

EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VATAN

DEPARTEMENT DE L'INDRE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Aize - Buxeuil - la Chapelle-
Saint-Laurian - Fontenay -
Giroux - Guilly - Liniez -
Luçay-le-Libre - Ménétréols-
sous-Vatan - Meunet-sur-
Vatan - Reboursin - Saint-
Florentin - Saint-Pierre-de-
Jards - Vatan

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ex-Communauté de communes du
canton de VATAN

Communauté de communes
Champagne-Boischauts
24, rue de la République
36150 VATAN



ELABORATION DU PLUi

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de l'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal par
le Conseil communautaire du

Le Président
Pierre ROUSSEAU

SOMMAIRE

Préambule	3	Meunet-sur-Vatan	50
Situation des OAP de secteur	4	17. Bourg	
OPERATIONS A DOMINANTE HABITAT	5	18. Les Alouettes	53
Vatan	6	Reboursin	55
1. Villelune	9	19. Bourg	
2. Avenue de la Libération	12	ZONES D'ACTIVITE	59
3. Rue de la République	15	Vatan	60
4. Le Parc	18	20. Les Noyers - A20	
5. Avenue de la Sentinelle	21	Liniez	63
Saint-Florentin	24	21. La Maladerie	
6. Rue Bruyère	26	DISPOSITIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	65
Buxeuil	29	Vatan - Saint-Florentin - la Chapelle-Saint-Laurian	66
7. Bourg	32	22. Circulation et pôles d'activité	
Aize	35	RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT	73
8. Bourg	37	23. Le bâti et son terrain	74
Guilly	40	24. Les espaces publics	75
9. Bourg	43	25. La hiérarchie des voies	76
Liniez	46	26. Simulations d'aménagement : exemples	77
10. Bourg	48	27. La palette végétale	79
11. Les Bergeries		28. La gestion différenciée	80
Ménétréols-sous-Vatan		29. La gestion des vallées	81
12. Bourg		30. Vatan. Environnement de l'église Saint-Laurian	82
Giroux		31. Continuités piétonnes dans l'agglomération de Vatan	83
13. Bourg		32. Renouvellement urbain	84
Saint-Pierre-de-Jards		33. Favoriser la performance énergétique des bâtiments	86
14. Bourg		ANNEXE	87
Luçay-le-Libre		Etude de dérogation au principe d'inconstructibilité le long de l'autoroute A20	
15. Bourg			
16. Cermelles			

PREAMBULE

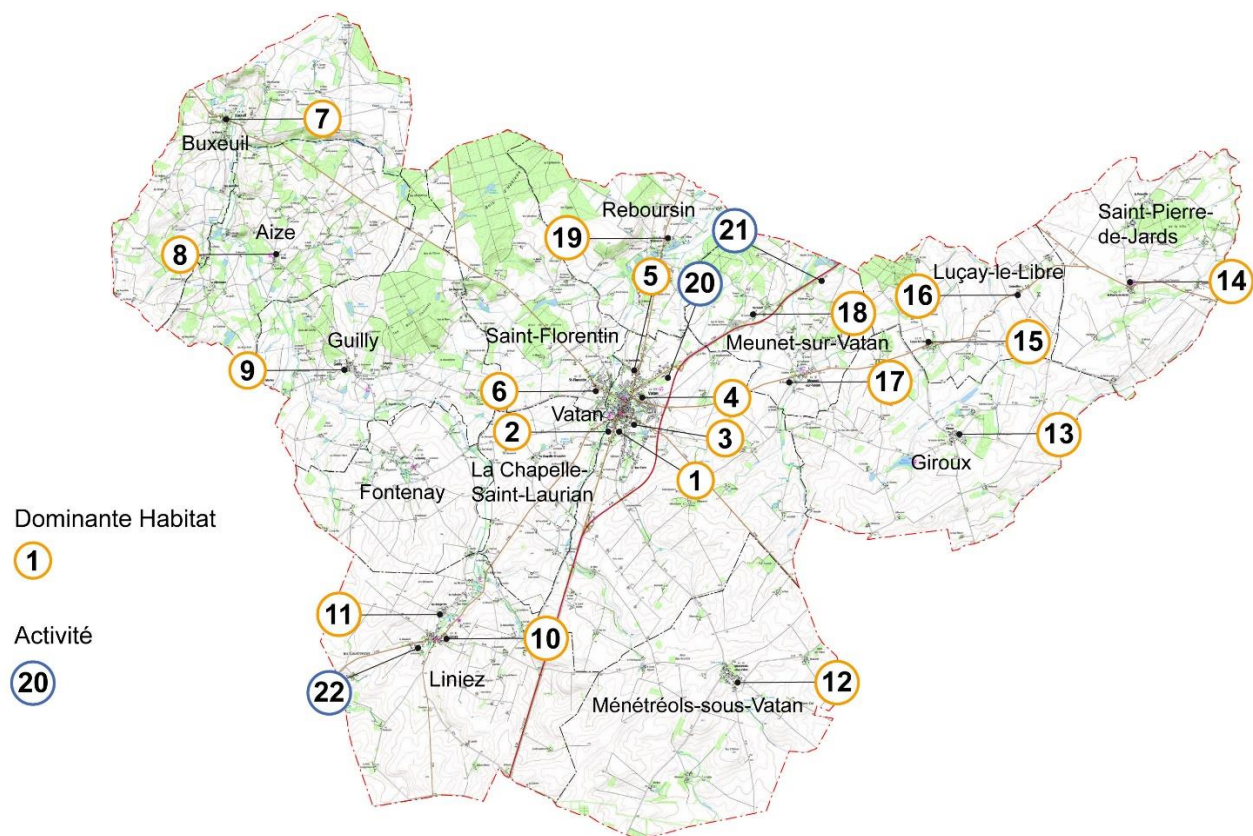
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan local d'urbanisme intercommunal. Le PADD est le projet de politique d'urbanisme.

- Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation.

La compatibilité est dans ce cas le principe de ne pas faire obstacle aux intentions de fond des Orientations d'aménagement et de programmation. C'est donc un principe de non contrariété.

- Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

**SITUATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR**

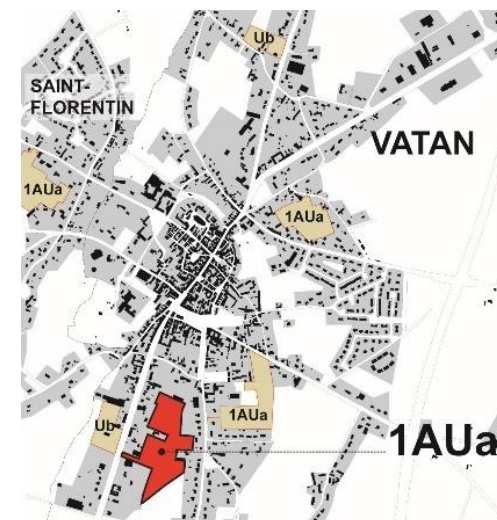


OPERATIONS A DOMINANTE HABITAT

1. VATAN

VILLELUNE - ZONE 1AUa

Surface de la zone 1AUa : 4,31 ha



1



L'accès existant en direction de l'avenue de la Libération est à aménager.

2



Les terrains sont composés de terrains fauchés, bois et terres agricoles. Un chemin cadastré traverse la moitié nord du secteur.

3

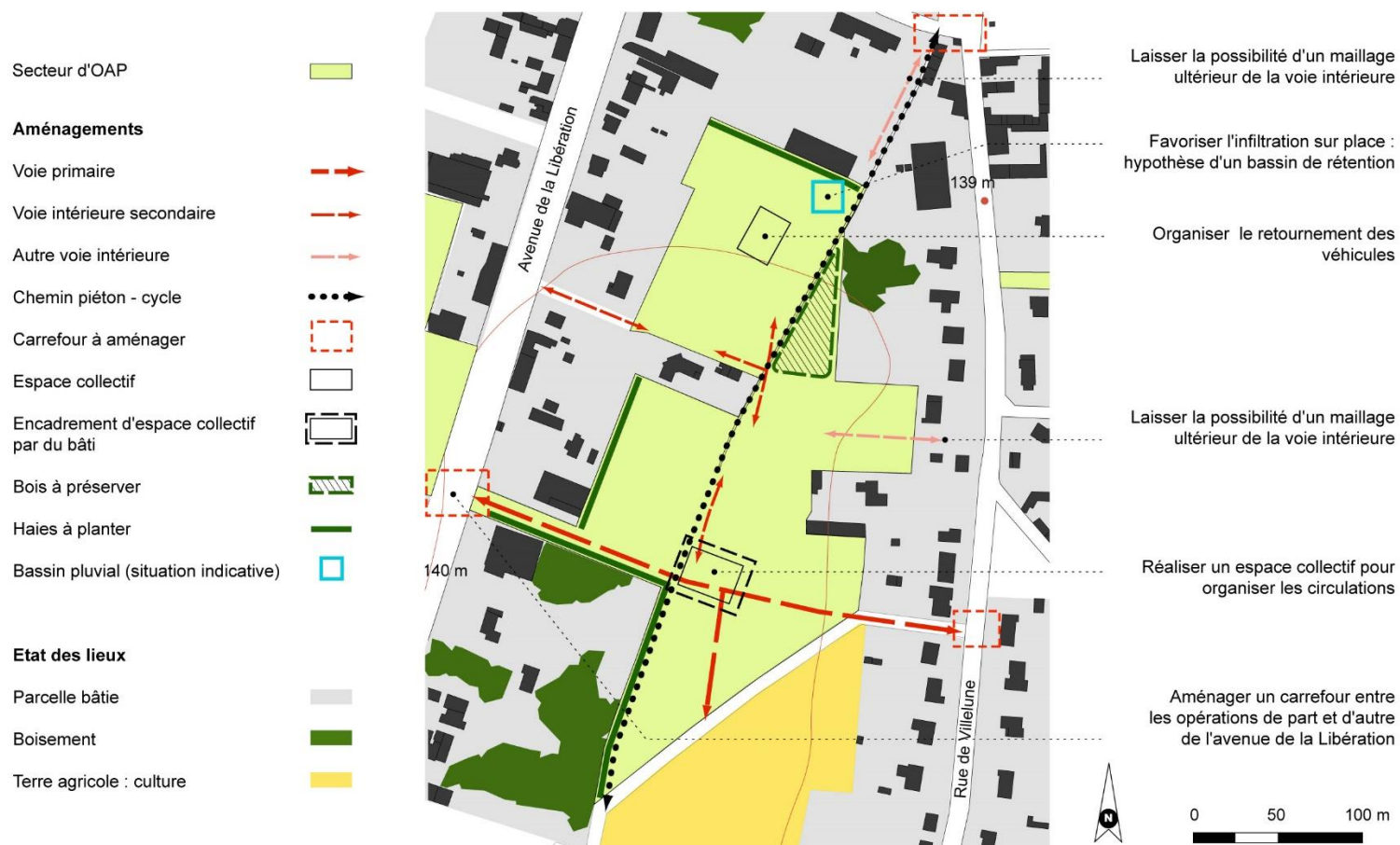


Un passage délimite le sud des terrains : bande en herbe au centre de la photo.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : DENSIFIER PRES DU CENTRE-BOURG - RELIER UN ESPACE ENCLAVE AUX VOIES EN PERIPHERIE



● **CIRCULATION.** Le schéma de circulation est prévu pour connecter le secteur 1AUa aux voies périphériques (avenue de la Libération et rue de Villelune), afin de le désenclaver. Un barreau routier sera réalisé pour faciliter la circulation au sud du centre-bourg, entre les deux voies. Il s'agira d'une voie primaire qui pourra supporter un certain trafic de transit. L'aménagement du carrefour avec l'avenue de la Libération sera à coordonner avec l'opération de l'autre côté de l'avenue.

Le maillage sera complété par des voies de type secondaire, avec des emprises limitées. Côté rue de Villelune, la possibilité d'un maillage est à envisager. En l'absence de possibilité immédiate, un couloir non bâti permettant un passage d'une route à terme est à préserver. Au nord, côté rue des Loges, la continuité piétonne est à assurer et il faudra laisser la possibilité d'un maillage routier.

La continuité du chemin piéton central existant est à assurer, en direction du centre-bourg et en liaison entre deux sites occupés par des ateliers communaux. Cette liaison pourra préfigurer une liaison piéton - cycle plus grande, entre l'avenue de la Libération et la rue de Villelune.

- **ESPACE COLLECTIF.** La création d'un espace public au sud est l'opportunité d'aménager un cœur d'opération, avec du bâti plus dense : alignement, mitoyenneté, marquage des limites par des murets ou annexes... Des places de parking visiteurs pourront être intégrées.

Au nord, l'espace public doit permettre le retournement des véhicules dans un secteur qui pourra être en cul-de-sac dans un premier temps. Un bois est à préserver en limite de cet espace public, pour conserver un cœur d'îlot vert, atténuer l'impact des futures constructions et conserver un écran avec le silo agricole situé au nord-est.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture pour faire écran avec les terrains occupés par des entreprises et l'atelier communal. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

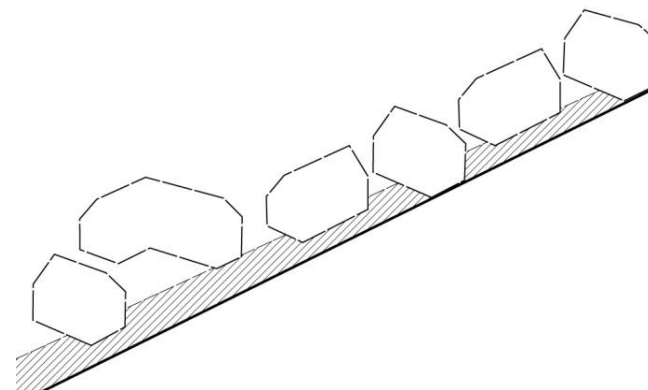
- **PLUVIAL.** En cas de création d'un bassin pluvial, qui peut être envisagée dans la partie la plus enclavée, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 34 à 43, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 900 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

ENCADREMENT D'ESPACE COLLECTIF PAR DU BATI (PRINCIPE D'IMPLANTATIONS POUR MARQUER UN ESPACE PUBLIC) - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples d'alignements du bâti le long des voies et espaces publics à Saint-Vincent-sur-Jards (85), Puilboreau (17) et Auderville (50)

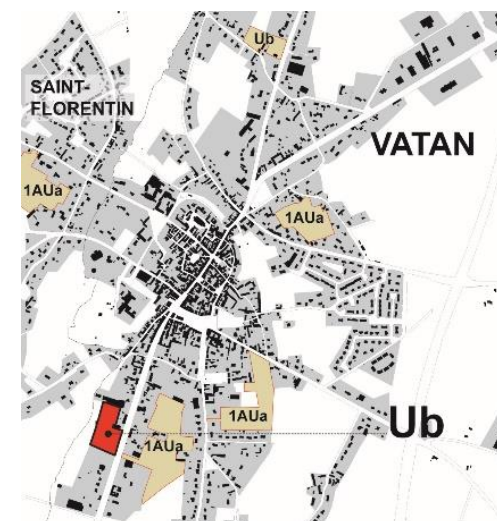


- Les implantations homogènes à l'alignement ou avec des reculs limités structurent l'espace public, donnent corps à la rue ou à une place. Ce type de réalisation favorise également la réinterprétation du bâti urbain traditionnel, essentiellement d'alignement, par la construction récente.

2. VATAN

AVENUE DE LA LIBERATION - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 1,43 ha



1



Au sud, le terrain jouxte la maison médicale. Le Pozon passe en arrière-plan, identifiable avec les boisements de rive en partie basse.

2

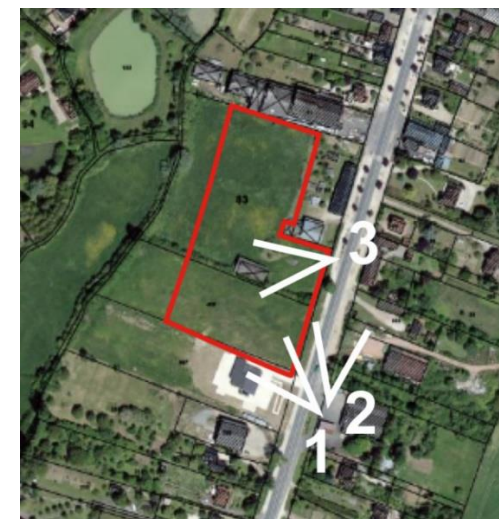


Les terrains longent l'avenue de la Libération. Ils sont composés de prairies agricoles et terrains fauchés. Une haie au centre délimite deux terrains.

3



Un ancien bâtiment agricole est situé au centre des terrains.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION SUR LE TERRAIN EN TENANT COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DE LA VALLEE



● **CIRCULATION.** Le schéma de circulation permet de desservir le terrain dans la profondeur, avec un espace collectif organisant le retournement des véhicules. Des places de parking visiteurs pourront être intégrées. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées. L'aménagement du carrefour avec l'avenue de la Libération sera à coordonner avec l'opération de l'autre côté de l'avenue. Un ancien hangar agricole sera à démolir au centre de l'opération pour faciliter la desserte et l'aménagement du secteur (non reporté sur le schéma).

● **FORME URBAINE.** Des accroches bâties sont à réaliser afin de poursuivre l'ambiance urbaine le long de l'avenue de la Libération, où sont situés des bâtiments anciens à l'alignement. Ces bâtiments marquent bien la rue et ils cadrent la perspective sur le centre du bourg et l'église. Les faitages seront perpendiculaires ou parallèles à la rue, et le recul des habitations sera limité si l'accroche bâtie se fait par une annexe ou un mur.

- **VEGETATION.** Il faut conserver le caractère naturel des lieux du côté de la vallée, avec la réalisation de plantations en fond de parcelles. Le recul des constructions doit permettre de conserver cette ligne végétale utile au déplacement des animaux, mais également de limiter l'intrusion du bâti dans la vallée. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

Des plantations sont aussi à créer le long de l'ancien silo agricole en mauvais état d'entretien, pour faire écran.

- **PLUVIAL.** Une gestion aérienne du pluvial le long des voies est à privilégier (noues, fossés, tranchées) pour ce secteur qui est à proximité du fond de la vallée. En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 11 à 14, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 900 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

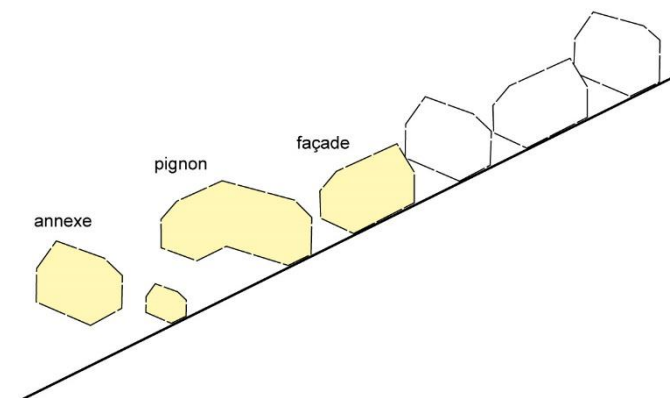
PRINCIPE DES ACCROCHES BATIES A L'ALIGNEMENT AVENUE DE LA LIBERATION - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples d'accroches bâties à l'alignement sur Auderville (50) et Soudan (79) : garages

- La réalisation d'une accroche bâtie à l'alignement permet d'assurer la continuité visuelle de la rue lorsque des bâtiments sont déjà implantés à l'alignement. Elle structure l'espace public.

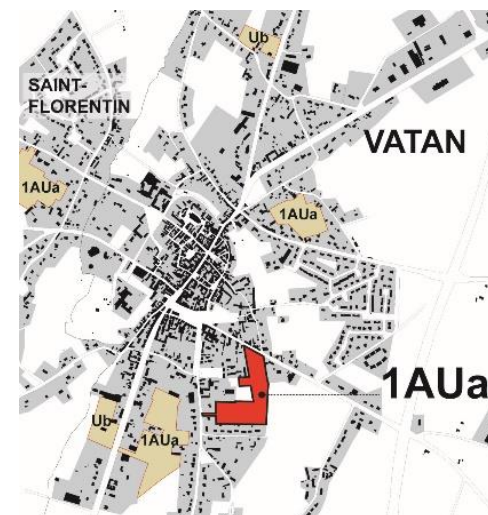
Cela peut concerner tout ou partie d'une habitation ou une annexe, un garage par exemple.



3. VATAN

RUE DE LA REPUBLIQUE - ZONE 1AUa

Surface de la zone 1AUa : 3,03 ha



1



Au sud, les terrains sont agricoles. On voit le silo situé rue des Récollets et le bâtiment agricole à droite.

2



L'accès par la rue des Récollets a été préservé. Un cours d'eau passe en arrière-plan, identifiable avec les boisements de rive. Il rejoint le Pozon au nord du bourg.

