

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TOME 2 : LES OAP AMENAGEMENT DU PNR

03.b

Vu pour être annexé à l'arrêté du
président de la Communauté de
Communes

En date du 8 mars 2021

Portant sur l'organisation de
l'enquête publique unique et
notamment le Projet de PLUi de
Brenne Val de Creuse

Le Président,

Communauté de communes
Brenne Val de Creuse

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNÉ - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUi ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VALORISATION DES FRANGES SUD DE DOUADIC

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neufs sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La présente fiche-projet est organisée en 3 parties:

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 9),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 10),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 11 à 14).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visite le 4 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 7 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.

CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

Le bourg-centre de Douadic se regroupe autour de l'église (classée MH), implantée près du Suin au carrefour de plusieurs chemins : RD17, RD43, RD60 et RD20. Le noyau ancien s'est affranchi de sa forme compacte pour s'étirer le long des axes de circulation.

Plus particulièrement au sud, l'urbanisation s'est exportée sur le plateau faisant sortir littéralement le village de son site originel d'inscription sur près de 500m entre les RD43 et RD17.

L'OAP propose de requalifier la silhouette et les entrées sud du bourg le long des axes RD17 et RD43, en intégrant la maîtrise de l'évolution des paysages des zones 1AU et Uy du PLUi.

L'ancienne voie de chemin de fer Le Blanc-Argent en traversant la route, a créé un délaissé sur la rive-est, qui, avec la maison du garde-barrière, constitue un témoignage de cette histoire aujourd'hui pratiquement effacée spatialement.

- Au sud du calvaire, 6 pavillons occupent la rive-est et un pavillon la rive-ouest. Leurs abords disparates et peu qualitatifs impactent fortement l'entrée du village. Une prairie et un ancien jardin-verger bordé de murs en pierre sèche persistent au sud du calvaire, dans la zone U.

- Le calvaire, à l'angle des RD17 et RD43, marque l'ancienne entrée dans le bourg. À l'ouest se déployaient les installations de l'usine de béton, et à l'ouest, un espace encore ouvert, sommairement aménagé en aire de stationnement pour le personnel de l'usine.

en palplanches. Les quelques arbres-fruítiers qui accompagnent le chemin restent très peu perceptibles. Alors qu'en rive-est de la route, un pavillon isolé des années 1970 impacte aussi assez fortement les paysages de l'entrée du bourg. En rive est, l'ancienne emprise de la voie ferrée est encore lisible : c'est un chemin bordé de haie, sa sortie sur la RD17 n'est pas perceptible

- Au-delà près du calvaire, les paysages de l'entrée de ville sont très disqualifiés par les abords de l'usine (zones de stockage et clôture en béton claire) et par les abords de deux pavillons de chaque coté de la route !

■ Spécificités spatiales - Analyse par séquence

• **Approche du bourg par la RD17 depuis le sud :**

- Le château d'eau est un élément fort signalant l'approche du bourg. À ses abords, on perçoit les périphéries bâties au sein d'une nappe arborée qu'offre le lotissement du Casson, aux vastes parcelles jardinées, aux clôtures végétales, coupé au Bois Maubay.

- Au-delà, vers le nord, un pavillon s'est récemment implanté dans une belle parcelle juste avant la ferme du Casson; ses abords et sa clôture impactent la rive-ouest de la route très végétale par ailleurs.

- Côté-est, ce sont encore les paysages du plateau qui s'expriment, avec une forte présence du Bois Maubay animant des prairies bordées de haies.

• **Approche du bourg par la RD43 depuis le sud :**

- Près du château d'eau, ce sont les noyers isolés et les quelques lignes de vergers qui animent les paysages de grandes cultures du plateau. Les limites du lotissement du Casson très végétales s'inscrivent bien dans cette belle séquence agraire.

- Progressivement apparaît la silhouette de l'usine, aux enduits blancs très visibles, qui occulte largement celle du bourg. On distingue cependant le clocher de l'église. Les arrières des pavillons du Casson et des pavillons plus récents sont aussi assez prégnants en fond de scène de la rive-est de la route (emplacement de la zone AU). On perçoit aussi le bosquet du dolmen.

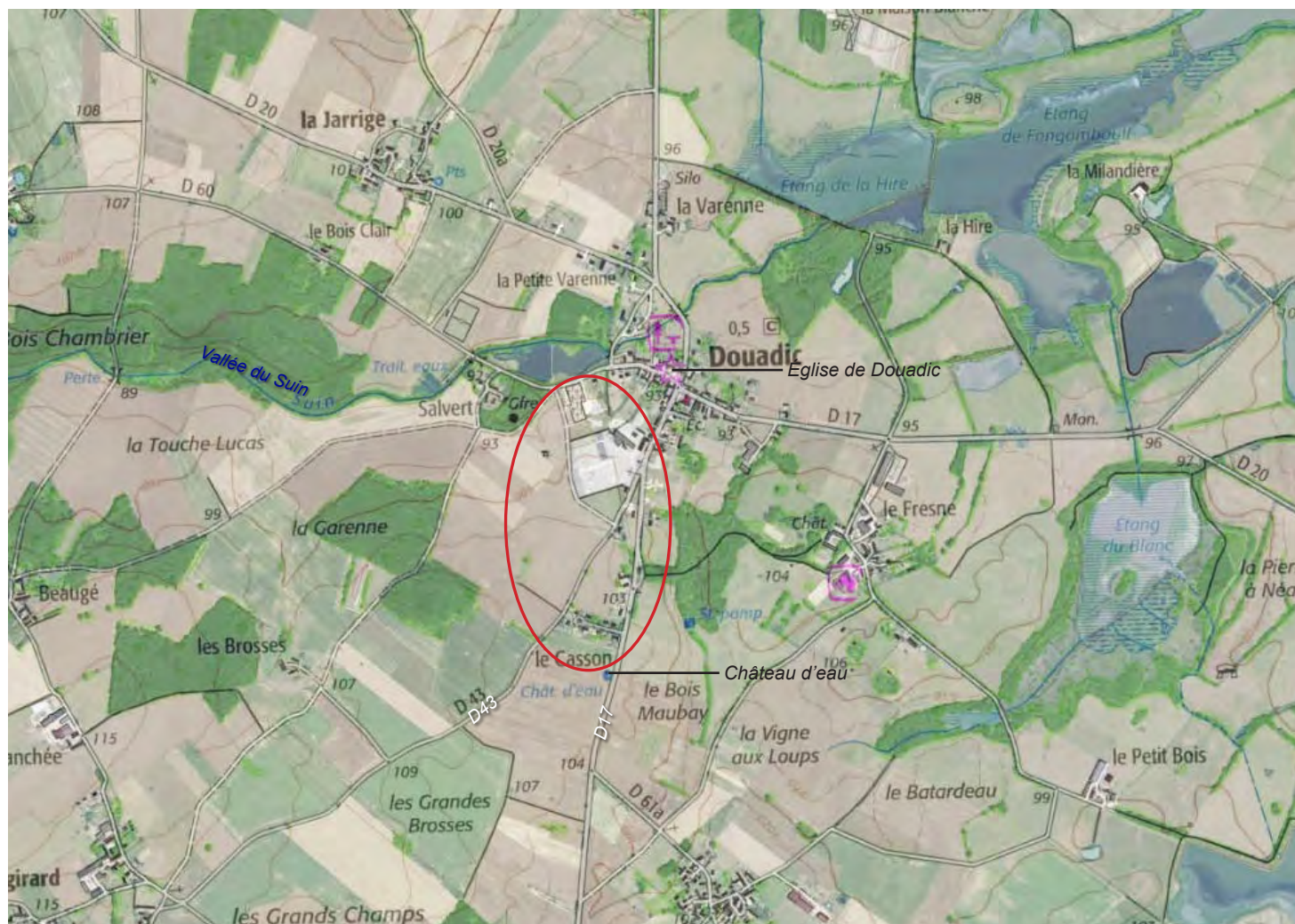
- Près du chemin du Tour du Ville, l'usine est encore plus présente, notamment pas ses clôtures

■ Ce qui est particulièrement remarquable dans ce secteur :

- Les approches par les deux voies depuis le sud montrent plusieurs silhouettes du bourg chapeautées par le clocher de l'église mais dominées par la cheminée de l'usine de béton. Ces silhouettes malgré les impacts des périphéries (usine et pavillons plus ou moins récents) méritent d'être considérées et revalorisées.

- La persistance des structures champêtres aux motifs typiques du Plateau Blancois, à préserver et à renouveler dans les futures aménagements de la périphérie du village : arbres isolés, vergers, haies, murs en pierre sèche...

- Les quelques traces de l'ancienne voie ferrée dans la composition du paysage : ancienne maison du garde-barrière, délaissé le long de la RD17, parcelle bordée de haie entre les deux routes.



Localisation du secteur d'OAP : vue aérienne et IGN - éch. 1/ 20 000e.



Localisation du secteur d'OAP : vue aérienne de l'entrée sud de Douadic - éch. 1/4000e.



Le long de la RD17, vue vers le lotissement du Casson. Au premier-plan le château d'eau (octobre 2019).



Au niveau de l'arrêt des bus scolaires le long de la RD17, un beau chêne se démarque, puis plus loin l'ancienne maison du garde-barrière (octobre 2019).



Le long de la RD17, au nord de l'ancienne ferme du Casson en direction de Douadic, avec une vaste parcelle bocagère en rive-est. (avril 2019)



Le long de la RD17, au niveau des premiers pavillons en direction de Douadic. (avril 2019)



Le long de la RD17, à l'entrée sud de Douadic. Visibilité sur l'église de Douadic. (octobre 2019)



Le long de la RD17, au niveau du croisement avec la RD43. Vestige de muret en pierre sèche en premier plan. Derrière le calvaire, on aperçoit l'usine béton. (avril 2019)



Entrée-sud de Douadic : RD32-RD43 / entrée du bourg / impacts de l'usine, des pavillons et des stationnements du personnel de l'usine. (avril 2019)



L'usine vue depuis le carrefour de la RD17 et RD43 au niveau du calvaire (octobre 2019).



Entrée-sud de Douadic : RD32-RD43 / entrée du bourg au niveau du clavaire / impacts des pavillons. (avril 2019)



Vue vers le sud au niveau du croisement RD17/RD43 à la sortie de Douadic. (juin 2019)



L'aire de stationnement le long de la RD17. (juin 2019)



■ Approche par la RD43

Bosquet + dolmen



Entrée-sud de Douadic sur la RD43 : arrière de l'usine, chemin du Tour de ville. Covisibilité avec l'église de Douadic! (octobre 2019)



Zoom sur l'usine béton depuis le chemin du tour de ville. (octobre 2019)



RD43, vue sur les franges nord du Casson et au premier plan la zone 1AU (juin 2018).



L'ancienne voie ferrée vue depuis la RD43 en direction du sud (octobre 2019).



L'ancienne ferme du Casson vue depuis la parcelle n°43 de la zone AU en direction du sud. Le petit pavillon qui se détache à l'arrière-plan à droite est un pavillon du lotissement Le Casson.



Le dolmen et sa couronne arborée constituent un ensemble remarquable des franges sud de Douadic.

■ Motifs des paysages blancois



Le noyer est très présent dans les champs. On trouve aussi quelques lignes de fruitiers (cerisiers) et des rangs de vigne.



Photo de l'ancien clos / mur pierre sèche le long de la RD17, au sud du calvaire.



Entrée-sud de Douadic : arrière de la zone d'activité, chemin-sud du tour de ville, angle nord-ouest de l'usine (avril 2019).



Entrée-sud de Douadic : arrière de l'usine, chemin du tour de ville. (avril 2019)



Entrée-sud de Douadic sur la RD43 : arrière de l'usine, chemin du Tour de ville. Covisibilité avec l'église de Douadic! (juin 2018)



• **Extension de la zone d'activités / franges-sud du bourg** (extrait du CR de visite / atelier-diagnostic du plan de paysage / 29 juin 2018) :

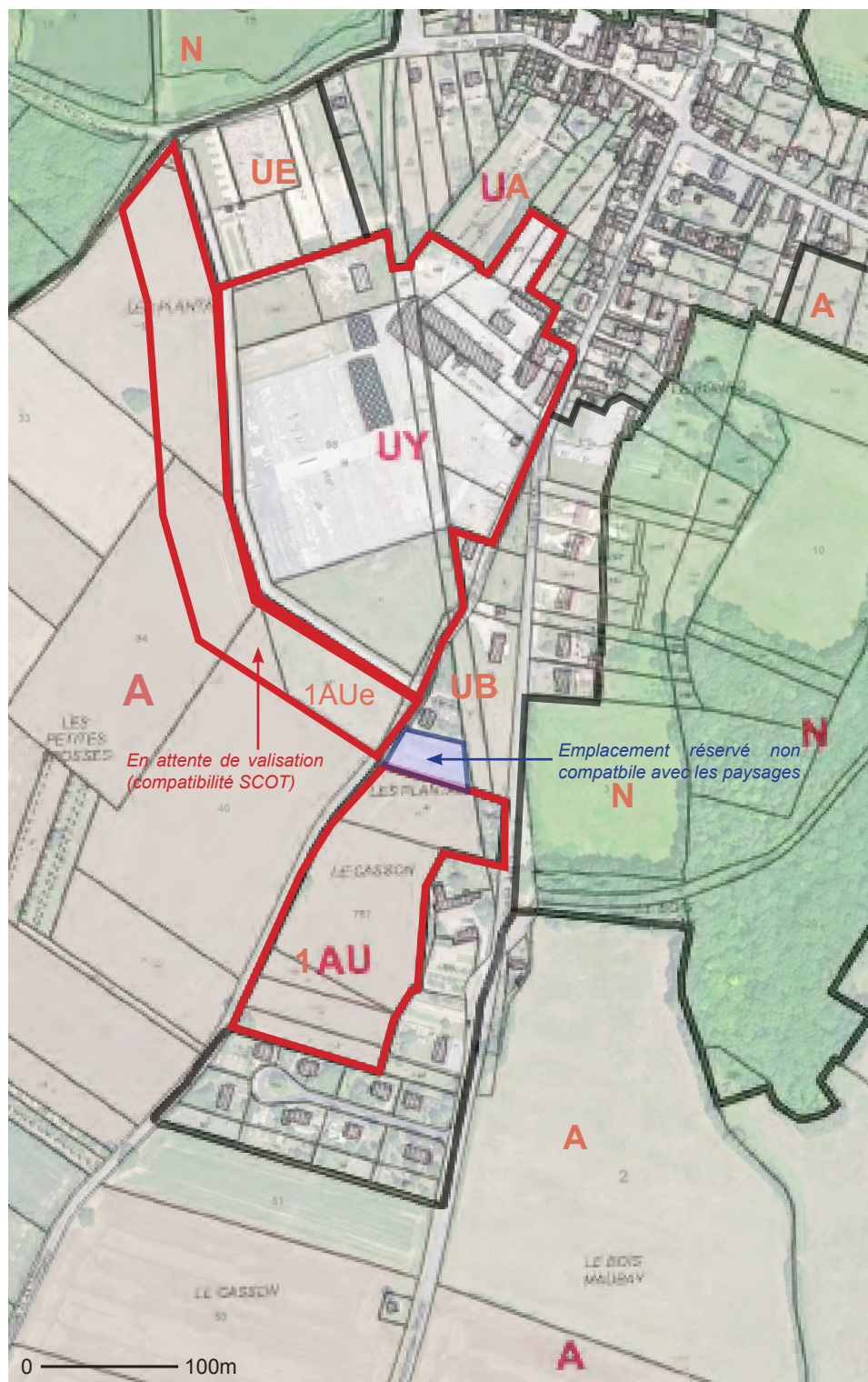
L'usine emploie actuellement 45 personnes dont la moitié habite la commune. Elle va racheter l'extension de la ZA pour stocker le matériel (2 parcelles en attente du sud de la zone Uy).

Les deux silos apparaissent plus haut que le clocher. La couleur des hangars, ton pierre, a été choisi à cause de l'église. Mais on reconnaît qu'il aurait fallu préconiser des couleurs plus foncées, comme pour les bâtiments agricoles. Cela confirme qu'il faut, dans ce type de cas sensibles, mettre des prescriptions dans le PLUi pour les bâtiments à vocations industrielle ou artisanale : couleur foncée et mate.

Le chemin qui contourne la zone est équipé. La commune souhaite que des extensions mesurées de la ZA soient possibles.

On a évoqué ici la possibilité de planter des fruitiers le long de la voie de l'extension de la ZA, cela permettrait d'atténuer les impacts des installations. Il faut remettre du paysage dans les actions, sur le bâti notamment.

Et le paysage doit servir le projet et donc lors des instructions, bien s'assurer des impacts sur les paysages et des aménagements proposés pour l'insertion des ouvrages.



ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

Rappel des recommandations du projet de paysage Brenne-Boischaut-nord (2012):

Le seuil sud :

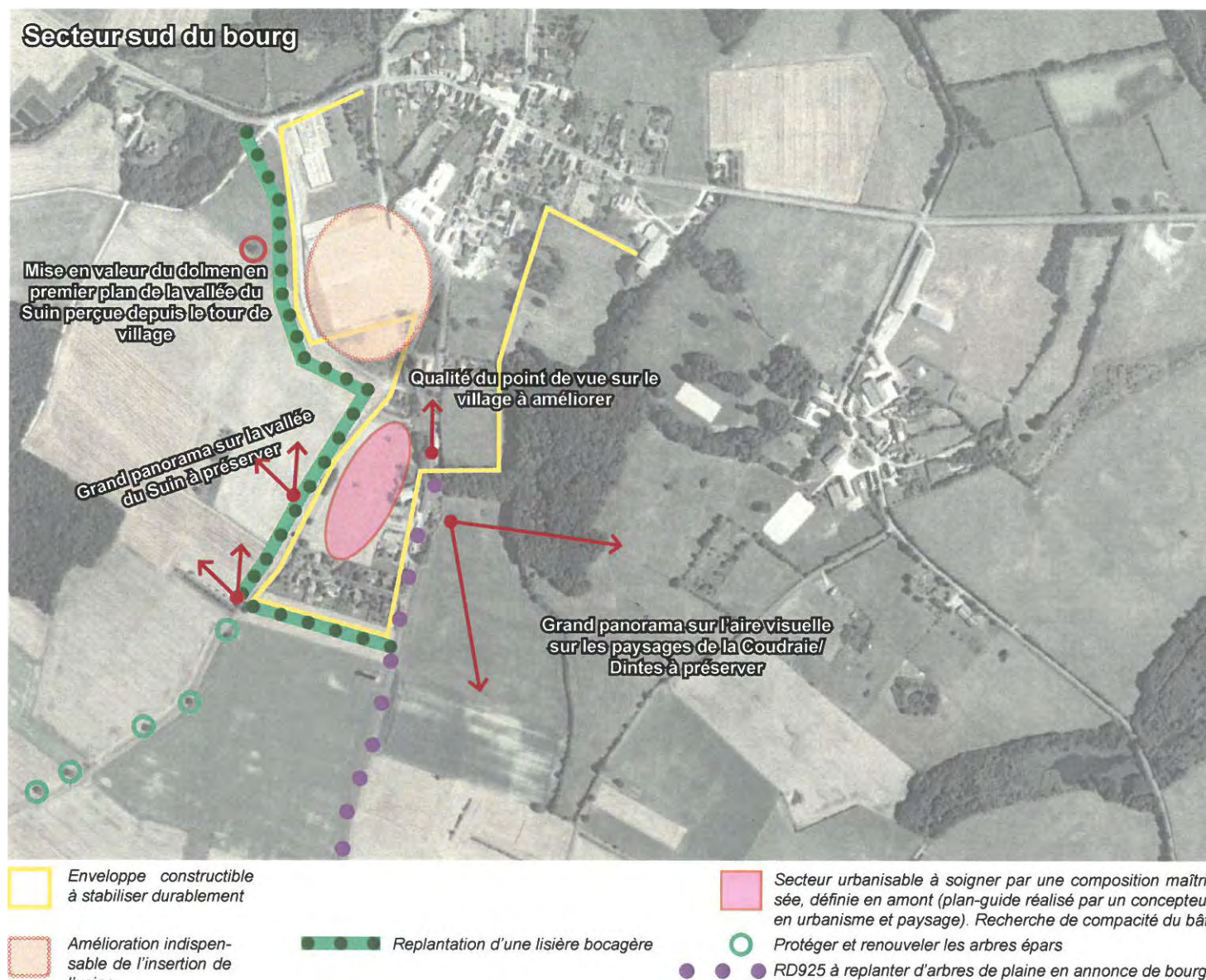
Ce secteur est le plus affecté. Une réflexion globale sur l'ensemble de cette zone serait nécessaire pour définir des actions permettant de corriger et/ou d'atténuer les impacts les plus prégnants qui affectent non seulement le paysage du rebord du plateau mais aussi la silhouette du village ancien coiffé par le clocher et la transition entre bourg et campagne.

Les extensions prévues au sud du bourg devront être accompagnées de mesures d'insertion pour «réparer» l'effet «mitage» de l'urbanisation pavillonnaire.

Les grands principes pourraient être :

- Fixer définitivement l'urbanisation dans l'enveloppe déterminée au PLU actuel,
- Aménager une lisière plantée sur terrain public sur toute la frange sud des parcelles en reprenant le vocabulaire du bocage ou du verger,
- Préserver durablement le grand point de vue offert depuis la RD 17 sur l'étendue du plateau (belle vue sur la Coudraie, Dintes, le Petit Das-dé...),

- Établir un plan de composition précis pour définir les conditions d'organisation du bâti à venir dans les zones de «dents creuses» à urbaniser,
- Inciter le propriétaire de l'usine à traiter différemment son enceinte (aujourd'hui en pale-planche béton), en la doublant d'une haie type bocagère, et atténuer la teinte bien trop claire des bâtiments qui phagocytent la silhouette villageoise et son clocher (hangars, cheminées),
- Poursuivre et conforter l'accompagnement végétal du chemin du tour de ville déjà engagé.



Les objectifs de qualité paysagères pour l'entrée sud du bourg / Projet de paysage Brenne Boischaut-nord / fiche communal Douadic 2012-2013.

ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

Il s'agit de reconquérir la qualité paysagère des franges-sud du bourg pour offrir un cadre de vie agréable aux habitants et valoriser la dimension patrimoniale de la commune.

Dans cette optique, les OAP répondront plus particulièrement aux objectifs de qualité paysagère suivants :

■ Ménager la silhouette villageoise en confortant le chemin du Tour de ville

Réactiver également la liaison entre les deux voies, soit en reprenant le tracé de la voie ferrée et/ou en ménageant une liaison douce à sein de la zone 1AU.

Une séquence de type tour de village peut ici prendre place le long du chemin actuel, entre les quartiers-sud et les équipements récents de la commune. Les quelques arbres fruitiers pourront être complétés beaucoup plus généreusement, (emplacement réservé à prévoir).

Réactiver également la liaison entre les deux voies, soit en reprenant le tracé de la voie ferrée et/ou en ménageant une liaison douce à sein de la zone 1AU.

■ Soigner et sécuriser les rives routières, notamment aux abords des zones récemment urbanisées ou à urbaniser

Deux objectifs : réduction des impacts visuels de l'urbanisation récente (clôtures, plantations, adaptations des volumes et aspects extérieurs du bâti, accès...). + sécurisation des piétons

- Le long de la RD17, basée surtout sur des plantations linéaires des rives de la route.

- Le long de la RD43 en préservant et en renouvellement les ponctuations de noyers et autres essences fruitières.

- La trame de haie le long des routes et chemin doit également être valorisée. Le maintien et le renforcement de la trame de haie est également un facteur qualifiant de l'entrée du bourg.

■ Préserver et renforcer la trame végétale

Les franges-sud du bourg de Douadic ont conservé une partie de la couronne verte qui structure les franges sud du bourg : structures bocagères le long de la RD17, jardins des pavillons anciens du Casson, bosquet du Dolmen, arbres isolés (noyer) et bandes vergers à proximité de la RD43, caractéristiques des paysages du Pays Blancos..

Il s'agit de les préserver et de les renouveler.

Ce vocabulaire peut-être repris pour composer le futur quartier et pour aménager les liaisons douces.

■ Urbaniser la zone 1AU des Casson dans l'esprit d'un éco-quartier

La zone AU du Casson se situe en limite urbanisée, bien desservie par la petite route (RD43).

Présence de quelques beaux arbres (noyers) et d'arbustes le long de la RD43 et d'un bosquet à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée au nord-est de la zone le long de la RD17.

Des vues vers la silhouette du bourg ancien méritent d'être ménagées (attention à porter sur l'agencement et la forme du bâti, sur la nature des plantations, sur l'aspect des clôtures).

L'opération doit être composée avec une présence végétale marquée. Les aménagements respecteront le vocabulaire local et seront établis sur un projet de paysage composé avec le nivellement et la gestion des eaux pluviales. La perméabilité des sols sera recherchée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ Orientations générales

• **Toute intervention sur le secteur sud devra être évaluée à partir des principaux points de vue identifiés** dans l'objectif de reconquête de la qualité de la silhouette bâtie du village. **La vue sur l'église sera à favoriser.**

• **L'ensemble constitué par le dolmen et les structures arbo-rées qui constituent son écrin doit être protégé et valorisé.**

• **Les structures végétales comme les haies champêtres, les arbres isolés, en bouquet ou en bandes, ainsi que les jardins et les bandes vergers sont à préserver.** La question de leur renouvellement sera à traduire à travers un projet à mettre en oeuvre à moyen et long terme.

Tout projet devra être évalué depuis les points de vue remarquables, notamment ceux identifiés sur le schéma d'ensemble ci-après. Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de l'extension ou de la nouvelle construction.

■ Orientations spécifiques au tour de village

Le tour de village sera mis en valeur par l'établissement d'un projet d'embellissement dont les grands principes seront à soumettre aux habitants. Il devra intégrer les actions suivantes:

- **Aménagement d'une bande verger** en surlargeur de son emprise actuelle. Un emplacement réservé (largeur 8m) est prévu depuis le cimetière jusqu'à la RD43 au sud de l'emprise publique actuelle. Une stratégie de plantation et de gestion durable devra être établie (choix d'essence, de densité, de composition et de modalités techniques pour le substrat, la plantation et l'entretien). La composition de la bande devra ménagée des fenêtres sur l'église.

• **Embellissement des abords du cimetière** : verger à pour-suivre sur les prairies et végétalisation au pied des murs du cimetière.

• **Plantation d'une haie champêtre** dans l'emprise publique si-tuée contre les clôtures en rive nord du chemin avec **préverdissement en limite de l'extension de la zone U** au sud de l'usine.

• **Haies champêtres à compléter** dans la section de liaison douce entre RD43 et RD17.

■ Orientations spécifiques à la zone Uy

La zone Uy devra dans ses évolutions futures intégrer des mesures d'amélioration de la silhouette du village :

- **Les clôtures le long des espaces publics** devront être édi-fiées en prenant en compte les plantations du Tour de ville.

- **Les constructions et installations techniques** devront être composées ou rénovées en prenant compte leur impact sur la silhouette du village notamment depuis les points de vue identi-fiés. Les couleurs des bâtiments et installations devront respec-ter la gamme recommandée par le Parc.

■ Orientations spécifiques aux abords de la RD17

La RD17 fera l'objet d'aménagement pour la sécurité des piéton et pour l'embellissement de l'entrée sud du village

• **À très court terme** : déplacement du panneau d'agglomération aux premières parcelles de la zone U au sud , afin de limiter la vitesse des véhicules et aménagement d'un passage piéton pro-tégé (piéton et équestre) au droit de l'aire d'arrêt et de la liaison douce (emprise de l'ancienne voie ferrée).

• **À moyen terme** :

- Aménagement d'une circulation piétonne en rive ouest entre le lotissement du Casson et le passage piéton.
- Aménagement d'un trottoir sur la rive est depuis l'aire d'arrêt, jusqu'au trottoir existant. Ce trottoir maintiendra le principe du fossé et intégrera une plantation de haie champêtre basse le long des clôtures.

• **Autres actions d'embellissement** :

- Plantation d'un bouquet d'arbres dans l'aire d'arrêt à l'entrée

du bourg

- Mise en scène du calvaire par une plantation d'un bouquet d'arbres en arrière-plan + dispositif de filtres végétal devant le transformateur.

- Plantation d'une haie champêtre habillant le talus au sud du calvaire.

- Plantation d'arbres fruitiers dans la parcelle accueillant le sta-tionnement pour le personnel de l'usine.

