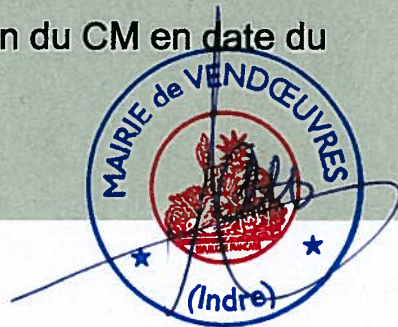


# COMMUNE DE VENDŒUVRES

## Plan Local d'Urbanisme

### RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du CM en date du  
**22/09/2008**



**Cabinet Jean-Charles DAYOT**

Géomètre-Expert

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS

Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29

E-Mail : cabinet.dayot@dayot.geometre-expert.fr

## **Bilan de la carte communale**

La commune de Vendoeuvres a voulu se doter d'un Plan Local d'Urbanisme car la carte communale en place depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003 ne permettait pas de répondre aux nouveaux enjeux auxquels était confronté son territoire. En effet,

- La pression foncière atteint des niveaux élevés depuis ces dernières années, il était nécessaire d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation. Les terrains ouverts à l'urbanisation par la carte communale n'étaient pas suffisants pour permettre le développement du bourg.
- La carte communale ne disposant pas de règlement propre, seules le Règlement National d'Urbanisme s'appliquait sur le territoire. Ce document ne permettait donc pas une gestion assez fine de l'urbanisation.
- La commune souhaitait mettre en place des outils de maîtrise du foncier.
- Il était nécessaire de prévoir l'extension des services publics.
- La commune, située dans le PNR de la Brenne et en grande partie concernée par des sites Natura 2000, se doit de préserver son patrimoine naturel. A cet égard, le PLU permet une gestion adaptée pour chaque type de milieu (zone agricole, prairies, forêts, étangs, etc.).

# SOMMAIRE

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| <b>PRESENTATION HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE</b>              | P 5  |
| <b>I – UNE LOCALISATION A LA PORTE EST DE LA BRENNE</b>         | P 5  |
| <b>II – REPERES HISTORIQUES</b>                                 | P 5  |
| <b>III – L’INTERCOMMUNALITE</b>                                 | P 6  |
| Le Parc Naturel Régional de la Brenne                           | P 6  |
| La Communauté de communes Val de l’Indre – Brenne (CCVIB)       | P 7  |
| Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays castelroussin | P 9  |
| <b>ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT</b>                          | P 10 |
| <b>I – GEOGRAPHIE PHYSIQUE</b>                                  | P 10 |
| La topographie                                                  | P 10 |
| Géologie et pédologie                                           | P 11 |
| Le climat                                                       | P 14 |
| Hydrographie                                                    | P 14 |
| <b>II - LE PATRIMOINE PAYSAGER</b>                              | P 16 |
| Les unités paysagères                                           | P 16 |
| Les éléments de paysage remarquables                            | P 18 |
| <b>III – LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE</b>                           | P 20 |
| Natura 2000 en « Grande Brenne »                                | P 20 |
| Les milieux « naturels » d’intérêt patrimonial                  | P 34 |
| <b>IV – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>              | P 35 |
| Les risques de mouvements de terrain                            | P 35 |
| Les installations classées                                      | P 36 |
| Les itinéraires de substitution à la RD 943                     | P 36 |
| <b>V – LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES DECHETS</b>     | P 36 |
| La gestion de la ressource « Eau »                              | P 36 |
| Le traitement des déchets                                       | P 37 |
| L’air et le bruit                                               | P 38 |
| <b>VI – LE PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL</b>                      | P 40 |
| Le patrimoine bâti d’intérêt national                           | P 40 |
| Le patrimoine bâti d’intérêt local                              | P 40 |
| Les sites archéologiques                                        | P 46 |
| <b>LE MILLIEU HUMAIN</b>                                        | P 47 |
| <b>I – LA POPULATION</b>                                        | P 47 |
| L’évolution de la population communale                          | P 47 |
| Une population vieillissante                                    | P 48 |
| <b>II – LE PARC RESIDENTIEL</b>                                 | P 49 |
| Composition du parc de logements                                | P 49 |
| Un parc de logements relativement ancien                        | P 49 |
| Confrontation démographie / logement                            | P 50 |

|                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>III – L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI</b>                                              | P 51 |
| <b>L'artisanat</b>                                                                          | P 51 |
| <b>Le commerce</b>                                                                          | P 51 |
| <b>L'agriculture</b>                                                                        | P 52 |
| <b>Le tourisme</b>                                                                          | P 55 |
| <b>Une population active en augmentation</b>                                                | P 56 |
| <b>Des migrations alternantes en progression</b>                                            | P 57 |
| <b>IV – LE CADRE DE VIE</b>                                                                 | P 58 |
| <b>Les entités bâties et leur développement</b>                                             | P 58 |
| <b>La vie dans le bourg</b>                                                                 | P 61 |
| <b>ENJEUX COMMUNAUX</b>                                                                     | P 63 |
| <b>LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL</b>                                    | P 64 |
| <b>I – DIMENSION ECONOMIQUE</b>                                                             | P 64 |
| <b>II – DIMENSION ENVIRONNEMENTALE</b>                                                      | P 65 |
| <b>III – DIMENSION SOCIALE</b>                                                              | P 67 |
| <b>TRADUCTION SPATIALE ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN TERME DE ZONAGE</b>              | P 68 |
| <b>I – L'ESPACE URBAIN</b>                                                                  | P 68 |
| <b>La zone urbaine (U)</b>                                                                  | P 68 |
| <b>La zone d'urbanisation future (AU)</b>                                                   | P 70 |
| <b>II – LA ZONE AGRICOLE (A)</b>                                                            | P 74 |
| <b>III - LES ZONES NATURELLES (N)</b>                                                       | P 76 |
| <b>IV – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES</b>                                                    | P 80 |
| <b>Les zones de protection des paysages forestiers</b>                                      | P 80 |
| <b>Les espaces boisés classés (EBC)</b>                                                     | P 80 |
| <b>Les zones de protection du patrimoine bâti</b>                                           | P 81 |
| <b>COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES</b>                            | P 82 |
| <b>I - AVEC LES LOIS</b>                                                                    | P 82 |
| <b>Loi SRU</b>                                                                              | P 82 |
| <b>Loi « Paysages »</b>                                                                     | P 82 |
| <b>Loi sur l'eau</b>                                                                        | P 82 |
| <b>Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles</b> | P 82 |
| <b>II - AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)</b>                                 | P 83 |
| <b>III - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>                                         | P 83 |



|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| <b>EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS</b> | P 85 |
| I – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE              | P 85 |
| II – SUR LA DIMENSION SOCIALE                      | P 90 |
| III – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE                  | P 90 |
| <b>TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE</b>            | P 91 |

## PRESENTATION HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

### I – UNE LOCALISATION A LA PORTE EST DE LA BRENNE

La commune de Vendoeuvres est située à une trentaine de kilomètres à l'ouest de Châteauroux. Elle compte 1 088 habitants<sup>1</sup> pour une superficie de 9 902 ha (environ 11 habitants au Km<sup>2</sup>) ce qui en fait la commune la plus vaste du département de l'Indre. Elle est située à l'interface entre deux régions naturelles : La Brenne pour sa partie Sud et la Champagne berrichonne pour sa partie Nord.

Elle est traversée d'est en ouest par l'axe Châteauroux-Châtelleraut (RD 925), qui supporte un trafic d'environ 2 500 véhicules/jours. Vendoeuvres est d'ailleurs l'une des premières communes brennouses à être traversée par cet axe, en provenance de Châteauroux, ce qui lui vaut d'être souvent considérée comme la "porte Est" de la Brenne.

Situé au nord-ouest du centre géographique de la commune, le bourg constitue le nœud routier de plusieurs routes départementales à faible trafic qui le relient aux communes voisines : Migné et Sainte-Gemme par la RD 24, Méobecq et Buzançais par la RD 11, Neuillay-les-Bois et Mézières-en-Brenne par la RD 925.

### II – REPERES HISTORIQUES

Vendoeuvres est dérivé du mot celte « Vindobriga » qui signifie montagne ou forteresse blanche : « vindo », blanc et « briga », hauteur.

