents creuses au sein des tissus déjà urbanisés ;
- Le renouvellement urbain ;
- la réhabilitation de logements vacants ;
- les projets déjà en cours de réalisation (projets engagés ou permis délivrés).

Le suivi cumulé de l'ensemble de ces modes de production permet d'évaluer la capacité du territoire à atteindre l'objectif global de nouveaux logements, tout en respectant les principes d'un urbanisme économe en foncier et intégré à son environnement.

Les tableaux ci-après permettent de se rendre compte de la programmation des logements selon les objectifs de densité fixés par le SCoT, en suivant l'armature du PADD, sur 15 ans.

ZONES AUh								
	Nombre d'ha demandés par les communes				Densité appliquée	Projection du nombre de logements	Densité appliquée	Projection du nombre de logements
	habitat	équipement	éco	Total	armature PADD		armature SCOT	
DAMPIERRE EN GRACAY	0,5			0,5	12	6	12	6
FOECY	2,9		2,6	5,5	15	43	15	43
GENOUILLY	0,7			0,7	15	11	12	9
GRACAY	0,8	1	5,3	7,1	15	12	15	11
MASSAY	0,8		16,21	17,0	15	12	15	12
MERY	2,0			2,0	15	31	12	24
NEUVY SUR BARANGEON	2,7			2,7	15	41	15	40
NOHANT EN GRACAY	0,4			0,4	12	5	12	5
SAINT GEORGES SUR LA PREE	0,9		0,9	1,8	15	14	12	11
SAINT HILAIRE DE COURT				0,0	12	0	12	0
SAINT LAURENT	0,6			0,6	12	7	12	7
SAINT OUTRILLE	1,8			1,8	12	21	12	21
THENIOUX	0,9			0,9	15	14	12	11
VIERZON	20,8		4,4	25,2	23	479	23	479
VIGNOUX SUR BARANGEON	2,1		1,9	4,0	15	31	15	31
VOUZERON	0,5			0,5	12	6	12	6
Total	**38,4**	**1,0**	**31,3**	**70,7**	**731**			**716**

ZONES EN RENOUVELLEMENT URBAIN			
	Surface	Densité moyenne	Projection du nombre de logements
VIERZON	2,8	50	140
	2,8		65
	0,9		27
	0,5		26
TOTAL	**7**		**118**

849 logements prévus dans le cadre des OAP

OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

- L'aménagement des différents secteurs de projet prévoit leur connexion au réseau viaire existant grâce à des insertions sécurisées. Lorsque cela est possible, ces aménagements permettront également de réduire les trajets piétons et automobiles, en créant de nouveaux débouchés pour les voies en impasse, sous forme d'accès doux, voire routiers. Les voies destinées à structurer le futur réseau viaire sont définies dans les objectifs spécifiques propres à chaque secteur d'OAP.

- La conception générale des projets intégrera aussi une gestion adaptée des eaux pluviales, en limitant la vitesse des écoulements, par exemple grâce à des voies parallèles ou obliques par rapport à la pente naturelle.

- Les voies de desserte interne devront être pensées pour un usage partagé entre tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, services urbains), avec des circulations apaisées et sécurisées (zones de rencontre, limitation à 30 km/h, etc.).

- L'aménagement de la rue et des espaces publics visera à renforcer la trame verte et bleue urbaine. Cela passera par une place accrue donnée au végétal. La conception favorisera ainsi une faible imperméabilisation des sols et une gestion maîtrisée des ruissellements.

- Pour optimiser l'utilisation du foncier :

    - Les espaces de stationnement destinés aux visiteurs seront **mutualisés** dans une aire spécifique, conçue pour s'intégrer au réseau viaire en toute sécurité. Cette mutualisation sera également recherchée avec les tissus bâtis voisins, dont les usages se complètent selon les moments de la journée (résidentiel/économique, résidentiel/établissements publics, etc.).

    - Les stationnements **privatifs** seront réalisés directement sur les parcelles, et non sur les bas-côtés des voies internes.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les schémas de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent systématiquement les éléments suivants, dont la mise en œuvre pourra être adaptée en fonction du contexte topographique et des particularités morphologiques de chaque secteur.



Accès à créer

Un accès sécurisé pourra être aménagé afin de desservir le secteur d'OAP et d'assurer sa connexion au réseau viaire existant. L'implantation exacte et la nature de l'aménagement seront déterminées en fonction de la morphologie du terrain.



Voie de desserte interne à créer

La création d'une voie de desserte vise à assurer l'accès routier en la raccordant au réseau existant. Ces voies pourront être aménagées en double sens ou en sens unique. L'OAP n'a cependant pas pour objectif de définir précisément les gabarits ou le sens de circulation.



Desserte interne support de liaison douce ou voie partagé piéton/voiture

Cette voie interne met l'accent sur la continuité des circulations douces qui l'accompagnent. La légende précisera s'il s'agit d'une liaison douce en site propre, nécessitant une emprise plus large, ou d'une voie partagée, impliquant une emprise plus restreinte.

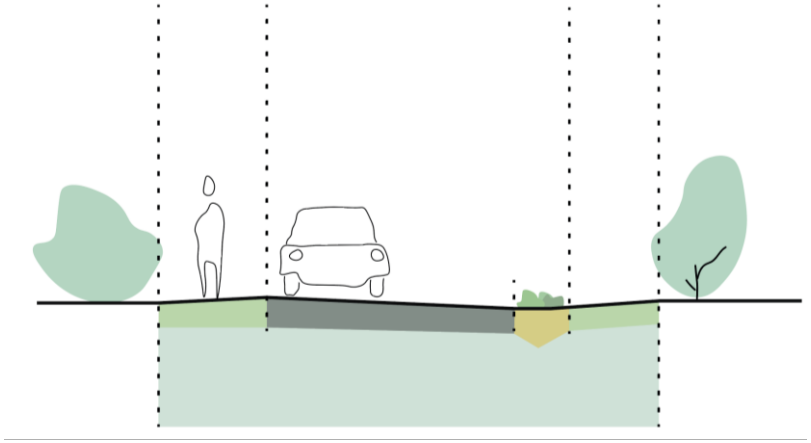


Desserte par les modes doux à créer

Pour garantir l'accessibilité des piétons et cyclistes (modes doux et mobilités alternatives), une voie spécifique peut être aménagée en complément de la voie de desserte.

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES VOIES ET ACCÈS

Voie de desserte interne



Principe d'une desserte interne - atopia

Voie de desserte douce

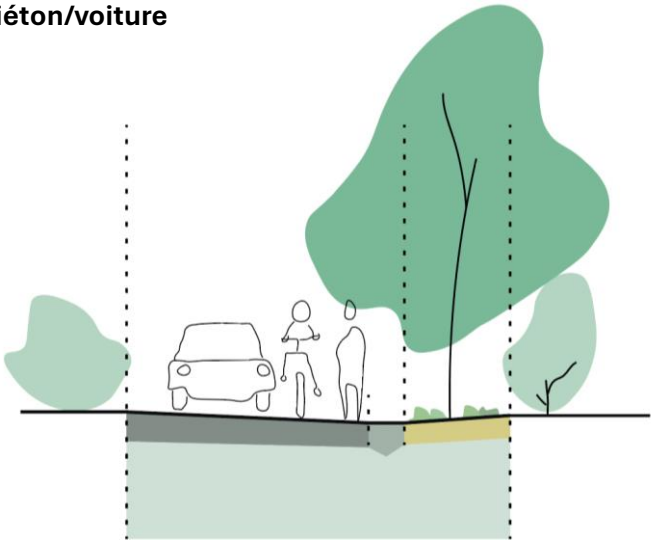


Desserte douce – 59139 Wattignies
Observatoire des CAUE

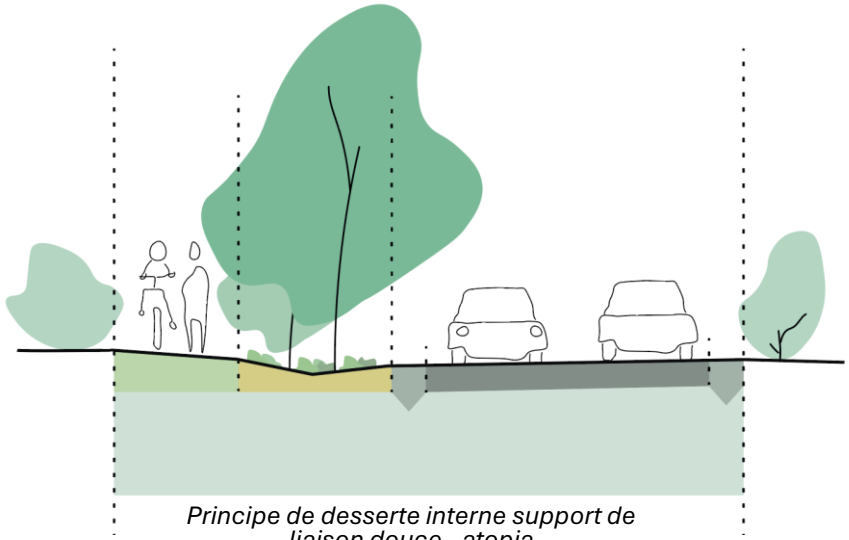


Desserte douce – 13140 Miramas
Observatoire des CAUE

Desserte interne support de liaison douce ou voie partagé piéton/voiture



Principe de voie partagée arborée - atopia



Principe de desserte interne support de liaison douce - atopia

OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement des secteurs de projet doit favoriser leur intégration paysagère, urbaine et écologique. Chaque opération veillera ainsi à créer des interfaces de qualité avec les espaces environnants afin de limiter l'impact visuel et environnemental. Les projets doivent contribuer à la préservation, voire à l'amélioration, des grands équilibres paysagers, tout en valorisant les vues proches et lointaines. Les entrées de ville seront particulièrement soignées pour constituer de véritables seuils paysagers, marquant la transition entre les ambiances routières, agricoles et villageoises.

Les zones de contact avec les tissus bâtis riverains devront offrir des espaces de transition ménageant l'intimité des habitations. À cette fin, les haies existantes seront conservées lorsque cela est possible, ou replantées pour matérialiser une limite paysagère douce. De même, l'implantation des bâtiments devra être pensée pour réduire leur visibilité dans le grand paysage, en particulier depuis les espaces d'approche. Si nécessaire, des haies bocagères brise-vues seront créées sur les franges extérieures. La préservation des arbres remarquables sera recherchée systématiquement, et leur remplacement à l'identique privilégié en cas de suppression.

Afin de renforcer la biodiversité, la végétalisation reposera sur une diversité d'essences locales adaptées. Les haies monospécifiques et trop denses seront proscrites, tandis qu'une gestion différenciée des espaces verts publics sera mise en œuvre.

Les aménagements devront également intégrer une gestion durable des eaux pluviales, en favorisant leur infiltration naturelle. Pour cela, les espaces publics et privatifs seront conçus sans bordures imperméables, avec des continuités végétales, des bandes enherbées, des revêtements poreux ou encore des aménagements multifonctionnels réversibles.

Enfin, les voiries internes seront accompagnées de plantations participant à la création d'une trame verte urbaine. Cette végétalisation pourra prendre la forme de bandes continues (noue plantées contribuant aussi à la gestion des eaux pluviales) ou d'aménagements ponctuels, comme des stationnements arborés, intégrant des arbres de haut ou moyen jet.

PRINCIPES D'ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les schémas de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent systématiquement les éléments suivants, dont la mise en œuvre pourra être adaptée en fonction du contexte topographique et des particularités morphologiques de chaque secteur.



Frange végétale

Il s'agit d'une haie composée de trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) destinée à renforcer le réseau existant et à consolider le maillage des trames vertes.

Alignement d'arbre à préserver

Il s'agit d'arbres à prendre en compte sur le secteur à urbaniser, qui doivent être maintenus. Dans certain cas l'alignement devra être également renforcé.



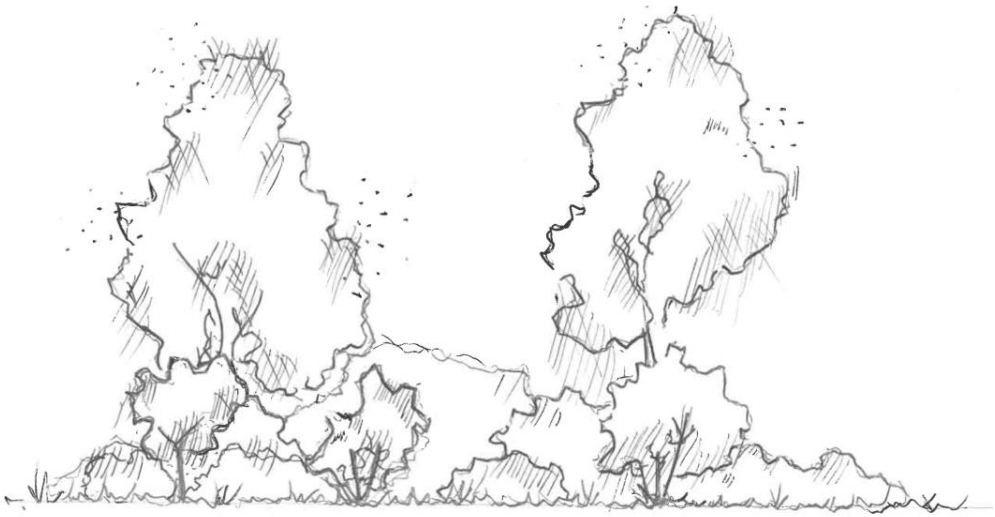
Espace vert à créer

Il s'agit de créer un espace vert principalement perméable et planté, destiné à renforcer la trame paysagère et écologique du secteur. Cet aménagement favorisera l'infiltration des eaux pluviales, la biodiversité et la qualité du cadre de vie.

Espace boisé existant à conserver
La préservation de l'espace boisé devra garantir le maintien de la qualité paysagère, écologique et environnementale du site. Cet espace contribue à la biodiversité, à la régulation climatique locale et à l'intégration paysagère du projet. Toute intervention devra respecter son intégrité et valoriser ses fonctions écologiques.

Espace public paysagé (perméable) à créer
Il s'agit de créer un espace public, il sera le plus souvent conçu sous la forme d'une place ou d'une placette. À la différence d'un jardin, il est en partie minéralisé, mais son aménagement veillera à maximiser l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il accueillera une végétation diversifiée, renforçant la trame verte et bleue du secteur tout en contribuant à la qualité paysagère et au confort urbain.

Préserver un maximum la trame arborée existante
Il s'agit de préserver au maximum la trame arborée existante, afin de maintenir la continuité paysagère et écologique du site. La conservation des arbres en place contribue à la qualité du cadre de vie, au confort climatique et à la biodiversité. Toute implantation devra s'adapter à cette trame pour en valoriser les atouts.



PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGERS DES HAIES

La haie mixte, sous ses différentes formes, assure de nombreuses fonctions : elle favorise la biodiversité en offrant niches et refuges à la faune, accompagne la perception des saisons, structure les vues et contribue à l'intégration du bâti dans le paysage. Présente aussi bien dans les espaces ruraux que dans les jardins privés, elle constitue un élément paysager identitaire que le PADD du PLUi entend préserver et développer.

Dans les secteurs d'OAP, les haies identifiées répondent à ces objectifs. Les haies vives monospécifiques seront à proscrire pour privilégier des essences locales variées sur un ou plusieurs rangs, afin d'affirmer une identité patrimoniale et paysagère tout en jouant un rôle écologique majeur : apport de nourriture, abri pour la faune, régulation des sols et amélioration de la qualité environnementale du site.

ESSENCES À PRIVILÉGIER POUR UNE HAIE MIXTE

Arbres et fruitiers locaux
Tilleul
Frêne
Érable champêtre
Merisier
Noisetier
Poirier sauvage
Pommier commun
Néflier
Mûrier sauvage

Essences persistantes et de sous-bois
Houx vert
Troène champêtre
Nerprun alaterne
Genêt à balais
Fragon petit houx
Chèvrefeuille des bois

Arbustes et arbrisseaux
Amélanchier
Argousier
Fusain d'Europe
Groseillier des Alpes
Sureau noir
Sureau rouge
Viorne lantane
Viorne obier
Charme commun

OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'aménagement du secteur de projet devra s'inscrire dans une logique d'intégration paysagère et architecturale avec le bâti existant. Les nouvelles constructions prendront en compte les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, en privilégiant l'usage de matériaux et de couleurs typiques, aussi bien pour les murs que pour les toitures.

L'organisation des bâtiments favorisera une occupation du sol optimisée, notamment grâce à des implantations groupées, en limite séparative ou à l'alignement sur rue, permettant la mitoyenneté. Par ailleurs, l'orientation des constructions devra préserver l'intimité des habitants en limitant les vues réciproques.

Pour créer une cohérence urbaine, les nouvelles habitations respecteront les formes bâties environnantes tout en pouvant intégrer un étage supplémentaire. Cette diversité typologique contribuera à l'acceptabilité sociale de la densité du secteur. Les projets pourront également accueillir des formes architecturales contemporaines, à condition que celles-ci soient guidées par une recherche de performance énergétique et environnementale : orientation optimale des façades, agencement des pièces favorisant l'ensoleillement et la régulation thermique naturelle, production d'énergies renouvelables, végétalisation des bâtiments ou encore récupération et gestion des eaux pluviales.

Dans le respect des sites naturels tels que vallons et bosquets, les bâtiments privilégieront des matériaux discrets, aux teintes neutres et locales, favorisant leur intégration dans un environnement végétalisé dense. La conception architecturale intégrera systématiquement la gestion des eaux pluviales, afin de réduire les surfaces imperméabilisées et de limiter les rejets dans le réseau urbain. Cela pourra se traduire par des dispositifs collectifs ou individuels de récupération de l'eau, des toitures à pente douce ou encore par la création de surfaces de pleine terre facilitant l'infiltration naturelle.

Les logements disposeront d'une profondeur parcellaire suffisante pour accueillir un jardin, qu'il soit privatif, collectif ou partagé. Ces espaces extérieurs seront plantés avec des essences locales variées, comprenant des arbres de haut jet, des arbustes de bourrage, des cépées et des essences champêtres, afin de renforcer la biodiversité et de valoriser le caractère écologique du site.

Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti devront être conçus de manière à favoriser les orientations bioclimatiques. L'aménagement cherchera ainsi à optimiser l'exposition des bâtiments pour améliorer leur confort thermique et énergétique.

La géométrie des lots privilégiera un parcellaire en lanière. Chaque parcelle sera dotée d'une largeur de façade suffisante pour constituer un front urbain cohérent le long de la voie.

L'implantation des bâtiments d'habitation sur les parcelles devra contribuer à la création d'ambiances urbaines agréables, tout en permettant soit une densité renforcée dès la réalisation du projet, soit une densification progressive au fil du temps.



Exemples de formes bâties recommandées

SOMMAIRE

DAMPIERRE-EN-GRACAY	p.11
FOËCY	p.15
GENOUILLY	p.25
GRACAY	p.29
MASSAY	p.39
MÉRY-SUR-CHER	p.46
NEUVY-SUR-BARANGEON	p.50
NOHANT-EN-GRACAY	p.57
SAINT-GEORGES-SUR-LA-PRÉE	p.61
SAINT-LAURENT	p.68
SAINT-OUTRILLE	p.72
THÉNIOUX	p.76
VIERZON	p.80
VIGNOUX-SUR-BARANGEON	p.114
VOUZERON	p.124



DAMPIERRE-EN-GRACAY



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Fontaine	Habitat	0,5	5	12	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **12 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **5 logements**.

Les formes d'habitat pourront être :

- **individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- ou **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

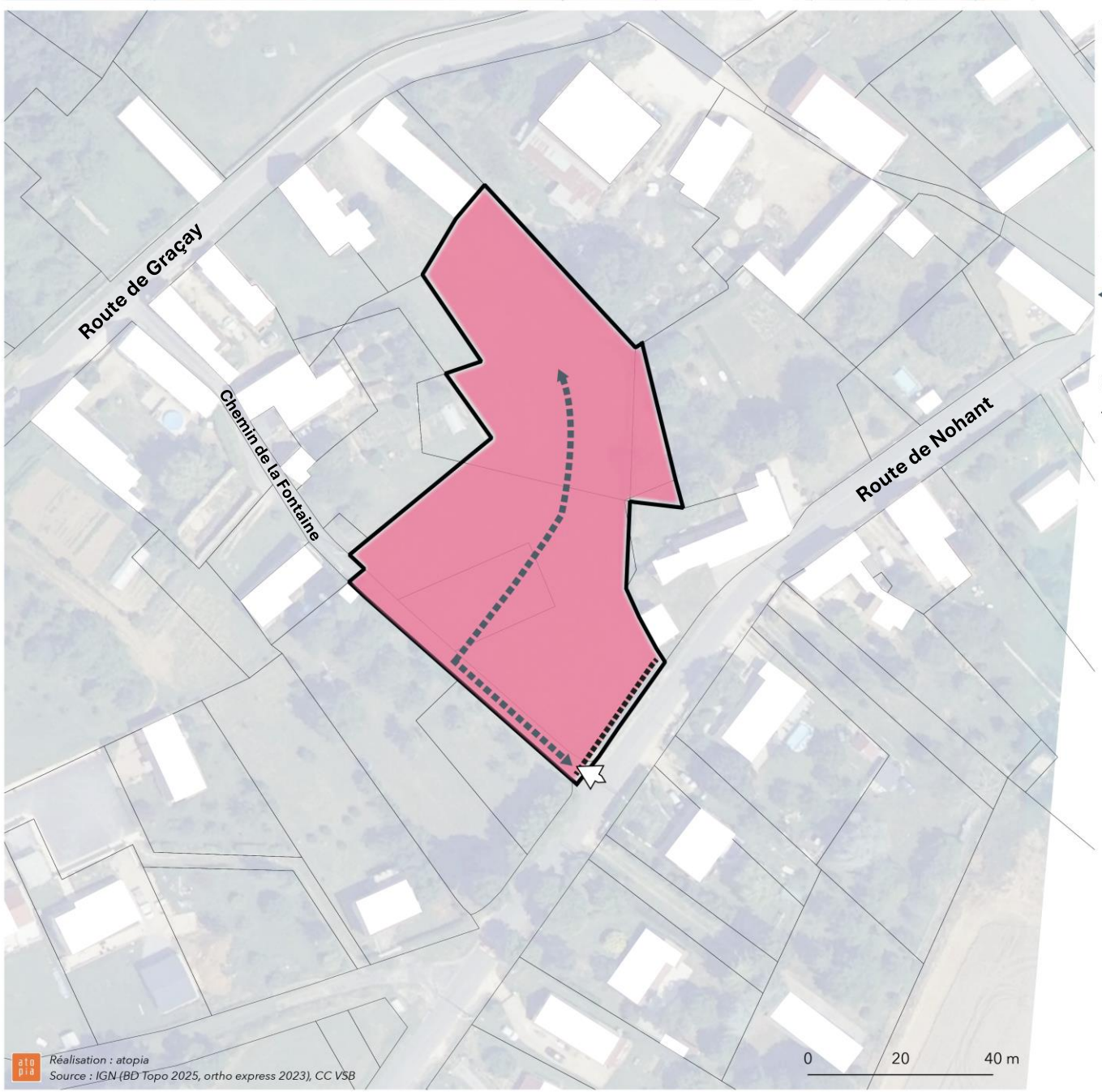
L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis l'intersection entre la route de Nohant.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera aménagé pour permettre les manœuvres de véhicules.