3



Au nord, les terrains sont fauchés. Un chemin traverse le secteur à partir de la rue de la République.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : DENSIFIER PRES DU CENTRE-BOURG - ANTICIPER SUR LES BESOINS DE LA GENDARMERIE



● **CIRCULATION.** Le schéma de circulation est prévu pour connecter le secteur 1AUa aux voies périphériques (avenue de la République et rue de Villelune), afin d'avoir un maillage sans interruption. Les voies seront de type secondaire, avec des emprises limitées. Il faudra laisser la possibilité de poursuivre les routes vers l'est, pour le long terme, par des couloirs non bâtis dans un premier temps.

La création d'un chemin piéton cycle en direction du sud est à envisager : parcours le long du cours d'eau. En l'absence de possibilité immédiate, un couloir non bâti permettant un passage à terme est à préserver, en retrouvant l'espace public au sud ou en longeant l'est de l'opération le cas échéant.

Un terrain est réservé pour une extension future de la gendarmerie. Il sera desservi par la voie actuelle de desserte de la gendarmerie, sans connexion avec le reste du secteur 1AUa.

- **ESPACE COLLECTIF.** La création d'un espace public au sud est l'opportunité d'aménager un cœur d'opération, avec du bâti plus dense : alignement, mitoyenneté, marquage des limites par des murets ou annexes... Des places de parking visiteurs pourront être intégrées.

- **FORME URBAINE.** Des accroches bâties sont à réaliser afin de poursuivre l'ambiance urbaine le long de la rue de la République, où sont situés des bâtiments anciens à l'alignement. Ces bâtiments marquent bien la rue et ils cadrent la perspective sur le centre du bourg et la mairie. Le principe est à poursuivre.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture pour faire écran avec le terrain occupé par le bâtiment agricole. Le recul des constructions doit permettre de conserver cette ligne végétale et d'assurer un éloignement minimum par rapport au bâtiment agricole.

Des plantations sont également à réaliser en fond de parcelles face à la vallée, pour conserver l'ambiance naturelle, permettre le déplacement des animaux... Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

- **PLUVIAL.** Les eaux pluviales seront dirigées vers les points bas situés en direction de la vallée. Une gestion aérienne du pluvial le long des voies est à privilégier (noues, fossés, tranchées) pour ce secteur qui est à proximité du fond de la vallée. En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 24 à 31, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 900 m² par parcelle individuelle en moyenne (hors secteur réservé pour la gendarmerie de 0,19 ha) (estimation nette d'emprise publique).

REALISER UNE ENTREE D'OPERATION - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples d'entrées d'opérations sur Puilboreau (17) et Servon-sur-Vilaine (35) : bâtiment d'angle et résine au sol ; murets et parking

- Les entrées de l'opération devront être sécurisées en assurant la visibilité au croisement et en réalisant des aménagements d'entrée permettant de bien l'identifier, par exemple : bâtiment d'angle, pan coupé, muret, mobilier urbain, plantations, traversée piétonne à proximité...

4. VATAN

LE PARC - ZONE 1AUa

Surface de la zone 1AUa : 2,12 ha



1



Les terrains sont enclavés entre les constructions de l'avenue du Stade, de la rue de la Carrière et de la rue de la Caignauderie. Les terrains sont fauchés, non déclarés agricoles.

2

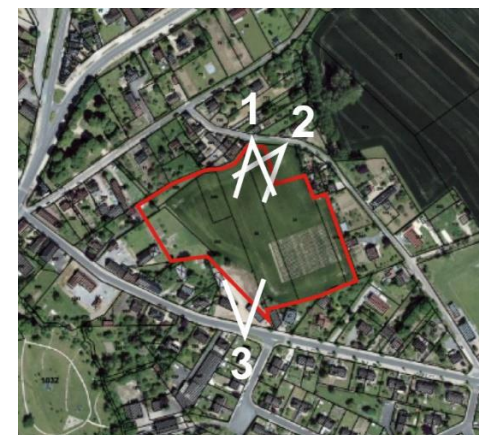


La possibilité d'accès par la rue de la Caignauderie a été préservé.

3

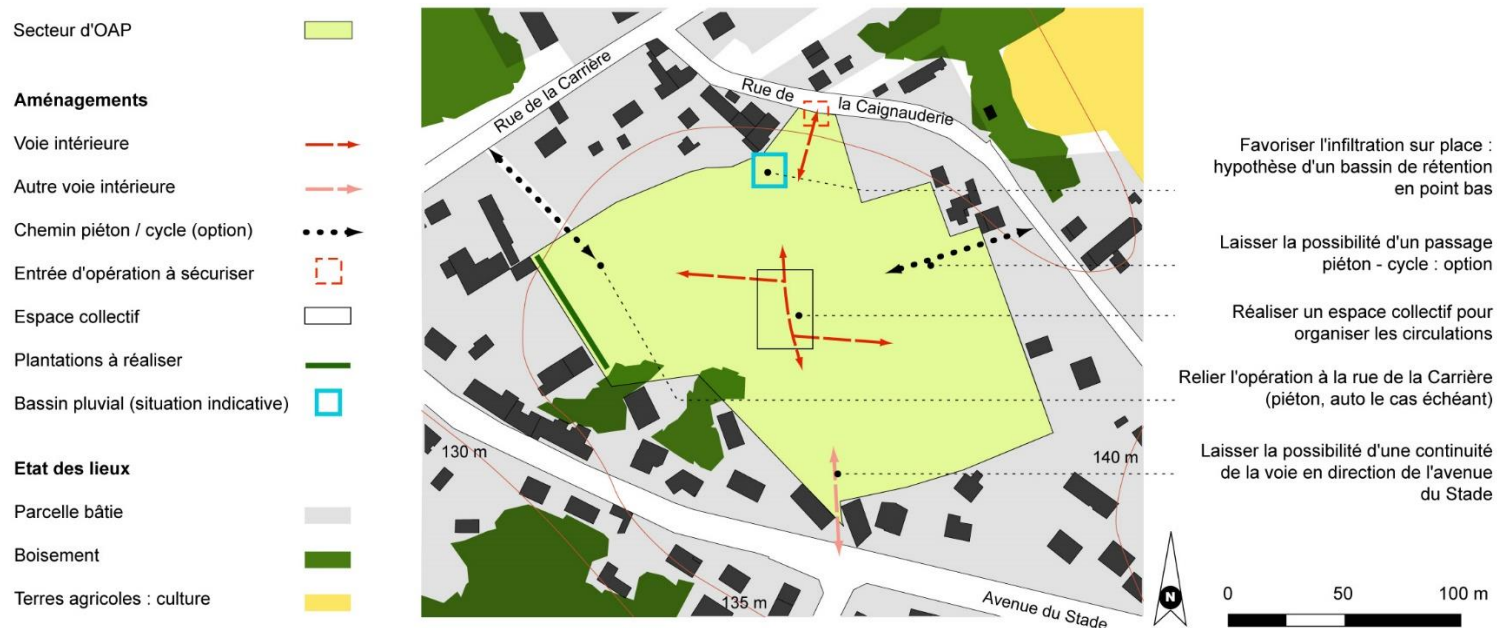


La possibilité d'accès par l'avenue du Stade est à préserver pour avoir un maillage complet de la voie et éviter une opération retournée sur elle-même.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : DENSIFIER PRES DU CENTRE-BOURG - RELIER UN ESPACE ENCLAVE AUX VOIES EN PERIPHERIE



● **CIRCULATION.** La desserte du secteur doit s'organiser à partir de la rue de la Caignauderie. Compte tenu de la surface et du potentiel de constructions, un maillage est souhaitable par le sud de façon à permettre aux futurs habitants d'avoir un accès direct à l'avenue du Stade et de pouvoir ensuite rejoindre le chemin piéton de vallée conduisant au centre du bourg. La possibilité de réaliser cette continuité est à préserver, au cas où elle ne peut pas être réalisée au démarrage de l'opération. Elle suppose la démolition de hangars sur un terrain en façade de l'avenue du Stade.

Les voies seront de type secondaire, avec des emprises limitées. L'entrée de l'opération par la rue de la Caignauderie devra être sécurisée, en assurant la visibilité au croisement et en prenant en compte un bâti d'angle en saillie en rive de voie opposée.

Des liens supplémentaires avec les rues de la Caignauderie et de la Carrière sont à réaliser ou à rendre possible à terme, avec des cheminements piétons (le cas échéant auto en direction de la rue de la Carrière).

- **ESPACE COLLECTIF.** La création d'un espace public central est prévue pour organiser la circulation intérieure. C'est l'opportunité d'aménager un cœur d'opération, avec du bâti plus dense : alignement, mitoyenneté, marquage des limites par des murets ou annexes... Des places de parking visiteurs pourront être intégrées.

- **PLUVIAL.** En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture pour faire écran avec des bâtiments existants côté ouest. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 16 à 21, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 900 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

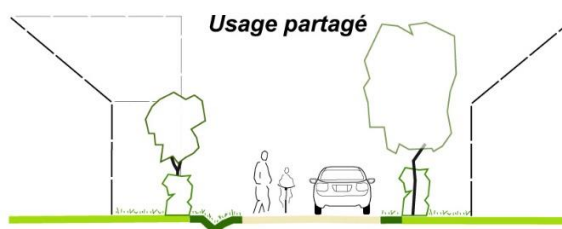
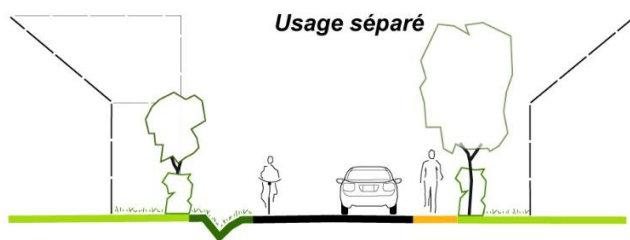
AMENAGEMENT D'UNE VOIE SECONDAIRE - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples de voiries secondaires aux Herbiers (85), Auderville (50) et Bois-Guillaume (76. Voie à usage partagé)

- Les voies secondaires correspondent à des voies sans fonction de transit. Elles n'ont pas pour objet de passer d'un quartier à l'autre. Elles desservent les habitations en fin de déplacement.

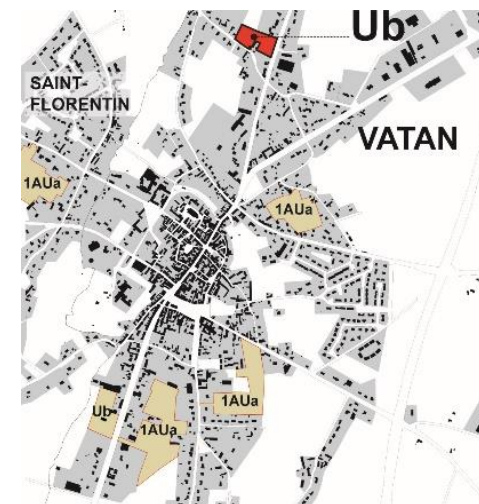
Leur profil peut donc être modeste, avec un usage séparé (piéton / cycliste / automobiliste) ou partagé. Dans le cas de voies en impasse de faible longueur, un usage partagé peut être envisagé.



5. VATAN

AVENUE DE LA SENTINELLE - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 1,00 ha



1



Les terrains sont fauchés, non déclarés agricoles. Ils sont traversés par une ligne électrique est-ouest.

2



Les terrains sont situés entre la rue de la Sentinelle (D922) et la rue du Moulin du Pont. Des arbres d'alignement sont sur les bas-côtés enherbés de la rue de la Sentinelle.

3



Un talus planté longe la rue du Moulin du Pont, en vis-à-vis des habitations situées en rive sud de la voie.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : INSERER UNE OPERATION DANS UN ESPACE URBAIN PERIPHERIQUE ET PEU DENSE



● **CIRCULATION.** Le schéma de circulation est prévu pour connecter les terrains aux voies en périphérie (avenue de la Sentinelle et rue du Moulin du Pont), afin d'avoir un maillage sans interruption. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées. Elle se calera sous la ligne électrique pour faciliter l'aménagement et le maintien de la ligne.

Au nord, la possibilité d'extension à long terme peut être envisagée. Un couloir non bâti permettant le passage d'une route à terme est à préserver.

Les deux entrées de l'opération devront être sécurisées en assurant la visibilité au croisement.

● **FORME URBAINE.** Rue du Moulin du Pont, il est demandé de conserver le talus de part et d'autre de la future entrée d'opération, pour conserver le profil naturel du terrain, limiter les terrassements, le cas échéant conserver les haies en haut de talus qui contribuent à l'ambiance rurale du secteur.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées pour les clôtures en fond de parcelles au nord, face à l'espace naturel et en continuité du petit bois, pour l'intégration dans le paysage. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

- **ESPACE COLLECTIF.** L'espace collectif peut être aménagé de façon très simple, avec un espace vert, au coude de la voie à créer.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 8 à 10, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 900 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

CONSERVER LES AMBIANCES RURALES - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples d'espaces publics avec verdissement à Louvigny (14), Mathieu (14) et Servon-sur-Vilaine (35)

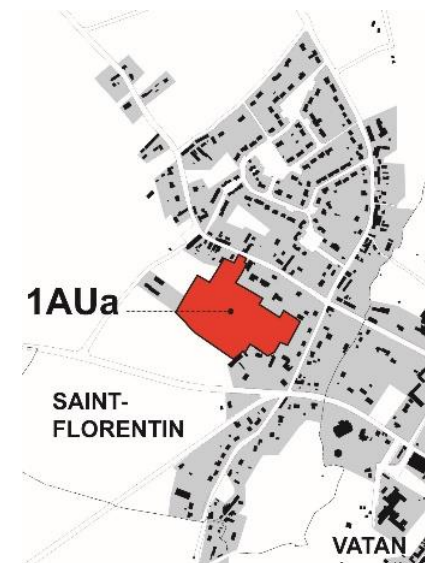
- L'association des espaces publics et de la végétation contribue à l'identité des opérations. La végétation locale doit être privilégiée. Elle est adaptée au territoire, à son sol et à ses conditions climatiques.

La végétation peut être aménagée en bosquet, sur une placette par exemple, ou en linéaire le long des voies de circulation, associée à des noues le cas échéant. La présence de différentes strates est à favoriser pour être dans la référence de la haie du bocage.

6. SAINT-FLORENTIN

RUE BRUYERE - ZONE 1AUa

Surface de la zone 1AUa : 3,32 ha



1



Les terrains sont agricoles, dont la moitié environ est déclarée en gel. Depuis les voies à l'ouest et au sud, ils sont situés en arrière-plan.

2



Les terrains s'insèrent dans la marge bâtie du bourg de Saint-Florentin. Une partie s'ouvre sur l'espace agricole.

3



Le secteur est accessible depuis la rue Bruyère, section urbaine de la D960 reliant Vatan à Valençay.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : DENSIFIER DANS L'UNITÉ URBAINE DE VATAN, PRES DU CENTRE DE SAINT-FLORENTIN



● **CIRCULATION.** Une voie d'orientation nord-sud est à aménager à partir de la rue Bruyère jusqu'à la limite sud de zone. A long terme, elle pourra ainsi être poursuivie pour créer un nouveau barreau entre la rue Bruyère et la rue du Gué Nodin.

Une voie complémentaire doit desservir le côté est de l'opération. Les terrains sont actuellement en cul-de-sac. La possibilité d'un raccordement avec la rue de Bois Rosier est à préserver. En l'absence de possibilité immédiate, un couloir non bâti permettant un passage d'une route à terme est à préserver.

L'autre voie intérieure plus à l'ouest est une option, pour un redécoupage éventuel permettant de mieux densifier. Les voies seront de type secondaire, avec des emprises limitées.

L'accès sur la rue Bruyère doit être sécurisé et paysager, avec la réalisation d'un espace vert permettant d'identifier l'entrée d'opération.

- **ESPACE COLLECTIF.** La création d'un espace public central est l'opportunité d'aménager un cœur d'opération, avec du bâti plus dense : alignement, mitoyenneté, marquage des limites par des murets ou annexes... Des places de parking visiteurs pourront être intégrées.

A l'est, l'espace public doit permettre le retournement des véhicules en l'attente de raccordement à la rue de Bois Rosier. Il pourra s'inspirer des principes d'aménagement de l'autre espace public pour donner une unité à l'opération.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture pour faire écran avec les terrains occupés par des entreprises. Le recul des constructions doit permettre de conserver cette ligne végétale. Elles sont aussi à réaliser face à l'espace agricole au sud. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

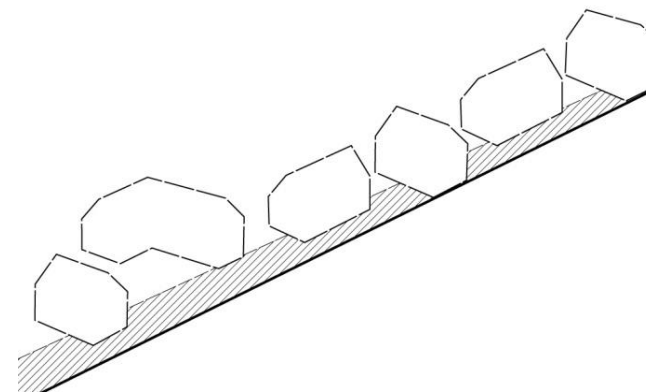
- **PLUVIAL.** En cas de création d'un bassin pluvial, qui peut être envisagée dans la partie la plus enclavée, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 25 à 33, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 900 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

ENCADREMENT D'ESPACE COLLECTIF PAR DU BATI (IMPLANTATIONS POUR MARQUER UN ESPACE PUBLIC) - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples d'alignements du bâti le long des voies et espaces publics à Saint-Vincent-sur-Jards (85), Puilboreau (17) et Auderville (50)

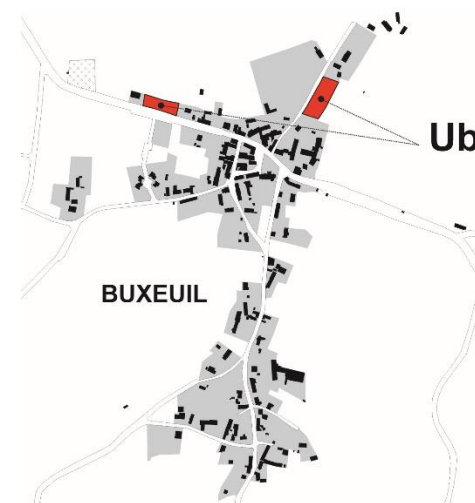
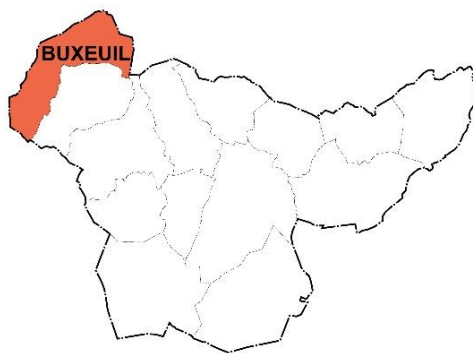


- Les implantations homogènes à l'alignement ou avec des reculs limités structurent l'espace public, donnent corps à la rue ou à une place. Ce type de réalisation favorise également la réinterprétation du bâti urbain traditionnel, essentiellement d'alignement, par la construction récente.

7. BUXEUIL

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,37 ha



1



Chemin du Foulon, les terrains sont en dent creuse face au terrain de sports. La partie haute est en zone constructible, avant le versant conduisant au Renon.

2

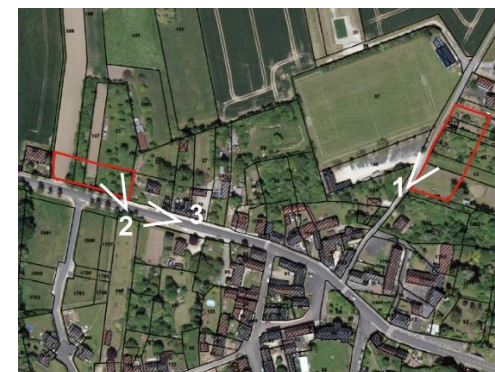


Route de Valençay, les terrains sont occupés par des espaces verts, face au lotissement en cours qui est en rive opposée de la voie.

