



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

Pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1. OAP sectorielles

3.2. Biodiversité

3.3. Développement économique



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

Pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1. OAP sectorielles

SOMMAIRE :

3.1. OAP SECTORIELLES	1
1. CONSIDERATIONS LIMINAIRES	3
LES SITES RETENUS	3
2. OAP AMBRAULT	5
LE BOURG - SECTEUR DU PARE.....	5
LE BOURG -	8
3. OAP BOMMIERS	12
SECTEUR LES LISIERES/RUE DE LA FONTAINE	12
4. OAP BRIVES.....	16
SECTEUR DU BOURG	16
SECTEUR DU GRAND VILLIERS	20
5. OAP CHOUDAY	23
SECTEUR « LE BOURG ».....	23
6. OAP CONDE	26
SECTEUR « LE BOURG ».....	26
7. OAP LA CHAMPENOISE	29
SECTEUR « ROUTE DE LA PIECE DE VIGNOLE »	29
8. OAP LIZERAY	33
SECTEUR CHEMIN DES GENETS	33
9. OAP MEUNET-PLANCHES	37
SECTEUR « VALLON DE LA THEOLS »	37
10. OAP NEUVY-PAILLOUX	41
LE BOURG – LES GRANDS CHEZEUX.....	41
LE BOURG – LES PETITES MAISONS	44
11. OAP SAINT AOUSTRILLE.....	47
SECTEUR « LES MAISONS NEUVES » VALLON DE LA TOURNEMINE.....	47
12. OAP SAINT-AUBIN	51
SECTEUR ROUTE DE MEROLLES	51
13. OAP SAINTE-FAUSTE	55
SECTEUR « ABLENAY »	55
14. OAP THIZAY	58
SECTEUR « LA VALLEE DU BOURG »	58
15. OAP VOUILLON	62
SECTEUR LE BOURG.....	62
SURFACES ET DENSITES EN MATIERE D'HABITAT	66

1.Considérations liminaires

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47). Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation comporte une OAP (Article R.151-20)

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager les secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles visent à définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre et d'en traduire les objectifs.

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP traitent des questions d'aménagement dans un secteur et prennent en compte les orientations de l'OAP biodiversité.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Des schémas, images de références accompagnent et favorisent l'illustration des concepts et des termes employés, ainsi qu'une liste de végétaux à respecter (une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme).

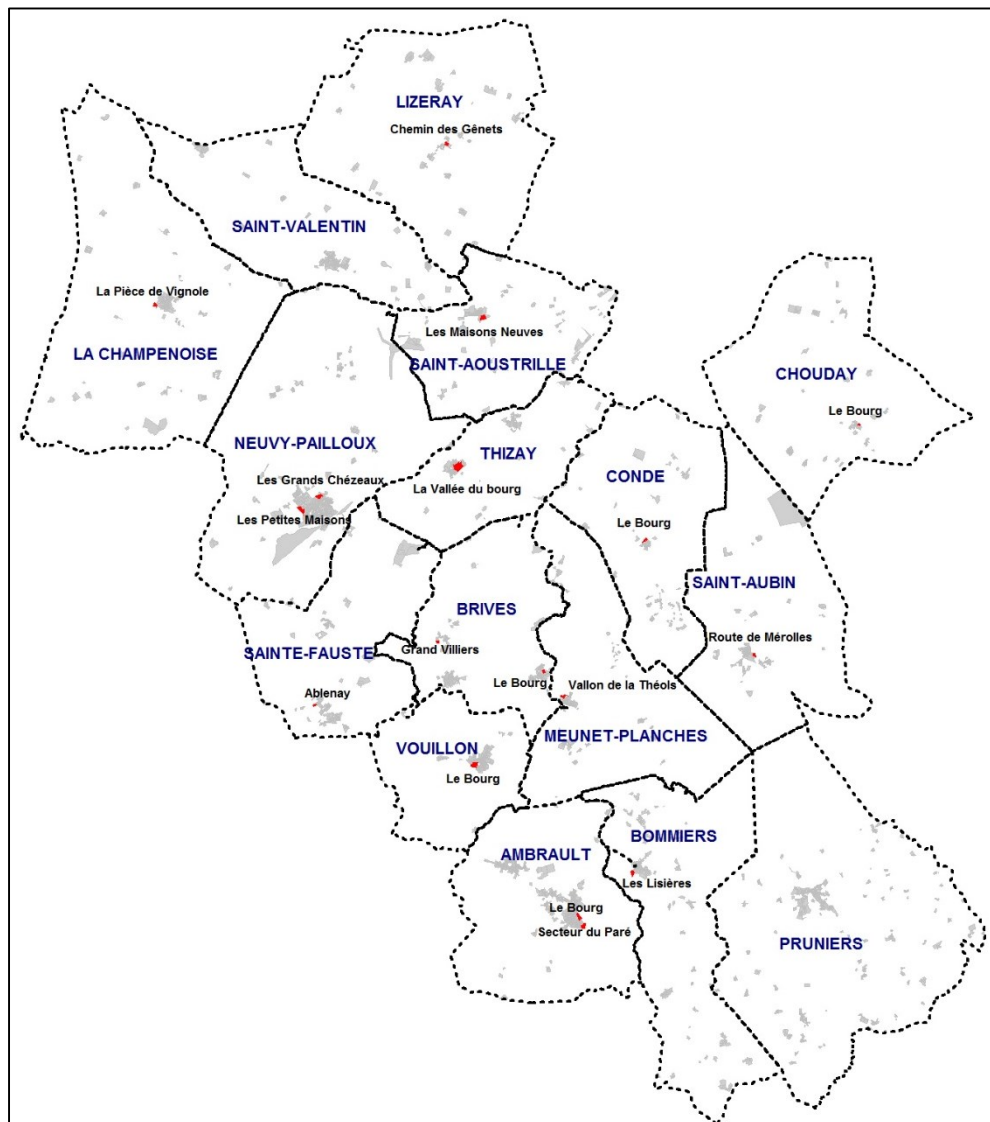
Dans le contexte de l'OAP, et concernant les plantations rentrant dans les prescriptions, les porteurs de projet utiliseront exclusivement les végétaux cochés dans les colonnes de la section "espaces hors agglomération, franges urbaines et villageoises - OAP".

Définition de la densité : Afin de soigner la qualité des nouvelles implantations et formes urbaines, lieux de vie pour les habitants c'est la densité nette à partir de la surface de terrain dont on soustrait, les espaces « parcs urbains », les voiries et parking publics qui est utilisée.

Les sites retenus

Au total, 17 sites ont été ouverts à l'urbanisation, comportant des surfaces très différentes entre elles. Ils sont presque tous localisés dans les bourgs, excepté un site sur Brives (Grand Villiers) et le site de Sainte-Fauste (Ablenay). Le premier terrain, d'une surface de 4 000 m² se localise sur un hameau qui a renforcé sa vocation résidentielle au fil du temps, tandis que le site de Sainte Fauste est retenu dans le hameau d'Ablenay, l'endroit le plus important de la commune en termes d'habitat.

La surface totale des sites retenus est de 17 ha, dont plus de 25 % se localisent dans les deux pôles principaux (Ambrault et Neuvy-Pailloux), plus de 50 % dans les communes les communes d'appui et près de 20 % dans les communes rurales.



Commune	Site	Surface (ha)
Ambrault	Paré	1,2
	Bourg	1,3
Bommiers	Rue de la Fontaine	1,1
Brives	Bourg	0,5
	Grand Villiers	0,4
Chouday	Bourg	0,2
Condé	Bourg	0,7
La Champenoise	Rte de La pièce de Vignole	0,8
Lizeray	Chemin des genêts	0,7
Meunet Planches	Vallon de la Théols	0,8
	Les Grands Chezeaux	0,5
Neuvy Pailoux	Les petites maisons	1,6
	Les maisons neuves	1,6
St Aoustrille	Les maisons neuves	1,6
St Aubin	Rte de Mérolles	0,6
Ste Fauste	Ablenay	0,4
Thizay	Vallée du bourg	2,4
Vouillon	Bourg	2,0
Total		16,7

2. OAP AMBRAULT

Le Bourg - Secteur du Paré



Les enjeux *Extension en continuité résidentielle*

Ce secteur à urbaniser est situé en lisière villageoise au sud-est du « cœur de village ». Il s'agit de favoriser, une urbanisation privilégiant une structuration en continuité de lotissements, qui prend en compte le paysage, marquant ponctuellement pour renforcer le bourg, et de mieux identifier son rôle central. Afin d'assurer une « constructibilité raisonnée » des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer le bourg, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Inscrit en frange avec les espaces agricoles et en lisière de la forêt domaniale de Chœurs-Bommiers, il est constitué d'une grande parcelle accessible par la rue des champs du Paré en limite villageoise. Espace intermédiaire entre le front bâti et la forêt, c'est à la fois une zone d'entrée de la nature dans le village et une zone de respiration de l'urbanisation vers les paysages naturels extérieurs.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 1,2 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « centre ». En fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 16,67 logements à l'hectare. Prévoir au moins 14 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD918 (route d'Issoudun) et desserte villageoise par la rue des champs du Paré.
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons.
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements sportifs et au noyau traditionnel classique mairie, église, écoles, place de village, commerces, ...

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

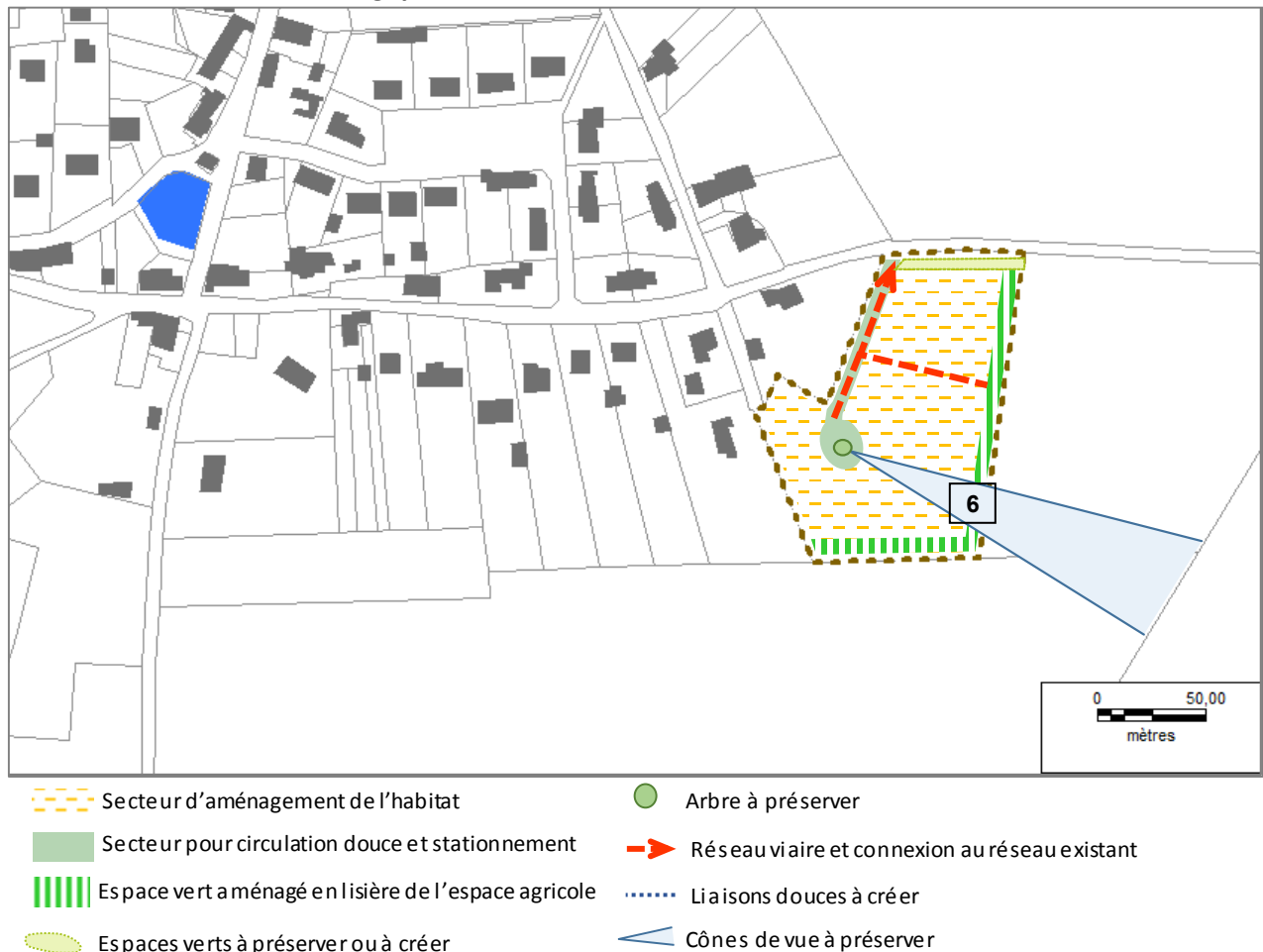
Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire, optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale en matière d'aménagement et de construction et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Favoriser les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...) pour les espaces publics et les fonds de parcelle notamment en lisière du secteur avec une trame structurante paysagère, de qualité et ouverte à diverses fonctions. Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif (fossés, noues, mare...) et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;

- Le plan de composition proposera des solutions astucieuses afin de faciliter une variété typologique des constructions et d'organiser des accès groupés aux parcelles (individuel et individuel groupés)
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ; Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - o la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
 - o Possibilité d'installation d'équipements solaires ;

Schéma d'orientations stratégiques



Principales préconisations

Création d'une division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE, ...) qui s'inscrit dans le site :

- 1 - Accès depuis la rue des champs du Paré
- 2 - Liaison mixte à créer : continuité et fonctionnalité de la trame viaire
- 3 - Liaison piétonne à en direction de la forêt domaniale
- 4 - Espace commun à aménager : mares/ placette de desserte des parcelles avec stationnement possible.

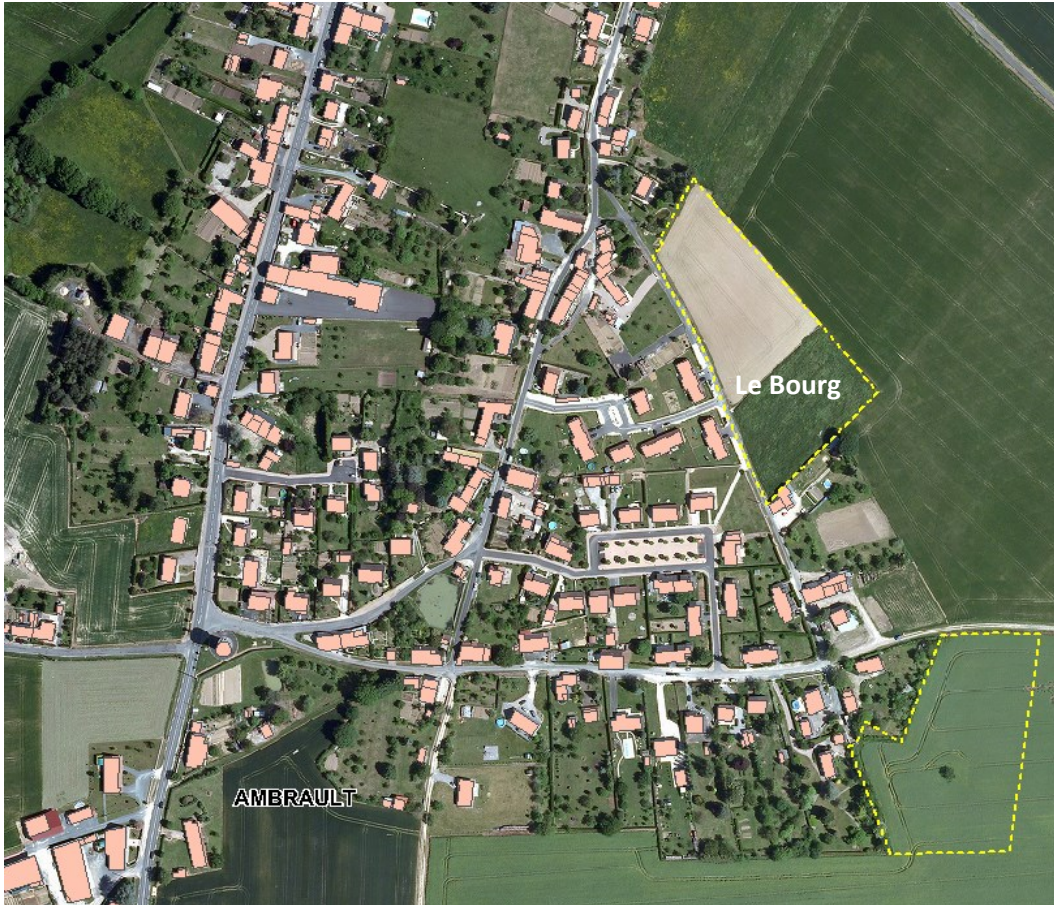
Traitement des limites :

- 5 - Traitement végétal de transition avec les espaces agricoles
- 6 - Ouvertures visuelles à préserver (forêt).

Le Bourg -

Les enjeux

Extension en continuité résidentielle



Ce secteur à urbaniser est situé en lisière villageoise à l'est du « cœur de village ». Il s'agit de permettre une urbanisation en continuité, qui prend en compte la proximité des équipements, pour renforcer le bourg, et de mieux identifier son rôle central :

- Favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Valoriser la frange paysagère du village en limite des espaces agricoles.
- Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de qualité.

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Inscrit en frange villageoise, il est constitué d'une grande parcelle orientée NO/SE accessible par la rue des champs du Paré longeant un espace agricole ouvert.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 1,3 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « centre ». En fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 16,84 logements à l'hectare. Prévoir au moins 15 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD918 (route d'Issoudun) et desserte villageoise par la rue des champs du Paré.
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons.
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements sportifs et au noyau traditionnel classique mairie, église, écoles, place de village, commerces, ...

Energie :

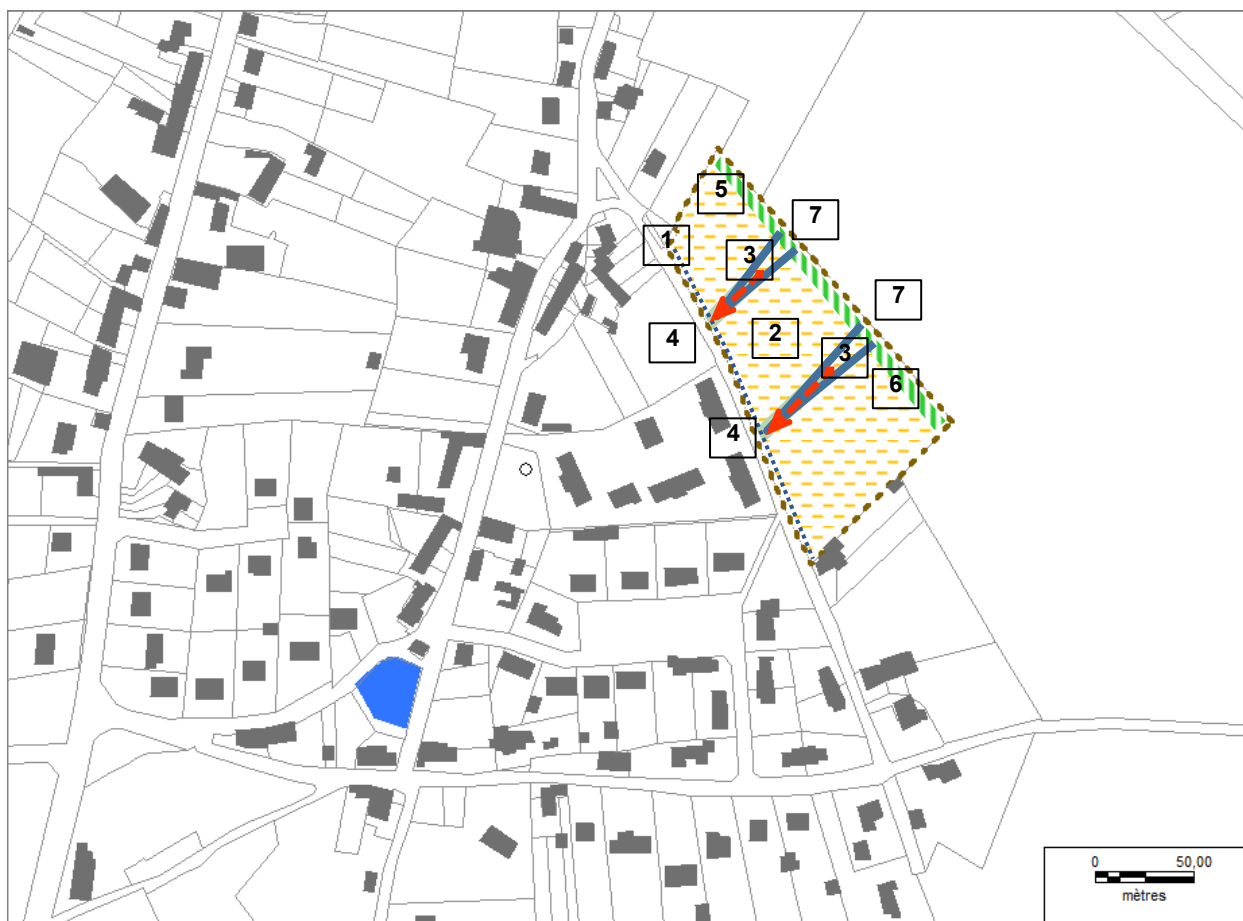
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter une urbanisation linéaire, l'uniformisation d'une implantation pavillonnaire en limite agricole, optimiser l'insertion du secteur dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale en matière d'aménagement et de construction et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Conforter un secteur de transition au contact de l'espace agricole cultivé qui favorise les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité (préserver les fossés existants, favoriser la limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...). Implantation des constructions afin de valoriser pleine terre et végétation pour les fonds de parcelle. Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif (fossés, noues, mare...) et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ; Le plan de composition proposera des solutions astucieuses afin de faciliter une variété typologique des constructions et d'organiser des accès groupés aux parcelles (individuel et individuel groupés), ouverture dans le front bâti.
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ; Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - o la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
 - o l'orientation des façades de toiture/constructions principales perpendiculaire à la rue existante.