Les traces les plus anciennes de l'occupation humaine sur la commune remontent au néolithique comme en atteste la découverte d'outils (silex) et d'une hache en bronze à talon retrouvée le long de la Claise.

Cependant, la période gallo-romaine a nettement plus marqué son empreinte. On suppose que la butte sur laquelle repose le bourg actuel était déjà occupée pendant l'Antiquité, notamment par une installation cultuelle gallo-romaine de type *fanum*.

Les vestiges datant de cette époque sont les plus nombreux dont :

- Un bas relief mis à jour en 1864 lors du nivellement de l'actuelle place Saint-Jean de Vendoeuvres.
- Un autel gallo-romain datant du III<sup>ème</sup> siècle dédié au dieu gaulois Cernunnos, retrouvé en 1856 dans les fondations de l'ancienne église de Beauché.
- Une inscription dédicatoire en latin, retrouvée à quelques centaines de mètres de l'église. Cette inscription mentionne d'importants monuments publics (basiliques, forum, portiques), mais leur localisation n'est toujours pas déterminée.

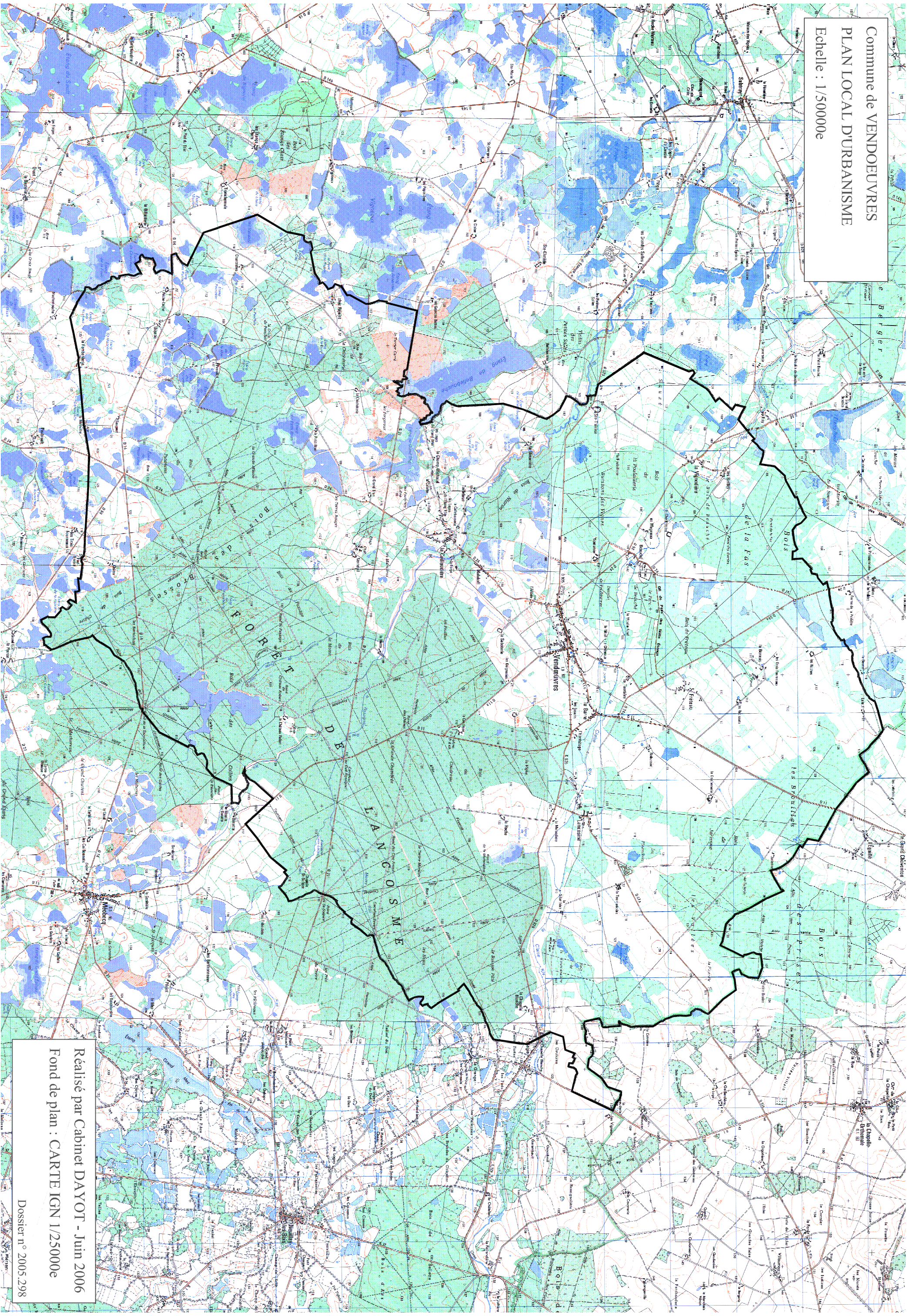
Au Moyen-âge, la commune était célèbre pour le pèlerinage de la Chapelle Saint-Sulpice qui rassemblait alors 10 000 personnes.

L'engouement pour ce pèlerinage s'expliquait par la présence, dans la clairière Saint-Sulpice, d'une fontaine à laquelle on attribuait des vertus de guérison depuis qu'une source se mit à jaillir en 647 après l'enlèvement du corps de Sulpice le Débonnaire (archevêque de Bourges). La chapelle Saint-Sulpice, érigée en sa mémoire, date de cette époque. Elle a été incendiée pendant la Guerre de Cent Ans puis reconstruite au XV<sup>ème</sup> siècle.

<sup>1</sup> Donnée issue du recensement provisoire de 2006



Commune de VENDEOEVRES  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Echelle : 1/50000e



Réalisé par Cabinet DAYOT - Juin 2006  
Fond de plan : CARTE IGN 1/25000e

Dossier n° 2005 298



### III – L'INTERCOMMUNALITE

Vendoeuvres est concernée par plusieurs structures intercommunales qui jouent un rôle important dans l'aménagement et le développement du territoire de la commune.

La commune est membre des établissements publics de coopération intercommunale suivants :

- Syndicat Mixte du PNR de la Brenne
- Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne
- Syndicat de transport scolaire de Buzançais
- Syndicat de voirie de Buzançais
- Syndicat d'électrification rurale de la région de Buzançais
- Syndicat des eaux de la Brenne
- Syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre
- Syndicat pour l'assainissement et la mise en valeur de la Brenne

#### **Le Parc Naturel Régional de la Brenne**

Vendoeuvres est l'une des 47 communes qui appartiennent au Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne.

Le PNR a été créé en 1989 pour faire vivre et préserver les patrimoines naturel, bâti, culturel et humain de la Brenne au travers de la mise en place d'une politique innovante de développement économique et sociale durable pour son territoire.

Les principaux objectifs du PNR à l'horizon 2007, exprimés dans un document de synthèse, consistent à :

- **Préserver, gérer et valoriser le territoire de la Brenne et ses différents patrimoines.** Dans le domaine du patrimoine naturel et de la gestion de l'espace, l'action menée par le PNR repose sur la concertation et le contrat, et sur le principe que le maintien de la biodiversité repose sur un espace géré et entretenu, et tout particulièrement sur le maintien de l'élevage extensif (aujourd'hui en déprise) et l'exploitation des étangs.