3

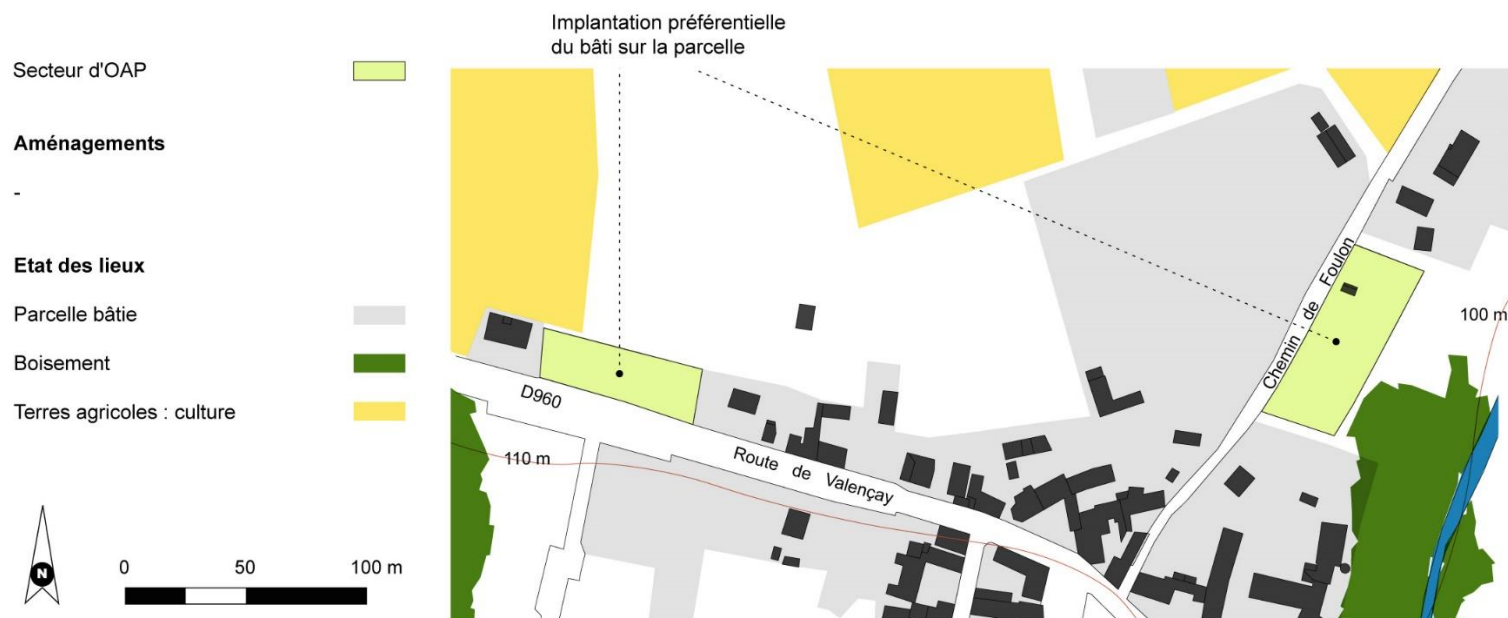


L'aménagement de l'entrée ouest de bourg par la route de Valençay (D960) a privilégié le cadre de vie rural.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION SUR DEUX TERRAINS EN DENTS CREUSES DANS LE BOURG



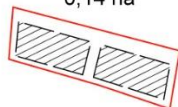
PRINCIPE GENERAL DES POLYONES D'IMPLANTATION

Illustration pour la réalisation de 5 logements individuels

Implantation préférentielle du bâti sur la parcelle - principe de localisation



0,14 ha



0,23 ha



● LOGEMENT. Les secteurs sont situés le long des voies et à l'intérieur du bourg. Ils ne nécessitent pas de dispositions particulières d'aménagement urbain.

L'objectif des polyones est de valoriser le foncier, en préservant les possibilités de divisions successives de la parcelle dans le temps. Il n'est pas imposé de constructions simultanées.

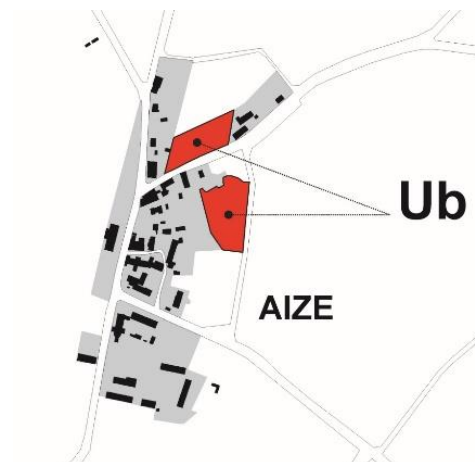
Le pétitionnaire devra veiller à implanter sa construction sur le terrain en respectant dans l'esprit les polyones d'implantation définies. Le nombre de polyones est indicatif.

Le potentiel estimé de logements est de 3 à 5, représentant des surfaces de l'ordre de 750 à 1 200 m² par parcelle individuelle en moyenne.

8. AIZE

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,57 ha



1



Les terrains à l'est du bourg sont agricoles, délimités du côté est par un chemin communal à aménager.

2



A l'intersection du chemin communal avec la D56, la sécurité est à prendre en compte.

3



Le fossé béton est à conserver le long de la D56, face au terrain au nord du bourg : faciliter le curage dans un secteur qui reçoit les eaux de ruissellement d'un versant important.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION SUR DEUX TERRAINS A L'INTERIEUR DE LA CEINTURE DE BOURG



● **CIRCULATION.** Une voie de desserte est à aménager pour le secteur situé au sud, dans les deux sens de circulation. A l'intersection avec la D56, le carrefour est à aménager, en veillant à préserver la visibilité côté est : coupe d'une partie de la haie qui longe la départementale.

La voie pourra être aménagée dans une typologie de voie rurale, avec des bas-côtés enherbés. En limite haute de talus au nord, une haie basse délimitera le chemin d'accès.

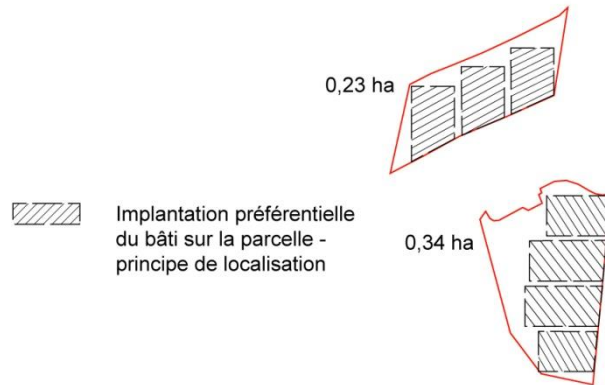
● **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture, en limite avec la voie à aménager, face à l'espace agricole, pour intégrer les constructions dans le paysage rural. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

● **DIVERS.** Il faudra prendre en compte le passage d'une ligne électrique pour la situation des futures constructions, dans les deux secteurs.

● **PLUVIAL.** Face au secteur nord, le long de la D56, le fossé pluvial est à conserver pour faciliter son curage : secteur de pression hydraulique à l'est du bourg, le long du versant conduisant au Renon. Si ce fossé doit être aménagé (fossé béton actuellement), un bassin pourrait être à créer à l'amont. Le busage est à exclure, sauf pour l'accès aux terrains.

PRINCIPE GENERAL DES POLYGONES D'IMPLANTATION

Illustration pour la réalisation de 7 logements individuels



- **LOGEMENT.** L'objectif des polygones est de valoriser le foncier, en préservant les possibilités de divisions successives de la parcelle dans le temps. Il n'est pas imposé de constructions simultanées.

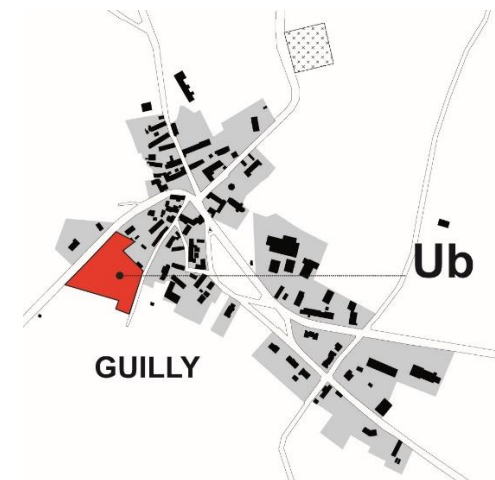
Le pétitionnaire devra veiller à implanter sa construction sur le terrain en respectant dans l'esprit les polygones d'implantation définis. Le nombre de polygones est indicatif.

Le potentiel estimé de logements est de 5 à 7, représentant des surfaces de l'ordre de 800 à 1 100 m² par parcelle individuelle en moyenne.

9. GUILLY

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,69 ha



1



Des chevaux sont en pâturage sur le terrain. Ils ne sont pas classés en terrains agricoles.

2

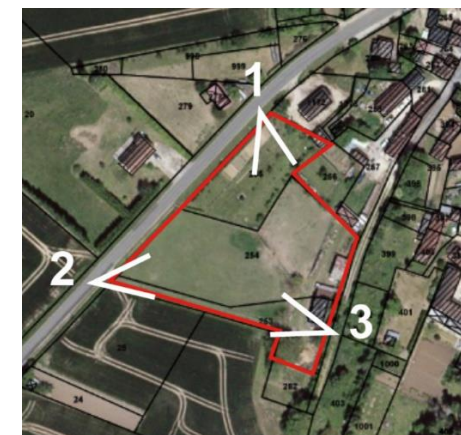


La D34 dessert les terrains. Un chemin les longe. Il pourra servir d'accès pour les futures constructions.

3



Au sud-est, l'impasse du chemin Creux ne permet pas de desservir l'opération mais elle offre une solution de cheminement pour le piéton, sans passer par le D34.



Fond : Géoportail 2019

Enjeu : OPTIMISER LA CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN EN ENTREE DE BOURG



• **CIRCULATION.** Le secteur est situé en entrée sud de l'agglomération de Guilly. L'accès existant est à utiliser. Il permet l'urbanisation dans la profondeur. Compte tenu du nombre limité de constructions attendu, il n'est pas fixé d'objectif particulier pour son profil. Il pourra s'agir d'un chemin à usage partagé.

La possibilité d'un autre accès est à préserver, pour valoriser les terrains en second plan par rapport à la D34.

• **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture, face à l'espace agricole, pour intégrer les constructions dans le paysage rural. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

• **DIVERS.** Il faudra prendre en compte le passage du réseau des eaux usées pour la situation des futures constructions, et du chemin le cas échéant.

• **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 5, représentant une surface de l'ordre de 1 100 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

PLANTER DES ESSENCES LOCALES - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



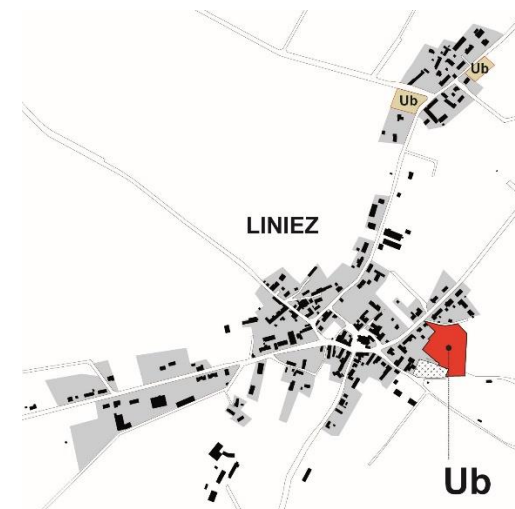
Exemples à Buxeuil (36) et Saint-Julien-des-Landes (85)

- La végétation locale doit être privilégiée. Elle est adaptée au territoire, à son sol et à ses conditions climatiques, et elle vit généralement avec les saisons.

10. LINIEZ

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,95 ha



1



Le terrain est en pente (dénivelé approchant 10 mètres), en marge est du bourg. Il est cultivé.

2

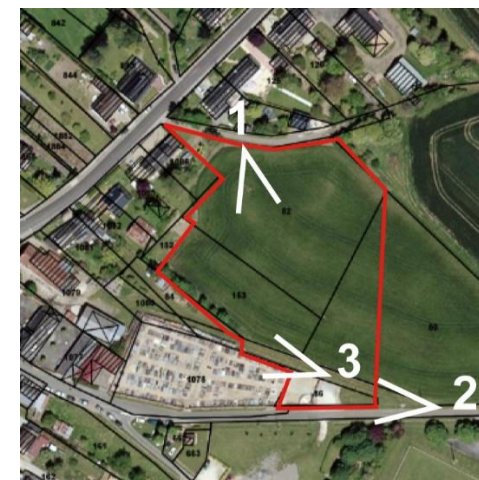


La D66 dessert les terrains. L'automobiliste voit le bourg dans la vallée, avec le clocher de l'église en perspective.

3



Le cimetière est proche des terrains. Cette proximité est à prendre en compte dans le projet, en limitant les vis-à-vis.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN EN ENTREE DE BOURG - PRESERVER LA VUE SUR LE BOURG ET L'EGLISE DANS LA VALLEE



● **CIRCULATION.** L'accès se fera par la route de Ménétréols (D66), en travers l'espace public actuel en pointe qui prolonge le cimetière. Il sera à éloigner de l'entrée du cimetière au maximum. Afin de permettre une meilleure giration des véhicules, le busage du fossé est à étendre. Les voies créées seront de type secondaire, avec des emprises limitées.

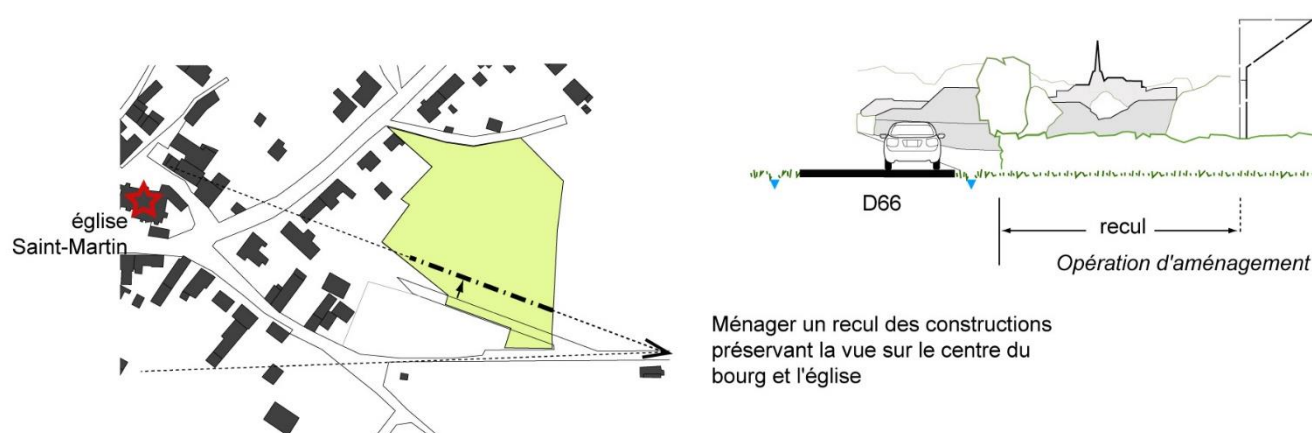
● **ESPACE COLLECTIF.** L'espace public à aménager au centre de l'opération doit permettre le retournement des véhicules en l'attente de la possibilité de raccordement au chemin situé au nord. Dans un premier temps, un chemin piéton sera aménagé en direction du nord pour permettre le passage des réseaux et préfigurer un futur accès routier.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture face au cimetière et en limite avec les terres agricoles. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire. Les arbres existants seront préservés. A défaut, des plantations aux volumes équivalents les remplaceront.

- **PLUVIAL.** Les eaux pluviales seront dirigées vers le point bas situé en direction de la vallée. Une gestion aérienne du pluvial le long des voies est à privilégier (noues, fossés, tranchées) pour ce secteur qui est à proximité du fond de la vallée du ruisseau de Saint-Martin. En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 7 à 10, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 1 000 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

PROFIL POUR LE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (VUE DEPUIS LA D66) - PRINCIPES GENERAUX

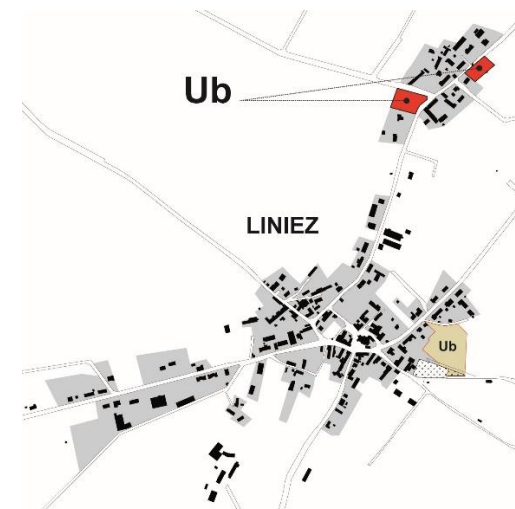


- Il faut préserver la perspective sur l'église inscrite aux monuments historiques, et le bourg, depuis la route de Ménétréols. C'est une image marquante de bourg ancien imbriqué dans des espaces naturels de vallée, dans un paysage rural plus vaste, ondulé et ouvert.

11. LINIEZ

LES BERGERIES - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,50 ha



1



La D31 traverse le hameau des Bergeries en direction de Fontenay et de la D2.

2



Le terrain au nord est occupé par un terrain fauché (gel agricole). Il est en vis-à-vis d'habitations en rive nord de la D31.

3



Le terrain au sud est situé en virage, à l'intersection de la D31 et d'un chemin communal de desserte des terres agricoles. La sécurité est à prendre en compte.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION - SECURISER LES ACCES AU TERRAIN



- **CIRCULATION.** Pour ce secteur situé en virage, l'accès aux parcelles se fera par l'allée des Grands Champs, chemin perpendiculaire à la D31. Aucun accès individuel n'est possible sur la D31 ou à proximité du carrefour entre l'allée et la route.

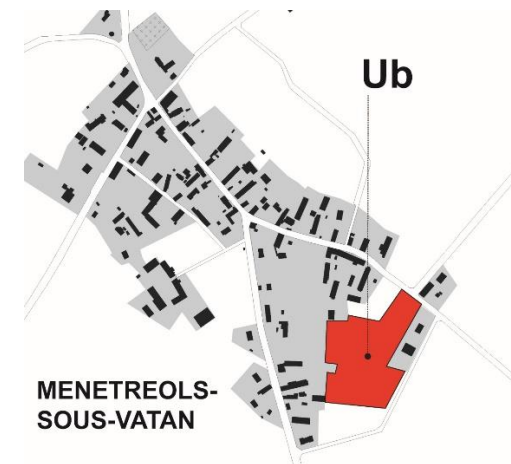
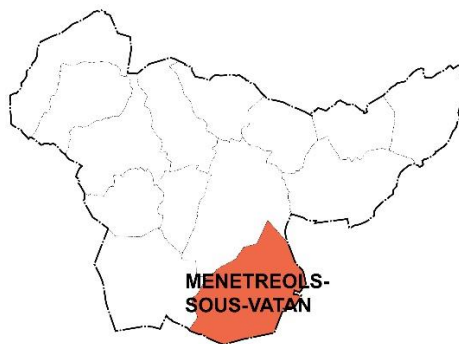
- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture en limite avec les terres agricoles. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 4 à 5 sur les deux secteurs, représentant des surfaces de l'ordre de 1 000 à 1 250 m² par parcelle individuelle en moyenne.

12. MENETREOLS-SOUS-VATAN

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 1,74 ha



1



Les terrains sont en légère pente. Ils sont traversés par une ligne électrique et des réseaux enterrés (eaux usées, eaux pluviales).

2



Un recul est prévu par rapport à la propriété privée située à l'est.