Schéma d'orientations stratégiques



- | | |
|---|---|
| Secteur d'aménagement de l'habitat | Espace vert à ménager en lisière de l'espace agricole |
| Secteur pour circulation interne et stationnement | Réseau viaire et connexion au réseau existant |
| Cônes de vue à préserver | Liaisons douces à créer |

Principales préconisations

Création d'une division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE, ...) qui s'inscrit dans le site :

- | |
|---|
| 1 |
|---|

 - Principe de voirie douce
- | |
|---|
| 2 |
|---|

 - Principe d'implantation principal des maisons dans le respect traditionnel selon un axe NE/SO
- | |
|---|
| 3 |
|---|

 - Espace public à aménager / et placette de desserte des parcelles avec stationnement possible et/ou implantation de garages regroupés à proximité.
- | |
|---|
| 4 |
|---|

 - Principe d'aménagement des accès limité à une aire de manœuvre et sécurisé

Traitement des limites :

- | |
|---|
| 5 |
|---|

 - Principe d'aménagement paysager /jardin
- | |
|---|
| 6 |
|---|

 - Bande de recul entre bâti et champ agricole avec traitement paysager
- | |
|---|
| 7 |
|---|

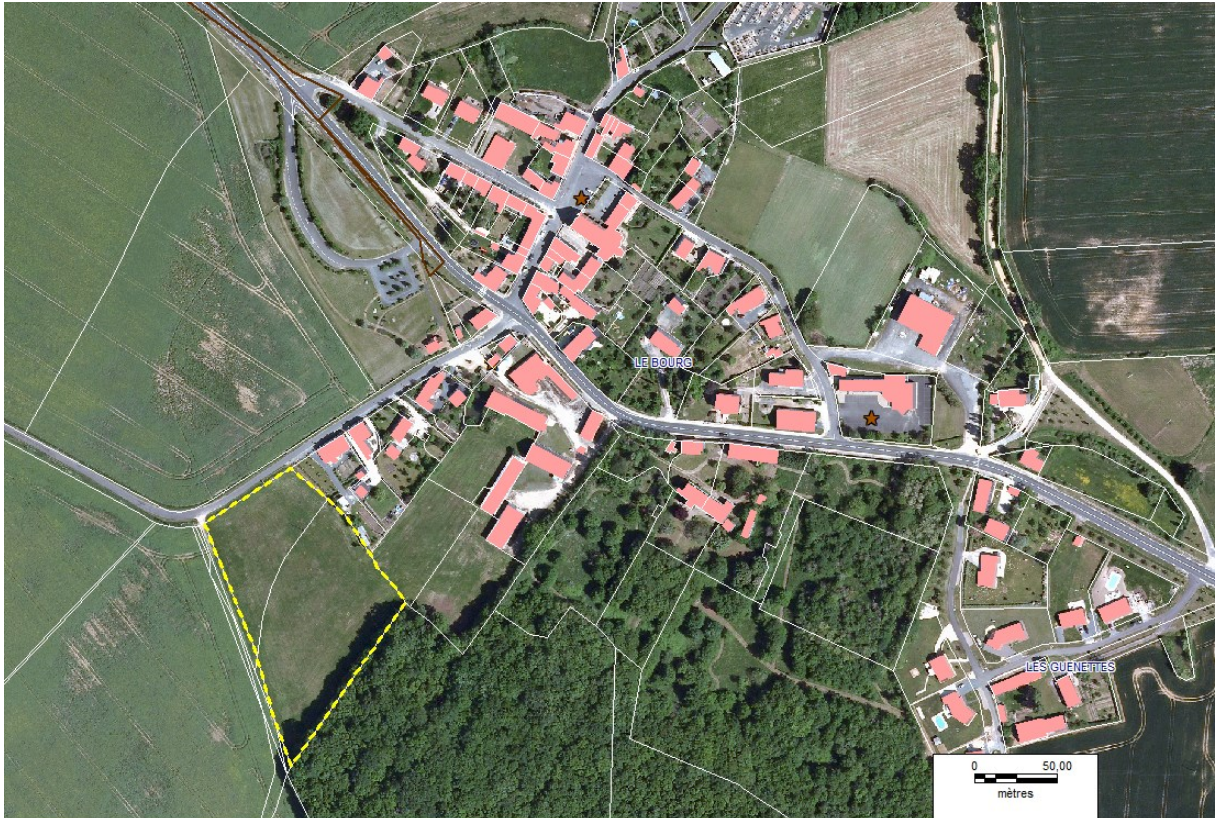
 - Linéaire végétal marquant la limite de l'urbanisation

3. OAP BOMMIERS

Secteur Les lisières/rue de la Fontaine

Les enjeux

Extension en continuité résidentielle



Les enjeux

Intensification du cœur de village

Ce secteur à urbaniser est situé rue de la Fontaine, ouvert à l'ouest sur la campagne du « cœur de village ». Il s'agit de favoriser l'extension du bourg en privilégiant une structuration en épaisseur afin de renforcer et de mieux identifier son rôle central. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé à « l'urbanisation nouvelle » et de mettre en cohérence les réhabilitations récentes de bâtiments désaffectés du patrimoine bâti ancien de qualité du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer le bourg, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Inscrit dans le paysage en frange ouest du village avec les espaces agricoles et touchant le site du domaine boisé du château de Boissoudy, il est constitué d'une grande parcelle accessible par la rue de la Fontaine en limite villageoise. Avec l'intérêt du projet de réhabilitation (en cours) d'une partie des anciens bâtiments agricoles (étables) du domaine de Boissoudy, de la topographie et la prise en compte du site pour la préservation des boisements forestiers, la commune s'engage dans un projet d'urbanisation contextuel marquant ponctuellement.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 1,1 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « bourg ancien ». En fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité : 13,25 logements à l'hectare. Prévoir au moins 10 logement.

Déplacements :

- Accès routier par la RD925 de Châtelleraut à Lignières et desserte par la rue de la Fontaine (D67) et le chemin rural de Bommiers à Saint-Août.
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du village,
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements et au noyau traditionnel classique église, place de village, mairie, ...

Energie :

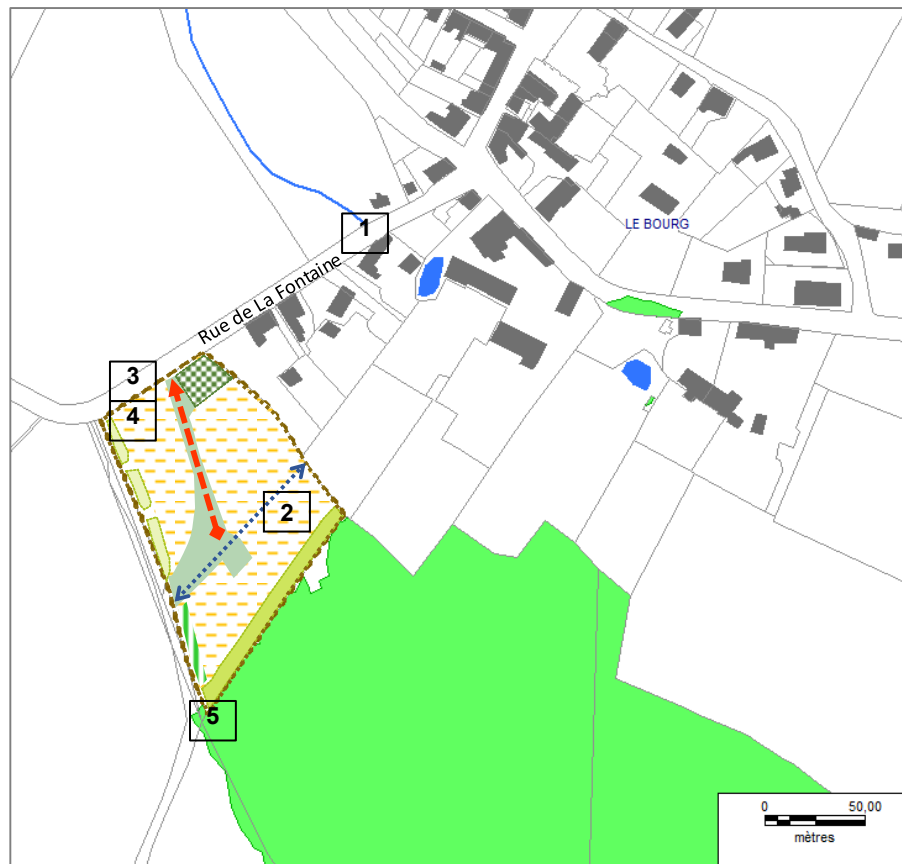
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire, optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale en matière d'aménagement et de construction, et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...), avec une densité de construction qui préservera un fort pourcentage de pleine terre et végétation. Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement.
- Le plan de composition proposera des solutions astucieuses pour faciliter cette densité.
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ;
- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - o la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- Possibilité d'installation d'équipements solaires ;

Schéma d'orientations stratégiques



- | | |
|---|---|
|  Secteur d'aménagement de l'habitat |  Espaces verts à préserver ou à créer |
|  Secteur pour circulation interne et stationnement |  Espace vert aménagé en lisière de l'espace agricole |
|  Espace vert commun |  Réseau viaire et connexion au réseau existant |
|  Lisière de forêt sans constructions |  Liaisons douces à créer |

Principales préconisations

Création d'une division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) qui s'inscrit dans le site :

- 1** - accès depuis la rue de la Fontaine, sécurisation de l'accès principal
- 2** - liaison piétonne entre le nouveau secteur et le domaine de Boissoudy (vers la RD925)
- 3** - espace public : aménagement de l'entrée à marquer (création d'une mare, ...) permettant une appropriation du site
- 4** - circulation douce et placette de desserte des parcelles
stationnement possible et/ou implantation de garages regroupés à proximité.

Traitement des limites :

- 5** - chemin rural à préserver en limite de champs agricole
sauvegarder les boisements et la lisière forestière du domaine de Boissoudy.

4. OAP BRIVES

Secteur du bourg



Les enjeux

Intensification du cœur de village

Ce secteur à urbaniser est situé en frange du bourg, sur la voie longeant le vallon de la Théols reliant depuis l'Eglise et le domaine du Château, le cimetière et le site du « Noyer ». Il s'agit de favoriser l'extension du bourg en privilégiant une structuration en continuité afin de renforcer et de mieux identifier son rôle central. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé à « l'urbanisation nouvelle » et d'y associer des réhabilitations de bâtiments du patrimoine bâti ancien de qualité du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer le bourg, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Inscrit dans le paysage en frange est du village avec les espaces agricoles, en marge de la circulation de l'axe traversant le village, et touchant le site du domaine du château, il est constitué d'une parcelle accessible par la voie récemment aménagée du cœur de village menant place de l'Eglise et du château. Avec l'intérêt d'une réflexion d'ensemble relié au cœur de village, la commune s'engage dans un projet d'urbanisation contextuel.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,5 ha

- Mixité habitat, renforcement du tissu du « bourg ancien » : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 14,71 logements à l'hectare. Prévoir au moins 4 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD19
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords du cœur de village,
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements et au noyau traditionnel classique église, place de village, mairie, ...

Energie :

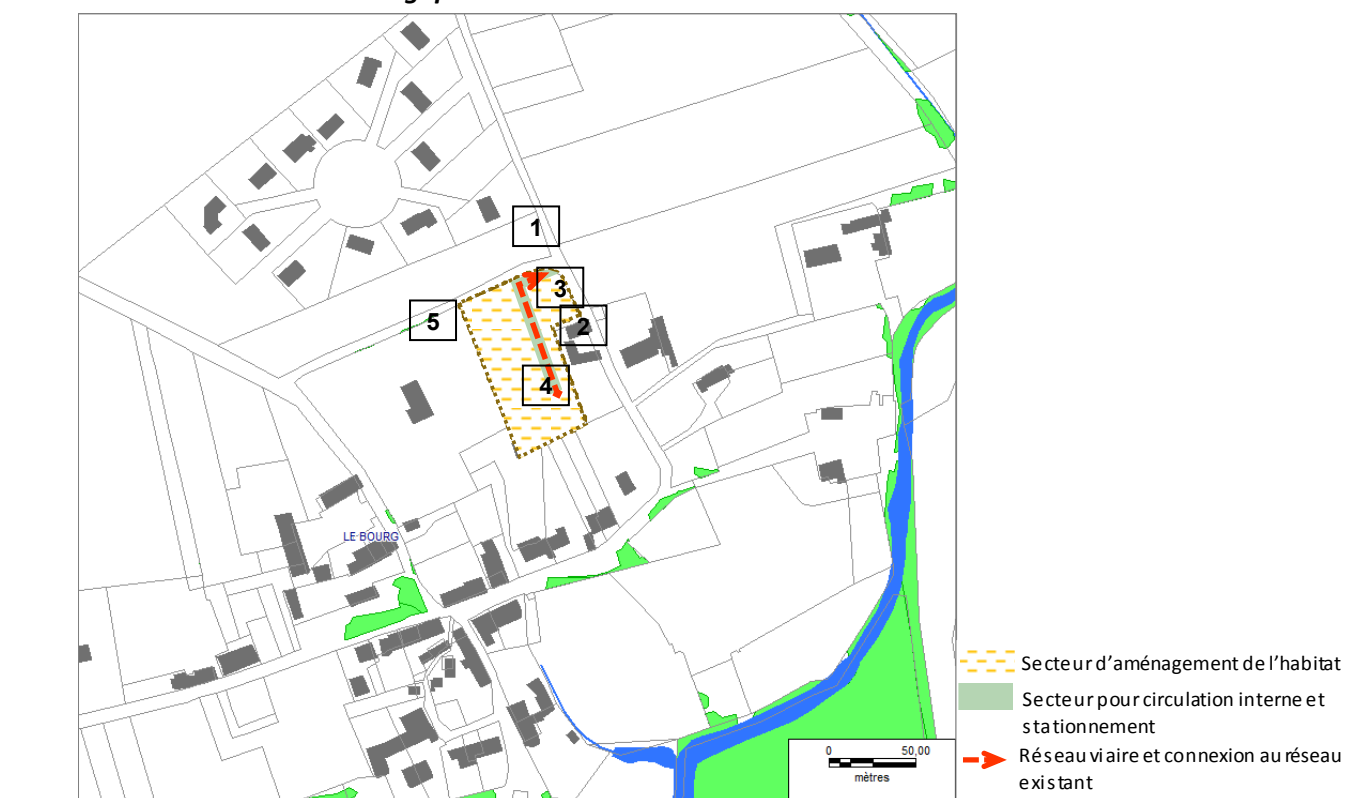
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire, optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale en matière d'aménagement et de construction, et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...), mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement.
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ;
- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - o la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
 - o Possibilité d'installation d'équipements solaires

Schéma d'orientations stratégiques



Principales préconisations

Création d'une division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) qui s'inscrit dans le site :

- 1** - sécurisation de l'accès principal
- 2** - liaison piétonne vers le cœur du village par l'accès principal
- 3** - espace commun : aménagement de l'entrée/stationnements possibles
- 4** - circulation douce et placette de desserte interne des parcelles
stationnements possibles et/ou implantation de garages regroupés à proximité.

Traitement des limites :

- 5** - chemin rural à préserver en limite de champs agricole

Secteur du Grand Villiers



Les enjeux

Extension en continuité résidentielle

Ce secteur à urbaniser est constitué de quelques habitations d'origine rurale regroupées autour de fermes agricoles. Il s'agit d'en favoriser l'urbanisation en privilégiant une structuration en continuité. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du hameau et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer le hameau, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site et objectif d'aménagement



Inscrit en frange avec les espaces agricoles et en lisière de la forêt domaniale de Chœurs-Bommiers, il est constitué d'une grande parcelle accessible par le chemin de Chevilly en limite du hameau.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Parcelle privée (cadastrée E649 : 4 000m²)
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois du hameau : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, prévoir 3/4 logements environ.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD19 (route d'Issoudun) et par la route de Neuvy-Pailloux, desserte par le chemin de Chevilly.
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons.
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès à la forêt de Chœurs-Bommiers

Energie :

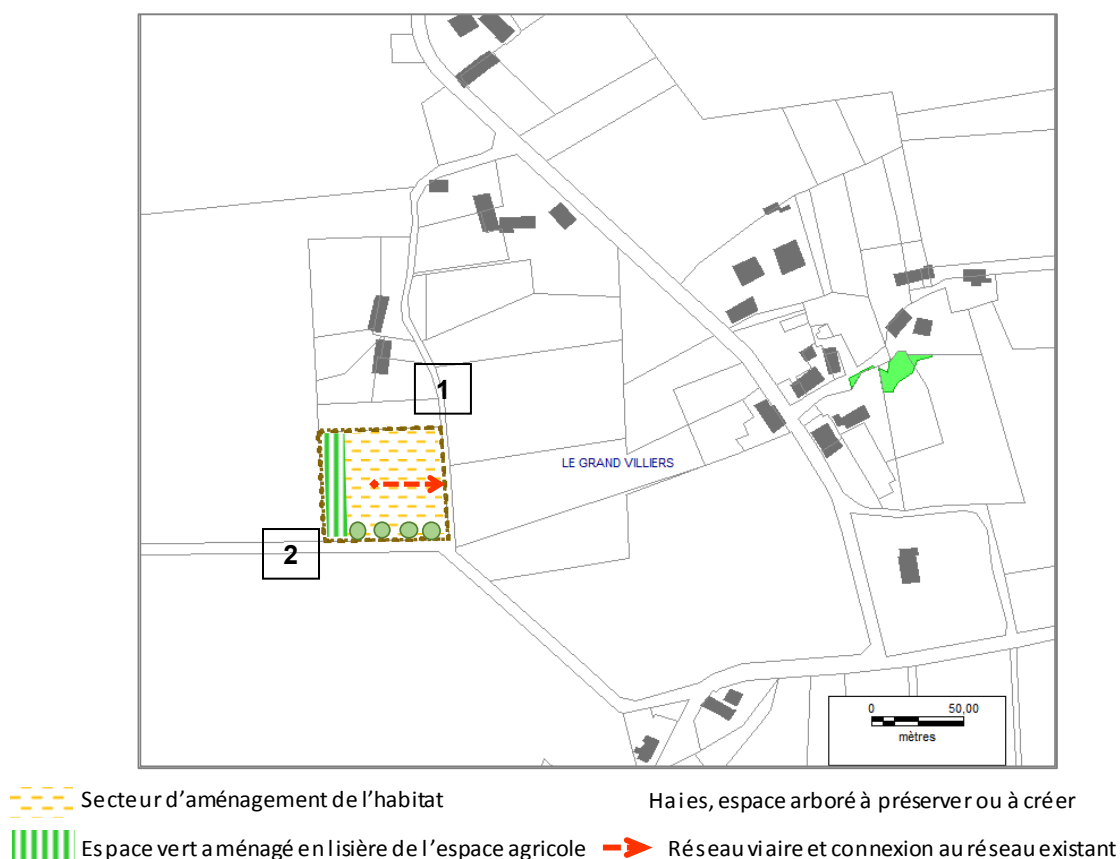
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et d'optimiser l'insertion du projet dans le site villageois en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Favoriser les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...)
- Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ;
- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
 - Possibilité d'installation d'équipements solaires.

