



COMMUNAUTE DE COMMUNES FERCHER-PAYS FLORENTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescrit le 10/12/2015

Approuvé par le Conseil Communautaire le 23 juin 2021

- 1 OAP SECTORIELLES
- 2 OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Sommaire

INTRODUCTION.....	4
1. RAPPEL DU PADD :	5
COMMUNE : CIVRAY. LE BOURG.....	7
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	7
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
COMMUNE : LUNERY. LE BOURG.....	11
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	11
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
COMMUNE : PLOU. BROUILLAMNON.....	17
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	17
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19
COMMUNE : SAINT-CAPRAIS. LE BOURG	22
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	22
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	24
COMMUNE : SAINT-CAPRAIS CHAMPFROST	26
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	26
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	27
COMMUNE : VILLENEUVE-SUR-CHER. LE BOURG	29
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	29
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	32
COMMUNE : VILLENEUVE SUR CHER. CHATILLON	35
1. INSERTION DU SITE DANS SON CONTEXTE	35
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	37
BILAN DES SURFACES ET DE LA PROGRAMMATION	40
REFERENCES.....	41
1. PERMEABILITE DES SOLS.....	41
2. POLYVALENCE	41
3. LISTE DE VEGETAUX	43

INTRODUCTION

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

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

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

En matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (art. L.151-6 et L.152-1 CU).

L'article R151-6 prévoit que l'objet des OAP sectorielles est de garantir « la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquelles s'inscrit la zone ». Après avoir défini dans le rapport de présentation et le PADD ce qui constitue les qualités existantes du territoire, les OAP déclinent les qualités attendues au regard de cet état des lieux. Dans ce cadre, il n'est pas proposé de réaliser des extensions identiques aux espaces urbanisés existants, mais de prendre en compte les qualités existantes.

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

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

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

1. Rappel du PADD :

a) Des principes généraux affirmés pour toutes les OAP

Protéger et se réapproprier la ressource en eau, valoriser la présence des rivières

- ↳ Préserver la ressource en eau

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables

- ↳ Promouvoir le développement des énergies renouvelables et la sobriété énergétique : Favoriser les projets publics et les initiatives privées intégrant des énergies renouvelables et visant la sobriété énergétique, en particulier dans les opérations d'ensemble. Encourager le bioclimatisme et les économies d'énergie dans les constructions neuves et dans la réhabilitation du bâti ancien à vocation résidentielle ou d'activités économiques. Faciliter le développement de la filière bois, paille, du solaire et de la géothermie en complément de l'éolien déjà fortement implanté sur le territoire communautaire et dans les environs : privilégier autant que possible le recours aux matériaux de construction locaux sobres en énergie.

Mieux répondre aux besoins de services des habitants et des entreprises et préserver les aménités de loisir

- ↳ Faciliter la consolidation de l'offre numérique : apporter des conditions favorables à l'amélioration de la desserte numérique, en intégrant la réalisation des infrastructures adéquates lors de toutes nouvelles opérations d'aménagement.

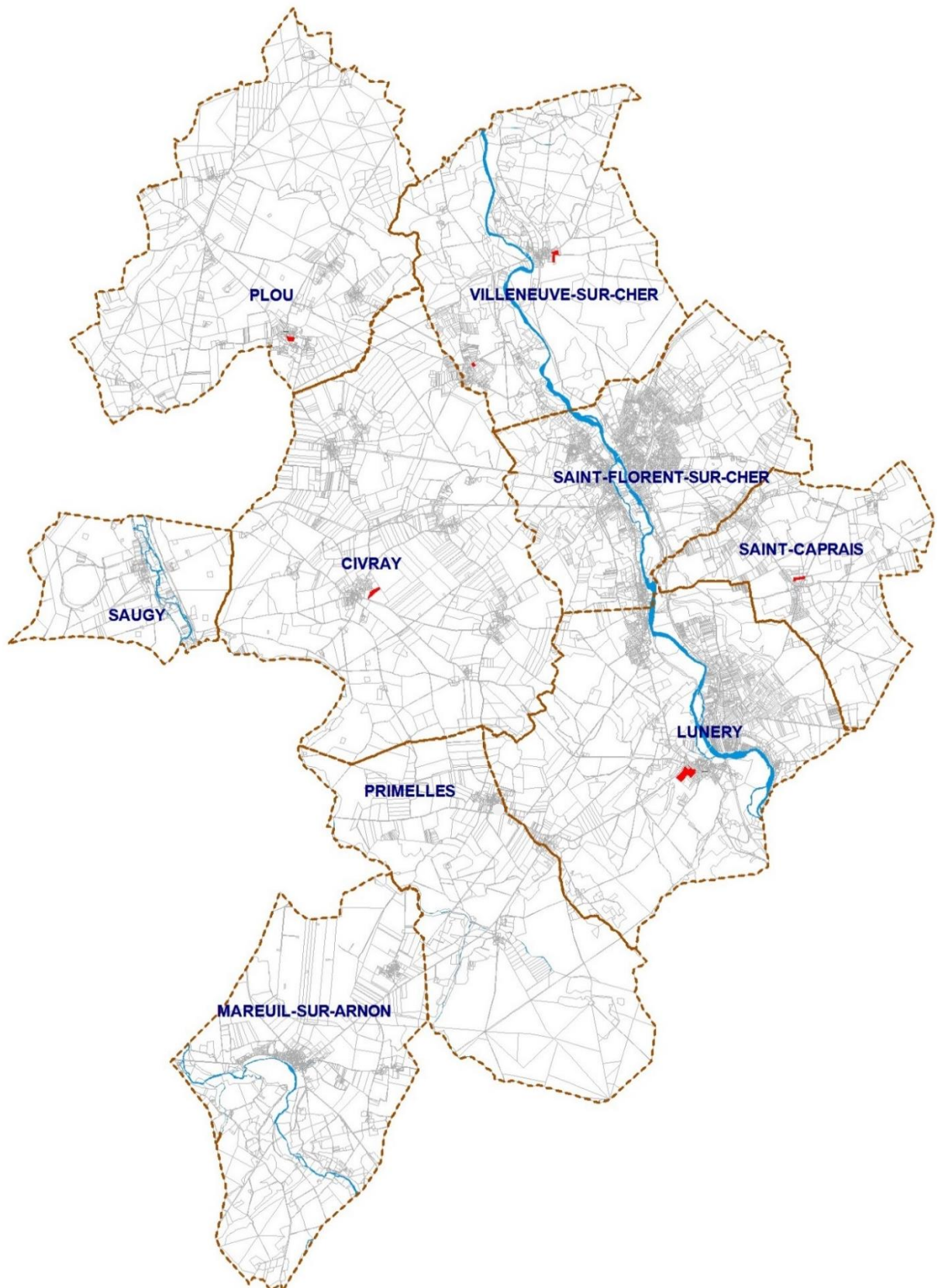
Soigner la qualité des nouvelles implantations et formes urbaines, améliorer la qualité des entrées de ville, espaces publics des communes

- ↳ Préserver la qualité des liens entre les espaces urbanisés et le paysage dans lequel ils s'inscrivent : soigner la qualité des transitions entre les espaces urbains et villageois
- ↳ Atténuer le changement climatique : favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie : optimiser les dispositions et l'orientation des logements (ou équipements publics) au regard de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie...intégrer dès la conception des nouvelles constructions les possibilités de déploiement des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie...) - adapter l'éclairage public au dimensionnement du projet.

Mettre en réseau les facteurs d'identité patrimoniale et d'attractivité touristique

- ↳ Par le PLUi, identifier et valoriser les facteurs d'attractivité du territoire dans toutes ses dimensions patrimoniales et les insérer dans les dynamiques de développement touristique départementales et interdépartementales : valoriser et renforcer la qualité paysagère du territoire - protéger les formes végétales structurantes.

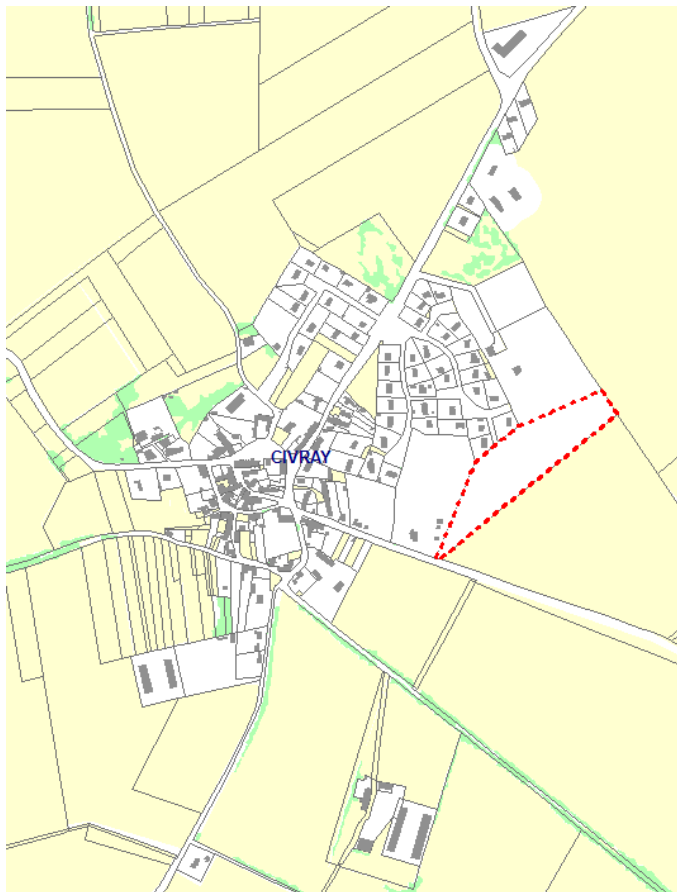
Localisation des secteurs concernés par les OAP



COMMUNE : CIVRAY. LE BOURG

1. Insertion du site dans son contexte

a) Caractéristiques générales du site



Le village se situe au cœur de la Plaine d'Arnon.

Le site de la présente OAP se trouve entre la limite sud du village et les champs ouverts. Il jouxte le stade municipal, et un lotissement récent, comportant une voie qui en permettra la desserte. L'enveloppe végétale villageoise est encore assez présente. Les limites parcellaires sont souvent végétalisées (peu de murs ou murets).

L'horizon sud du terrain est marqué par les bosquets qui ponctuent la plaine, la ligne d'éoliennes parallèle à la Chaussée de César, les arbres et haies encore présents le long des petites routes et chemins.

La pente du terrain est de + ou - 5%, orientée vers le sud-ouest. Le terrain est traversé à sa pointe sud-ouest par une ligne aérienne moyenne tension.

La surface globale du site est de 2 ha.

b) Réseaux et spécificités du site

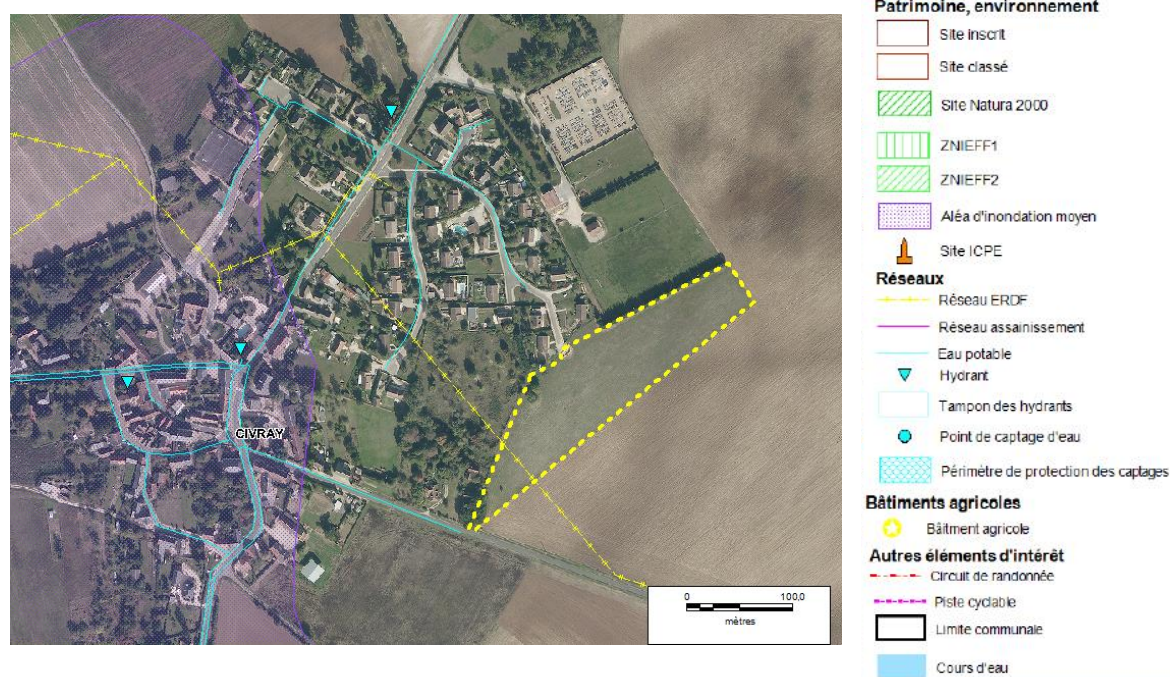
Les réseaux :

Synthèse des capacités	Etat actuel
Voies ouvertes au public	Greffe disponible
Réseau d'eau	A proximité
Réseau d'électricité	A proximité. A noter qu'il existe une ligne de haute en lisière du terrain, le long de la route
Assainissement	Commune en assainissement non collectif. Il existe un schéma directeur s'assainissement géré par l'intercommunalité et approuvé en 2011

Le site présente toutes les capacités d'aménagement en termes de réseau et de desserte pour cette commune à caractère rural. En matière d'assainissement ...

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte
Sensibilité du paysage	Enveloppe végétale villageoise encore assez présente Parc éolien à proximité Co-visibilité avec la route	
Insertion urbaine	Eco hameau en projet (Cf étude CAUE 2012-2017)	Répondre à de nouveaux besoins et dessiner les franges d'un territoire de qualité environnementale
Environnement	Présence d'un parc éolien au sud-est du territoire	Lieu stratégique entre espaces naturels, agricoles et espaces bâtis du village
Agriculture	Site en lisière des champs	Transition champs / habitations
Contraintes	Pas de contraintes significatives sur le site	













c) Les enjeux d'aménagement

- Le site est aujourd'hui occupé sur ses franges (propriété privée avec espace naturel privatif, terrains de sports communal, espace de culture agricole) que la commune souhaite aménager.
- La frange sud est liée au traitement de la voie de desserte interne, au maintien d'une silhouette villageoise cohérente, à la reconstitution d'une frange végétale en transition entre habitations et espaces cultivés, participant à la qualité du paysage d'entrée de village.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales participent à la composition paysagère d'ensemble.
- Une organisation des implantations bâties permettant de profiter au mieux de l'ensoleillement des pièces de vie
- La mise en place d'un assainissement alternatif semi-collectif intégré à l'aménagement

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clés pour l'aménagement



- | | |
|--|---|
|  Secteur d'aménagement de l'habitat |  Réseau viaire et connexion au réseau existant |
|  Espaces verts à préserver ou à créer |  Liaisons douces à créer |
|  Espace aménagé en lisière de l'espace agricole |  Connexions douces à prévoir ou à conforter |
|  Espace aménagé réservé pour le bassin de rétention |  Connexions douces à prévoir à terme |
|  Haies, espace arboré à préserver ou à créer |  Cônes de vue à préserver |

- Le positionnement de la voie de desserte des parcelles privées en limite sud du terrain L'entrée, aménagée et plantée (1). Une liaison douce peut être envisagée et créer un cheminement piéton qui mettra en relation avec le bas du village (2).

