

EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VATAN

DEPARTEMENT DE L'INDRE



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

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Ex-Communauté de communes du
canton de VATAN

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



ELABORATION DU PLUi

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

Le Président
Pierre ROUSSEAU

SOMMAIRE

1. Valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20	3
2. Dynamiser l'économie rurale	5
3. Favoriser la qualité de la ressource en eau et la conservation des continuités naturelles dans un territoire en tête d'un réseau hydrographique conduisant à la vallée du Cher	7
4. Mieux utiliser les espaces urbains	8
5. Economiser l'énergie	10

1. VALORISER UNE SITUATION DE PORTE D'ENTREE DANS LE DEPARTEMENT DE L'INDRE PAR L'A20

1.1. METTRE EN VALEUR LES ABORDS DES ROUTES TOURISTIQUES ET DE L'A20

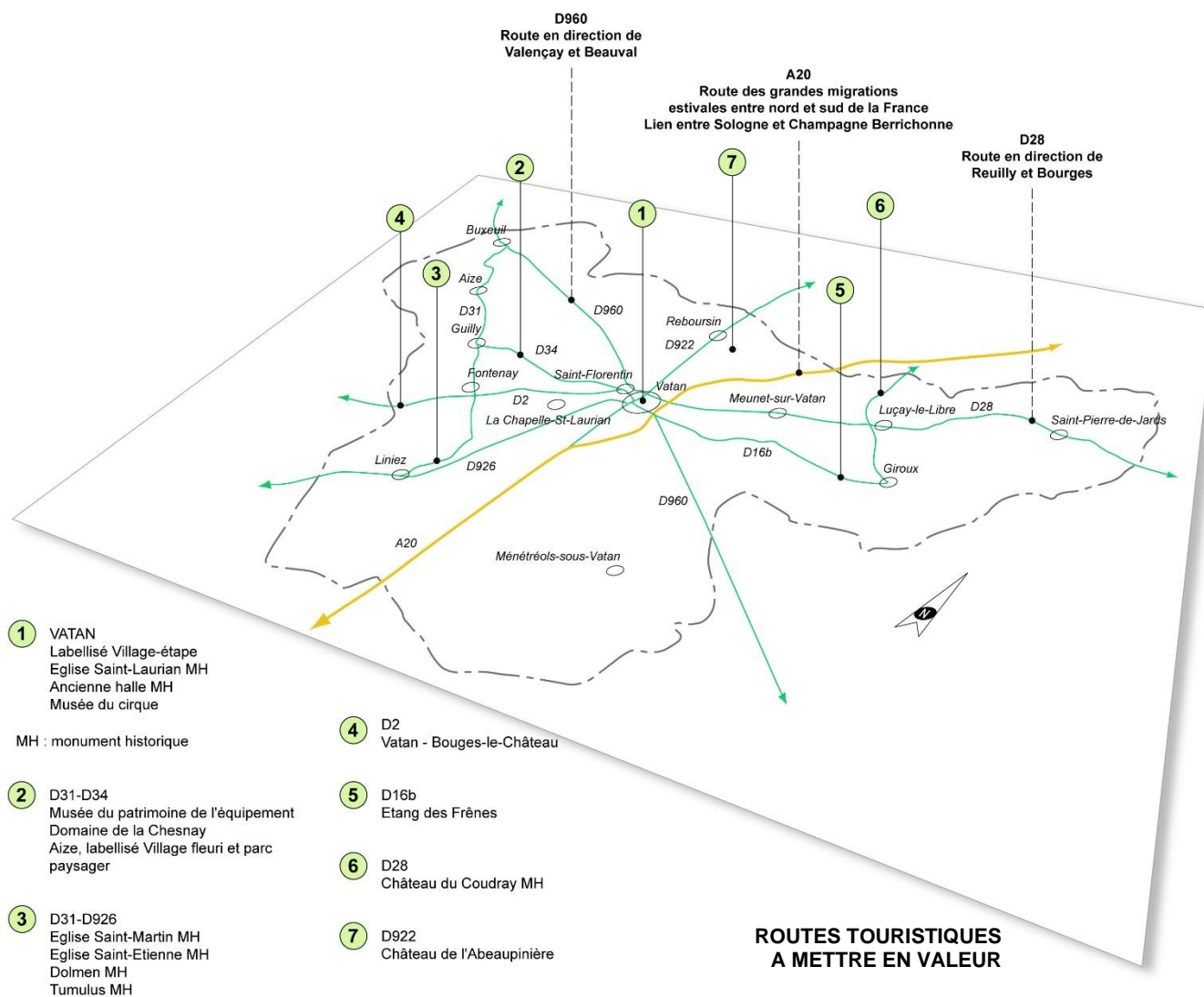
□ Les routes touristiques doivent être des axes verts dans l'espace rural et de qualité urbaine dans la traversée des bourgs. Seront préservés et mis en valeur le long des D28 et D960, ainsi que le long des sections des routes départementales (D2, D16, D31, D34, D920 et D926) passant par des points d'attraction du territoire :