Qualité urbaine et architecturale

Les constructions s'implanteront selon un principe d'alignement à la voie le long de la route de Nohant afin d'assurer une insertion urbaine harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

De plus, les futures constructions devront s'implanter en cohérence avec les formes urbaines avoisinantes, tant dans leur morphologie que leur aspect.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel ou groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Principe de voirie interne à créer

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti à l'alignement de parcelle


FOËCY



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Rosiers	Habitat	2,9	43	15	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **43 logements**.

Les formes d'habitat pourront être :

- **individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- ou **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Louis Grandjean et l'impasse des Rosiers.

La circulation s'effectuera selon un principe de voirie interne en sens unique, depuis l'impasse des Rosiers jusqu'à la rue Louis Grandjean.

Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site et des ouvertures sur le paysage.

Pour limiter l'impact environnemental du projet, l'aménagement paysager du site participera à :

- permettre la création d'un espace boisé protégé dans le prolongement de l'espace boisé classé à l'Est du site ;

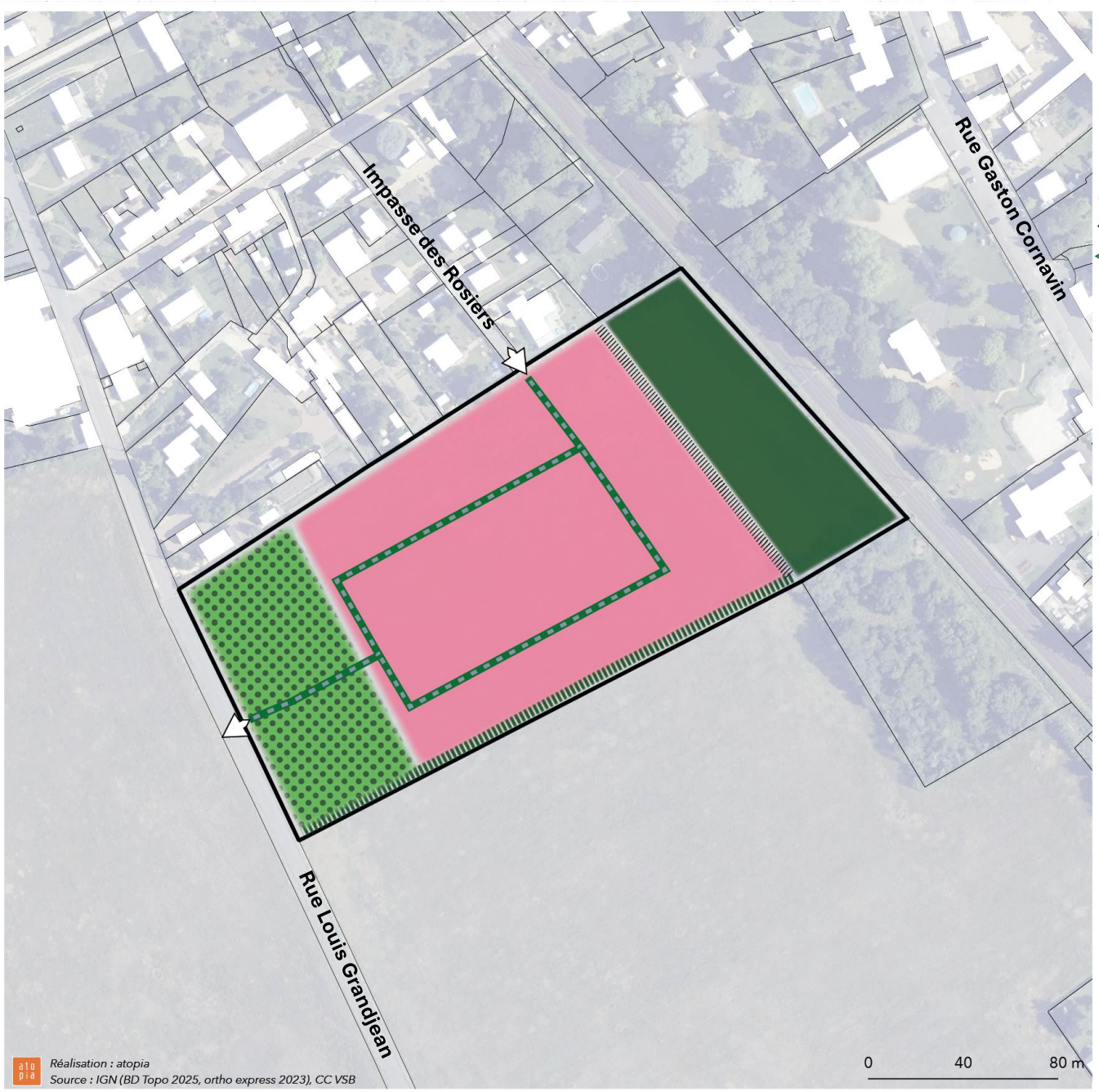
- favoriser l'insertion paysagère des futures constructions par la création d'une frange végétale sur la limite Sud du secteur ;

- renforcer la présence du végétal au sein du secteur pour maintenir et développer des espaces supports de biodiversité, par la création d'un espace vert sur la frange Ouest du site permettant aux futures constructions d'être encadrée d'un écrin végétal de toute part et d'offrir une proximité aux espaces vert.

Qualité urbaine et architecturale

Les futures constructions devront respecter un principe de cohérence avec les formes urbaines existantes, tant dans leur morphologie que leur aspect.

Pour les constructions qui se situeront à proximité de l'Espace Boisé Classé (EBC), elles devront s'implanter en retrait de ce dernier afin de respecter un principe de cohérence paysagère.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel ou groupé (30 logements)

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Voirie interne

Qualité paysagère et environnementale

Espace vert à créer (parc, jardin,...)

Frange végétale

Secteur à planter pour prolonger l'espace boisé nouvellement classé en EBC, situé au sud de la parcelle

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti en retrait



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Champs Levreaux	Développement économique	1,5	Non concerné	Non concerné	Court terme

Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à étendre la zone économique vers le sud-est de la commune, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion des flux et en services mutualisés, de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Jean Lothe qui dessert la zone industrielle des Champs Levreaux.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera aménagé pour permettre les manœuvres de véhicules.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit sur un espace non bâti marqué par un environnement agricole et naturel. L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel et agricole du site. Afin de limiter l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à favoriser le renforcement des éléments constitutifs de la trame verte locale, par la création de franges végétales en interface des espaces agricoles au Sud du site. Ces franges végétales participeront à une meilleure insertion des constructions d'activités économiques dans le paysage.


Rue Jean Lothe
Périmètre d'OAP
Programmation
Secteur d'activités
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Axe de circulation à créer
Qualité paysagère et environnementale
Frange végétale
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
20
40 m



Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à étendre la zone économique vers le Nord-Est de la commune, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion des flux et en services mutualisés, de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.

Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de Jean Jaurès	Développement économique	1	Non concerné	Non concerné	Moyen terme

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Jean Jaurès.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera aménagé pour permettre les manœuvres de véhicules.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un environnement marquant la limite entre l'espace bâti et l'espace agricole et naturel, ainsi que par des contraintes liées au ruissellement des eaux, en particulier sur la frange Est.

L'aménagement du secteur tiendra compte de ces caractéristiques et contraintes.

Pour préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la transition paysagère entre l'espace bâti et non bâti par l'implantation d'une frange végétale en limite Est du site ;

- assurer une gestion maîtrisée du ruissellement et limiter les risques associés à ce phénomène par la création d'une noue paysagère autour de l'espace concerné par des problématiques de ruissellement.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur d'activités

Accessibilité, desserte et stationnement

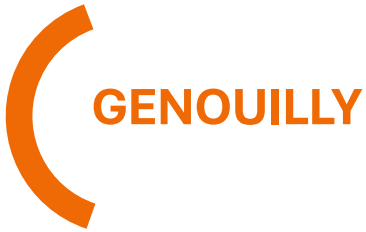
Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

Qualité paysagère et environnementale

Noue paysagère pour gérer le ruissellement

Frange végétale à préserver


GENOUILLY



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Trancherie	Habitat	0,7	10	15	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **10 logements**.

Une part des logements sera constituée de logements sociaux de type T4, destinés à l'accueil de familles et répondant aux enjeux de maintien et d'attractivité des ménages sur la commune.

En complément, la production intégrera des logements de plus petite taille (T2 et T3) adaptés aux besoins des personnes âgées et des ménages de petite composition. Ces logements devront être conçus avec des modalités spécifiques en matière d'accessibilité, de confort d'usage et de proximité des services, afin de favoriser le maintien à domicile et de répondre aux parcours résidentiels.

Les formes d'habitat proposées pourront être variées, allant de l'habitat individuel avec jardin jusqu'à des formes groupées telles que maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs. Cette complémentarité permettra une utilisation économe du foncier et contribuera à la recherche de mixité résidentielle, sociale et générationnelle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis le chemin de la Trancherie.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne à partir du même accès. Des espaces de retournements seront aménagés pour permettre les manœuvres de véhicules.

Un principe de chaussée partagée et végétalisée viendra favoriser et sécuriser la cohabitation des modes de déplacement et permettre l'accessibilité du site par les modes doux.

Qualité paysagère et environnementale

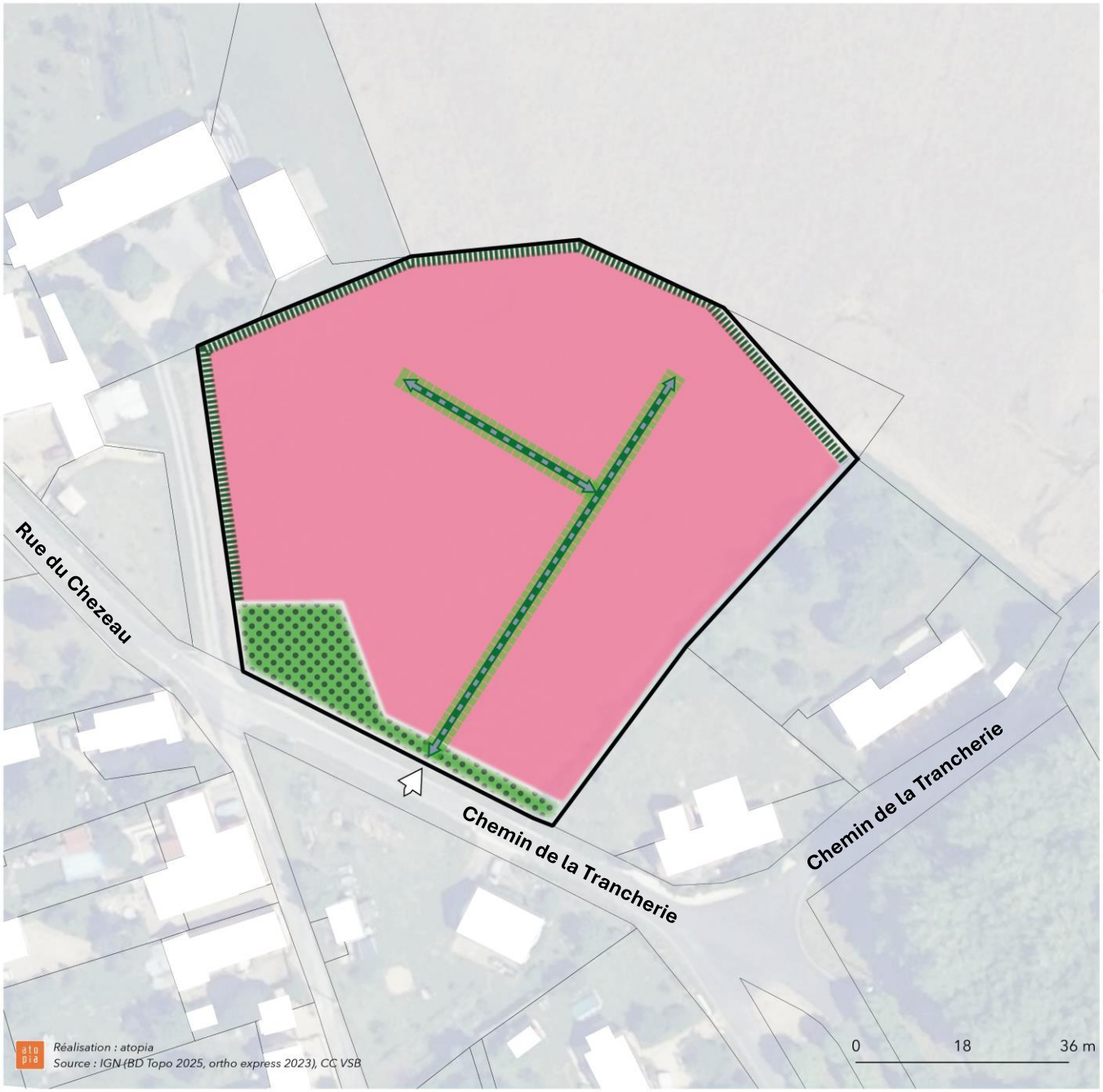
Le site s'inscrit dans un environnement agricole, avec des vues et ouvertures sur le paysage.

L'aménagement tiendra compte du caractère agricole du site et de ces points de vue.

Pour préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver la transition paysagère entre l'espace bâti et l'espace agricole par la création de franges végétales sur les limites Ouest et Nord du site ;

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale et limiter les vues sur les futures constructions depuis la voie publique par l'implantation d'un espace vert sur la frange Sud du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Voirie interne partagée entre piétons et voitures

Principe de chaussée plantée

Qualité paysagère et environnementale

Frange végétale

Espace vert à créer (parc, jardin,...)


GRACAY



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de Trompé Souris	Habitat	0,7	10	15	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **10 logements**.

Les formes d'habitat pourront être :

- **individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- ou **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès aux logements se fera de façon individuelle depuis le Chemin de Trompé Souris, aucune voie de desserte n'est prévue.

Un cheminement piéton sera créé en limite Sud du site afin de permettre de relier la rue d'Issoudun et le chemin de Trompé Souris et de permettre l'accessibilité du site par les modes doux.

Qualité urbaine et architecturale

Afin d'assurer une cohérence urbaine avec les constructions avoisinantes, les futures constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant, tant dans leur morphologie que leur aspect.

Un principe d'implantation en retrait du bâti sera à respecter pour les constructions qui s'implanteront le long du chemin de Trompé Souris et en limite Sud du site afin d'assurer une insertion paysagère cohérente avec le bâti existant.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel ou groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Cheminement piéton à créer

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti en retrait



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP Georges Sand	Équipement	1,0	Non concerné	Non concerné	Moyen terme

Orientations programmatiques

Implantation d'un équipement

L'orientation prévoit la création d'une gendarmerie sur le secteur identifié, destiné à répondre aux besoins de la population locale et à renforcer l'offre de services à l'échelle communale et intercommunale.

La gendarmerie devra être pensée pour être accessible à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite, aux familles et aux publics âgés.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Georges Sand.

Un espace de stationnement sera implanté au sud de l'OAP. Ces stationnements seront dimensionnés en fonction de l'équipement prévu et pourront également être mutualisés avec les besoins en stationnement des logements alentour.

Qualité paysagère et environnementale

Pour préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- assurer la transition paysagère entre l'espace bâti et non bâti et limiter la visibilité sur les futurs équipements par l'implantation de franges végétales à l'Est du site ;



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'équipement

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Emplacement réservé pour la création d'une voirie.

Qualité paysagère et environnementale

Frange végétale

Espace public paysagé perméable (stationnement)



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de La Plaisance	Développement économique	5,3	Non concerné	Non concerné	Moyen terme

Orientations programmatiques

Projet d'extension de la zone d'activité située au sud de la commune

Le projet porte sur l'agrandissement de la zone d'activité située au sud de la commune. Cet emplacement présente un intérêt stratégique majeur, notamment en raison de sa proximité immédiate avec les infrastructures routières, et plus particulièrement l'autoroute A20. Cette accessibilité facilite les échanges économiques et logistiques, renforçant ainsi l'attractivité du territoire pour les entreprises.

Cependant, il est important de souligner que ce secteur s'inscrit également dans un corridor écologique qu'il convient de préserver. Les aménagements envisagés devront donc intégrer des mesures spécifiques visant à concilier développement économique et protection des espaces naturels. Une étude d'impact environnemental sera nécessaire pour évaluer les enjeux écologiques et proposer des solutions adaptées, telles que la création de zones tampons, la préservation des continuités écologiques ou encore l'intégration de trames vertes et bleues dans le projet d'aménagement.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès principal à la zone d'activité se fera directement par la rue des Vignes de Plaisance. Cet axe devra être aménagé de manière à garantir une circulation fluide et sécurisée, en particulier pour les flux logistiques et le passage des camions. Pour répondre à ces enjeux, il sera nécessaire de prévoir des aménagements spécifiques, tels que :

- Élargissement de la chaussée ou création de voies dédiées pour faciliter les manœuvres des poids lourds ;
- Installation de signalisations adaptées (panneaux de limitation de vitesse, marquages au sol, feux tricolores si nécessaire) ;
- Sécurisation des intersections avec les autres voies pour éviter les conflits de circulation ;
- Du fait de la proximité avec le corridor écologique la question de l'éclairage est cependant à modérer.

Qualité paysagère et environnementale

Implantation des bâtiments et préservation des continuités écologiques. Les bâtiments devront être implantés en première ligne, côté rue, afin de libérer un espace suffisant en arrière-parcelle. Cet espace sera dédié à la préservation de la continuité écologique, conformément aux enjeux environnementaux identifiés.

Aménagement de l'arrière-parcelle Cette zone pourra faire l'objet d'un aménagement léger en parc semi-naturel, visant à améliorer le cadre de vie des usagers de la zone économique. Cependant, l'impératif premier de ces aménagements sera de garantir la perméabilité écologique, notamment avec un axe Est-Ouest. Les solutions retenues devront donc privilégier des espaces ouverts, des plantations locales et des corridors écologiques fonctionnels.