- Un espace en limite mitoyenne est réservé (inconstructible) pour le bassin de rétention des eaux pluviales. Les haies, boisements seront conservés sur l'ensemble des limites (3).
- En limite sud-est, une bande de 5m minimum à constituer qui devra correspondre à la frange végétale entre habitation et espace cultivé : son aménagement offre l'opportunité de mettre en valeur le recul des constructions en limite agricole à l'intérieur des parcelles, accompagner le traitement paysager de la voie de desserte avec des plantations (haie libre composée d'essence végétales champêtres locales, arbres tige...) (4).
- Réserve foncière en cas d'éventuelle extension de l'aménagement. (5)

b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

- Surface : 20 000 m²
- Intégration urbaine et fonctionnelle :
 - Renforcement du tissu villageois du « centre bourg »
 - Programme : prévoir un minimum de 15 lots
 - **Densité de la surface habitat** : 12,1 logements /ha
 - création d'espace public paysagers

Concernant l'urbanisation du site, le maillage viaire, les liaisons douces et dessertes :

- Créer un nouveau système viaire : La frange sud-est est liée au traitement de la voie de desserte, elle fait partie des espaces publics du lotissement. La nouvelle voie devra permettre le retournement des différents véhicules autorisés.
- L'urbanisation devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace. Une placette végétalisée, aménagée en espace de transition avec le lotissement existant sera recherchée à l'entrée du terrain. Le découpage parcellaire permettra d'obtenir quinze lots disponibles pour la construction d'habitat individuel et/ ou groupés. Les superficies des lots oscillent entre 750 et 1000 m².
- L'aménagement des voies et espace public devra être réalisé selon les principes suivants :
Intégrer la gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées, Favoriser la perméabilisation des trottoirs et des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.
L'éclairage se différencie suivant les lieux, les usages, et les saisons.

Concernant la qualité des voies, clôtures et plantations :

- Limiter au maximum le gabarit des surfaces de circulation automobile (stationnement et empiètement possible, si besoin, sur surfaces de gazon renforcé, enherbées).
- Végétalisation des voies et espace public : plantation d'arbres de rue, végétalisation des surfaces de stationnement ; Favoriser l'absence de bordures et la végétalisation des trottoirs
- Les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espaces publics qu'en limites séparatives ;

Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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

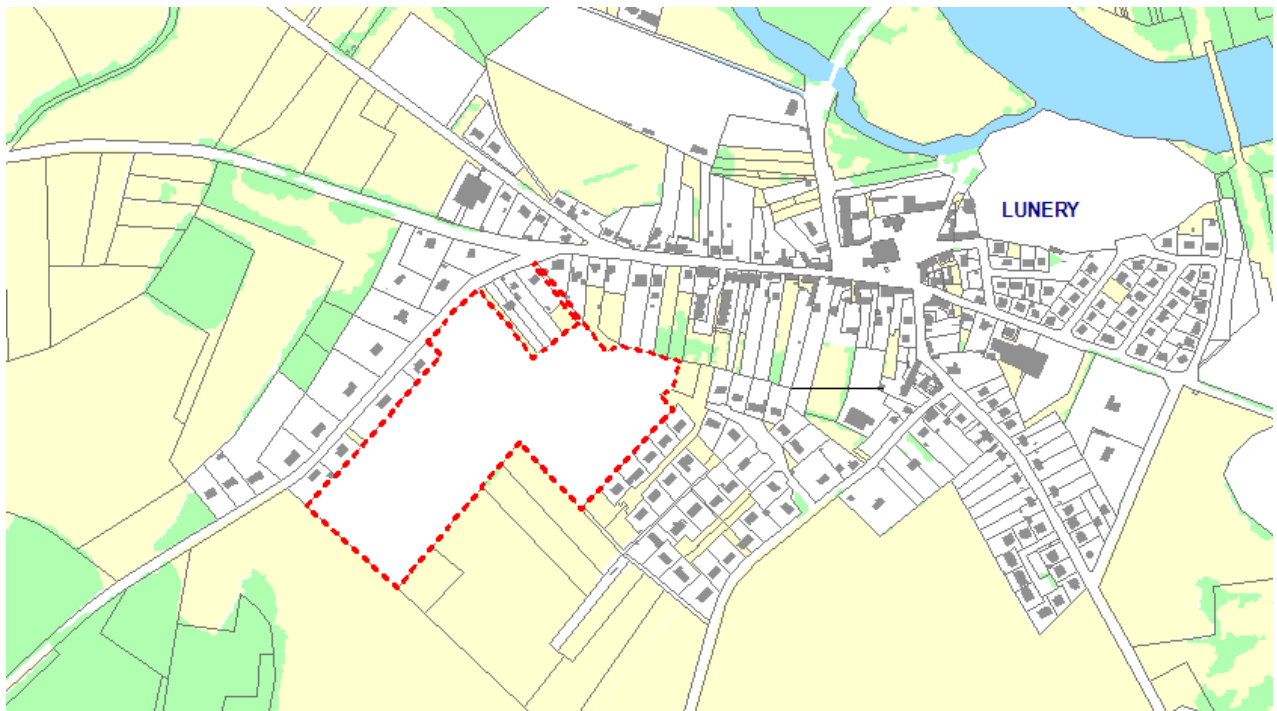
Concernant la composition paysagère et l'intégration d'un bâti de qualité :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

COMMUNE : LUNERY. LE BOURG

1. Insertion du site dans son contexte

a) Caractéristiques générales du site



Le bourg de Lunery se situe à l'est du Bocage boisé de Châteauneuf, et s'étire entre haut de coteau et fond de vallée du Cher.

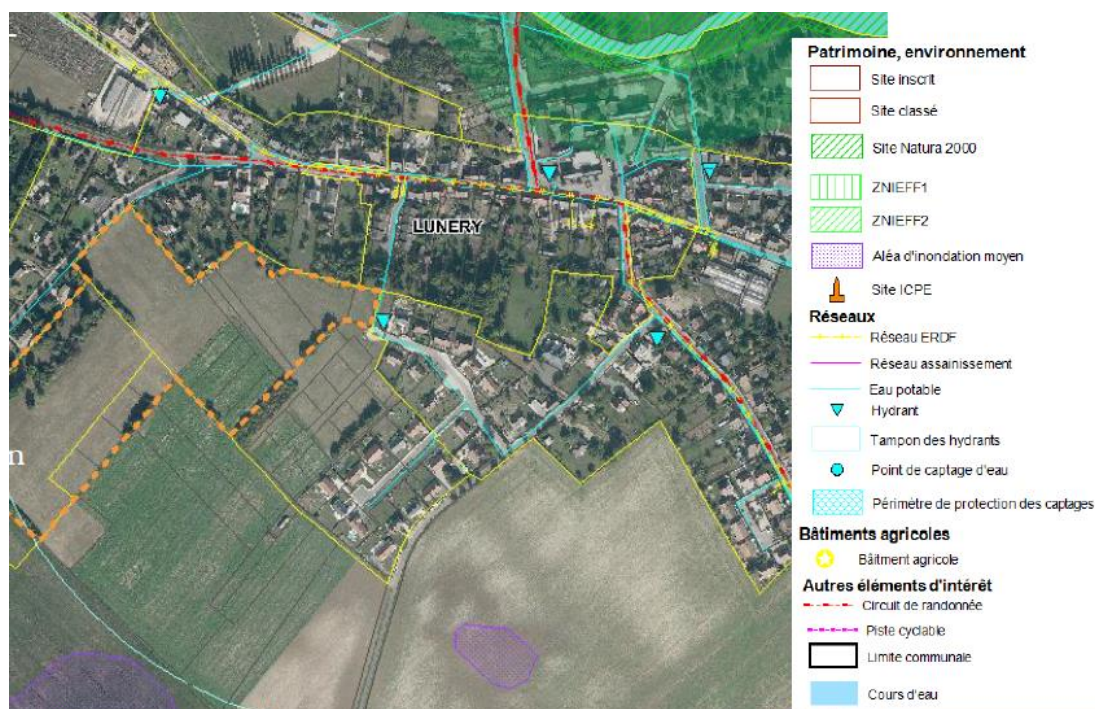
Le site de la présente OAP se trouve en limite ouest du bourg, sur une épaule de relief entre deux vallons. Il s'étire sur le plateau, jusqu'en ligne de crête et descend sur le coteau à l'ouest, jusqu'à la route de l'Echalusse située en contrebas. Il jouxte un quartier pavillonnaire récent, des parcelles de prairie et de culture.

Les horizons du terrain sont marqués par les lisières des boisements voisins, et les jeux de profondeurs donnés par les bosquets qui ponctuent les terres cultivées.

La pente du terrain est d'environ 1% sur le plateau, orientée vers le nord-est ; augmentant progressivement jusqu'à l'approche du coteau.

b) Réseaux et spécificités du site

Les réseaux :



Synthèse des capacités	Etat actuel
Voies ouvertes au public	2 voies en greffe possible
Réseau d'eau	A proximité,
Réseau d'électricité	A proximité
Assainissement	Assainissement collectif à proximité

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte	Observations
Sensibilité du paysage	Rebord de plateau-secteur de grande visibilité - zone de contact entre village et nature	Les lisières boisées au contact du bâti existant, de l'espace agricole	Traitement de la frange sud-ouest, chemin vers de la rue des Cormières (prolongement de l'alignement côté champs)
Insertion urbaine	Banalisation de type pavillonnaire -	Cadre de vie rural : c'est dans ces lisières que réside tout l'intérêt de venir habiter à la campagne	S'assurer de la qualité architecturale et paysagère des constructions
Environnement	Site favorable pour la conception de projets utilisant les énergies renouvelables (solaire,...)	Création de parcelles diversifiées : premier facteur d'insertion environnementale	Energie solaire passive à développer : conception bioclimatique des constructions à valoriser
Agriculture	L'agriculture locale	Lisières du secteur	
Contraintes	Technique : Assainissement EU et gestion des eaux pluviales	A considérer comme thématique paysagère structurante	

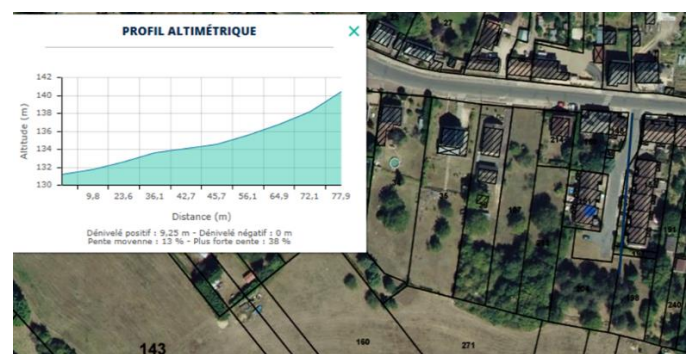
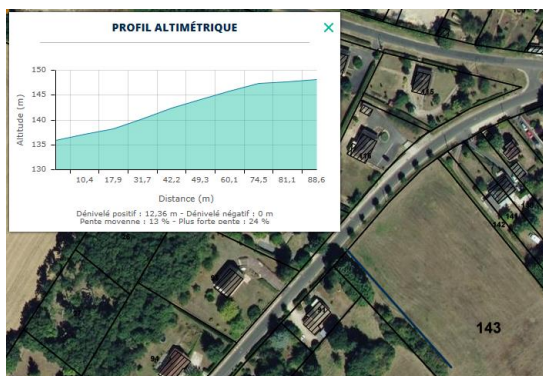
c) Les enjeux d'aménagement

- La constitution d'une frange végétale, transition entre habitations et espaces cultivés
- La préservation de la végétation existante : arbres isolés, bosquets, haies...
- L'organisation d'un maillage viaire évitant les voies en impasse dont les extrémités ne seraient que des aires de retournement
- La constitution d'un maillage de voies douces, liaisons mettant en relation ces nouveaux quartiers du plateau entre eux, et avec le bas du village : par le coteau (parcelle 204, 143), vers l'école, l'église, terrain de sport, le Cher...
- La valorisation des espaces publics existants (parcelles 216 et 218, venelles...), leur articulation entre eux, et avec le nouveau quartier.
- Le contrôle du développement du bâti dans les secteurs de grande visibilité : coteaux, lignes de crêtes...
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, diminution du ruissellement

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clés pour l'aménagement

- Développement urbain :
Maîtrise de la qualité architecturale avec un projet d'ensemble où l'optimisation de la qualité du site valorise son contexte rural.
Le traitement des lisières du bourg : constitution d'une frange végétale, en limite du secteur faisant l'objet de cette OAP et renforcement de plantations à l'entrée de bourg (opportunité de prolonger un alignement planté le long du chemin rural depuis la rue des Cormières)
- L'éclairage : les économies d'énergie et le confort visuel des visiteurs et des riverains sont à privilégier dans les choix, en modérant et modulant les niveaux d'éclairément.
- Déplacements :
Créer un nouveau système viaire avec une voie permettant un accès route de l'Echalusse en complément de la desserte interne. Aménager des liaisons douces (maillage de voies douces et placettes).
- Composition paysagère : La mise en place d'un réseau de fossés, noues et d'un bassin de rétention multifonctions, à intégrer au réseau d'espaces publics et de venelles. Eviter autant que possible de buser les fossés afin de conserver leur capacité de rétention.
Construire dans la pente (référence : opération groupée du bourg RD27- rue Jean Jaurès)



b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

- Parcelles n°29, 60, 30, 31, 61, 271, 268, 143, 89, 88, 87, 144, 145, 160, (surface : 5,5 ha)
- Intégration urbaine et fonctionnelle :
 - o Renforcement du tissu villageois aux abords du « centre bourg »
 - o Programme : prévoir 42 lots ;
 - o **Densité de la surface habitat** : 12 logements /ha
 - o création d'espaces publics paysagers et jardins familiaux en frange de quartier.

Concernant l'urbanisation du site, le maillage viaire, les liaisons douces :

Pour s'assurer de la qualité paysagère et architecturale, garantir une cohérence d'ensemble, exiger un traitement qualitatif de l'ensemble des voies et espaces publics, et devra être réalisé selon les principes suivants :

- Organiser la circulation des véhicules motorisés au sein du site par une voirie principale à laquelle se connecte éventuellement des voies de desserte en impasse.
- Aménager la sortie du site par la route de l'Echalusse et sécuriser le carrefour
- Gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées : Il est indispensable de favoriser la perméabilisation des trottoirs et des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.
- Les haies, boisements seront conservés sur l'ensemble du site.
- L'éclairage se différencie suivant les lieux, les usages, et les saisons.

Concernant la qualité des voies, clôtures et plantations :

- végétalisation des voies et espaces publics : plantation d'arbres de rue, plantation des placettes, végétalisation des surfaces de stationnement ;
- favoriser l'absence de bordures et la végétalisation des trottoirs, en particulier sur les voies de desserte secondaires.
- les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espaces publics qu'en limites séparatives ;

Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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

Secteur nord-est (entrée dans le site) :

- La création d'un espace public majeur Est-Ouest en entrée nord-est du site (1) permet d'aménager l'accès principal du nouveau quartier, la desserte des parcelles privatives, des poches de stationnement, de proposer des espaces d'agrément en prolongement de la rue de la Croix Balante. Réalisé en voirie de desserte semi poreuse. Il permet de gérer la rétention des eaux pluviales. Des cônes de vue donnent à voir sur la vallée du Cher, les espaces de culture proche et la lisière forestière qui borde la route de l'Echalusse, tirant ainsi partie de la singularité du site. Le lieu est marqué par un alignement d'arbres qui accompagne un stationnement visiteurs aménagé en belvédère sur la vallée du Cher à Lunery (sol drainant : pavés engazonnés, gazon renforcé...).
- Principe de liaisons douces à créer (piétons, vélos) : Des cheminements piétons par le coteau (parcelles 204 et 160 mettront en relation le nouveau secteur avec le bas du village (2).

- La parcelle n°82 en limite mitoyenne du secteur avec les constructions existantes, est conservée en espace intermédiaire (inconstructible) qui pourrait être aménagé en espace jeux, détente, bassin d'orage planté et accessible au public. Les haies, boisements seront conservés (3).
- La liaison depuis la voirie principale avec le réseau viaire existant route de l'Echalusse devra être assurée de façon à alléger la circulation sur la rue de la Croix Balante (4).
- Le chemin rural existant depuis la rue des Cormières, longeant le site est aménagé en continuité piétonne de promenade et devra permettre la création d'une frange végétale et d'un alignement d'arbres, assurant la transition avec les champs voisins (8).
- Dans ce secteur, le bâti est à l'alignement.