3



Le terrain est desservi par la rue Principale, section urbaine de la D37. Un accès a déjà été réalisé.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION - CREER UN ESPACE VERT DE LOISIRS

Secteur d'OAP



Aménagements

Voie intérieure



Chemin intérieur



Espace vert de loisirs



Recul des constructions



Haies à planter



Etat des lieux

Parcelle bâtie



Ligne électrique



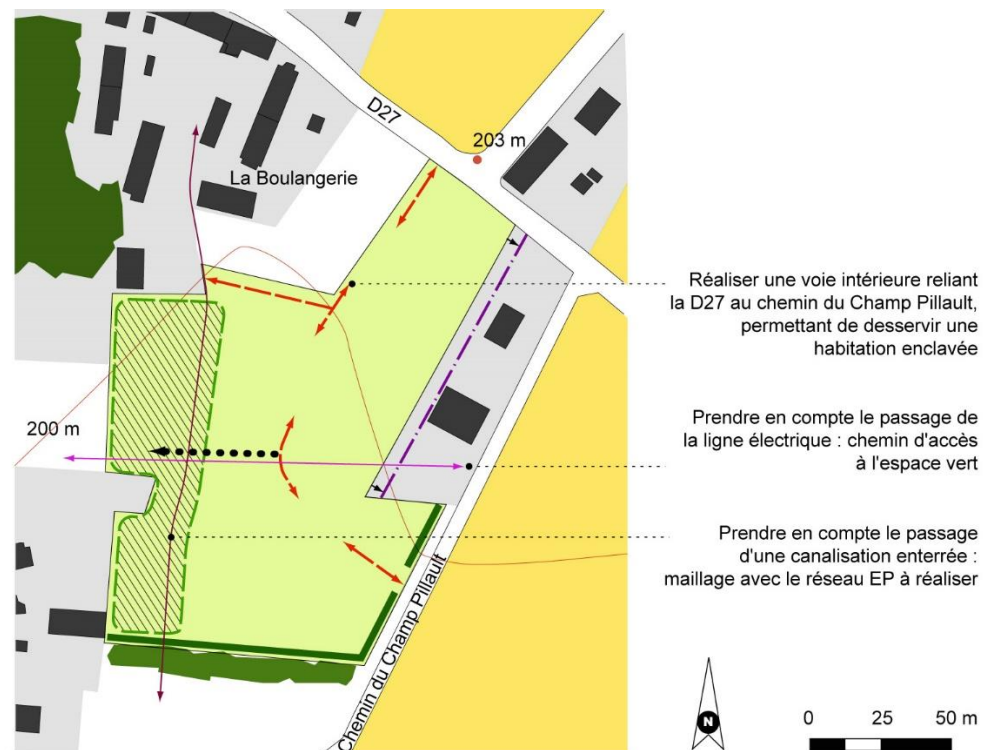
Canalisations enterrées (EU et EP)



Boisement



Terres agricoles : culture



● CIRCULATION. Le schéma de circulation est prévu pour connecter les terrains aux voies en périphérie (D27 et chemin du Champ Pillault), afin d'avoir un maillage sans interruption. La voie sera de type secondaire, avec des emprises limitées.

Une antenne est à réaliser au nord pour la desserte d'une construction enclavée lieu-dit la Boulangerie. Un chemin piéton sera réalisé pour rejoindre l'espace vert à créer. Il se calera sous la ligne électrique pour faciliter l'aménagement et le maintien de la ligne.

- **ESPACE COLLECTIF.** L'espace vert de loisirs occupera la partie ouest du secteur, où les passages de la ligne électrique et du réseau enterré des eaux pluviales rendent l'urbanisation plus difficile.

- **VEGETATION.** En prolongement de cet espace vert, des plantations seront réalisées pour les clôtures en fond de parcelles en limite sud, et face au chemin du Champ Pillault, pour l'intégration dans le paysage. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

- **FORME URBAINE.** Un recul des constructions est prévu en limite est, pour préserver l'environnement des habitations existantes. Ce recul est pris en compte par le tracé de la limite de l'OAP, sur une distance de 4 mètres.

- **PLUVIAL.** Le réseau des eaux pluviales rejoindra le collecteur enterré qui passe à l'ouest de la zone. Il rejoint un bassin situé près de la station d'épuration.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 8 à 10, représentant des surfaces de l'ordre de 1 000 à 1 250 m² par parcelle individuelle en moyenne (surface constructible nette de 1 ha).

AMENAGEMENT D'UN CHEMIN - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



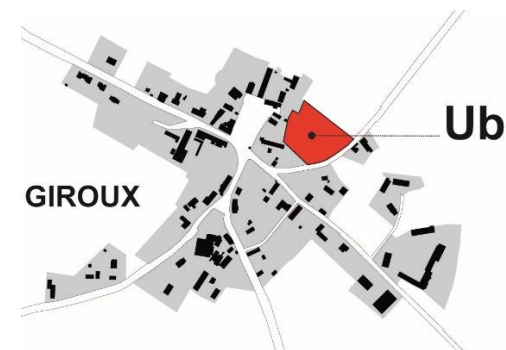
Exemples de chemins aux Herbiers (85), Rennes - ZAC de la Poterie (35) et Saint-Julien-des-Landes (85)

- Le profil du chemin doit être modeste, dans l'esprit d'une venelle piétonne, végétalisé pour être dans l'ambiance rurale des lieux, en revêtement de type stabilisé permettant l'infiltration des eaux de pluie.

13. GIROUX

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,57 ha



1



Les terrains sont situés entre la route de Pouzelas et la place du bourg. L'église est toujours en point de vue depuis cette route.

2



La parcelle est un terrain fauché, déclaré en gel agricole. Au nord, un terrain est arboré et délimite l'entrée de bourg à hauteur du panneau d'agglomération.

3

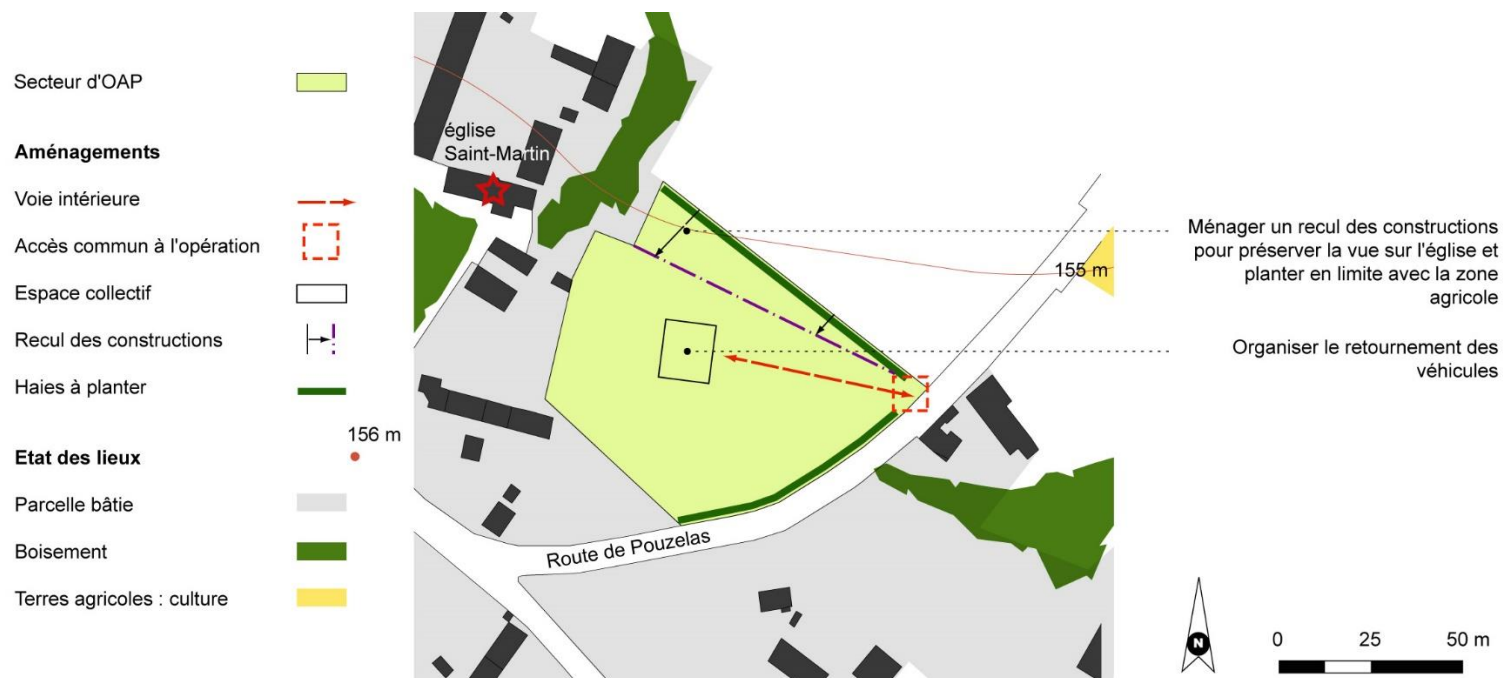


L'accès possible est situé à gauche sur la photo, avant la parcelle boisée.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : OPTIMISER LA CONSTRUCTION SUR UN TERRAIN EN ENTREE DE BOURG - PRESERVER LA VUE SUR L'EGLISE



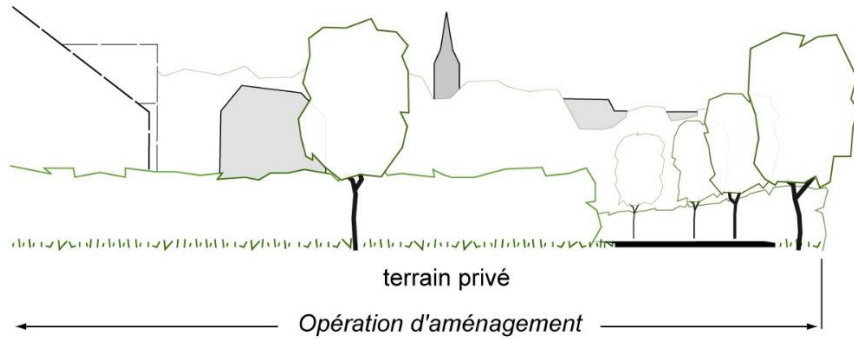
● **CIRCULATION.** L'accès existant situé à l'est sur la route de Pouzelas sera utilisé. La voie intérieure rejoindra un espace public permettant le retournement des véhicules. La voie créée sera de type secondaire, avec des emprises limitées.

● **FORME URBAINE.** Sur cette opération en entrée de bourg, un enjeu important est que les constructions respectent un retrait permettant de conserver la visibilité sur le clocher de l'église en arrière-plan et la végétation autour de la place. Cela permettra d'adosser l'opération donc de contribuer à son intégration. Le trait de recul sur le schéma est indicatif.

● **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture face à la route de Pouzelas et en limite avec les terres agricoles. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire. L'aspect rural, végétal, doit l'emporter dans ce secteur en transition entre le bourg et l'espace rural.

● **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 4 à 6, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 1 000 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

PROFIL POUR LE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (VUE DEPUIS LA D16b) - PRINCIPES GENERAUX

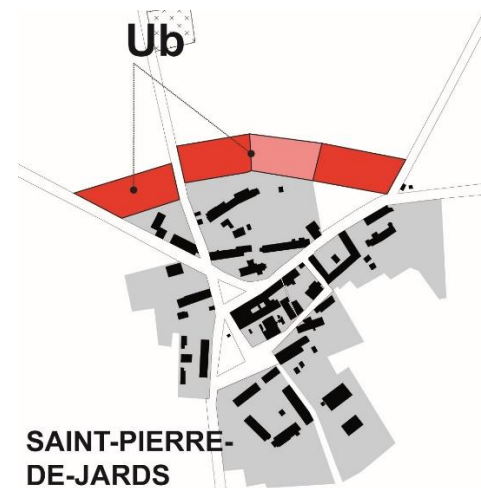


- Il faut préserver la perspective sur l'église. La flèche du clocher domine les espaces boisés. C'est une image marquante de bourg ancien, visible de loin.

14. SAINT-PIERRE-DE-JARDS

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,77 ha



1



Les terrains enveloppent la marge nord du bourg. Ils sont cultivés. Le paysage est ouvert.

2

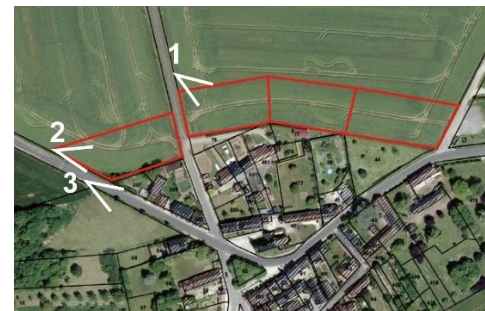


Compte tenu de cette ouverture du paysage, il faudra recréer une marge verte en transition entre le bourg et l'espace agricole.

3



A l'ouest, le terrain est desservi par la D28 qui relie Vatan à Reuilly. La route est rectiligne ce qui permet une bonne visibilité.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : URBANISER EN EPAISSEUR - INTEGRER LE BATI SUR LA FUTURE MARGE DU BOURG



• **CIRCULATION.** Les voies futures s'implanteront sur l'extérieur, près de l'espace agricole, parallèlement à la ligne de plantations qui délimitera le secteur agricole du secteur urbain. Les voies seront d'emprises limitées, le cas échéant traitées sous la forme de chemins. Les voies seront communales.

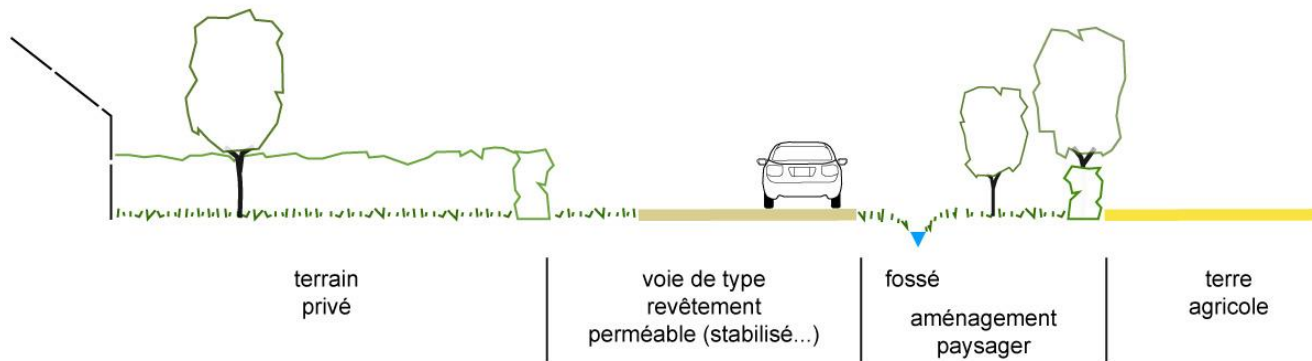
• **ESPACE COLLECTIF.** Un espace vert occupera une partie centrale. Sur cette emprise, la voie pourra se transformer en chemin piéton - cycle. La continuité de déplacement sera assurée. Un autre chemin peut être envisagé en direction du centre du bourg, par un autre espace vert existant.

• **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en limite avec les terres agricoles, en suivant les futures voies. Les plantations seront à dominante d'essences locales et de divers développements pour être adaptées à l'identité du territoire. L'aspect rural, végétal, doit l'emporter dans ce secteur en transition entre le bourg et l'espace agricole ouvert.

En façade des voies de desserte (D28 et voies communales), sans vis-à-vis bâtis, les clôtures seront également constituées de haies à dominante d'essences locales et de divers développements.

• **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 5 à 8, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 1 000 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

PROFIL POUR LA TRANSITION AVEC L'ESPACE AGRICOLE - PRINCIPES GENERAUX

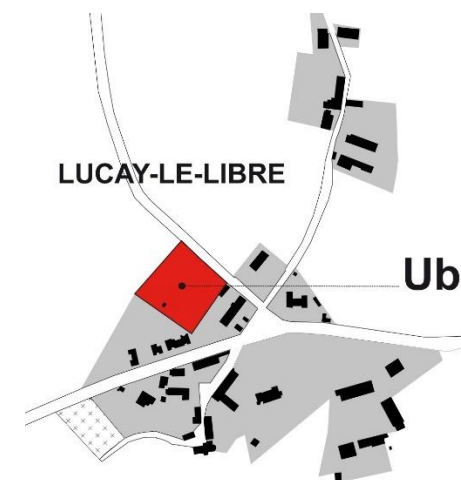


- La voie et l'aménagement paysager feront la transition avec l'espace agricole. Il faut dans ce secteur avoir une approche rurale de l'aménagement : voie de type revêtement perméable, fossé, bande verte plantée de végétaux de divers développements dont haies de type bocagère en limite avec les terres agricoles, clôtures sous la forme de haies du côté des habitations.

15. LUCAY-LE-LIBRE

BOURG - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,38 ha



1



Le terrain est en jardin. Une cabane a été édifée en second plan, près de la partie occupée par le potager.

2



Le fossé le long de la route communale est à conserver dans ce secteur aux sols humides.

3



Le terrain est desservi par la route communale conduisant au Coudray, près de la D2.



Fond : Géoportail 2019

Enjeu : CONFORTER LE BOURG

Secteur d'OAP



Aménagements

Haies à planter



Fossé à conserver



Etat des lieux

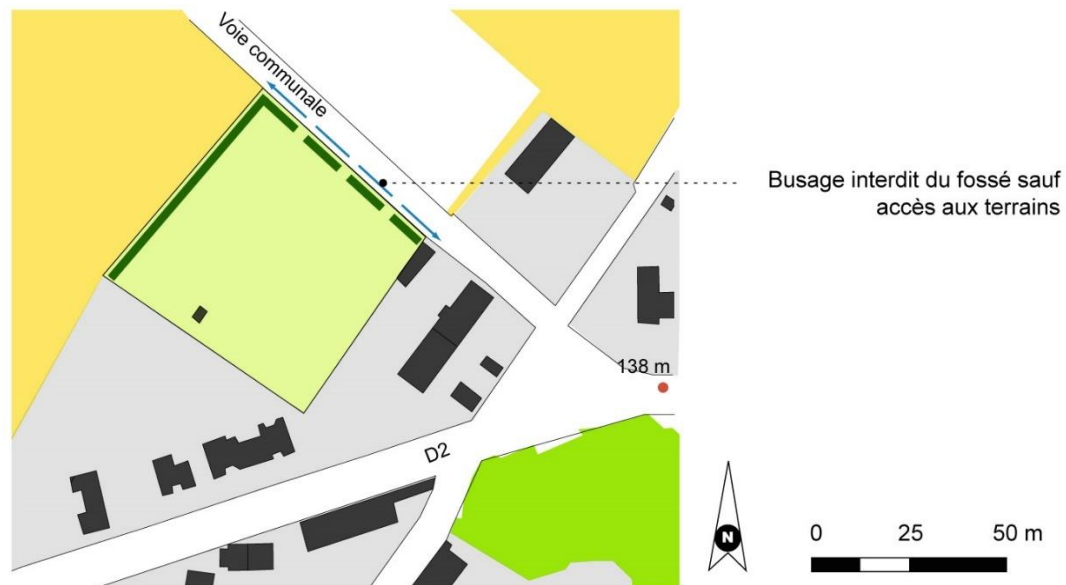
Parcelle bâtie



Parc urbain



Terres agricoles : culture



• **CIRCULATION.** L'accès aux parcelles se fera individuellement par la voie communale. Le fossé le long de cette voie est à préserver à ciel ouvert. Seule la partie pour l'accès aux parcelles pourra être busée.

• **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture en limite avec les terres agricoles, face à la voie communale. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

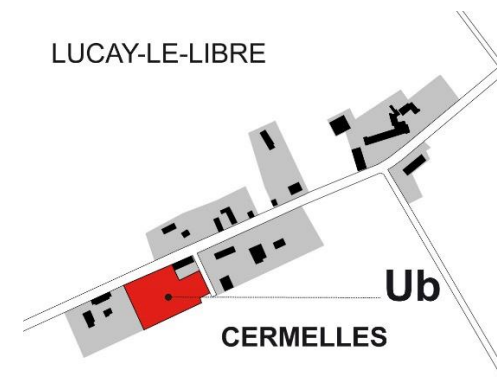
• **DIVERS.** L'humidité dans le bourg doit être prise en compte : clôtures végétales également en limites séparatives, édification des constructions au-dessus du terrain naturel et sans sous-sol, micro-station.

• **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 3 à 4, représentant des surfaces de l'ordre de 950 à 1 250 m² par parcelle individuelle en moyenne.

16. LUCAY-LE-LIBRE

CERMELLES - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,47 ha



1



Le terrain est en friche. Un certificat d'urbanisme avait été déposé pour l'ensemble de la parcelle d'une surface de 0,93 ha. Il n'est plus en vigueur.

2



Le terrain est desservi par la D28 qui permet de rejoindre Reuilly par Saint-Pierre-de-Jards.