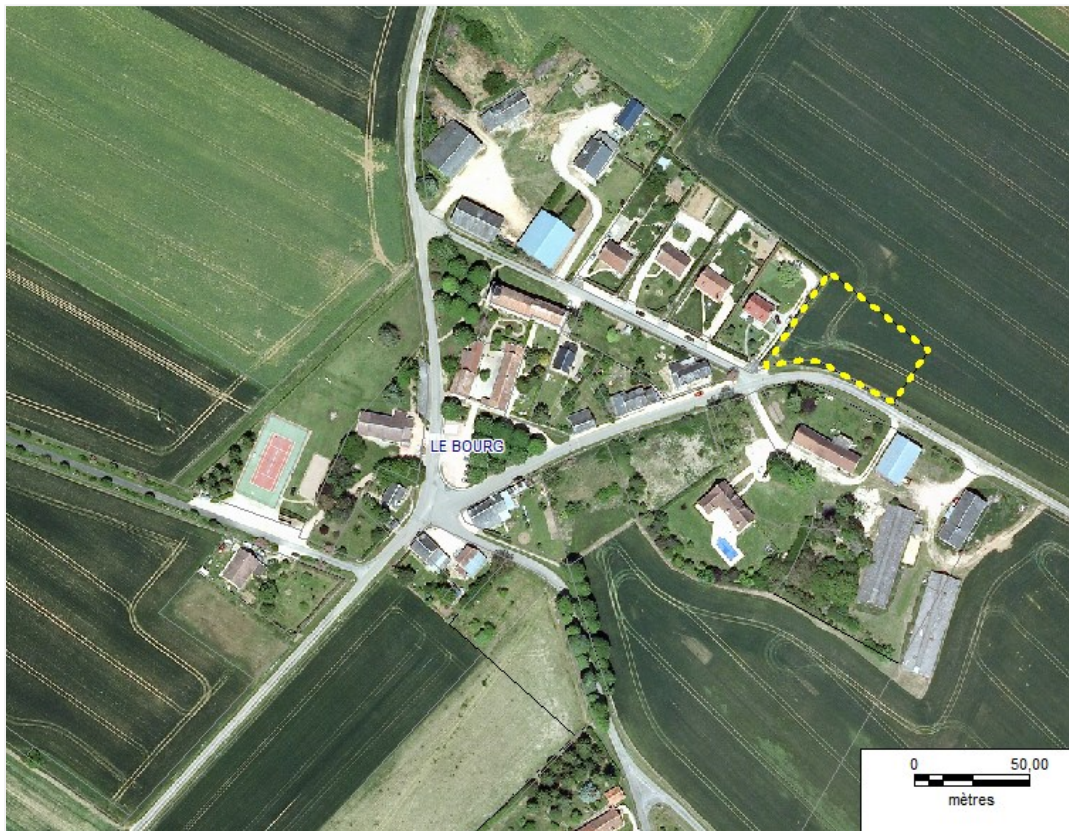
Schéma d'orientations stratégiques



Principales préconisations

- 1** Le plan de composition proposera des solutions astucieuses : division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, PAE, ...) pour faciliter l'inscription paysagère dans le site, répondre à un regroupement du bâti en favorisant un ensemble cohérent : accès depuis le chemin de Chevilly.
- 2** Traitement des limites : répondre à une bonne intégration paysagère avec la création de haies pour accompagner les limites parcellaires et en bordure de champs agricoles.

5.OAP CHOUDAY



Secteur « Le Bourg »

Les enjeux

Intensification / extension du bourg

Ce secteur à urbaniser en frange villageoise, marque le contact entre la zone d'entrée et le cœur du village. Soucieuse d'un aménagement contextualisé et d'assurer une limite claire à « l'urbanisation nouvelle » en frange du cœur ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer le cœur de bourg, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Une parcelle en entrée de village, proche des équipements classiques (mairie, église, salle polyvalente et terrains de sport...) - espaces d'intensification du bâti villageois dans un cœur du village aux espaces publics composés, ouverts sur le grand paysage.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,2 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « cœur ancien » : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 14,29 logements à l'hectare. Prévoir au moins 2 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la D9 et desserte par la route de Segry et route de Saint Ambroix,
- Accès aux terrains de sport, et au noyau traditionnel classique église, place de village, mairie, salle polyvalente.

Energie :

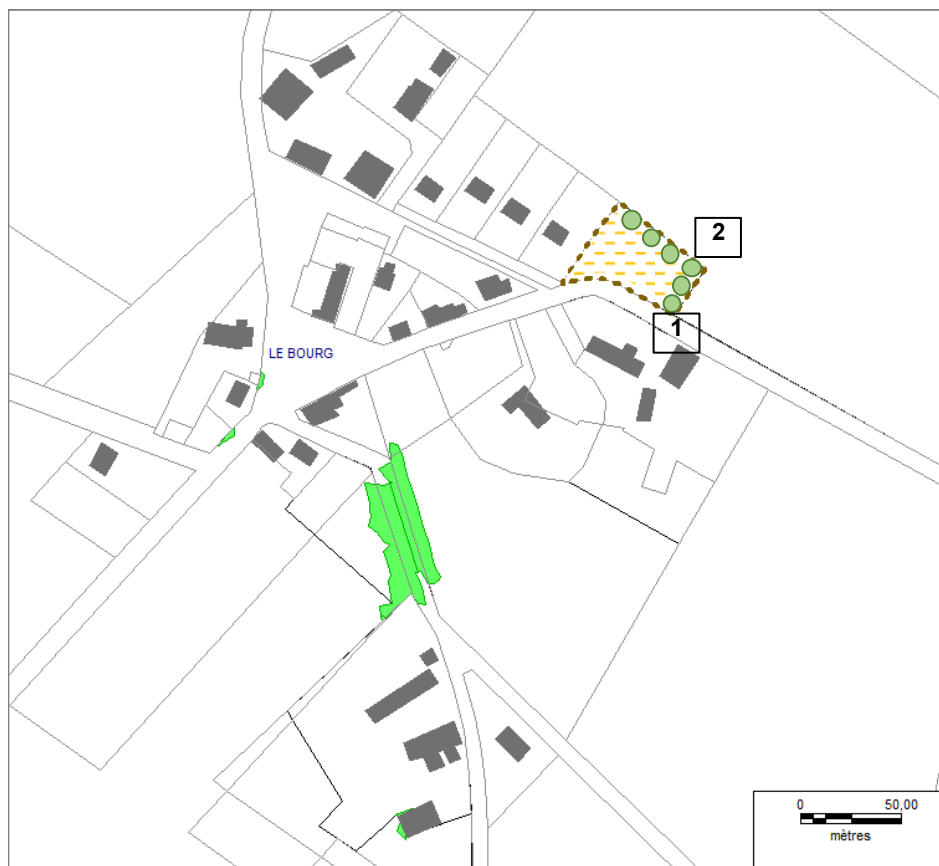
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et traiter l'entrée de village. Optimiser l'insertion des nouvelles constructions en entrée de village, en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ;
- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
 - Possibilité d'installation d'équipements solaires

Schéma d'orientations stratégiques

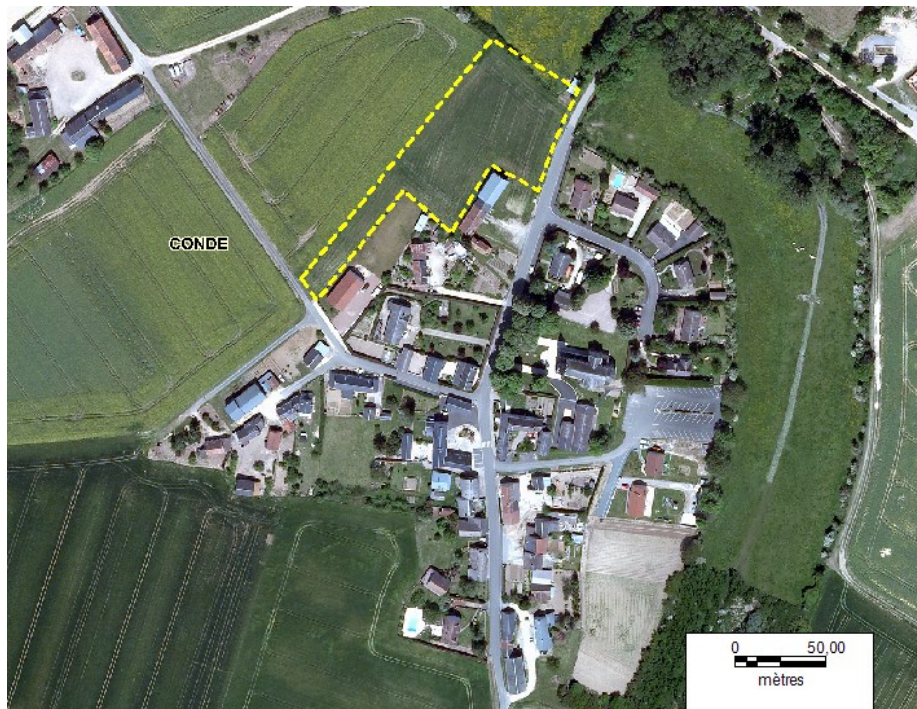


--- Secteur d'aménagement de l'habitat ● Haies, espace arboré à préserver ou à créer

Principales préconisations

- 1** - Extension en frange urbaine et accompagner l'entrée du village par des plantations
- 2** - Traitement des limites : haie à créer en limite de champs agricole

6.OAP CONDE



Secteur « Le Bourg »

Les enjeux

Intensification / extension du bourg

Ce secteur en frange villageoise, marque le contact entre la zone d'entrée du bourg et le cœur du village. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé et d'assurer la préservation du patrimoine existant, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer le cœur de bourg.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Entrée nord du bourg (photo AG)



Bâti ancien à l'entrée du village (photo AG)

Une parcelle en entrée de village à recomposer - espace d'intensification du bâti villageois dans un cœur de village aux espaces publics composés, ouverts sur le grand paysage, entre récent et ancien habitat (anciens bâtiments agricoles).

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,7 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « cœur ancien » : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 10,20 logements à l'hectare. Prévoir au moins 4 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet

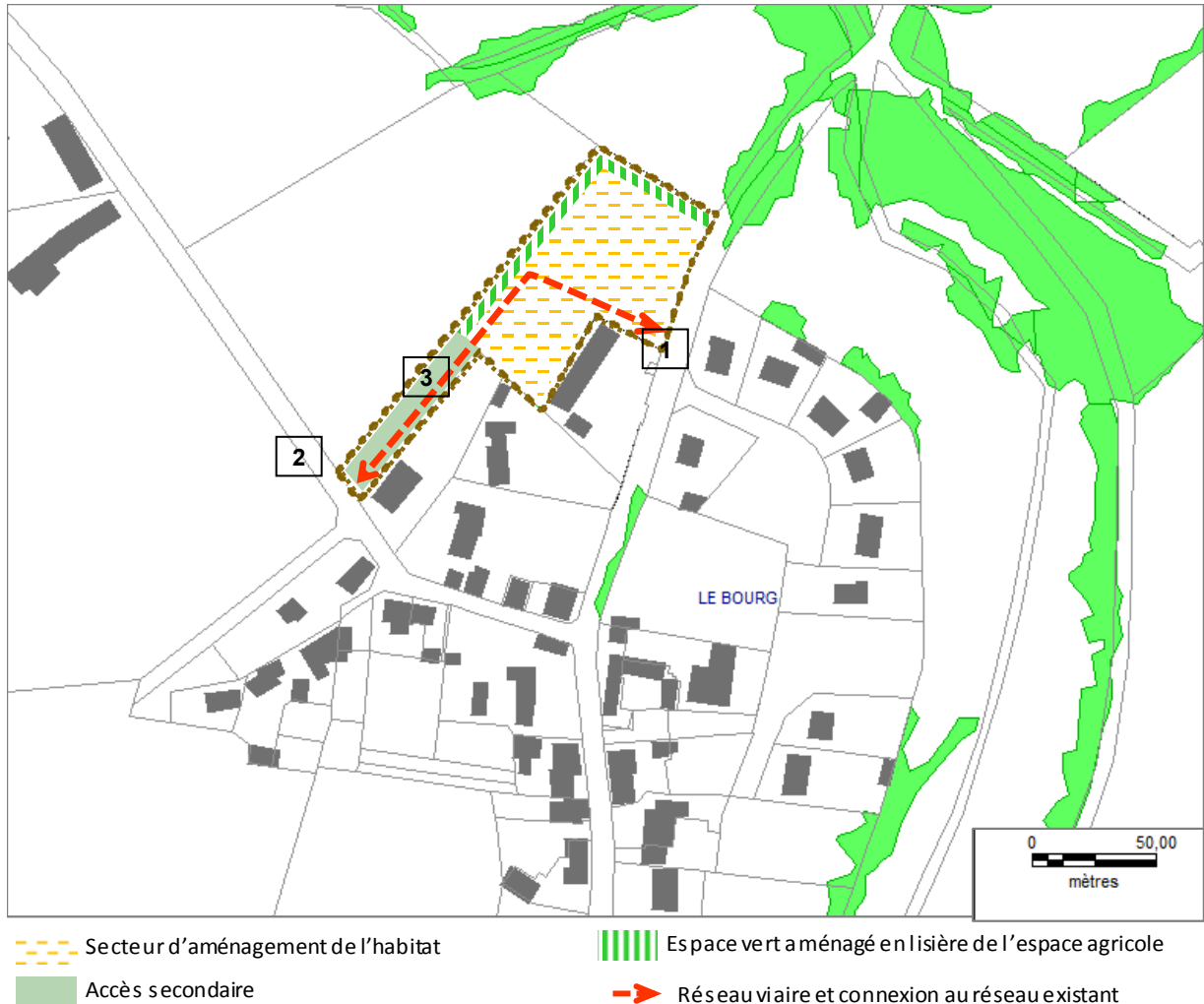
L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et traiter l'entrée de village. Optimiser l'insertion des nouvelles constructions en entrée de village, en valorisant les bâtiments agricoles existants, en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Accès secondaire à prévoir,
- Préserver/Réhabiliter les bâtiments existants sur le site (ancienne prison, bâtiment agricole, ...), afin de valoriser l'entrée de bourg
- Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site, gestion des écoulements aux abords de la vallée du Cousseron (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...)
- Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif ;

- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- la possibilité d'installation d'équipements solaires en toiture

Schéma d'orientations stratégiques



Principales préconisations

Création d'une division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) qui s'inscrit dans le site :

1 - sécurisation de l'accès

2 - accès secondaire

Traitement des limites :

3 - haie à créer en limite de champs agricole

7.OAP LA CHAMPENOISE

secteur « route de La pièce de Vignole »



Les enjeux

Urbanisation /extension en continuité

Ce secteur à urbaniser est situé en lisière du village, sur un chemin rural proche de l'entrée ouest du bourg qui marque le contact entre la zone d'entrée du bourg (3 parcelles constructibles en cours de réalisation) et les espaces agricoles et naturels entourant le village. Soucieuse de promouvoir un aménagement en continuité et d'assurer une limite claire à « l'urbanisation nouvelle » en frange du bourg ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



La délimitation retenue est en frange de l'enveloppe du bâti actuel du bourg qui s'est construit à la croisée de plusieurs voies entraînant un développement linéaire suivant différentes directions. Sur le plateau agricole, son environnement est en majeure partie composé aussi bien avec une frange de constructions récentes que d'arrière de bâtis anciens et de zone naturelle (biodiversité), du cimetière et d'un dépôt de matériaux. Une ligne électrique aérienne surplombe et traverse le site. Le prolongement d'une partie des réseaux, la nécessité de maîtriser l'étalement urbain, la sensibilité paysagère de l'entrée de bourg notamment en vue lointaine, justifient un schéma d'aménagement d'ensemble pour :

- formaliser un scénario de développement
- maîtriser les coûts d'extension et de réalisation des réseaux (raccordement au réseau assainissement collectif)
- proposer par des prescriptions appropriées une forme urbaine organisée autour du noyau traditionnel préservant la cohésion et le bon fonctionnement du bourg, tout en assurant l'intégration paysagère et sociale d'un nouveau secteur.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

Terrain privé : 0,8 ha

- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « bourg ancien » : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 8,77 logements à l'hectare. Prévoir au moins 4 logements.

Intégration villageoise et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD8 et desserte par l'Allée du champ de bataille, la rue de Coings (D80c) voirie menant du cimetière à la place de l'église au centre du bourg, la mairie en direction de Saint Valentin,
- Proximité de la place arborée à l'entrée du cimetière et proximité des équipements, agence postale - noyau traditionnel classique - église, place de village, mairie, salle polyvalente, stade.

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et d'optimiser l'insertion dans le site en s'appuyant sur une démarche de qualité environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Favoriser l'intégration paysagère de l'opération dans son environnement et concevoir une intensification villageoise du noyau traditionnel en limitant « l'effet d'extension linéaire » :

Mise en place d'un schéma d'aménagement d'ensemble pour :

- Marquer la nouvelle frange urbanisée visible depuis la RD8 (traitement végétal du front ouest permettant une insertion paysagère optimale de la frange villageoise) avec ouverture dans le front bâti sur le grand paysage agricole et connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables ;
- Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune ; valoriser les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...) ; Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

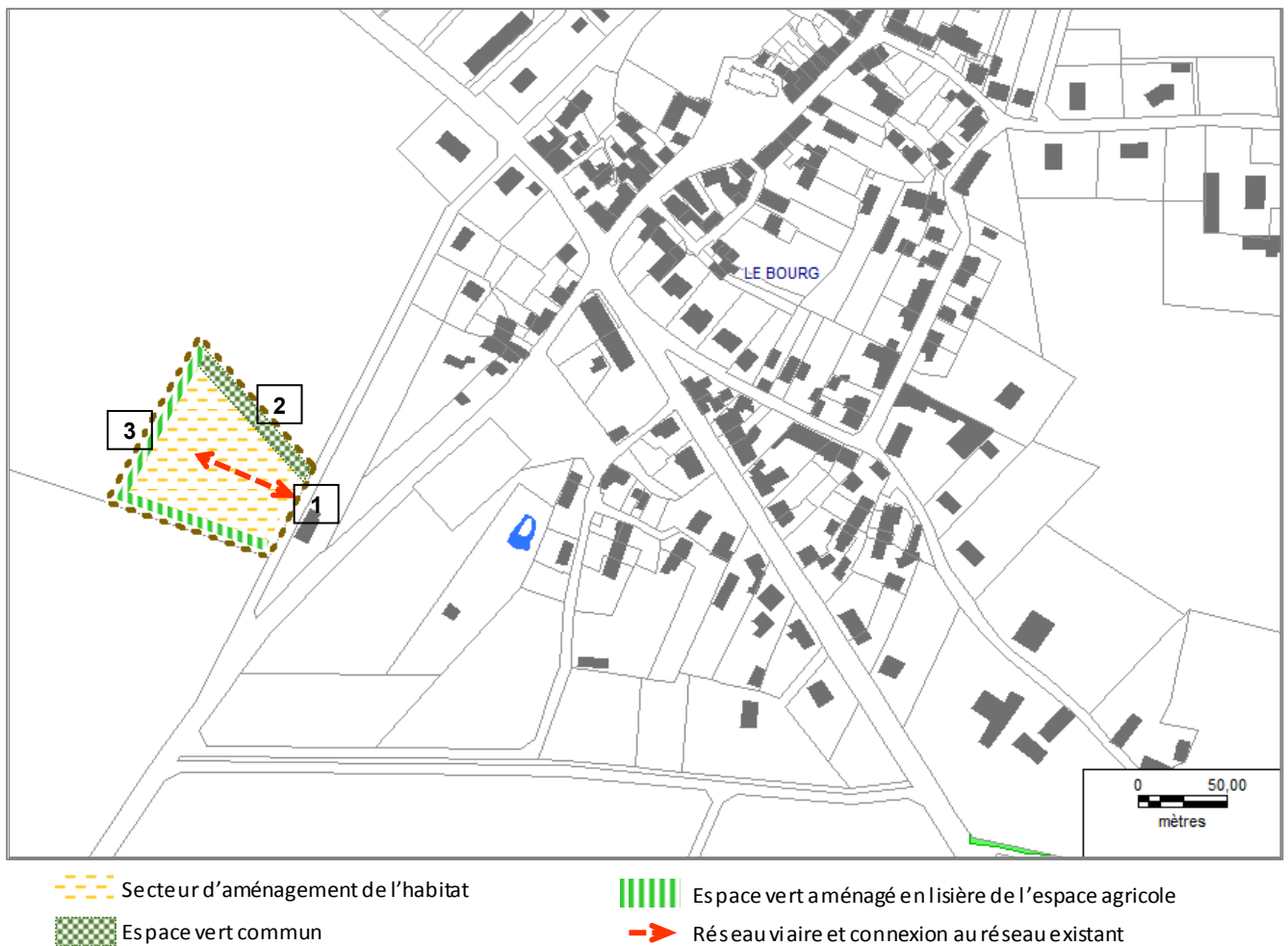
- la gestion passive des apports solaires pour les constructions, la possibilité d'installation d'équipements solaires ;
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté

Sécurisation des carrefours et traversées de la RD8 ; Accès principal au site depuis la RD8 par une voie de desserte paysagère (chemin rural) desservant les parcelles - qui se raccorde avec la voie du cimetière - situer un emplacement réservé pour accès futur vers La zone 2AU ;

Traitement des limites : Assurer la transition écologique - Strate arbustive en lisière marquant la limite de l'urbanisation - frange ouest notamment.