Secteur d'aménagement de l'habitat	Espace à ménager en lisière de l'espace agricole
Secteur d'aménagement de l'habitat relativement dense	Haies, espace arboré à préserver ou à créer
Espace public à créer avec la connexion viaire	Réseau viaire et connexion au réseau existant
Espace à ménager pour liaison douce, promenades	Liaisons douces à créer
Espaces verts à préserver ou à créer	Connexions douces à prévoir ou à conforter
	Cônes de vue à préserver

Secteur ouest :

- Une bande de 50m est maintenue en espace non constructible depuis les limites des fonds de parcelles de la route de l'Echalusse. Elle est constituée :
 - des boisements existants préservés - espace public de promenade (11);
 - des fonds de jardins du secteur constructible défini à l'est, dont maintien de la lisière des boisements avec des plantations de grands arbres (12).
- Implantation bâtie perpendiculaire à la lisière pour laisser passer le regard à travers les jardins (5)
- Accès aux boisements entre les jardins par un chemin aux bords enherbés (6).
- Organisation de fossés en séparation entre les parcelles pour la rétention EP
- Prévoir une marge de recul de 15m en limite, bande à aménager pour un espace public réservé à des jardins familiaux (7).

- Dans ce secteur, le bâti situé au sud de la voie de desserte est à l'alignement.

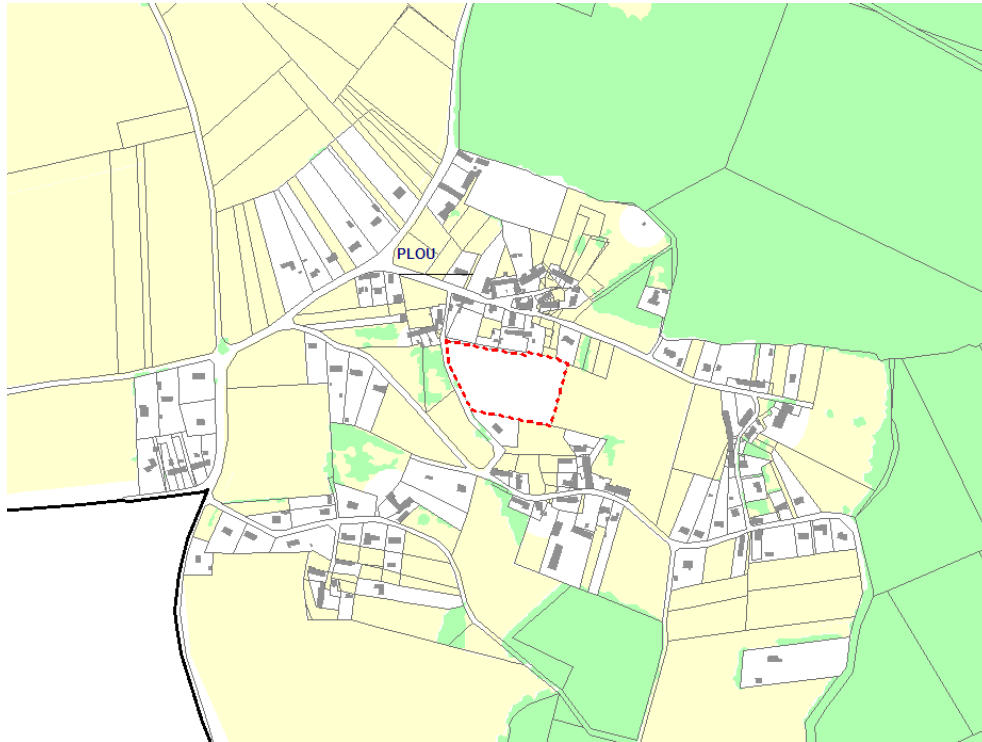
Secteur nord-ouest :

- Construire dans la pente : la création d'une nouvelle voie d'accès et l'aménagement d'un chemin longeant la limite sud de la parcelle 143 permettent le raccordement du quartier situé sur le plateau à la route de l'Echalusse en contrebas (9).
- Préserver le point de vue remarquable sur le grand paysage et le valoriser : aires d'arrêt sécurisées, etc.
- Au croisement entre les différents secteurs constructibles, une placette permet de créer et valoriser la mise en scène de la perspective remarquable sur les vallonnements du paysage de la vallée du Cher à Lunery, de ses coteaux et plaines agricoles. (10).
- Différentes typologies de bâtiments sont nécessaires pour s'adapter à la topographie du terrain qui donne une possible variétés et diversité de constructions au quartier.

COMMUNE : PLOU. BROUILLAMNON

1. Insertion du site dans son contexte

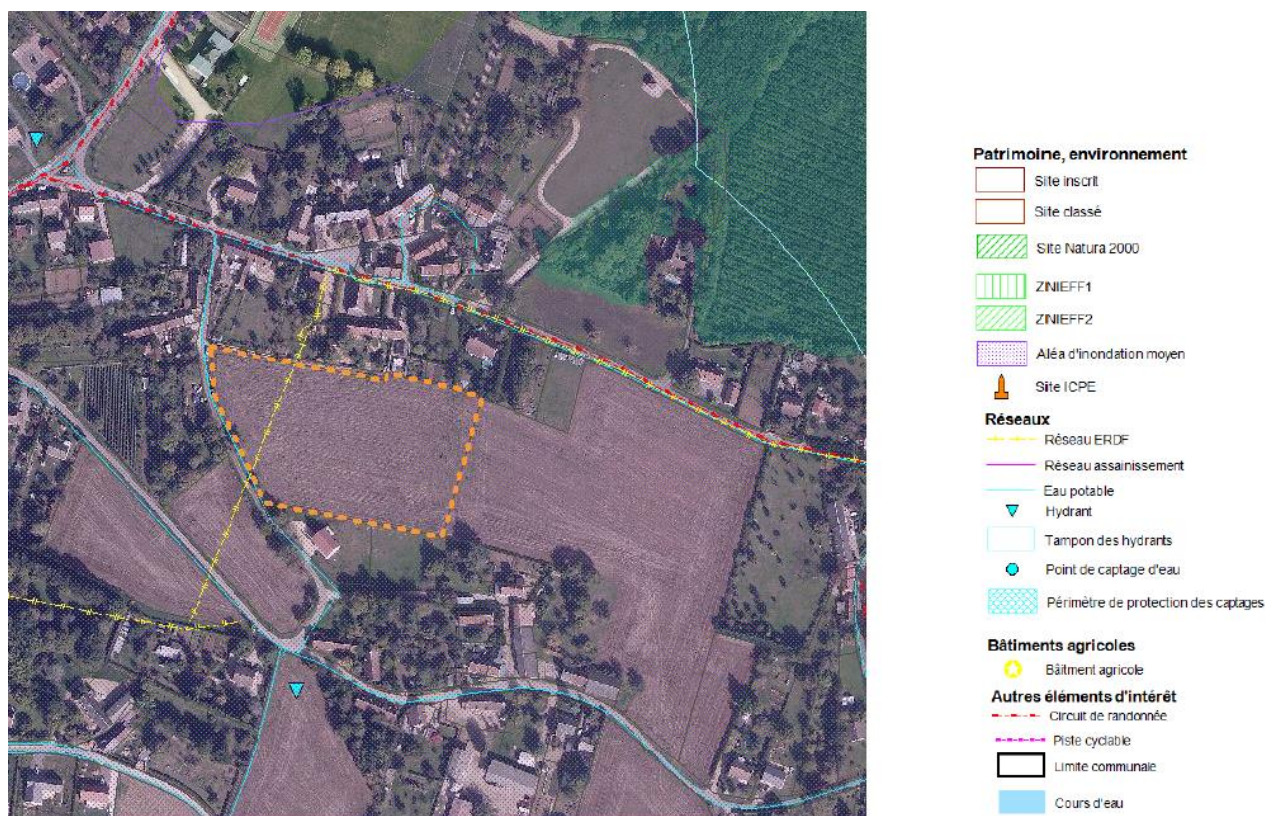
a) Caractéristiques du site



Le site de la présente OAP est positionné au hameau-village principal de Brouillamnon, un des plus importants hameaux de la commune sur lequel sera concentré le développement. Le Bourg de PLOU hameau de taille inférieure ayant été écarté. Centre administratif de la commune il se caractérise par son caractère diffus, regroupe les principaux équipements (mairie, école, stade et terrains de loisirs, ...) à la limite de l'entité paysagère Interfluve entre Cher et Arnon, et de la Plaine d'Arnon, entre plaine de grandes cultures et lisières forestières. Le hameau s'est constitué en lisière du Parc du château de Castelnaud, greffé de façon diffuse, en petits îlots bâtis discontinus au milieu de parcelles agricoles. Présence importante de la végétation arborée, y compris sur les parcelles privées. Le tissu rural ancien est encore présent : subsistance d'un parcellaire en lanière, petites longères mitoyennes, courées ouvertes sur l'espace public...

Le terrain concerné par l'OAP jouxte deux de ces îlots bâtis, qu'il reliera, et des parcelles agricoles ; sa pente est quasiment nulle. La desserte du terrain peut se faire par la rue des Noyers, mais sans continuité viaire possible actuellement.

b) Réseaux et spécificités du site



Les réseaux :

Synthèse des capacités	Etat actuel
Voies ouvertes au public	Greffe possible
Réseau d'eau	A proximité
Réseau d'électricité	A proximité
Assainissement	Non collectif (SPANC)
Eaux pluviales	Une étude sur une partie de la commune est réalisée

Le site présente toutes les capacités d'aménagement en termes de réseaux et de desserte. En matière d'assainissement la contrainte de micro station ou choix d'assainissement alternatif (alternatif individuel groupé) est à prévoir.

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte	Observations
Sensibilité du paysage	Lisières forestières au contact du bâti, de l'espace agricole	Qualifier l'espace de contact entre village et forêt. Présence importante du domaine du château de Castelnau	Présence importante de la végétation arborée, point attractif basé sur le contact avec la nature
Insertion urbaine	Préserver la cohérence paysagère du village/hameau	Préserver la perméabilité physique, visuelle depuis l'espace public	Préserver le tissu rural présent (parcellaire en lanière, longères mitoyennes,

			place et groupement ouverts sur l'espace public...)
Environnement	Milieux écologiques variés associés aux boisements	Valoriser les lisières boisées au contact du bâti.	
Agriculture	Imbrication encore forte de terres cultivées et d'îlots bâtis	Contenir l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles.	

c) Les enjeux d'aménagement

- La constitution d'une frange végétale, transition entre habitations et espaces cultivés
- La préservation des caractéristiques actuelles du hameau : tissu rural à la fois dense et aéré, découpage parcellaire varié.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, une gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble. Une jonction à prévoir éventuellement avec le bassin de rétention projeté en forêt
- Une organisation des implantations bâties permettant de profiter au mieux de l'ensoleillement des pièces de vie
- Assainissement : la mise en place d'un assainissement semi-collectif intégré à l'aménagement
- Vigilance : zone géographique « A » de présomption de prescriptions archéologique

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clefs pour l'aménagement

Les cibles de la qualité environnementale recoupent complètement les préoccupations architecturales, esthétiques, fonctionnelles, techniques des élus de la commune. Elles ne peuvent donc être traitées comme une exigence à part. La gestion de l'eau inclut l'eau potable et non potable, pluviale. L'assainissement EU, Eaux Pluviales : On pourra exiger une étude de préféabilité pour tout projet d'aménagement.

- Composition médiane sur la longueur du terrain, et maintien d'une ouverture visuelle vers les terrains agricoles à l'est (forêt)
- Une organisation du tissu rural qui présente des caractères d'homogénéité et de continuité, soit :
 - Placette multifonction : espace de retournement, de stationnement enherbé occasionnel... ; réserve d'aménagement pour extension urbaine ultérieure sur les terrains à l'est.
 - Découpage parcellaire permettant un bouclage en raccordement au réseau de circulation principal.

b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

- Parcelle n° 245 (Surface : 1,25 ha) ;
- Intégration urbaine et fonctionnelle :
 - Renforcement du tissu villageois « hameau-village principal de la commune » ;
 - Programme : prévoir 9 lots ;
 - **Densité de la surface habitat** : 10,6 logements /ha
 - Création d'espace public paysagers

Concernant l'urbanisation du site, le maillage viaire, les liaisons douces :

Une urbanisation individuelle dense sera recherchée, avec hiérarchie des voies, diversité des tailles de parcelle. Cadrer le projet d'aménagement par le traitement des limites séparatives, l'accès unique et le découpage parcellaire varié (diversité des tailles de parcelles)

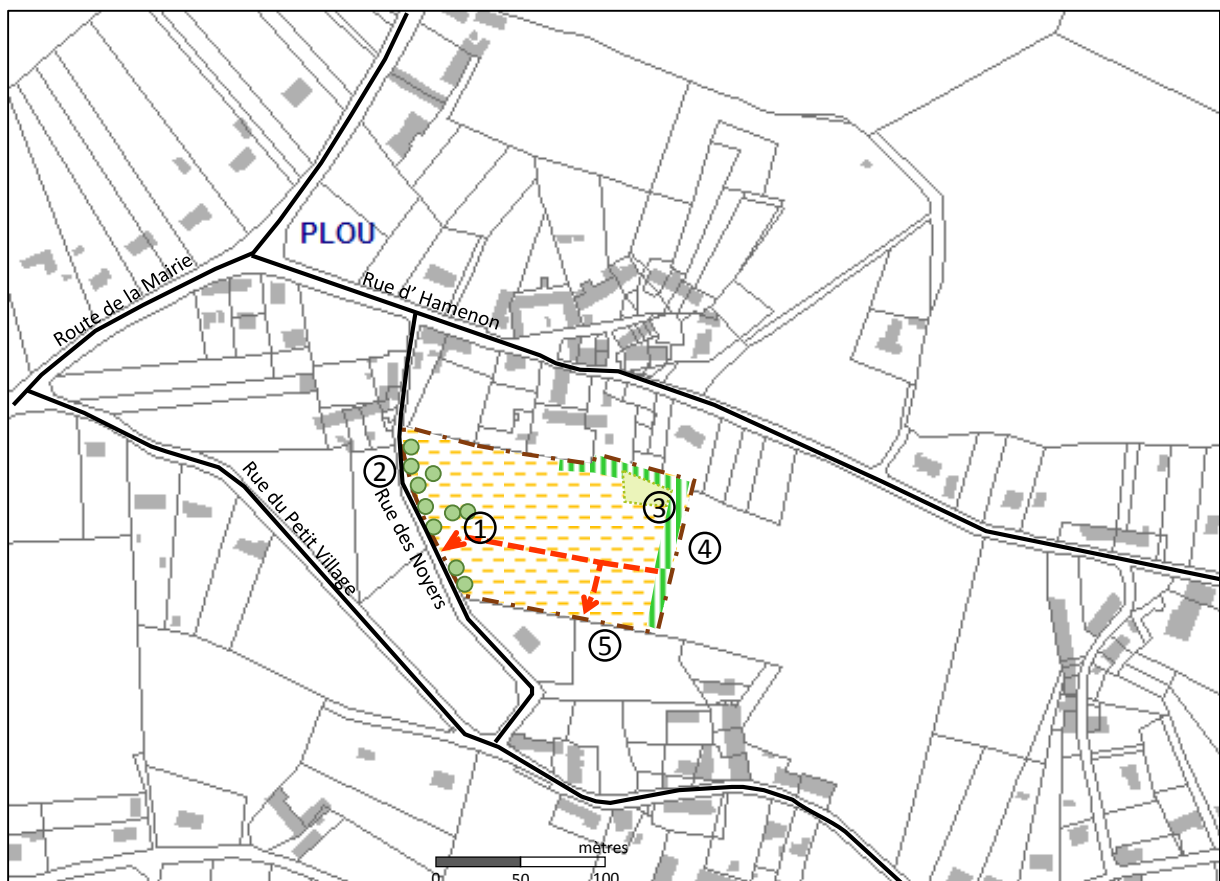
Concernant la qualité des voies, clôtures et plantations :







Voies et espaces publics, devront être réalisés selon les principes suivants :

- Gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées : Il est indispensable de favoriser la perméabilisation des trottoirs et des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.
- Les haies, boisements seront conservés sur l'ensemble du site.
- L'éclairage se différencie suivant les lieux, les usages, et les saisons.
- Végétalisation des voies et espaces publics : plantation d'arbres de rue (alignement), plantation des placettes, végétalisation des surfaces de stationnement ;
- Favoriser l'absence de bordures et la végétalisation des trottoirs
- Les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espaces publics qu'en limites séparatives ;

Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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



- | | |
|--|--|
|  Secteur d'aménagement de l'habitat |  Espace non construit en lisière de l'espace agricole |
|  Espaces verts à préserver ou à créer |  Haies, espace arboré à préserver ou à créer |
|  Espace non construit en lisière de l'espace agricole |  Réseau viaire et connexion au réseau existant |

Création d'un espace public majeur Est-Ouest au centre du terrain. Il permet d'aménager un accès unique principal, point de raccordement de la desserte des parcelles privatives, des poches de stationnement, de proposer des espaces d'agrément. Bien dimensionné, il permet de gérer la rétention des eaux pluviales (noues, fossés, mare...). Une large ouverture visuelle donne à voir les espaces de culture proche et la lisière forestière, tirant ainsi partie de la singularité du site (1).

