

### **3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, ET LE REGLEMENT**

### 3.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### 3.1.1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS LIES

##### □ Atteindre 4 800 habitants à l'horizon 2030

<p>Contexte</p> <p>La Communauté de communes compte 4 500 habitants en 2013. <b>Depuis 1999, 216 nouveaux habitants sont recensés, représentant + 0,36 % en moyenne annuelle. Il s'agit d'un rebond de la population observé en 2008 et confirmé en 2013, qui fait suite à une longue période de baisse démographique. Sur ces bases, une progression tendancielle conduit à 4 800 habitants à horizon 2030.</b></p> <p>Le territoire dans son ensemble profite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'attractivité des communes situées le long de l'A20 ;</li> <li>- d'une situation à égale distance de Châteauroux et Vierzon.</li> </ul> <p>La majorité des communes rurales profitent plus spécialement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la présence de Vatan, pôle d'équipement du territoire ;</li> <li>- du renouvellement actuel de l'attractivité du secteur rural lorsqu'il est accessible.</li> </ul> <p>Ce rebond de la population repose sur l'arrivée de nouveaux habitants et il s'accompagne d'un vieillissement de la population. L'INSEE prévoit globalement pour le département de l'Indre une faible progression de la population et son vieillissement.</p>	<p>Objectifs retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Communauté de communes a la volonté de prolonger le rebond de la population, en adéquation avec la demande en logement, la création d'une nouvelle zone d'activité intercommunale mieux connectée à l'A20 et qui représentera un potentiel pour l'arrivée de nouveaux actifs, et l'augmentation du niveau d'équipement notamment avec la réalisation de la maison médicale de Vatan ouverte en 2014 ;</li> <li>- il faut accueillir des jeunes ménages pour renouveler les générations, à un moment où les organismes de logement social se désengagent du milieu rural, ce qui aura un impact sur la satisfaction de la demande en logement des plus jeunes ménages ;</li> <li>- scénario démographique : scénario tendanciel prolongeant l'essor récent de la population sur la Communauté de communes entre 1999 et 2013 (+ 0,36 % par an), représentant une progression de la population de près de 300 habitants de 2013 à l'horizon 2030, conduisant à 4 800 habitants.</li> </ul>
--	---

L'objectif s'inscrit dans le fil des orientations des élus énoncées dans la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- respecter le caractère rural du territoire tout en offrant la possibilité aux communes de définir leur développement en matière de population ;
- assurer une mixité sociale, en permettant notamment aux jeunes de s'installer.

Elle s'inscrit également dans le projet de territoire validé en 2016 sur l'ex communauté de communes, qui prévoit notamment l'ancrage de la jeunesse dans le territoire (accueil de la petite enfance...).

PADD :

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :
  - .point 4.2. Avoir une politique d'accueil de la population : atteindre progressivement 4 800 habitants à 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 » ;
    - « Des solutions sont à apporter notamment pour l'installation de jeunes ménages ».

□ **Construire 17 à 18 résidences principales par an en moyenne sur la période 2013-2030**

Contexte

**Deux-cent-une résidences principales ont été réalisées entre 1999 et 2013 (INSEE). Entre 2005 et 2015, 171 permis de construire ont été délivrés (sources communales).** Le maximum de constructions a été atteint en 2006 (40) et le minimum en 2013 (4). Le rythme de construction a baissé après 2012 mais semble reprendre. En-dehors de Vatan, 9 permis ont concerné un changement de destination ayant permis de créer 9 logements, et 7 une résorption de vacance.

Le parc de logements est caractérisé par une proportion importante de logements vacants et une proportion modérée de logements locatifs :

- les résidences principales représentent 75,5 % du parc et les résidences secondaires et logements occasionnels 11,0 % ;
- le parc vacant représente 13,5 % du parc. En 2016, 186 logements vacants représentent un potentiel de reprise mais souvent avec travaux ;
- les logements locatifs représentent 22,3% du parc et le parc social au sens de la loi SRU représente 11 % du parc.

Sur la Communauté de communes, une grande proportion de la construction est nécessaire pour conserver le nombre des habitants (avant d'en gagner). Il faut compenser l'augmentation des logements vacants et la baisse du taux d'occupation.

Objectifs retenus :

- la demande en logement peut bénéficier d'opportunités, notamment avec le développement de l'aéronautique à Déols, la présence d'entreprises importantes à Issoudun (dont Zodiac-Safran, Louis Vuitton), le développement commercial d'Issoudun ;
- il est pris en compte une baisse modérée du taux d'occupation, sur la base de l'évolution moyenne annuelle entre 1999 et 2013 (-0,13 sur 14 ans), soit 2,05 personnes par logement en 2030, contre 2,21 en 2013 (-0,16 sur 17 ans) ;
- il est intégré la réalisation de 50 logements par des reprises de logements vacants et changements de destination, très majoritairement par des reprises de logements vacants pour diminuer l'effort en construction neuve.

Le tableau ci-dessous présente les calculs pour la réalisation du nombre de logements pour une population de 4 800 habitants en 2030 (environ 250 constructions neuves, baisse d'environ 50 logements vacants).

Pour développer la cohérence des politiques relatives à l'urbanisme et à l'habitat, la Communauté de communes a engagé un travail spécifique sur une programmation de l'habitat.

Les objectifs	2013	2030
<b>Résidences principales</b>		
Nombre de résidences principales	2 032	pour 4 800 habitants
Taux d'occupation	2,21	2,05
Logements à créer pour		estimé et arrondi :
Remplacement des logements disparus		0
Variation du parc secondaire et vacant		- 50
Logements à créer pour		
Variation du nombre d'occupants (population 2013 / taux d'occupation horizon 2030) - résidences principales 2013		+ 163

Les objectifs	2013	2030
Point d'équilibre (163 - 50)		+ 113
Effet démographique (population 2030 - population 2013) / taux d'occupation 2030		146
Résidences principales à construire		259

## PADD :

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :  
 .point 4.2. Avoir une politique d'accueil de la population : atteindre progressivement 4 800 habitants à horizon 2030 :  
*« 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 ».*

□ **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain au regard des dynamiques démographiques**

Contexte	Objectifs retenus :
<p><b>Huit constructions sur 10 ont été réalisées à Vatan et Saint-Florentin (55 % des permis à Vatan, 25 % à Saint-Florentin).</b> Ces deux communes ont un Plan d'occupation des sols qui sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019. L'urbanisation s'est faite de façon assez regroupée mais aussi souvent par étirement le long des voies à Vatan. Parmi les autres communes, Buxeuil, Liniez, Meunet-sur-Vatan et Reboursin sont en particulier concernées avec entre 5 et 6 permis sur la période.</p> <p>Les surfaces consommées entre 2005 et 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les 163 habitations construites avec une surface connue ont consommé 21,3 ha de surface de terrain cadastré, dont 13,6 ha à Vatan ;</li> <li>- la surface moyenne est de 1 307 m<sup>2</sup>. La moyenne sur la commune de Vatan est de 1 430 m<sup>2</sup>. Un terrain sur deux est inférieur à 1 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la densification est à élever dans l'agglomération de Vatan ;</li> <li>- dans les communes rurales, les bourgs sont en priorité à conforter, puis les principaux hameaux si cela est nécessaire pour atteindre les objectifs en construction du projet global ;</li> <li>- les étirements urbains sont à contenir, notamment en périphérie de Vatan. Les entrées des bourgs ruraux sont souvent bien traitées et il faut les préserver en contenant les étirements urbains ;</li> <li>- en plus de la réduction des surfaces de parcelles, le recentrage de la construction doit aussi permettre de concentrer la pression foncière donc de favoriser le comblement des dents creuses dans les zones urbaines retenues ;</li> <li>- une rétention foncière sera néanmoins retenue car la pression foncière est modérée.</li> </ul> <p>L'objectif de consommation foncière est d'environ 30 ha pour l'habitat en zones urbaines et à urbaniser, sur 17 années (2013-2030), soit 1,76 ha par an.</p>

Période	Nombre de constructions neuves Habitat	Nombre par an	Surfaces consommées	Surface par an
2005 - 2015 soit 11 années	171	15,5	21,3 ha (pour 163 constructions)	1,94 ha
Projet PLU 2013 - 2030 soit 17 années du 01/01/2013 au 01/01/2030	250	14,7	30,0 ha	1,76 ha
Réalisé 2013 - 2015 soit 3 années	18	6,0	3,3 ha	1,10 ha
Reste à réaliser 2016 - 2030 soit 14 années du 01/01/2016 au 01/01/2030	232	16,5	26,7 ha	1,90 ha
Prise en compte rétention foncière minimum			10,0 ha (coefficient de 1,33)	

Les calculs ont été réalisés à partir des données INSEE 2013. Les réalisations depuis cette date sont prises en compte dans le calcul d'ensemble : ligne « réalisé 2013-2015 », soit sur 3 années. Il s'agit de la période de creux pour la construction. Un rattrapage est prévu sur la période 2016 - 2030, ce qui augmente un peu le nombre de constructions par année mais reste proche du nombre de la période 2005-2015.

Les objectifs prennent donc en compte une surface consommée plus faible par an, d'environ 10 %.

Concernant la rétention foncière :

- elle représente la part correspondant à la non utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains nus. Parmi les motifs traditionnellement observés, on peut citer : successions en cours, terrains reçus en héritage qu'il n'est pas prévu de vendre, terrains réservés en extension de la propriété bâtie, construction différée...
- elle prend aussi en compte le fait que l'on peut implanter des constructions en zone urbaine autres que de l'habitation, notamment à Vatan qui est un pôle d'activité et d'équipement important dans l'organisation du territoire, et qu'il faut conforter (réalisation récente de la maison médicale dans le tissu urbain par exemple).

Les orientations respectent les objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- logement : respecter le caractère rural du territoire tout en offrant la possibilité aux communes de définir leur développement en matière de population, en assurant une mixité sociale, en permettant notamment aux jeunes de s'installer, sans pour autant s'étaler en consommant l'espace agricole.

PADD :

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :
  - .point 4.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :
    - « Le foncier destiné à l'habitat doit être mieux valorisé. L'objectif de réservation foncière est d'environ 30 ha à horizon 2030 (...) » ;
    - « 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 m<sup>2</sup> sur la période 2005-2015 : à orienter aux environs de 800 m<sup>2</sup> dans l'unité urbaine de Vatan et de 1 000 m<sup>2</sup> en secteur rural, principalement dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation de secteur ».

□ **Equipements : conforter le centre de Vatan, pôle d'équipement du territoire, conserver l'équipement des communes rurales**

Contexte

**Vatan est un pôle relais à attraction locale** (Schéma de développement commercial de l'Indre de 2005). Cinquante-sept types d'équipements différents sont présents sur la commune, d'équipements de proximité à des équipements plus structurants dont le rayonnement dépasse le cadre communal, comme la banque ou le bureau de poste. L'offre médicale, paramédicale, en établissement de santé et services d'action sociale, est concentrée à Vatan (maison médicale, Ehpad...). La commune a réalisé récemment une maison des services publics dans l'ancienne gare.

**Le niveau d'équipement permet en théorie d'ancrer la population dans le territoire communal. Cependant, il est faible en-dehors de la commune de Vatan.** Dans l'espace rural, les projets concernent principalement des aménagements d'espaces publics, cheminements, parcs paysagers...

Huit communes ont des stations d'épuration. Il n'y a pas de problèmes majeurs relevés. A Liniez, des travaux de sécurisation ont été faits en 2018 pour améliorer le fonctionnement de la station. Ils doivent se poursuivre en 2019.

Les communes appartiennent à 4 structures compétentes en adduction d'eau potable. Pour le SIAEP de la région de Vatan (Vatan, Saint-Florentin, la Chapelle-Saint-Laurian) :

- un programme de reprise des branchements en plomb est engagé et doit se poursuivre ;
- le projet de mise en place des périmètres de protection des captages est en cours pour le captage des Seigneurs 1 et 2. L'enquête publique est prévue en 2019, après acquisition des terrains ;
- une étude patrimoniale est en cours sur le réseau (résultats en juin 2019) afin de prendre une décision concernant l'apport de nouvelles ressources.

Le stationnement ne pose pas de difficultés majeures compte tenu du nombre de places disponibles à Vatan et des besoins limités dans les communes rurales. La configuration étroite de la Rue Grande à Vatan et l'importance du trafic de passage sont néanmoins une difficulté pour certains commerces. Des communes ont des projets : Saint-Florentin, Saint-Pierre-de-Jards en lien avec un projet d'aménagement d'espaces verts.

Treize permis de construire ont été délivrés pour des équipements entre 2005 et 2015. Ils concernent des équipements publics tels que des bâtiments des communes ou de l'intercommunalité et du collège.

Objectifs retenus :

- le niveau d'équipement du centre de Vatan est à conforter. Il est nécessaire à son rôle de pôle relais pour l'ensemble des communes, et à sa labellisation de village-étape le long de l'A20 ;
- pour les communes rurales, l'enjeu est premièrement de conserver les équipements existants car les communes sont petites et disposent de peu de moyens pour les développer, et deuxièmement d'accompagner les projets de mise en valeur d'espace publics, qui valoriseront le cadre de vie et favoriseront la pratique du territoire (habitants, touristes de passage) ;
- le recentrage des zones constructibles permettra d'optimiser le nombre d'habitants desservi par les réseaux urbains de base (voirie, eaux usées, eau potable), et les réseaux de communication numérique lorsque le réseau à très haut débit couvrira le territoire ;
- des travaux d'amélioration des réseaux ont été réalisés, notamment sur le SIAEP de la région de Vatan, et doivent se poursuivre dans les années à venir pour accompagner le projet de développement du territoire.

## PADD :

- orientation 1. Valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20 :

.point 1.4. Conserver les services à la population, en particulier les activités commerciales et de services à Vatan, labellisé Village - étape :

« 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.

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

- orientation 2. Dynamiser l'économie rurale :

.point 2.2. Développer les activités et les équipements dans le territoire :

« La politique d'équipement des communes est à accompagner. Des projets sont identifiés (...) La desserte numérique doit être diffusée dans les zones rurales du territoire. ».

## 3.1.2. LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET LES BESOINS LIES

□ **Revoir la situation de certaines zones d'activités, conserver globalement les surfaces car elles doivent permettre d'augmenter le nombre des emplois, développer le tourisme pour accompagner le développement local**

<p>Contexte</p> <p><b>Les communes sont multipolarisées. Les actifs se déplacent en direction de différents pôles d'emplois : agglomération de Châteauroux, Vierzon, Issoudun.</b></p> <p>Les principales caractéristiques économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- on compte 2 532 actifs âgés de 15 à 64 ans en 2013, dont 1 745 ont un emploi ;</li> <li>- le nombre d'emplois est stable : 1 162 emplois en 2008, 1 149 en 2013 (dont 719 sur Vatan). Le nombre d'emplois est limité en-dehors de Vatan ;</li> <li>- la tendance est à l'augmentation de l'écart entre nombre d'emplois (légère baisse) et nombre d'actifs (augmente) ;</li> <li>- les activités sont regroupées à Vatan. L'artisanat du bâtiment et les restaurants sont mieux répartis dans l'espace rural que les autres activités ;</li> <li>- les secteurs importants sont les commerces, les services et l'agriculture en nombre d'établissements, et les commerces, les services, l'administration et l'enseignement en nombre de salariés ;</li> <li>- le recensement des zones d'activité dans le département identifie 8 zones et secteurs d'activités, dont 3 principales zones. La zone intercommunale des Noyers à Vatan est à revoir car une partie est recouverte par un site archéologique. La zone des Maladris à Liniez est en cours ;</li> <li>- le tourisme peut se développer car le territoire est près de points d'attraction du sud de la région Centre - Val de Loire, entre le zoo de Beauval, le château de Valençay, le vignoble de Reuilly et la cathédrale Saint-Etienne de Bourges.</li> </ul>	<p>Objectifs retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il faut offrir du foncier pour les activités à proximité de l'échangeur nord de l'A20, pour compenser l'impossibilité d'étendre la zone des Noyers et proposer une zone d'activité attractive. L'A20 est le principal atout de situation du territoire ;</li> <li>- le volume global des surfaces libres des zones d'activité existantes est globalement à conserver car il faut augmenter le nombre des emplois et ne pas être un territoire-dortoir ;</li> <li>- il est nécessaire de conserver les activités commerciales et de services à Vatan, utiles à l'ensemble des habitants de l'ex Communauté de communes ;</li> <li>- l'artisanat est essentiel au maintien des activités dans les bourgs ruraux. Il faut faciliter leur présence ;</li> <li>- les activités de restauration et d'hébergement sont à développer, notamment en reprenant du bâti en secteur rural pour la création de gîtes.</li> </ul> <p>Une étude d'entrée d'agglomération est à réaliser pour déroger aux règles de recul des constructions de la loi Barnier, le long de l'autoroute A20 à l'endroit de la future zone d'activité.</p>
---	---

Les orientations sont dans la continuité des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- économie : définir des zones propices à l'installation.

PADD :

- orientation 1. Valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20 :

.point 1.1. Mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 :

« *La zone d'activité de Vatan sera située dans l'environnement de l'A20 pour bénéficier des facilités d'accessibilité et de l'exposition* »

.point 1.3. Développer les emplois, faciliter l'accessibilité des zones d'activités depuis l'A20 et travailler à la qualité urbaine de la traversée 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* ».

point 1.4. Conserver les services à la population, en particulier les activités commerciales et de services à Vatan, labellisé Village - étape :

« *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* ».

- orientation 2. Dynamiser l'économie rurale :

.point 2.2. Développer les activités et les équipements 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 (...)* ».

#### □ Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques

<p>Contexte</p> <p>Les principales caractéristiques de la construction entre 2005 et 2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>quatorze permis de construire délivrés pour des activités non agricoles.</b> Ils concernent du commerce et de l'artisanat principalement. Huit communes sont concernées ;</li> <li>- la surface consommée représente 1,40 ha et une moyenne des terrains de 10 005 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Objectifs retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le développement des activités doit s'appuyer sur les sites existants mais il faut réorienter le développement de la zone des Noyers, impactée par la présence d'un site archéologique qui remet en cause l'équilibre économique de l'opération ;</li> <li>- les zones d'activités en-dehors des communes de Vatan et Liniez sont à limiter, mais il faut également tenir compte de la nécessité de maintenir des activités en secteur rural dont certaines sont dans les bourgs et peuvent avoir des besoins de développement, comme à Guilly et Saint-Florentin.</li> </ul>
--	---

PADD :

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :

.point 4.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

« *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* ».

## □ Conserver les activités agricoles

### Contexte

**L'activité agricole est une caractéristique majeure du territoire. Les surfaces agricoles représentent environ 78% de la superficie intercommunale** (20 200 ha au registre parcellaire graphique de 2012) ;

Les principales caractéristiques agricoles :

- l'espace agricole est composé de terres de cultures continues sur le 2/3 sud-est (Champagne Berrichonne), et de terres agricoles plus diversifiées et recoupées par des massifs boisés dans le 1/3 nord-ouest (Gâtine de Valençay) ;
- 128 exploitations sont en activité en 2015. Leur nombre est en forte baisse (283 au recensement agricole de 1988) ;
- la superficie des terres labourables représente la quasi-totalité de la SAU ;
- des bâtiments agricoles sont régulièrement construits, 46 sur la période 2005/2015 soit 4 par an ;
- le territoire est couvert par l'AOC Valençay et Selles-sur-Cher (fromage - chèvres) et par l'IGP Lentilles vertes du Berry ;
- sur 66 exploitants agricoles ayant répondu à questionnaire agricole spécifique au PLUi en 2016, 10 arrêts d'activité potentiels sont recensés à horizon 10 ans, en fonction de l'âge des exploitants et des successeurs connus. Par ailleurs, 14 exploitations sont situées à moins de 50 mètres de bâtiments tiers et 10 entre 50 et 100 mètres.

Des projets de bâtiments agricoles (37), d'habitats (2) et de création d'un gîte, ont été recensés auprès des exploitants dans le cadre d'un questionnaire agricole spécifique au PLUi, sur 12 communes. Des difficultés de déplacement pour le matériel agricole sont identifiées dans 6 communes.

Objectifs retenus :

- une vaste zone agricole doit être créée, conformément à la vocation traditionnelle du territoire ;
- il faut prendre en compte la présence d'exploitations agricoles dans les parties plus marquées par des espaces naturels, avec un règlement adapté. Il s'agit en particulier des vallées qui conduisent à la vallée du Cher située plus au nord ;
- la diversification des activités agricoles est nécessaire, notamment par le développement de l'agro-tourisme et des énergies renouvelables, mais aussi par le maraichage, la découverte des productions locales... Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est un outil important pour cela, à mettre en œuvre dans le cadre du PLUi ;
- les développements urbains sont à encadrer plus strictement pour préserver l'espace agricole.

Les orientations sont dans la continuité des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- attractivité du territoire : caractère agricole à préserver et renforcer.

PADD :

- orientation 2. Dynamiser l'économie rurale :
  - .point 2.1. Préserver la vocation agricole, à l'origine de l'économie du territoire.
    - « 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 (...) ».*

### 3.1.3. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS ET LES BESOINS LIES

#### Contexte

**L'ex Communauté de communes est à cheval sur les bassins de vie d'Issoudun (12 communes) et de Romorantin-Lanthenay (2) mais les actifs travaillent dans plusieurs aires urbaines. Les déplacements en direction d'Issoudun, de Vierzon et de Châteauroux sont importants.** L'A20 est un axe de transit de niveau national et international qui relie le Nord au Sud de l'Europe.

Les principales caractéristiques des déplacements :

- **soixante-treize pour cent des actifs occupés de 15 ans ou plus travaillent à l'extérieur de la commune de résidence** ;
- les voies structurantes sont l'A20 et les D922 et D926 en direction nord/sud, et la D960 en direction est-ouest ;
- le passage de l'A20 est déterminant pour l'attractivité des communes. Deux demi-échangeurs sont situés au nord et au sud du bourg de Vatan ce qui complique la circulation dans le centre de la ville avec le passage de nombreux poids lourds. L'A20 est soumise à la loi Barnier sur les entrées d'agglomération ;
- la D960 est une voie de transit pour les poids lourds, entre 8,5 % du trafic côté nord-ouest et près de 10 % côté sud-est ;
- le stationnement ne pose pas de difficultés majeures compte tenu du nombre de places disponibles à Vatan et des besoins limités dans les communes rurales. La configuration étroite de la Rue Grande à Vatan et l'importance du trafic de passage sont néanmoins une difficulté pour certains commerces ;
- il existe actuellement une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques à Vatan, entre les places de la République et de la Liberté ;
- des boucles piétonnes parcourent le territoire rural et la ville de Vatan ;
- un covoiturage spontané s'est développé à Vatan et dans ses environs.

Objectifs retenus :

- il faut valoriser la situation de porte d'entrée dans le département par l'A20. Elle est à utiliser comme levier pour le développement local (activités, tourisme) ;
- l'accès des communes périphériques à Vatan est un enjeu. La réalisation d'un véritable échangeur et d'une déviation autour de Vatan est une demande des élus locaux. Elles sont à prendre en compte par le PLUi, à défaut de pouvoir être traduite règlementairement ;
- une étude d'entrée d'agglomération sera réalisée pour abaisser la règle de recul le long de l'A20 en vue de la création d'une zone d'activité intercommunale. L'A20 est l'atout majeur du territoire. Il est à valoriser ;
- l'accessibilité à Vatan est un enjeu pour des habitants âgés des communes en périphérie ;
- des chemins piétons ponctuels sont à envisager pour compléter des boucles, notamment à Vatan ou un réseau important s'est développé autour du cœur historique et dans les vallons conduisant au centre.

Les orientations sont dans la continuité des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- accessibilité : avoir un territoire accessible pour tous.

PADD :

- orientation 2. Dynamiser l'économie rurale :
  - .point 2.2. Développer les activités et les équipements dans le territoire :
    - « 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 (...) » ;

*« Des projets sont identifiés : (dont) aménagement de voirie à Giroux ; cheminement piéton le long du Pozon et stationnement à Saint-Florentin ; espaces publics, stationnement et voirie à Saint-Pierre-de-Jards ».*

- orientation 5. Economiser l'énergie :

.point 5.2. Mieux circuler :

*« La desserte des opérations d'aménagement sera conçue de façon à compléter l'ossature principale des routes en périphérie (...). La création de chemins pour les piétons et cyclistes en direction du centre-bourg sera à prévoir pour encourager les déplacements doux (Vatan) » ;*  
*« Les déplacements piétons et cyclistes seront à prendre en compte dans les opérations d'aménagement ».*

### 3.1.4. L'ENVIRONNEMENT ET LES BESOINS LIES

#### Contexte

**Le territoire est très lié à l'agriculture. Les vallées, les zones humides associées et les forêts s'intègrent dans un paysage de vaste plaine légèrement ondulée et ouverte.** Les vallées sont en couloirs souvent étroits dans la Champagne Berrichonne. Les massifs boisés, les prairies (vallée du Renon) et les boisements de vallée sont plus présents dans la Gâtine de Valençay située à l'ouest.

Les principales caractéristiques environnementales :

- des têtes de bassin sont présentes sur les communes de Fontenay, Giroux, Liniez, Ménétréols-sous-Vatan et Vatan. Les cours d'eau appartiennent au bassin du Cher et s'écoulent en quasi-totalité en direction du nord ;
- la qualité des eaux superficielles est de moyenne à mauvaise ;
- le territoire n'est pas couvert par des périmètres règlementaires environnementaux (site Natura 2000, ZNIEFF) ;
- le SRCE n'identifie pas d'éléments d'intérêt pour les continuités écologiques hormis pour la sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires, ou pour une fonctionnalité faible des continuités écologiques le long des cours d'eau. L'A20 est considéré comme un élément fragmentant ;
- le SAGE Cher Aval a pré-localisé des enveloppes potentielles de zones humides ;
- les principaux risques naturels sont la remontée de nappes et le retrait gonflement d'argiles qui fait l'objet de servitudes sur certaines communes ;
- les principaux risques technologiques concernent la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (46), le transport de matières dangereuses sur l'A20 et le passage d'une canalisation de gaz ;
- l'A20 est classée comme infrastructure nuisante ;
- les secteurs du transport et de l'agriculture sont les plus émetteurs de GES ;
- le secteur est favorable au développement de l'énergie éolienne. Plusieurs projets sont réalisés ou en cours. Plusieurs autres ressources sont mobilisables dont la méthanisation dans le prolongement de l'activité agricole.

Objectifs retenus :

- la préservation des têtes de bassin et des vallées est un enjeu majeur à traduire dans le projet de PLUi. Ces continuités naturelles concernent des couloirs qui rejoignent la vallée du Cher ;
- les secteurs boisés associés aux vallées ont un intérêt environnemental et paysager à conserver ;
- le développement des énergies renouvelables est à encourager dans un territoire qui offre de l'espace mais pas un nombre important de filières économiques. Il faudra cependant tenir compte d'autres enjeux, notamment pour le paysage en ce qui concerne les futurs projets éoliens ;
- les développements urbains sont à contenir dans les continuités naturelles et il faudra tenir compte de l'A20 en ce qui concerne les nuisances dues au bruit et les risques ;
- les déplacements piétons et cycles dans les futures opérations d'aménagement sont à favoriser.

Les orientations sont dans la continuité des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- biodiversité : préserver la biodiversité, prendre en compte les travaux menés par le Pays sur la trame verte et bleue en veillant au respect de la continuité écologique, la protection des captages d'eau potable et des cours d'eau.

## PADD :

- orientation 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 :

.point 3.1. Préserver les têtes de bassin versant et les fonds de vallées :

« Seront préservés et mis en valeur l'environnement des têtes du réseau (...) » ;

« Les fonds des vallées seront préservés par :

- la définition de zones naturelles englobant les zones humides et le bocage (...) »

.point 3.2. Conserver la biodiversité et les continuités écologiques au sein des vallées et des milieux boisés :

« 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 ».

.point 3.3. Gérer les eaux pluviales dans les espaces urbains :

« La traversée du Pozon entre Vatan et Saint-Florentin est à préserver (...) » ;

« Les opérations d'aménagement d'ensemble intégreront la gestion du pluvial dans leur conception ».

- orientation 5. Economiser l'énergie :

.point 5.1. Diversifier les sources d'énergie exploitées 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 (...) » ;

« Des projets sont portés par des particuliers ou des collectivités. Ils sont à favoriser ».

## 3.1.5. LE PATRIMOINE ET LES BESOINS LIES

## Contexte

**Le centre ancien de la commune de Vatan est d'une grande valeur patrimoniale, avec un lien fort entre le bâti, les espaces verts et l'eau. Les bourgs, souvent de petite taille, sont composés de bâtiments ruraux homogènes.**

Les principales caractéristiques patrimoniales :

- Sept monuments sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques, sur 4 communes ;
- de nombreux éléments paysagers, culturels et architecturaux sont reliés ou peuvent l'être (bourgs et vallées, châteaux...) ;
- l'entretien du bâti n'est pas toujours à la hauteur de l'intérêt du patrimoine dans certains îlots du centre de Vatan, malgré les aides à la rénovation des façades ;
- les places de village apportent beaucoup à l'identité du territoire, avec des mails de grands arbres et un gazon au sol. C'est à la fois simple et en adéquation avec le paysage rural alentour ;
- Les entrées de bourg et les espaces publics ont des aménagements soignés, ruraux dans leurs traitements ;
- le corps de ferme agricole est composé de plusieurs bâtiments disposés en cours ouverte. Il est très présent dans le territoire agricole. Il s'agit d'un patrimoine ordinaire mais d'un très bon intérêt architectural.

Objectifs retenus :

- les caractéristiques du cœur historique de Vatan et des places de village sont à préserver pour l'identité du territoire ;
- l'intégration des futures constructions dans ces ensembles urbains est un enjeu, dans la forme architecturale et la densité bâtie ;
- le travail de mise en valeur du patrimoine se fait sur le long terme. Le PLUi doit accompagner ce travail par une réglementation spécifique sur le patrimoine bâti ancien ;
- le recentrage des zones constructibles doit aussi contribuer à recentrer la pression foncière sur les noyaux bâtis anciens et à favoriser les reprises de bâtiments vacants ou à prévenir la vacance.

Les orientations sont dans la continuité des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du 28 mai 2015 :

- attractivité du territoire : réhabilitation du patrimoine.

PADD :

- orientation 1. Valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20 :

.point 1.1. Mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 :

*« Seront préservés et mis en valeur le long des D28 et D960, ainsi que le long des sections des routes départementales (D16, D31, D34, D920 et D926) passant par des points d'attraction du territoire :*

*(...) - les entrées de bourg » ;*

.point 1.2. Protéger 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 ».*

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :

.point 4.1. Construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés 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 (...) ».*

## 3.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 3.2.1. L'EXPOSE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'appliquent selon un principe de compatibilité. Il s'agit d'un principe de non contrariété qui s'applique lors de la délivrance des permis d'aménager et de permis de construire.

Elles ont été réalisées dans les zones à urbaniser (AU) du PLUi pour garantir un fonctionnement cohérent avec les espaces urbains existants, prendre en compte le paysage, la densification... Elles ont aussi été réalisées sur les principaux secteurs de potentiel de construction dans les espaces urbains existants (U), pour répondre à des enjeux particuliers à chaque secteur : paysage, sécurité, valorisation du foncier...

Des potentiels de constructions sont indiqués. Ils ont pour objectif d'inciter à la densité et de permettre à la collectivité d'orienter les porteurs de projet sur un nombre de réalisations. C'est une façon de peser sur les orientations du projet, non d'imposer un chiffre précis, les OAP s'appliquant selon un principe de compatibilité.

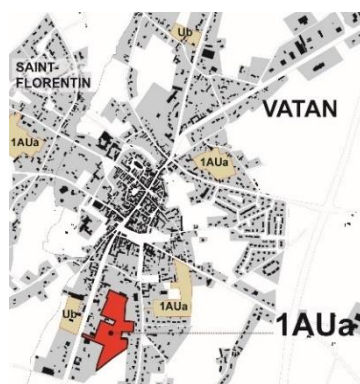
#### 3.2.1.1. Les opérations à dominante d'habitat dans les zones à urbaniser (1AUa).

##### ● OAP 1. Vatan - Villelune

. Surface : 4,31 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : 1NA

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : le secteur est en interstice entre l'urbanisation développée le long de l'avenue de la Libération côté ouest et les rues des Récollets et de Villelune côté est. Il faut urbaniser ce secteur proche du centre du bourg et de différents équipements dont la maison médicale, le supermarché et l'école Sainte-Marie, en priorité avant de développer l'urbanisation plus au sud, au risque de créer à terme sur ces terrains une friche enclavée. Il faut aussi inverser la logique urbaine récente basée sur une urbanisation le long des voies en linéaire, sans épaisseur, avec des étirements très importants qui recoupent l'espace agricole, éloignent les habitants du centre et de ses services, et incitent à une utilisation systématique de la voiture pour les déplacements dans la ville. Une approche globale est nécessaire, à travers une opération d'aménagement d'ensemble.



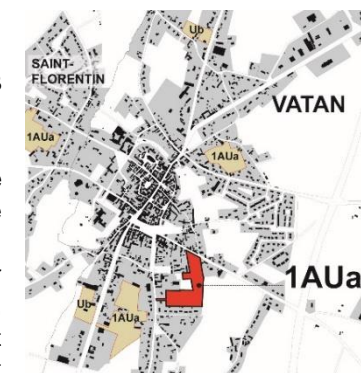
. Parti d'aménagement : l'objectif principal est de bien relier le secteur aux voies en périphérie qui sont des radiales en direction du centre. Un barreau routier est prévu pour relier ces axes à travers les espaces libres et éviter l'enclavement. Une hiérarchie des voies est donc dégagée (voie primaire pour le barreau et voies secondaires). Un cheminement piéton nord/sud est prévu pour faciliter les déplacements doux à travers l'opération et en direction du centre, au plus près de la place de la République. Un cœur d'opération est prévu, notamment pour organiser une densité supérieure avec des constructions plus denses : dans l'esprit, alignement et mitoyenneté.

##### ● OAP 3. Vatan - Rue de la République

. Surface : 3,03 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : UB et 1NA

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : le secteur est situé dans une marge du bourg imbriquée avec des espaces urbains et il est proche du centre. Son urbanisation permettrait de donner de l'épaisseur au bourg, sans étirement urbain. Par rapport au POS, la partie du proche du vallon et du cours d'eau est reclassée en zone naturelle. L'urbanisation est prévue sur la partie haute.



. Parti d'aménagement : il a pour objet de connecter le secteur 1AUa aux voies périphériques (avenue de la République et rue des Récollets), afin d'avoir un maillage sans interruption entre deux voies d'entrée dans le centre de Vatan. Le long de la rue de la République, la continuité du bâti le long de l'alignement est à assurer pour renvoyer à une opération avec un caractère urbain affirmé juste avant l'entrée du centre, et conforme à la construction dans ce secteur. Un cœur d'opération est prévu dans la partie sud, notamment pour organiser une densité supérieure avec des constructions plus denses : dans l'esprit, alignement et mitoyenneté.