- les perspectives marquantes sur le paysage ;
- les espaces boisés et le patrimoine bâti dans le bassin visuel le long des voies ;
- les entrées de bourg.

La création de parcs éoliens devra prendre en compte la proximité de ces routes, avec comme objectif la limitation de l'impact dans le paysage.

□ La zone d'activité de Vatan sera située dans l'environnement de l'A20 pour bénéficier des facilités d'accessibilité et de l'exposition. La façade de cette zone le long de la voie valorisera le paysage urbain : qualité du bâti et des aménagements extérieurs.

En-dehors de cette zone d'activité, les espaces naturels et agricoles aux abords de l'A20 seront préservés.



1.2. PROTEGER LE PATRIMOINE URBAIN

□ L'architecture du centre-ville de Vatan et des bourgs est à protéger, notamment la forme bâtie des îlots anciens à Vatan. Il faut favoriser dans ce but la conservation des alignements du bâti le long des voies et les mitoyennetés, les hauteurs et la qualité de l'aspect extérieur des constructions.

□ En parallèle, la mise en valeur des espaces publics sera poursuivie dans le centre de Vatan, avec la poursuite de l'opération de ravalement des façades et le travail de concertation avec les propriétaires du parc ancien. La qualité des entrées de bourg participe à la mise en valeur du patrimoine urbain, notamment de l'église qui apparaît en perspective. Cette qualité est à conserver. Des points particuliers sont à traiter notamment dans l'environnement de l'église Saint-Laurian, avec un objectif d'ensemble de valorisation de l'ancienne grange dîmière et d'intégration de l'opération HLM face à l'église.

1.3. DEVELOPPER LES EMPLOIS, FACILITER L'ACCESSIBILITE DES ZONES D'ACTIVITES DEPUIS L'A20 ET TRAVAILLER A LA QUALITE URBAINE DE LA TRAVERSEE DE CES ZONES

□ Une politique de développement des emplois est à favoriser pour conserver notre population jeune et nos actifs.

□ Géographiquement, l'équilibre existant entre les zones d'activités actuelles sera maintenu :

- zones à vocation généraliste pour les activités à Vatan et Liniez ;
- vocation de la zone de Vatan à renouveler la dynamique économique, à travers la création d'ateliers relais.

□ La qualité urbaine des façades et de la traversée des zones d'activités est à développer. Il faut dans ce cadre rendre homogène le premier plan des implantations en limite avec les voies :

- équilibre entre bâti et végétation ;
- traitement de la clôture ;
- intégration du stationnement sur la parcelle.

1.4. CONSERVER LES SERVICES A LA POPULATION, EN PARTICULIER LES ACTIVITES COMMERCIALES ET DE SERVICES A VATAN, LABELLISE VILLAGE - ETAPE

□ Vatan est un pôle relais à attraction locale, important pour le quotidien des habitants. La labellisation de village étape repose par ailleurs sur la valeur paysagère et touristique, la proximité de l'autoroute, mais également sur les commerces et services. La politique d'urbanisme doit favoriser leur maintien et pour cela il est nécessaire de :

- conserver les vitrines commerciales sur la place de la République et le long de la Grande rue ;
- maintenir la population en centre-bourg ;
- conforter les services bancaires et le pôle médical.

□ L'offre en stationnement est à conserver pour faciliter la desserte des constructions et la pratique des commerces et des équipements.