3

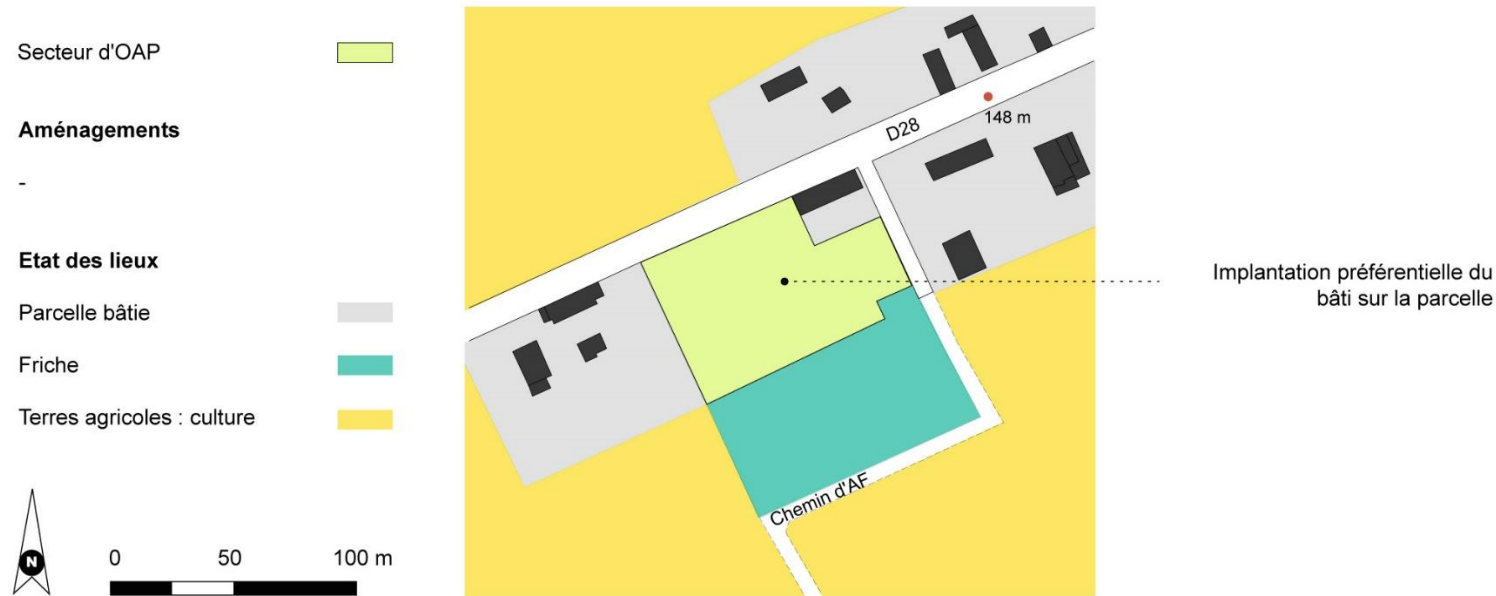


Une voie communale dessert les terrains par l'est. Elle se poursuit par un chemin d'exploitation à travers les terres agricoles.



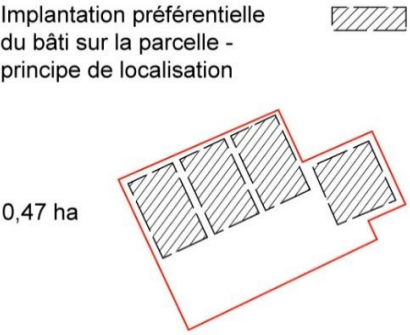
Fond : Géoportail 2019

Enjeu : INSERER UNE OPERATION DANS UN VILLAGE PEU DENSE



PRINCIPE GENERAL DES POLYGONES D'IMPLANTATION

Illustration pour la réalisation de 4 logements individuels



• LOGEMENT. L'objectif des polygones est de valoriser le foncier, en préservant les possibilités de divisions successives de la parcelle dans le temps. Il n'est pas imposé de constructions simultanées.

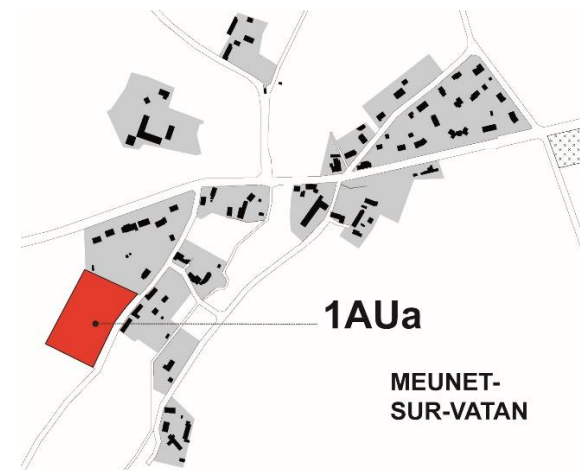
Le pétitionnaire devra veiller à implanter sa construction sur le terrain en respectant dans l'esprit les polygones d'implantation définis. Le nombre de polygones est indicatif.

Le potentiel estimé de logements est de 3 à 4, représentant des surfaces de l'ordre de 1 200 à 1 550 m² par parcelle individuelle en moyenne.

17. MEUNET-SUR-VATAN

BOURG - ZONE 1AUa

Surface des terrains en zone 1AUa : 1,07 ha



1



Le terrain est agricole. C'est un secteur de grande culture au paysage ouvert. Le terrain est en légère pente.

2



Il prolonge le bourg le long d'une voie communale, le chemin de la Planche, qui se poursuit en chemin rural après le secteur en OAP.

3

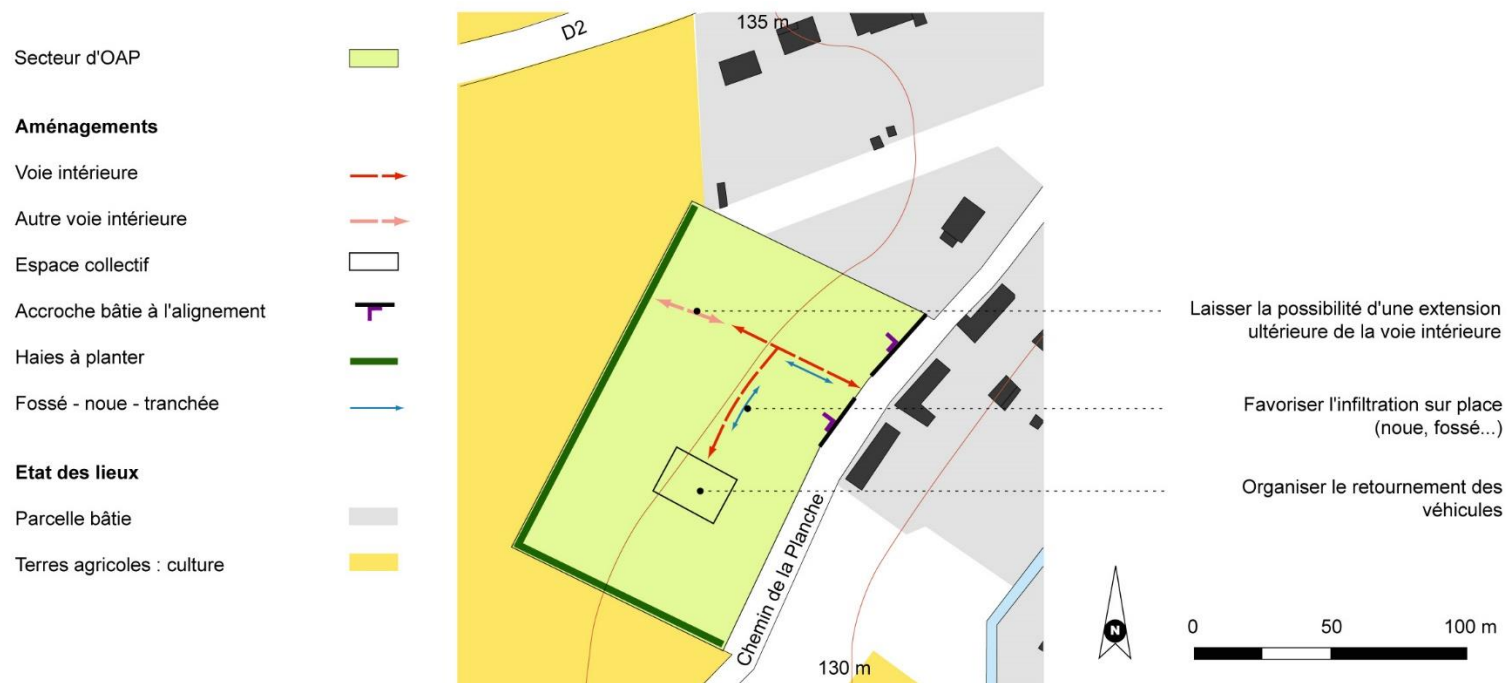


En vis-à-vis de la future opération, le bâti est ancien et aligné le long du chemin.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : CONFORTER LE BOURG - INTEGRER LE BATI SUR LA FUTURE MARGE DU BOURG



- **CIRCULATION** Un accès commun sera réalisé sur le chemin de la Planche de façon à desservir des constructions en second rideau. Les constructions en premier rideau le long du chemin de la Planche auront des accès directs. Les voies seront de type secondaire, avec des emprises limitées. Au nord, la possibilité d'extension à long terme peut être envisagée. Un couloir non bâti permettant le passage d'une route à terme est à préserver.

- **ESPACE COLLECTIF.** Parallèlement au chemin de la Planche, la voie conduira à un espace collectif organisant le retournement des véhicules. Des places de parking visiteurs pourront être intégrées.

- **FORME URBAINE.** Des accroches bâties sont à réaliser afin de poursuivre l'ambiance urbaine le long du chemin de la Planche, où sont situés des bâtiments anciens à l'alignement. Ces bâtiments marquent bien la rue. La partie haute est concernée par cette orientation, globalement en vis-à-vis de bâtiments anciens de l'autre côté du chemin. Les faitages seront perpendiculaires ou parallèles à la rue, et le recul des habitations sera limité si l'accroche bâtie se fait par une annexe ou un mur.

- **VEGETATION.** Il faut intégrer les constructions et conserver une ambiance rurale en marge du bourg du côté de la D2, d'où les terrains sont visibles en contrebas, avec la réalisation de plantations en fond de parcelles. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

- **PLUVIAL.** Une gestion aérienne du pluvial le long des voies est à privilégier (noues, fossés, tranchées) pour ce secteur qui est à proximité du fond de la vallée du ruisseau de Meunet. En cas de création d'un bassin pluvial, le bassin participera à la composition paysagère du secteur.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 7 à 10, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 1 000 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

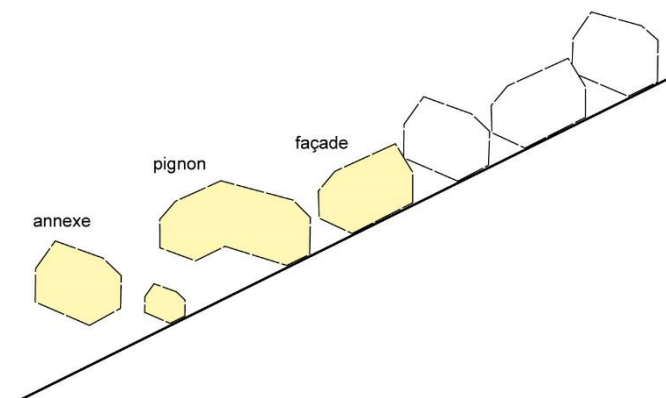
PRINCIPE DES ACCROCHES BATIES A L'ALIGNEMENT CHEMIN DE LA PLANCHE - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemples d'accroches bâties à l'alignement sur Auderville (50) et Soudan (79) : garages

- La réalisation d'une accroche bâtie à l'alignement permet d'assurer la continuité visuelle de la rue lorsque des bâtiments sont déjà implantés à l'alignement. Elle structure l'espace public.

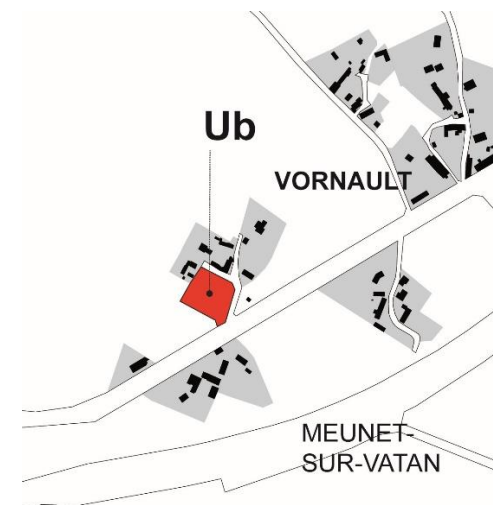
Cela peut concerner tout ou partie d'une habitation ou une annexe, un garage par exemple.



18. MEUNET-SUR-VATAN

LES ALOUETTES - ZONE Ub

Surface des terrains avec OAP en zone Ub : 0,31 ha



1



Le terrain est agricole, situé entre les habitations et la D920. Il est plat, à niveau par rapport à la voie de desserte du hameau.

2

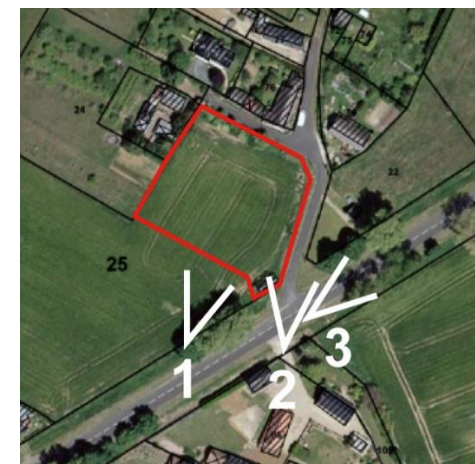


Une voie communale dessert le hameau des Alouettes. Elle se termine en impasse.

3



Le secteur est traversé par la D920, près du demi-échangeur sur l'A20 au nord de Vatan et de la zone d'activité des Noyers.



Fond : Géoportail 2019

Enjeu : OPTIMISER LA CONSTRUCTION - SECURISER LES ACCES AU TERRAIN



• **CIRCULATION.** L'accès aux parcelles se fera par le chemin communal, chemin perpendiculaire à la D920. Aucun accès individuel n'est possible sur la D920 ou à proximité du carrefour entre l'allée et la route.

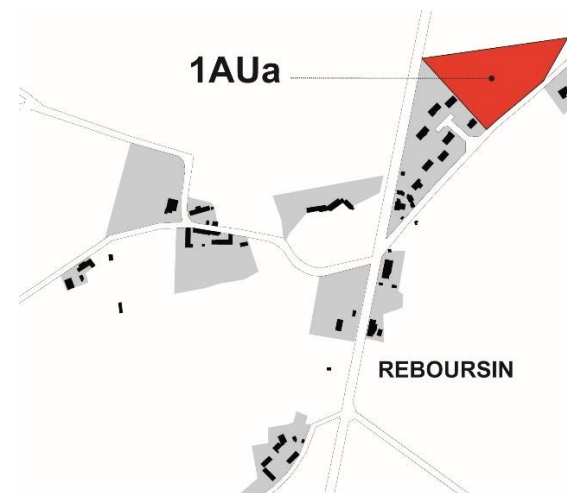
• **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées en clôture en limite avec les terres agricoles. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

• **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 2 à 3, représentant des surfaces de l'ordre de 1 050 à 1 600 m² par parcelle individuelle en moyenne.

19. REBOURSIN

BOURG - ZONE 1AUa

Surface des terrains en zone 1AUa : 1,20 ha



1



Le terrain est classé en gel par le registre parcellaire graphique. C'est un secteur au paysage ouvert. Le terrain est en légère pente.

2

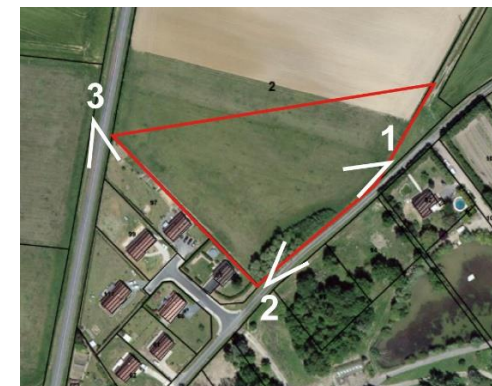


Un talus longe une partie du sud du terrain, le long de la voie communale conduisant à Villon. C'est la voie de desserte du lotissement existant.

3



La pointe ouest du terrain touche la D922. Les habitations de l'opération précédente sont en net retrait par rapport à la voie.



Fond : Géoportail 2019

Enjeux : CONFORTER LE BOURG - INTEGRER LE BATI SUR LA FUTURE MARGE DU BOURG



• **CIRCULATION.** Un seul accès commun desservira le secteur, après le poteau électrique situé le long de la route du bourg. Il comprendra un point de regroupement des poubelles. Avant cet accès, côté sud-ouest, le talus est à préserver. Après cet accès, côté nord-est, il faut conserver le chemin pour les besoins de l'association foncière. Il n'y aura pas d'autres accès que celui commun.

La voie intérieure rejoindra un espace public permettant le retournement des véhicules. La voie créée sera de type secondaire, avec des emprises limitées.

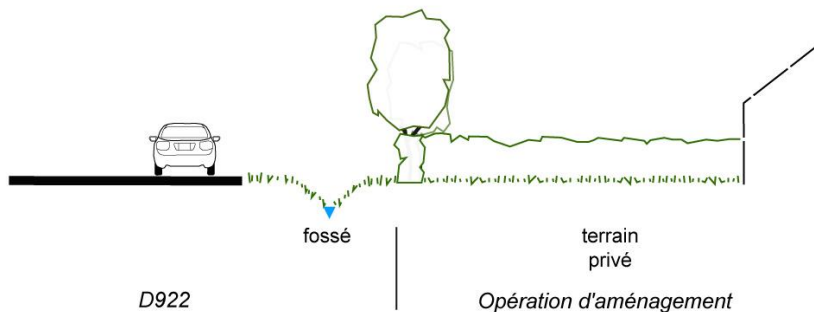
Au nord, la possibilité d'extension à long terme peut être envisagée. Un couloir non bâti permettant le passage d'une route à terme est à préserver.

- **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées pour les clôtures en fond de parcelles face à l'espace agricole et le long de la D922, pour l'intégration dans le paysage. Les clôtures en haut de talus seront également constituées de plantations. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.
- **ESPACE COLLECTIF.** L'espace collectif peut être aménagé de façon très simple, avec un espace vert préservant la possibilité de retournement des véhicules.

- **DIVERS.** Il est demandé de conserver le talus le long de la rue du bourg, pour conserver le profil naturel du terrain et limiter les terrassements.

- **LOGEMENT.** Le potentiel estimé de logements est de 8 à 12, représentant des surfaces de l'ordre de 700 à 1 000 m² par parcelle individuelle en moyenne (estimation nette d'emprise publique).

PROFIL POUR LE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS LE LONG DE LA D922 - PRINCIPES GENERAUX Ce point particulier illustre un enjeu spécifique sur le secteur mais il peut s'appliquer à toutes les OAP dans des situations comparables.



Exemple à Saint-Julien-des-Landes (85)

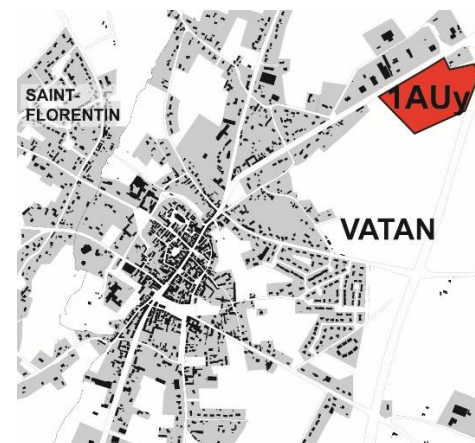
- Il faut poursuivre le principe d'aménagement du précédent lotissement le long de la D922 : recul des constructions, clôtures végétales mais avec des essences plus locales et de divers développements le cas échéant, pour retrouver les caractéristiques de la haie du bocage.

ZONES D'ACTIVITE

20. VATAN

LES NOYERS - ZONE 1AUy

Surface de la zone 1AUy : 7,12 ha



1



Les terrains sont actuellement agricoles. Trois avancées boisées dans la plaine compartiment l'espace dont deux délimitent l'est et l'ouest de la zone.

2



Le bâtiment inachevé est vaste (environ 1 300 m² au sol) et vacant. Il est situé sur une parcelle de 2,01 ha représentant environ 28 % de la zone.

3



L'avenue de Paris est l'entrée nord-est de la ville après la sortie par le demi échangeur sur l'A20. Elle est large et accompagnée d'arbres d'alignement.



Fond : Géoportail 2019

Enjeu : AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITE LE LONG DE L'A20 SOUMISE A LA LOI BARNIER



● **IMPLANTATION.** Il sera imposé un recul de 60 mètres de l'axe de l'A20 pour les futures constructions dans la zone 1AUy du PLU. Ce recul est calé par rapport à l'avancée maximum des haies sur la zone. Sur les terrains, il représente un recul de 41 mètres par rapport à la limite avec l'emprise de l'autoroute.

Un recul des constructions est à aussi préserver par rapport aux habitations existantes, pour prévenir des nuisances éventuelles pour les habitants.

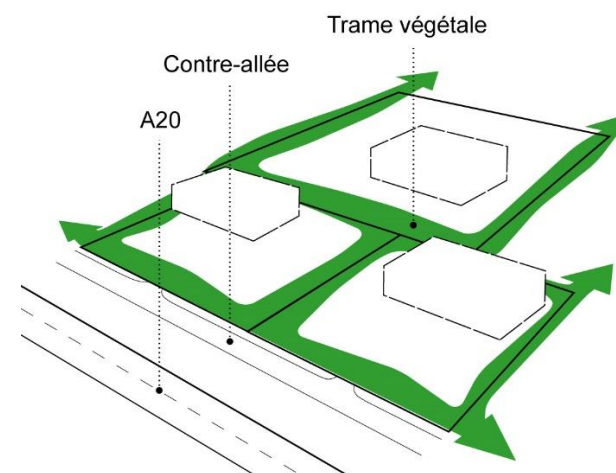
- **DENSITE.** Un secteur de plus petites parcelles est prévu, pour diversifier l'offre en terrain, répondre à différents besoins et différents types d'activités. La situation est indicative mais le redécoupage par la voirie la rend possible à l'endroit indiqué par le schéma.