- Limite ouest et accès du terrain : prévoir un principe de maillage viaire avec accompagnement de la chaussée par un bas-côté enherbé et plantation d'arbres tiges (2), des noyers, par exemple.
- Limite est : une marge de recul de 12 mètres depuis la limite réserve l'emprise pour une zone de ferti-irrigation, un éventuel équipement d'assainissement EU semi collectif alternatif (3).
- Constitution d'une frange végétale en limite agricole : haie, arbres tiges de moyen ou grand développement (4).
- Limite sud : une emprise est réservée pour voirie secondaire, qui marque une intention de connexion, permettant la sortie du terrain en sens unique (5).

COMMUNE : SAINT-CAPRAIS. LE BOURG

1. Insertion du site dans son contexte

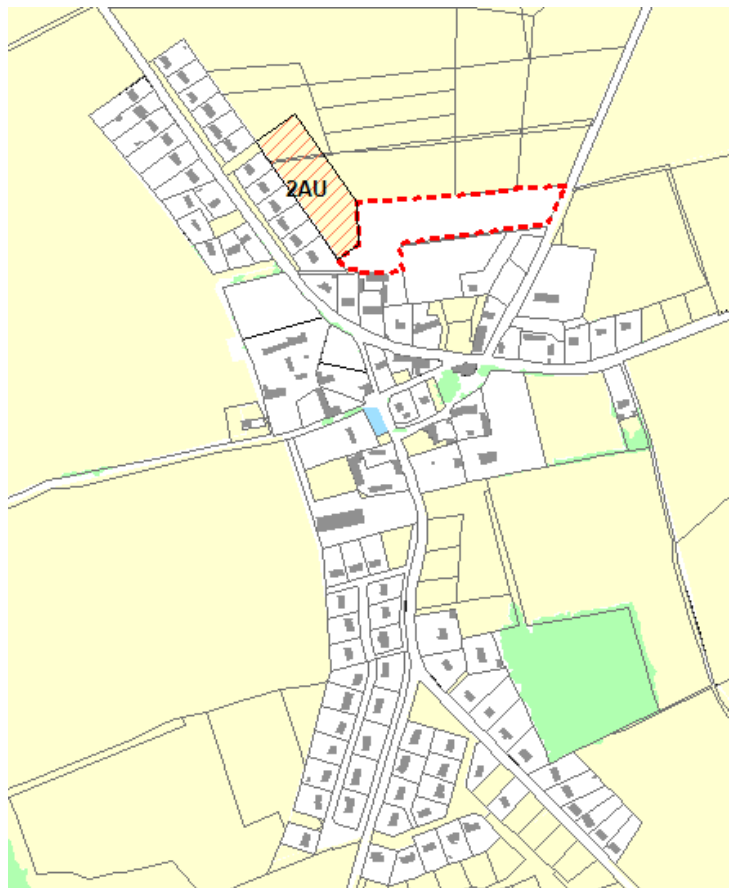
a) Caractéristiques du site



Le village de Saint-Caprais se trouve à l'ouest de la Plaine méridionale de Bourges, au cœur d'un paysage de champs ouverts, ponctué de bosquets, avec l'horizon des boisements de coteau de la vallée du Cher à l'ouest. Résultat d'une réflexion ayant conduit à l'abandon d'une OAP située en extension sur le plateau au sud du village, le site de la présente OAP se trouve en frange nord du centre ancien, proche des équipements publics, de l'école et du gymnase plus récents. Il longe la rue des Ecoles, qui en assure la desserte.

Un secteur en extension non prioritaire habitat -mixte

La pente du terrain est d'environ 4%, orientée vers le sud /sud-est.



b) Réseaux et spécificités du site

Les réseaux :

Synthèse des Capacités	Etat actuel	Observations
Voies ouvertes au public	Voirie existante (rue de l'Ecole)	Carrefour en entrée de bourg sur la RD 103 à sécuriser
Réseau d'eau	À proximité	
Réseau d'électricité	À proximité	
Assainissement	Commune en assainissement non collectif. Il existe un schéma directeur s'assainissement géré par l'intercommunalité et approuvé en 2008. A vérifier.	Vérifier si le schéma inclus le secteur

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte
Sensibilité du paysage	Frange villageoise à traiter	Entrée de bourg à traiter /transition champs / habitations
Insertion villageoise	Colonisation/nappe pavillonnaire progresse en extension sur le plateau	Maillage des espaces publics - cheminements piétons - proximité des équipements du village (école, gymnase, mairie...)
Environnement	Frange végétale à constituer	
Agriculture	Enjeux éventuels spécifiques des cultures agricoles	

Le site présente toutes les capacités d'aménagement en termes de réseaux et de desserte pour cette commune rurale. En matière de paysage, encadrer le projet par le traitement des limites avec l'espace agricole, les abords de l'école support de liens avec le village : maintenir la forme villageoise cohérente (implantation, silhouette, limites... Enjeux généraux liés au végétal et au bâti)

c) Les enjeux d'aménagement

- Constitution d'une frange végétale, transition entre habitations et espaces cultivés, participant à traiter la qualité du paysage à l'entrée de village par la D103.
- La prise en compte de développements ultérieurs possibles, en second rang des constructions longeant la RD 28 (Les Bauduines), avec jonction possible par la parcelle 930.
- Modalités d'amélioration de la qualité de l'aménagement des espaces publics (rue des Ecole, et du parking)
- La limitation de l'imperméabilisation des sols avec une gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble
- Eviter la banalisation de type pavillonnaire - tendance à favoriser l'étalement urbain
- Implantations bâties permettant de profiter au mieux de l'ensoleillement sud
- Modalités et type d'assainissement semi collectif à prévoir

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clefs pour l'aménagement

- Le projet doit : 1. participer à la continuité du maillage viaire et des cheminements existants, donner sens au cœur du village ; 2. Préserver dans l'agencement les intentions d'extension futures (liaisons) ; 3. participer à l'amélioration paysagère en entrée du village.
- Création d'un espace public à dominante végétale dans l'axe du parking : espace enherbé planté d'arbres de haute tige, permettant éventuellement du stationnement complémentaire. Cet espace permettra l'articulation avec une éventuelle extension vers les Bauduines ; il pourra, dans cette hypothèse de développement, assurer en partie la fonction de bassin de rétention des eaux pluviales.
- La prise en compte de la problématique des eaux de ruissellement : participant à l'aménagement et à la composition paysagère d'ensemble (noue, bassin de récupération...)

b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

- Surface : 1 ha
- Intégration urbaine et fonctionnelle :
 - Espace constructible à vocation dominante d'habitat individuel groupé, renforcement du tissu villageois du « centre bourg » ;
 - Programme : prévoir 8 lots ;
 - **Densité de la surface habitat** : 10 logements /ha
 - Espace public paysager à aménager, lisière plantée en frange du village.

Concernant l'urbanisation du site : une urbanisation en couture de l'espace urbanisé sera recherchée. Pente du terrain sud / sud-est.

Concernant la qualité des voies, clôtures et plantations : garantir une cohérence d'ensemble et, exiger un traitement qualitatif des voies et espaces publics, et devra être réalisé selon les principes suivants :

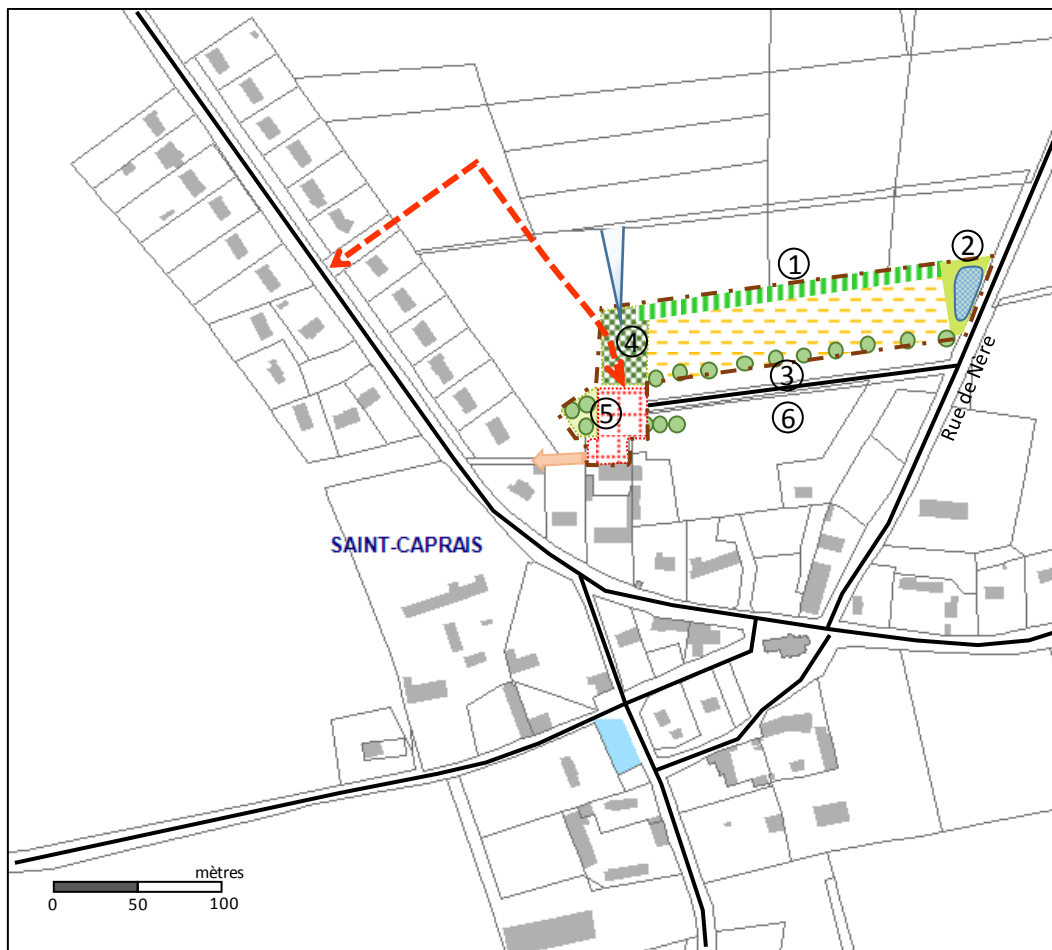
- Gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées : Il est indispensable de favoriser la perméabilisation des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.
- Végétalisation des voies et espace public commun : plantation d'arbres de rue, végétalisation des surfaces de stationnement ;
- Favoriser l'absence de bordures,
- Les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espace public commun qu'en limites séparatives ;
- L'éclairage se différencie suivant les lieux, les usages, et les saisons.

Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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

Cadrer le projet par l'aménagement des limites séparatives :

- La limite nord dessine la frange du village avec une bande plantée de 4m à l'intérieur des parcelles privatives (1) plantations à prévoir dans le cadre de la réalisation du projet (lotissement, ...) formant une lisière végétale qui assure une transition avec les espaces cultivés. Le projet doit traiter cette interface de manière spécifique entre espace bâti et terre agricole : plantation d'arbres et végétation arbustive.



	Secteur d'aménagement de l'habitat		Espace aménagé en lisière de l'espace agricole
	Secteur d'aménagement de l'habitat relativement dense		Haies, espace arboré à préserver ou à créer
	Espace public à créer avec la connexion viaire		Réseau viaire et connexion au réseau existant
	Espace aménagé pour liaison douce, promenades		Liaisons douces à créer
	Espaces verts à préserver ou à créer		Connexions douces à prévoir ou à conforter
			Cônes de vue à préserver

- Entrée de village (2) : un espace est défini au nord de la rue des Ecoles, surface enherbée planté d'arbres et de végétation arbustive, permettant si besoin d'accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales.
- Rue des Ecoles (3) : un espace de recul assurera l'interface entre les parcelles privées, la voie et les équipements qu'elle dessert - large bande de 6m majoritairement enherbée, plantée d'un alignement d'arbres de moyen développement (reprenant un type de traitement déjà mis en œuvre dans le village) ; si besoin, noue de collecte des eaux de ruissellement jusqu'à l'espace défini (2) au carrefour de la rue des Ecoles et de la D103.
- Espace public à dominante végétale (4) : placette arborée, simplement enherbée, permettant un stationnement occasionnel, et offrant une ouverture visuelle sur le grand paysage. Cet espace permettra l'articulation avec une extension urbaine éventuelle sur les terrains situés au nord.
- Des plantations complémentaires seront réalisées : pour atténuer l'aspect très minéral du parking des écoles (5), mettant en évidence le chemin piéton (parcelles 95 et 97) vers la rue René Perreau ; et de même aux abords du gymnase (6).

COMMUNE : SAINT-CAPRAIS CHAMPFROST

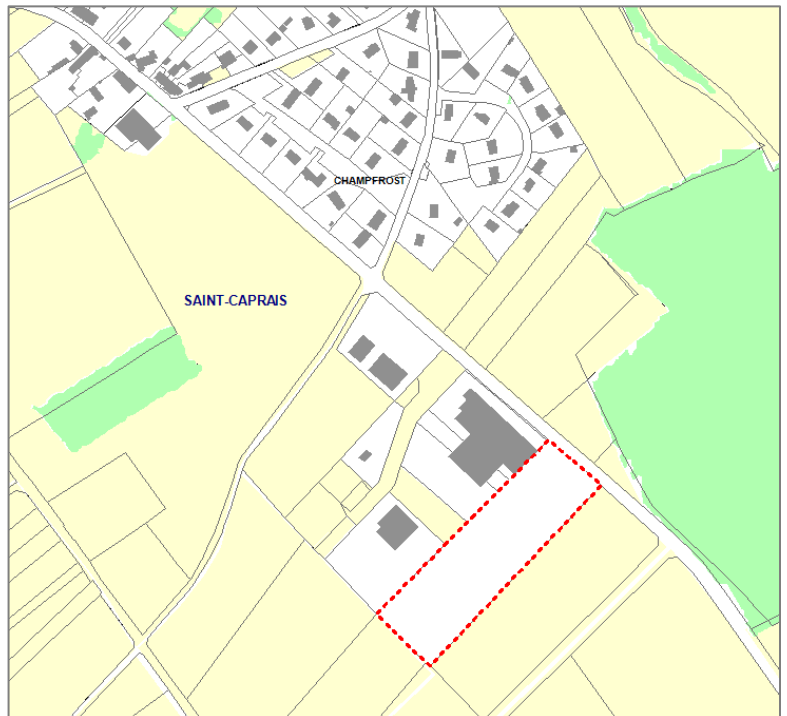
1. Insertion du site dans son contexte

a) Caractéristiques du site



Le site de la présente OAP se trouve dans la zone d'activité existante de la commune de St Caprais, en frange nord de la commune, proche du hameau résidentiel de Champfrost. La zone d'activités longe la D 28, qui en assure la desserte.