● **OAP 4. Vatan - le Parc**

. Surface : 2,12 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : 1NA

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : les terrains constituent un cœur d'îlot occupé par une prairie fauchée. Ils sont entourés de propriétés habitées donnant sur les rues en périphérie : avenue du Stade, rue de la Carrière et rue de la Caignauderie. Un accès existe à partir de la rue de la Caignauderie.



. Parti d'aménagement : l'urbanisation de ce secteur proche du centre est en soit une nécessité pour éviter des consommations foncières en extension de la ville. Il faut connecter la future opération aux voies en périphérie, si possible sur l'avenue du Stade de façon à permettre aux habitants un accès plus direct au centre de Vatan, le cas échéant en passant à pied par le parc Armand Després qui est proche. Une opération cul-de-sac est à éviter compte tenu du potentiel de logements. Un espace central collectif est à réaliser pour avoir un lieu central d'identité pour l'opération.

● **OAP 6. Saint-Florentin - rue Bruyère**

. Surface : 3,32 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : NAa

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : le secteur est proche de Vatan, ce qui permettra de recentrer les constructions futures. Il est en grande partie entouré d'habitations le long des rues Bruyère, du Bois Rosier et de la Liberté. La commune est attractive et ce terrain est destiné à prendre la suite du lotissement du Puy désormais terminé.



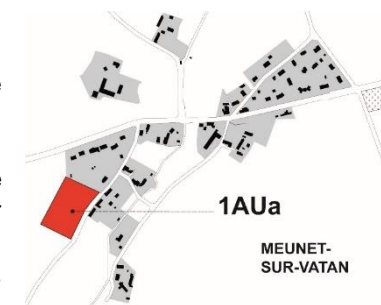
. Parti d'aménagement : l'opération constituera vraisemblablement la première phase d'une opération plus générale d'urbanisation à l'ouest de Vatan, au-delà de l'horizon du PLU. Elle était d'ailleurs prévue dans le Plan d'occupation des sols. Il faut donc préserver un maillage routier du long terme en direction du sud. De la même façon, un maillage de la voie intérieure avec la rue du Bois Rosier permettrait d'avoir une opération plus accessible, avec des circulations moins concentrées. Cette possibilité est à préserver. Compte tenu de la taille de l'opération, un espace central de densité plus élevée et d'organisation des circulations est à réaliser.

● **OAP 17. Meunet-sur-Vatan - Bourg**

. Surface : 1,07 ha

. Classement au PLU communal en vigueur avant le PLUi : 1AU

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : le classement du PLU communal est maintenu car l'opération permettra de conforter le bourg, le long du chemin des Planches anciennement urbanisé. Les terrains sont préalablement agricoles.



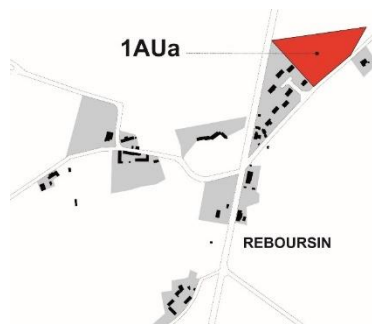
. Parti d'aménagement : une voie de desserte simple est à réaliser, laissant la possibilité de prolongement de l'opération en direction du nord pour le long terme, au-delà du PLUi, car à travers l'opération c'est une nouvelle phase urbaine qui s'ouvre. Une suite sera possible. Dans un premier temps, le principe urbain principal est d'avoir des constructions le long du chemin des Planches avec des implantations dans l'esprit de celles anciennes en rive sud du chemin, pour conserver une identité urbaine et favoriser la densité. Il faut aussi prendre en compte la proximité du ruisseau de Meunet et favoriser l'infiltration sur place des eaux pluviales, en privilégiant des solutions douces et participant à la composition du paysage urbain.

### ● OAP 19. Reboursin - Bourg

. Surface : 1,20 ha

. Classement dans la Carte communale en vigueur avant le PLUi : U et non constructible

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : l'urbanisation prévue par la Carte communale est réorientée à l'est de la D922 avec le PLUi, où est situé le cœur du bourg. Il est tenu compte de l'effet de coupure de cette route et de la difficulté de bien gérer des accès directs dessus pour des opérations à l'ouest. Il a aussi été tenu compte de la nécessité de préserver la vallée du Pozon. La zone 1AU est donc en retrait de la vallée, sur des terres en gel agricole.



. Parti d'aménagement : l'habitat est historiquement éclaté sur cette commune. Un lotissement a un peu permis de constituer un bourg. L'opération prévue poursuivra ce travail de constitution du bourg. Cependant, il n'est pas possible de la raccorder à ce premier lotissement. La circulation sera renvoyée sur la voie communale conduisant au hameau de Villon. Par ailleurs, il faudra laisser la possibilité de prolongement de l'opération pour le long terme. L'intégration par la végétation en limite avec l'espace agricole et face à la D922 est un autre principe important du projet, par la plantation de haies et un recul suffisant par rapport à la départementale.

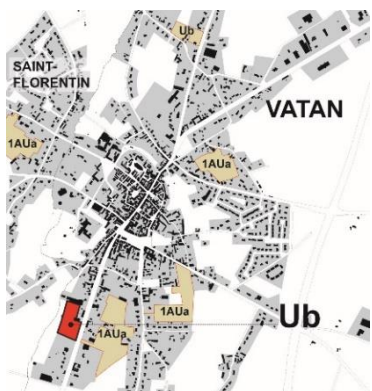
### 3.2.1.2. Les opérations à potentiel d'habitat dans les zones urbaines (Ub).

#### ● OAP 2. Vatan - Avenue de la Libération

. Surface : 1,43 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : UB

. Classement en zone urbaine au PLUi : le secteur est proche du centre du bourg, de la maison médicale ouverte en 2014, de l'école Sainte-Marie et du supermarché situé plus au sud le long de l'avenue de la Libération. Son urbanisation doit prendre en compte la vallée du Pozon à l'ouest du terrain, en ménageant un recul suffisant de la zone constructible par rapport au cours d'eau, comme le POS l'avait déjà prévu.



. Parti d'aménagement : l'urbanisation est contrainte par l'impossibilité de mailler la voie à créer et par la proximité de la vallée qui est à préserver. Il faut organiser le retournement des véhicules en fond d'opération et créer sur ses pourtours nord et ouest des haies continues pour bien séparer l'opération de la zone naturelle et du cours d'eau, et créer un écran avec un ancien silo en mauvais état. Face à l'avenue de la Libération, des dispositions sont prévues pour favoriser une forme urbaine plus apparentée au centre-bourg, avec des accroches bâties.

#### ● OAP 5. Vatan - Avenue de la Sentinelle

. Surface : 1,00 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : UB

. Classement en zone urbaine au PLUi : le terrain est situé au nord du centre, dans une partie moins dense de la ville de Vatan. Ce secteur est en évolution avec la réalisation récente d'une maison des services publics dans l'ancienne gare, et un projet à terme de transfert du silo Axérial qui libérerait de la place et pourrait permettre de réorganiser l'urbanisation du quartier. Le terrain est bien situé le long de l'avenue de la Sentinelle (D922).



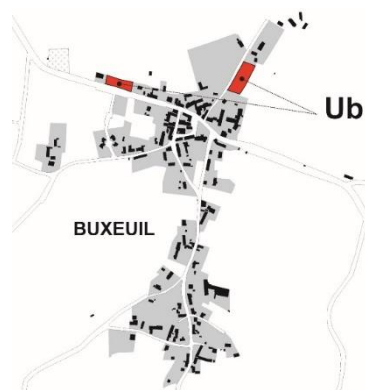
. Parti d'aménagement : il faut créer une voie continue sur le terrain, entre l'avenue de la Sentinelle et la rue du Moulin du Pont, de façon à le desservir dans toute sa profondeur et le valoriser au mieux. C'est l'objectif essentiel. L'organisation devra prendre en compte deux éléments : le passage d'une ligne électrique en partie centrale et la présence d'un talus le long de la rue du Moulin du Pont. Il ne s'agit pas de réelles contraintes, plutôt d'éléments avec lesquels il faut composer l'urbanisation de la façon la plus simple possible (passage de la voie à créer sous la ligne électrique, maintien du talus planté hors passage futur de la voie à créer).

● **OAP 7. Buxeuil - Bourg**

- . Surface : 0,37 ha
- . Sans document d'urbanisme avant le PLUi

. Classement en zone urbaine au PLUi : les deux terrains sont situés dans le bourg et la réalisation d'une OAP a pour objet de les valoriser à terme avec plusieurs constructions.

. Parti d'aménagement : des polygones indicatifs d'implantation sont réalisés pour permettre des divisions foncières dans le temps. Il n'est pas imposé de constructions simultanées. Une approche souple est à avoir à l'occasion d'un projet, par le débat, en orientant le pétitionnaire vers ces solutions. Il n'y a pas d'enjeux forts sur le fonctionnement urbain.

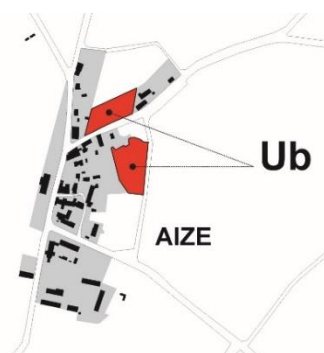


● **OAP 8. Aize - Bourg**

- . Surface : 0,57 ha
- . Classement dans la Carte communale en vigueur avant le PLUi : U et non constructible

. Classement en zone urbaine au PLUi : les deux terrains sont situés dans le bourg et la réalisation d'une OAP a pour objet de les valoriser à terme avec plusieurs constructions. Les secteurs sont situés à l'est de la D31. La partie ouest du bourg est occupée par des espaces publics dans un cadre qu'il faut préserver : salle polyvalente, parc paysager, atelier communal dans une ancienne grange.

. Parti d'aménagement : des polygones indicatifs d'implantation sont réalisés pour permettre des divisions foncières dans le temps. Il n'est pas imposé de constructions simultanées. Une approche souple est à avoir à l'occasion d'un projet, par le débat, en orientant le pétitionnaire vers ces solutions. Les enjeux urbains concernent le secteur le plus à l'est, pour lequel il est nécessaire de favoriser l'intégration face à l'espace agricole et de prendre en compte la sécurité de la desserte.



● **OAP 9. Guilly - Bourg**

- . Surface : 0,69 ha
- . Sans document d'urbanisme avant le PLUi

. Classement en zone urbaine au PLUi : le secteur est proche du centre du bourg qui peut être rejoint par la rue du Prieuré ou l'impasse du chemin Creux. Il prolonge ce centre en vis-à-vis d'une propriété bâtie. Le terrain est en grande partie pâturé par des chevaux utilisés pour les loisirs.

. Parti d'aménagement : il existe un projet de construction sur ce secteur. Il faudra utiliser le chemin existant pour l'accès et planter des haies en limite sud pour l'intégration des constructions face aux terres agricoles. Plusieurs constructions sont envisageables. Il faut orienter le porteur dans cette direction.

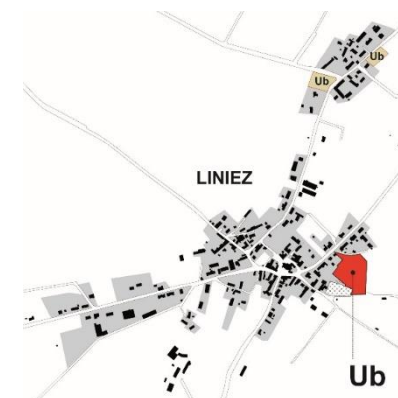


● **OAP 10. Liniez - Bourg**

- . Surface : 0,95 ha
- . Classement dans la Carte communale en vigueur avant le PLUi : U

. Classement en zone urbaine au PLUi : à cet endroit, les terrains constructibles de la Carte communale sont réduits. On maintient les terrains en bas de pente dans la zone constructible. Ils sont proches du centre du bourg.

. Parti d'aménagement : l'un des principaux objectifs est de préparer un maillage de la route à terme, en créant une voie intérieure entre la route de Ménétréols et la route de Vatan. A ce stade, le chemin au nord, qui a un accès sur la route de Vatan, est trop étroit. Une bande de terrain serait à acquérir (actuellement non faisable). Le schéma ménage donc la possibilité d'un maillage futur, par la création d'un chemin de raccordement au chemin existant. L'autre point important de l'organisation urbaine est de préserver la vue sur le centre du bourg et l'église et de favoriser un certain éloignement du cimetière. Un recul des constructions est à respecter pour préserver la vue qui permet la découverte du bourg dans sa vallée.



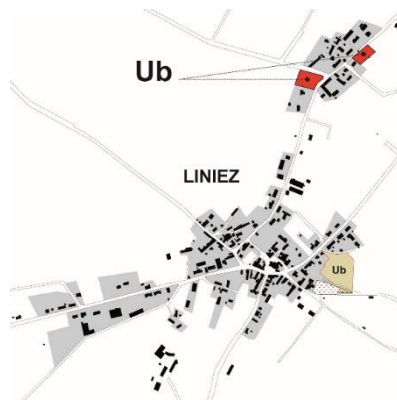
● **OAP 11. Liniez - les Bergeries**

. Surface : 0,50 ha

. Classement dans la Carte communale en vigueur avant le PLUi : U (sud-ouest) et non constructible (nord-est)

. Classement en zone urbaine au PLUi : le village poursuit le bourg de Liniez au nord, au-dessus de la vallée du ruisseau de Saint-Martin. Sa forme est groupée. Tous les terrains sont desservis par les réseaux eaux usées et adduction d'eau potable.

. Parti d'aménagement : il faut principalement valoriser le foncier et prendre en compte le paysage et l'environnement, en créant des haies en périphérie des terrains. Pour le secteur sud-ouest près d'un virage de la D31 et d'un chemin desservant les terres agricoles, l'interdiction d'accès directs sur la D31 permet également de prendre en compte la sécurité.



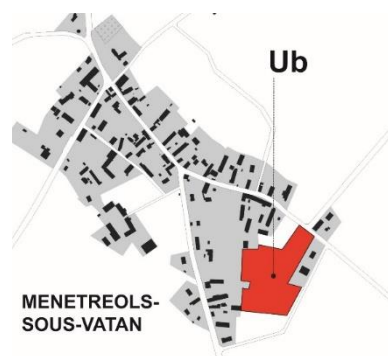
● **OAP 12. Ménétréols-sous-Vatan - Bourg**

. Surface : 1,74 ha

. Classement dans la Carte communale en vigueur avant le PLUi : U

. Classement en zone urbaine au PLUi : l'habitat est regroupé dans le bourg, dans ce secteur de grande plaine agricole. Il n'existe que quelques écarts. Les terrains en OAP sont communaux, à l'intérieur d'une voie qui contourne le bourg entre les départementales 12 et 27. Un projet de lotissement est porté par la commune.

. Parti d'aménagement : une voie traversant les terrains est à créer de façon à desservir également une habitation enclavée. Il faut prendre en compte le passage de réseaux des eaux usées et pluviales dans le projet. Un espace vert sera créé en cœur d'îlot, entre la voie intérieure et la D12, pour la qualité de vie : loisirs, jeux pour enfants... dans le secteur impacté par le passage des réseaux. La marge de l'opération face à l'espace agricole sera plantée, pour l'intégration du bourg dans un paysage agricole totalement ouvert.



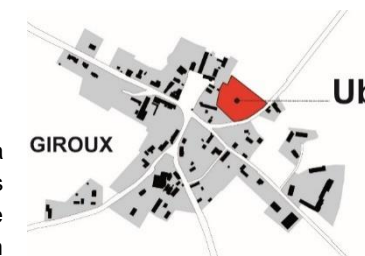
● **OAP 13. Giroux - Bourg**

. Surface : 0,57 ha

. Sans document d'urbanisme avant le PLUi

. Classement en zone urbaine au PLUi : le terrain est à l'entrée du bourg, entre l'arrière des terrains des bâtiments de la place de l'Eglise et du bâti ancien le long de la route de Pouzelas. L'urbanisation conservera le caractère groupé du bourg. Elle sera éloignée du bâtiment agricole situé à l'est du bourg. On classe ce bâtiment et les terrains autour en zone agricole pour préserver l'activité.

. Parti d'aménagement : un chemin longe la partie nord du terrain. Son accès est plus éloigné du virage. Il faut l'utiliser pour la desserte. On prévoit un recul des constructions par rapport à ce chemin pour laisser une perspective sur l'église en arrière-plan, le bâti existant et les arbres sur et autour de la place. L'opération sera ainsi adossée aux éléments qui font l'identité du bourg.



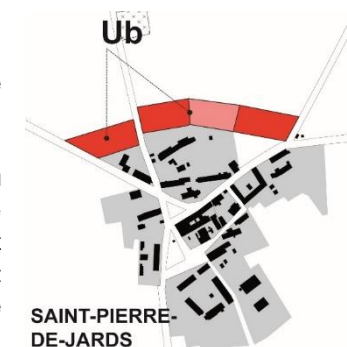
● **OAP 14. Saint-Pierre-de-Jards - Bourg**

. Surface : 0,77 ha

. Classement au PLU communal en vigueur avant le PLUi : UB et UC

. Classement en zone urbaine au PLUi : le zonage du PLU communal est conservé. Les terrains donnent de l'épaisseur au bourg, côté nord. Ils limitent l'étirement du bâti. Ils sont situés près de la route entre Vatan et Reuilly et éloigné du sud où se trouvent une exploitation agricole et la station d'épuration.

. Parti d'aménagement : un maillage par une route est à réaliser entre les entrées est et ouest du bourg, le long de la route entre Vatan et Reuilly. La route sera paysagée pour marquer la limite avec l'espace agricole. Etant liée à la route, la végétation pourra être plantée de façon homogène sur cette limite, avec une haie de type bocagère. Un espace vert est de plus intercalé, pour mieux imbriquer le bourg dans un frange verte, dans l'esprit de l'enclos villageois. C'est important dans ce secteur de grande plaine agricole ouverte.

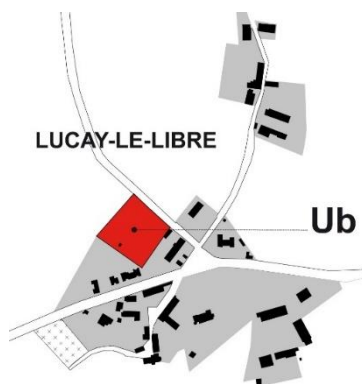


● **OAP 15. Luçay-le-Libre - Bourg**

- . Surface : 0,38 ha
- . Sans document d'urbanisme avant le PLUi

. Classement en zone urbaine au PLUi : le bourg n'offre pas de possibilités pour la construction dans l'environnement de l'exploitation agricole côté est et sud. A l'ouest, l'étiement urbain n'est pas souhaitable. Le terrain retenu est un jardin avec un cabanon où des constructions peuvent être envisagées sous conditions.

. Parti d'aménagement : les enjeux sont liés au maintien de la circulation de l'eau. Le fossé le long de la route est à préserver à ciel ouvert. Seuls les accès individuels sont réalisables. Les clôtures seront végétales et les constructions devront être édifiées au-dessus du terrain naturel et sans sous-sol, pour limiter les nuisances possibles liées à l'humidité superficielle du sol.

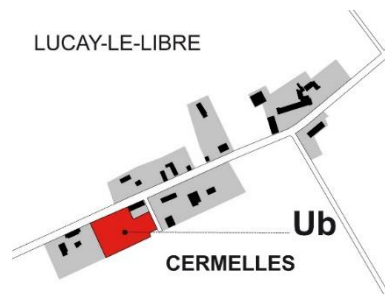


● **OAP 16. Luçay-le-Libre - Cermelles**

- . Surface : 0,47 ha
- . Sans document d'urbanisme avant le PLUi

. Classement en zone urbaine au PLUi : le hameau est bien positionné le long de la route entre Vatan et Reuilly. Des logements vacants ont été récemment repris dans ce secteur, à Cermelles (résidence principale) et au hameau de Marseille.

. Parti d'aménagement : il faut valoriser le terrain où il existe un projet de lotissement privé. Un certificat d'urbanisme avait été déposé. Il n'est plus en vigueur mais le projet reste. Des polygones indicatifs d'implantation sont réalisés pour orienter le projet sur une valorisation souhaitable par la réalisation de 4 constructions. Il n'y a pas d'enjeux forts sur le fonctionnement urbain. La configuration du terrain permet d'envisager l'accès d'une construction par un chemin public côté est.

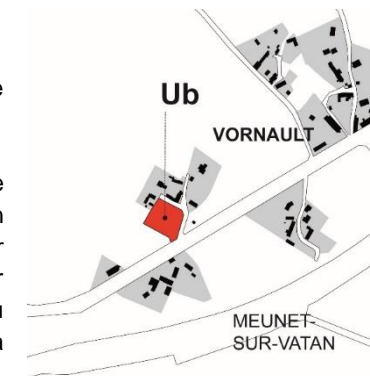


● **OAP 18. Meunet-sur-Vatan - les Alouettes**

- . Surface : 0,31 ha
- . Classement au PLU communal en vigueur avant le PLUi : 1AU

. Classement en zone urbaine au PLUi : la zone 1AU du PLU communal est réduite. Le terrain conservé dans la zone à urbaniser permet d'avoir un hameau avec une forme regroupée. Ce secteur de la commune est attractif car il est proche du demi-échangeur nord de Vatan sur l'A20. La possibilité d'y construire a donc été maintenue.

. Parti d'aménagement : les enjeux urbains sont limités. Il faut principalement imposer les accès sur le chemin communal pour la sécurité (le D920 permet d'accéder à l'échangeur de Graçay sur l'A20, qui est complet, et au bourg de Graçay) et intégrer les futures constructions en limite avec l'espace agricole du côté ouest.



### 3.2.1.3. Les zones d'activité.

#### ● OAP 20. Vatan - les Noyers

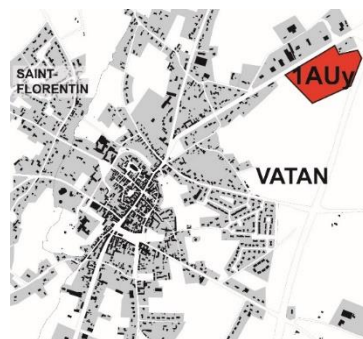
. Surface : 7,12 ha

. Classement au POS en vigueur avant le PLUi : 2NA et NC

. Classement en zone à urbaniser au PLUi : le développement des activités au nord de Vatan est réorienté face à l'A20 pour dynamiser l'économie. Ce principe avait déjà été retenu par le POS en classant une partie des terrains en zone 2NA. La zone des Noyers est en arrière-plan et touchée par des sites archéologiques qui compromettent l'équilibre financier de l'opération. Les terrains face à l'A20 sont concernés par la loi Barnier sur les entrées de ville : en-dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute. Des règles différentes sont fixées par le PLUi sur la base d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

. Parti d'aménagement : le recul des constructions est abaissé de 100 à 60 mètres face à l'A20. Dans ce recul, une contre-allée et des parkings pourront être réalisés. La contre-allée est le principe retenu pour la desserte des entreprises face à l'A20. Elle a pour intérêt de permettre une gestion par la collectivité de l'aménagement en premier plan le long de l'A20, ce qui garantira une homogénéité de l'aménagement. La contre-allée est en recul et ménage aussi la possibilité de compléter à terme l'échangeur existant, avec un nouvel accès en direction de Châteauroux dans ce recul.

Un secteur de plus petites parcelles est prévu pour des activités de type artisanal nécessitant moins de surface, autour du bâtiment actuellement vacant. En façade avec l'A20, un premier plan vert doit être créé pour donner l'image d'une zone d'activité à la campagne, où les espaces verts et boisés constituent la trame générale à l'intérieure de laquelle s'insère des entreprises.



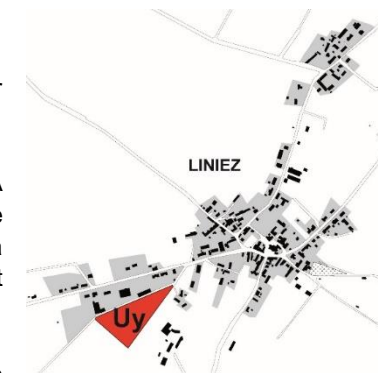
#### ● OAP 21. Liniez - la Maladrerie

. Surface : 2,00 ha

. Classement dans la Carte communale en vigueur avant le PLUi : A.

. Classement en zone urbaine au PLUi : la zone A définie pour les activités par la Carte communale est maintenue. Elle est destinée à l'extension de la zone d'activité existante et complète située à l'ouest du terrain.

. Parti d'aménagement : un chemin public dessert le terrain et doit être aménagé pour la desserte future. Les enjeux urbains sont limités. Dans ce secteur de grande plaine agricole ondulée, il faut avant tout favoriser l'intégration de l'opération en limite avec la zone agricole par des plantations et un recul des constructions.



### 3.2.1.4. Les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Les enjeux majeurs en matière d'équipement commercial et artisanal concernent l'agglomération de Vatan, le lien entre les pôles d'activité dans l'unité urbaine de Vatan et la circulation. Les dispositions sur les conditions de la qualité urbaine et paysagère renvoient principalement aux principes définis dans le cadre de l'étude de dérogation loi Barnier pour l'extension de la zone d'activité des Noyers à Vatan.

Dans le centre de Vatan, les dispositions prévoient de préserver le commerce de proximité. Dans ce but, il faut poursuivre les aménagements de rue pour faciliter la pratique piétonne en direction du centre et l'accessibilité pour tous. L'aménagement est à programmer pour la rue Saint-Laurian. Les vitrines commerciales sont à conserver. Cette disposition est traduite concrètement dans le règlement graphique pour la Grande rue et la place de la République. Elle sera complétée par la mise en œuvre d'un droit de préemption dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité.

Deux pôles en périphérie du centre sont identifiés. La zone des Noyers face à l'A20 au nord-est du bourg et le secteur du supermarché au sud.

Pour la zone des Noyers, l'étude de dérogation loi Barnier prévoit principalement :

- une organisation face à l'A20 préservant la possibilité de créer à terme un nouvel accès à l'A20 pour compléter l'échangeur, avec une gestion publique du premier plan et la réalisation d'une contre-allée. La qualité de la façade urbaine sera aussi favorisée par cette gestion unique qui permettra une homogénéité de l'aménagement ;
- l'autre principe important est d'implanter les entreprises dans une trame végétale, pour renvoyer l'image d'une zone d'activité à la campagne.

Le secteur du supermarché peut être renforcé par l'implantation de nouvelles activités, notamment complémentaires avec ce supermarché. Deux projets sont envisagés, dont l'un concerne l'extension du magasin et l'autre une nouvelle activité de service.

Ces deux pôles en périphérie du bourg bénéficient de l'accessibilité à partir de l'A20 et des voies départementales. L'orientation d'aménagement affiche la volonté locale de développer l'accessibilité et de détourner une partie de la circulation nuisante dans le centre, principalement des poids lourds :

- la réalisation d'un contournement ouest et d'un contournement nord ;
- la réalisation d'un échangeur nord complet avec une nouvelle entrée et une nouvelle sortie.

### 3.2.1.5. Les recommandations d'aménagement.

- Le bâti et son terrain

Motifs : orienter les porteurs de projets de constructions sur des implantations permettant de faire vivre le tissu urbain dans le temps, donc de mieux valoriser le foncier et de le densifier. Le calage sur les limites séparatives est recommandé : implantation sur la limite ou avec des reculs limités.

- Les espaces publics

Motifs : faire des opérations ancrées dans le territoire, faisant référence à l'urbanisme traditionnel et permettant la densification, donc créer des ambiances urbaines. Les alignements et mitoyennetés sont recommandés, ou avec des reculs limités.

- La hiérarchie des voies

Motifs : avoir des largeurs de voies adaptées aux usages, pour limiter la consommation d'espace par les voies, enrichir l'urbanisme avec des espaces publics diversifiés, favoriser les déplacements piétons ou cycles.

- Simulations d'aménagement : exemples

Motifs : les simulations montrent des traductions possibles de deux orientations d'aménagement dans un contexte urbain, à Vatan, et dans un contexte rural, à Giroux. Elles respectent les objectifs de moindre consommation de l'espace, et elles visent à intégrer les opérations dans leur contexte, principalement bien être reliées aux voies communales et s'intégrer dans le paysage.

- La palette végétale et la gestion différenciée

Motifs : une liste des essences locales est réalisée pour orienter les porteurs de projet sur des essences adaptées à différents types d'espaces dans le territoire. Les principes de la gestion différenciée sont rappelés pour sensibiliser à l'intérêt de préserver la biodiversité, de limiter les produits phytosanitaires...

- La gestion des vallées

Motifs : favoriser une gestion des vallées permettant d'assurer la qualité du milieu naturel et de la ressource en eau, dans un secteur avec de nombreuses sources et des cours d'eau conduisant à la vallée du Cher.

- Vatan - L'environnement de l'église Saint-Laurian

Motifs : une loupe est faite sur le terrain des bâtiments SCALIS face à l'église Saint-Laurian, pour proposer des plantations qui atténueront l'aspect inerte de l'espace. Elle a valeur d'exemple.

- Vatan et Saint-Florentin - Continuités piétonnes dans l'agglomération de Vatan

Motifs : les OAP par secteur et un emplacement réservé permettent de mieux assurer la continuité de la circulation piétonne dans le bourg. En complément, d'autres continuités sont envisageables pour étendre les liaisons en direction de secteurs où l'habitat s'est développé (sud du bourg), et de l'espace rural et de ses chemins de randonnée.

- Vatan et Saint-Florentin - Renouveau urbain

Motifs : cibler des bâtiments et secteurs représentant des enjeux pour le renouvellement urbain, orienter les communes sur des actions possibles pour préserver du patrimoine ou réaliser des opérations de démolition-construction, favoriser l'acquisition à l'occasion de mises en vente par le droit de préemption urbain.

- Favoriser la performance énergétique des bâtiments

Motifs : orienter les porteurs de projets de constructions sur la mise en œuvre de dispositifs et de solutions d'urbanisme favorisant les économies d'énergies.

### 3.2.2. LA JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- **Les zones urbaines et d'urbanisation future à dominante d'habitat**

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur la zone à urbaniser directement ouverte à l'urbanisation et les zones urbaines font une surface 24,8 ha. Elles représentent 56 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation en potentiel total qui représentent 44,03 ha. Elles sont donc essentielles à la réalisation du projet intercommunal. Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de valoriser les terrains réservés en imposant la réalisation de voies et d'espaces publics, et d'aménagements calibrés pour l'accueil du nombre de logements souhaité.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :

4.1. Construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés 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 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 ».

4.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

« Le foncier destiné à l'habitat doit être mieux valorisé » ;

« 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 m<sup>2</sup> sur la période 2005-2015 : à orienter aux environs de 800 m<sup>2</sup> dans l'unité urbaine de Vatan et de 1 000 m<sup>2</sup> 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 (...) leur densification ».

Des dispositions concernent l'intégration dans le paysage urbain ou rural, par la réalisation de trames végétales et la prise en compte des eaux de pluie dans les secteurs près des vallées. La réalisation de noues, fossés ou tranchées est privilégiée dans ce cas afin de favoriser les infiltrations sur place plutôt que de concentrer les rejets.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- orientation 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 :

3.3. Gérer 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 ».

- orientation 4. Construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés de Vatan et dans les bourgs :

4.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

« 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 (...) ».

## • Les zones urbaines et d'urbanisation future pour les activités

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur la zone à urbaniser directement ouverte à l'urbanisation et les zones urbaines font une surface de 9,12 ha. Elles représentent 42 % des surfaces en potentiel total qui représentent 19,29 ha. La zone des Noyers face à l'A20 est concernée par une étude de dérogation à la loi Barnier sur les entrées d'agglomération, pour urbaniser jusqu'à 60 mètres de l'axe de l'autoroute. Les enjeux essentiels sont d'implanter les entreprises dans une trame végétale, de réaliser une contre-allée de desserte des constructions le long de l'A20, de préserver la possibilité à terme de réaliser un nouvel accès à l'A20 en direction de Châteauroux.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- orientation 1. Valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20 :

1.2. Mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 :

« *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* ».

1.3. Développer les emplois, faciliter l'accessibilité des zones d'activités depuis l'A20 et travailler à la qualité urbaine de la traversée de ces zones :

« *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.* »

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :

4.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

« *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.* »

## • Les déplacements

Les OAP contribueront au maillage de la voirie et des cheminements piétons à l'échelle des bourgs. La continuité routière est systématiquement recherchée. Dans certains cas où des maillages ne pas actuellement possibles mais souhaitables (notamment à Vatan et Saint-Florentin), des possibilités de raccordement ultérieur sont à préserver. Par ailleurs, les OAP concernant l'équipement commercial et artisanal sont développées en faisant le lien entre les pôles d'activité dans l'unité urbaine de Vatan et la circulation, notamment en tenant compte de la demande locale de réalisation d'un contournement ouest et nord, et de la réalisation d'un échangeur nord complet avec une nouvelle entrée et une nouvelle sortie.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- orientation 2. Dynamiser l'économie rurale :

2.2. Développer les activités et les équipements dans le territoire

« *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.* »

- orientation 5. Economiser l'énergie :

5.2. Mieux circuler :

« *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 (...).*

*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.* »

## • Les recommandations d'aménagement

Les recommandations poursuivent les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation en proposant une traduction opérationnelle. Elles orientent les futurs porteurs de projet sur des aménagements et constructions prenant en compte l'environnement et la limitation de la consommation de l'espace. Elles recommandent des solutions simples pour avoir :

- un tissu urbain non figé, densifiable et organisé, avec du renouvellement urbain ;
- des plantations adaptées au contexte local et gérées durablement ;
- des vallées préservées ;
- des plantations qui donneront un peu de vie à un espace près de l'église Saint-Laurian à Vatan ;
- plus de déplacements piétonniers et cyclistes ;
- des bâtiments performants en matière énergétique.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- orientation 4. Mieux utiliser les espaces urbains :
  - 4.1. Construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés 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) » ;
    - « 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, ... » ;
  - 4.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :
    - « 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 (...) ».
- orientation 5. Economiser l'énergie :
  - 5.2. Mieux circuler :
    - « 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. »

- orientation 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 :

3.1. Préserver les têtes de bassin versant et les fonds de vallées :

« 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 ».

- orientation 1. Valoriser une situation de porte d'entrée dans le département de l'Indre par l'A20 :

1.2. Protéger le patrimoine urbain :

« 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 d'îmière et d'intégration de l'opération HLM face à l'église. ».

- orientation 5. Economiser l'énergie :

5.1. Diversifier les sources d'énergie exploitées sur le territoire :

« Des projets sont portés par des particuliers ou des collectivités. Ils sont à favoriser : (...) exposition des habitations à ne pas figer par la réglementation, pour permettre les expositions adaptées pour l'énergie solaire. »

### 3.2.3. LA COMPLEMENTARITE DE CES DISPOSITIONS AVEC LE REGLEMENT ECRIT

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent :

- en zone urbaine Ub et en zone à urbaniser 1AUa à dominante d'habitat, les orientations d'aménagement et de programmation sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins). La réglementation générale complète les OAP, en particulier pour lever les freins à la densification (implantations des constructions), conserver l'identité du bâti (caractéristiques architecturales), limiter les risques liés au ruissellement pour la qualité environnementale et la prévention des risques (gestion des eaux pluviales et du ruissellement) ;
- en zone urbaine Uy et en zone à urbaniser 1AUy pour les activités, des OAP sont réalisées en cohérence avec le règlement, principalement sur les thèmes de la loi Barnier pour gérer l'intégration dans le paysage. Les deux pièces se complètent.

