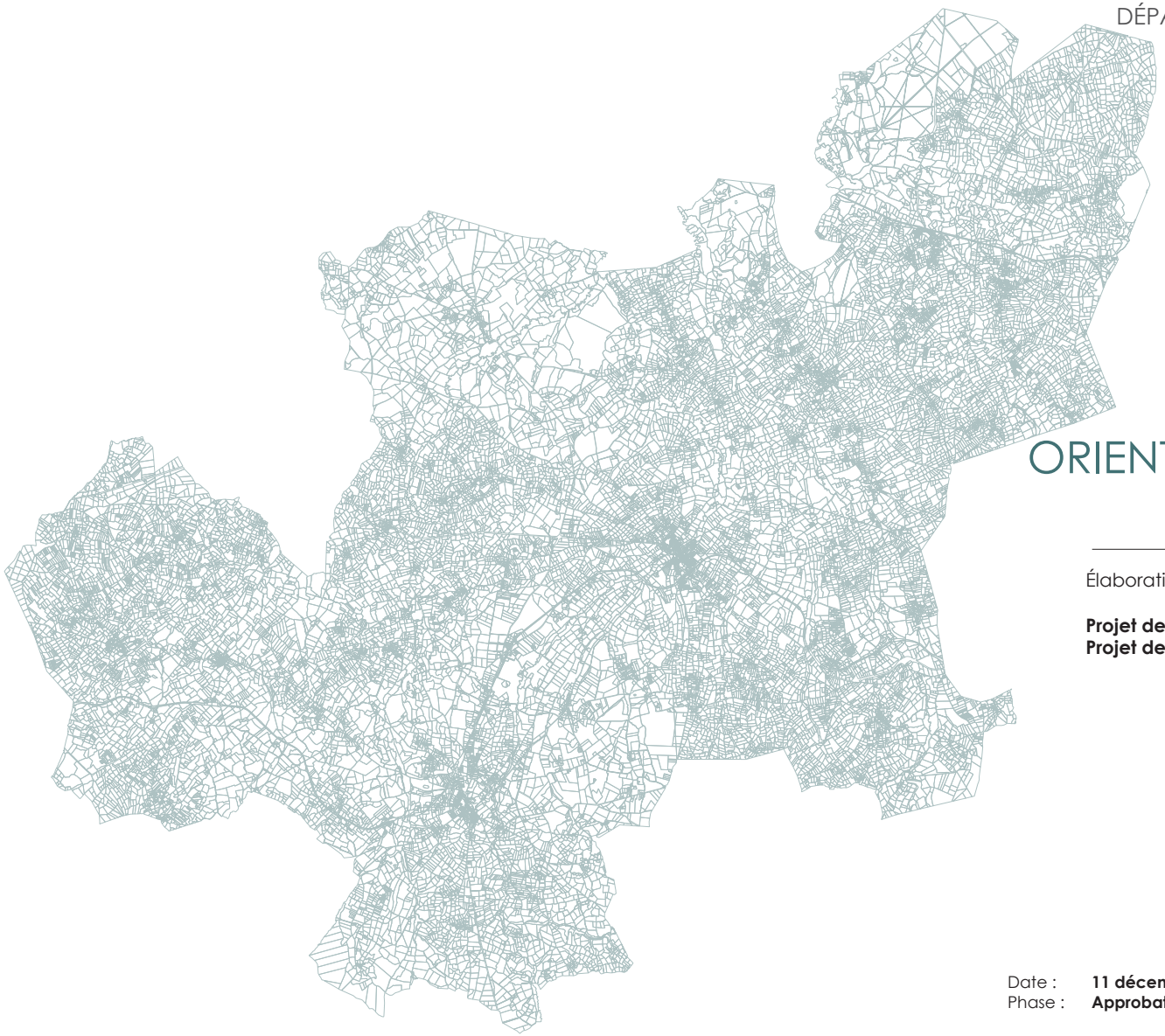
PLUI

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Val de Bouzanne
Indre en Berry

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du PLUI prescrite le 23 mai 2017

Projet de PLUI arrêté le 16 avril 2025
Projet de PLUI approuvé le 15 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 15 janvier 2026 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne

La présidente,
Marie-Annick Beaufrère

Date : **11 décembre 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **3**

Communauté de communes du Val de Bouzanne,
20 rue Émile Forichon, 36230 NEUVY SAINT SÉPULCHRE

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

SOMMAIRE

Les orientations d'aménagement sectorielles 4

Buxières-d'Aillac
Entrée sud du bourg 9

Buxières-d'Aillac
Secteur Preugne des Bordes 13

Buxières-d'Aillac
Secteur Champ Garnier 17

Cluis
Secteur de la Grande Justice 21

Cluis
Rue de la Royauté 25

Cluis
Rue des Veveilles 29

Cluis
Rue d'Aigurande 33

Fougerolles
Zone à urbaniser centre-bourg 37

Fougerolles
Coeur de village 41

Fougerolles
Montabin 45

Fougerolles
Secteur d'activités 49

Gournay
Zone à urbaniser et secteur d'équipements 53

Lys-Saint-Georges
Fondeville 57

Maillet
Les Côtes-Martais 63

Maillet
Fontprévérault 67

Maillet
Zone d'activité des Nielloux 71

Malicornay
Centre bourg, monument aux morts 75

Malicornay
Les Noyers 79

Mers-sur-Indre
Le Coteau 83

Mers-sur-Indre
Rue du Tivoli 87

Mers-sur-Indre
Entrée Est du bourg 91

Mers-sur-Indre
Route des Varennes 95

Montipouret
La Chaussy 99

Montipouret
Rue des Vignes 103

Montipouret
Rue de la Caboche 107

Montipouret
La Pouge 111

Montipouret
Les Grenouillères 115

Montipouret
Chassignières 119

Mouhers
Centre-bourg 123

Neuvy-Saint-Sépulchre
Maréchal-Joffre 127

Neuvy-Saint-Sépulchre
Le Lion-d'Or 131

Neuvy-Saint-Sépulchre
Les Guizettes / Le Paradis 135

Neuvy-Saint-Sépulchre
Zone d'activités du Fay 139

Neuvy-Saint-Sépulchre
Groupe scolaire 143

Neuvy-Saint-Sépulchre
Zone d'activités de la route de Châteauroux 147

Tranzault
Bourg centre 152

Les OAP thématiques 156

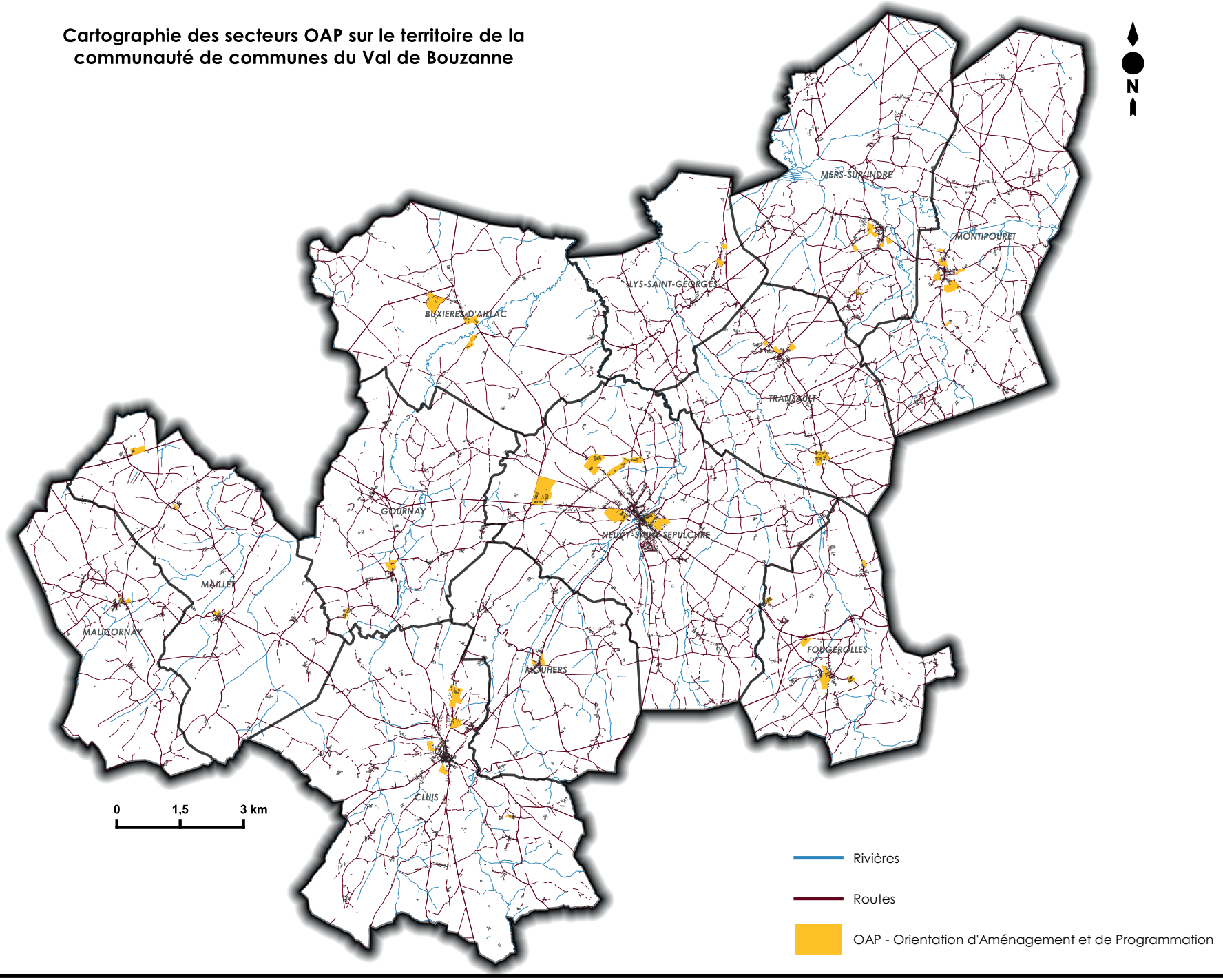
Renforcer le réseau de trames écologiques 157

La prise en compte du patrimoine
dans les hameaux 169

Le réseau de chemins
de promenade et randonnée 175

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES

Cartographie des secteurs OAP sur le territoire de la communauté de communes du Val de Bouzanne



	Secteur	Programmation principale	Quand ?	
Buxières-d'Aillac	Entrée sud bourg	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Preugne des Bordes	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après 2030
	Champ Garnier	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
Cluis	La Grande Justice	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
		Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
		Activités économiques	Phase 2	Une fois remplis 80% de la phase 1
		Activités économiques	Phase 3	Après évolution du PLUI
		Logements	Phase 3	Après évolution du PLUI
	Rue de la Royauté	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Rue des Veveilles	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	A partir de 2028
	Rue d'Aigurande	Logements	Dès l'approbation du PLU	
Fougerolles	Zone à urbaniser centre-bourg	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Le déclenchement est conditionné à la commercialisation d'au moins 80% de la phase précédente
			Phase 3	Après évolution du PLUI
	Cœur de village	Aménagement espace public Equipements collectifs	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Une partie du secteur nécessitera une évolution du PLUI pour être aménagée
	Montabin	Logements	Après évolution du PLUI	
	Secteur d'activités	Activités économiques	Dès l'approbation du PLUI	
Gournay	Zone à urbaniser et secteur d'équipements	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
		Aménagement espace public	Dès l'approbation du PLUI	
		Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
Lys-Saint-Georges	Fondeville	Logements Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
Maillet	Les Côtes-Martais	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Fontprévérault	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Zone d'activité des Nielloux	Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI pourla phase 1
			Phase 2	Après l'aménagement de phase 1
			Phase 3	Après l'aménagement de phase 2

	Secteur	Programmation principale	Quand ?	
Malicornay	Centre bourg, monument aux morts	Aménagement espace public	Dès l'approbation du PLUI	
	Les Noyers	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
Mers-sur-Indre	Le Coteau	Logements Aménagement espace public	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
	Rue du Tivoli	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Entrée Est du bourg	Logements Activités économiques	Dès l'approbation du PLUI	
	Route des Varennes	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
Montipouret	La Chaussy	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Rue des Vignes	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	La Pouge	Logements Aménagement espace public Equipements collectifs	Phase 1	Dès l'approbation du Plui
			Phase 2	Après évolution du Plui
	Les Grenouillères	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
	Chassignières	Logements	Dès l'approbation du PLUI	
Mouhers	Centre-bourg	Logements Aménagement espace public	Phases 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du Plui
Neuvy-Saint-Sépulchre	Maréchal-Joffre	Logements Aménagement espace public Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
	Le Lion-d'Or	Logements	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
	Zone d'activités du Fay	Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après évolution du PLUI
	Groupe scolaire	Equipements collectifs	Dès l'approbation du PLUI	
	Zone d'activités de la route de Châteauroux	Activités économiques	Phase 1	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 2	Après l'aménagement de phase 1
			Phase 3	Après l'aménagement de phase 2
Tranzault	Bourg centre	Logements	Phases 1 et 2	Dès l'approbation du PLUI
			Phase 3	Après évolution du PLUI

Buxières-d'Aillac

Entrée sud du bourg

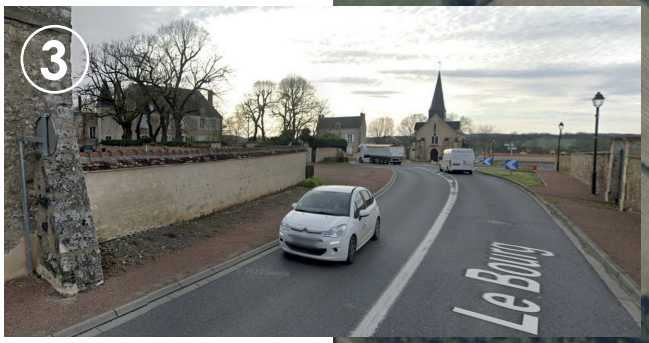
Contexte



Contexte











- Bâti et murs traditionnels marquant l'alignement et participant à la qualité de l'espace public
- Vue axée sur l'église
- Manoir marquant l'entrée du bourg en arrivant par le sud

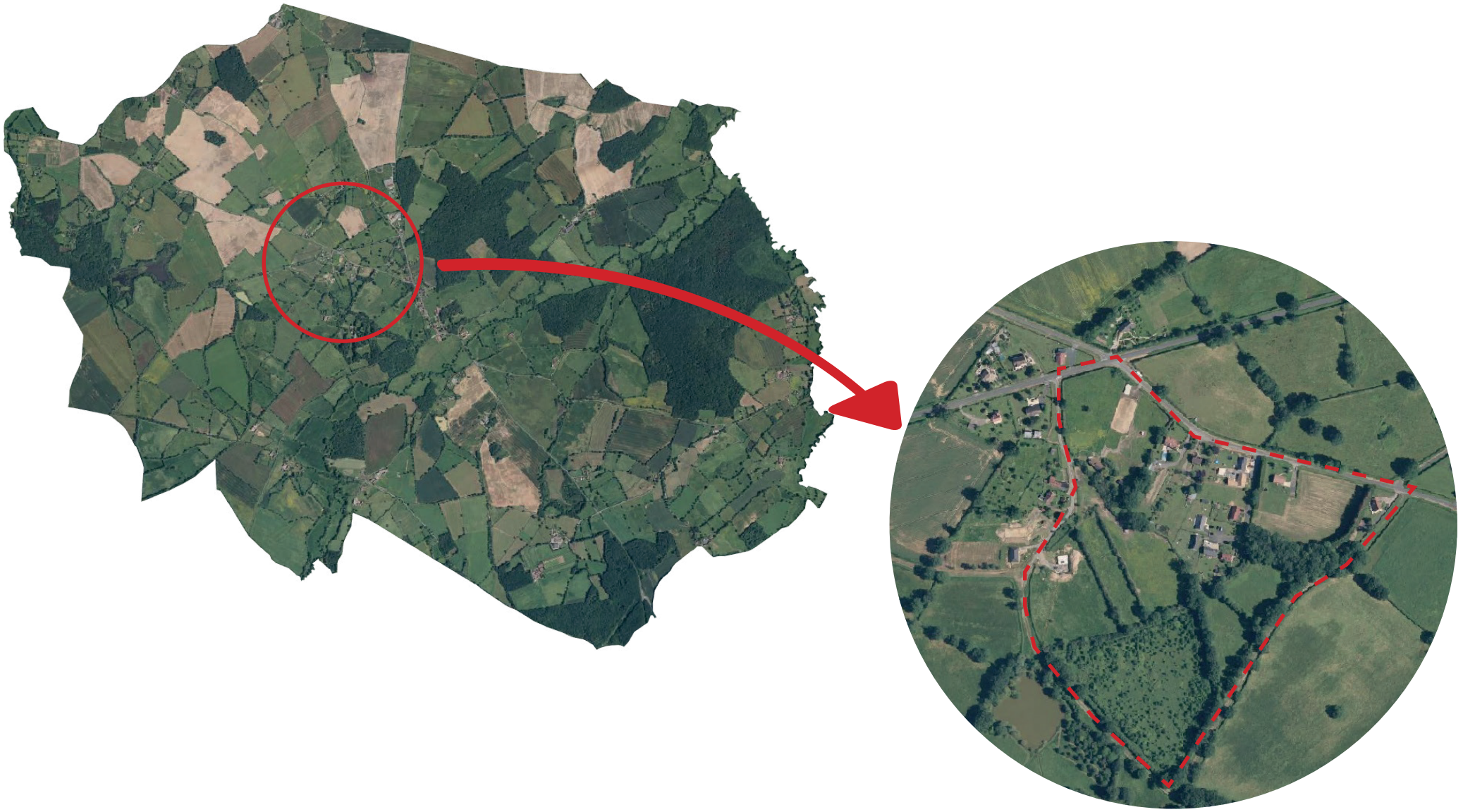
Orientation d'aménagement et de programmation



Buxières-d'Aillac

Secteur Preugne des Bordes

Contexte

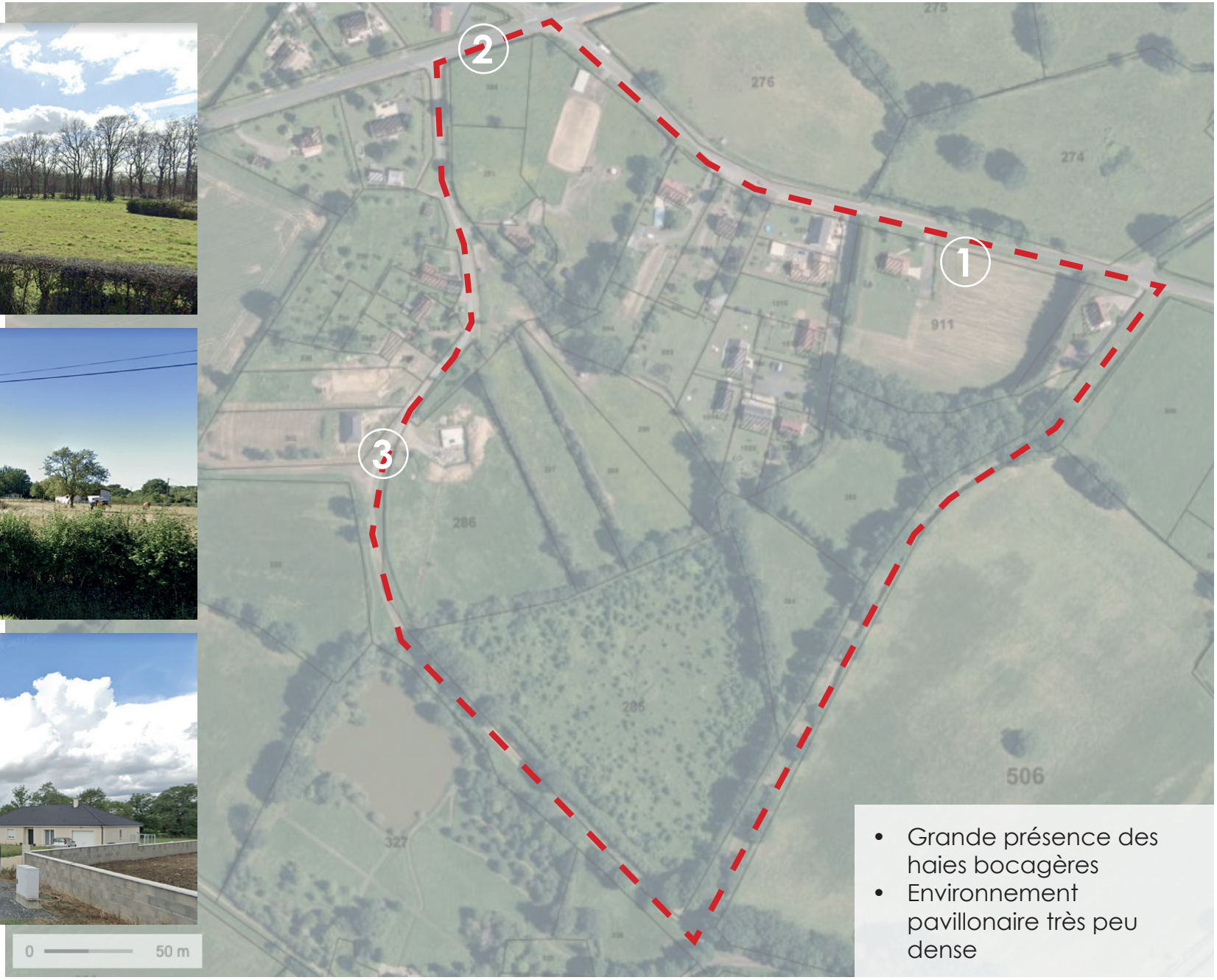


Contexte



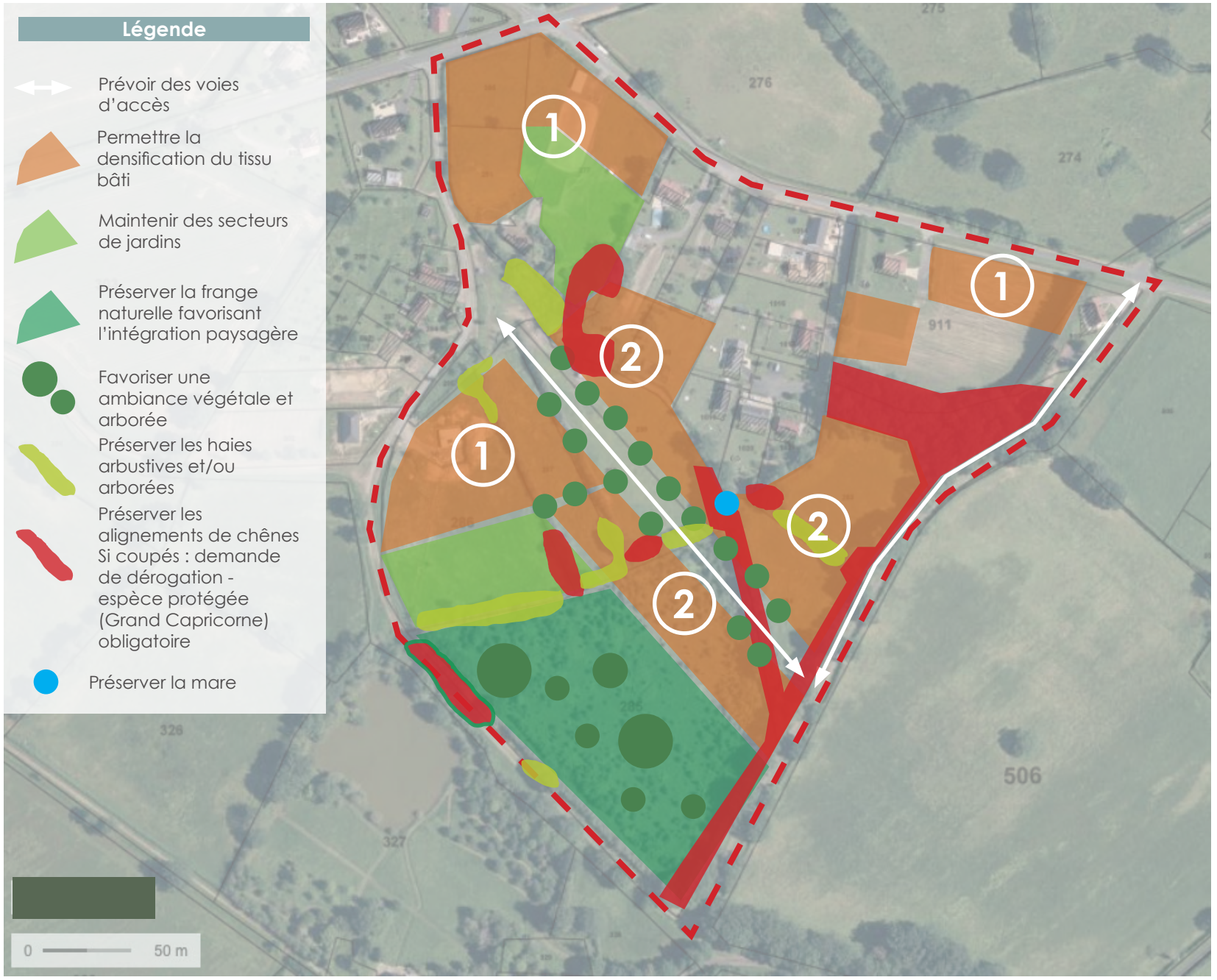






- Grande présence des haies bocagères
- Environnement pavillonaire très peu dense

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 8,2 ha
(dont 3,3 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **37 log**

Dès l'approbation pour la phase ①, et après 2030 pour la phase ②

Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide

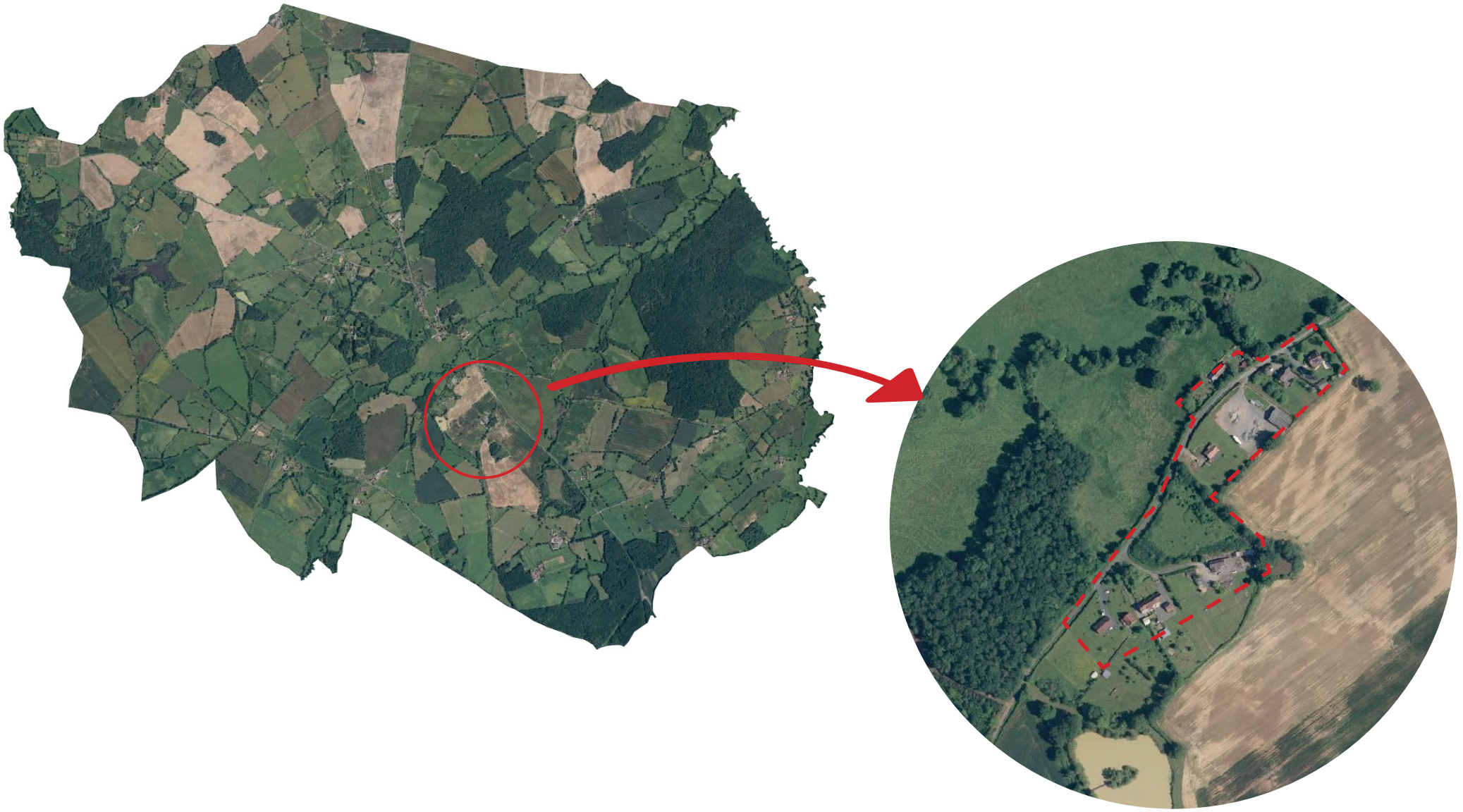
En limite d'espace public, privilégier l'implantation de haies champêtres

Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide

Buxières-d'Aillac

Secteur Champ Garnier

Contexte



Contexte


1


2


3


960
947
1
2
3
0
50 m
Haie participant à l'intégration paysagère
• Caractère bocager prédominant (haies)
• Une dent creuse recensée

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,8 ha
(dont 0,6 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **4 log**

Dès l'approbation

Cluis

Secteur de la Grande Justice

Contexte



Contexte



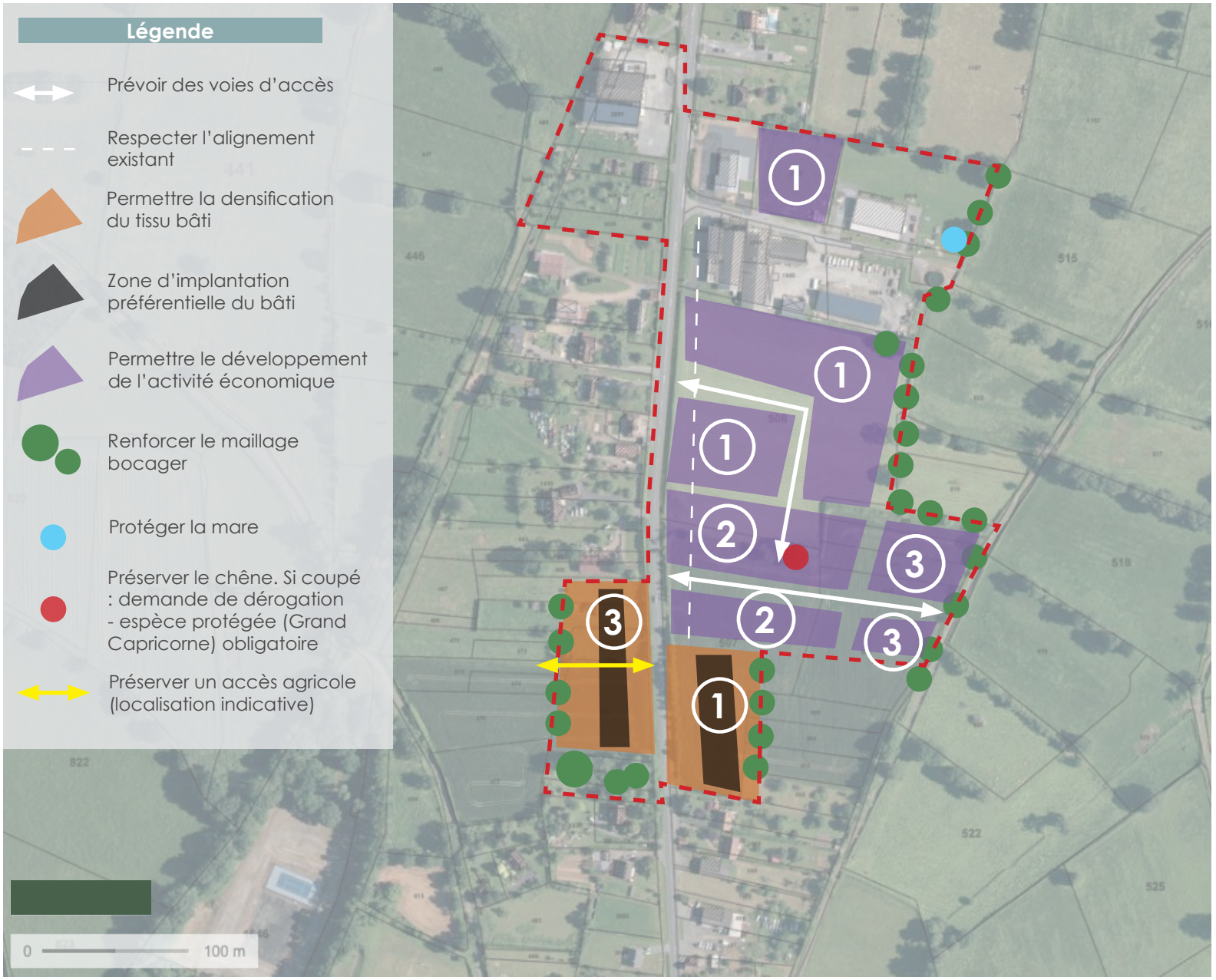






- Foncier valorisé pour le développement économique
- Front bâti traditionnel et continu

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE BRUTE : 9,3 ha
(dont 1,35 ha pour l'habitat)

Max **R+1+comble pour l'habitat**

Max **8m hors tout pour l'activité**

Respect de l'alignement de fait des constructions voisines (habitat et activité)

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **12 log**

Pour l'habitat :
① dès l'approbation
③ après évolution du PLUI

Pour l'activité :
① dès l'approbation
② au seuil de 80% de remplissage de la phase ①
③ après évolution du PLUi

Cluis

Rue de la Royauté

Contexte

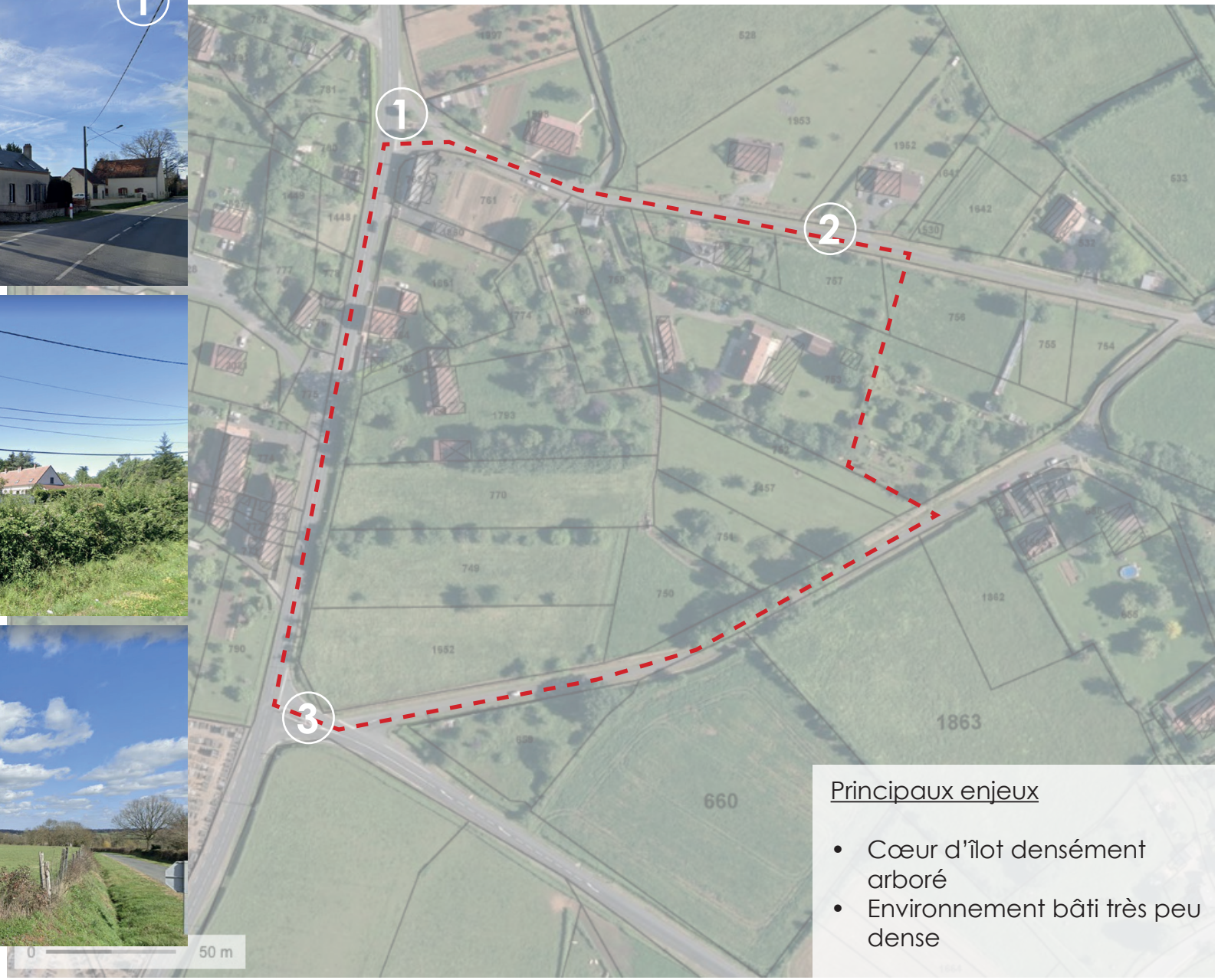


Contexte









Principaux enjeux

- Cœur d'îlot densément arboré
- Environnement bâti très peu dense

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,87 ha
(dont 1,46 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **10 log**

Après évolution du PLUI

L'axe du faîtage des constructions devra être approximativement parallèle à l'axe des voies

Cluis

Rue des Veveilles

Contexte



Contexte





- Ambiance de bocage à préserver (haies)
- Voie d'accès existante par la rue des Veveilles

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,4 ha
(dont 1,64 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Phase ①
Densité : env. 12 log/ha
soit un minimum de **4 log**

Phase ②
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **12 log**

Phase ① dès l'approbation

Phase ② : à partir de 2028

Les voies et emprises publiques seront accompagnées d'arbres et de végétation renforçant l'ambiance végétale du quartier