- **Valoriser les potentialités et les ressources locales et agir pour le développement économique de la Brenne.**

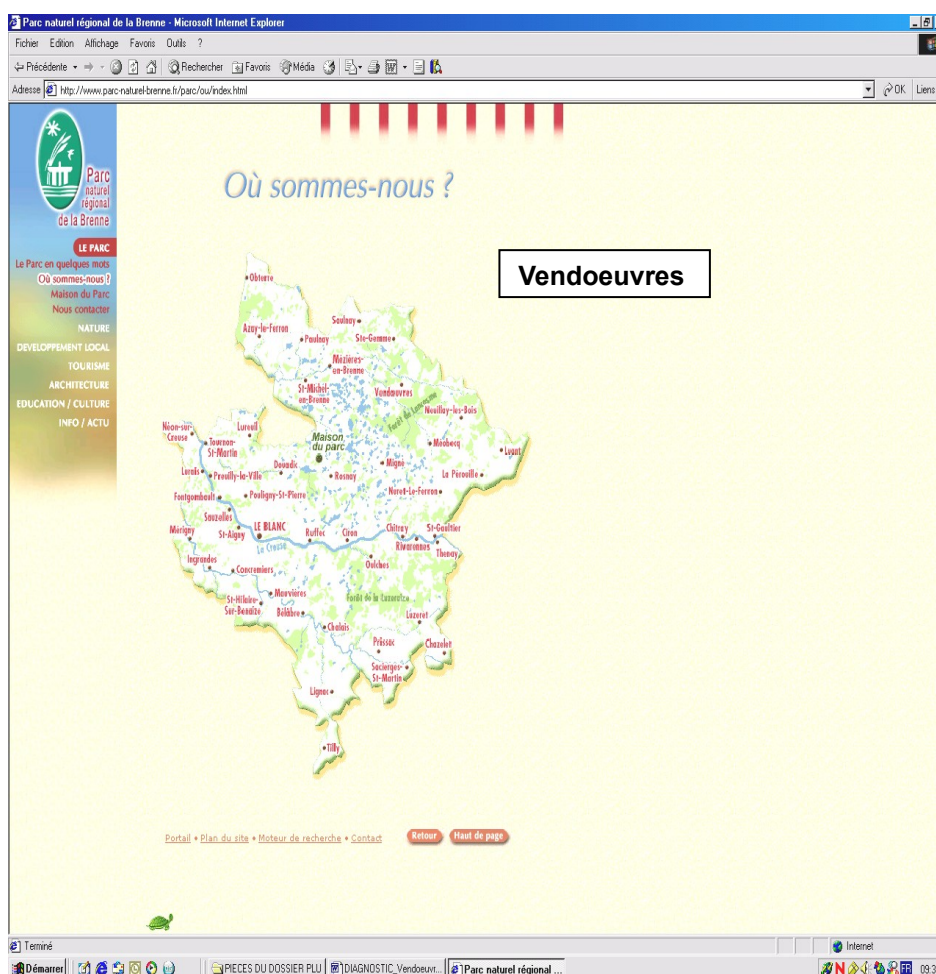
Le développement de l'économie locale fait également partie des prérogatives du PNR de la Brenne. Le PNR dispose entre autre d'une maison des entreprises qui a pour but d'accompagner les créations d'entreprises.

Outre sa vocation de réserve biologique qui a fait sa notoriété, le territoire du PNR possède un potentiel touristique important qu'il convient de renforcer par la création de "pôles d'excellence" en tourisme de nature.

- **Agir pour un projet de vie local, renforcer le sentiment d'appartenance au territoire et mobiliser autour des projets du Parc.**

Notons que le plan local d'urbanisme de Vendoeuvres devra être compatible avec la charte constitutive du PNR.

## Périmètre du PNR de la Brenne



Source : site Internet du PNR de la Brenne

## La Communauté de communes Val de l'Indre – Brenne (CCVIB)

Vendoeuvres fait partie de la Communauté de communes Val de l'Indre - Brenne créée en décembre 1997. Cette structure intercommunale regroupe 12 communes : Argy, La Chapelle Orthemale, Chézelles, Méobecq, Neuillay-les-Bois, Niherne, Saint-Genou, Saint-Lactencin, Sougé, Vendoeuvres, Villedieu-sur-Indre, Villers-les-Ormes.

### Compétences obligatoires :

#### **L'aménagement de l'espace**

Définition des priorités communautaires en matière d'Habitat  
Réalisation d'un Plan Local de l'Habitat  
Participation aux opérations « Cœur de Village »

#### **Le développement économique**

Aménagement, gestion entretien et extension des zones d'activités  
Construction réhabilitation ou amélioration de bâtiments relais  
Action de promotion économique

### Compétences optionnelles :

#### **L'environnement**

La collecte et le traitement des déchets ménagers

Construction et gestion des déchetteries

### La voirie

Création aménagement et entretien de la voirie communautaire

Les équipements culturels et sportifs

### Compétence facultative :

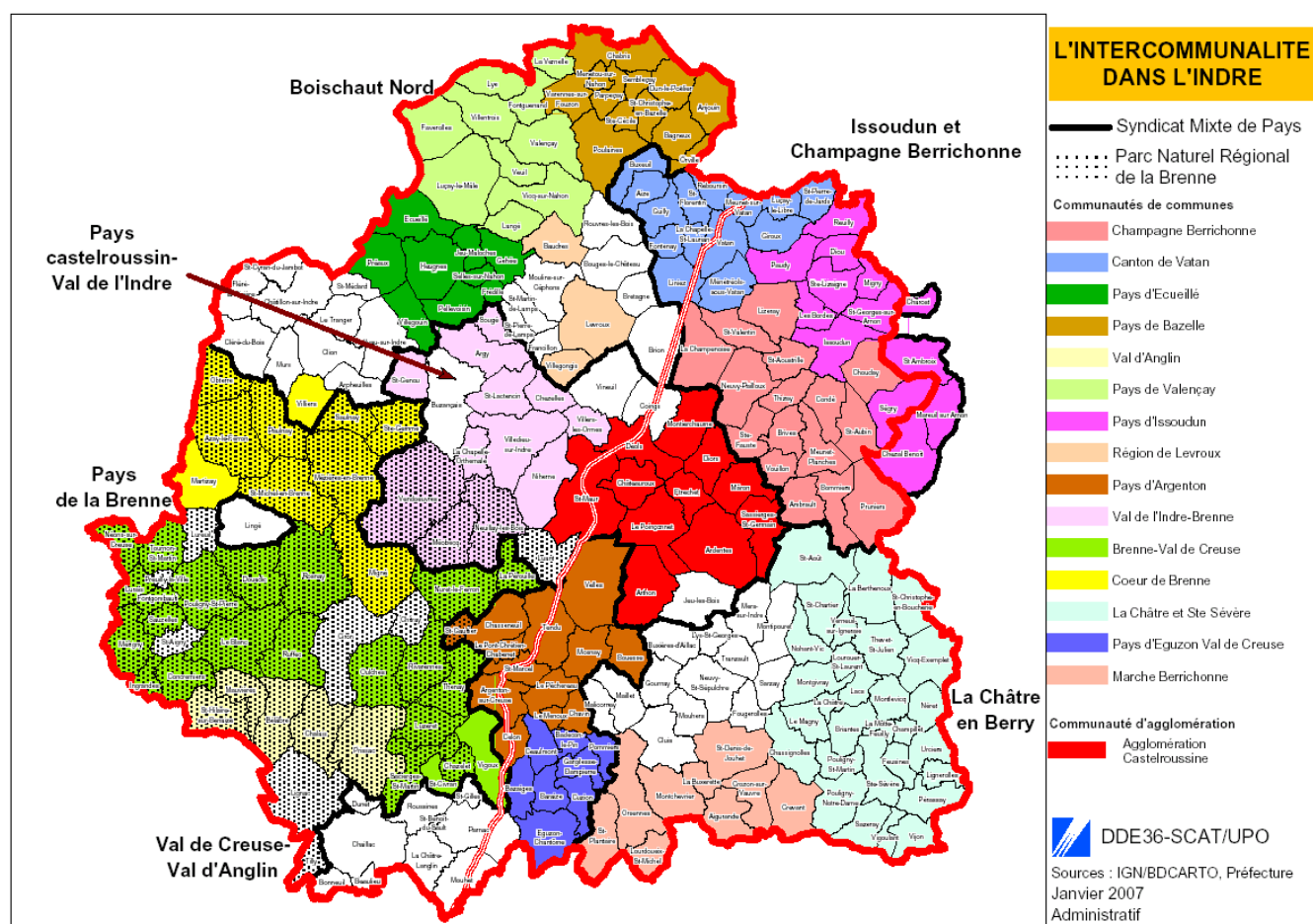
### L'animation socioculturelle

Appui et soutien aux actions socio-éducatives, culturelles, sportives et de loisirs

Toute réflexion en matière d'essor de l'activité économique à Vendoeuvres doit être pensée à l'échelle intercommunale.