Schéma d'orientations stratégiques



Principales préconisations

Création d'une division parcellaire (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) qui s'inscrit dans le site :

- 1 - Sécurisation de l'accès
- 2 - Espace collectif structurant à aménager : espace vert /desserte / stationnement paysager

Traitement des limites :

- 3 - strate arbustive à créer en limite des champs agricoles

8.OAP LIZERAY

secteur chemin des genêts



Les enjeux

Intensification du cœur de village

Ce secteur à urbaniser est situé en secteur d'entrée nord du « cœur de village ». Il s'agit de privilégier une structuration adaptée qui valorise le site afin de renforcer et de mieux identifier son rôle central. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé à « l'urbanisation nouvelle » des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans l'orientation d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et ses espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de qualité environnementale en respect de l'échelle du bourg.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Inscrit dans le paysage en frange avec les espaces agricoles et touchant le site du vallon du ruisseau « Le Guichet », le secteur est constitué de deux grandes parcelles accessibles par le chemin des Genêts, en limite villageoise. En s'appuyant sur la topographie et la prise en compte des contraintes environnementales, (risque de remontée de nappe, de la préservation des boisements forestiers, ...) la commune s'engage sur un projet d'urbanisation contextuel et limité.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,7 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du noyau traditionnel (mairie, église) : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, espaces naturels à préserver, densité nette : 9,09 logements à l'hectare. Prévoir au moins 4 logements.

Intégration villageoise et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD65 route de Saint-Valentin à la RD 960 (axe Issoudun - Vatan) et desserte par le chemin des Genêts.
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du village,
- Accès aux équipements et au noyau traditionnel classique mairie, église, place de village, salle de réunion.

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et d'optimiser l'insertion dans le site en s'appuyant sur une démarche de qualité environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le plan de composition proposera des aménagements paysagers permettant de gérer les interactions entre les futurs bâtiments et son environnement proche : constructibilité dans la partie sud entre les deux chemins.

Afin de conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...), l'urbanisation du site se fera avec une préservation de pleine terre et végétation afin de limiter l'imperméabilisation du sol. Mise en

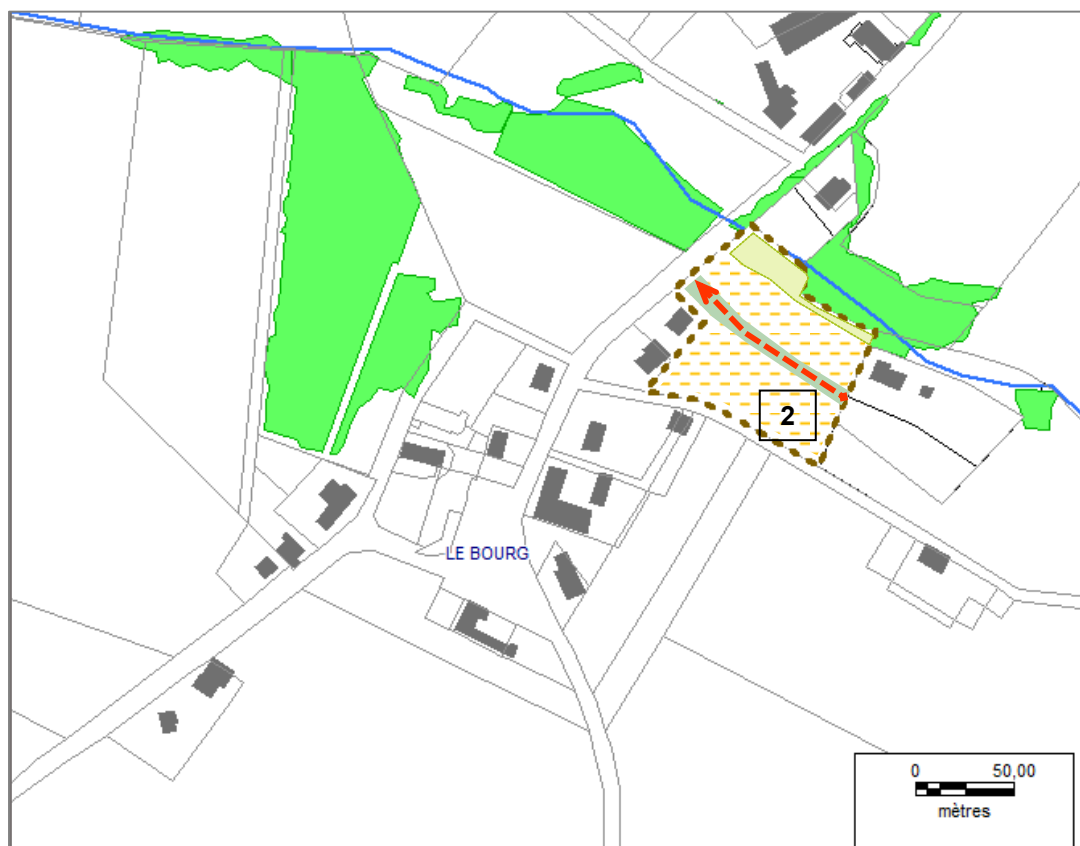
pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;

Division parcellaire en intensification du bourg et traitement de « dent creuse » (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) ;

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

- L'approche environnementale de la construction par la prise en compte des risques (information préventive) liés à l'eau, risque de remontée de nappe, l'aménagement paysager sensible du terrain en limitant l'impact sur le paysage,
- La gestion passive des apports solaires pour les constructions, (Possibilité d'installation d'équipements solaires, ...) ;

Schéma d'orientation stratégique



- | | |
|---|---|
| Secteur d'aménagement de l'habitat | Espaces verts à préserver ou à créer |
| Secteur pour circulation interne et stationnement | Réseau viaire et connexion au réseau existant |

Principales préconisations

- 1** Traitement des limites : Sécurisation d'un seul accès principal : desserte existante chemin des Genêts à traiter en voirie douce - boisements et abords du ruisseau à préserver (recul d'implantation des constructions hors secteur inondable).
- 2** Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions environnementales bioclimatiques de type passif ;
- 3** Espace collectif à aménager /desserte des parcelles/stationnement visiteurs



Equipements dans le centre



Abords aménagés du ruisseau



Vers le chemin des genêts

9.OAP MEUNET-PLANCHES

secteur « vallon de la Théols »



Les enjeux

extension structurante en entrée de bourg

Ce secteur à urbaniser est situé dans le site du vallon de la Théols, sur la RD918 route reliant le bourg à Issoudun, en frange villageoise qui marque le contact entre la zone d'entrée du bourg et de la nature dans le village. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé et d'assurer une limite claire à « l'urbanisation nouvelle » en frange du bourg ancien et d'un lotissement des années 80, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à structurer l'entrée de bourg.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Le site en entrée de village/RD918



Le site en sortie de village



L'entrée dans le site



Frange ouest à aménager

Un paysage en entrée de bourg - c'est un espace tampon entre le bourg et les cultures voisines. Il est constitué de parcelles agricoles en bordure du vallon qui descend vers la Théols. Le relief est assez pentu sur la partie ouest du vallon. Sur le plateau agricole, son environnement est en majeure partie composé aussi bien avec une frange de lotissement récent que d'arrières de bâtis anciens et de zone naturelle. Avec la proximité de la Théols, de l'intérêt des abords d'un site naturel et paysager, symbole d'une identité locale, de la topographie et la prise en compte de la traversée routière (RD918), la commune s'engage sur un projet d'urbanisation contextuel marquant ponctuellement.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,8 ha
- Mixité habitat, artisanat / renforcement du tissu villageois aux abords du « bourg ancien » : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 10,26 logements à l'hectare. Prévoir au moins 4 logements et 1 local d'artisan.

Intégration villageoise et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD918 et desserte par la voie menant de la place de l'église au cimetière. Accès vers les berges de la Théols.
- Accès principal (RD918) qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du village,
- Accès au terrain de loisirs/détente, jardins en bordure de la Théols, au site de dépôt/déchetterie, et au noyau traditionnel classique église, place de village, cimetière.

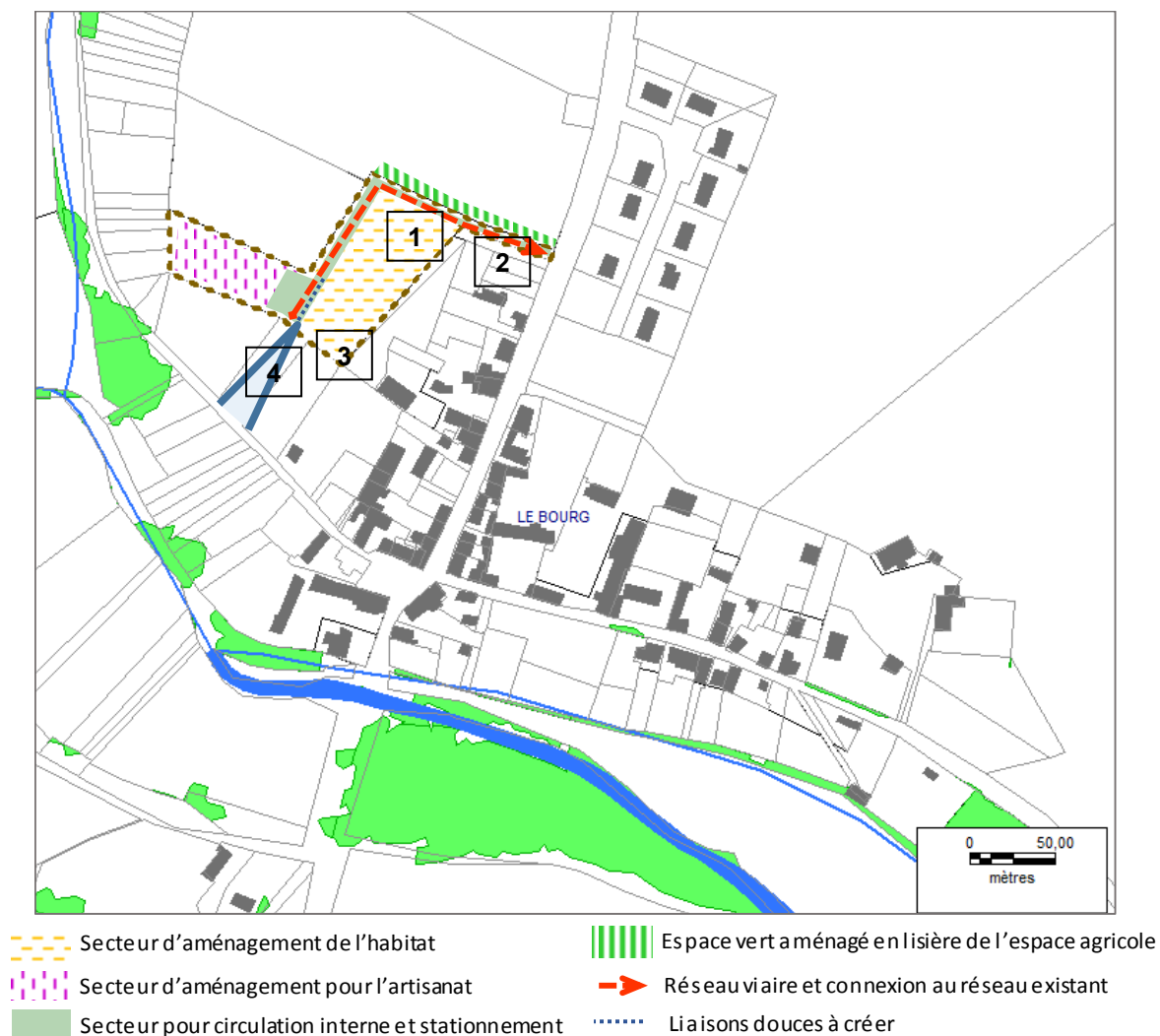
Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et d'optimiser l'insertion du projet marquant le site en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Schéma d'orientation stratégique



Principales préconisations

- 1 Création d'une division parcellaire (lotissement ou permis valant division, AFUP, PAE, ZAC) prenant en compte la sécurisation de l'accès principal au site depuis la RD 918
- 2 Marquer l'entrée de bourg (plantations + haie à créer) accompagnant la desserte interne paysagère desservant les parcelles en limite de la zone agricole
- 3 Stationnement possible et/ou implantation de garages regroupés à proximité – liaison

piétonne à raccorder avec la voie du cimetière

4

Sauvegarder un espace visuel ouvert (cône de vue) entre les boisements et la frange de l'urbanisation depuis le chemin du cimetière

Afin de favoriser l'intégration de l'opération d'extension villageoise dans son environnement et présenter une structure organisée du noyau traditionnel et agricole :

- Réalisation d'un plan d'ensemble d'extension structurante afin de connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables.

- Mettre en valeur l'entrée de bourg par un aménagement paysager approprié, prenant en compte la préservation de la desserte de bâtiments agricoles,

- Possibilité de créer une liaison douce connectée aux cheminements piétons du village, un lieu public commun avec point de vue sur l'ensemble du site naturel et agricole à relier aux jardins, à l'espace détente/loisirs en rive de la Théols.

- Afin de conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...), l'urbanisation du site se fera avec une préservation de pleine terre et végétation afin de limiter l'imperméabilisation du sol. Mise en œuvre de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;

- Les solutions d'implantation et d'orientation du bâti devront favoriser :

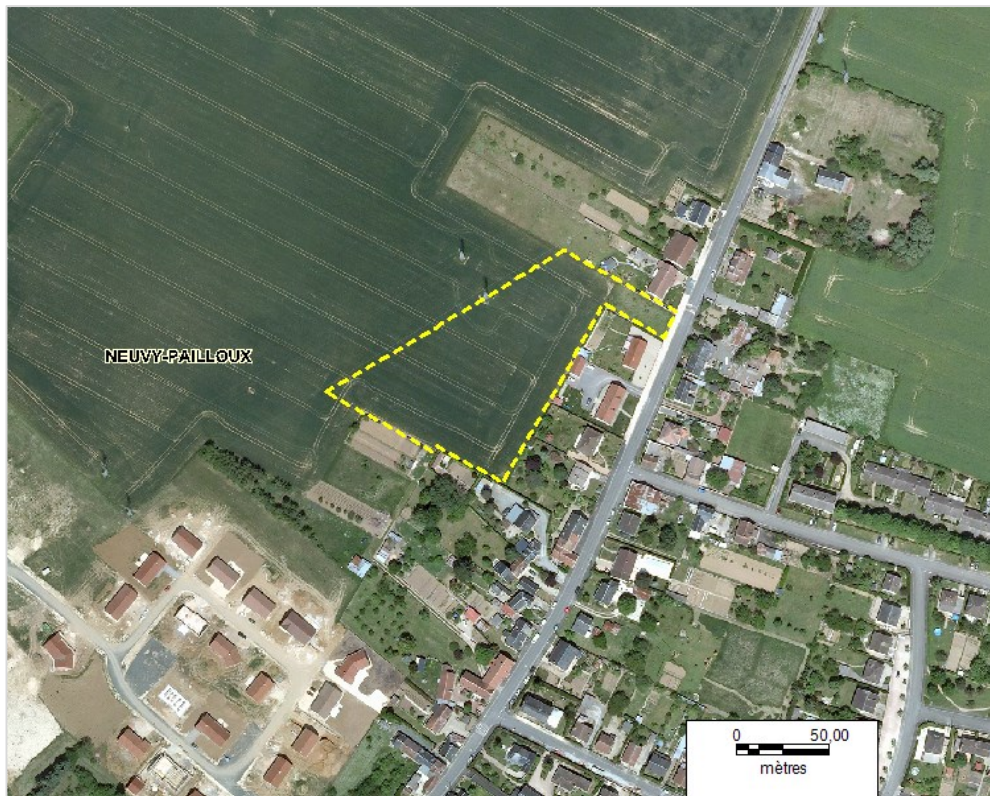
- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- la possibilité d'installation d'une parcelle dédiée à une activité économique non nuisante.

10.OAP NEUVY-PAILLOUX

Le bourg – Les grands Chezeaux

Les enjeux

Extension en continuité résidentielle



Ce secteur à urbaniser est situé en frange villageoise, et s'appuie d'une part sur le bâti existant de la Grande Rue et d'autre part sur le prolongement d'une voie de desserte (rue des Lauriers) reliant les équipements. Il marque le contact entre la zone d'entrée du bourg, les lotissements pavillonnaires récents et les espaces agricoles et naturels entourant le centre bourg. Il s'agit de permettre une urbanisation privilégiant une structuration en continuité de l'existant, qui prend en compte le site, pour renforcer le bourg :

- Favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Permettre la lisibilité paysagère du village.
- Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés,
- Permettre de développer des constructions de qualité environnementale.

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



En frange du village, il est constitué d'une parcelle accessible par la Grande rue en entrée villageoise. Espace intermédiaire longé par une ligne de transport électrique Haute tension, inscrit entre un front bâti existant et une zone d'extension récente de l'urbanisation.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,5 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « centre », en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 14,29 logements à l'hectare. Prévoir au moins 5 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements mairie, église, écoles, place de village, commerces, ...

Energie :

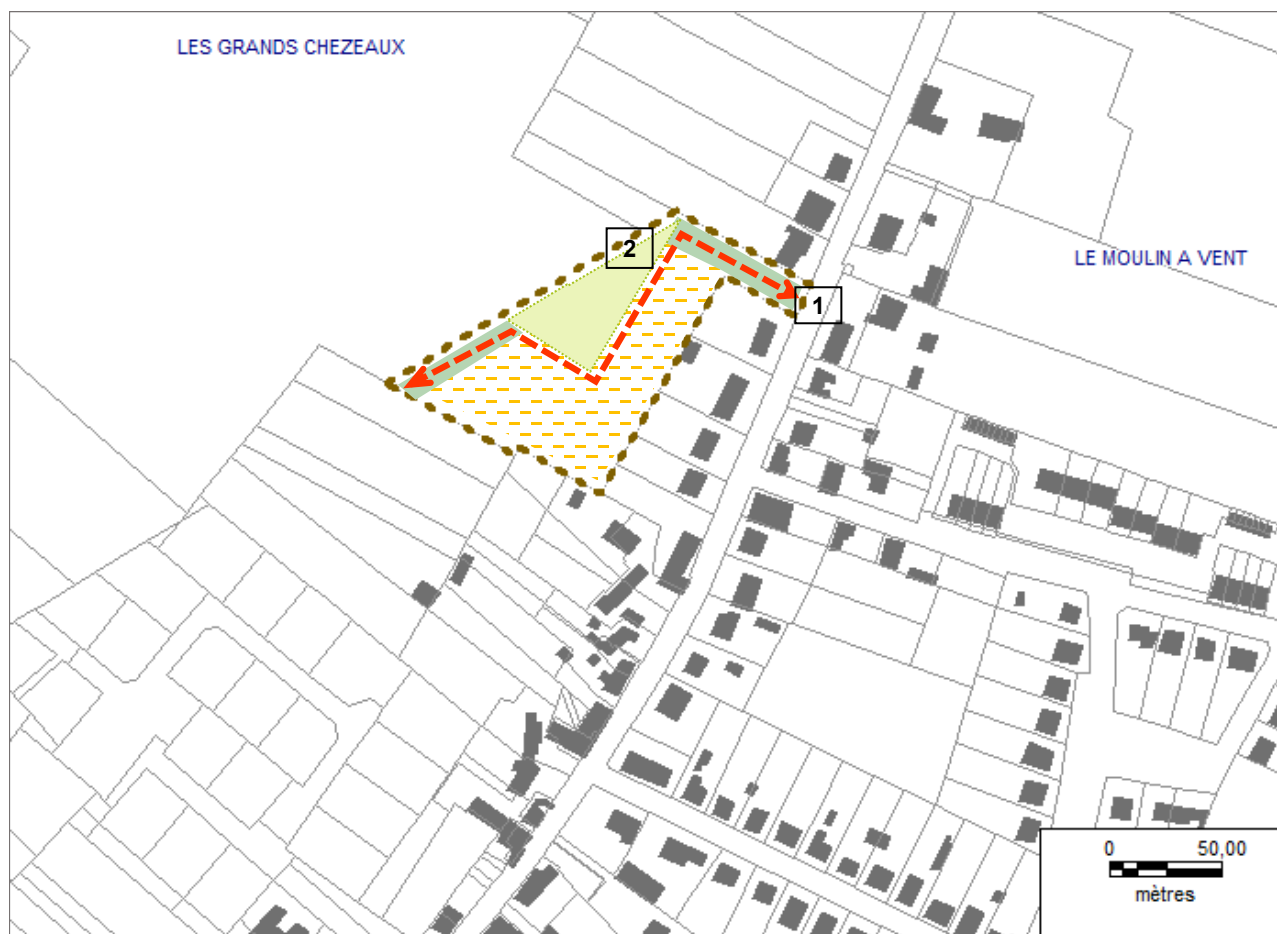
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale en matière d'aménagement et de construction et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :
 - La gestion passive des apports solaires pour les constructions,
 - Possibilité de constructions environnementales ;

Schéma d'orientations stratégiques



- Secteur d'aménagement de l'habitat
- Secteur pour circulation interne et stationnement
- Espaces verts à préserver ou à créer
- Réseau viaire et connexion au réseau existant

Principales préconisations

- 1

 - Accès à prévoir
- 2

 - Liaison mixte à prévoir : possibilité de continuité et fonctionnalité de la trame viaire avec les aménagements récents

Le bourg – Les petites maisons

Les enjeux

Extension en continuité résidentielle



Ce secteur à urbaniser est situé en lisière villageoise sud-ouest du « cœur de village ». Il s'agit de permettre une urbanisation privilégiant une structuration en continuité de l'existant, qui prend en compte le site, pour renforcer le bourg, et de mieux identifier son rôle central. Afin d'assurer une « constructibilité raisonnée » des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre la lisibilité paysagère du village.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.*

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Inscrit en frange du village, le secteur est constitué de parcelles accessibles en continuité de l'existant, proche d'un « espace vert » terrain communal. Aménager l'espace à créer en contact avec l'espace agricole existant et une zone d'extension récente de l'urbanisation.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 1,6 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « centre » en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 14,29 logements à l'hectare. Prévoir au moins 13 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RN151 et desserte par les voies menant au centre du bourg (rue de l'avenir- prolongement rue du Petit clos, rue Pierre de Coubertin),
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès à la zone d'activité économique, aux équipements mairie, église, écoles, place de village, commerces, ...