Les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains et à urbaniser par le règlement écrit concernent :

- la généralisation des possibilités d'implantation à l'alignement des voies dans les zones urbaines et à urbaniser, et la limitation des reculs avec des distances maximum de définies ;
- la généralisation des possibilités d'implantation en limite séparative ;
- la possibilité de créer des maisons jusqu'à 3 niveaux dans le centre de Vatan.

Pour ne pas multiplier les besoins fonciers, il a été décidé pour le règlement :

- de ne pas imposer d'emprise au sol maximum ;
- de ne pas imposer un nombre de places de stationnement sur les parcelles privées.

Une estimation du potentiel de logements est mentionnée dans les OAP pour orienter les projets sur un nombre de constructions adapté à la densité recherchée. Cela définit une tendance.

### 3.3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

#### 3.3.1. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

##### 3.3.1.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines représentent une surface de 394,95 ha. Elles se décomposent de la façon suivante :

- Ua : 21,18 ha ;
- Ub : 323,40 ha ;
- Ue : 13,16 ha ;
- Uy : 37,21 ha.

La zone Ua concerne le centre de Vatan au caractère architectural et urbain particulier : bâti patrimonial, densité, alignement et mitoyenneté.

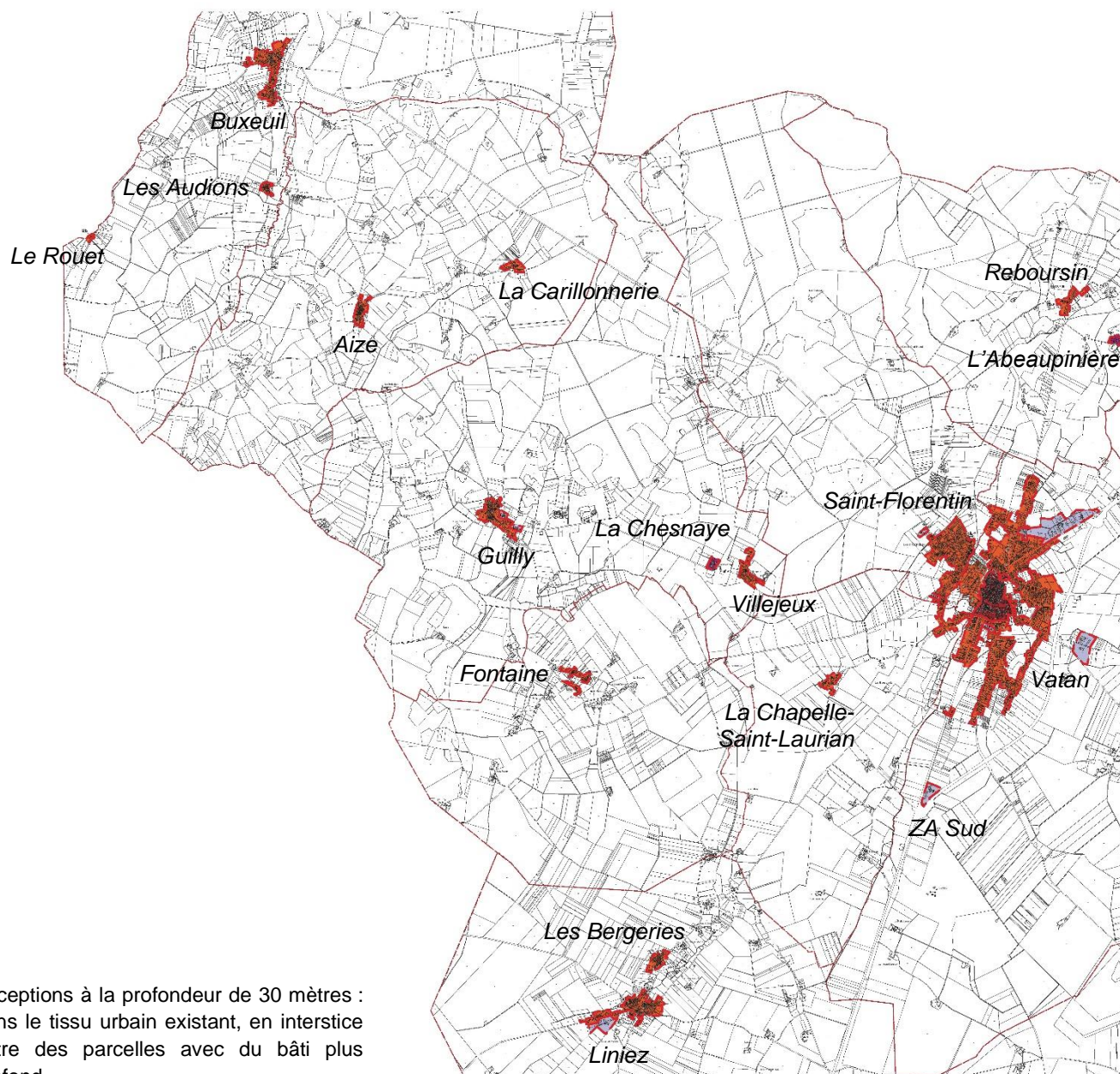
Les bourgs sont classés en zone urbaine (Ub) ainsi que les principaux hameaux. Ces hameaux répondent à des critères d'accessibilité et de sécurité. Leur potentiel d'accueil de nouvelles habitations ou activités est limitée mais leur caractère urbain est réel.

Ils sont surtout situés dans l'environnement des D960 et D2, principales voies de liaison est-ouest entre Valençay et Reuilly par Vatan (les Audions, la Carillonnerie, Cermelles, Pay, Japperenard) et de l'A20 (Vornault).

Le hameau de Villejeux est un hameau important proche de Vatan et de Guilly, près du domaine de la Chesnay. Le hameau du Rouet est situé à cheval sur Buxeuil et Poulaines (projet de PLU avec classement du hameau en zone urbaine), le long de la D37a, et il est desservi par l'assainissement collectif.

Le long des routes, il est retenu une profondeur constructible de 30 mètres en cas général, pour limiter la dilution du bâti sur les parcelles, favoriser une forme urbaine groupée et limiter la consommation d'espace.

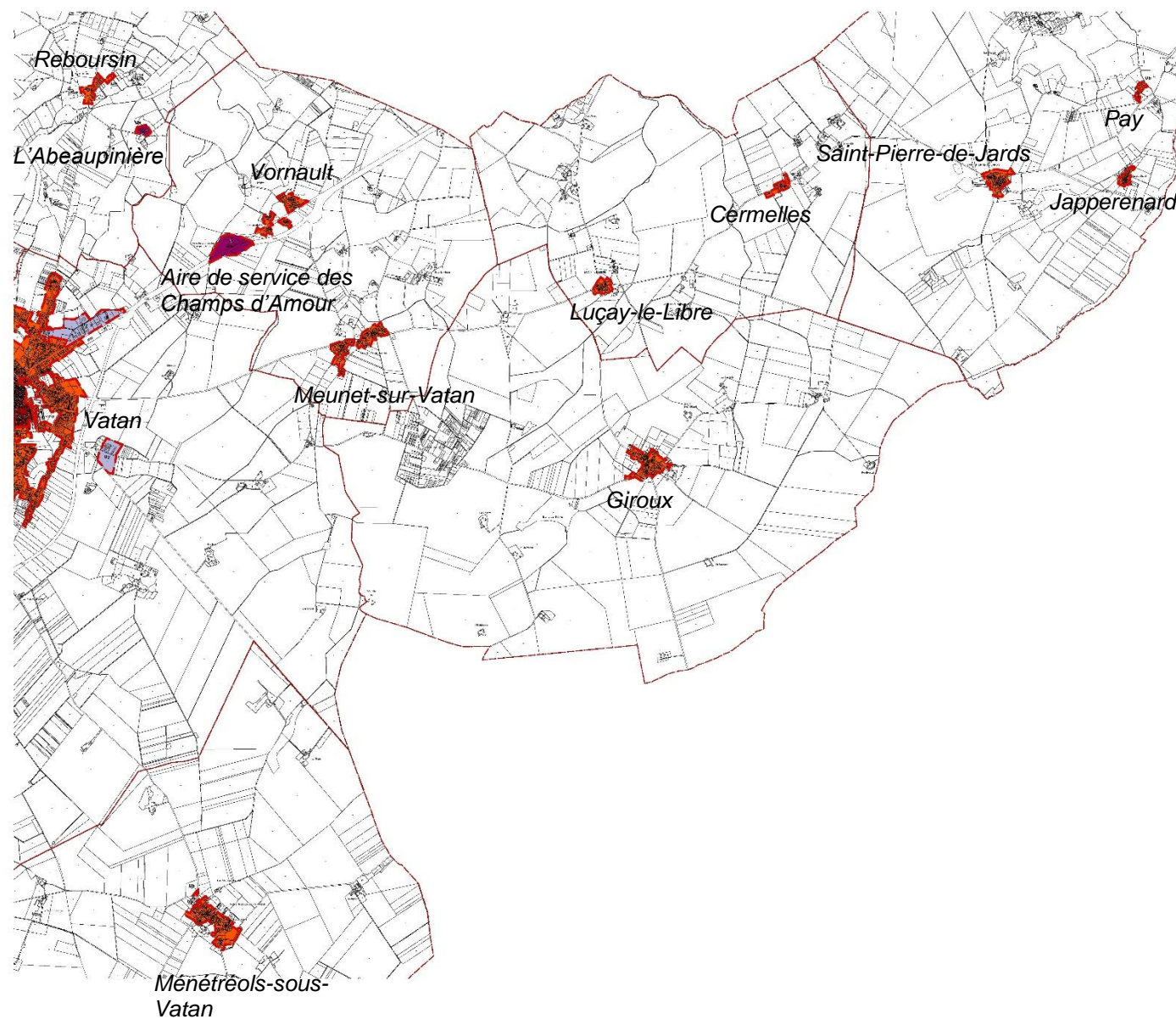
Exceptions à la profondeur de 30 mètres : dans le tissu urbain existant, en interstice entre des parcelles avec du bâti plus profond.



Trois secteurs d'équipements existants (musée du patrimoine de l'équipement à la Chesnay, aire de service des Champs d'Amour le long de l'A20) ou potentiel (terrain autour du château de l'Abeaupinière, avec potentiel touristique) sont identifiés. Des projets pourront se développer.

La zone destinée aux activités concerne des zones existantes à Vatan et Liniez. Elle recouvre aussi des entreprises situées en zones urbaines (Saint-Florentin, Guilly, Ménétréols-sous-Vatan), que les communes souhaitent conserver pour le maintien des activités dans les bourgs.

Un nouveau secteur est créé pour les activités le long de la route d'Issoudun (D960) où est situé un silo et où le transfert du silo Axérial actuellement près du centre de Vatan (avenue de la Sentinelle) est prévu.



- Le potentiel en construction :

Les zones urbaines admettent des destinations diverses (habitat, activité, équipement). Elles sont immédiatement constructibles.

Zones urbaines Communes avec ou sans documents d'urbanisme	Document d'urbanisme avant le PLUi	PLUi 2018	Retiré de la zone urbaine	Ajouté à la zone urbaine	Potentiel foncier en 2018	Potentiel estimé en 2018	Potentiel estimé en 2018 avec la rétention foncière
<b>Avec document d'urbanisme Ua Habitat, équipement, activité</b>	20,99 ha	21,18 ha	-	+ 0,19 ha	0,19 ha	2 logements	1 logement
<b>Avec document d'urbanisme Ub Habitat, équipement, activité</b>	287,56 ha	256,99 ha	- 37,33 ha	+ 6,76 ha	21,97 ha	169 logements 2 équipements	122 logements 2 équipements
<b>Sans document d'urbanisme Ub Habitat, équipement, activité</b>	-	66,41 ha	-	-	6,81 ha	60 logements	42 logements
<b>Avec document d'urbanisme Ue Equipement</b>	11,38 ha	11,38 ha	-	-	0,35 ha	1 équipement	1 équipement
<b>Sans document d'urbanisme Ue Equipement</b>	-	1,78 ha	-	-	0,22 ha-	(extension)	-
<b>Avec document d'urbanisme Uy Activité</b>	34,82 ha	35,40 ha	- 0,43 ha	8,25 ha	12,17 ha	12 à 20 entreprises	9 à 15 entreprises
<b>Sans document d'urbanisme Uy Activité</b>	-	1,81 ha	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	354,75 ha (8 communes)	394,95 ha (14 communes)	- 37,76 ha (8 communes)	15,20 ha (8 communes)	41,54 ha (14 communes)	231 logements 12 à 20 entreprises 3 équipements	165 logements 9 à 15 entreprises 3 équipements

Le potentiel en zones Ua et Ub est de 28,97 ha. Le potentiel en zone Ue est de 0,57 ha. Le potentiel en zone Uy est de 12,17 ha. Il s'agit de potentiels identifiés lors de réunions par commune dans la phase de diagnostic.

Le potentiel estimé est d'environ 229 logements, soit 165 logements après rétention foncière. Pour les activités et les équipements, 9 à 15 entreprises sont envisagées en zone Uy et 3 équipements en zones Ub, dont l'un concerne une extension du cimetière de Vatan, et Ue. Les chiffres sont précisés dans les pages suivantes.

Zones urbaines par commune	Document d'urbanisme avant le PLUi	PLUi 2018	Retiré de la zone urbaine	Ajouté à la zone urbaine	Potentiel foncier en 2018	Potentiel de construction estimé en 2018	Potentiel estimé en 2018 avec la rétention foncière
<b>Aize – Ub</b>	(U) 16,95 ha	7,82 ha	- 9,08 ha	-	1,06 ha	10 logements	7 logements
<b>Buxeuil – Ub</b>	-	18,09 ha	-	-	1,89 ha	17 logements	12 logements
<b>Fontenay – Ub</b>	-	4,04 ha	-	-	0,93 ha	8 logements	6 logements
<b>Giroux – Ub</b>	-	10,76 ha	-	-	0,87 ha	8 logements	6 logements
<b>Guilly – Ub</b>	-	16,51 ha	-	-	1,07 ha	9 logements	6 logements
<b>Guilly – Uy</b>	-	1,81 ha	-	-	-	-	-
<b>Guilly – Ue</b>	-	1,78 ha	-	-	0,22 ha	-	-
<b>La Chapelle-St-Laurian – Ub</b>	-	10,65 ha	-	-	1,07 ha	9 logements	6 logements
<b>Liniez – Ub</b>	(U) 22,63 ha	20,39 ha	- 4,14 ha	+ 1,90 ha	2,75 ha	25 logements	18 logements
<b>Liniez – Uy</b>	(A) 4,40 ha	4,40 ha	-	-	2,00 ha	2 à 4 entreprises	1 à 3 entreprises
<b>Luçay-le-Libre – Ub</b>	-	6,36 ha	-	-	0,98 ha	9 logements	6 logements
<b>Meunet-sur-Vatan – Ub</b>	(UA - UB) 20,89 ha	19,75 ha	- 1,21 ha	+ 0,07 ha	1,51 ha	13 logements	9 logements
<b>Meunet-sur-Vatan – Ue</b>	(UX) 9,64 ha	9,64 ha	-	-	-	-	-
<b>Ménétréols-sous-Vatan – Ub</b>	(U) 18,78 ha	16,28 ha	- 3,12 ha	+ 0,62 ha	1,34 ha 0,75 ha	13 logements (espace vert)	9 logements -
<b>Ménétréols-sous-Vatan – Uy</b>	-	0,25 ha	-	+ 0,25 ha	-	-	-
<b>Reboursin – Ub</b>	(U) 8,72 ha	4,80 ha	- 4,60 ha	+ 0,68 ha	0,71 ha	6 logements	4 logements
<b>Reboursin – Ue</b>	(Ue) 1,74 ha	1,74 ha	-	-	0,35 ha	1 équipement	1 équipement
<b>Saint-Florentin – Ub</b>	(U - NB) 36,27 ha	33,34 ha	- 3,36 ha	+ 0,43 ha	1,12 ha	10 logements	7 logements
<b>Saint-Florentin – Uy</b>	(NCy) 1,07 ha	1,40 ha	- 0,43 ha	+ 0,76 ha	0,76 ha	2 entreprises	2 entreprises
<b>Saint-Pierre-de-Jards – Ub</b>	(UA - UB - UC) 15,87 ha	10,94 ha	- 5,24 ha	+ 0,31 ha	1,95 ha	17 logements	12 logements
<b>Vatan – Ua</b>	(UA) 20,99 ha	21,18 ha	-	+ 0,19 ha	0,19 ha	2 logements	1 logement
<b>Vatan – Ub</b>	(UB) 147,50 ha	143,67 ha	- 6,58 ha	+ 2,75 ha	7,87 ha 0,75 ha 1,99 ha	75 logements 2 entreprises 2 équipements	56 logements 2 entreprises 2 équipements
<b>Vatan – Uy</b>	(UY) 29,35 ha	29,35 ha	-	+ 7,24 ha	9,41 ha	9 à 15 entreprises	7 à 11 entreprises

**PLU** : Meunet-sur-Vatan, Saint-Pierre-de-Jards

**POS jusqu'au 31 décembre 2019** : Saint-Florentin, Vatan

**Cartes communales jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi** : Aize, Liniez, Ménétréols-sous-Vatan et Reboursin

**Règle de la constructibilité limitée** : Buxeuil, Fontenay, Giroux, Guilly, la Chapelle-Saint-Laurian, Luçay-le-Libre

Certains terrains en zone urbaine ne sont pas destinés au logement :

- Vatan : trois parcelles dans l'environnement du cimetière sont communales, destinées à l'agrandissement du cimetière et à la création d'un équipement ;
- Vatan : des terrains au sud de l'avenue de la Libération sont plutôt destinés à accueillir des entreprises dans l'environnement du supermarché. Un projet est actuellement envisagé sur une des parcelles en lien avec un entrepreneur ;
- Ménétréols-sous-Vatan : un espace vert sera créé sur une partie du futur lotissement communal.

Tous les terrains identifiés en potentiel dans les zones Ua et Ub ne seront donc pas forcément occupés par des logements, ce qui doit être pris en compte au-delà de la rétention foncière.

L'estimation du nombre de logements s'appuie sur les chiffres des potentiels des Orientations d'aménagement et de programmation. En-dehors des OAP, le chiffre est estimé en fonction du parcellaire et des possibilités de division pour les parcelles les plus importantes. On tend à respecter l'objectif d'environ 1 000 m<sup>2</sup> en secteur rural, mais des marges sont possibles en fonction du contexte (parcellaire, profondeur des terrains...).

● Les hameaux en zone urbaine

Plusieurs hameaux sont classés en zones urbaines Ub (10) et Ue (2). Pour les hameaux en zone Ub, que l'on retrouve sur huit communes, le classement repose sur des critères présentés dans le tableau ci-dessous.

Pour les hameaux en zone Ue, le classement repose la présence ou le potentiel pour des équipements : musée du patrimoine de l'Equipement à la Chesnaye sur la commune de Guilly, projet lié au tourisme au château de l'Abeaupinière à Reboursin. L'autre secteur Ue est particulier et n'est pas présenté dans le tableau ci-dessous : aire de service de l'A20.

Commune Hameau – classement PLUi	Hameau ancien	Regroupement du bâti et nombre de constructions	Accessibilité	Possibilité de densification	Réseaux	Impact sur le paysage	Impact sur une exploitation agricole	Nuisances, servitudes d'utilité publique	Eloignement des zones protégées (ZNIEFF...)	Projet ou potentiel de construction
Aize										
<b>La Carillonnerie – Ub</b>		Regroupement			Sans EU					1 projet
Buxeuil										
<b>Les Audions – Ub</b>			Voie commun.		Sans EU		Bâtiment nord	PPRN argiles		1 potentiel
<b>Le Rouet – Ub</b>		avec Poulaines		Marge hameau				PPRN argiles		1 projet
Guilly										
<b>Villejeux – Ub</b>					Sans EU		Exploitation est			-
<b>La Chesnay – Ue</b>	Peu organisé			Musée	Sans EU					1 projet

Commune Hameau – classement PLUi	Hameau ancien	Regroupement du bâti et nombre de constructions	Accessibilité	Possibilité de densification	Réseaux	Impact sur le paysage	Impact sur une exploitation agricole	Nuisances, servitudes d'utilité publique	Eloignement des zones protégées (ZNIEFF...)	Projet ou potentiel de construction
Liniez										
<b>Les Bergeries – Ub</b>						Vallée		Périmètre MH		4 à 5 potentiels
Luçay-le-Libre										
<b>Cermelles – Ub</b>					Sans EU		Bâtiment est			1 projet
Meunet-sur-Vatan										
<b>Vornault – Ub</b>		Trois secteurs			Sans EU					2 à 3 potentiels
Reboursin										
<b>L'Abeaupinière – Ue</b>					Sans EU	Château	Exploitation sud	PPRN argiles		1 projet
Saint-Pierre-de-Jards										
<b>Japperenard – Ub</b>								PPRN Argiles		3 potentiels
<b>Pay – Ub</b>		Peu étendu			Sans EU					1 projet
Vatan										
<b>La Charleresse – Ub</b>		Peu étendu		Marge hameau	Sans EU			PPRN Argiles		1 projet
Evaluation du critère	Positive		Moyenne			Négative				

Les servitudes d'utilité publique avec un impact majeur pour les constructions futures sont prises en compte. La servitude d'alignement par exemple n'est pas retenue comme critère. Elle a surtout un impact pour le bâti ancien.

Tous les hameaux retenus en zone Ub sont anciens et généralement avec du bâti regroupé et un nombre significatif de constructions, au minimum 10, voir nettement plus pour les hameaux de Villejeux (c'est notamment pour cela qu'il a été retenu), les Bergeries (prolongement du bourg de Liniez le long de la D31), les Audions (hameau ancien bien regroupé), Vornault (plusieurs regroupements proches de l'A20). Aux Bergeries, à Cermelles et à Vornault, des Orientations d'aménagement et de programmation sont réalisées pour, selon les cas, limiter l'impact dans le paysage, favoriser la sécurité et inciter à l'optimisation du foncier.

Les secteurs pour les équipements ont des caractéristiques moins favorables de ce point de vue mais ce n'est pas une difficulté par rapport aux projets visés : musée de l'équipement avec extension des surfaces d'exposition et maison d'un gardien, château de l'Abeaupinière avec projet touristique.

L'accessibilité ne pose pas de difficultés. Le hameau des Audions est un peu plus éloigné des voies départementales, sans que cela soit un handicap majeur (à 1,6 km de la D960 dans sa traversée du bourg de Buxeuil).

Les possibilités de densification sont plus limitées :

- au Rouet, hameau à cheval sur Poulaines et Buxeuil, cependant principalement développé sur la commune de Poulaines et desservi par le réseau des eaux usées, donc pouvant être renforcé potentiellement ;
- à la Chesnaye et à l'Abeaupinière mais il s'agit des secteurs d'équipement ;
- à la Charleresse mais la proximité de Vatan et de l'accès à l'A20 en direction de Châteauroux rend ce secteur attractif.

Trois hameaux ont un réseau d'assainissement collectif : le Rouet (commun avec la partie du hameau sur Poulaines), les Bergeries (en prolongement du bourg de Liniez) et Japperenard. L'absence de ce réseau n'est pas décisive en soit.

L'intégration dans le paysage sera plus sensible aux Bergeries pour un terrain près de la vallée du ruisseau de Saint-Martin, et près du château de l'Abeaupinière. Une Orientation d'aménagement et de programmation est réalisée aux Bergeries et la situation du projet au château de l'Abeaupinière, sur une partie non visible en second plan par rapport à la route, rend les projets gérables.

Des bâtiments agricoles isolés sont proches à Cermelles et aux Audions. Ils sont occupés par du matériel. Les parties proches des zones Ub sont déjà construites. Les terrains potentiels ne créeront pas de rapprochés.

Des exploitations agricoles sont proches à Villejeux et à l'Abeaupinière. La nature du projet à l'Abeaupinière, qui est touristique, n'est pas un handicap en soit et il ne l'est pas non plus dans la configuration des lieux. A Villejeux, c'est l'importance du hameau et sa situation (proximité de la Chesnaye où se situe le musée, et de Guilly et de Vatan) qui a conduit au classement en zone Ub. Les terrains sont tous déjà bâtis et il a semblé nécessaire de lui permettre de se renforcer sans contraintes de surfaces d'extension du bâti existant ou de situation des annexes.

Les servitudes ne sont pas rédhibitoires dans les hameaux concernés. Il faudra tenir compte du règlement du Plan de prévention des risques naturels « Mouvements de terrains différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols du Pays d'Issoudun - Champagne Berrichonne ».

Il n'y a pas de zones de protection de l'environnement dans les hameaux concernés.

Enfin, 7 hameaux sont concernés par des projets dont les deux hameaux classés en zone d'équipement Ue. Pour ceux classés en zone Ub (5) :

- la Carillonnerie : projet d'une résidence principale le long de la D56, dans un secteur proche de la D960 ;
- le Rouet : projet d'une résidence principale dans ce hameau à cheval sur Poulaines et Buxeuil, totalement desservi par le réseau d'assainissement. Le projet de PLU de la commune de Poulaines classe également ce hameau en zone urbaine. Un certificat d'urbanisme a été demandé pour le terrain concerné ;
- Cermelles : projet ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme mais non renouvelé. Le projet reste d'actualité. Il est encadré par une Orientation d'aménagement et de programmation. La zone constructible est par ailleurs réduite par rapport au secteur qui avait fait l'objet du certificat d'urbanisme, pour avoir un hameau plus regroupé et moins de proximité avec le bâtiment agricole isolé existant. Le classement du hameau offre également une alternative à la construction dans le bourg car elle y est contrainte (dont installation classée pour la protection de l'environnement). Un logement vacant vient d'être repris à Cermelles pour faire une résidence principale ;
- Pay : projet en cours dans ce hameau attractif. Un permis de construire sur un autre terrain a été délivré (construction en cours) ;
- la Charleresse : projet de construction sur une parcelle déjà occupée par une résidence secondaire d'une petite surface, pour faire une résidence principale.

Le projet contribue à la mise en œuvre des objectifs en construction du PADD, qui précise que les bourgs sont prioritaires pour répondre aux besoins en construction. Des hameaux peuvent répondre à ce besoin en second lieu, 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.

### 3.3.1.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser représentent une surface de 30,20 ha. Elles se décomposent de la façon suivante :

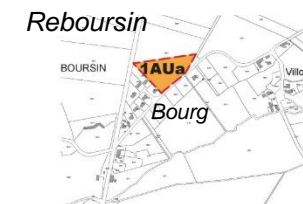
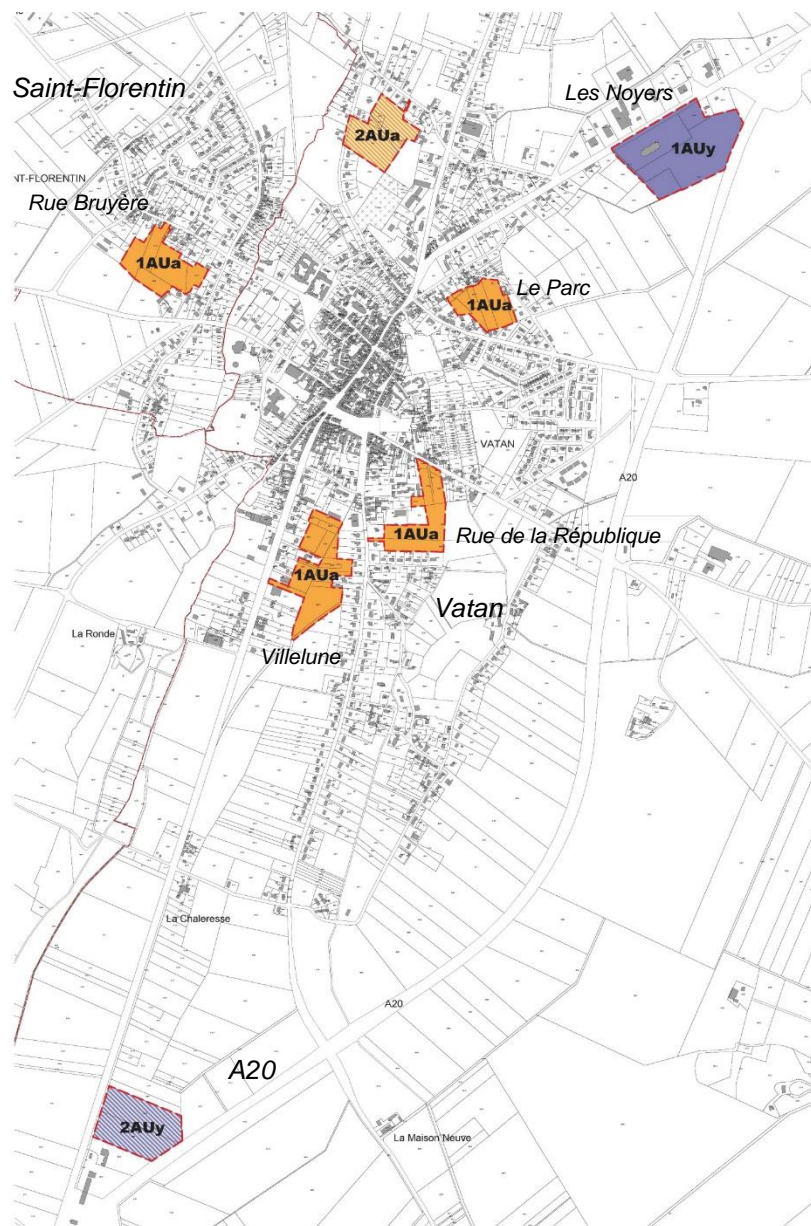
- 1AUa : 15,32 ha ;
- 2AUa : 3,15 ha
- 1AUy : 7,51 ha ;
- 2AUy : 4,22 ha.

La zone 1AUa concerne les développements à dominante d'habitat. Elle concerne quatre secteurs situés dans l'unité urbaine de Vatan - Saint-Florentin, dans l'enveloppe urbaine existante. Deux autres secteurs sont situés à Meunet-sur-Vatan et Reboursin, sur des surfaces d'environ 1 ha pour renforcer les bourgs, notamment à Reboursin où le bourg est assez peu constitué et coupé par le passage de la D922.

Un secteur 2AUa, d'urbanisation différée, est créé dans un terrain agricole en zone urbaine. Il est entouré de constructions et il est situé manifestement dans l'enveloppe urbaine. Il excède un peu les besoins actuels mais sa situation suppose un tel classement.

Le secteur de développement des activités est situé à Vatan, dans l'environnement de l'A20 pour bénéficier de la proximité d'accès. Il s'agit d'un secteur stratégique pour l'avenir économique de l'ensemble des communes.

Le secteur 2AUy est situé au sud de Vatan près d'équipements et d'entreprises qui se sont installés près de l'accès autoroutiers sud à l'A20, dont la Direction interdépartementale des routes. Elle pourra être utile à terme au développement ou à l'implantation d'équipements ou d'entreprises qui ont besoin d'un accès rapide à l'A20.



- Le potentiel en construction :

Les zones à urbaniser admettent des destinations diverses (habitat, activité, équipement). Elles sont immédiatement constructibles (1AU) ou à urbanisation différée (2AU).

Zones à urbaniser Communes avec documents d'urbanisme	Document d'urbanisme avant le PLUi	PLUi 2018	Retiré de la zone à urbaniser	Ajouté à la zone à urbaniser	Potentiel foncier en 2018	Potentiel estimé en 2018	Potentiel estimé en 2018 avec la rétention foncière
<b>1AUa</b> Habitat, équipement, activité	47,18 ha	15,32 ha	- 33,06 ha	+ 1,20 ha	15,06 ha	150 logements	111 logements
<b>2AUa</b> Habitat, équipement, activité	-	3,15 ha	-	-	3,15 ha	30 logements	22 logements
<b>1AUy</b> Activité	20,48 ha	7,51 ha	- 20,48 ha	+ 7,51 ha	7,12 ha	Vatan : 7 à 12 entreprises	Vatan : 5 à 9 entreprises
<b>2AUy</b> Activité long terme	11,20 ha	4,22 ha	- 11,20 ha	+ 4,22 ha	-	-	-
<b>TOTAL</b>	78,86 ha	30,20 ha	- 67,74 ha	12,93 ha	25,33 ha	180 logements Vatan : 7 à 12 entreprises	133 logements Vatan : 5 à 9 entreprises

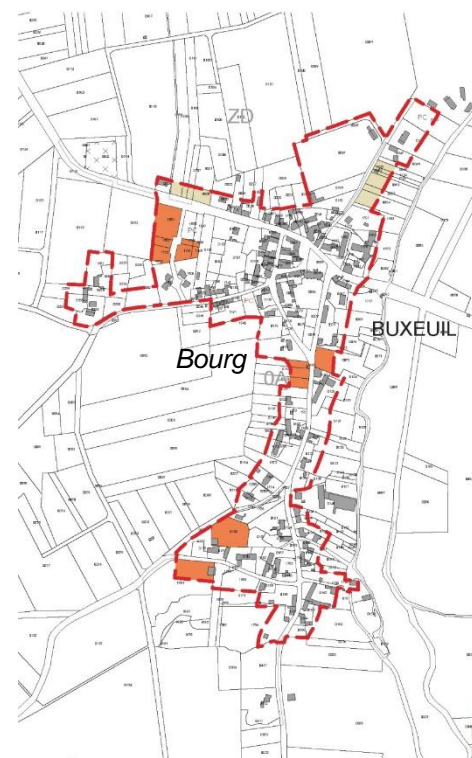
Le potentiel en zone 1AUa est de 15,06 ha. Un coefficient de rétention foncière est aussi appliqué en zone à urbaniser notamment compte tenu des difficultés possibles pour engager l'opération à Villelune, en secteur en partie enclavé. Le potentiel de logements est de 111 après rétention. Le potentiel en zone 2AUa est de 3,15 ha à moyen terme.

Le potentiel en zone 1AUy est de 7,12 ha. A Vatan, le développement des activités est réorienté vers l'A20 (+7,51 ha dont une partie était classé en secteur 2NA). La marge nord de la zone des Noyers est supprimée. Elle était classée en secteur 2NA.