- **CIRCULATION.** Les principes d'aménagement sont les suivants :

- une contre-allée est à réaliser dans la bande de recul des constructions. De l'A20 à la contre-allée, la gestion sera publique et préservera la totalité de la surface en espace vert ;
- après la contre-allée, la gestion sera privée. Le recul sur parcelle sera occupé par un espace vert mais pourra accueillir des parkings sous conditions (places fragmentées dans une trame verte, aménagement sans surélévation) ;
- un bouclage routier est réalisable. Cependant, afin d'économiser la surface en voirie, un seul accès sur l'avenue de Paris pourra être réalisé.

Un intérêt important du principe d'aménagement est de préserver la possibilité de compléter le demi échangeur existant avec un nouvel accès à l'A20 (entrée en direction de Châteauroux) devant la zone d'activité. C'est un objectif du long terme, vraisemblablement au-delà de l'horizon du PLUi.

- **VEGETATION.** La trame verte doit s'imposer en premier plan, avec des plantations de divers développements. L'objectif n'est pas d'occulter les constructions qui s'implanteront derrière ce rideau, mais de créer un filtre qui contribuera à intégrer l'ensemble de l'opération. Des vues en fenêtre seront possibles, entre des plantations en bosquet et des haies. Des implantations en quinconce sont envisageables pour qu'à la fois la vue atteigne le second plan et que la trame verte se développe.



AMENAGEMENT DE LA FACADE DE L'OPERATION SUR L'A20 - PRINCIPES GENERAUX



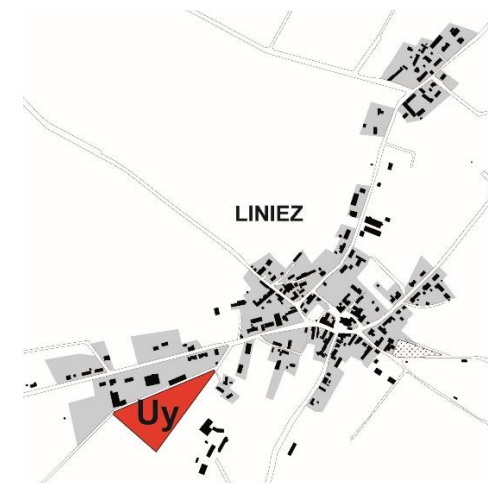
- La création d'un premier plan vert permettra de donner l'image d'une zone d'activité à la campagne, où les espaces verts et boisés constituent la trame générale à l'intérieure de laquelle s'insère des entreprises.

Exemples d'aménagement devant une entreprise au Cellier (44) et à Aigrefeuille-sur-Maine (44), devant une zone d'activité à Démouville (14) et Essarts-en-Bocage (85)

21. LINIEZ

LA MALADRERIE - ZONE Uy

Surface des terrains avec OAP en zone Uy : 2,00 ha



1



Un chemin dessert la zone à partir d'un accès sur la D926 (Vatan-Levroux). Les entreprises existantes sont desservies par cette départementale.

2

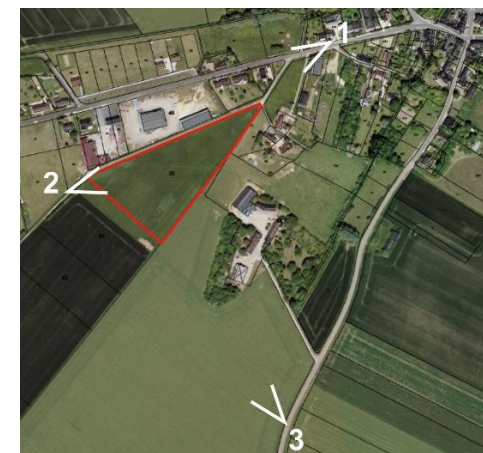


Les terrains descendent en direction du bourg. Ils sont actuellement cultivés. Le chemin à gauche longe l'arrière des parcelles des entreprises existantes.

3



Dans un paysage largement ouvert, la zone d'activité est visible depuis la D8b qui relie Liniez à Brion.



Fond : Géoportail 2019

Enjeu : AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITE EN PERIPHERIE D'UN BOURG



● **CIRCULATION.** Un accès commun desservira le secteur à partir de la D926. Il existe un chemin. Il sera à aménager et à élargir pour permettre le passage des véhicules liés aux activités.

● **VEGETATION.** Des plantations seront réalisées pour les clôtures en fond de parcelles face à l'espace agricole, pour l'intégration dans le paysage. Les plantations seront à dominante d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

● **IMPLANTATION.** Le recul des constructions doit permettre de conserver la ligne végétale à créer et de préserver l'environnement des habitations existantes en périphérie.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

22. VATAN - SAINT-FLORENTIN - LA CHAPELLE-SAINT-LAURIAN

CIRCULATION ET POLES D'ACTIVITE

- En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les Orientations d'aménagement et de programmation comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.
- Les présentes dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal concernent la commune de Vatan qui est le pôle urbain de l'intercommunalité et concentre les enjeux en la matière. Le Projet d'aménagement et de développement durables a défini par ailleurs les principes d'implantation des zones d'activité avec un potentiel de développement dans l'environnement de l'A20, pour l'ensemble du territoire.
- Les orientations s'appuient sur le lien entre les pôles d'activité de la commune de Vatan et la circulation. Les dispositions sur les conditions de la qualité urbaine et paysagère renvoient principalement aux principes définis dans le cadre de l'étude de dérogation loi Barnier pour l'extension de la zone d'activité des Noyers à Vatan, qui peuvent être consultés dans l'OAP n°20.

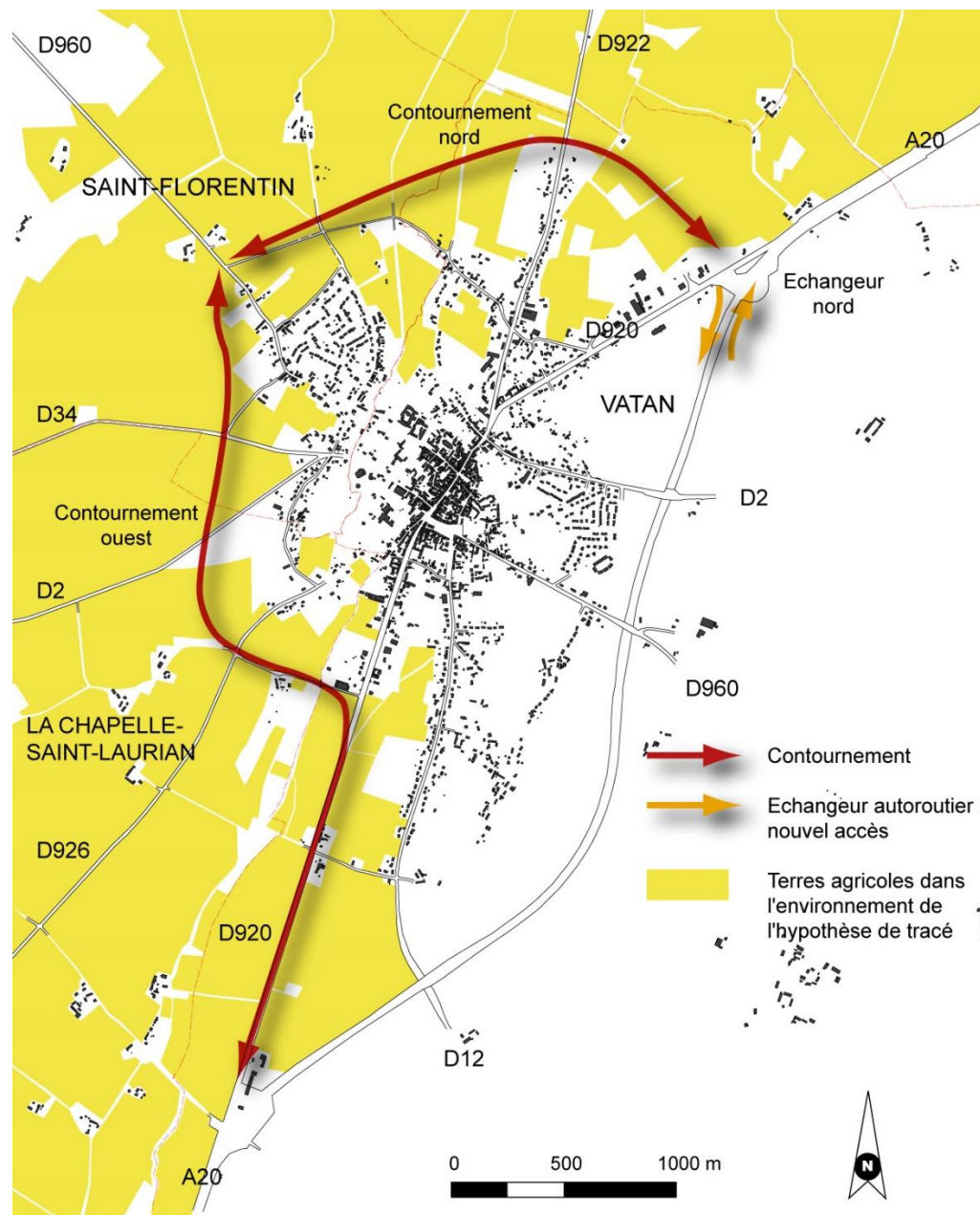
• **LES AXES.** Deux axes sont retenus pour l'unité urbaine de Vatan :

- la conservation de la vocation commerciale du centre de la ville ;
- la cohérence à avoir sur le long terme entre le schéma de circulation souhaité au-delà de l'horizon du PLUi, et le positionnement des pôles d'activité.

Le schéma de circulation du long terme demandé par les élus locaux comprend comme points importants :

- la réalisation d'un contournement ouest et d'un contournement nord ;
- la réalisation d'un échangeur nord complet, avec une nouvelle entrée (sens Châteauroux) et une nouvelle sortie (sens Vierzon).

Il s'agit d'une demande forte car actuellement le trafic poids lourds entre Vierzon et Levrux passe par la ville de Vatan. Le trafic est important et pose un problème de sécurité, en particulier dans les voies étroites du centre, dont la rue Grande où sont situés plusieurs commerces, mais aussi des locaux commerciaux vides notamment en conséquence des nuisances subies.

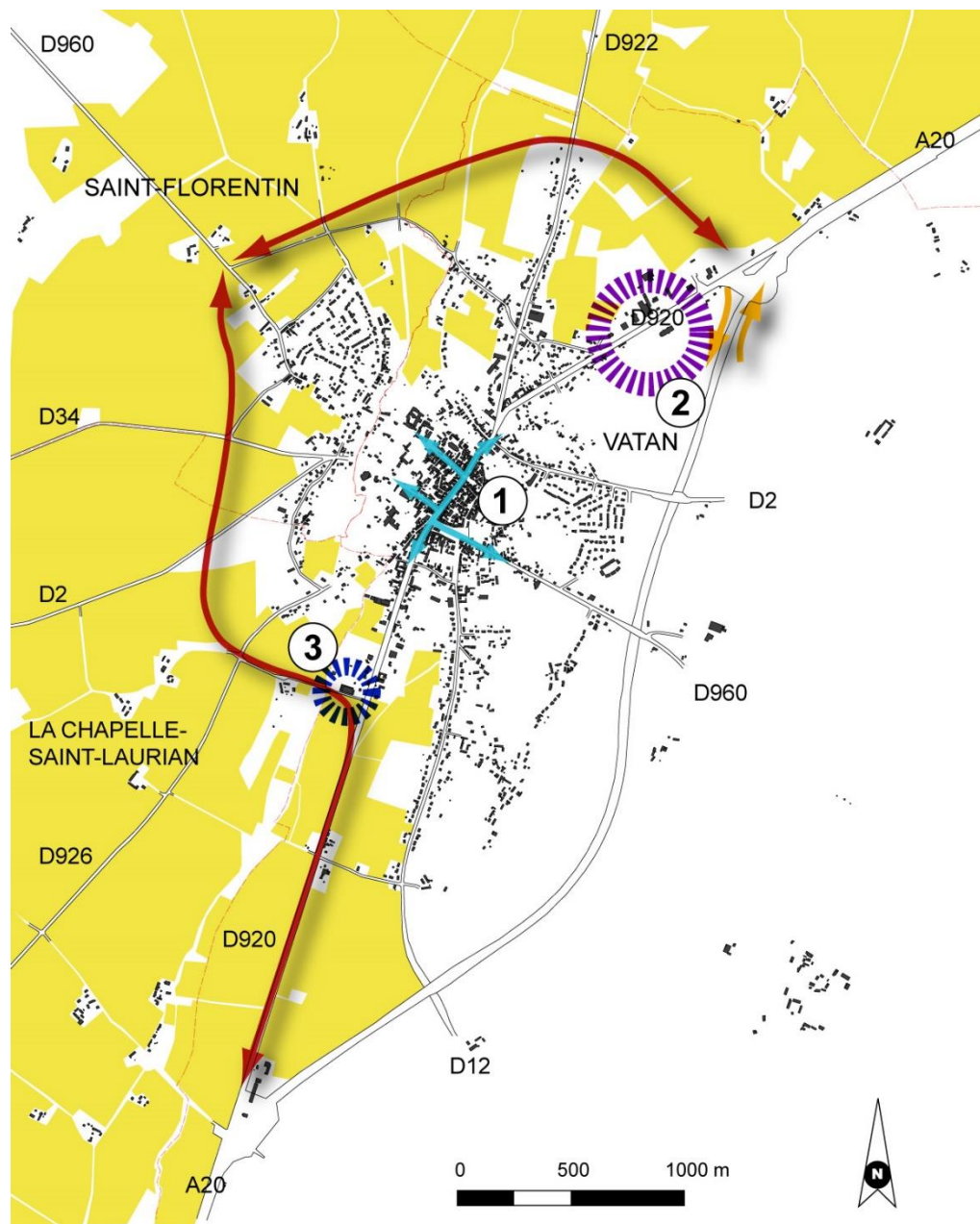


• **LES POLES.** Trois pôles sont identifiés, le centre de Vatan, le secteur du supermarché et la zone des Noyers face à l'A20 qui correspond au point majeur du projet économique du PLUi.

1. Dans le centre de Vatan, le projet est de préserver le commerce de proximité, de conserver les vitrines commerciales et d'assurer l'accessibilité pour tous les usagers dont les piétons et les personnes à mobilité réduite.

2. Pour la zone des Noyers face à l'A20, qui prolongera l'actuelle zone située au nord, l'objectif est de profiter de la proximité de l'autoroute pour une nouvelle phase de développement, sans dévitaliser les activités de proximité du centre.

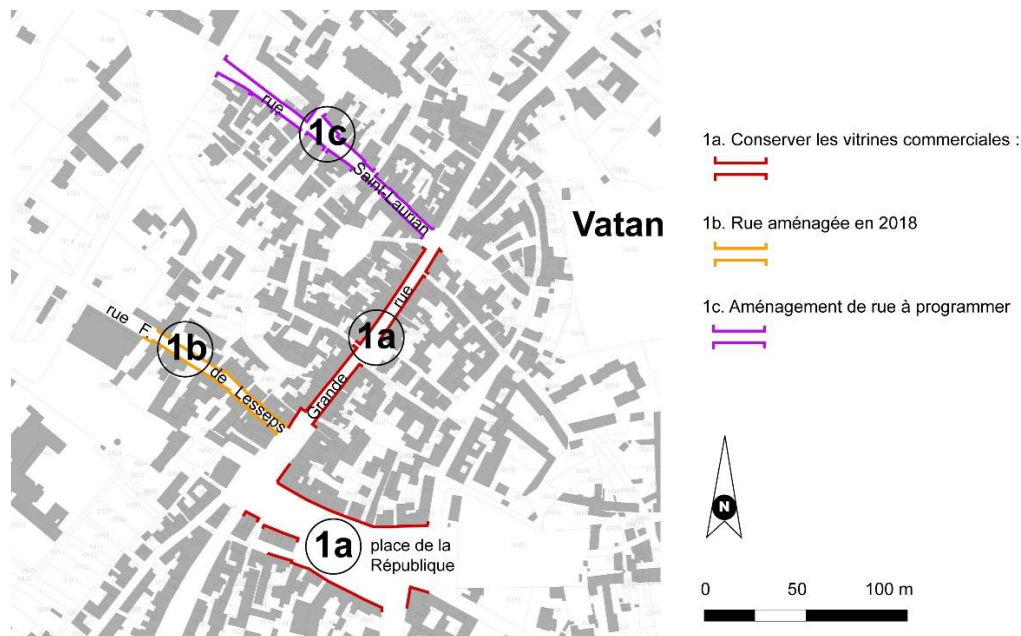
3. Dans le secteur au sud de la ville, le projet est de renforcer les activités dans l'environnement du supermarché qui est l'une de ses locomotives économiques. Des services complémentaires sont notamment visés (services liés à la personne, automobile...), le long de la D920. Le règlement graphique du PLUi en tient compte.



1. CENTRE DE VATAN

La préservation du commerce est une orientation pour l'ensemble du centre. La Grande rue et la place de la République sont identifiées avec un objectif particulier de préservation des vitrines commerciales, certaines ayant disparu ces dernières années. La vie du bourg passe par le maintien de ses commerces. Le règlement graphique complète cette orientation.

La rue Ferdinand de Lesseps a été aménagée en 2018, avec mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. L'aménagement s'est accompagné d'une modification du schéma de circulation avec la création d'un stop sur la Grande rue. Pour le futur, l'aménagement de la rue Saint-Laurian est à programmer avec également la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Ces opérations participent globalement à la mise en valeur du centre.



Des commerces sont inoccupés le long de la Grande rue. Les vitrines renvoient à une période de plus forte activité, dont la trace doit être préservée. C'est aussi l'histoire locale.



La vitrine d'un ancien commerce a été conservée Grande rue, exemple de ce qui pourrait potentiellement faciliter un retour d'une activité commerciale.



La rue Ferdinand de Lesseps a été réaménagée en 2018, avec un sens de circulation prioritaire à l'endroit le plus resserré.



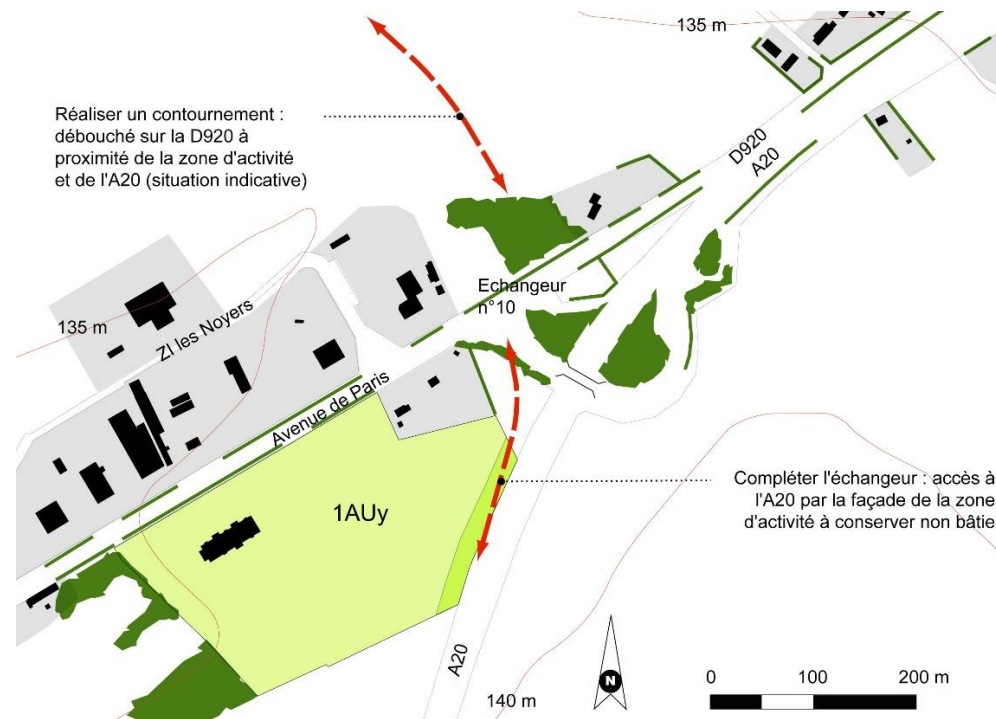
La rue Saint-Laurian est en entonnoir à l'approche de la Grande rue. Elle est à aménager à terme pour faciliter la circulation et apporter plus de sécurité au piéton.