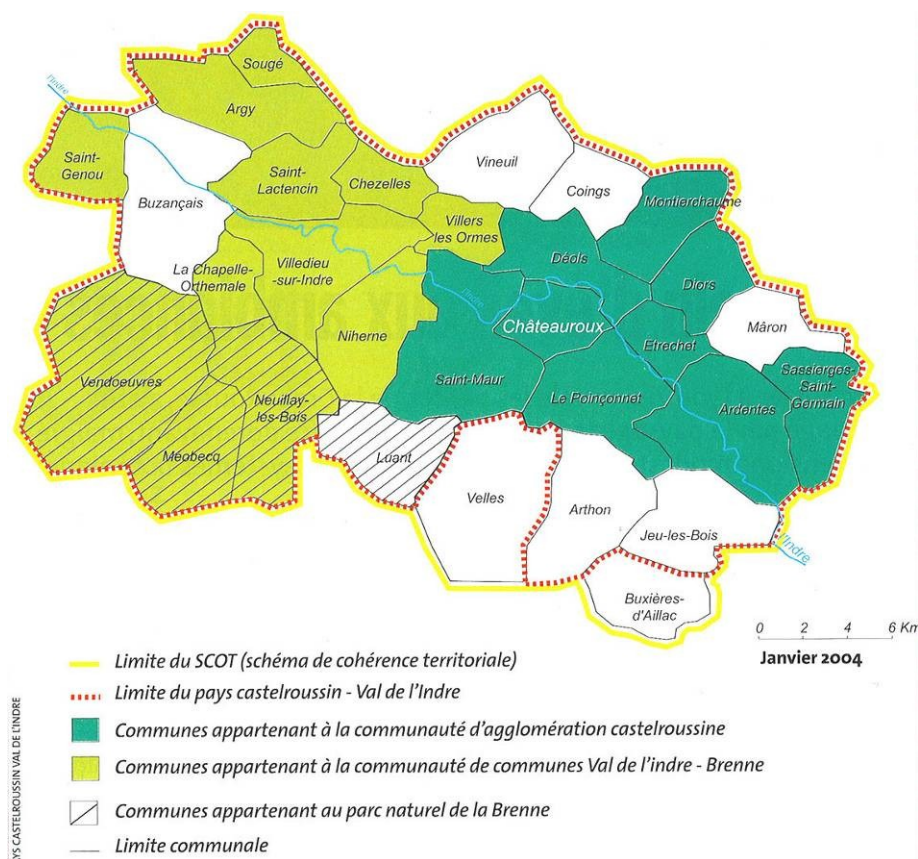
La CCVIB dispose d'une zone commerciale à Saint-Lactencin et de zones d'activités à Villedieu-Niherne et Saint-Genou. Il ne serait pas cohérent de développer à Vendoeuvres des activités qui existent déjà sur le territoire de la communauté de communes. Il convient plutôt d'envisager la création d'un pôle de développement économique qui vienne compléter le dispositif déjà en place. La réalisation d'une zone artisanale (pépinière d'entreprises) telle qu'elle est envisagée au lieu-dit « Le Timbara » est conforme à cette logique de complémentarité.

Par ailleurs, la commune mise sur la qualité de ses espaces naturels pour attirer des entrepreneurs potentiels en utilisant l'image véhiculée par le PNR de la Brenne dans l'idée que la qualité du patrimoine naturel peut être un outil de développement économique.



## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays castelroussin

Vendoeuvres figure dans le périmètre du Syndicat Mixte pour l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays castelroussin. Elle a été intégrée dans le périmètre du SCOT via son adhésion à le CCVIB. Par ailleurs, la commune fait partie du bassin d'emploi de Châteauroux comme en atteste l'intensité des migrations pendulaires. Le SCOT aboutira sur la définition de grandes orientations pour le développement de ce territoire composé de 30 communes. La procédure en est actuellement à la phase d'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Le PLU de Vendoeuvres devra être compatible avec les orientations formulées dans le SCOT lorsque ce dernier document sera approuvé et entrera en vigueur.



## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement est un inventaire des éléments d'intérêt paysager et biologique présents sur le territoire de la commune qui sont à préserver et à mettre en valeur dans le cadre d'une gestion adaptée. Cette partie fait également état des risques naturels et technologiques qui seront à prendre en compte lors des futurs aménagements et choix d'urbanisation.

### I – GEOGRAPHIE PHYSIQUE

#### **La topographie**

Le relief communal est constitué d'une série de plans orientés Sud-Est / Nord-Ouest.

Dans la partie Nord, au bois des Brouillas, les hauteurs s'échelonnent entre 125 et 136 mètres pour s'abaisser progressivement vers la Claise à une altitude moyenne de 100 mètres.

Entre la vallée de la Claise et celle de l'Yoson, également située à la cote 100, l'altitude varie entre 110 et 115 mètres.

Au sud de la RD 21, une légère remontée du plateau s'amorce jusqu'à 129 mètres au niveau de Châtre. Les quelques promontoires (buttons) présents dans cette partie de la commune sont difficilement perceptibles à cause de l'importance de la couverture forestière.

Le bourg s'est quant à lui développé le long d'une ligne de crête d'aspect ellipsoïdal, ce qui lui vaut sa forme de village-rue.

La présence de fonds humides au nord et au sud de ce promontoire est peu propice à l'implantation de nouvelles constructions et limite considérablement l'urbanisation du bourg.





Le bourg a été édifié sur une ligne de crête

## Géologie et pédologie

La Brenne est constituée par des dépôts tertiaires reposant sur un substrat secondaire calcaire. Ces dépôts qui datent de l'Eocène ont donné naissance à la « Formation de Brenne » et confèrent à la région son spécificité géographique.

Les sols sont composés de sables d'argiles, de marnes, de cailloutis, de grès et d'arkoses, et présentent une constitution et des couleurs très variées : grès rouge consolidés servant de matériaux de construction, ou grès encore meubles, gisements de fer pisolitique au contact du jurassique.

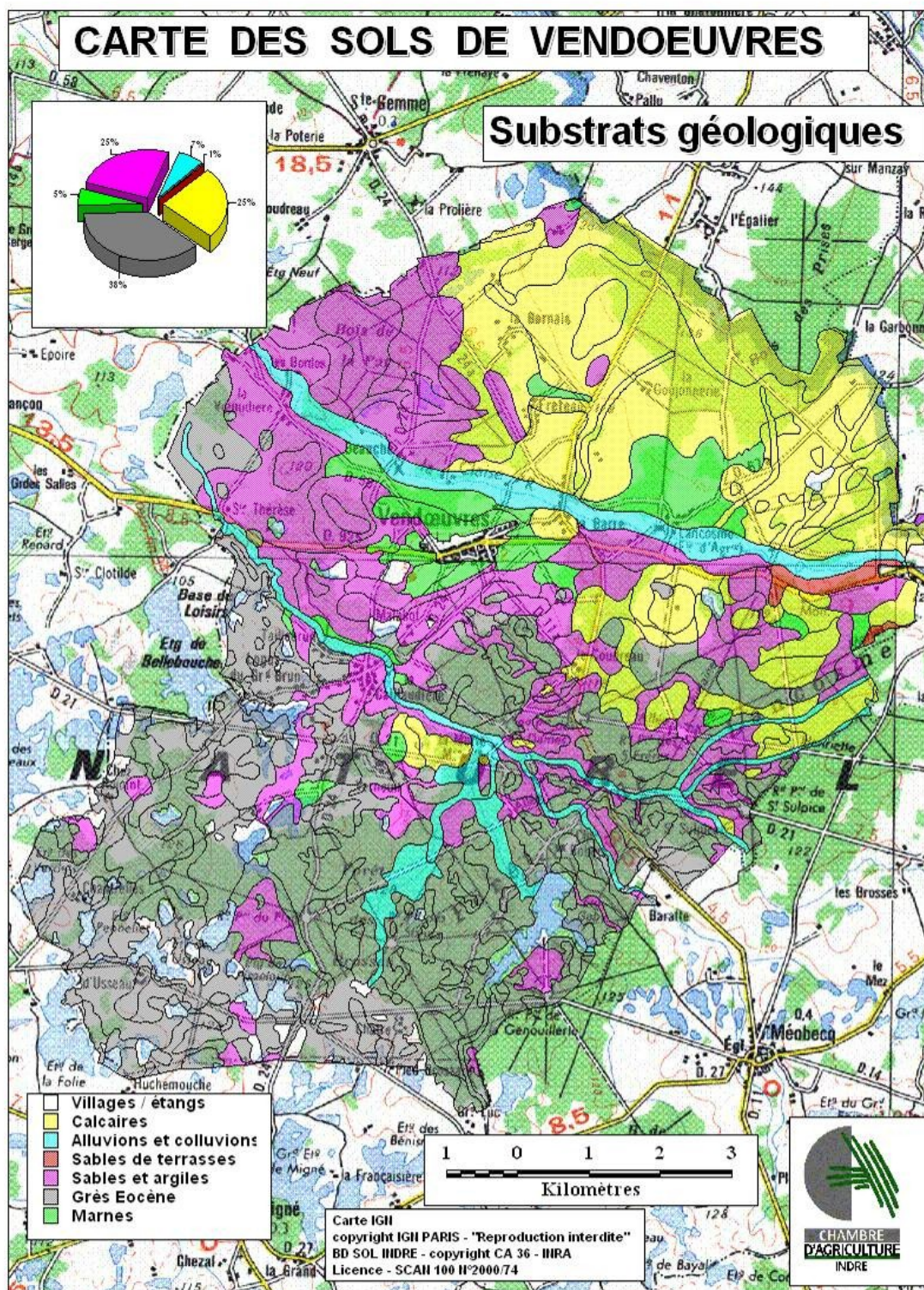
En Brenne, les sols se distinguent de ceux des régions naturelles voisines qui reposent sur des assises géologiques bien différenciées (Jurassique en Champagne berrichonne, Crétacé en Boischaut Nord). Dans la région, l'hétérogénéité à l'échelle parcellaire est extrême, et toute la gamme de granulométrie est présente. La roche-mère est le sol fossile de l'Eocène