2. DYNAMISER L'ECONOMIE RURALE

2.1. PRESERVER LA VOCATION AGRICOLE, A L'ORIGINE DE L'ECONOMIE DU TERRITOIRE

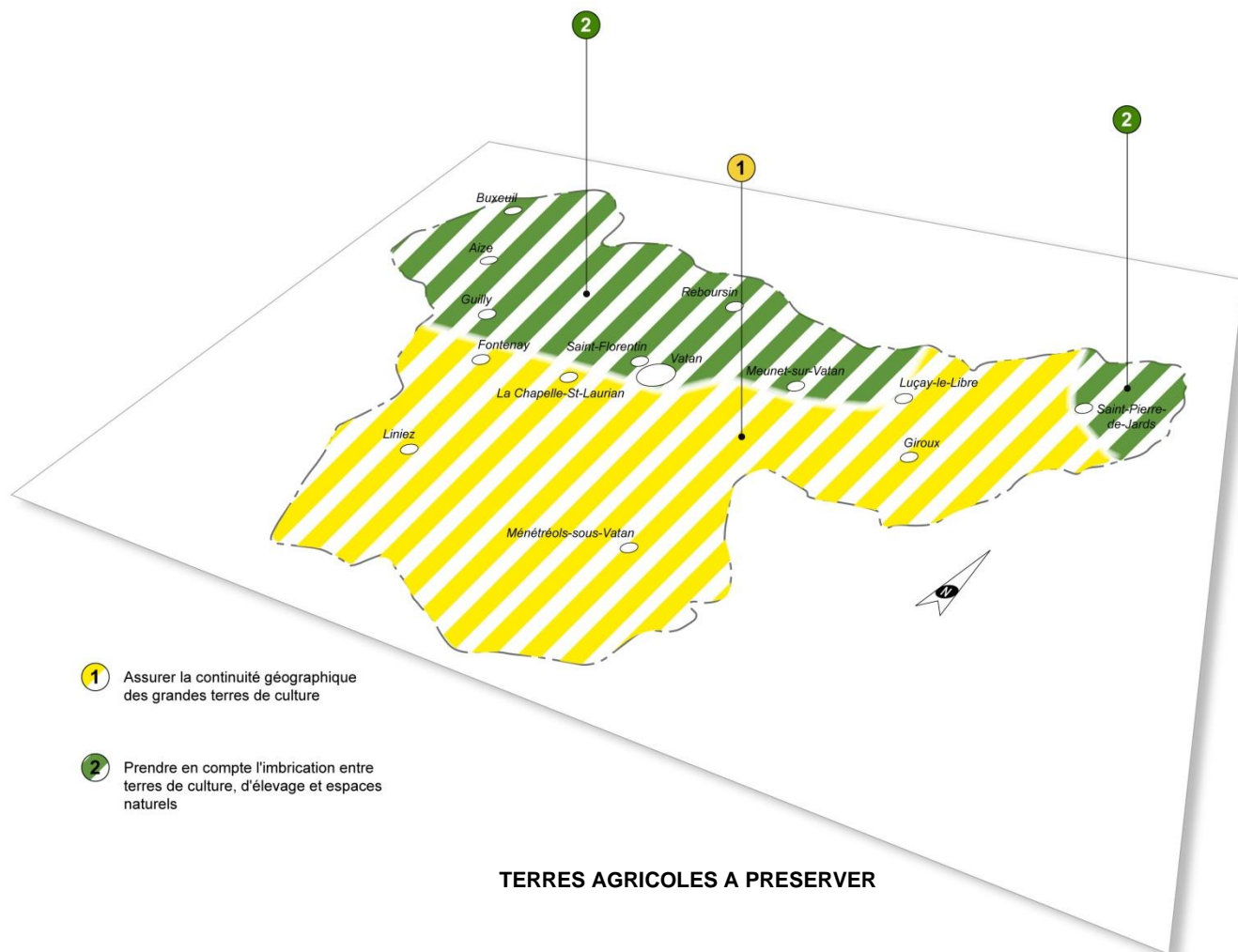
□ L'activité agricole est diversifiée avec des terres de grandes cultures, notamment de céréales, et de l'élevage. En Champagne Berrichonne, des espaces agricoles vastes, continus et sans diffusion de l'habitat seront préservés pour maintenir la cohérence du foncier agricole et éviter les conflits d'usage. Dans les terres d'élevage du Boischaut nord, il sera tenu compte de la plus forte imbrication avec des zones naturelles.