Cluis

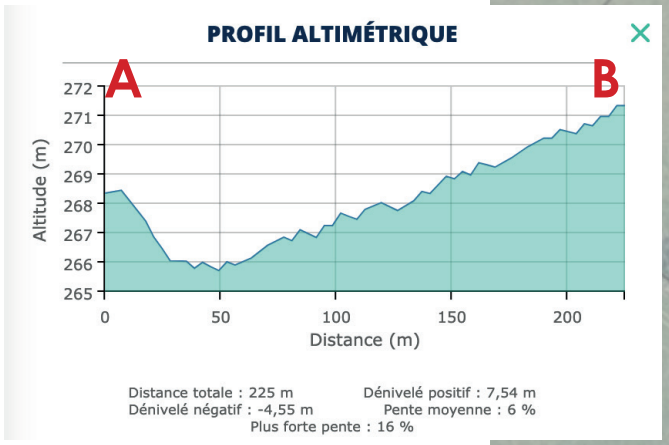
Rue d'Aigurande

Contexte



Contexte

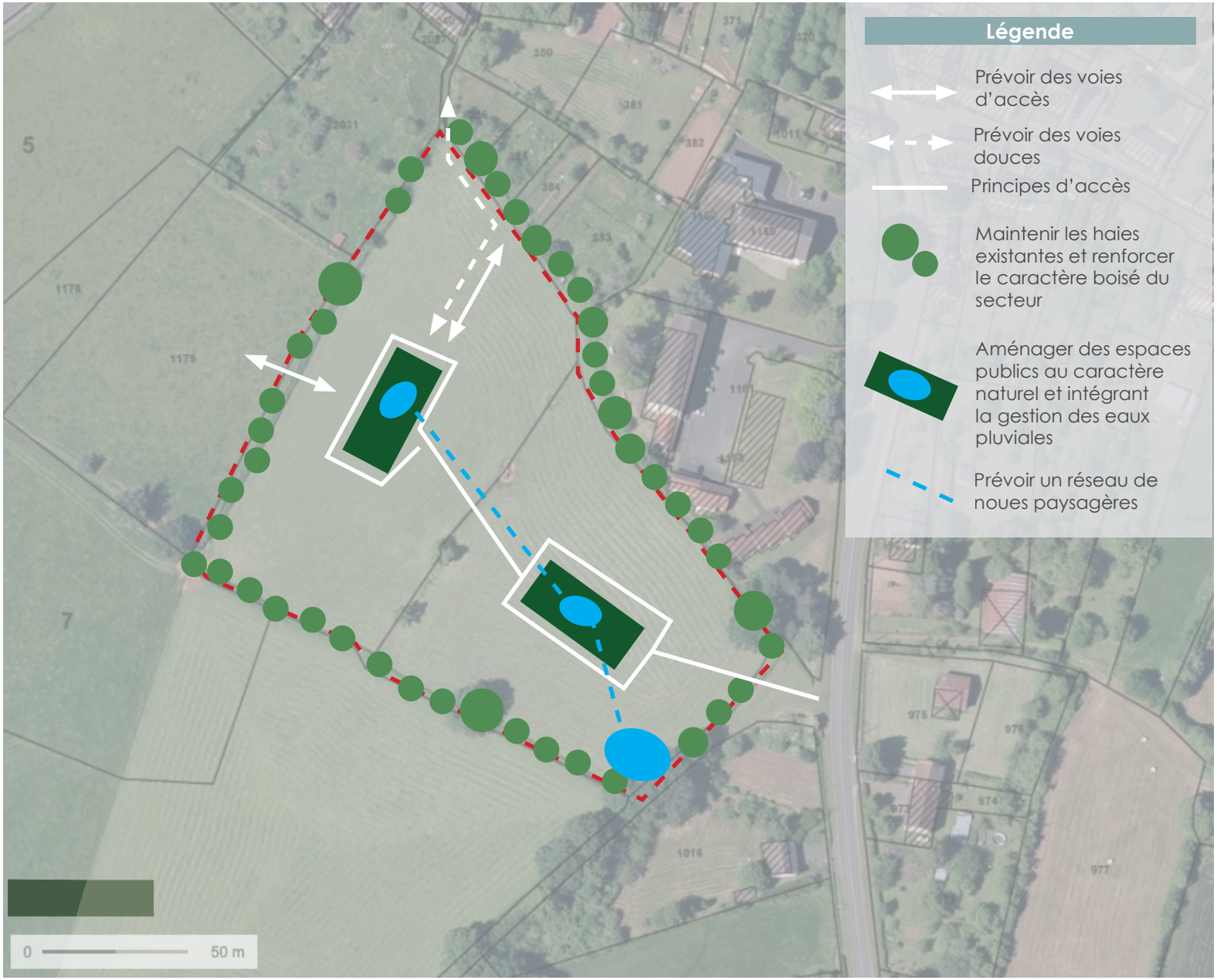






- Topographie prononcée (pente + fossé)
- Accès véhicules et piéton depuis le centre-bourg

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,31 ha
(dont 1,63 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 12 log/ha
soit un minimum de **18 log**

Dès l'approbation

Fougerolles

Zone à urbaniser centre-bourg

Contexte

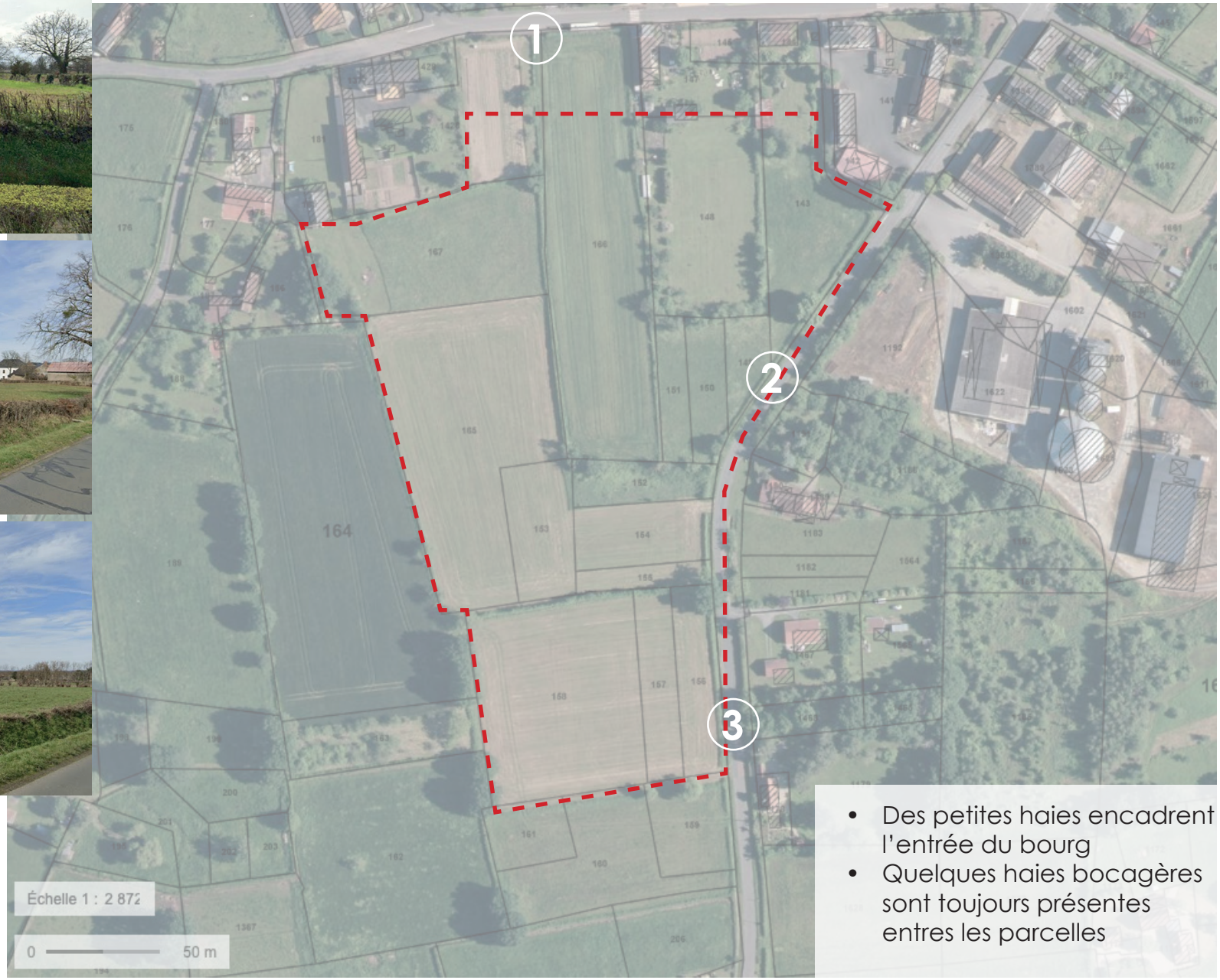


Contexte



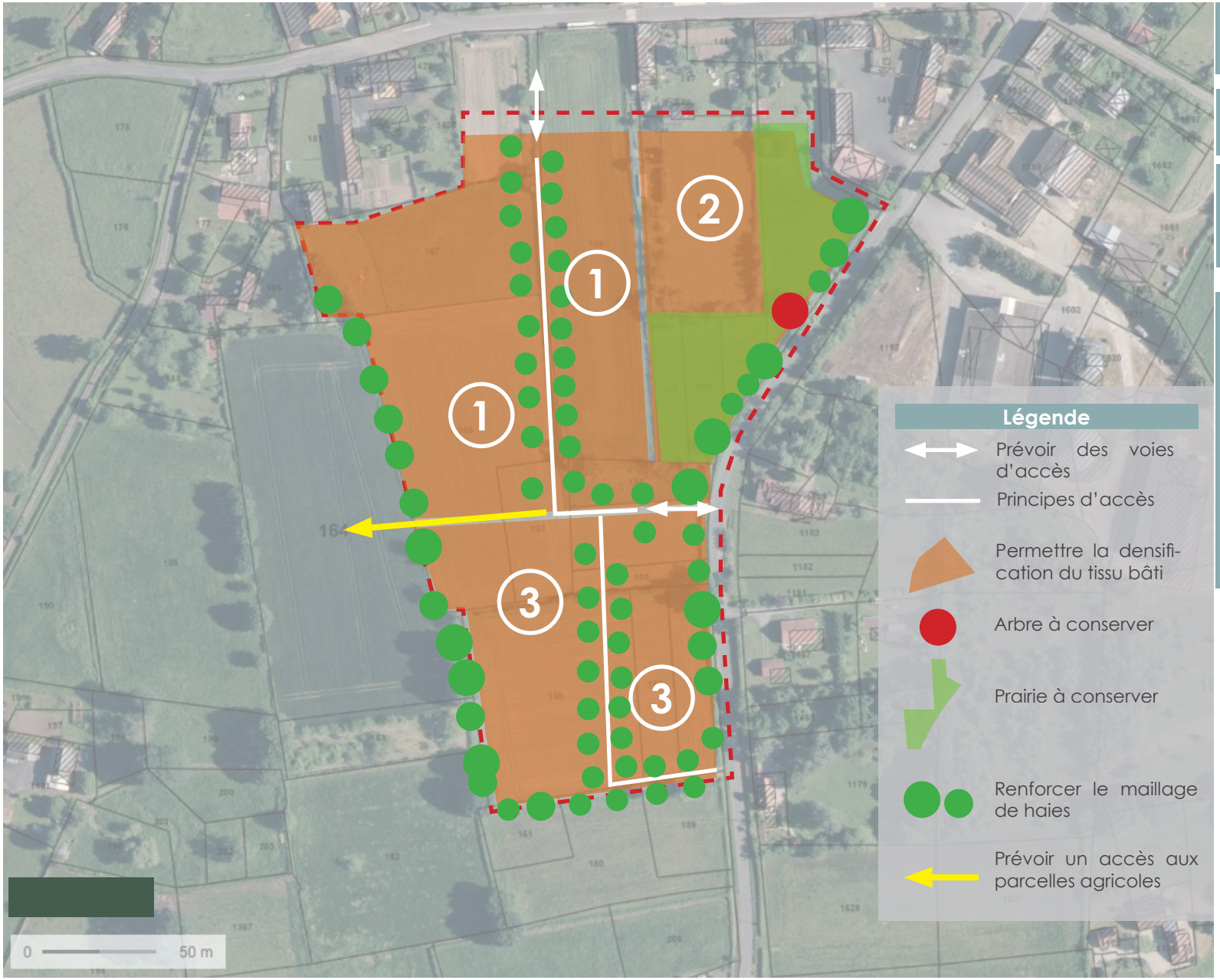






- Des petites haies encadrent l'entrée du bourg
- Quelques haies bocagères sont toujours présentes entres les parcelles

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 4,95 ha
(dont 4,03 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **18 log**

Phase ① :
Dès l'approbation
Phase ② :
Évolution du PLUI nécessaire
Commercialisation de 80% de la phase ① nécessaire
Phase ③ :
Évolution du PLUI nécessaire.
Commercialisation de 80% de la phase ② nécessaire

Fougerolles

Coeur de village

Contexte

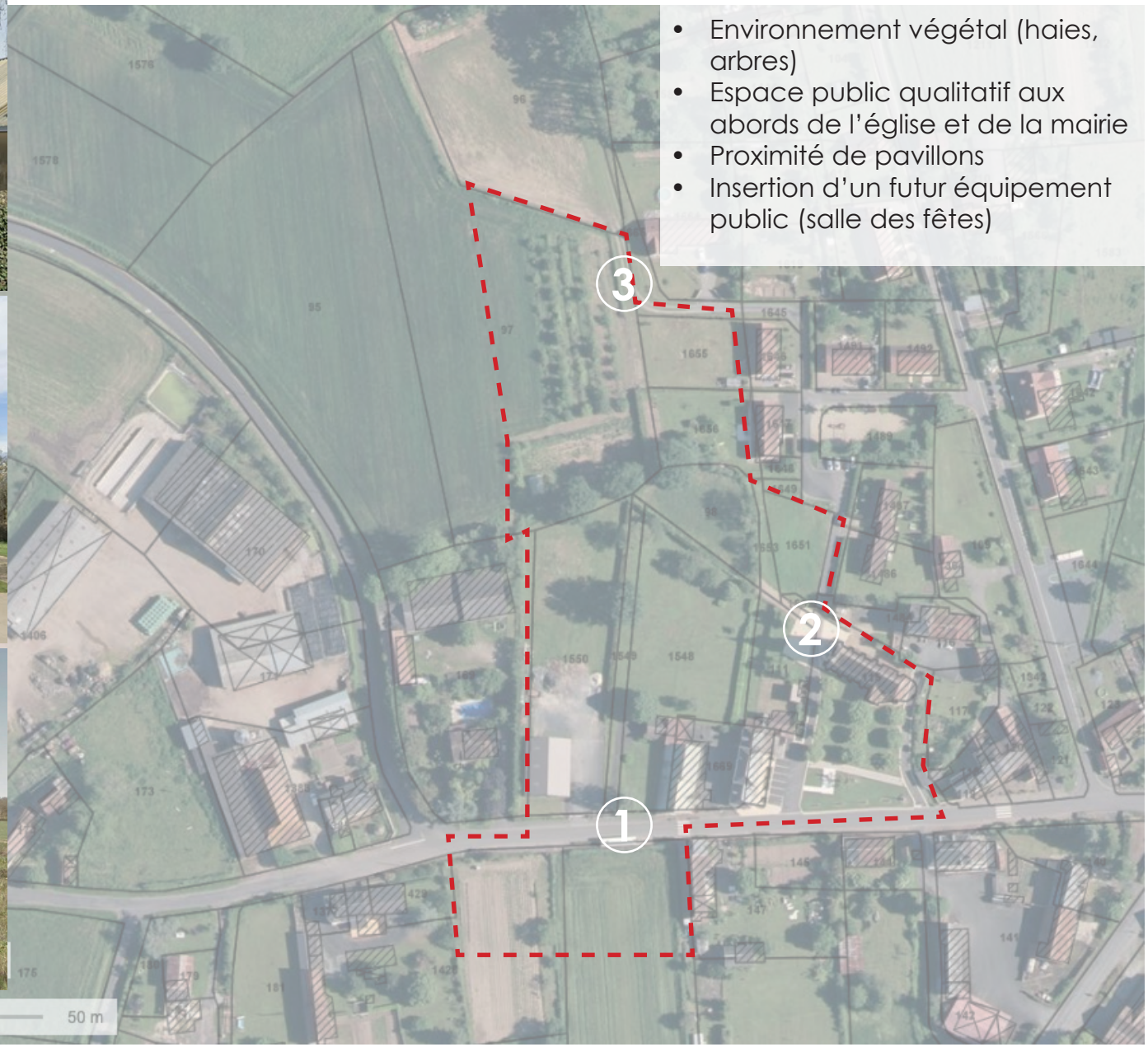


Contexte



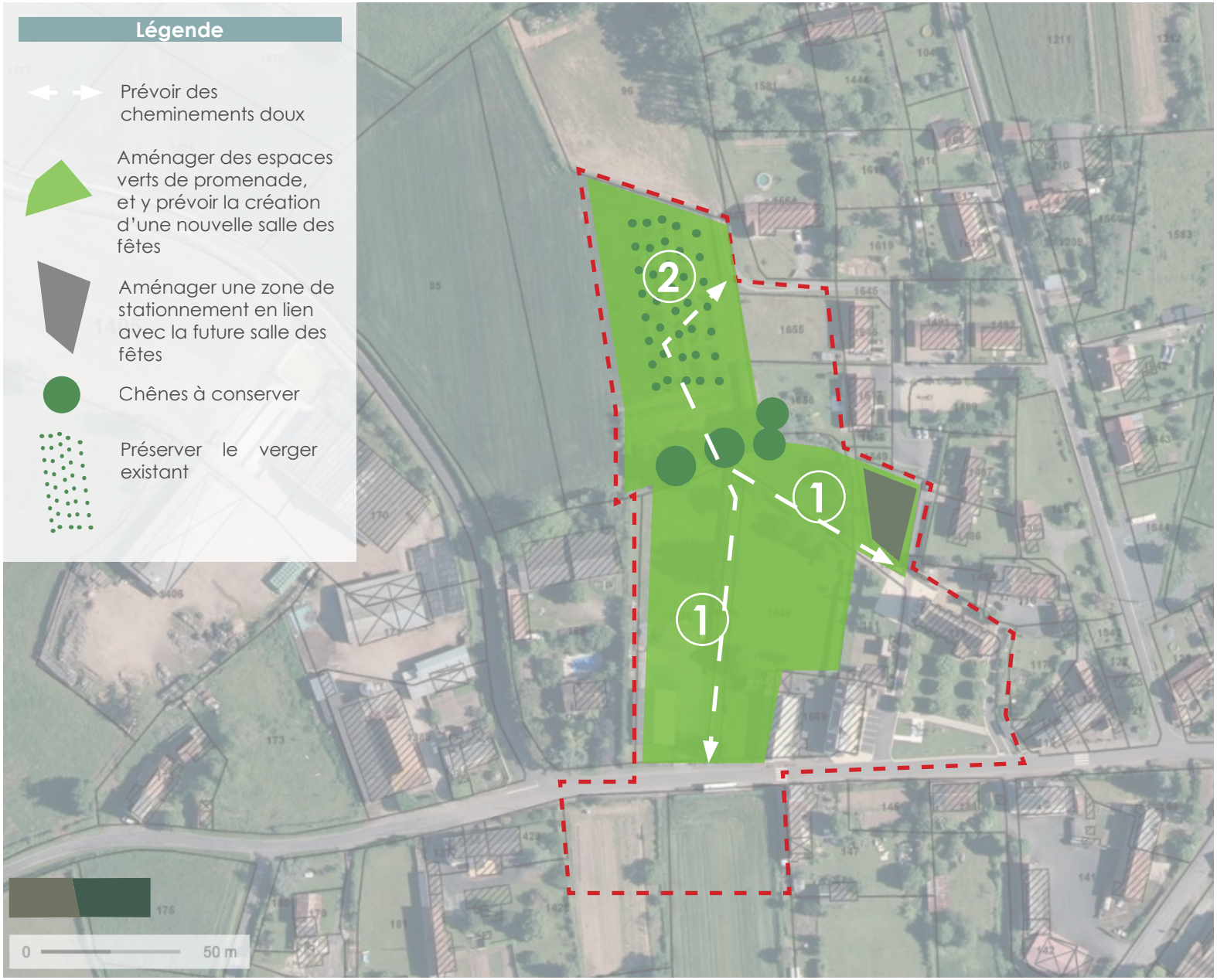






- Environnement végétal (haies, arbres)
- Espace public qualitatif aux abords de l'église et de la mairie
- Proximité de pavillons
- Insertion d'un futur équipement public (salle des fêtes)

Orientation d'aménagement et de programmation



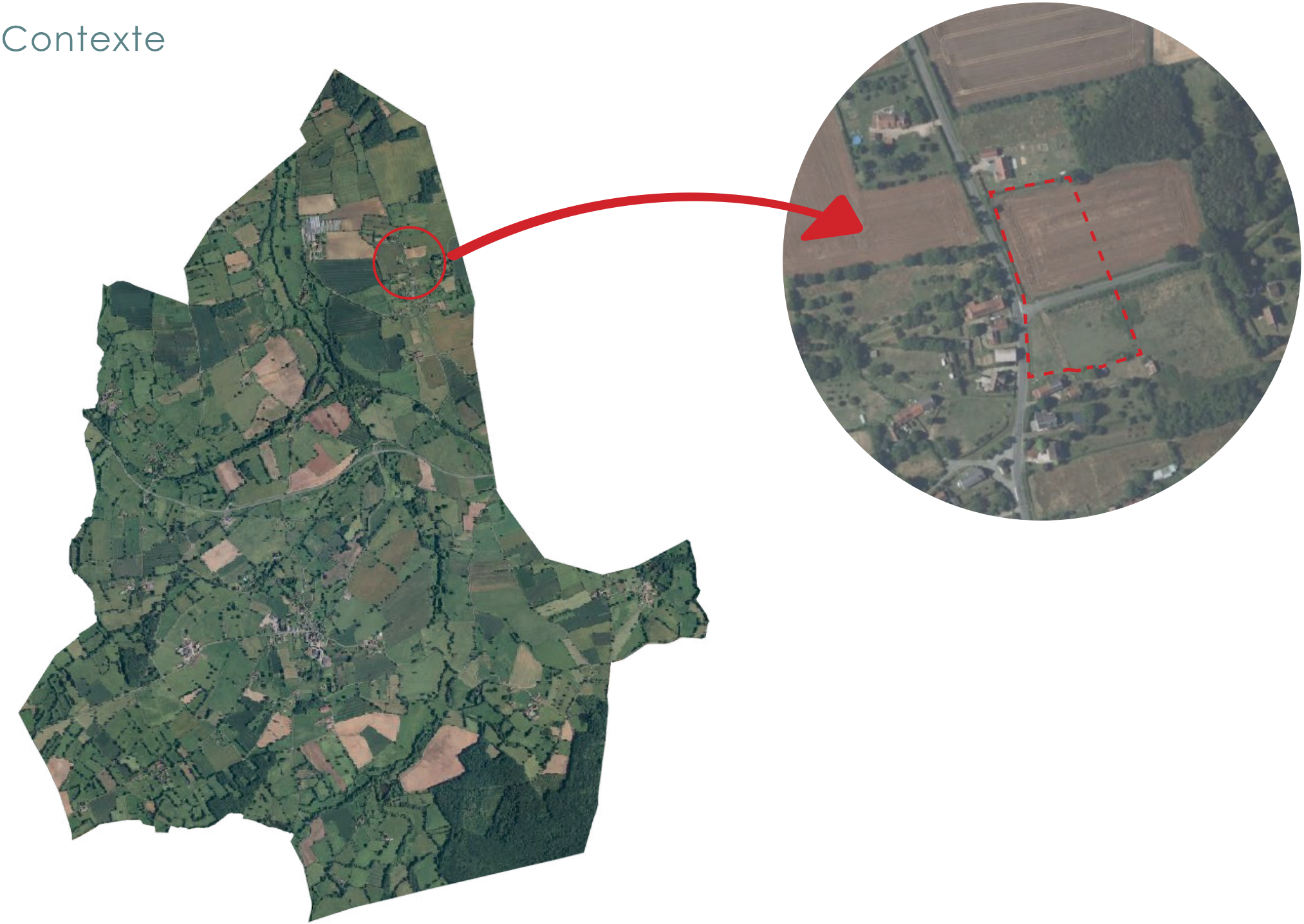
SUPERFICIE : 2,43 ha

Dès l'approbation pour le secteur ①
Une évolution du PLUI est nécessaire pour aménager le secteur ②

Fougerolles

Montabin

Contexte

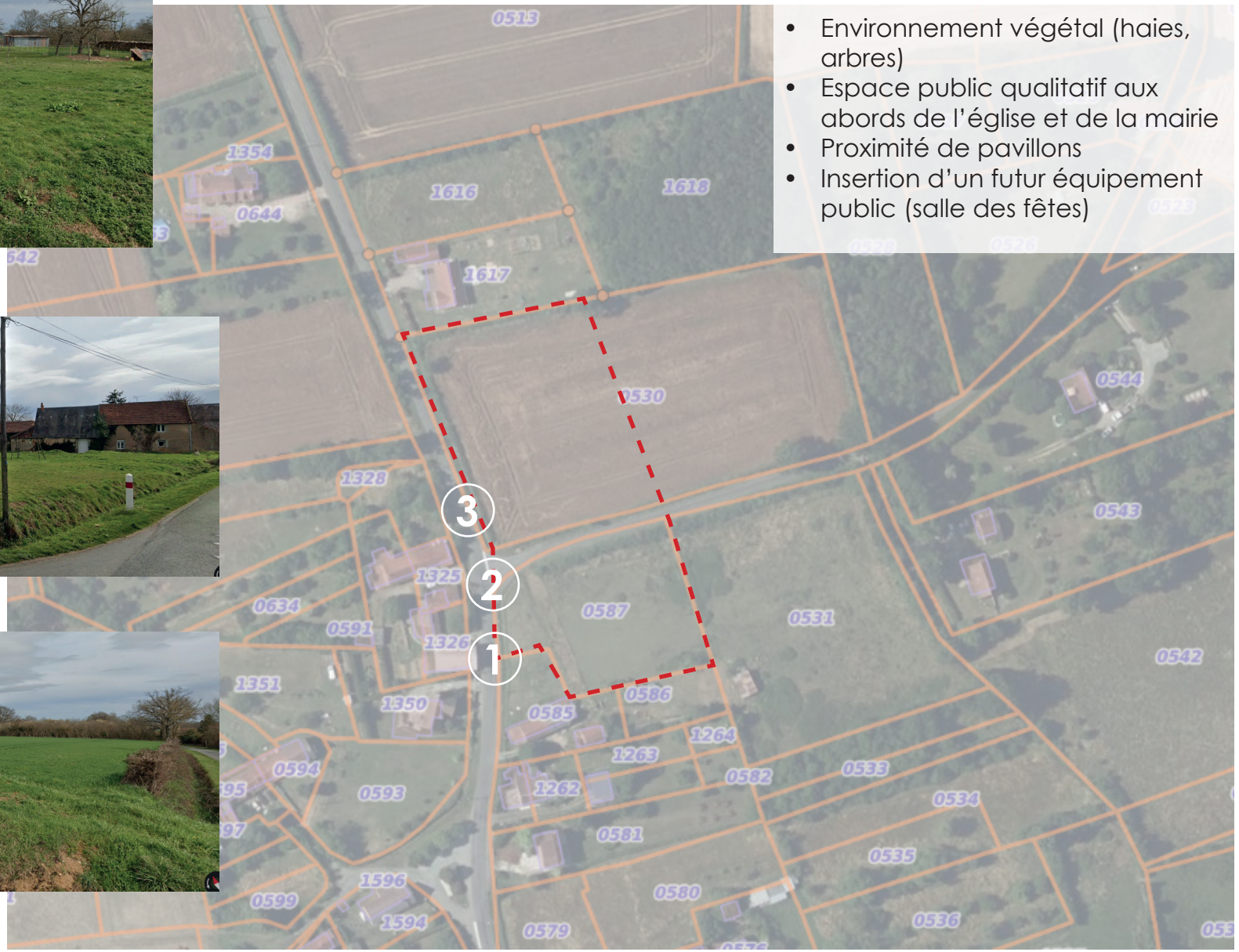


Contexte



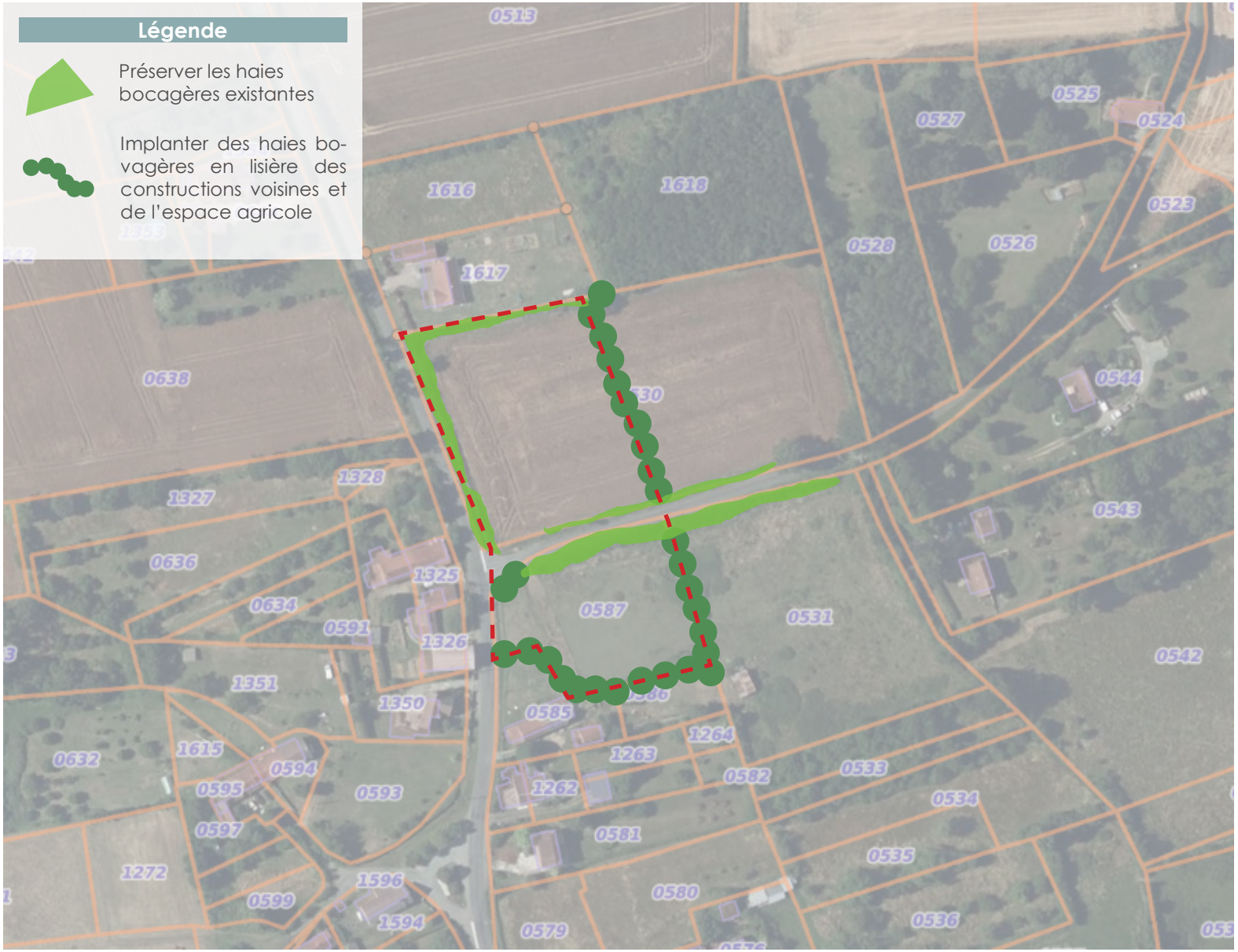






- Environnement végétal (haies, arbres)
- Espace public qualitatif aux abords de l'église et de la mairie
- Proximité de pavillons
- Insertion d'un futur équipement public (salle des fêtes)

Orientation d'aménagement et de programmation

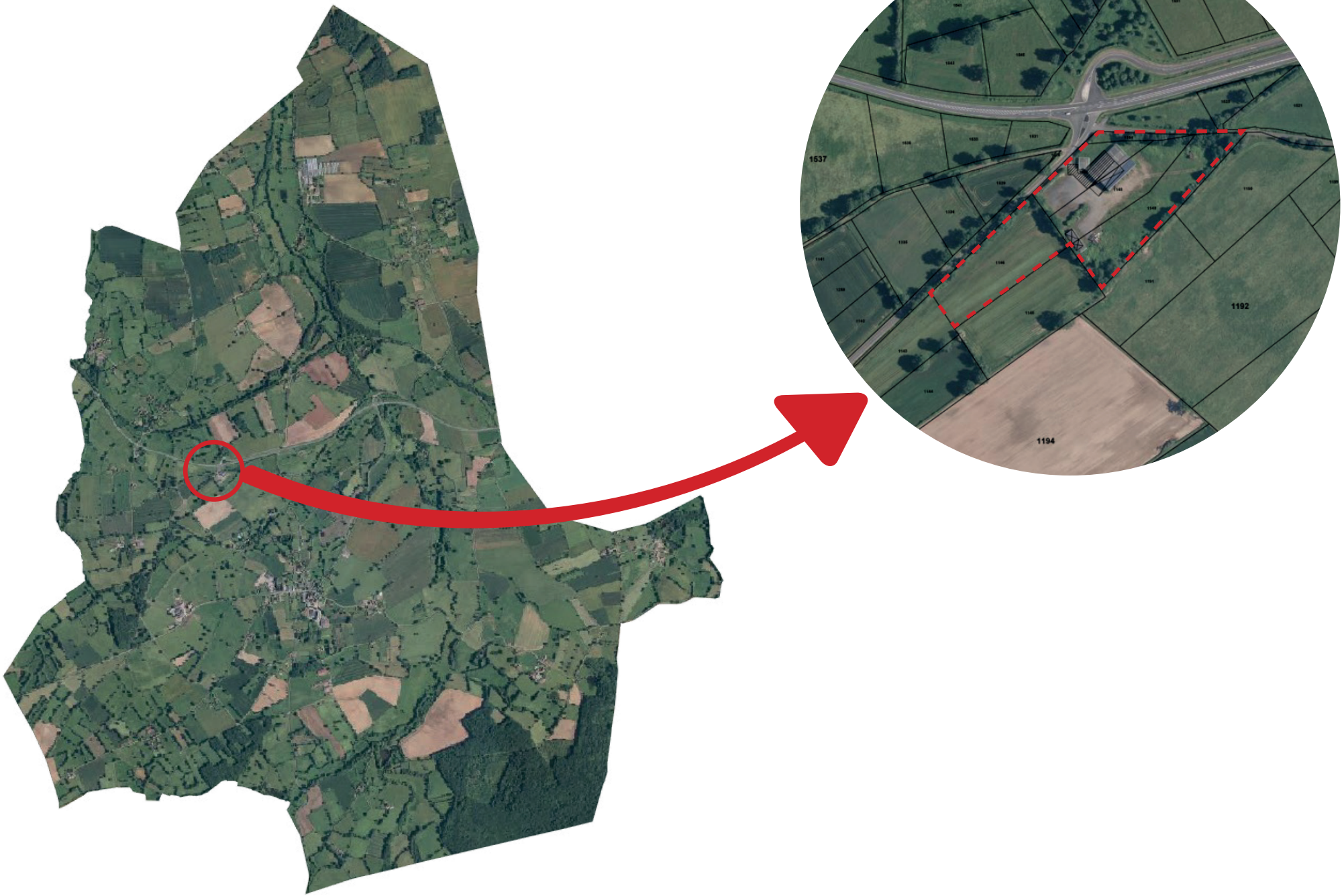


SUPERFICIE : 9000 m²

Une évolution du PLUI est nécessaire

Fougerolles
Secteur d’activités

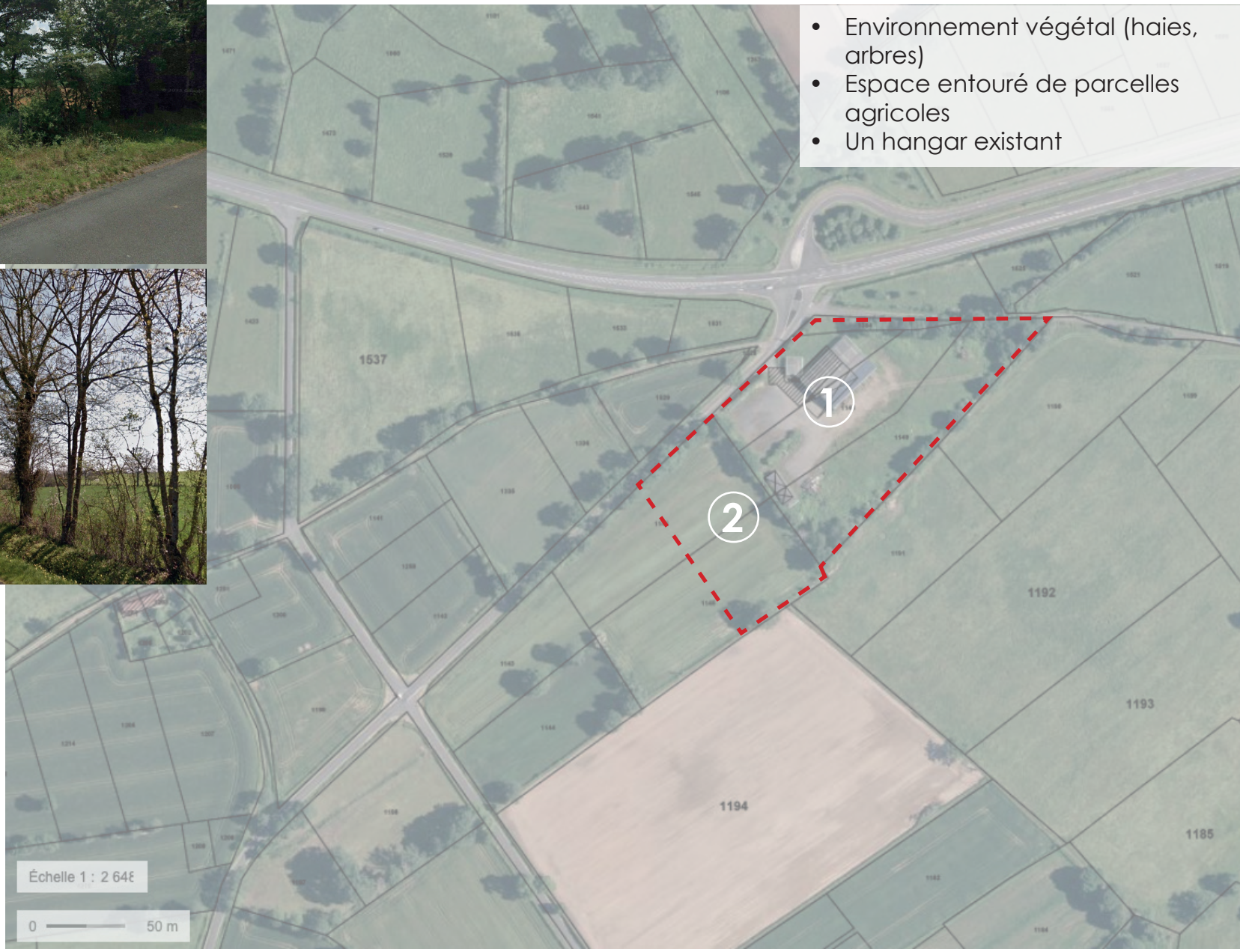
Contexte



Contexte







- Environnement végétal (haies, arbres)
- Espace entouré de parcelles agricoles
- Un hangar existant

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,60 ha

Dès l'approbation



Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide

Gournay

Zone à urbaniser et secteur d'équipements

Contexte



Contexte









- Une entrée de bourg à réaménager
- différence de niveau de chaque côté de la route départementale
- Espace de transition entre le bourg historique et des parcelles agricoles
- Quelques arbres et haies filtrent les vues
- Développement d'une nouvelle offre d'équipements

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,87 ha
(dont 1,36 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **10 log**

Dès l'approbation en débutant par le secteur ①

Lys-Saint-Georges

Fondeville

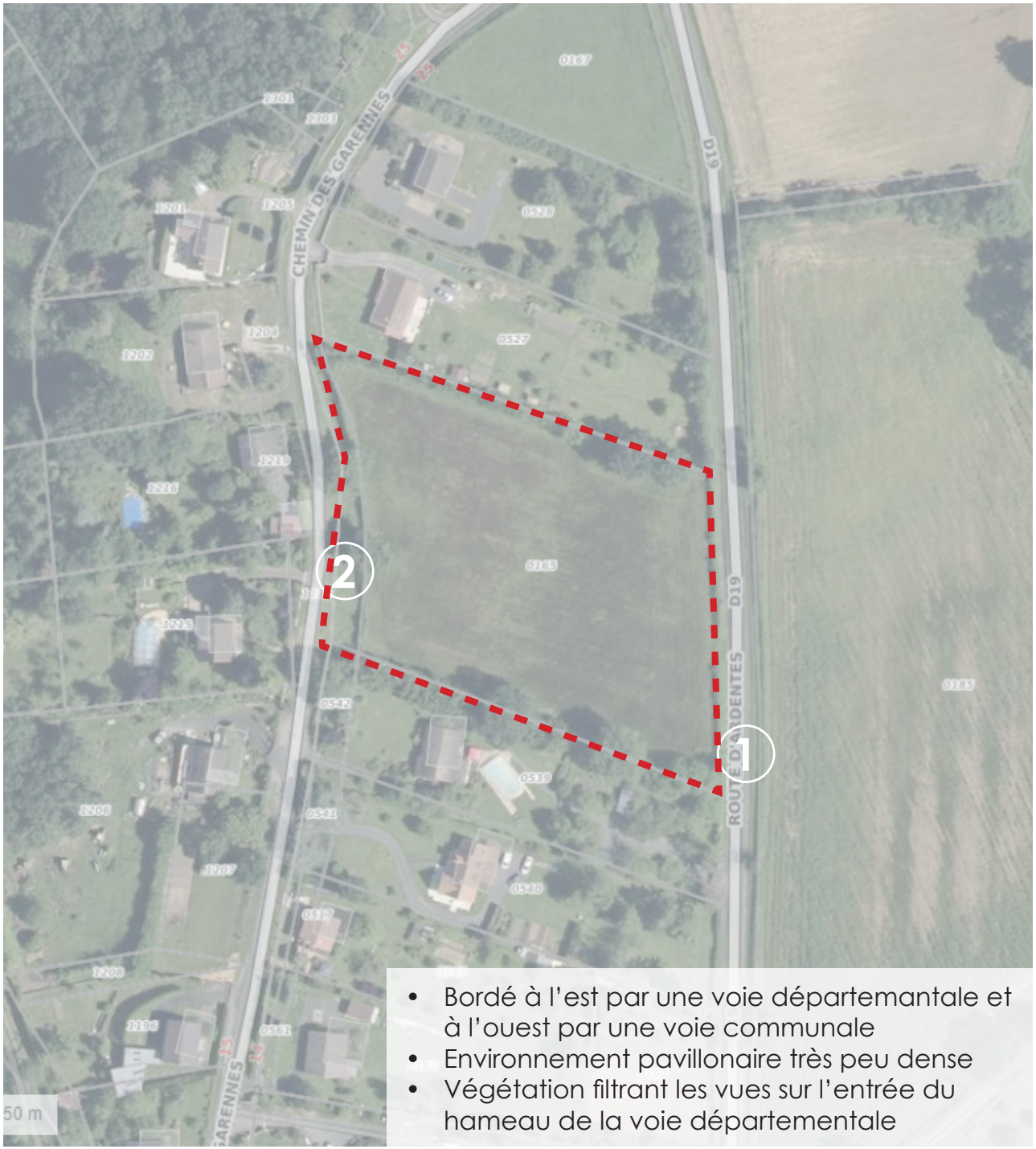
Contexte



Contexte
Fondeville-Nord







- Bordé à l'est par une voie départemantale et à l'ouest par une voie communale
- Environnement pavillonaire très peu dense
- Végétation filtrant les vues sur l'entrée du hameau de la voie départementale

Orientation d'aménagement et de programmation : Fondeville-Nord



SUPERFICIE BRUTE : 0,8 ha
(dont 0,6 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **8 log**

Dès l'approbation

Des aménagements et signalisations devront être prévus pour sécuriser l'accès des parcelles à la départementale.