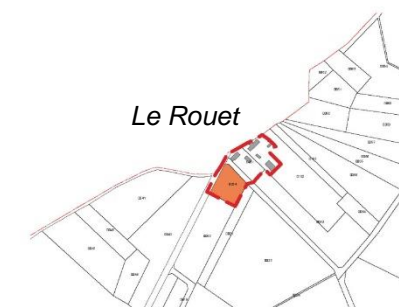
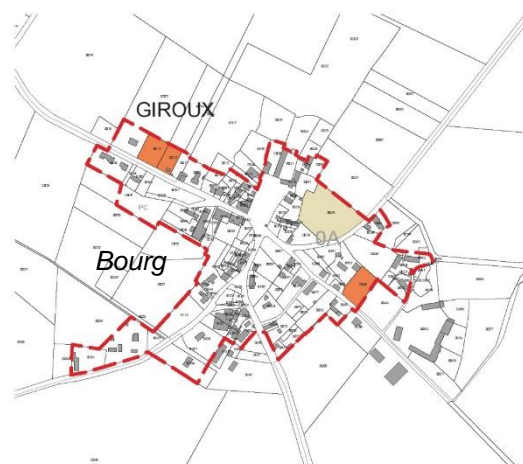
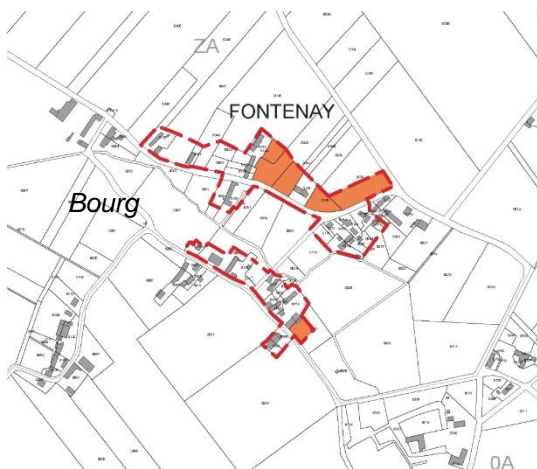
Zones à urbaniser par commune	Document d'urbanisme avant le PLUi	PLUi 2018	Retiré de la zone à urbaniser	Ajouté à la zone à urbaniser	Potentiel foncier en 2018	Potentiel de construction estimé en 2018	Potentiel estimé en 2018 avec la rétention foncière
<b>Meunet-sur-Vatan – 1AUa</b>	(1AU) 1,07 ha	1,07 ha	-	-	1,07 ha	10 logements	7 logements
<b>Meunet-sur-Vatan – 1AUy</b>	(1AUy) 20,48 ha	-	20,48 ha	-	-	-	-
<b>Reboursin – 1AUa</b>	-	1,20 ha	-	+ 1,20 ha	1,20 ha	12 logements	8 logements
<b>Saint-Florentin – 1AUa</b>	(NAa) 8,89 ha	3,32 ha	- 5,57 ha	-	3,32 ha	33 logements	25 logements
<b>Vatan – 1AUa</b>	(1NA) 37,22 ha	9,73 ha	- 24,34 ha	-	9,47 ha	95 logements	71 logements
<b>Vatan – 2AUa</b>	-	3,15 ha	-	-	3,15 ha	30 logements	22 logements
<b>Vatan – 1AUy</b>	-	7,51 ha	-	+ 7,51 ha	7,12 ha	7 à 12 entreprises	5 à 9 entreprises
<b>Vatan – 2AUy</b>	(2NA) 11,20 ha	4,22 ha	- 11,20 ha	+ 4,22 ha	-	-	-

PLU : Meunet-sur-Vatan / POS jusqu'au 31 décembre 2019 : Saint-Florentin, Vatan / Cartes communales jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi : Reboursin

### 3.3.1.3. La cartographie du potentiel



**AIZE**  
Dominante habitat : potentiel de 1,06 ha dont deux secteurs représentant 0,57 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

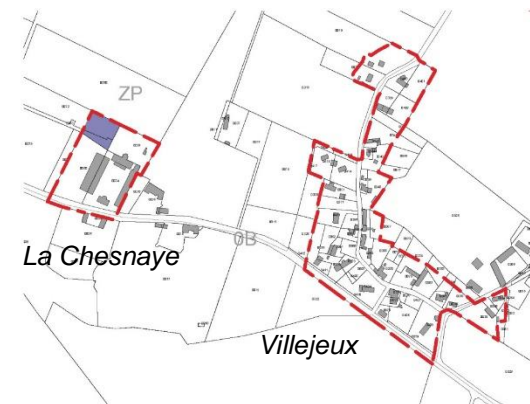
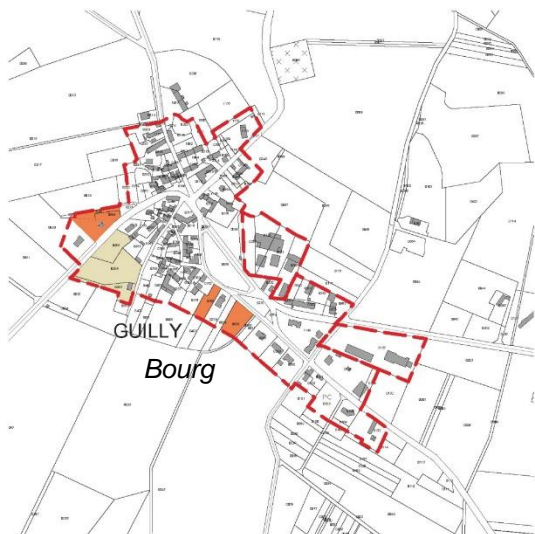


**BUXEUIL**  
Dominante habitat : potentiel de 1,89 ha dont deux secteurs représentant 0,37 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

**FONTENAY**  
Dominante habitat : potentiel de 0,93 ha.

**GIROUX**  
Dominante habitat : potentiel de 0,87 ha dont un secteur représentant 0,57 ha est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

- Habitat, équipement et activité compatible
- Potentiel construction
- dont potentiel en OAP
- Activité et équipement
- Potentiel

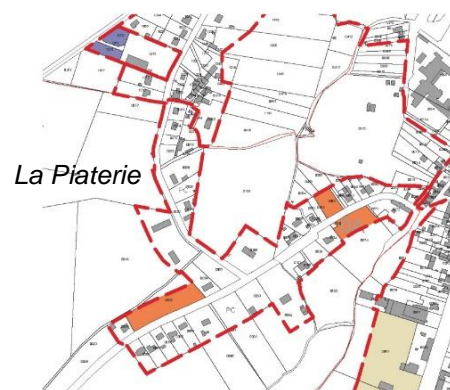


**GUILLY**  
 Dominante habitat : potentiel de 1,07 ha dont un secteur représentant 0,69 ha est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Equipements : potentiel de 0,22 ha



**LA CHAPELLE-SAINT-LAURIAN**  
 Dominante habitat : potentiel de 1,07 ha.

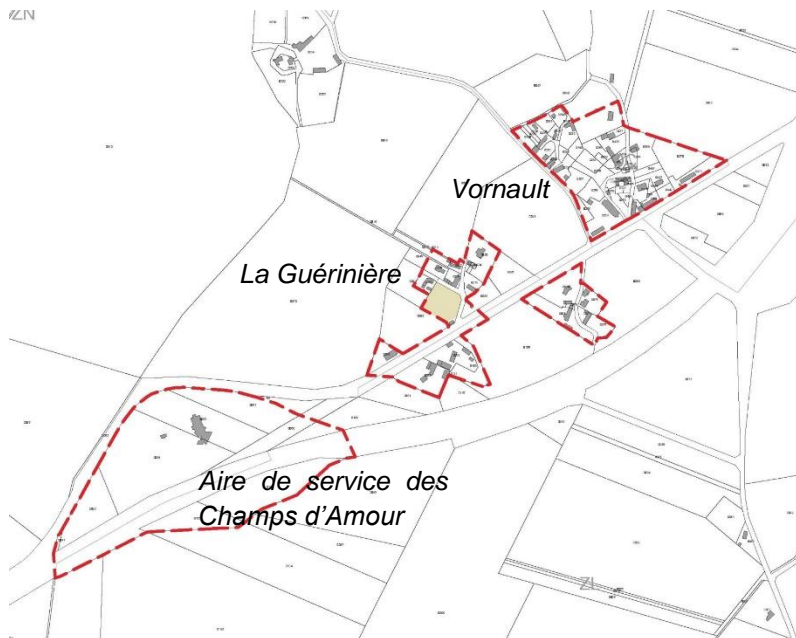


**LINIEZ**  
 Dominante habitat : potentiel de 2,75 ha dont trois secteurs représentant 1,45 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

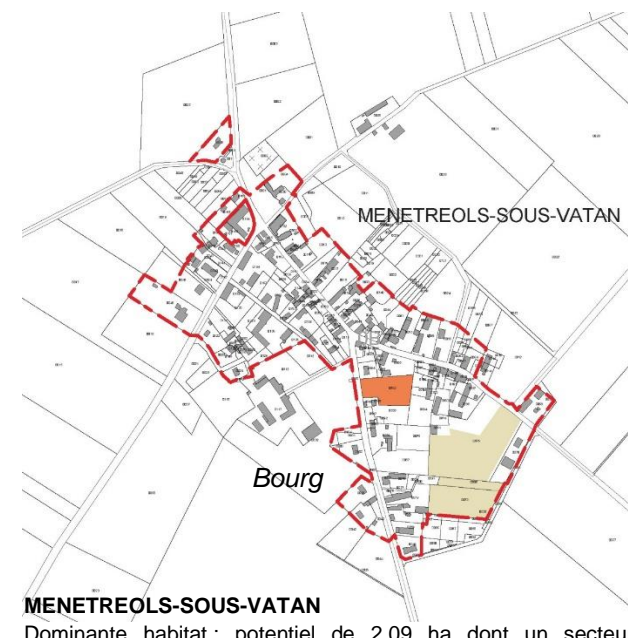
Activités et équipements : potentiel de 2,12 ha.

- Habitat, équipement et activité compatible
- Potential construction ■
- dont potentiel en OAP ■
- Activité et équipement
- Potential ■

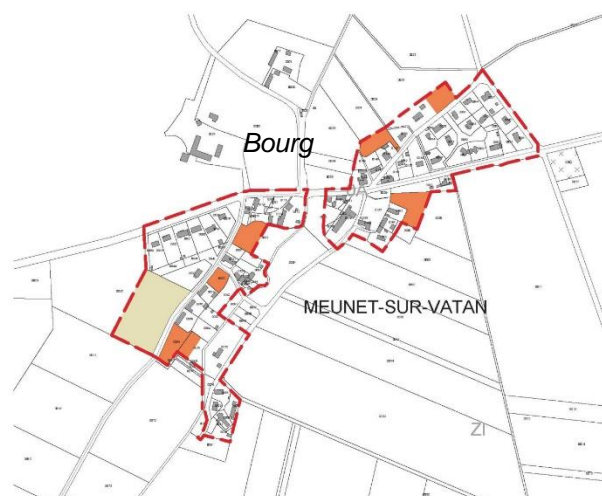
42/4



**MEUNET-SUR-VATAN**  
 Dominante habitat : potentiel de 2,58 ha dont deux secteurs représentant 1,38 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.



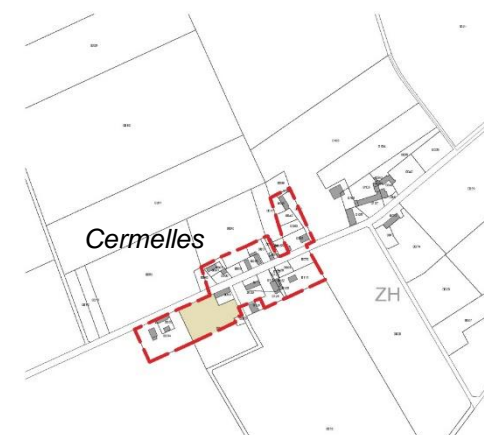
**MENETREOLS-SOUS-VATAN**  
 Dominante habitat : potentiel de 2,09 ha dont un secteur représentant 1,74 ha est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

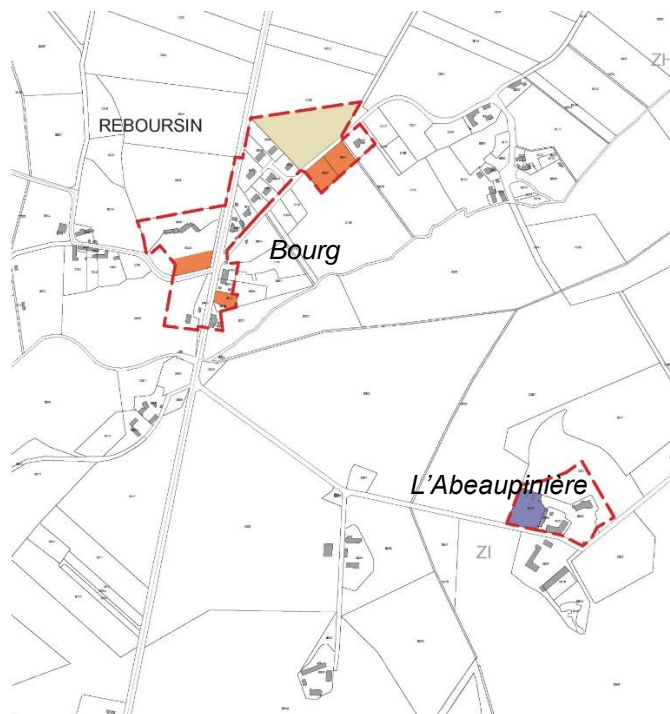


- Habitat, équipement et activité compatible
- Potentiel construction dont potentiel en OAP
- Activité et équipement
- Potentiel



**LUCAY-LE-LIBRE**  
 Dominante habitat : potentiel de 0,98 ha dont deux secteurs représentant 0,85 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.





**SAINT-FLORENTIN**

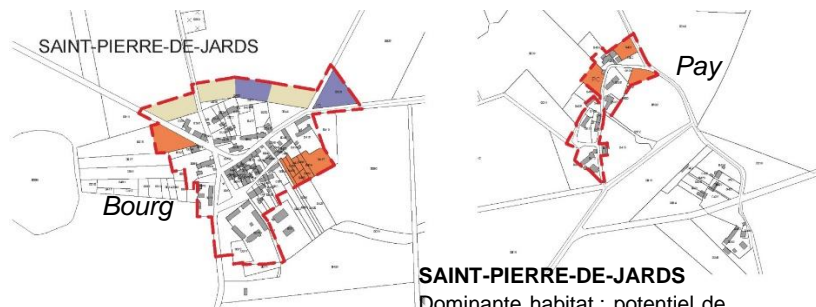
Dominante habitat : potentiel de 4,44 ha dont un secteur représentant 3,32 ha est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Activités et équipements : potentiel de 0,76 ha.

**REBOURSIN**

Dominante habitat : potentiel de 1,91 ha dont un secteur représentant 1,20 ha est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

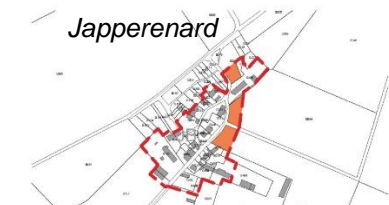
Activités et équipements : potentiel de 0,35 ha.



**SAINT-PIERRE-DE-JARDS**

Dominante habitat : potentiel de 1,95 ha dont trois secteurs représentant 0,77 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Activités et équipements : potentiel de 0,49 ha.

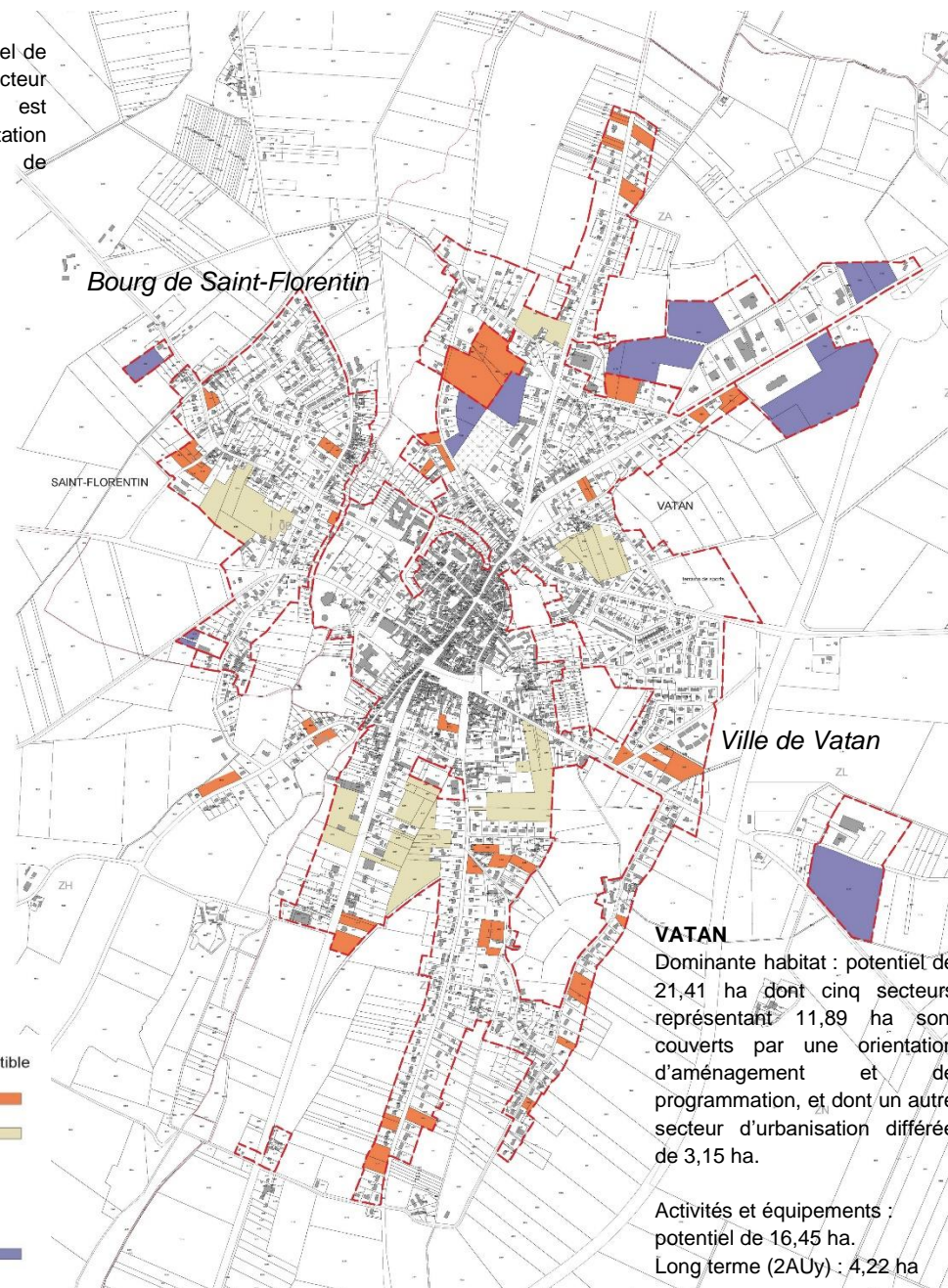


Habitat, équipement et activité compatible

Potentiel construction  
dont potentiel en OAP

Activité et équipement

Potentiel



**VATAN**

Dominante habitat : potentiel de 21,41 ha dont cinq secteurs représentant 11,89 ha sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, et dont un autre secteur d'urbanisation différée de 3,15 ha.

Activités et équipements : potentiel de 16,45 ha.  
Long terme (2AUy) : 4,22 ha

Pour l'habitat, le total des zones urbaines et à urbaniser représente un potentiel d'environ 298 logements neufs (276 sans la zone 2Aua), après rétention foncière prévisible. Cela respecte l'objectif du Projet d'aménagement et de développement durables de créer environ 250 constructions neuves. La surface correspondante est de 28,97 ha en zones urbaines Ua et Ub et de 15,06 ha en zones à urbaniser 1AUa. Le total représente 44,03 ha, pour un objectif du PADD de 30 ha à horizon 2030 et de 10 ha supplémentaires au titre de la rétention foncière. La zone 2AUa représente par ailleurs 3,15 ha.

Quelques terrains sont destinés à des équipements et activités (environnement du cimetière de Vatan, terrains près du supermarché au sud de Vatan).

- La consommation de l'espace pour l'habitat (dominante habitat) selon différents types d'espace

Projet de PLUi. 2013 à 2030

Logement / espace	Urbain	Agricole	Naturel et forestier	Total (avec rétention foncière)	Extension
Surfaces (ha)	19,24	17,30	7,49	44,03	6,27
Moyenne annuelle (ha)	1,14	1,01	0,44	2,59	0,37

Pour le projet de PLUi, l'imbrication des espaces agricoles dans les espaces urbains conduit à une consommation de l'espace agricole de 17,30 ha. Les terrains sont concentrés à 87 % sur les secteurs suivants :

- 6,93 ha en cœurs d'îlots et enclaves à Vatan (opérations avec OAP de la rue de la République, de Villelune, de l'avenue de la Libération, terrains au sud de la rue de Villelune et rue du Haut Moulin du Pont) ;
- 8,10 ha sur 6 opérations avec OAP à Giroux, Liniez, Meunet-sur-Vatan, Saint-Florentin, Reboursin, Saint-Pierre-de-Jards.

La surface restante de 2,27 ha concerne 9 terrains répartis sur 6 communes (Aize, Fontenay, Liniez, Meunet-sur-Vatan, Saint-Pierre-de-Jards et Vatan).

Les terrains naturels sont concentrés à 85 % sur trois communes :

- 3,97 ha à Vatan en cœurs d'îlots et enclaves (opérations avec OAP du Parc et de l'avenue de la Sentinelle) ;
- 1,74 ha sur une opération avec OAP à Ménétréols-sous-Vatan ;
- 0,69 ha sur une opération avec OAP à Guilly.

La surface restante de 1,09 ha concerne 4 terrains répartis sur 3 communes (la Chapelle-Saint-Laurian, Reboursin, Saint-Pierre-de-Jards).

Pour les activités et les équipements, le potentiel est de 12,17 ha en zone Uy et de 7,12 ha en zone 1AUy. Parmi les orientations conformes au PADD, le projet recentre les activités dans l'environnement l'A20 (zone des Noyers). Le transfert prévu du silo Axérial actuellement près du centre de Vatan (avenue de la Sentinelle) est lié à l'accessibilité à la route d'Issoudun mais le site retenu est également proche de l'A20, face à un autre silo existant.

Le secteur d'équipement Ue représente un potentiel spécifique de 0,57 ha, pour des réalisations liées à l'habitat du gardien du musée du patrimoine de l'équipement à la Chesnaye sur la commune de Guilly, et au tourisme au château de l'Abeaupinière sur la commune de Reboursin.

De 2005 à 2015, la consommation foncière en extension représente 10,02 ha. Pour le projet de PLUi, les extensions représentent 6,27 ha, soit 14 % du total :

- avec OAP dans les bourgs :
  - . Aize : 0,34 ha ;
  - . Liniez : 0,95 ha ;
  - . Luçay-le-Libre ; 0,38 ha ;
  - . Meunet-sur-Vatan : 1,07 ha ;
  - . Reboursin : 1,20 ha ;
  - . Saint-Pierre-de-Jards : 0,99 ha.
- autres :
  - . Buxeuil : 0,22 ha au hameau du Rouet ;
  - . Fontenay : 0,28 ha dans le bourg ;
  - . Meunet-sur-Vatan : 0,43 ha dans le bourg ;
  - . Vatan : 0,41 ha dans le bourg.

- La consommation de l'espace pour les activités et équipements selon différents types d'espace

Projet de PLUi. 2013 à 2030

Entreprise / espace	Urbain	Agricole	Naturel et forestier	Total (avec rétention foncière)	Extension
Surfaces (ha)	3,22	17,53	0,53	21,28	15,77
Moyenne annuelle (ha)	0,19	1,03	0,04	1,25	0,92

Pour le projet de PLUi, la consommation foncière représente 21,28 ha, répartis entre 19,29 ha en zones Uy et 1AUy et 1,99 ha en zone Ub (terrains communaux dans l'environnement du cimetière).

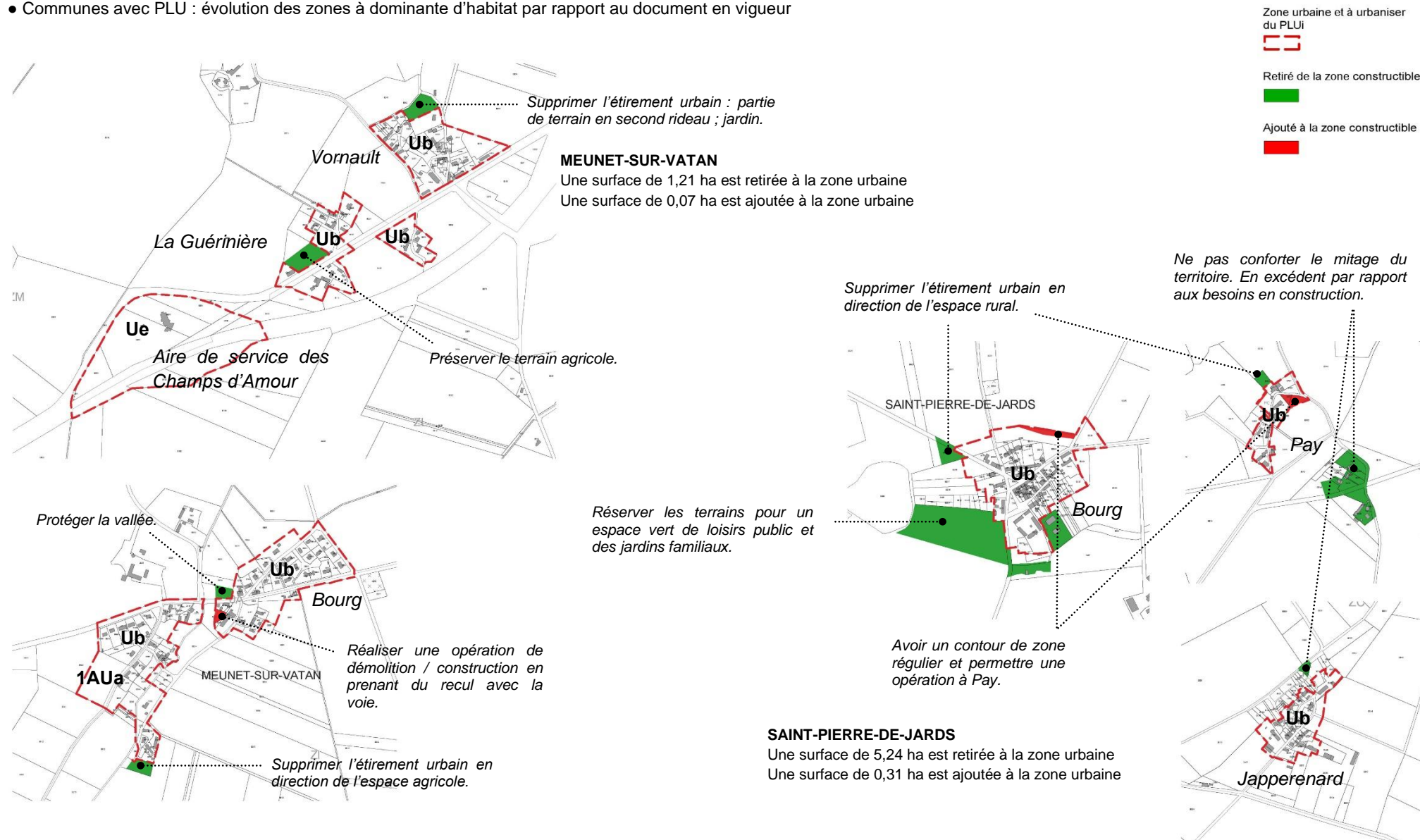
La consommation foncière se fait en très grande partie en extension. La tranche à venir de la zone des Noyers actuelle rentre dans ce total.

Les terrains sont concentrés à 88 % sur les secteurs suivants :

- 12,78 ha sur la zone des Noyers et son extension face à l'A20 ;
- 3,92 ha pour le transfert du silo Axéreal route d'Issoudun ;
- 2,00 ha sur la zone de Liniez.

### 3.3.1.4. Les évolutions pour les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat

- Communes avec PLU : évolution des zones à dominante d'habitat par rapport au document en vigueur



- Communes avec POS : évolution des zones à dominante d'habitat par rapport au document en vigueur

Zone urbaine et à urbaniser du PLUi



Retiré de la zone constructible



Ajouté à la zone constructible

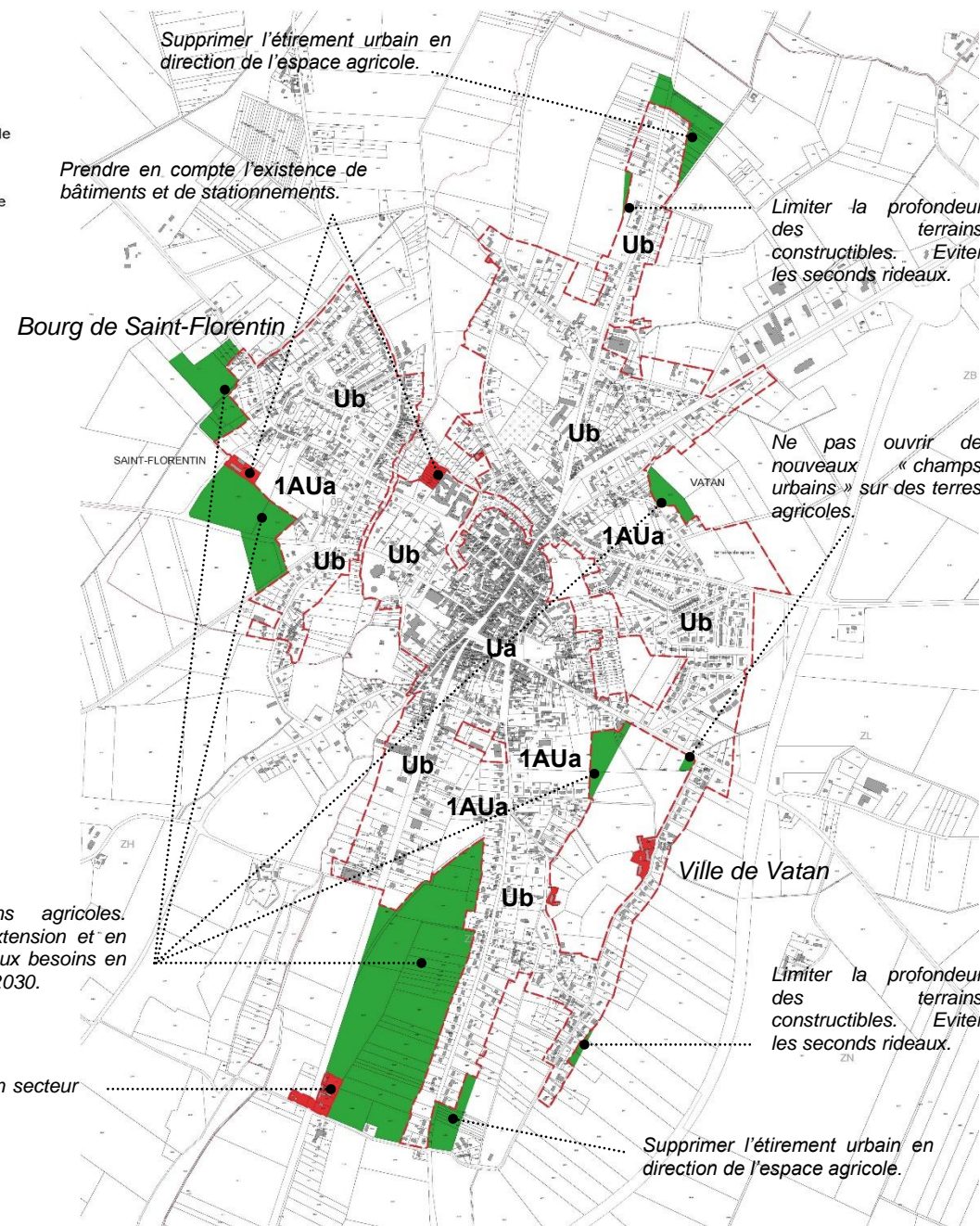


### SAINT-FLORENTIN

Une surface de 8,93 ha est retirée aux zones urbaines et à urbaniser  
 Une surface de 0,43 ha est ajoutée à la zone urbaine

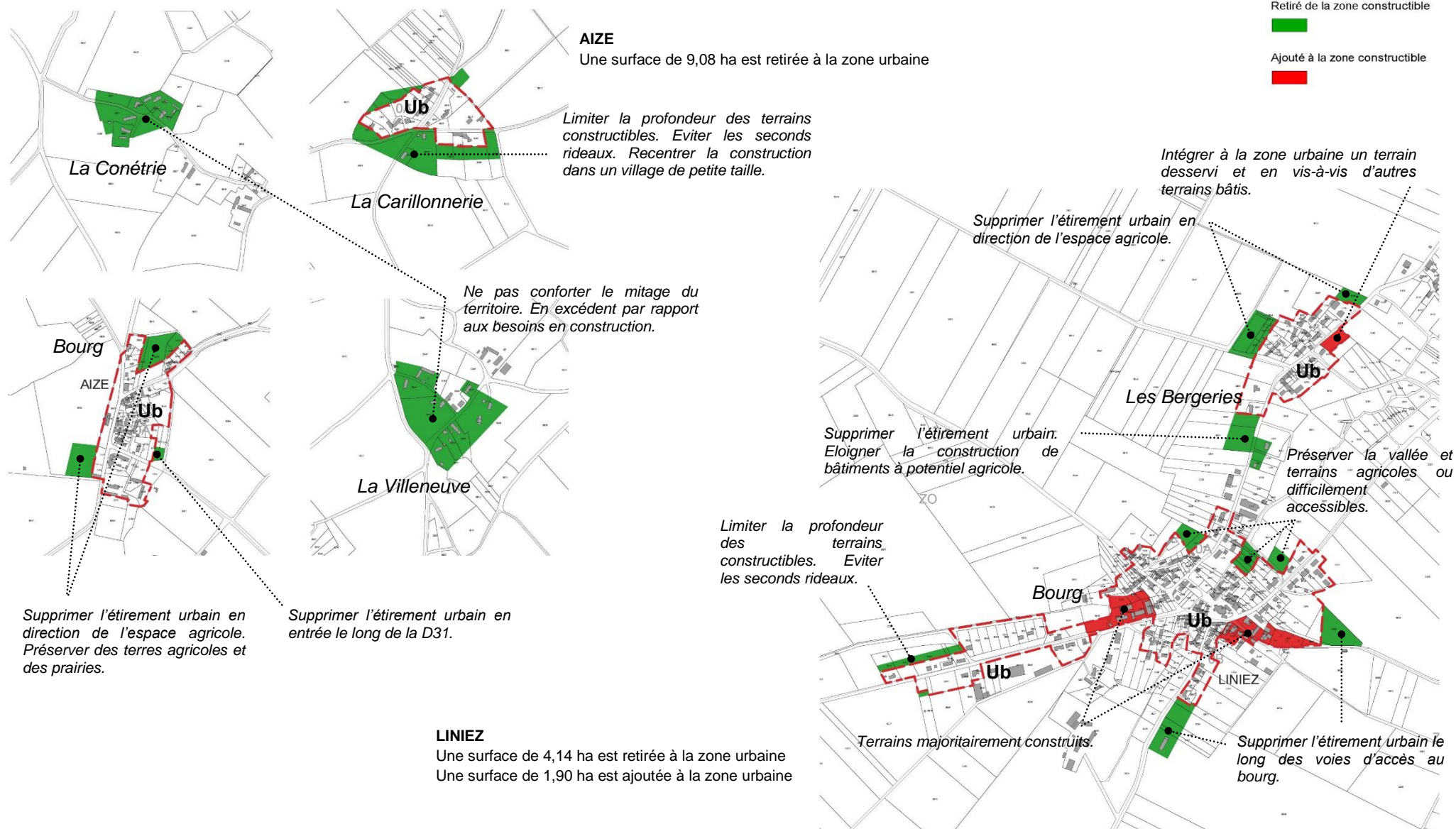
### VATAN

Une surface de 30,92 ha est retirée aux zones urbaines et à urbaniser  
 Une surface de 2,75 ha est ajoutée à la zone urbaine  
 (quelques terrains changent de zones, entre les zones urbaines, et entre les zones à urbaniser et urbaines : place du Champ de Foire, zone urbaine au sud de l'avenue de la Libération, zone à urbaniser entre la rue de la République et la rue des Récollets)

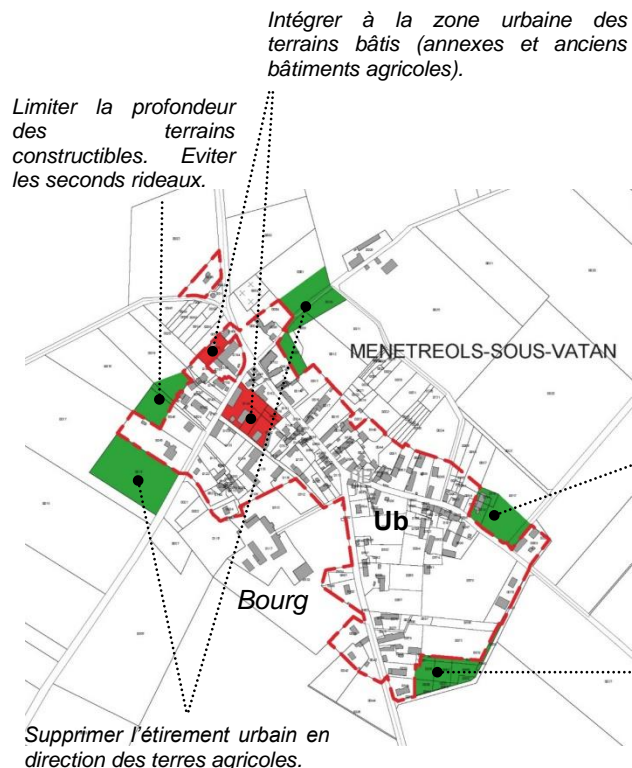


- Communes avec carte communale : évolution des zones à dominante d'habitat par rapport au document en vigueur

Zone urbaine et à urbaniser du PLUi  
  
 Retiré de la zone constructible  
  
 Ajouté à la zone constructible  

- Zone urbaine et à urbaniser du PLUI 
- Retiré de la zone constructible 
- Ajouté à la zone constructible 



**MENETREOLS-SOUS-VATAN**

Une surface de 3,12 ha est retirée à la zone urbaine  
 Une surface de 0,62 ha est ajoutée à la zone urbaine

Supprimer l'étiement urbain en direction des terres agricoles.