La commune comprend principalement trois unités géologiques :

- Un substrat datant du céno manien dans le quart Nord-Ouest. On y trouve la zone affleurante des sables du céno manien qui comporte une nappe aquifère réservée en priorité à l'eau potable.
- Un substrat calcaire datant du Jurassique supérieur et du Dogger dans le quart Nord-Est. Celui-ci renferme des nappes d'eau de grande capacité qui sont exploitées pour la

consommation des habitants de la commune par le Syndicat des Eaux de la Brenne (champ captant des Chézeaux).

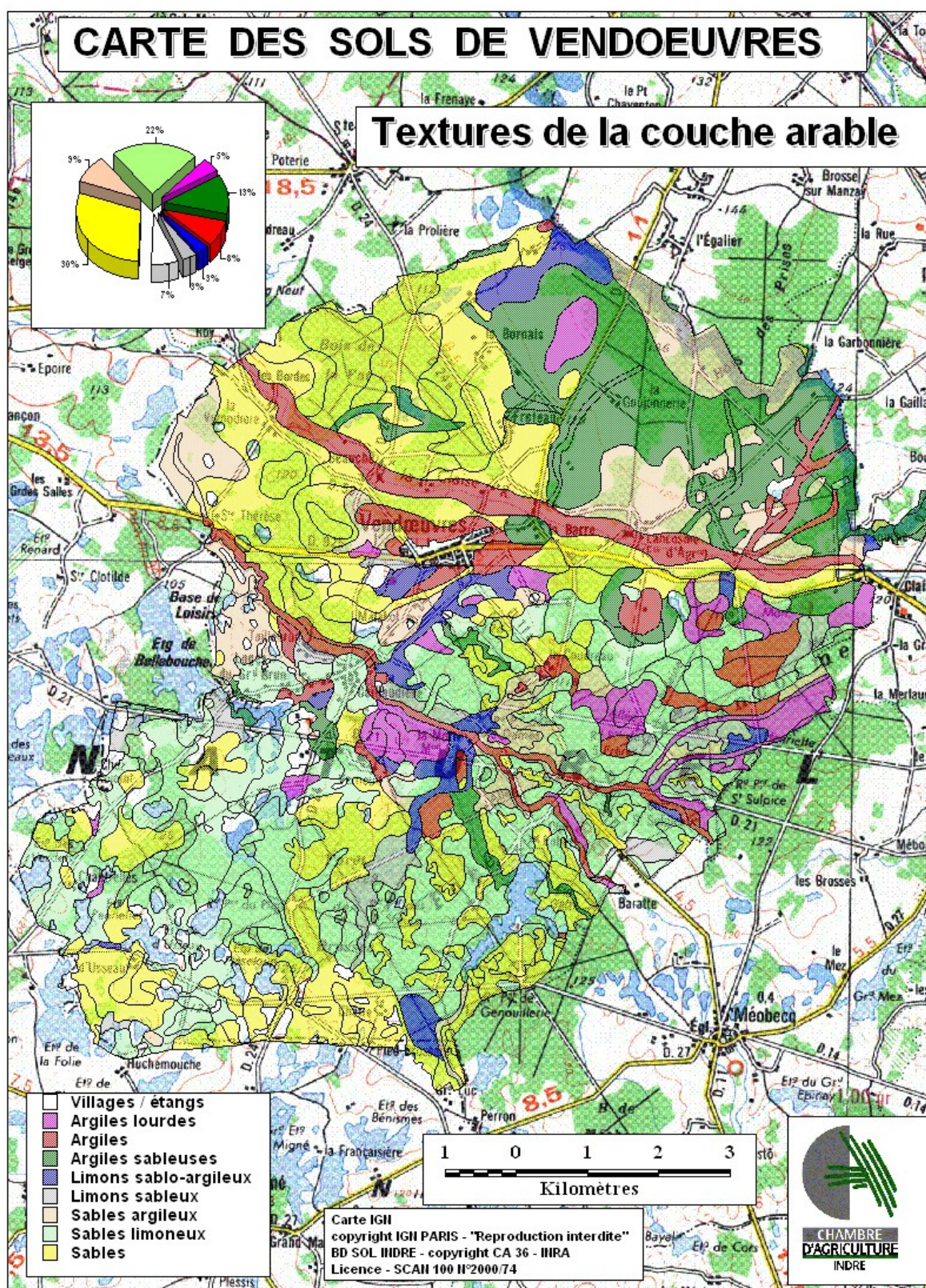
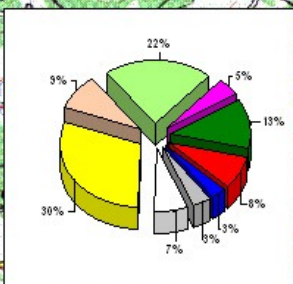
- Un substrat peu perméable datant de l'Eocène, de faible capacité aquifère, occupant toute la moitié Sud de la commune. Sa localisation coïncide avec la zone où est située la majorité des étangs.





# CARTE DES SOLS DE VENDOEUVRES

## Textures de la couche arable





## Le climat

Le climat est un mélange équilibré de tendances océaniques et continentales. Les données climatiques de la station de CHATEAUROUX – DEOLS (distante d'environ 30 kilomètres) montrent bien la douceur relative du climat local : les amplitudes thermiques ne sont pas très élevées, les gelées sont faibles et les pics caniculaires relativement rares.

Température moyenne annuelle : 10.9° C

Température moyenne du mois le plus froid (janvier) : 3.3° C

Température moyenne du mois le plus chaud (juillet) : 18.8° C

Ensoleillement : 21%

(Données 1951-1980)

Pluviométrie mensuelle et annuelle en millimètres à Vendoeuvres

| J  | F  | M  | A  | M  | J  | Jt | A  | S  | O  | N  | D  | Total annuel |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------------|
| 66 | 65 | 64 | 51 | 74 | 63 | 55 | 61 | 64 | 63 | 75 | 69 | 770          |

Les pluies se répartissent assez bien au long de l'année, mais sont toutefois plus abondantes l'hiver (de novembre à mars). Les mois de mai et de novembre sont les plus humides, alors qu'à l'inverse, le mois d'avril est le plus sec (différence de pluviosité de l'ordre de 25% entre avril et mai).