Le terrain est plat, orienté nord-est /sud-ouest. Il est prévu l'extension du bâtiment situé en premier plan sur la D28.



b) Réseaux et spécificités du site

Les réseaux :

Synthèse des Capacités	Etat actuel	Observations
Voies ouvertes au public	Voirie existante (D 28)	En entrée de hameau sur la D 28
Réseau d'eau	À proximité	
Réseau d'électricité	À proximité	
Assainissement	Commune en assainissement non collectif. Il existe un schéma directeur s'assainissement géré par l'intercommunalité et approuvé en 2008. A vérifier.	Vérifier si le schéma inclus le secteur

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte
Sensibilité du paysage	Frange villageoise à traiter	Entrée de hameau à traiter /transition champs / habitations
Insertion villageoise	En extension sur le plateau	Proximité du village (école, gymnase, mairie...)
Environnement	Frange agricole	Frange végétale à constituer
Agriculture	Frange agricole	

Le site présente toutes les capacités d'aménagement en termes de réseaux et de desserte. En matière de paysage, encadrer le projet par le traitement des limites avec l'espace agricole. Enjeux généraux liés au végétal et au bâti.

c) Les enjeux d'aménagement

- Constitution d'une frange végétale, transition entre espace d'activités économiques et espaces cultivés, participant à traiter la qualité du paysage à l'entrée du hameau.
- La prise en compte de développements/aménagements ultérieurs possibles à l'intérieur de la zone d'activités
- La limitation de l'imperméabilisation des sols avec une gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clefs pour l'aménagement

- Le projet doit :
 - Préserver une frange végétalisée avec l'espace agricole dans l'agencement et l'implantation des extension futures,
 - Participer à l'amélioration paysagère en entrée du hameau,
- La prise en compte de la problématique des eaux de ruissellement : participer à l'aménagement et à la composition paysagère d'ensemble (noue, bassin de récupération...)

b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

- Surface : 1,5 ha

Espace constructible à vocation dominante d'activités, renforcement du tissu villageois du « hameau de Champfrost »

Concernant l'urbanisation du site :

Une urbanisation en couture de l'espace urbanisé sera recherchée :

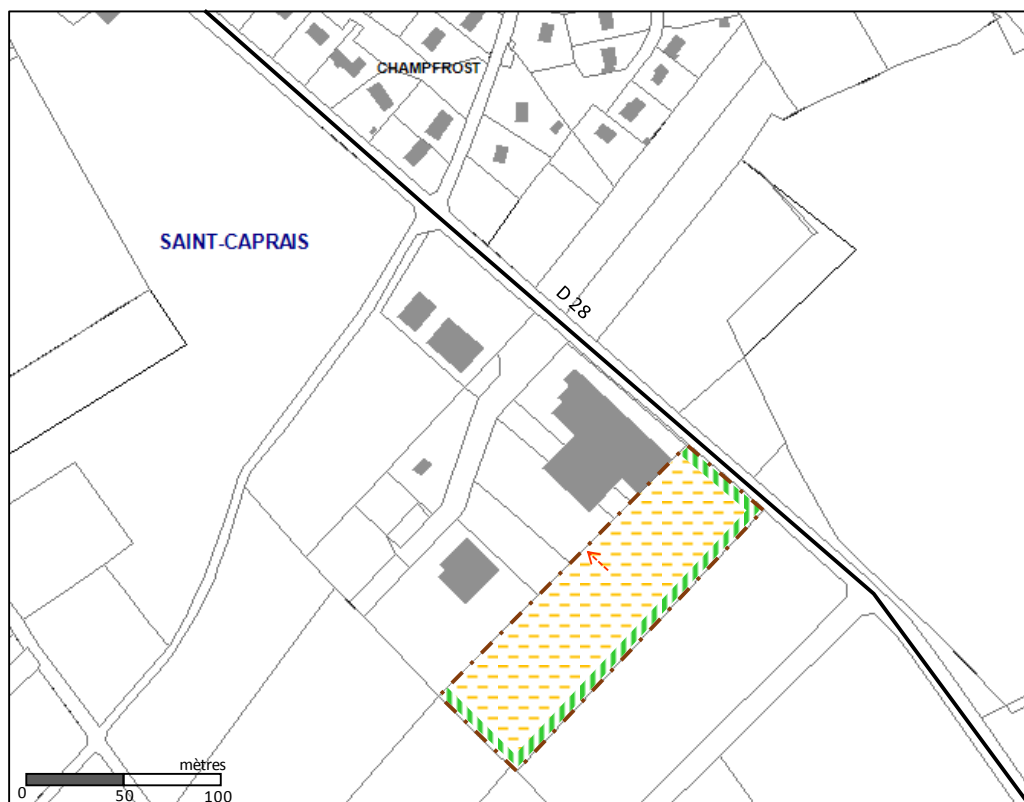
- Garantir une cohérence d'ensemble des volumes et, végétalisation des limites notamment avec les terrains agricoles.
- Gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées : Il est indispensable de favoriser la perméabilisation des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.

Cadrer le projet par l'aménagement des limites séparatives :

- Plantations à prévoir dans le cadre de la réalisation du projet d'extension de la zone d'activité formant une lisière végétale qui assure une transition avec les espaces cultivés. Le projet doit traiter cette interface de manière paysagère spécifique entre espace bâti et terre agricole : clôture non occultante (grillage à maille large) plantation d'arbres et végétation arbustive.

Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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

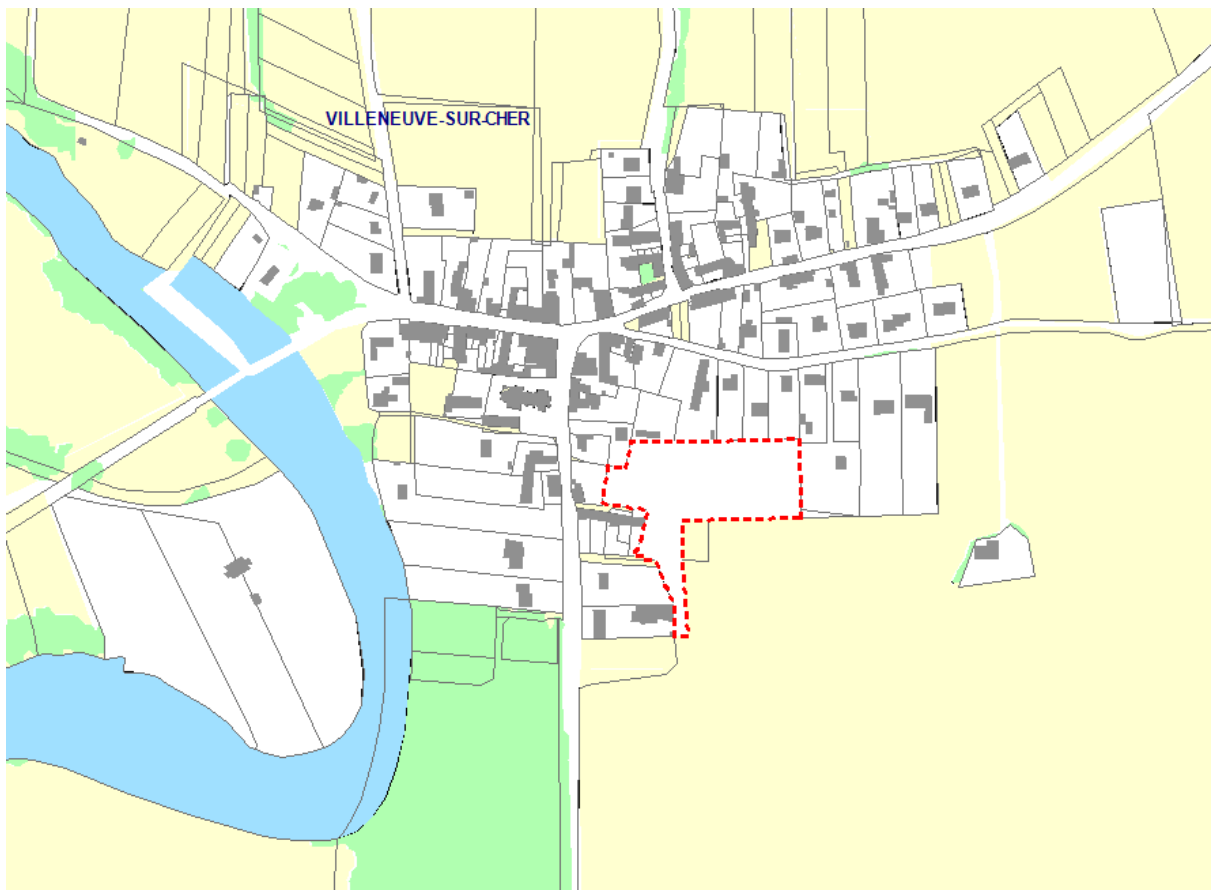


- Secteur d'aménagement de l'activité
- Espace à ménager en lisière de l'espace agricole
- Réseau viaire et connexion au réseau existant

COMMUNE : VILLENEUVE-SUR-CHER. LE BOURG

1. Insertion du site dans son contexte

a) Caractéristiques générales du site



Le village de Villeneuve-sur-Cher se situe à l'articulation entre l'Îlot boisé de Saint-Florent et la Vallée du Cher. Il se développe le long d'un vallon ouvrant sur la vallée du Cher, qu'emprunte la D16 le desservant d'est en ouest.

Le terrain de la présente OAP se trouve dans le village, sur la rive droite du Cher, en arrière des parcelles de premier rang longeant la RD 35 route de ST Florent-sur-Cher, à l'entrée sud du village. Il est accessible depuis un espace public aménagé en parking, et proche de la place de l'Eglise. Il est marqué à l'est par l'horizon des cultures de coteau de la vallée du Cher. Il peut être desservi par la RD35 route de Saint-Florent.

Plusieurs terrains peuvent relier le site à la route de Saint-Florent : le parking de l'école en entrée de village ; le chemin d'accès au champ (parcelles 113 et 114) ; et la place du Maréchal Ferrand. Ces liens potentiels font du site de cette OAP un espace pouvant participer pleinement à la vie du centre-village.

La pente du terrain est de 4 % en moyenne, et jusqu'à 8% dans le sens est-ouest avec un dénivelé de 5,50 m.

b) Réseaux et spécificités du site

Les réseaux :

Synthèse des capacités	Etat actuel
Voies ouvertes au public	Greffe possible - RD 35
Réseau d'eau	A proximité
Réseau d'électricité	A proximité.
Assainissement	Commune en assainissement non collectif. Il existe un schéma directeur d'assainissement géré par l'intercommunalité.

Le site présente toutes les capacités d'aménagement en termes de réseau et de desserte pour cette commune à caractère rural.

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte
Sensibilité du paysage	En limite du site inscrit (1988). Le bourg est aggloméré sur la rive droite. Entrée sud du village soignée (RD35). Espace de contact en pied de coteau avec les cultures agricoles.	Cerner au mieux les éléments les plus importants du paysage. S'appuyer sur les plus évidents pour l'implantation : homogénéité du site du village ; Entrée de village/école, RD35, limite avec les cultures /motifs agricoles.
Insertion urbaine	Constructions en cœur de village. Eviter le mitage en périphérie.	Qualifier l'espace de contact en entrée de village. Lien direct avec l'école à prévoir. Préserver l'espace agricole et valoriser la frange urbaine rive droite du Cher.
Environnement	Partie urbaine en limite du site inscrit et de zone agricole	Espace tampon à préserver entre espaces naturels, agricoles et bâtis du village
Agriculture	Champs en frange du village	Transition entre champs agricoles / Ecole/ habitations
Contraintes	Terrain en légère pente	Gestion des eaux pluviales.



c) Les enjeux d'aménagement

- L'extension du village doit pouvoir être maîtrisée, afin d'en préserver la qualité du groupement, le maintien et le développement harmonieux des activités traditionnelles (agriculture, habitat, tourisme et loisirs, stationnement et circulations douces...)
- Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec reconstitution d'une frange végétale, transition entre habitations et espaces cultivés, participant à la qualité du paysage d'entrée de village sud (RD 35).
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, et une gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.
- L'accompagnement du secteur d'habitat par une liaison douce à prévoir vers l'école.

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clés pour l'aménagement

Le projet doit favoriser :

- La préservation de la qualité de la frange villageoise en limite et transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé du bourg.
- La préservation paysagère de l'entrée de bourg sud, RD 35
- La mise en place d'un maillage de desserte interne et circulation douce piétonne vers l'école, conception d'un accès desservant les habitations (placette pouvant accueillir du stationnement...) arborée, ou simplement enherbée, permettant un stationnement occasionnel.
- Sortie unique sur la RD35.

b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

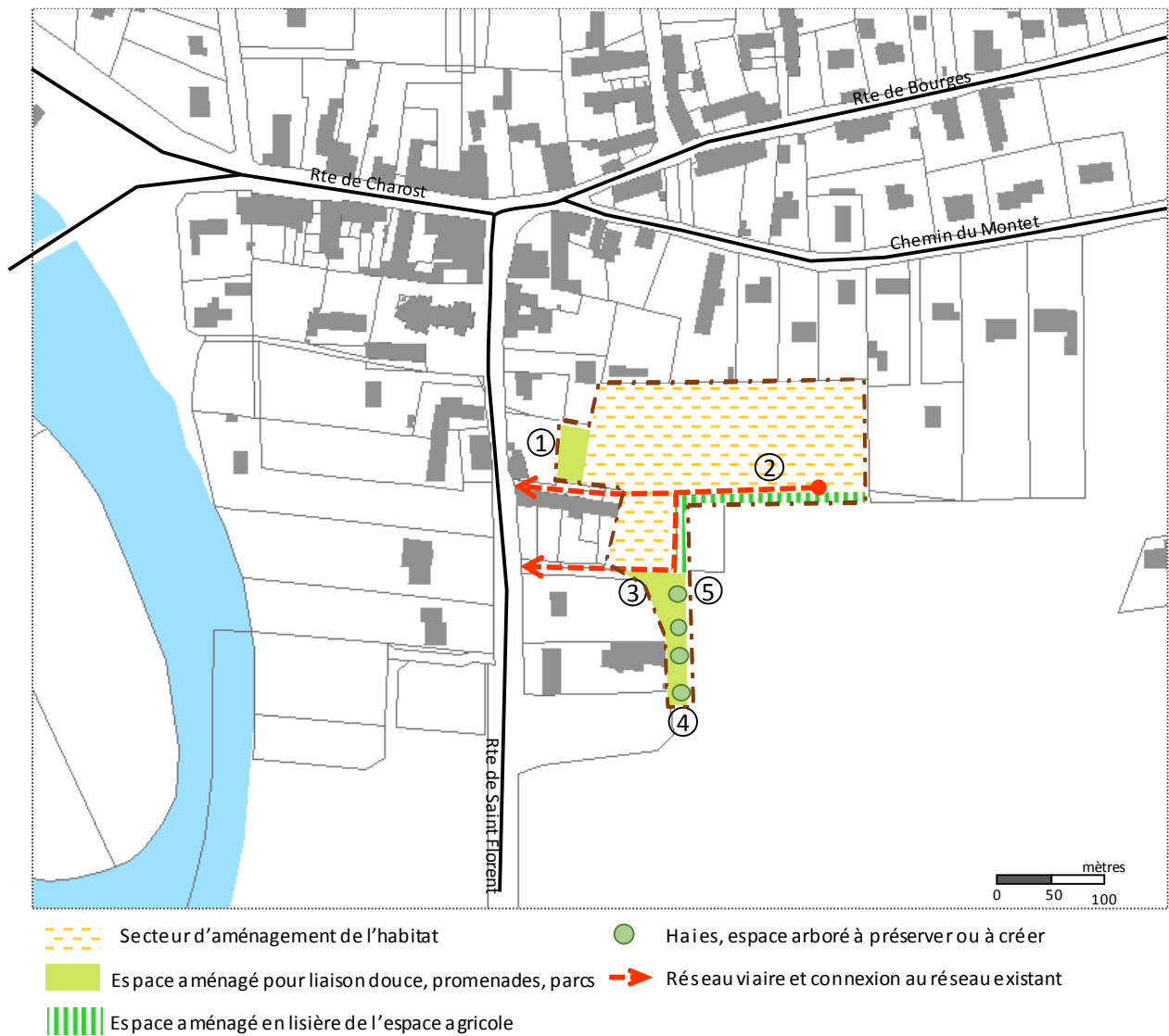
- Surface du site : 0,88 ha
- Intégration urbaine et fonctionnelle :
 - Espace constructible à vocation dominante d'habitat individuel groupé, en renforcement du tissu villageois à l'entrée du « centre bourg » ;
 - Programme : prévoir 7 lots au minimum ;
 - **Densité de la surface habitat** : 10,7 logements à l'hectare
 - Espace commun pour la desserte interne, espace d'agrément et aire de stationnement.