■ Orientations spécifiques à la zone 1AU

La zone 1AU sera conçue dans une démarche de type écohameau avec des objectifs ambitieux : densité et mixité construites, limitation de la consommation énergétique, limitation du taux d'imperméabilisation des sols, matériaux bio-sourcés ou recyclés...

- **La desserte de la zone 1AU** sera organisée sur la base d'une voie branchée sur la RD43 et donnant accès à un système de courée desservant les parcelles. La zone sera également connectée pour les piétons et les vélos, à la liaison douce prévue au nord-est. Au sein de la zone, la composition devra prévoir des allées mixtes piéton/vélo confortables.

• **La composition devra intégrer une frange champêtre le long de la RD43** : une bande de 8 à 10m sera réservée pour une plantation de haie champêtre arborée avec allée publique. Les quelques arbres existants devront être préservés. Aucune sortie privative ne donnera sur la RD43.

• **Des placettes internes (courées)** assurent les dessertes se-condaires en recherchant des effets de cour collective s'inspirant des hameaux traditionnels environnants.

• **La composition générale doit intégrer des effets de bosquets ou bandes arborées** dans lesquels se lovent les constructions tout en ménageant des vues vers la campagne.

• **L'implantation des volumes bâtis** se fera préférentiellement avec une orientation est-ouest des façades principaux pour favoriser l'optimisation climatique. Les constructions seront à positionner dans la moitié de la parcelle coté courée. Le taux d'imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 40%, de manière à générer des cœurs d'îlots généreux en jardin.

• **La zone de point bas située au nord-est accueillera un dispositif de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert**, aménagé sur le principe d'une mare au berges douces intégrant sa mise en sécurité (clôture basse paysagère). L'ensemble sera végéta-lisé de manière à favoriser l'auto-épuration ainsi que l'installation d'un écosystème vivant et riche. La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte le dénivelé de la ferme du Casson, en limite-est. La limite-est devra donc faire l'objet d'une bande champêtre assurant la gestion des eaux pluviales (noue). Ce peut-être un espace accessible au public et dont l'entretien est assurée par la collectivité.

• **Les clôtures mitoyennes seront de type champêtres** : pas de sous-bassement maçonné, favoriser des clôtures agricoles sur pieux en bois ou des clôtures bois type échalas. Le long des voies, les clôtures peuvent être de type champêtre ou maçonnées. Leur hauteur est limitée à 1,20m. Les clôtures maçonnées présenteront un profil traditionnel (voir coupe / pho-to) avec une finition de type enduit traditionnel à la chaux. Les portails et portillon seront de type champêtre, en bois. Les clôtures en bordure de la RD43 seront de type champêtres. Les haies de clôtures pouvant doubler les clôtures champêtres ou maçonnées seront d'essences locales et champêtres. Les pares-vues sont proscrits, sauf s'ils sont de type échalas de châtaignier brut.

• **Un emplacement pour le stockage des conteneurs à or-dures** est à prévoir à l'entrée de la zone. Une petite aire de stationnement pour les visiteurs pourra être associée. Un soin particulier sera à porter pour sa bonne intégration de cet espace.

• **À plus long terme**, en cas de besoin pour désenclaver la zone Uy, l'accès à la zone 1AU pourra être prolongé jusqu'à la RD17.

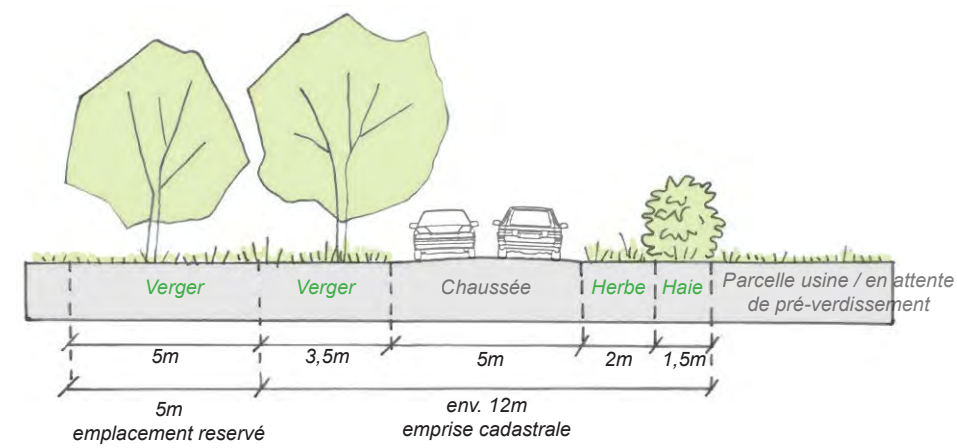
En complément, se référer aux détails illustrés ci-contre et pages 12 à 14.



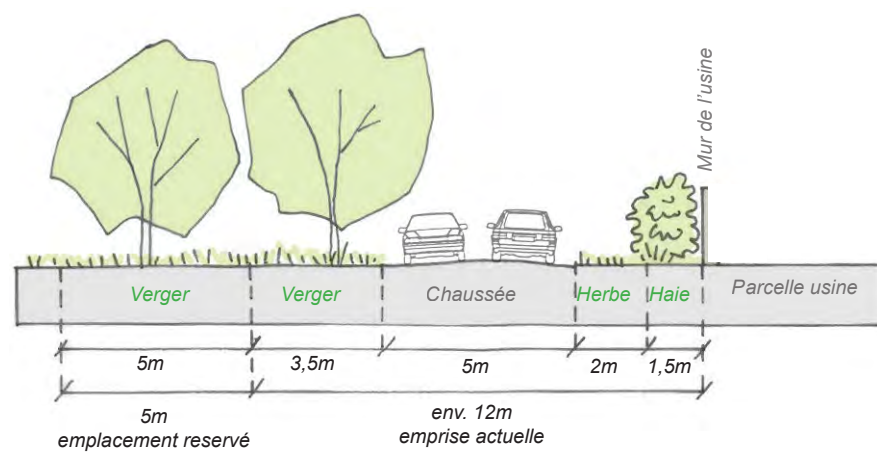
Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation pour la valorisation de la silhouette et des entrées-sud de Douadic - éch 1/4000e

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

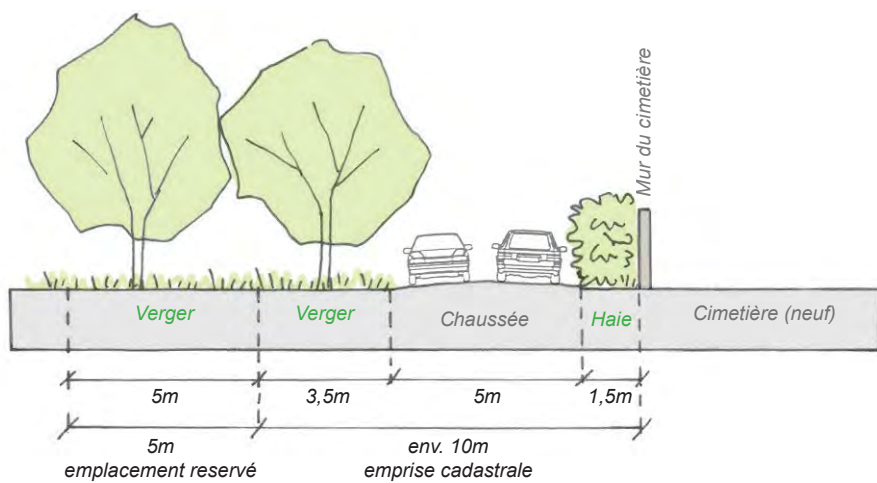
■ Profil A sur Tour de Village / section usine parcelle en attente
éch 1/ 200ème



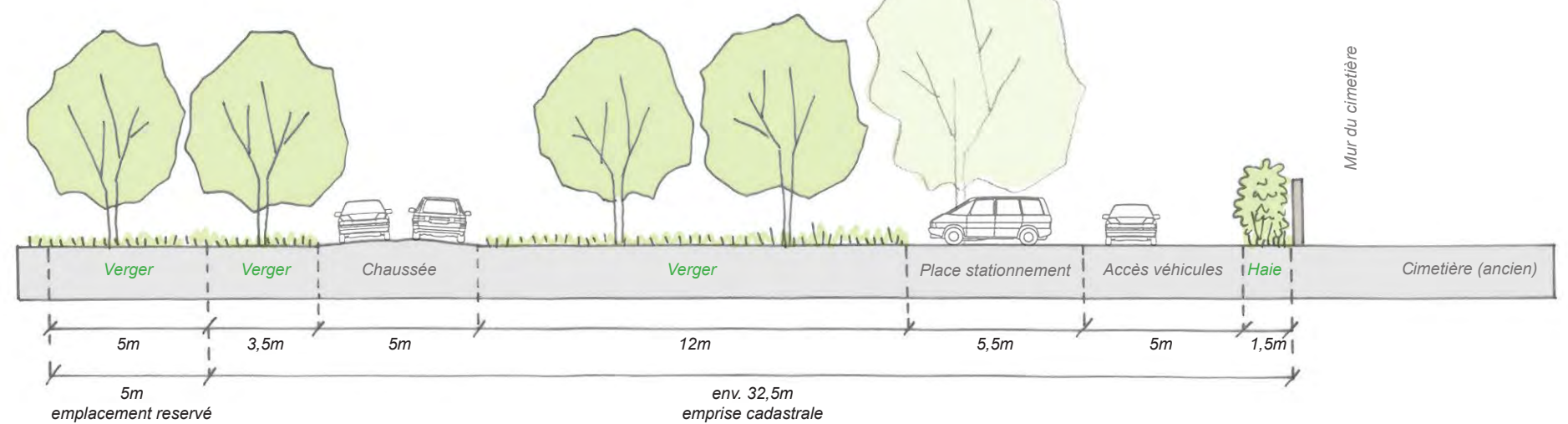
■ Profil B sur Tour de Village / section usine
éch 1/ 200ème



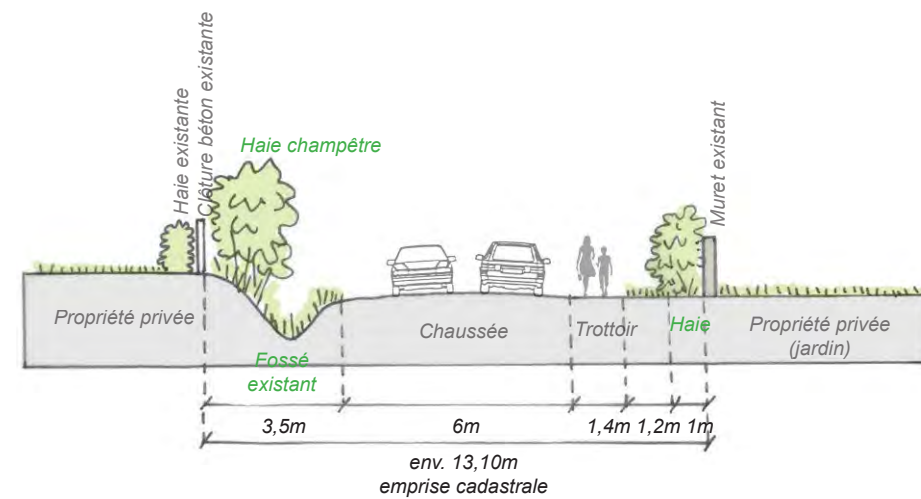
■ Profil C sur Tour de Village / section cimetière
éch 1/ 200ème



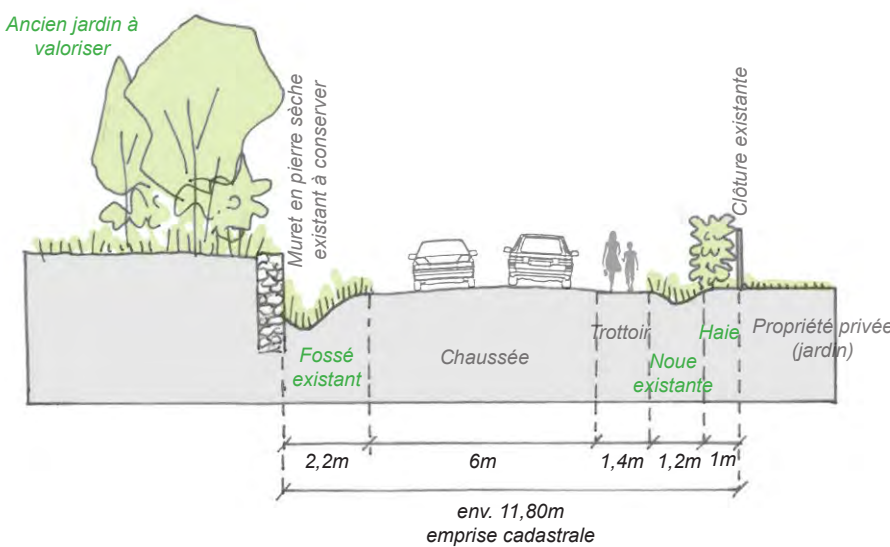
■ Profil D sur Tour de Village / section parking du cimetière
éch 1/ 200ème



■ Profil E sur trottoir de la RD17 au nord de l'ancienne ferme du Casson
éch 1/ 200ème



■ Profil F trottoir de la RD17 au niveau du muret en pierre sèche
éch 1/ 200ème



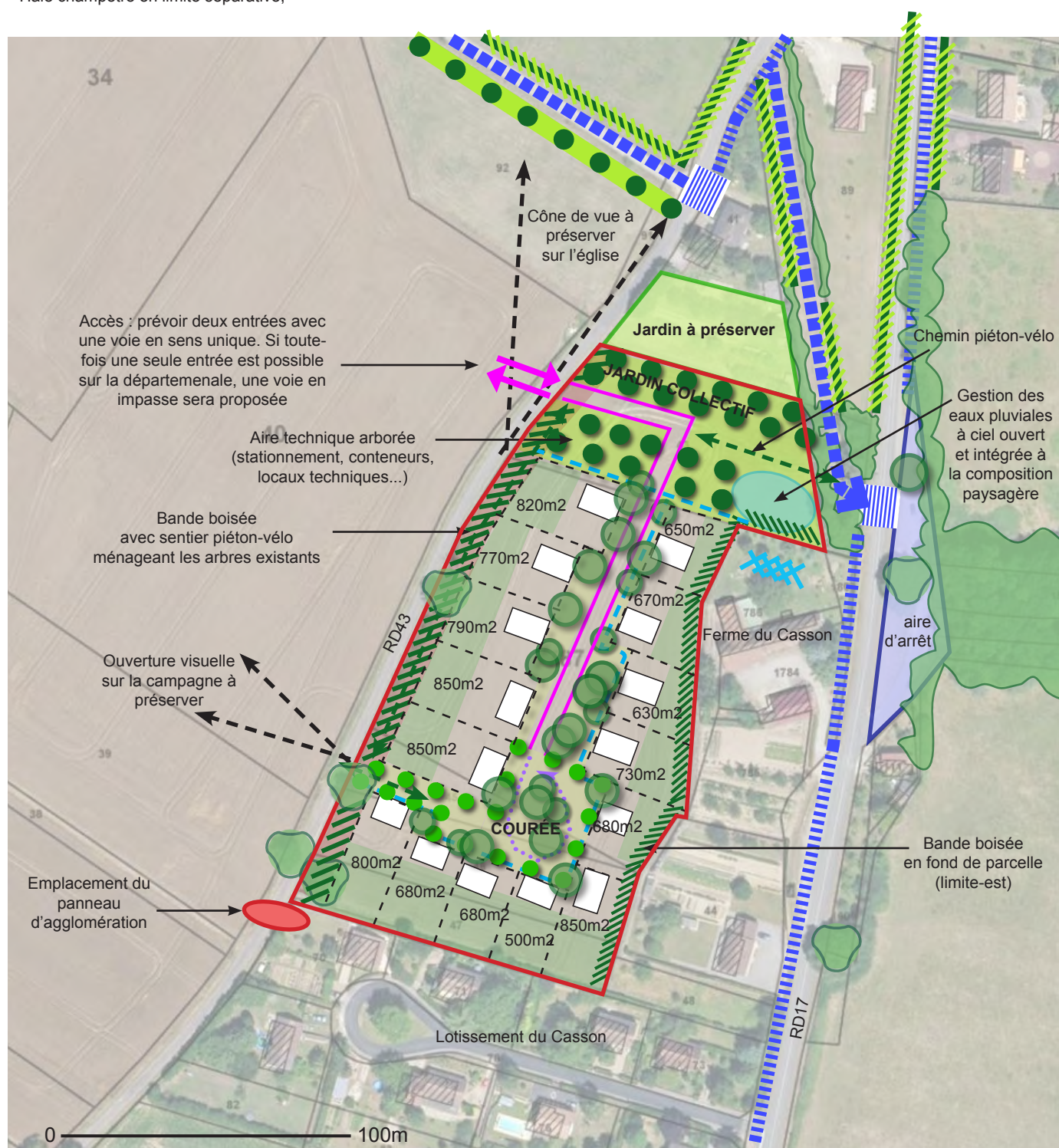
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

■ Zoom sur la zone 1AU du Casson (en complément des orientations données page 11)

NB : le découpage parcellaire ci-dessous et l'implantation bâtie sont donnés à titre indicatif. La composition d'ensemble sera optimisée pour répondre aux règles de densité et mixité spatiales et sociales, en s'inspirant des typologies traditionnelles de Douadic et de ses villages et hameaux.

- Au moins 15 logements à prévoir (mixité de surface)
- Mise à distance de la RD43 : 10m
- Voie principale ménageant des courées, largeur de chaussée limitée à 5,00m, intégrant plantation d'arbre, fossé, et un trottoir mixte piéton-vélo
- Parcelles desservies par l'intérieur (pas de desserte de parcelles sur la RD43)
- Haie arborée en limite est et ouest
- Haie champêtre en limite séparative,

- Clôture champêtre (voir page 11) ou muret traditionnel sur la voie principale ou les courées.
- Accroche du bâti sur la rue ou sur la limite mitoyenne, en recherchant des expositions
- Orientation préférentielle des faîtages principaux est-ouest,
- Tendre vers un objectif d'imperméabilisation limitée à 60%
- Voie principale à sens unique largeur mini 12 m avec trottoir asymétrique
- Verger collectif et mare pour gérer les eaux pluviales / espace liaison directe avec la liaison douce
- Stationnement et espace technique / conteneur des OM intégrés à la composition en entrée du nouveau quartier.



Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU du Casson - éch 1/2000e

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

Hypothèse d'extensions mesurées de la zone Uy

Cette hypothèse répond à deux demandes d'extensions liées au développement de l'usine en place à Douadic (en attente réponse / SCoT).

- L'installation d'un transporteur qui travaille essentiellement pour l'entreprise, qui a besoin d'environ 3000 à 4000m² assez rapidement. Le secteur situé près du cimetière est déjà équipé et présente une situation assez favorable, en léger creux par rapport au plateau sud et adossée au boisement de Salvart. L'aménagement devra :

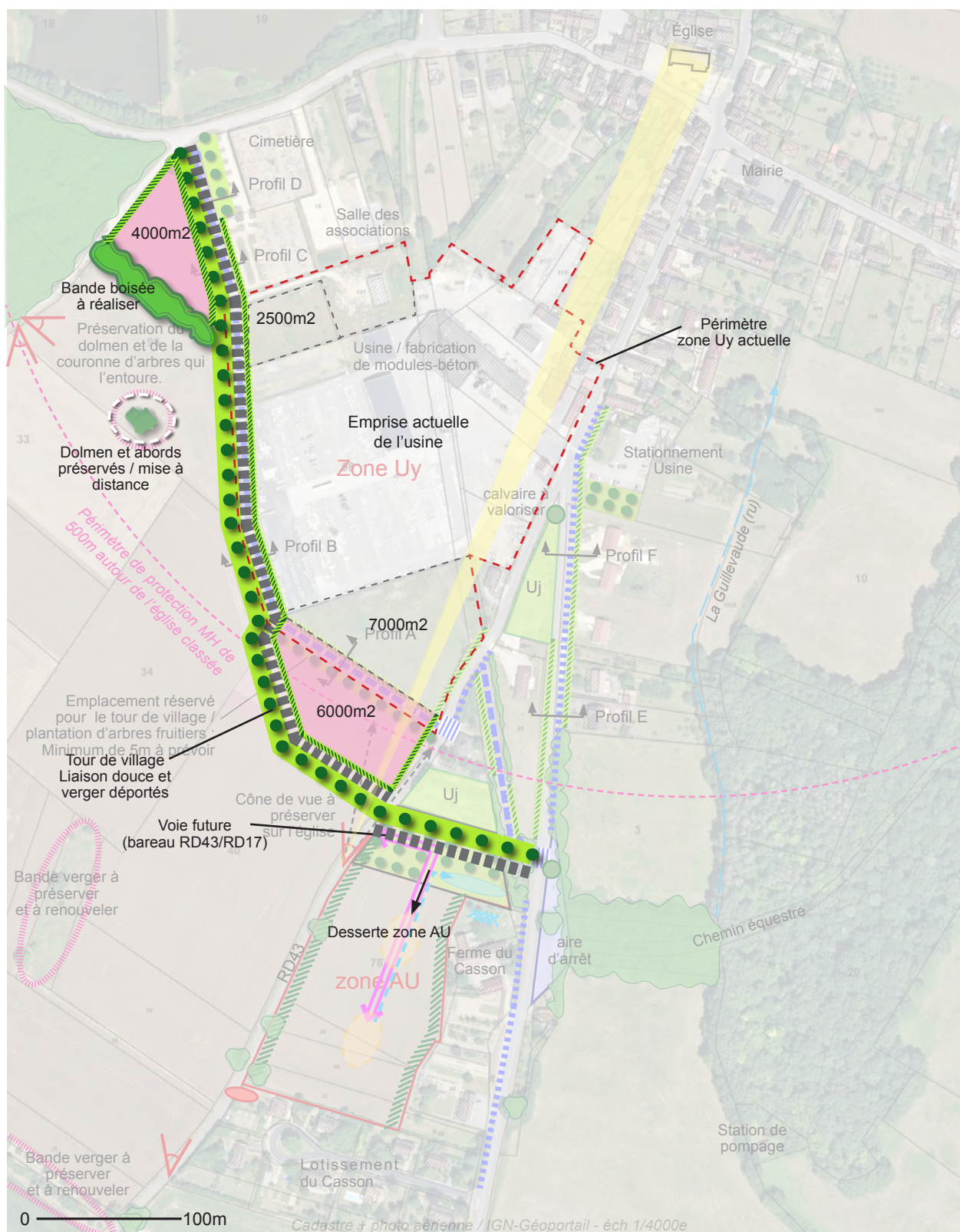
- Respecter une **mise à distance suffisante du dolmen**
- **Intégrer une bande boisée en limite sud-ouest**, pour créer un effet de prolongement des boisements et être composé avec la silhouette bâtie du village (voir les orientations de la zone Uy indiquées précédemment)
- **Respecter le profil-type du tour de village** : prévoir une haie champêtre le long des limites-est et nord-ouest.

- L'usine qui a besoin pour son développement a besoin d'étendre ses installations. À court terme elle va mobiliser son foncier encore disponible dans la zone Uy (2 parcelles 2500m² et 7000m²). À moyen terme elle a besoin d'environ 5000m² près de ses installations.

Dans cette hypothèse, le tour de village est déporté vers le sud et la parcelle 92 est investie pour répondre de manière mesurée à cette demande.

L'aménagement devra :

- **Respecter le cône de vue sur l'église et être composé avec la silhouette bâtie du village** (voir les orientations de la zone Uy indiquées précédemment)
- **Respecter le profil type du Tour de village** et prévoir une haie champêtre en limite ouest, sud et est.



PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNES - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUi ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE D'ACTIVITÉS DES DAUBOURGS - LE BLANC

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brennes Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neufs sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La fiche-projet «Zone d'activités des Daubourgs au Blanc» est organisée en 3 parties :

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 9),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 10),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 11 à 14).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visite le 4 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 7 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.

CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

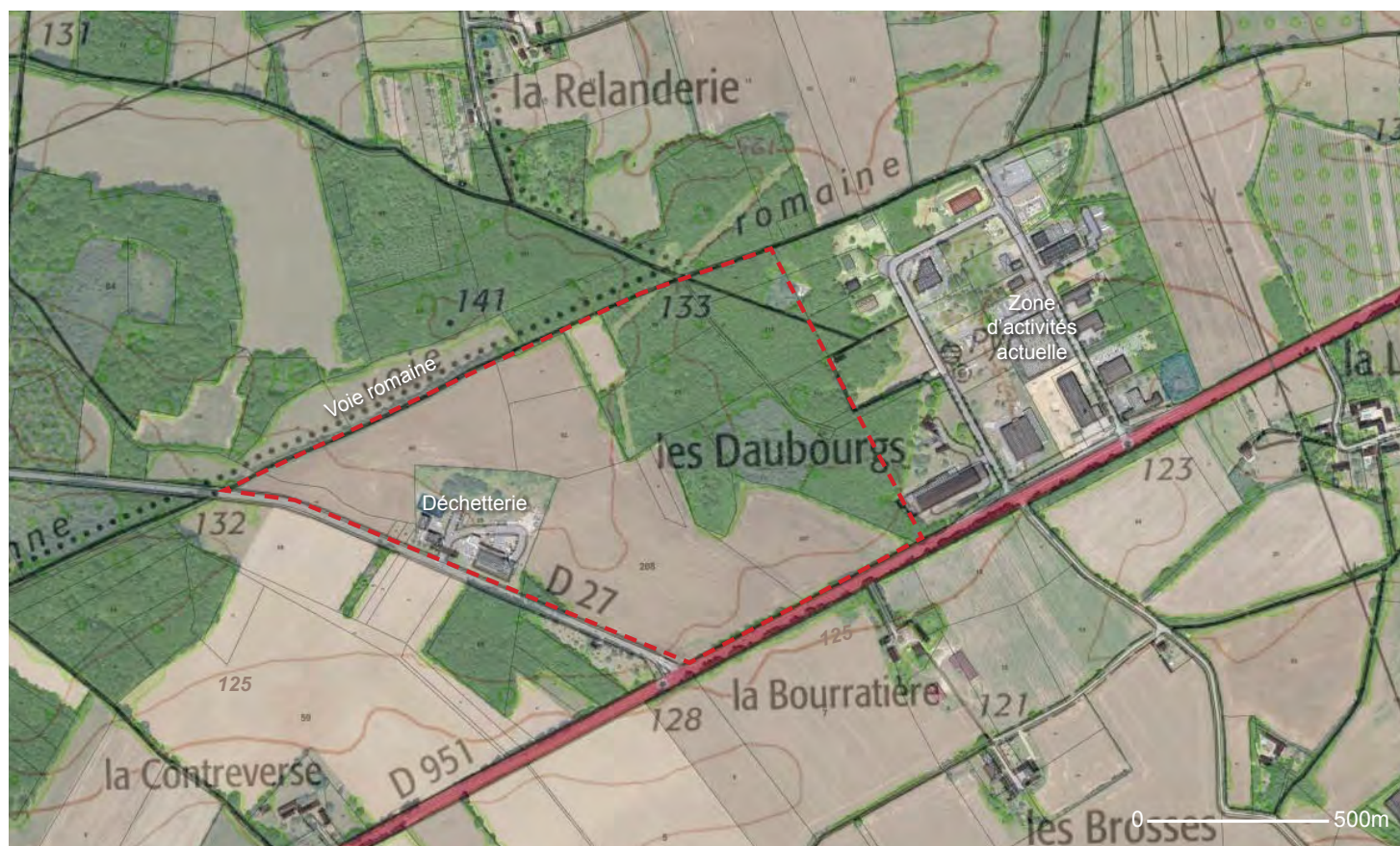
Le PLUi programme une extension de la zone d'activité des Daubourgs, sur son flanc sud-ouest, entre l'actuelle zone et la RD27.

■ Spécificités spatiales

- La zone s'appuie sur la voie romaine reliant le Blanc à Poitiers qui s'inscrit ici sur la partie haute d'un infléchissement du plateau blancois.
- L'altitude de la zone est de l'ordre de 138mNGF, à mi-distance de la bordure nord de la zone, contre la voie romaine. Le point bas, de l'ordre de 127mNGF se situe le long de la RD951.
- La RD27 limite la zone au sud-ouest et dessert actuellement la déchetterie, aménagée au début des années 2000.
- La limite sud-est, le long de la RD951, est marquée par un léger talus planté, avec quelques arbres remarquables.