Les précipitations estivales sont relativement importantes. Elles se manifestent le plus souvent sous forme d'orages violents, lesquels, répétés deux ou trois fois, suffisent souvent pour créer les seuls événements pluviométriques de l'été. L'influence des massifs boisés de la commune n'est pas négligeable lors de ces épisodes orageux où ils jouent un rôle régulateur surtout pour les orages de grêle.

La commune se doit d'assurer l'évacuation des eaux pluviales lors des fortes précipitations qui interviennent à des intervalles très longs. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est dans sa configuration actuelle proche de la saturation. Aussi, dans les secteurs sensibles où les sols sont très hydromorphes, des dispositifs de stockage des eaux de pluie à la parcelle pourraient être nécessaires.

Le schéma général du climat est donc le suivant :

Une période humide et fraîche (l'automne et l'hiver) durant laquelle les nappes se rechargent

Une période sèche et chaude (le printemps et l'été) où le déficit hydrique est présent, de mi-juin à fin août en saison normale, mais qui peut s'allonger dans le temps lorsque des anomalies climatiques apparaissent (sécheresse hivernale comme en 1989, 90, 91 puis en 1995, 96) et/ou lorsque les prélèvements s'intensifient.

## Hydrographie

Le réseau hydrographique communal se compose de deux rivières, de plusieurs ruisseaux et de plus de 200 étangs. La commune de Vendoeuvres est intégralement incluse dans le sous-bassin versant de la Claise (1209 km<sup>2</sup>) qui appartient lui-même au bassin versant de la Creuse.

## **Les rivières**

Vendoeuvres est traversée d'est en ouest par La Claise et l'Yoson, son affluent.

La Claise parcourt la commune en prenant une direction Est/Nord-Ouest. La rivière a conditionné l'implantation des hameaux de Lancosme, La Barre et La Vignodière en lien avec l'ancienne activité des forges et des moulins. La rivière se divise en deux chenaux au niveau de La Barre et de Beauché.

Le curage de la rivière opéré dans les années 1963 et 1964 a eu pour effet d'abaisser le lit de la rivière et donc d'augmenter son débit. Plusieurs barrages, modernisés au cours de la dernière décennie, ont été aménagés sur la Claise afin d'éviter un creusement excessif de son lit.

A Vendoeuvres, de nombreuses galeries et mardelles (liées au substrat calcaire) permettent aux eaux superficielles de communiquer avec les nappes souterraines. La Claise est d'ailleurs en partie alimentée par une nappe d'eau souterraine qui constitue un soutien d'étiage.

L'Yoson s'écoule Sud-Est/Nord-Ouest dans le sud du territoire communal en passant par La Caillaudière. Cette rivière au cours sinueux fraye son chemin en forêt de Lancosme puis entre les prairies du Sud-Est de la commune avant de se jeter dans La Claise à Mézières-en-Brenne.

## **Les ruisseaux**

Le réseau hydrographique communal comporte plusieurs cours d'eau de moindre importance dont certains à l'écoulement temporaire. Ils sont surtout localisés dans la forêt de Lancosme à l'endroit même où le réseau hydrographique se densifie. Le Rossignol et le ruisseau de Fosse Noire rejoignent l'Yoson au niveau de La Motte, au sortir de la forêt de Lancosme. Ces deux ruisseaux possèdent même leurs propres affluents (ex : le Moury pour le Rossignol).

## **Des cours d'eau perturbés par l'action anthropique**

Les milieux aquatiques de la commune sont soumis à de fortes pressions. En effet, le régime hydrologique des cours d'eau est perturbé par l'intervention de l'Homme :

D'une part, la création d'étangs a un impact direct sur la lame d'eau de la Claise, du fait de la rétention d'eau qu'ils génèrent en période de basses eaux. La restitution en eau des étangs vers la Claise, indispensable au bon fonctionnement hydrologique des milieux, notamment en période sèche, n'est pas toujours assurée. Le prélèvement d'eau par les étangs explique en partie les étiages sévères subis par la Claise en période estivale.

D'autre part, les éléments rejetés lors des vidanges d'étangs conduisent à une dépréciation qualitative de l'eau des rivières et des ruisseaux. Le largage de matières en suspension est préjudiciable pour la faune et la flore aquatiques et contribue à diminuer la biodiversité de l'écosystème « rivière ».

### ***Enjeux :***

- *Rétablir le régime hydrologique des cours d'eau en favorisant la restitution d'eau en période d'étiage*
- *Préserver les nappes aquifères et plus particulièrement celle captée pour la consommation humaine*