□ Les zones agricoles comprendront autant que possible les exploitations pour faciliter les évolutions et reprises d'activités. Les secteurs d'urbanisation devront prendre en compte les exploitations en place, pour la pérennité des sièges.

□ L'ouverture à des activités complémentaires est nécessaire pour contribuer à la pérennité des exploitations. Seront autorisés :

- des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, pour permettre le développement de l'agrotourisme, des lieux de vente directe de produits agricoles notamment le long des routes touristiques ;
- des équipements valorisant l'environnement, notamment les panneaux solaires sur les bâtiments d'activités et la méthanisation.

□ L'existence d'activités commerciales directement liées à l'agriculture et situées en zones agricoles, notamment de négoce de paille, non destinées à s'implanter en zones urbaines, sera à prendre en compte.



2.2. DEVELOPPER LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS DANS LE TERRITOIRE

- L'artisanat est important pour le maintien des activités en secteur rural. Il faudra faciliter leur maintien et leur développement, dans les espaces urbains des bourgs et des principaux hameaux (habitat, activités et équipements), et permettre des projets porteurs de développement local à partir de bâtiments anciens de l'espace rural.
- Des activités de restauration et d'hébergement sont présentes. Elles pourront se développer en cohérence avec la mise en valeur des routes touristiques, notamment par le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.
- Une cohérence de la signalétique touristique est à assurer sur l'ensemble de la Communauté de communes Champagne Boischauts.
- La politique d'équipement des communes est à accompagner. Des projets sont identifiés :
 - valorisation d'espaces publics à Aize, Buxeuil, Guilly, Reboursin, Liniez, Ménétréols-sous-Vatan ;
 - aménagement de voirie à Giroux ;
 - parc paysager à Meunet-sur-Vatan ;
 - cheminement piéton le long du Pozon et stationnement à Saint-Florentin ;
 - espaces publics, stationnement et voirie à Saint-Pierre-de-Jards ;
 - équipement sportif « city sports » à Vatan.
- La réalisation d'un contournement autour de l'unité urbaine de Vatan est à ce jour une hypothèse, mais elle est estimée nécessaire à terme. Il doit être anticipé sur ce besoin du long terme, à ce stade en l'intégrant à la réflexion si des zones urbaines se développent à l'ouest sur Saint-Florentin, la Chapelle-Saint-Laurian et Vatan.
- La desserte numérique doit être diffusée dans les zones rurales du territoire. Les recentrages de l'urbanisation dans la ville et les bourgs, contribueront à optimiser le nombre d'habitants desservi par les réseaux de communication numérique.