L'axe du faîtage des constructions visibles de la RD19 ou du chemin des Garennes devra être approximativement parallèle à ces voies

Contexte
Fondeville-Sud









- Proximité du plan d'eau municipal
- Densité bâtie existante faible
- Alignement marqué par des haies bocagères

Orientation d'aménagement et de programmation : Fondeville-Sud



SUPERFICIE BRUTE : 1,8 ha
(dont 1,0 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **8 log**

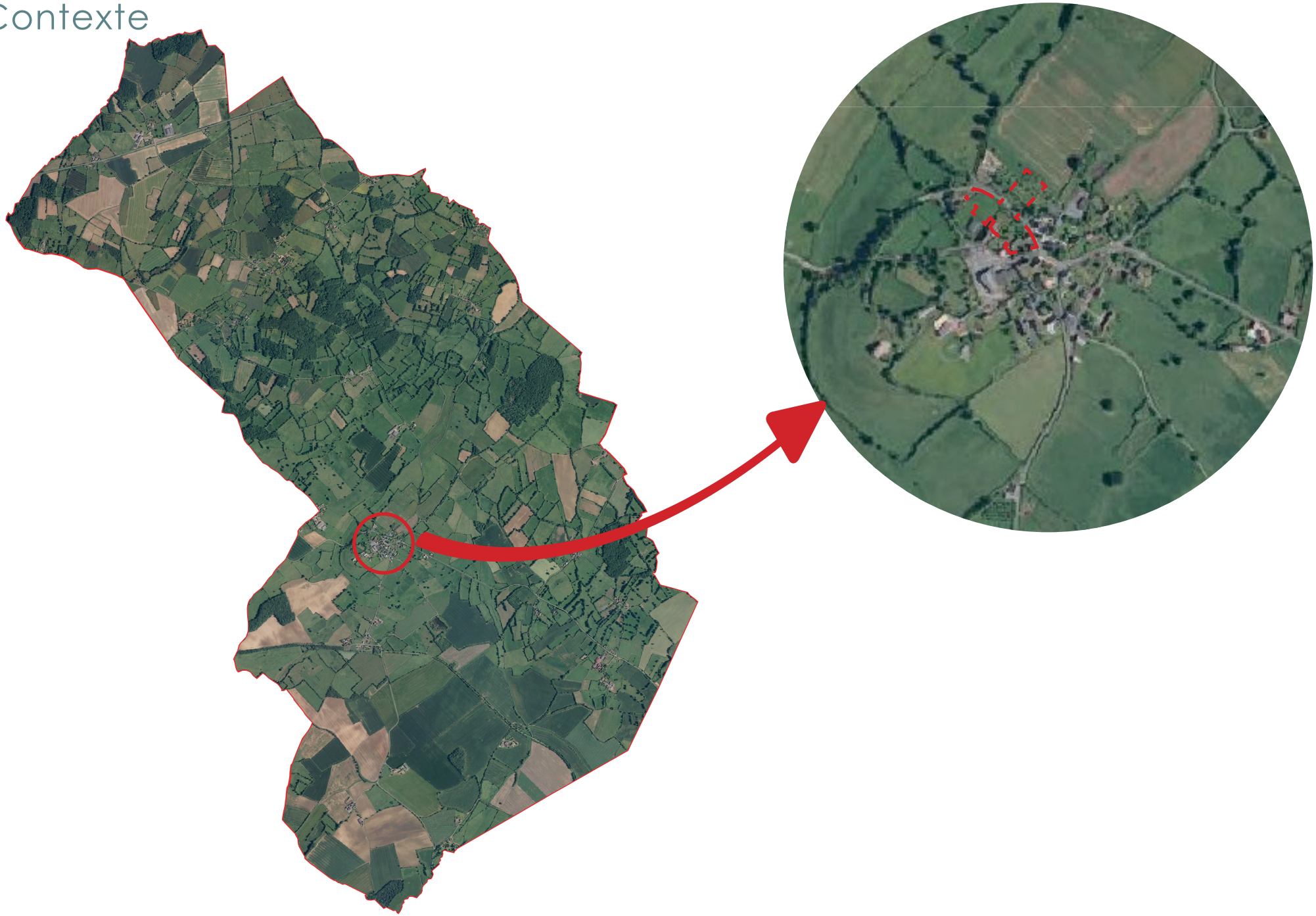
Dès l'approbation

L'axe du faîtage des constructions devra être parallèle ou perpendiculaire à l'axe des rues et voies existantes ou à créer

Maillet

Les Côtes-Martais

Contexte



Contexte







- Espace constituant l'entrée de bourg
- Du bâti traditionnel environnant (implantation à l'alignement, bâti agricole...)
- Un verger s'étendant de part et d'autre de la route

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE BRUTE : 8850 m²
(dont 4600 m² pour l'habitat)

Max **R+comble**

Pour les deux secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **6 log**

Dès l'approbation

Des aménagements et signalisations devront être prévus pour sécuriser l'accès des parcelles à la départementale.

Maillet

Fontprévérault

Contexte



Contexte







- Parcelle à l'entrée du hameau
- Parcelles agricoles en coeur d'ilôt
- Un seul accès aux parcelles possibles (flèche blanche)
- Limites de parcelles marquées par des haies bocagères

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE BRUTE : 5500 m²
(dont 3700 m² pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **2 log**

Dès l'approbation

Maillet

Zone d'activité des Nielloux

Contexte



Contexte







- Des haies longeant la RD 927 occultant les vues sur la frange Est de l'extension de la zone d'activité.
- Des bâtiments existants au proportion assurant leur intégration dans le paysage en accompagnement de la végétation existantes.



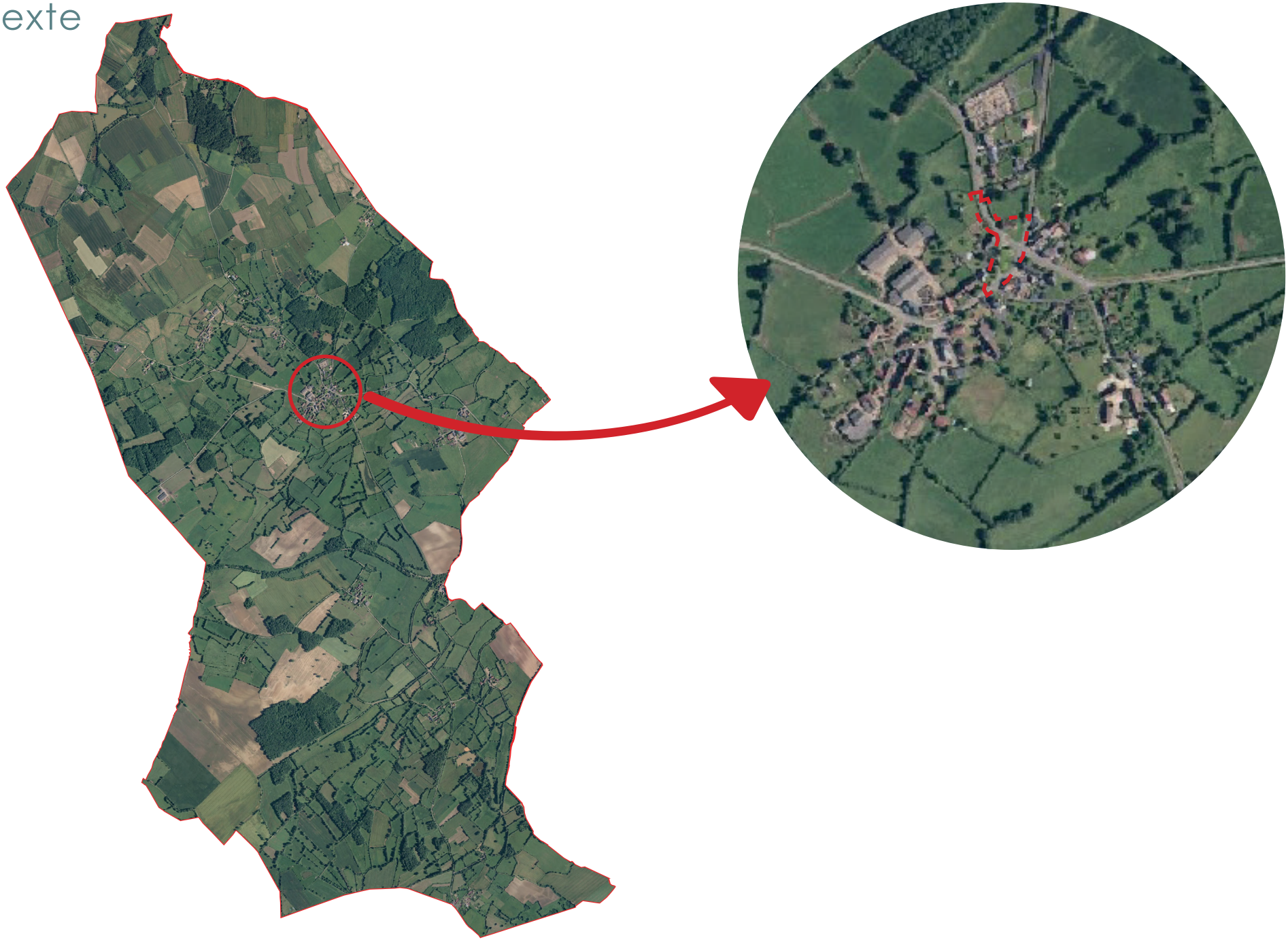
Orientation d'aménagement et de programmation



Malicornay

Centre bourg, monument aux morts

Contexte

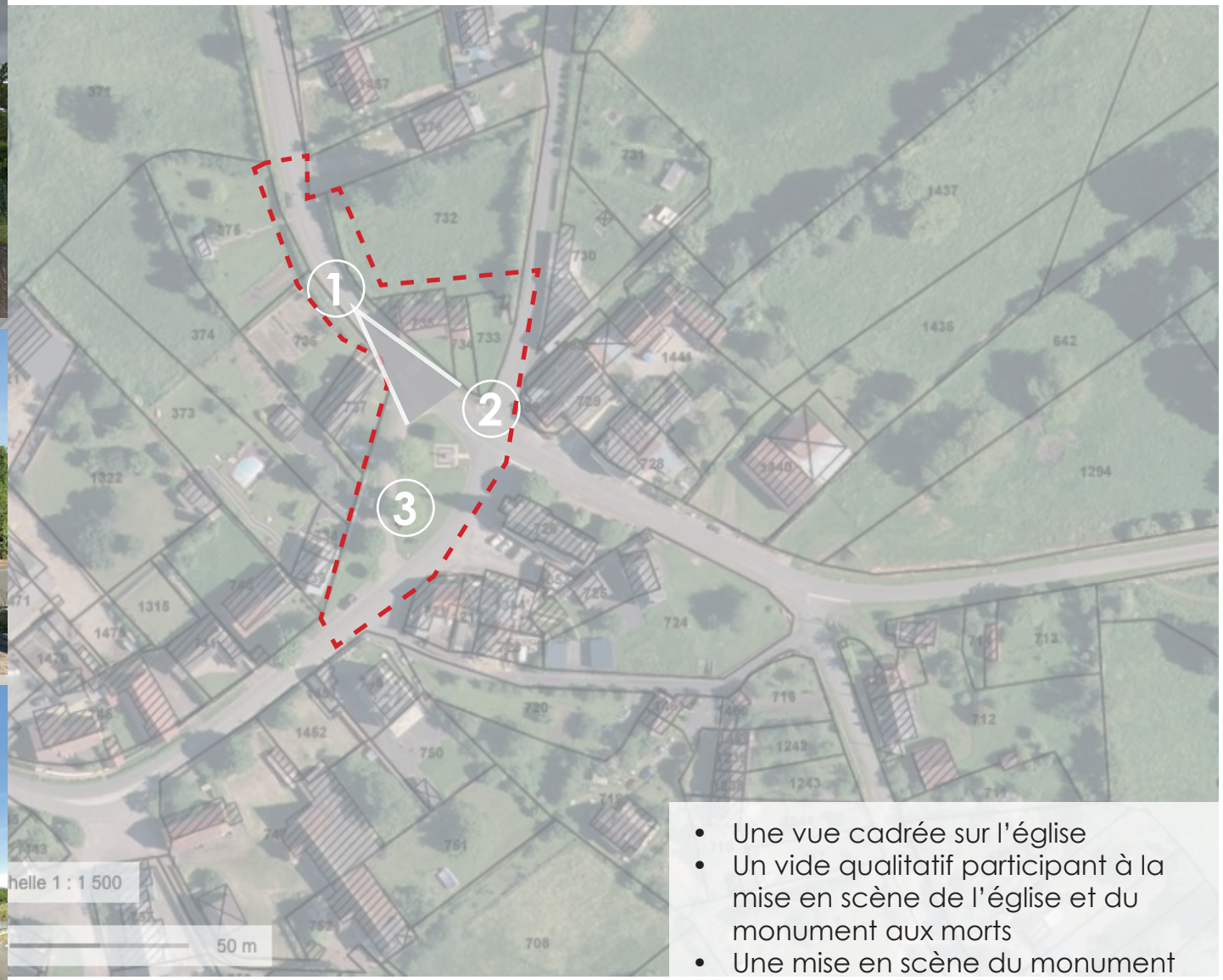


Contexte









- Une vue cadrée sur l'église
- Un vide qualitatif participant à la mise en scène de l'église et du monument aux morts
- Une mise en scène du monument aux morts simple et efficace

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 4120 m²

Max **R+comble**

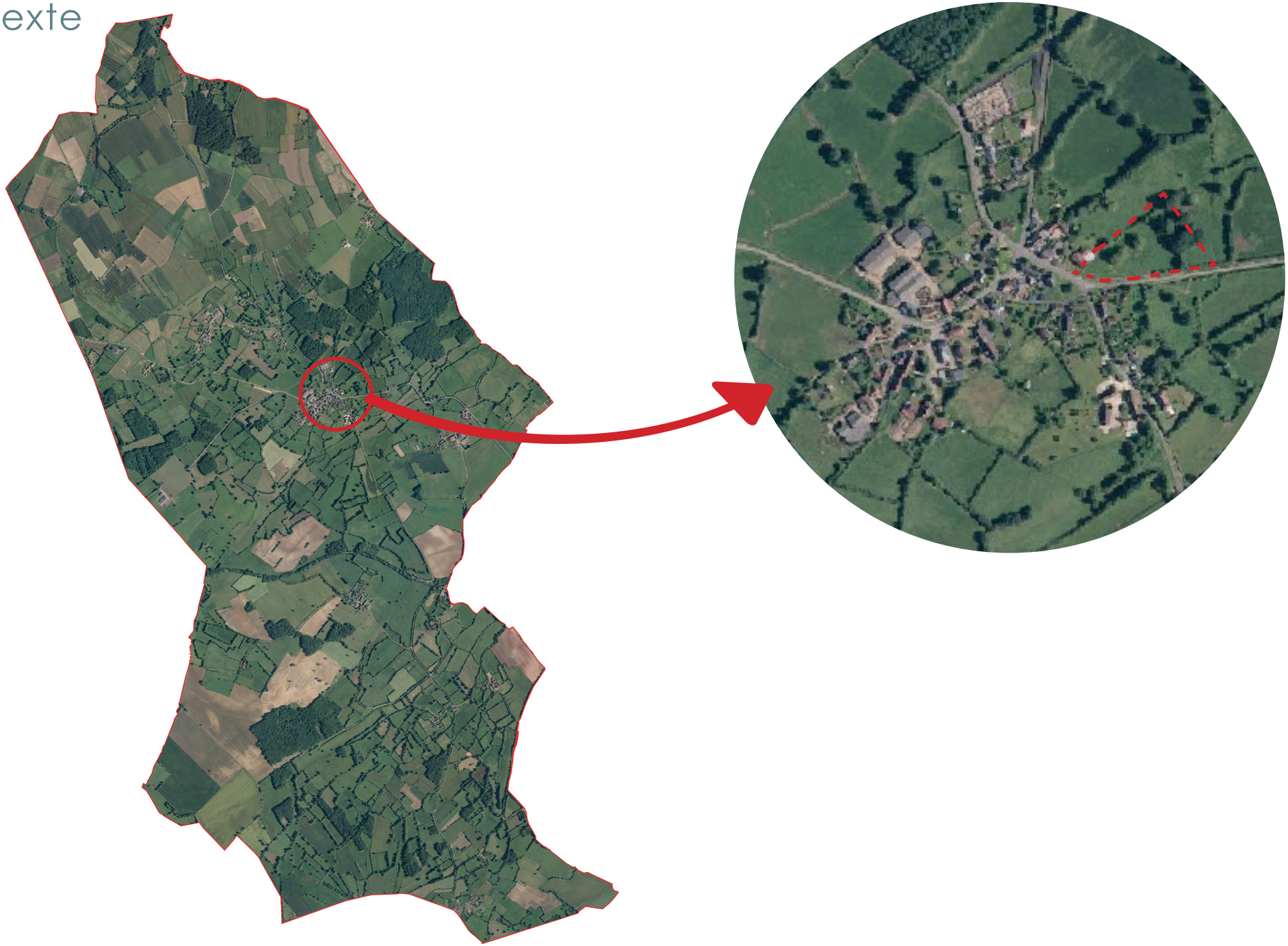
Pour les deux secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **5 log**

Dès l'approbation

Malicornay

Les Noyers

Contexte

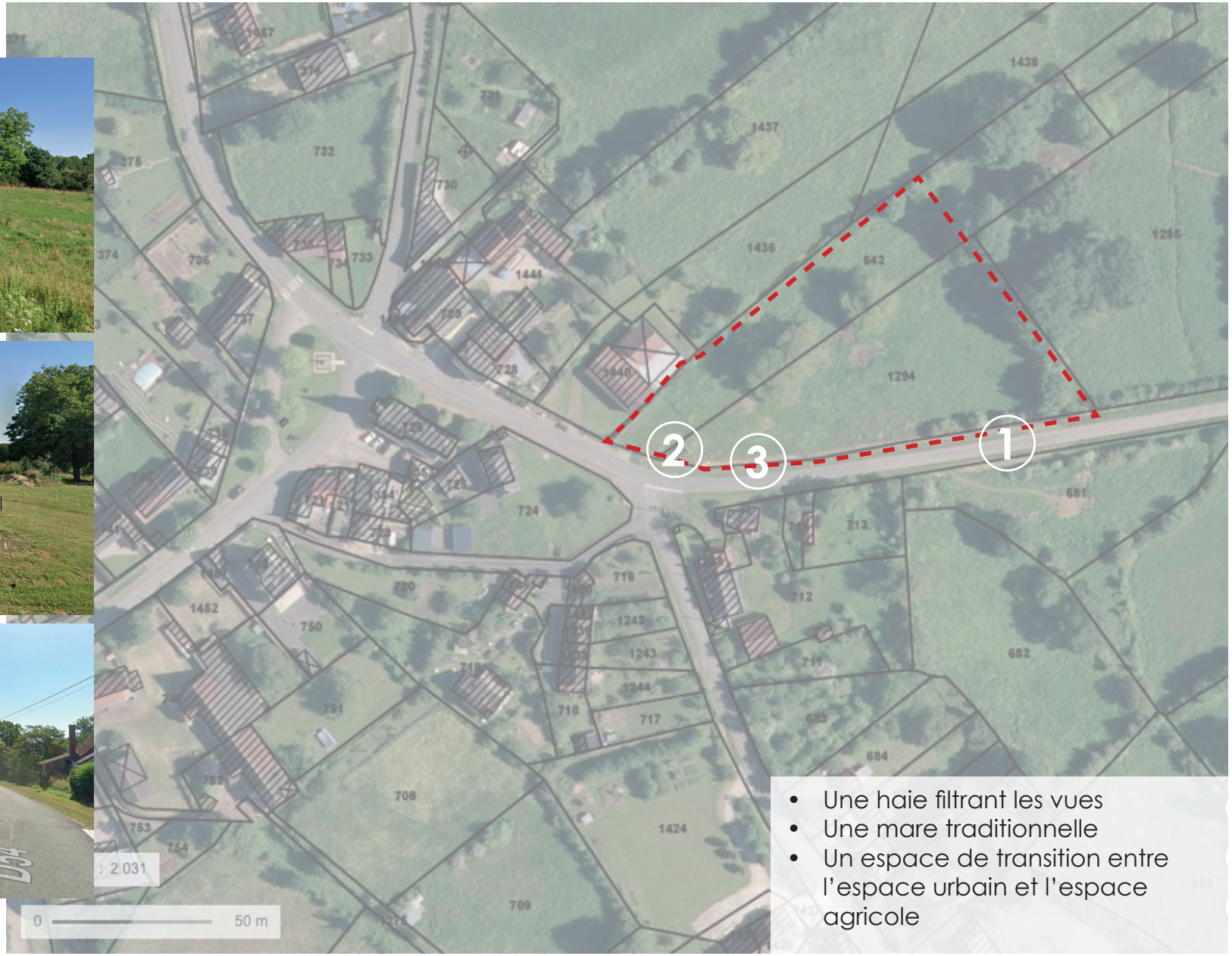


Contexte



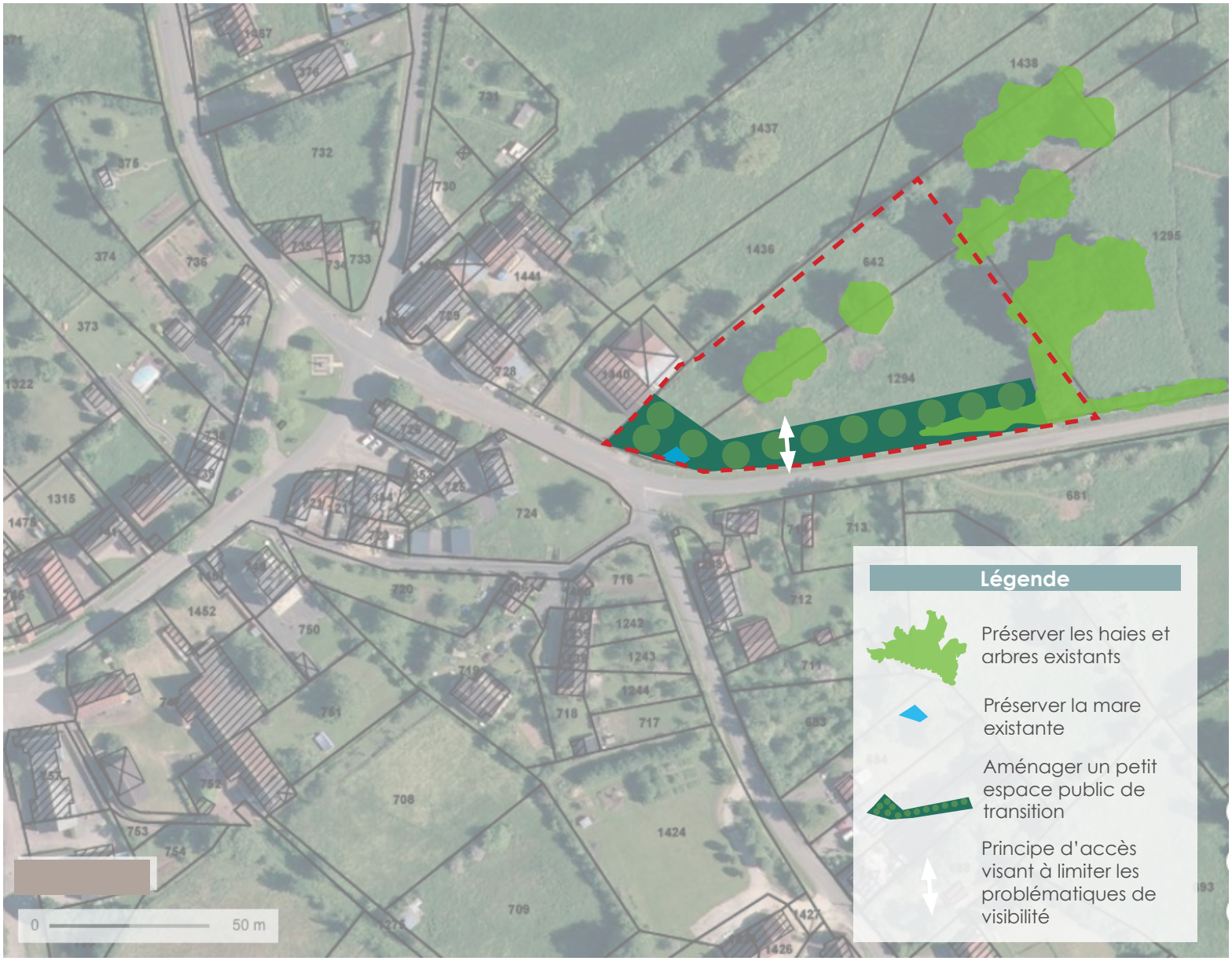






- Une haie filtrant les vues
- Une mare traditionnelle
- Un espace de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 7230 m²
(dont 5 200 m² pour l'habitat)

Max **R+comble**

Pour les deux secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **5 log**

Dès l'approbation

Des aménagements et signalisations devront être prévus pour sécuriser l'accès des parcelles à la départementale.

Mers-sur-Indre
Le Coteau

Contexte

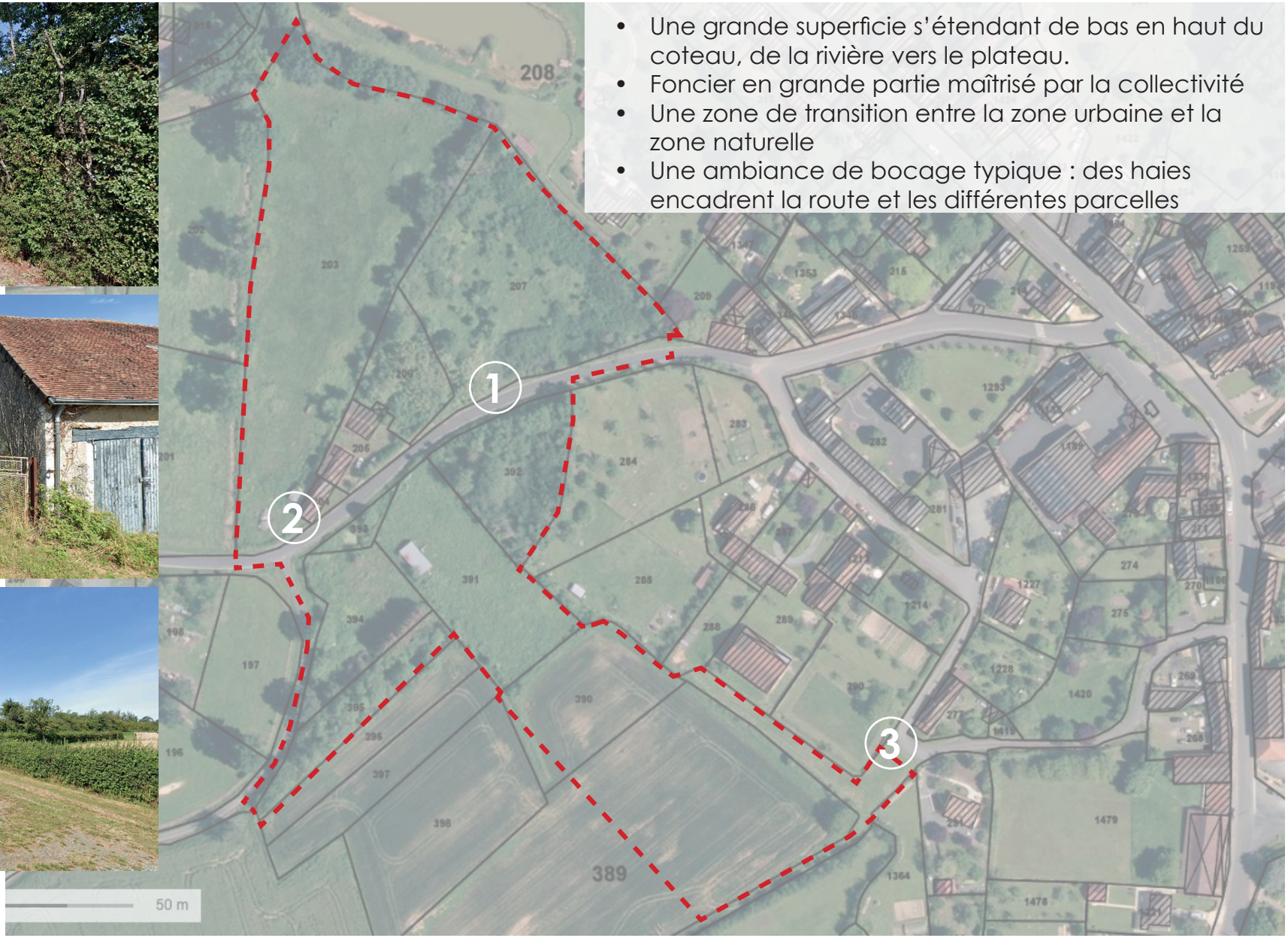


Contexte









- Une grande superficie s'étendant de bas en haut du coteau, de la rivière vers le plateau.
- Foncier en grande partie maîtrisé par la collectivité
- Une zone de transition entre la zone urbaine et la zone naturelle
- Une ambiance de bocage typique : des haies encadrent la route et les différentes parcelles

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,56 ha
(dont 1,85 ha pour l'habitat phase 1 et 0,56 ha phase 2)

Max R+comble

Pour les trois secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **25 log**

Phasage

1 dès l'approbation du PLUI

2 après évolution du PLUI

Légende

- Préserver les haies et arbres existants
- Planter des haies bocagères
- Créer une zone de fraîcheur en contrebas
- Préserver des cheminements doux et un accès agricole
- Aménager une petite voie de desserte
- Prévoir un accès aux parcelles agricoles

Mers-sur-Indre

Rue du Tivoli

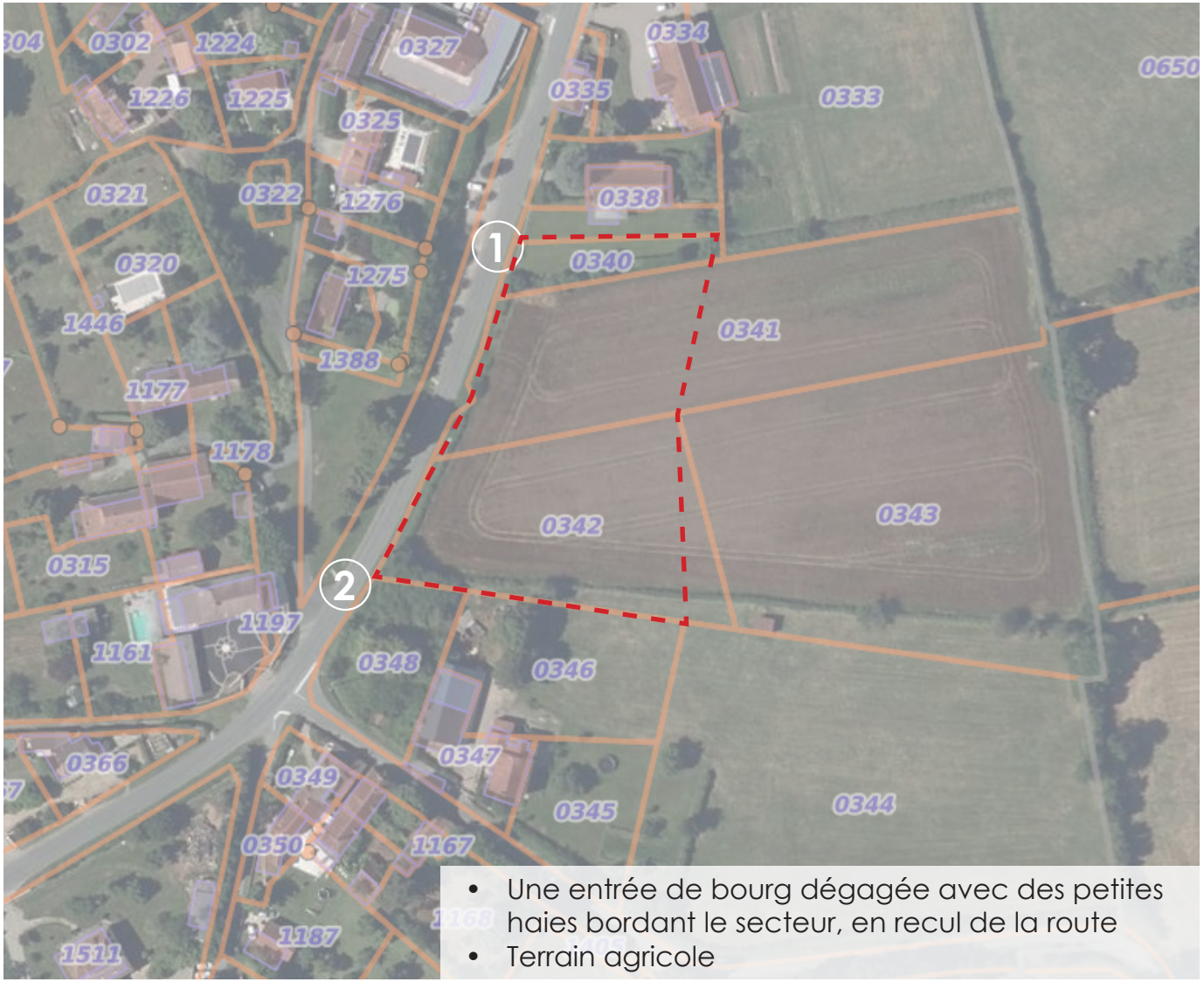
Contexte



Contexte







- Une entrée de bourg dégagée avec des petites haies bordant le secteur, en recul de la route
- Terrain agricole

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 5880 m²
(dont 3 800 m² pour l'habitat)

Hauteur max hors tout : 5 m

Dès l'approbation

Des aménagements et signalisations devront être prévus pour sécuriser l'accès des parcelles à la départementale.