■ Ce qui est particulièrement remarquable :

- La présence de la voie romaine, marquée par un chemin rural bordé de structures bocagères et formant un cordon végétal
- Les vues offertes vers le sud depuis la RD 27, à l'ouest de la déchetterie. On perçoit nettement la vallée de l'Anglin et le plateau au-delà. Les vues offertes depuis la voie romaine sont également remarquable dans la partie haute de la zone.
- La présence de boisements sur plus d'un tiers de la zone. Ces boisements assurent aujourd'hui un dispositif paysager efficace pour la qualité du paysage des abords de la zone d'activités actuelle. Des petits bosquets persistent également dans et aux abords de la déchetterie.
- La présence d'autres boisement au nord et au sud, hors périmètre : de l'autre côté de la voie romaine et de l'autre côté de la RD27. Ces espaces sont classés en zones naturelles au PLUi.



Localisation de l'OAP : Zone des Daubourgs, au sud-ouest du Blanc, en rive-ord de la RD951, dans la continuité de l'actuelle zone. Éch 1/10000e.



Cadastre et photographie aérienne - Éch 1/10000e

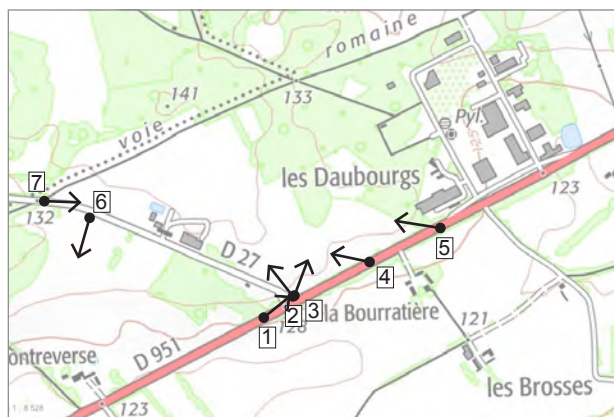
■ Approche par la RD951 et la RD27

Actuellement les perceptions depuis la RD951 montrent un vaste champs de culture bordé d'une haie champêtre arborée. La déchetterie n'est pas perceptible en raison de l'inflexion du relief. La zone d'extension présente un linéaire de plus de 700ml en rive nord de la route, en continuité de la zone actuelle (près de 1600ml au total).



Source : Googlestreet view

Carrefour RD951/RD17, au sud de la future zone Uy, Vue vers l'est



Source : Googlestreet view

Angle sud de la future zone Uy, vue vers le nord.



Source : Googlestreet view

Angle sud de la future zone Uy, vue vers l'est.



Source : Googlestreet view

Ouverture dans la haie depuis la RD951



Source : Googlestreet view

Depuis la RD951, au niveau de l'angle sud-est de la future zone. On devine le bâtiment de la zone actuelle

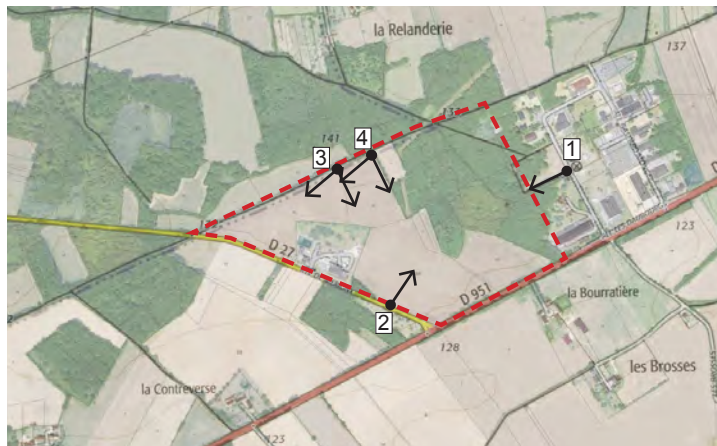


Coteaux-sud de la vallée de l'Anglin

Vue offerte vers le sud depuis la RD27, près de la voie romaine (vallée de l'Anglin à l'horizon). La ferme de la Contreverse se love dans les inflexions du plateau.



Depuis l'angle ouest de la zone, avec la voie romaine à gauche et la RD27 et la déchetterie à droite.



Contexte élargi - Éch 1/20000e



Amorce depuis la ZA actuelle (Allée Ampère).



Déploiement de la zone depuis l'angle sud de la zone : à gauche le talus de la RD27 et le bosquet occultant la déchetterie.



Vue depuis le point haut de la zone.



Vue depuis l'angle de la parcelle bordée de haie champêtre : deux longues échappées visuelles sur les plateaux-sud.



Zoom sur les plateaux vers le sud-est. On devine un parc éolien sur la ligne d'horizon, bien au-delà de la vallée de l'Anglin.



Zoom sur les plateaux vers le sud-ouest (vers Concrémiers). On distingue les hangars au nord des Sauzours (117mNGF, à près de 2,5km).

La voie romaine



La voie romaine qui fait la limite nord du site permettrait de rejoindre le site via une voie douce. L'ambiance est ici très champêtre avec des haies bocagères faisant office de filtre végétal. Des vestiges de murets en pierre sèche borde la voie.



Quelques beaux arbres à préserver dans les haies ponctuent le paysage de la voie romaine. Cet itinéraire piéton offre un écrin paysager de qualité dans ce site.



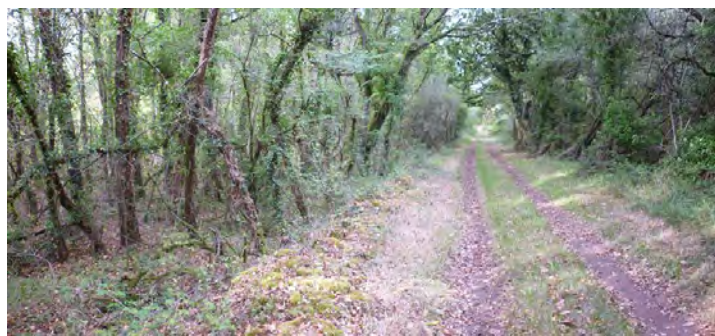
La parcelle P90 et son enclos bocager tout à fait remarquable vus depuis la voie romaine.



La voie romaine est ici très ombragée de part la couronne de ses arbres imposants. Ce secteur enfriché laisse entrevoir le poste électrique à travers les frondaisons.



Cet itinéraire piéton traverse le site en diagonale à travers les boisements denses.



Nous sommes ici au niveau du point bas du site. Les boisements denses abritent d'anciennes clôtures.



Ci-dessus et ci-dessous : cette parcelle à proximité de la zone industrielle actuelle s'est largement enfrichée et abrite encore des restes de clôtures.



Ce secteur relativement abrité et à l'abri des regards est parfois utilisé comme poubelle à ciel ouvert, en témoigne ces déchets en pied d'arbre.



Directement derrière la zone industrielle, cette parcelle utilisée comme dépôt de gravats à ciel ouvert voit les premiers arbres pionniers et les buissons l'envahir, caractéristiques d'une friche armée.

Évolution de la ZA des Daubourgs à travers les photographies aériennes anciennes



1950



1965



1971



1980



1986



1999



2002



2004



Aujourd'hui

Le secteur des Daubourgs s'inscrit dans un paysage bocager qui semble avoir maintenu une partie de ses structures, alors qu'au sud, les paysages du blancos s'expriment pleinement par leur grande vacuité.

Dans les années 50, le sud du Blanc est marqué par un parcellaire dense, tout en bande, tenu par un bocage fin et ponctué d'arbres isolés. Le remembrement a lieu très tôt, avant 1965. Une bonne partie des haies sont maintenues notamment autour de la ferme des Daubourgs, sans doute en raison de la persistance de l'activité d'élevage.

Les premiers bâtiments d'activités apparaissent dans les années 70, mais la zone ne prend corps qu'à partir des années 80. Remarquons qu'alors la RD951 était plantée d'alignements.

Une grande partie des boisements ne s'installe qu'assez tardivement, il y a une vingtaine d'années.

On peut donc considérer que la majorité des boisements sont récents et issus de friches.

Le bosquet central, ainsi que celui situé plus au sud, sont des bois plus anciens qui sont susceptibles d'offrir des peuplements plus intéressants, malgré les coupes dont ils ont fait l'objet.

On peut ainsi les regrouper en 4 catégories (cf. illustration ci-contre) :

- A : antérieurs à 1950 (plus de 60 ans)
- B : 60 ans
- C : 40 ans
- D : 25 ans
- E : 10 ans

Les anciennes bouchures ont persisté et doivent également contenir de beaux arbres, y compris celles qui sont maintenant englobées dans les boisement. De beaux chênes sont notamment présents, tels ceux qui sont bien identifiables le long de l'ancienne voie romaine.

■ Analyse des paysages de l'actuelle zone d'activités

L'actuelle zone d'activités présente une composition paysagère très intéressante avec notamment :

- un riche système viaire établie à partir d'une contre allée le long de la RD951, qui permet une desserte aisée ainsi qu'une mise en « vitrine » qualitative de la zone.
- la persistance d'une trame arborée issue d'anciens boisements dans l'espace public comme dans l'espace privé.

Mais elle offre aussi les stigmates courants des zones d'activités, malgré les efforts de certains industriels : un bâti hétérogène dans ses aspects extérieurs, rarement bien implanté dans la pente, dans des parcelles très grandes et des abords de qualité très médiocres...

Dans ce contexte, l'ancien hameau des Daubourgs apparaît incongru...

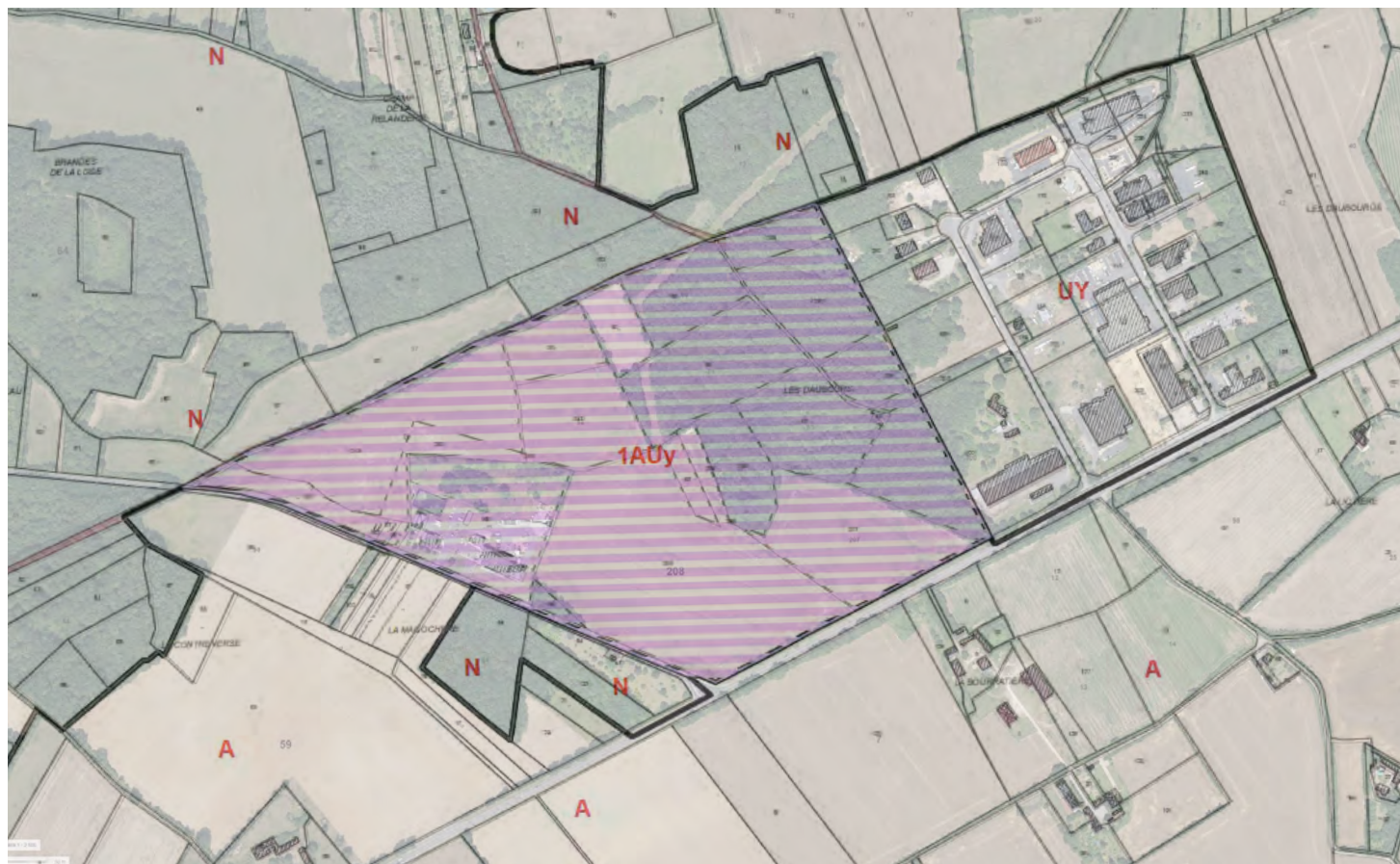
Ce qu'il faut retenir :

- La persistance d'un trame arborée assez dense a permis une bonne insertion (condition de conservation à développer).
- L'organisation des dessertes efficaces, avec quelques arbres aujourd'hui matures confortent la qualité de l'ensemble.
- Les parcelles restent généralement très grandes au regard des usages : il n'y a pas eu de recherche d'économie de l'espace.
- Les dernières implantations semblent présenter une meilleure qualité architecturales mais leurs abords restent assez médiocres malgré quelques détails parfois anecdotiques témoignant d'une certaine volonté d'espaces plus qualitatifs...
- Les arrières de la zone sont peu visibles, certaines parcelles sont très profondes et semblent peu utilisées, laissant les anciens boisements s'exprimer, notamment en limite ouest. On repère sur la photographie aérienne une zone de dépôts dans l'espace boisé au sein d'une parcelle. Ces boisements risquent aussi de disparaître si les parcelles se construisent.
- Un accès reste possible vers la zone d'extension, depuis la branche sud de la zone, mais il y a de beaux arbres à préserver.
- La nécessité de proposer une liaison douce jusqu'à la voie verte, empruntant la voie romaine, au nord.

Repérage des photos :

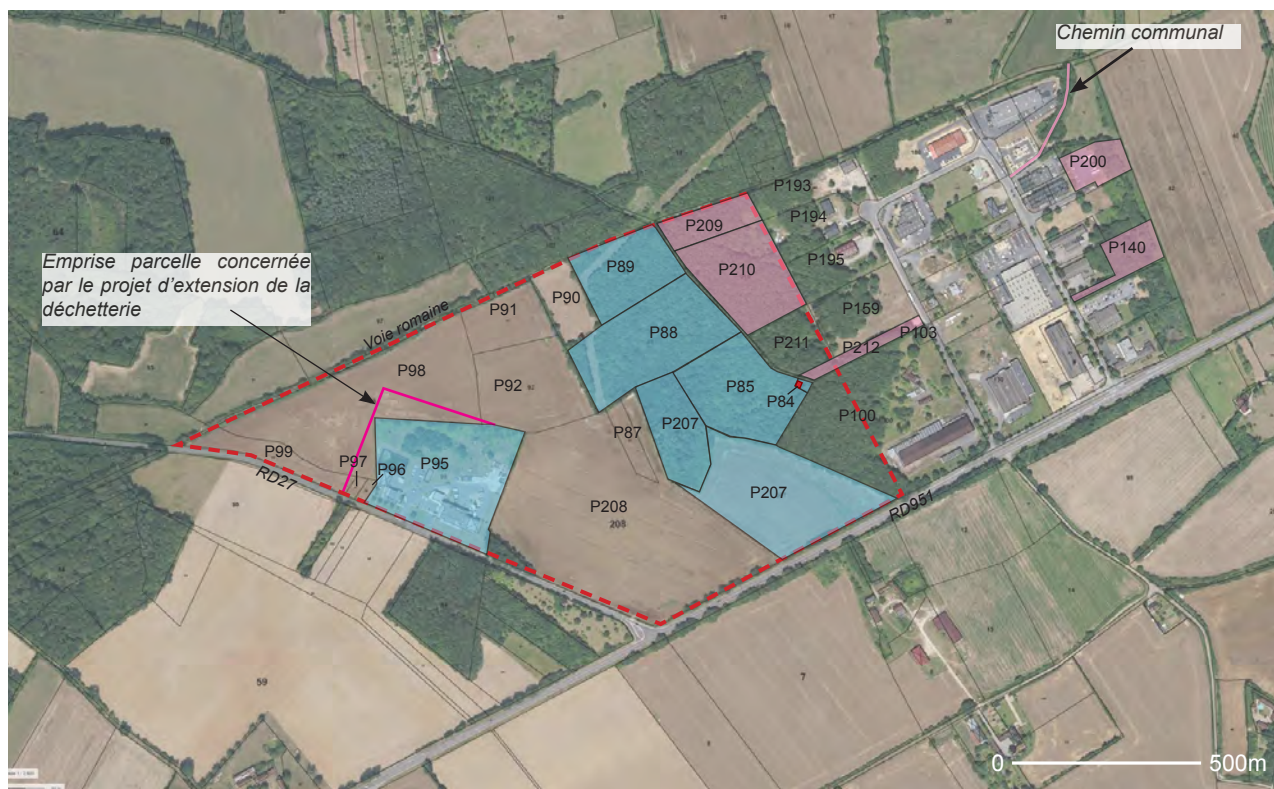
1. Réserve / amorce de l'extension vers l'est
2. Terrain arboré sans construction
3. Ancienne ferme des Daubourgs
4. Bâtiment récent
5. Bâtiment récent / Maroquinerie du Berry
6. Aire de stationnement récente / maroquinerie





Extrait du projet de zonage du PLUi / version décembre 2019

Découpage parcellaire / propriétés publiques



Cadastre et photographie aérienne - Éch 1/10000e

- Propriétés de la communauté de commune Brenne-Val de Creuse
- Propriétés de la commune du Blanc

ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

• **L'aire visuelle** : le site est en ligne de crête et offre des horizons très lointains vers le sud-ouest et vers le sud-est. Ces vues sont cadrées par la configuration du relief et par les boisements combinés aux structures bocagères encore bien présentes. Les impacts depuis les points hauts environnants sont donc assez limités. Et ce sont surtout les vues rapprochées offertes par les RD951 et RD27 ainsi que par la voie romaine en raison de leur sensibilité.

• **Devenir du grand boisement au nord-est** :

Compte-tenu de l'occupation actuelle avec des boisement recouvrant plus des deux tiers de la surface de la zone, il sera nécessaire de faire une évaluation fine de la biodiversité en place et du rôle de ces habitats naturels dans la trame verte et bleue du secteur.

• **Maintien des structures de haies champêtres** :

Les limites le long de la voie romaine et de la RD951 sont actuellement accompagnées de haies plus ou moins arborées ainsi que d'un bosquet. Leur maintien est indispensable tant pour la qualité paysagère de la zone que pour assurer leur rôle dans la trame verte et bleue du secteur.

• **Accès envisageables** :

On peut reproduire le principe de contre-allée le long de la RD951, qui limite les carrefours directs sur la route assez fréquentée et qui permet de mettre à distance la zone, à condition d'offrir un effet vitrine qualitatif par son paysage. Ce principe peut permettre également de maintenir la haie champêtre. Une parcelle semble réservée pour connecter l'actuelle zone à la future. Un accès depuis la RD27 est également envisageable, de préférence entre la déchetterie et la voie romaine (la route est au même niveau que la zone), notamment si le projet de giratoire ne se fait pas.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à répondre aux objectifs de qualité paysagère suivants :

■ Aménager la zone avec une ambition forte sur l'écologie

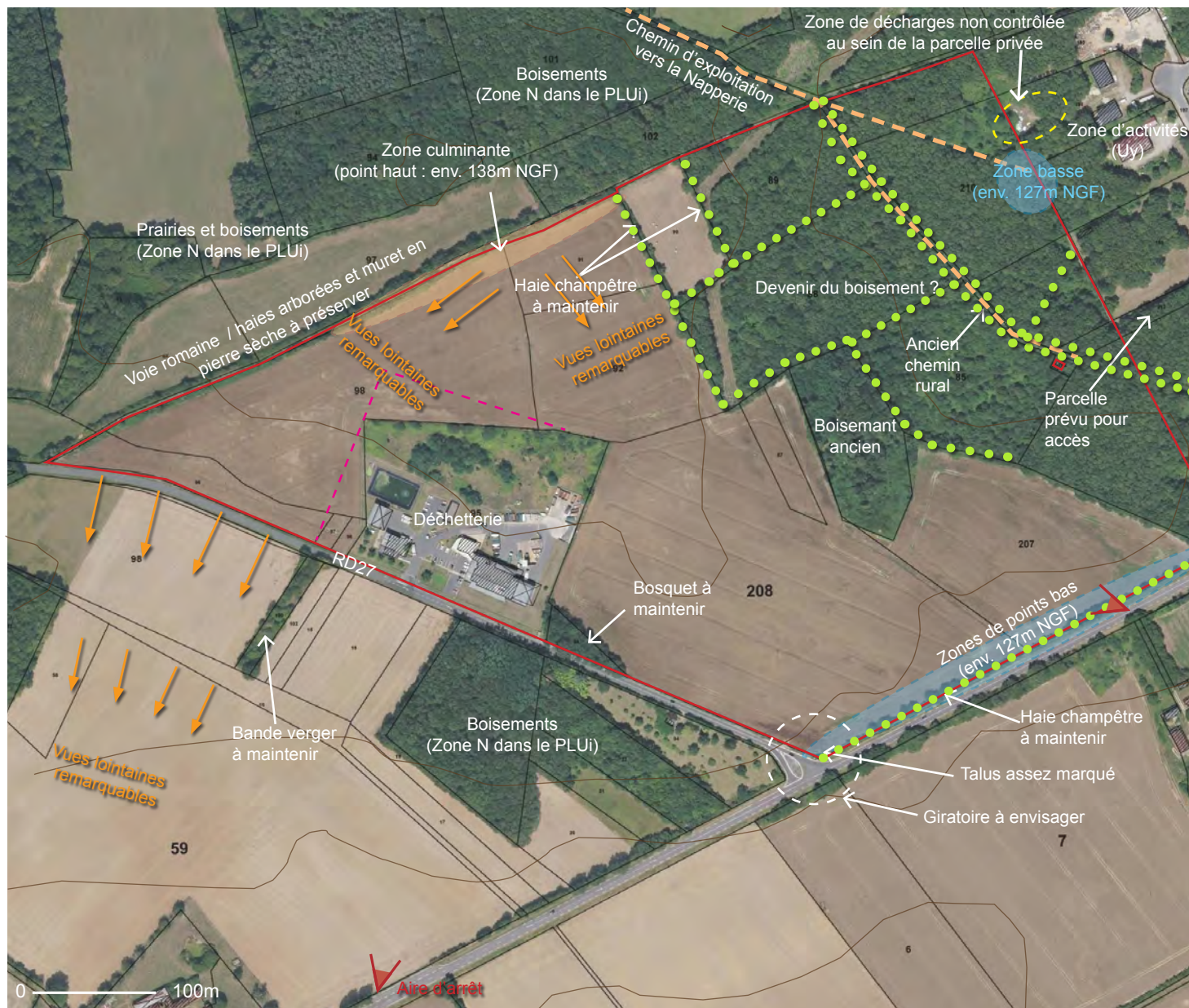
- En maintenant l'esprit du Bois à travers les aménagements et en conditionnant l'emprise de la zone au maintien des parties de boisements les plus potentiels en matière de biodiversité.
- En s'appuyant sur le vocabulaire paysager du bocage et en préservant les quelques structures qui persistent
- En choisissant des modes d'aménagements sobres et durables (matériaux, réduction de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales, éclairage, mutualisation...).

■ Préserver la voie romaine et ses abords

- Conforter ses rives arborées (gestion pour un renouvellement durable)
- Préserver les empièvements au sol et les murets en pierres sèches
- y favoriser une liaison douce connectant la voie verte et aux différents pôles de la ZA.

■ Maîtriser les impacts des aménagements et installations sur l'aire visuelle

- En maîtriser l'évolution des paysages de la RD951 et de la RD17
- En composant l'aménagement avec des emprises plantées généreuses
- En harmonisant les volumes bâtis des installations (implantation, volumétrie, matériaux et couleur) ainsi que leurs abords (clôtures notamment).



Future zone des Daubourgs : repérage des structures paysagères et d'éléments de cadrage préalable (éch 1/5000e)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations sont illustrées et complétées par le schéma page suivante (repérage de certaines orientations de 1 à 24 et profil type pour les voies et les limites) .

■ Orientations préalables

La démarche de conception et les choix de gestion de la zone AUy seront établis dans l'esprit d'un écoquartier, sur la base d'une conception multicritères avec une ambition écologique et paysagère forte, au regard de la valeur du cadre naturel et champêtre dans lequel elle s'inscrit :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone et sa composition future seront soumises à un diagnostic préalable des milieux naturels et de leur potentiel (boisements, structures champêtres, hydrographie...). La composition d'ensemble sera établie sur la base d'un projet de paysage conçu à partir de ce potentiel et du vocabulaire champêtre. L'esprit du lieu devra être maintenu : effets de boisements avec clairières dans la partie-est, ambiances champêtre dans la partie-ouest.
- On recherchera avec l'aide du Parc et de ses partenaires, les modalités d'optimisations d'autonomie énergétique

Dans la conception générale, on privilégiera :

- dans les parties boisées : des petites installations réduites (volumétrie et aire de manoeuvre et de stationnemen) : activités tertiaires ou tous petits artisans
- dans les parties centrales plus ouvertes : les installations plus importantes
- le long des routes départementales : des implantations de qualités.

La future zone se déploiera, dans ses premières phases, en partie sud-est (amorce par l'Allée Ampère), sur les terrains essentiellement propriétés de la commune ou de la communauté de communes. Les terrains découverts de la partie ouest pourront faire l'objet d'une démarche de préverdissement, y compris en parcelles privées.

■ Préservation des vues sur l'ensemble de la zone Uy

- Les vues depuis les deux principaux axes RD951 et RD27, ainsi que depuis la voie romaine sont partie prenante des choix de composition et d'aménagement de la zone Uy (1).
- Tout projet important en hauteur (supérieur à 10m) devra être évalué depuis la RD975, notamment depuis l'aire d'arrêt au sud), depuis la RD27, depuis la voie romaine ainsi que depuis les hauts de la vallée de l'Anglin (RD17 au nord de Concrémiers). Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration du projet d'aménagement ou de construction.

■ Préservation de la voie romaine :

- Toutes les structures champêtres et vestiges de murets en pierre sèche accompagnant la voie romaine sont à préserver et un emplacement réservé / largeur 10m est positionné tout le long de la limite du chemin actuel. Cette bande de 10m aura vocation d'espace public préservant la voie ancienne et sera traitée en prairie avec fauche extensive (**2 + voir profil-type A**)
- À l'ouest, au contact de la RD27, l'emplacement réservé s'agrandit pour ménager une placette d'accueil triangulaire (triangle rectangle dont le coté adossé à la limite de la voe romaine mesure 40ml environ). Cette placette accueillera au moins 6 places de stationnement et sera plantée d'arbres dont un arbre-bornier dans la pointe ouest. Le sol sera renforcé au niveau du stationnement et de son aire de manoeuvre au moyen d'un mélange terre-pierre enherbé (**3**).
- Une haie champêtre arborée sera plantée dans l'emplacement réservé le long des clôtures des parcelles d'activités (**4**).
- Au-delà de l'emplacement réservé, l'espace est inconstructible et non imperméabilisable sur une bande de 10m de largeur. Le stockage, le stationnement et les affouillements y sont interdits (**5**).

- La gestion des structures bocagère de la voie romaine sera réalisée sur la base d'un plan de gestion (voir plantation).

NB : Les abords de la voie romaine sont soumis à archéologie préventive.

■ Préservation des boisements et structures bocagères:

- **Le boisement central ainsi que le bosquet au sud de la déchetterie** seront maintenus et confortés par une gestion adaptée afin qu'ils constituent deux ensembles structurels forts et durables (**6**).
- **Les structures champêtres périphériques** le long des deux routes départementales seront également maintenues et confortées (**7**). On favorisera par la gestion sélective la mise en place d'une strate arborée pour renforcer leur aspect champêtre.
- **Les haies arborées** (y compris celles noyées dans les boisements) et les vestiges de murets en pierre sèche seront partie prenante de la composition et seront régénérées lors des aménagements, avec maintien des arbres en fonction d'un diagnostic phytosanitaire précis (**8**).
- **Les boisements en partie nord-est** sont conservés et constitueront un îlot de nature en continuité de la zone N (**9**).
- **Les boisements situés près de l'amorce à l'est** de la zone et desservie par la voie nouvelle dans les premières phases pourront être partiellement défrichées et constructives, en maintenant les plus beaux arbres pour créer des effets de clairière, au sein desquelles s'installent les bâtiments d'activités (**9**).