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

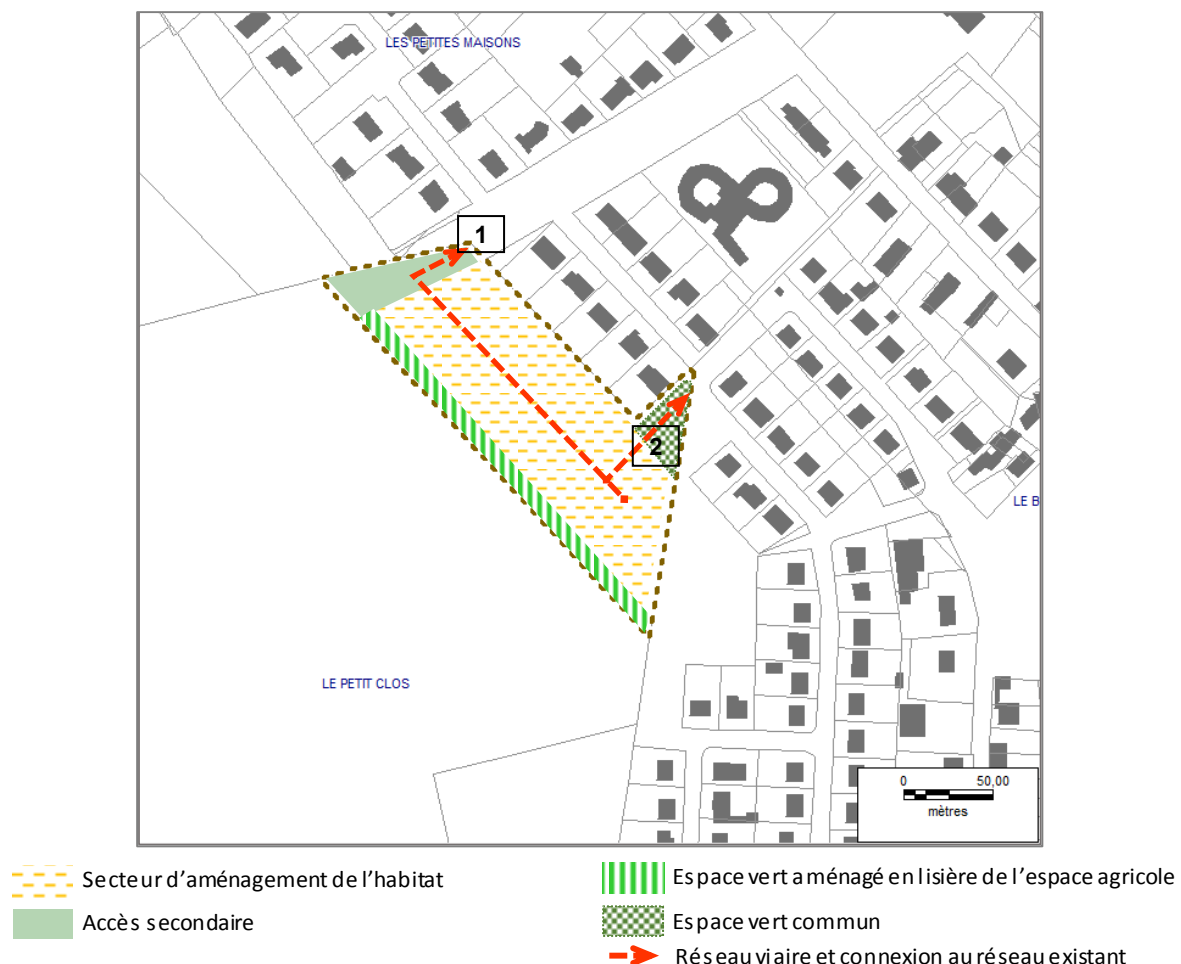
L'objectif sera d'optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale en matière d'aménagement et de construction et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Favoriser les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...), avec une densité de construction qui préservera un pourcentage de pleine terre et végétation pour les espaces publics et les fonds de parcelle. Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ; Le plan de composition proposera des solutions astucieuses pour faciliter cette densité.

- Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- Possibilité d'installation d'équipements solaires ;

Schéma d'orientations stratégiques



Principales préconisations

- 1 - Accès principal à créer en continuité de la trame viaire existante. Liaison avec la zone d'activité - Aménagement paysager des abords à prévoir.
- 2 - Liaison mixte à prévoir : continuité et fonctionnalité - aménagement paysager des abords à prévoir.

11.OAP SAINT AOUSTRILLE

secteur « Les maisons neuves » vallon de la Tournemine



Les enjeux

extension structurante en entrée de bourg

Ce secteur à urbaniser est situé à l'entrée du « cœur du bourg ancien », sur la RD8 route reliant le village à Issoudun Des enjeux partagés ont été dégagés par la commune :

- *Préserver et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.*

Rappel des caractéristiques du site :



Il est constitué d'une grande parcelle en angle d'un carrefour routier, sur le bord de la RD8 et accessible par la voie (C1) qui mène au cimetière.

Inscrit dans le paysage ouvert des grandes cultures, à l'entrée est du bourg - longeant le site du vallon de la Tournemine (marais du Chaumet et marais de Clois) en frange villageoise qui marque le contact entre la zone d'entrée du bourg et les espaces naturels du vallon, - face au noyau ancien traditionnel (mairie, place, école avec cantine), proche d'équipements existants (terrain de tennis, boulodrome, un terrain sportif hors d'usage, une cabine téléphonique, un site de receveurs à déchets), du cimetière – et des récentes constructions de lotissements aux abords des espaces naturels aménagés près de la salle polyvalente.



Avec la proximité des équipements sportifs, de la topographie et la prise en compte de la desserte routière vers Issoudun la commune s'engage sur un projet d'urbanisation contextuel marquant ponctuellement le site.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 1,6 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « bourg ancien », en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 12,30 logements à l'hectare. Prévoir au moins 14 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD8 et desserte possible par la voirie menant au cimetière (vers RN 151),
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du village,
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements de loisirs/détente, et au noyau traditionnel classique église, place de village, école, mairie, ...

Energie :

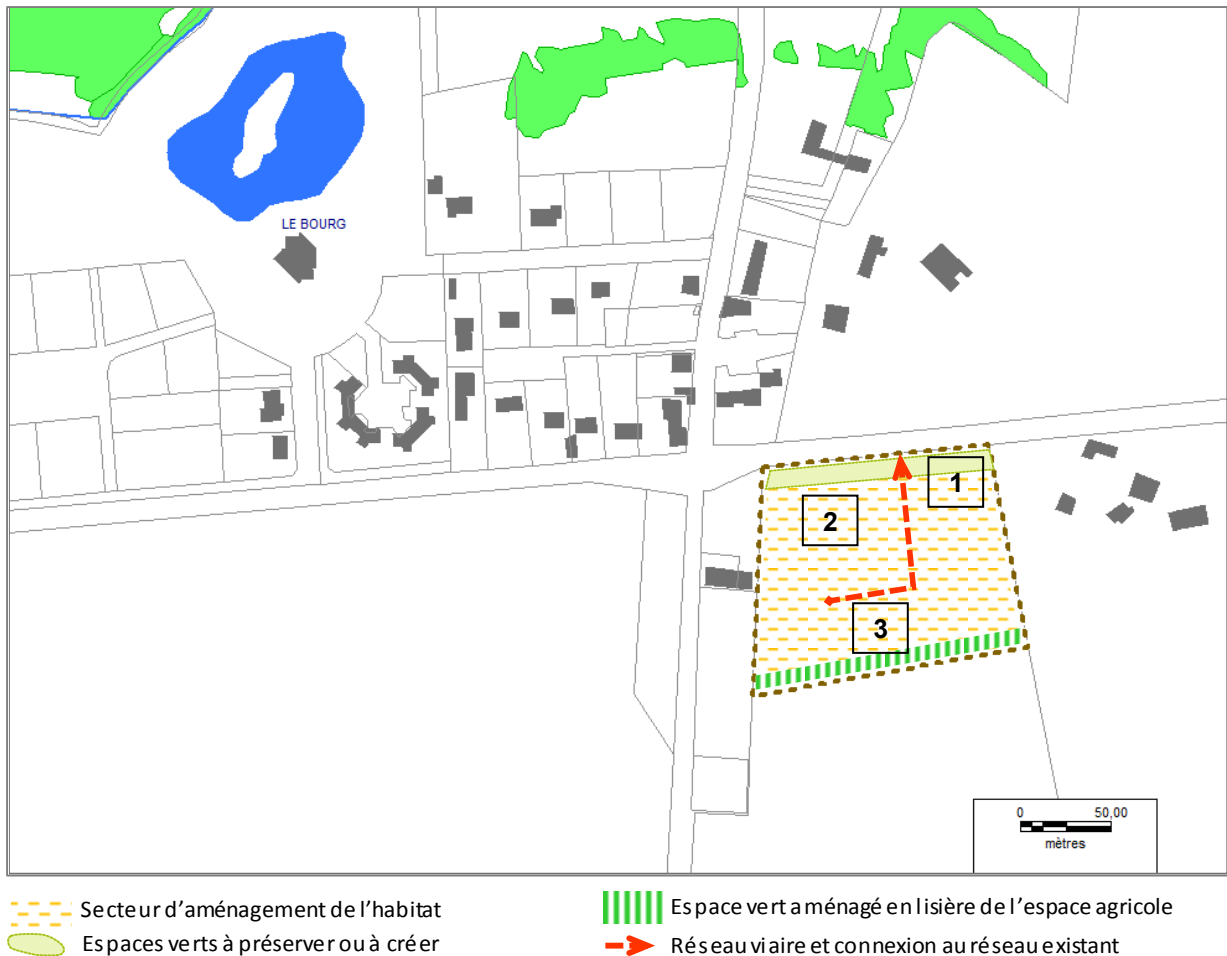
- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et d'optimiser l'insertion du projet dans le site avec une entrée de bourg paysagère en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

S'inscrire dans une morphologie « villageoise » avec création d'un linéaire végétal le long de la RD8 marquant l'entrée du village (haies, boisements, verger, ...) et zone non constructible (sur l'emprise de la servitude canalisation gaz), en frange de l'urbanisation et en limite des champs agricoles.

Schéma d'orientations stratégiques



Prescriptions principales

- 1 **Traitement d'accompagnement marquant l'accès au site en entrée du bourg :**
 - Création d'un espace tampon paysager assurant le lien avec le village au niveau du carrefour routier
- 2 **Concevoir un habitat individuel adapté au site :**
 - Le plan de composition d'ensemble proposera des solutions astucieuses pour permettre l'implantation des constructions sur les parcelles afin de limiter l'impact du bruit de la RD8.
 - Afin de conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...), selon les possibilités techniques, l'urbanisation du secteur se fera avec mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement.
- 3 **Opération d'aménagement d'ensemble :** division parcellaire (lotissement ou permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) qui dialogue avec le site en aménageant une coupure verte avec les espaces agricoles.
- 4 **Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif :**
 - Les solutions d'implantation et d'orientation du bâti devront favoriser :
 - o la gestion passive des apports solaires pour les constructions, possibilité d'installation d'équipements solaires.
 - Prévoir le stationnement des véhicules par « poches » de façon à limiter leur présence dans les parcelles.

12.OAP SAINT-AUBIN

secteur Route de Mérolles



Les enjeux

extension du bâti en frange de village

Ce secteur à urbaniser est situé en lisière villageoise, à l'est du bourg, face à l'entrée du cimetière. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé et d'assurer une limite claire à « l'urbanisation nouvelle » en frange du village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.
- Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :



Profitant de l'occupation du sol, paysage de contact entre bourg et nature, voie secondaire bordée par des éléments bâtis récents et les possibilités limitées de construction dans le bourg, de la présence du cimetière, de la topographie, de l'intérêt des abords des étangs site paysager symbole d'une identité locale, la commune s'engage sur un projet d'urbanisation contextuel.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privée : 0,6 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « centre ancien ». En fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 8,51 logements à l'hectare. Prévoir 3 logements environ.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD85 et RD 68,
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du cimetière,
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès au site des étangs et espace jeux, cimetière, accès au site de dépôt déchetterie route de Mérolles.

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'optimiser l'insertion du projet dans le site. L'extension devra représenter la limite urbaine et traiter l'entrée du village en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Schéma d'orientations stratégiques



--- Secteur d'aménagement de l'habitat

➔ Réseau viaire et connexion au réseau existant

||| Espace vert aménagé en lisière de l'espace agricole

Prescriptions principales

1

- S'inscrire dans la morphologie « villageoise », faite de rues avec alignements plus ou moins continus, pour connecter les nouvelles constructions au tissu existant par des solutions durables, plan de composition d'ensemble.

- Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales...) : selon les possibilités techniques, mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;

2

- Aménagement paysager d'un accès principal sécurisé : Aménagement d'ensemble, ou division parcellaire (lotissement ou permis valant division, AFUP, PAE) avec un principe d'accès commun - allée de desserte plantée d'arbres desservant les parcelles, avec stationnement possible et implantation de garages regroupés à proximité, par exemple ;

- Traitement des limites : Profiter de la topographie avec une légère pente, pour créer un linéaire végétal marquant la limite de l'urbanisation, à relier visuellement aux boisements existants (plantations au pourtour du secteur avec verger et/ou haie champêtre boisée en limite de champs agricole) ;
- Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif - Possibilité d'installation d'équipements solaires.

13.OAP SAINTE-FAUSTE

secteur « Ablenay »



Les enjeux

Extension du village d'Ablenay

Une urbanisation contemporaine et récente de maisons modernes individuelles, s'est ajouté au bâti ancien groupé, en liaison d'une part avec des secteurs agricoles structurellement et économiquement plus fragiles, mais à proximité des grandes voies de communication et d'accès aux agglomérations d'Issoudun et Châteauroux. Ce secteur est situé sur la frange ouest du « hameau ». Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé à « l'urbanisation ancienne » des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du hameau et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site :

Inscrit dans le paysage en frange et sortie du hameau avec parcelles de jardins cultivés en sortie de village. Avec la topographie et la volonté de préserver les éléments du site existant, la commune s'engage sur un projet d'urbanisation contextuel.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 0,4 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu en frange villageoise. En fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 13,33 logements à l'hectare. Prévoir au moins 3 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords du village,

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

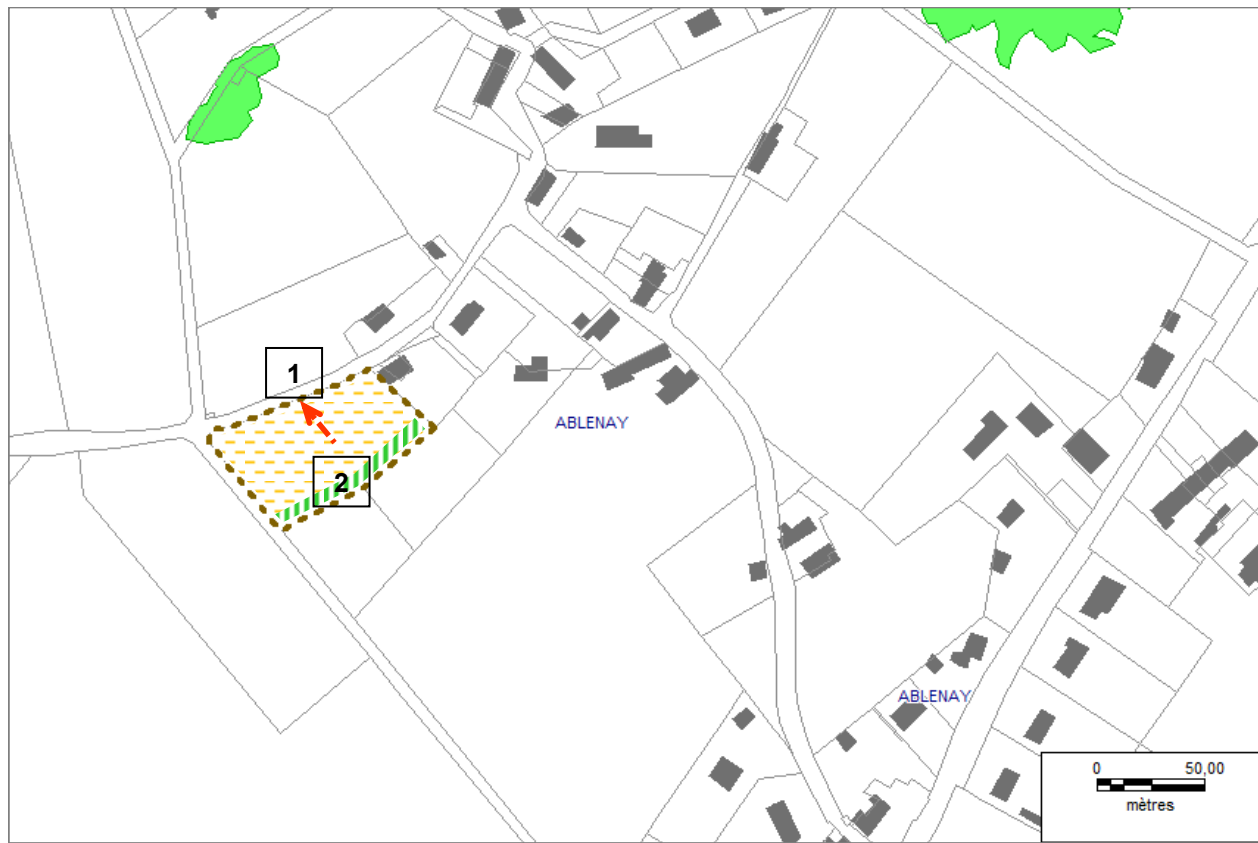
L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire linéaire et d'optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale et paysagère, sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site : limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ..., mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement.

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions.

Schéma d'orientations stratégiques



 Secteur d'aménagement de l'habitat

 Réseau viaire et connexion au réseau existant

 Espace aménagé en lisière de l'espace agricole

Prescriptions principales

Accès :

Afin d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur l'axe routier de desserte, il convient de privilégier un espace d'accès et de distribution unique, donnant accès aux parcelles

1 Sécurisation de l'accès principal de par la situation en entrée de hameau : espace vert/placette permettant le retournement des véhicules avec plantations arbustives, haies, aménagement paysager en bordure, ...

Traitement des limites :

2 Plantations arbustives (haie champêtre) végétalisation à prévoir en fond de parcelle ou limite agricole - clôtures végétales (haies champêtre, arbustives...).

14.OAP THIZAY

secteur « La vallée du bourg »



Les enjeux

intensification en continuité résidentielle

Ce secteur à urbaniser est situé à proximité du cœur de village, sur la RD82 route d'Issoudun, dans le site de la vallée du bourg, en frange villageoise qui marque le contact entre la zone d'entrée du bourg et de la nature dans le village. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, proche d'un lotissement des années 80, et d'assurer une limite claire à « l'urbanisation nouvelle » en frange du village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.*

Rappel des caractéristiques du site :



L'entrée Nord-est du village



La frange boisée est du village

Un espace complexe - paysage en entrée de bourg - c'est un espace tampon entre le village et les cultures voisines. Il est constitué aussi bien de la frange d'un lotissement que d'arrière de bâtis anciens et de zone naturelle. Avec la proximité du ruisseau de la Vignole, de l'intérêt des abords d'un site paysager symbole d'une identité locale, de la topographie et la prise en compte de galeries souterraines (Réalisation d'une étude géotechnique complémentaire préalable) la commune s'engage sur un projet d'urbanisation contextuel marquant ponctuellement.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrains privés et commune : 2,4 ha
- Mixité habitat, renforcement du tissu villageois aux abords du « centre ancien », en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 9,30 logements à l'hectare. Prévoir au moins 10 logements.

Intégration urbaine et fonctionnelle :

- Accès routier par la RD82 et route menant du cœur du bourg au cimetière,
- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du village,
- Intégration villageoise et fonctionnelle : liaisons à créer permettant une appropriation des lisières (espaces publics, chemins, tour de village, ...), accès au terrain de loisirs et du cimetière.

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire et d'optimiser l'insertion du projet dans le site en s'appuyant sur une démarche environnementale et sur la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- **S'inscrire dans une morphologie « villageoise »** : connecter les nouvelles constructions au bourg existant par des liaisons piétonnes fortes avec le centre du village et permettre l'accès aux services et équipements de la commune.