2. ZONE DES NOYERS

Le développement de la zone des Noyers est prévu en façade de l'A20. Au regard des dispositions de la loi Barnier sur les entrées de ville, l'étude de dérogation au recul des constructions a défini les principes d'urbanisation.

Il faut préserver la possibilité d'un nouvel accès à l'A20 pour compléter l'échangeur. La préservation d'une façade non bâtie (OAP n°20) correspond à cet objectif du long terme. Le tracé du contournement serait à concevoir en cohérence, avec un débouché sur la D920, proche de la zone d'activité et de l'A20.

La création de la zone d'activité dans ce secteur favorise la reprise du bâtiment d'activité vacant avenue de Paris.



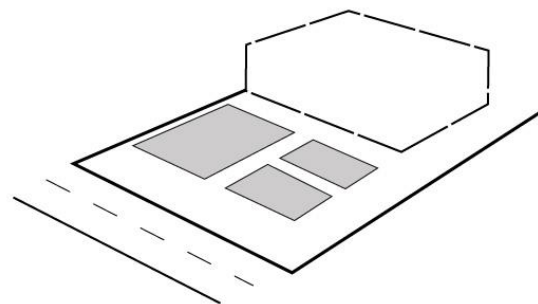
Le premier plan de la future zone d'activité est à aménager en espace vert, pour préserver la possibilité de réaliser une nouvelle entrée sur l'A20 en direction de Châteauroux.



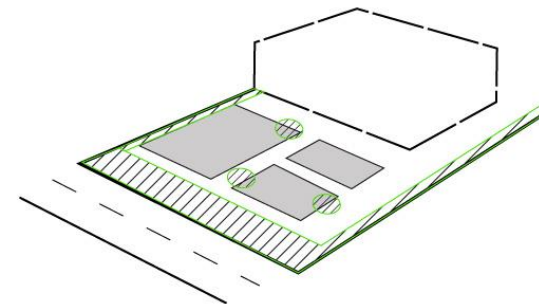
La reprise du bâtiment inachevé doit être favorisée. Il représente un grand volume, utilisable pour une ou plusieurs activités.

Les aménagements sur les parcelles doivent valoriser le paysage urbain et prendre en compte l'environnement. Il est recommandé de fractionner les parkings et de les végétaliser, en particulier face à l'A20 où se situe l'enjeu majeur d'intégration. Ce principe doit aussi permettre de diluer et d'amortir le ruissellement et non de le concentrer, donc d'avoir un bassin pluvial de taille modérée en sortie d'opération.

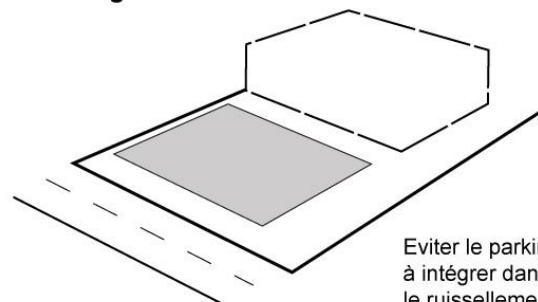
Aménagement recommandé en cas de création en façade



Fractionner le parking de façon à permettre le passage des piétons et à intégrer de la végétation



Aménagement à éviter



Eviter le parking en nappe de véhicules, difficile à intégrer dans le paysage et favorisant le ruissellement

-  Parcelle
-  Bâtiment sur la parcelle
-  Parking
-  Végétalisation

RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

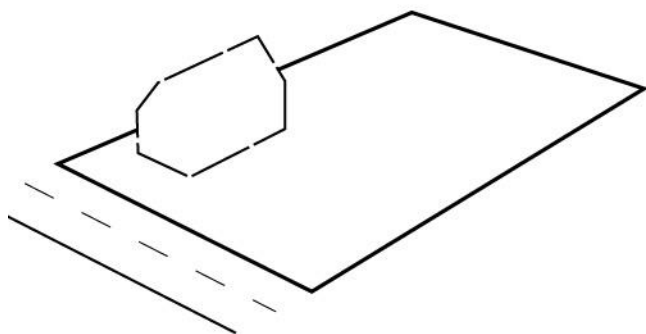
23. LE BATI ET SON TERRAIN

PERMETTRE AU TISSU URBAIN D'EVOLUER

Aujourd'hui

Implantation recommandée

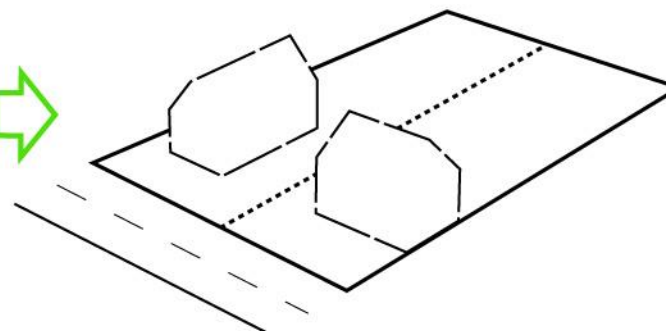
-  Parcelle
-  bâtiment sur la parcelle



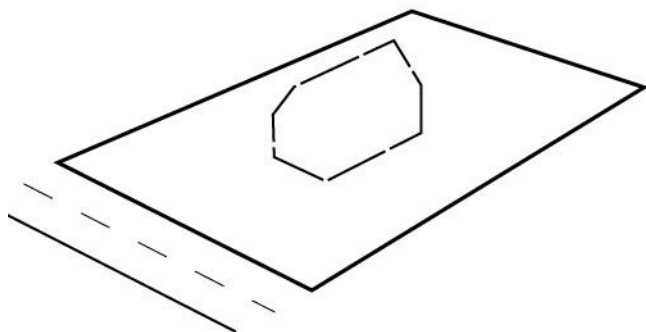
Lorsque que la surface et la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'implanter le bâti de façon à favoriser des divisions ultérieures qui permettront avec le temps d'optimiser le foncier et d'ajouter de nouvelles constructions dans les espaces urbains



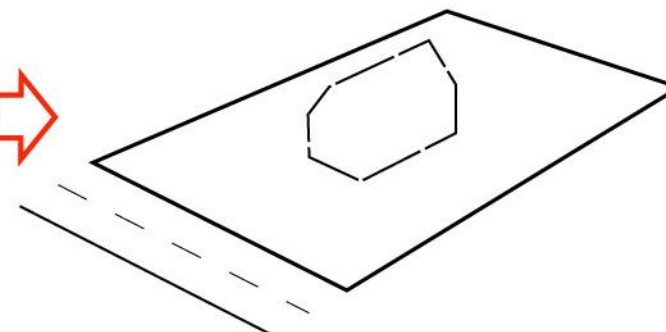
Dans le futur



Implantation à éviter



Les implantations en milieu de parcelle interdisent l'évolution du tissu urbain en ne permettant pas une division ultérieure de la parcelle. Elles sont à éviter.



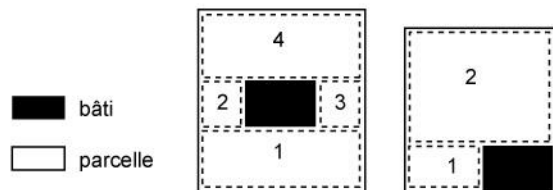
24. LES ESPACES PUBLICS

CREER DES AMBIANCES URBAINES CARACTERISTIQUES DES TERRITOIRES RURAUX

Le long d'une rue, les constructions d'alignement, en tout ou partie, organisent la rue et affirment le caractère urbain des opérations. Elles favorisent également la réinterprétation du bâti urbain traditionnel, souvent d'alignement, avec des formes architecturales contemporaines. Elles permettent l'intégration des opérations actuelles dans le tissu urbain.

Le jeu des implantations des constructions en limite ou en retrait permet de dégager une organisation bâtie qui va marquer l'espace public.

Sur une placette, la réalisation d'accroches bâties et le marquage des angles structurent l'espace.



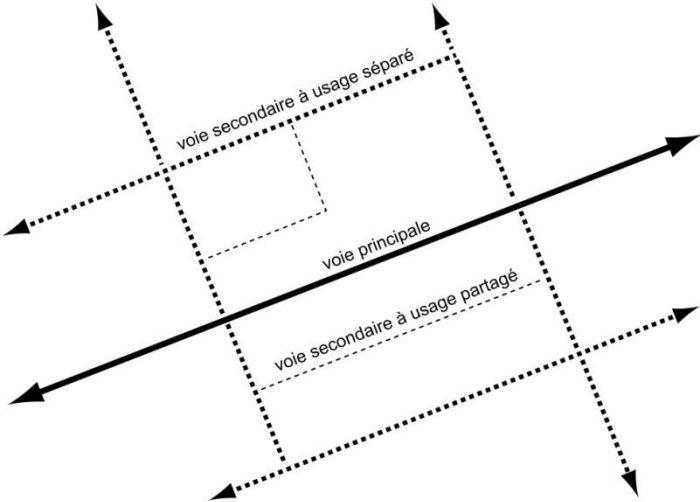
Les constructions en alignement et mitoyenneté permettent de créer des espaces non redécoupés, mieux utilisés par les familles (moins d'angles morts et d'espaces sous-utilisés), ce qui permet de réduire la taille des parcelles.

25. LA HIERARCHIE DES VOIES

DONNER UNE HIERARCHIE AUX VOIES PERMET D'ORGANISER LES DEPLACEMENTS AVEC DES PROFILS DE VOIES REpondant AUX USAGES

Intérêt : création d'espaces publics diversifiés / clarification des déplacements et incitation aux déplacements doux / moindre consommation de l'espace par les voiries.

Type de voies	Principale	Secondaire	
		Usage séparé	Usage partagé
Définition	Elles assurent les liaisons entre les quartiers et les accès aux grandes voies de transit	Elles assurent une desserte interne à une opération ou desservent quelques habitations.	Elles desservent quelques habitations. A réaliser sous conditions, notamment faible longueur de voie et vitesse très limitée
Caractéristique	Séparation des principaux usages	Séparation des principaux usages	Mixité des usages
Composantes, avec adaptation possible à l'opération	Chaussée / places de stationnement en long ponctuelles, sur un côté / marquage de l'espace cyclable / trottoirs	Chaussée / trottoir sur un côté / accotement végétalisé sur l'autre côté, éventuellement simplement enherbé	Chaussée / accotements enherbés / emprise faible, pas de séparation entre les usages



26. SIMULATIONS D'AMENAGEMENT : EXEMPLES

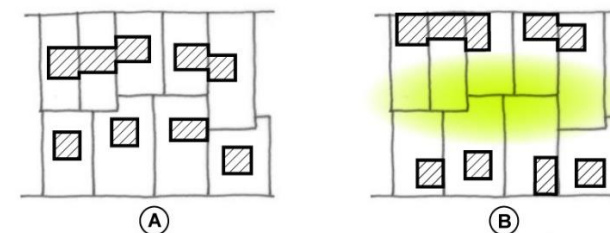
VATAN. QUARTIER DE VILLELUNE. ZONE 1AUa.



- Surface de l'opération : 4,31 ha
Surface hors espaces publics : 3,00 ha
Voirie : 800 ml environ sur l'OAP (155 ml environ en-dehors dont 95 ml avec un emplacement réservé)
Place : 0,20 ha
Simulation : 40 logements
Parcelles : moyenne de 750 m², de 400 m² à 1 200 m²

• La maison individuelle groupée peut être privilégiée autour des places et placettes (1, 2 et 3 dans le cas présenté), pour avoir des parcelles plus petites qui diversifieront l'offre foncière, permettront d'accéder à la propriété à plus de ménages, le cas échéant. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif peut être envisagé dans les parties les plus proches du centre, plutôt en renouvellement urbain.

• Dans le cas où un îlot peut être constitué, les implantations à l'alignement ou plus proches des alignements permettent de créer un cœur d'îlot plus important, moins redécoupé, qui peut être comme un petit poumon vert (B) agréable pour le cadre de vie, positif pour la biodiversité urbaine ordinaire.



GIROUX. BOURG. ZONE Ub.



- Surface de l'opération : 0,57 ha
Surface hors espaces publics : 0,47 ha
Voirie : 75 ml environ pour l'accès à l'espace public central et 40 ml supplémentaire environ pour la desserte des bâtiments existants au nord de l'opération
Place : 0,03 ha
Simulation : 6 logements
Parcelles : moyenne de 780 m², de 650 m² à 950 m²

- Des habitations marquent l'entrée dans le bourg par la route de Pouzelas (1). Les autres habitations sont organisées autour d'une petite place (2). Elle doit permettre le retournement des véhicules de collecte des déchets, à moins qu'un point de regroupement des poubelles ne soit créé à l'intersection de la route de Pouzelas avec la voie intérieure de l'opération.

27. LA PALETTE VEGETALE

LA PALETTE VEGETALE : GENERALITES

Le milieu naturel dans lequel le territoire se trouve favorise plusieurs palettes végétales qui se développent spontanément dans ce secteur.

Selon l'endroit où l'on souhaite planter des végétaux, 3 zones différentes ont été identifiées : zones de plaines, les haies bocagères, les fonds de vallées et les milieux humides.

PALETTES VEGETALES PAR ZONES

Plantations conseillées dans les zones de plaines (Champagne Berrichonne)



Erable champêtre



Chêne pédonculé ou sessile



Noyer



Noisetier



Charme



Eglantier -

Plantations conseillées dans les fonds de vallées et les milieux humides (Gâtine de Valançay)



Saul des vanniers



Saul Marsault



Frêne



Aulne



Sureau noir



Bouleau

Essences conseillées pour les haies bocagères



Chêne pédonculé ou sessile



Charme



Prunelier



Erable champêtre



Aubépine



Eglantier



Cornouiller sauvage

LES OBJECTIFS

■ Généralités

... Les palettes végétales prescrites ne sont pas exhaustives, elles constituent des indications sur les essences qui se développent de manière spontanée dans les milieux cités et peuvent être étendues.

... Ces végétaux prescrits permettent une « intégration paysagère » efficace. C'est à dire que contrairement à des essences dites « exotiques », ces végétaux participent à la construction, l'harmonie, et la cohérence du paysage existant. De plus, ces palettes végétales s'adaptent parfaitement aux conditions pédologiques et climatiques présentes sur le territoire de l'ex Communauté de communes.

■ La mise en œuvre

... Ces palettes végétales peuvent s'appliquer dans n'importe quel espace public, sous forme de haies, ou d'alignements de végétaux sur les bords de routes ou les espaces naturels (par exemple l'emploi des merisiers en alignement, etc).

... Toutefois, pour les espaces publics dont l'objectif est plus ornemental (places de bourgs, parvis des églises, etc), d'autres essences peuvent être employées (comme les tilleuls, les platanes, les érables planes, etc), car les enjeux d'intégration paysagère sont différents en milieux urbains.

... Dans les parcelles privées, ces listes d'essences sont « conseillées » pour être appliquées sur les limites « privé / public », et sur les limites «privé / espace agricole». Les frontières avec les espaces agricoles sont des éléments importants d'une intégration paysagère réussie.

28. LA GESTION DIFFERENCIEE

LA GESTION DIFFERENCIEE : DEFINITION

La gestion différenciée est née du constat que les zones plus ou moins délaissées de l'espace public sont très riches en variétés végétales, en particulier les bords de routes et les jeunes friches. Ces zones sont des sortes de corridors biologiques pour la faune et la flore. L'objectif est de multiplier ces types de zones tout en maîtrisant leurs aspects, leurs évolutions et leurs fonctions. La gestion différenciée n'est pas une absence de gestion, mais un entretien plus adapté aux besoins et aux milieux.

APPLICATION

Cela se concrétise par une réduction drastique du nombre de fauches effectuées sur des secteurs moins fréquentés ou dont les sols sont fragiles. Ces secteurs, fauchés en général de une à trois fois par an peuvent s'intégrer dans des parcs et des jardins publics, des bassins d'orage, dans tous les délaissés des espaces publics en périphérie urbaine, sur les bords des routes, etc. Cela a plusieurs conséquences : générer une biodiversité plus importante, réduire les produits phytosanitaires, réduire le nombre de fauches. Les fauches ou les tontes trop fréquentes ne permettent qu'à un nombre réduit d'espèces de se développer.

LES OBJECTIFS

■ Généralités

... Augmenter la biodiversité faune / flore

... Réduire le nombre de fauches

... Réduire les produits phytosanitaires

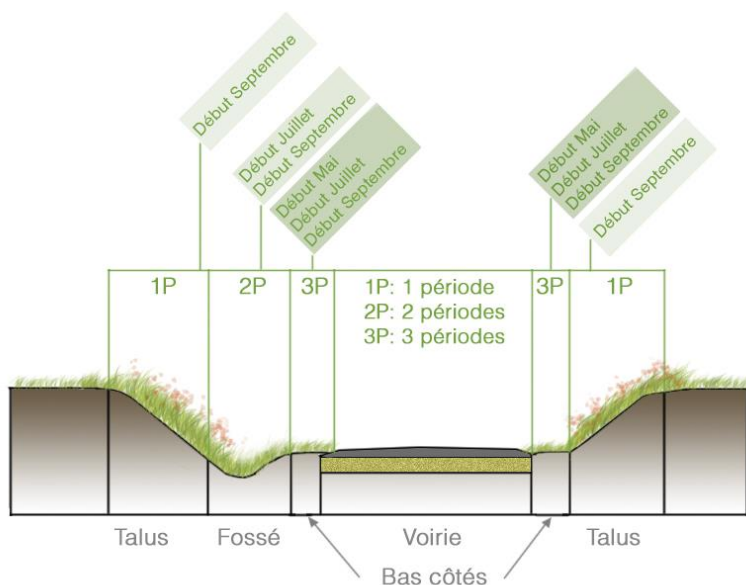
LA MISE EN OEUVRE

■ Les espaces publics : parcs - jardins -squares, etc

... La gestion différenciée s'applique dans les espaces publics, en particulier lorsque de grandes surfaces où de grands linéaires sont à gérer. Les zones où ce mode de gestion est employé conduisent à terme, (au bout de deux à trois ans) vers une palette végétale élargie qui s'implante progressivement, en permettant une floraison étalée sur une grande partie de l'année.

■ Les accotements des routes

... La plupart du temps, la « gestion différenciée » est appliquée depuis longtemps de manière empirique sur les bords des voies de circulations. Toutefois, afin de garantir un certain équilibre biologique, les périodes de fauches doivent être respectées, notamment en évitant les fauches estivales qui assèchent fortement les sols.



Gestion différenciée des espaces publics
- Ile de Saint-Aignan-sur-Cher (41)



Gestion différenciée des bords de routes -
Ligugé (86)

➔ Chaque période peut comprendre un à deux passages.

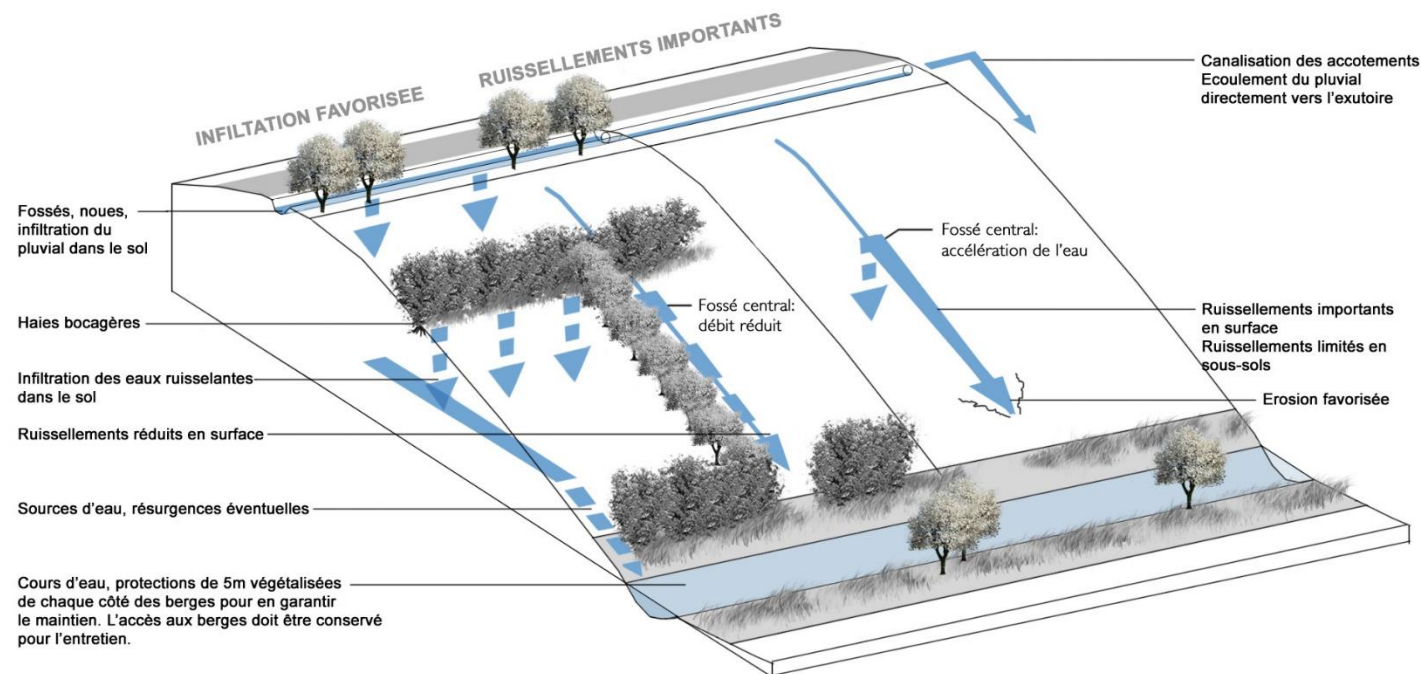
29. LA GESTION DES VALLEES

Le territoire de Vatan est placé sur un plateau élevé, générant les sources d'eau de nombreuses vallées, dont le Renon et le Pozon. Comme tous les affluents, la gestion de ces cours d'eau peut influencer de manière très importante la qualité de l'eau et son débit sur tous les secteurs en aval. Il s'agit de mettre en place une gestion des petits cours d'eau et fossés pour protéger les parties en aval.