■ Plantations nouvelles :

- **Toutes les essences seront champêtres et locales**, en parcelles publiques comme privées, à choisir dans la palette indicative du PNR de la Brenne. **Le végétal local labellisé sera à privilégier.**
- Les plantations pourront se faire sur le mode du **préverdissement** pour optimiser la qualité et la durabilité des structures champêtres et offrir un cadre d'accueil agréable aux futures entrepreneurs et leurs personnels.
- En limite des RD951 et dans la séquence sud de la RD27, les structures champêtres seront doublées par une haie multistrate (**7**).
- Des haies champêtres arborées ceintureront chaque parcelle privée sur 2 m de largeur.

■ Entretien des dépendances vertes / sylviculture

- **Engagement de la zone dans la filière bois-énergie-bocage** : la communauté de communes Brenne Val de Creuse mettra en place sur ce site un test pour s'engager dans cette voie. Les plantations nouvelles et l'entretien seront donc conçus avec trois objectifs : offrir un cadre paysagers de qualité, conforter la biodiversité et le bon fonctionnement de la trame verte et bleue et produire du bois-énergie pour nourrir les chaufferie locale et s'engager dans la filière bois-énergie-bocage.
- **Fauchage raisonné et mécanisé** des zones enherbées
- **Préverdissement de la zone avec plantation des limites séparatives des parcelles** au fur et à mesure des acquisitions foncières.
- **Un plan de gestion des dépendances vertes notamment pour la gestion des haies et des boisements** sera à mettre en place dès la conception de la zone.

■ Gestion des eaux pluviales

- **Les eaux pluviales sont gérées à ciel ouvert et intégrées à la composition paysagère.**
- **Les eaux de ruissellement des voiries et autres espaces publics** sont gérées par un système de fossés associé à la séquence de voie nouvelle (**10**) conduisant les eaux vers les sites de stockage où des noues assurent le stockage, l'épuration ainsi que leur infiltration.
- Au regard de la configuration générale du terrain naturel, **un dispositif de stockage, épuration et infiltration est à prévoir le long de la RD951 et au sud du bosquet le long de la RD27 (11)**. Une bande d'emprise publique d'une vingtaine de mètres est réservée pour cela, qui intégrera la haie champêtre confortée en limite de l'emprise routière (3m), un dispositif de bassin ou de noue (5 à 10m), une voie d'entretien en mélange-terre pierre et enherbée (3m), et une bande boisée (5m). Le dispositif pourra intégrer si besoin un stockage des eaux pour ressource en arrosage et réserve incendie. **Tout dispositif technique (notamment les ouvrages étanchés) sera intégré et conçu dans une composition paysagère.**
- **Au sein de chaque parcelle d'activité, les eaux pluviales sont gérées à ciel ouvert** au moyen de fossés, noue et bassin, assurant le stockage, l'épuration et l'infiltration. Tout dispositif technique (notamment les ouvrages étanchés) sera intégré et conçu dans une composition paysagère.

■ Dessertes et espaces publics :

- La desserte de l'extension se fait par une **voie principale à double-sens** dont l'**emprise confortable**, permet d'intégrer une chaussée de 6 m de largeur maximale, un dispositif de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, deux bandes arborées généreuses ainsi qu'une voie douce de 2,50m de largeur. Le profil de la voie et ses abords pourra être asymétrique pour optimiser la composition par rapport à la pente et aux arbres existants et intégrer aisément l'allée piéton-vélo (voir profil type D).
- **Tout dispositif technique (notamment les ouvrages et édicules techniques et emplacement des réseaux) sera intégré et conçu dans une composition paysagère.**
- **Voie principale dans les séquences boisées à l'est** : La voie principale s'amorce depuis la zone d'activité actuelle (**12**) (parcelle en attente n°212 / allée André Marie Ampère / largeur 16m env.). Dans la traversée des parcelles boisées (n°211, 85, 100 et 207), afin de préserver des boisements, la largeur d'emprise de la voie principale sera de 26m dans laquelle la chaussée, l'allée piéton/vélo et le fossé seront positionnés en fonction des arbres (**13**). Dans toutes les séquences boisées, la voie sera composée pour préserver les boisements, avec une chaussée légèrement en surplomb et un fossé peu profond disposé sur la rive sud de la chaussée. La voie douce pourra si besoin sinuer, être rétrécie ou se doubler pour maintenir les plus beaux arbres.
- **Voie principale dans les séquences non boisées (14)** : Dans les parties hors boisements (parcelles n° 207, 208, 92, 91 et 98), la largeur minimale de la voie principale sera de 16m dont 6 m de chaussée maxi et 2,50 d'allée mixte piéton/vélo. Son profil pourra être asymétrique pour optimiser la composition par rapport à la pente et intégrer aisément l'allée piéton-vélo.
- Des bandes reliant le système de nous et fossés de la voie principale au dispositif de gestion des eaux pluviales en point bas est à prévoir en y associant un accès pour l'entretien (**15**).
- **Giratoire-sud à moyen terme**
Un accès par le sud (**16**), nécessitant l'aménagement d'un giratoire n'est envisageable qu'à moyen terme. Son aménagement devra reconduire la continuité des cordons bocagers et arborés des rives routières et la nouvelle voie entrée de la zone d'activité sera traitée comme un seuil arborée, avec une largeur minimale de 16m, intégrant deux bandes arborées dans le même esprit que la voie principale.
- **Des placettes de retournement (17)** seront à prévoir pour le retournement des usagers en fonction des phases d'aménagement. Elles seront composées pour devenir à terme des placettes généreusement arborées proposant du stationnement (effet de bosquet à rechercher).
- **Chemins piétons, chemins cyclables** : Le chemin d'exploitation (**18**) reliant l'amorce de la voie nouvelle à la voie romaine sera maintenu pour servir de liaison douce et d'exploitation des boisements. Le sol pourra être renforcé si besoin mais avec des techniques douces pour préserver le substrat du sous-bois (par exemple par régilage de produits de coupe déchiqueté et mise en place de concassé dans les secteurs les plus humides). Une liaison douce entre la voie romaine et la dernière placette de retournement de la voie principale est à prévoir (**19**). Elle aura une emprise minimale de 8m comprenant des rives bordées de haies champêtres arborées. Une autre liaison douce vers la voie romaine est à ménager à l'angle nord de la zone actuelle (**20**). Un emplacement réservé est proposé à cette fin. L'aménagement de cette voie future préservera et renforcera les structures bocagères en place

■ Constructions :

- **La composition d'ensemble de chaque bâtiment** au sein de sa parcelle (implantations, volumétrie et aspects extérieurs) seront évalués à partir des points de vue identifiés. Les bâtiments seront de couleur sombre et mate, de préférence monochrome ou ton sur ton en légère nuance. Pas de couleur claire, vive ou réfléchissante même pour les huisseries. Le règlement de la zone s'appuiera sur les recommandations du Parc pour établir des principes d'harmonisation des constructions.
- Le règlement de la zone devra également intégrer une **charte sur la signalétique et les enseignes**.
- Pour répondre à l'ambition d'autonomie énergétique, les bâtiments seront conçus de manière à intégrer **un taux de 50% de couverture solaire sur les toitures et un sens préférentiel des pentes de toiture vers le sud et le sud-ouest**, mais avec un principe dérogatoire nécessaire pour les activités particulières non compatibles avec ces principes.
- **Les parties des toitures non occupées par la couverture solaire pourront être végétalisées.**

■ Abords et clôtures des parcelles d'activités :

- **Le taux d'imperméabilisation des sols** ne devra pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. Ce taux pourra être abaissé en cas de toitures végétalisées ou de sols alternatifs type pavés drainants ou mélange terre-pierre.
- **Les plateformes techniques**, accueillant les bâtiments, des zones de stockage, d'aires de manoeuvre ou de stationnements devront respecter le plus possible la pente naturelle en s'engravant. Tout dénivelé supérieur à 1m sera géré au moyen d'un mur de soutènement ou d'un talus. Dans le cas d'un talus, la pente sera limitée à 30% et sera végétalisée.
- **Les clôtures** seront en grillage couleur galva sur pieux en bois ou métal, sans sous-bassement maçonné. Les clôtures champêtres en bois (type échelas) sont aussi autorisées. Les clôtures seront accompagnées de haies champêtres arborées ou non (essences champêtres et locales. Les portails seront de couleur foncée ou finition brute (galva ou bois). Des dérogations pourront être accordées pour des activités spécifiques nécessitant un dispositif renforcé, sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la qualité paysagère globale du traitement des limites.

■ Abords de la déchetterie :

- Une bande boisée de 10m de largeur sera implantée en limite nord de la déchetterie jusqu'à la bande de mise à distance de la voie romaine (**21**) et une haie champêtre arborée sera plantée le long de la limite sud-est jusqu'au bosquet (**22**).
- Une ligne d'arbres (**23**) sera plantée le long de la limite de la RD27, jusqu'à la placette d'accueil de la voie romaine (3bis) de part et d'autre et dans l'alignement des arbres existants à proximité de l'entrée actuelle de la décheterie.
- Les parcelles situées entre les emprises de l'extension de la déchetterie et la voie romaine (**24**) constituent une réserve foncière destinées à accueillir de futurs équipements pour la déchetterie (extension, ateliers de recyclage, etc.). Son accès se fera depuis la déchetterie pas d'accès depuis la RD27.
- Ce secteur est très visible depuis le sud-ouest, notamment depuis l'aire d'arrêt de la RD951 et depuis les haut plateau au nord de Concrémiers. En limite sud-ouest de la parcelle, la ligne d'arbres sera renforcée par la plantation d'une haie champêtre en limite externe de la clôture. À l'intérieur, une noue, parallèle à la limite, gèrera les eaux de ruissellement et sera accompagnée d'une bande arborée (**25**).

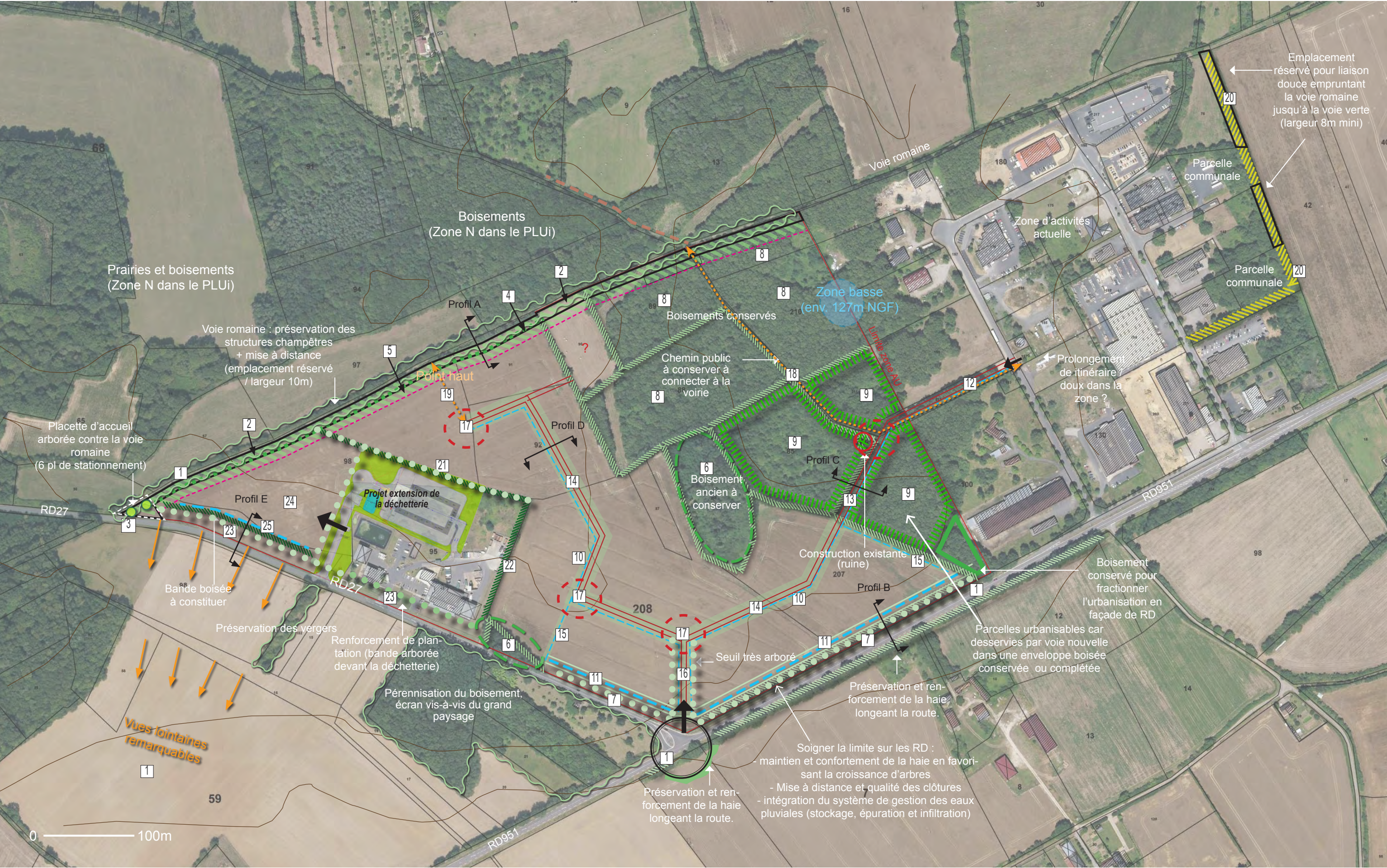
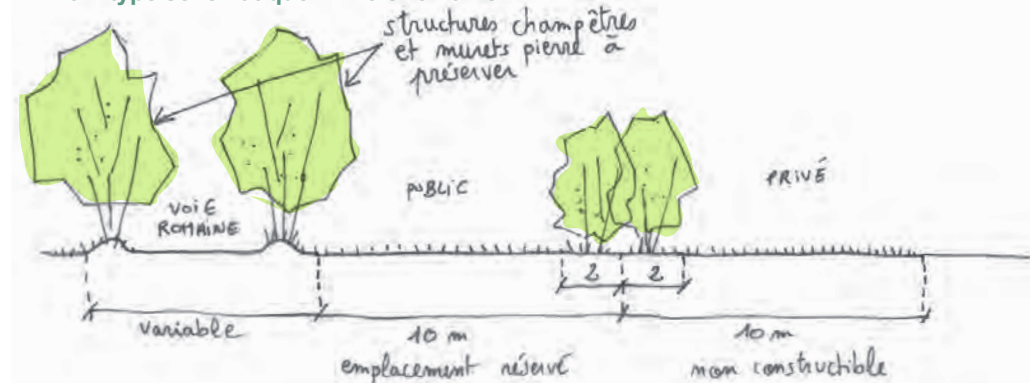


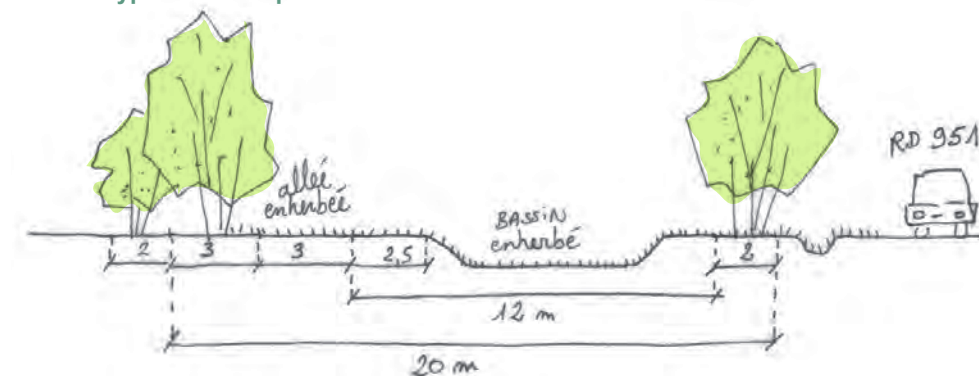
Schéma des orientations d'aménagement et de programmation pour l'aménagement de la zone d'activités des Daubourgs au Blanc (éch 1/4000e)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

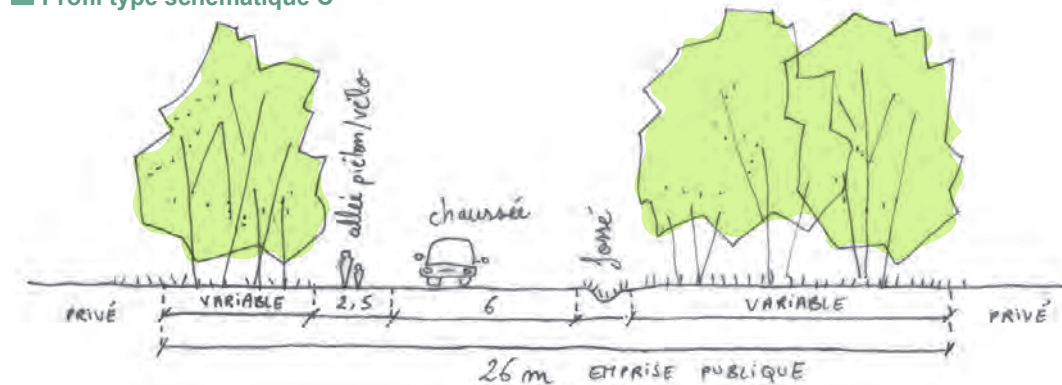
Profil type schématique A / voie romaine



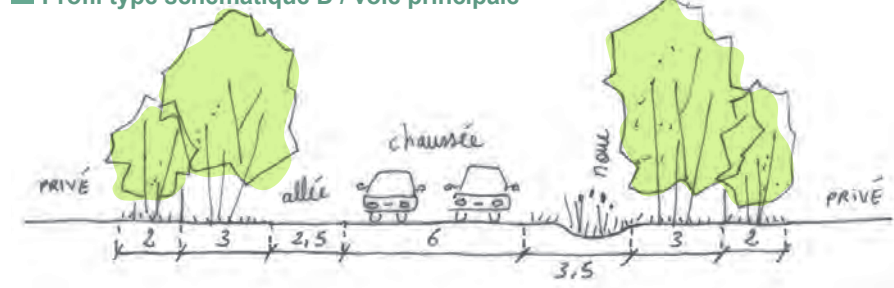
Profil type schématique B / RD 951



Profil type schématique C



Profil type schématique D / voie principale

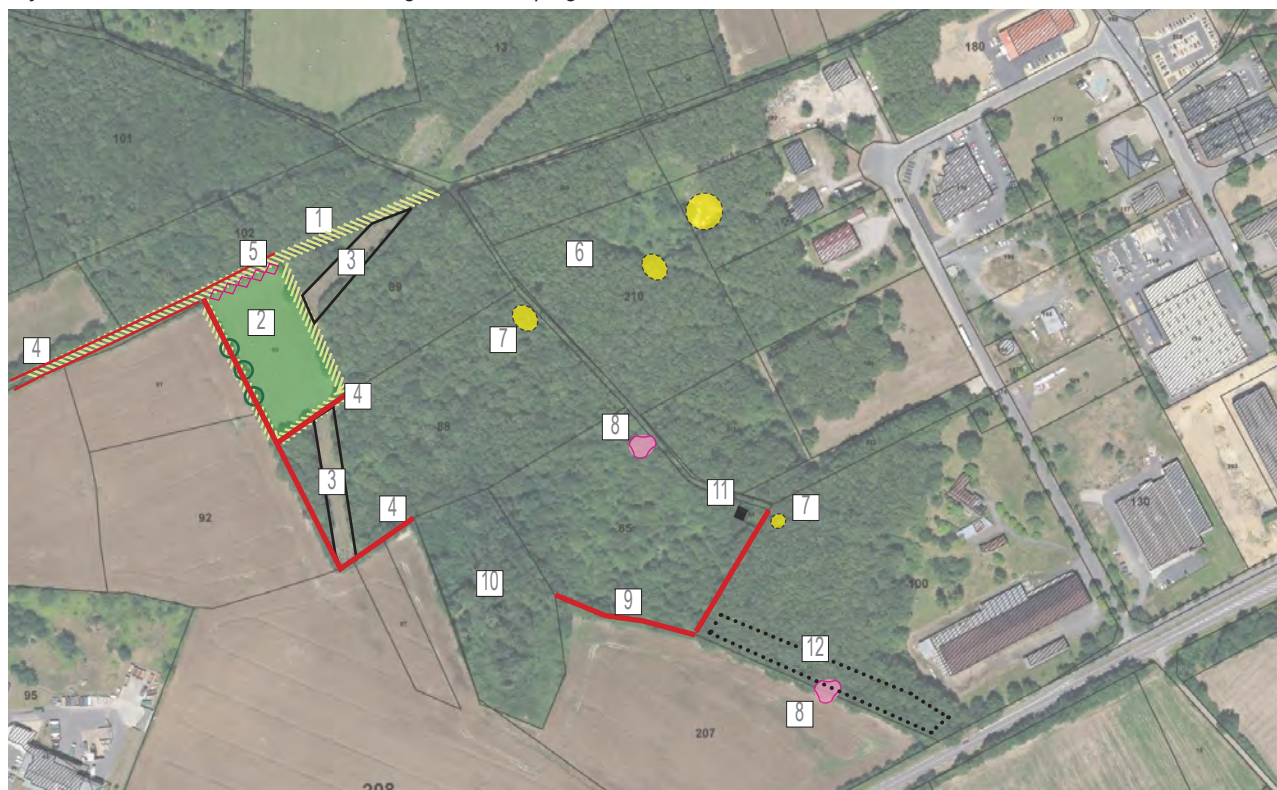


Profil type schématique E / RD27



ANNEXE / QUELQUES DONNÉES RELEVÉES - AUTOMNE 2019

Ces quelques éléments, bien que sommaires, concernent l'occupation du sol. Ils sont donnés à titre indicatif pour bien comprendre les enjeux et les choix d'orientations d'aménagement et de programmation.



Plan de repérage - (éch 1/5000e)

- 1. Végétation des haies à conserver des deux côtés (voie romaine)
- 2. Prairie de fauche avec beaucoup de chênes
- 3. Fruticée basse coupée régulièrement avec une dominance de prunelliers
- 4. Muret de pierre sèches
- 5. Haie basse inférieur à 50cm + muret de pierres sèches
- 6. Chêne pubescent et sous étage de lierre, troëne et aubépine
- 7. Zone de dépôt de gravas
- 8. «Vieux» chênes à clématite / secteur à préciser
- 9. Muret de pierres sèches / quelques beaux chênes
- 10. Pin noir, chataignier, cerisier, neflier, robinier
- 11. Maison effondrée
- 12. Coupes récentes

Centaurées / noyers
/ quercus / prunus
spinosa

Linéaire

Rumex acetosa,
rumex acetosella,
verveine officinale,
carotte sauvage,
compagnon blanc,
rubus sp.

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNE - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUI ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VALORISATION DES ESPACES PUBLICS DU COEUR DE BOURGES

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neuf sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La présente fiche-projet «Valorisation des espaces publics du coeur de bourges» est organisée en 3 parties :

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 8),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 9),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 10 à 12).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visite le 2 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 6 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.

CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

Lurais est un village implanté près de la Creuse, au droit du site de pont, en rive-gauche de la Creuse. Le cœur du village se situe à la croisée de deux axes : la RD95 qui longe la Creuse et relie Mérigny à Tournon-Saint-Martin et la RD50 transversale à la vallée et qui rejoint Angles-sur-Anglin.

Spécificités spatiales

Il s'agit de plusieurs espaces qui s'enchaînent ou se superposent (cf. plan schématique ci-dessous) :

- les espaces autour de l'église ainsi que la terrasse vers la Creuse
- le mail de tilleul, qui accompagne la rive est de la RD95
- l'esplanade de la mairie (et abords du gîte)
- la rue de la Roue et la terrasse du Café
- la place du Monument aux Morts

Ce qui est particulièrement remarquable :

- la composition autour de l'église et la terrasse s'ouvrant sur la vallée et bénéficiant de la vue sur le château.
- La vue vers la mairie depuis la traverse et la vue vers le haut-bourg depuis l'église

- le système de mail qui reprend l'axe du pont et repris perpendiculairement le long de la traverse jusqu'à l'église.

Autrefois un bosquet prenait place au sud-ouest de l'église axé sur la statue. Il ne reste que quelques arbres de ce bosquet (cf. carte postale ancienne). Mais d'une manière générale on observe une bonne permanence de la composition générale de la place des Tilleuls.

Les ensembles bâtis bordant les espaces publics présentent des caractères patrimoniaux avec en particulier, les deux édifices inscrits dans la liste des monuments historiques depuis 1987 : l'église Saint-Jean, dont l'origine remonte au XIIe s. et le château qui date du XVe s.

Ces deux ensembles formaient un prieuré au XIIIe s. (voir page suivante).

La Mairie et l'ancienne école (gîte communal) sont labellisés « Patrimoine du XXe siècle » depuis 2016 (1933-1934 - H. Silbert, auteur des plans, M. Teiton, architecte d'exécution).



Localisation : Place des Tilleuls et abords

(espace central de la traversée du bourg avec les abords de la mairie, de l'église et du château, jusqu'au sud, la place du Souvenir / Monument aux Morts)



Vue d'ensemble du cœur de bourg - éch. 1/2000e.

--- Périmètre concerné



Église inscrite MH depuis le 03/11/1987



Château partiellement inscrit MH depuis le 09/07/1989

L'ensemble de ce cadrage est compris dans les périmètres de protection de 500m autour de l'église et du château.



■ Quelques vues anciennes

Les cartes postales anciennes témoignent de la forte permanence du bâti et du mail de tilleuls. Côté rue, l'espace semble assez nu pour des raisons de multi-fonctionnalités ; les espaces en arrières de l'église et du château présentent au contraire des caractères jardinés bien marqués.



Vues aériennes des années 1960, montrant la permanence du bâti et du mail. Notons que l'église était alors fortement occultée par des arbres en port libre.



Le Château et l'Eglise (côté ouest)



La Place et le Haut-Bourg



La place du «Bosquet» et de l'Eglise



La Mairie et l'École



L'église, façade sur la rue



Le Monument aux Morts

■ L'église Saint-Jean et le château : un ancien prieuré au XIIIe s.

L'église et le château auraient formé autrefois un prieuré qui dépendait de l'abbaye Saint-Cyprien de Poitiers.

L'église fut édifiée au début du 12e siècle, selon un plan cruciforme. De ce premier édifice subsistent deux travées voûtées en berceau, et la tour-clocher à la croisée de l'ancien transept. Une seconde campagne de construction, sans doute à la fin du 12e siècle, ajouta à l'édifice trois travées en berceau brisé et formant un chœur à chevet plat. Au 15e siècle, une chapelle est adossée à l'église. Fin 15e début, 16e siècle, ajout d'une chapelle côté nord. Vers 1657, ajout au sud d'un collatéral et, au nord, d'un vestibule donnant accès à la chapelle de la Vierge.

L'abbaye de Saint-Cyprien ne paraît pas avoir maintenu son prieuré au-delà du début du 17e

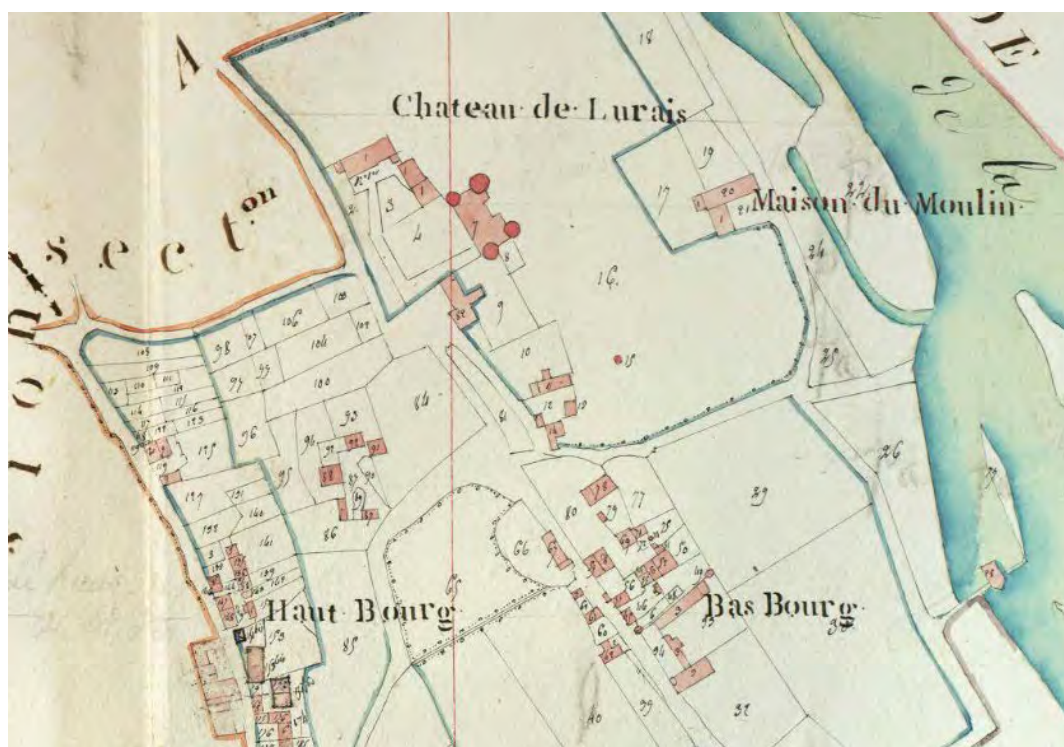
siècle. L'ex-prieuré est devenu château et l'église devient paroissiale.