Mers-sur-Indre

Entrée Est du bourg

Contexte



Contexte

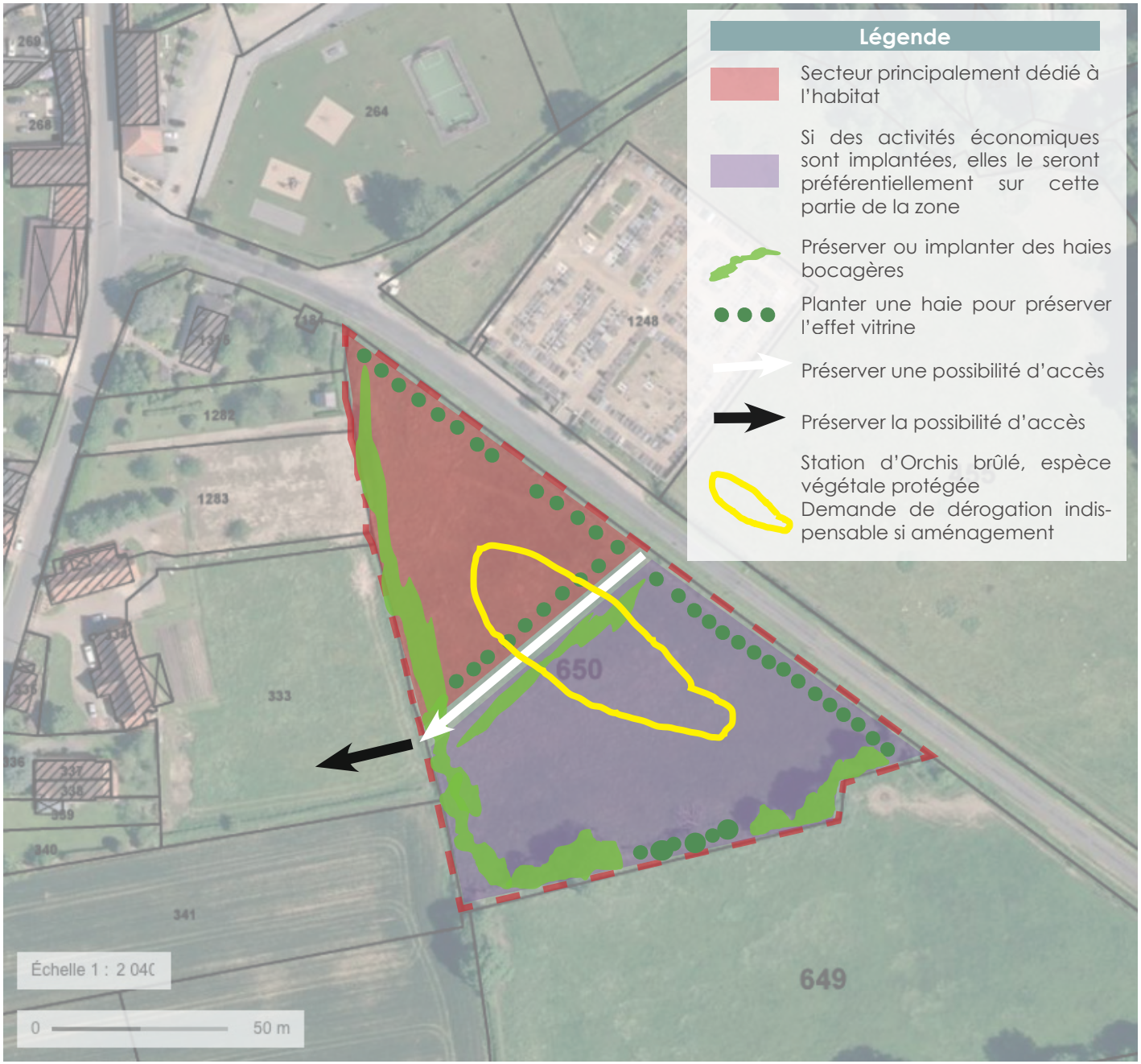






- Une entrée de bourg dégagée dont la vue est cadrée par les haies bordant la route.

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 1,25 ha
(dont 3,5 ha pour l'habitat)

Hauteur max hors tout : 5 m

Dès l'approbation

Logements et activités économiques sont autorisés si les activités sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Mers-sur-Indre

Route des Varennes

Contexte

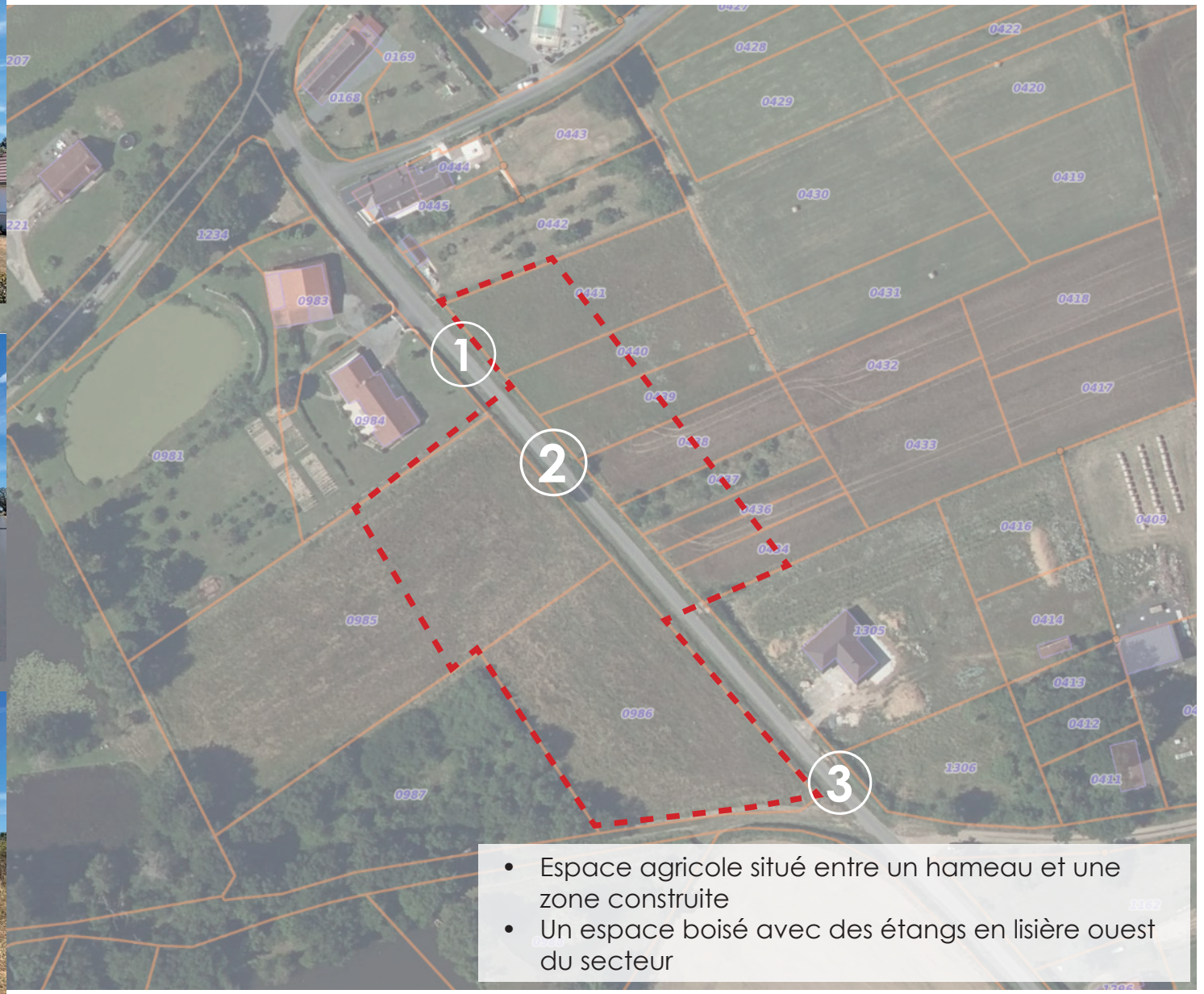


Contexte



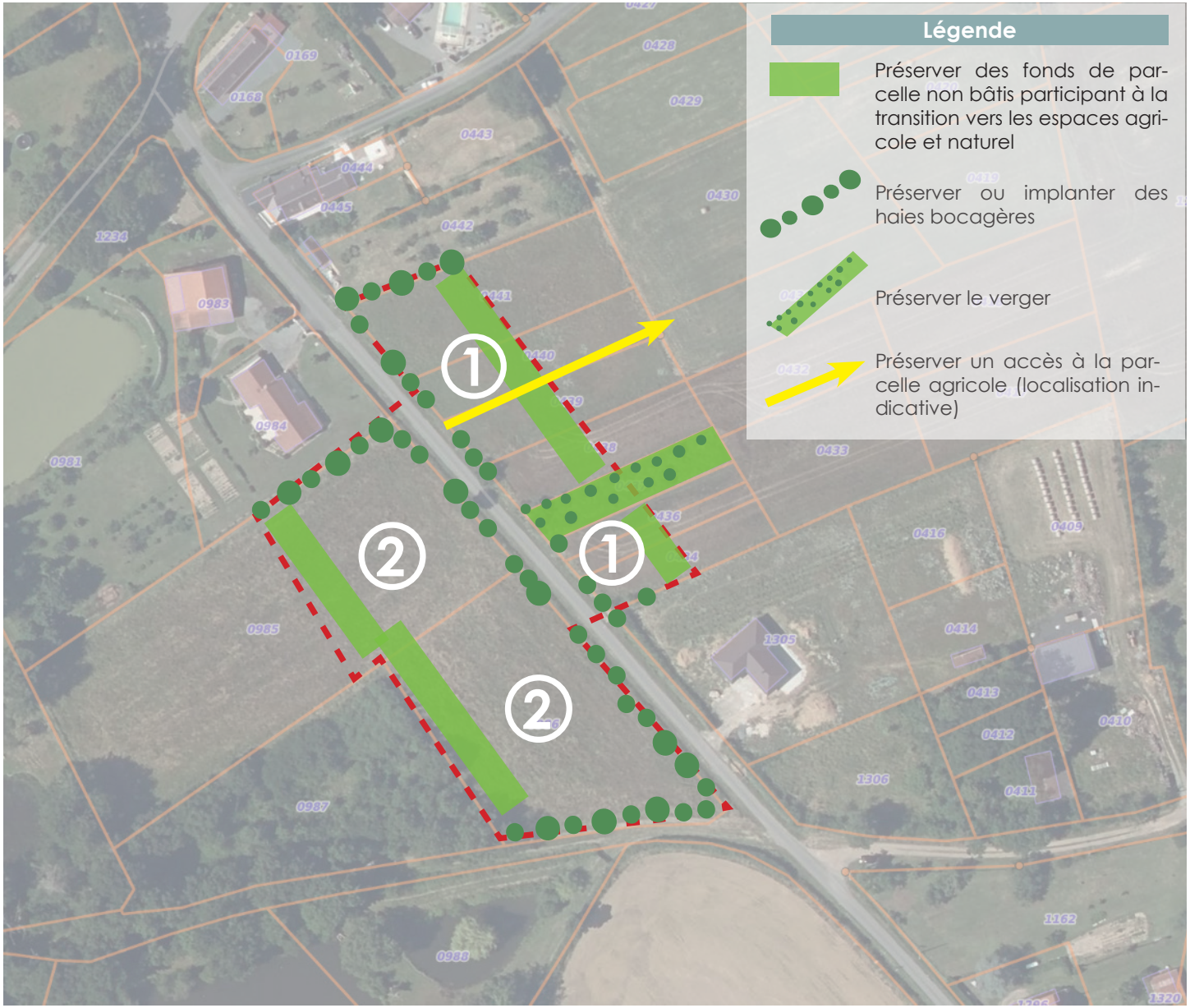






- Espace agricole situé entre un hameau et une zone construite
- Un espace boisé avec des étangs en lisière ouest du secteur

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 9670 m²
(dont 5 100 m² pour l'habitat)

Hauteur max hors tout : 5 m

Après évolution du PLUI

Montipouret

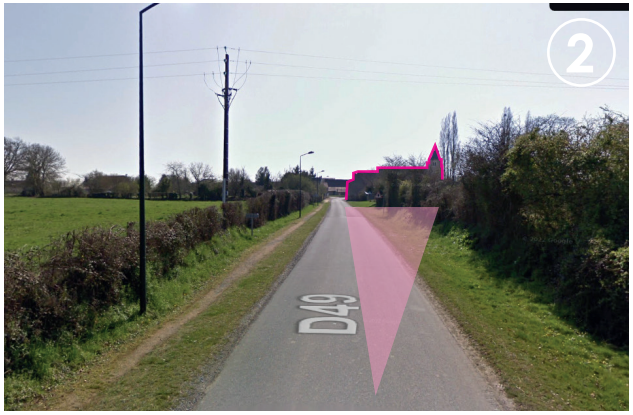
La Chaussy

Contexte



Contexte





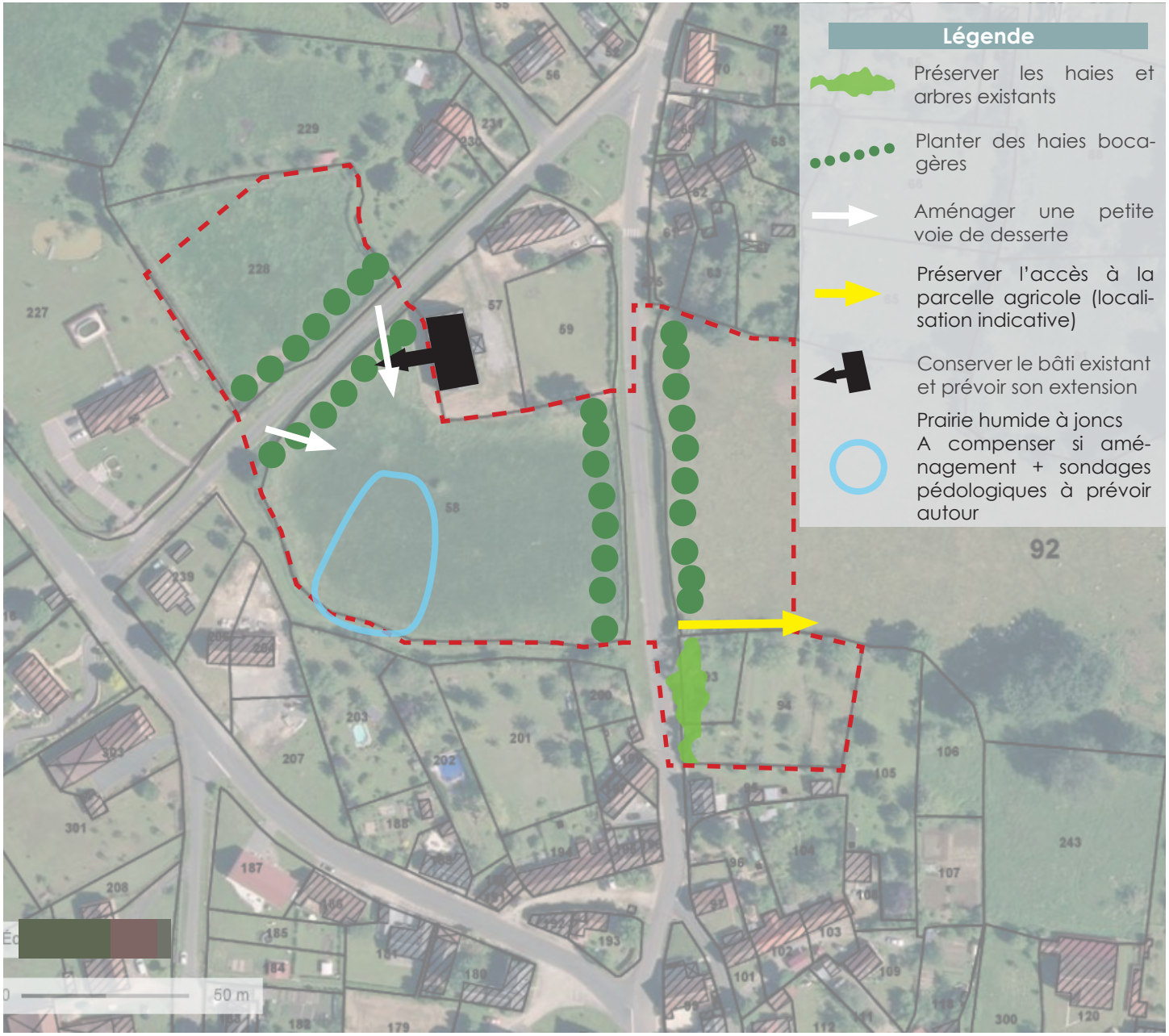






- Une ambiance de bocage typique
- Des vues sur l'église à préserver
- Une haie filtrant les vues
- Une grange appartenant à la commune qu'elle souhaite transformer en salle des fêtes.

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 1,76 ha
(dont 1,17 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **14 log**

Dès l'approbation



Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide

Montipouret

Rue des Vignes

Contexte

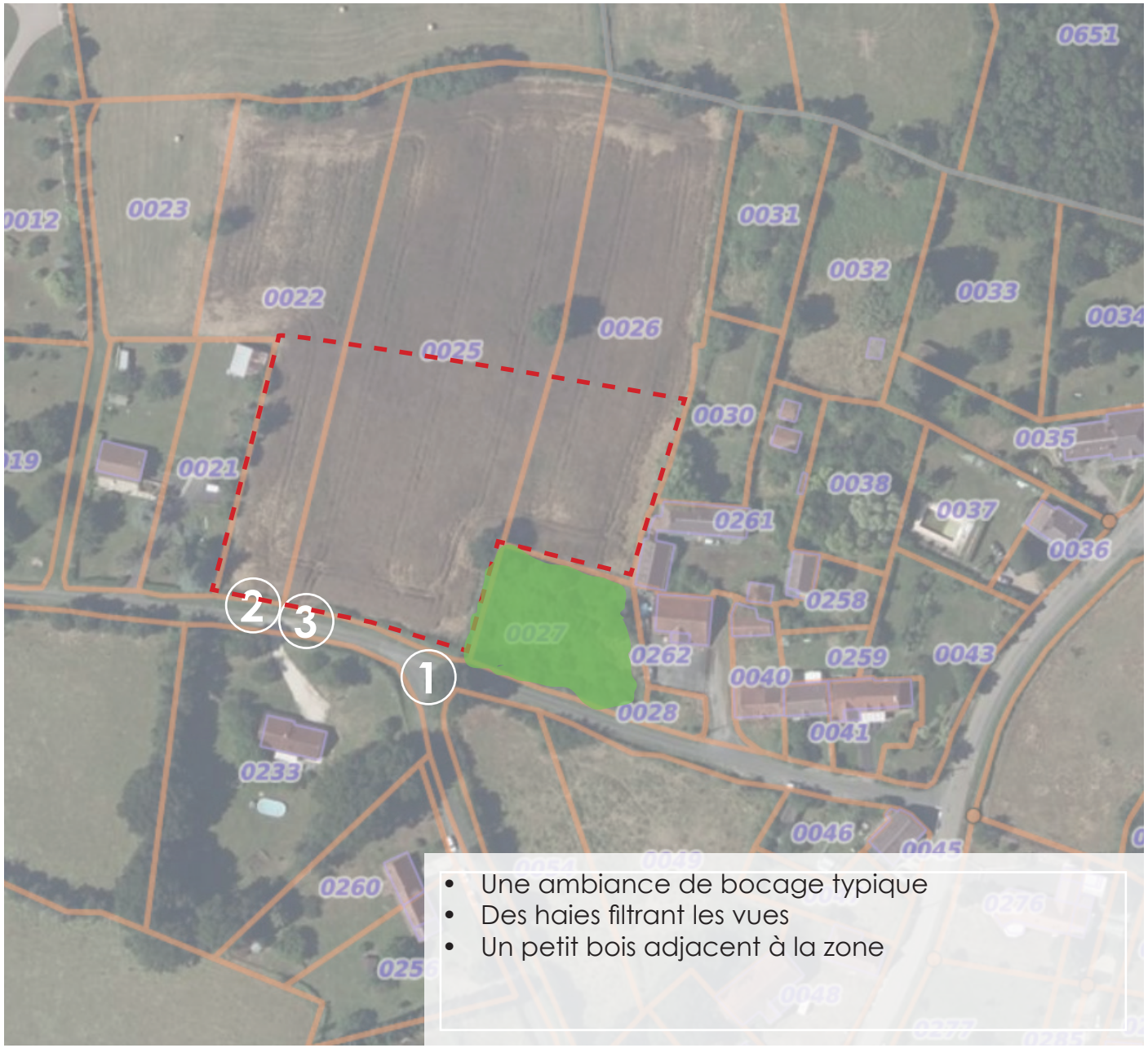


Contexte



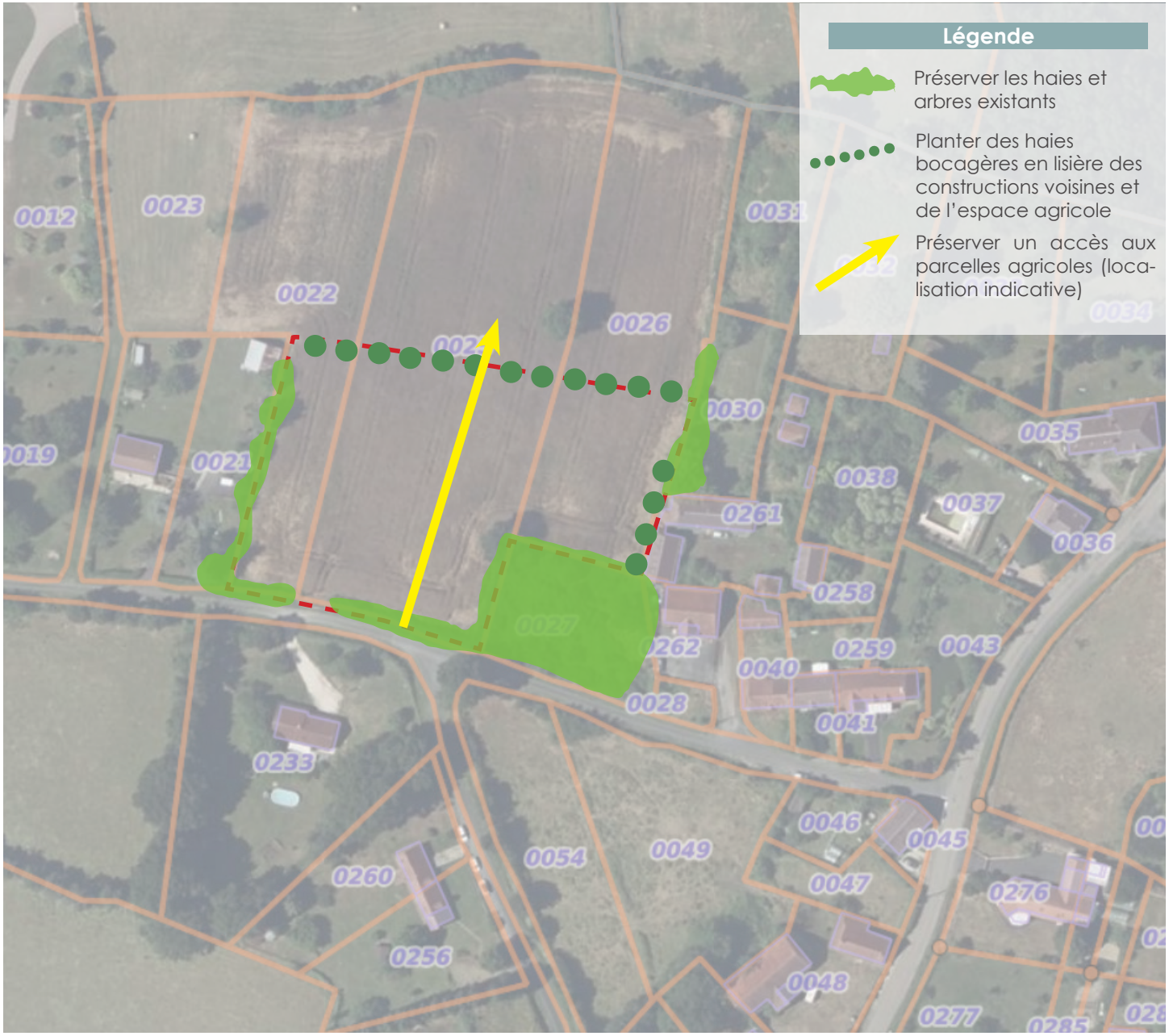






- Une ambiance de bocage typique
- Des haies filtrant les vues
- Un petit bois adjacent à la zone

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 6530 m²

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **5 log**

Dès l'approbation

Montipouret

Rue de la Caboche

Contexte



Contexte

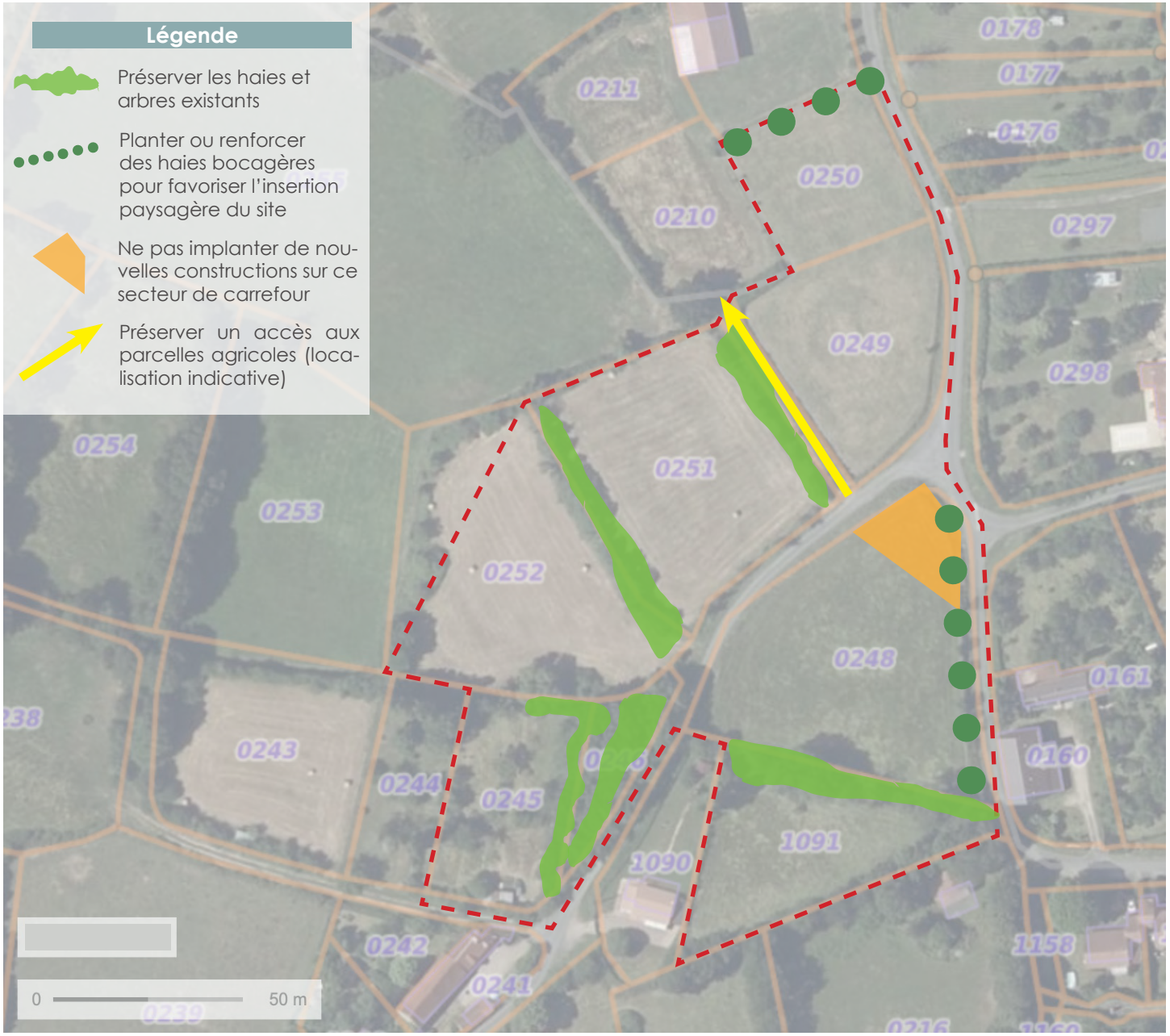

1


2


3


• Une ambiance de bocage typique
• Des haies filtrant les vues
• Un secteur de carrefour à prendre en compte
1
2
3
0178
0177
0176
0211
0250
0210
0297
0249
0298
0254
0251
0253
0252
0248
0243
0246
0244
0245
0160
1091
1090
0242
1158
0241
0239
0216
0
50 m

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,12 ha
(dont 1,42 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **10 log**

Dès l'approbation

Montipouret

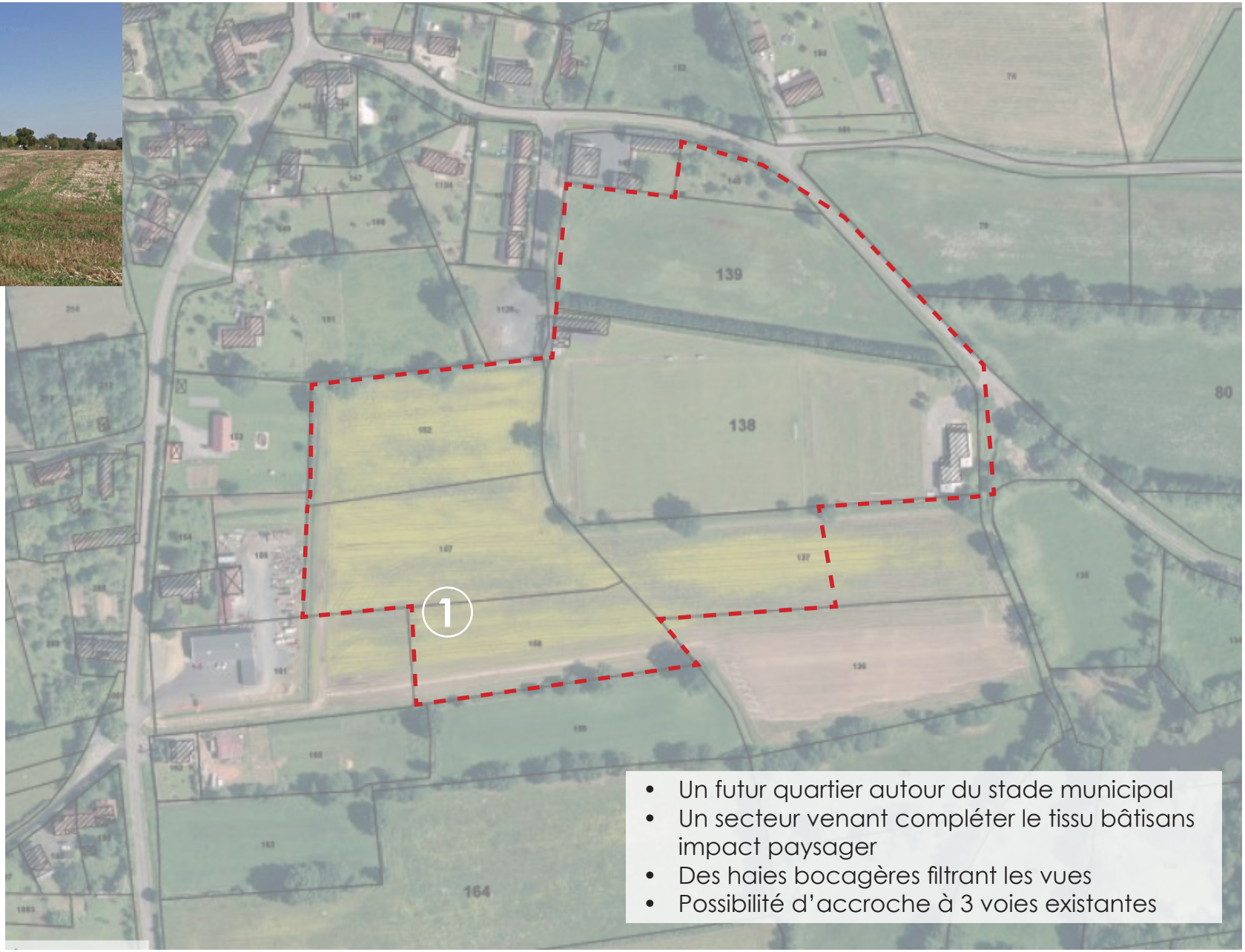
La Pouge

Contexte



Contexte





- Un futur quartier autour du stade municipal
- Un secteur venant compléter le tissu bâtisans impact paysager
- Des haies bocagères filtrant les vues
- Possibilité d'accroche à 3 voies existantes

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 5,96 ha
(dont 2,55 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Pour les deux secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **23 log**

Les secteurs (1) sont ouverts dès l'approbation du Plui.

Le secteur (2) sera ouvert à l'urbanisation après évolution du Plui.

Logements et activités économiques sont autorisés si les activités sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Légende

Principe d'aménagement des voies

Préserver les haies et arbres existants

Si des activités économiques sont implantées, elles le seront préférentiellement sur cette partie de la zone

Zone humide végétation
A compenser si aménagement + prévoir sondages pédologiques à prévoir autour

Planter des haies bocagères

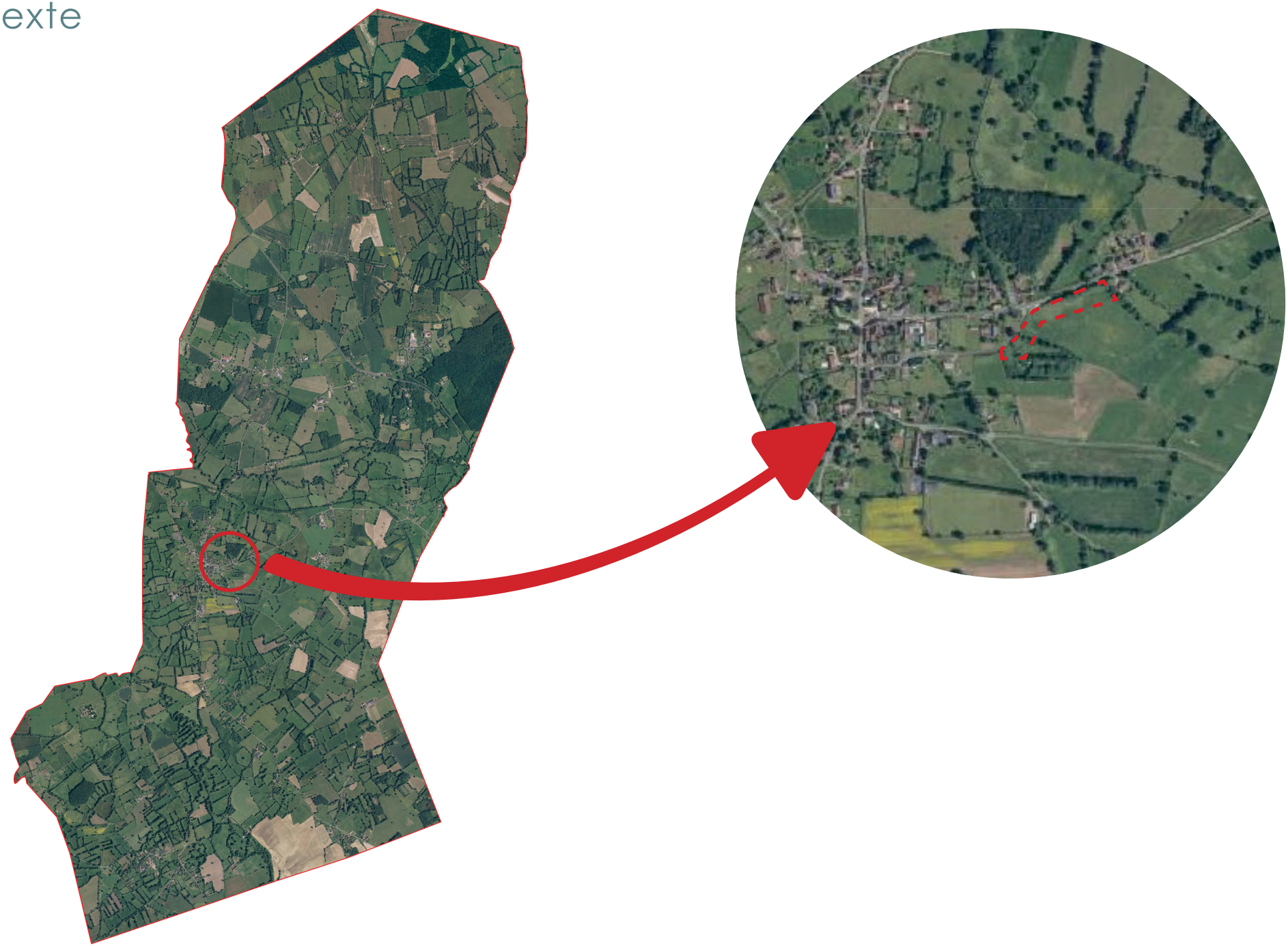
Conserver le terrain de football

Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide

Montipouret

Les Grenouillères

Contexte

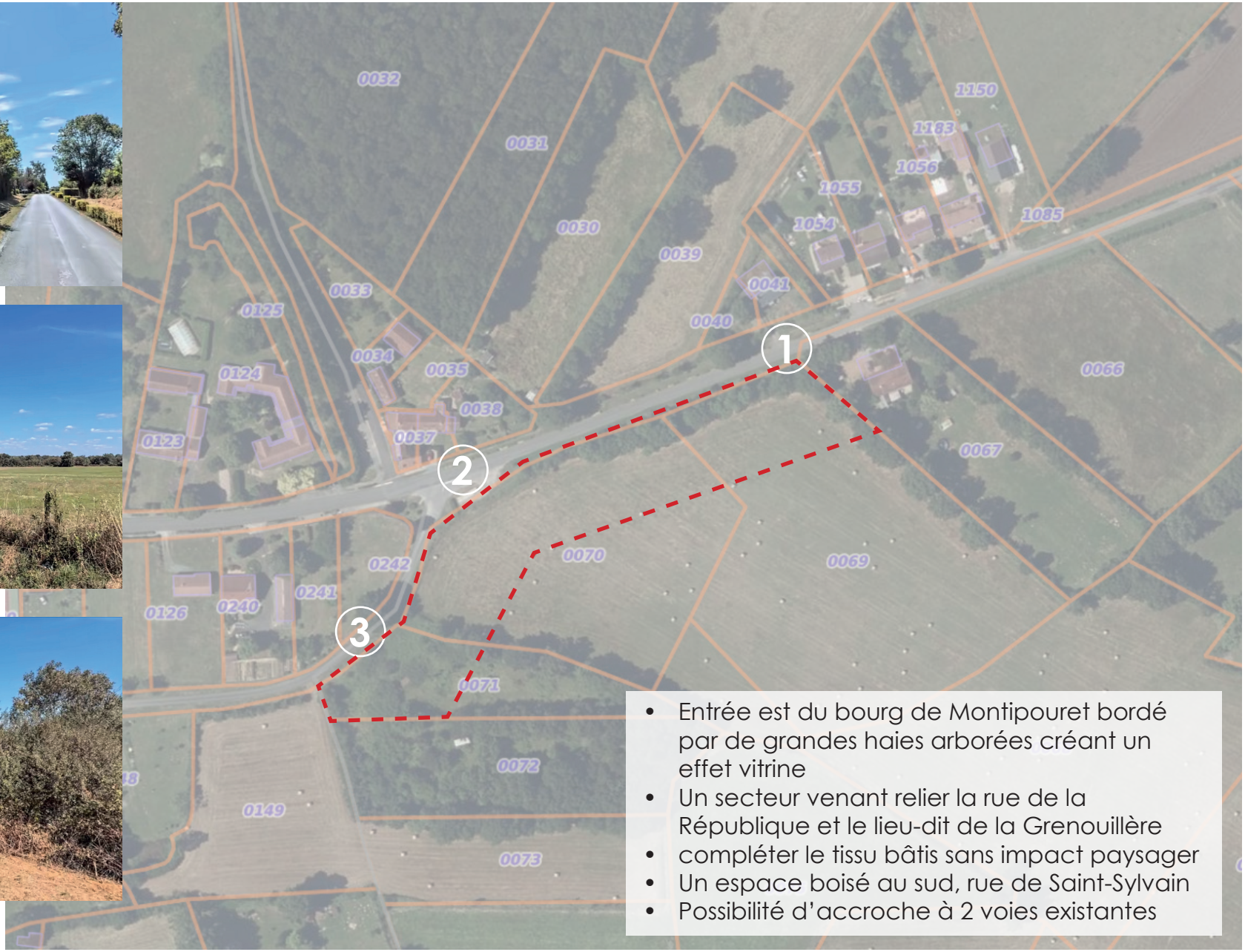


Contexte



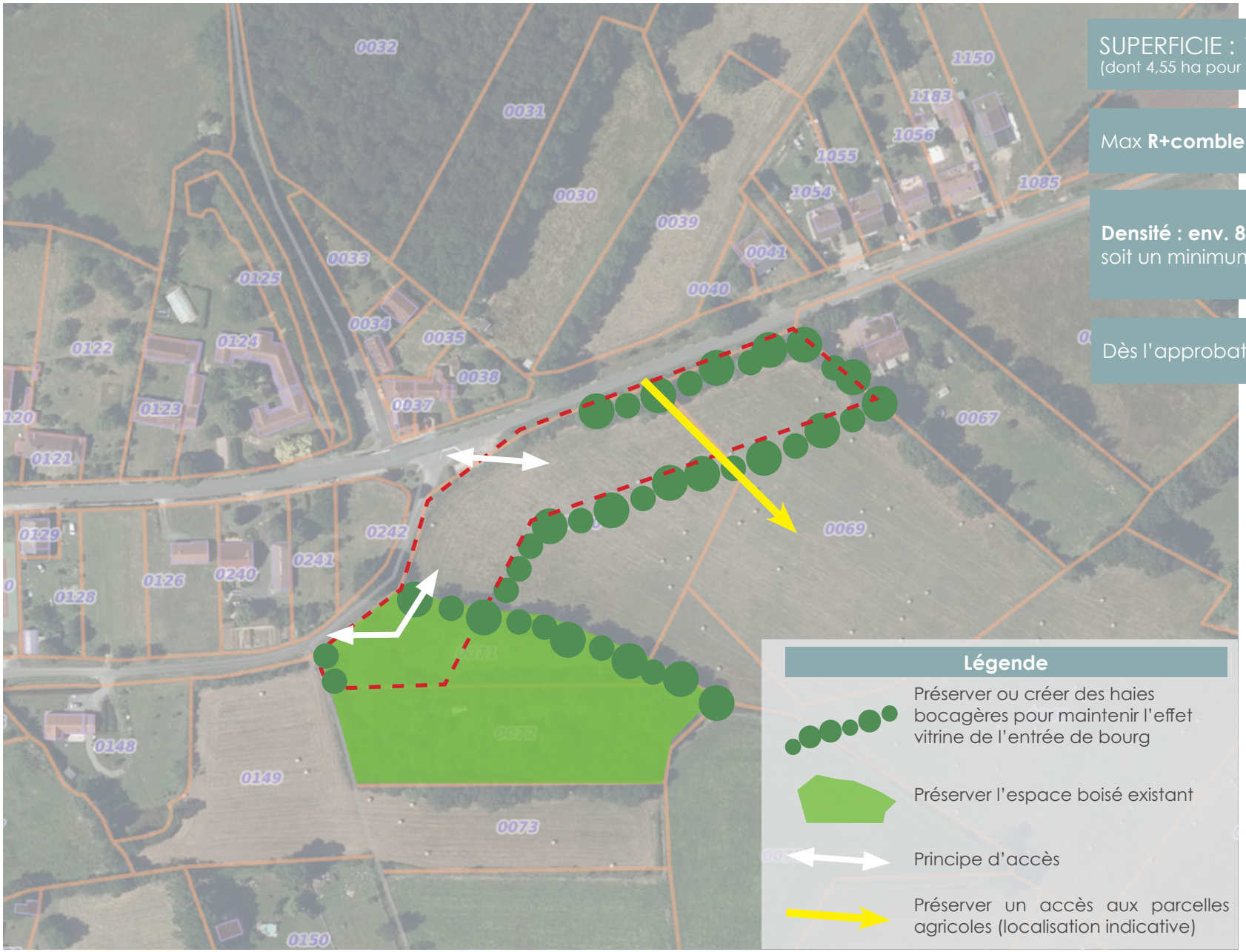






- Entrée est du bourg de Montipouret bordé par de grandes haies arborées créant un effet vitrine
- Un secteur venant relier la rue de la République et le lieu-dit de la Grenouillère
- compléter le tissu bâtis sans impact paysager
- Un espace boisé au sud, rue de Saint-Sylvain
- Possibilité d'accroche à 2 voies existantes