Concernant l'urbanisation du site : Connecter l'accès du terrain à l'espace public communal en bordure du RD 35. Il permet d'autre part d'intégrer l'extension à proximité de l'école en continuité de l'enveloppe urbaine du village.

Concernant la qualité des voies, clôtures et plantations : Exiger un traitement qualitatif des voies de desserte interne et plantation des espaces communs à prévoir. Pente du terrain sud / sud-ouest.

Ils devront être réalisés selon les principes suivants :

- Gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées : Il est indispensable de favoriser la perméabilisation des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.
- Végétalisation des voies et espace commun : plantations, végétalisation des surfaces de stationnement ;
- Favoriser l'absence de bordures,
- Les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espace public commun qu'en limites séparatives ;
- L'éclairage se différencie suivant les lieux, les usages, et les saisons.



Principes d'organisation générale :

- Le positionnement du terrain à aménager sur l'arrière des parcelles en angle de la rue du Montet et du RD 35 ouvre l'opportunité de créer une conception urbanistique environnementale et paysagère d'un îlot « urbanisé » au cœur du village :
 - La création d'un accès à l'écart de la circulation, depuis l'espace public communal (1) permet de concevoir une desserte interne, voirie et liaison douce afin de réaliser une véritable « greffe » villageoise.
 - Des poches de stationnement (2) seront proposées en limite de zone agricole en accompagnement d'une placette de retournement, avec un aménagement paysager, à prévoir, à dominante enherbée, perméable, un principe de gestion de l'eau de ruissellement en aérien (avec noue et plantations, ...).
 - De par le dénivelé, tirer parti de la singularité du site en pente. Prévoir la réalisation d'un espace vert (3) et la récupération des eaux pluviales en ruissellement par un aménagement paysager tampon en rive du terrain agricole (accompagnement d'une liaison douce piétonne vers l'école).
- L'aménagement d'une liaison « douce » (4) : Elle permet d'accompagner un accès alternatif piéton supplémentaire à l'école.

- L'accès intermédiaire : la réutilisation d'un ancien accès agricole située entre l'école et le parking public du RD35 constitue une plus-value pour le projet d'ensemble qui pourrait en tirer parti dans l'agencement pour une sortie véhicule de l'îlot neuf créé.
- La frange de l'angle du terrain en partie sud et partie est (5) devra être traitée en considérant son interaction avec l'espace agricole qui le borde : principe de liaison douce à créer, constitution d'une frange végétale en accompagnement de la desserte des constructions (plantation de haie, arbres tiges de moyen ou grand développement).

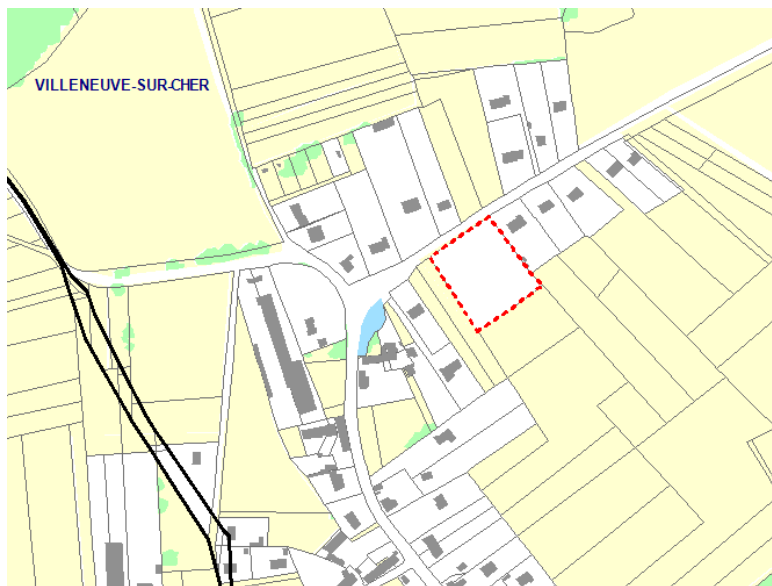
Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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

COMMUNE : VILLENEUVE SUR CHER. CHATILLON

1. Insertion du site dans son contexte

a) Caractéristiques générales du site



Le village (hameau de Chatillon) se situe à l'articulation paysagère entre les boisements du parc de Castelnau (Château situé à Brouillamnon sur la commune de PLOU) et la Vallée du Cher. Il se développe le long d'un plateau ouvrant sur la vallée du Cher, qu'emprunte la D 190 depuis la D27 le desservant d'est en ouest.

Le site de la présente OAP se trouve à proximité du bourg de Villeneuve (3 km), à l'entrée N/est du village et à l'intérieur du périmètre de ses extensions récentes, sur la limite du plateau agricole. Il est marqué à l'est par l'horizon des boisements de coteau de la vallée du Cher et ceux de l'Interfluve entre Cher et Arnon. Il peut être desservi par la D190 et par la route des trois Ormes venant du lieu-dit « le Vieux château ».

b) Réseaux et spécificités du site

Les réseaux :

Synthèse des capacités	Etat actuel
Voies ouvertes au public	Greffe possible
Réseau d'eau	A proximité
Réseau d'électricité	A proximité.
Assainissement	Commune en assainissement non collectif. Il existe un schéma directeur d'assainissement géré par l'intercommunalité.

Le site présente toutes les capacités d'aménagement en termes de réseau et de desserte pour cette commune à caractère rural.

Prise en compte des spécificités environnementales, paysagères et architecturales :

Points d'étude	Constat	Prendre en compte
Sensibilité du paysage	Espace situé dans le village Présence proche du site inscrit de la Vallée du Cher à Villeneuve (1988)	Cerner au mieux les éléments les plus importants du paysage. Il s'appuie sur les limites les plus évidentes (entrée de village, proche du GR41, carrefour récemment aménagé avec plantations, motif agricole, etc). Equilibre subtil de ce paysage typique de la vallée du Cher
Insertion urbaine	Constructions récentes de type pavillonnaire.	Qualifier l'espace de contact en entrée de village. Préserver des ouvertures visuelles sur l'espace agricole tout en valorisant son ambiance paysagère.
Environnement	Energie solaire -bois énergie - Gestion des eaux pluviales	Transition champs agricoles / habitations/terrain favorable à l'utilisation du bois-énergie/ ruissellement et pollution des EP
Agriculture	Champs en frange du village	Transition champs agricoles / habitations/ réduire les rejets d'eaux de ruissellement et pollution dans les réseaux EP
Contraintes	Etalement urbain Sensibilité quantitative et qualitative des eaux souterraines	Intensification de l'habitat - Maîtrise des écoulements superficiels








c) Les enjeux d'aménagement

- L'homogénéité du site de l'entrée du village pourrait être compromise par l'implantation isolée, de constructions qui n'ont que peu de soucis de leur environnement par leur implantation, leur aspect, les matériaux employés, leur volumétrie.
- Le maintien d'une silhouette villageoise cohérente, avec reconstitution d'une frange végétale, la préservation d'espace de respiration au sein du tissu urbanisé, de transition entre habitations, et espaces cultivés, participant à la qualité du paysage.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, une gestion des eaux pluviales participant à la composition paysagère d'ensemble.
- Accompagnement touristique du GR41 en lien avec les circuits de randonnée (PR) : découverte du site de Villeneuve.

2. Les principes d'aménagement

a) Recommandations : Les points clés pour l'aménagement



	Secteur d'aménagement de l'habitat		Haies, espace arboré à préserver ou à créer
	Aménagement d'accès desservant les logements		Connexion au réseau existant
	Espace non construit en lisière de l'espace agricole et en lisière de la voirie		

Le projet doit favoriser :

- Le positionnement d'un accès unique au terrain (1) avec entrée sur un espace commun, en composition de façade, et de façon sécurisée sur la route des Trois Ormes. Maintien d'une ouverture « fenêtre visuelle » (2) vers les terrains agricoles situés au nord et au sud du terrain.
- Limiter au maximum le gabarit des surfaces de circulation automobile, favoriser l'absence de bordures et la végétalisation des trottoirs.
- S'inscrire dans une logique d'intensification de l'habitat (3) : permettre de diversifier l'offre de logement, (la typologie d'implantation d'habitat, maison individuelle groupée, en mitoyenneté), de regrouper les équipements, réseaux et les accès aux parcelles privatives (allée plantée d'arbres d'alignements, placette...)
- Une organisation cohérente du tissu rural (hameau) qui présente des caractères d'homogénéité et de continuité à respecter, soit :
 - Découpage parcellaire permettant une interface/enveloppe végétale entre espace bâti urbanisé et terre agricole (4) : La façade Sud-est du terrain devra être traitée en considérant son interaction avec l'espace naturel et agricole qui lui fait face, favoriser les clôtures végétalisées, tant en limite de terrain qu'en limite séparatives.

b) Prescriptions : Les orientations d'aménagement et de programmation

Surface /destination possible :

- Surface du site : 4 900 m²
- Parcelles AB227 (1107 m²) ; AB225 (1207 m²) ; AB224 (1001 m²) ; AB226-partiellement (1585 m²)
- Intégration urbaine et fonctionnelle :
 - Renforcement du tissu villageois à l'entrée du « village » ;
 - Programme: prévoir 4 lots ;
 - **Densité de la surface habitat** : 10,8 logements /ha ;
 - espace commun paysager ;
 - voie de desserte ;
 - stationnement visiteurs

Concernant l'urbanisation du site

- Le projet d'aménagement (lotissement, ...) organisera un découpage parcellaire qui favorise la compacité et permette une mitoyenneté entre les maisons, limite au maximum le gabarit des surfaces de circulation automobile :
 - Principe d'accès unique (1) : La création d'un espace commun d'entrée regroupé, majeur, permet d'aménager des poches de stationnement (éventuellement sous abri), de proposer des espaces d'agrément en entrée de l'opération d'ensemble et accès aux parcelles privées, de gérer la rétention des eaux pluviales, biodiversité (fossé, mare, noue...,) d'organiser la plantation d'arbres de haut jet vus depuis la rue des Trois Ormes (alignement dans la profondeur du terrain).
 - Recul des constructions à 10 m minimum sur la rue des Trois Ormes qui assure le dégagement visuel et laisse percevoir la campagne environnante, tirant parti de la singularité du site. Obligation de clôture végétale et plantations dans cette marge de recul (2).
 - Accès privatif à chaque parcelle identifiée avec garage (3), ou construction annexe construit en limite de parcelle donnant sur l'espace commun.

Concernant la qualité de la desserte, clôtures et plantations, exiger un traitement qualitatif de voirie et espace public commun, et devra être réalisé selon les principes suivants :

- Gestion des eaux pluviales en limitant au strict minimum les surfaces imperméabilisées : Il est indispensable de favoriser la perméabilisation des cheminements piétonniers ainsi que des parkings pour véhicules légers.
- Végétalisation de l'espace public commun : plantation d'arbres de rue, végétalisation des surfaces de stationnement ;
- Favoriser l'absence de bordures,
- Les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espace public commun qu'en limites séparatives ;
- Limite sud du terrain : Principe de valorisation paysagère de frange du village (4) - une marge de recul de 10 m minimum interdit l'implantation de construction, sauf annexe, qui devra être traitée en jardin et, plantée d'une haie bocagère, verger, ...).
- Les clôtures seront végétalisées, tant en limite de terrain qu'en limite séparatives.
- Plantations : Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

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

BILAN DES SURFACES ET DE LA PROGRAMMATION

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

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

Surfaces et densités des sites ouverts à l'urbanisation

Commune	Site	Surface (ha)		Nb de logements programmés	Densité) (logement/ha Surface habitat
		Totale	Surface pour l'habitat		
Pôles de proximité		7,90	5,20	63	12,1
Civray	Le stade	2,00	1,25	15	12,0
Lunery	Bourg	5,90	3,95	48	12,2
Communes rurales		3,70	2,86	30	10,5
Plou	Brouillamnon	1,25	0,94	10	10,6
St Caprais	Bourg	1,00	0,80	8	10,0
Villeneuve	bourg	1,00	0,75	8	10,7
	Chatillon	0,45	0,37	4	10,8
Total		11,60	8,06	93	11,5

REFERENCES

1. Perméabilité des sols



2. Polyvalence



Voies et chemins

- Accompagnés de noues
- Accompagnant les franges entre espaces d'habitation et espaces cultivés



Sentes :

- Liaisons de coeur de lotissements
- Accompagnés de noues
- Traversant des espaces commun



Prairies :

- Espaces communs
- Bassins d'orage
- Stationnement enherbé





COMMUNAUTE DE COMMUNES FERCHER-PAYS FLORENTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE 3.2 : OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

Prescrit le 10/12/2015

Approuvé par le Conseil Communautaire le 23 juin 2021

- 1 PREAMBULE
- 2 OBJECTIFS
- 3 ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
- 4 PRECONISATIONS POUR ASSURER LA PRESERVATION ET LE RENFORCEMENT DU RESEAU ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE

Sommaire

PREAMBULE	4
1. OBJECTIFS	5
2. ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE	7
3. PRECONISATIONS POUR ASSURER LA PRESERVATION ET LE RENFORCEMENT DU RESEAU ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE	12

Préambule

Le paysage, et plus spécifiquement son armature verte formée par les milieux naturels qui la compose, est le support de fonctions multiples. En effet, le rôle des zones humides, ainsi que des forêts, dans l'atténuation des effets du changement climatique est particulièrement important dans le contexte actuel du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité, et gagne à être mis en avant sur le territoire : il s'agit de promouvoir une adaptation fondée sur les écosystèmes et la préservation des zones naturelles, qu'elles soient de nature ordinaire ou exceptionnelle.

Ce sont les services écosystémiques : il s'agit des services rendus par la nature et des bénéfices que l'homme retire des écosystèmes ; cela concerne à la fois le tamponnement et l'épuration des eaux pluviales par les zones humides, la lutte contre l'érosion des sols grâce au réseau de haies, la préservation de la qualité de l'air et la régulation thermique par les forêts par exemple, etc. Les services écosystémiques sont multiples, intéressent et interagissent dans de nombreux domaines.

En la matière, le travail mené dans le cadre du PLUi FerCher-Pays Florentais a conduit à définir et intégrer la Trame Verte et Bleue sur le territoire grâce aux travaux menés à la fois dans le cadre du SCoT et du Pays de Bourges.

Le document d'urbanisme considère la « nature ordinaire », actuellement objet de toutes les attentions ; elle est en effet au cœur de la notion de restauration des continuités écologiques, de réconciliation entre activités humaines et biodiversité, et de la biologie de la conservation, c'est-à-dire du maintien ou de la restauration de la biodiversité d'aujourd'hui et de demain.

La préservation des services rendus par les écosystèmes (prairies, cultures, zones humides, forêts, landes, espaces verts aménagés pour la biodiversité), et de la biodiversité qu'ils abritent, est nécessaire du fait des multiples services rendus à l'homme, sans qu'il en prenne bien conscience.

En outre, le maintien, voire le développement, d'une armature verte et bleue reliant les différentes parties du territoire permet de façonner un territoire à l'image de ses habitants, en lien avec leurs besoins.

Il s'agit notamment de relier les paysages avec les habitats qui les composent de manière cohérente, qu'ils soient « humains » ou « écologiques », et de prôner le paysage comme vecteur d'identité au service de la lisibilité du territoire et de son projet.

1. Objectifs

L'OAP doit permettre une réappropriation des connaissances du territoire sur les aspects « biodiversité » et « réseau écologique », afin de les intégrer en amont des projets d'aménagement et des dossiers réglementaires. Il s'agit bien d'adapter le projet urbain au paysage et à la biodiversité en présence, et non plus l'inverse, afin de garantir la préservation des espaces singuliers (« réservoirs de biodiversité ») et les facultés d'échanges au sein d'un maillage fonctionnel (« continuités écologiques »).

Le but de l'OAP est également de faire preuve de bon sens, en remettant en place des pratiques de dialogue avec les pétitionnaires, et en recherchant une certaine souplesse opérationnelle dans un cadre réglementaire posant les limites. C'est dans ce contexte que l'intégration du concept de « continuités écologiques » dans les projets d'aménagement pourra progressivement passer de la contrainte à la plus-value au travers de projets négociés où le dialogue et les échanges doivent co-construire le récit du territoire.