À la fin du 15e ou au début du 16e siècle, le logis prieural est transformé en résidence abbatiale et fortifié. Le château se composait d'un corps central flanqué de quatre tours d'angles et peut être daté des 14e et 15e siècles. La tour sud-ouest fut démolie. Les niveaux supérieurs du logis ont été arasés. À la fin du 19e siècle, une construction a été accolée à la partie sud. L'abbaye Saint-Cyprien ne paraît pas avoir maintenu son prieuré de Lurais au-delà du début du 17e siècle. En 1700, le château devient ferme. Vendue comme bien national à la Révolution, la propriété est morcelée au 19e siècle.

Source : Ministère de la Culture / Base Mérimée



■ Carte d'État Major



Cette carte du XIXe s. montre les trois principaux noyaux qui constituaient Lurais : le prieuré, actuellement château et église, le Haut Bourg, en rebord de plateau, le Bas Bourg au pied du coteau. Le cœur du village, barycentre de ces 3 entités, étaient alors essentiellement constitués de jardins et espaces vivriers.



Vue d'ensemble de la place des tilleuls et de l'église depuis l'intérieur de la mairie.



L'église Saint-Jean, du XIII^e siècle est classée Monument historique depuis 1987. Façade sur la place principale



L'ensemble bâti autour de la mairie vu depuis la place de l'église. L'ensemble Mairie-école, construits entre 1934 et 1936 constitue un beau patrimoine de l'architecture du XX^e siècle.



La placette jardinée derrière l'église. Vue en direction du sud-ouest avec le bâtiment de la mairie en arrière-plan derrière la RD95.



La placette jardinée derrière l'église. Vue en direction du sud.



La terrasse jardinée derrière l'église et les jardins en direction de la Creuse.



Très belle vue depuis la placette derrière l'église et son effet de balcon sur la Creuse.



Belle séquence avec le clocher de l'église dans la perspective de l'allée des tilleuls. Le jeu remarquable des murs de clôture contribue au caractère patrimonial du



Vue vers le haut-bourg depuis le parvis de l'église.



L'allée jouxtant le mail de tilleuls en direction du sud. Un terrain de boule très fréquenté par les habitants



Le mail de tilleuls jouxtant la RD95 en direction du sud.



Carrefour RD50/RD95 - Vue vers le nord. Le café bénéficie d'une place de choix : à l'angle des deux voies principales, avec un large trottoir.



Rue de la Roue, vue en direction du sud-ouest. Autre fois, cette rue était très active, bordée par des écoppes et ateliers artisanaux.



Carrefour RD50/RD95 - Vue vers le nord. La contre-allée bordée par les façades et la le mail offre une fenêtre sur l'église. Sa pente est importante rendant délicate la gestion du ruissellement lors de fortes pluies.

■ Place du Monument aux Morts



Depuis le carrefour RD95/RD50, vue en direction du sud-est sur la place du Monument aux Morts.



Le Monument aux Morts entouré de son bouquet de tilleuls.



La placette du Monument aux morts dégagée sur les façades habitées. Quelques jardinières sont perdues au milieu...



Vue opposée en direction du nord-ouest. La ligne droite de la RD95 fait un effet de profondeur. Se distingue clairement le bouquet de tilleuls du Monument aux Morts.

ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

Le cœur du bourg de Lurais a gardé un caractère rural et champêtre. La commune souhaite rénover ses espaces publics dans cet esprit. L'OAP répond aux enjeux de préservation du patrimoine et de valorisation du cadre de vie du village à travers les objectifs de qualité paysagère suivants :

■ Rénover en maintenant le caractère champêtre et rural du village.

Le mail, les espaces de la mairie, les espaces de l'église et du château, la terrasse du café, les espaces du Monument aux Morts...sont autant d'espaces qui ont leur propre caractère et leur propres usages à respecter.

■ Sécuriser les traverses, assurer les circulations douces, maîtriser le stationnement

Proposer des espaces très lisibles en terme de fonction et d'usage sans équiper le site d'éléments ou de dispositifs trop routiers ou trop urbains

■ Mettre en scène l'église et la mairie,

Vues sur les édifices à préserver (vacuité)
Esprit jardin à favoriser entre l'église et le château
Terrasse du château à magnifier
Esplanades de la mairie et de l'église à soigner (place de la voiture)

■ Renforcer la dimension végétale des espaces publics

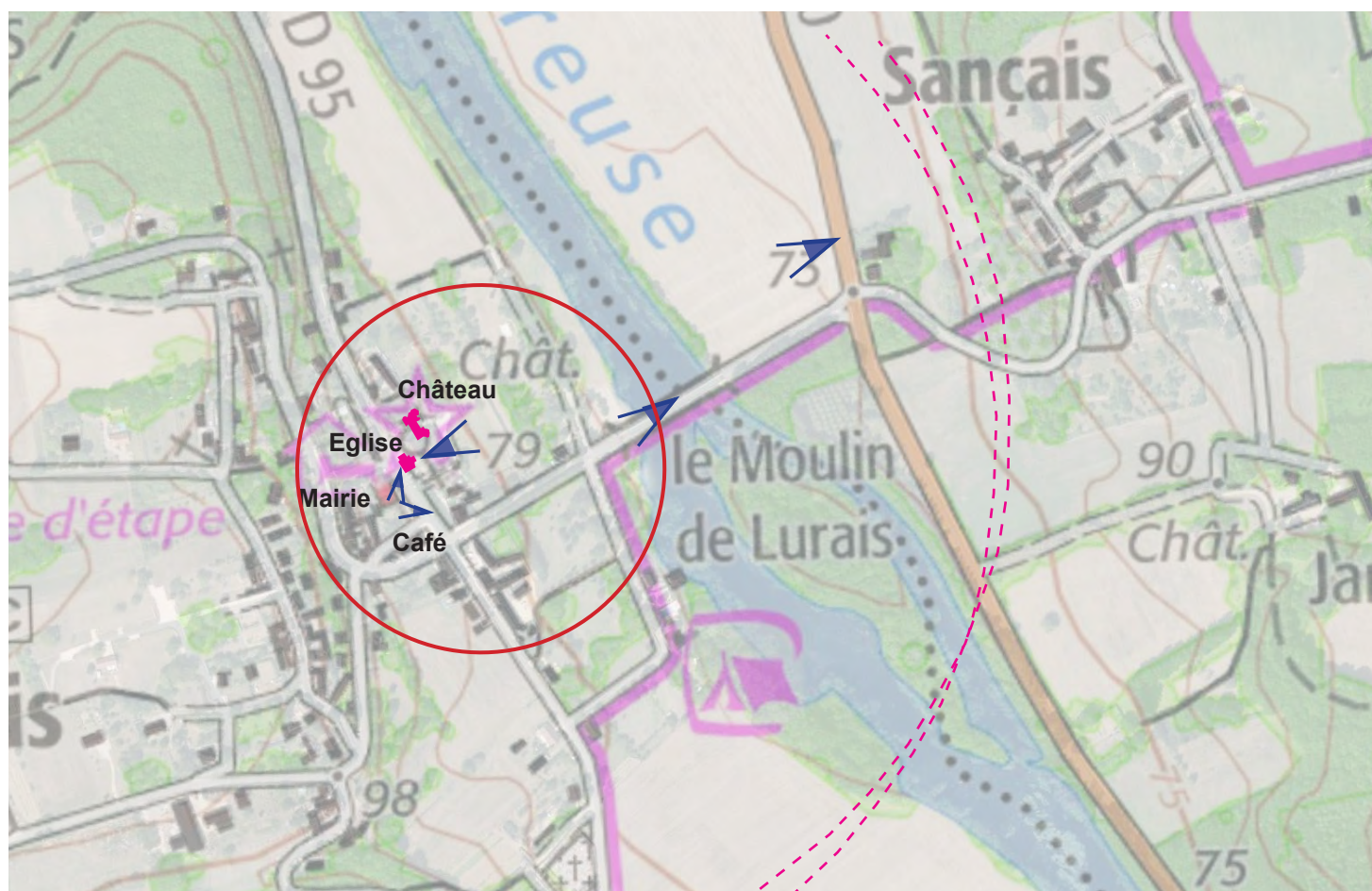
Assurer la pérennité du mail de tilleuls : à partir d'un bilan phyto-sanitaire des arbres, établir une stratégie paysagère de renouvellement
Modalité de suivi et d'entretien
Traitement des seuils : nature des matériaux / dalles et/ou pavé en pierre calcaire
Plantation en pied d'ouvrage

■ Reconquérir les relations à la Creuse

Limiter les opacités dans les cônes de vue identifiés
Vue potentielle depuis la terrasse à reconquérir
Vue en vis-à-vis depuis la RD975 à valoriser
Vue depuis le pont sur la silhouette du bourg-haut à préserver
Vues sur le bourg-haut depuis l'église

■ Cibler une palette de matériaux locaux et de plantations adaptés à l'esprit du lieu.

Sobriété, simplicité, éthique, tant pour les aménagement que pour la gestion et l'entretien
=> matériaux traditionnels et locaux
=> entretien «jardinage»



0 ————— 200m

- Périmètre de l'OAP
- Points de vue à valoriser / à reconquérir
- ✿ Église inscrite MH depuis le 03/11/1987
- ✿ Château partiellement inscrit MH depuis le 09/07/1989
- Périmètres de protection de 500m autour de l'église et du château de Lurais

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmations sont spatialisées à travers les deux schémas pages suivantes (pages 11 et 12).

Secteur Eglise/ château

1/ Depuis la terrasse retrouver le dégagement visuel vers la vallée et garantir une qualité du paysage perçu depuis ce point de vue important (éviter les constructions même mineures).

Un dépressage de la végétation permettrait de percevoir la Creuse, il faut donc limiter les plantations trop opaques dans ce cône de vue.

De même, les vues depuis la RD950 vers la Creuse et l'église sont à réouvrir.

2/ Réaménager le stationnement devant l'église pour restaurer une façade qualitative et valorisante pour le monument (réduire son emprise).

Préférer un espace engazonné agrémenté de massifs de plantes vivaces adossés au pied du bâti mais sans arbre (risque d'opacification du point de vue, dégradation des maçonneries lié à l'humidité...).

Prévoir un dispositif le plus discret possible pour ne pas entraver le point de vue tout en assurant une défense efficace contre le stationnement contre l'édifice.

3/ Aménager un parvis face au porche en effaçant le vocabulaire de la voirie au profit d'une surface pavées en calcaire.

4/ Installation de massifs de plantes vivaces dans le prolongement de la nouvelle façade végétale de l'église, dessinant un espace jardiné, évocation du jardin de curé, avec dispositif limitant les opérations de tonte.

5/ Dégager le monument de manière à ce qu'il soit plus présent dans l'espace public. Les arbres qui l'entourent ne présentent pas un état phytosanitaire ni une allure convaincants pour être conservés. L'enjeu ici est de mieux valoriser cette petite sculpture comme élément d'articulation entre le mail de tilleuls et les abords de l'église.

Mail de tilleuls et abords

6/ Restaurer les murets de clôture en conservant le vocabulaire de l'ouvrage maçonné avec couronnement en tête d'obus caractéristique de la région.

7/ Veiller à la bonne évolution de la façade du hangar. Prescrire une rénovation adaptée à la typologie bâtie locale, dans des teintes neutres et mates.

8/ Renouveau du mail de tilleuls, figure archétypale de l'espace public villageois. Cette structure à bout de souffle mérite une stratégie de renouvellement programmée sur la base d'un diagnostic, à savoir :

- soit un renouvellement global qui implique un abattage radical et une replantation immédiate.

- soit un abattage et renouvellement de la ligne côté façade dans un premier temps, puis le renouvellement de la seconde ligne côté rue, sachant qu'il ne faut pas attendre plus de 3 années entre les deux campagnes (risque d'avoir une différenciation entre les deux structures).

Le remplacement au coup par coup par de jeunes arbres ne permet pas à la structure de se régénérer de manière satisfaisante ni d'un point de vue esthétique, ni d'un point de vue sanitaire.

Le tilleul est une essence de grand développement qui ici, nécessite des opérations régulières de taille (opération onéreuse et traumatisante pour ce végétal) pour lui conserver une dimension compatible avec l'espace dans lequel il évolue. Recourir à une essence moins encombrante permettant d'éviter ces opérations doit être envisagé (sorbus torminalis ou aria, acer campestre, acer carpinifolium).

Le sol sera à reprendre avec une gestion des pentes permettant de bien maîtriser l'écoulement des eaux pluviales. Un revêtement en grave stabilisé et en gazon sera à reconduire.

Mairie et abords

9/ Devant la mairie, conserver un espace ouvert qui ménage un espace de dialogue avec l'église et préserver une perception claire de ces deux bâtiments emblématiques du village.

Remplacer l'enrobé par un matériau plus noble et plus en accord avec le cadre patrimonial (pavés calcaire dur par exemple).

10/ Pelouse ouverte à maintenir en ménageant l'allée piétonne le long du jardin privé, face au mail. Accotement à réadapter de façon à permettre un stationnement automobile occasionnel (abaissement du bordurage, revêtement en mélange terre-pierre enherbé pour offrir une meilleure stabilité du sol).

Assurer le maintien du vocabulaire enherbé pour limiter les impacts du stationnement.

11/ Parcelle de jardin privé à fort enjeu. De son évolution dépend la qualité partielle de ce secteur de la place.

Sa vocation actuelle en jardin permet de libérer une aire visuelle appréciable sur la silhouette étagée du village. Cet état doit être maintenu.

Afin de maîtriser son évolution (nouvelle construction sur ce terrain relativement grand, modification de la clôture, intervention sur les façades visibles depuis la place), il serait justifié :

- d'envisager un emplacement réservé pour un possible achat par la commune, la parcelle étant très bien située dans le centre du village pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement pour la mairie et l'église, la réalisation d'un projet de bâtiments maîtrisé et bien adapté au contexte paysager et patrimonial (réserves foncières pour les besoins futurs de la commune).

- à défaut, de préserver l'inconstructibilité du terrain et de veiller à la qualité de sa clôture en prescrivant un muret maçonné similaire aux typologies locales.

Veiller à assurer la compatibilité des interventions sur les façades orientées sur l'espace public (nature et teinte des enduits, des huisseries, cohérence des volumétries modifiées ou ajoutées...).

Dans tous les cas une veille stricte sur ce secteur est à prévoir. Tout projet sera évalué notamment à partir des points de vue identifiés.

Abords du Café, rue de la Roue et rue des Roches

12/ Offrir à la terrasse du café un espace assez confortable qui limite l'emprise du trottoir offert au stationnement automobile.

- Reprendre la typologie des ouvrages maçonnés en pierre calcaire que l'on trouve autour de l'église pour composer une terrasse confortable capable d'intégrer l'accès PMR. Le sol de la terrasse peut se faire en stabilisé calcaire avec uniquement le seuil du bâtiment en pierre calcaire (dalle ou pavés avec quelques plantations de vivaces).

- Planter un grand arbre au port qui sera laissé naturel pour ponctuer cette terrasse mais aussi le carrefour.

- Agrandir le trottoir pour intégrer la partie basse de la rue de la Roue, voirie secondaire qui peut être facilement intégrée.

- Maîtriser le mobilier de la terrasse : favoriser des gammes sobres éviter les couleurs vives et la publicité.

13/ Rue de la Roue : Cette voie très large et qui ne dessert que très peu de maisons est surdimensionnée. Son usage ne justifie donc pas une telle emprise. Elle peut facilement être associée au système spatial de la place.

- réduction de la bande roulante et mise en sens unique dans le sens descendant (chaussée largeur 4m).

- agrandissement des trottoirs (ce qui ne prive pas le lieu de pouvoir continuer à être utilisé comme emprise de stationnement occasionnel).

14/ Plantation d'un arbre fruitier en port libre ou bien deux ou trois fruitiers palissés contre la façade.

15/ Réduire l'emprise de la rue des Roches dont la surlargeur favorise la prise de vitesse dans cette partie basse de la voie arrivant sur le carrefour. Opportunité pour élargir le trottoir nord qui serait plus confortable et mieux sécurisé pour les riverains et les usagers du café. Possibilité de pouvoir végétaliser les pieds de bâtiments.

16/ Végétaliser les pieds de bâtiments (emprise existante suffisante) qui participe à la qualité du cœur de village.

Place du Monument aux Morts

17/ Maintien du bosquet de tilleuls autour du Monument aux Morts.

18/ Mise en place d'une ligne d'arbres (même palette que pour le mail) accompagné de mobilier d'assise pour délimiter la zone de stationnement côté voie et l'espace piétonnier côté front bâti.

19/ Végétalisation des seuils bâtis (plantes vivaces) participant à la valorisation du bâti et à l'affirmation du statut de place de l'espace.

20/ Exercer une veille stricte sur l'évolution du front bâti. Inciter les propriétaires à rénover les façades les moins harmonieuses en s'attachant les conseils du Parc.

Rue du Pont

21/ Préserver la ligne d'arbres qui cadre magnifiquement la vue sur le Bourg Haut et prévoir leur remplacement au coup par coup.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Prescriptions en termes de gouvernance

- 1/ Le coeur du village étant soumis à l'avis conforme de l'ABF, toute initiative affectant l'espace public comme le bâti devra donc être validée préalablement par l'UDAP 36.
- 2/ Ce coeur de village est une entité complexe et cohérente. Il nécessite un travail de conception globale (qui peut être phasé pour s'adapter aux moyens financiers de la commune) et non des interventions au coup par coup qui risqueraient de fragiliser l'intégrité du site. Une mission d'étude devra être confiée à un concepteur aguerri en paysage et aménagements d'espaces publics avec une signature sobre et discrète. Le concepteur devra aussi travailler avec les habitants et les personnes en charges de l'entretien.
- 3/ Veiller à ce que les différents concessionnaires amenés à intervenir sur l'espace public à proximité des arbres, respectent ce patrimoine vivant et fragile (préservation des systèmes racinaires, interdiction de coupe sur houppier sans autorisation et exécution par un professionnel).

Prescriptions matériaux et végétaux

- Utiliser de la pierre naturelle (calcaire régional type pierre de Luget)
- Récupérer les pavés, boutisses, bordures de calcaire et les stocker pour un réemploi éventuel dans les futurs aménagements.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Mettre aux nouvelles normes le matériel d'éclairage en choisissant des modèles discrets et de teinte neutre.
- Choisir les végétaux dans une palette locale, dans un esprit champêtre. Favoriser le label «Végétal local».

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation
Espaces publics du coeur de village - Lurais - échelle 1/500e

- Points de vue à valoriser
- Arbres du mail à renouveler et sol à rénover
- Abords de l'église à valoriser
- Abords de la mairie à valoriser et maintenir dégagés
- Ambiance de jardins à maintenir
- Rue de la Roue à optimiser et terrasse du café à rénover
- Place du monument aux Morts à rénover
- Fronts bâtis à soigner
- Clôture champêtre ou muret traditionnel à maintenir et/ou restaurer
- Seuil bâti à planter
- Bosquets ou arbres existants à maintenir
- Alignement remarquable à maintenir
- Arbres à planter

L'ensemble de ce cadrage est compris dans les périmètres de protection de 500m autour de l'église et du château.



0 10m Illustration en esquisse des propositions d'aménagement - ech 1/500e

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNÉ - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUi ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VALORISATION DU QUARTIER DE LA BAZANNE EN RIVE GAUCHE DE LA CREUSE - RUFFEC

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neufs sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La fiche-projet «Valorisation du quartier de la Bazanne en rive-gauche de la Creuse à Ruffec» » est organisée en 3 parties :

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 8),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 9),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 9 et 10).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visite le 4 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 6 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 9 et 10 qui sont à imprimer au format A3.

CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

La zone est située en entrée sud de Ruffec, autour de plusieurs noyaux bâtis anciens appelés la Bazanne.

Il s'agit du piémont-sud de la vallée, la proximité de la Creuse et la pente, assez subtile sont des composantes importantes pour l'urbanisme de ce secteur. Une grande partie de la rive-gauche se situe en zone inondable.

La présence de la motte castrale en rive-gauche, du prieuré Saint-Martial en rive-droite témoigne de l'importance de ce site de traversée séculaire de la rivière et de son caractère patrimonial.

L'urbanisation de la rive gauche est donc très ancienne et plusieurs ensembles bâtis en témoignent, en particulier :

- bâtis en alignement ou en accroche à la route de Belabre (RD15),

- bâtis des deux îlots proches de la Creuse
- deux fermes sur les pentes du coteau (la Billeterie).

Des extensions plus récentes se sont opérées le long du chemin bordant le au pied du coteau et le long de la RD15.

Une entreprise est également implantée au carrefour des deux routes départementales.

La trame végétale est issue en grande partie des anciens espaces de jardins, vergers et pairies et participe fortement à la qualité de l'entrée-sud du bourg. Elle est fragilisée du fait des changements d'usages. Quelques murets en pierre sèche persistent.



Localisation de l'OAP : Zone U, quartier de la motte féodale - IGN / Géoportail



Vue d'ensemble des alentours de la motte castrale - éch. 1/2500e.



Cadastré napoléonien de 1818, feuille 1, quartier Saint-Alpinien.



Carte État-Major, XIXème siècle. Source Géoportail.



Photographie aérienne des années 1950. Source Géoportail.

La motte castrale

La motte actuelle, occupant entre 900 et 1000m² et d'une hauteur évaluée à 6m env., n'est qu'une partie de l'ouvrage d'origine. Elle est tronquée au nord par le chemin, et à l'est par une clôture.

«Pour résumé, l'hypothèse d'une motte castrale semble de loin la plus envisageable : son aspect, sa position géographique¹, le contexte historique

¹ A titre défensif, ses fossés ont pu bénéficier de l'alimentation en eau de la Creuse. Selon le témoignage d'une riveraine rapporté par Hélène Guillemot, lors de crues, l'eau emprunte toujours le même trajet autour de la motte et des bâtiments

local et régional, son rôle polarisant sur l'habitat ancien et l'église paroissiale, le lien probable avec un réseau routier ancien ainsi qu'un point de franchissement de la Creuse (ancien pont ou gué encore figuré sur les plans du cadastre napoléonien) qu'elle pouvait contrôler.
(...)

du bourg de saint-alpinien (dont l'emplacement de l'ancienne église paroissiale) situé à l'est et au sud-est (voir plan cadastral) comme si était ainsi délimitée l'emprise du château et de son ancienne basse-cour.

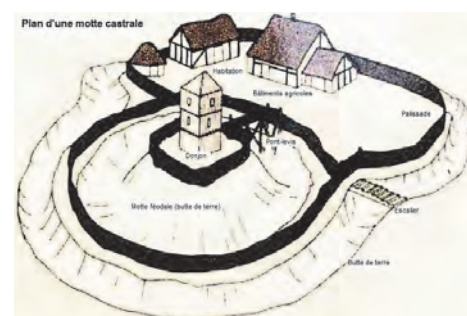
En conclusion, nous pouvons affirmer de façon quasi-certaine que le «tumulus» de Ruffec est ce qu'il reste d'un ancien château à motte. Il pourrait remonter aux 10e-12e s. Au 12e s., la construction de l'église paroissiale Saint-Alpinien à proximité montre que l'édifice ou ses vestiges constituait encore le centre de l'habitat villageois. Par la suite, la reconstruction du prieuré saint-Martial entrainera progressivement le déplacement du centre de gravité de l'habitat en rive droite de la Creuse ajoutant au bourg de «Saint-Alpinien» celui de dit «Saint-Martial», celui là même qui formera par la suite le cœur de Ruffec.

Ce type de vestiges archéologiques dont on connaît plusieurs exemples en région Centre demeure d'un grand intérêt patrimonial. Cette motte castrale mérite d'être préservée, valorisée et le cas échéant fouillée par des archéologues spécialistes des fortifications médiévales».

Conclusion du rapport «Le «Tumulus» de Ruffec. Données bibliographique et tentative d'interprétation». Renaud Benarrous, avec l'appui documentaire de l'écomusée de la Brenne - octobre 2013.



La motte vue du versant nord-ouest, 1992. Source Mérimée.



■ Analyse de quelques cartes postales anciennes

Les cartes postales anciennes témoignent de l'importance du site de pont ainsi que de la forte permanence du bâti.



Carte postale ancienne du début du XXe s. : Vue vers la Creuse depuis les quartiers en rive sud. Le cliché est pris route de Belabre (RD15).



Vues aérienne des années 1960, montrant la Creuse aux abords du Prieuré.

■ Des points de vue remarquables sur la vallée de la Creuse

Les abords du site offre de beaux panoramas sur la vallée de la Creuse, notamment depuis la RD 107. Le prieuré et le clocher de l'église émergent du boisement. En hiver, la transparence des arbres laisse plus deviner les bâtiments du bourg de Ruffec.



Points de vue remarquable sur la vallée de la Creuse depuis la RD107, avec la silhouette de Ruffec émergeant derrière la ripisylve de la Creuse.



RD15 - Abords sud de la motte médiévale : un contexte patrimonial fort...



RD15 - Les restes d'un beau muret en pierre sèche à préserver et à restaurer dans l'opération d'aménagement de ce secteur.



Vue depuis la parcelle de l'ancienne motte castrale, rue de La Bazanne (vue vers le nord).



Ambiances champêtres. Vue panoramique depuis la route de La Bazanne sur la parcelle de l'ancienne motte castrale (vue vers le nord).



Rue de la Bazanne.



Très bel ensemble de bâti ancien au «cul de sac».



La Creuse aux abords de la motte castrale, vue depuis l'amorce du pont.



Vue d'ensemble de la motte castrale, vue depuis le sud.



Le pont surplombant la Creuse et l'accès à la Creuse.



Vue vers l'est et les pignons des bâtiments depuis le sommet de la motte castrale.