Transition avec les espaces naturels environnants À l'ouest de la zone, un recul végétalisé et/ou un ourlet boisé sera aménagé pour assurer une transition harmonieuse avec les espaces boisés adjacents. Cet aménagement permettra de limiter l'impact visuel et écologique du projet, tout en renforçant la biodiversité locale.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Activités

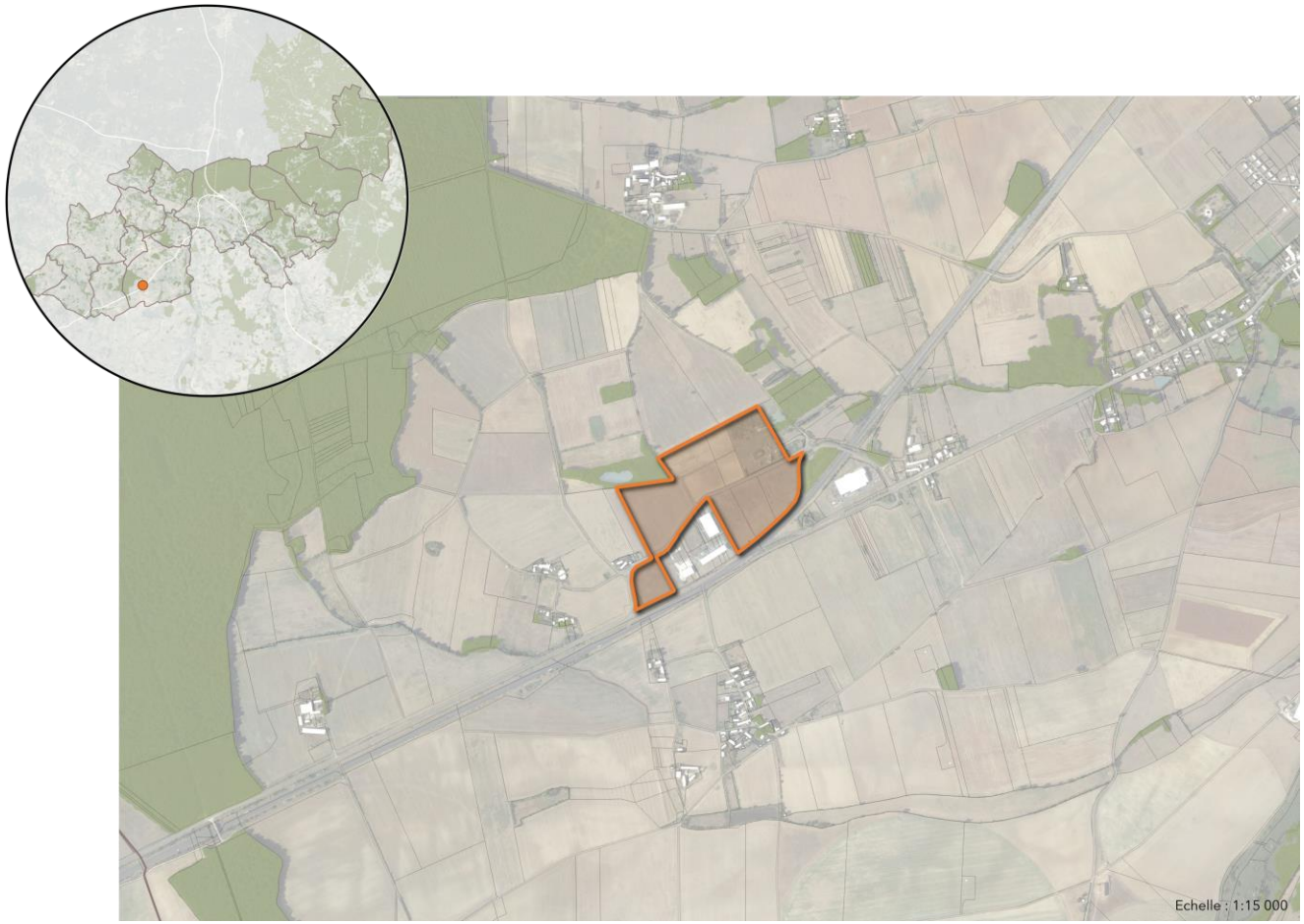
Qualité paysagère et environnementale

Préserver la continuité écologique

Zone de recul paysagé et/ou boisé

Espace vert existant (parc, jardin,...)


MASSAY



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Berjot	Développement économique	19	Non concerné	Non concerné	moyen terme

Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à étendre la zone économique situé au Nord de l'A20, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique. Ce site est stratégique dans sa localisation proche des infrastructures de transport.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

Le secteur nord est traversé par un ru temporaire dont l'écoulement n'est présent qu'une partie de l'année. Les abords de ce cours d'eau abritent des zones humides à caractère saisonnier, dont la suppression ou la modification éventuelle devra faire l'objet de mesures de compensation adaptées en cas d'artificialisation liée au projet.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès aux nouvelles activités s'effectuera par la route départementale existante, qui dessert déjà plusieurs activités en place.

Sur l'ensemble du secteur, il sera prévu l'aménagement d'espaces de stationnement mutualisés afin de favoriser l'optimisation de l'utilisation du foncier.

Qualité paysagère et environnementale

Le secteur s'inscrit dans un environnement agricole et naturel marqué notamment par la présence d'un cours d'eau et de zones humides.

L'aménagement du secteur devra intégrer le caractère naturel du site ainsi que ses contraintes environnementales, en particulier la présence du ru temporaire et des zones humides situées au nord. Une étude hydrologique et écologique détaillée devra préciser la localisation exacte de ces zones humides et évaluer les mesures de compensation à mettre en œuvre dans l'hypothèse où le projet conduirait à l'artificialisation partielle de ces espaces

Afin de limiter l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- maintenir les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale par la préservation du ru existant ainsi que la valorisation des zones humides;

- favoriser la reconstitution de la trame verte locale par la valorisation d'un espace de renaturation autour du cours d'eau ;

- assurer la transition paysagère entre l'espace bâti et non bâti, par la création de franges végétales en interface des espaces agricoles sur les franges du site. Ces franges végétales participeront à une meilleure insertion des constructions d'activités économiques dans le paysage.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur d'activités

Qualité paysagère et environnementale

Frange végétale

Ru temporaire à préserver

Espace de renaturation / compensation

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Zone de stationnement mutualisé à créer



Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **12 logements**.

Les formes d'habitat seront **individuelles pavillonnaires** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux.

Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP Maréchal Foch	Habitat	0,8	12	15	Moyen terme

Accessibilité, desserte et stationnement

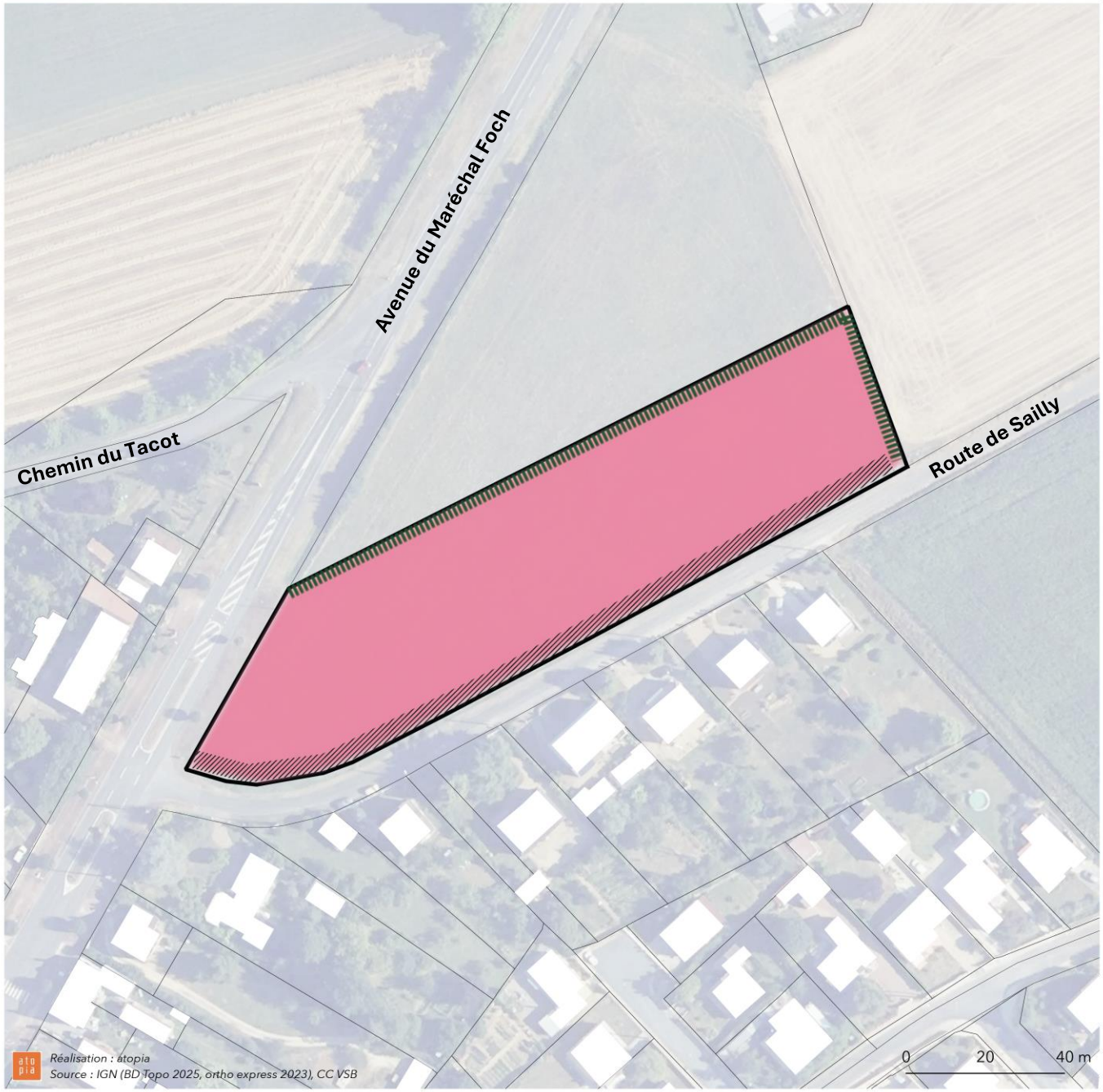
L'accès aux logements se fera de façon individuelle ou mutualisée par groupe de logements depuis la Route de Sailly.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un espace à l'interface entre le tissu urbain existant et l'environnement agricole et naturel.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère agricole et naturel du site.

Afin de limiter l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à assurer la transition paysagère entre l'espace bâti et non bâti par l'implantation de franges ou lisières végétales sur les limites Nord et Est du du site afin de limiter l'impact visuel des futures constructions sur le paysage.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Qualité paysagère et environnementale

Frange ou lisière végétale

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti en retrait

MÉRY-SUR-CHER



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Terres	Habitat	2,0	30	15	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **30 logements**.

Les formes d'habitat seront **individuelles pavillonnaires** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux. Une partie sera réalisée en logements sociaux

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la route des Terres au Nord et à l'Est de l'OAP.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne reliant ces deux accès créés.

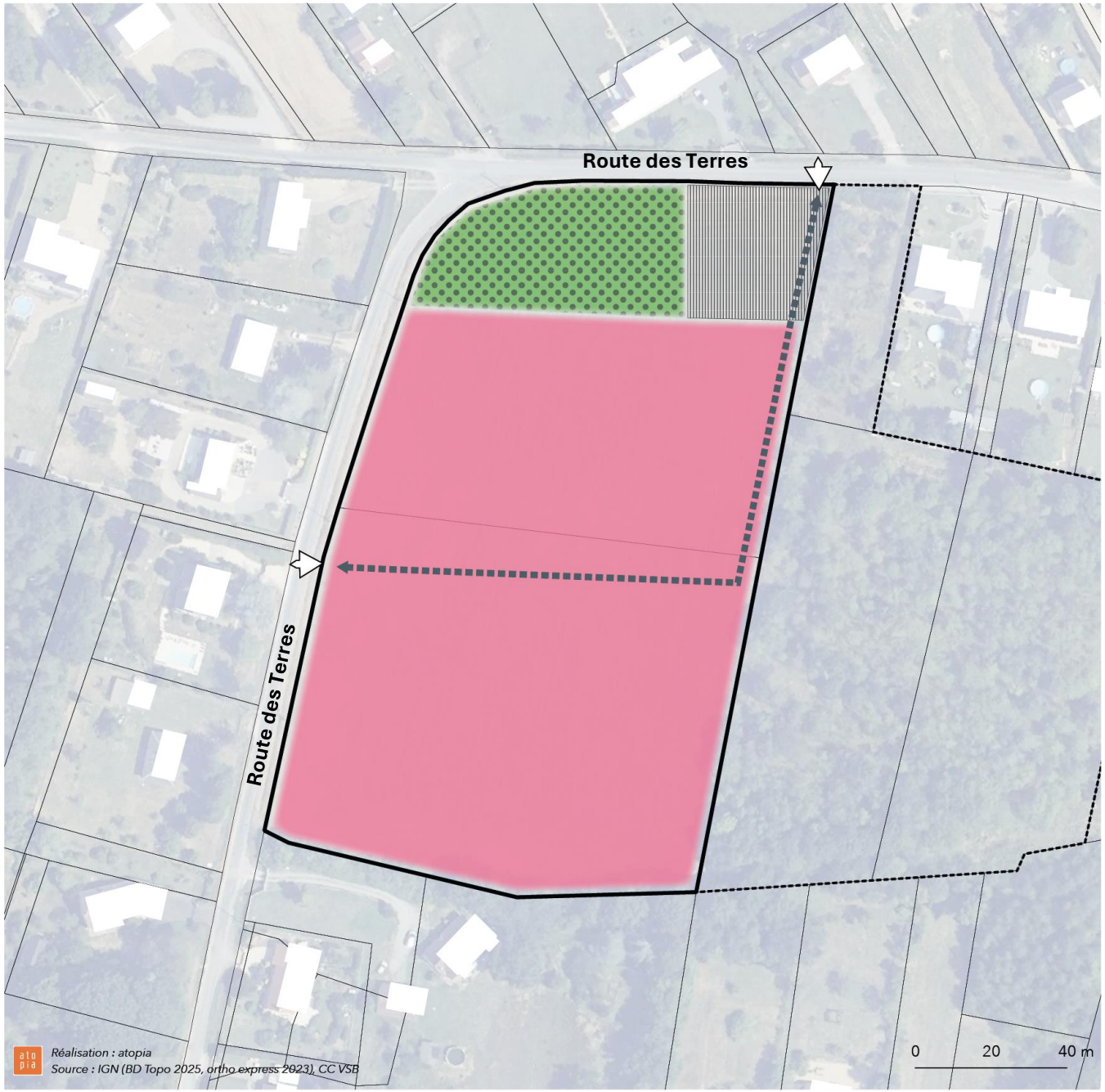
Un espace de stationnement perméable sera à aménager au niveau de l'accès Nord.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un espace marqué par la présence d'une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

La création d'un espace vert en limite Nord du site viendra garantir un accès aux espaces verts. Cet aménagement paysager participera également à renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale et maintenir les espaces supports de biodiversité.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel (30 logements)

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

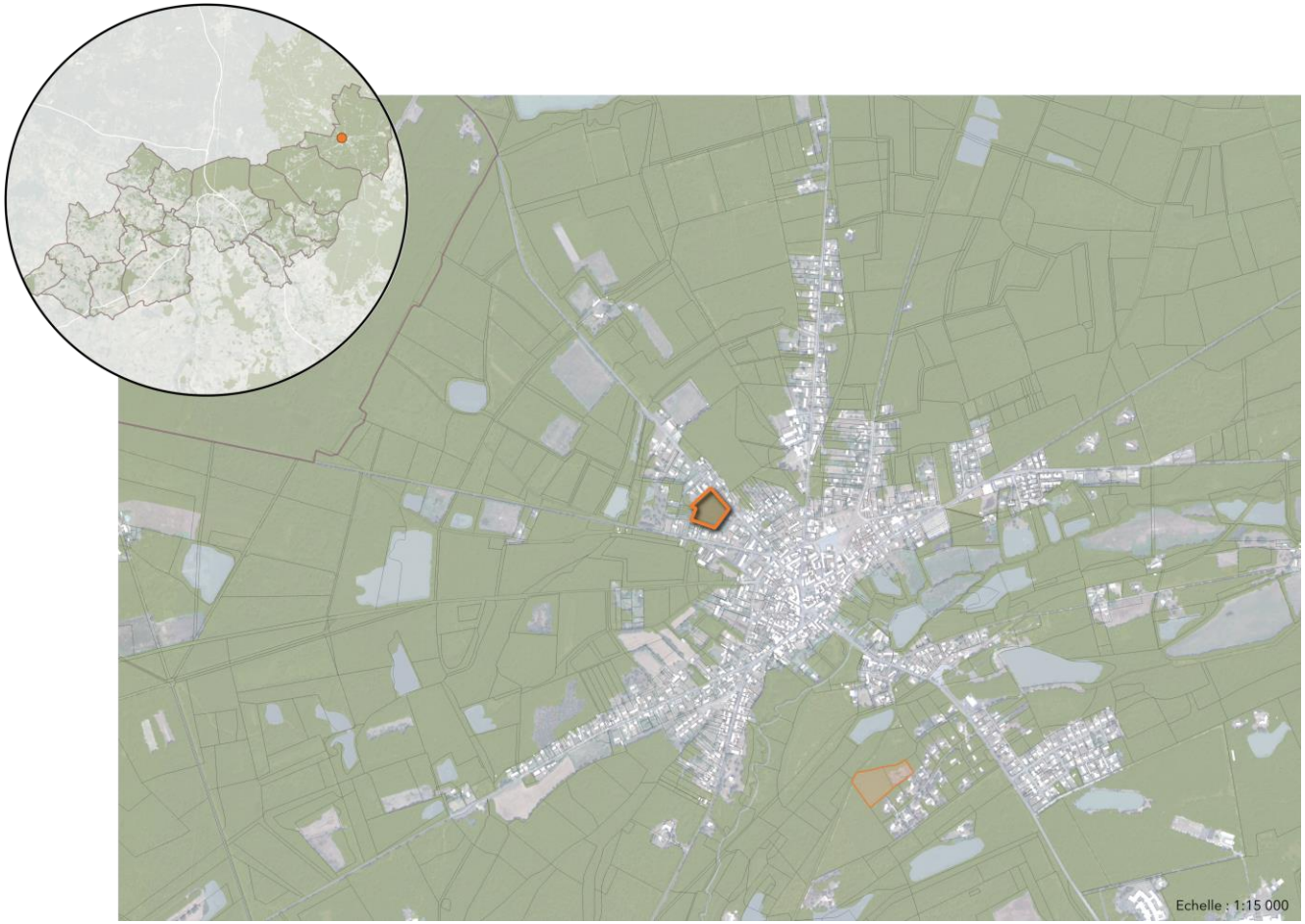
Principe de desserte locale

Qualité paysagère et environnementale

Stationnement perméable

Espace vert à créer (parc, jardin,...)

NEUVY-SUR-BARANGEON



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Lande	Habitat	1,0	15	15	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **15 logements**.

Les formes d'habitat seront **individuelles pavillonnaires** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la route de Nançay.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne reliant ces deux accès.

Une liaison douce sera à créer afin de permettre l'accessibilité du site par les modes doux depuis la rue des Ecoles.

Qualité paysagère et environnementale

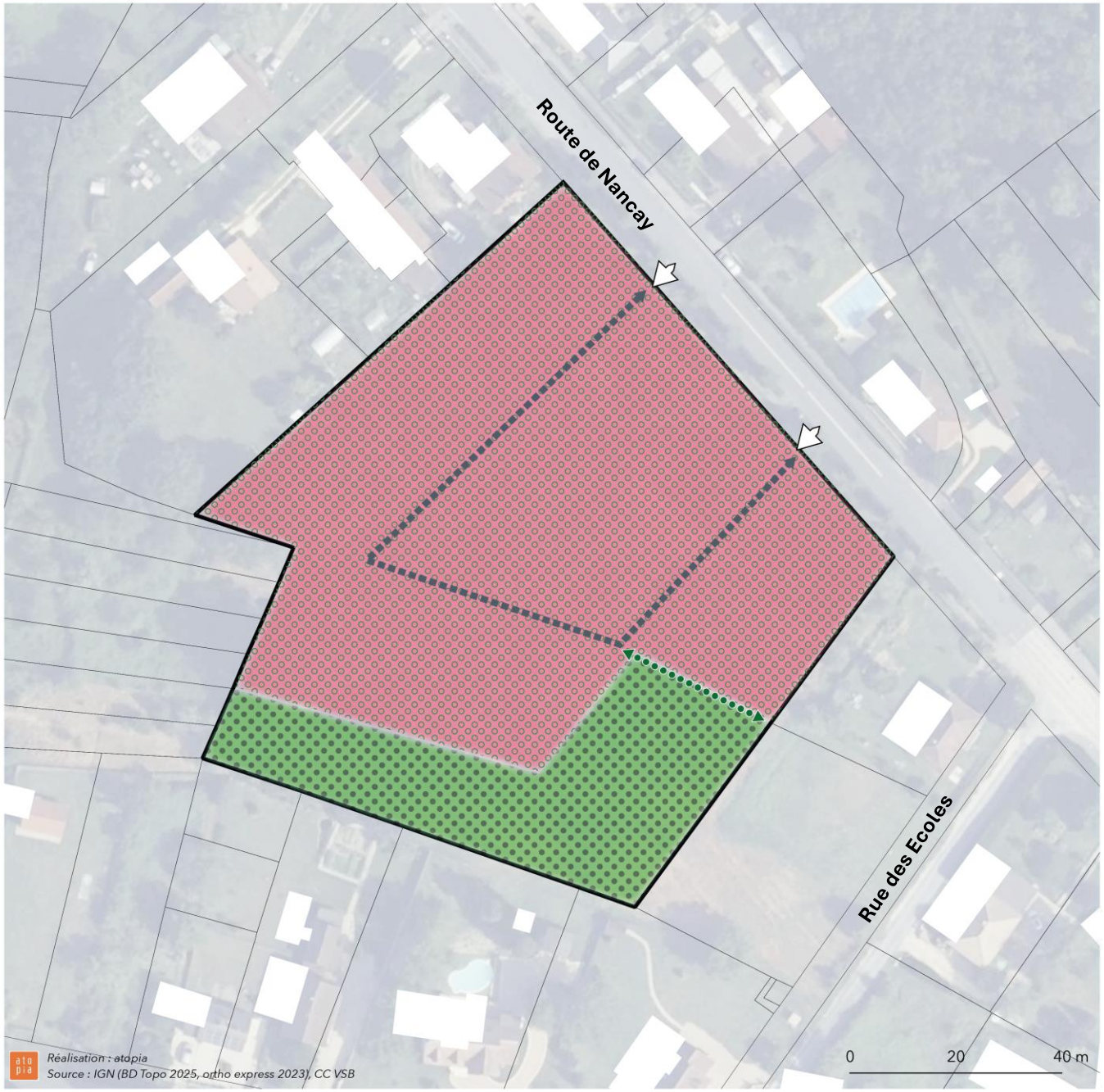
Le site s'inscrit dans un espace marqué par la présence d'une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de limiter l'impact environnemental du projet et de garantir une proximité aux espaces verts, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante ;

- assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la préservation des espaces d'intimité des constructions existantes par la création d'un espace vert sur la partie Sud du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