Dans les huit communes ayant un document d'urbanisme, une surface de 67,24 ha est retirée des zones urbaines et à urbaniser destinées prioritairement à l'habitat. Un effort important de recentrage des zones constructibles est réalisé sur ces communes.

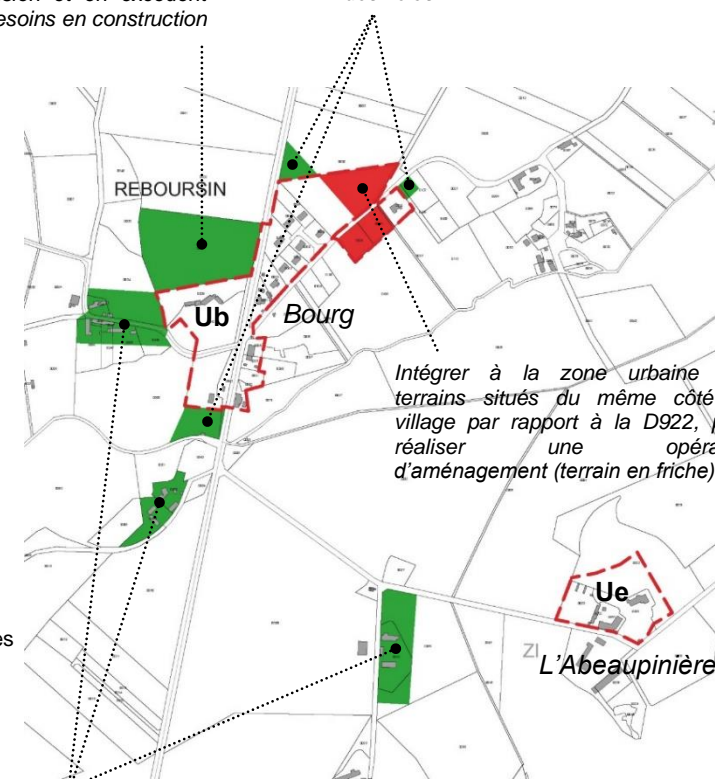
Une surface de 8,15 ha est ajoutée aux zones urbaines et à urbaniser mais il faut noter qu'une partie concerne des parcelles déjà bâties et reclassées, ou avec un parking dans le cas d'un terrain près de l'Ehpad de Vatan (5,50 ha soit 67 %) et donc sans extension urbaine.

Préserver le terrain agricole et le bâtiment d'exploitation.

limiter l'extension urbaine le long de la voie communale.

Protéger les terrains agricoles. Vaste surface en extension et en excédent par rapport aux besoins en construction à horizon 2030.

Supprimer l'étiement urbain le long des voies.



**REBOURSTIN**

Une surface de 4,60 ha est retirée à la zone urbaine  
 Une surface de 1,88 ha est ajoutée aux zones urbaines et à urbaniser

Intégrer à la zone urbaine des terrains situés du même côté du village par rapport à la D922, pour réaliser une opération d'aménagement (terrain en friche).

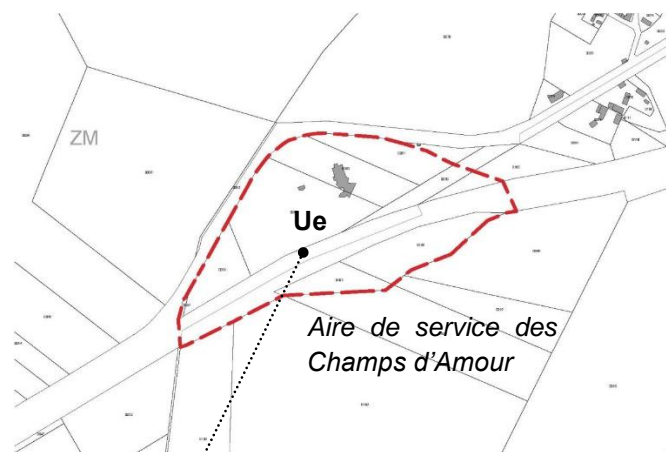
Ne pas conforter le mitage du territoire. En excédent par rapport aux besoins en construction.

### 3.3.1.5. Les évolutions pour les zones urbaines et à urbaniser destinées aux activités et aux équipements

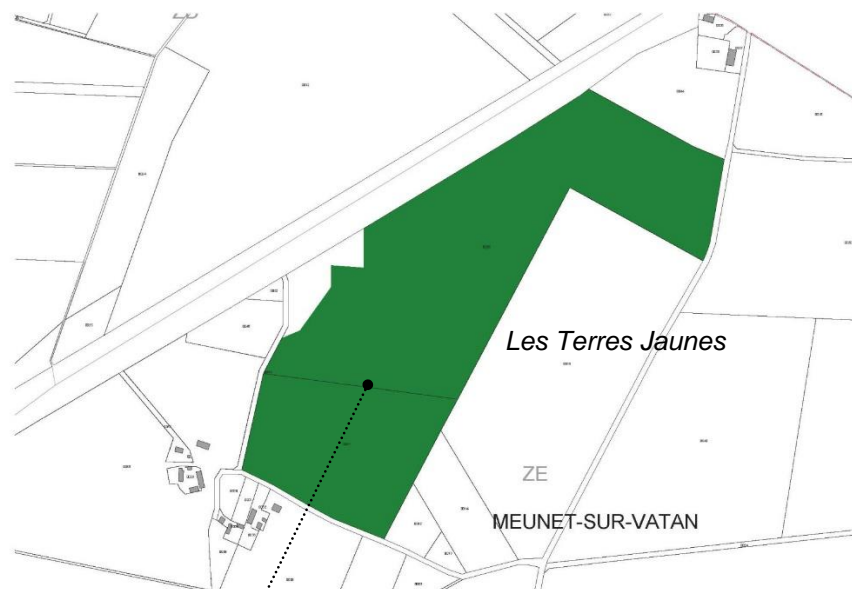
- Communes avec PLU : évolution des zones destinées aux activités et aux équipements par rapport au document en vigueur

#### MEUNET-SUR-VATAN

Une surface de 20,48 ha est retirée à la zone à urbaniser (1AUy)



*Permettre les constructions et aménagements nécessaires à l'aire de service le long de l'A20.*



*Redonner les terrains à la zone agricole suite à l'abandon du projet d'activité logistique puis au refus par la CDPENAF du projet de centrale solaire photovoltaïque. Secteur en zone Ap pour préserver l'avenir : inconstructibilité avec le présent PLUi. Ce secteur situé entre les échangeurs de Graçay et Vatan reste potentiellement stratégique pour le long terme.*

- Communes avec POS : évolution des zones destinées aux activités et aux équipements par rapport au document en vigueur

### SAINT-FLORENTIN

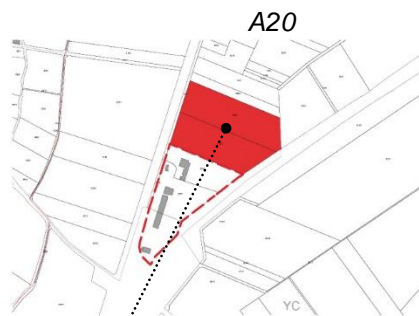
Une surface de 0,43 ha est retirée à la zone urbaine  
 Une surface de 0,76 ha est ajoutée à la zone urbaine

### VATAN

Une surface de 11,20 ha est retirée aux zones à urbaniser  
 Une surface de 18,97 ha est ajoutée aux zones urbaines à urbaniser (1AU et 2AU)  
 (quelques terrains changent de zones entre les zones à urbaniser : avenue de Paris)

- Zone urbaine et à urbaniser du PLUi 
- Retiré de la zone constructible 
- Ajouté à la zone constructible 

*Permettre l'implantation d'une installation technique dangereuse d'une entreprise locale, à l'écart des habitations.*



*Prévoir un développement pour le long terme, près de l'A20 et d'entreprises et d'équipements existants.*



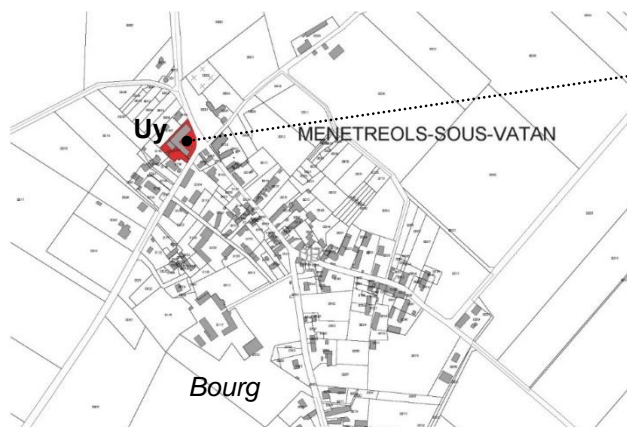
*Redonner les terrains à la zone agricole, dans un secteur soumis à des fouilles archéologiques compromettant l'équilibre financier d'une opération.*

*Intégrer les bâtiments à la zone urbaine à dominante d'habitat : volonté de ne pas favoriser leur reprise par des activités nuisantes car de l'habitat s'est développé à proximité et une zone d'aménagement est prévue à côté (zone 1AUa).*

*Réorienter le développement des activités face à l'A20 pour dynamiser l'économie.*

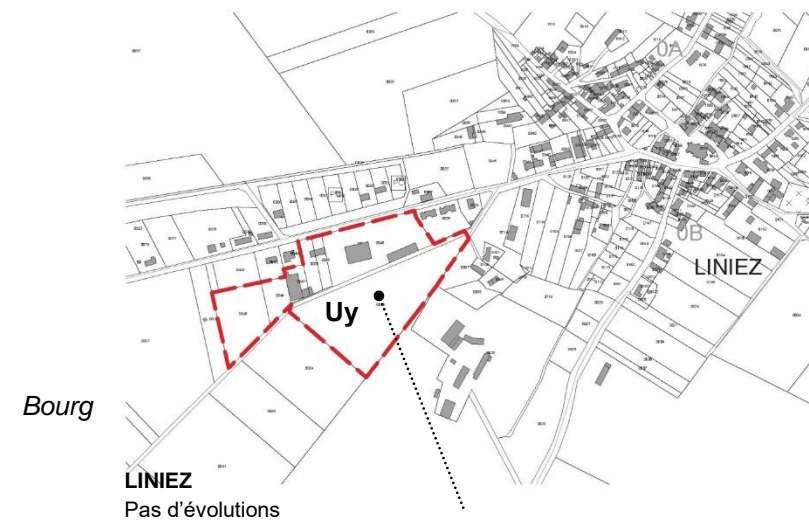
• Communes avec carte communale : évolution des zones destinées aux activités par rapport au document en vigueur

- Zone urbaine et à urbaniser du PLUI 
- Retiré de la zone constructible 
- Ajouté à la zone constructible 



*Intégrer à la zone urbaine un ancien silo représentant un potentiel de reprise pour une activité.*

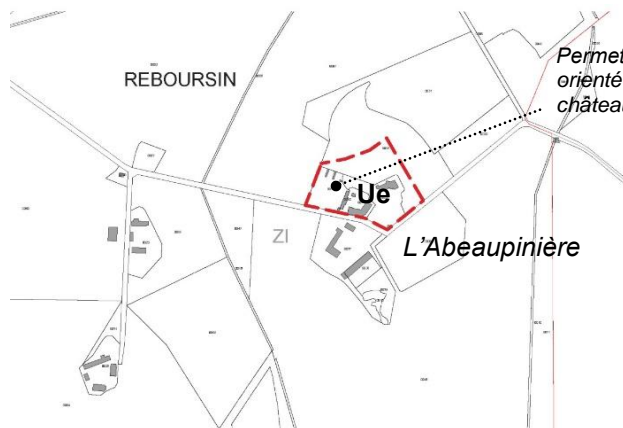
**MENETREOLS-SOUS-VATAN**  
Une surface de 0,25 ha est ajoutée à la zone urbaine



*Conserver l'extension de la zone d'activité. Les autres terrains sont tous occupés.*

Bourg

**LINIEZ**  
Pas d'évolutions



*Permettre un projet d'équipement orienté sur le tourisme près du château.*

**REBOURSIN**  
Pas d'évolutions

Dans les huit communes ayant un document d'urbanisme, une surface de 32,11 ha est retirée des zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit principalement des terrains au nord de la zone des Noyers, touchés par une servitude de fouilles archéologiques, et des terrains de la zone des Terres Jaunes à Meunet-sur-Vatan.

Une surface de 15,76 ha est ajoutée à la zone urbaine, par réorientation des surfaces constructibles. Une surface de 4,22 ha est également réservée pour le plus long terme près de l'échangeur sud de Vatan.

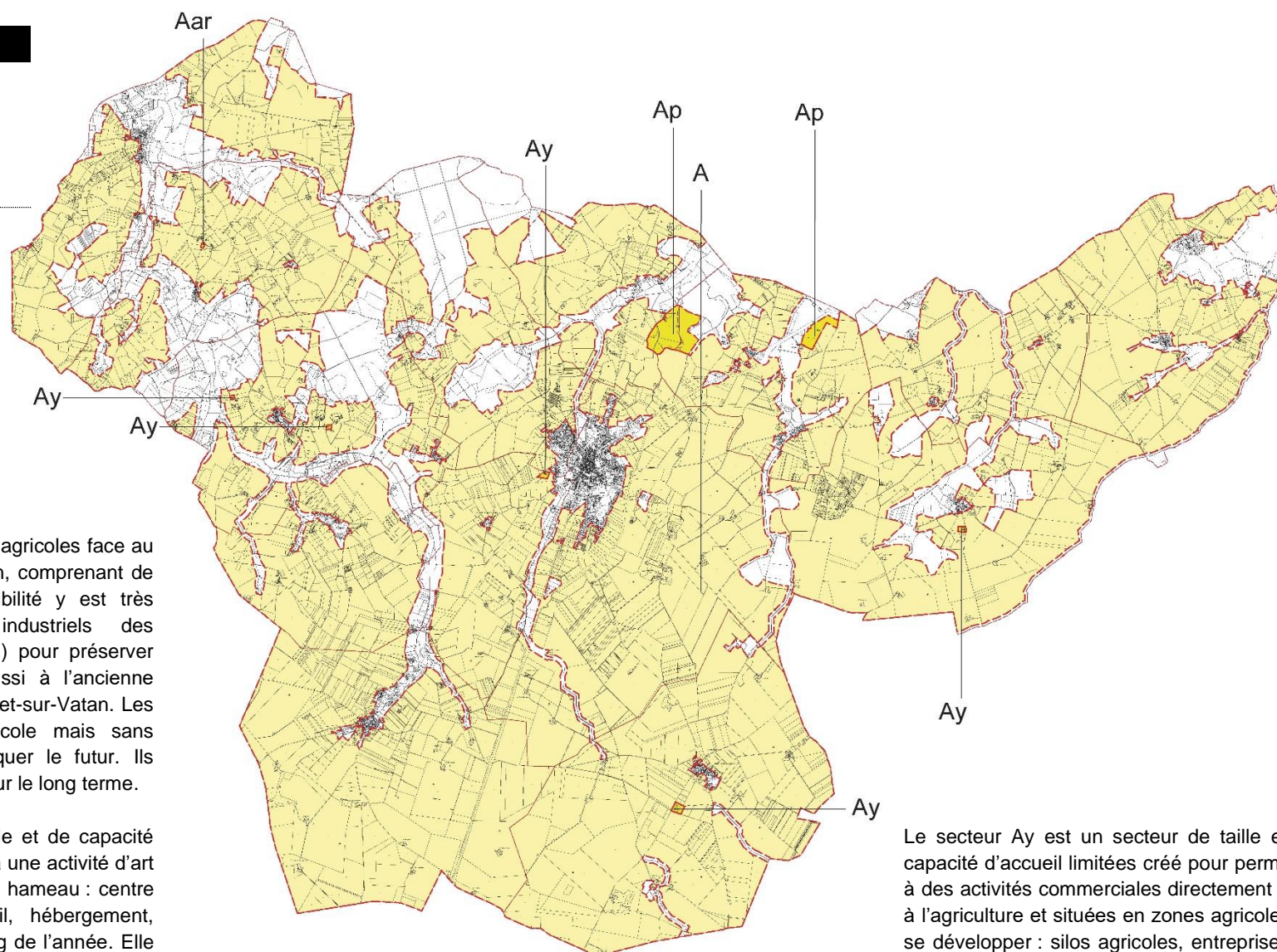
### 3.3.1.6. Les zones agricoles

Zones agricoles	PLUi 2018
A	20 054,07 ha
Ap	92,56 ha
Aar	0,68 ha
Ay	9,91 ha
<b>TOTAL</b>	<b>20 157,22 ha</b>

La zone agricole A répond à l'objectif de conserver les exploitations et les terres agricoles. Elle renvoie à la vocation majeure du territoire : l'agriculture. Elle traduit l'objectif du PADD de préserver la vocation agricole, à l'origine de l'économie du territoire (orientation 2. Dynamiser l'économie rurale).

Le secteur Ap correspond à des terres agricoles face au château de l'Abeaupinière à Reboursin, comprenant de belles allées arborées. La constructibilité y est très limitée (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) pour préserver cet environnement. Il correspond aussi à l'ancienne zone 1AUy des Terres Jaunes à Meunet-sur-Vatan. Les terrains sont classés en zone agricole mais sans constructibilité pour ne pas hypothéquer le futur. Ils restent potentiellement stratégiques pour le long terme.

Le secteur Aar est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées créé pour permettre à une activité d'art de la laque de se développer dans un hameau : centre de la laque avec salles de travail, hébergement, exposition, 6 à 8 stagiaires tout au long de l'année. Elle a le label d'entreprise du patrimoine vivant. Elle est située à Aize, dans le territoire rural. (PADD : orientation 2. Dynamiser l'économie rurale. Point 2.2.).



Le secteur Ay est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées créé pour permettre à des activités commerciales directement liées à l'agriculture et situées en zones agricoles de se développer : silos agricoles, entreprises de négoce de pailles. Une entreprise de travaux publics est aussi intégrée. (PADD : orientation 2. Dynamiser l'économie rurale. Point 2.1.).

La zone A recouvre la très grande majorité des terres classées par la PAC. Ces terres occupent une grande partie du territoire. Le recensement parcellaire graphique 2012 recense environ 21 070 ha de terres agricoles, ce qui représente près de 82 % de la surface du territoire.

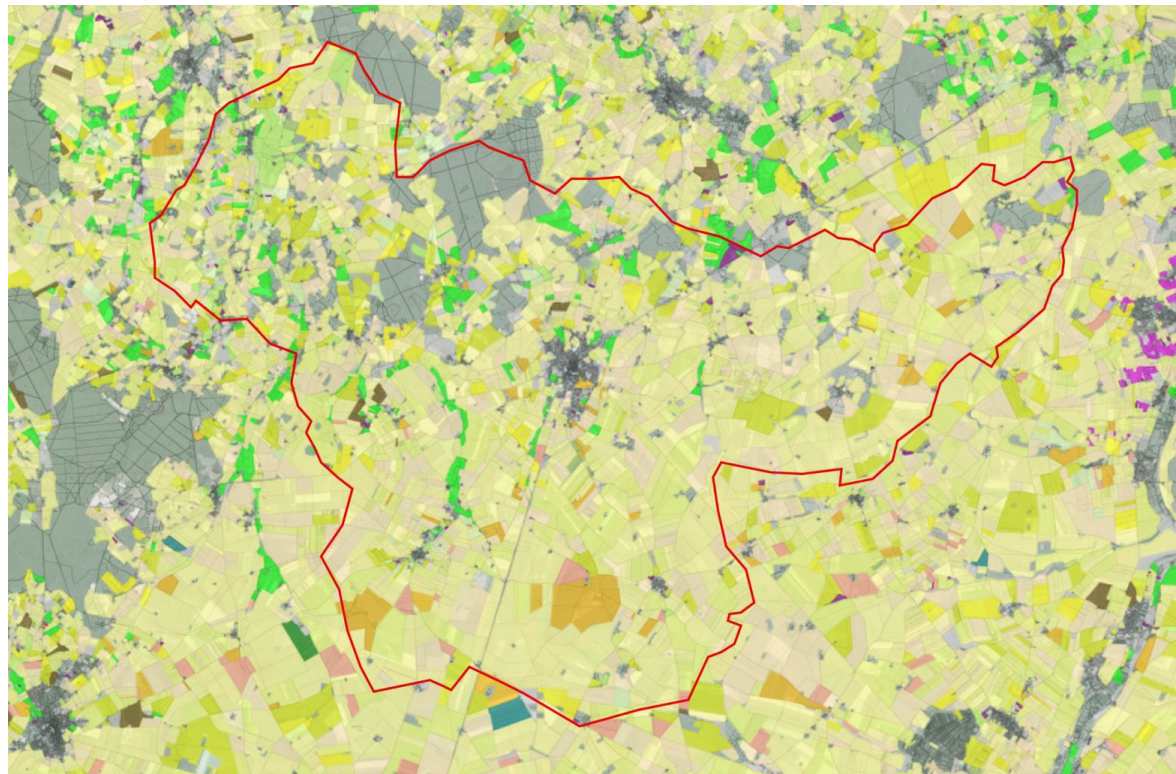
Les cours d'eau secondaires, étroits, sans boisements de rives et plus proches de fossés de drainage, sont compris dans la zone agricole.

Les contours de la zone agricole tiennent compte de la situation des exploitations, de façon à leur permettre de se développer. Quelques exploitations situées dans les vallées sont classées en zone urbaine Ub (3 à Ménétréols-sous-Vatan, Saint-Pierre-de-Jards et Vatan) et en zone naturelle N (6 à Aize, Buxeuil, Guilly, Meunet-sur-Vatan et Saint-Pierre-de-Jards). Le règlement du PLUi en tient compte dans les zones naturelles pour ne pas bloquer tout projet de nouveau bâtiment ou d'extension.

Les secteurs où des projets de bâtiments ont été recensés (questionnaire agricole PLUi fin 2016) sont situés en zone agricole sauf un en zone naturelle à Saint-Pierre-de-Jards, près du bourg :

- Aize : la Lande, la Brande, Bois Moulin, le Moulin Bailly ;
- Fontenay : la Beauce, la Bouteillerie ;
- Giroux : la Caserie, Peruelle ;
- Guilly : Villejeu, secteur non précisé (2) ;
- La Chapelle-Saint-Laurian : Genefray ;
- Liniez : la Brionnerie, Laumon, la Maison Neuve ;
- Luçay-le-Libre : village ;
- Ménétréols-sous-Vatan : la Controlerie ;
- Reboursin : la Marzan, Villon ;
- Saint-Florentin : les Galveaux, les Amoureux ;
- Saint-Pierre-de-Jards : le Château, la Chaise ;
- Vatan : le Grand Jaunay, Herblay, la Mée.

Un projet de gîte rural est identifié à Aize, deux autres projets sont identifiés pour une habitation à Saint-Pierre-de-Jards et à Reboursin.



Source : géoportail - Registre parcellaire graphique 2012

Trente-six changements de destination sont identifiés en zone agricole sur 9 communes : Aize (6), Fontenay (5), Giroux (6), Guilly (4), la Chapelle-Saint-Laurian (2), Meunet-sur-Vatan (3), Reboursin (2), Saint-Florentin (1) et Saint-Pierre-de-Jards (7). Dans cet ensemble, 18 sont proches de bâtiments agricoles dont 16 sont des projets rentrant dans le cadre d'une diversification de l'activité des exploitants à Aize (2), Fontenay (2), Giroux (2), Guilly (4), Meunet-sur-Vatan (2), Saint-Florentin (1) et Saint-Pierre-de-Jards (3).

## Plaines cultivées



Liniez



La Chapelle-Saint-Laurian



Meunet-sur-Vatan



Ménétréols-sous-Vatan



Ménétréols-sous-Vatan



Meunet-sur-Vatan

## Vallées



Le Pozon (la Chapelle-Saint-Laurian)



Ruisseau de Meunet (Meunet-sur-Vatan)

## 3.3.1.7. Les zones naturelles

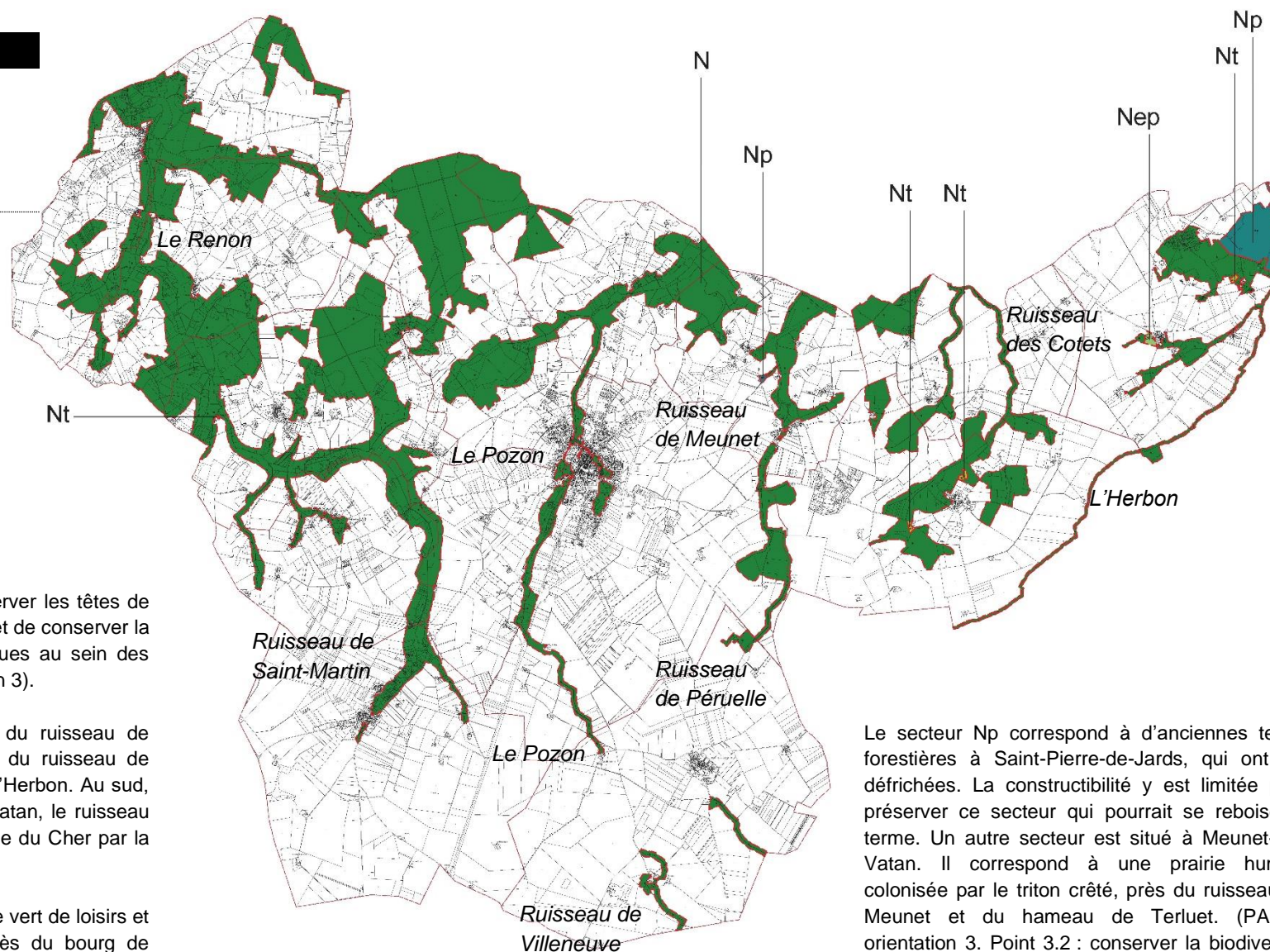
Zones naturelles	PLUi 2018
N	5 155,30 ha
Nep	4,91 ha
Np	117,23 ha
Nt	6,19 ha
<b>TOTAL</b>	<b>5 283,63 ha</b>

La zone N recouvre les vallées où sont principalement situées les prairies, et les bois. Le classement est cohérent avec la valeur environnementale de cette partie du territoire comprenant des points de départ de cours d'eau conduisant à la vallée du Cher. Elle intègre également les zones humides prélocalisées par la SAGE Cher aval.

Elle traduit l'objectif du PADD de préserver les têtes de bassin versant et les fonds de vallées, et de conserver la biodiversité et les continuités écologiques au sein des vallées et des milieux boisés (orientation 3).

Elle recouvre notamment les vallées du ruisseau de Saint-Martin et du Renon, du Pozon, du ruisseau de Meunet, du ruisseau des Cotets et de l'Herbon. Au sud, sur la commune de Ménétréols-sous-Vatan, le ruisseau de Villeneuve rejoint également la vallée du Cher par la Théols et l'Arnon.

Le secteur Nep est créé pour un espace vert de loisirs et des jardins familiaux à aménager, près du bourg de Saint-Pierre-de-Jards. Il s'agit d'un projet lié à la valorisation du cadre de vie. (PADD : orientation 2. Dynamiser l'économie rurale. Point 2.2.).



Le secteur Np correspond à d'anciennes terres forestières à Saint-Pierre-de-Jards, qui ont été défrichées. La constructibilité y est limitée pour préserver ce secteur qui pourrait se reboiser à terme. Un autre secteur est situé à Meunet-sur-Vatan. Il correspond à une prairie humide colonisée par le triton crêté, près du ruisseau de Meunet et du hameau de Terluet. (PADD : orientation 3. Point 3.2 : conserver la biodiversité et les continuités écologiques au sein des vallées et des milieux boisés).

Le secteur Nt est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées créé pour permettre à des activités touristiques et de loisirs de se développer dans le prolongement d'activités existantes agricoles. (PADD : orientation 2. Dynamiser l'économie rurale. Point 2.2.). Quatre secteurs sont concernés à Guilly (hébergement en roulotte), Giroux (pour l'ancien camping communal près de l'étang des Frênes et un projet d'hébergement touristique près d'un étang), et Saint-Pierre-de-Jards (ferme d'animation).

Par rapport aux Plans locaux d'urbanisme et aux Plans d'occupation des sols en vigueur, la surface de la zone naturelle est recentrée sur les principaux cours d'eau du territoire, en excluant des ruisseaux étroits et sans boisements de rives (à Meunet-sur-Vatan principalement). Elle intègre en revanche des zones humides identifiées dans le cadre de l'étude de pré-localisation du SAGE Cher aval. La méthode d'identification s'est basée notamment sur les données existantes ainsi que des données calculées. Cette étude a permis d'aboutir à des enveloppes de probabilité suivant les critères retenus. Ces zones accompagnent les cours d'eau du territoire.

En l'absence de zones humides, un fuseau de 100 mètres a été retenu, soit 50 mètres de part et d'autre du cours d'eau, pour préserver les abords des rives. Dans la vallée du ruisseau de Péruelle, la zone N comprend les périmètres de protection immédiats des captages Seigneur 1 et Seigneur 2 avec la partie de parcelle à acquérir par le Syndicat intercommunal des eaux de la région de Vatan (projet de périmètre de protection rapproché).

Les secteurs boisés sont situés principalement en partie nord-est, dans l'environnement des vallées et sur le plateau, principalement les Bois Connets, le bois d'Hableau et la frange sud de la forêt domaniale de la Vernusse, le bois de Lochy et plusieurs autres petits massifs situés entre Buxeuil, Aize et Guilly.

Quatre changements de destination sont identifiés en zone naturelle sur 2 communes : Buxeuil (2) et Reboursin (2).