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 1,07 ha
(dont 4,55 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **4 log**

Dès l'approbation du PLUI

Montipouret
Chassignières

Contexte



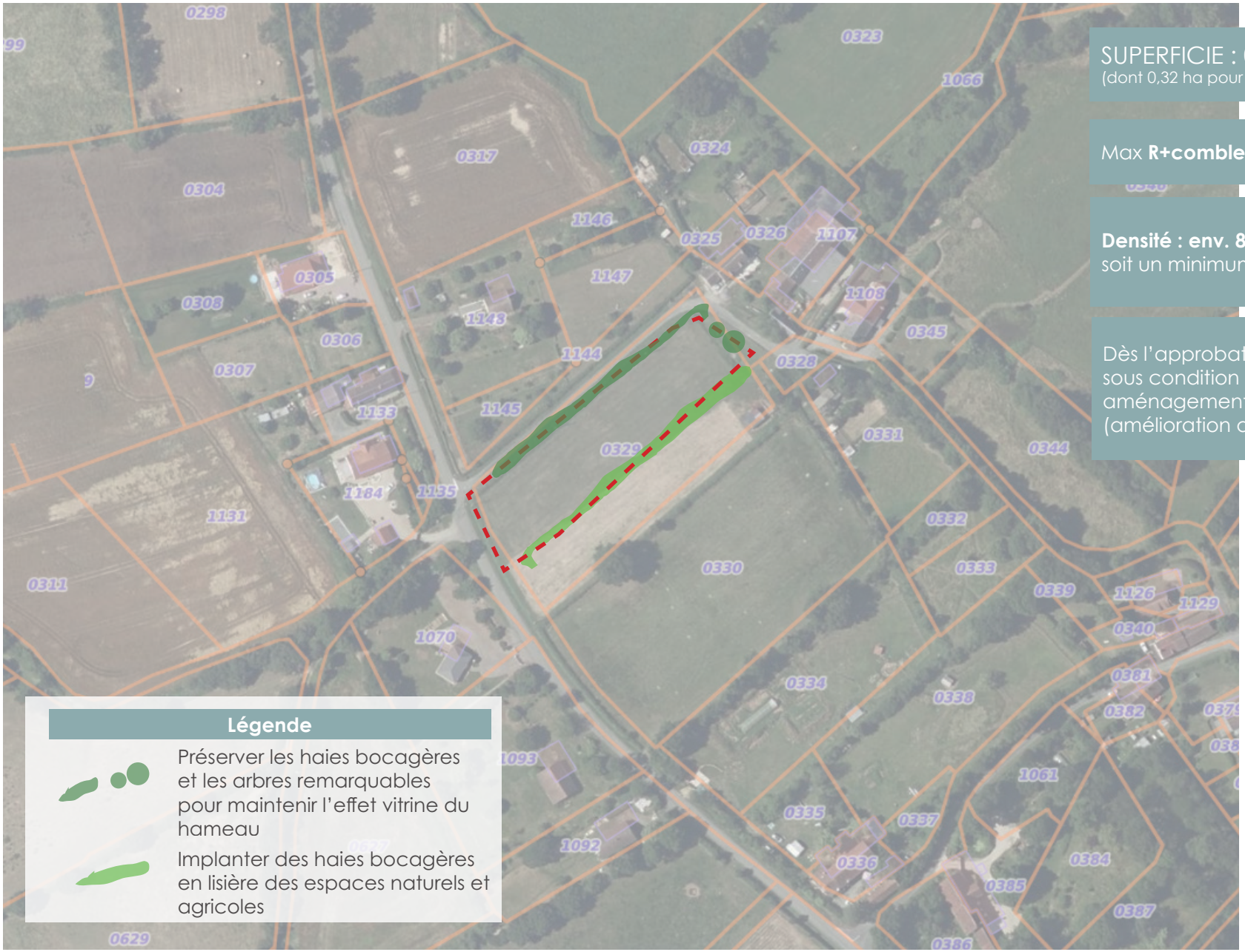
Contexte





- Dans un hameau de Montipouret, le secteur est composé de parcelles agricoles délimitées par des haies bocagères mais aussi par des alignements d'arbres

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 0,4 ha
(dont 0,32 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **5 log**

Dès l'approbation du PLUI, et sous condition de réalisation d'un aménagement sur le carrefour de la Rd 49 (amélioration de la visibilité)

Légende

Préserver les haies bocagères et les arbres remarquables pour maintenir l'effet vitrine du hameau

Implanter des haies bocagères en lisière des espaces naturels et agricoles

Mouhers

Centre-bourg

Contexte



Contexte









- Insertion paysagère des futures constructions
- Maintien du caractère de bocage et de verger sur le futur quartier à l'arrière de la mairie

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 2,05 ha
(dont 1,05 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

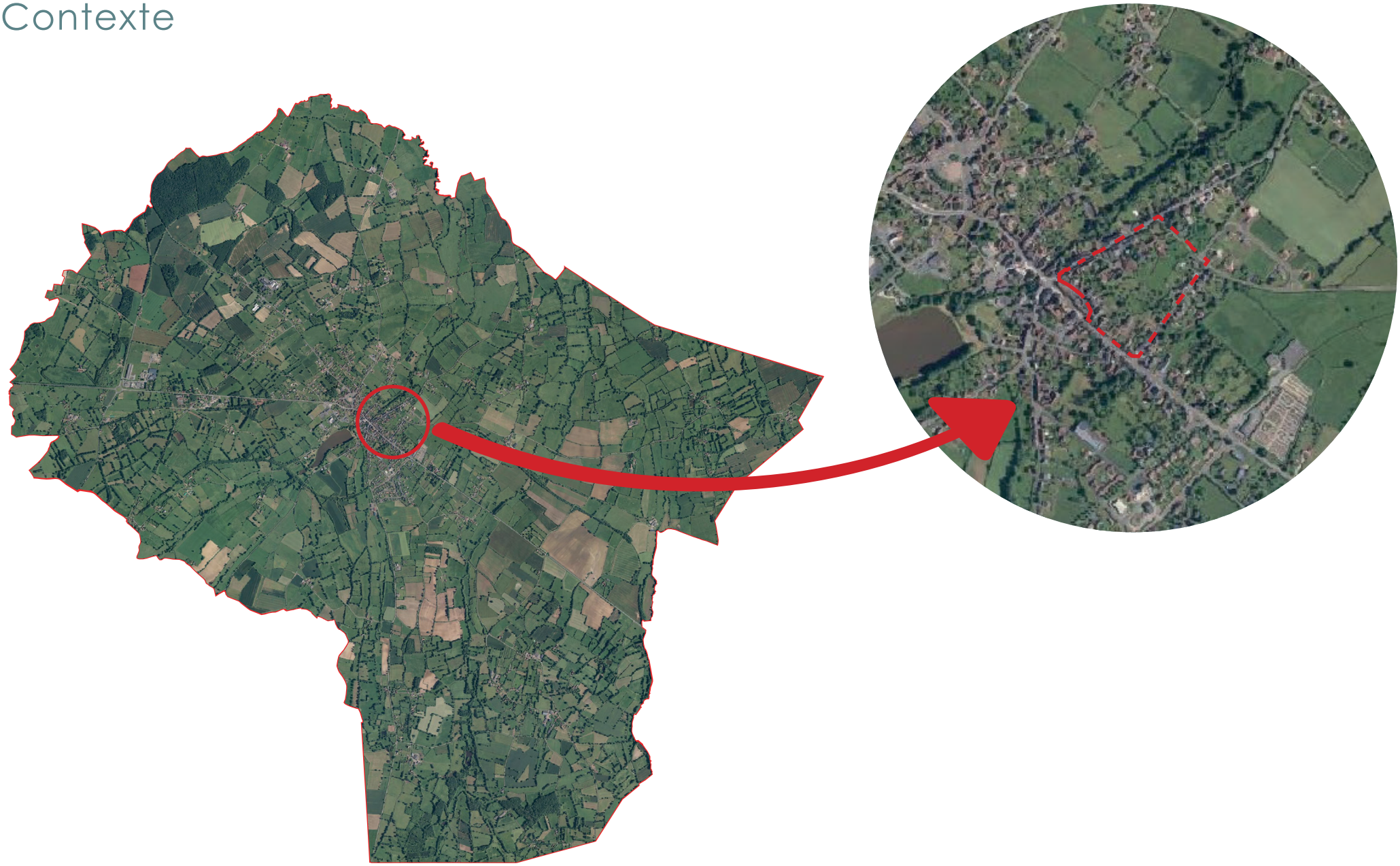
Pour les deux secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **10 log**

Dès l'approbation en débutant par les secteurs ①
Le secteur ② correspond à une réserve foncière à moyen ou long terme

Neuvy-Saint-Sépulchre

Maréchal-Joffre

Contexte

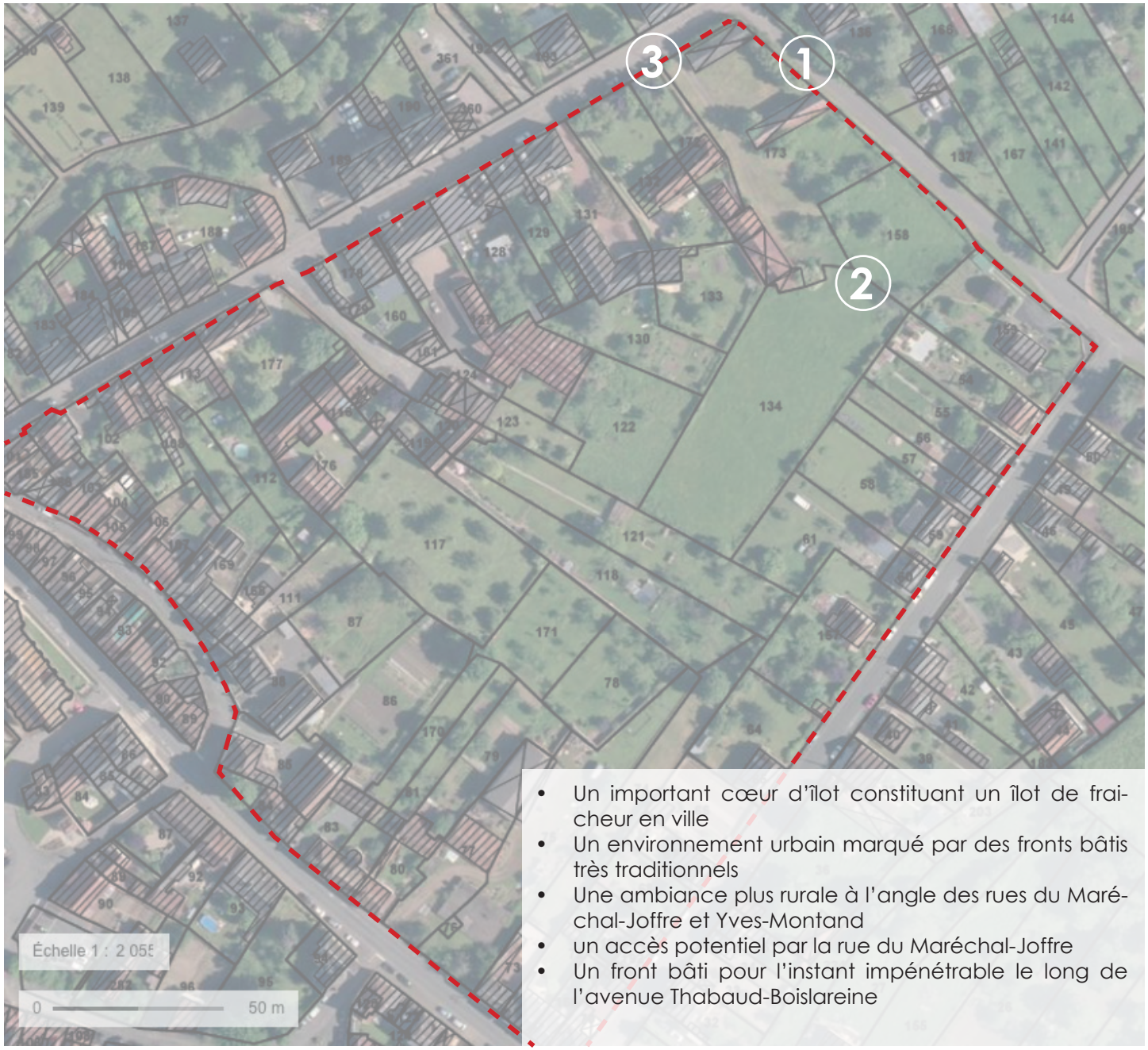


Contexte









- Un important cœur d'îlot constituant un îlot de fraicheur en ville
- Un environnement urbain marqué par des fronts bâtis très traditionnels
- Une ambiance plus rurale à l'angle des rues du Maréchal-Joffre et Yves-Montand
- un accès potentiel par la rue du Maréchal-Joffre
- Un front bâti pour l'instant impénétrable le long de l'avenue Thabaud-Boislareine

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 4,95 ha

Pour les deux secteurs
Densité : env. 12 log/ha
soit un minimum de **7 log**

Dès l'approbation

Neuvy-Saint-Sépulchre

Le Lion-d'Or

Contexte



Contexte









- Compte tenu de la superficie, un espace central à constituer
- Une topographie favorable à une gestion collective des eaux pluviales

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE BRUTE : 4,8 ha
(dont 4,35 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Pour le secteur :
Densité : env. 12 log/ha
soit un minimum de **57 log**

Dès l'approbation pour la phase ①
Une évolution du PLUI sera nécessaire pour la phase ②

Un pré-verdissement de l'aménagement, notamment le long de la RD51 (rue Yves Montand) permettrait d'intégrer le quartier dans le paysage aux vues dégagées dès les premières constructions.

Légende

- Préserver les haies et la zone boisée
- Créer une haie bocagère
- Préserver la prairie maigre de fauche comme espace vert collectif
- Créer des dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère du quartier
- Préserver la zone humide
- Préserver les mares
- Créer des voies de desserte
- Zone d'implantation préférentielle du bâti

Neuvy-Saint-Sépulchre

Les Guizettes / Le Paradis

Contexte



Contexte







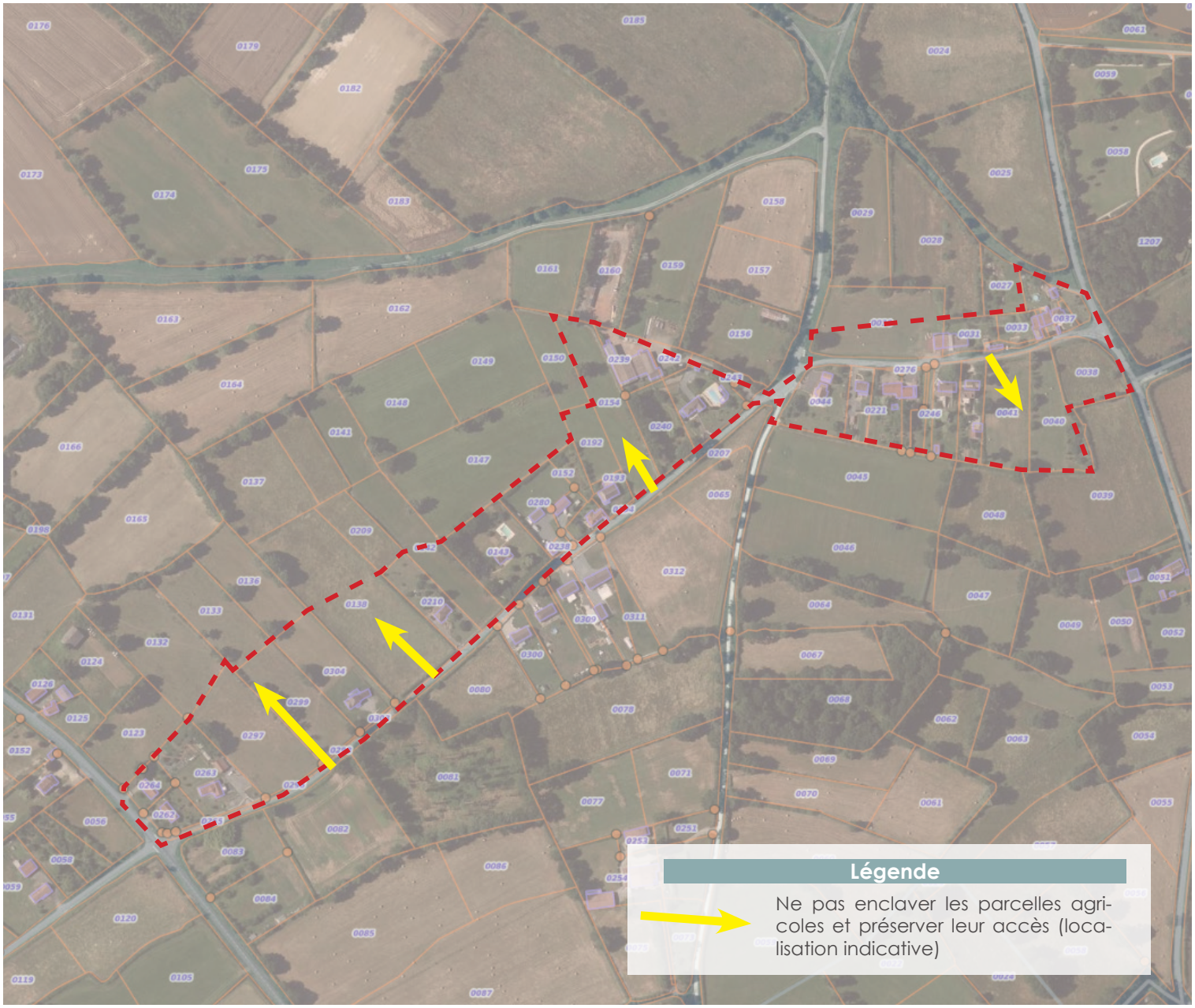






- Hameaux pavillonnaires avec de grandes dents creuses.
- De nombreuses prairies repérées à la PAC (en vert sur la carte) situées entre les constructions
- Accès existants aux parcelles agricoles à maintenir

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE BRUTE : 9,23 ha
(dont 3,54 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Pour le secteur :
Densité : env. 10 log/ha
soit un minimum de **20 log**

Dès l'approbation

Neuvy-Saint-Sépulchre

Zone d'activités du Fay

Contexte

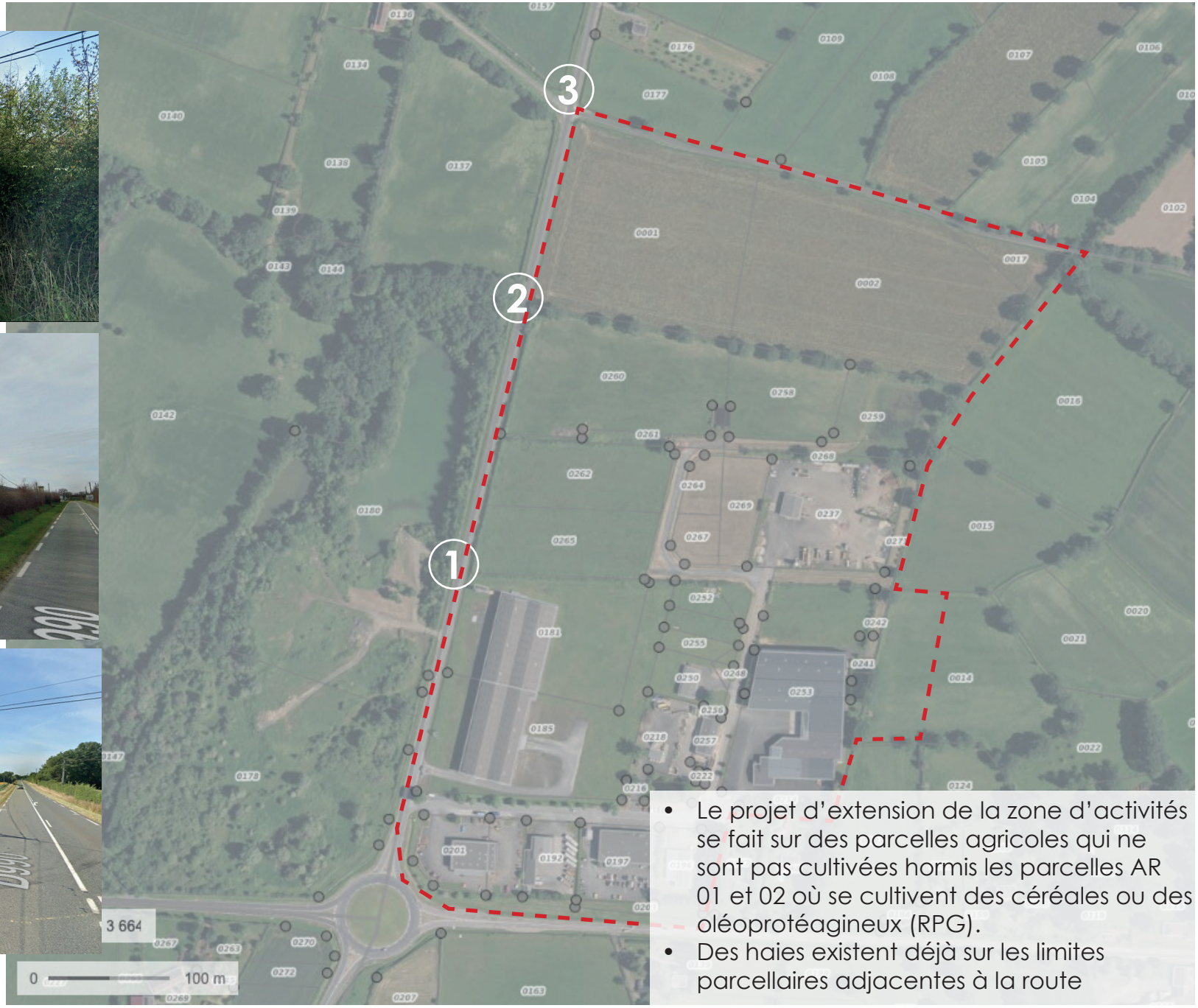


Contexte









- Le projet d'extension de la zone d'activités se fait sur des parcelles agricoles qui ne sont pas cultivées hormis les parcelles AR 01 et 02 où se cultivent des céréales ou des oléoprotéagineux (RPG).
- Des haies existent déjà sur les limites parcellaires adjacentes à la route

Orientation d'aménagement et de programmation



Neuvy-Saint-Sépulchre

Groupe scolaire

Contexte



Contexte





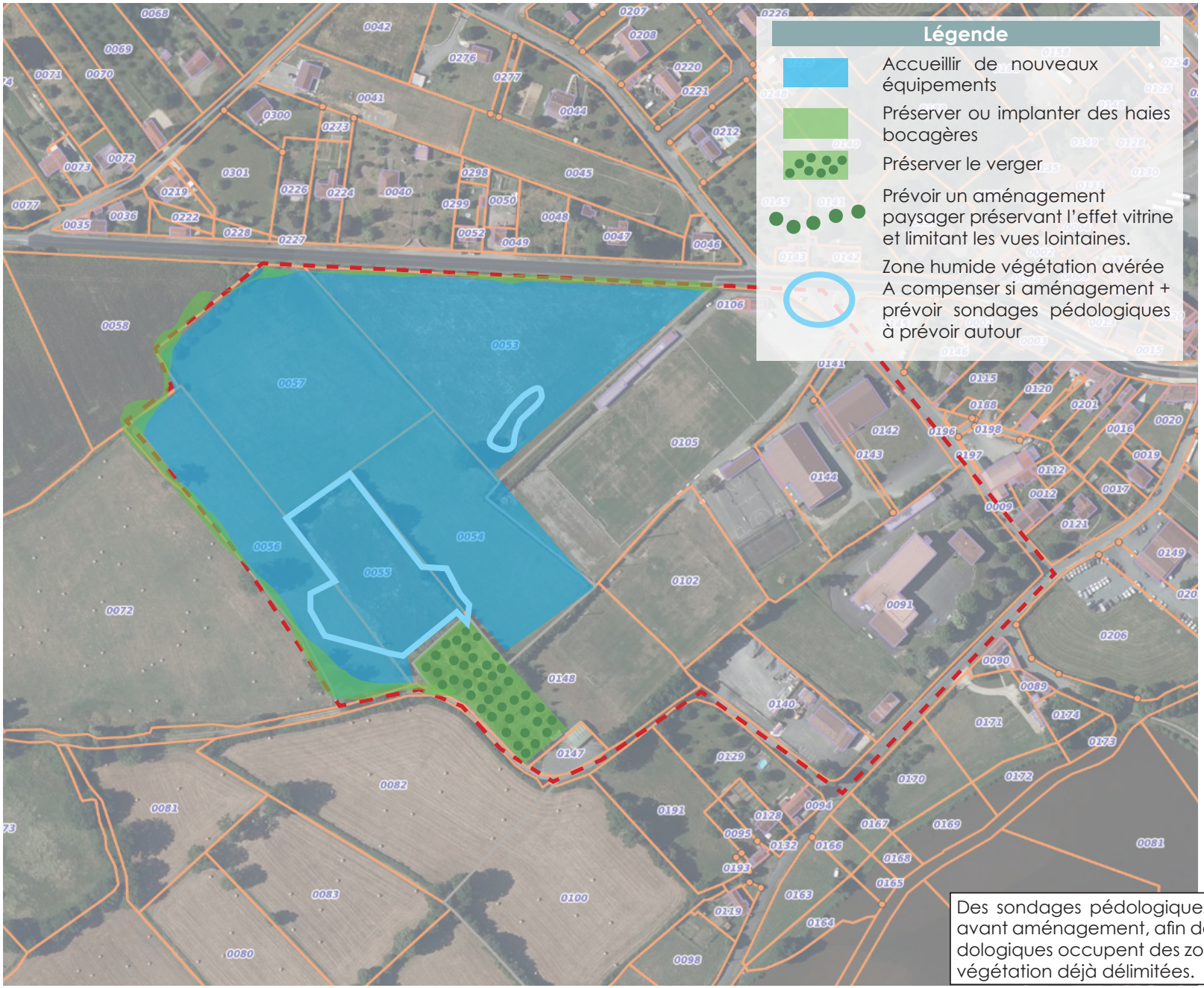






- De nombreux équipements déjà présents utilisés par les établissements scolaires de la communes (école et collège)
- Le projet de déplacement du groupe scolaire (école maternelle et élémentaire, CLSH et restaurant scolaire) se situe sur des parcelles agricoles qui ne sont plus recensées à la PAC hormis la parcelle AP53 qui est recensé comme «prairie».
- Des haies existent déjà le long des routes et le long de limites séparatives de parcelles. plusieurs parcelles limites parcellaires adjacentes à la route
- Présence d'un verger (photo 4) et d'une prairie humide à joncs (photo 5)

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 12 ha

Dès l'approbation

Des sondages pédologiques sont à prévoir dans toute la zone, avant aménagement, afin de déterminer si des zones humides pédologiques occupent des zones plus vastes que les zones humides végétation déjà délimitées.

Neuvy-Saint-Sépulchre

Zone d'activités de la route de Châteauroux

Contexte



Contexte

En arrivant de Neuvy-Saint-Sépulchre







En allant vers Neuvy-Saint-Sépulchre







Contexte



- Le projet d'extension de la zone d'activités se fait sur des parcelles agricoles.
- Des haies existent déjà sur les limites parcellaires adjacentes à la route
- L'environnement bocager assure déjà en partie l'intégration paysagère de la partie nord Est de la zone (Ets Balsan©)

Orientation d'aménagement et de programmation

Phasage

1. dès l'approbation du PLUI
2. après l'aménagement de phase 1
3. après l'aménagement de phase 2

SUPERFICIE : 12,3 ha

Légende

- Préserver les boisements existants
- Création d'une zone tampon boisée
- Principes de desserte



Tranzault

Bourg centre

Contexte

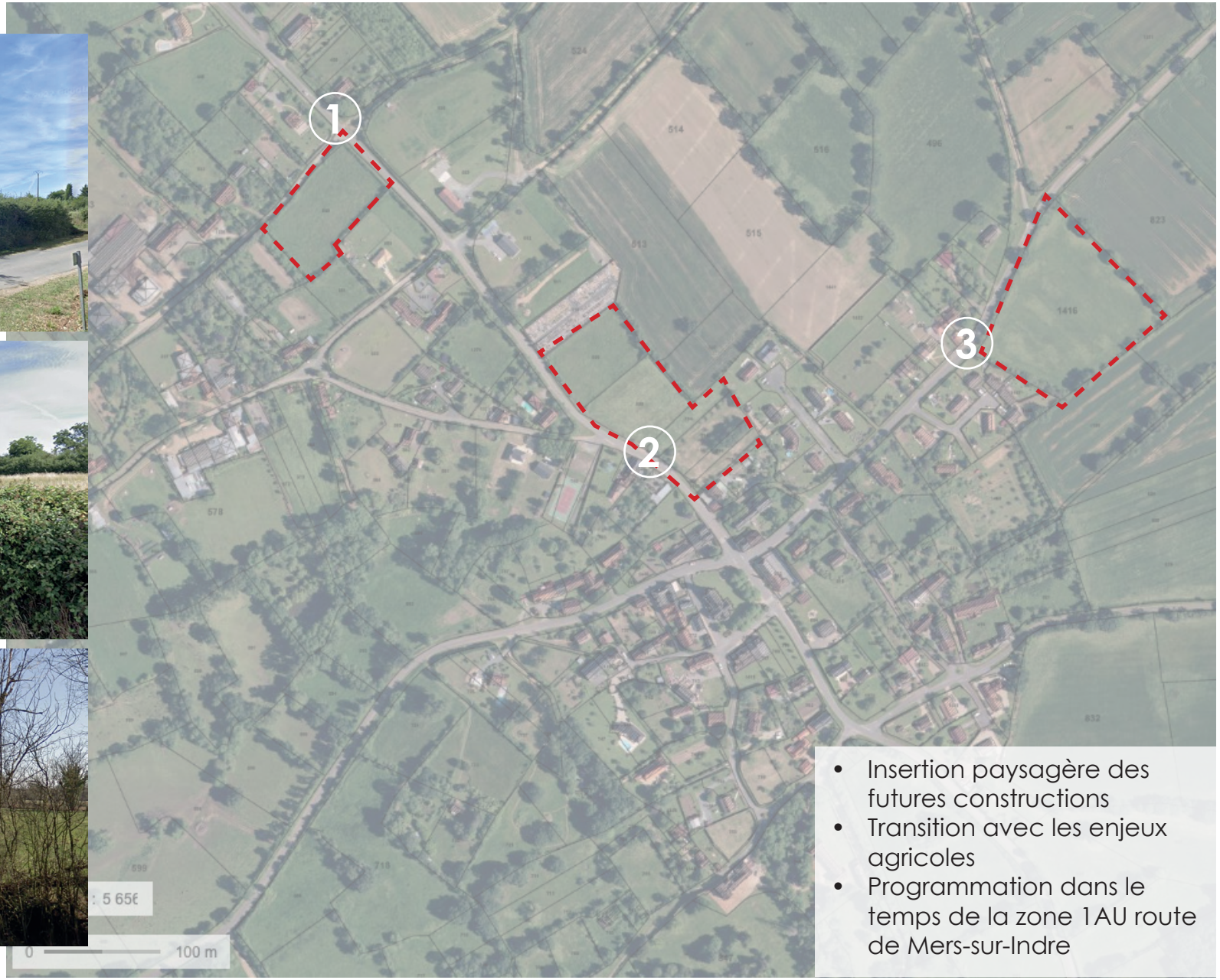


Contexte









- Insertion paysagère des futures constructions
- Transition avec les enjeux agricoles
- Programmation dans le temps de la zone 1AU route de Mers-sur-Indre

Orientation d'aménagement et de programmation



SUPERFICIE : 3,42 ha
(dont 2,28 ha pour l'habitat)

Max **R+comble**

Pour tous les secteurs
Densité : env. 8 log/ha
soit un minimum de **18 log**

Dès l'approbation en débutant par les secteurs ① et ②
Le secteur ③ correspond à une réserve foncière à moyen ou long terme

L'ouverture du secteur ② est cependant conditionné à la réalisation d'un aménagement visant à améliorer la visibilité sur la courge de la RD19.

LES OAP THÉMATIQUES

Renforcer le réseau de trames écologiques

La présente orientation d'aménagement de programmation traduit l'objectif de préservation des constinuités écologiques du territoire.

Elle est composé :
- d'un texte introductif présentant la philosophie générale de la règle, ce qui permet de comprendre l'état d'esprit du rédacteur,
- de prescriptions (en rouge) avec lesquelles les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront être compatibles,
- de préconisations (en vert) visant à orienter les projets vers une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

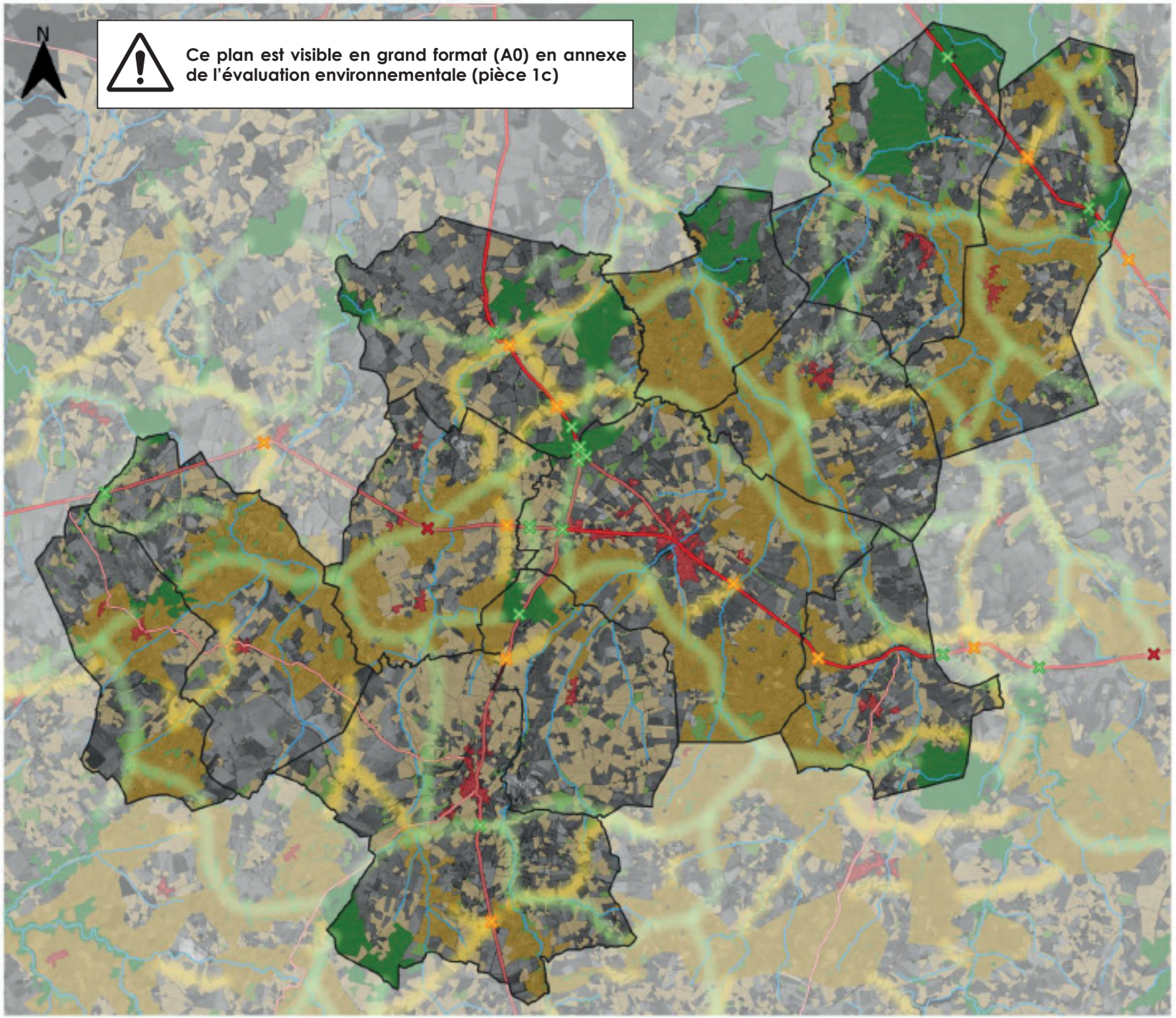
Contexte et enjeux

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle du Pays, et dans le cadre du SCoT, permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du PLUI du Val de Bouzanne de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement. Les cartes ci-dessous illustrent les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques à l'échelle du territoire.