Enfin, il s'agit de faire évoluer concrètement les pratiques, en ne distinguant plus « aménagement » d'un côté et « biodiversité » de l'autre, mais en offrant une vision cohérente et partagée du territoire et de ses spécificités, qu'elles soient écologiques, sociales ou culturelles.

Sur ces fondements, l'OAP « Continuités écologiques » n'a pas pour but de figer le territoire mais au contraire de favoriser une gestion adaptée des milieux tout en permettant le développement urbain et économique au sein du territoire de la Communauté de Communes FerCher-Pays Florentais.

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

En cela, elle se vaut également être en cohérence avec les axes stratégiques évoquées dans la Trame verte et bleue du Pays de Bourges (cf. TOME 2 : Programme d'action) qui sont, pour mémoire, rappelés ici :

- « *Maintenir et améliorer l'état de conservation des réservoirs de biodiversité ;*
- *Préserver et améliorer la fonctionnalité des corridors ;*
- *Rétablir les continuités dans les secteurs fragilisés et résorber les points noirs ;*
- *Communiquer en faveur de la Trame Verte et Bleue ;*
- *Animer et suivre la démarche TVB sur le territoire du Pays ».*

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

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

Les pelouses calcaires présentes sur le territoire constituent une typologie des milieux naturels à forte valeur patrimoniale mais apparaissent morcelées. Elles sont également soumises à une dynamique naturelle de fermeture des milieux qui les rendent vulnérables.

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

2. Eléments constitutifs de la Trame verte et bleue du territoire

La Trame verte et bleue déclinée sur le territoire de la Communauté de Communes FerCher-Pays Florentais est un travail intégrateur des différentes continuités écologiques définies aux échelles supra-communales : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Centre-val de Loire ; Trame verte et bleue du SCoT de l'Agglomération berruyère, Trame verte et bleue du Pays de Bourges.

L'ensemble des travaux d'ores et déjà entrepris sur le territoire communautaire a été pris en compte afin de proposer une déclinaison adaptée et localisée de l'ensemble des continuités écologiques du territoire FerCher-Pays Florentais.

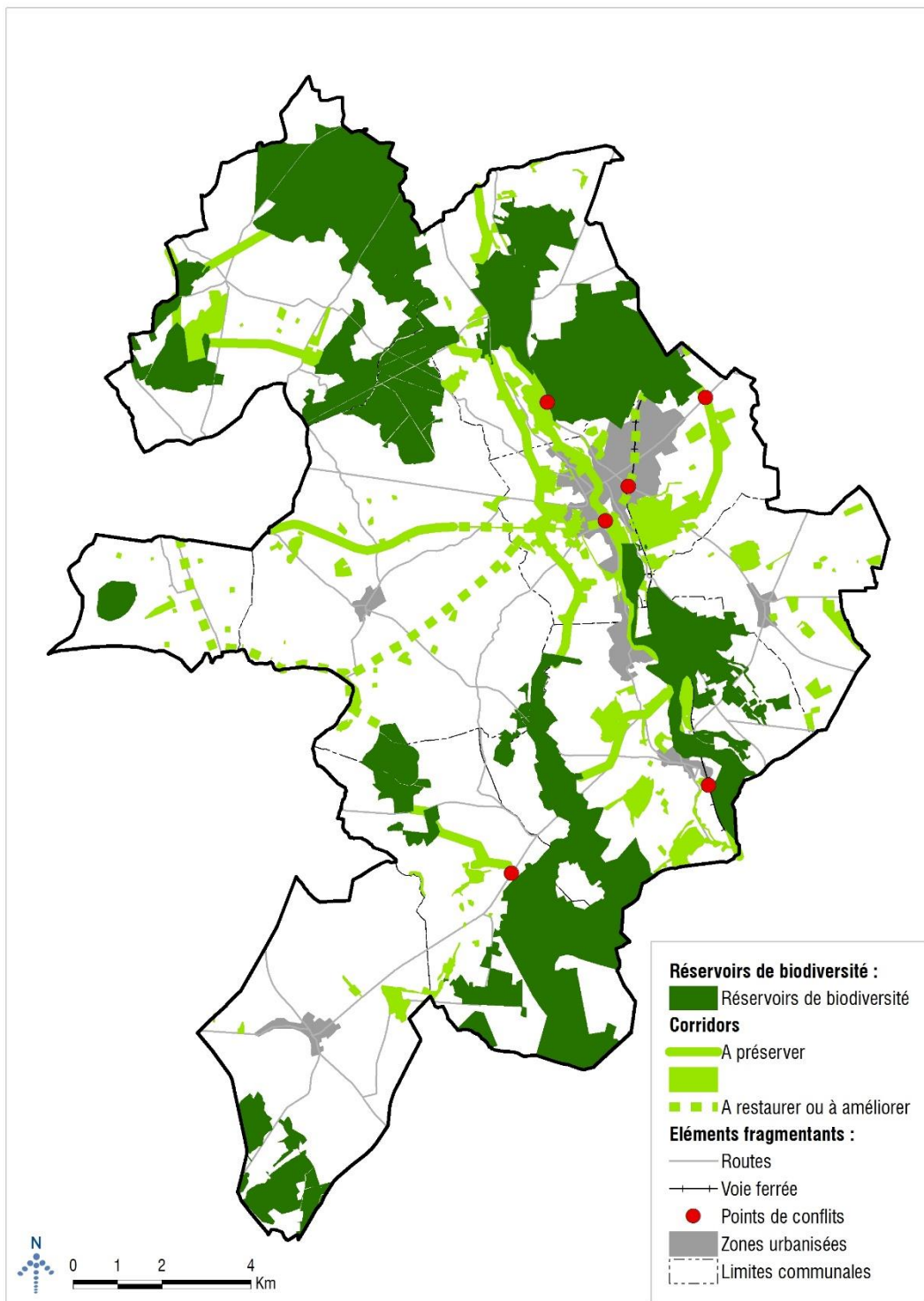
Trois sous-trames ont été retenues afin de proposer un schéma d'ensemble générale de la Trame verte et bleue communautaire :

- Une sous-trame boisée ;
- Une sous-trame herbacée ;
- Et une sous-trame bleue.

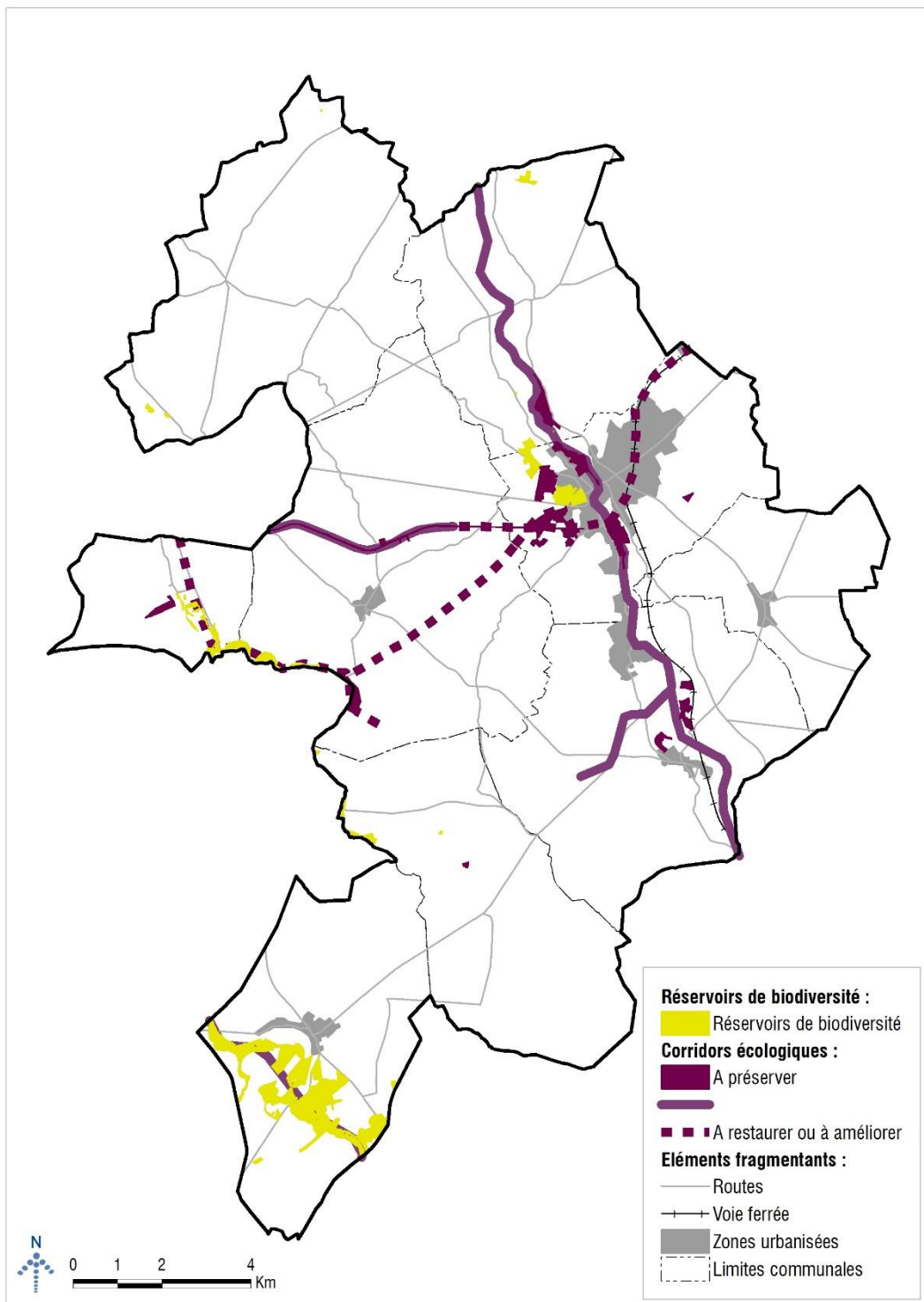
Les cartographies générales de ces trois sous-trames sont présentées dans les pages suivantes.

Une trame noire, issue des travaux menés par Amélie Chrétien (ChiroNat) et Laurent Arthur (Association Chauve-qui-peut), a par la suite été intégrée afin de définir la Trame verte et bleue générale du territoire, synthétisée en pages suivantes.

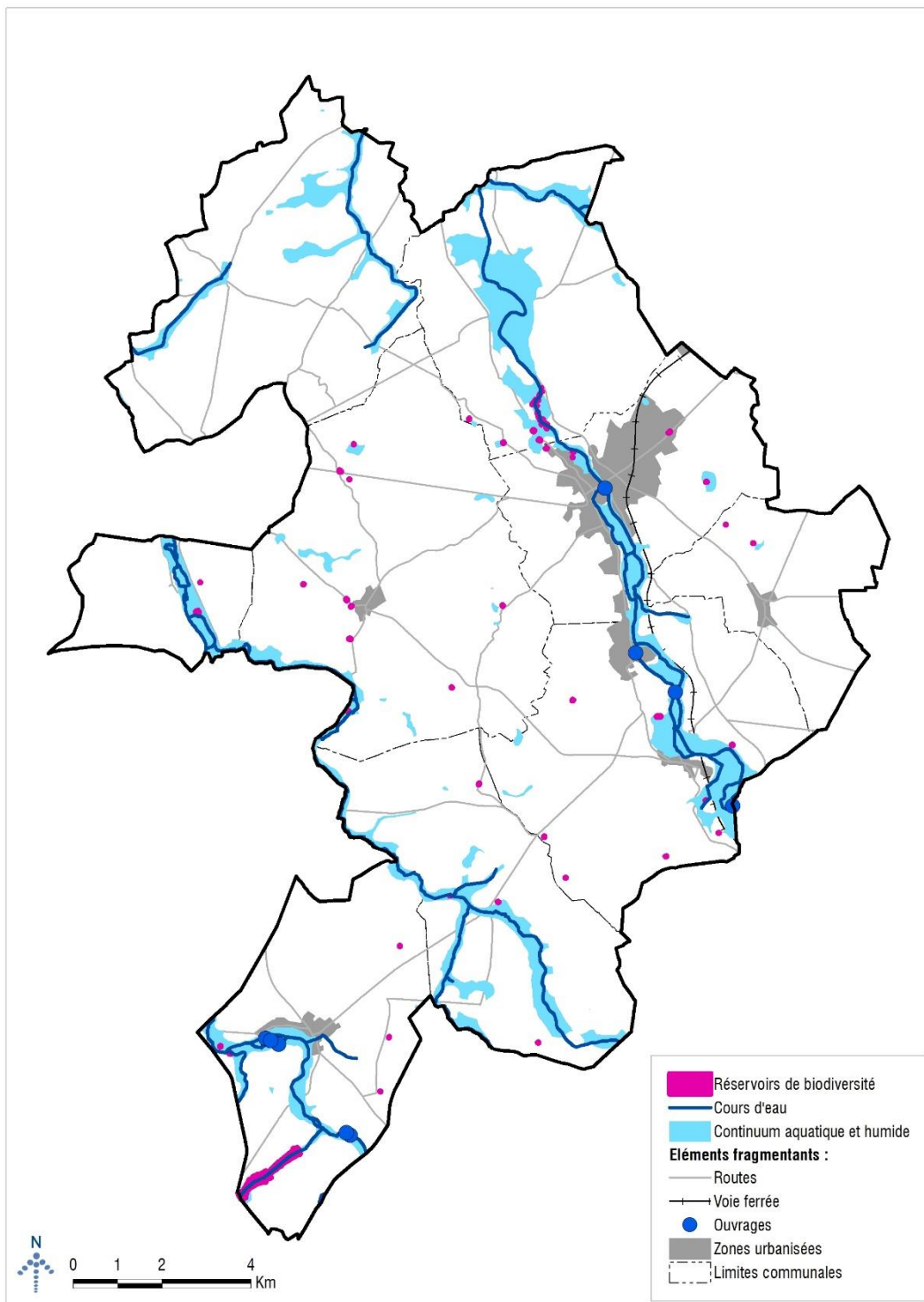
TRAME VERTE ET BLEUE - SOUS TRAME BOISEE



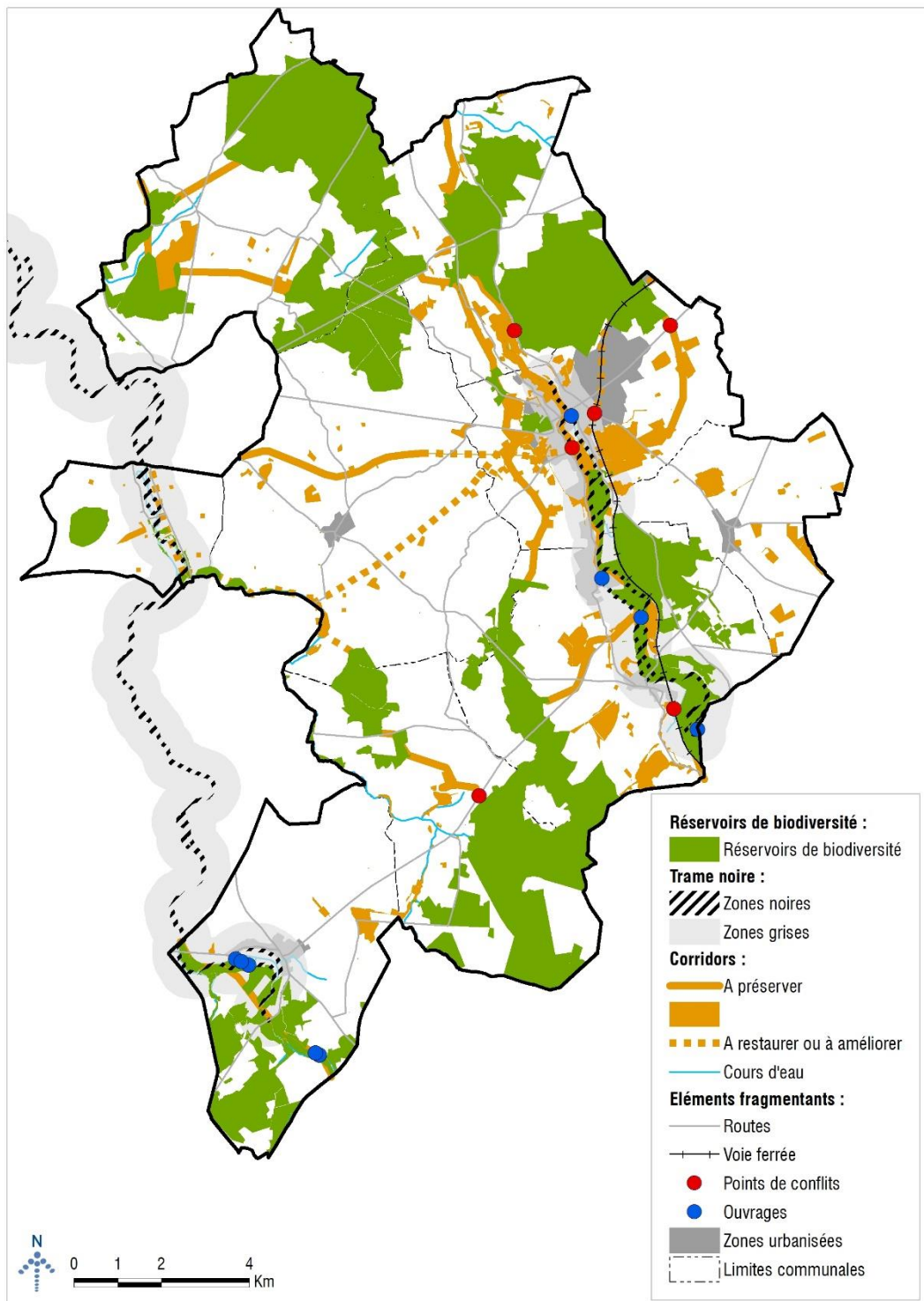
TRAME VERTE ET BLEUE - SOUS TRAME HERBACEE



TRAME VERTE ET BLEUE - SOUS TRAME BLEUE



TRAME VERTE ET BLEUE - SYNTHÈSE



3. Préconisations pour assurer la préservation et le renforcement du réseau et des continuités écologiques de l'intercommunalité

En cohérence avec les objectifs poursuivis et rappelés en propos introductifs, les paragraphes suivants s'attachent à proposer des préconisations pour assurer la préservation et le renforcement des continuités écologiques de l'intercommunalité.