- **Créer de l'habitat en limite du bourg existant** : plan d'aménagement d'ensemble, division parcellaire (lotissement ou permis valant division, AFUP, ZAC, PAE,...) avec accès au site depuis la RD 82 – profiter de la topographie avec de très belles vues, pour créer un espace public d'accueil à l'entrée du village, une aire de stationnement et garages regroupés à proximité - création d'une voirie de liaison à raccorder à la route du cimetière avec allée de desserte interne paysagère desservant les parcelles ; Prévoir le stationnement des véhicules par 'poches' de façon à limiter leur présence dans les parcelles ; Réalisation d'une étude géotechnique complémentaire préalable aux opérations d'aménagement en interaction avec le sol et le sous-sol.

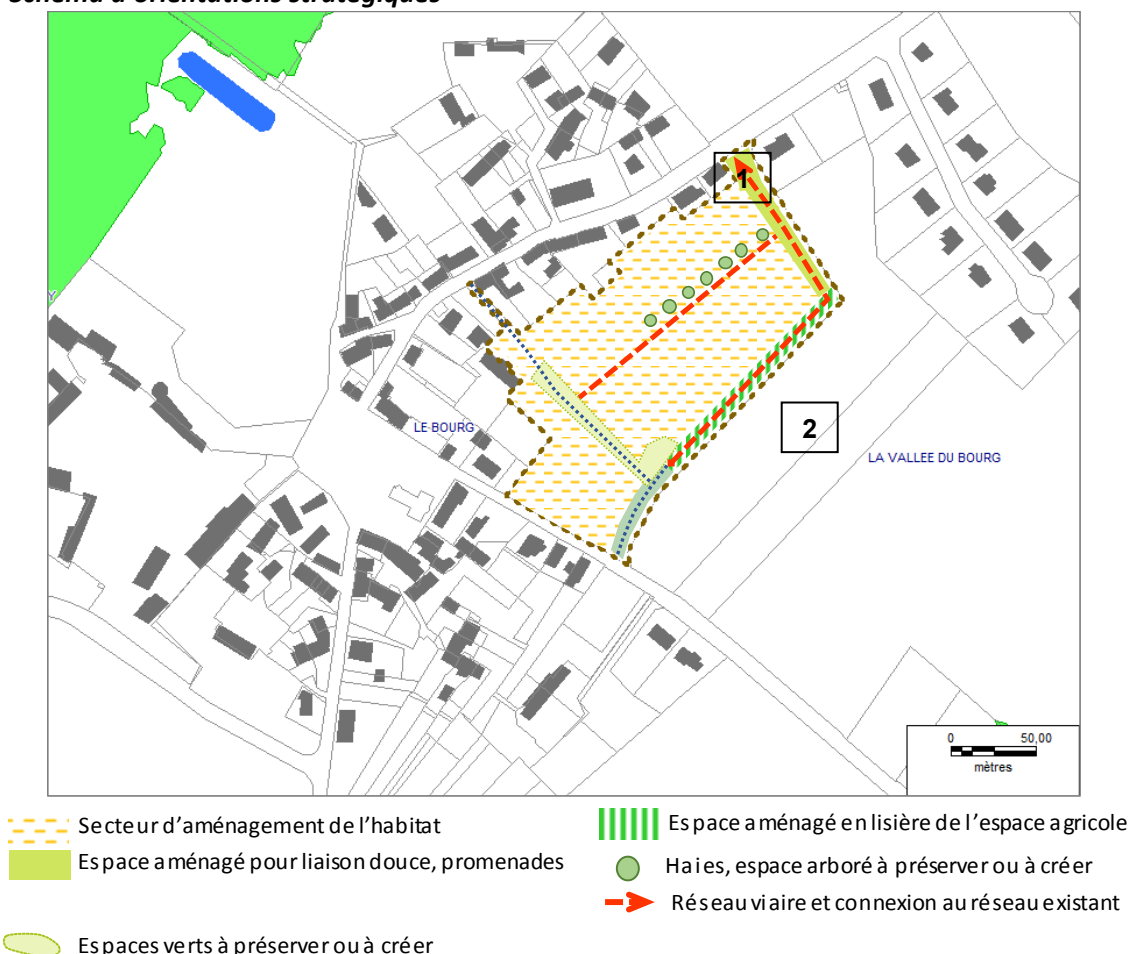
- **Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site** : l'urbanisation se fera avec une densité de construction adaptée et préservera un fort pourcentage de pleine terre et végétation (limitation de l'érosion des sols, temporisation du ruissellement des eaux pluviales, ...). Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement ;

- **Organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif** :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- possibilité d'installation d'équipements solaires en toiture ;

Schéma d'orientations stratégiques



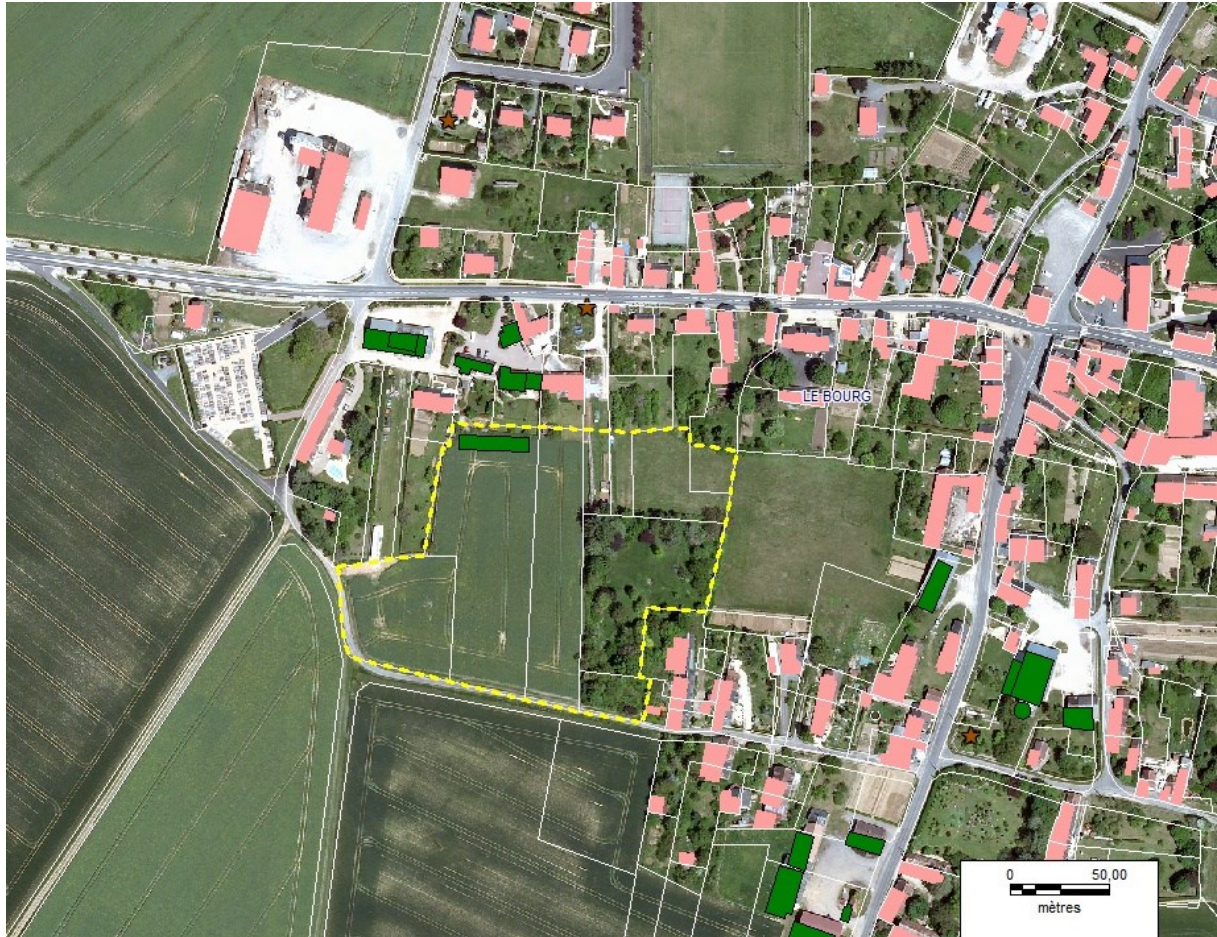
Prescriptions principales

- 1 Sécurisation de l'accès au site depuis la RD82 et créer un espace public d'accueil marquant l'entrée du village, à connecter aux cheminements du village, chemins ruraux.
- 2 Linéaire végétal (marquant la limite de l'urbanisation /Plantations au pourtour et zone non constructible /ou chemin rural de « tour du village » à réserver en limite de champs agricole –



15.OAP VOUILLON

secteur Le Bourg



Les enjeux

Intensification du cœur de village

Ce secteur à urbaniser est situé en frange du « cœur de village », ouvert au sud sur les espaces agricoles. Il s'agit de prévoir un aménagement en privilégiant une restructuration de l'îlot central du bourg afin de renforcer et de mieux identifier son rôle. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé à « l'urbanisation nouvelle » et de mettre en cohérence un projet d'aménagement futur et son insertion dans le patrimoine bâti ancien de qualité du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- *Préserver le boisement et les espaces de jardin existants, favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,*
- *Permettre de contenir l'étalement linéaire afin de valoriser la lisibilité paysagère du village et les espaces agricoles.*
- *Permettre d'accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés, des constructions nouvelles de façon à intensifier le bourg, développer la construction HQE.*

Rappel des caractéristiques du site :



Partie Ouest du site



Vue du site depuis la rue des Ormes



La rue des Ormes

La rue des Ormes s'inscrit dans le paysage de plateau en frange sud du village. En articulation avec les espaces agricoles et les arrières de l'urbanisation linéaire bordant la route départementale. Le secteur est constitué d'une grande parcelle accessible par la rue des Ormes en limite villageoise. Avec l'intérêt des éléments paysagers et environnementaux du site, la préservation du boisement et des jardins existants, la possibilité de liaisons et continuités piétonnes traversant l'îlot central du bourg à l'abri de la circulation automobile, la commune s'engage dans un projet d'urbanisation contextuel marquant ponctuellement le village.

Présentation des principes d'aménagement

Surface /destination possible :

- Terrain privé : 2 ha
- Mixité habitat, espace vert (parc boisé) renforcement du tissu villageois du « bourg ancien » : en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères, densité nette : 10,17 logements à l'hectare. Prévoir au moins 12 logements.

Déplacements :

- Accès routier par la RD925, reliant à l'est Châteauroux à Saint-Amand Montrond et l'autoroute A71.

- Accès principal qui doit s'adapter aux besoins riverains tant en termes de stationnement, de sécurité que de circulation des véhicules et des piétons aux abords de l'entrée du village,
- Intégration villageoise et fonctionnelle : accès aux équipements et au noyau traditionnel classique église, place de village, mairie, ...

Energie :

- Développement d'énergies locales alternatives

Les grands principes du projet :

L'objectif sera d'éviter l'uniformisation de l'implantation pavillonnaire linéaire, optimiser l'insertion dans le site. Réaliser une lisière claire face à l'espace agricole en s'appuyant sur une démarche environnementale d'aménagement et de construction, les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.

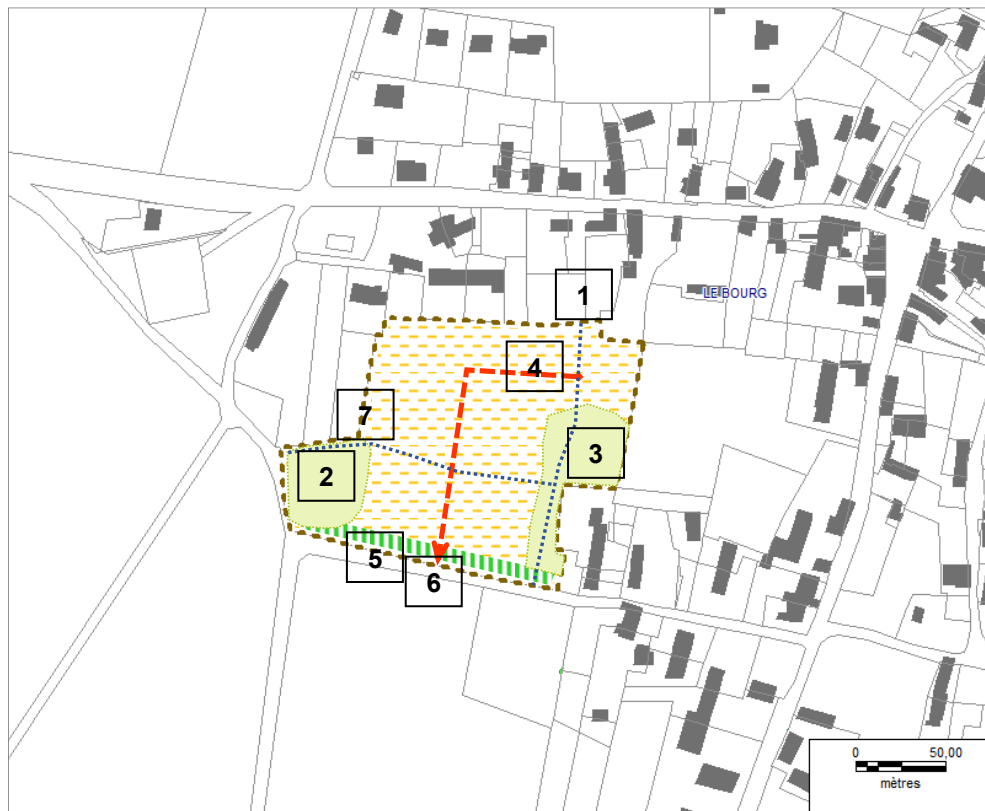
Afin de favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement villageois, prévoir un aménagement au service d'une intensification urbaine du noyau traditionnel qui doit s'envisager globalement, en tenant compte de l'identité architecturale des bâtiments existants, connecté aux cheminements du village, lieux collectifs, boisements et espace de détente/jardins à proximité, ouverture visuelle vers l'espace agricole :

- Conserver les rôles écologiques et hydrologiques, biodiversité du site (temporisation du ruissellement des eaux pluviales, limitation de l'érosion des sols, ...), avec une densité de construction qui préservera un fort pourcentage de pleine terre et végétation. Mise en pratique de techniques d'assainissement alternatif et de voirie douce afin de réduire les eaux de ruissellement.
- Le plan de composition (Mise en place d'un plan d'ensemble structurant afin de connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables) devra proposer des solutions astucieuses pour l'organisation des parcelles constructibles permettant l'implantation de constructions bioclimatiques de type passif :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser :

- La gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- La possibilité d'installation d'équipements solaires ;
- Accès principal au secteur depuis la rue des Ormes - espace public commun - avec stationnement possible et implantation de garages regroupés à proximité - aménagement d'allée de desserte interne paysagère desservant les parcelles ;

Schéma d'orientations stratégiques



- | | |
|--|--|
|  Secteur d'aménagement de l'habitat |  Espace aménagé en lisière de l'espace agricole |
|  Espaces verts à préserver ou à créer |  Réseau viaire et connexion au réseau existant |
| |  Liaisons douces à créer |

Prescriptions principales

Création d'une division parcellaire structurante (lotissement, permis valant division, AFUP, ZAC, PAE) qui inscrit le projet d'aménagement dans le site :

- | | |
|----------|--|
| 1 | - liaison piétonne à créer en traversée du secteur, vers la RD925, avec le centre du village, les équipements publics proche (stade, mairie, école,...) et commerce. |
| 2 | - espace paysager à créer (aménagement d'une mare, noue,... point bas ouest du site) pour temporisation du ruissellement des eaux pluviales, |
| 3 | - parc boisé et jardins à préserver |
| 4 | - circulation douce et placette de desserte des parcelles/stationnement et/ou implantation de garages regroupés à proximité des habitations. |

Traitement des limites :

- | | |
|----------|--|
| 5 | - sécuriser et limiter les accès rue des Ormes |
| 6 | - Rue des Ormes : sauvegarder des percées paysagères/ouverture dans le front bâti depuis l'intérieur du site (Privilégier l'orientation des faîtes N/S) |
| 7 | - marquer l'entrée du secteur (création d'une mare, ...) permettant une appropriation par les riverains/à connecter par un cheminement adapté aux modes doux |

Surfaces et densités en matière d'habitat

Après étude de l'ensemble des sites, il en résulte que les surfaces nettes consacrées à l'habitat atteignent 11,2 ha soit environ 2/3 des surfaces totales. Selon la taille et les enjeux les surfaces sont consacrées non seulement à l'aménagement des voiries et parkings, mais également à l'identification des espaces de préservation et de valorisation en termes d'environnement.

La densité globale des sites étudiés est de 12,3 logements/ha, allant de 8 logt/ha sur des surfaces de petite taille ou localisées dans les communes rurales à 14 à 17 logements/ha sur les pôles les plus importants de Champagne Berrichonne.

Surfaces et densités des sites ouverts à l'urbanisation					
Commune	Site	Surface		Densité (logement/ha)	
		Totale	Nette pour l'habitat	Brute	Nette
Ambrault	Paré	1,2	0,90	0,9	16,67
	Bourg	1,3	0,95	0,95	16,84
Bommiers	Rue de la Fontaine	1,1	0,83	0,83	13,25
Brives	Bourg	0,5	0,34	0,34	14,71
	Grand Villiers	0,4	0,3	0,3	13,33
Chouday	Bourg	0,2	0,14	0,14	14,29
Condé	Bourg	0,7	0,49	0,49	10,20
La Champenoise	Rte de La pièce de Vignole	0,8	0,57	0,57	8,77
Lizeray	Chemin des genêts	0,7	0,55	0,55	9,09
Meunet Planches	Vallon de la Théols	0,8	0,39	0,39	10,26
Neuvy Pailloux	Les Grands Chezeaux	0,9	0,91	0,91	14,29
	Les petites maisons	1,6	0,42	0,42	14,29
St Aoustrille	Les maisons neuves	1,6	1,22	1,22	12,30
St Aubin	Rte de Mérolles	0,6	0,47	0,47	8,51
Ste Fauste	Ablenay	0,4	0,30	0,3	13,33
Thizay	Vallée du bourg	2,4	1,29	1,29	9,30
Vouillon	Bourg	2,0	1,18	1,18	10,17
Total		17,3	11,25	11,25	11,25



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

Pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2. Biodiversité

SOMMAIRE :

3.2. BIODIVERSITE	1
1. PREAMBULE.....	3
2. OBJECTIFS.....	4
3. SECTEURS A ENJEU SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL DE CHAMPAGNE BERRICHONNE	5
4. PRECONISATION ET PRINCIPES DE GESTION APPLICABLE A L'ENJEU 1 : LES HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOSQUET	5
5. PRECONISATIONS ET PRINCIPES DE GESTION APPLICABLE A L'ENJEU 2 : MATRICE FORESTIERE DU TERRITOIRE ..	7
6. PRECONISATIONS ET PRINCIPES DE GESTION APPLICABLE A L'ENJEU 3 : VALORISATION DES VALLEES ET DES ZONES HUMIDES ASSOCIEES.....	7
7. PRECONISATION ET PRINCIPES DE GESTION APPLICABLE A AU SECTEUR 4 : PRESERVATION DES PELOUSES CALCICOLES.....	8
8. PRECONISATION ET PRINCIPES DE GESTION APPLICABLE A L'ENJEU 5 : PROTECTION ET VALORISATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES MAJEURS	9
9. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA TVB DANS LE PLUI DE CHAMPAGNE BERRICHONNE.....	10

1. Préambule

En application des articles L. 123-1-4, R. 123-3 -1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLUi comporte des « *orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Des orientations concernent le territoire de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Des orientations thématiques concernent la trame verte et bleue et permettent la mise en valeur de l'environnement par la protection des réservoirs de biodiversité et de leurs continuités écologiques ainsi que de la biodiversité présente en ville.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés sur la communauté de communes de la Champagne Berrichonne. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra, d'une part, être compatible avec les orientations définies dans l'OPA Biodiversité et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLUi.

2. Objectifs

L'OAP Biodiversité n'a pas pour but de figer le territoire mais au contraire de favoriser une gestion adaptée des milieux tout en permettant le développement urbain et économique au sein du territoire de la Communauté de communes.

Il s'agit de pérenniser l'existence des entités identifiées à forte valeur patrimoniale (réservoirs de biodiversité) et de maintenir voire remettre en bon état les continuités écologiques qui les relient afin d'assurer la préservation du patrimoine naturel de la Communauté de communes.

La mosaïque d'habitats rencontrée sur le territoire contribue à la diversité biologique. Il est ainsi important de faire en sorte que ces habitats restent un maillage équilibré entre milieux ouverts (à dominante herbacée) et milieux fermés (à dominante arbustive et / ou arborée), dans une recherche de conservation de la biodiversité locale. La vulnérabilité de cette mosaïque réside dans le fait que certains milieux tendent à disparaître au profit d'une uniformisation privilégiant l'un ou l'autre des habitats.

La bonne gestion de cette mosaïque d'habitats favorisera par ailleurs la gestion des écoulements (espaces naturels tampons) et de la qualité des eaux (épuration des eaux).

Les pelouses calcaires sont localisées sur le territoire et apparaissent morcelées. Elles sont également soumises à une dynamique naturelle de fermeture des milieux qui les rendent vulnérables.