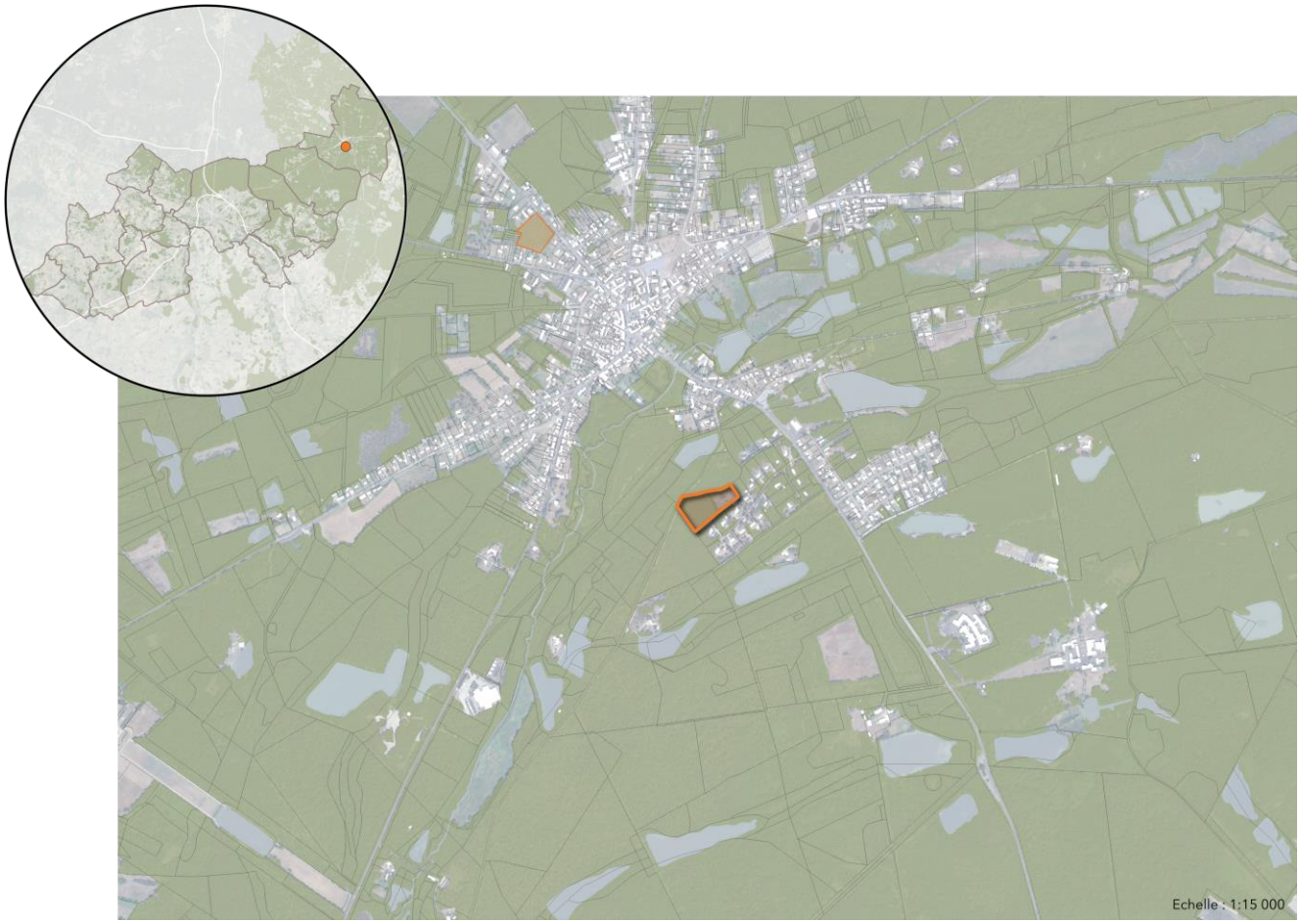
Axe de circulation à créer

Liaison douce à créer

Qualité paysagère et environnementale

Espace vert à créer

Préserver un maximum la trame arborée existante



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Tertre de Beauvoir	Habitat	1,7	25	15	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **25 logements**.

Les formes d'habitat prendront deux aspects :

- **Sur la partie Sud de l'OAP des logements individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ou **groupées** (maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

- Sur la **partie Nord de l'OAP des logements collectifs**

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Saint-Guy et le chemin du Tertre de Beauvoir.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne reliant ces deux accès.

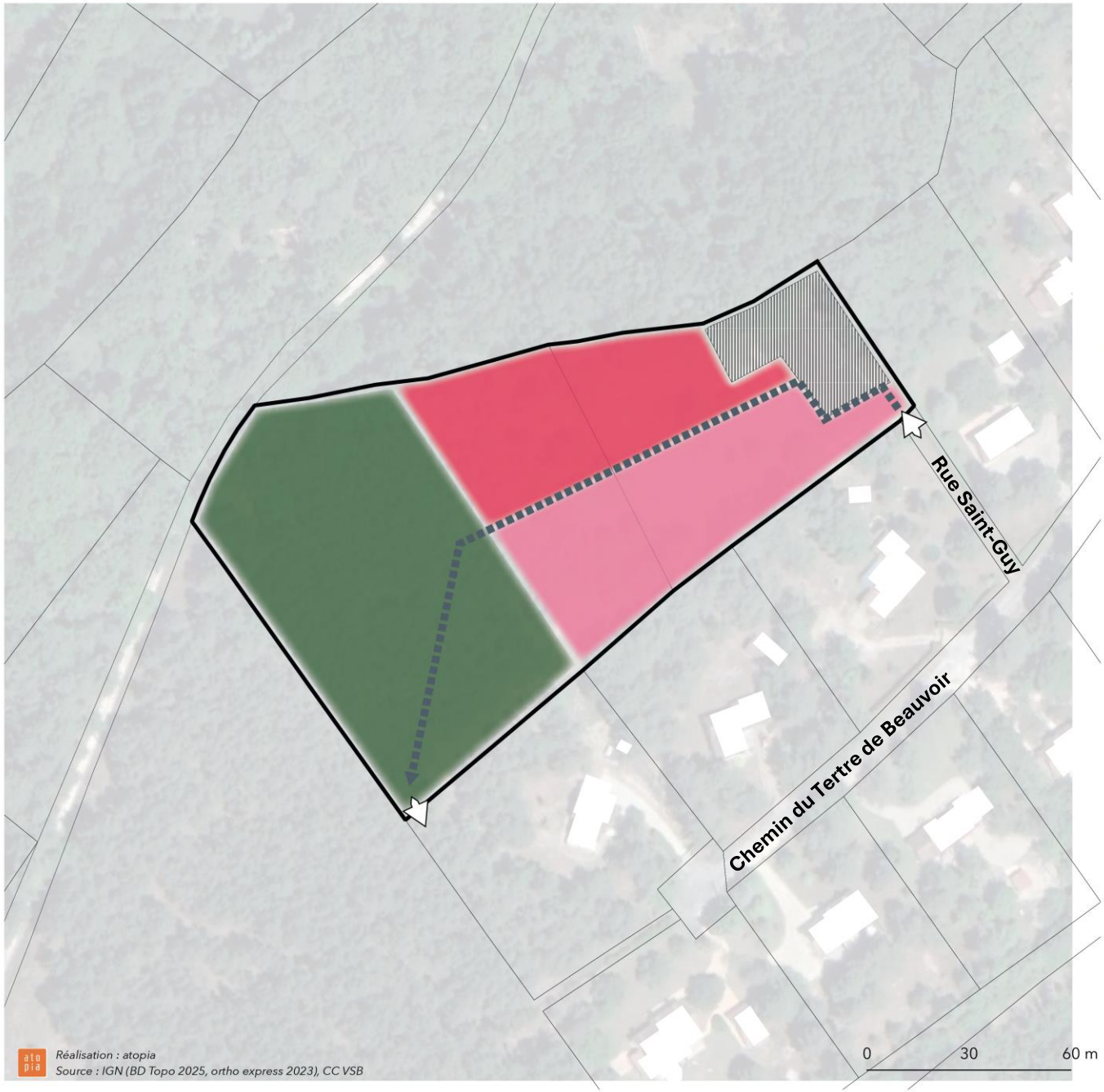
Un espace de stationnement perméable sera à aménager en limite Nord-Est du site.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un espace marqué par la présence d'une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de limiter l'impact environnemental du projet, l'aménagement paysager du site participera à préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale par la préservation de la trame boisée existante, en particulier sur la partie Ouest du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement indiv/groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Principe de desserte locale

Qualité paysagère et environnementale

Stationnement perméable

Espace boisé existant à conserver


NOHANT-EN-GRACAY



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Larderies	Habitat	0,4	5	12	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **12 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **5 logements**.

Les formes d'habitat seront i**ndividuelles pavillonnaires** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis le chemin des Larderies.

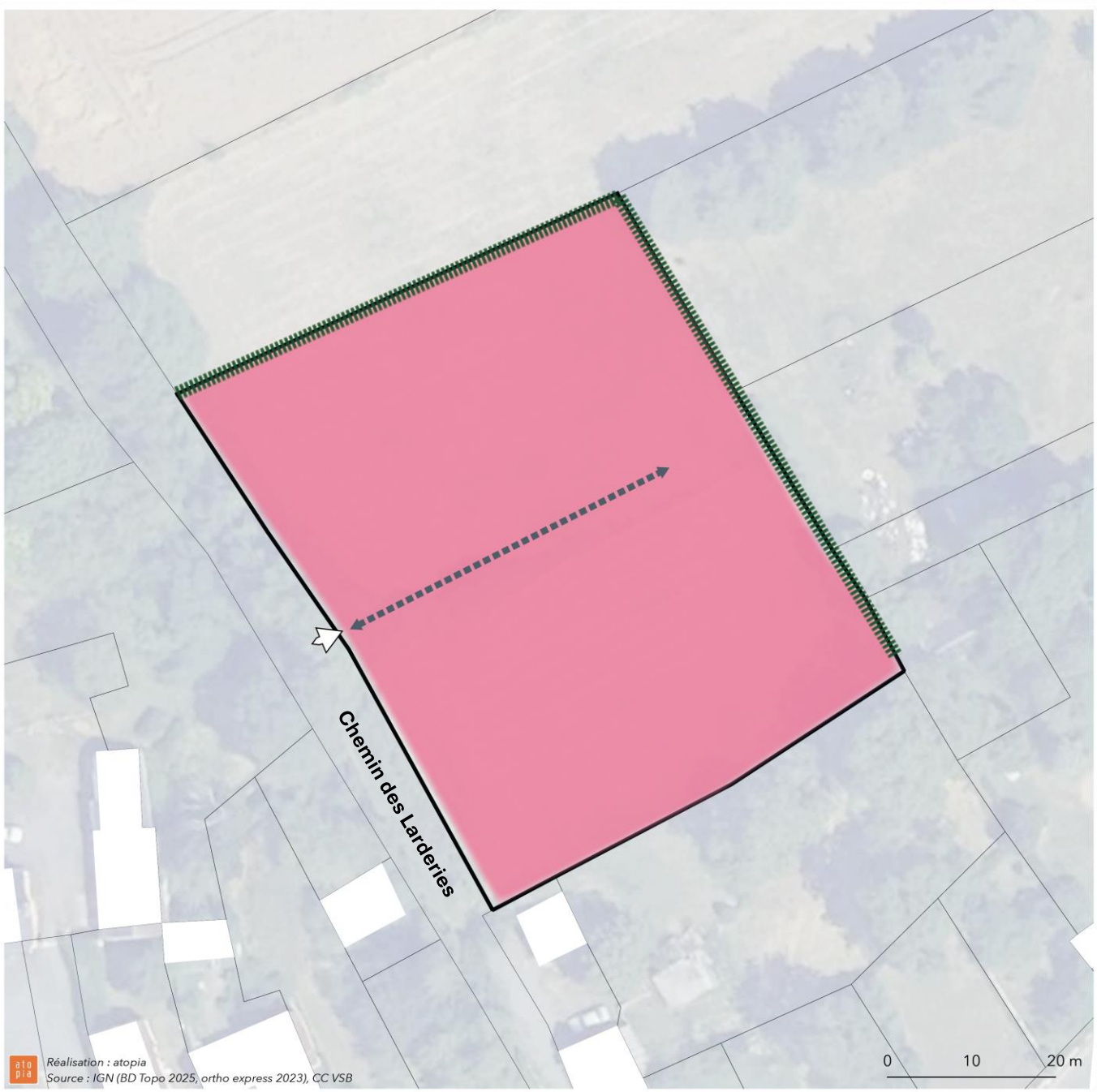
La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès : le chemin des Larderies. Un espace de retournement sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un espace marqué par des espaces agricoles et naturels, avec des vues et ouvertures sur le paysage.

L'aménagement du secteur tiendra compte de son caractère naturel et agricole et des points de vue sur le site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera a préserver la transition paysagère entre l'espace urbain et agricole par la création de franges végétales sur les limites Nord et Est du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Qualité paysagère et environnementale

Frange végétale

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

SAINT-GEORGES
SUR-LA PRÉE



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la route de Vierzon	Habitat	0,9	13	15	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **13 logements.**

Une part des logements sera constituée de logements individuels, destinés à l'accueil de familles et répondant aux enjeux de maintien et d'attractivité des ménages sur la commune.

En complément, au nord de l'OAP la production intégrera des logements de plus petite taille (T2 et T3) adaptés aux besoins des personnes âgées et des ménages de petite composition. Cette espace constituera une résidence séniore, il présentera une densité plus importante (logements groupés). Ces logements devront être conçus avec des modalités spécifiques en matière d'accessibilité, de confort d'usage et de proximité des services, afin de favoriser le maintien à domicile et de répondre aux parcours résidentiels.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue de Dampierre pour les logements individuel et directement depuis la Route de Vierzon pour la résidence séniore.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir de l'accès Nord. Un espace de retournement sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.

Il n'est pas prévu de circulation spécifique pour l'accès à la résidence séniors au Nord de l'OAP.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un environnement agricole, avec des vues et ouvertures à sur le paysage.

L'aménagement du secteur tiendra compte de son caractère agricole et des points de vue sur le site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver la transition paysagère entre l'espace urbain et agricole par la création d'une frange végétale sur la limite Est du site et l'aménagement d'un alignement d'arbres sur la limite Ouest du site ;

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'un espace vert au cœur du site.


Route de Vierzon
Rue de Dampierre
Périmètre d'OAP
Programmation
Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel
Secteur à vocation d'habitat destiné aux personnes âgées
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Principe de desserte locale
Qualité paysagère et environnementale
Frange végétale
Espace vert à créer
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
20
40 m



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Coutures	Développement économique	0,9	Non concerné	Non concerné	Court terme

Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à étendre la zone économique vers le Nord-Est de la commune, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion des flux et en services mutualisés, de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la voie desservant la zone artisanale.

La voie de circulation sera légèrement prolongée et son dimensionnement devra permettre le retournement des véhicules. Des zones de stationnement mutualisées et perméables viendront marquer l'extrémité de cette voie.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un environnement agricole et naturel, avec des vues et ouvertures sur le paysage.

L'aménagement du secteur tiendra compte de son caractère agricole et naturel et des points de vue sur le site.

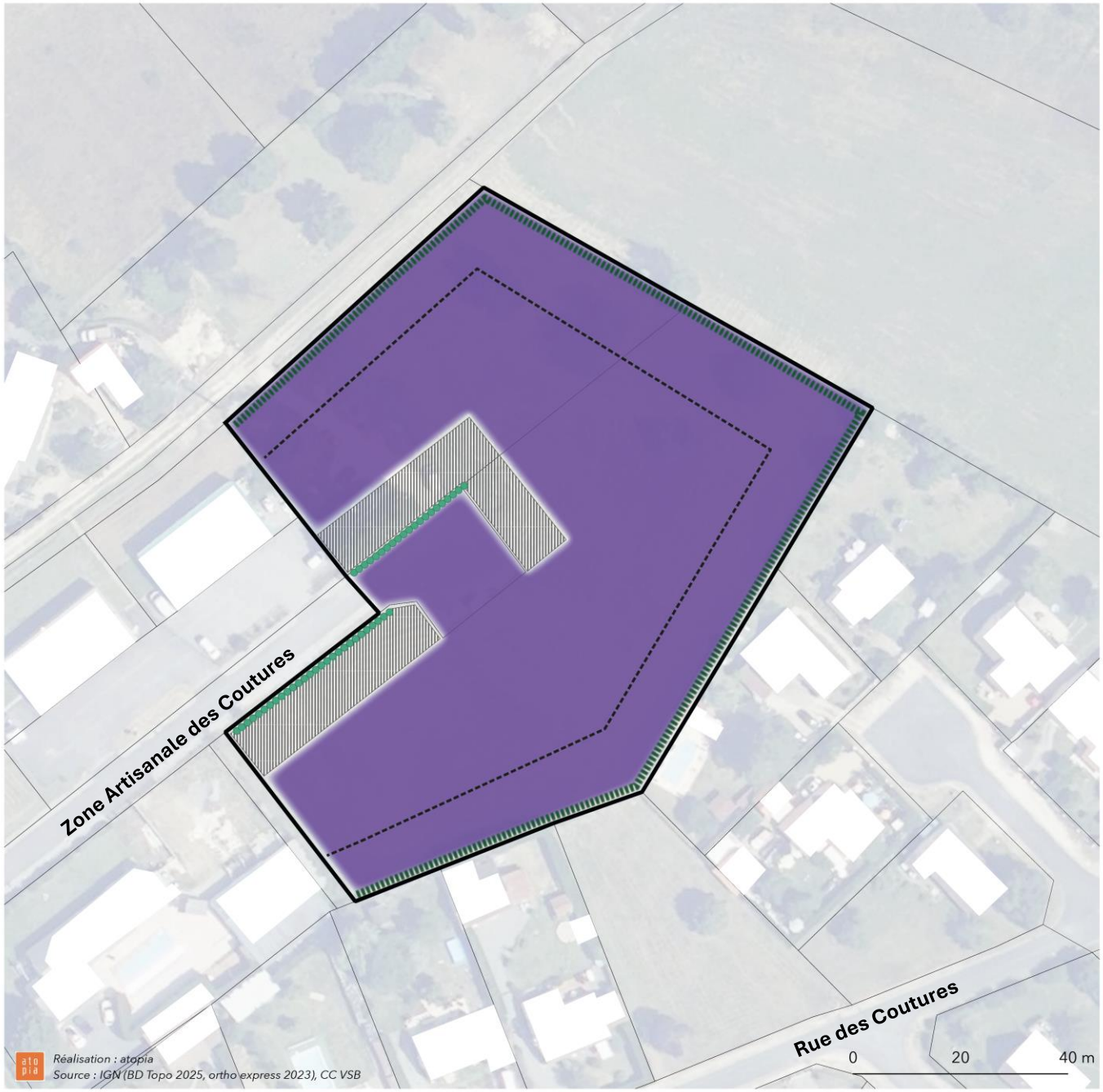
Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver la transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel par la création de franges végétales sur les limites du site ;

- renforcer les éléments constitutifs de la trame paysagère locale par l'aménagement d'un alignement d'arbres à proximité des espaces de stationnement.

Qualité urbaine et architecturale

Les futures constructions devront respecter un principe d'implantation limité afin de permettre une transition paysagère entre l'espace bâti existant et les espaces non bâtis à proximité.


Périmètre d'OAP
Programmation
Secteur à vocation d'activités
Qualité paysagère et environnementale
Stationnement perméable
Frange végétale
Alignement d'arbres à créer
Qualité urbaine et architecturale
Limite d'implantation du bâti
Zone Artisanale des Coutures
Rue des Coutures
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
20
40 m


SAINT-LAURENT



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Pelures	Habitat	0,6	7	12	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **12 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **7 logements.**

Les formes d'habitat seront i**ndividuelles pavillonnaires** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis le chemin des Pelures.

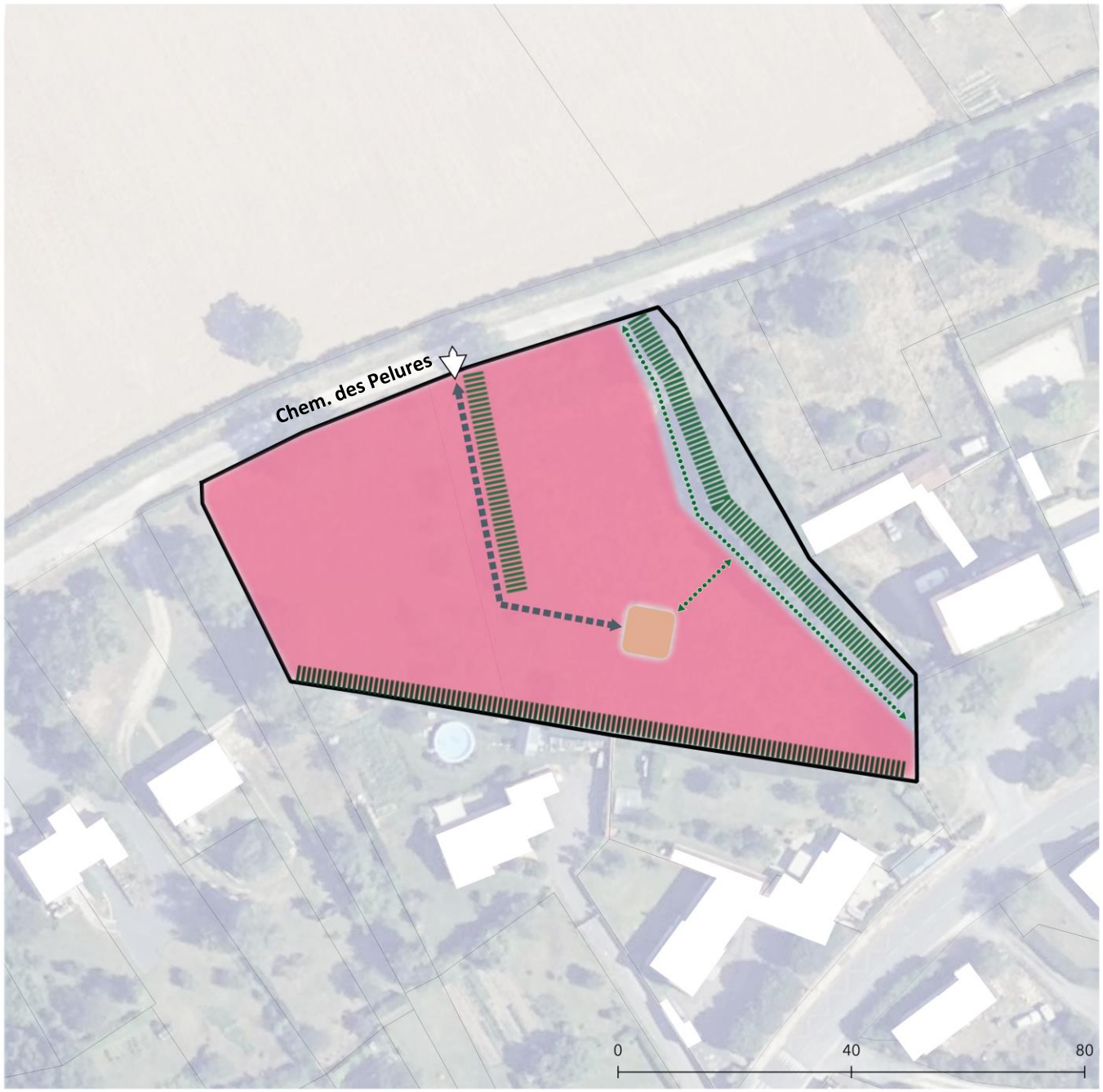
La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Cette desserte aboutira à une placette de retournement.