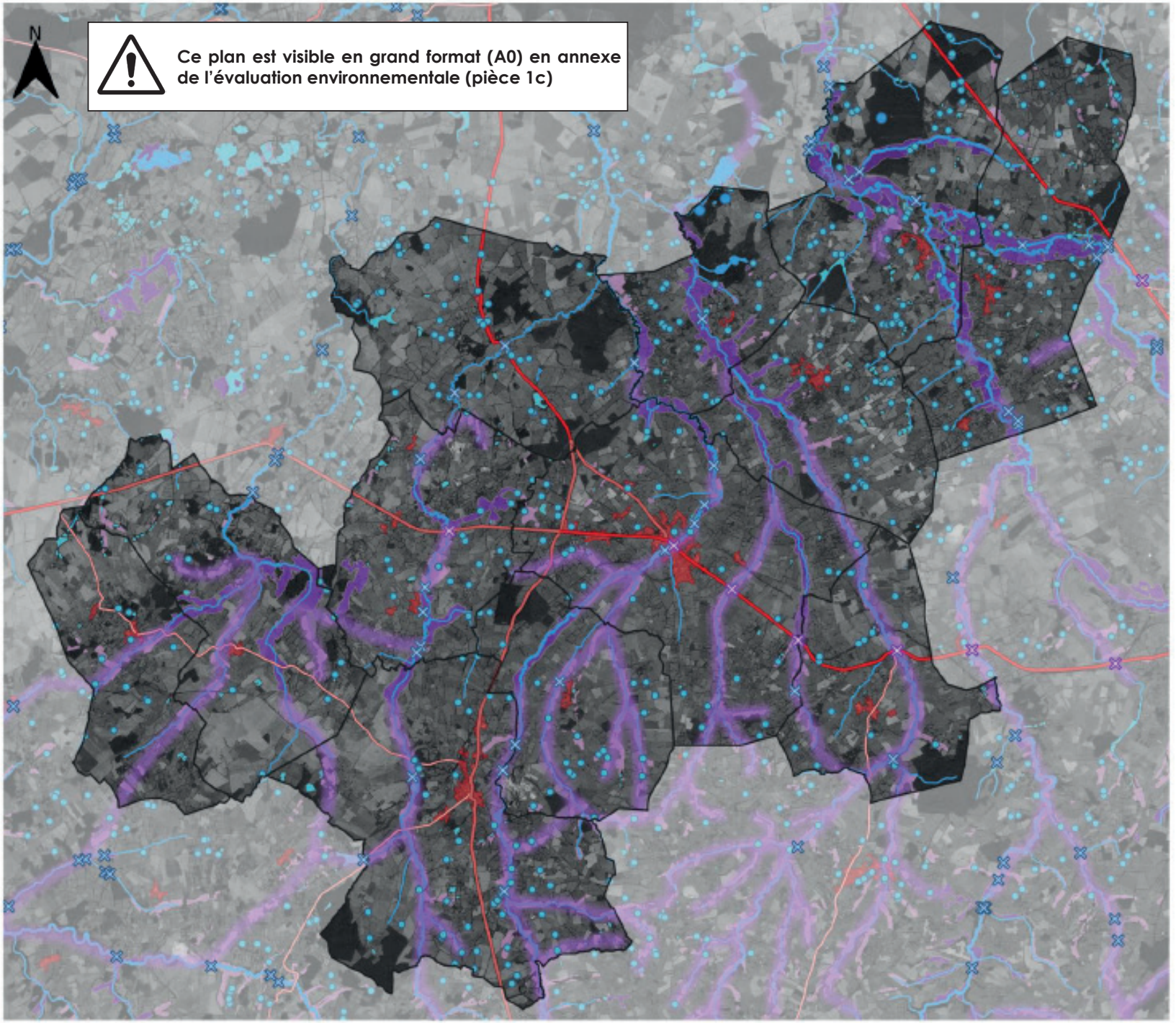
Le PLUI doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans la présente orientation d'aménagement, dans-leplan de zonage et dans le règlement. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.



Trame verte


N
Ce plan est visible en grand format (A0) en annexe de l'évaluation environnementale (pièce 1c)
Sous-trame des milieux boisés
Réservoir de biodiversité
Corridor diffus
Corridor linéaire
Sous-trame des milieux bocagers
Réservoir de biodiversité
Corridor diffus
Corridor linéaire
Eléments fragmentants
Route à trafic <1000 véh/j
Route à trafic compris entre 1 001 et 2 500 véh/j
Route à trafic compris entre 2 501 - 5 000 véh/j
Tissu bâti
Intersections de corridors par les infrastructures routières
Corridor des milieux boisés et bocagers
Corridor des milieux boisés
Corridor des milieux bocagers
Cours d'eau
Limites communales
0
1,5
3
4,5 km

Trame bleue


N
Ce plan est visible en grand format (A0) en annexe de l'évaluation environnementale (pièce 1c)
Sous-trame des milieux aquatiques
Réservoir de biodiversité (mare)
Réservoir de biodiversité (cours d'eau)
Réservoir de biodiversité (étang)
Corridor en pas japonais (mare)
Corridor (cours d'eau)
Corridor en pas japonais (étang)
Sous-trame des milieux humides
Réservoir de biodiversité
Corridor diffus
Corridor linéaire
Eléments fragmentants
Route à trafic <1000 véh/j
Route à trafic compris entre 1 001 et 2 500 véh/j
Route à trafic compris entre 2 501 - 5 000 véh/j
Tissu bâti
Obstacle aux écoulements
Intersections de corridors par les infrastuctures routières
Corridor des milieux humides
Limites communales
0
1,5
3
4,5 km

Orientation d'aménagement et de programmation



ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLUI doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain plus ou moins dense.

Pour prendre en compte les composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRENDRE EN COMPTE LES TRAMES VERTE ET BLEUE EN MILIEU URBAIN

DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue,
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune notamment dans les zones à urbaniser et à proximité des grands axes de transports (RD990, RD927 notamment).
- Pour les plantations d'arbres, préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale telles qu'elles sont proposées en annexe du règlement écrit.

Concernant les clôtures, en complément des prescriptions du règlement écrit il est préconisé :

- d'adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm de hauteur tous les 15 m ;
- Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément dans l'environnement direct.

PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN

Les espaces bâtis disposent d'espaces de respiration en cœur d'îlot composés de jardins privatifs ou d'espaces verts publics. Ces espaces participent au corridor diffus "en pas japonais" au sein des emprises bâties.

Le document graphique du règlement (zonage) a disposé dans un secteur spécifique une partie des fonds de jardins dont les particularités écologiques ou encore paysagères ont été jugées importantes dans le fonctionnement écologique local.
Le règlement écrit propose des règles garantissant leur préservation sur le plan environnemental et paysager.

TRAME VERTE : PRÉSERVER LES MASSIFS BOISÉS ET LA TRAME ARBORÉE

Les forêts et boisements font partie intégrante du patrimoine paysager et écologique du Val de Bouzanne. Les réservoirs de biodiversité de cette sous-trame boisée sont constitués des éléments suivants : Bois de Ballerie (Malicornay), bois du Pieds Ferré (Maillet), Bois du Cluis (Cluis), Bois de Bonavois (Mouhers), Bois Gros (Neuvy-Saint-Sépulcre et Buxières-d'Aillac), Bois de Buxières, Bois de la Bruyère, Grand Bois, le Domaine du Bourg, bois du Taillis Brunet (Buxières-d'Aillac), boisements au nord du bourg de Lys-Saint-Georges, Petit et Grand Bois du Boucaud, Bois Marsat, Bois de Chanteloube, forêt domaniale de Bellevue (Mers-sur-Indre), Bois de Vavray (Montipouret), Bois de Villemort (Fougerolles). Pour relier ces réservoirs de biodiversité, des petits bosquets dispersés sur l'ensemble du territoire permettent les déplacements de la faune. Les secteurs très bocagers participent à la fonctionnalité de ces corridors. Les déplacements se font de manière diffuse.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira :

- d'adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la revégétalisation de certains sites spécifiques (les zones à urbaniser) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation dans les secteurs à urbaniser. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation -qui peut constituer en préverdissement notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par les communes ;
- de mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des boisements et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

TRAME VERTE : PROTÉGER ET RENFORCER LE MAILLAGE BOCAGER DU TERRITOIRE

La délimitation des réservoirs de biodiversité de cette sous-trame a été affinée en prenant en compte la répartition des prairies permanentes (source : registre parcellaire graphique (RPG) 2021) et le réseau de haies. Onze réservoirs ont ainsi été identifiés, répartis sur l'ensemble des communes (excepté Buxières-d'Aillac).
En dehors de ces réservoirs, les prairies permanentes, prairies en rotation longue (6 ans ou plus), les vergers et les jachères de 6 ans ou plus déclarées comme Surface d'intérêt écologique (source : RPG 2021), associés à un maillage de haies plus ou moins dense, sont des zones de corridors diffus pour cette sous-trame.

La préservation du bocage est un objectif fondamental en matière de préservation et de mise en valeur du paysage berrichon. Les haies bocagères, à travers les multiples rôles qu'elles remplissent, en constituent la principale trame. Le maintien durable de leur réseau permet de répondre aux enjeux centraux de fonctionnalités écologiques du territoire.
Afin d'organiser une réponse cohérente à l'échelle du territoire, l'ensemble des linéaires de haies a été repéré au titre

des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
Aussi, il convient de prendre en compte le rôle de chaque linéaire. On distingue dès lors :

- Les haies à enjeu écologique : il s'agit des haies repérées au sein des réservoirs (et corridors diffus) des sous-trames des milieux boisés et bocagers ;
- Les haies à enjeu hydraulique : il s'agit des haies repérés au sein des zones à forte pente (> 5 degrés), et perpendiculaires à cette même pente ;
- Les haies à enjeu paysager : il s'agit des haies le long des principaux axes routiers du territoire, le long des chemins de grande randonnée traversant le territoire et le long des chemins de randonnées constituant le réseau «*à pied au pays de Georges Sand*».

Enfin, 2 niveaux de protection ont été définis pour tenir compte du caractère inarrachable de certaines haies :

- les haies,
- les haies stratégiques.

Les haies stratégiques

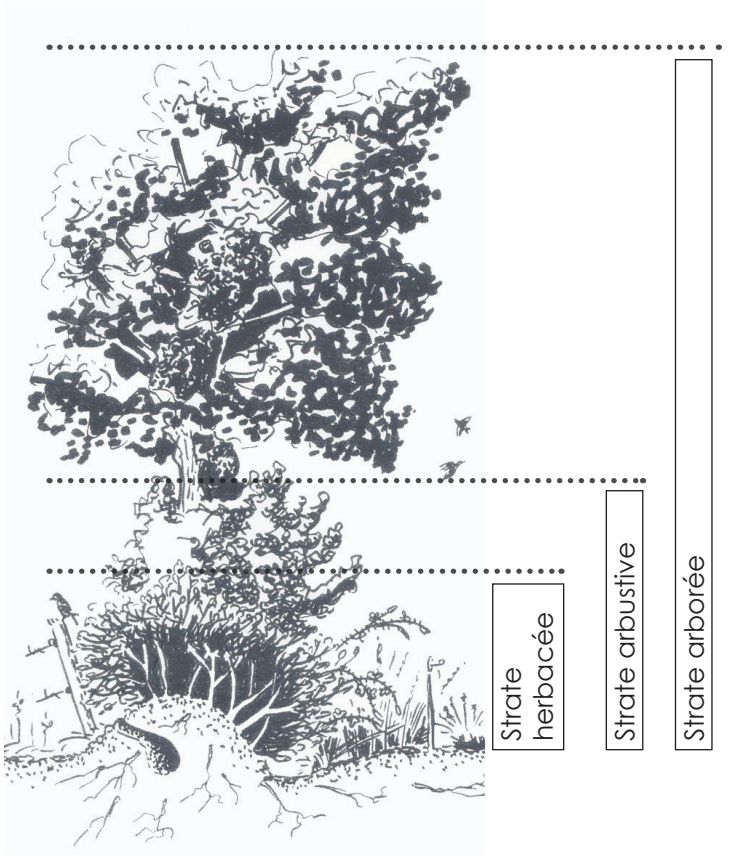
Il s'agit des haies les plus importantes à préserver et qui ne peuvent être arrachées sur un linéaire supérieur à 50 m (hormis cas de maladies, dangers, erreur de cartographie : buisson, fourré, roncier ...).
Elles regroupent notamment :

- Les haies le long des ripisylves ;
- Les haies le long des routes départementales ;
- Les haies le long des chemins de grande randonnée traversant le territoire et le long des chemins de randonnées constituant le réseau «*à pied au pays de Georges Sand* ;
- Les haies en rupture de pente sur des zones à pente supérieure à 5°.

Les haies

Il s'agit des haies relevant de l'enjeu écologique, c'est à dire des haies faisant partie de la sous-trame bocagère définie dans la trame verte et bleue du SCoT, et déclinée à l'échelle locale. Pour l'ensemble de ces linéaires de haies, on s'attachera à maintenir une densité raisonnable au sein de mailles de 5 ha.

Afin de mener au mieux l'instruction des demandes d'arrachage, une commission locale sera réunie. Pour chaque linéaire de haie visé par une telle démarche, cette commission pourra assurer une analyse au cas par cas sur l'exactitude de sa localisation mais aussi sur l'adéquation des enjeux et fonctionnalités réels dont il fait l'objet afin de proposer un avis favorable ou non à son arrachage. En cas d'avis favorable, la commission pourra ainsi proposer et justifier, pour le linéaire concerné, des compensations qui lui sont fixées et ainsi guider au mieux l'avis final de l'autorité compétente.



JE DOIS INTERVENIR SUR UNE HAIE, COMMENT FAIRE ?

Je consulte les «plans de repérage et classification des haies» accompagnant les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour **vérifier s'il s'agit d'une haie stratégique**

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Haies stratégiques</th><th></th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Je souhaite :
• arracher une haie
• mener une coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches</td><td>Je souhaite :
• élaguer une haie
• recéper une haie
• supprimer un arbre mort, malade ou menaçant
• couper des sujets ou des branches</td></tr>
<tr><td></td><td>Sur un linéaire inférieur à 50 m en une ou plusieurs fois sur la même haie et la même unité foncière. Si plusieurs demandes portent sur une même haie et la même unité foncière, la demane sera considérée comme celle portant sur un linéaire supérieur à 50 m</td><td>Sur un linéaire supérieur à 50 m en une ou plusieurs fois sur la même portion de haie et la même unité foncière</td><td></td></tr>
<tr><td>Je suis locataire</td><td colspan="2">1. Je demande au propriétaire son autorisation
2. S'il le propriétaire accepte, il dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation qu'il me transmet pour commencer les travaux.</td><td rowspan="3">Je réalise les travaux puisqu'il s'agit de travaux d'entretien.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux ou j'informe mon locataire de l'autorisation. Dans tous les cas, les compensations demandées par la commission bocage devront être respectées :
• Pour les haies à enjeu écologique : je devrais replanter un linéaire de haie permettant de rétablir la fonction de corridor écologique ;
• Pour les haies à enjeu hydraulique : Je devrais replanterer une haie d'une longueur au minimum équivalente et perpendiculaire à cette même pente ;
• Pour les haies à enjeu paysager : il sera demandé que les sujets constituant la strate arborée soient au maximum préservés</td></tr>
<tr><td>Je suis propriétaire</td><td colspan="2">Je dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation pour commencer les travaux.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux. Dans tous les cas, les compensations demandées par la commission bocage devront être respectées :
• Pour les haies à enjeu écologique : je devrais replanter un linéaire de haie permettant de rétablir la fonction de corridor écologique ;
• Pour les haies à enjeu hydraulique : Je devrais replanterer une haie d'une longueur au minimum équivalente et perpendiculaire à cette même pente ;
• Pour les haies à enjeu paysager : il sera demandé que les sujets constituant la strate arborée soient au maximum préservés</td><td></td></tr>
</table>

<u>S'il ne s'agit pas</u> d'une haie stratégique

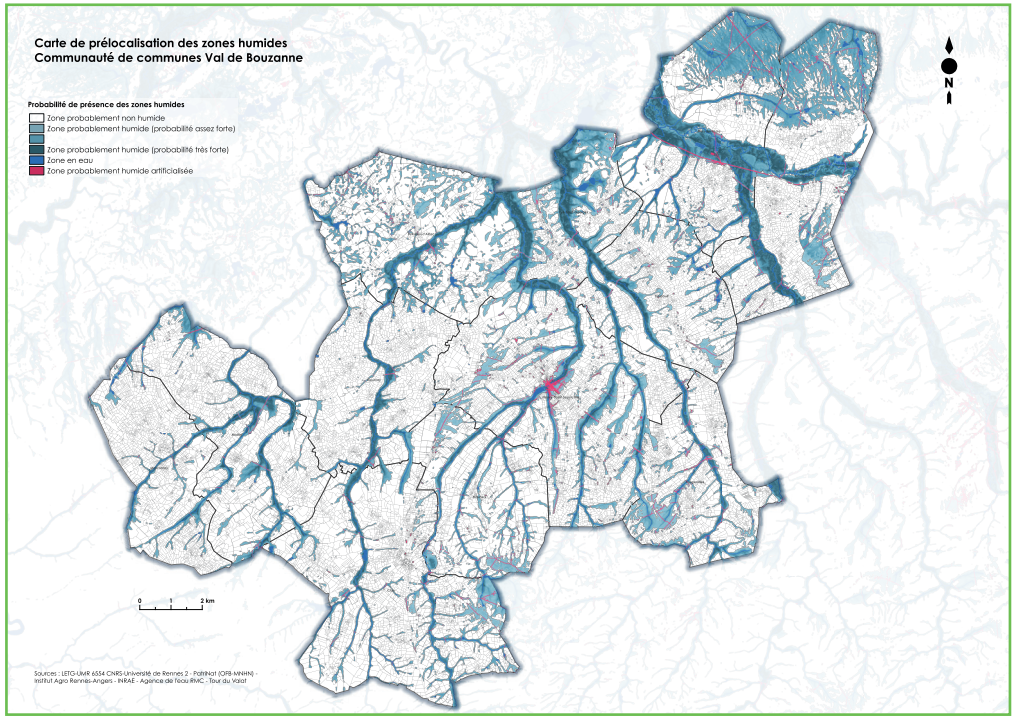
<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Je souhaite :
• arracher une haie
• mener une coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches</td><td rowspan="2">Je souhaite :
• élaguer une haie
• recéper une haie
• supprimer un arbre mort, malade ou menaçant
• couper des sujets ou des branches</td></tr>
<tr><td></td><td>Sur un linéaire inférieur à 50 m en une ou plusieurs fois sur la même haie et la même unité foncière. Si plusieurs demandes portent sur une même haie et la même unité foncière, la demane sera considérée comme celle portant sur un linéaire supérieur à 50 m</td><td>Sur un linéaire supérieur à 50 m en une ou plusieurs fois sur la même portion de haie et la même unité foncière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Je suis locataire</td><td colspan="2">1. Je demande au propriétaire son autorisation
2. S'il le propriétaire accepte, il dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation qu'il me transmet pour commencer les travaux.</td><td rowspan="3">Je réalise les travaux puisqu'il s'agit de travaux d'entretien.</td></tr>
<tr><td></td><td>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux ou j'informe mon locataire de l'autorisation.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Je suis propriétaire</td><td colspan="2">Je dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation pour commencer les travaux.</td></tr>
<tr><td></td><td>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux.</td></tr>
</table>

TRAME BLEUE : RENFORCER LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, MARES, ZONES HUMIDES, ETC.)

Le territoire est riche sur le plan hydrologique : mares, zones humides et cours d'eau. Ces ensembles écologiques participent à enrichir la trame bleue. Cette richesse écologique nécessite de construire des solutions adaptées au territoire :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau ;
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières : entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc ;
- Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, etc.) : dans les réservoirs de la sous-trame des milieux humides, le pétitionnaire devra réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet. Cette règle pourra être dérogée si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence* ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement ;

***Plan de référence :** aperçu sur cette page, voir plan en format A0 en annexe de ce document.

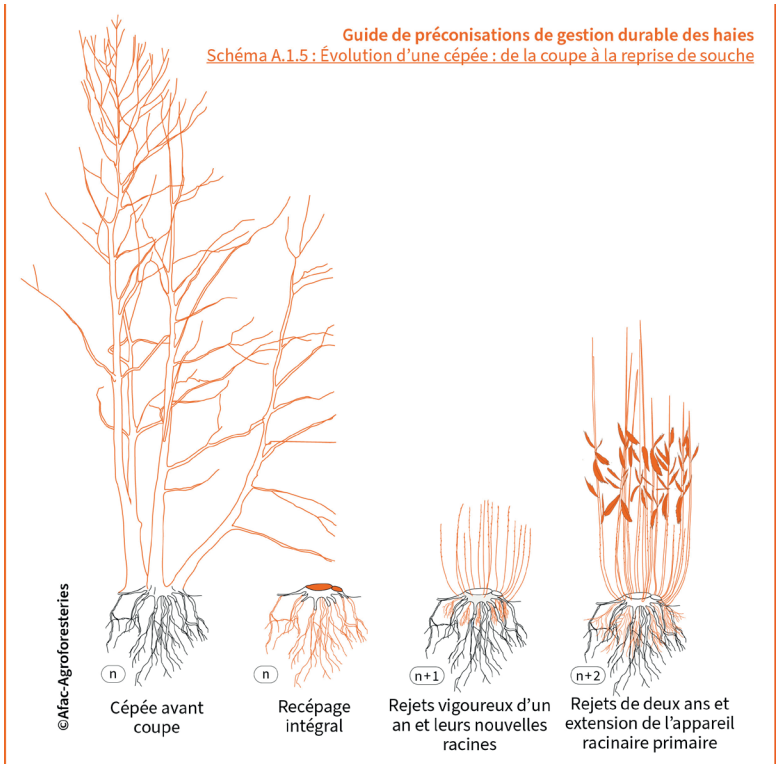


Aperçu du plan de référence de prélocalisation des zones humides

Les déclarations de travaux

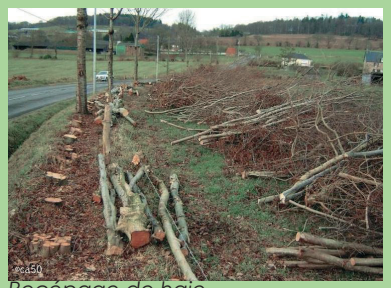
Selon l'article R.421-23 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- (...)
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. (...) »



Les travaux d'entretien courants ne sont pas soumis à déclaration préalable

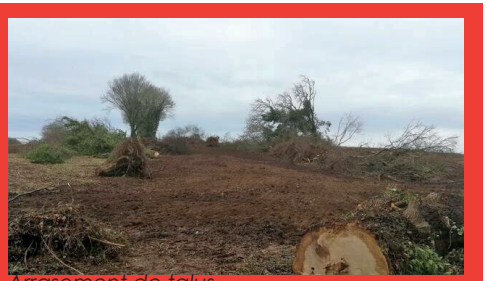
- l'élagage
- le recépage


Recépage de haie

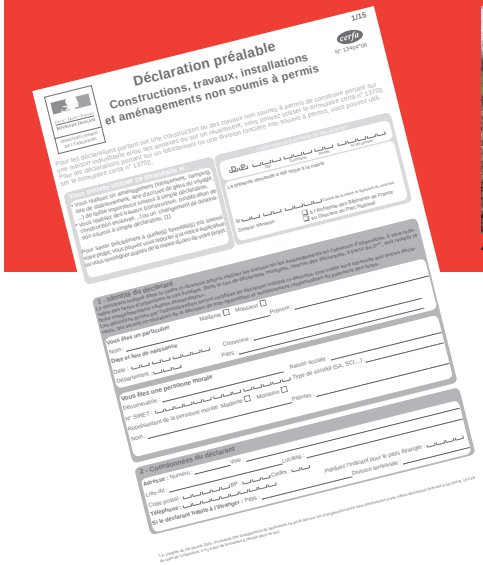

Elagage de haie

Sont soumis à déclaration préalable

- l'arrasement des talus
- l'arrachage de haies
- les coupes à blanc ne permettant pas la reprise des souches


Arrasement de talus


Arrachage de haie


Déclaration préalable
Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis

La prise en compte du patrimoine dans les hameaux

La présente orientation d'aménagement de programmation traduit l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti des hameaux.

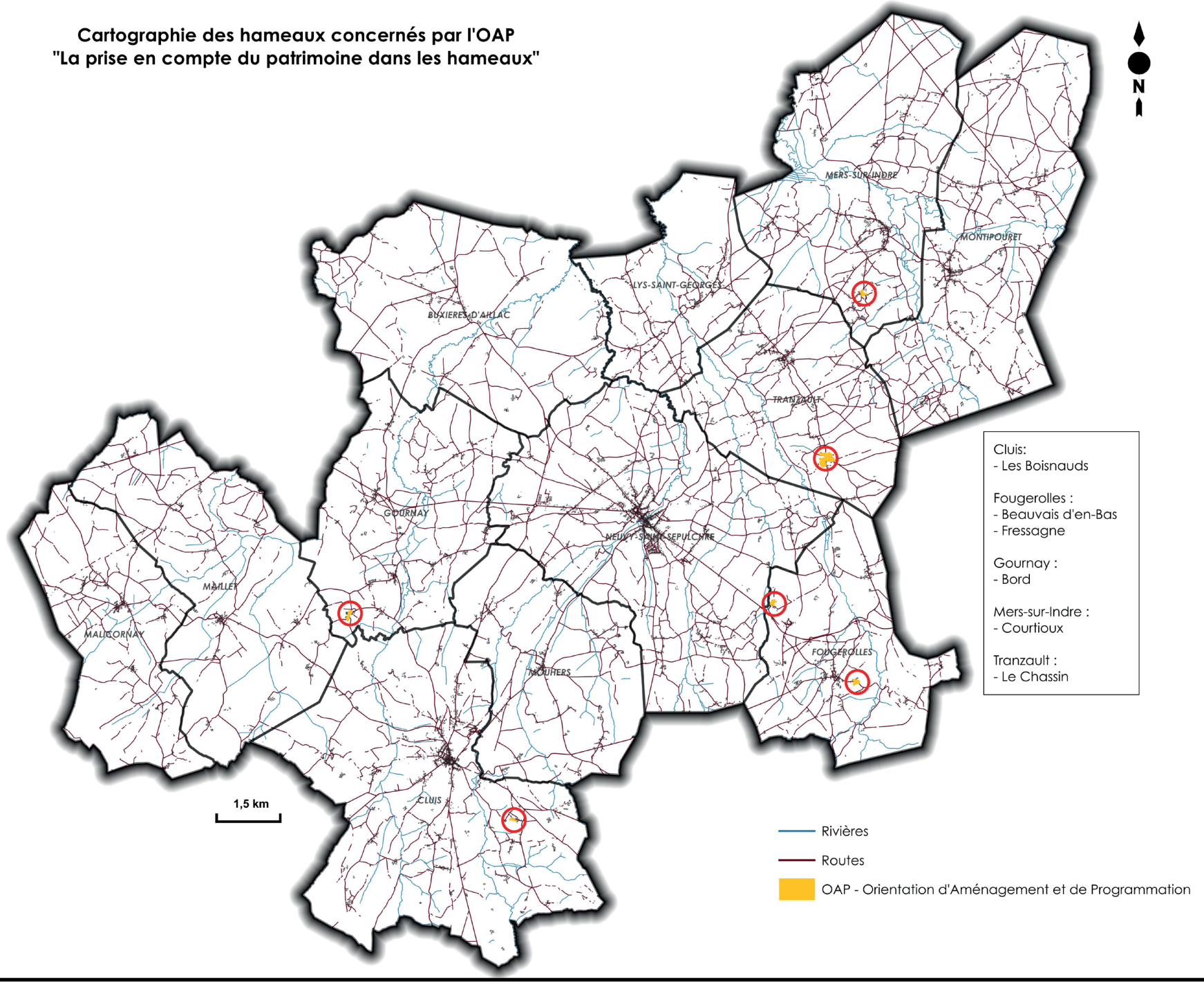
Elle est composé :
- d'un texte introductif présentant la philosophie générale de la règle, ce qui permet de comprendre l'état d'esprit du rédacteur,
- de prescriptions (en rouge) avec lesquelles les projets soumis à autorisation d'urbanisme devront être compatibles,
- de préconisations (en vert) visant à orienter les projets vers une meilleure mise en valeur de ce patrimoine.

Contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour but de compléter le volet patrimonial du PLUI (repérage au plan de zonage assorti aux prescriptions du règlement écrit).

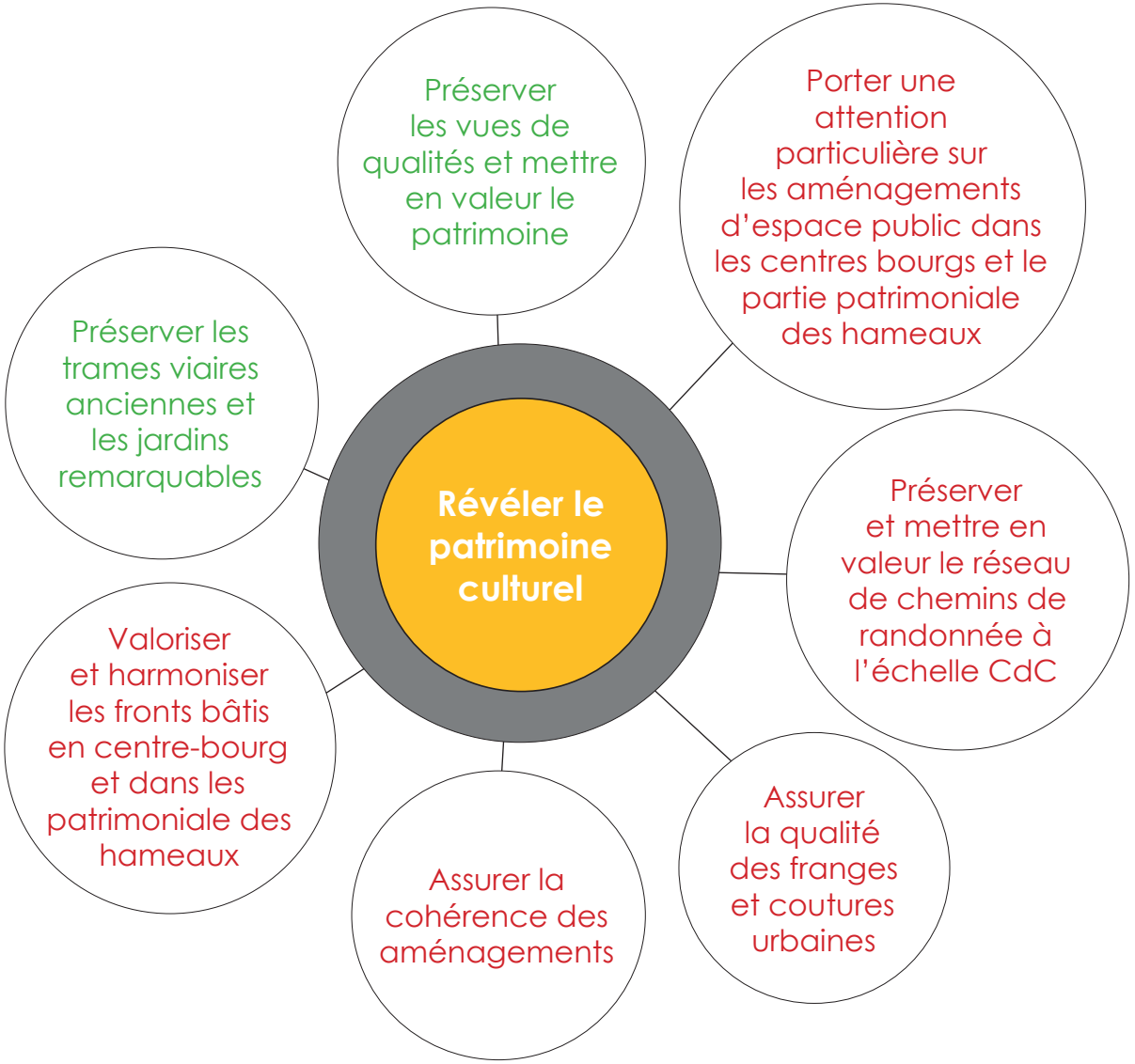
Ici, il est davantage question du traitement des espaces publics, et des interfaces avec les espaces privés. Pour rappel, il s'agit d'un objectif défini dans le corps du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cartographie des hameaux concernés par l'OAP "La prise en compte du patrimoine dans les hameaux"



Orientations d'aménagement

Principes généraux



Valorisation du paysage urbain

Objectifs

Les évolutions à venir des bourgs et villages ne doivent pas nuire à la qualité du paysage urbain. Les orientations ci-dessous garantissent l'harmonie générale de ce secteur, et la qualité des espaces publics.

Prescriptions générales

L'intégration harmonieuse des constructions sera assurée par les volumes, l'architecture, le choix des matériaux et des couleurs. Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, et privilégier des matériaux de qualité avec une préférence pour les matériaux naturels et traditionnels. La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs.

Gestion des entrées de BOURG

- Limiter et encadrer le développement de la publicité en entrée de bourg.
  Les paysages d'entrée de ville sont généralement cannibalisés par toute forme de publicité. La limitation de ce phénomène permettra de garantir une certaine qualité paysagère.
- Mettre en valeur les éléments paysagers en entrée de bourg
  En outre, les opérations et les aménagements à venir veilleront à mettre en valeur ces secteurs d'entrée de bourg, que ce soit par la mise en valeur de vues remarquables, ou par des aménagements paysagers.
- Préserver les points de vue remarquables.
  Les opérations et aménagements en entrée de bourg veilleront à préserver les vues remarquables, notamment vis à vis de l'église et/ou de l'abbaye.
- Veiller à la qualité des espaces publics sur ces secteurs d'entrée de bourg.

Qualité des espaces publics

- Assurer la cohérence des aménagements futurs
  Les futurs aménagements devront mettre en valeur l'identité singulière du territoire, et présenter une cohérence d'ensemble.
- Préserver les vues de qualité et mettre en valeur le patrimoine bâti (exceptionnel ou non).
  Au sein du tissu, il existe des vues qui révèlent la qualité urbaine du territoire berrichon. Leur préservation, voire leur mise en valeur au travers des aménagements d'espaces publics devront être recherchée.
- Valoriser et harmoniser les fronts bâtis
  La mise en valeur de l'espace public passera nécessairement par un traitement des fronts bâtis, principalement en centre-bourg. Ainsi, la mise en cohérence et l'harmonisation de ces fronts bâtis seront recherchées.
- Drainer les secteurs périphériques vers le centre-bourg par des modes de déplacements actifs.
  Le traitement des espaces publics implique la prise en compte des nouvelles mobilités. Ainsi, les futurs aménagements veilleront à faciliter (voire favoriser) ces nouveaux modes de déplacements.
- Apaiser la circulation automobile et capter les flux
  Pour autant, l'animation du centre-bourg ne devra pas exclure totalement la voiture qui reste le principal mode de déplacements des habitants. Le partage de l'espace public devra donc intégrer la gestion du stationnement en lien les activités commerciales et les équipements du centre-bourg.

Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables et d'économies d'énergie

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

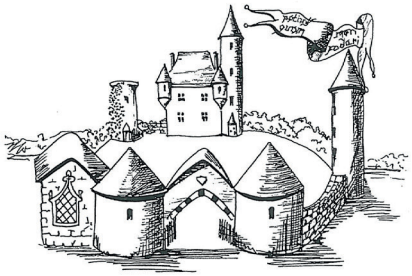
Pour le bâti neuf

- Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptation du bâti.
- Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau.

Pour le bâti existant

- Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction.
- Développer la rénovation thermique des bâtiments.

Zoom sur les hameaux d'intérêt patrimonial



L'environnement

Une attention particulière sera apportée à la conservation et à la restauration des éléments constituants l'environnement de la construction : clôtures maçonnées, haies végétales, grilles anciennes, éléments de fermetures, arbres remarquables.

L'implantation

La qualité de la limite entre espaces public et privé est marquée par la présence de murs et bâtiments traditionnels. Cette caractéristique devra être préservée voire renforcer par l'implantation des nouveaux bâtiments. Ainsi pour respecter l'implantation traditionnelle, les nouvelles constructions principales devront être implantées à l'alignement du domaine public



La volumetrie

Les interventions et restaurations sur les constructions traditionnelles devront respecter la volumétrie du bâtiment, en général aux dimensions réduites, c'est à dire :

- ses dimensions,
- sa forme,
- ses proportions.