Sur les secteurs de pentes et coteaux, mais également aux bords des routes, le maintien de ces faciès calcicoles à forte valeur patrimoniale est généralement issu des anciennes activités de pastoralisme : grâce au pâturage, ces milieux ont pu être préservés et sont restés ouverts. Avec l'abandon de l'élevage, ces milieux ont tendance à se refermer naturellement. Les pelouses sèches accueillent une flore et une faune variées, en particulier le groupe des insectes s'agissant de la faune. Les plantes-hôtes et nourricières présentes au sein des pelouses sèches représentent en effet des plantes indispensables pour bon nombre d'insectes.

3. Secteurs à enjeu sur le territoire intercommunal de Champagne Berrichonne

L'OAP biodiversité à l'échelle de la Communauté de Communes de Champagne Berrichonne se fonde sur la définition des enjeux suivants :

- **enjeu 1** : préservation du réseau de haies et bosquet (notamment sur la partie Champagne Berrichonne) et renforcement de l'intégration des aménagements urbains, des villages, des entrées de ville dans le paysage (gestion de l'interface village/campagne),
- **enjeu 2** : préservation de la matrice forestière (forêt de Bommiers) et des formations boisées secondaires présentes sur le territoire de la Communautés de communes,
- **enjeu 3** : préservation et valorisation des vallées et des zones humides associées,
- **enjeu 4** : préservation des pelouses calcicoles...
- **enjeu 5** : protection et valorisation des corridors écologiques majeurs.

4. Préconisation et principes de gestion applicable à l'enjeu 1 : les haies, alignements d'arbres et bosquet

Les alignements d'arbres à créer ou à protéger (repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme), indiqués dans l'OAP à titre informatif, créent des liaisons vertes aux fonctions multiples :

- sur le secteur « Champagne », elles permettent les déplacements d'espèces au sein du territoire ;
- en secteurs urbanisés, elles assurent le lien entre les quartiers et l'environnement alentours ;
- sur l'ensemble du territoire, elles sont garantes, des grandes entités paysagères, en particulier le long des grands axes de circulation, des chemins ruraux ; de la qualité paysagère des entrées de villages et de leurs franges, en particulier en ce qui concerne les nouvelles constructions.

Plusieurs types de boisements sont ciblés par ce premier enjeu au sein du territoire :

- ripisylve,
- haies,
- boisement / bosquet.

Haies et petits boisements – secteur de la Champagne

Dans le secteur « Champagne » du territoire de la Communauté de communes, le réseau de haies apparaît fragmentaire en raison de l'ouverture du milieu pour la valorisation agricole des terres. Le réseau de haies et de bosquets subsistant au sein de ce territoire revêt donc un enjeu fort de préservation afin de permettre et faire perdurer la connexion entre les différents habitats naturels. Il apparaît donc important, quand cela est possible, de préserver et de renforcer les haies identifiées sur cette partie du territoire.

Les ripisylves de la Théols et du ruisseau de Vignole méritent également une attention spécifique : la végétation accompagnant les berges des cours d'eau participe au maintien de celles-ci (lutte contre l'érosion) et à la richesse biologique des milieux.

Un entretien peut dès lors être mené pour assurer le maintien de cet habitat :

- coupe des arbres dépérissants ou déstabilisés ;
- suppression des branches trop nombreuses ou trop inclinées vers le cours d'eau (afin de limiter les risques de chutes de branches dans le cours d'eau susceptibles de générer des embâcles).

Aux abords des villages ou des hameaux, le principe des retraits paysagers

Développés principalement dans les futurs secteurs à urbaniser, ces retraits paysagers des parcelles privées participent à la végétalisation et à la qualité des espaces publics. Ils constituent également des continuités vertes majeures dans les villages et les hameaux pour la circulation des espèces.

Afin d'assurer la préservation des éléments structurants de la trame verte et bleue aux abords des bourgs et des hameaux, il sera important de garantir la continuité via des espaces non bâtis et/ou jardinés.

Les aménagements prévus ne devront ainsi pas remettre en cause le corridor identifié dans la TVB du territoire : il s'agit notamment de préserver la circulation et la dispersion des espèces animales et végétales tout au long de cette continuité.

Pour cela, il est nécessaire de prévoir, lorsque cela est possible, un recul « protecteur » par rapport aux aménagements envisagés. Un espace végétalisé écologique et fonctionnel peut permettre de formaliser cette zone tampon entre le réservoir-corridor et l'urbanisation.

De même, l'intégration paysagère des zones d'extension de l'urbanisation la qualification des entrées de ville passent par l'application de ce principe.

Proposition de préconisation :

- retrait paysager systématique de 2,50 m à 5 m. Cependant certains « couloirs verts » ou zone d'urbanisation future, de par leur situation (joutant des réservoirs de biodiversité) et leur rôle de relais écologiques sont à marquer et à renforcer davantage (proposition d'un recul de 10 m).

Ainsi l'OAP Biodiversité propose que ces retraits paysagers respectent les caractéristiques suivantes :

- 50% de la superficie du retrait devra être traité en pleine terre ;
- le retrait paysager devra être végétalisé en totalité avec au moins deux strates de végétation (arbres + arbustes // arbres + buissons // arbres + pelouse // arbustes + buissons // arbustes + pelouse // buissons + pelouse), en fonction de la surface disponible.

Les Éléments de Paysages Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Un travail d'identification des haies à protégées a été réalisé en sélectionnant les haies dont la pérennité est la plus probante (exclusion des haies internes au parcellaire). Cette sélection est fondée sur le réseau viaire et le réseau de chemin ruraux identifiés dans le PLUi.

En ce qui concerne les espaces à planter dans les zones d'extension de l'urbanisation, l'OAP Biodiversité préconise un aménagement et une gestion de ces espaces verts favorisant le développement de différentes strates de végétation, une diversité des structures herbacées, haies et arbres, ainsi que l'utilisation d'espèces végétales locales.

Ainsi ces EPP pourront être plantés suivant les séquences de plantations indicatives suivantes :

- un arbre de haute tige (plus de 7 mètres) et six vivaces (1 à 2 mètres),
- ou un arbre de haute tige et une cépée de moins de 7 mètres,
- ou l'équivalent arbustif (deux cépées de moins de 7 mètres),
- ou l'équivalent buissonnante (six vivaces de 1 à 2 mètres et une cépée, de moins de 7 mètres),
- ou l'équivalent buissonnantes (10 vivaces sur deux rangs).

De manière générale, on évitera les plantations systématiques et on privilégiera les plantations aléatoires tant en volume/épaisseur qu'en variétés plantées.

Préconisation :

Protection des haies au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Préconisations et principes de gestion applicable à l'enjeu 2 : matrice forestière du territoire

La Communauté de communes de Champagne Berrichonne se singularise par l'importance qu'occupent les formations boisées, notamment au sud du territoire.

En ce qui concerne cette matrice forestière, les grands ensembles boisés qui la composent doivent être préservés dans le cadre d'une gestion forestière adaptée. Il s'agit par exemple de proscrire les coupes qui sont susceptibles de mettre en cause la pérennité et la qualité du boisement en question (exception faite des coupes de régénération une fois le boisement arrivé à maturité).

Préconisation :

Désignation de la matrice forestière au plan de zonage en tant que réservoir de biodiversité, indicé « f » (forestière).

6. Préconisations et principes de gestion applicable à l'enjeu 3 : valorisation des vallées et des zones humides associées

Le recul des pratiques d'élevage a engendré de façon générale une diminution des terres en prairies, au profit des cultures ou des plantations de peupliers. Or, ces habitats présentent un intérêt écologique important pour un grand nombre d'espèces qui y trouvent les conditions d'accomplissement de leur cycle biologique (oiseaux, insectes, chauves-souris et autres mammifères...).

Différentes modalités d'entretien permettent de préserver ces milieux ouverts situés à proximité du cours d'eau :

- Par pâturage bovin, équin ou éventuellement ovin ;

- Par fauche mécanique, avec une fauche tardive annuelle (fin août), recommandée après la floraison et la reproduction de certaines espèces telles que les oiseaux.

Dans les pratiques de fauche, les fauches dites « sympas » (ou centrifuge), à vitesse réduite et engagée du centre d'une parcelle vers sa périphérie, permettent par ailleurs d'assurer la fuite de la faune qui y trouve refuge.

Préconisations :

Désignation des zones humides au plan de zonage en tant que réservoir de biodiversité, indicé « zh ».

7. Préconisation et principes de gestion applicable à au secteur 4 : préservation des pelouses calcicoles

Afin de pérenniser l'ouverture du milieu au sein des pelouses sèches, les préconisations ont pour objectif d'assurer le contrôle de la colonisation de graminées et d'espèces ligneuses afin de favoriser les espèces pionnières remarquables des pelouses :

- Par pâturage ovin ;
- Par fauche mécanique à hauteur maîtrisée [ne raclant pas le sol, 2 fois par an (mi-avril et octobre afin de permettre le cycle complet des espèces)], avec exportation des produits de coupe pour maintenir la pauvreté en nutriments du milieu (et ainsi préserver les caractéristiques du sol).

Une caractéristique observée également sur le territoire est la présence de ces pelouses calcicoles sur les accotements routiers. La gestion des dépendances vertes du réseau routier par un fauchage raisonné est également garante de la préservation de l'état de conservation des pelouses calcicoles encore présentes sur le territoire.

Préconisations :

Désignation des réservoirs de biodiversité « Pelouses calcicoles » au plan de zonage en tant que réservoir de biodiversité, indice « pc ».

Assurer une gestion raisonnée des accotements de voiries et cheminements

Au-delà du domaine de compétence en la matière du Conseil Départemental, la gestion raisonnée de ces espaces revêt un intérêt certain.

Dans un objectif de préservation de la biodiversité locale, il sera opportun de favoriser un entretien par fauche des accotements de voiries et cheminements plutôt que le broyage des espaces herbacés. Milieux refuges pour un certain nombre d'espèces, notamment les insectes, les accotements herbacés présentent également un intérêt pour la nature ordinaire.

Le broyage de ces espaces tend à détruire la faune vivant au sol ou dans la végétation. La fauche raisonnée constitue une gestion plus respectueuse de cette biodiversité « ordinaire » dans la mesure où il n'existe qu'un seul point de coupe de la végétation : les insectes, notamment, ont moins de risques de se trouver au niveau du passage de la lame.

8. Préconisation et principes de gestion applicable à l'enjeu 5 : protection et valorisation des corridors écologiques majeurs

Au sud du territoire de la Communauté de commune, les corridors écologiques proposés sont « étendus ». Sur cette partie du territoire, le réseau de haies servant de support aux déplacements est relativement dense et bien préservé. Le maintien d'une activité agricole tournée vers la polyculture élevage constitue l'orientation majeure visant la protection de ce corridor écologique majeur (hors du domaine de compétence du PLUi).

Au sein des espaces urbanisés du territoire, des actions peuvent être engagées afin de ne pas contraindre les déplacements de la faune.

Privilégier les clôtures perméables à la faune

Afin de ne pas entraver les déplacements de la petite et grande faune, il sera opportun de limiter les espaces clôturés au sein du territoire.

Le cas échéant, les clôtures à privilégier devront être de type herbagères (cf. photo ci-contre), permettant ainsi le déplacement de la plupart des espèces de la petite faune.

Les clôtures avec soubassement pourront être interdites.



Favoriser les cheminements non imperméabilisés

Les cheminements de découverte du patrimoine naturel, les chemins ruraux devront privilégier les revêtements perméables, afin de ne pas perturber le ruissellement des eaux pluviales (cheminements enherbés, sables / graves stabilisés).

Ce réseau de chemin fera donc l'objet d'une attention particulière afin d'éviter son artificialisation.

9. Traduction réglementaire de la TVB dans le PLUi de Champagne Berrichonne

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunale doit assurer la cohérence de la Trame Verte et Bleue sur le territoire. Ceci passe notamment par une traduction réglementaire des éléments du réseau écologique.

Les grandes orientations relatives à la Trame verte et Bleue sur le territoire de la Champagne Berrichonnes sont les suivantes :

- toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la Trame Verte et Bleue doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour limiter les impacts sur la fonctionnalité écologique ;
- le principe d'inconstructibilité dans les réservoirs de biodiversité principaux (sauf intérêt justifié) ;
- toute construction ne devra pas remettre en question la continuité du corridor identifié dans la Trame Verte et Bleue ;
- tous travaux ou aménagements devront garantir le maintien ou la restauration de la continuité de la trame verte « des villages et hameaux ».



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

Pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.3. Développement économique

SOMMAIRE :

3.3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	1
1.LA PLACE DE CETTE OAP DANS LE CADRE DU PLUI DE CHAMPAGNE-BERRICHONNE	3
1.1. RAPPEL DE ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	3
1.2. LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE ADOPTEE POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	4
2. ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION CIBLANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	5
2.1. CONFORTER LA PROMOTION DU TERRITOIRE EN VUE D'UNE MEILLEURE VISIBILITE ET LISIBILITE DES POTENTIALITES ECONOMIQUES POUR LES ENTREPRISES	5
2.2. METTRE EN SYNERGIE LES POTENTIALITES TOURISTIQUES DU TERRITOIRE	7
2.3. FACILITER L'EMERGENCE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	8
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES....	9
3.1. LES ZONES D'ACTIVITE DE NEUVY-PAILLOUX	9
3.2. LES ZONES D'ACTIVES ACTUELLES ET FUTURES SUR LA COMMUNE DE SAINT-AOUSTRILLE.....	11

1. La place de cette OAP dans le cadre du PLUi de Champagne-Berrichonne

La Communauté de communes de Champagne Berrichonne, avant même le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi, s'était questionnée sur la place de l'économie dans le territoire et a voulu que cet aspect fasse pleinement partie du projet de territoire : « *Comment concilier la fonction résidentielle, le développement économique et l'agriculture ?* ». C'est ainsi la question centrale que l'intercommunalité s'est posée à laquelle le PLUi devra répondre. Outre le diagnostic territorial et les objectifs spécifiques définis dans le PADD, la volonté de la Communauté de communes est de traduire les objectifs du PADD dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.1. Rappel de Orientations et objectifs du PADD en lien avec le développement économique

D'après le scénario démographique retenu dans le PADD, le territoire intercommunal de la Champagne Berrichonne aura 6 480 habitants en 2026 soit près de 600 personnes de plus qu'en 2012. Par ailleurs, l'étude des différentes composantes de la dimension économique en Champagne Berrichonne développée, dans le rapport de présentation, met l'accent sur un certain nombre de constats et d'enjeux :

- Il existe une forte présence de l'activité agricole en Champagne Berrichonne, en particulier sur les secteurs centre et nord de l'intercommunalité. Le travail de concertation avec les acteurs du monde agricole, met en exergue la vitalité des exploitations agricoles où un certain nombre de projets ont pu être décelés. Avec 200 sièges d'exploitations recensés dans le recensement agricole de 2010, force est de constater que l'activité agricole joue une place centrale dans l'économie du territoire intercommunal.
- Neuvy-Pailloux, en tant que principal pôle local, permet l'accueil des entreprises, dans les zones d'activités, aussi bien artisanales en vue de l'économie locale, que d'entreprises exogènes, jouant sur la localisation par rapport à la RN 151. Mais d'autres facteurs rentrent en ligne de compte dans le dynamisme de l'économie et les implantations des entreprises en Champagne Berrichonne : la proximité des grands pôles urbains (Châteauroux, Issoudun), un accès direct sur l'A20 et l'existence d'un réseau routier permettant l'installation des entreprises locales sur les communes rurales.
- Une économie résidentielle de proximité présentant une taille relativement modeste, compte tenu de la taille même des communes, mais qui est présente un peu partout ; son renforcement est en lien direct avec le renforcement des communes plus importantes sur le plan démographique.
- Des atouts touristiques qui demandent à être articulés pour augmenter l'attractivité du territoire, aussi bien par rapport aux éléments patrimoniaux (nature, architecture) que par rapport aux services associés (restauration, hébergements, activités de loisirs, ...).

Enfin, un point important à mettre en exergue dans le projet du territoire est l'augmentation régulière des emplois depuis 1999, avec son côté fragile qui nous montre que Neuvy-Pailloux a, au contraire, perdu 10 % des emplois dans la période 1999-2010.

Le PADD, structuré autour de 5 axes qui se déclinent en orientations et objectifs, a défini un axe en lien direct avec la question économique. Il s'agit de l'axe 5 : « Des activités économiques renforcées assurant le développement de l'emploi ». Le tableau suivant présente les 3 orientations et les objectifs définis concernant cet axe.

Orientations	Objectifs
5.1. Valoriser l'agriculture et assurer sa pérennité	A. Préserver les terres agricoles de Champagne Berrichonne B. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit
5.2. Anticiper l'implantation d'entreprises	A. Renforcer le principal pôle local et favoriser les sites ayant un avantage géographique pour l'implantation d'entreprises B. Favoriser le développement de l'artisanat local en tant que vecteur de développement économique
5.3. Favoriser le maintien et le développement de la filière résidentielle et touristique de l'économie	A. Préserver et valoriser le commerce de centre-bourg B. Faire du tourisme une axe prioritaire de développement et de valorisation du patrimoine local

1.2. La démarche méthodologique adoptée pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation développement économique

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Développement Economique » a été élaborée avec un principe de collaboration des partenaires et en examinant les différents secteurs de l'économie. Pour ce faire, une table ronde a été organisée où les différents partenaires ont été conviés à échanger avec les élus sur les perspectives de développement économique du territoire, tout en passant en revue les potentialités et les projets endogènes (pouvant avoir lieu sur le territoire) ou exogènes (ayant lieu sur les territoires voisins) pouvant avoir un effet sur la Champagne-Berrichonne.

Les éléments issus de cette table ronde ont été retravaillés et complétés par des entretiens auprès de certains acteurs concernés.

On distinguera alors deux sortes d'orientations :

- Les orientations de programmation, comportant les propositions ciblant le développement économique du territoire.
- Les orientations de type aménagement concernant en particulier les zones d'activité

2. Orientations de programmation ciblant le développement économique du territoire

Les orientations de programmation sur le développement économique ont été élaborées à partir notamment des échanges ayant eu lieu entre partenaires lors de la table ronde organisée sur ce thème. Il est important de souligner qu'au moment de la réalisation de ce document, la Communauté de communes de la Champagne-Berrichonne se trouve dans un processus de fusion avec la Communauté de communes du Pays de Vatan. Par conséquent, sont présentées ici les principales recommandations pouvant aider les élus à fixer des objectifs et des stratégies en termes de développement économique.

2.1. Conforter la promotion du territoire en vue d'une meilleure visibilité et lisibilité des potentialités économiques pour les entreprises

Constats et éléments de contexte

Les activités économiques du territoire fonctionnent de façon indépendante et autonome les unes par rapport aux autres. Cependant, en tant que territoire rural situé notamment entre deux pôles urbains, le périmètre intercommunal de la Champagne-Berrichonne est soumis à leurs influences économiques, source d'opportunités en termes d'implantation d'entreprises comme d'intégration à des circuits économiques de plus grande échelle.

Compte tenu de la taille démographique et du poids économique d'un territoire rural comme celui de la Champagne-Berrichonne, les interventions et les marges de manœuvre de l'intercommunalité sont relativement limitées. Toutefois, on constate que l'attraction qu'il est possible d'exercer sur des porteurs de projets et des entreprises dépend en partie de la diffusion des atouts du territoire pour accueillir les entreprises.

Il s'agit ainsi de leur donner une meilleure visibilité et lisibilité, afin de pouvoir les présenter aux entrepreneurs en amont des décisions prises par rapport à l'implantation de leurs entreprises.

Objectifs

- Assurer une meilleure connaissance des potentialités du territoire et de ses entreprises auprès des partenaires en charge de la promotion économique.
- Participer, le cas échéant, à des manifestations en lien avec la promotion économique du territoire.

Principes de mise en œuvre

Action N° 1 :

Actualiser régulièrement l'annuaire des entreprises (version électronique, papier) et le mettre à disposition des partenaires (ADEI, Chambres consulaires, Conseil Régional, ...

Moyens / organisation	Mise en œuvre
• Ressources internes à la Communauté de communes. • Coordination par une commission interne d'élus	• Fichier à publier annuellement et à mettre à jour en fonction du mouvement des entreprises (fermetures, création, changement d'adresses). • Croiser les informations avec celles des partenaires afin de les rendre concordantes.

Action N° 2 :

Elaborer des fiches concernant les disponibilités en terrain et en locaux pour les activités économiques

Moyens / organisation	Mise en œuvre
- Ressources internes à la Communauté de communes. - Coordination par une commission interne d'élus	- Compilation des informations sur l'offre de terrains et de locaux : situation, surface, vocation, ... - Elaborer un dossier contenant les informations sur les terrains et les locaux, organisées sous forme de fiche. Intégrer des éléments visuels le cas échéant : photos, plans, prix, ... - Partager le document avec les acteurs de la promotion économique. - Dossier à tenir à jour et à partager en fonction de l'évolution de l'offre. - Tenir compte des préconisations de l'ADEI concernant l'entretien de l'offre (locaux, terrains) afin de donner une perception favorable aux porteurs qui seraient intéressés.