Vallée du Renon (Buxeuil)



Vallée du Renon et versant sous Villechauvon (Buxeuil)



Vallée du Pozon (Reboursin)



Praires et bois en zone humide près de la D960 (Saint-Florentin)

## 3.3.1.8. Les reprises dans le parc vacant

Commune	Logements vacants repris sur les années 2017 et 2018	Projet de logement communal à partir d'un logement vacant	Selon la zone du PLUi		
			Zone urbaine (Ua – Ub)	Zone agricole (A)	Zone naturelle (N)
Aize	3	1 (par une procédure de bien sans maître et revente)	2	2	-
Buxeuil	3	-	2	1	-
Fontenay	-	-	-	-	-
Giroux	-	-	-	-	-
Guilly	7	-	5	2	-
La Chapelle-St-Laurian	-	-	-	-	-
Liniez	1	-	-	-	1
Luçay-le-Libre	2	-	1	1	-
Meunet-sur-Vatan	-	1 (acquisition, démolition et reconstruction)	1	-	-
Ménétréols-sous-Vatan	3	1 (logement acquis par la commune)	4	-	-
Reboursin	1	-	-	1	-
Saint-Florentin	-	-	-	-	-
Saint-Pierre-de-Jards	-	-	-	-	-
Vatan	Non connu	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

Dans les objectifs pour l'habitat, il est intégré la réalisation de 50 logements par des reprises de logements vacants et des changements de destination, très majoritairement par des reprises de logements vacants pour diminuer l'effort en construction neuve. Cet objectif est-il atteignable ? Pour l'évaluer, un travail par commune d'identification des logements vacants de plus de 6 mois repris sur les années 2017 et 2018 a été réalisé en décembre 2018.

Les reprises concernent principalement des projets de résidences principales. Certaines concernent des gîtes (2) ou des résidences secondaires (3). Elles sont situées majoritairement dans les zones urbaines mais des bâtiments en zone agricole sont régulièrement concernés. L'objectif est donc réaliste même si de nouvelles vacances de logements sont prévisibles. Il faut noter que trois communes ont des projets sur des logements vacants pour permettre leur reprise ou un remplacement par une nouvelle construction dans un cas.

### 3.3.2. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

#### 3.3.2.1. Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

##### 3.3.2.1.1. Les zones urbaines

### Ua et Ub

Deux zones urbaines « généralistes » sont créées. Elles permettent à la fois de l'habitat, des équipements et des activités sous conditions :

- la zone Ua concerne le centre de Vatan, distinguable par l'ancienneté et la densité du bâti, les alignements et mitoyennetés, ponctuellement la hauteur jusqu'à 3 niveaux ;
- la zone Ub concerne les tissus urbains qui mélangent des constructions anciennes et récentes. Géographiquement, il s'agit du bourg de Vatan en périphérie du centre ancien, les bourgs et certains hameaux avec un peu de construction neuve ou représentant un potentiel.

Nous avons retenu le principe que les tissus urbains doivent évoluer dans le même sens, avec en particulier plus de densité pour répondre aux attentes de la réglementation générale de l'urbanisme. En-dehors du secteur à intérêt patrimonial particulier du centre de Vatan (Ua), un règlement unique est donc justifié d'autant que les secteurs urbains sont très peu étendus en-dehors de Vatan et les bâtiments anciens et récents sont imbriqués (Ub).

Néanmoins, pour la conservation du bâti ancien, des dispositions particulières concernent leurs caractéristiques architecturales. L'intégration des constructions futures dans du tissu ancien est par ailleurs favorisé, en matière d'implantations, de hauteur et de certaines caractéristiques architecturales telles que les pentes de toits.

### Ua (centre-bourg de Vatan)

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.1.1. Exploitation agricole et forestière. Sont interdites :

- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des bâtiments de vente directe des activités agricoles.

###### 2.1.2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Sont interdits :

- les nouvelles constructions destinées à l'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

##### 2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.2.1. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Sont autorisés :

- l'activité industrielle du secteur secondaire et l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

###### 2.2.2. Toutes activités. Sont autorisées :

- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

- Limiter les interdictions pour que le centre-bourg puisse accueillir une large diversité d'activités en complément de l'habitat, pour son dynamisme. Néanmoins, limiter le trafic routier, les incompatibilités d'usage et veiller à préserver le cadre de vie urbain :

- interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds, les orienter sur la zone d'activité intercommunale : exploitation forestière, nouveaux entrepôts, dépôts de véhicules ;
- interdire les activités agricoles, pour lesquelles une zone spécifique est créée. Il n'en existe pas dans cette zone. Mais permettre les petits commerces liés aux activités et qui permettent de rapprocher les producteurs et les consommateurs ;
- interdire des occupations du sol dévalorisantes pour l'ambiance urbaine : dépôts de matériaux à l'air libre, mais sans contraindre excessivement les activités présentes afin de les conserver.

- Faire cohabiter l'habitat avec les activités dans la mesure où elles n'altèrent pas la tranquillité ou la santé des résidents, et ne créent pas de risques pour la population.

- Permettre des installations classées, certaines ayant vocation à être proches de leur clientèle (potentiellement pressing, atelier de peinture...).

**Ua (centre-bourg de Vatan)****Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables****CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****3.1. Volumétrie et implantation des constructions****3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies**

L'implantation à l'alignement est obligatoire le long des rues suivantes :

- Grande rue, rue du Temple, rue Saint-Laurian, rue de la Perrine, rue de la Chantreterie, rue Monte à Peine, rue de Lesseps, place de la République, rue des Fossés, rue de l'Allemandier, rue des Recollets, rue de la République, avenue de la Libération, rue Ferdinand Charbonnier, place de la Liberté.

En-dehors de ces rues :

- un bâtiment doit être implanté à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;
- néanmoins une implantation différente des bâtiments peut être admise pour une unité foncière sans construction existante, dans la limite d'un recul de 5 mètres maximum, si un mur de clôture traditionnel existant en limite avec la voie est conservé ou si un mur d'une hauteur minimum de 1,50 mètre est créé en limite avec la voie.

Par exception à la réglementation des paragraphes précédents, une implantation différente pourra être admise pour :

- une construction en second rang ;
- la façade arrière d'une construction dont la façade principale est implantée à l'alignement sur une autre voie ;
- la construction d'annexes ;
- les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

**3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Les implantations des bâtiments existants en limite séparative à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal, sont à conserver le long des rues suivantes :

- Grande rue, rue du Temple, rue Saint-Laurian, rue de la Perrine, rue de la Chantreterie, rue Monte à Peine, rue de Lesseps, place de la République, rue des Fossés, rue de l'Allemandier, rue des Recollets, rue de la République, avenue de la Libération, rue Ferdinand Charbonnier, place de la Liberté.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

- Conserver le patrimoine bâti caractéristique du centre de Vatan, constitué de bâtiments anciens à l'alignement des voies. Image urbaine forte de la commune, à maintenir le long des principales voies de desserte.

- Pour les autres voies, conserver le principe de l'alignement, avec une exception en cas de recul limité et compensé par la conservation ou la réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur minimum permettant d'assurer la continuité bâtie le long de la rue.

- Prévoir des exceptions pour tenir compte de la grande densité et parfois de l'imbrication ou de l'étroitesse du parcellaire. Autres exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum).

- Conserver le patrimoine bâti caractéristique du centre de Vatan, constitué de bâtiments anciens à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Image urbaine forte de la commune, à maintenir le long des principales voies de desserte.

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

**Ua (centre-bourg de Vatan)****3.1.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 3 niveaux (R+2) à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments à construire doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments existants situés sur les parcelles mitoyennes, sans excéder 1 niveau de différence avec le bâtiment le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

**3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****3.2.1. Nivellement**

Les constructions seront implantées au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les remblais de type taupinière ne sont pas acceptés.

**3.2.2. Caractéristiques des toitures**

La pente des toits ne sera pas inférieure à 45°. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les annexes et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures pourront être autorisées.

Les matériaux suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée galvanisée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

Les tuiles de rive à rabat sont interdites pour les toitures en petites tuiles plates de pays.

**3.2.3. Caractéristiques des façades**

Un volume bâti doit avoir différents traitements de façade ou différentes compositions de façade lorsque sa longueur sur rue est supérieure à 15 mètres.

Le bardage en polychlorure de vinyle (PVC) blanc est interdit.

L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

La suppression des vitrines commerciales existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal est interdite, sur des sections de la Grande rue et de la place de la République figurant sur le règlement graphique.

**3.2.4. Caractéristiques des éléments techniques**

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

**Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**

- Conserver la silhouette du centre de Vatan, avec des bâtiments jusqu'à 3 niveaux.
- Harmoniser la hauteur des bâtiments pour la qualité urbaine des rues, en dégageant une homogénéité des volumes (pas plus d'un niveau de différence avec le bâtiment le plus haut sur les parcelles mitoyennes).

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...) et permettre la création d'équipements emblématiques.

- Conserver les constructions au plus près du sol naturel, sans décalage avec les constructions traditionnelles.

- Préserver le bâti ancien traditionnel. Les caractéristiques architecturales essentielles de la structure des bâtiments anciens seront donc préservées, en toitures et façades. La pente des toits de 45° est traditionnelle. Des matériaux industriels sont interdits pour conserver le centre dans une ambiance urbaine ancienne. Les tuiles de rive à rabat ne relèvent pas de la mise en œuvre traditionnelle.

- Conserver le rythme des constructions le long des voies, car il est important à l'identité ancienne du centre.

- Interdire le PVC blanc en bardage, car il ne s'intégrera pas dans un tissu urbain traditionnel marqué par les tons beiges sables à gris.

- Favoriser la qualité de finition des constructions.

- Préserver le commerce de proximité, important pour la fonction de pôle commercial dans le territoire, le maintien de l'animation dans le centre face au supermarché implanté en périphérie. Favoriser les reprises et laisser la possibilité de retrouver une ancienne destination commerciale.

- Favoriser l'intégration d'éléments techniques dans un centre qui doit conserver une ambiance ancienne.

**Ua (centre-bourg de Vatan)****3.2.5. Caractéristiques des clôtures sur rue**

Un mur plein est obligatoire, en pierre ou enduit d'un ton pierre.

Les murs en pierre existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès.

La hauteur d'un mur de clôture ne sera pas inférieure à 1,50 mètre et le mur sera doté d'un couronnement.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Le rehaussement d'un muret en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le muret préexistant.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

**3.2.6. Autres dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel**

Les baies des habitations seront de forme plus haute que large.

Les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés. Le polychlorure de vinyle (PVC) blanc est interdit pour les fermetures.

Les chainages, corniches, coyaux, lucarnes, encadrements des baies en pierre et en brique apparentes, seront conservés.

Les toitures seront en ardoise ou en tuile de pays ou couvertes par leurs substituts. Les matériaux suivants sont interdits : tôle ondulée galvanisée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée, bac acier.

Les châssis de toits créés seront encastrés dans le plan de la toiture et sans volets roulants.

Les enduits des façades seront réalisés à la chaux aérienne (CAEB) ou hydraulique naturelle (NHL).

La réalisation d'un enduit traditionnel sera exécutée au nu des pierres d'encadrement et des chaines d'angle, en ne présentant aucune surépaisseur par rapport aux ouvrages en pierre de taille ou en brique.

**3.2.7. Architecture contemporaine**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel.

Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

**Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**

- Conserver l'aspect minéral du centre et favoriser l'utilisation des matériaux traditionnels. La hauteur doit être suffisante pour assurer la continuité bâtie le long de la rue, en s'harmonisant le cas échéant.

- Assurer la qualité de finition des clôtures car elles sont importantes pour la qualité urbaine, par l'interdiction d'aspects ou de matériaux non qualitatifs.

- Conserver le bâti ancien dans ses grandes caractéristiques architecturales : forme traditionnelle des baies, chainages, encadrements, nature des enduits et leur mise en œuvre... Des matériaux industriels sont interdits pour conserver une homogénéité des façades et toitures du bâti ancien traditionnel.

- Imposer l'intégration des dispositifs modernes pour conserver cette homogénéité : volets roulants, châssis de toits.

- Permettre au centre d'accueillir des opérations avec une architecture contemporaine car elle peut marquer un espace par des formes de notre époque sans dévaloriser le bâti ancien, au contraire contribuer à mettre en valeur des ensembles bâtis anciens... Des conditions sont définies notamment pour conserver dans leur aspect les bâtiments anciens traditionnels.

**Ua (centre-bourg de Vatan)****Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables****EQUIPEMENTS ET RESEAUX****4.1. Desserte par les voies publiques ou privées****4.1.1. Accès aux voies ouvertes au public**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

**4.1.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

**4.2. Desserte par les réseaux****4.2.1. Réseaux publics d'électricité**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- Assurer la sécurité des dessertes privées dans un tissu urbain resserré où le souci de la sécurité des habitants justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe.

- Faciliter la collecte des déchets ménagers en tissu urbain resserré.

- Intégrer des éléments techniques pour préserver l'aspect traditionnel du centre.

Le règlement de la zone Ua met en œuvre les objectifs du PADD de :

- protéger le patrimoine urbain (1.2), dont l'architecture du centre-ville de Vatan, notamment la forme bâtie des îlots anciens à Vatan ;
- conserver les services à la population, en particulier les activités commerciales et de services à Vatan, labellisé Village - étape (1.4), dont maintenir les services et conserver les vitrines commerciales ;
- construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés de Vatan (4.1), dont privilégier la densité urbaine, en s'inspirant de la forme de l'îlot bâti qui caractérise l'urbanisation ancienne et de la référence à la maison de ville (alignement et mitoyennetés).

**Ub (périphérie du centre-bourg de Vatan, et dans les bourgs et certains villages ruraux)****Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**Identiques à la zone Ua : 2.1.1. et 2.1.32.1.2. Habitation. Sont interdites :

- l'installation de caravanes en-dehors des terrains aménagés à cet effet, sauf :
  - .dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
  - .durant la durée du chantier, en ce qui concerne les caravanes directement nécessaires à la conduite des travaux.

**2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**Identiques à la zone Ua : 2.2.1. et 2.2.2.2.2.3. Par ailleurs, pour toutes les constructions autorisées par les articles 2.1., 2.2.1. et 2.2.2. Sont autorisées :

- en secteur d'orientation d'aménagement et de programmation du bourg de Luçay-le-Libre identifié au plan de zonage, les constructions uniquement si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

- Mêmes objectifs qu'en zone Ua.

- Interdire les caravanes de façon diffuse dans la ville de Vatan, les bourgs et principaux villages, non compatibles avec le paysage urbain traditionnel et rural, et présentant des risques sanitaires liés aux effluents. Les exceptions prévues sont conformes au code de l'urbanisme, pour ne pas imposer des contraintes excessives pour les résidents permanents sur leurs parcelles et les chantiers.

- Mêmes objectifs qu'en zone Ua.

- Prendre en compte le caractère humide superficiel des terrains, dans un bourg situé dans une petite cuvette. Prévenir les nuisances potentielles liées.

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****3.1. Volumétrie et implantation des constructions**3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;
- soit en recul de 10 mètres maximum de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé.

Un bâtiment à créer entre deux bâtiments existants doit être implanté à une distance maximum de la voie égale au recul du bâtiment existant le plus éloigné avec la voie, sans excéder un recul de 10 mètres.

Par exception à cette réglementation, une implantation différente pourra être admise pour la construction en second rang et la construction d'annexes

Dans les bourgs de Liniez et Saint-Pierre-de-Jards, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :

- les implantations des bâtiments existants à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal sont à conserver, sous réserve de l'application d'une servitude d'alignement.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Systématiser la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement, pour permettre d'assurer la continuité bâtie le long de la rue le cas échéant, faciliter la construction sur petites parcelles et permettre de densifier.
- Prévoir des exceptions pour tenir compte de l'étroitesse du parcellaire et de la volonté de développer d'autres bâtiments dont des annexes.
- Harmoniser les implantations du bâti récent avec le bâti ancien en limitant les reculs des constructions à 10 mètres (soit à peu près l'équivalent d'un volume bâti avec annexes, qui serait à l'alignement), et en tenant compte de la position du bâti existant sur les parcelles jointives. Favoriser ainsi le caractère urbain traditionnel et limiter les reculs importants qui vont de pair avec des parcelles profondes.
- Conserver des espaces urbains traditionnels et de caractère, importants pour l'identité des bourgs à Liniez, pour la place dans l'environnement de l'église Saint-Martin inscrite aux monuments historiques, et à Saint-Pierre-de-Jards, pour un alignement bâti marquant la traversée du bourg.
- Exceptions pour adapter ou étendre des équipements, les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

**Ub (périphérie du centre-bourg de Vatan, et dans les bourgs et certains villages ruraux)****3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Dans le bourg de Meunet-sur-Vatan, conformément aux indications figurant sur le règlement graphique, un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport au cours d'eau.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

**3.1.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'un bâtiment est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

**3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Identiques à la zone Ua : 3.2.1., 3.2.4., 3.2.7. et 3.2.8.

**3.2.2. Caractéristiques des toitures**

La pente des toits ne sera pas inférieure à 35°. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les annexes et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures pourront être autorisées.

Les tuiles de rive à rabat sont interdites pour les toitures en petites tuiles plates de pays.

**3.2.3. Caractéristiques des façades**

Le bardage et les fermetures en polychlorure de vinyle (PVC) blanc sont interdits sur les communes d'Aize et de Saint-Pierre-de-Jards.

L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

**3.2.5. Caractéristiques des clôtures sur rue**

La hauteur d'une clôture ne sera pas supérieure à 1,50 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement d'un mur existant, une hauteur supérieure pourra être admise pour s'harmoniser avec l'existant.

Les murs seront de même tonalité que le bâtiment principal situé sur la même unité foncière.

Le rehaussement d'un muret en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le muret préexistant.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

**Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**

- Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum).

- Eloigner les constructions du ruisseau de Meunet dans la traversée du bourg de Meunet-sur-Vatan pour éviter les risques d'inondation dans le vallon, conserver les berges.

- Exceptions pour adapter ou étendre les équipements, réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Conserver la silhouette de la périphérie du bourg de Vatan et des bourgs, plus faible que dans le centre de Vatan, avec des bâtiments d'une hauteur représentant jusqu'à 2 niveaux.

- Exceptions pour adapter ou étendre des équipements, les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Mêmes objectifs qu'en zone Ua.

- Harmoniser dans les bourgs le bâti ancien traditionnel et la construction future. La pente des toits de 35° est compatible avec la construction traditionnelle. Les tuiles de rive à rabat ne relèvent pas de la mise en œuvre traditionnelle.

- Interdire le PVC blanc dans les bourgs d'Aize et de Saint-Pierre-de-Jards, communes où les élus ne souhaitent pas que ce matériau industriel soit utilisé s'il est trop clair, car il ne s'intégrera pas dans un tissu urbain traditionnel marqué par les tons beiges sables à gris.

- Favoriser la qualité de finition des constructions.

- Limiter la hauteur des clôtures, murs, murets et dispositifs à claire voie, suffisamment pour assurer la continuité bâtie le long de la rue, en s'harmonisant.

- Assurer la qualité de finition des clôtures car elles sont importantes pour la qualité urbaine, par l'interdiction d'aspects ou de matériaux non qualitatifs.

**Ub (périphérie du centre-bourg de Vatan, et dans les bourgs et certains villages ruraux)****3.2.6. Caractéristiques des clôtures en limite avec une zone agricole ou une zone naturelle**

La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.

**3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****3.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

**3.3.2. Espaces libres et plantations**

Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX****4.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Identique à la zone Ua : 4.1.1.

**4.1.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès, sauf si une plate-forme de retournement est réalisée en fond d'impasse.

**4.2. Desserte par les réseaux**

Identique à la zone Ua : 4.2.1.

**Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**

- Imposer des haies en limite avec les zones agricole ou naturelle, pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels. Les plantations seront à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur foncée, pour le respect de l'identité communale : végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat ; la couleur foncée permet une meilleure intégration dans le paysage.

- Limiter le ruissellement dans un territoire en amont pour de nombreux cours d'eau : résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public et ne pas concentrer les flux d'eau.

- Intégrer les dépôts de matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance urbaine des bourgs et des villages, et être une nuisance pour le voisinage.

- Mêmes objectifs qu'en zone Ua.

- Faciliter la collecte des déchets ménagers. En tissu urbain où des opérations peuvent s'intégrer, la possibilité de réaliser une plate-forme de retournement n'impose pas obligatoirement une aire de présentation des conteneurs.

- Mêmes objectifs qu'en zone Ua.

**Ub (périphérie du centre-bourg de Vatan, et dans les bourgs et certains villages ruraux)****Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables****4.3. Emplacements réservés**

1. Bourg de la Chapelle-Saint-Laurain : élargissement d'un carrefour
2. Bourg de Liniez : aménagement d'un espace public

11. Bourg de Meunet-sur-Vatan : aménagement d'un espace public
14. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : aménagement paysager

15. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : aménagement de la place de l'église
20. Japperenard (Saint-Pierre-de-Jards) : aménagement d'un espace public
21. Japperenard (Saint-Pierre-de-Jards) : aménagement paysager
27. Bourg de Guilly : aménagement d'un parc de stationnement
28. Bourg de Guilly : aménagement d'un parc de stationnement
29. Bourg de Buxeuil : aménagement d'un espace public
31. Bourg de Vatan : aménagement d'une voie avec passage piéton
32. Bourg de Vatan : aménagement d'une voie avec passage piéton

- 1. Aménagement de sécurité pour la circulation dans le bourg, dans une partie en pointe.
- 2. Création d'un espace public dans le centre du bourg pour le cadre de vie des habitants, le long du ruisseau de Saint-Martin, dans une partie inondable et impropre à la construction.
- 11. Création d'un espace public près de l'église pour le cadre de vie des habitants.
- 14. Aménagement d'un espace vert intercalé entre deux terrains prévus pour le développement du bourg, qui renforcera la frange verte à créer en marge du bourg face à la plaine agricole.
- 15. Mise en valeur des abords de l'église.
- 20. Création d'un espace public.
- 21. Création d'un espace vert pour le cadre de vie des habitants.
- 27. Augmenter la capacité de stationnement près de la mairie et de l'église.
- 28. Augmenter la capacité de stationnement près du centre bourg et du restaurant.
- 29. Création d'un espace public pour le cadre de vie des habitants, face à la mairie.
- 31 et 32. Aménagement de voie permettant le désenclavement de la future opération de Villelune par le nord et l'est, pour les automobilistes et les piétons.

Le règlement de la zone Ub met en œuvre les objectifs du PADD de :

- protéger le patrimoine urbain (1.2), dont l'architecture des bourgs, notamment en conservant des alignements du bâti le long des voies et les mitoyennetés, les hauteurs et la qualité de l'aspect extérieur des constructions ;
- développer les activités et les équipements dans le territoire (2.2), dont l'artisanat dans les espaces urbains des bourgs et des principaux hameaux, et accompagner la politique d'équipement des communes ;
- gérer les eaux pluviales dans les espaces urbains (3.3) ;
- construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés de Vatan et dans les bourgs (4.1), dont privilégier la densité urbaine, en s'inspirant de la forme de l'îlot bâti qui caractérise l'urbanisation ancienne et de la référence à la maison de ville (alignement et mitoyennetés).

## Ue

La zone Ue est destinée aux équipements. Le principe retenu est de limiter les obligations réglementaires car la zone concerne :

- des équipements existants (musée du patrimoine de l'équipement à Guilly et aire de services sur l'A20 à Meunet-sur-Vatan) ;
- le château de l'Abeaupinière à Reboursin, pour y créer des équipements touristiques sur une surface limitée et peu visible de l'espace public (arrière du château par rapport à la voie).

### Ue (Guilly, Meunet-sur-Vatan, Reboursin)

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :

###### 2.1.1. Habitation :

- celles autorisées à l'article « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

###### 2.1.2. Commerce et activité de services :

- la restauration ;
- l'hébergement hôtelier et touristique.

###### 2.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.2.1. Habitation. Est autorisée :

- l'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services.

- Limiter les autorisations conformément aux destinations projetées ou existantes :

- le projet touristique autour du château entre dans la destination « commerce et activités de services » ;
- le musée et l'aire de service de l'autoroute entrent dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». L'intitulé général de la destination est retenu car d'autres sous destinations sont concernées, notamment des locaux techniques et industriels pour la desserte des zones.

- Autoriser l'habitat de fonction. Le château de l'Abeaupinière est habité. Le musée du patrimoine de l'équipement à Guilly est géré par la Fédération nationale des associations sportives, culturelles et d'entraide (Fnasce) du ministère de la Transition, Ecologique et Solidaire. Elle a le projet de créer un logement pour un futur gardien.

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

###### 3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté en recul de 10 mètres minimum de la limite avec une zone agricole ou naturelle.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Imposer des reculs importants en limite avec les zones agricole et naturelle pour limiter l'impact du bâti dans le paysage, créer une bande en tampon pour permettre les plantations et favoriser l'infiltration des eaux de pluie issues des constructions et installations.
- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les équipements, les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

Ue (Guilly, Meunet-sur-Vatan, Reboursin)	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>3.2.1. Caractéristiques des toitures</u> Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.</p> <p><u>3.2.2. Caractéristiques des façades</u> L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit. Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment.</p> <p><u>3.2.3. Caractéristiques des clôtures sur rue</u> L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.</p> <p><u>3.2.4. Caractéristiques des clôtures en limite avec une zone agricole ou une zone naturelle</u> La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.</p> <p><u>Identiques à la zone Ua : 3.2.5.</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'intégration dans le paysage en reprenant les tons du bâti ancien traditionnel en toiture, lorsque les couvertures sont à pente.</li> <li>• Favoriser la qualité de finition des façades. Limiter les teintes des façades pour la sobriété des bâtiments. C'est un gage d'intégration dans le paysage.</li> <li>• Favoriser la qualité de finition des clôtures.</li> <li>• Imposer des haies en limite avec les zones agricole et naturelle, pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels. Les plantations seront à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur foncée, pour le respect de l'identité communale : végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat ; la couleur foncée permet une meilleure intégration dans le paysage.</li> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Ua (préservation du bâti ancien traditionnel).</li> </ul>
<p><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>4.1. Desserte par les réseaux</b></p> <p><u>4.1.1. Réseaux publics d'électricité</u> Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer des éléments techniques pour préserver le paysage rural autour du château de l'Abeaupinière et du musée à Guilly.</li> </ul>

Le règlement de la zone Ue met en œuvre les objectifs du PADD de :

- développer les activités et les équipements dans le territoire (2.2), dont permettre des projets porteurs de développement local à partir de bâtiments anciens de l'espace rural, et développer les activités d'hébergement en cohérence avec la mise en valeur des routes touristiques.

## Uy

La zone Uy est destinée aux activités. Les enjeux règlementaires sont surtout d'assurer clairement la vocation pour les activités, de limiter les nuisances pour les habitations qui sont proches dans certains cas, et d'intégrer les zones dans le paysage par la sobriété et la bonne tenue des constructions et des aménagements.

### Uy (Guilly, Liniez, Ménétréols-sous-Vatan, Saint-Florentin, Vatan)

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.1.1. Exploitation agricole et forestière. Sont interdites :

- toutes les constructions.

###### 2.1.2. Habitation. Sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des habitations autorisées à l'article « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

###### 2.1.3. Commerce et activité de service. Sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de détail rendant un service de proximité à la population.

##### 2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.2.1. Habitation. Est autorisée :

- l'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elle soit intégrée ou accolée au volume des bâtiments à usage d'activités.

- Maintenir et développer les activités et les emplois. Assurer le respect de cet objectif en :
  - interdisant les activités agricoles et forestières, qui ont de vastes zones dédiées ;
  - limitant strictement les possibilités d'habitat afin d'assurer clairement la vocation activité ;
  - interdisant le commerce de détail de proximité car il faut clairement poursuivre l'objectif de le maintenir dans le centre de Vatan, pour que ce centre conserve toute son attractivité.

- Autoriser l'habitat de fonction. L'intégrer aux volumes des bâtiments d'activité, pour fortement le lier aux besoins des entreprises et assurer clairement la primauté de la destination activité.

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

###### 3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;
- soit en recul de 3 mètres minimum de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée

- Autoriser les alignements ou des reculs limités par rapport aux voies, pour valoriser les terrains.
- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les équipements, les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

Uy (Guilly, Liniez, Ménétréols-sous-Vatan, Saint-Florentin, Vatan)	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>            Un bâtiment doit être implanté :            - soit en limite séparative ;            - soit en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.            Un bâtiment doit être implanté en recul de 10 mètres minimum de la limite avec une zone agricole ou naturelle.            En limite avec une unité foncière où est implantée une habitation, un bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit mesurée par rapport au terrain naturel, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.            L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.</p> <p><b>3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>3.2.1. Caractéristiques des toitures</b>            Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.</p> <p><b>3.2.2. Caractéristiques des façades</b>            Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment. Elles seront foncées et mates.            L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.</p> <p><b>3.2.3. Caractéristiques des clôtures sur rue</b>            L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.</p> <p><b>3.2.4. Caractéristiques des clôtures en limite avec une zone agricole ou une zone naturelle</b>            La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.</p> <p><b>3.3. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</b></p> <p><b>3.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement</b>            Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.</p> <p><b>3.3.2. Espaces libres et plantations</b>            Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.            Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser les implantations en limite séparative ou des reculs limités pour valoriser les terrains. Imposer des reculs importants en limite avec les zones agricole et naturelle pour limiter l'impact du bâti dans le paysage, créer une bande en tampon pour permettre les plantations et favoriser l'infiltration des eaux de pluie issues des constructions et installations.</li> <li>• Imposer des reculs en proportion de la hauteur des bâtiments d'activité lorsque des habitations sont situées sur des parcelles jointives, pour limiter les nuisances visuelles et éviter de dévaloriser les propriétés habitées.</li> <li>• Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les équipements, réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).</li> <li>• Favoriser l'intégration dans le paysage en reprenant les tons du bâti ancien traditionnel en toiture, lorsque les couvertures sont à pente.</li> <li>• Limiter les teintes des façades pour la sobriété des bâtiments. Imposer des tons foncés et mats pour moins trancher dans le paysage, au contraire favoriser la participation des constructions à la composition du paysage urbain ou rural. Favoriser la qualité de finition des façades.</li> <li>• Favoriser la qualité de finition des clôtures.</li> <li>• Imposer des haies en limite avec les zones agricole et naturelle, pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels. Les plantations seront à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur foncée, pour le respect de l'identité communale : végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat ; la couleur foncée permet une meilleure intégration dans le paysage.</li> <li>• Limiter le ruissellement dans un territoire en amont pour de nombreux cours d'eau : résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public et ne pas concentrer les flux d'eau.</li> <li>• Intégrer les dépôts de matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance urbaine des bourgs et des villages, et être une nuisance pour le voisinage.</li> </ul>

## Uy (Guilly, Liniez, Ménétréols-sous-Vatan, Saint-Florentin, Vatan)

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 4.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 4.1.1. Accès aux voies ouvertes au public

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

- Assurer la sécurité des dessertes privées pour des activités qui peuvent entraîner un trafic de poids lourds important, où le souci de la sécurité justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe. C'est en particulier le cas pour la zone Uy le long de la route d'Issoudun à Vatan (D960), créée pour le transfert d'un silo Axéreal situé actuellement près du centre de la ville, où l'accès par la route départementale 16b doit être imposé.

#### 4.2. Desserte par les réseaux

##### 4.2.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

- Intégrer des éléments techniques pour préserver le paysage urbain.

Le règlement de la zone Uy met en œuvre les objectifs du PADD de :

- développer les emplois, faciliter l'accessibilité des zones d'activités depuis l'A20 et travailler à la qualité urbaine de la traversée de ces zones (1.3), dont maintenir l'équilibre géographique entre les zones d'activités existantes, et développer la qualité urbaine des façades et de la traversée des zones d'activité ;
- développer les activités et les équipements dans le territoire (2.2), dont permettre le maintien et le développement de l'artisanat en secteur rural (pour les communes de Guilly, Liniez et Ménétréols-sous-Vatan).

### 3.3.2.1.2. Les zones à urbaniser

#### 1AUa

La zone 1AUa concerne les développements à dominante d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Des équipements et activités compatibles sont possibles.

Les secteurs sont destinés à être intégrés après urbanisation à la zone urbaine Ub. Le principe est donc de partir sur les mêmes bases réglementaires que la zone Ub, en définissant en plus les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones, et en enlevant du règlement ce qui concerne le bâti ancien et sa préservation, les terrains de la zone 1AUa étant libres de constructions.

#### 1AUa (Meunet-sur-Vatan, Reboursin, Saint-Florentin, Vatan)

#### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

##### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Identiques à la zone Ub : 2.1.1., 2.1.2. et 2.1.3

• Mêmes objectifs qu'en zone Ub.

##### 2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.2.1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation : les constructions et affectations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitation couvrant une surface d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de zone.

• Pour permettre d'engager une urbanisation d'ensemble telle qu'elle résulte des orientations d'aménagement et de programmation (création d'accès et d'espaces publics...), une surface minimum de terrain de 5 000 m<sup>2</sup> doit être couverte.

Identiques à la zone Ub : 2.2.2. et 2.2.3

• Mêmes objectifs qu'en zone Ub.

##### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

Identiques à la zone Ub : 3.1.1., 3.1.3.

• Mêmes objectifs qu'en zone Ub.

##### 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

• Mêmes objectifs qu'en zone Ub mais il est précisé en plus dans le règlement que les dispositions s'appliquent à la parcelle. A défaut, elles s'appliqueraient à l'opération.

##### 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Identiques à la zone Ub

• Mêmes objectifs qu'en zone Ub.

##### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

##### 4.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 4.2. Desserte par les réseaux

Identiques à la zone Ub

• Mêmes objectifs qu'en zone Ub.

Le règlement de la zone 1AUa met en œuvre les objectifs du PADD de :

- gérer les eaux pluviales dans les espaces urbains (3.3) ;
- construire en priorité dans les quartiers déjà urbanisés de Vatan et dans les bourgs (4.1), dont privilégier la densité urbaine, en s'inspirant de la forme de l'îlot bâti qui caractérise l'urbanisation ancienne et de la référence à la maison de ville (alignement et mitoyennetés), et rechercher les continuités bâties ;
- modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (4.3), dont valoriser le foncier destiné à l'habitat et baisser la surface moyenne des terrains par logement.

## 1AUy

La zone 1AUy permet le développement des activités dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les secteurs sont destinés à être intégrés après urbanisation à la zone urbaine Uy.

Le principe est donc de partir sur les mêmes bases réglementaires que la zone Uy, en définissant en plus les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones et en tenant compte du contexte de la loi Barnier pour la zone 1AUy de Vatan face à l'A20 : règlement élaboré suite à une étude de dérogation au principe de ne pas construire dans la bande de 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

### 1AUy (Vatan)

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Identiques à la zone Uy : 2.1.1., 2.1.2. et 2.1.3

##### 2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.2.1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation : les constructions et affectations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Identique à la zone Uy : 2.2.2.

- Mêmes objectifs qu'en zone Uy.

- Permettre des opérations d'ensemble, sur toute une zone ou par tranche en fonction de l'avancement de la viabilisation car les surfaces des zones sont importantes et l'urbanisation pourra se faire progressivement.

- Mêmes objectifs qu'en zone Uy.

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

###### 3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

###### 3.1.1.1. Un bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;
- soit en recul de 3 mètres minimum de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

###### 3.1.1.2. Le long de l'autoroute A20, un bâtiment doit être implanté en recul de 60 mètres minimum de l'axe de l'autoroute.

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Identique à la zone Uy : 3.1.2.

###### 3.1.3. Hauteur maximale des constructions

Face à l'autoroute A20, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit est limitée à 9 mètres maximum mesurée par rapport au terrain naturel, dans une bande de 60 à 100 mètres mesurée à compter de l'axe de la voie.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

- Autoriser les alignements ou des reculs limités par rapport aux voies, pour valoriser les terrains si nécessaire.