Cette protection s'effectue surtout par une trame végétale à créer (haies bocagères) ou par des boisements existants à conserver, particulièrement nécessaires dans ces milieux agricoles.

La gestion des versants de vallées conditionne fortement la qualité de l'eau et régule les débits lors des fortes pluies. De manière générale, les végétaux favorisent l'infiltration du pluvial dans les sols, mais cela fonctionne mieux lorsque ces plantations sont accompagnées de fossés, de noues, de bassins de rétentions, et de tout système permettant de ralentir le débit de l'eau en aval.

Les surfaces imperméables, et le recueil du pluvial par des canalisations sont à éviter.



LES OBJECTIFS

■ Généralités

- ... Protéger et développer la biodiversité faune / flore des vallées.
- ... Garantir la qualité de l'eau des vallées.
- ... Conserver un débit régulier des cours d'eau.

LA MISE EN OEUVRE

■ Les accotements des routes

- ... Limiter les surfaces imperméables
- ... Eviter les canalisations pour récolter le pluvial. Favoriser, les fossés, les noues, etc, pour accentuer l'infiltration naturelle des eaux de pluies dans les sols.

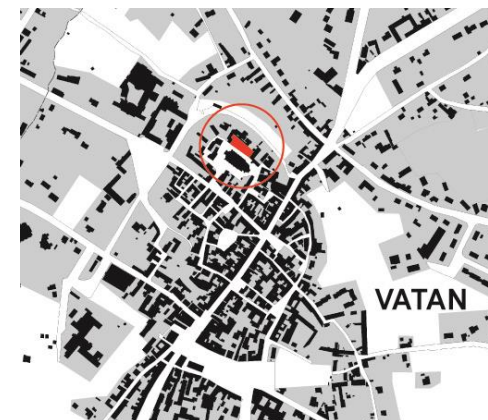
■ Les versants de vallées

- ... Favoriser les plantations de haies bocagères et d'essences locales dans le sens des courbes de niveaux (perpendiculaires au sens de la pente).

■ Les fonds de vallées et grands fossés

- ... Maintenir des plantations entretenues sur la bande de 5 mètres autour du cours d'eau, afin de maintenir les berges tout en permettant l'accès pour l'entretien.

30. VATAN - L'ENVIRONNEMENT DE L'EGLISE SAINT-LAURIAN



Les bâtiments SCALIS font face à l'église Saint-Laurian inscrite sur la liste des monuments historiques. Une pelouse occupe l'espace entre la rue de la Grange des Dîmes et ces bâtiments. Visuellement, elle permet de prendre du recul par rapport aux bâtiments.

Des plantations d'arbustes d'essences locales sont recommandées sur l'espace enherbé le long de la rue de la Grange des Dîmes (exemple ci-contre), sans combler tout l'espace. L'objectif est d'accompagner le principe d'aménagement qui s'est inspiré d'autres bâtiments autour de l'église, notamment le doyenné, non d'occulter ce qui a été réalisé, mais en atténuant l'aspect inerte de l'espace.



31. CONTINUITES PIETONNES DANS L'AGGLOMERATION DE VATAN

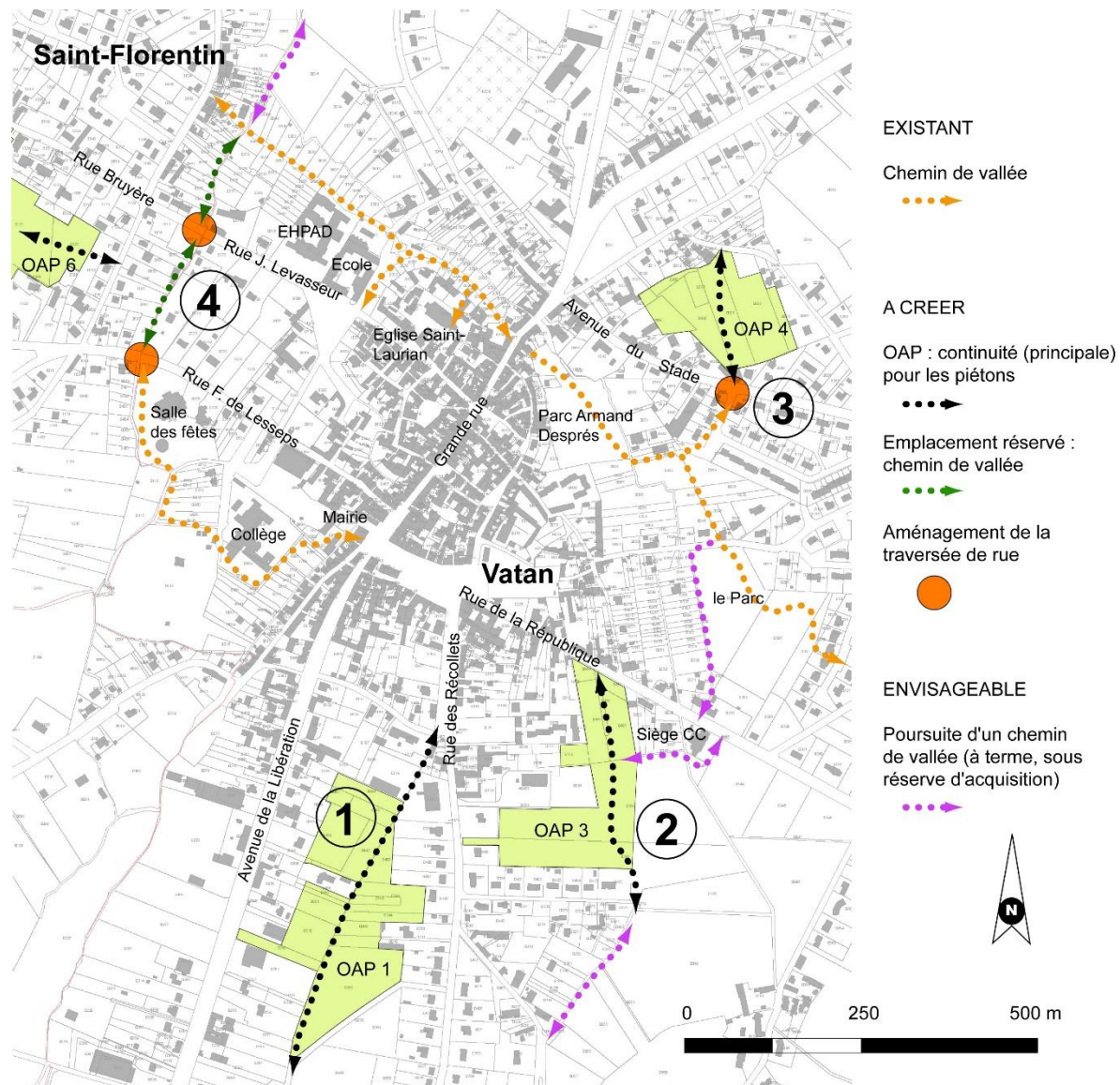
• A travers des Orientations d'aménagement et de programmation par secteur et à travers un emplacement réservé, des continuités piétonnes sont à réaliser. Ce sont soit des chemins piétons seuls (emplacement réservé, certaines parties dans les OAP) soit des trottoirs liés aux routes à réaliser (OAP). Ils sont reliés ou reliables aux chemins existants des vallées, qui permettent d'accéder à pied au centre et à certains équipements. Une desserte continue se dégage ainsi à l'échelle de l'agglomération.

1. L'urbanisation du cœur d'îlot est l'opportunité de conserver un chemin piéton intérieur existant rejoignant la rue des Récollets puis, à partir de là, le centre de Vatan.

2. L'opération est l'opportunité de réaliser un nouveau cheminement longeant la vallée en partie, passant le cas échéant par le siège de la Communauté de communes. Au sud, une continuité serait souhaitable en direction de la rue Torte et de la rue du Beuil, où de nombreuses habitations se sont construites. Au nord, une continuité serait souhaitable en direction du chemin du Parc.

3. Une possibilité de continuité piétonne est à préserver au nord de l'avenue du Stade, de façon à permettre aux habitants d'accéder au centre de Vatan par le chemin traversant le parc Armand Després.

4. Un emplacement réservé est créé pour la réalisation d'un chemin piéton le long du Pozon, sur la commune de Saint-Florentin. Il permettra de relier les chemins existants se terminant actuellement près de l'EHPAD et près de la salle des Fêtes de Vatan. Au nord, une continuité piétonne est envisageable pour retrouver les chemins de randonnée existants (à partir du Grand Charnay : boucles en direction des bois au nord de Saint-Florentin, possibilité vers Reboursin).



32. RENOUVELLEMENT URBAIN

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de favoriser la réhabilitation du parc vacant, notamment pour des îlots ou ensembles bâtis dégradés.

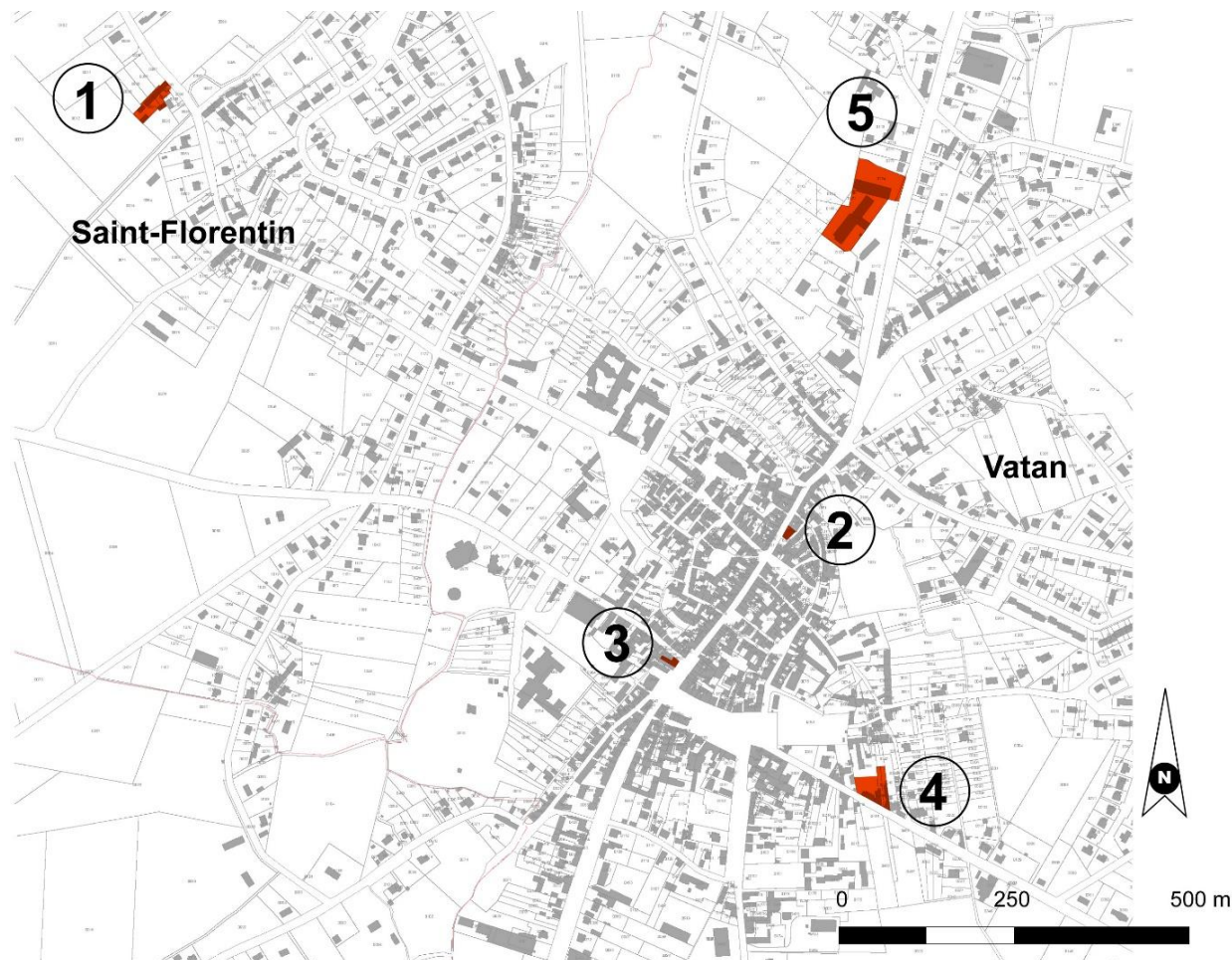
Les travaux sur le Programme d'orientations et d'actions avaient prévu de mobiliser le bâti existant pour participer à la satisfaction de la demande en logement. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OAPH) était envisagée, ainsi que la réalisation de logements pour des besoins de populations âgées (accueils familiaux regroupés) ou d'apprentis et stagiaires. Dans ces deux cas, des opérations de renouvellement urbain étaient visées.

Le Programme d'orientations et d'actions ne peut plus être mis en place, car il ne couvre pas la totalité de la nouvelle Communauté de communes Champagne-Boischauts. Il est néanmoins nécessaire de conserver des objectifs en renouvellement urbain dans l'agglomération de Vatan.

Quatre secteurs sont identifiés :

- trois concernent des bâtiments d'habitations anciens à Vatan (3 et 4) et Saint-Florentin (1), avec des bâtiments annexes dans un cas ;
- un est un ancien commerce avec logement dans le centre de Vatan (2) ;

Par ailleurs, un site est occupé par un silo Axéréal (5) qui doit être transféré sur une nouvelle zone d'activité route d'Issoudun. La libération du foncier qui suivra pose la question de l'urbanisation à moyen terme (partie en zone urbaine du PLUi) et long terme (zone naturelle conservée dans ce secteur) sur le site actuel.





1. Saint-Florentin. Bâtiments vacants en bande.
Recommandation : opération de réhabilitation ;
aménagement des espaces extérieurs et
sécurisation des accès au centre du bourg.



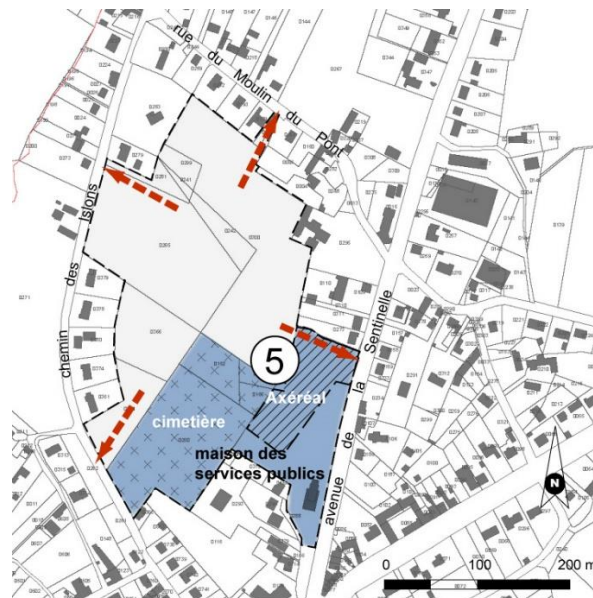
2. Vatan. Commerce et logement attenant en
centre bourg dense.
Recommandation : opération de réhabilitation
avec conservation de l'enveloppe bâtie en
périmètre de protection de monument historique.



3. Vatan. Commerce en RDC et logement en
étage, en centre bourg dense.
Recommandation : opération de réhabilitation ou
de démolition-reconstruction avec conservation
des volumes bâtis sur 2 niveaux + combles. A
envisager : conservation de commerces en RDC.



4. Vatan. Logements et annexes en périphérie du
centre bourg dense.
Recommandation : opération de réhabilitation ou
démolition-reconstruction ; élévation possible des
hauteurs en cas de reconstruction selon typologie
de la maison de bourg (R+1+C).



5. Vatan. Renouvellement suite au transfert du
silo Axéreal
Recommandation : conforter le pôle
d'équipement (maison des services publics,
cimetière), ouverture du cœur d'îlot sur les rues
en périphérie (avenue de la Sentinelle, rue du
Moulin du Pont, chemin des Islons).

Un droit de préemption urbain sera institué pour
permettre à la collectivité d'acquérir des biens
immobiliers en vente. Il peut être utilisé pour
mettre en place une politique locale de l'habitat.
Des bâtiments ont été acquis par des communes
pour maintenir des commerces ou créer de
l'habitat. Le PADD précise que cette politique est
à poursuivre notamment à travers l'exercice du
droit de préemption urbain.

33. FAVORISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

- Le secteur du bâtiment consomme en France 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions de gaz à effet de serre. Source : Loi du Grenelle de l'environnement - 3/08/2009.

En secteur rural, les dépenses énergétiques sont en moyenne plus élevées qu'en secteur urbain. Les causes sont la prédominance de l'habitat individuel et les coûts de déplacement.

La recherche de la performance énergétique et l'isolation des constructions sont donc des enjeux majeurs à l'occasion de projets individuels et des opérations d'aménagement d'ensemble.

- La performance énergétique

Les réglementations thermiques récentes ont introduit de nouvelles exigences minimales, notamment :

- le recours aux énergies renouvelables ;
- le traitement de la perméabilité à l'air ;
- une surface minimale de baies vitrées (1/6 de la surface habitable).

En matière d'urbanisme, deux enjeux sont notamment à prendre en compte :

- **la bonne intégration des panneaux solaires en toiture.** L'inclinaison optimale est de 30° pour le photovoltaïque en production d'électricité, 45° à 60° pour le solaire thermique à vocation de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ;
- **l'exposition sud des pièces de vie des maisons d'habitation.** Une bonne exposition permet également d'optimiser l'utilisation de la lumière du jour.

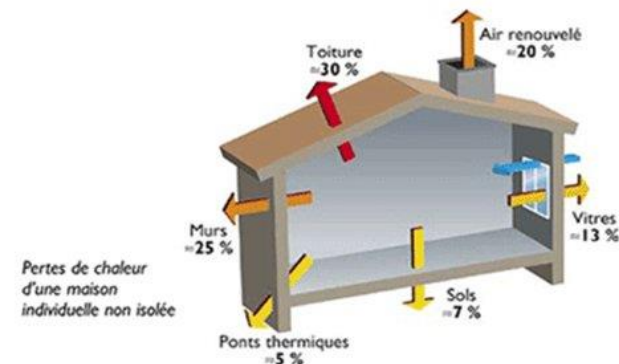
Pour l'exposition, plus que l'orientation de la maison, c'est la répartition des pièces à l'intérieur de la maison qui est l'enjeu principal :

- les pièces de service au nord (buanderie, garage...) ;
- les chambres à l'est car elles ne nécessitent pas de chaleur dans la journée ;
- les pièces de vie au sud, et éventuellement à l'ouest, pour la luminosité et le confort thermique (cuisine, salle à manger, salon).

- L'isolation

La diminution des pertes de chaleur par les parois conduit à réduire les besoins en énergie. L'isolation des bâtiments par l'extérieur permet de limiter les ponts thermiques dus aux structures, sans réduction de la surface habitable. Elle protège les murs des variations climatiques (gel, pluie).

Perte de chaleur d'une maison individuelle non isolée



Source : ADEME

En matière d'urbanisme, **les formes bâties compactes et les mitoyennetés permettent de limiter les surfaces d'échange avec l'extérieur et donc les déperditions énergétiques.**

ANNEXE

ETUDE DE DEROGATION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DE L'AUTOROUTE A20