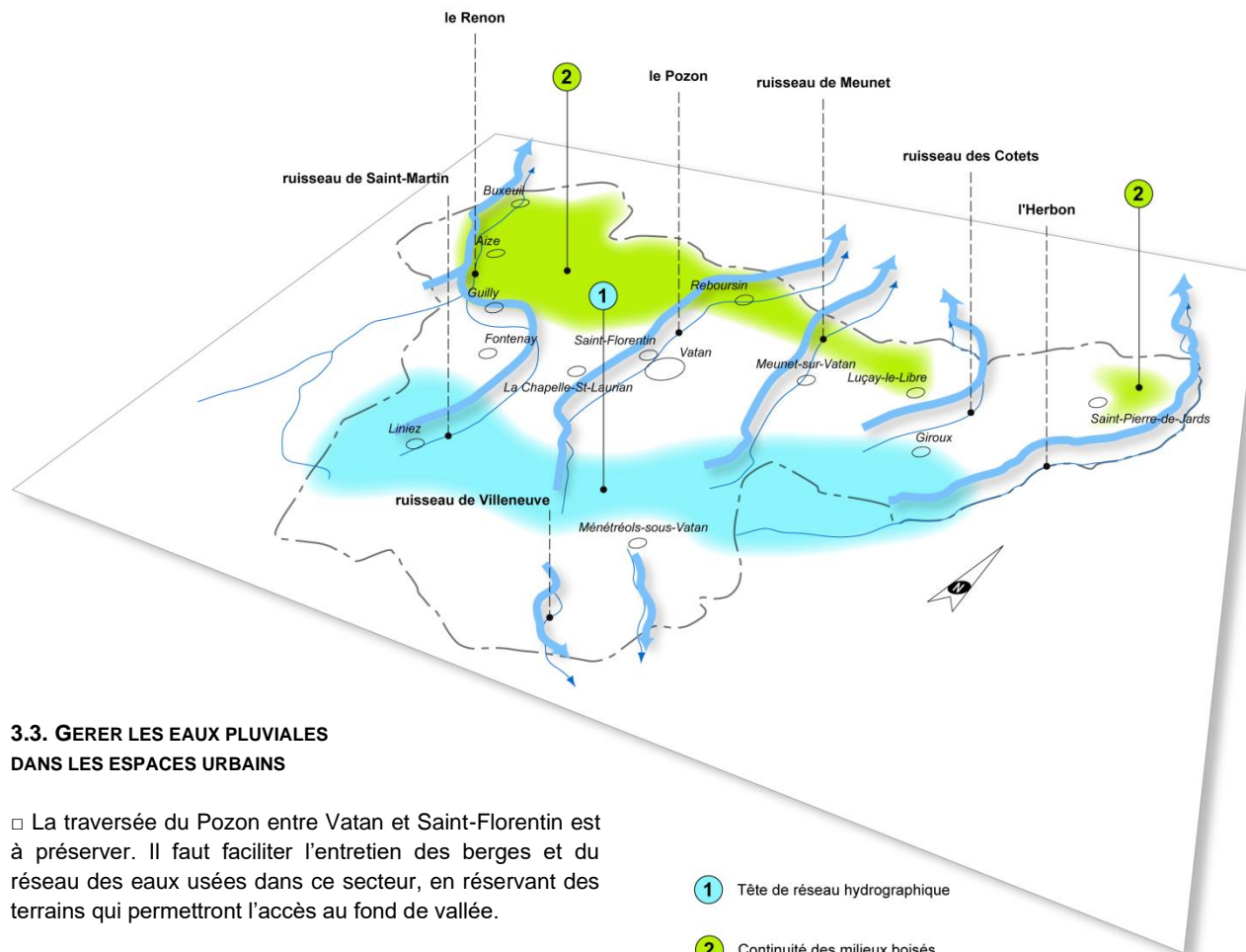
3. FAVORISER LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU ET LA CONSERVATION DES CONTINUITES NATURELLES DANS UN TERRITOIRE EN TÊTE D'UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE CONDUISANT A LA VALLEE DU CHER

3.1. PRESERVER LES TETES DE BASSIN VERSANT ET LES FONDS DE VALLEES

- Le territoire constitue la tête d'un réseau hydrographique appartenant au bassin versant de la vallée du Cher. Seront préservés et mis en valeur l'environnement des têtes du réseau situées en limite avec la Champagne Berrichonne :
 - les bois, les arbres et les éléments existants du bocage ;
 - les continuités non bâties.
- Les fonds des vallées seront préservés par :
 - la définition de zones naturelles englobant les zones humides et le bocage, notamment dans les vallées du Renon, du Pozon, du ruisseau de Meunet et de l'Herbon ;
 - l'accompagnement du projet de restauration du ruisseau de Saint-Martin mené par le syndicat des eaux du Renon.

3.2. CONSERVER LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES AU SEIN DES VALLEES ET DES MILIEUX BOISES

- Les ensembles boisés qui constituent des trames seront préservés pour favoriser les déplacements de la faune et de la flore, notamment dans les vallées et entre les vallées du Renon, du Pozon et du ruisseau de Meunet.
- Les constructions devront prendre en compte la nécessité de ne pas accroître la fragmentation du territoire, par :
 - l'éloignement par rapport aux cours d'eau ;
 - la limitation des surfaces imperméables ;
 - le maintien des trames boisées dans leur environnement.



3.3. GERER LES EAUX PLUVIALES DANS LES ESPACES URBAINS

- La traversée du Pozon entre Vatan et Saint-Florentin est à préserver. Il faut faciliter l'entretien des berges et du réseau des eaux usées dans ce secteur, en réservant des terrains qui permettront l'accès au fond de vallée.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble intégreront la gestion du pluvial dans leur conception. Elles devront favoriser, par des solutions souples, la gestion aérienne et l'infiltration sur site, sur les espaces publics et les espaces privés.