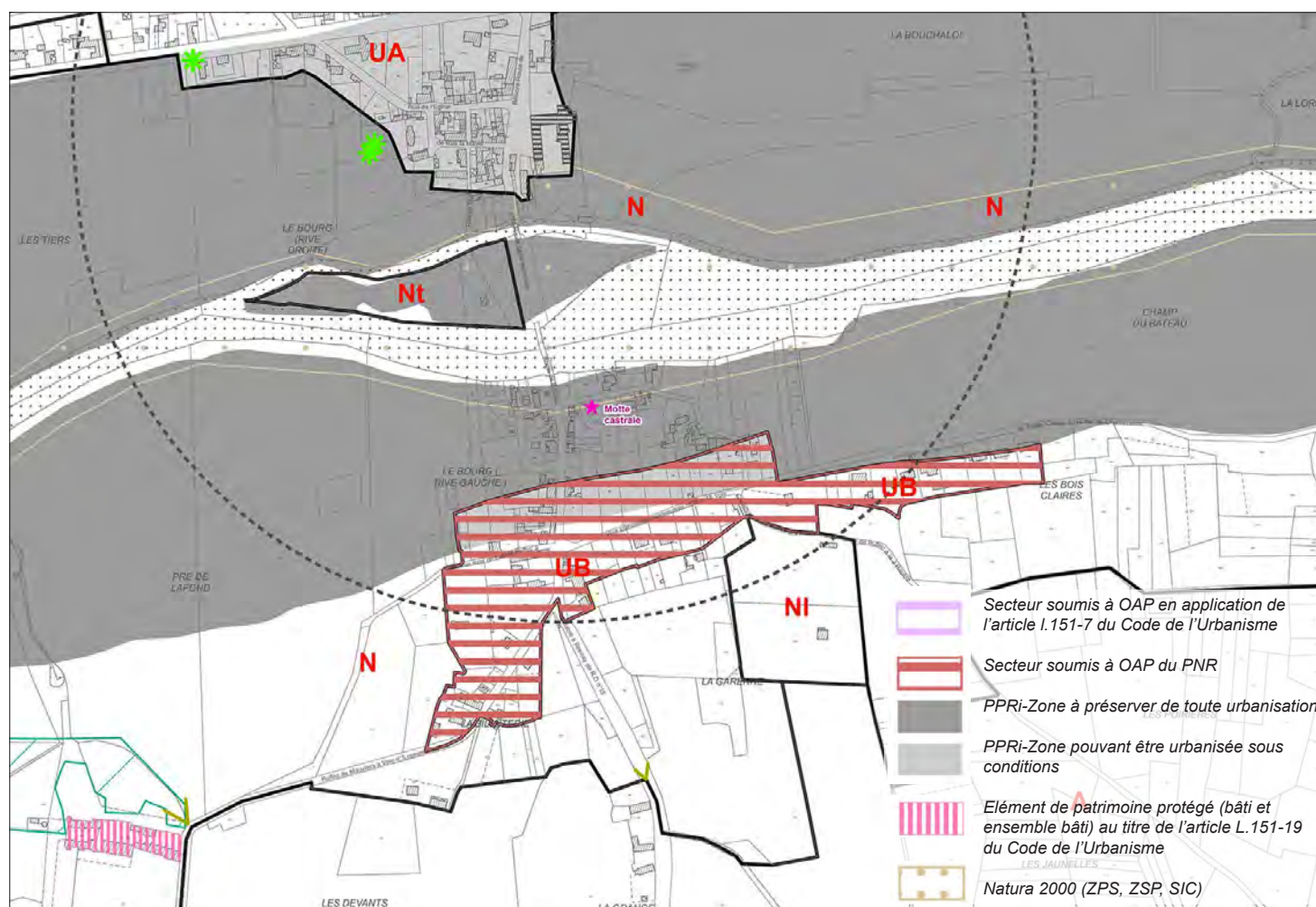
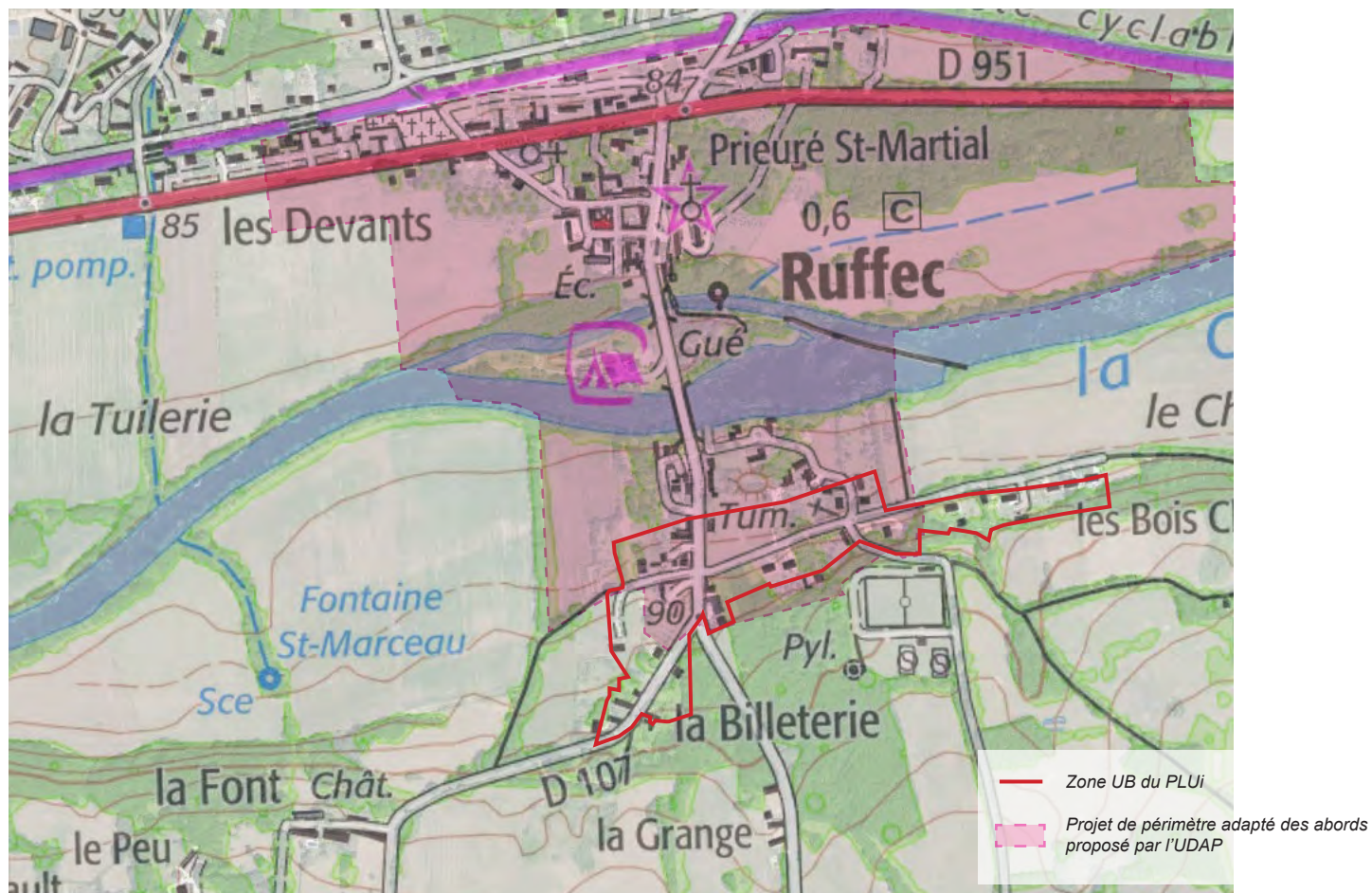
Parcelles jardinées avec de beaux noyers solitaires aux abords de la motte castrale.



Parcelle urbanisable en entrée du bourg



Bâti ancien à rénover entre la motte castrale et la Creuse.



Ce secteur marque l'entrée-sud du bourg avec la Creuse comme élément majeur de la traverse. L'ensemble bâti de la Rive-Gauche se situe dans le périmètre délimité des abords du Prieuré. Ce site d'ancien gué, avec les vestiges de la motte castrale, rare en Brenne, mérite une valorisation patrimoniale. Au sud-est, aux abords du château de la Font, une très belle vue sur le prieuré inscrit dans le site de la vallée s'offre au visiteur.

La zone UB offre de nombreuses parcelles libres, certaines proches de la motte castrales, d'autres le long du piémont.

Pour le secteur UB disponible au sud de la motte castrale :
La zone UB recouvre le périmètre de PPRI, indiquant une constructibilité sous condition. Elle est également proche de la motte féodale et d'ensembles bâtis anciens.

Il est souhaitable d'engager une opération d'ensemble qui génère un paysage bâti de qualité, mettant en valeur la motte, le bâti ancien et les structures paysagères remarquables du site et de ses abords avec notamment :

- des jardins généreux et clos en pierre préservés,
- des espaces publics simples mais de qualité,
- des accès judicieusement disposés et des nivellement induits bien gérés,
- des règles d'harmonisation du bâti en accord avec les ensembles anciens plus au nord et à l'est.

L'idéal serait d'engager une démarche de type éco-quartier rural, en s'appuyant sur un opérateur vertueux !

Pour le reste du secteur :
Il s'agit de veiller à l'évolution des parcelles en sensibilisant à la qualité des abords. Plusieurs ensembles se distinguent :

- des ensembles anciens, au bâti encore assez aggloméré et aux extérieurs imbriqués. L'association logement grange est une récurrence intéressante.
- des ensembles plus récents de type pavillonnaire occupant majoritairement le pied du coteau.

Quelques parcelles sont encore libres de toute constructions, notamment sur le piémont (enjeux de pente et de façade sur rue).

L'OAP répond à ces enjeux à travers les objectifs de qualité paysagère suivants :

■ Valorisation patrimoniale :

Abords de la Creuse et de la motte. Les vues sur le prieuré et sur le moulin, potentielles (actuelles occultées par une peupleraie), sont aussi à prendre en compte

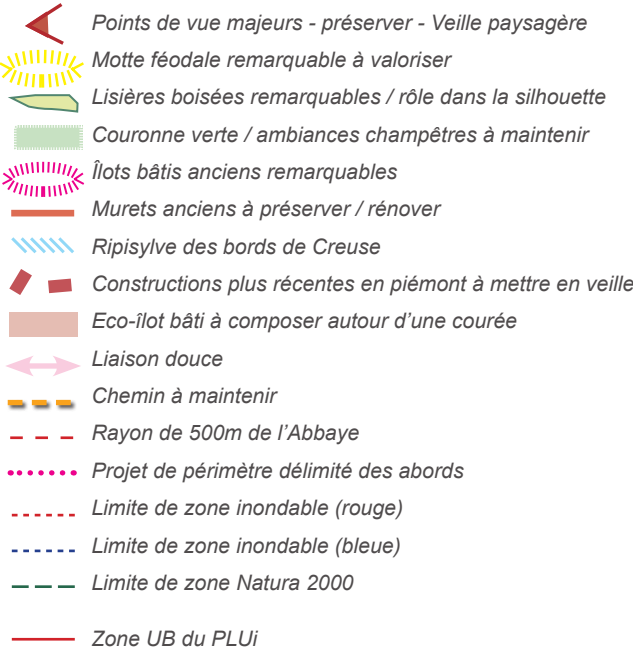
■ Mise en scène de l'entrée du bourg :

Perception dans les approches par les routes départementales depuis les abords du château de la Font et depuis le pont (points de vue remarquables identifiés).

■ Maintien et renouvellement des structures bocagères et des ambiances de jardins champêtres

■ Densification urbaine participant à la valorisation de la Rive-Gauche de la Creuse :

Opération bâtie de qualité dans une composition d'ensemble



Quartier de la rive-gauche - Repérage des points de vue majeure et des principaux éléments à enjeux forts à prendre en compte dans l'OAP

Le schéma page suivante (page 10) illustre et complète les orientations générales et spécifiques

■ Orientations générales pour la valorisation d'ensemble de cette séquence

• **L'OAP s'inscrit dans une démarche de valorisation de la vallée de la Creuse notamment les sites au bords de la rivière.** Ce site est identifié comme paysage remarquable à l'échelle du Parc. Les orientations visent à prendre en compte les valeurs patrimoniales et les éléments remarquables du site : les vues, les bords de Creuse, la Motte et ses abords, les îlots bâti anciens, la couronne verte, dans toute intervention d'aménagement ou de gestion de ce secteur.

• **Les vues, notamment depuis les points de vue identifiés (le Pont, le carrefour sud et la RD 107 aux abords nord-est du château de la Font) devront être préservées et valorisées.** Une veille paysagère sera mise en place pour évaluer l'évolution des scènes paysagères offertes : **tout projet devra être évalué depuis les points de vue remarquables, notamment ceux identifiés sur le schéma d'ensemble ci-dessous.** Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de toute extension ou nouvelle construction.

• **Les éléments de la couronne verte** constituée par les jardins, les structures bocagères au contact des espaces naturels et agricoles et les arbres isolés remarquables sont à préserver et à renouveler avec des essences champêtres. Toute plantation nouvelle devra respecter le registre champêtre des lieux.

• **Toutes les nouvelles clôtures seront de type champêtres :** clôtures agricoles sur pieux en bois doublées de haies champêtres ou clôtures bois type échelas doublée de haie champêtre. Portail et portillon en bois brut type champêtre. Les sous-bassement maçonné sont interdits. Mais le long des voies, les clôtures peuvent être maçonnées, dans ces cas, leur hauteur est limitée à 1,20m et ils présenteront un profil traditionnel avec une finition de type enduit traditionnel à la chaux/sable.

• **Les ensembles bâtis anciens et leurs abords sont à mettre en veille architecturale et paysagère :** les rénovations et extensions respecteront les logiques de volumétrie et de matériaux traditionnels.

• **Les ensembles bâtis plus récents sont à mettre en veille architecturale et paysagère :** les rénovations et extensions respecteront les logiques de volumétrie; les couvertures et les façades seront rénovés suivant le guide du Parc avec des couleurs plus foncée et mate. Les clôtures gagneront à être végétalisées par des plantations de haie champêtre ou de plantes grimpantes si l'espace est insuffisants.

- Afin de renforcer des effets d'îlots de jardin, **toutes les nouvelles constructions seront implantées dans la moitié de la parcelle coté courée ou rue principale, et l'autre moitié sera non imperméabilisée** et consacrée essentiellement au jardin. Les volumes bâtis seront conçus en prenant en compte des vues d'ensembles. L'implantation des volumes bâtis se fera préférentiellement avec une orientation est-ouest des façades principaux.

■ Orientations spécifiques pour la valorisation du site de la Motte et ses abords

• **L'OAP vise à préserver et valoriser ce site en tant que réserve archéologique :** la Bazanne est le site originel de Ruffec. La Motte castrale et ses abords sont à considérer comme ensemble remarquable majeur à forte valeur patrimoniale et doivent guider les évolutions futures de la rive gauche de la Creuse.

• **Les vues depuis le pont vers la Creuse et la Motte** sont à réouvrir ainsi que les vues depuis la motte vers la Creuse, notamment en dégageant partiellement les couronnes des arbres.

• **Les abords de la motte, à l'emplacement supposé de la Basse-Cour,** en partie en parcelles privées, sont à maîtriser pour permettre des fouilles archéologiques et pour mettre en valeur la motte. Un emplacement réservé est prévu dans cet objectif, avec une vocation de jardin champêtre ouvert au public.

De même, au nord, l'ensemble bâti pourra faire l'objet d'un droit de préemption dans l'objectif d'y aménager un équipement d'accueil touristique et culturel (gîte communal, salle d'accueil pour des scolaires...).

■ Orientations spécifiques pour l'aménagement de la zone UB au sud de la motte

• **Les aménagements seront conçus dans une démarche de type éco-hameau avec des objectifs de valorisation des valeurs patrimoniales et paysagères de la Bazanne.**

Le projet devra proposer un espace public réassociant rivière, motte et courée : composer les espaces au sud de la motte en allouant la partie nord, en zone inondable, à un espace collectif, ouvert et public, et la partie sud à une courée desservant 7 à 8 lots.

L'ensemble sera généreusement planté pour offrir un cadre agréable, frais l'été et à la hauteur de la valeur patrimoniale du site.

- Les eaux pluviales seront récoltées et conduite à ciel ouvert jusqu'à l'espace collectif au nord où elle seront stockées et infiltrées dans un dispositif de noue composées avec le jardin.

- Chaque parcelle sera desservie par la courée centrale; le mur en pierre courant le long de la route départemental sera maintenu, rénové et prolongé route de la Bazanne jusqu'à la courée. Il sera doublé de haie champêtre.

■ Orientations spécifiques pour la zone UB au pied du coteau

- On favorisera des plantations d'arbustes ou de haut-jet devant les parcelles bâties ou en attente, en rive de la voie afin d'harmoniser les aménagements.

- Les parcelles encore disponibles feront l'objet de dispositifs paysagers champêtres pour les franges côté rue. Les rampes d'accès nécessaires pour certaines d'entre elles seront soignées et discrètes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

Spatialisation des orientations d'aménagement et de programmation



Parcelle à fort enjeu
covisibilité Motte/Creuse) + bâti ancien de grande valeur patrimoniale
mais non rénovée (dégradation partielle constatée).
Proposition d'emplacement réservé pour une maîtrise foncière communale
de cet ensemble (objectif > rénovation adaptée/logement communal/petit
équipement, réduction de sa zone d'usage résidentielle pour élargir l'es-
pace public au nord et devant la motte (parcelle non clôturée).
Dans le cas d'une acquisition, la parcelle 108 pourrait en effet être déta-
chée de celle qui reçoit le bâti afin que soit restaurée une relation visuelle
et physique avec la Creuse et que la motte soit visible depuis le site de
pont. Il s'agirait là d'un clin d'œil historique, la motte ayant été levée pour
défendre l'ancien site de gué.

Rappel > Périmètre MH Abbatiale
Nouveau découpage parcellaire
Veille sur la nature des clôtures des terrains entourant la motte
Préservation des arbres et des clôtures végétalisées
Suivi stricte de l'évolution du bâti
Mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles D0666 et D0667
(partiel), afin que ces terrains deviennent publics.

Bande boisée pour fragmenter le tissu bâti

Opération groupée sous maîtrise communale souhaitable
Mixité de logements (sociaux et accession)
Diversité des lots, accès par la courée (découpage et implantation bâtie
donnés à titre indicatif, à optimiser en s'inspirant des typologies anciennes
de la Bazanne)
Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment des arrières de jardin
(taux d'imperméabilisation à respecter au regard du PPRI)

Mise en place d'une réserve archéologique / Motte,
ancien gué et abords

Liaison nord-sud à créer

Emplacement réservé

Place publique / courée, distribuant les accès aux lots bâtis et
ménageant une relation visuelle et physique vers la motte.
Bâti s'accrochant à la courée ou en léger recul avec clôture maçonnée
ménageant des accès

Plantation d'un bouquet d'arbres de haut jet (espace actuellement public,
action pouvant être engagée rapidement)

Front sud / route de la Bazanne : plantation d'une bande boisée type haie
champêtre arborées pour tamiser la perception du front bâti depuis le som-
met de la Motte.

3 lots à bâtir avec constructions adressées sur la voie pour conforter la
densité du bâti environnant.
Parcelle 63, plus en hauteur, nécessite de franchir un talus /développement
d'une rampe de desserte rendue nécessaire par la topographie.
Prescrire pour limiter ces impacts des teintes d'enduits clairs.

Parcelle mutable, densifiable justifiant la limite sud du lot constructible
riverain

NB : Le découpage parcellaire et les emplacements du bâti sont donnés
à titre indicatif. Ils devront être optimisés par une conception fine lors de
l'engagement des projets.

Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation pour la valorisation du quartier de la Motte féodale en bord de Creuse à Ruffec (ech. 1/1430e env.)

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNÉ - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUI ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉVOLUTION DES PAYSAGES DU QUARTIER DES SABLES À TOURNON-SAINT-MARTIN

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neufs sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La présente fiche-projet «Évolution du quartier des Sables à Tournon-Saint-Martin» est organisée en 3 parties :

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 8),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 9),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 10 à 12).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visite le 2 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 7 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.

CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

Le coteau en rive droite de la Creuse présente au sud de Tournon-Saint-Martin, des paysages contrastés, marqués par la périurbanisation. Ici, le coteau s'infléchit lentement, entre 80 et 90m d'altitude, avec des pentes assez douces.

La RD950, voie ancienne au pied du coteau, a imposé l'organisation parcellaire champêtre puis urbaine.

La Creuse est quasi invisible, avec une plaine alluviale assez profonde. Plusieurs sites de carrières sont encore perceptibles notamment depuis la RD950. On y exploitait le sable alluvionnaire, et aujourd'hui de nombreux excavations existent, plus ou moins cachées par la végétation.

Les zones 1AU dites des Sables-nord sont bordées au nord et au nord-est par d'anciennes carrières à l'est et au sud-est par des boisements, leur ouverture visuelle se fait essentiellement vers l'ouest et vers sud-ouest.

La partie haute du coteau est marquée par le passage de l'ancienne voie ferrée Le Blanc-Tournon, aujourd'hui partiellement remblayée et refermée par un dense cordon arboré.

Au-delà des espaces de culture mettent à distance le quartier du plateau du Bel Air, bordé par les espaces du stade et l'usine désaffectée.

En frange-ouest, plusieurs parcelles en bandes s'accrochent à la RD951, mixant pavillons, hangars, prairies, jardins... Tous ces espaces sont en zone U, avec pour l'instant une urbanisation très diffuse.



Localisation de l'OAP : Les Sables - IGN / Géoportail. De vastes parcelles encore en cultures occupent la partie supérieure du coteau, dans un secteur de carrières (« les Sables »). L'ancienne voie ferrée (privée) est occupée par une bande boisée qui isole le coteau du plateau.

• 3 types d'espaces au sein des zones 1AU sud et 1AU nord :

- Des vastes parcelles au sud-est, anciennes parcelles agricoles
- Des fonds de parcelles en continuité de la zone 1AU nord.
- Un grand boisement plus ou moins dense au nord, sans doute issu d'une ancienne carrière (à vérifier).

• Deux accès assez confidentiels par des chemins en impasse depuis la RD951 :

- Chemin des Sables à Bel Air au nord
- Chemin rural de la Creuse au sud

• Sur place le site se révèle :

- Il offre une grande vacuité, avec des vues lointaines assez remarquables sur la vallée de la Creuse, notamment sur le village de Nallet et sur le château du Soudun.
- Tous les chemins ruraux du secteur ont été déconnectés.
- La privatisation de la voie ferrée a rompu toute relation au plateau.
- Les anciennes carrières présentent des reliefs marqués et sont en partie inapte à la construction.
- Les constructions récentes environnantes se sont affranchies des logiques locales, elles sont souvent prégnantes par l'aspect et les abords des constructions très standardisés.

Au regard de ce constat, l'OAP devra offrir un cadre durable pour l'évolution de ce quartier, en s'appuyant sur les atouts du site.



Repérage rapproché de la zone 1AU nord et 1AU sud - éch. 1/4000e.

Regard sur l'évolution récente de ce secteur

Cette ancienne carte postale des années 1960-70 montre l'usine Bercher. On y distingue bien la voie ferrée en arrière-plan grâce au liseret d'arbres ainsi que les parcelles de la zone 1AU nord et au-delà, à l'horizon, les coteaux de la vallée de la Creuse. Le coteau exposé au sud apparaît encore pratiquement vierge de toute constructions.



D'après l'évolution de la couverture IGN :

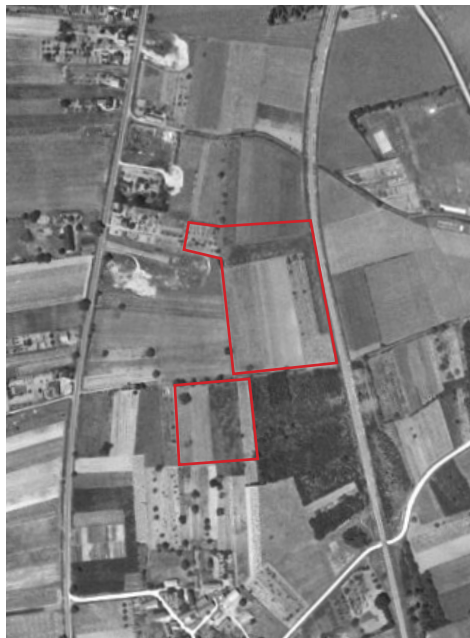
Dans les années 1950, le paysage du coteau au sud de Tournon, à dominante rural, présente cependant des séquences de carrières aux abords de la RD950. Notons que la voie ferrée est alors bien dégagée.

Ces carrières s'étendent et semblent exploitées jusque dans les années 2000.

On remarque également la simplification de la composition des paysages :

- élargissement de la maille parcellaire,
- effacement des structures du bocages,
- constitution de boisements notamment le cordon boisé de la voie ferrée

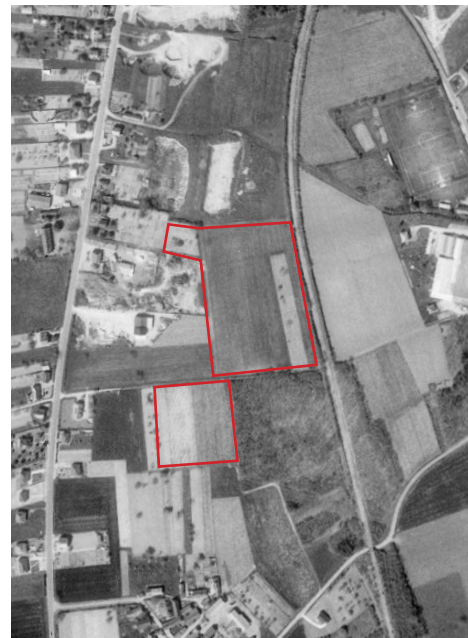
Enfin, la périurbanisation, déjà engagée dans les années 1950, semble s'intensifier en deux phases, dans les années 1970 et ces dernières années.



1950



1966



1975



1991



2002



2017

Les accès



Chemin rural de la Creuse. Vue vers l'ouest en direction de la RD950.



Chemin rural de la Creuse. Vue vers le nord-est. Derrière le jardin privé, on devine les parcelles en zone 1AU nord avec la lisière boisée de la voie ferrée en arrière-plan. Sur la droite de l'image, le début des parcelles en zone 1AU sud.



Depuis le chemin rural de la Creuse à Bel-Air, à l'angle de la parcelle privée jardinée. Vue sur les parcelles en zone 1AU nord avec l'ancienne voie ferrée en guise d'horizon.

Les anciennes carrières



Le secteur des anciennes carrières, au nord du site, est accessible par un petit sentier depuis le chemin rural des Sables à Bel-Air. On y découvre une parcelle enfrichée à la topographie chaotique.



Le chemin rural des Sables à Bel-Air. Vue vers l'ouest en direction de la RD 950.

Les fonds de parcelles jardinées



L'arrière du jardin de la parcelle n°18. Vue en direction de l'ouest.



L'arrière du jardin de la parcelle n°103, en contre-bas du terrain naturel. Cachées par la haie, on distingue les toitures des hangars de la parcelle voisine.



Fond de parcelle n°103 vue plein-ouest. Au fond, le pavillon de la parcelle n°107, accessible depuis la RD 905.

■ Les parcelles en zone 1AU - nord



9



L'ancienne voie ferrée est séparée des parcelles en zone 1 AU nord par une épaisse haie bocagère et inaccessible car entièrement boisée.

10



Vue d'ensemble sur les parcelles en zone 1AU nord depuis l'angle nord-est. Vue en direction du sud-ouest et de la vallée de la Creuse.

Zoom 10



Zoom sur la photo ci-dessus. Derrière les quelques pavillons sommes toute assez bien cachés par la végétation des arrières de jardins, on distingue le coteau boisé de la vallée de la Creuse à environ 1km de distance dans lequel se détache le château du Soudun.

■ Les parcelles en zone 1AU - sud



Vue d'ensemble sur les parcelles n°65 et 66 en zone 1AU sud depuis l'angle sud-est en limite du boisement. Vue en direction du nord-ouest.



Zoom depuis la même lisière en direction du château du Soudun qui émerge des frondaisons du coteau. Quelques beaux noyers permettent de tamiser l'impact visuel des pavillons des Sables et offrent un jeu de cadrage.

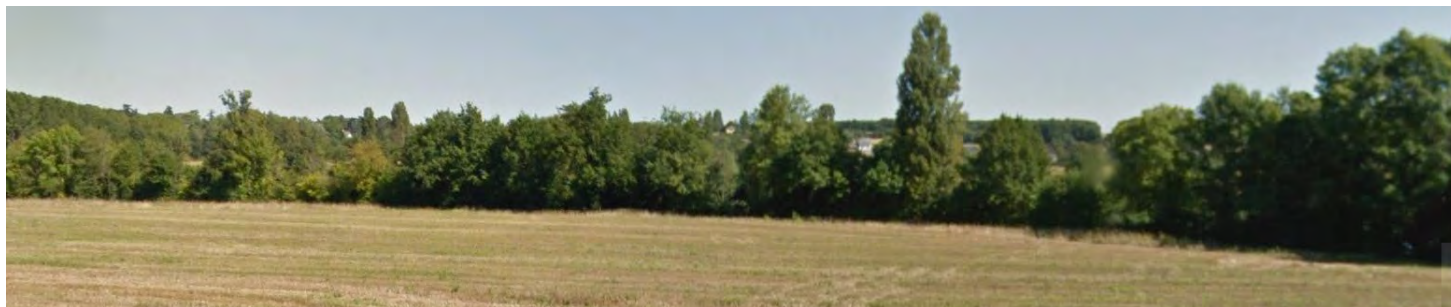


Vue d'ensemble vers le sud-ouest le long du chemin rural de la Creuse à Bel-Air, à l'angle du boisement. Les différents pavillons et leur couleur claires offrent une assise visuelle peu qualitative à cette perspective sur la vallée de la Creuse.



Zoom sur la photo ci-dessus avec le château du Soudun derrière les pavillons et toitures du quartier des Sables.