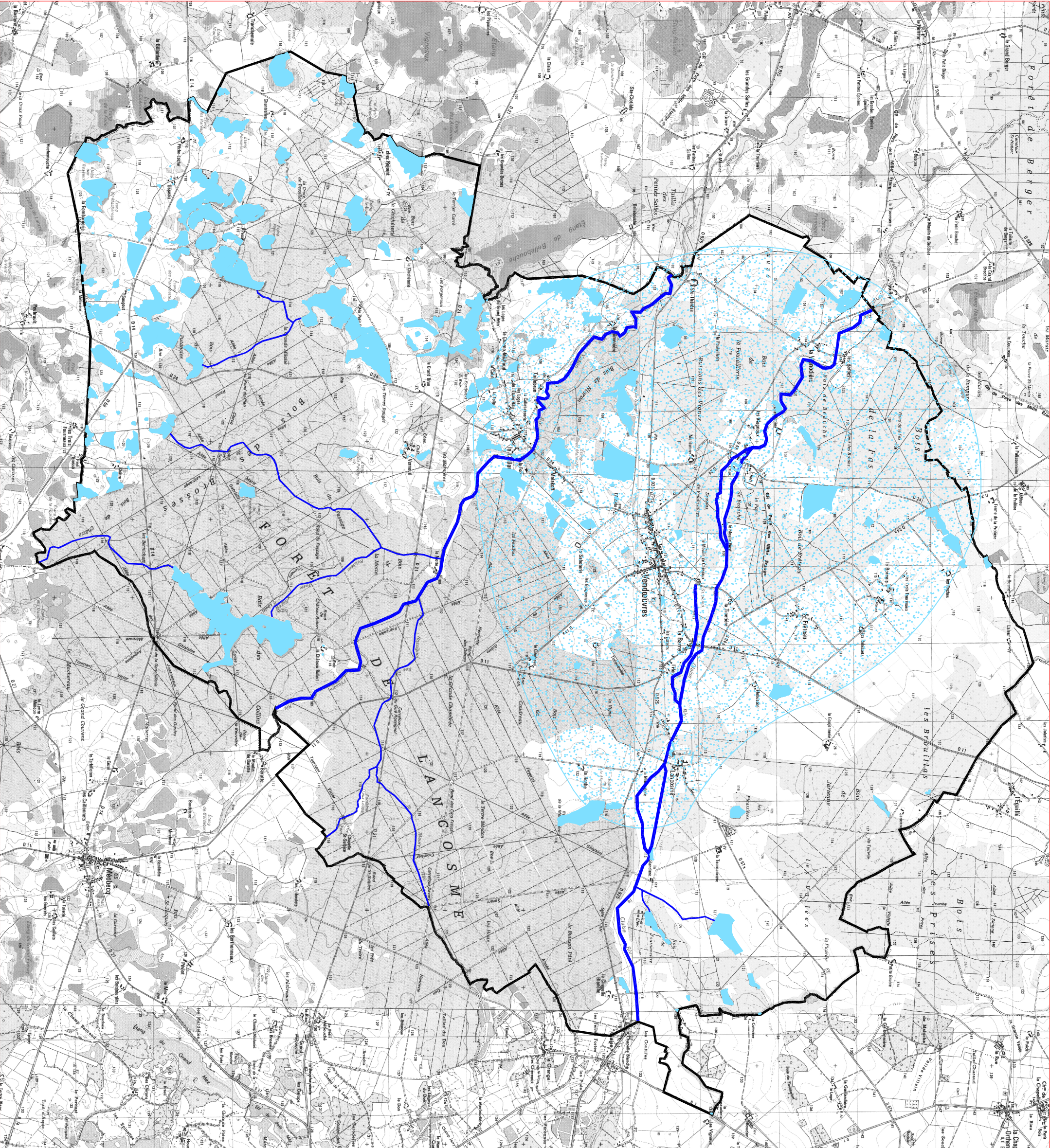


# LEGENDE

## Milieux aquatiques

- Etang
- Rivières
- Ruisseau
- Nappe aquifère du Cénomannen

Limite de commune



Réalisé par Cabinet DAYOT - Juin 2006  
Fond de plan : BDTOPO IGN



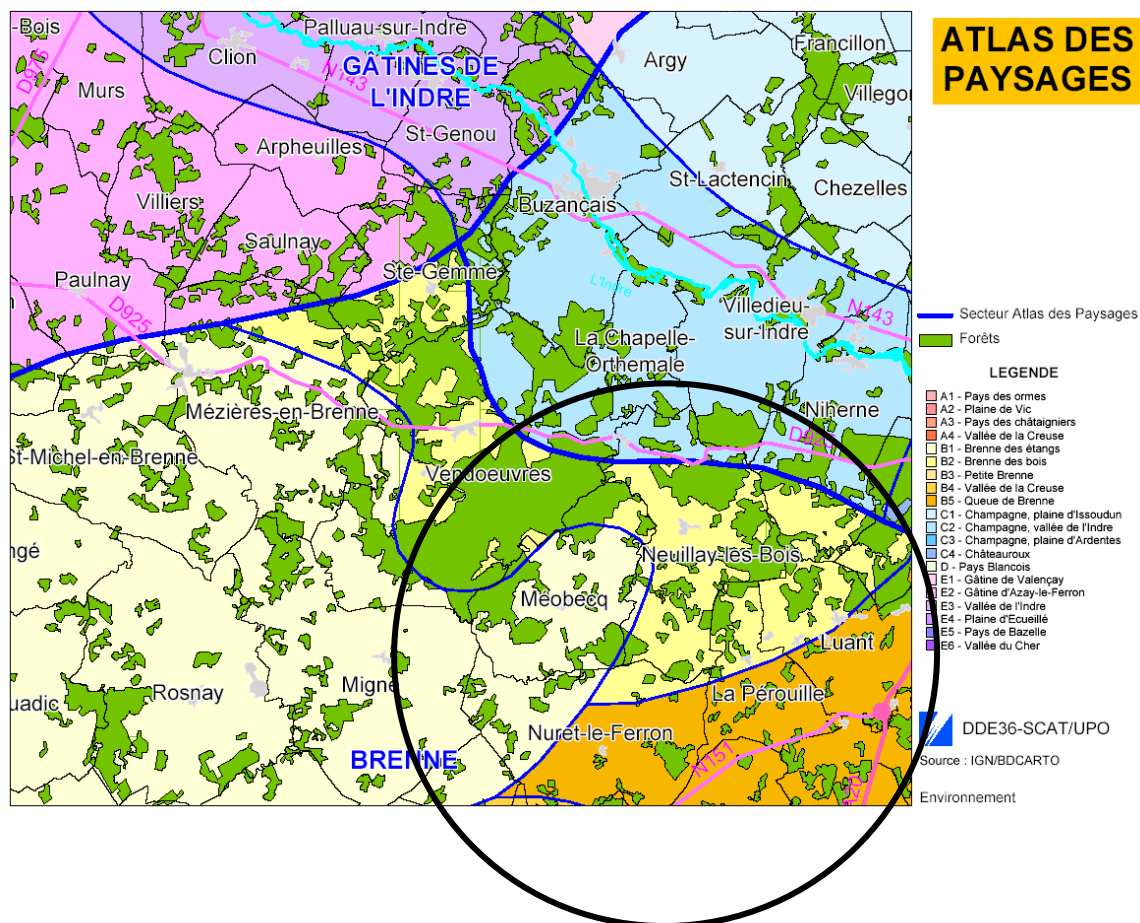
## II - LE PATRIMOINE PAYSAGER

La commune de Vendoeuvres dispose d'un vaste territoire (9 902 hectares<sup>2</sup>) qui se compose des éléments suivants :

- des massifs forestiers qui couvrent une superficie de 5 320 hectares soit près de 55% de la superficie communale,
- des terres agricoles (2270 ha soit 23% du territoire),
- des étangs et plans d'eau (520 ha soit 5% du territoire),
- le reste du territoire communal concerne les zones urbanisées et les surfaces non déclarées (friches, accrus forestiers, roselières, etc.). Cette portion du territoire s'étend sur 1595 hectares (16% de la surface cadastrée de la commune) et devrait, au vu des évolutions en cours, s'étendre dans les prochaines années.

### Les unités paysagères

Vendoeuvres se trouve à la rencontre de plusieurs régions naturelles ce qui explique la variété des paysages présents sur la commune. La Claise constitue la ligne de rupture géologique traditionnellement admise entre la Champagne berrichonne (substrat argilo-calcaire) et la Brenne (substrat sableux, gréseux).



<sup>2</sup> Dont 170 hectares de superficie non cadastrée qui correspondent aux routes, chemins et rivières

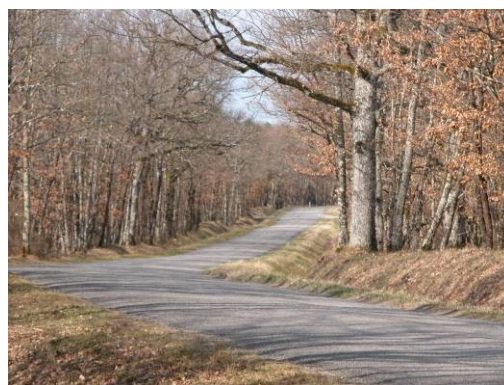


Le territoire communal est composé de trois unités paysagères bien différenciées :

- **La Champagne berrichonne** de la vallée de l'Indre. Cet ensemble occupe la partie Nord-Est de la commune. Il est caractérisé par de grandes étendues cultivées ponctuées de quelques bois et étangs. Ce secteur est entièrement dévolu à l'agriculture. Par conséquent, le paysage est dépendant des projets de la profession agricole. Il n'est donc pas pertinent de parler de paysages emblématiques à favoriser. La plupart des haies ont été arrachées pour les besoins de l'agriculture céréalière qui se pratique sur de larges mailles d'exploitation. Les quelques massifs boisés (Les Brouillas, bois de Jarienne, etc.) ont, en l'état actuel des connaissances, un intérêt cynégétique et plus largement pour la faune et la flore sauvage (corridor). Ces massifs possèdent un grand intérêt paysager et sont donc à préserver.



- **La Brenne des bois**, essentiellement représentée par la forêt de Lancosme, se caractérise par des paysages plus fermés où sont imbriqués bois, étangs, labours et prairies. Un des enjeux de la protection des paysages de ce secteur est la sauvegarde de certains sites remarquables tels que la clairière Saint-Sulpice et la traversée de la forêt par les RD 11, 21, 14.



- **La Brenne des étangs**, au sud-ouest. Ce milieu est caractérisé par un paysage typiquement brennou où alternent étangs, prairies, buttons et petits massifs forestiers. Dans ce secteur, le maintien de la biodiversité des espaces et des couloirs de circulation des animaux est intrinsèquement lié au maintien de l'agriculture extensive qui permet de conserver les milieux ouverts. Les biotopes constitués d'une association prairies naturelles / étangs sont à protéger plus particulièrement.



## **Les éléments de paysage remarquables**

### **Les espaces forestiers**

L'importance de la couverture forestière est l'élément qui caractérise le plus les paysages de la commune. Les espaces forestiers occupent plus de la moitié de la superficie communale et contribuent grandement au cloisonnement des paysages. Ces masses boisées sont parfois trouées par des clairières, souvent occupées par des étangs (ex : étang du Petit Brun) ou des corps de ferme (Château Robert, Jarienne, etc.). Ces clairières ajoutent à l'impression de confinement des paysages et offrent des points de vue intéressants sur les bois alentours.

Plutôt clairsemés en Champagne berrichonne où ils se manifestent sous la forme d'entités forestières de taille moyenne (Bois de Jarienne, Bois des Brouillas, Bois de Fréteau, etc.), les espaces boisés deviennent incontournables dans la moitié Sud de la commune.