Une perméabilité piétonne nord-sud sera assurée par la mise en place d'un cheminement le long de la frange Est du site, complété par une connexion directe entre la place perméable de retournement et ce parcours piéton. Cette continuité favorisera les déplacements doux et renforcera la lisibilité des circulations internes du secteur.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un contexte paysager fortement végétalisé, caractérisé notamment par la présence d'alignements arborés. L'aménagement envisagé prendra en considération ce caractère naturel et veillera à préserver au maximum la trame boisée existante, afin d'assurer la mise en scène de la frange Est et d'accompagner le tracé de la voirie.

La frange Sud fera également l'objet d'un traitement paysager renforcé, destiné à assurer une transition qualitative avec les espaces déjà urbanisés.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Liaison douce à créer

Axe de circulation à créer

Qualité paysagère et environnementale

Continuité arborée à préserver

Frange végétale à créer

Espace public paysagé perméable (placette de retournement)

SAINT-OUTRILLE



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la route des Bois	Habitat	1,8	21	12	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **12 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **21 logements**.

Les formes d'habitat pourront être :

- **individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- ou **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la route des Bois.

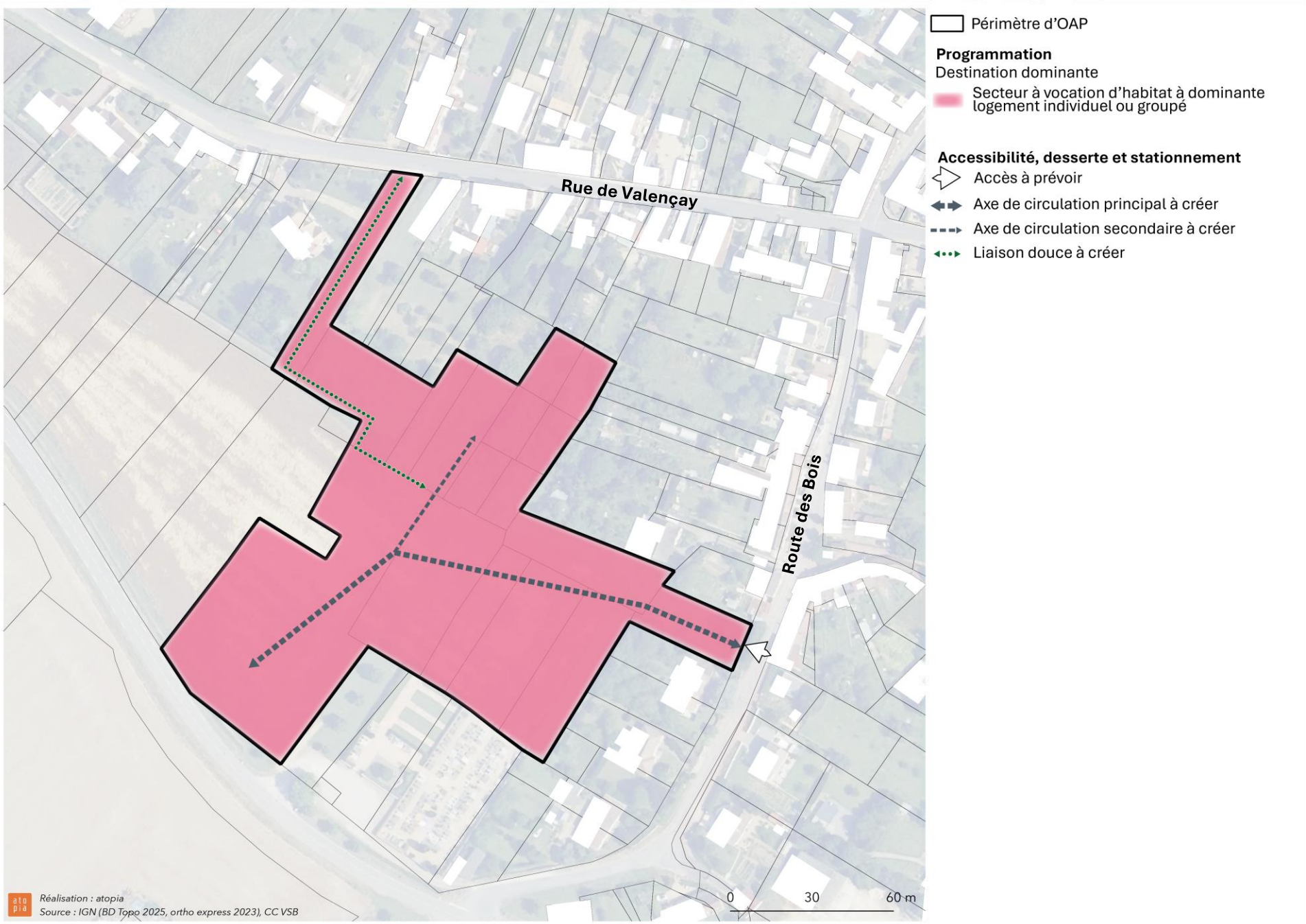
La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.

Une liaison douce sera créée afin de permettre l'accès au site par les piétons et cyclistes depuis un raccordement à la rue de Valençay.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marquant la limite entre l'espace bâti et l'espace agricole, avec des vues et ouvertures sur le paysage.

L'aménagement du secteur tiendra compte de son caractère agricole et des points de vue sur le site.


Rue de Valençay
Route des Bois
Périmètre d'OAP
Programmation
Destination dominante
Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel ou groupé
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Axe de circulation principal à créer
Axe de circulation secondaire à créer
Liaison douce à créer
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
30
60 m


THÉNIOUX



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP des Tripaudières	Habitat	1,0	15	15	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **15 logements**.

Les formes d'habitat seront i**ndividuelles pavillonnaires** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera dans le prolongement de l'allée de la Forêt.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marqué par la présence d'une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte de son caractère naturel.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera a préserver les espaces supports de biodiversité et de trame verte locale en préservant un maximum préservation de la trame boisée existante.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

Qualité paysagère et environnementale

Préserver un maximum la trame arborée existante


VIERZON



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Colombier	Habitat	2,0	35	23	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **35 logements**.

Les formes d'habitat prendront deux aspects :

- **Sur les parties Est et Ouest de l'OAP des logements individuelles** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux ou **groupées** (maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

- Sur la **partie centrale de l'OAP des logements collectifs**

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis le chemin du Colombier, la rue Georges Fauconnier et la route de Bonègue.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir des différents accès.

Des espaces de stationnement perméables seront à aménager le long de l'axe de circulation.

Une liaison douce sera créée en étant raccordée à la rue Georges Fauconnier afin de favoriser l'accessibilité du site par les piétons et cyclistes.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marqué par une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera a préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale, par la préservation de la trame boisée existante sur la frange Nord du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

- Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif
- Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Accessibilité, desserte et stationnement

- Accès à prévoir
- Axe de circulation à créer
- Liaison douce à créer
- Zone de parking stationnement perméable à créer

Qualité paysagère et environnementale

- Espace boisé existant à conserver



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Mouton	Habitat	2,6	35	23	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **35 logements**.

Les formes d'habitat seront **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue du Mouton.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne à partir du même accès.

Un espace de stationnement sera à aménager le long de l'axe de circulation.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marqué par une trame boisée importante.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet, favoriser son insertion paysagère et améliorer le cadre de vie, l'aménagement paysager du site participera à :

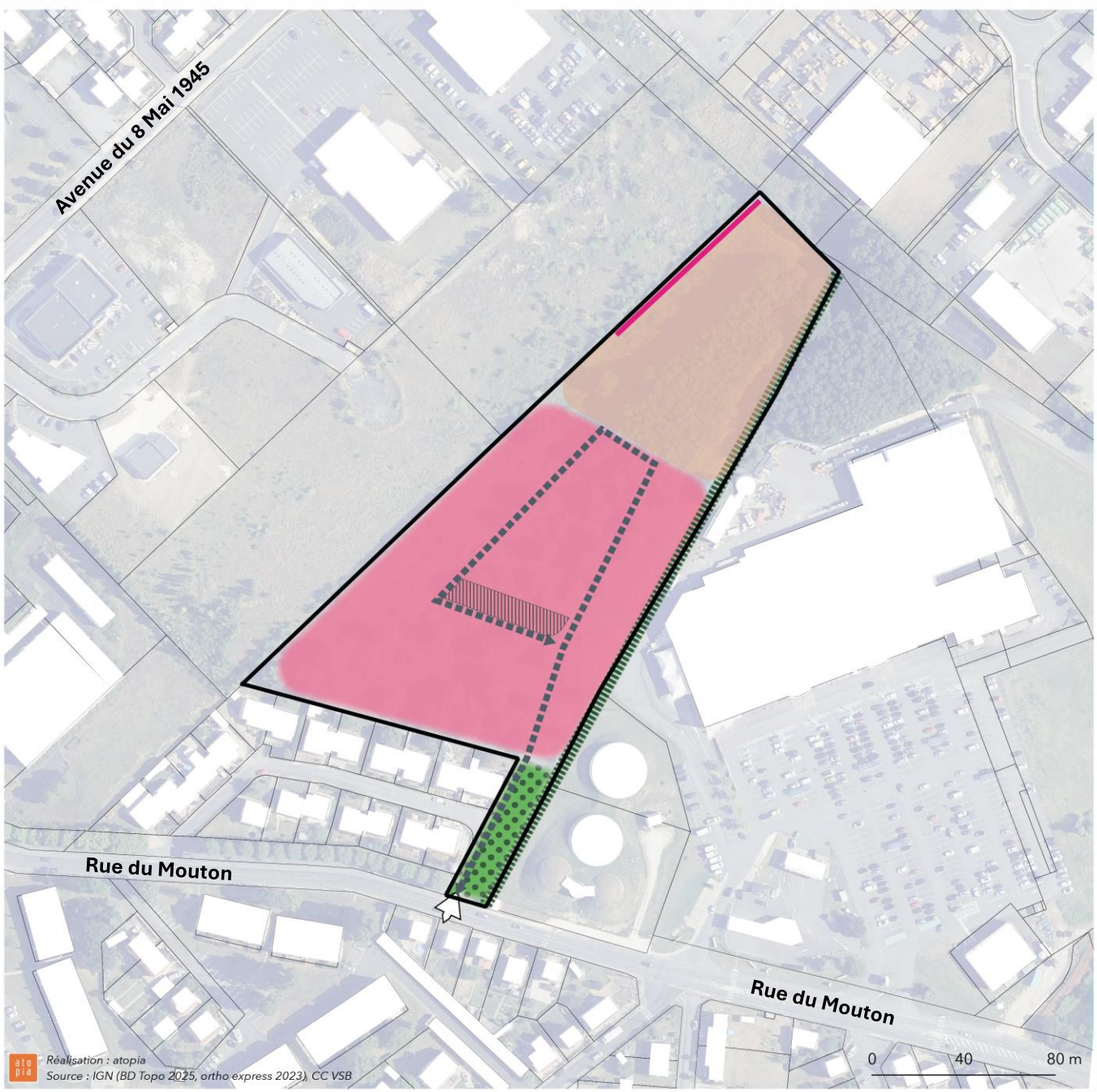
- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'un espace vert autour de la voie d'accès au site ;

- préserver l'insertion paysagère des futures constructions et les espaces d'intimité des constructions existantes par l'aménagement d'une frange végétale en brise-vue du centre commercial limitrophe ;

- Apporter de la mixité des usages maraîchers sur la partie Nord du site.

Qualité urbaine et architecturale

Un muret sera à préserver le long du futur maraîcher pour son caractère patrimonial afin de limiter les vues sur les futures constructions.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

Zone de parking stationnement à créer

Qualité paysagère et environnementale

Espace vert à créer

Frange ou lisière végétale

Espace vert / maraîchage

Qualité urbaine et architecturale

Éléments patrimoniaux à conserver (muret)



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Tabalou	Habitat	3,9	90	23	Long terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **90 logements**.

Les formes d'habitat prendront deux aspects :

- **Sur la partie Nord-Ouest des logements colectifs ;**
- **Sur le reste de l'OAP des logements individuels ou groupés (**maisons en bande, logements intermédiaires, habitats semi-collectifs...) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Charlotte Delbo et l'avenue du Colonel Manhés.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en sens unique à partir des différents accès créés.

La desserte principale du site s'effectuera à partir de l'aménagement d'une voie partagée, support de circulation douce, tandis que la desserte secondaire du site sera organisée autour de la création de voiries support de desserte des futures constructions.

Des espaces de stationnement perméables seront à aménager le long de l'axe de circulation pour permettre aux véhicules de se garer.

Qualité paysagère et environnementale

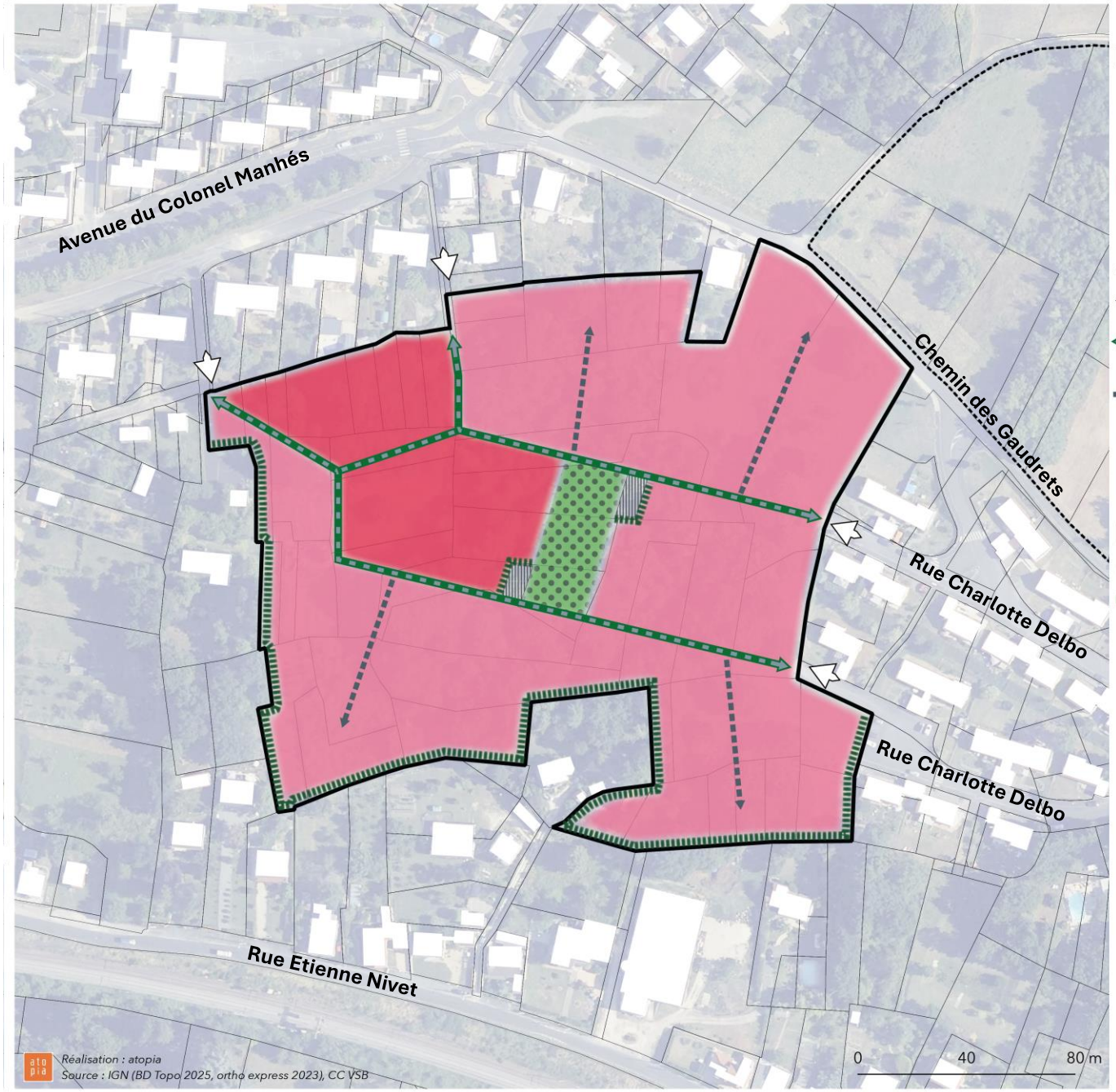
Le site s'inscrit dans un secteur marqué par une trame boisée importante.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'un espace vert au cœur du site ;

- préserver l'insertion paysagère des futures constructions et les espaces d'intimité des constructions existantes par l'aménagement de franges végétales sur les franges Ouest et Sud du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel ou groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Principe de voie principale support de circulation douce

Principe de voie secondaire desserte locale

Qualité paysagère et environnementale

Stationnement perméable

Espace vert à créer (parc, jardin,...)

Frange végétale



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Bonègue	Développement économique	4,4	Non concerné	Non concerné	Moyen terme

Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à développer une nouvelle zone économique au Nord de Vierzon, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique. Le site se situe sur un espace stratégique car à proximité des infrastructures routières.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion des flux et en services mutualisés, de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la route de Bonègue.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.

Qualité paysagère et environnementale

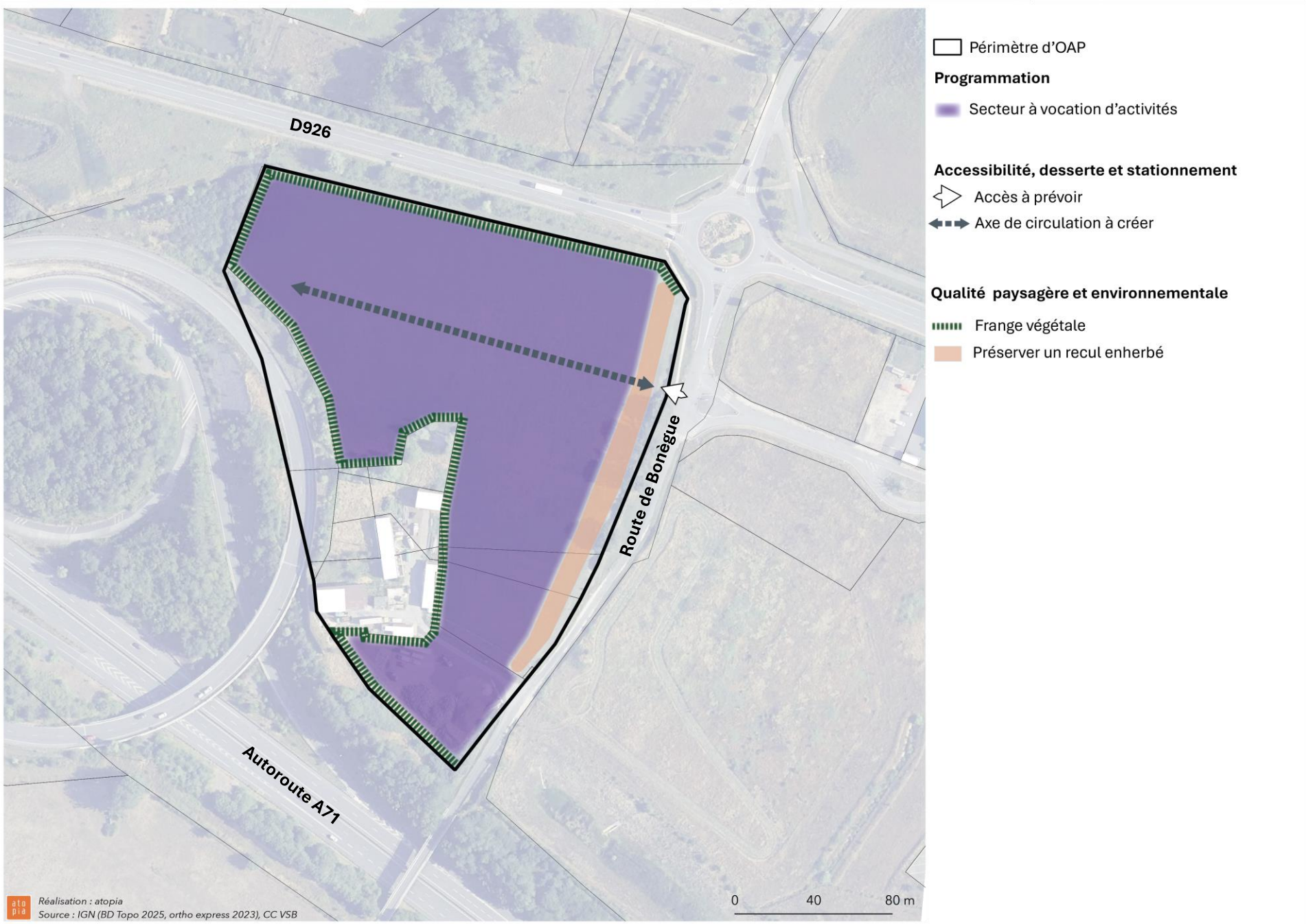
Le site s'inscrit dans un environnement principalement agricole, avec des vues et ouvertures sur le paysage.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère agricole du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'un espace vert au cœur du site ;

- préserver l'insertion paysagère des futures constructions par l'aménagement de franges végétales sur les franges Ouest et Nord du site et la préservation d'un recul enherbé le long de la route de Bonègue.