Action N° 3 :

Participer à des manifestations en lien avec la promotion économique du territoire

Moyens / organisation	Mise en œuvre
- Ressources internes à la Communauté de communes. - Frais de déplacement et de participation à prévoir selon le type de manifestation	- Prendre en contact avec les partenaires afin de connaître la programmation des manifestations pouvant intéresser le périmètre intercommunal. - Choisir les manifestations et les modalités de participation.

2.2. Mettre en synergie les potentialités touristiques du territoire

Constats et éléments de contexte

Les ressources touristiques du territoire sont relativement modestes par rapport à des sites plus importants qui génèrent des flux significatifs. Toutefois, on y trouve une diversité de sites patrimoniaux et naturels, ainsi que de manifestations culturelles et sportives qui attirent des gens venant de l'extérieur. Toutefois, les capacités d'hébergement sont limitées. Le potentiel de création pourra être évalué en fonction de l'attractivité et des activités qui se développent aussi bien à l'intérieur du périmètre intercommunal qu'aux alentours.

Il s'agit de mettre en synergie les potentialités touristiques du territoire, de les mettre en valeur et de les intégrer aux circuits touristiques plus larges en veillant à la prise en compte du territoire dans les différents dispositifs d'information et de promotion existants.

Objectifs

- Valoriser les potentialités touristiques du territoire.
- Favoriser le développement de l'hébergement touristique.

Principes de mise en œuvre

Action N° 4 :

Répertorier et catégoriser les potentialités touristiques du territoire

Moyens / organisation	Mise en œuvre
• Ressources internes à la Communauté de communes. • Coordination par une commission interne d'élus	• Identifier les potentialités touristiques pouvant attirer visiteurs et touristes sur le territoire. • Les classer selon leur nature (patrimoine culturel, patrimoine naturel, manifestations, ...), leur fréquence et leur importance. • Intégrer également les services et commerces qui permettent de compléter l'offre touristique : hébergements, restaurants, ventes à la ferme, ... • Définir une stratégie de développement et de promotion touristique en mettant en réseau potentialités, services et commerces. • Consolider le travail partenarial entre l'intercommunalité et le réseau d'offices de tourisme at l'Agence de Développement Touristique de l'Indre (ADTI), permettant ainsi de faire connaître l'offre dans les territoires voisins. • Sensibiliser les sites d'hébergement pour que les informations sur la vie du territoire soient bien mises à la disposition des clients.

Action N° 5 :

Promouvoir l'hébergement touristique

Moyens / organisation	Mise en œuvre
• Ressources internes à la Communauté de communes. • Coordination par une commission interne d'élus	• Permettre au patrimoine agricole d'évoluer vers d'autres vocations, dont l'hébergement touristique rural de type gîte ou chambre d'hôtes. • Faciliter la mise en relation entre les porteurs de projet et les partenaires proposant l'accompagnement technique et financier (Conseil Départemental, Conseil Régional, ADTI, Chambre d'Agriculture, ...). • Prendre en compte les politiques visées par le schéma de départemental de développement touristique de l'Indre : ○ Accroître le niveau qualitatif des hébergements touristiques marchands. ○ Faire émerger une offre écotouristique ("pôle nature" pertinent), et de nouveaux concepts et projets novateurs en hébergements touristiques intégrant la dimension environnementale.

2.3. Faciliter l'émergence des projets de développement agricole et forestier

Constats et éléments de contexte

L'activité agricole occupe une place très importante sur le plan économique en Champagne-Berrichonne. L'enquête conduite auprès des agriculteurs dans le cadre de l'élaboration du PLUi a permis d'identifier des projets possibles ou avérés, pour lesquels l'implantation des bâtiments nouveaux est à prendre en compte.

Par rapport à la filière bois, les acteurs constatent que son développement est très faible.

Enfin, bien que favorisé dans le cadre du Pôle d'Excellence Rural, le projet d'agromatériaux n'a pas abouti et, à ce jour, aucun autre projet similaire n'est connu sur le territoire. En termes de maîtrise de la consommation d'énergies, quelques expériences locales ont été menées par les collectivités en matière de chauffage au bois.

En dehors des initiatives exprimées par les exploitants agricoles, il n'y a pas de projets spécifiques identifiés sur le territoire à court ou moyen terme. Cependant, il s'agit, au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Champagne-Berrichonne, de garantir les conditions de développement de projets dans ces domaines.

Objectifs

- Limiter l'extension urbaine à proximité des sites pressentis pour le développement des projets agricoles et forestiers.

Principes de mise en œuvre

Lors de l'élaboration du règlement graphique et écrit, le PLUi de la Champagne-Berrichonne prendra en compte les projets potentiels ou avérés, leur localisations possibles, en évitant tout conflit par rapport aux espaces urbanisés.

3. Orientations d'aménagement et programmation concernant les zones d'activités

3.1. Les zones d'activité de Neuvy-Pailloux

Etat des lieux

Il existe deux zones d'activités sur la commune : la zone artisanale « Les 4 Routes » et la zone d'activités « Les Grands Chézeaux ».

Les 4 Routes

Surface totale : 10 ha

Surface disponible : 8 ha

Nb d'entreprises implantées : 4

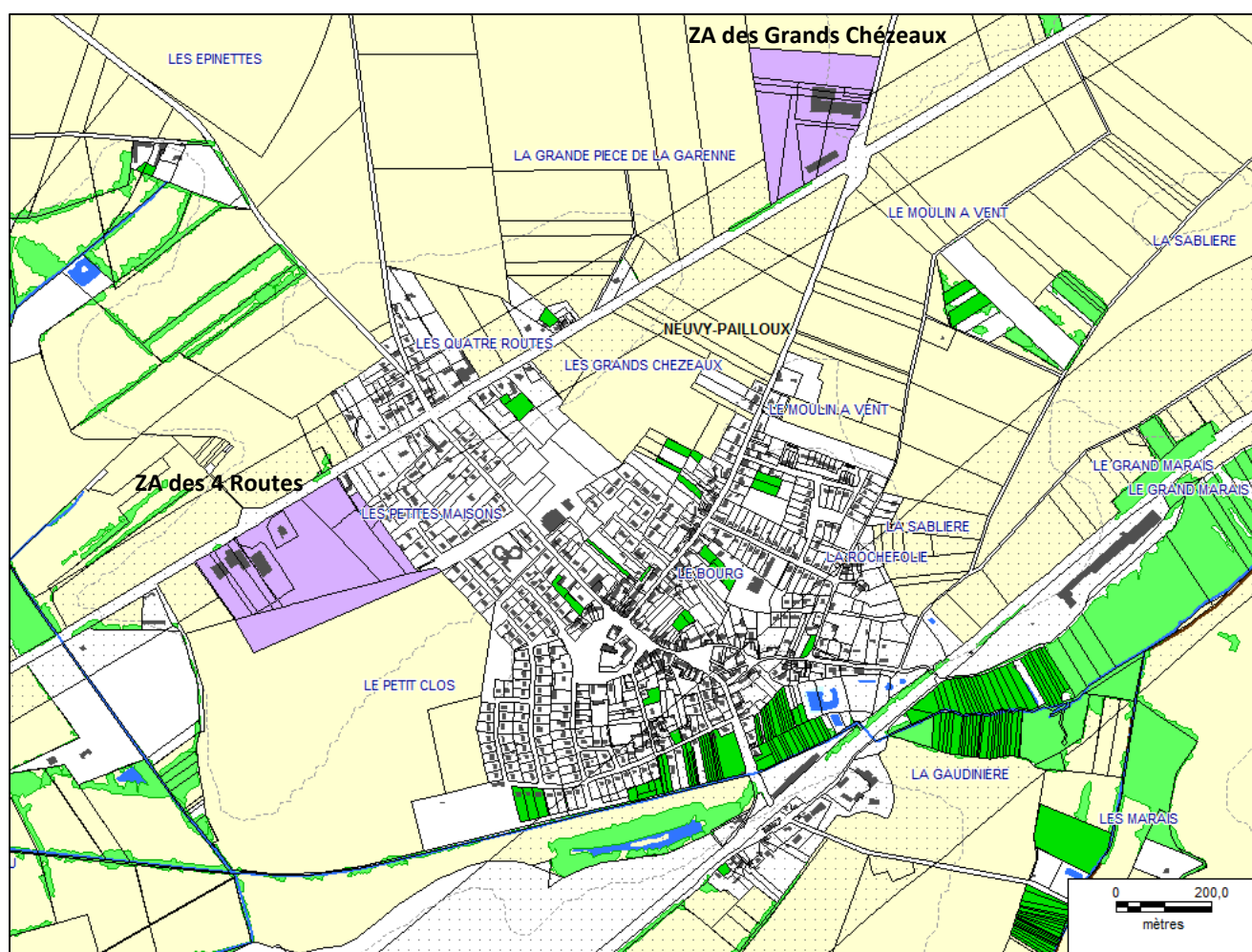
Les Grands Chézeaux

Surface totale : 5,6 ha

Surface disponible : 3,4 ha

Nb d'entreprises implantées : 2

Les deux zones d'activité se localisent le long de la RN 151, localisation stratégique en termes d'accessibilité. Elles disposent de l'internet très haut débit.

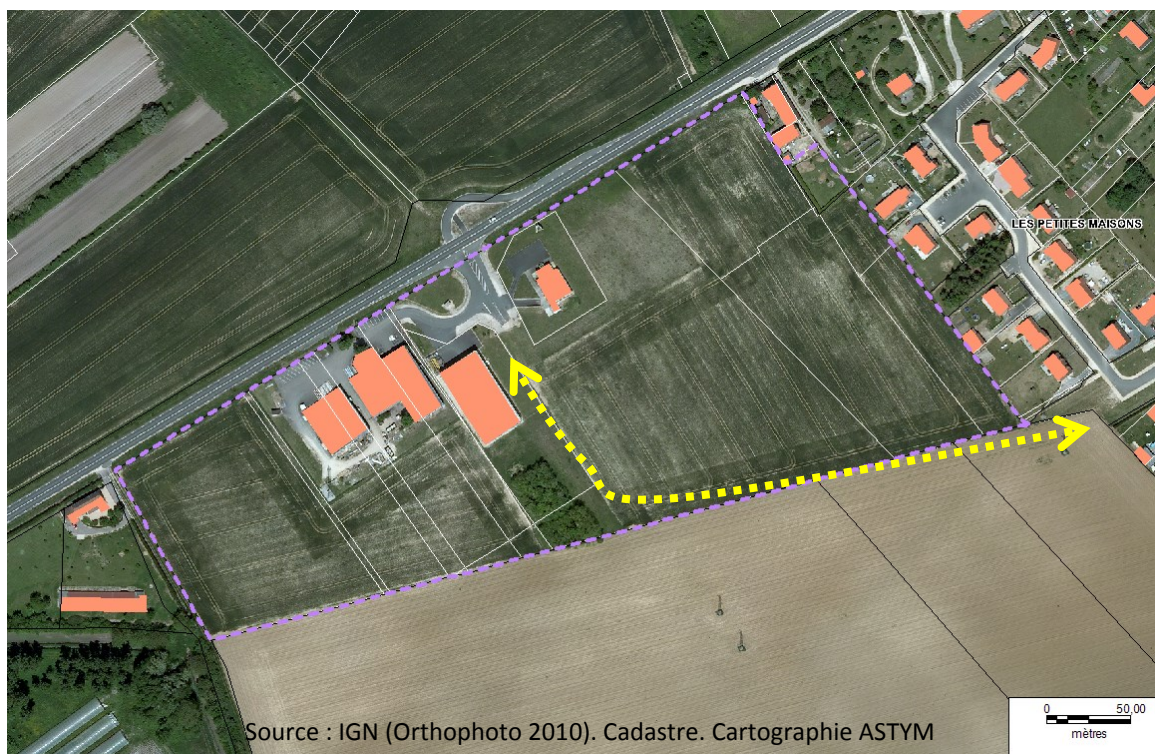


Source : Cadastre, Carte des Modes d'occupation des sols. Cartographie ASTYM

Principes d'aménagement

En cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le principe d'aménagement qui sera appliqué aux deux zones d'activités est de les conforter et de maintenir l'offre foncière disponible.

Tant que de nouveaux projets ne seront pas engagés, les activités agricoles pourront se poursuivre conformément aux conditions prévues dans les baux précaires. A terme, une liaison viaire par la rue de



l'Avenir pourra être aménagée, permettant de fluidifier la circulation à l'intérieur de la zone artisanale. Par contre, il est proposé d'aménager la zone artisanale sur la parcelle ZL1 en continuité des aménagements existants le long de la RN151. En échange, l'activité agricole sur la parcelle ZL283 sera beaucoup moins impactée. La surface totale de la zone artisanale sera de 8,5 ha au lieu de 10 ha

En ce qui concerne la zone d'activités Les Grands Châteaux, les accès aux lots seront privilégiés par la RD 12



Source : IGN (Orthophoto 2010). Cadastre. Cartographie ASTYM

3.2. Les zones d'activités actuelles et futures sur la commune de Saint-Aoustrille

Etat des lieux

La zone d'activités Les Champs Forts se localise à l'ouest de la commune de Saint-Aoustrille, dans un secteur limitrophe de la commune d'Issoudun (N° 1 sur la carte ci-dessous). Il s'agit d'un secteur où d'autres entreprises sont également installées à proximité ; sur le plan : A : Entreprise Gonin Duris ; B : station-service ; C1 et C2 : Ets Lagneau-voitures (dont le secteur C2 a été acheté récemment par l'entreprise, occupant une ancienne carrière), et D : Tech Industrie. Il faut également remarquer l'existence d'une maison d'habitation à côté de la station-service (B).

Les Champs Forts

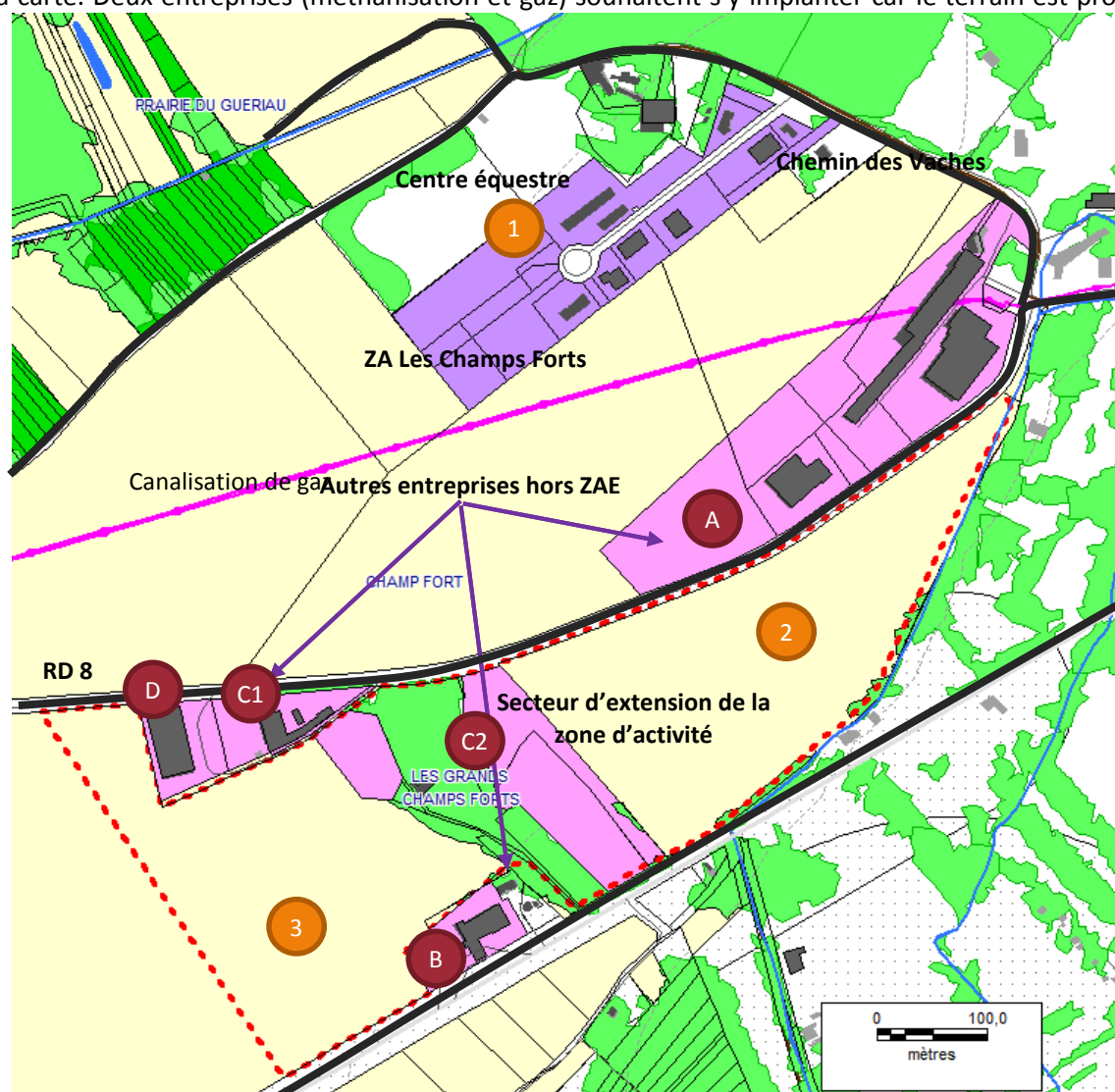
Surface totale : 3,5 ha

Surface disponible : 0 ha

Nb d'entreprises implantées : 10

L'accès de la zone d'activités s'effectue par le Chemin des Vaches, à environ 300 m de la RD 8. Elle dispose de l'internet très haut débit.

Actuellement, des opportunités de projets se présentent et les terrains de la commune intéressent les porteurs de projets. Les négociations sont engagées sur un terrain localisé entre la RD 8 et la RN151 : n°2 sur la carte. Deux entreprises (méthanisation et gaz) souhaitent s'y implanter car le terrain est propice à



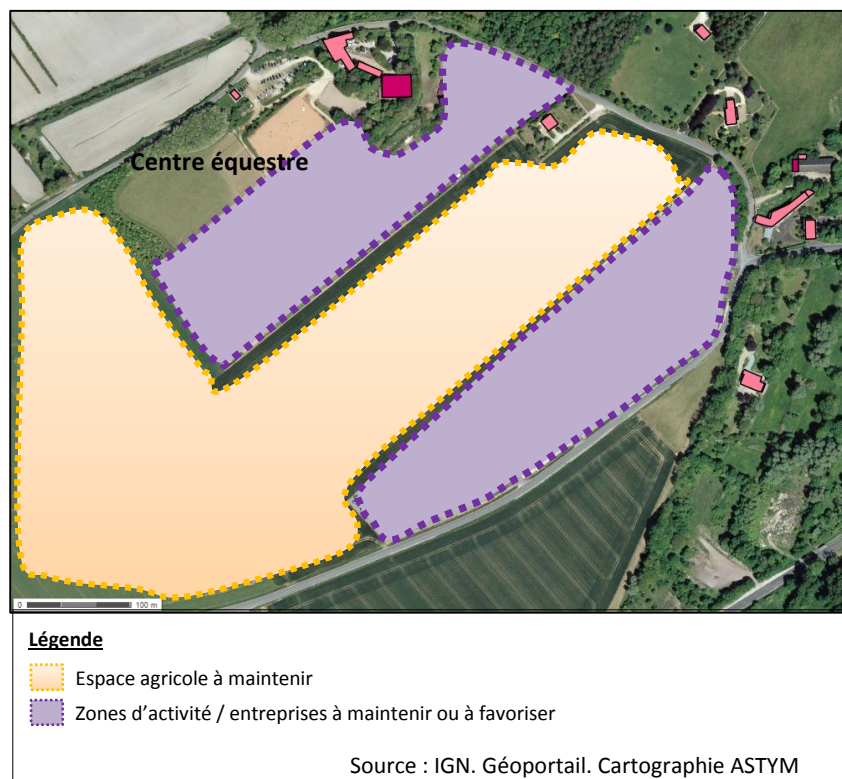
Source : Cadastre, Carte des Modes d'occupation des sols. Cartographie ASTYM

leur développement : proximité, taille, localisation. Il est attendu que les entreprises qui s'y installeront en attirent d'autres en lien avec leur domaine d'activité. C'est pourquoi, la Communauté de communes prévoit des terrains supplémentaires (n° 3 sur la carte ci-dessus), au-delà des besoins des projets en cours.

Le secteur OAP comporte une surface de 16,8 ha, dont 13,4 ha aménageables de part et d'autre des espaces boisés qui traverse le terrain entre la D8 et la RN151 : 7,2 ha sur la partie ouest et 6,2 ha sur la partie est.

Principes d'aménagement

Pour le secteur Les Champs Forts (la zone d'activités et le site de l'entreprise Gonin Duris), le principe d'aménagement vise le maintien des différents modes d'occupation des sols actuels : le centre équestre, les sites d'activité et les espaces agricoles. L'espace agricole entre la zone d'activités Les Champs Forts et le site Gonin Duris, est à maintenir.



Sur la zone d'extension, la coulée verte existante entre la D8 et la RN151 est à préserver. La D8 est l'axe d'accès à privilégier (Point n° 4 et 5). Un accès par la RN 151 est à envisager, impliquant une étude de flux afin d'évaluer la meilleure solution de desserte (Point n° 6).