- 1 Tête de réseau hydrographique
- 2 Continuité des milieux boisés

RESSOURCES EN EAU ET CONTINUITES NATURELLES A PRESERVER

4. MIEUX UTILISER LES ESPACES URBAINS

4.1. CONSTRUIRE EN PRIORITE DANS LES QUARTIERS DEJA URBANISES DE VATAN ET DANS LES BOURGS

□ Dans l'unité urbaine de Vatan, les opérations d'aménagement pour l'habitat devront privilégier la densité urbaine, en s'inspirant :

- de la forme de l'îlot bâti qui caractérise l'urbanisation ancienne ;
- de la référence à la maison de ville (alignement et mitoyennetés).

Dans le centre ancien, la réhabilitation du parc vacant est à favoriser, notamment pour des îlots ou ensembles bâtis dégradés. Une dynamique de projet est à entretenir, en partenariat entre les collectivités et les professionnels impliqués dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, les continuités bâties seront recherchées de façon à bien les intégrer dans le tissu urbain du bourg : gabarit des constructions, poursuite des îlots, ...

□ Dans l'espace rural, les besoins en construction seront organisés sur la base :

- prioritairement des bourgs centres des communes, en limitant les extensions urbaines le long des voies de circulation pour conserver globalement le caractère regroupé du bâti ;
- en second lieu des principaux hameaux, si cela s'avère nécessaire au besoin en renouvellement de la population, uniquement s'ils répondent à des critères d'accessibilité, de sécurité, ... et en l'absence d'impact pour le paysage rural notamment dans l'environnement des routes touristiques ;
- de changements de destination de bâtiments, notamment le long des routes touristiques pour favoriser la reprise du bâti ancien patrimonial.



4.2. AVOIR UNE POLITIQUE D'ACCUEIL DE LA POPULATION : ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT 4 800 HABITANTS A HORIZON 2030

□ L'objectif est de prolonger le développement de la population municipale des communes de ces dernières années, pour atteindre 4 800 habitants à l'horizon 2030 (nombre d'habitants en référence à la population municipale INSEE).

Il faut pour cela créer environ 300 résidences principales à compter de 2013, soit 17 à 18 résidences principales par an en moyenne. Dans ce total, il sera tenu compte d'un objectif de 50 résidences principales par des reprises de logements vacants et par des changements de destination, pour limiter l'effort en construction sur les communes.

- En matière d'habitat, le PLUi devra favoriser :
- l'adaptation de l'offre en logement aux besoins ;
 - l'action sur le foncier pour faciliter la réalisation des opérations.

La lutte contre la vacance des logements est nécessaire. Il faut favoriser le bon état général du parc existant pour prévenir les vacances futures. Ce parc doit aussi permettre l'accueil de jeunes ménages accédants dans les bourgs.

Le parc locatif est à conserver à un moment de retrait des bailleurs sociaux sur le territoire rural. Des solutions sont à apporter notamment pour l'installation de jeunes ménages.

L'aide au déplacement des personnes âgées est nécessaire pour faciliter le maintien à domicile. Elle est à favoriser.

Pour ces différents motifs, les élus souhaitent mener à terme en complément du Plan local d'urbanisme intercommunal :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- une action pour le maintien à domicile de la population âgée des communes rurales.

Il faut également augmenter l'offre de terrain à bâtir en lotissement. La collectivité devra étoffer son portefeuille de terrain donc anticiper sur les besoins de demain, notamment par l'exercice du droit de préemption urbain.

4.3. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

□ Le foncier destiné à l'habitat doit être mieux valorisé. L'objectif de réservation foncière est d'environ 30 ha à horizon 2030 pour répondre aux besoins en construction en zone urbaine et à urbaniser, pour l'habitat, des équipements et des activités pouvant s'intégrer dans le tissu urbain.

Il sera tenu compte pour cet objectif d'une rétention foncière modérée dans les zones urbaines, avec la réservation supplémentaire d'environ 10 ha à ce titre. Afin de limiter ce phénomène, une politique publique de maîtrise foncière est à mener par l'institution du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser.

La compacité urbaine qui en résultera permettra aussi de mieux maîtriser les consommations d'énergie.