D926
Route de Bonègue
Autoroute A71
Périmètre d'OAP
Programmation
Secteur à vocation d'activités
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Axe de circulation à créer
Qualité paysagère et environnementale
Frange végétale
Préserver un recul enherbé
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
40
80 m



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Cheval Moreau	Habitat	2,8	51	23	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **51 logements**.

Les formes d'habitat prendront deux aspects :

- Sur la **partie centrale de l'OAP des logements collectifs**
- **Sur le reste de l'OAP des logements groupées** (maisons en bande, individuel superposé) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis chemin des Gaudrets.

La circulation s'effectuera selon un principe des dessertes interne reliant les différents accès créés et desservant le centre de l'OAP.

Des espaces de stationnement perméables seront à aménager le long de l'axe de circulation pour permettre aux véhicules de se garer.

Des liaisons douces seront aménagées à partir du chemin du Cheval Moreau à l'Est de l'OAP et seront raccordées aux voiries permettant la circulation interne des véhicules afin de favoriser la cohabitation des modes de déplacement et l'accessibilité du site par les modes doux.

Qualité paysagère et environnementale

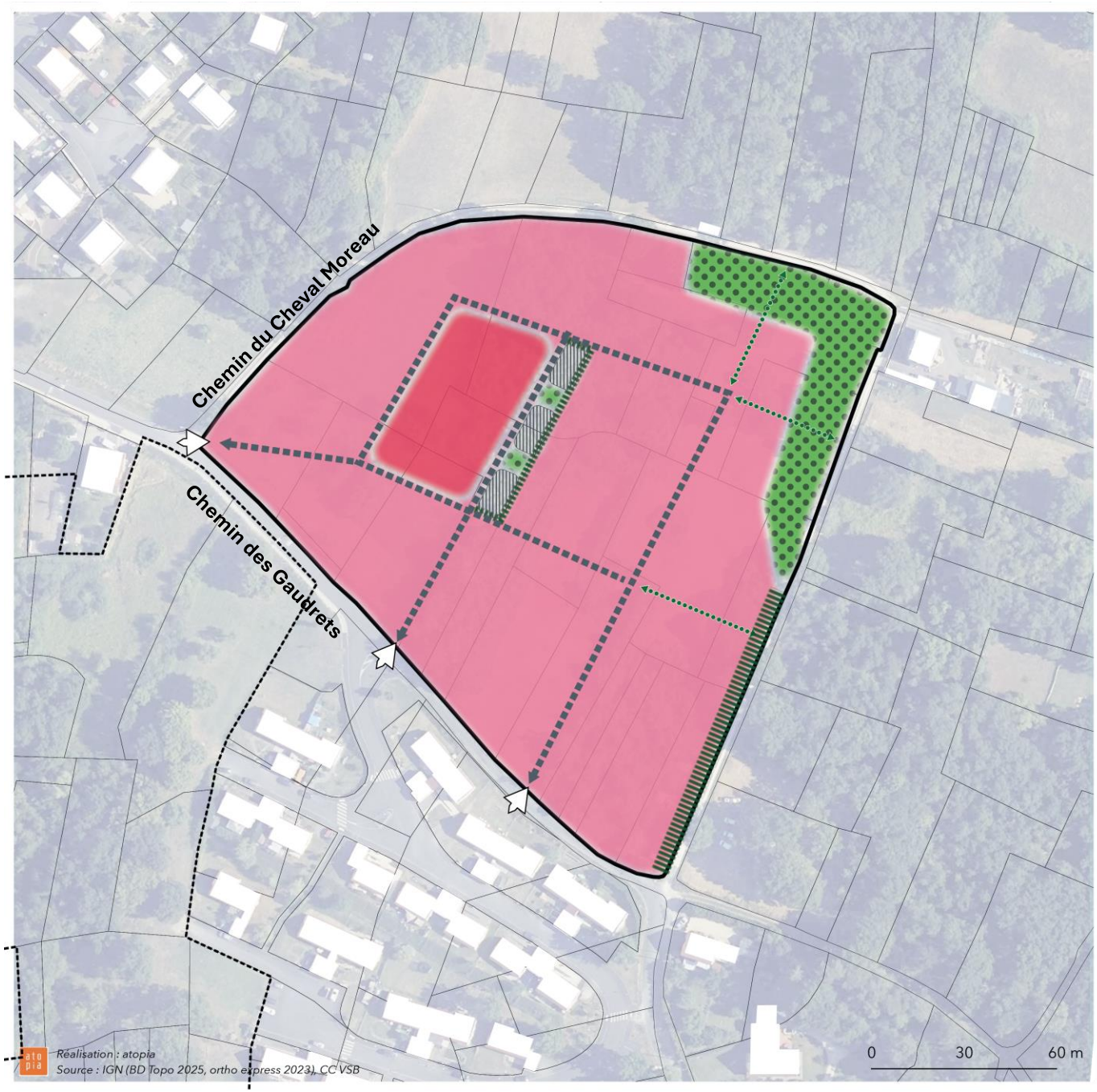
Le site s'inscrit dans un environnement principalement naturel.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'espaces verts au Nord-Est du site et aux abords des espaces de stationnement par la création d'espace vert permettant également l'intégration des eaux à la parcelle ;

- préserver l'insertion paysagère des futures constructions par l'aménagement d'une frange végétale sur la limite Est du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

Zone de parking stationnement à créer

Liaison douce à créer

Qualité paysagère et environnementale

Espace vert à créer

Frange végétale



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Champ des Renards	Habitat	2,6	45	23	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **45 logements**.

Les formes d'habitat seront **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue Pierre Ferdonnet, la rue Frédéric Mistral et le chemin du Champ des Renards.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir des différents accès créés. Un espace de retournement sous la forme d'une placette sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.

Des voiries secondaires seront créées dans le prolongement de l'axe de circulation principal pour permettre la desserte de chacune des futures constructions.

Des espaces de stationnement seront à aménager le long de l'axe de circulation principale.

Des liaisons douces seront aménagées à partir de la voie interne de la résidence des pommiers et le long des franges Nord et Ouest du site, et seront raccordées à la voie principale de circulation interne afin de favoriser la cohabitation des modes de déplacement et l'accessibilité du site par les modes doux.

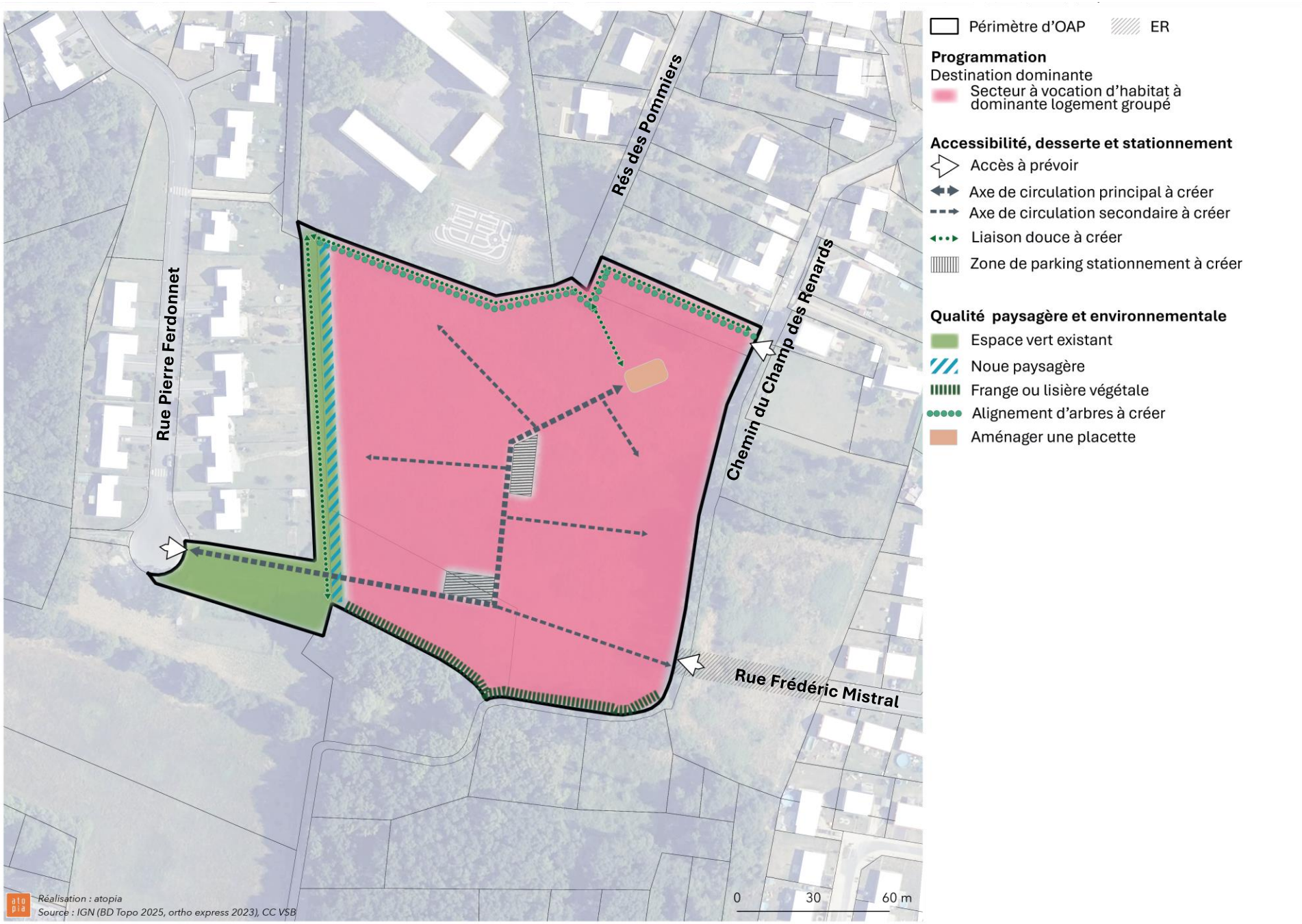
Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marquant la limite entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère agricole et naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale, par la préservation de l'espace vert situé le long de la frange Ouest du site ;
- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'un alignement d'arbres sur la limite Nord du site, le long du cheminement piéton ;
- assurer une gestion maîtrisée de l'infiltration des eaux sur le secteur par la création d'une noue paysagère sur la frange Ouest du site ;
- qualifier l'insertion paysagère du projet par l'aménagement d'une placette sur la partie Nord du site.


Rue Pierre Ferdonnet
Rés des Pommiers
Chemin du Champ des Renards
Rue Frédéric Mistral
Périmètre d'OAP
ER
Programmation
Destination dominante
Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Axe de circulation principal à créer
Axe de circulation secondaire à créer
Liaison douce à créer
Zone de parking stationnement à créer
Qualité paysagère et environnementale
Espace vert existant
Noue paysagère
Frange ou lisière végétale
Alignement d'arbres à créer
Aménager une placette
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
30
60 m



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Chaillot	Habitat	4,2	80	23	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **80 logements**.

Les formes d'habitat pourront être :

- **Individuelles sur le Sud de l'OAP** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- Et **groupées sur le Nord de l'OAP** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis l'avenue Maréchal Jean de Latte de Tassigny.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne à partir du même accès.

Un espace de stationnement sera à aménager le long de l'axe de circulation.

Qualité paysagère et environnementale

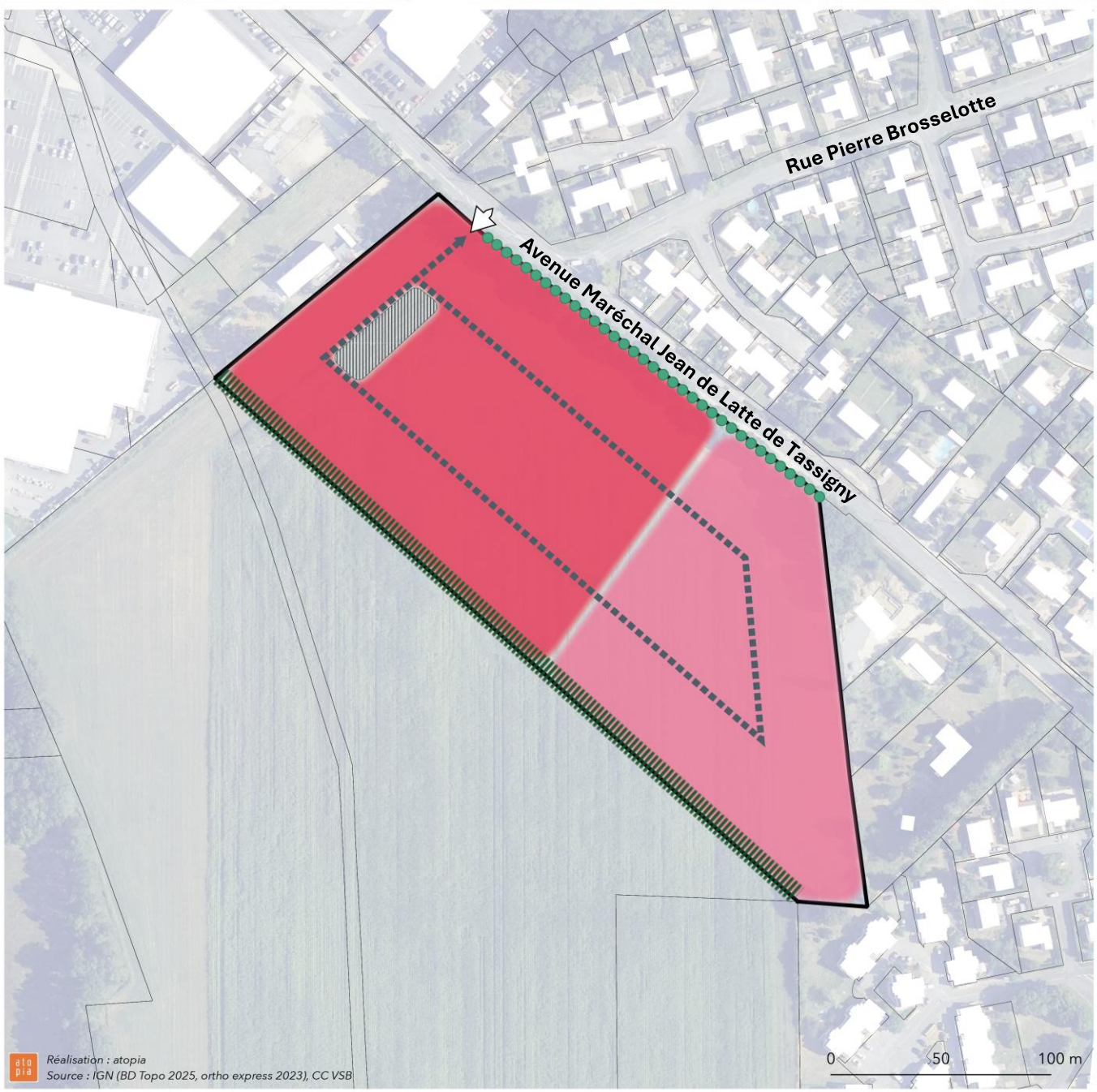
Le site s'inscrit dans un secteur marquant la limite entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère agricole et naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver les espaces supports de biodiversité et de trame verte locale, par la préservation de l'alignement d'arbres situé le long de l'avenue ;

- préserver la trame paysagère et la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole par l'aménagement d'une frange végétale sur la limite Sud du site.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Qualité paysagère et environnementale

Alignement d'arbres à préserver

Frange végétale

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

Zone de stationnement perméable à créer



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP d'Ainset	Habitat	2,2	41	23	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **23 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **41 logements**.

Les formes d'habitat pourront être :

- **Individuelles sur la partie Est de l'OAP** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- Et **groupées sur la partie Ouest de l'OAP** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis le chemin du Colombier et la route d'Ainset.

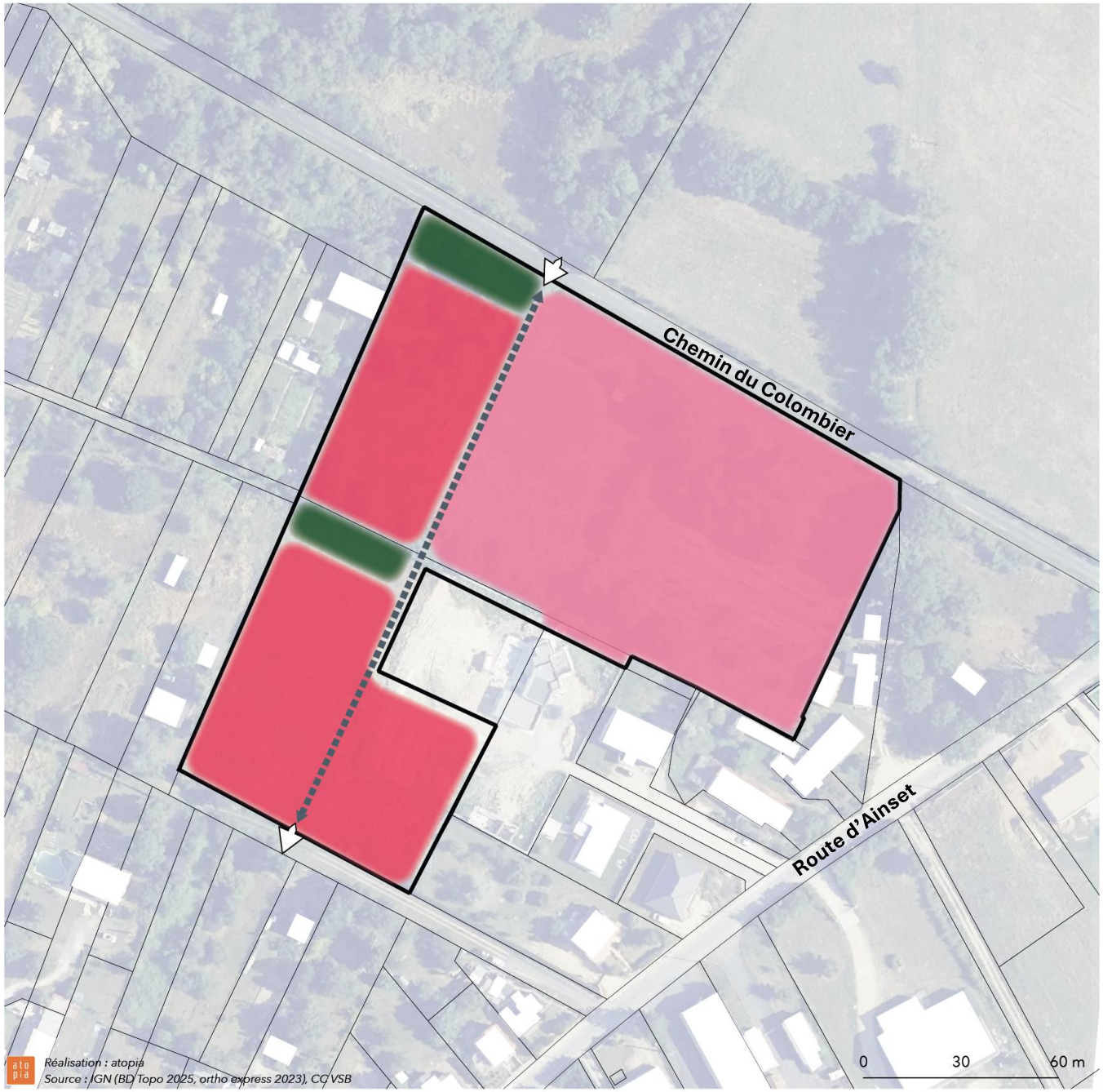
La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne à partir des accès créés.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marqué par la présence d'une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale, par la préservation de la trame boisée existante sur les secteurs identifiés à cet effet.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Qualité paysagère et environnementale

Espace boisé existant à conserver

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de l'îlot Molière-Vallès	Habitat	2,8	140	50	Court terme

Orientations programmatiques

Renouvellement du tissu résidentiel en centre-ville, visant à favoriser la production de logements diversifiés et de qualité dans une logique de densification maîtrisée.

L'opération s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine (OPA-RU), privilégiant la valorisation du bâti existant et l'intégration harmonieuse de nouvelles constructions dans le tissu patrimonial et morphologique du centre ancien.