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les équipements, les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Conserver le principe de retraits plus importants face à l'A20, classée à grande circulation. Le recul est fixé à 60 mètres minimum de l'axe de l'A20 sur la zone de Vatan suite à l'étude de dérogation. Cela permettra de mieux valoriser le foncier tout en limitant l'impact des constructions le long de l'autoroute. Le recul permet aussi de ne pas hypothéquer l'avenir, en laissant la place pour un futur accès à l'A20. La demande locale d'un échangeur complet reste en effet d'actualité.

- Prévoir des exceptions, conformes au code de l'urbanisme le long des voies soumises à la Loi Barnier.

- Mêmes objectifs qu'en zone Uy.

- Limiter la hauteur en premier plan face à l'A20 pour l'intégration de la zone, éviter des effets d'écrasement et éviter d'occulter les arrière-plans : 9 mètres à l'égout du toit dans une bande de 60 à 100 mètres de l'axe de l'autoroute. Après ce premier plan, la hauteur n'est plus limitée pour répondre à des besoins qui peuvent être très différents selon les entreprises. Il en suivra un échagement des constructions, plus bas près de l'A20, plus élevé lorsque l'on s'en éloigne.

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les équipements, les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

1AUy (Vatan)	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>  <u>Identiques à la zone Uy : 3.2.1., 3.2.2. et 3.2.5</u></p> <p><u>3.2.3. Caractéristiques des clôtures sur rue</u>            Dans la bande de recul de 60 mètres de l'axe de l'A20, les clôtures sur rue seront constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.</p> <p><u>3.2.4. Caractéristiques des clôtures en limite séparative</u>            Dans la bande de recul de 60 mètres de l'axe de l'A20, les clôtures entre unités foncières seront constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Uy.</li> <li>• Imposer des haies dans la bande de recul de la zone de Vatan, sur rue et en limite séparative, pour donner une image de zone d'activité à la campagne grâce à une trame végétale, avec des plantations à dominante d'essences locales et mélangées pour le respect de l'identité locale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat). En cas de grillage, imposer une couleur foncée pour mieux la fondre dans la végétation.</li> </ul>
<p><b>3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>  <u>Identique à la zone Uy : 3.3.1.</u></p> <p><u>3.3.2. Espaces libres et plantations</u>            Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.            Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.            Le long de l'autoroute A20 :            - les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés sont interdites en façade de l'autoroute A20, entre la limite avec l'autoroute et la façade des bâtiments d'activité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Uy.</li> <li>• Limiter le ruissellement dans un territoire en amont pour de nombreux cours d'eau : résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public et ne pas concentrer les flux d'eau.</li> <li>• Intégrer les dépôts de matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance rurale.</li> <li>• Interdire les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés en premier plan, pour la qualité de l'image urbaine.</li> </ul>
<p><b>3.4. Stationnement</b>  <u>3.4.1. Aires de stationnement</u>            En façade de l'autoroute A20, entre la limite avec l'autoroute et la façade des bâtiments d'activité, les aires de stationnement doivent être fractionnées, traitées en matériaux perméables et accompagnées d'aménagements paysagers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fractionner les parkings de façon à permettre le passage des piétons et à intégrer de la végétation.</li> <li>• Permettre l'infiltration des eaux de pluie sur les parkings et éviter les aménagements lourds en premier plan de la zone d'activité face à l'A20.</li> </ul>
<p><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>4.1. Desserte par les voies publiques ou privées</b>  <b>4.2. Desserte par les réseaux</b>  <u>Identiques à la zone Uy</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Uy.</li> </ul>

Le règlement de la zone 1AUy met en œuvre les objectifs du PADD de :

- mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 (1.1), dont valoriser le paysage urbain de la zone d'activité de Vatan par la qualité du bâti et des aménagements extérieurs ;

- développer les emplois, faciliter l'accessibilité des zones d'activités depuis l'A20 et travailler à la qualité urbaine de la traversée de ces zones (1.3), dont maintenir l'équilibre géographique entre les zones d'activités existantes, et développer la qualité urbaine des façades et de la traversée des zones d'activité ;
- gérer les eaux pluviales dans les espaces urbains (3.3).

## 2AUa

La zone 2AUa permet de phaser le développement de l'habitat dans le temps. Elle est inconstructible en l'attente d'une procédure du PLUi pour l'ouvrir à l'urbanisation.

### 2AUa (Vatan)

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- toutes les constructions, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- Réserver une zone pour un développement de l'habitat à Vatan à moyen / long terme, dans un espace enclavé situé dans l'enveloppe urbaine.
- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire (électricité, eau...). La zone est traversée par une ligne électrique.

## 2AUy

La zone 2AUy permet de phaser le développement des activités dans le temps. Elle est inconstructible en l'attente d'une procédure du PLUi pour l'ouvrir à l'urbanisation.

### 2AUy (Vatan)

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- toutes les constructions, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- Réserver une zone pour un développement du pôle d'activité près du demi-échangeur sud de Vatan à moyen / long terme.
- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire (électricité, eau...).

### 3.3.2.1.3. Les zones agricoles

#### A et Ap

La zone A est destinée à l'agriculture. Le règlement tient compte de la présence de hameaux habités dans la zone, en permettant au bâti existant de vivre sous conditions. Le règlement sur la qualité urbaine et architecturale est repris de la zone Ub.

Le secteur Ap est créé sur des terres agricoles dans l'environnement du château de l'Abeaupinière à Reboursin, comprenant de belles allées arborées. La constructibilité y est très limitée pour préserver cet environnement. Il correspond aussi à l'ancienne zone 1AUy des Terres Jaunes à Meunet-sur-Vatan. Le classement permet de ne pas hypothéquer le futur. Seul l'article sur les destinations des constructions est concerné.

#### A et Ap

#### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

##### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.1.1. Secteur A

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

###### 2.1.1.1. Exploitation agricole et forestière :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les équipements liés à l'activité agricole permettant de développer des énergies renouvelables ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

###### 2.1.1.2. Habitation :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;
- celles autorisées à l'article « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Pour l'application de la règle, il est précisé que les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres sont autorisées dans les secteurs d'interdiction des parcs éoliens identifiés par le plan de zonage.

###### • Réserver les terres à l'activité agricole :

- autoriser les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, constructions et aménagements techniques, et habitations, et les activités dans son prolongement. Favoriser le développement des énergies renouvelables pour diversifier les activités et contribuer à la transition énergétique : panneaux sur les toitures des bâtiments, mais aussi possibilité de développer des activités telles que la méthanisation lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole.
- Permettre des changements de destination pour accompagner des projets de diversification des activités des exploitants en matière d'habitat ou de tourisme (gîte, point de vente de produits locaux...), le cas échéant pour d'autres activités, l'artisanat notamment qui est très présent dans le territoire rural (locaux de stockage...).
- Egalement permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé. Identification notamment suite à des demandes d'exploitants pour des bâtiments qui ne sont plus agricoles ou non pérennes pour cette activité.
- Autoriser les éoliennes individuelles dans le secteur où les parcs industriels sont interdits, des habitations étant présentes. L'enjeu paysager est moindre dans ce cas.

## A et Ap

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

### 2.1.1.3. Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;
- les installations nécessaires aux exploitations des carrières en cours, jusqu'à la remise en état des lieux.

### 2.1.1.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les zones de dépôts de matériaux des administrations publiques et assimilées ;
- les cimetières ;
- les parcs éoliens en-dehors des secteurs d'interdiction identifiés par le plan de zonage.

Pour l'application de la règle, il est précisé qu'il s'agit d'une interdiction physique des éoliennes, qui n'interdit pas les installations nécessaires aux équipements collectifs liés aux éoliennes (câbles, chemins d'accès, postes de livraison électrique...).

### **2.1.2. Secteur Ap**

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

#### 2.1.2.1. Equipement d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **2.2.1. Secteur A**

##### 2.2.1.1. Habitation. Sont autorisés :

- les habitations liées à une exploitation agricole, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et exigeant une présence permanente, et leurs annexes ;
- l'extension des habitations existantes permettant de répondre aux besoins des habitants ou à l'accessibilité des logements ;
- les nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des habitants, dont les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup>.

- Autoriser les installations nécessaires aux exploitations des carrières en cours, une carrière située sur la commune de Ménétréols-sous-Vatan ayant été autorisée en 2016 pour du stockage de matériaux inertes. Un retour à un usage agricole est prévu au terme de l'exploitation.

- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...), et les cimetières nombreux à être situés en-dehors des bourgs.

- Interdire les nouveaux parcs éoliens dans des secteurs définis par le plan de zonage le long des voies de transit connaissant des déplacements touristiques et dans certains bassins visuels où il faut éviter la saturation du paysage ou préserver des vues sur le territoire. En-dehors de ces fuseaux et de ces bassins, autoriser ces parcs car les caractères du territoire sont favorables à leur développement. L'interdiction des éoliennes ne concernent pas des installations complémentaires sans impacts ou avec des impacts très limités pour le paysage, et qui sont nécessaires pour leurs déploiements et raccordements.

- Préserver strictement l'environnement du château de l'Abeaupinière à Reboursin, comprenant de belles allées arborées. Autoriser uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...).

- Autoriser les logements liés et nécessaires à l'activité agricole pour préserver l'activité.

- Permettre aux résidents en zone agricole A de faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole (extensions des habitations et annexes), cas de figure commun en secteur rural et favorisé par le classement de plusieurs hameaux en zone agricole. Répondre ainsi aux besoins des familles.

- Prendre en compte le caractère rural en autorisant de petits abris pour animaux : chevaux...

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **3.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1.1. Secteur A**

##### 3.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum des routes départementales.

- Conserver des retraits significatifs par rapport aux voies départementales qui sont utilisées pour la desserte du territoire et le transit.

## A et Ap

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Ne sont pas réglementées :

- l'extension des habitations existantes ;
- l'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Un bâtiment doit en outre respecter les règles de recul imposées par le Schéma Directeur Routier Départemental, annexées au présent règlement.

### 3.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 3.1.1.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée, lorsque ces annexes sont situées en totalité dans un périmètre autour du bâtiment d'habitation de :

- 50 mètres pour les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> ;
- 30 mètres pour les autres annexes.

### 3.1.1.4. Emprise des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

• Déroger à cette règle pour :

- ne pas créer de blocages pour l'extension d'habitations existantes dont certaines peuvent être patrimoniales (plusieurs hameaux sont en zone agricole) ;
  - la mise aux normes de bâtiments agricoles existants pour ne pas bloquer, le cas échéant, des projets importants pour la viabilité des exploitations ;
  - les réseaux et services urbains pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural.
- Prendre en compte la sécurité le long des voies départementales, avec des reculs imposés selon la classification du Schéma directeur routier départemental, annexés pour poser moins de problèmes en cas de modifications du Schéma Directeur Routier Départemental.
- Imposer des reculs pour préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau avec un recul des bâtiments de 10 mètres minimum.

• Répondre aux besoins des familles habitant dans la zone agricole, en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural :

- favoriser le regroupement des volumes principaux et annexes, avec une distance permettant un lien d'usage (30 mètres en cas général, 50 mètres pour les abris pour animaux en prenant en compte les nuisances possibles), sans favoriser le mitage ;
- limiter les surfaces et densités : seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge (3 à 4 nouvelles pièces, adaptation au handicap, ...) mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil : 50 % de l'emprise au sol existante et 100 m<sup>2</sup> maximum ;
- limiter la surface des annexes de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural. Déroger pour les piscines (la surface peut dépasser 50 m<sup>2</sup>), qui n'ont pas vocation à être transformées ultérieurement.

A et Ap	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>3.1.1.5. Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur à l'égout du toit d'un nouveau bâtiment non agricole ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments situés sur l'unité foncière. Dans le cas d'une extension d'une habitation, elle ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment préexistant.</p> <p>La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est limitée à 4 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel, la hauteur à l'égout du toit ne pouvant pas excéder la hauteur à l'égout du toit de l'habitation située sur l'unité foncière.</p> <p>La hauteur des constructions agricoles et des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la forme urbaine des hameaux en zone agricole et intégrer les extensions des habitations et leurs annexes dans l'espace rural : limiter la hauteur des bâtiments non agricoles et des annexes des habitations (4 mètres pour les annexes), en référence aux hauteurs à l'égout du toit sur l'unité foncière pour atténuer l'impact dans le paysage, ou en référence au bâtiment préexistant en cas d'extension d'une habitation.</li> <li>• Ne pas limiter la hauteur des bâtiments agricoles afin d'adapter les hauteurs aux besoins en matériel.</li> <li>• Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...), et pour les éoliennes.</li> </ul>
<p><b>3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>3.2.1. Secteur A. Constructions non agricoles</b> <u>Identiques à la zone Ub</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Ub. La zone comprend plusieurs hameaux.</li> </ul>
<p><b>3.2.2. Secteur A. Constructions agricoles</b></p> <p><b>3.2.2.1. Nivellement</b></p> <p>Les constructions seront implantées au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Les remblais de type taupinière ne sont pas acceptés.</p> <p><b>3.2.2.2. Caractéristiques des toitures et façades</b></p> <p>Les toitures et les bardages seront d'une seule couleur foncée et mate. La toiture sera de teinte égale ou plus sombre que les façades.</p> <p>Les soubassements en maçonnerie de parpaings en ciment devront être enduits.</p> <p>Pour les bâtiments ouverts, la structure porteuse sera peinte dans une couleur sombre et mate.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver les constructions au plus près du sol naturel, sans décalage avec les constructions traditionnelles, les intégrer dans le relief du paysage rural.</li> <li>• Limiter à une les teintes des façades pour la sobriété des bâtiments. Imposer des tons foncés et mats pour moins trancher dans le paysage, au contraire favoriser la participation des constructions à la composition du paysage urbain ou rural. Favoriser la qualité de finition des façades.</li> </ul>
<p><b>3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>3.3.1. Secteur A.</b></p> <p><b>3.3.1.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement</b></p> <p>Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter le ruissellement dans un territoire en amont pour de nombreux cours d'eau : résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public et ne pas concentrer les flux d'eau.</li> </ul>

## A et Ap

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 4.1. Emplacements réservés

4. Bourg de Ménétréols-sous-Vatan : aménagement d'entrée de bourg et élargissement d'un carrefour entre les D12 et D66
5. Bourg de Ménétréols-sous-Vatan : aménagement d'entrée de bourg et sécurisation le long de la D12
6. Bourg de Ménétréols-sous-Vatan : préservation et ouverture au public d'un espace boisé
7. Bourg de Ménétréols-sous-Vatan : aménagement d'une aire de loisirs et de sports
8. Sans-Cul de Ménétréols-sous-Vatan : entretien d'un bois et préservation du paysage rural
9. Sans-Cul de Ménétréols-sous-Vatan : entretien d'un bois et préservation du paysage rural
13. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : agrandissement du cimetière communal
14. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : aménagement paysager
24. Pay (Saint-Pierre-de-Jards) : stockage des déchets (point de regroupement des poubelles) et aménagement paysager
26. La Conétrie (Aize) : élargissement du carrefour entre la D31 et le chemin des Brandes de la Conétrie

• 4 et 5. Aménagement de sécurité pour la circulation dans une partie en entrée de bourg, et aménagements paysagers en périphérie ouest du bourg. Egalement extension du cimetière pour l'emplacement réservé 5.

• 6. Acquisition d'un bois près du bourg, ouverture au public pour le cadre de vie des habitants.

• 7. Acquisition d'un terrain près du court de tennis du bourg, pour développer les équipements pour le sport et les loisirs des habitants.

• 8 et 9. Acquisition de deux bois en secteur rural pour entretenir les bois et favoriser le cadre de vie des habitants.

• 13. Anticiper sur les besoins en extension du cimetière.

• 14. Création d'un espace vert pour le cadre de vie des habitants et l'intégration du bourg en limite avec les terres agricoles, dans la partie en extension du bourg.

• 24. Faciliter la collecte des déchets et réaliser un petit aménagement paysager pour le cadre de vie des habitants.

• 26. Aménagement de sécurité pour avoir une meilleure giration des véhicules agricoles à un carrefour entre une départementale et une voie communale.

Le règlement de la zone A et du secteur Ap met en œuvre les objectifs du PADD de :

- mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 (1.1), dont limiter dans le paysage l'impact des parcs éoliens ;
- préserver la vocation agricole, à l'origine de l'économie du territoire (2.1), dont préserver de vastes espaces agricoles continus et sans diffusion de l'habitat, faciliter les évolutions et reprises d'activités, et ouvrir les activités agricoles à des activités complémentaires pour contribuer à la pérennité des exploitations (changements de destination, énergies renouvelables) ;
- diversifier les sources d'énergie exploitées sur le territoire (5.1), dont accompagner les projets d'énergie éolienne industrielle et favoriser des projets portés par des particuliers ou des collectivités.

## Aar et Ay

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont créés pour permettre à des activités existantes de se maintenir ou de se développer, avec un règlement adapté pour ne pas développer excessivement la capacité d'accueil.

### Aar et Ay

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.1.1. Secteur Aar

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

###### 2.1.1.1. Habitation :

- celles autorisées à l'article « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

###### 2.1.1.2. Commerce et activité de services :

- les constructions destinées à l'artisanat d'art ;
- les constructions destinées à l'activité d'enseignement, de formation et de restauration qui lui sont directement liées.

###### 2.1.1.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

###### 2.1.2. Secteur Ay

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

###### 2.1.2.1. Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- les constructions et installations destinées aux activités existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

###### 2.1.2.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

##### 2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.2.1. Secteur Aar

###### 2.2.1.1. Habitation. Sont autorisés :

- l'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services ;
- l'hébergement des personnes en formation.

- Développer une activité d'artisanat d'art existante au hameau de la Chipaudrie : centre de la laque avec projet de salles de travail, hébergement, exposition, 6 à 8 stagiaires tout au long de l'année. Elle a le label d'entreprise du patrimoine vivant. Les porteurs de projet travaillent à la mise en place d'une convention avec la Région Centre - Val de Loire pour le financement de l'immobilier d'entreprise.

- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...).

- Maintenir des activités existantes dans l'espace rural, principalement en prolongement de l'activité agricole (silos de coopératives, entreprises de négoce de paille) et permettre des développements leur permettant de faire vivre les activités, sans renforcement important.

- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...).

- Autoriser l'habitat de fonction (habitat existant) et l'hébergement des personnes en formation pour le projet de centre de la laque : accueil de 6 à 8 stagiaires tout au long de l'année.

## Aar et Ay

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

## 3.1.1. Secteur Aar

3.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment peut être implanté à l'alignement des voies ou en retrait.

3.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment peut être implanté en limite séparative ou en retrait.

3.1.1.1. Emprise des constructions

La création des constructions est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

3.1.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments situés sur l'unité foncière.

La hauteur des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas limitée.

## 3.1.2. Secteur Ay

3.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum des routes départementales.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

3.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur Ay de la Chapelle-Saint-Laurian :

- un bâtiment doit être implanté en recul de 100 mètres minimum par rapport à l'habitation d'un tiers, sauf bâtiments administratifs et de direction.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

3.1.2.3. Emprise des constructions

La création des constructions est autorisée dans la limite de 100 % de l'emprise au sol des constructions existantes, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

- Avoir une réglementation souple pour les implantations dans ce secteur de petite taille et avec des bâtiments aux reculs divers, sur la parcelle comme à l'échelle du hameau.
- Répondre aux besoins du projet, en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural :
  - seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil : 50 % de l'emprise au sol existante maximum (actuellement un peu moins de 200 m<sup>2</sup> dont 170 m<sup>2</sup> pour la partie habitation et atelier).

- Respecter la forme urbaine des hameaux en zone agricole : limiter la hauteur des bâtiments en référence aux hauteurs à l'égout du toit sur l'unité foncière (bâtiment sur 1 niveau) pour atténuer l'impact dans le paysage.
- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Conserver des retraits significatifs par rapport aux voies départementales qui sont utilisées pour la desserte du territoire et le transit.

- Déroger à cette règle pour :
  - les réseaux et services urbains pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural.

- Eloigner les bâtiments de stockage de paille des habitations situées rue de la Piaterie, sur la commune de la Chapelle-Saint-Laurian. Cette obligation ne concerne pas les bâtiments administratifs et de direction qui ne créent pas de nuisances pour les habitants.

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Répondre aux besoins des entreprises, en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural :
  - seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge car il s'agit d'entreprises avec des besoins en surface qui peuvent être relativement importants.

Aar et Ay	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>3.1.2.4. Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur à l'égout du toit d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments situés sur l'unité foncière. La hauteur des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas limitée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la hauteur des bâtiments en référence aux hauteurs à l'égout du toit sur l'unité foncière, pour atténuer l'impact des futurs bâtiments dans le paysage rural.</li> <li>• Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).</li> </ul>
<p><b>3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> <u>Identique à la zone Uy : 3.2.1., 3.2.3. et 3.2.4.</u></p> <p><b>3.2.2. Caractéristiques des façades</b> L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit. Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Uy.</li> <li>• Favoriser la qualité de finition des façades. Limiter les teintes des façades pour la sobriété des bâtiments et moins trancher dans le paysage.</li> </ul>
<p><b>3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> <u>Identique à la zone Uy</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Uy.</li> </ul>
<p><b>3.4. Stationnement</b> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser les abords des entreprises pour la circulation générale.</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	
<p><b>4.1. Réseaux</b> Pour tout bâtiment nécessitant d'être raccordé, le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils sont présents.</p>	<p>Assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, en présence des réseaux collectifs. Limiter les exceptions aux cas où les réseaux sont absents et où des solutions individuelles peuvent être trouvées.</p>

Le règlement des secteur Aar et Ay met en œuvre les objectifs du PADD de :

- préserver la vocation agricole, à l'origine de l'économie du territoire (2.1), dont prendre en compte 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 ;
- Développer les activités et les équipements dans le territoire (2.2), dont faciliter le maintien et le développement de l'artisanat.

### 3.3.2.1.4. Les zones naturelles

## N et Np

La zone N est destinée à la préservation des zones naturelles. Le règlement tient compte de la présence de quelques hameaux habités et exploitations agricoles dans la zone, en permettant au bâti existant et aux exploitations de vivre, sous conditions. Le règlement sur la qualité urbaine et architecturale est repris de la zone Ub.

Le secteur Np est créé sur :

- d'anciennes terres forestières qui ont été défrichées à Saint-Pierre-de-Jards. La constructibilité y est limitée pour préserver ce secteur qui pourrait se reboiser à terme. Le règlement tient compte de la présence d'une habitation ;
- une prairie humide colonisée par le triton crêté sur la commune de Meunet-sur-Vatan, près du ruisseau de Meunet.

La constructibilité y est très limitée pour préserver cet environnement.

## N et Np

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1.1. Secteur N

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

##### 2.1.1.1. Exploitation agricole et forestière :

- les bâtiments et les équipements pour l'abri des animaux ;
- les bâtiments et les équipements pour le stockage de la production et du matériel agricole, à proximité des bâtiments agricoles existants à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

##### 2.1.1.2. Habitation :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;
- celles autorisées à l'article « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

##### 2.1.1.3. Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage.

##### 2.1.1.4. Equipement d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les cimetières ;
- les équipements légers de loisirs (cheminements, accueil et information du public, hygiène et sécurité...).

• Préserver les milieux naturels forestiers et de vallée, et les zones humides :

- autoriser les bâtiments des activités agricoles dont les caractéristiques sont compatibles avec une zone naturelle (vallées avec des prairies) ou nécessitent peu de surface : abri pour animaux. Limiter les autres bâtiments agricoles à proximité des exploitations existantes pour leur permettre de se développer le cas échéant, mais sans mitage. Autre différence avec la zone agricole : le stockage et l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole n'est pas autorisé en zone N ;
  - autoriser les constructions nécessaires à l'activité forestière, qui représente un potentiel d'exploitation ;
  - autoriser les affouillements et exhaussements, notamment pour des besoins de sécurité publique (réservoirs d'eau en milieu forestier, ...).
- Permettre des changements de destination pour accompagner des projets de tourisme (gîte), le cas échéant pour d'autres activités, l'artisanat notamment qui est très présent dans le territoire rural (locaux de stockage...). Egalement permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé. Identification dans deux secteurs proches des bourgs à Buxeuil et Reboursin.

- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...), et les cimetières nombreux à être situés en-dehors des bourgs.
- Autoriser les équipements légers de loisirs pour accompagner le développement du tourisme et les activités de découverte du territoire, sans impacter le territoire.

N et Np	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>2.1.2. Secteur Np</b>  <b>Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :</b>  <u>2.1.2.1. Habitation :</u>  - celles autorisées à l'article « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».  <u>2.1.2.2. Equipement d'intérêt collectif et services publics :</u>  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p> <p><b>2.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>  <b>2.2.1. Secteurs N et Np</b>  <u>2.2.1.1. Habitation.</u> Sont autorisées :  - l'extension des habitations existantes permettant de répondre aux besoins des habitants ou à l'accessibilité des logements ;  - les nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des habitants, dont les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver strictement l'environnement du secteur. Autoriser uniquement l'évolution des bâtiments existants et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre aux résidents en zones naturelles N et Np de faire évoluer l'habitat présent (extensions des habitations et annexes), cas de figure commun en secteur rural et favorisé par le classement de plusieurs hameaux en zone naturelle. Répondre ainsi aux besoins des familles.</li> <li>• Prendre en compte le caractère rural en autorisant de petits abris pour animaux : chevaux...</li> </ul>
<p><b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	
<p><b>3.1. Volumétrie et implantation des constructions</b>  <b>3.1.1. Secteur N</b>  <u>Identique à la zone A</u></p> <p><b>3.1.2. Secteur Np</b>  <u>Identique à la zone A</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone A.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone A.</li> </ul>
<p><b>3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>3.2.1. Secteur N. Constructions non agricoles</b>  <u>Identiques à la zone Ub</u></p> <p><b>3.2.2. Secteur N. Constructions agricoles</b>  <u>Identiques à la zone A</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone Ub. La zone comprend plusieurs hameaux.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone A.</li> </ul>
<p><b>3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>  <b>3.3.1. Secteur N</b>  <u>Identique à la zone A</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mêmes objectifs qu'en zone A.</li> </ul>

N et Np	Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables
<p><b>3.4. Stationnement</b></p> <p><b>3.4.1. Secteur N</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécuriser les abords des entreprises pour la circulation générale.</li> </ul>
<p><b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>4.1. Emplacements réservés</b></p> <p>3. Bourg de Saint-Florentin : aménagement d'un chemin piéton le long du Pozon pour cheminement et entretien (3 mètres de large sauf pincement par du bâti)</p> <p>10. Bourg de Meunet-sur-Vatan : aménagement d'un espace vert public</p> <p>12. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : aménagement d'un parc de stationnement</p> <p>16. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : aménagement d'un espace public</p> <p>17. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : aménagement d'un parc de stationnement</p> <p>18. Bourg de Saint-Pierre-de-Jards : création d'une voie de desserte</p> <p>19. Japperenard : stockage des déchets (point de regroupement des poubelles) et aménagement paysager</p> <p>22. Pay (Saint-Pierre-de-Jards) : stockage des déchets (point de regroupement des poubelles) et aménagement paysager</p> <p>23. Pay (Saint-Pierre-de-Jards) : stockage des déchets (point de regroupement des poubelles) et aménagement paysager</p> <p>25. Pay – le Château-Vert (Saint-Pierre-de-Jards) : maintien d'un chemin piéton</p> <p>30. Villechauvon (Buxeuil) : aménagement d'un point de vue avec stationnement</p> <p>33. Bourg de Vatan : aménagement d'un parking près du collège et d'un futur terrain de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3. Assurer la continuité piétonne le long du Pozon, pour le cadre de vie des habitants, et permettre l'entretien.</li> <li>• 10. Création d'un espace vert ouvert au public dans la vallée du ruisseau de Meunet qui traverse le bourg, pour le cadre de vie des habitants.</li> <li>• 12. Augmenter la capacité de stationnement près du bourg et du futur espace vert public.</li> <li>• 16. Création d'un espace public.</li> <li>• 17. Augmenter la capacité de stationnement près du bourg et du futur espace vert public.</li> <li>• 18. Permettre un contournement du bourg pour du matériel agricole.</li> <li>• 19, 22 et 23. Faciliter la collecte des déchets et réaliser un petit aménagement paysager pour le cadre de vie des habitants.</li> <li>• 25. Assurer la continuité piétonne pour la randonnée.</li> <li>• 30. Créer un point d'attraction à un point de vue le long d'un chemin de randonnée.</li> <li>• 33. Augmenter la capacité de stationnement dans un secteur d'équipements publics le nécessitant.</li> </ul>

Le règlement de la zone N et du secteur Np met en œuvre les objectifs du PADD de :

- préserver les têtes de bassin versant et les fonds de vallées (3.1), dont préserver les fonds de vallées, les zones humides et le bocage ;
- conserver la biodiversité et les continuités écologiques au sein des vallées et des milieux boisés (3.2), dont la nécessité de ne pas accroître la fragmentation du territoire par les constructions (éloignement des cours d'eau...) ;
- gérer les eaux pluviales dans les espaces urbains (3.3), dont préserver la traversée du Pozon entre Vatan et Saint-Florentin.

## Nep et Nt

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nep est créé pour un espace vert de loisirs et des jardins familiaux à aménager près du bourg de Saint-Pierre-de-Jards. Le règlement encadre strictement cette possibilité.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nt est créé pour permettre le développement d'activités touristiques en secteur rural, avec un règlement adapté pour ne pas développer excessivement la capacité d'accueil.

### Nep et Nt

### Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### 2.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### 2.1.1. Secteur Nep

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

###### 2.1.1.1. Equipement d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les aménagements et équipements pour les espaces verts de loisirs et les jardins familiaux.

###### 2.1.2. Secteur Nt

**Sont interdites toutes les affectations des sols et constructions sauf :**

###### 2.1.2.1. Commerce et activité de services :

- les hébergements touristiques ;
- les équipements touristiques et d'animation liés à la découverte de l'agriculture et de la nature.

###### 2.1.2.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

- Limiter strictement les destinations dans ce secteur qui deviendra public, où il n'y a pas de constructions préexistantes et où la vocation est très encadrée.

- Développer les équipements et les hébergements touristiques dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, pour dynamiser le secteur rural, répondre à des projets précis existants dont trois concernent un prolongement d'activité agricole (Giroux, Guilly, Saint-Pierre-de-Jards pour un projet de ferme d'animation) et un concerne un projet communal autour de l'étang des Frênes notamment pour l'ancien camping communal (Giroux).
- Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau...).

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 3.1. Volumétrie et implantation des constructions

###### 3.1.1. Secteur Nep

###### 3.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum des routes départementales.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

###### 3.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment peut être implanté en limite séparative ou en retrait.

- Conserver des retraits significatifs par rapport aux routes départementales qui longent les limites nord et est de la zone pour la sécurité des usagers de la zone.
- Déroger à cette règle pour :
  - les réseaux et services urbains pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural.

- Avoir une réglementation souple pour les implantations dans ce secteur de petite taille et avec des bâtiments qui ne posent pas de problème de proximité (abris de jardins).

## Nep et Nt

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

### 3.1.1.3. Emprise des constructions

La réalisation de constructions est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le secteur Nep.

### 3.1.1.4. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'un bâtiment est limitée à 3 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas limitée.

## **3.1.2. Secteur Nt**

### 3.1.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum des voies communales et des chemins ruraux.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 3.1.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

N'est pas réglementée :

- l'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 3.1.2.3. Emprise des constructions

La réalisation de nouvelles constructions est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur Nt.

### 3.1.2.4. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'un bâtiment est limitée à 5 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas limitée.

- Limiter l'emprise au sol de façon à permettre quelques abris qui pourront s'intégrer sans difficulté dans le paysage rural.

- Limiter la hauteur des bâtiments à un niveau, pour atténuer l'impact dans le paysage et en réponse à des besoins limités en volume.

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

- Conserver des retraits significatifs par rapport aux voies communales et chemins ruraux qui sont utilisées pour la desserte du territoire.

- Déroger à cette règle pour :

- les réseaux et services urbains pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural.

- Conserver des retraits significatifs par rapport aux limites séparatives pour préserver le cadre rural : possibilité de paysager le recul

- Déroger à cette règle pour :

- les réseaux et services urbains pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural.

- Limiter l'emprise au sol de façon à permettre quelques hébergements, ou bâtiments pour la ferme d'animation, qui pourront s'intégrer dans le paysage rural, sans entraîner de ruissellement important.

- Limiter la hauteur des bâtiments à peu près à un niveau, pour atténuer l'impact dans le paysage. Une marge est intégrée pour les bâtiments de la ferme d'animation (5 mètres).

- Prévoir des exceptions pour adapter ou étendre les réseaux et services urbains (armoires techniques, poteaux...).

## Nep et Nt

## Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

### 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 3.2.1. Secteur Nt

##### 3.2.1.1. Caractéristiques des toitures

Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.

##### 3.2.1.2. Caractéristiques des façades

L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment.

##### 3.2.1.3. Caractéristiques des clôtures sur rue

L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

##### 3.2.1.4. Caractéristiques des clôtures en limite avec une zone agricole ou un terrain naturel

La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.

### 3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 3.3.1. Secteur Nt

##### 3.3.1.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

### 3.4. Stationnement

#### 3.4.1. Secteur Nt

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement collectif doivent être traitées en matériaux perméables et accompagnées d'aménagements paysagers.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 4.1. Réseaux

Pour tout bâtiment nécessitant d'être raccordé, le raccordement aux réseaux publics est obligatoire lorsqu'ils sont présents.

- Favoriser l'intégration dans le paysage en reprenant les tons du bâti ancien traditionnel en toiture, lorsque les couvertures sont à pente.
- Favoriser la qualité de finition des façades. Limiter les teintes des façades pour la sobriété des bâtiments. C'est un gage d'intégration dans le paysage.

- Favoriser la qualité de finition des clôtures.

- Imposer des haies en limite avec les zones agricole et naturelle, pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels. Les plantations seront à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublées d'un grillage de couleur foncée, pour le respect de l'identité communale : végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat ; la couleur foncée permet une meilleure intégration dans le paysage.

- Limiter le ruissellement dans un territoire en amont pour de nombreux cours d'eau : résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public et ne pas concentrer les flux d'eau.

- Sécuriser les abords des entreprises pour la circulation générale.

- Limiter le ruissellement et intégrer le stationnement dans le paysage rural (notamment proximité de la D16b à Giroux).

Assurer la salubrité et la sécurité des bâtiments, en présence des réseaux collectifs. Limiter les exceptions aux cas où les réseaux sont absents et où des solutions individuelles peuvent être trouvées.

Le règlement des secteurs Nep et Nt met en œuvre les objectifs du PADD de :

- préserver la vocation agricole, à l'origine de l'économie du territoire (2.1), dont ouvrir les activités agricoles à des activités complémentaires pour contribuer à la pérennité des exploitations ;

- développer les activités et les équipements dans le territoire (3.1), dont développer des activités d'hébergements en cohérence avec la mise en valeur des routes touristiques.

- Précisions sur la règle d'implantation des annexes autour des habitations en zones agricole et naturelle

Implantation des constructions sur une même propriété :

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée, lorsque ces annexes sont situées en totalité dans un périmètre autour du bâtiment d'habitation de :

- 50 mètres pour les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> ;
- 30 mètres pour les autres annexes.