Les constructions

Les interventions et restaurations devront tenir compte de l'histoire du bâtiment, notamment :

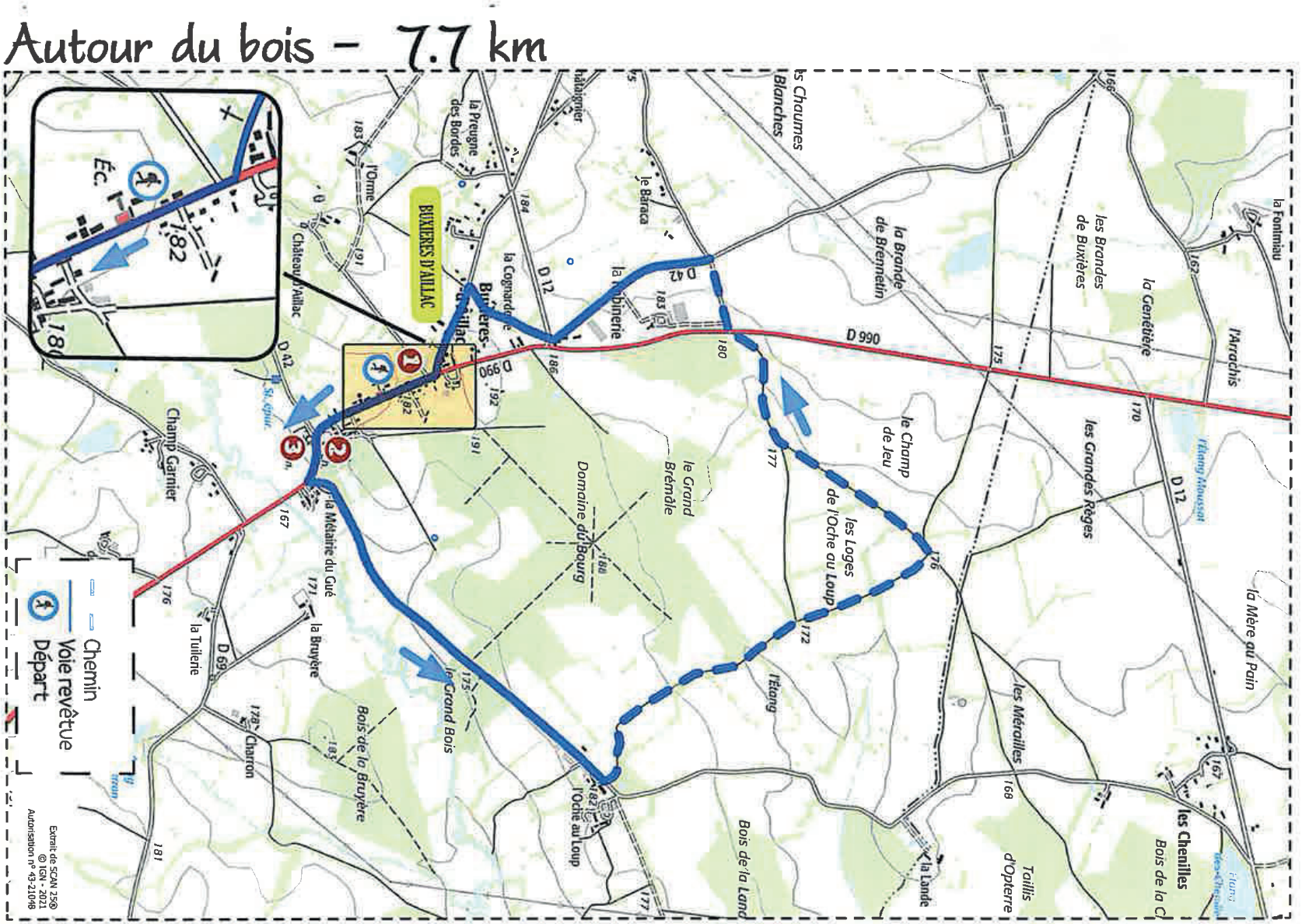
- la proportion et l'implantation des ouvertures en façade (plus hautes que larges),
- le respect des éléments des modénatures et éléments de décors,
- la décoration des façades sera conservée (soubassements, encadrements, corniches, bandeaux...)
- la forme de toitures à deux pentes
- la diversité et l'imbrication des volumes
- les teintes traditionnelles des matériaux locaux (murs enduits de ton beige sable, toits en petites tuiles plates de terre cuite), couleurs adaptées à la typologies des constructions
- l'isolation thermique des bâtiments traditionnels ne pourra donc se faire par l'extérieur



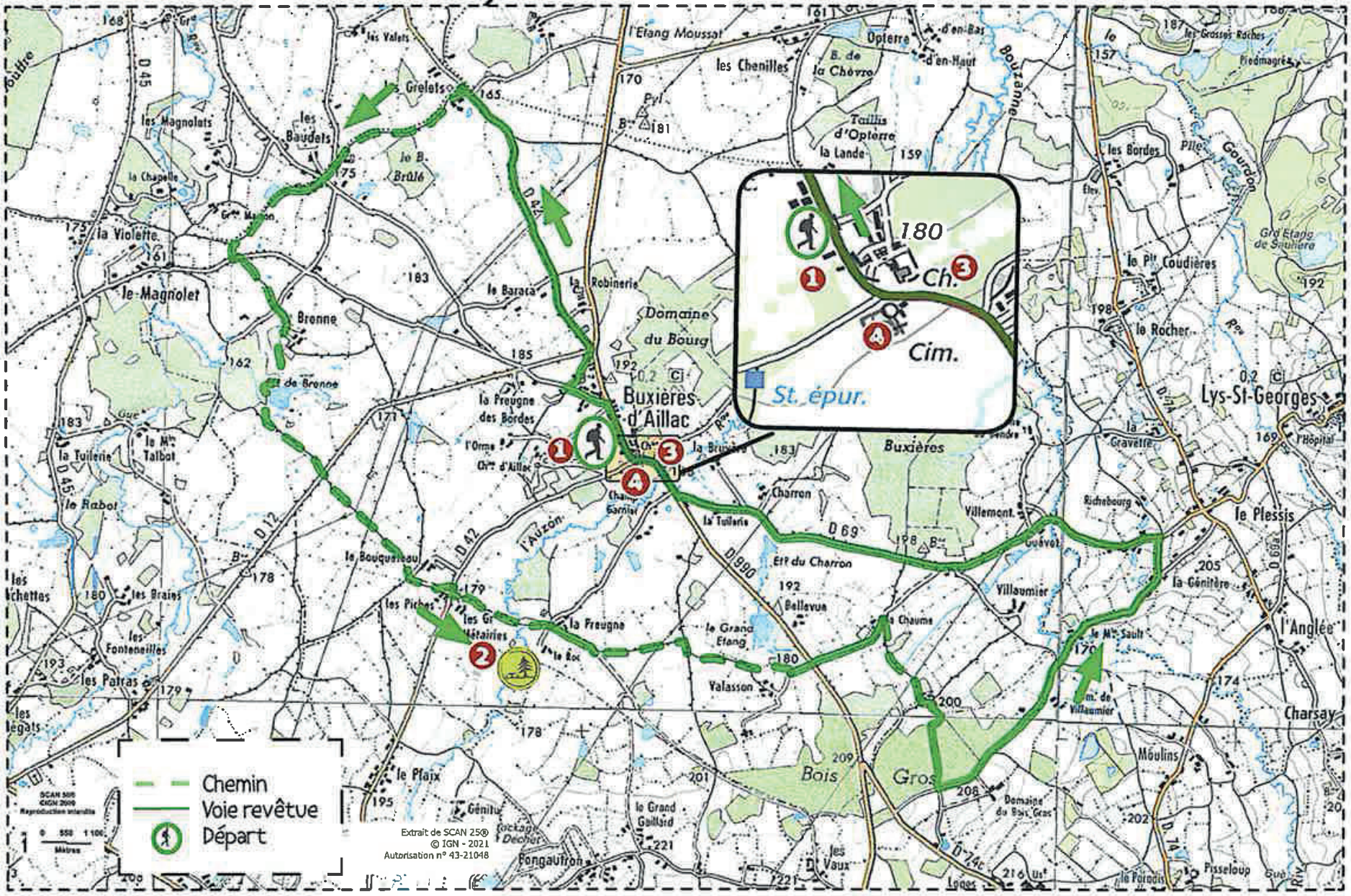
Le réseau de chemins de promenade et randonnée

Orientations d'aménagement

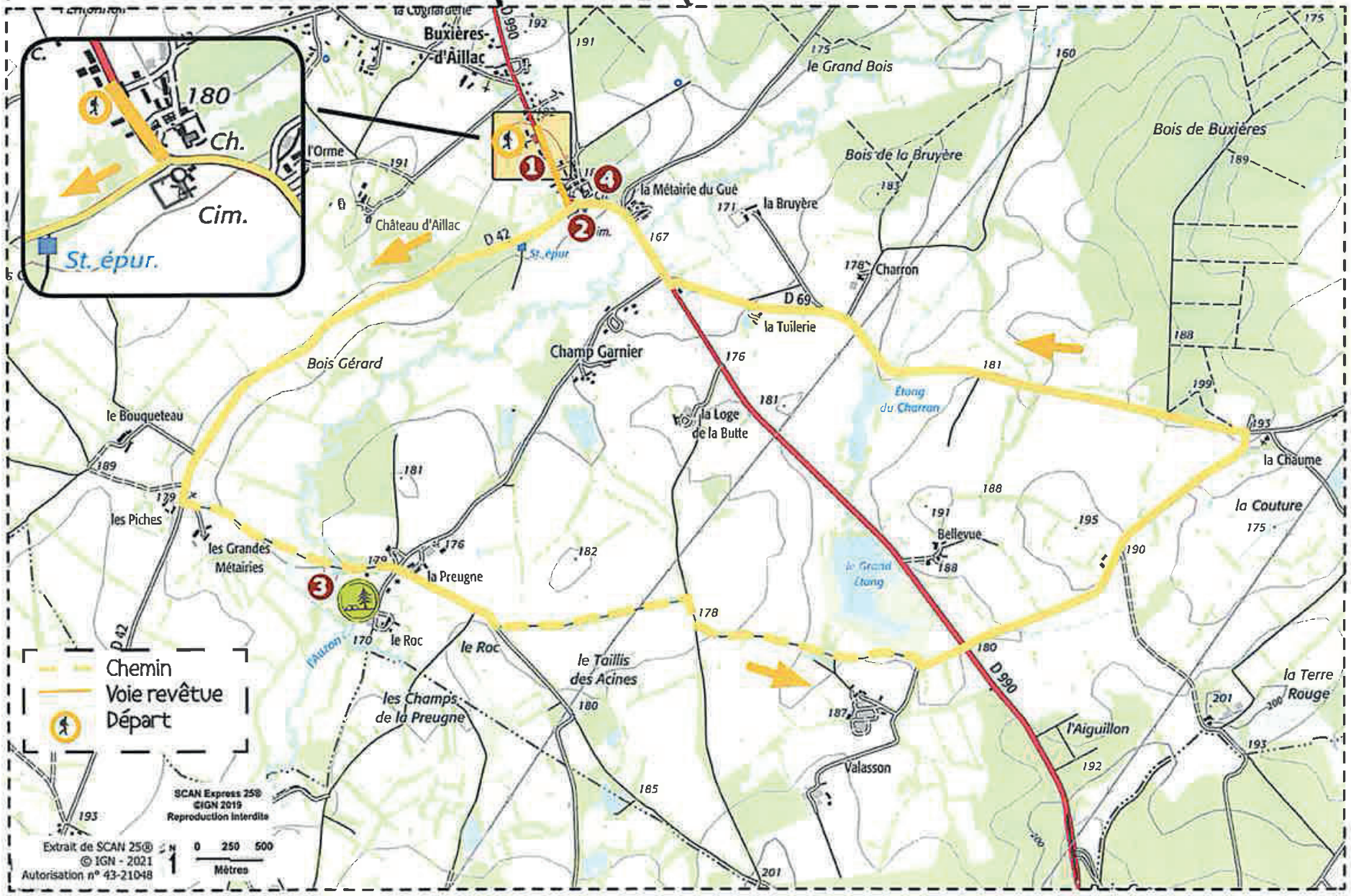
Les chemins et boucles touristiques figurant pages suivantes devront être préservés.



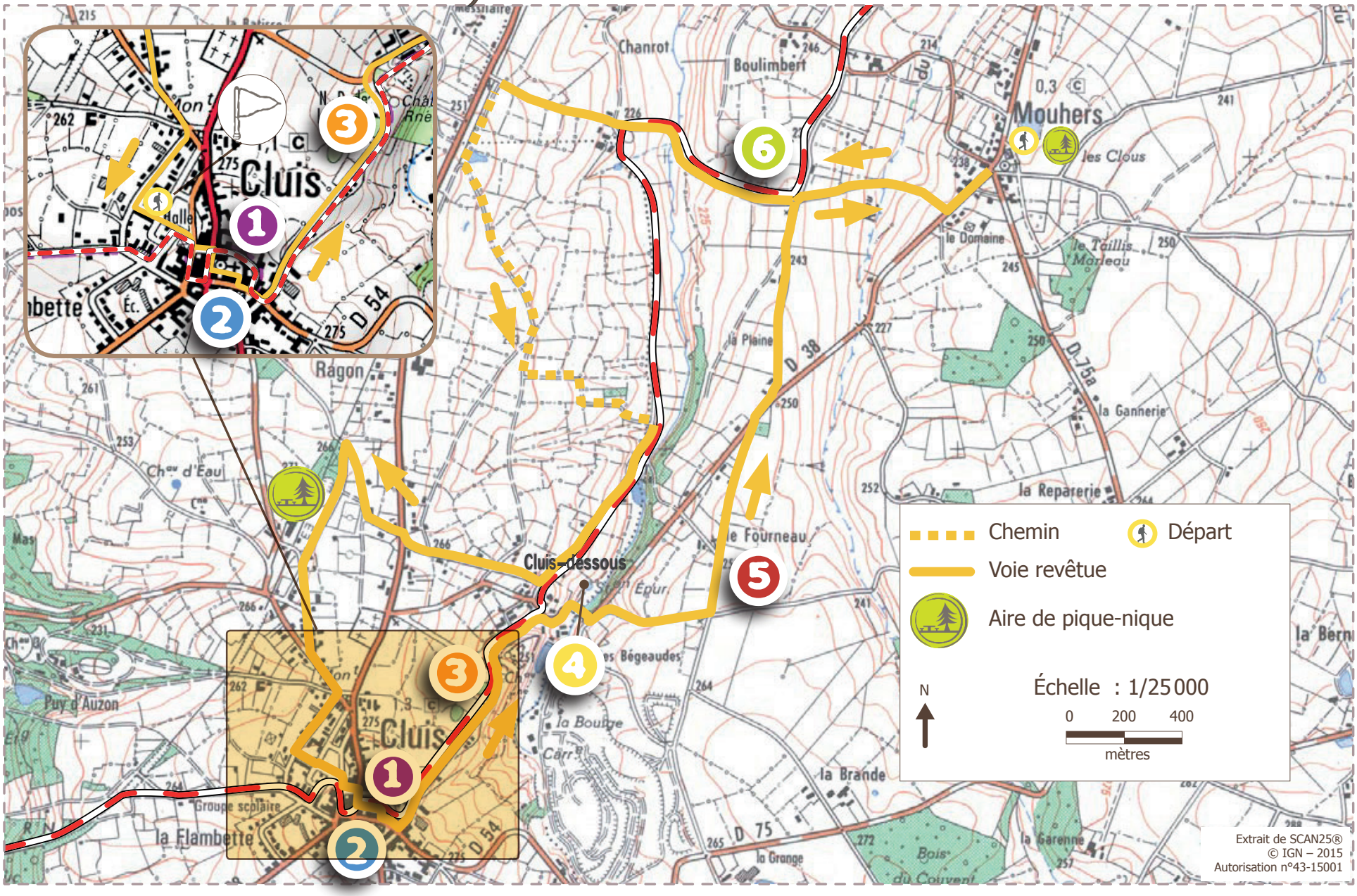
L'évasion verte – 21.9 km



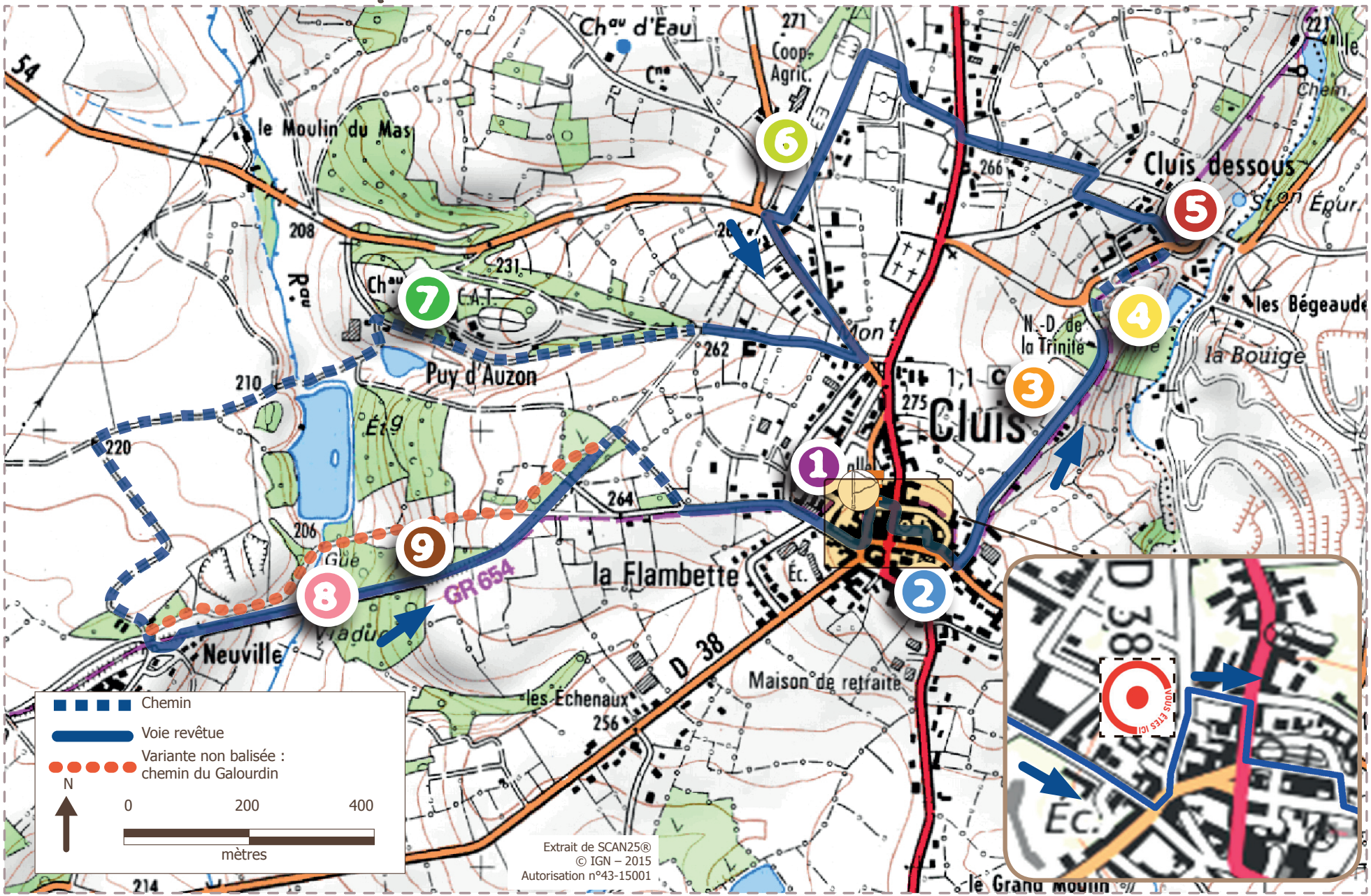
L'incontournable bocage - 8.7 km



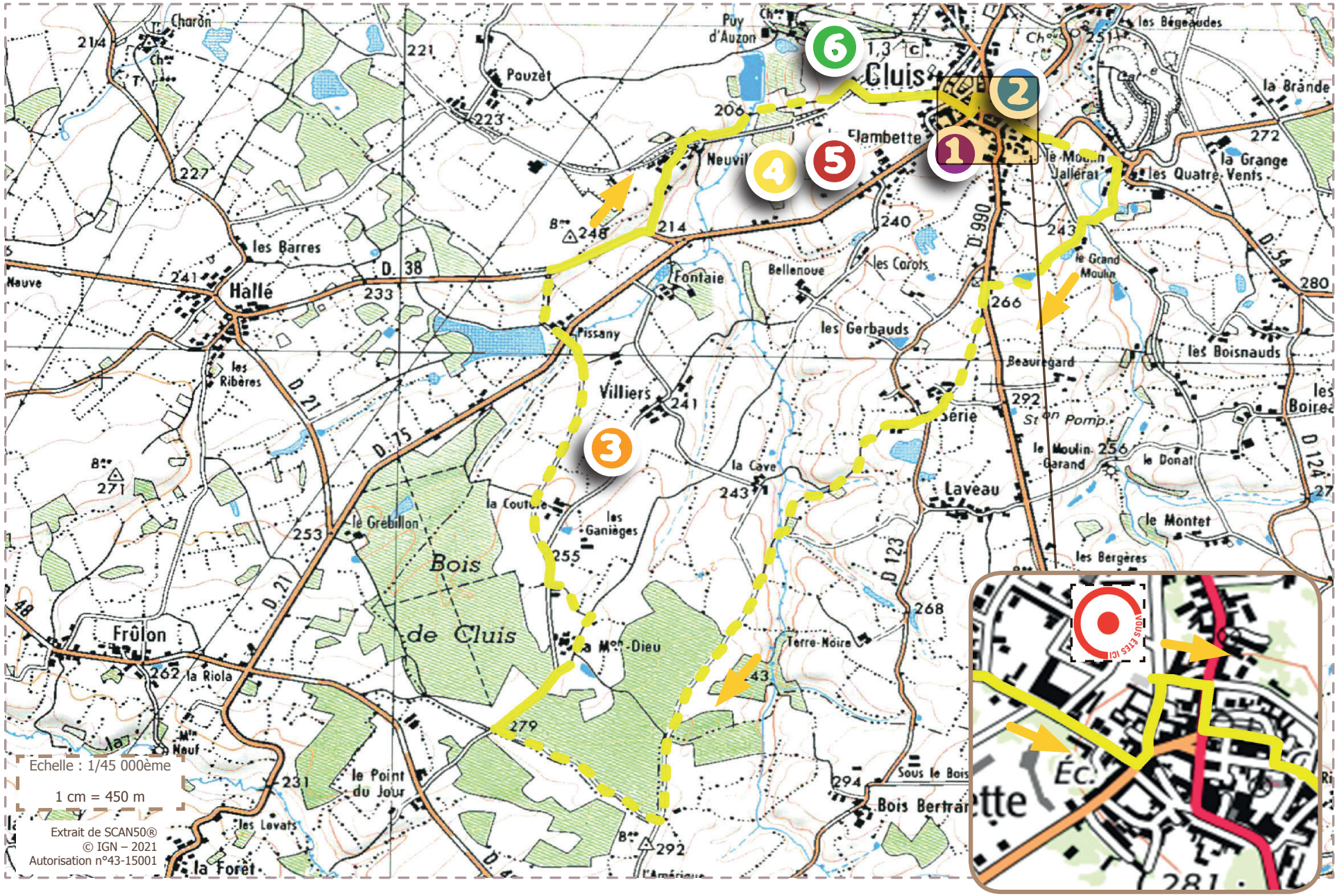
De château en haut fourneau – 10.6 km



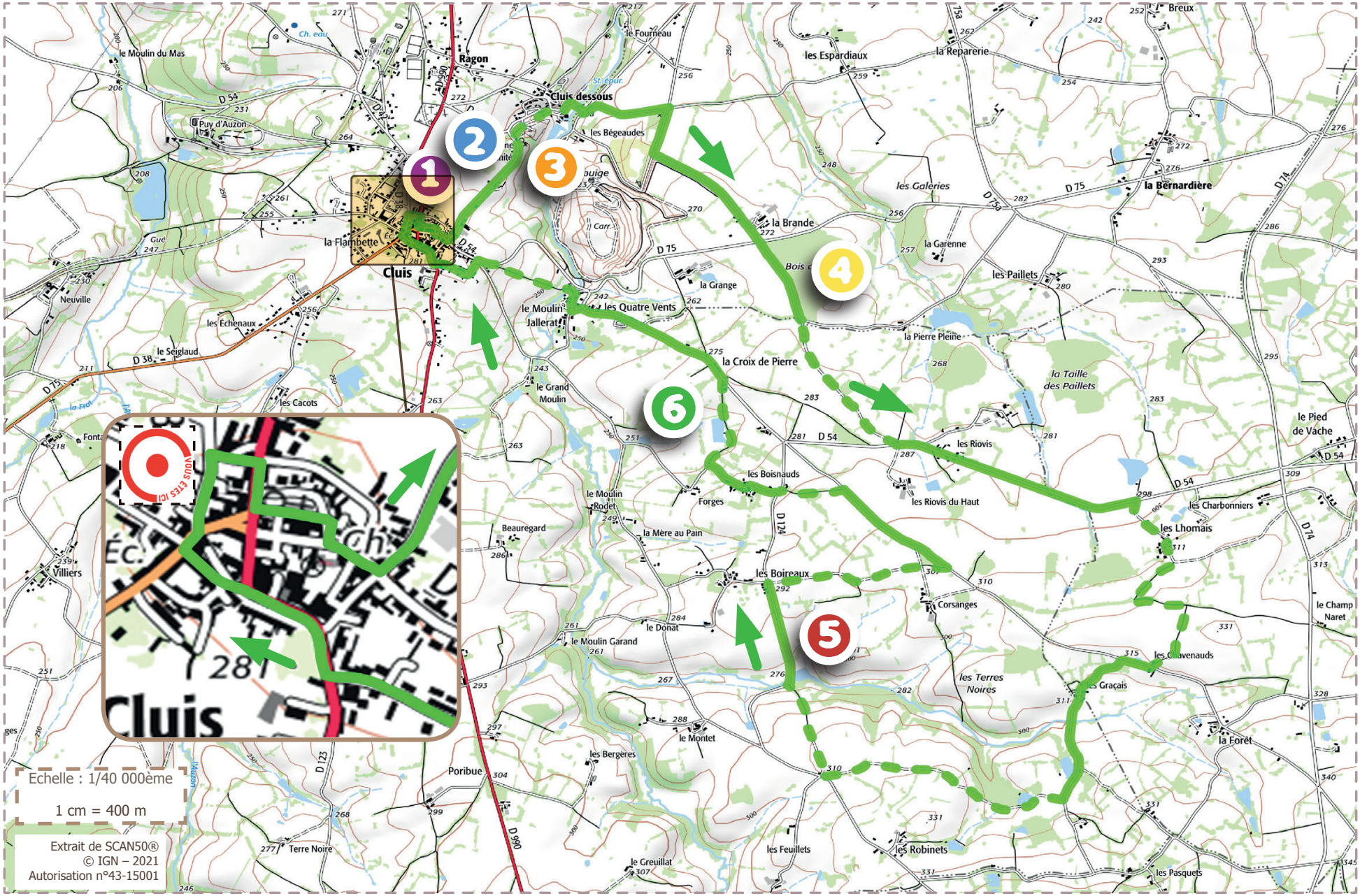
Cluis à toute vapeur – 7.5 km



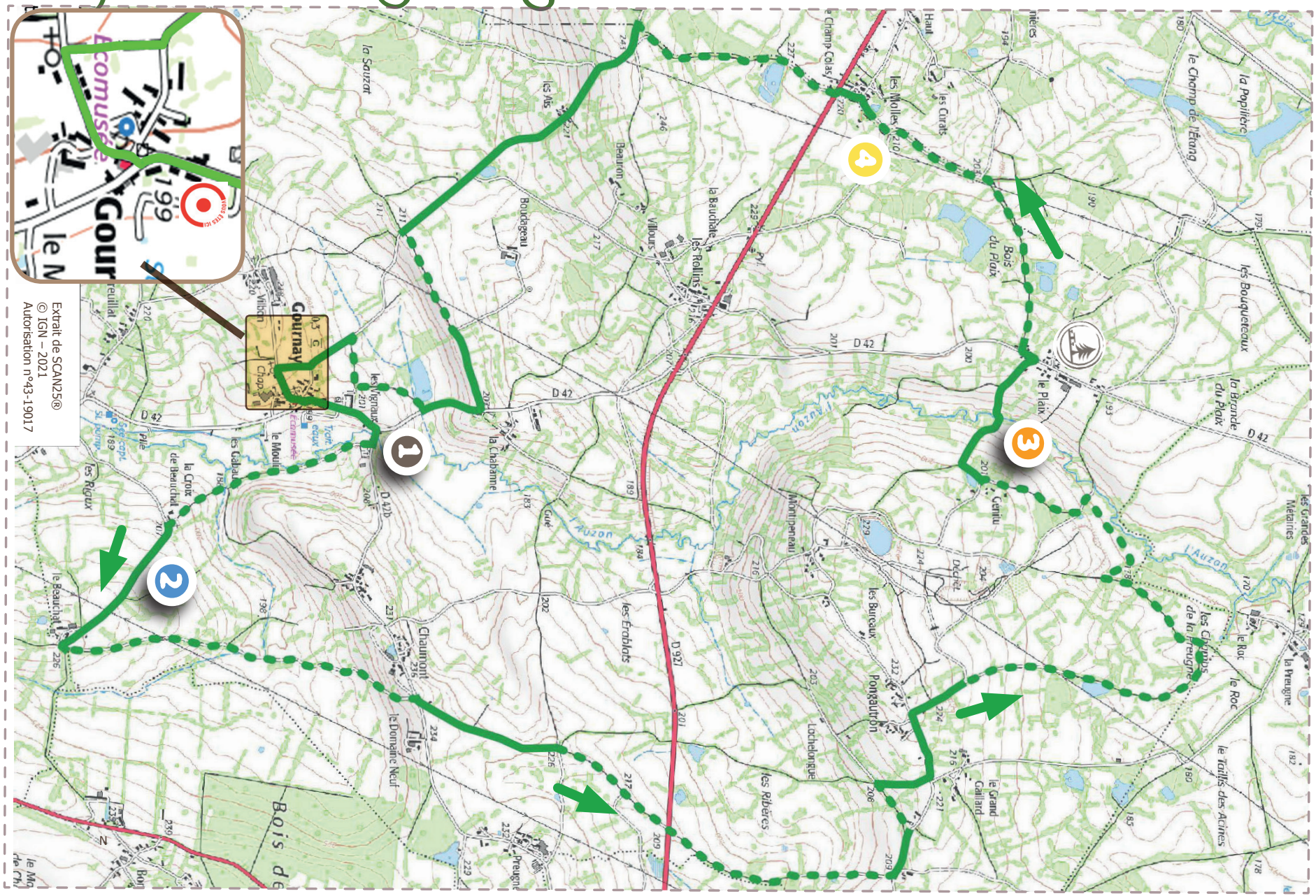
Au coeur de la vallée de l'Auzon



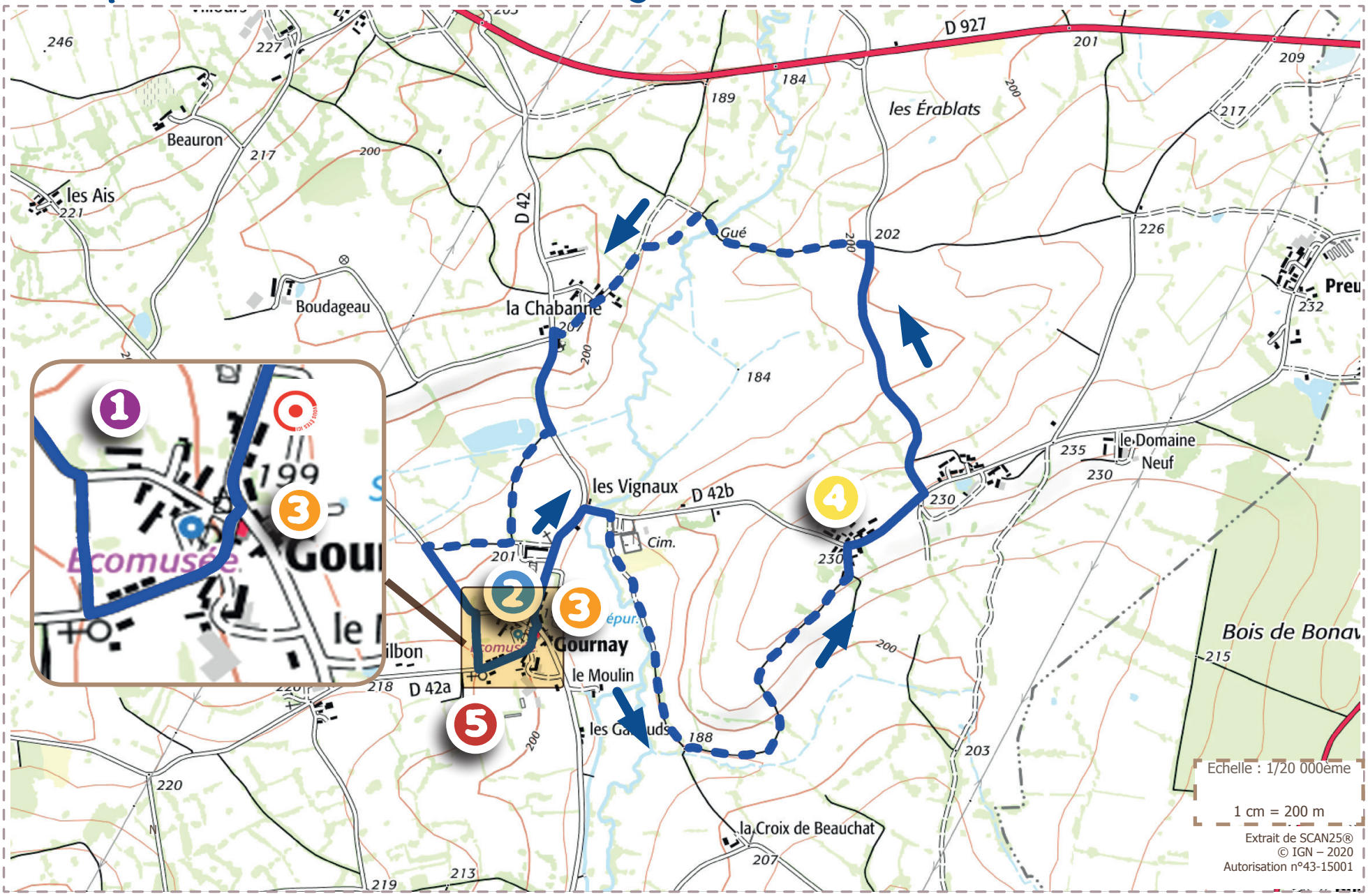
Sur les hauteurs de Cluis – 16 km



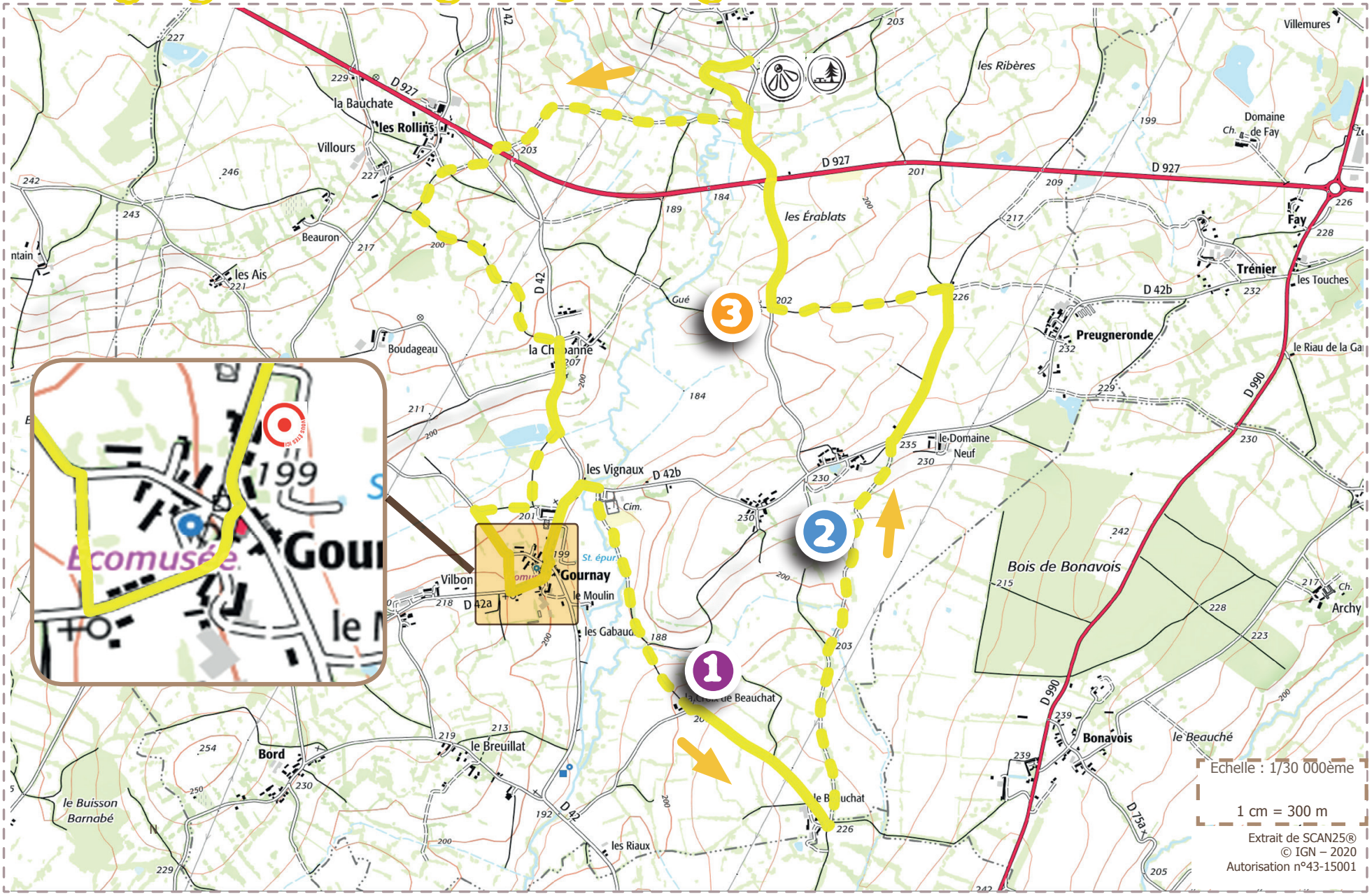
Au fil de l'eau – Gournay



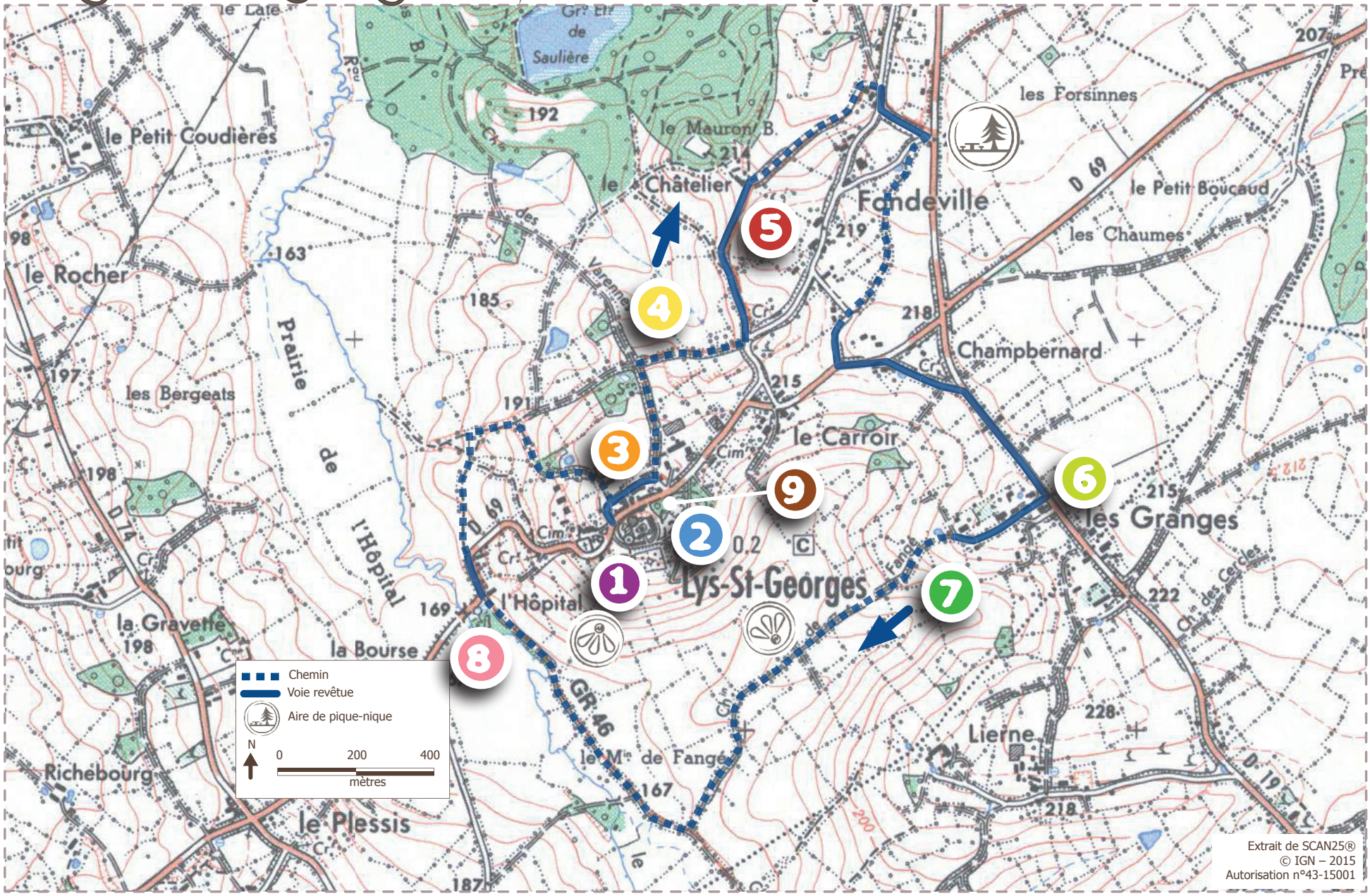
le patrimoine batî – De St Julien à St Abdon – 5.9 km