L'ouverture des espaces en cœur d'îlot constitue un levier essentiel de cette stratégie. Elle permettra de recréer des respirations urbaines, de renforcer les continuités écologiques et de développer des espaces perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales et au confort d'usage. L'ensemble de l'opération visera ainsi à conjuguer intensité urbaine, qualité de vie et résilience environnementale, en réaffirmant le centre-ville comme un espace habité, vivant et durable.

Les aménagements seront déployés de manière progressive, en fonction du calendrier d'acquisition des parcelles et des priorités opérationnelles définies dans le cadre de l'OAP-RU.

Cette mise en œuvre par étapes permettra d'adapter le projet aux dynamiques foncières locales tout en garantissant la cohérence urbaine, paysagère et fonctionnelle de l'ensemble. Chaque phase d'intervention devra ainsi s'inscrire dans une vision d'ensemble, assurant la continuité des espaces publics, la lisibilité des parcours et la qualité d'usage des aménagements réalisés.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'ensemble des accès aux habitations sera organisé soit directement depuis l'espace public via les rues existantes, soit par l'intermédiaire des espaces internes créés, lorsque ceux-ci présenteront une ouverture sur la voie. Cette disposition garantira une lecture claire du maillage d'accès, favorisera la porosité entre espace public et cœur d'îlot, et contribuera à la qualité d'usage et à la convivialité des lieux.

Qualité paysagère et environnementale

La requalification des îlots aura pour objectif de redonner de la porosité et de la respiration au tissu urbain du centre-ville. Elle s'appuiera sur l'ouverture partielle des cœurs d'îlot, permettant la création soit d'espaces privés paysagers à usage résidentiel, soit de petits espaces publics accessibles, favorisant les continuités piétonnes et visuelles.

Ces espaces intérieurs seront conçus comme de véritables jardins partagés, patios collectifs ou placettes végétalisées. Ils participeront à la diversification des ambiances urbaines, à l'amélioration du confort thermique et à la gestion naturelle des eaux pluviales. En réintroduisant la nature au cœur du bâti, ces aménagements renforceront l'identité paysagère du centre-ville et offriront de nouveaux lieux de sociabilité, propices à la convivialité et à l'appropriation collective du quartier.

Qualité urbaine et architecturale

La réhabilitation progressive des habitations visera à renforcer le confort de vie des habitants et la qualité d'usage des logements, dans une logique de modernisation respectueuse du bâti existant. Les interventions porteront notamment sur l'amélioration de la performance énergétique, la ventilation naturelle et la qualité lumineuse des espaces intérieurs.

Des aménagements spécifiques seront encouragés tels que la création d'ouvertures favorisant l'apport de lumière naturelle, la conception de logements traversants pour une meilleure aération, ainsi que l'aménagement de prolongements extérieurs privatifs ou partagés (cours, terrasses, loggias, jardins d'îlot).

Les constructions implantées le long de l'Yèvre pourront présenter un léger recul par rapport à la voirie, permettant ainsi l'élargissement de l'espace public et l'aménagement d'un linéaire de qualité en lien avec la rivière. Cette disposition offrira un potentiel d'ouverture paysagère et de valorisation des abords du cours d'eau, tout en améliorant le confort piéton et la lisibilité des cheminements.

À l'inverse, les autres constructions s'implanteront en alignement sur la voie publique afin de préserver la continuité bâtie caractéristique du cœur urbain et de maintenir la cohérence morphologique du tissu existant.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

- Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif
- Equipement
- Mixte habitat/équipement

Qualité urbaine et architecturale

- Préserver un maximum des façades à l'alignement de la voirie
- Permettre l'implantation en retrait pour gagner des espaces publics devant l'Yèvre

Qualité paysagère et environnementale

- Perspective visuelle à préserver
- Aménager des espaces perméables en coeur d'îlot (privé ou public)



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Bas de Grange	Habitat	2,8	50	50	Moyen terme

Orientations programmatiques

Ce secteur de renouvellement urbain, aujourd'hui occupé par des bâtiments à vocation de stockage, fera l'objet d'une requalification d'ensemble visant à accueillir un programme résidentiel mixte. Le projet prévoit la création de logements collectifs ainsi que d'hébergements spécifiques destinés aux étudiants et aux jeunes actifs, afin de répondre aux besoins locaux en matière d'habitat abordable et diversifié.

Cette mutation fonctionnelle s'inscrira dans une logique de densification raisonnée, intégrant une architecture contemporaine respectueuse du contexte urbain existant et attentive à la qualité d'usage. L'opération contribuera à redynamiser le quartier, à renforcer son attractivité résidentielle et à soutenir la vitalité du centre-ville par une offre adaptée aux nouvelles formes de vie urbaine.

Une attention particulière devra être portée à la dépollution préalable du site avant tout engagement de travaux, compte tenu de la présence de terrains classés en Secteur SIS identifiés comme potentiellement pollués.

Une étude environnementale approfondie devra être menée afin de caractériser précisément la nature et l'étendue de la pollution, de définir les mesures de gestion adaptées et de garantir la compatibilité du futur usage résidentiel avec les exigences sanitaires et réglementaires en vigueur.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès principal aux logements sera organisé depuis la rue du Bas de Grange, garantissant une connexion directe avec le réseau viaire existant et une bonne lisibilité du front bâti. Un accès secondaire pourra être aménagé le long du canal de Berry afin d'offrir une ouverture complémentaire et de valoriser la façade sur le paysage fluvial.

L'espace situé au nord du canal, destiné à accueillir des programmes résidentiels, intégrera également des cheminements piétons structurants permettant d'assurer une perméabilité entre la rue du Bas de Grange et les abords du canal. Ces liaisons douces favoriseront la continuité des parcours, renforceront l'accessibilité du site et participeront à la mise en valeur du cadre paysager du canal de Berry.

Qualité paysagère et environnementale

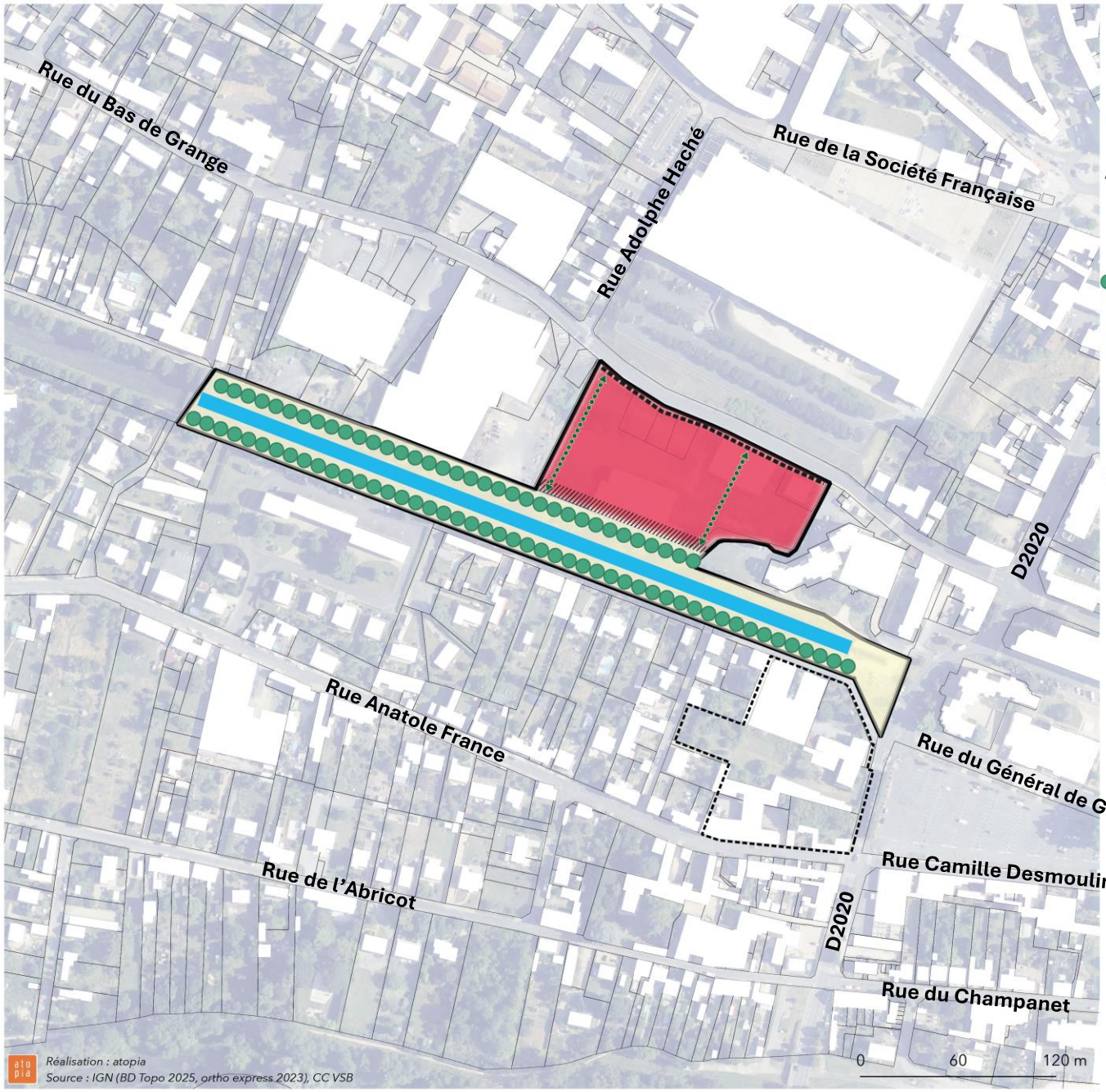
Le long du canal, les alignements d'arbres existants devront être préservés afin de maintenir la structure paysagère et l'identité végétale du site. Les espaces en bord d'eau feront l'objet d'une réhabilitation qualitative visant à améliorer leur accessibilité et à favoriser l'accueil du public.

Ces aménagements pourront inclure la création de cheminements doux, de zones de détente ou de belvédères permettant une appropriation apaisée du canal tout en respectant son équilibre écologique. L'ensemble contribuera à renforcer la continuité paysagère et à valoriser la relation entre le tissu urbain et le milieu aquatique.

Qualité urbaine et architecturale

Les constructions projetées devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti environnant, en adoptant un gabarit maximum de R+4 afin de préserver les perspectives urbaines et la cohérence des volumes existants.

Une écriture architecturale contemporaine pourra être envisagée, sous réserve qu'elle s'inscrive en continuité avec la qualité paysagère du site et notamment avec le caractère sensible des abords du canal.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif

Accessibilité, desserte et stationnement

Liaison douce à créer

Qualité paysagère et environnementale

Alignement d'arbre à préserver

Espace public à réaménager

Canal à valoriser

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti à l'alignement

Implantation du bâti en retrait



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la place du Cirque	Habitat	0,9	27	65	Moyen terme

Orientations programmatiques

La requalification de l'îlot situé entre les rues Garibaldi et Anatole France a pour objectif de renforcer la porosité urbaine du centre-ville en créant une perméabilité piétonne traversante, reliant la rue Jean Fontaine à la place du Cirque Amédée. Cette ouverture contribuera à fluidifier les parcours, à dynamiser les rez-de-chaussée et à redonner une lisibilité d'ensemble aux espaces publics du cœur urbain.

Dans une logique de mixité fonctionnelle, la requalification du bâti intégrera, en complément de l'offre résidentielle, des locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée. Cette programmation diversifiée participera à l'animation urbaine, au maintien de la vitalité économique du centre-ville et à la création d'un cadre de vie actif et attractif.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accessibilité aux logements sera assurée directement depuis l'espace public, avec des accès depuis la rue Garibaldi pour les logements implantés au nord du secteur, et depuis la rue Anatole France pour les logements et commerces situés au sud.

Une perméabilité piétonne transversale devra être aménagée d'est en ouest, permettant de relier ces deux voies à travers un espace public perméable. Cet aménagement favorisera la continuité des circulations douces, la lisibilité du quartier et la création d'un maillage piéton cohérent au cœur de l'îlot.

Qualité paysagère et environnementale

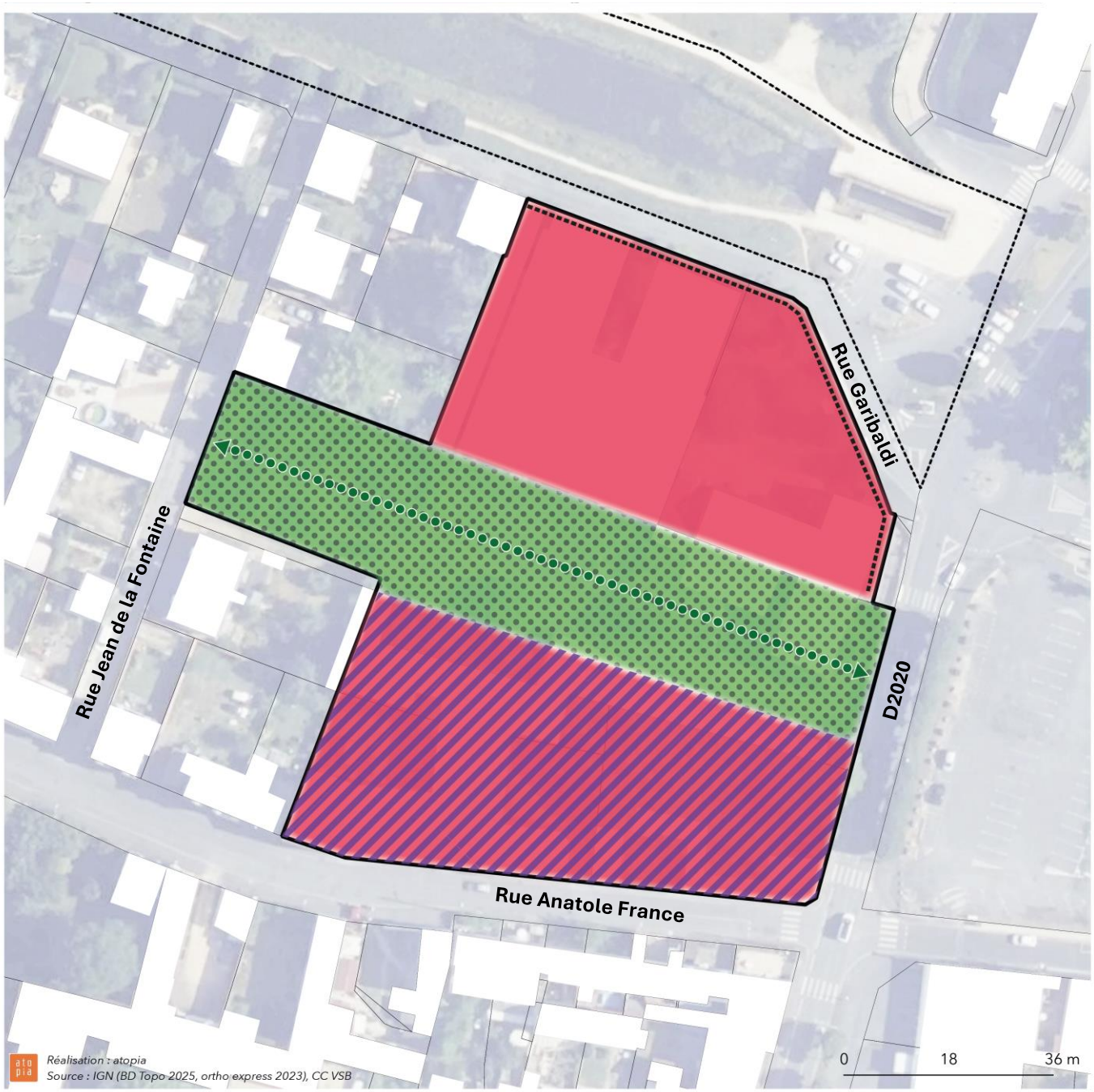
Le cœur de ce projet de réhabilitation sera aménagé en un jardin public ouvert sur la place du Cirque Amédée, afin d'assurer une continuité verte entre les espaces existants et de renforcer la trame paysagère du centre-ville.

Cet espace constituera un lieu de respiration au sein du tissu bâti, offrant un cadre de détente et de convivialité pour les habitants et les usagers. Il sera planté d'essences arborées variées, favorisant l'ombrage, la biodiversité et le confort microclimatique. Ce jardin public participera pleinement à la revalorisation du cadre de vie et à la mise en scène végétale de la place du Cirque Amédée.

Qualité urbaine et architecturale

Les nouveaux logements collectifs seront implantés à l'alignement des voies, de manière à structurer les espaces du cœur de ville et à renforcer la cohérence urbaine du secteur.

Les gabarits bâtis devront s'accorder avec ceux du tissu environnant afin de préserver l'unité architecturale et paysagère du centre-ville (R+1+C). Cette continuité volumétrique contribuera à maintenir une lecture harmonieuse des fronts bâtis tout en affirmant la qualité urbaine et l'identité du quartier.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif

Secteur à vocation mixte habitat et activité

Accessibilité, desserte et stationnement

Liaison douce à créer

Qualité paysagère et environnementale

Espace vert entre les bâtis à créer

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti à l'alignement



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP du Vert Pommier	Habitat	0,5	26	50	Moyen terme

Orientations programmatiques

La requalification des tissus urbains de Vierzon, inscrite dans le cadre de l'OPAH-RU, vise à revitaliser le centre-ville par l'amélioration qualitative du parc de logements anciens. L'objectif est de lutter contre la vacance et l'habitat dégradé, d'adapter le bâti aux besoins actuels et de renforcer l'attractivité résidentielle du cœur de ville.

Cette démarche s'appuie sur une stratégie combinant rénovation énergétique, remise sur le marché des logements vacants, adaptation aux publics vieillissants et accompagnement des copropriétés fragiles.

L'objectif de cette OAP est donc de requalifier le bâti existant.

Accessibilité, desserte et stationnement

Les accès aux nouveaux logements seront organisés directement depuis les rues existantes, afin d'assurer une lecture claire du maillage urbain et de renforcer l'intégration du projet dans le tissu bâti environnant.

Une traversée piétonne des îlots devra être aménagée, garantissant la continuité des circulations douces et la perméabilité du centre-ville. Ce cheminement, intégré au traitement paysager, contribuera à la cohérence des espaces publics et à la qualité d'usage du secteur.

Qualité paysagère et environnementale

Le cœur des îlots sera dégagé afin de créer un espace public paysager et perméable, favorisant à la fois l'apport de lumière naturelle au sein des logements et la porosité urbaine du tissu bâti.

Cet espace, traité comme une séquence végétalisée, assurera une nouvelle continuité piétonne entre la rue du Vert Pommier et la rue Victor Hugo. Conçu pour être entièrement perméable, il intégrera des surfaces en matériaux drainants et un maillage végétal dense contribuant à la gestion naturelle des eaux pluviales.

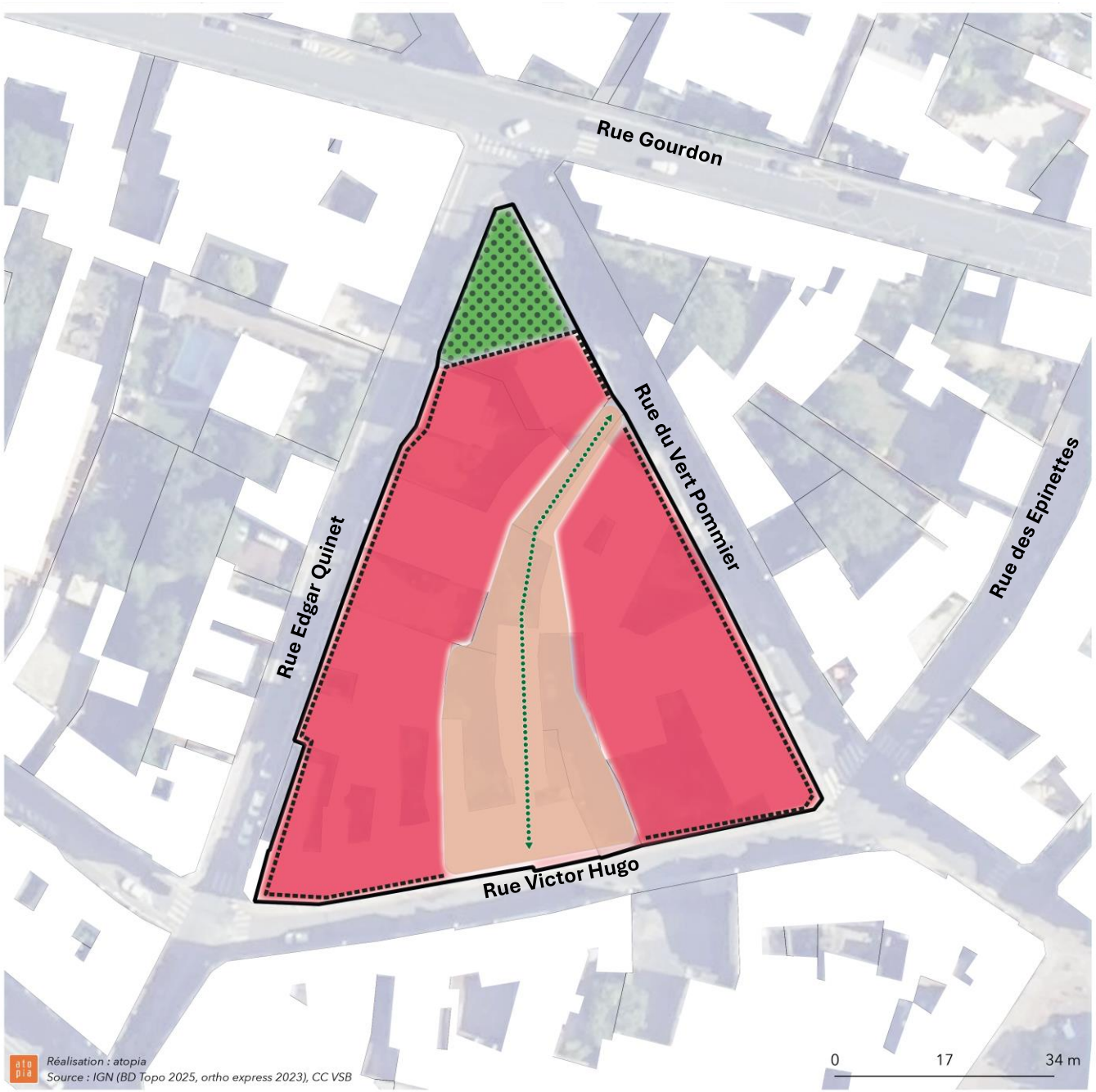
La plantation d'arbres d'ombrage et de strates végétales variées permettra de maximiser l'effet d'îlot de fraîcheur et d'améliorer le confort microclimatique, tout en renforçant la qualité paysagère et l'attractivité du centre-ville.