Depuis Mallet, en rive-gauche de la Creuse

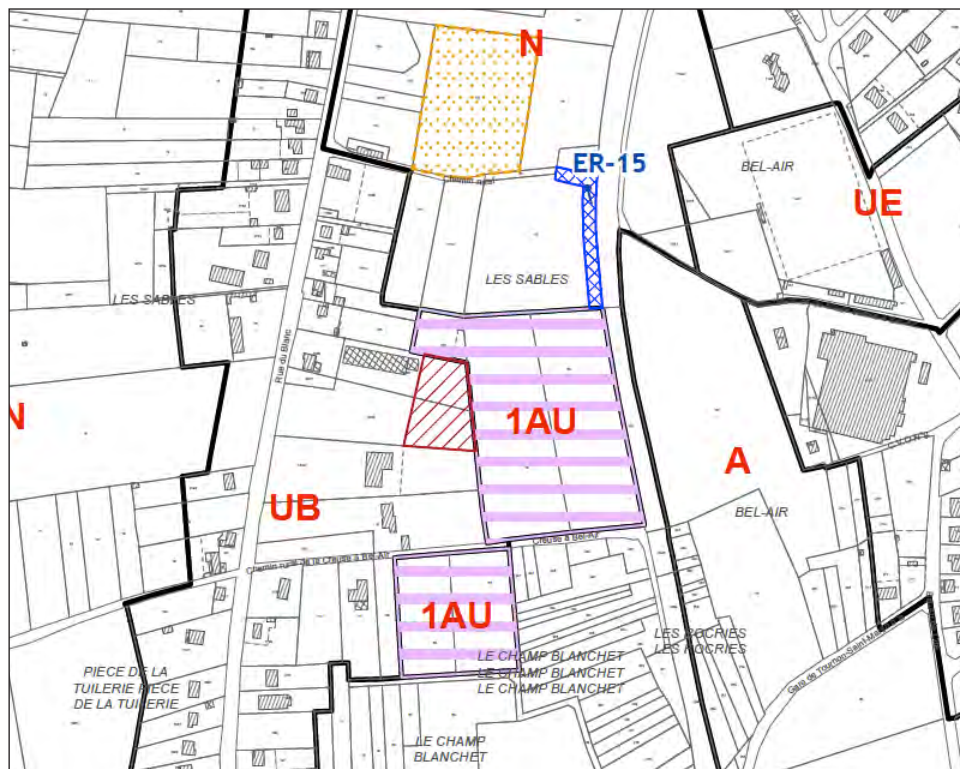


Vallée de la Creuse perçue depuis Mallet (Carrefour RD95/route de l'Écluse).



Vallée de la Creuse perçue depuis Mallet (RD95 au sud du hameau).

État actuel, analyse fonctionnelle



Extrait du projet de zonage du PLUi
(état dec. 2019)

- Limite de zones et de secteurs
- Ancienne carrière
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Cavités souterraines
- Emplacement réservé



Repérage rapproché des zones 1AU nord et 1AU sud - éch. 1/2500e.

ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

L'OAP sur le secteur des Sables a pour ambition d'engager la valorisation des paysages de la vallée de la Creuse dans un secteur d'urbanisation diffuse en cours de banalisation.

Le site présente cependant de nombreux atouts à saisir : une trame d'organisation rurale à reconquérir, des vues sur la vallée, des espaces naturels très présents, la proximité des services et commerces de Tournon...

Dans ce contexte, l'OAP doit répondre aux grands objectifs de qualité paysagère suivants :

Impacts visuels sur les paysages de la vallée

Assurer le moindre impact visuel depuis les coteaux en rive gauche de la Creuse, en particulier depuis le château du Soudun et depuis Mallet

Trame verte et bleue

Préserver et conforter la trame verte et bleue du coteau de la vallée de la Creuse : préservation des lisières boisées, reconstitution d'un réseau de haies champêtres, gestion alternative des eaux de ruissellement...

Engager une démarche d'éco-quartier

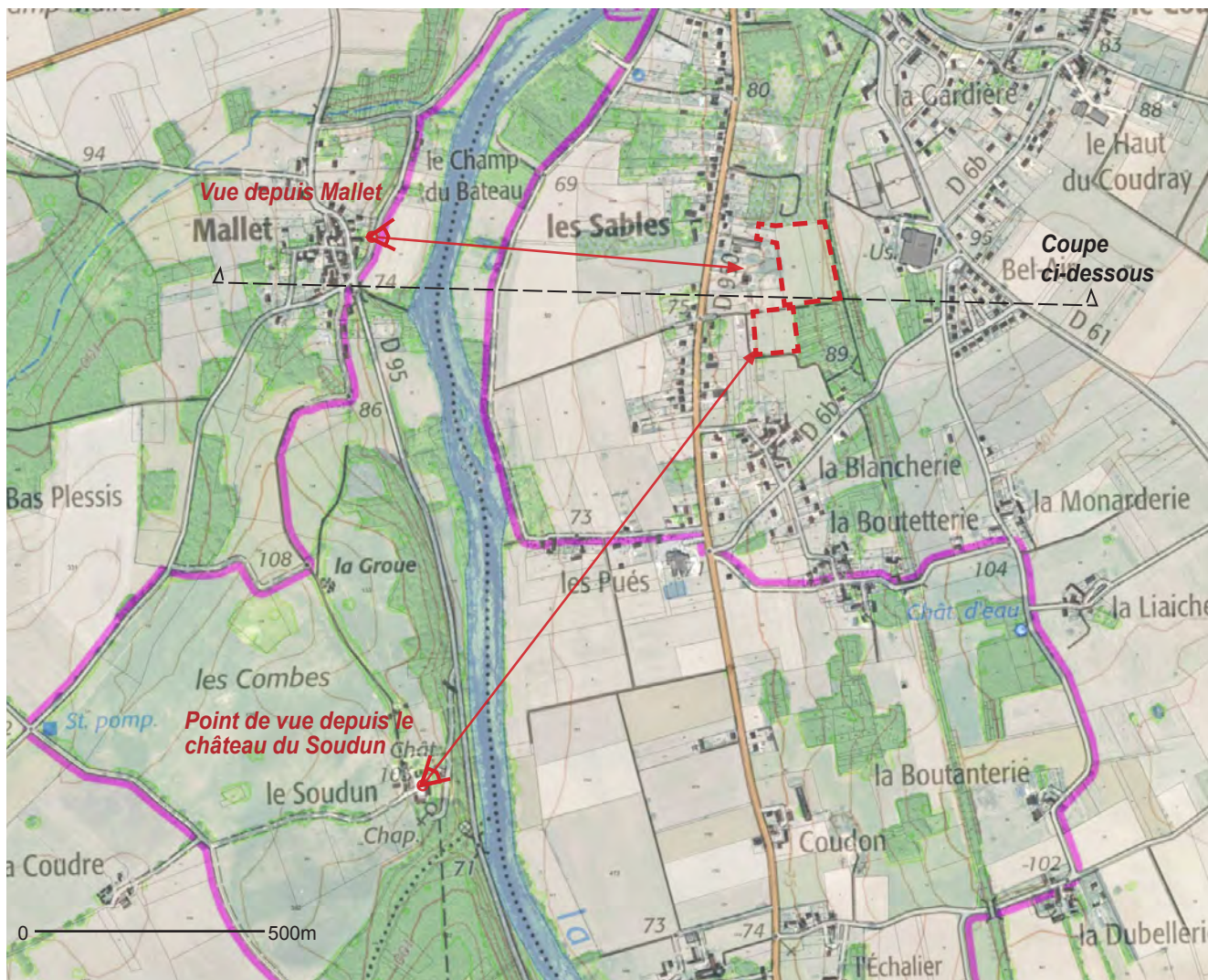
Offrir un cadre de vie convivial et durable, avec mixité spatiale et sociale.

Un vocabulaire durable et qualitatif pour les constructions futures

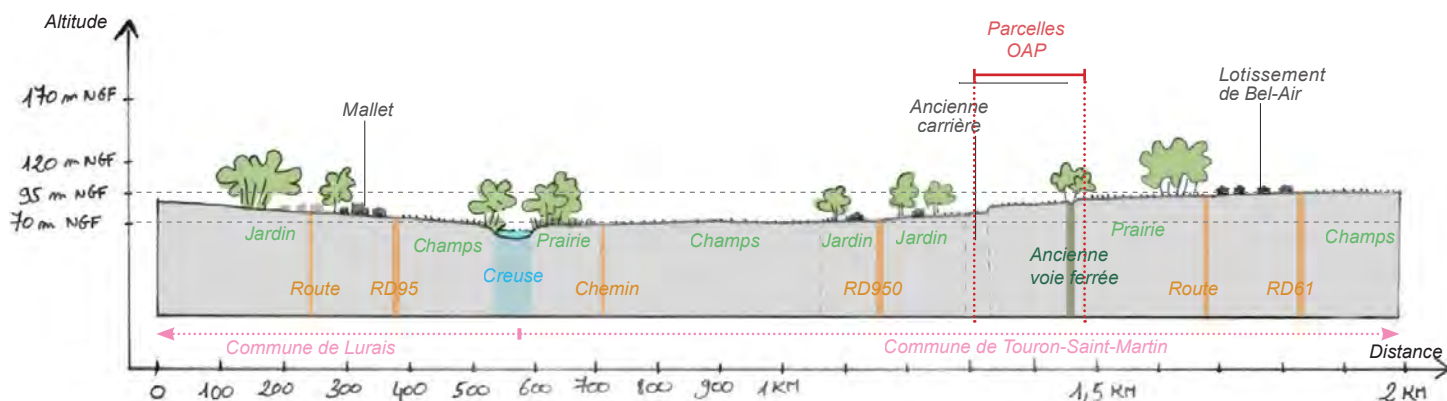
Proposer des formes urbaines contemporaines inspirées des logiques traditionnelles locales d'implantation et d'usage.

Enjeux mobilité douce

Reconnecter les chemins de la vallée et du plateau, sécuriser la RD 950.



Repérage du secteur des Sables et des principaux points de vue - éch. 1/15 000e.



Profil de la vallée de la Creuse au droit du secteur des Sables : les vis-à-vis devront être pris en compte pour maîtriser l'évolution des franges sud-ouest de Tournon-Saint-Martin

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations générales et spécifiques sont complétées par un schéma d'ensemble page 11 et des illustrations page 12.

■ Orientations générales

• **Les vues vers la vallée depuis le secteur des Sables et les vues depuis le coteau opposé sont parties prenantes des choix de composition générale et spécifique aux zones U et 1AU.** La composition générale doit produire des effets de bosquets ou bandes arborées dans lesquels se lovent les constructions tout en ménageant des vues vers la vallée. **Tout projet devra être évalué depuis les points de vue remarquables, notamment ceux identifiés sur le schéma d'ensemble ci-après, ainsi que depuis les voies nouvelles et les liaisons douces projetées.** Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de l'extension ou de la nouvelle construction.

- **Les espaces de carrières** font l'objet d'un périmètre N carrières avec **préservation des arbres remarquables**. Les parcelles 57 (partie ouest), 1730, voire 115 pourront devenir à terme une zone naturelle à vocation loisirs. Un nettoyage général sera engagé par les différents propriétaires afin d'exporter en décharges spécialisées tous les éléments malvenus et stockés sans ménagement sur les parcelles.

• Démarche et philosophie de conception :

Les zones 1AU seront conçues dans une démarche de type éco-hameau avec des objectifs ambitieux : densité et mixité construites : prévoir une densité brute de 15 logements /ha, avec un minimum de 20% de logement social), limitation de la consommation énergétique, limitation du taux d'imperméabilisation des sols, matériaux biosourcés ou recyclés, plantations généreuses /lots de fraîcheur et biodiversité...

• Aménagement de liaisons douces

- **Le chemin des Sables à Bel Air** est prolongé jusqu'au chemin en arrière du stade pour un usage de liaison douce **reconnectant la vallée au plateau du Bel Air**.

- **L'ancienne voie ferrée** fait l'objet d'un emplacement réservé afin de prolonger à moyen ou long terme la **voie verte Le Blanc-Preuilly**.

- **La RD950** fera l'objet d'une réflexion pour la **sécurisation des circulations piétonnes et cyclistes**.

• Constructions, abords et clôtures:

- Afin de renforcer des effets d'îlots de jardin, **toutes les constructions seront implantées dans la moitié de la parcelle coté rue principale, et l'autre moitié sera non imperméabilisée** et consacrée essentiellement au jardin. Ce principe pourra être adapté pour les petites parcelles et celles destinées à accueillir du logement social. Dans tous les cas, on recherchera une optimisation de la qualité paysagère des espaces extérieurs.

- **Les constructions** seront conçues en prenant en compte des vues d'ensembles, d'une part, la gestion de la pente d'autre part. L'implantation des volumes bâtis se fera préférentiellement avec une orientation est-ouest des façades principales pour répondre au mieux aux optimisations climatiques.

- **Les clôtures seront de type champêtres** : pas de sous-bassement maçonné, clôtures agricoles sur pieux en bois doublées de haies champêtres ou clôtures bois type échelas doublée ou non de haie champêtre. Portail et portillon en bois brut type champêtre. Le long des voies, clôtures peuvent être maçonnées, dans ces cas, les murets auront une hauteur limitée à 1,20m et ils présenteront un profil traditionnel avec une finition de type enduit traditionnel à la chaux/sable.

■ Orientations spécifiques à la zone 1AU au sud

• Desserte et espaces publics :

- La desserte des zones 1AU conditionne l'ouverture à l'urbanisation : la desserte principale se fera par une voie à partir du chemin de la Creuse. Cette voie sera généreusement arborée et intégrera un dispositif de gestion des eaux pluviales (noue, fossé, mare...). Pour assurer toutes ces fonctions, sa largeur sera d'au moins 12m.

- **La composition de cette voie ménagera des fenêtres visuelles vers la vallée : elle sera tracée en ménageant une séquence plus large créant une placette arborée et conviviale en forme de courée** pour desservir les parcelles, offrir du stationnement et permettre le retournement des véhicules.

La placette centrale sera connectée au réseau de chemin

• Traitement des limites :

- **Une bande en limite-nord sera destinée à l'élargissement du chemin de la Creuse.** Elle sera plantée et accueillera un emplacement pour le stockage des conteneurs à ordures. Un soin particulier sera apporté pour sa bonne intégration.

- **La limite-est fait l'objet d'un emplacement réservé pour une bande verger mettant à distance la lisière des boisements et accueillant une séquence de la liaison douce est-ouest.**

- **La limite-ouest**, en partie basse, fait l'objet d'une bande champêtre assurant la gestion des eaux pluviales (noue, bassin). Elle intégrera également un accès entretien. C'est un espace collectif. Il peut être public et dans ce cas son entretien est assurée par la collectivité.

- **Les arrières de parcelles** feront l'objet d'une plantation de haie champêtre arborées les clôtures étant disposées en retrait.

- **Les limites séparatives** seront accompagnées de bandes champêtres arborées d'une épaisseur minimale de 1,50m.

■ Orientations spécifiques à la zone 1AU au nord

• Desserte et espaces publics :

- La desserte des zones 1AU conditionne l'ouverture à l'urbanisation : la desserte principale se fera par une voie à partir du chemin de la Creuse. Cette voie sera généreusement arborée et intégrera un dispositif de gestion des eaux pluviales (noue, fossé, mare...). Pour assurer toutes ces fonctions, sa largeur sera d'au moins 12m.

La composition de cette voie ménagera des fenêtres visuelles vers la vallée : elle sera tracée en ménageant des séquences plus larges créant des placettes arborées pour desservir les parcelles, offrir du stationnement et permettre le retournement des véhicules, **en recherchant des effets de cour collective (courée) s'inspirant des hameaux traditionnels environnants** (ex : la Blancherie, la Boutetterie).

- La desserte des fonds des parcelles 2086 et 2088 se fera par l'ouest (RD950) en raison de leur dénivelé important en limite est (anciennes carrières).

• Traitement des limites :

- **La lisière des boisements de la zone N** en limite ouest et sud de la zone 1AU fait l'objet d'une mise à distance pour préserver les lisières, avec un emplacement réservé (largeur 10m) : une bande de type verger (largeur 6m mini) y est programmée, accueillant une liaison douce nord-sud reconnectant tous les chemins ruraux. Le chemin est limité en largeur partiellement ou entièrement ou enherbé. la bande-verger peut faire l'objet d'une gestion partagée. Les arrières de parcelles seront doublées de haie champêtre.

- La limite-ouest, en partie basse, fait l'objet d'une bande champêtre assurant la gestion des eaux pluviales (noue). C'est un espace accessible au public et dont l'entretien est assurée par la collectivité.

- **Les arrières de parcelles** feront l'objet d'une plantation de haie champêtre arborées les clôtures étant disposées en retrait.

- **Les limites séparatives** seront accompagnées de bandes champêtres arborées d'une épaisseur minimale de 1,50m.

Illustrations spatialisées des orientations

Préservation

- Points de vue majeurs ou vis-à-vis à prendre en compte
- Lisières boisées
- Arbres plus ou moins isolés
- Talus issus des carrières
- Zone de carrières / fortes excavations
- Futur espace public / vocation loisirs

Voirie et liaisons douces:

- Sécurisation piétonne et cycliste de la RD 950
- Voie principale
- Placette de desserte interne type «courée»
- Chemin à créer / liaison douce à court ou moyen terme
- Venelle
- Voie verte à reconquérir à moyen ou long terme
- Emplacement réservé (largeur 10m) pour liaison douce (vergeret ancien voie ferrée)

Plantations:

- Bande plantée / arbres de plein-vent
- Bande plantée / haie champêtre arborée
- Haie champêtre arbustive
- Bande pré-verger / mise à distance des lisières
- Bosquet / bouquet d'arbres-tiges
- Bande plantée / accompagnement des noues

Gestion des eaux pluviales :

- Zone de point bas / noue (stockage / infiltration)
- Zone de point bas / hypothèse mare
- Fossé de conduite des eaux pluviales

----- Limite des zones 1AU

Accessibilité :

- Sécurisation du carrefour avec la RD

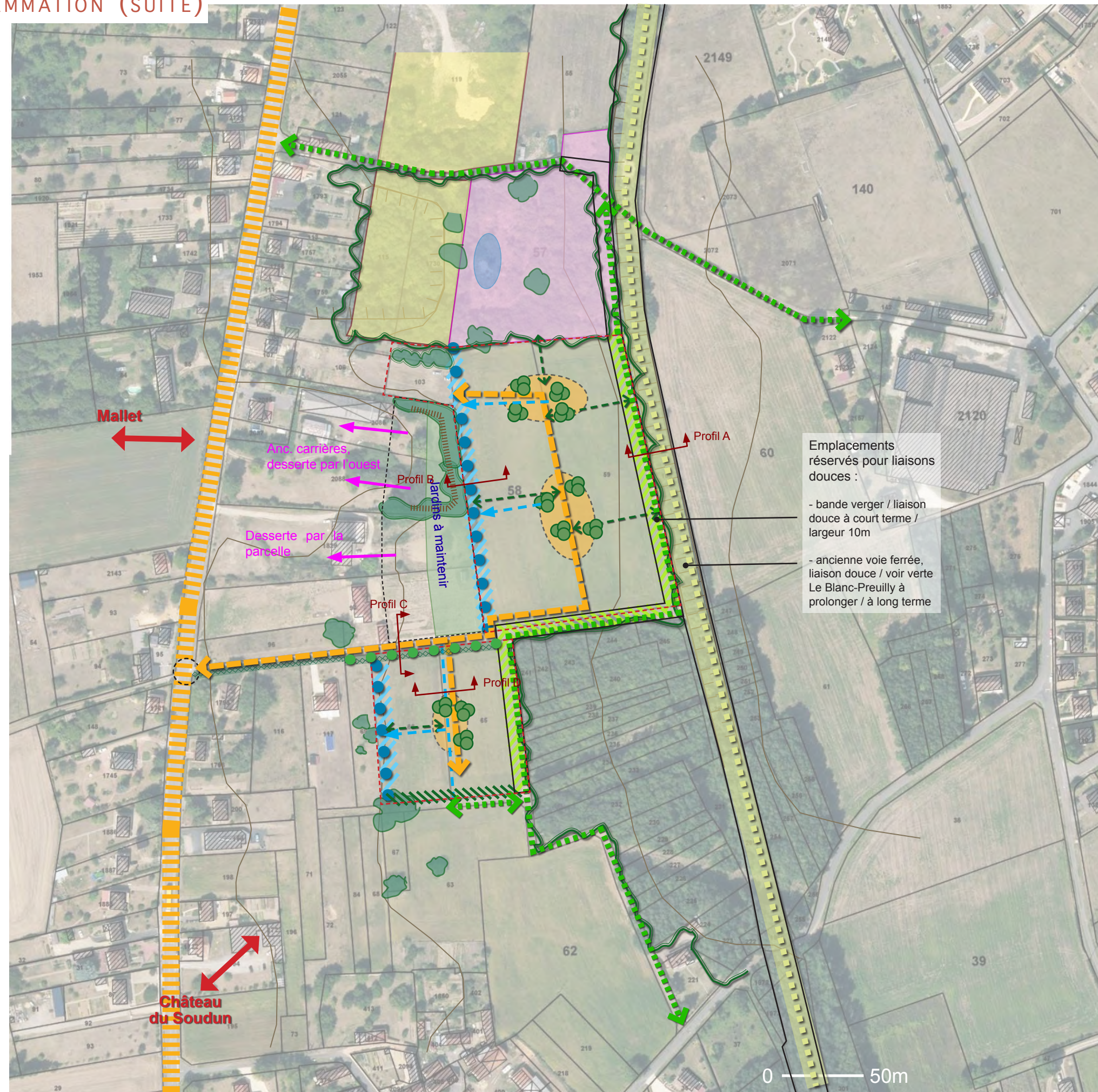
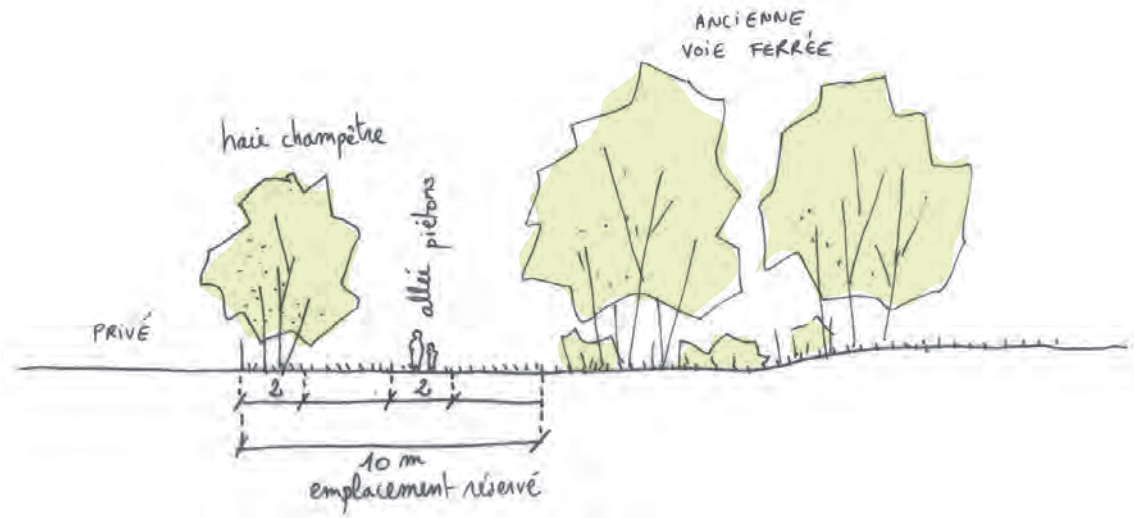


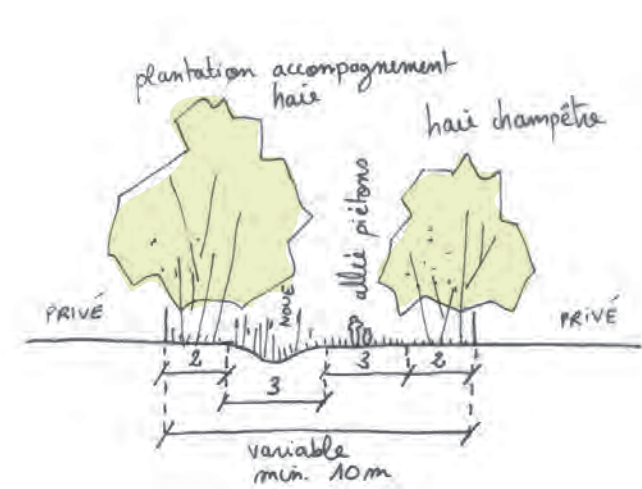
Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation pour l'évolution du secteur des Sables - éch 1/2500e

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

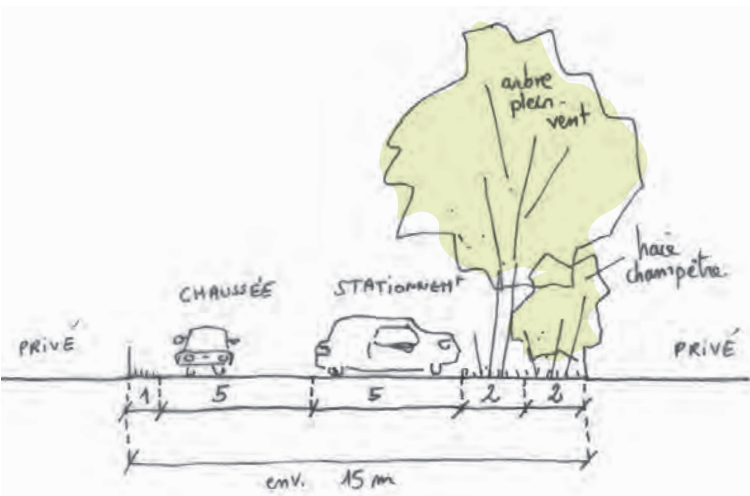
Profil type schématique A / Bande verger en lisière avec chemin / liaison douce



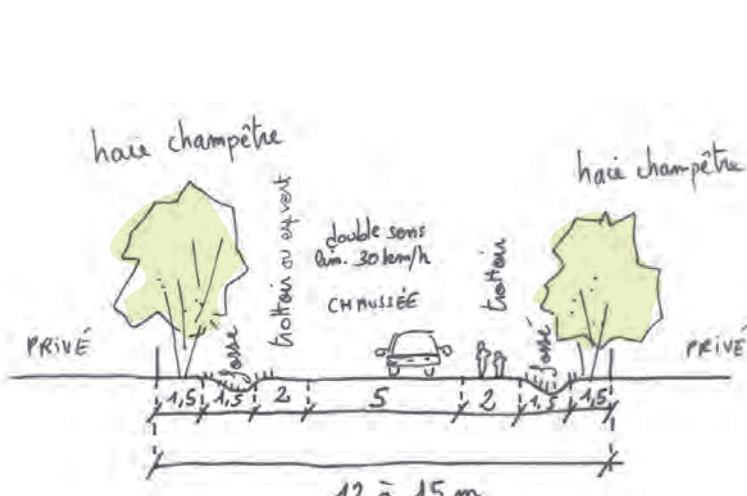
Profil type schématique B / Bande plantée en frange-ouest



Profil type schématique C / Chemin de la Creuse



Profil type schématique D / Voie principale



Proposition de traduction de l'OAP : esquisse de projet spatialisé possible (Fond : Cadastre + photo aérienne / IGN-Géoportail - éch 1/2500e)

Remarque / Voie d'accès principale :

Accès complexe à la zone urbanisable car le Chemin de la Creuse dans sa partie ouest est étroit (en aplat violet). Une voie en sens unique assurant un bouclage par le Chemin des Sables à Bel Air (secteur carrières) nécessite un aménagement d'un grand linéaire de voirie ne desservant pas de foncier à bâtir (étroitesse du chemin des Sables dans sa séquence actuelle, investissement lourd et déficitaire pour la commune, impact sur la parcelle boisée dédiée plutôt à un espace récréatif). Afin de limiter les coûts et les impacts sur des terrains qui n'ont pas vocation à être bâtis, l'unique desserte doit se faire par le Chemin de la Creuse.

Hypothèse de desserte et conséquences :

Mettre en zone 20 le réseau de desserte afin que les voies soit partagées et que le piéton puisse y circuler (pas d'obligation de trottoir).

Pour le Chemin de la Creuse :

- largeur variable selon les emprises disponibles / 5,50m maximum
- prendre en compte les normes de desserte incendie et d'enlèvement des ordures ménagères) par une voie à double sens avec rétrécissement en partie basse (emprise trop étroite et maîtrise foncière incertaine ou à envisager sous forme d'un emplacement réservé) créant un sas permettant de limiter la vitesse à l'approche du carrefour avec la RD.