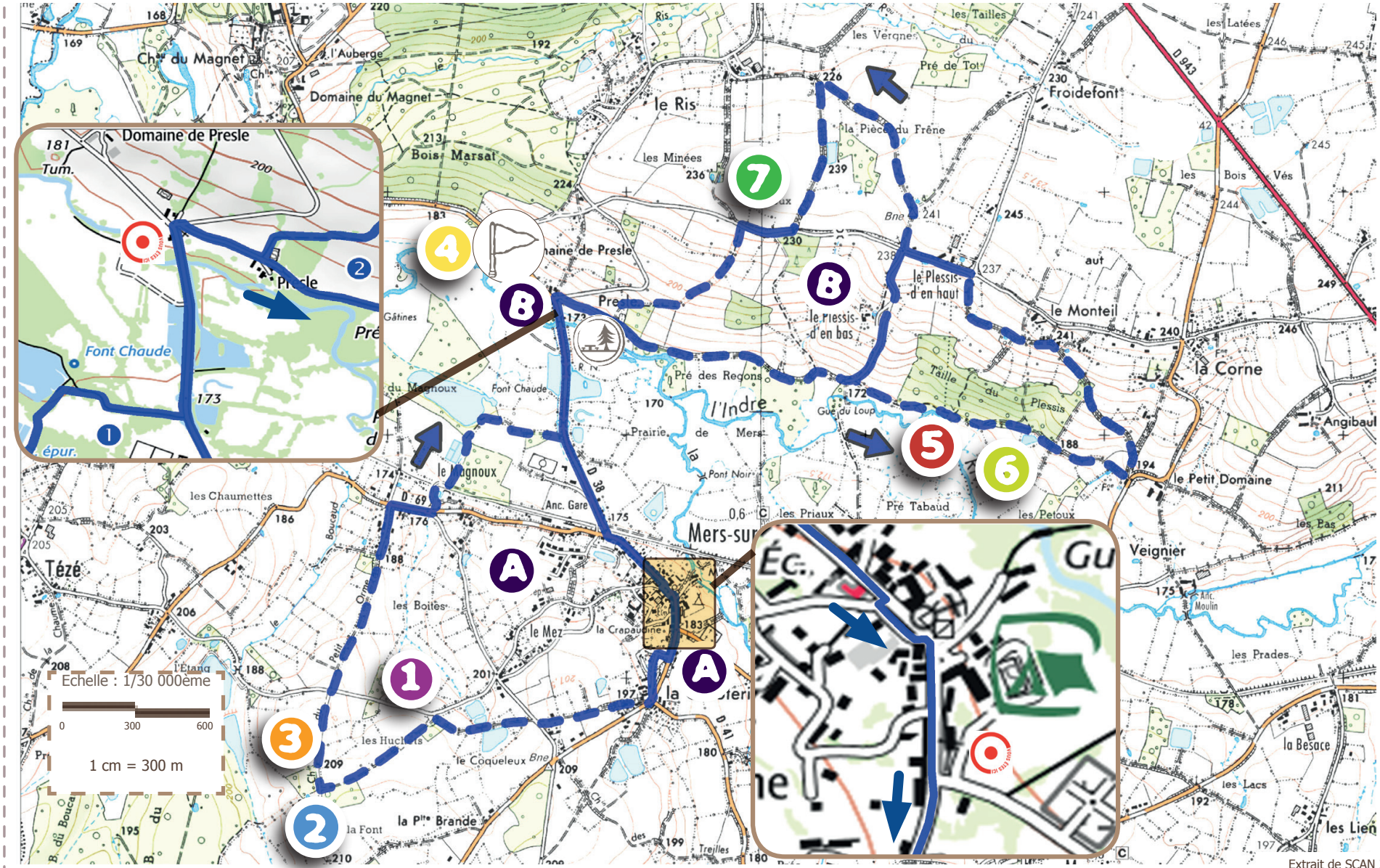
Paysages de bocage – Gournay – 11.8 km



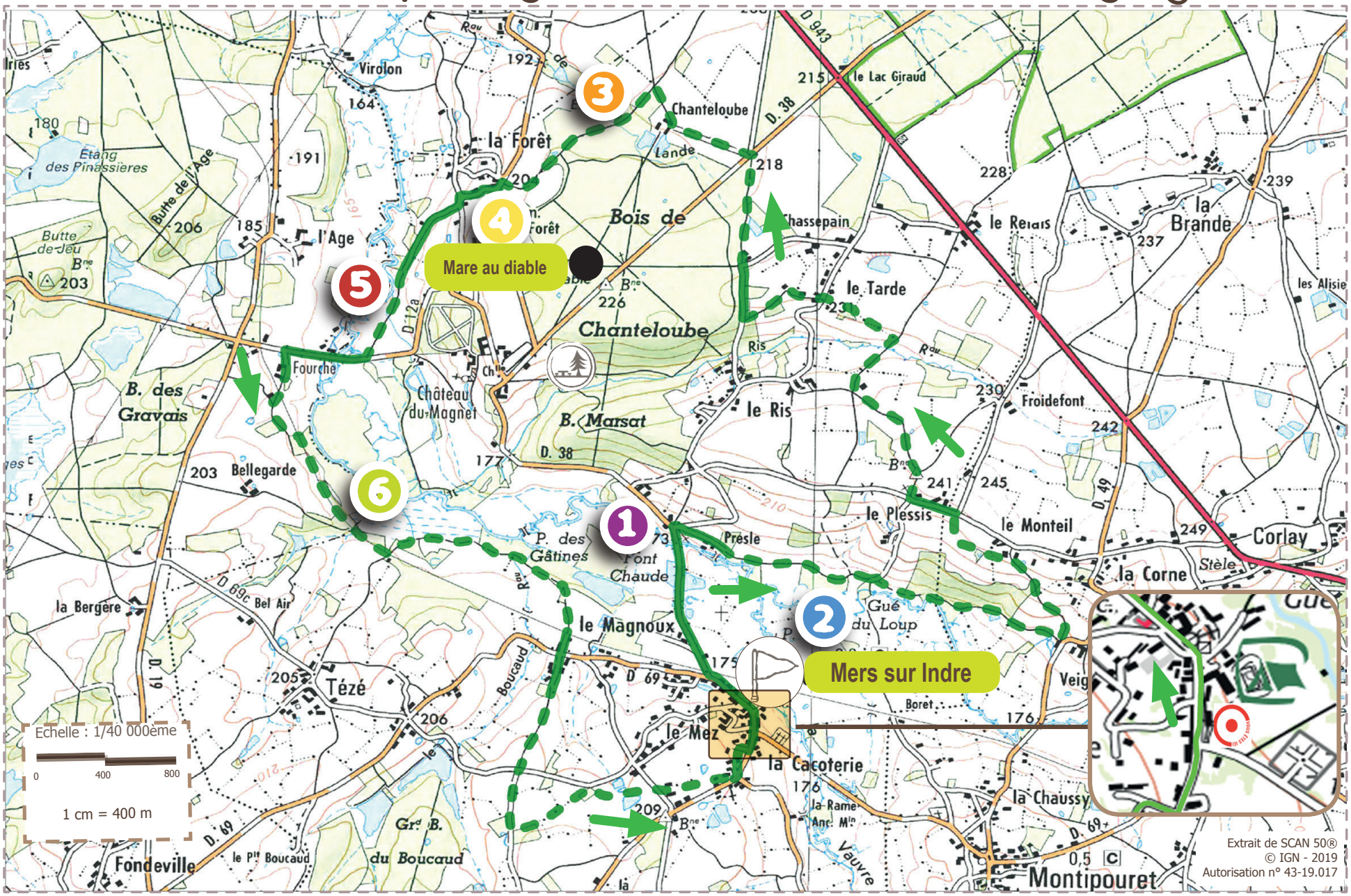
Lys Saint Georges – Par monts et par vaux – 6.5 KM



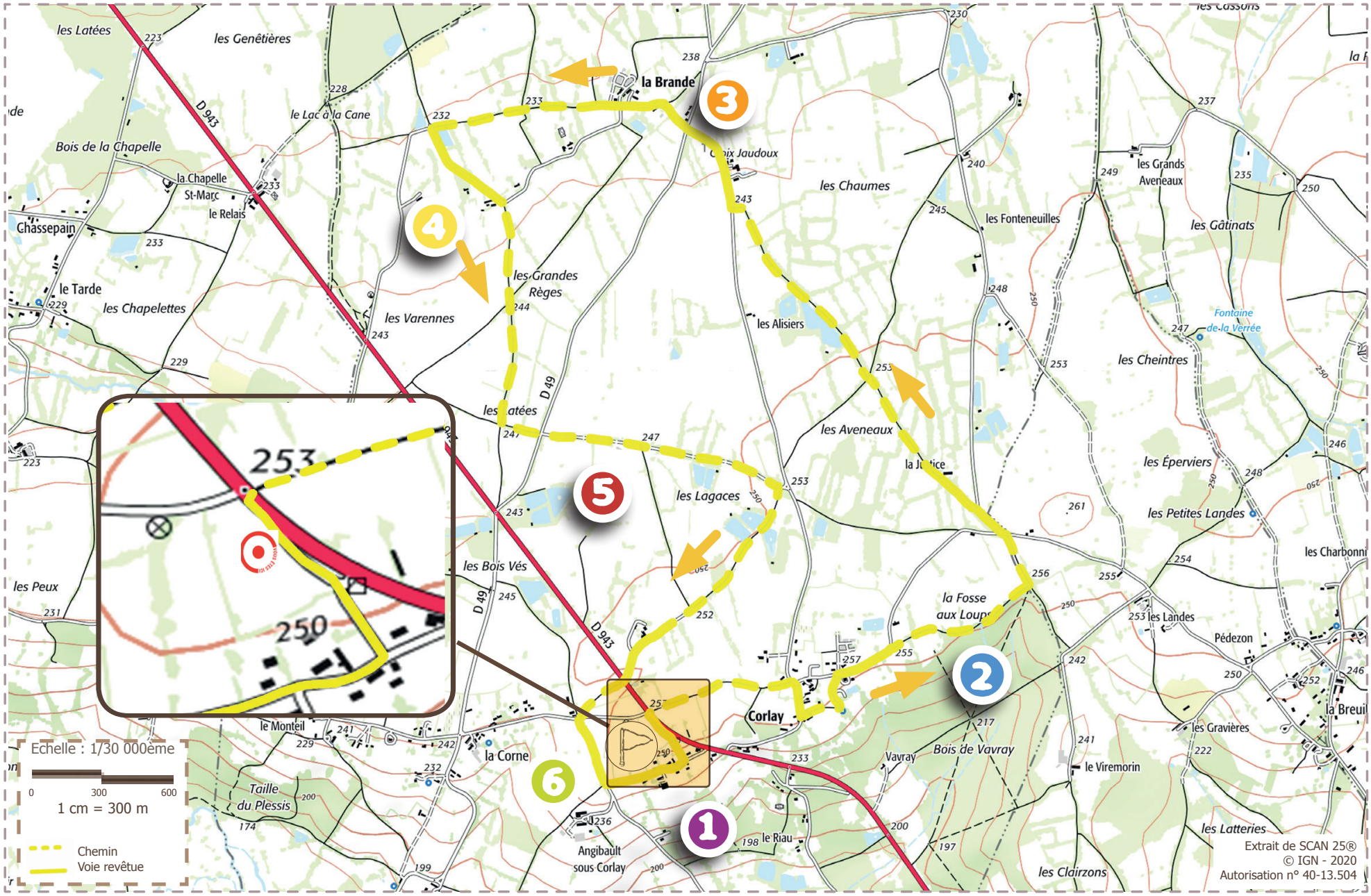
Mers sur Indre – Nature et panorama autour du village



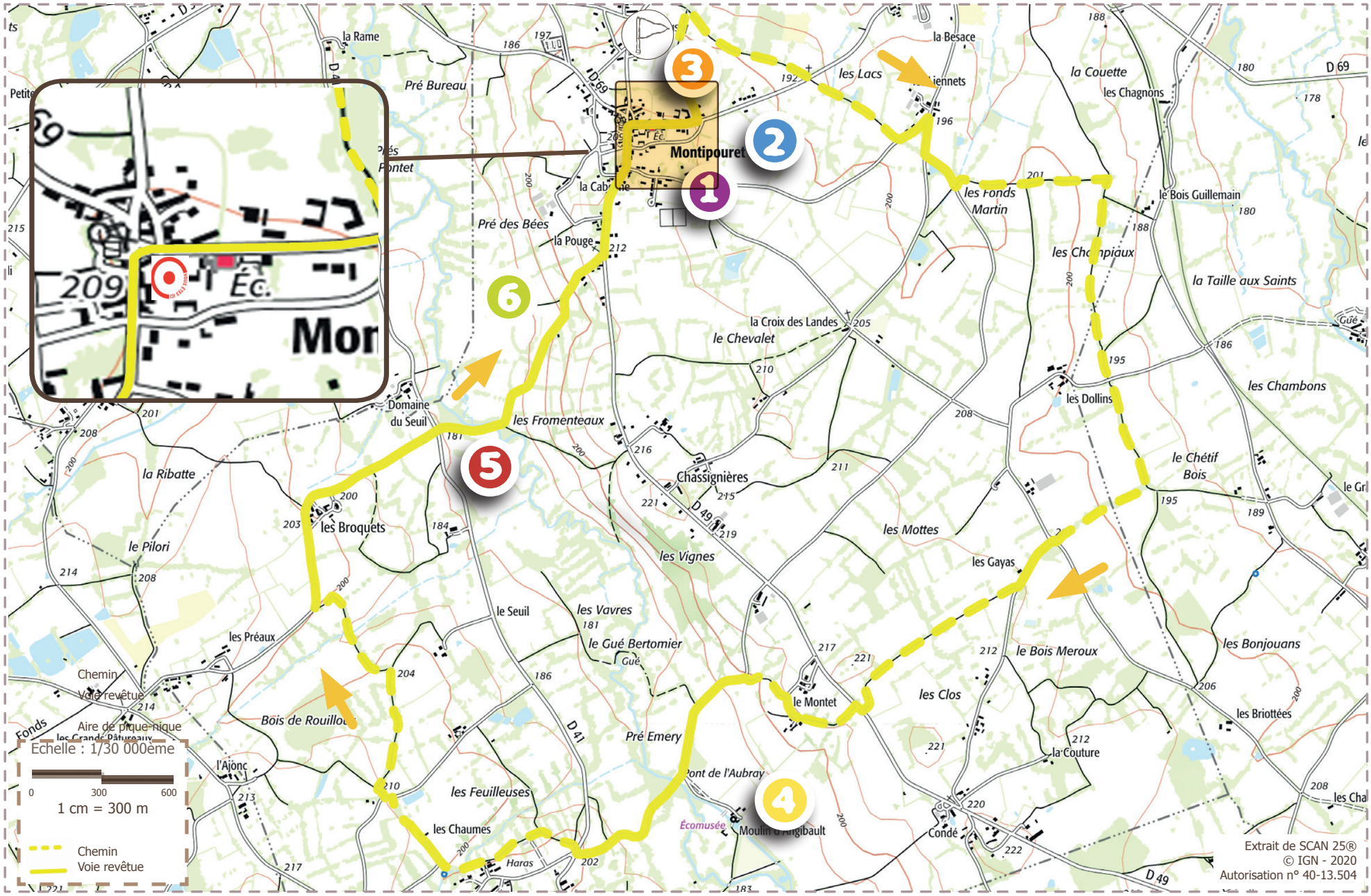
Mers sur Indre – Sur les pas de Germain et Marie, héros du roman de George Sand



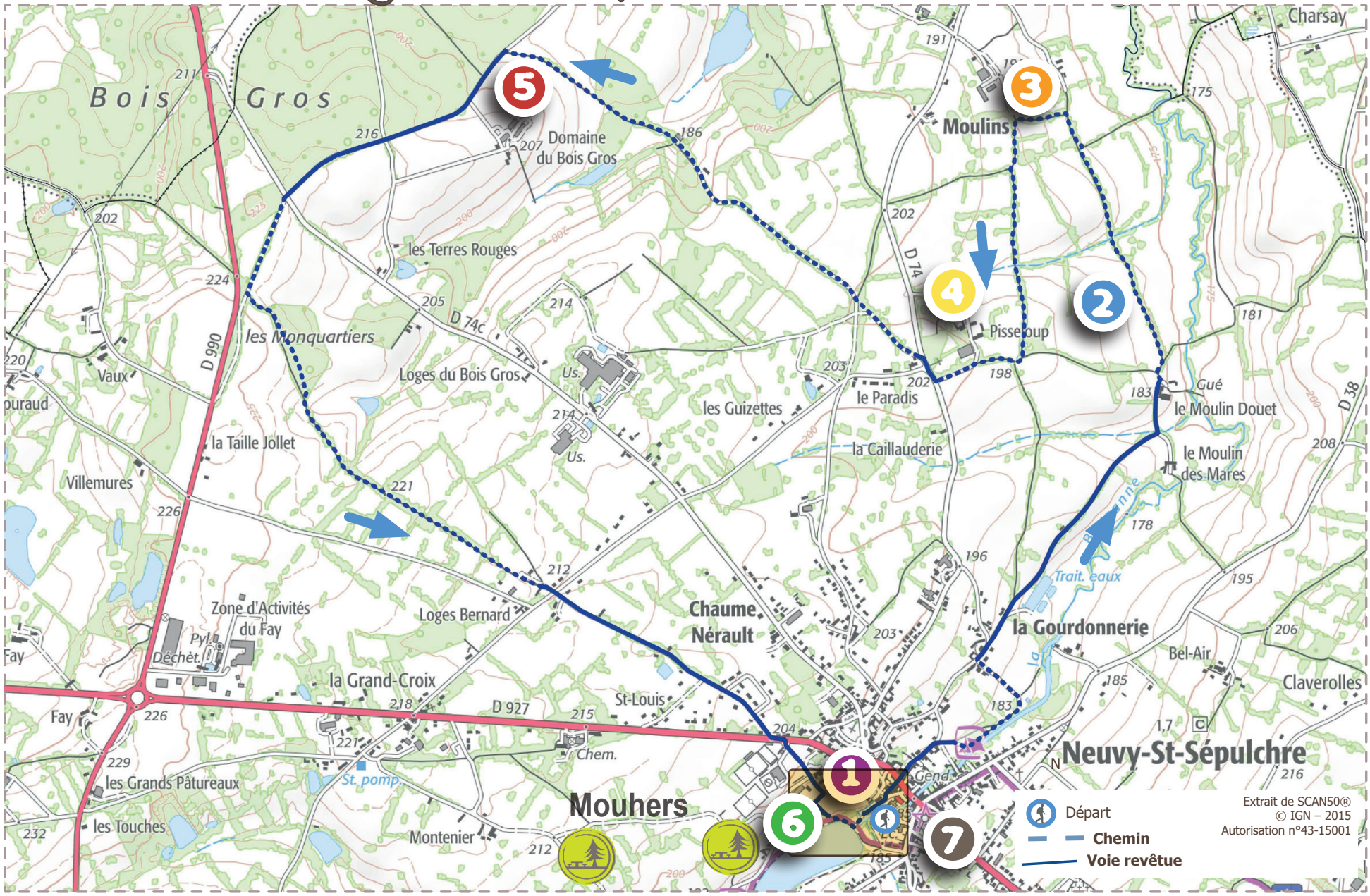
Montipouret – Les étendues agricoles de la plaine de Montipouret – 10.1 km



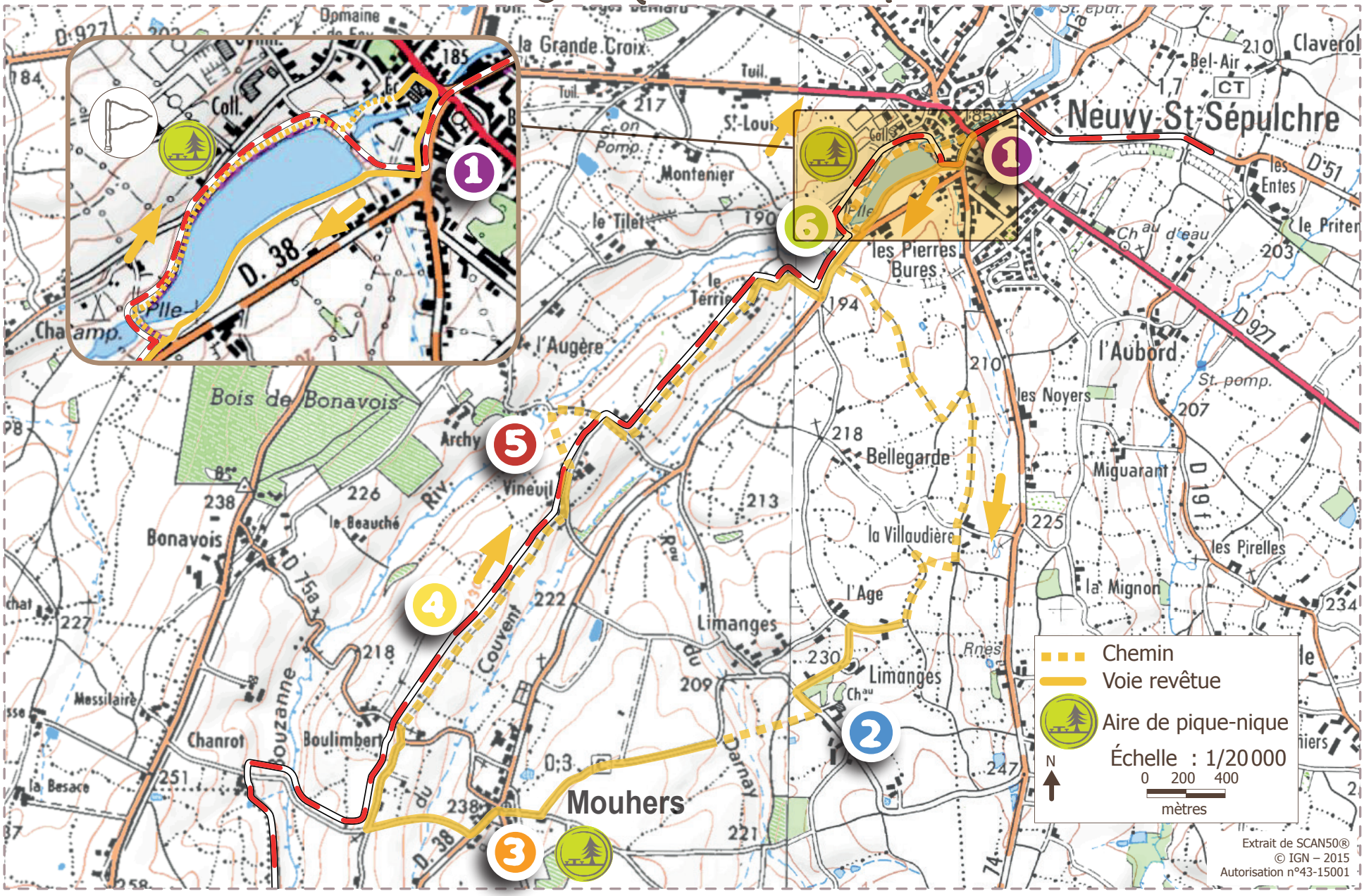
Montipouret – Dans l'univers du grand Louis; meunier du Moulin d'Angibault



Autour de Neuvy-Saint-Sépulchre – 10 km



Sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle



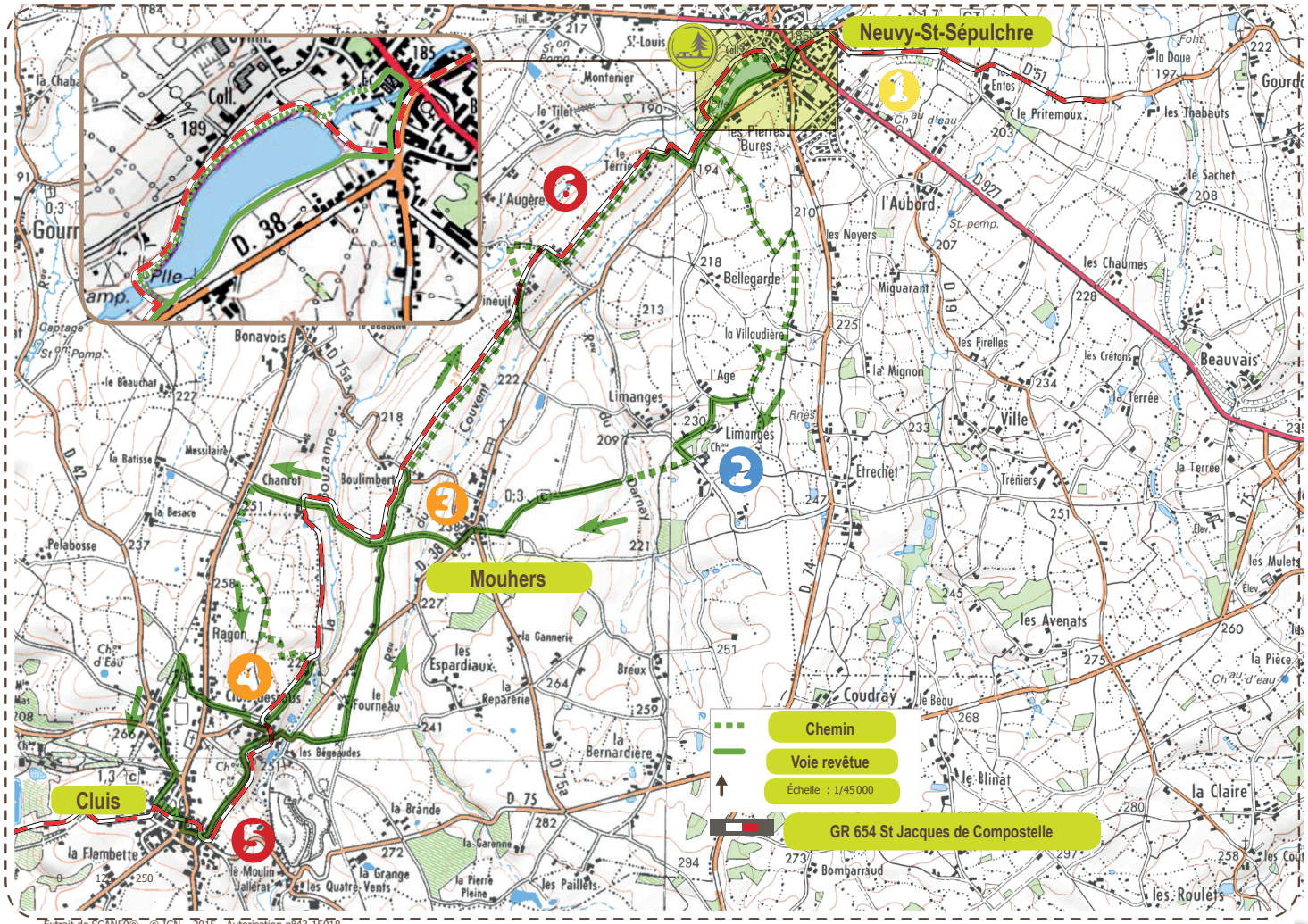
1 Basilique de Neuvy-Saint-Sépulchre

Classée au patrimoine mondial de l'Unesco au titre des chemins de Saint-Jacques, elle présente la particularité d'être double : une basilique à nef centrale, collatéraux et chevet plat, dédiée à Jacques, l'Apôtre de Galice et une rotonde à trois niveaux avec déambulatoire qui évoque le Saint-Sépulcre de Jérusalem. En 1257, le cardinal Eudes de Châteauroux, légat du pape à la septième croisade, fait parvenir à l'église de Neuvy un fragment du tombeau du Christ et trois gouttes du Précieux-Sang. La présence de ces reliques confère dès lors à ce lieu une place privilégiée parmi les principales étapes du « Chemin de Saint-Jacques » (route de Vézelay).



2 Château de Limanges

Construit au XVème siècle, subsiste seulement de cette époque, une tour cylindrique coiffée d'un cône d'ardoise surplombée d'une girouette. Au XIXème siècle, Ernest Périgois (1819 – 1906), républicain et ami de George Sand, devient propriétaire et reconstruit en quasi-totalité le domaine.



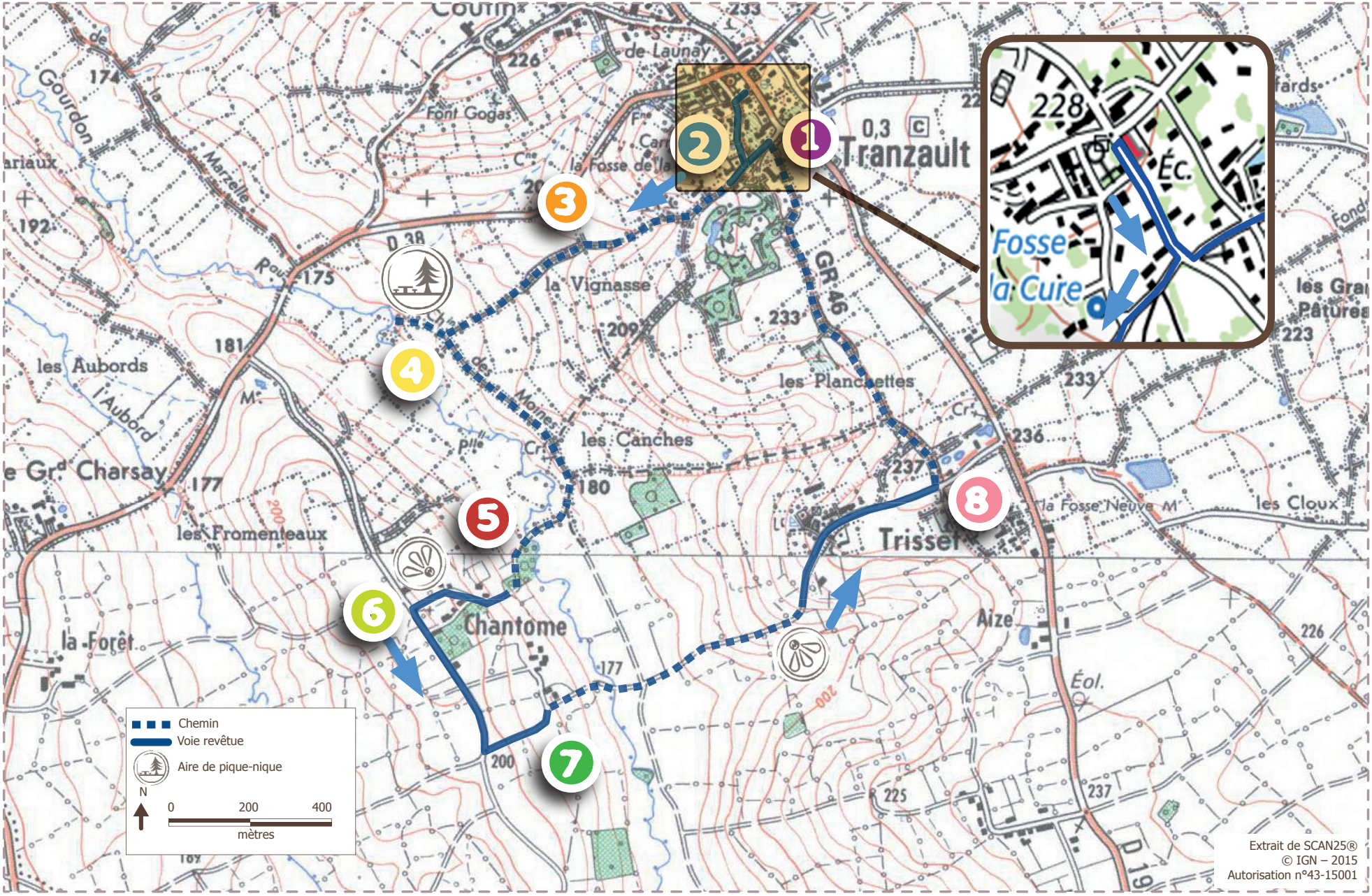
Extrait de SCAN50® - © IGN – 2015 - Autorisation n°43-15018

3 Église Saint-Maurice de Mouhers

De style roman, elle a été construite sans doute au XIème siècle et remaniée à deux reprises, une première fois au XVème puis dans la deuxième moitié du XIXème siècle par l'architecte Alfred Dauvergne (1824-1885). Le portail dont le double rouleau repose sur des colonnettes à chapiteaux à crochets, est en granit rose, fréquent dans

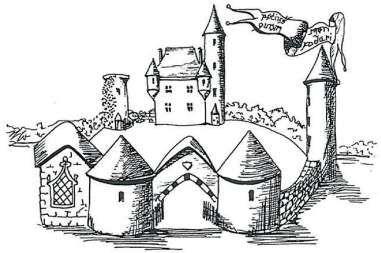


Tranzault – La vallée des oiseaux – 5.5km



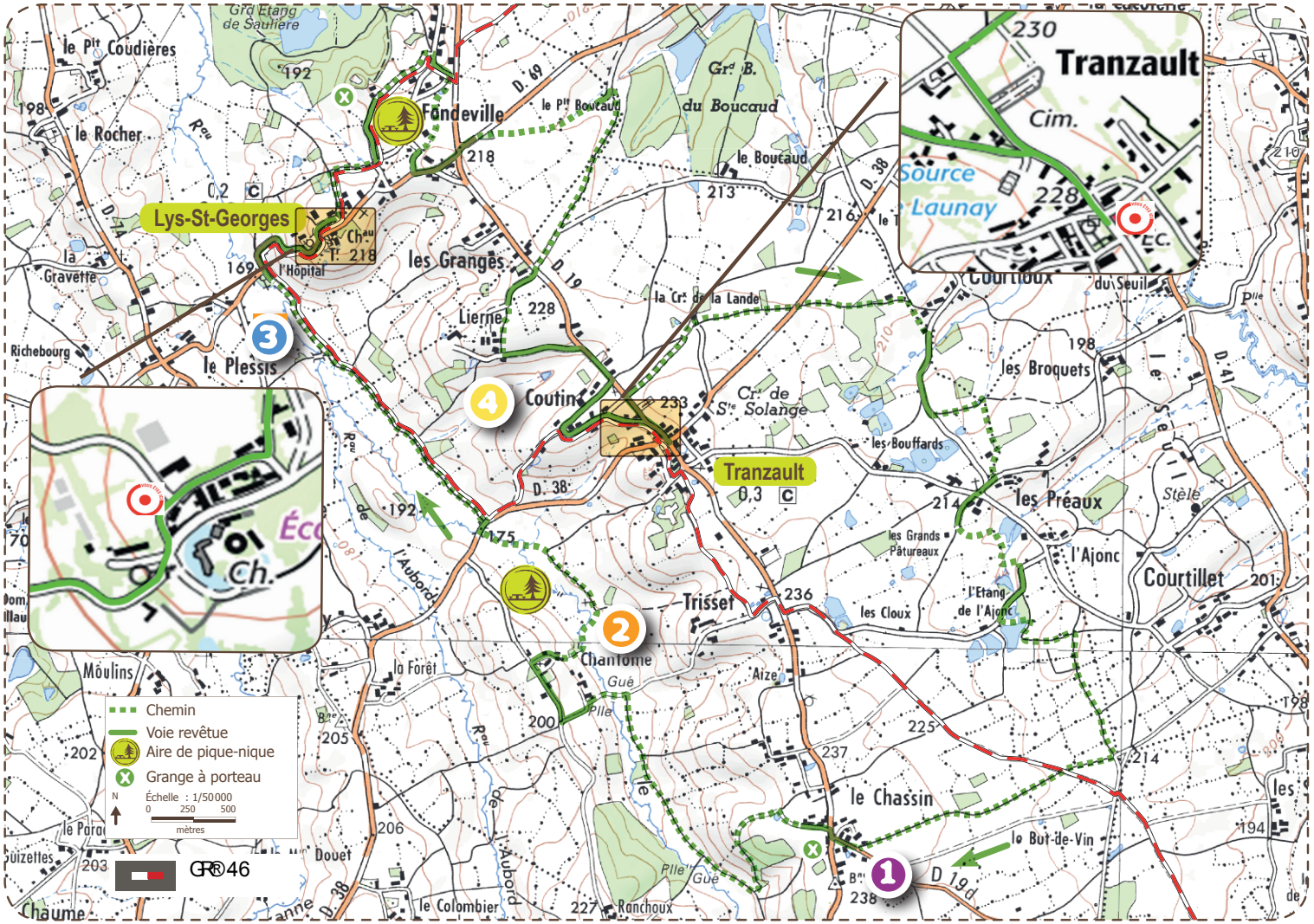
1 Le Chassin

Le hameau s'est construit, autour d'un château qui dépendait de la Baronnerie de Châteauroux et qui au Moyen-âge était en relation avec d'autres places fortes des environs (Le Lys, Sarzay, Fromenteau



et Ranchoux). Détruit au milieu du XIXème siècle, le site ne garde plus aucun vestige et on suppose que les pierres de l'ancien château ont été réutilisées pour la construction de nouveaux bâtiments. George Sand y fait référence dans son roman « Les maîtres sonneurs » : « Le Chassin est un joli endroit sur la rivière du Gourdon, à environ deux lieues de chez nous. ». Les deux maisons bourgeoises du hameau sont les témoins de la vie agricole riche qui régnait au Chassin.

L'abreuvoir : On y amenait boire les bêtes et les enfants y pêchaient. Dans le passé cet espace central se trouvait à côté du café où s'arrêtaient les agriculteurs pour se retrouver après le travail. Aujourd'hui encore cet endroit, appelé la « fosse », est un lieu de réunion puisque chaque année, on célèbre la fête des Brandons, grand feu pour fêter l'arrivée du printemps.



2 Chemin des moines

Ce sentier appelé « Chemin des moines » joignait autrefois l'abbaye cistercienne de Varennes – fondée au XIIème siècle – à la léproserie de Lys-Saint-Georges.
Il longe la vallée du Gourdon, ruisseau de 26 km prenant sa source à Fougerolles et se jetant dans la Bouzanne à Jeu-les-Bois.