Qualité urbaine et architecturale

Les nouveaux logements devront s'inscrire dans la cohérence morphologique du tissu bâti environnant, en respectant un gabarit sur rue préconisé à de R+1+C afin de préserver l'échelle du centre-ville et l'harmonie des volumes existants.

Une écriture architecturale contemporaine pourra être envisagée, à condition qu'elle s'intègre de manière qualitative dans le contexte urbain. Les matériaux, proportions et traitements de façades devront dialoguer avec le bâti ancien tout en affirmant une expression sobre et actuelle, contribuant à la valorisation du paysage urbain et à la continuité architecturale du quartier.

Les nouveaux bâtis seront implantés à l'alignement de la voie.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement collectif

Qualité paysagère et environnementale

Aménager des espaces perméables en coeur d'îlot

Espace vert à créer

Qualité urbaine et architecturale

Implantation du bâti à l'alignement

Accessibilité, desserte et stationnement

Liaison douce à créer


VIGNOUX-SUR-BARANGEON



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Landette	Habitat	2,0	24	15	Moyen terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **15 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **24 logements**.

Les formes d'habitat seront **groupées** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue de la Landette.

La circulation s'effectuera selon un principe de desserte interne qui relira ces deux accès.

Des liaisons douces seront créées afin de garantir la connexion entre la nouvelle voirie interne et le nouvel espace vert à créer pour facilité l'accessibilité au espaces verts aux nouveaux logements.

Qualité paysagère et environnementale

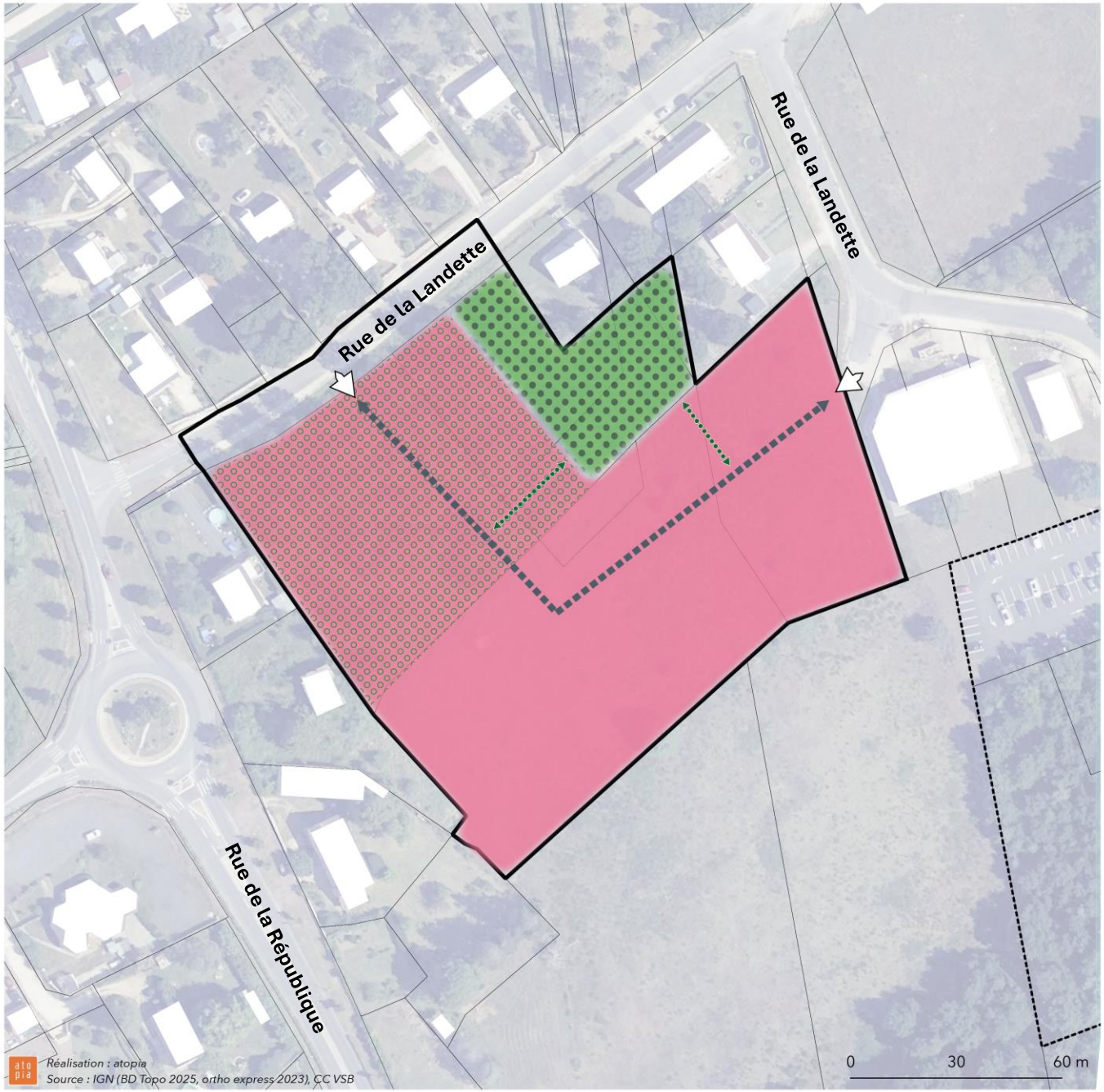
Le site s'inscrit dans un secteur marqué par une trame arborée, avec des vues et ouvertures sur le paysage.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site et des points de vue sur le site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale en préservant un maximum la trame boisée existante ;

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par la création d'un nouvel espace vert au Nord du secteur.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé

Qualité paysagère et environnementale

Espace vert à créer

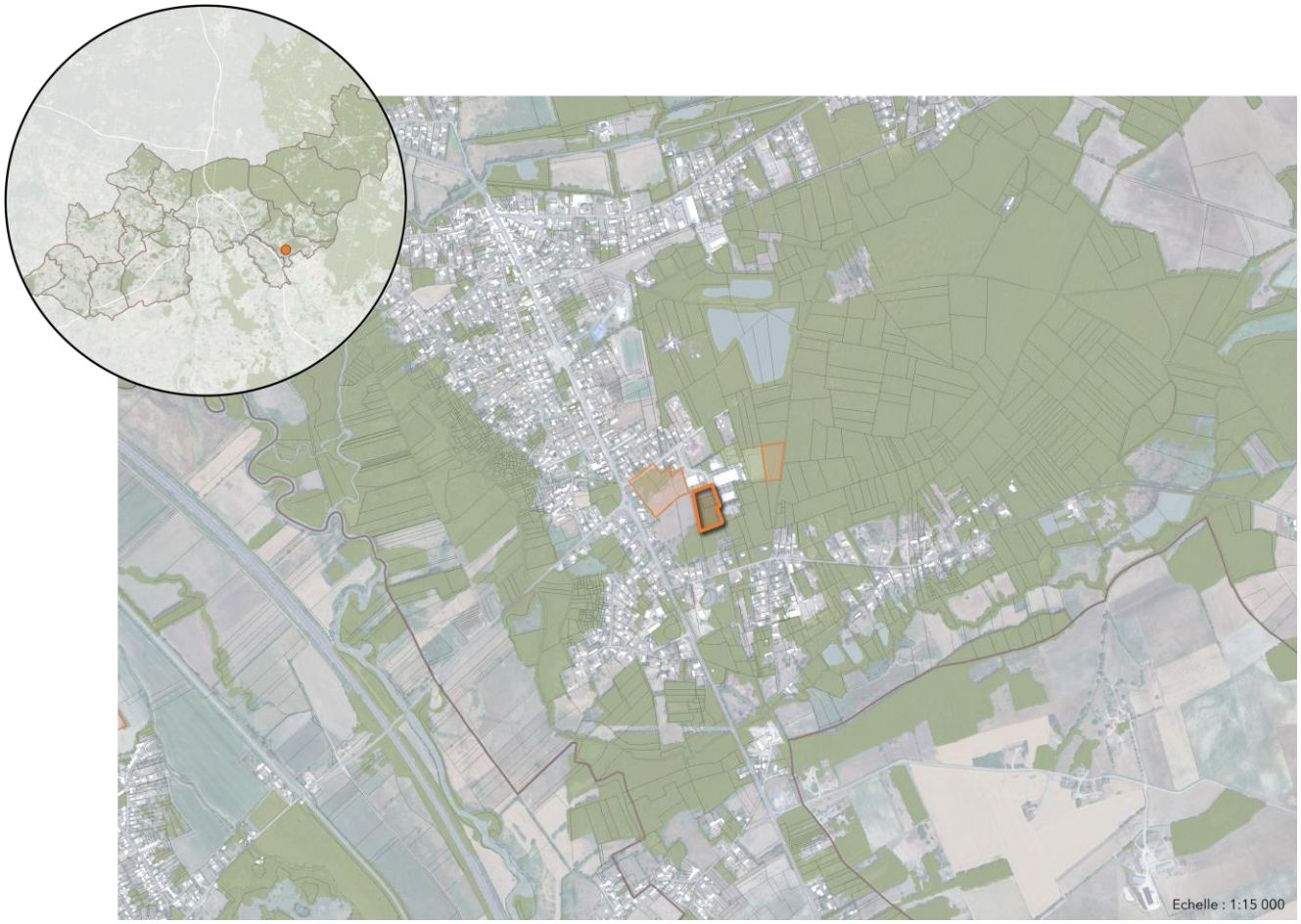
Préserver un maximum la trame arborée existante

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Axe de circulation à créer

Liaison douce à créer



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Zone Industrielle	Développement économique	1,1	Non concerné	Non concerné	Court terme

Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à étendre la zone économique existante au Sud-Est de Vignoux-Sur-Barangeon, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion des flux et en services mutualisés, de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.

Accessibilité, desserte et stationnement

Les accès se feront depuis la Rue de la Landette.

Les stationnements existants au nord de l'OAP seront réhabilités afin d'améliorer leur perméabilité et de constituer un espace de stationnement partagé entre les différentes entreprises de la zone.

Qualité paysagère et environnementale

Le site s'inscrit dans un secteur marqué par une trame boisée.

L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site.

Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à :

- préserver les espaces supports de biodiversité et de la trame verte locale, par la préservation de la trame boisée existante sur la frange Ouest du site ;

- renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par la création d'une frange végétale en limite Ouest de l'espace de stationnement et la création d'un ourlet boisé en guise de séparation des deux phases du projet.


Rue de la Landette
Phase 1
Phase 2
Périmètre d'OAP
Programmation
Secteur à vocation d'activité
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Qualité paysagère et environnementale
Stationnement existant à perméabiliser et végétaliser
Frange végétale
Alignement d'arbres à préserver séparant les 2 phases de projet
Espace boisé existant à conserver
Préserver un ourlet boisé comme séparation des deux phases
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
20
40 m



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Zone Industrielle 2	Développement économique	0,8	Non concerné	Non concerné	Moyen terme

Orientations programmatiques

Développement économique

L'orientation vise à étendre la zone économique existante au Sud-Est de Vignoux-Sur-Barangeon, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins en foncier économique. Le site se situe en bordure de zone naturelle, les enjeux d'intégrations sont forts.

Cette extension a pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, industrielles ou de services, de soutenir le développement des activités existantes et de favoriser la création d'emplois locaux.

La programmation recherchera une diversité d'implantations, en prévoyant des lots de tailles adaptées aux TPE, PME et artisans, tout en veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement.

L'extension devra également anticiper les besoins en accessibilité, en gestion des flux et en services mutualisés, de manière à assurer un développement maîtrisé et cohérent avec les orientations économiques du PLUi.

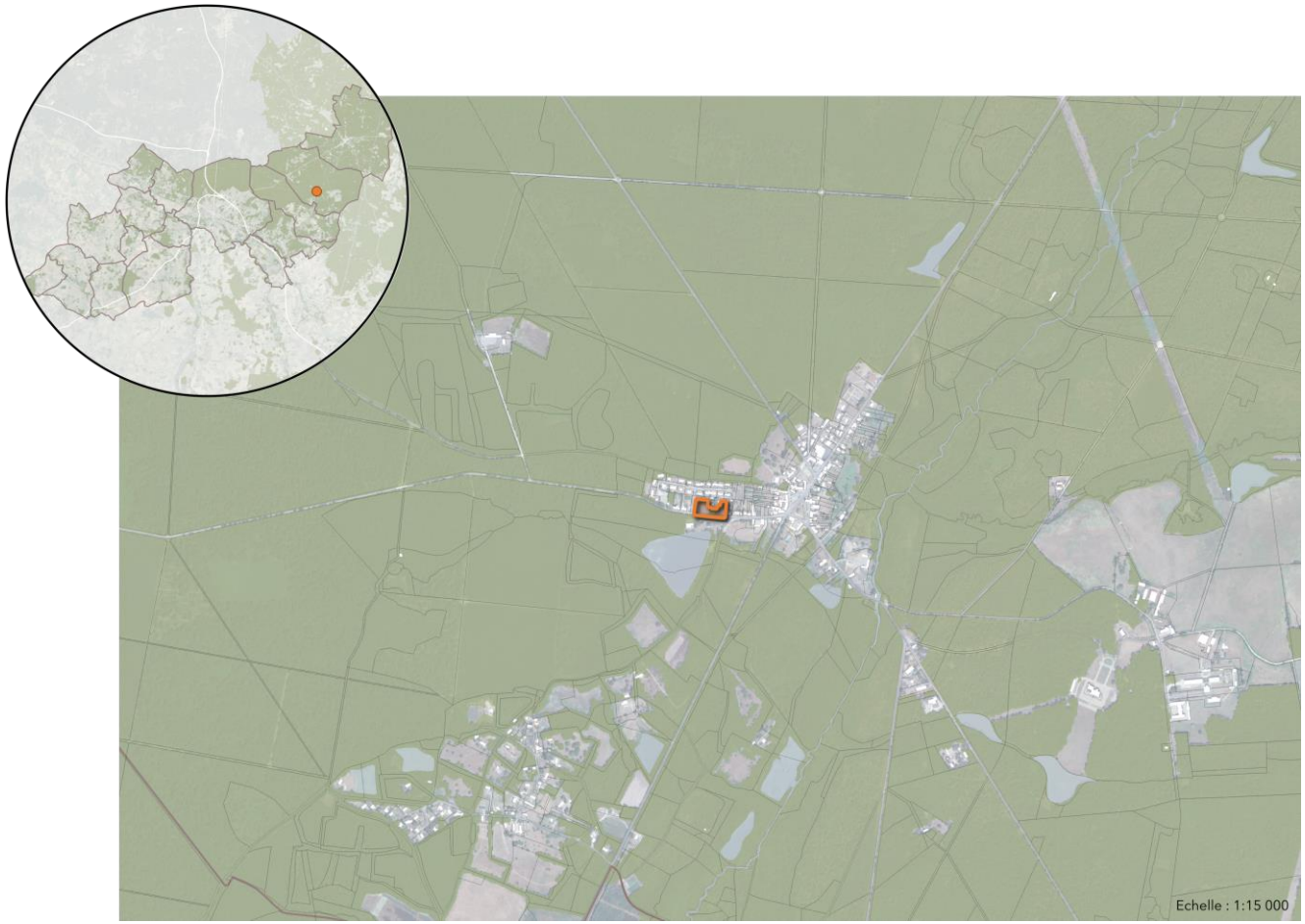
Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la voie desservant la zone d'activités.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne à double sens à partir du même accès. Un espace de retournement sera à aménager pour permettre les manœuvres de véhicules.


Périmètre d'OAP
Programmation
Destination dominante
Activités
Accessibilité, desserte et stationnement
Accès à prévoir
Axe de circulation à créer
Via la rue de la Landette
Réalisation : atopia
Source : IGN (BD Topo 2025, ortho express 2023), CC VSB
0
20
40 m


VOUZERON



Dénomination	Destination dominante	Superficie (en ha)	Nombre de logements	Densité moyenne	Échéancier
OAP de la Zone Industrielle 2	Habitat	0,5	6	12	Court terme

Orientations programmatiques

Création de logements

L'orientation vise à atteindre une densité moyenne d'environ **12 logements par hectare**, ce qui correspond, sur la surface considérée, à une production d'environ **6 logements**.

Les formes d'habitat seront

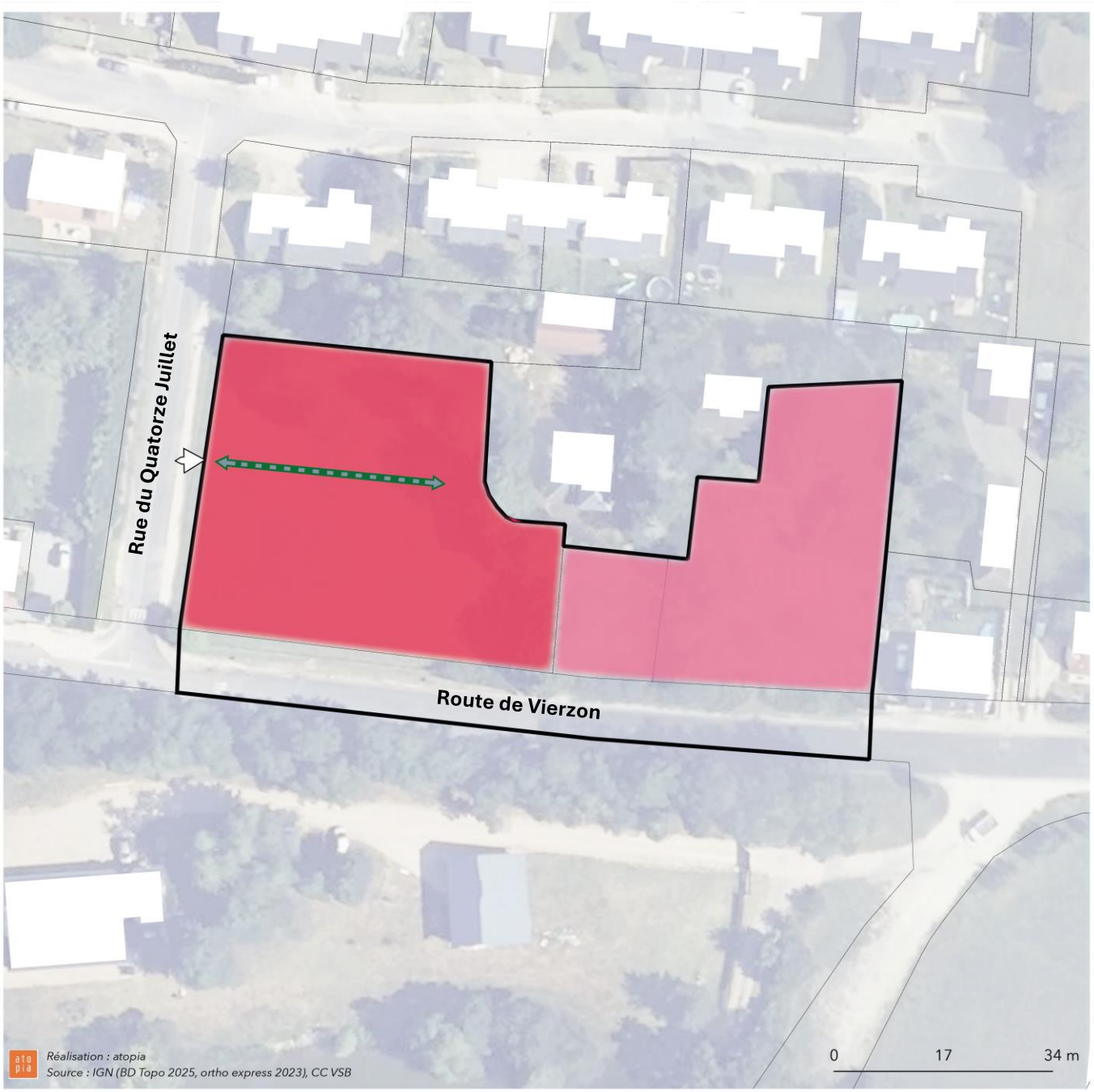
- **individuelles sur la partie Est de l'OAP** (maisons avec jardin privatif) pour répondre à la demande locale en logements familiaux,
- **ou groupées sur la partie Ouest de l'OAP** (petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires) afin d'assurer une utilisation plus économe du foncier et de favoriser la mixité résidentielle.

Accessibilité, desserte et stationnement

L'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la rue du Quatorze Juillet.

La circulation au sein du site s'effectuera selon un principe de desserte interne en double sens à partir du même accès.

La voirie accueillera un usage partagé entre voitures et piétons.



Périmètre d'OAP

Programmation

Destination dominante

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement individuel

Secteur à vocation d'habitat à dominante logement groupé

Accessibilité, desserte et stationnement

Accès à prévoir

Principe de voirie partagée piéton/voiture


vierzon
sologne
berry
communauté
de communes