□ Des bâtiments ont été acquis par des communes pour maintenir des commerces ou créer de l'habitat. Cette politique est à poursuivre avec les outils adaptés (préemption, procédure de bien sans maître...).

□ La limitation de la consommation foncière par l'habitat sera favorisée par :

- une réduction globale des surfaces constructibles ;
- la prise en compte d'une baisse de la surface moyenne des terrains par logement, qui est de 1 300 m² sur la période 2005-2015 : à orienter aux environs de 800 m² dans l'unité urbaine de Vatan et de 1 000 m² en secteur rural, principalement dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation de secteur ;
- la valorisation des dents creuses dans les espaces urbains actuels.

□ Des orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées pour encadrer la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble, leur bonne intégration dans la ville et les bourgs, notamment par le verdissement des opérations, et leur densification.

□ Le bâti existant en zone agricole ou naturelle est à faire vivre en permettant les extensions et annexes, pour répondre aux besoins des familles, réaliser le cas échéant des travaux d'accessibilité. Il s'agit dans de nombreux cas de bâtiments anciens dont la préservation à un intérêt patrimonial. L'occupation de ce parc contribue à la capacité d'accueil globale sur le territoire.

□ En matière d'activités, la priorité sera de maintenir l'équilibre géographique des zones d'activité actuelles, avec des zones à Vatan et Liniez, en conservant globalement les volumes actuels de surface.

Une réorientation du développement de la zone d'activités des Noyers à Vatan, est prévue en direction de l'A20. Elle s'accompagnera d'un travail sur la valorisation foncière. Des orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées dans cet objectif.

5. ECONOMISER L'ENERGIE

5.1. DIVERSIFIER LES SOURCES D'ENERGIE EXPLOITEES SUR LE TERRITOIRE

□ L'espace est une richesse du milieu rural et la production d'énergies renouvelables est une mise en valeur souhaitable de cet espace (éolien, solaire, filière bois, méthanisation...).

L'énergie éolienne industrielle s'est beaucoup développée et marque désormais le paysage rural. Les projets en cours sont à accompagner. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de :

- délimiter plus précisément les secteurs de développement de l'énergie éolienne, en tenant compte de la vocation touristique et patrimoniale du territoire, et de la saturation du paysage rural dans certaines parties du territoire ;
- faciliter le développement d'autres énergies.

□ Des projets sont à favoriser :

- méthanisation liée à des activités agricoles, à permettre en prolongement des activités existantes ;
- autres énergies renouvelables, en particulier la préservation de bois, arbres et des éléments existants du bocage doit permettre de créer une situation favorable pour la filière bois-énergie. Des initiatives seront encouragées ;
- exposition des habitations à ne pas figer par la réglementation, pour permettre les expositions adaptées pour l'énergie solaire.

5.2. MIEUX CIRCULER

□ Le covoiturage s'est spontanément organisé place de la République. Une aire de covoiturage est réalisée place de la Liberté, près de la borne pour véhicules hybrides et électriques, pour faciliter le regroupement des actifs travaillant en-dehors de Vatan et préserver tout l'espace de la place de la République pour la desserte des commerces et la tenue des marchés.

La desserte des opérations d'aménagement sera conçue de façon à compléter l'ossature principale des routes en périphérie, notamment entre l'avenue de la Libération et la rue de Villelune à Vatan. La création de chemins pour les piétons et cyclistes en direction du centre-bourg sera à prévoir pour encourager les déplacements doux.

□ Les déplacements piétons et cyclistes seront à prendre en compte dans les opérations d'aménagement de façon à bien les raccorder aux bourgs et à inciter à une pratique urbaine autre que routière. Ces chemins privilégieront des ambiances rurales, en site propre ou associés à la voirie : venelles, chemins ruraux, axes verts, ...

□ La conception des voies routières devra aussi contribuer à la limitation de la consommation de l'espace :

- en secteur urbain dans le cas de grandes opérations, une hiérarchie des voies permettra de différencier les voies principales (transit local) et secondaires (desserte finale des habitations), avec des profils de voie adaptés ;
- dans le cas de petites opérations et en secteur rural, les voies assureront une fonction de desserte finale des habitations. Les emprises de la chaussée seront limitées et les largeurs de trottoirs modérées. Le cas échéant il pourra s'agir de voies à usage partagé.