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNÉ - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUI ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE D'ACTIVITÉ DU SANDILLAT À TOURNON-SAINT-MARTIN

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neufs sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La présente fiche-projet «Zone d'activités du Sandillat à Tournon-Saint-Martin» est organisée en 3 parties:

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 8),*
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 9),*
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 10 à 12).*

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visite le 2 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 7 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.

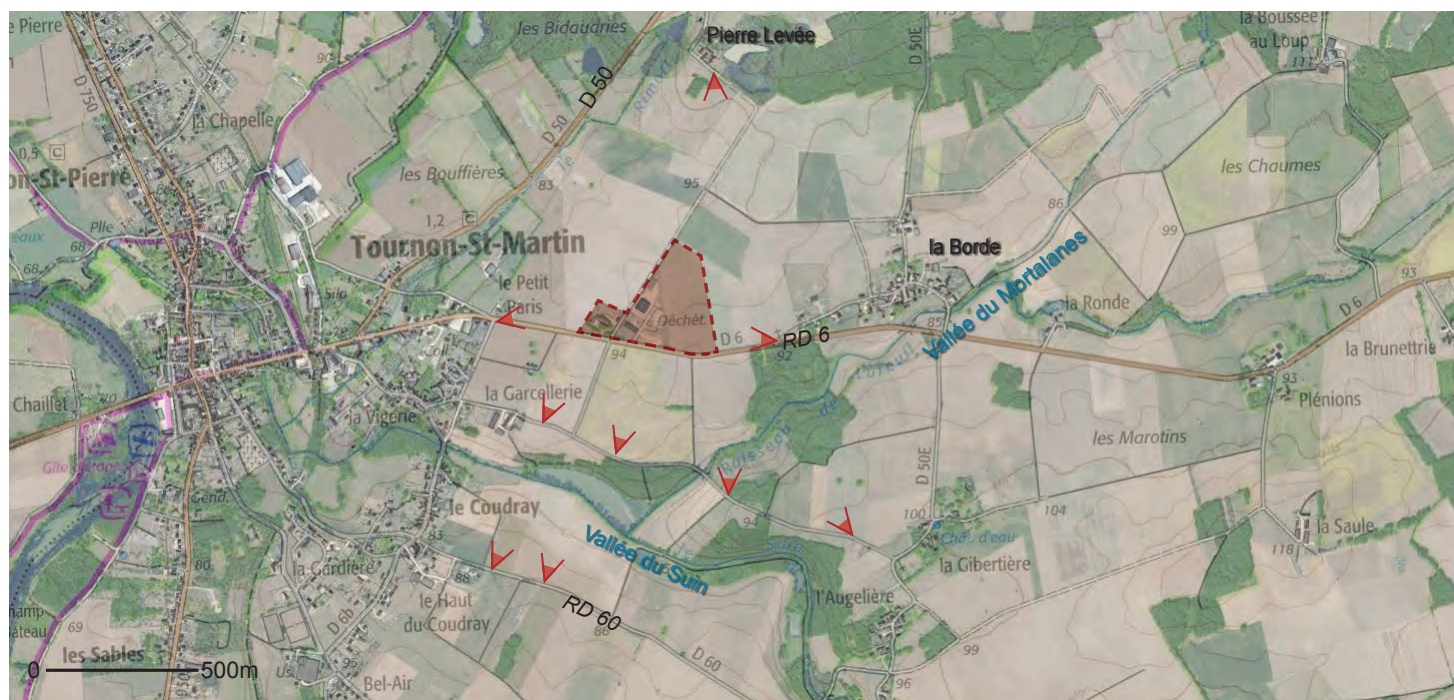
CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

Cette zone de 3,5 ha s'est établie il y a une quinzaine d'années le long de la RD6 à distance de la ville de Tournon, contre un ancien abattoir. Elle accueille le centre de secours (ancienne déchetterie), un important atelier de charpenterie, une entreprise de stockage de carburant et de granulés-bois, ainsi qu'une entreprise de maçonnerie. Sa situation en ligne de crête, en isolat avant l'entrée de ville et à la rencontre des vallées du Suin et du Mortalanes, deux ensembles remarquables à l'échelle du Parc en font un lieu stratégique mais sensible en termes de paysage.

En effet, la zone actuelle, avec ses installations directement en vue, présente des impacts visuels forts, portant préjudices à la qualité des paysages environnants.

L'extension est programmée, c'est l'occasion de requalifier la zone actuelle et de proposer un cadre qualitatif pour la future zone. Les principaux points de vue devront guider les orientations d'aménagement et de programmation, notamment depuis la RD6, depuis le belvédère de Pierre-Levée et depuis la RD60, route à valeur patrimoniale de la vallée du Suin.

L'extension sera desservie par les deux voies en attente, à l'est de la zone actuelle. La commune envisage une plantation de la limite-sud mais les terres sont argileuses et très lourdes. De plus le secteur est très venté.



Localisation de l'OAP : ZA du Sandillat (IGN / Géoportail). Les principaux points de vue sur le site sont repérés en rouge.



Vue d'ensemble du Sandillat / zone Uy du PLUi (IGN / Géoportail). La zone d'extension (7) présente des pentes douces descendant jusqu'à la RD6 vers le sud et vers le chemin rural au nord-ouest (zones de points bas repérées en bleu). D'après les courbes topographiques, le dénivelé est de l'ordre de 6 à 7m au maximum.



1950



1966



1975



1981



1991



1999



2007



2011

Le secteur fut fortement modifié lors du remembrement (années 1970) :

- élargissement des parcelles,
- suppression des structures bocagère,
- réorganisation du réseau de chemins ruraux.

L'abattoir s'installe au début des années 1980, engageant l'urbanisation de ce secteur.

La zone est aménagée une vingtaine d'années plus tard et accueille tout d'abord la déchetterie, puis le centre de secours et l'atelier de menuiserie-charpente.

Aujourd'hui, l'ensemble de la première tranche est réalisée. Un permis de construire a été déposé par l'entreprise de maçonnerie occupant la parcelle 104, face au centre de secours.

■ État actuel, analyse fonctionnelle

Perceptions depuis le sud / vallée du Suin



Des installations qui banalisent les paysages sensibles des vallées du Suin et du Mortalanes. Vue depuis la RD60, au sud du site, de l'autre côté du vallon.



Vue depuis la petite route de la Garcellerie.



Zoom sur panorama ci-dessus.

Perceptions depuis la RD6 / est

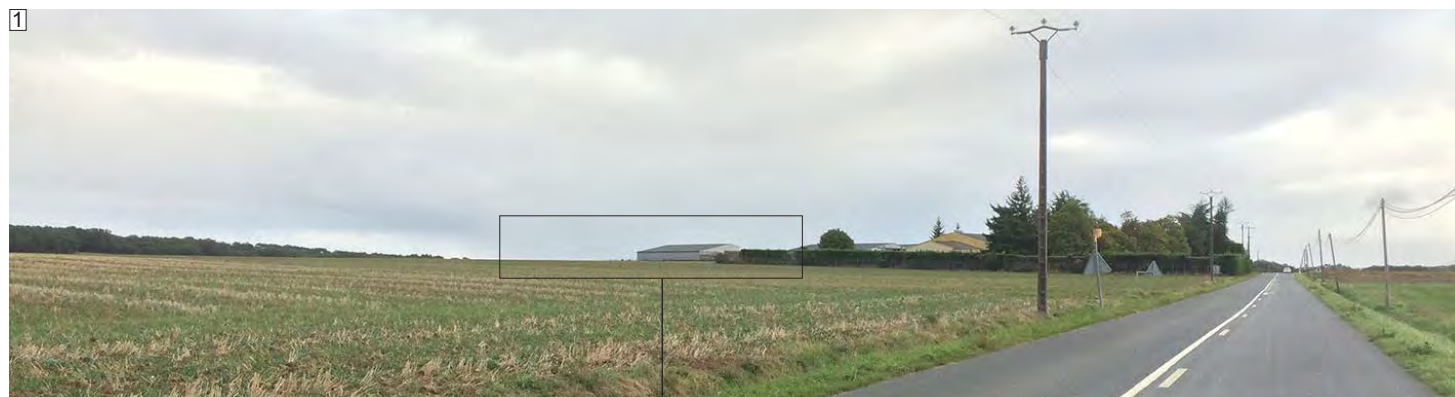


RD6 vue sur la ZA du Sandillat / approche par l'est, près de la Borde. Un site très en vue : A distance de l'entrée du bourg de Tournon, sur une ligne de crête.



Le site vu depuis l'est, à l'entrée du hameau de la Borde : des installations qui banalisent les paysages remarquables des vallées du Suin et du Mortalanes.

• Perceptions depuis la RD6, en sortant de Tournon



À la sortie du bourg, on perçoit essentiellement les installations de l'entreprise de découpe alimentaire prolongées par le grand hangar du charpentier. L'ensemble est compact et la dimension végétale assure une bonne intégration de la zone. L'extension, prévue en arrière du grand hangar, sera donc visible depuis ce point.



Vue depuis l'ouest / RD 6 : c'est sans doute cette installation ancienne (agro-alimentaire) qui a motivé l'emplacement de la déchetterie et du centre de secours. L'ensemble est bien tenu, avec une volonté d'offrir des abords de qualité. C'est dans cet esprit qu'il aurait fallu réglementer la zone d'activités qui s'est installée sur son front-est !

• À l'intérieur de la zone d'activités



Vue vers l'est, vers la Borde et la vallée du Mortalannes. On constate un déficit en stationnement pour les personnels des entreprises.



Le chemin rural vu depuis la RD6.



Vue depuis la voie actuelle, vers le sud-ouest et la vallée du Suin.



Des franges disqualifiantes aux abords de la RD6 : l'entrepreneur n'a aucune attention sur l'aspect très prégnants de ses installations ! À droite, la parcelle actuellement cultivée qui va changer de destination. Un travail sur ses franges permettra de limiter les impacts forts de installations actuelles. Il faut aussi sensibiliser l'exploitant pour qu'il engage des actions de requalification de la parcelle qu'il occupe.

• Depuis Pierre Levée



Bâti ancien, futur restaurant gastronomique à Pierre Levée.

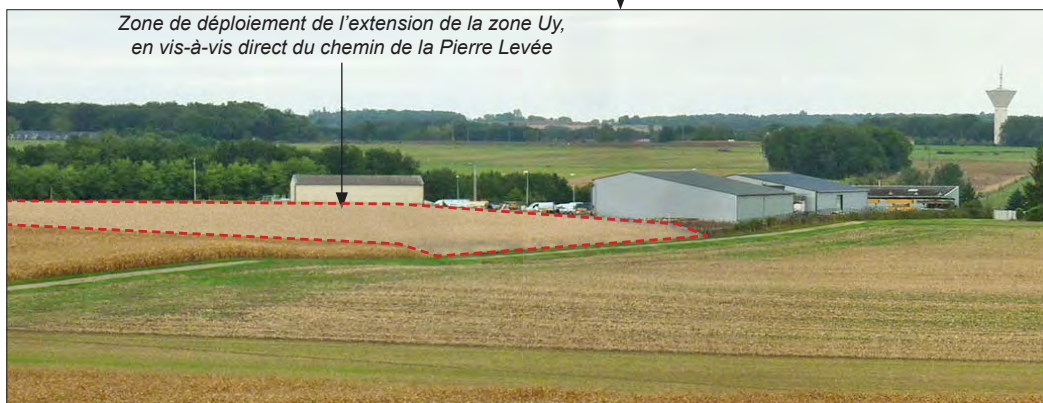


Hangars de la ZA du Sandillat

Château d'eau de la Liaicherie

Château du Soudun

Magnifique panorama en direction du sud depuis Pierre Levée.



Zone de déploiement de l'extension de la zone Uy, en vis-à-vis direct du chemin de la Pierre Levée



Zoom du panorama ci-dessus sur la zone d'activité du Sandillat. On aperçoit aussi le château d'eau de la Liaicherie. L'extension de la zone d'activité est en vis-à-vis direct du chemin de la Pierre Levée. Notons également la pente qui s'infléchit fortement vers le chemin de Bècheron à la Vigerie.

Zoom du panorama ci-dessus sur le château du Soudun.



Panorama depuis Pierre Levée en direction de la zone d'activité du Sandillat.



Zone de déploiement de l'extension de la zone Uy, en vis-à-vis direct des abords de la Pierre Levée

Zoom du panorama ci-dessus sur la zone d'activité du Sandillat. L'importance des bâtiments est compensée par leur sobriété. Cependant des couleurs plus foncées pour les bardage seraient souhaitables. La zone d'extension envisagée est importante et nécessite un travail sur les franges.

ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

La zone actuelle n'offre plus de capacité d'accueil.

Le projet d'extension représente une bonne opportunité pour reconquérir les paysages de l'approche de Tournon par le nord-est, en considérant la valeur paysagère des paysages environnants, mis en exergue dans les plans de paysages et la charte du Parc :

- les vallées du Suin et du Mortalanes,
- le seuil bocager de Tournon
- les paysages bâtis de la RD60.

Dans la partie aménagée et «active», cette reconquête peut se faire sur les espaces publics résiduels ainsi qu'en accompagnant les entreprises volontaires.

Dans la partie extension, il s'agit de proposer un cadre simple établi sur les principes techniques du projet d'extension, avec une ambition plus poussée sur les plantations et la gestion des eaux pluviales.

L'OAP répond à ces enjeux à travers les objectifs de qualité paysagère suivants :

■ **Mettre à profit l'extension de la zone pour reconquérir les paysages de ce secteur**

■ **Composer avec la pente et gérer les eaux pluviales à ciel ouvert**

■ **Assurer la qualité des scènes paysagères offertes par les grands points de vue**

■ **Limitier les impacts des constructions et de leurs abords**

■ **Composer une trame bocagère permettant une meilleure intégration et confortant le réseau de trame verte et bleue du territoire**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La démarche de conception et les choix de gestion de la zone Uy seront établis dans l'esprit d'un éco-quartier, sur la base d'une conception avec une ambition écologique et paysagère forte, au regard de la valeur des paysages dans lequel elle s'inscrit :

- des paysages ouverts de la vallée du Suin avec des horizons lointains et des points de vue remarquables
- l'annonce de l'entre de ville

L'esprit champêtre du lieu guidera les choix d'aménagement, en utilisant le vocabulaire du bocage. La composition paysagère ambitieuse pourra permettre d'atténuer les impacts visuels des actuelles installations.

Les orientations d'aménagement et de programmations sont spatialisées par deux schémas et des profils-types schématiques pour les voies et limites dans les pages 11 à 13.

■ Orientations pour les vues d'ensemble de la zone Uy

Les vues sont parties prenantes des choix de composition et d'aménagement de la zone Uy. Un certain nombre de points de vue a été identifié afin d'évaluer les impacts des projets d'aménagement et d'évolution de la zone, en particulier sur les grands paysages des vallées du Suin et du Mortolanes :

- au nord, le site de la Pierre Levée,
- à l'ouest la RD6, à la sortie d'agglomération de Tournon,
- à l'est, le long de la RD6 et au carrefour du chemin de la Borde
- au sud, depuis la route de la Garcellerie à la Gibetière.

Plusieurs autres points de vue plus éloignés sont également à considérer : depuis la RD50 (nord-ouest), depuis l'ouest de la Gibetière (au sud-est), depuis les hauts du Chiron (RD50E)...

Tout projet devra être évalué depuis ces points de vue remarquables (repérés sur le schéma d'ensemble ci-après). Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de l'extension ou de la nouvelle construction.

■ Orientations pour les dessertes et espaces publics (voir profils types)

La desserte de l'extension se fait par une voie en boucle à double-sens, d'une emprise de 12m minimum, avec un profil qui peut être asymétrique, intégrant une allée piéton-velo et une noue.

Des accès pour l'entretien sont prévus au nord-ouest et au sud de l'extension de la zone. Ils assureront la conduite des eaux pluviales à ciel ouvert jusqu'aux exutoires périphériques.

Plusieurs placettes offrent des possibilités de manœuvre et quelques places de stationnement. Elles sont arborées à raison de 1 arbre pour 15m². Les arbres seront regroupés pour favoriser des effets de bouquets ou bosquets.

■ Orientations pour les Plantations :

Les essences seront champêtres et locales (voir liste indicative du Parc).

Les périphéries de la zone font l'objet de bandes plantées intégrant en fonction de leur positionnement :

- des plantations d'arbres-tiges de pleine vent, le long de la RD6, en limite sud de la zone Uy, dans tout son linéaire; largeur de la bande : 3m. Arbres tous les 8 à 10m env.
- des haies champêtres arborées en périphérie (1 arbre de haute-tige a minima pour 10ml, à implanter de manière aléatoire au sein de la haie); largeur de la bande : 2 à 3m, plantation en quinconce sur 2 rangs minimum.
- des haies champêtres arbustives le long des clôtures actuelles et à venir et le long du chemin rural de la Vigerie (partie déjà aménagée) (emprise 0,50, plantation en quinconce 2un/ml)

Des bouquets d'arbres-tiges seront plantés dans les espaces résiduels de la zone déjà aménagée ainsi que dans les trois placettes pour les manœuvres et le stationnement (voir ci-après).

La zone à étendre fera l'objet d'un préverdissement. Ce préverdissement réalisé par la communauté de communes pourra être étendu aux plantations de haie au sein des parcelles privées afin d'assurer la qualité des plantations.

La communauté de communes mettra également en place un entretien orienté pour la production de bois-énergie (techniques de bucheronnage et de broyage). Un plan de gestion sera établi notamment pour cibler les arbres à maintenir lors des recépages.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

■ Orientations pour la gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement sont gérées à ciel ouvert, en intégration à la composition paysagère.

Les eaux de ruissellement des voiries et autres espaces publics sont gérées par un système de fossés associé à la séquence de voie nouvelle conduisant les eaux vers les deux sites de stockage où des noues assurent le stockage, l'épuration ainsi que leur infiltration.

Au sein de chaque parcelle privée, les eaux pluviales sont gérées à ciel ouvert au moyen de fossés, noues et bassins, assurant le stockage, l'épuration et l'infiltration.

■ Orientations pour les constructions :

Les implantations, volumétries et aspects extérieurs seront évalués à partir des points de vue identifiés ci-dessus.

Les bâtiments seront de couleur sombre et mate, de préférence monochrome ou ton sur ton en légère nuance. Pas de couleur claire ou vive même pour les huisseries.

■ Orientations pour l'aménagement des abords et des clôtures :

Le taux d'imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. Ce taux pourra être abaissé en cas de toitures végétalisées ou de sols alternatifs type mélange terre-pierre.

Les plates-formes techniques et accueillant les bâtiments devront coller le plus possible à la pente naturelle. Si le dénivelé est supérieur à 1m, il sera géré au moyen d'un mur de soutènement ou d'un talus. La pente des talus sera limitée à 30% et sera végétalisée.

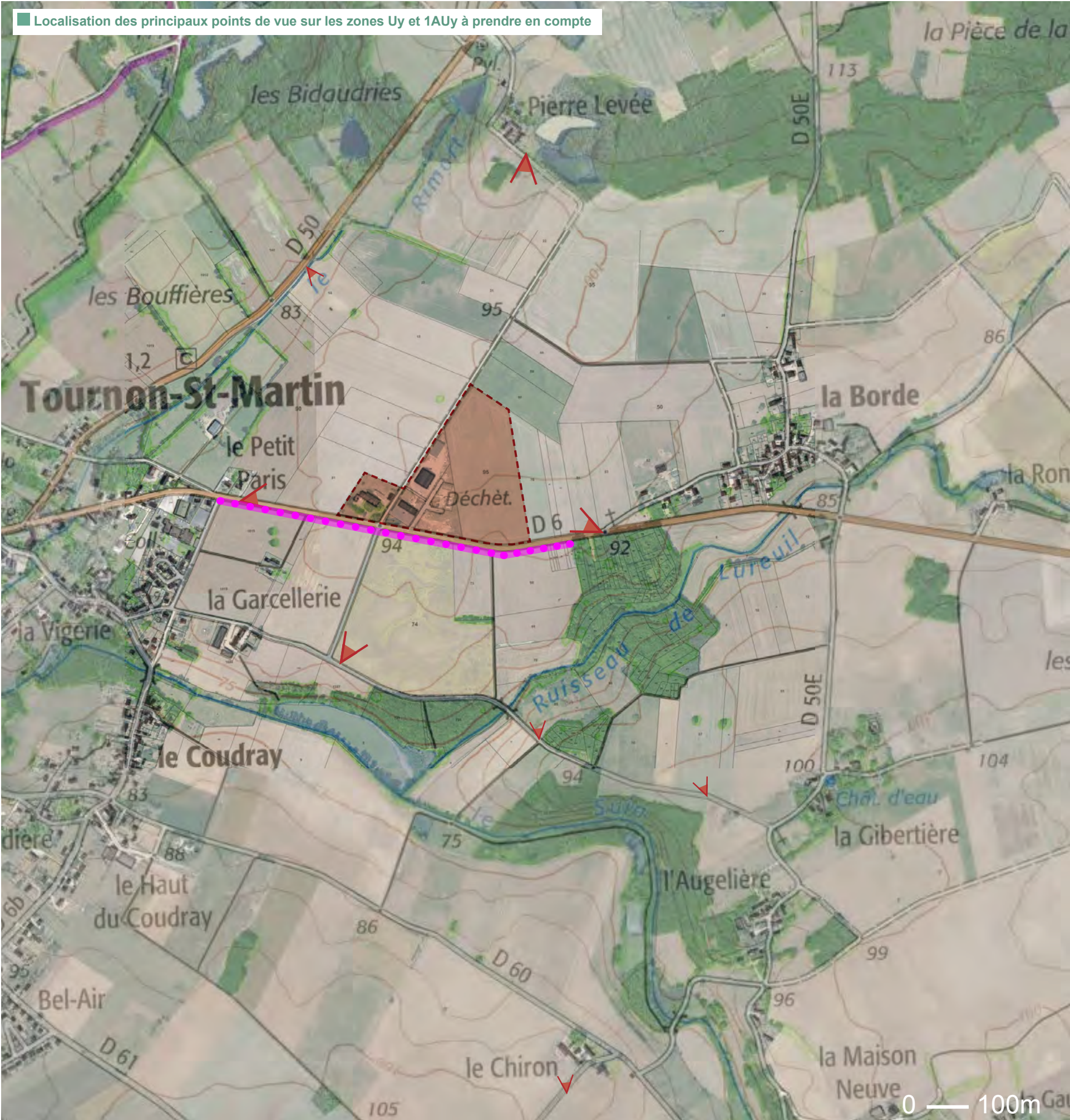
Les clôtures seront transparentes, avec grillage couleur galvanisée sur pieux en bois ou métal, sans sous-bassement maçonné. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80m. Les clôtures champêtres en bois (type échalas) sont aussi autorisées. Des dérogations pourront être accordées pour des activités spécifiques nécessitant un dispositif renforcé, sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la qualité paysagère globale du traitement des limites. Les portails seront de couleur foncée ou galvanisée.

Les clôtures seront accompagnées de haies champêtres arborées ou non (essences champêtres et locales / voir liste indicative du PNR de la Brenne). Les limites séparatives feront l'objet d'une double bande champêtre et arborée (2 x 2m) avec la clôture disposée au milieu. Les haies champêtres en périphérie de chaque parcelle pourront faire l'objet de plantation en préverdissement assurée par la collectivités (voir article plantations ci-dessus).

■ Orientations pour les plantations d'embellissement de l'entrée nord-est de Tournon

- Pour mettre en place, à moyen ou long terme, une plantation d'annonce en bordure de la route départementale n°6, entre la Borde et Petit Paris, un emplacement réservé est proposé le long de la rive sud, sur une largeur de 5m. Essences envisagées : arbres de haut-jet, première grandeur tel que tilleul, érable plane, noyer..., à planter tous les 15m environ.

■ Localisation des principaux points de vue sur les zones Uy et 1AUy à prendre en compte



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation de la zone Uy et 1AUy

Voirie :

Principe de voie de desserte en boucle (voir profil)

Accès entretien

PA

Espace parking arboré / en fonction des besoins

Plantations:

Bande plantée / arbres de plein-vent

Bande plantée / haie champêtre arborée

Haie champêtre arbustive / partie est de la zone 1AUy

Bosquet / bouquet d'arbres-tiges

Gestion des eaux pluviales :

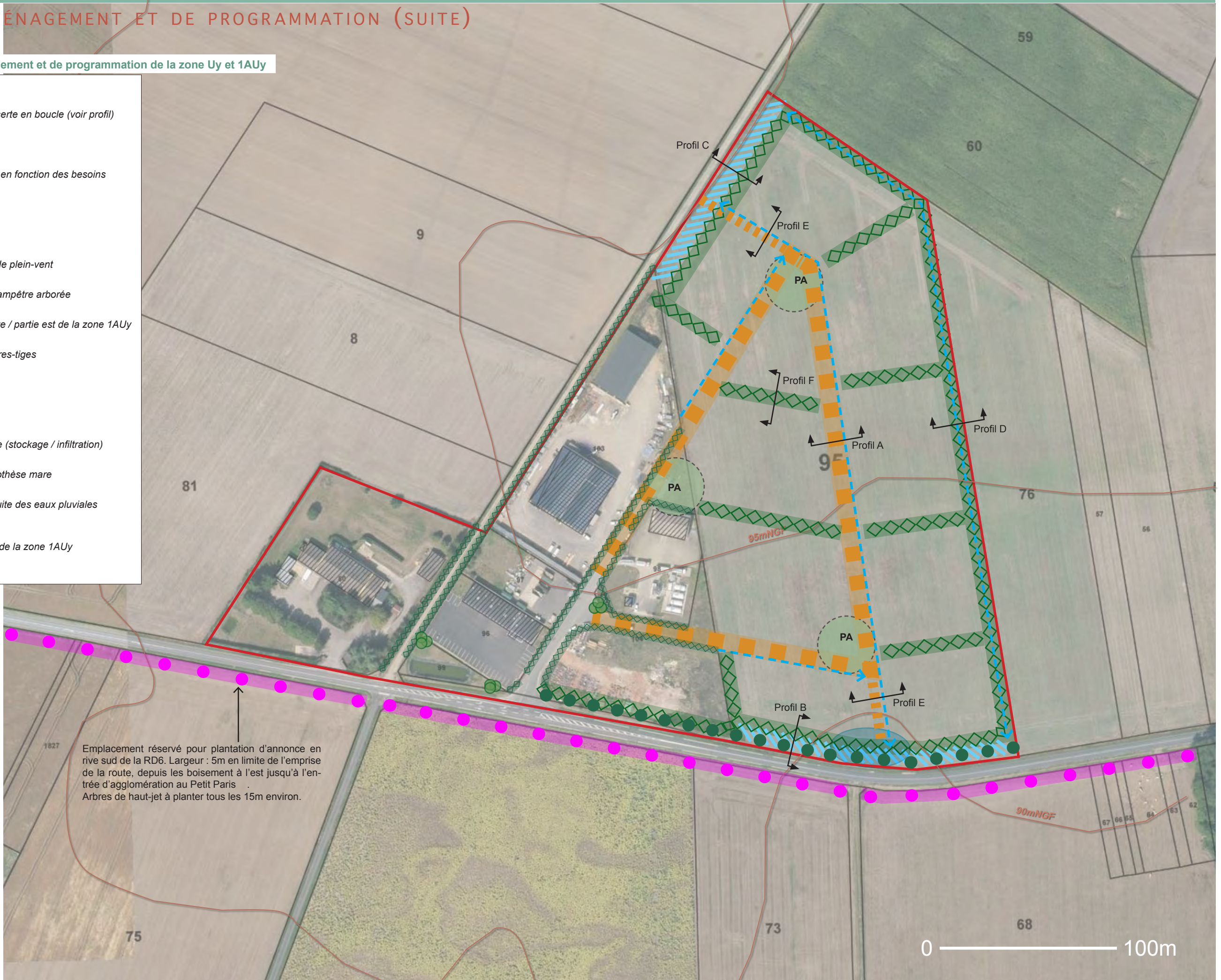
Zone de point bas / noue (stockage / infiltration)

Zone de point bas / hypothèse mare

Fossé ou noue de conduite des eaux pluviales

Limite de la zone Uy et de la zone 1AUy

Découpage parcellaire donné à titre indicatif pour illustrer la stratégie de plantation des bandes boisées entre lot.



Emplacement réservé pour plantation d'annonce en rive sud de la RD6. Largeur : 5m en limite de l'emprise de la route, depuis les boisement à l'est jusqu'à l'entrée d'agglomération au Petit Paris
Arbres de haut-jet à planter tous les 15m environ.

■ Profil type schématique A / voie principale