Les haies, alignements d'arbres et bosquets

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

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

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

- ripisylve,
- haies,
- boisements / bosquets.

Haies et petits boisements

Sur le territoire de la Communauté de Communes, le réseau de haies est très réduit en raison de l'ouverture du milieu pour la valorisation agricole des terres. Les bosquets en revanche sont relativement bien présents et constituent des zones refuge et des espaces « relais » dans le déplacement de la faune. Le réseau de haies et de bosquets subsistant au sein de ce territoire revêt donc un enjeu fort de préservation afin de permettre et faire perdurer la connexion entre les différents habitats naturels. Il apparaît donc important, quand cela est possible, de préserver et de renforcer les haies et bosquets identifiés sur le territoire.

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

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

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

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

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

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

Les aménagements prévus ne devront ainsi pas remettre en cause les corridors identifiés dans la TVB du territoire : il s'agit notamment de préserver la circulation et la dispersion des espèces animales et végétales tout au long de ces continuités.

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

De même, l'intégration paysagère des zones d'extension de l'urbanisation, la qualification des entrées de ville passent par l'application de ce principe. Il apparaît en effet important que pour réduire leur empreinte sur les milieux naturels et limiter les effets sur les continuités écologiques, les projets de construction devront accorder un soin particulier au traitement des espaces de transition avec les espaces naturels et/ou agricoles limitrophes.

Cela passe par la mise en œuvre d'aménagements favorables à la circulation de la biodiversité (aménagement paysager en lisière des sites), tout en évitant le morcellement des espaces verts.

En conséquence, les liaisons vers les espaces de nature limitrophes seront recherchées et la promotion paysagère des futurs aménagements au sein de la matrice locale devra être assurée.

Préconisations :

- retrait paysager systématique ;
- traitement d'une partie du retrait paysager en pleine terre ;
- végétalisation du retrait paysager avec au moins deux strates de végétation (arbres + arbustes // arbres + buissons // arbres + pelouse // arbustes + buissons // arbustes + pelouse // buissons + pelouse), en fonction de la surface disponible

Valorisation des maillages écologiques par alignement d'arbres, aménagement des lisières et coulées vertes dans les espaces à vocation urbaine

Les enjeux sont de maintenir un réseau de « nature ordinaire » de qualité, y compris dans les secteurs aménagés.

Cet enjeu revêt une importance particulière sur l'intercommunalité, dans la mesure où ses traits caractéristiques la définissent comme un territoire rural, à vocation agricole, où la place de l'urbanisation est, *in fine*, peu prégnante.

Préconisations :

Il s'agit donc de limiter l'empreinte de l'urbanisation future et des aménagements sur le réseau écologique local en suivant les orientations suivantes :

- Accorder la priorité aux essences de feuillus, adaptée au climat et aux spécificités édaphiques¹ locales, voire aux essences autochtones concernant les plantations de ligneux (arbres et arbustes). On se reportera à l'Annexe au règlement fixant la liste des essences locales à privilégier dans les aménagements paysagers ;
- Maintenir un réseau de plantations significatif et cohérent ;
- Mettre en valeur et développer les alignements d'arbres et mails plantés au sein des espaces à vocation urbaine ;
- Assurer la préservation des vieux arbres, à l'exception des abattages/suppressions liés à des impératifs de sécurité ;
- Favoriser le réseau des coulées vertes.

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

Un travail d'identification des alignements d'arbres à protéger a été réalisé dans le PLUi.

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

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

Préconisation :

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

Matrice forestière du territoire

La Communauté de Communes de FerCher-Pays Florentais se singularise par l'importance qu'occupent les formations boisées, couvrant plus du quart de sa superficie. Celles-ci sont présentes sous forme de massifs, plus ou moins étendus, sur l'ensemble des communes, et soulignent également le cours du Cher, prenant alors la forme de forêts rivulaires (ripisylves), constituées de bois durs et de bois tendres.

Les formations de feuillus dominent le territoire, tandis que les surfaces consacrées à l'exploitation de résineux sont relativement isolées (comme à Plou ou Lunery).

¹ Caractéristiques écologiques du sol.

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

Il s'agit également de promouvoir une gestion et un entretien des formations alluviales dans le respect des enjeux environnementaux liées à ces typologies de boisements situés en « zones humides » ou « zones inondables ».

Préconisation :

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

Valorisation des vallées et des zones humides associées

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

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

- par pâturage bovin, équin ou éventuellement ovin ;
- par fauche mécanique, avec une fauche tardive annuelle (fin août), recommandée après la floraison et la reproduction de certaines espèces telles que les oiseaux.

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

Préconisations :

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

Préservation des pelouses calcicoles

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

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

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

Préconisations :

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

Assurer une gestion raisonnée des accotements de voiries et cheminements

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

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

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

Protection et valorisation des corridors écologiques majeurs

Le travail d'intégration de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi a conduit à désigner les corridors écologiques présents au sein du territoire et à les qualifier : corridors à préserver, corridors à restaurer ou à améliorer.

Il s'agit donc de tout mettre en œuvre afin de conserver les espaces ainsi désignés, mais également de ne pas dégrader la situation dans le cadre de l'application du projet urbain.

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

Privilégier les clôtures perméables à la faune

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

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



le

Les clôtures avec soubassement pourront être interdites.

Favoriser les cheminements non imperméabilisés

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

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

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

Gestion raisonnée des espaces aménagés

La mise en œuvre d'une gestion raisonnée de la végétation colonisant des ouvrages techniques, possiblement support de biodiversité tels que les noues, les bassins de régulation des eaux pluviales... est à encourager afin de préserver localement des « spots » de biodiversité intéressants.

Limitation de l'empreinte écologique des sites à urbaniser

La limitation de l'imperméabilisation devra être appréhendée dans tout projet d'aménagement et la prise en compte des enjeux d'artificialisation et de dégradation des sols sera recherchée.

Un récent rapport parlementaire, déposé par la « mission d'information commune sur le foncier agricole » paru fin 2018, établit le constat suivant : « Les sols sont un bien commun irremplaçable et mal protégé ». « Artificialisation, accaparement et appauvrissement sont les trois mots pour décrire ce qui détruit nos sols », résume le député Dominique Potier.

L'étalement urbain, ainsi que des pratiques agricoles inadaptées y sont désignées comme principales responsables.

Or, le sol est la base de toute vie et constitue le socle de la production de biomasse agricole et sylvicole. Il constitue également un réservoir de biodiversité, même si les principes de définition de la trame verte et bleue du territoire n'en ont pas directement tenu compte.

Afin de prendre en compte cet enjeu important, les préconisations suivantes visent à limiter les effets négatifs sur cette composante engendrés par les phénomènes d'artificialisation, de pollution et d'érosion des sols qui peuvent entraîner la perte définitive des fonctionnalités des sols.

La reconquête de sols vivants est donc indispensable pour préserver leurs nombreux services écosystémiques. Les enjeux sur le territoire résident dans :

- la limitation de l'artificialisation des sols ;
- la préservation des zones humides et qualité des eaux ;
- l'incitation à une utilisation raisonnée des sols ;
- la réhabilitation des sols pollués.

Requalification des espaces publics et innovation végétale

Dans les espaces actuellement fortement artificialisés/minéralisés, il s'agira de concilier la requalification des espaces publics et l'innovation végétale dans les projets de construction.

D'une manière générale, il s'agira :

- d'utiliser, pour les plantations, des espèces végétales locales (cf. Annexe au règlement fixant la liste des essences locales à privilégier dans les aménagements paysagers) ;
- d'y assurer une diversité et une densité d'espèces suffisantes pour garantir un rôle écologique et paysager forts.

Conservation de sols non perturbés

Afin de garantir la préservation des zones humides et la qualité de l'eau, on cherchera également à conserver des sols non perturbés. En effet, le maintien des fonctions de régulation naturelle des sécheresses et des inondations est permis grâce au rôle d'éponge du sol : il absorbe l'eau en période pluvieuse et la restitue en période sèche. Cette fonction est assurée par les sols non perturbés qui sont essentiellement concentrés au sein des grands corridors fluviaux du territoire (vallée du Cher et de l'Arnon principalement).

Les sols permettent également une filtration naturelle des eaux qui viennent alimenter les grands réservoirs d'eau souterraine (aquifères) du territoire ou les cours d'eau. Cette épuration naturelle des eaux est opérée selon deux processus :

- la sédimentation et la filtration physique ;
- la dépollution biologique par le biais des micro-organismes du sol et de la végétation.

Ces fonctions de régulation quantitative et qualitative de l'eau sont essentiellement assurées par les sols des zones humides qui représentent un enjeu de préservation singulier. Il est par ailleurs utile de rappeler que les communes de Saint-Florent-sur-Cher, Lunery, Mareuil-sur-Arnon et Saugy font partie des communes prioritaires identifiées par le SAGE Cher amont où l'identification de l'enveloppe des zones humides doit être réalisée.

En outre, la disposition n° GM-4-D1 du SAGE « Identifier et préserver les zones humides au travers des documents d'urbanisme » mentionne deux prescriptions applicables sur le territoire de la Communauté de Communes FerCher - Pays Florentais :

- « *Prescription 1 : Sur l'ensemble du périmètre, les documents d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE ;*

- *Prescription 2 : Pour les zones humides inventoriées sur le terrain, les documents d'urbanisme comportent des orientations particulières d'aménagement, des classements et des règles compatibles avec l'objectif de préservation de ces zones humides. »*

D'une manière générale, il s'agira :

- de limiter l'emprise au sol des constructions et/ou des surfaces artificialisées au sein des zones à vocation urbaine ;
- de maintenir des espaces de pleine terre ou « naturels » dans les enveloppes à urbaniser plutôt que de recourir au systématique « engazonnement artificiel » de surfaces abritant d'ores et déjà un couvert végétal spontané adapté aux conditions locales ;
- de limiter lors des phases travaux, les emprises dégradées par les engins de chantier afin de conserver la qualité des sols ;
- de préserver les zones humides, et d'encourager leur restauration.

Incitation à une utilisation raisonnée des sols

Enfin, en matière d'incitation à une utilisation raisonnée des sols, il est utile de rappeler que les sols sont le support de la production agricole qui occupe environ 60 % du territoire.

Or, l'intensification des pratiques culturales peut conduire à des dégradations notables du sol : accentuation de l'érosion, appauvrissement du sol en matières organiques, tassement ou encore acidification conduisant toujours à une diminution du potentiel agronomique du sol.

L'érosion est un phénomène naturel qui résulte de l'ablation des couches superficielles du sol et du déplacement des matériaux le constituant, sous l'action de l'eau, du vent, des rivières, des glaciers, ou de l'homme. L'érosion hydrique est généralement prépondérante sur l'érosion éolienne. L'érosion hydrique est favorisée par l'action de l'homme : certaines pratiques culturales (culture dans le sens de la pente ou peu couvrante, etc.), surpâturage, déforestation, imperméabilisation.

Afin de pallier au risque d'érosion des sols, les préconisations suivantes sont avancées :

- limitation de l'urbanisation,
- artificialisation modérée respectant les zones sensibles (terrains en pentes, coteaux),
- recours aux dispositifs de prévention des coulées d'eau boueuse (haies, taillis et bandes enherbées limitant le ruissellement, fascines).

La mutation du système agricole a entraîné la multiplication des grands espaces ouverts et cultivés au détriment des milieux prairiaux et des haies. La faible couverture des sols agricoles en hiver a, par la suite, favorisé leur érosion.

De plus, la création ou le recalibrage des fossés, souvent associés à la mise en place de réseaux de drainage agricole, modifient fortement les écoulements en accélérant l'évacuation des eaux en dehors des parcelles. Il en résulte une connexion directe des parcelles aux fossés et cours d'eau.

Préconisation :

Les préconisations suivantes sont avancées :

- mise en place de bandes enherbées : leur implantation de part et d'autre des fossés permet le tamponnement des eaux de ruissellement et l'épuration des pollutions diffuses. L'effet tampon des bandes enherbées limite l'apport de matières en suspension et de nutriment d'origines agricoles (nitrates et phosphates) au réseau hydrographique qui peuvent entraîner une eutrophisation des milieux ;
- encourager la plantation de réseaux de haies : dans les zones de grandes cultures, les haies peuvent prévenir des problèmes d'érosion ou réduire les pollutions liées aux engrais ou aux traitements. Elles ont un effet drainant sur les excès d'eau de pluie qui ruissellent sur les pentes. Plantées le long des cours d'eau, les haies apportent un soutien aux berges et jouent un rôle de régulation hydrique en absorbant les excès d'eau (cf illustration ci-contre – source PNR LAT).



Placé perpendiculairement à la pente, le réseau de haies contribue à limiter l'érosion des sols.

3. Liste de végétaux

Une liste de végétaux est portée en annexe du règlement d'urbanisme.

Objet de cette liste

Cette liste a été constituée pour accompagner les porteurs de projets publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter, sur le territoire de la Communauté de Communes FerCher-Pays Florentais.

Elle contient notamment des végétaux issus de listes constituées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et le Pays de Bourges, pour favoriser la plantation d'essences locales.

Cette liste a valeur de recommandations, sauf dans le contexte des OAP.

Prescriptions

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

Utilisations possibles / Choix des végétaux à faire en fonction :

- Des données de milieu : PH du sol (neutre, plus ou moins acide, plus ou moins calcaire), humidité, ensoleillement... pour :
 - > donner aux végétaux plantés toutes les chances d'un bon développement.
- Du contexte : boisements, pleine campagne, abord de village, jardin... pour :
 - > en assurer une bonne intégration paysagère.
- De la localisation de l'espace qui les accueille et de sa relation avec le paysage environnant, pour :
 - > préserver ou cadrer des vues ;
 - > ou au contraire envelopper les espaces qui le nécessitent ou s'y prêtent.
- De la dimension de l'espace qui les accueille et du voisinage, pour :
 - > limiter éventuellement les contraintes d'entretien ;
 - > éviter les tailles disgracieuses, qui endommagent la silhouette des arbres, voire fragilisent les végétaux qui ne s'y prêtent pas ;
 - > prévenir les éventuels conflits de voisinage, que peuvent faire naître le masquage d'une vue, un ombrage trop important...