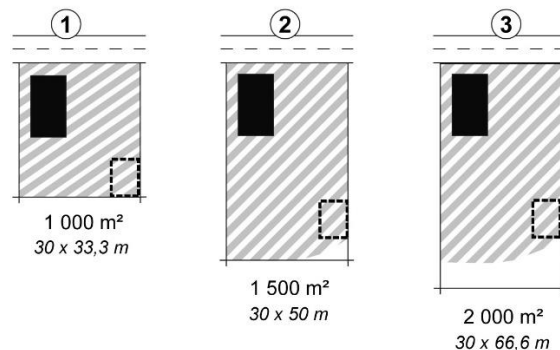
Exemple pour les annexes hors abris pour animaux :

Illustration de la règle :

- création de nouvelles annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation

- exemple d'une habitation de 150 m<sup>2</sup>, implantée à 3 mètres de la voie publique et 3 mètres de la limite séparative

- création d'une annexe dans le périmètre de 30 mètres



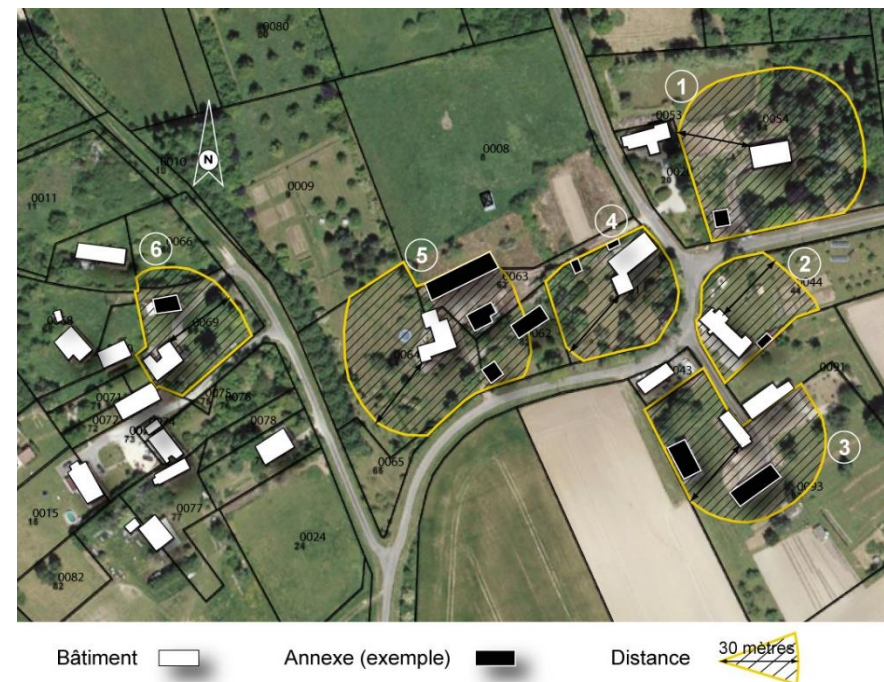
Dans les configurations de parcelles représentées, pour une parcelle de 30 mètres de largeur :

- n°1 : une annexe peut s'implanter sur la totalité de la parcelle ;
- n°2 et 3 : une annexe peut s'implanter jusqu'à environ 1 440 m<sup>2</sup> de surface de parcelle.

Jusqu'à 1 300 m<sup>2</sup> de surface de parcelle, la distance de 30 mètres permet une implantation sur la totalité de la parcelle. Au-delà, une partie de la parcelle ne pourra pas être construite.

Rappel du diagnostic : taille moyenne des terrains de 1 300 m<sup>2</sup> de 2005 à 2015

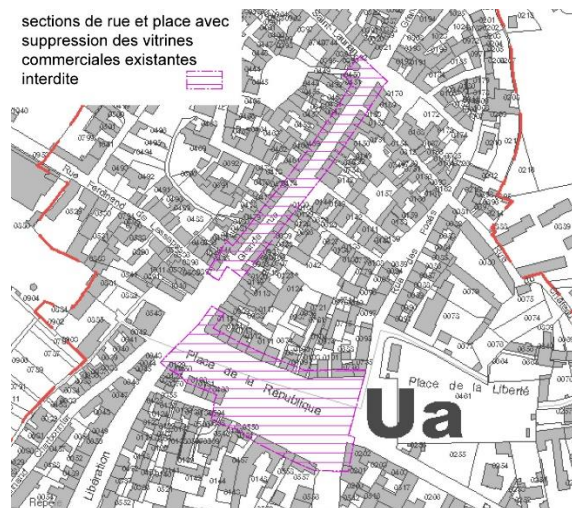
- Implantation des annexes en secteur rural. Six exemples au hameau des Orgeries (hameau à cheval sur les communes de Guilly et Saint-Florentin)



Le périmètre de 30 mètres permet de recouvrir une majorité des annexes (exemples n°1, 2, 3, 4 et 6). Pour un cas cette distance est dépassée mais on se rapproche alors de la dispersion sur grande parcelle ou bien cela est dû à une origine agricole (exemple n°5). Des bâtiments anciens à moins de 30 mètres d'une habitation pourront être occupés à titre d'annexes (anciens hangars agricoles notamment), ce qui contribuera à préserver le patrimoine bâti.

- Précisions sur la règle de suppression des vitrines commerciales

Le règlement prévoit en zone Ua : « La suppression des vitrines commerciales existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal est interdite, sur des sections de la Grande rue et de la place de la République figurant sur le règlement graphique ».



### 3.3.2.2. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement est complémentaire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) puisque les OAP ne suppriment pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Elles organisent le fonctionnement urbain général, principalement sur les thèmes des déplacements et des espaces publics, et elles orientent sur la densification des terrains.

L'objectif est de préserver le commerce de proximité. Il faut favoriser les reprises et laisser la possibilité de retrouver une ancienne destination commerciale le long de la Grande rue et de la place de la République, car certaines activités ont disparu ces dernières années.

Ce secteur est le cœur commercial de l'intercommunalité. Il comprend des services du quotidien tels qu'une épicerie, deux boulangeries-pâtisseries, des cafés et tabacs, des restaurants, un fleuriste, deux salons de coiffure. D'autres services complémentaires sont présents : des agences immobilières, deux pharmacies, une auto-école... La place de la République est aussi le lieu du marché qui se tient tous les mercredis de 8h00 à 12h00.

Plusieurs vitrines sont désaffectées, avec des arrêts d'activité parfois récents comme pour la bijouterie de la place de la République. Parmi les autres vitrines désaffectées, notamment : anciennes activités de boucherie, fleuriste, salon de coiffure, chaussure, droguerie, mercerie, salon de toilettage.

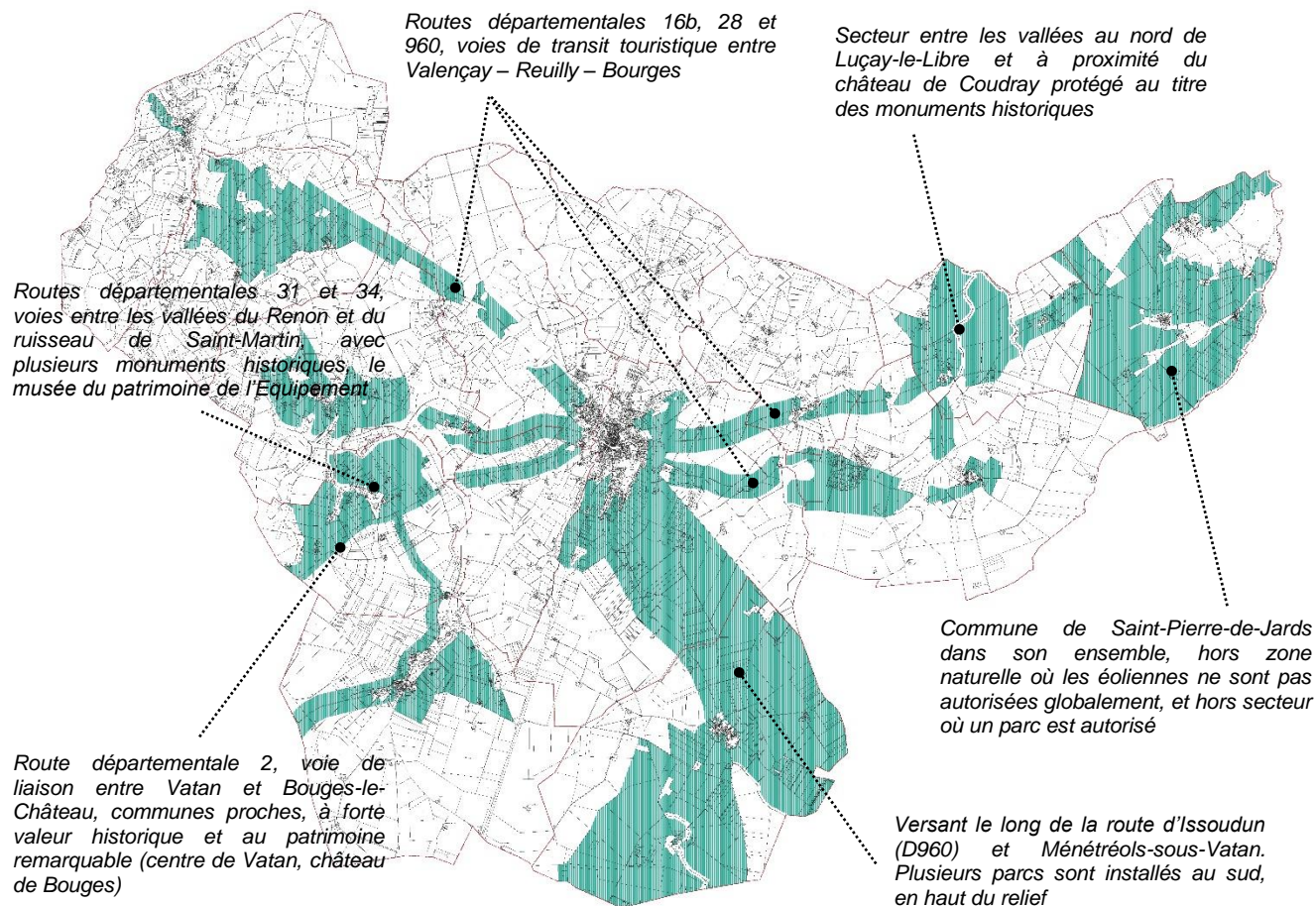
Aussi, en complément de la préservation des vitrines, **un droit de préemption sera institué sur ce même périmètre**, pour préserver la diversité commerciale et faciliter la reprise d'activités. Il s'appliquera pour la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Avant son adoption, le projet de délibération sera soumis à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie et à la Chambre de métiers et de l'artisanat.

Rappelons que les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains et à urbaniser par le règlement écrit concernent :

- la généralisation des possibilités d'implantation à l'alignement des voies dans les zones urbaines et à urbaniser, et la limitation des reculs avec des distances maximum de définies ;
- la généralisation des possibilités d'implantation en limite séparative ;
- la possibilité de créer des maisons jusqu'à 3 niveaux dans le centre de Vatan ;
- l'exclusion du règlement d'articles pouvant être des freins pour la densification (emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser, réglementation pour le stationnement sur les parcelles...).

### 3.3.3. AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 3.3.3.1. Secteur agricole dans lequel les parcs éoliens sont interdits



Le Schéma régional éolien a été élaboré en 2012. Toutes les communes se situent en zone favorable au développement de l'énergie éolienne. Plusieurs parcs ont été réalisés et actuellement la pression est forte pour en réaliser de nouveaux (projets sur 8 communes au moment du diagnostic en 2017, sollicitations sur l'ensemble des communes). Il est nécessaire d'encadrer leur développement pour ne pas saturer certaines parties du territoire et ne pas dévaluer le cadre de vie. Cette demande générale a été exprimée par plusieurs participants lors de réunions publiques sur le PLUi. Elle a été prise en compte très en amont des études.

Le document prévoit l'interdiction de nouveaux parcs éoliens dans certains secteurs le long des voies de transit connaissant des déplacements touristiques et dans certains bassins visuels où il faut éviter la saturation du paysage et préserver des vues. La commune de Saint-Pierre-sur-Jards a également la volonté de ne plus avoir de nouveaux parcs.

La surface concernée est de 7 697 ha. Le reste de la zone agricole où des implantations sont possibles, sous réserve notamment d'un accord de la Commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, représente 12 358 ha. L'interdiction n'est pas absolue et générale.

Un fuseau de 250 mètres de part et d'autre des routes a été retenu, soit environ 500 mètres au total, pour éviter un effet d'écrasement dû à la hauteur. A Fontenay et la Chapelle-Saint-Laurian, le fuseau est abaissé ponctuellement à 100 mètres sur un côté de voie (D2) ou deux côtés de voie (D31), pour tenir compte de l'avancement de projets en cours.

Le règlement graphique met en œuvre les objectifs du PADD de mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 (1.1), notamment en préservant les perspectives marquantes et en limitant l'impact des parcs éoliens dans le paysage.

**Bassins visuels à préserver en zone agricole**

Objectifs principaux : ne pas saturer le paysage rural, conserver le paysage et le cadre de vie.

Instituer une « règle du jeu » pour les implantations des éoliennes en zone agricole.

La zone naturelle est beaucoup moins développée. Seule, elle ne permet pas de bien gérer les implantations.



Ménétréols-sous-Vatan. Plateau entre les parcs existants au sud-est et au sud-ouest du territoire communal.



Ménétréols-sous-Vatan et Vatan. Versant agricole ouvert au sud de la route d'Issoudun, avec des parcs existants en arrière-plan (Liniez, Ménétréols-sous-Vatan).



Saint-Pierre-de-Jards. Commune impactée par un parc déjà implanté sur une commune voisine, et projet autorisé en prolongement sur la commune de Saint-Pierre-de-Jards. Volonté communale de limiter les éoliennes à l'avenir.



Luçay-le-Libre. Entre les vallées du ruisseau des Cotets et de l'un de ses affluents, et dans l'environnement du château de Coudray protégé au titre des monuments historiques.



Liniez. Versant en direction de la vallée du ruisseau de Saint-Martin, visible avec ses bois de rives et d'intérêt patrimonial avec trois monuments historiques protégés (église Saint-Martin, dolmen, tumulus).



Fontenay. Entre la D2 et l'arrière-plan boisé le long du ruisseau de Saint-Martin, comprenant l'église protégée au titre des monuments historiques, le parc du château, une vallée affluente au ruisseau de Saint-Martin.

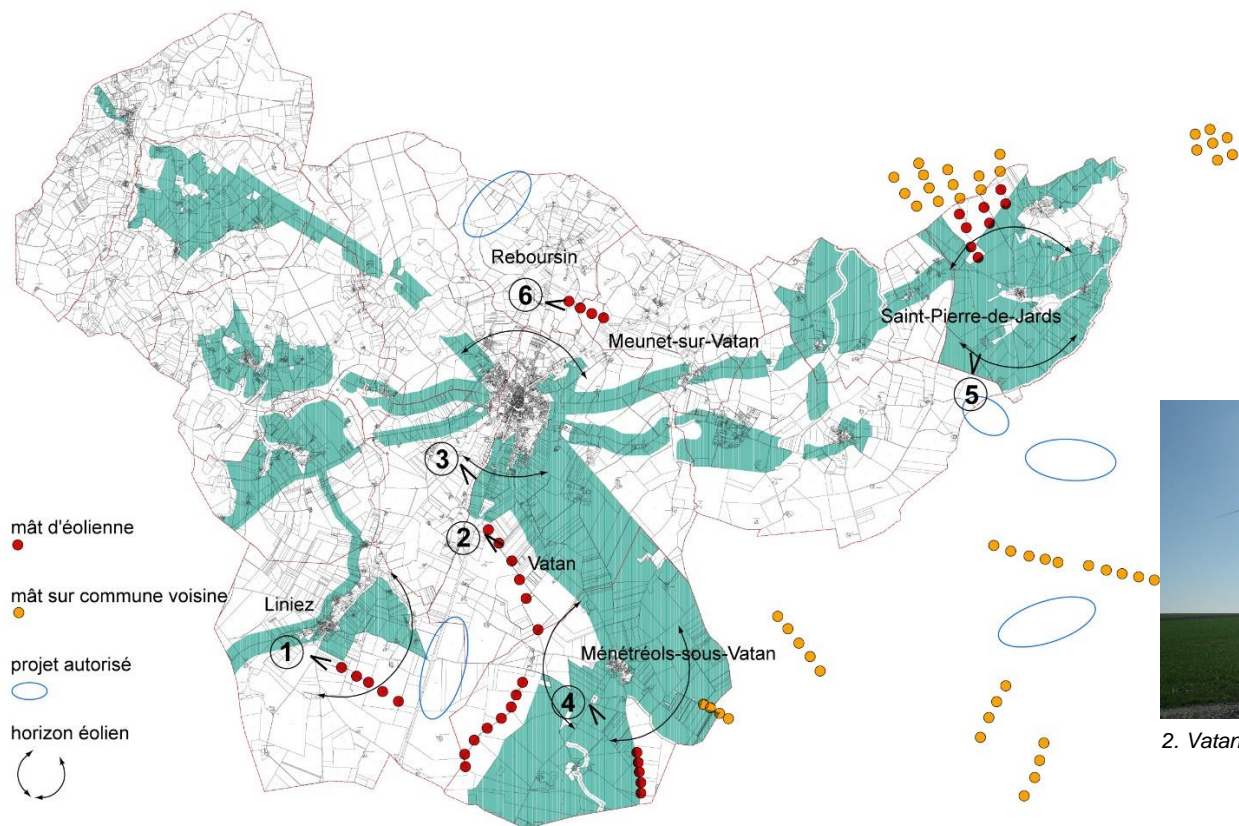


Gully. Entre la D34 et l'arrière-plan boisé le long du ruisseau de Saint-Martin, dans un secteur où plusieurs éléments du patrimoine sont protégés par le PLUi, près du musée du patrimoine de l'Équipement, et qui prolonge le précédent bassin visuel de Fontenay.



Aize. Entre la D960, le bourg et la vallée du Renon, versant comprenant de l'habitat dont le hameau de la Carillonnerie classé en zone constructible, des bois et bosquets.

**Parcs éoliens existants et autorisés**



1. Liniez



2. Vatan



3. Vatan

Quatre communes sont en particulier impactées par les parcs éoliens existants et autorisés : Liniez, Ménétréols-sous-Vatan, Saint-Pierre-de-Jards et Vatan. C'est en particulier le cas pour Ménétréols située en hauteur dans le territoire, et Saint-Pierre-de-Jards dans un paysage rural ouvert et plat (parcs sur Chéry, Paudy, Diou...). Plusieurs projets sur les communes voisines pourraient accentuer cet impact.

La trame où les parcs éoliens sont interdits a été étendue dans leur cas pour ne pas avoir de nouvelles implantations dans les horizons préservés et éviter l'encerclement des bourgs. Ces bourgs ont besoin d'habitants et des opérations urbaines sont prévues. Leur cadre de vie est à préserver.



4. Ménétréols-sous-Vatan



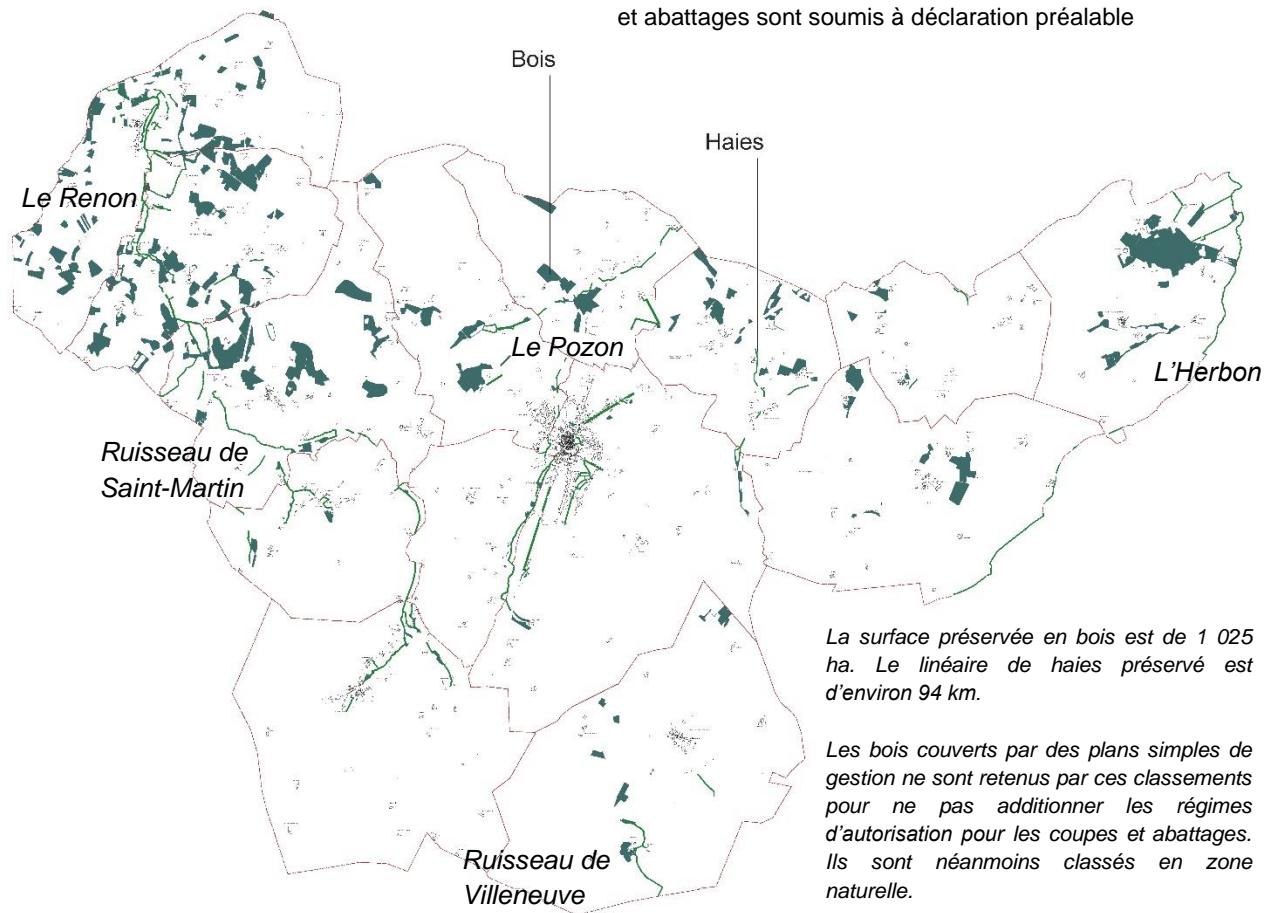
5. Saint-Pierre-de-Jards parc sur les communes au nord. Extension autorisée sur Saint-Pierre-de-Jards.



6. Reboursin / Ménétréols-sous-Vatan

### 3.3.3.2. Préservation des bois et des haies

Des bois et des haies sont à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable



On retrouve à travers les classements des bois et des haies les deux unités paysagères du Boischaud nord (prairies, bocage, bois, avec de nombreux classements) et de la Champagne Berrichonne (plaine agricole ouverte, avec peu de classements). On retrouve également :

- motif écologique : le tracé des vallées du Renon, du ruisseau de Saint-Martin, du Pozon, du ruisseau de Villeneuve et de l'Herbon, pour le paysage, la stabilisation des berges, conserver des milieux importants pour la faune, accompagner la trame bleue ;
- motif patrimonial : les arrivées nord, sud et est sur le bourg de Vatan par les D920 et D960, avec les arbres d'alignement qui cadrent la vue sur le centre et le clocher de l'église.

Deux secteurs doivent être plantés :

- sur la zone destinée aux activités à Meunet-sur-Vatan face au hameau de l'Aubraye, pour préserver le cadre de vie des habitants et prévenir les nuisances éventuelles ;
- en limite sud du projet d'espaces verts de loisirs et de jardins familiaux, à Saint-Pierre-de-Jards, pour faire écran face à la zone agricole.

Le règlement graphique met en œuvre les objectifs du PADD de :

- mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 (1.1), dont préserver des espaces boisés le long des routes départementales ;
- préserver les têtes de bassin versant et les fonds de vallée (3.1), dont préserver les bois, les arbres et les éléments existants du bocage dans l'environnement des cours d'eau en tête de réseau ;
- conserver la biodiversité et les continuités écologiques au sein des vallées et des milieux boisés (3.2), dont les ensembles boisés qui constituent des trames dans des vallées et entre des vallées ;
- diversifier les sources d'énergie exploitées sur le territoire (5.1), dont créer une situation favorable pour la filière bois-énergie.



Vallée du Renon (Buxeuil)

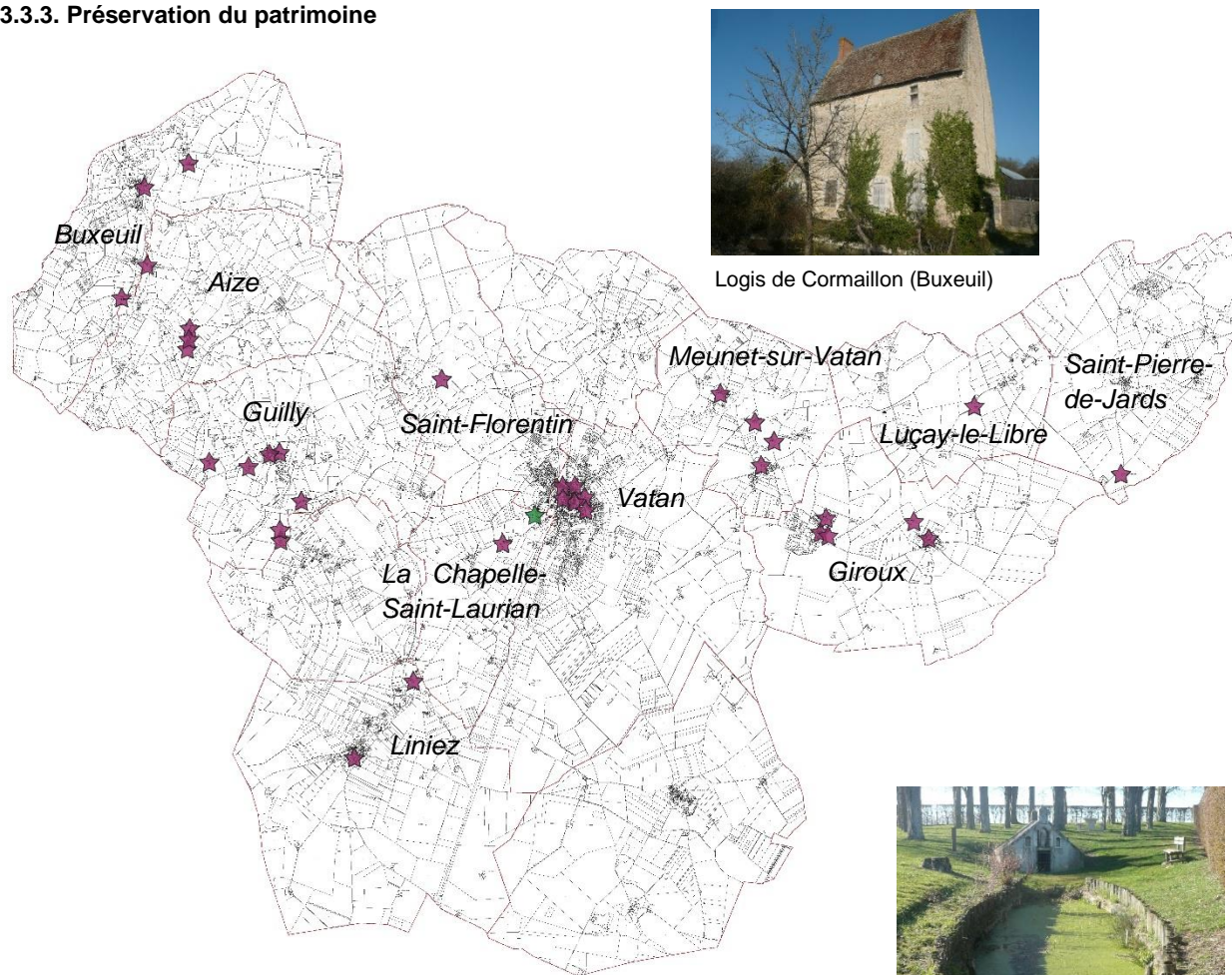


Bois près de la D960 (Saint-Florentin)



Vallée du Pozon (la Chapelle-Saint-Laurian)

### 3.3.3.3. Préservation du patrimoine



Logis de Cormaillon (Buxeuil)



Chapelle et fontaine Saint-Laurian (la Chapelle-Saint-Laurian)



Cabanes de vigne (Giroux)



Jardins autour du centre historique (Vatan)

Des éléments du patrimoine sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie des éléments bâtis identifiés sont soumis à permis de démolir. Les autres travaux affectant l'enveloppe extérieure sont soumis à déclaration préalable. Les transferts sont autorisés s'ils permettent de conserver ces éléments du patrimoine. Les coupes et abattages des éléments végétaux sont soumis à déclaration préalable. Le comblement des mares est interdit.

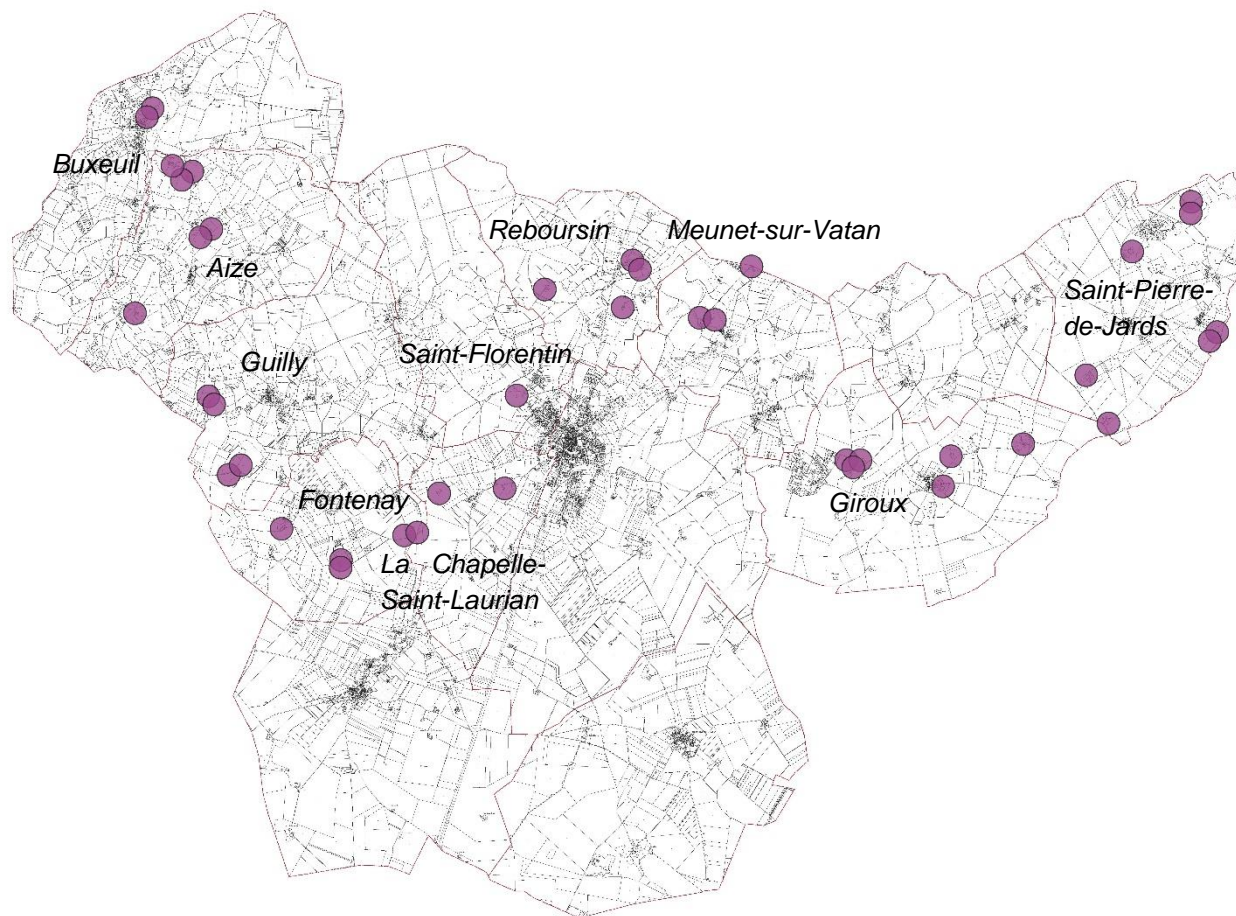
Globalement, l'objectif est de conserver un patrimoine qui valorise la dimension culturelle et historique des communes. Il permet aussi de conserver la trace d'anciens usages locaux. Onze communes ont identifié des éléments :

- 35 éléments bâtis, du logis de Cormaillon avec son corps de ferme à Buxeuil jusqu'à du petit patrimoine bâti dans des espaces urbains et ruraux (lavoir, fontaine, moulin, pigeonnier...);
- des jardins sur les communes de Saint-Florentin et Vatan, dans la vallée du Pozon et autour du centre historique, pour leur valeur qui est à la fois paysagère et sociale ;
- une mare sur la commune de la Chapelle-Saint-Laurian, à conserver car elle est située dans un secteur humide situé rue de la Piaterie.

Le règlement graphique met en œuvre les objectifs du PADD de :

- mettre en valeur les abords des routes touristiques et de l'A20 (1.1) ;
- protéger le patrimoine urbain (1.2).

### 3.3.3.4. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle



Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner en-dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un travail réalisé par la commission en charge du PLUi, complété par les demandes individuelles dans le cadre de la concertation avec la population, a permis d'identifier 40 bâtiments représentant un potentiel à horizon 2030.

Trente-six changements de destination sont identifiés en zone agricole sur 9 communes : Aize (6), Fontenay (5), Giroux (6), Guilly (4), la Chapelle-Saint-Laurian (2), Meunet-sur-Vatan (3), Reboursin (2), Saint-Florentin (1) et Saint-Pierre-de-Jards (7). Quatre changements de destination sont identifiés en zone naturelle sur 2 communes : Buxeuil (2) et Reboursin (2). Le principe est d'identifier des bâtiments représentant un réel potentiel, non de systématiser les possibilités de changements de destination, pour ne pas détourner le PLUi de l'objectif de lutte contre la vacance des logements.

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un bon intérêt patrimonial pour les préserver. Les destinations touristiques sont principalement visées (gîtes, chambres d'hôtes...).

Le règlement graphique met en œuvre les objectifs du PADD de :

- préserver la vocation agricole, à l'origine de l'économie du territoire (2.1), dont permettre le développement de l'agro-tourisme, des lieux de vente directe de produits agricoles notamment le long des routes touristiques ;
- développer les activités et les équipements dans le territoire (2.2), dont développer des activités de restauration et d'hébergement.



Pouzelas (Giroux)



Epagne (Meunet-sur-Vatan)



Le Foulon (Buxeuil)