Les massifs forestiers se répartissent en trois grandes entités :

- Couvrant près de 3 800 hectares dont 2 800 sur la commune, la forêt de Lancosme est l'espace boisé le plus emblématique de Vendoeuvres. Elle occupe l'essentiel de l'espace situé au sud de la RD 925. Cette forêt se situe à la jonction des zones de prairies à l'est (communes de Meobecq et de Neuillay-les-Bois) et des zones d'étangs à l'ouest (communes de Mézières-en-Brenne et de Migné). Cette forêt a été fortement modifiée par l'intervention de l'Homme. Elle appartient essentiellement à des propriétaires privés, qui la gèrent à des fins cynégétiques et sylvicoles. De nombreuses plantations de résineux se sont progressivement inscrites dans les chênaies originelles.
- Les massifs de la Fat et de Fréteau dans le quart Nord-Ouest de la commune qui constituent une suite d'entités forestières séparées par des zones prairiales et assurent une continuité avec les massifs situés au nord, sur la commune de Sainte-Gemme.
- Les massifs des Brouillas, Jarienne, Bois des Prises dans le quart Nord-Est de la commune qui constituent un autre ensemble homogène inséré dans le vaste plateau céréalier de la Champagne Berrichonne qui se développe sur les communes de Buzançais et de la Chapelle Orthemale.

Ces entités forestières sont en très grande majorité gérées dans le cadre de Plans Simples de Gestion « obligatoires » qui représentent une superficie totale de 5 175 hectares (97% de la surface boisée communale).

Ces plans simples de gestion, au nombre de 25, se répartissent en trois groupes :

- Les institutionnels : 2 pour 2 767 hectares soit 52% de la surface boisée.
- De grandes propriétés : 13 pour 2 045 hectares soit 38% de la surface boisée.
- De petites propriétés privées : 9 pour 340 hectares soit 6% de la surface boisée.



### **Les prairies**

Les prairies sont surtout présentes dans l'Ouest de la commune, dans les espaces non occupés par les massifs boisés. Beaucoup d'entre elles sont associées à des étangs. Ces prairies sont des habitats pour de nombreuses espèces animales et végétales et ont à ce titre un rôle fondamental à jouer dans le maintien de la biodiversité. Les prairies sont souvent associées à des haies situées en limite de parcelle. Le maillage des haies contribue au cloisonnement des paysages et constitue des couloirs de circulation potentiels pour la faune sauvage.

Toutefois, les milieux prairiaux sont en déprise depuis les dernières décennies. De nombreuses prairies ont été remplacées par des étangs et des labours. Les prairies sont également menacées par un processus naturel d'enrichissement si elles sont abandonnées (plus de fauche et/ou de pâturage) . Cet enrichissement peut être une menace pour la biodiversité. Le seul moyen d'entretenir et de garantir l'ouverture des milieux prairiaux est de les maintenir en pâturages.

Il convient également de signaler la présence de prairies moins bien entretenues mais présentant un intérêt spécifique à l'échelle de la Brenne, au Sud-Ouest de la forêt de Lancosme.

### **Les cours d'eau**

Les vallées de la Claise et de l'Yoson apparaissent comme des éléments fondamentaux de l'identité paysagère de Vendoeuvres. Les cours d'eau, au tracé sinueux et bordés d'une ripisylve dense renforcent le caractère pittoresque de certains paysages.

### **Les étangs**

Les étangs constituent des éléments marquants du paysage qui ont fait la renommée de la Brenne. On en recense 207 à Vendoeuvres, surtout localisés dans la moitié Ouest de la commune où ils cohabitent avec les prairies et les espaces boisés. Leur prolifération au sud-ouest du bourg, zone au substrat très perméable, rappelle que Vendoeuvres appartient à la région naturelle de la Brenne.

Les étangs sont tous d'origine anthropique : s'ils ne sont pas entretenus régulièrement, ils se comblent et finissent par disparaître. D'après les travaux de Renaud BENARROUS ils ont été créés à partir du milieu du Moyen-âge par les moines afin de contenir l'eau dans certaines parcelles pour en assainir d'autres et les destiner à l'agriculture. Ce n'est que plus tard qu'ils ont été utilisés pour les besoins de l'activité piscicole et touristique. Beaucoup d'étangs ont été créés durant les dernières décennies à des fins de loisirs. Leur multiplication s'explique également par leur bon rendement foncier.

A partir de la base déclarative des plans d'eau suite à la loi sur l'eau de 1992 (régularisation des plans d'eau existants avant 1992, création ou modification depuis 1992) la surface en eaux closes de la commune s'établit à 520 hectares (soit 5,4% de sa superficie cadastrée) pour 108 étangs déclarés soit une moyenne de 4,81 hectares par plan d'eau.

Au regard de sa superficie en eaux closes, Vendoeuvres se situe dans la moyenne des communes du PNR de la Brenne (9723 hectares en eaux closes pour 1897 étangs déclarés soit une superficie moyenne par étang de 5,13 hectares).

### **Les buttons**

Les buttons sont des monticules de grès typiques de la Brenne. Le sommet des buttons présente souvent une zone où la roche affleure sur une surface plus ou moins importante. On en trouve principalement dans la moitié Sud du territoire communal. Souvent masqués par le couvert forestier, ils sont surtout visibles en « Brenne des étangs » en raison de la plus grande ouverture des paysages.

Les enjeux :

- *Préserver la qualité des paysages brennoux dans leur globalité (Brenne des étangs)*
- *Préserver les paysages visibles depuis l'ensemble du réseau viaire, notamment la traversée des massifs boisés (Brenne des bois)*
- *En Champagne berrichonne : protéger les petits massifs forestiers et les haies d'intérêt paysager*

### III – LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE - (Source PNR)

Vendoeuvres présente une diversité de milieux naturels tout à fait remarquable qui font l'objet de différents inventaires et zonages de protections.

#### **Natura 2000 en « Grande Brenne »**

Point administratif

Sous l'appellation « Natura 2000 » sont réunies deux directives européennes qui ont vues le jour avec un certain décalage dans le temps :

- 1979 - la Directive Oiseaux (n°79-409),
- 1992 - la Directive faune flore habitats (n°92-43) encore appelée Directive Habitats.

A terme, chacune d'elle contribuera à un réseau de sites « préservés » à l'échelle de l'Europe. Chaque site est organisé autour d'un document fixant sa feuille de route : le « Document d'Objectifs (DocOb) ». Ce travail est le fruit d'une concertation locale organisée au travers d'un comité de pilotage.

La Directive Oiseaux vise à préserver un certain nombre d'espèces « rares » sur l'ensemble de l'Union Européenne.

Le territoire du Parc proposé pour être une Zone de Protection Spéciale (ZPS) à la fin de la démarche peut être résumé comme suit :

Intitulé : « Brenne » : (projet de Site d'Intérêt Communautaire (pSIC))  
Identifiant : FR2410003  
Surface : 58 311 ha  
Le DocOb : devrait être réalisé en 2008

Le futur site Directive Oiseaux couvre donc une surface de 58311 hectares d'un seul tenant, répartis sur 24 communes (23 + Niherne) toutes dans l'Indre.

\* La Directive « Habitats » vise à préserver la biodiversité « rare » hors oiseaux à l'échelle de l'Europe. Cette directive ne se consacre pas seulement à la préservation des espèces mais elle prend en compte aussi leur(s) habitat(s) et les habitats naturels. Elle intègre la dimension biogéographique à l'échelle de l'Europe.

Le territoire du Parc proposé pour être une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) peut être résumé comme suit : Le site Natura 2000 « Grande Brenne » est déjà Site d'Intérêt Communautaire (SIC) :



Intitulé : « Grande Brenne »  
Identifiant : FR2400534  
Surface : 58 052 ha  
DocOb : validé en février 1998 (Pellé B. 1998 ; 3 tomes)

Le site Directive Habitats couvre donc une surface de 58052 hectares d'un seul tenant, répartis sur 23 communes toutes dans l'Indre sauf une petite partie de Bossay-sur-Claise en Indre et Loire.

#### Conclusions

Natura 2000 est bien représentée au centre du Parc naturel régional de la Brenne au travers des Directives Oiseaux et Habitats. Elles se superposent presque exactement (+/- Niherne et Bossay sur Claise).

Concernant la commune de Vendoeuvres ces deux Directives se superposent exactement. L'intérêt ornithologique vient augmenter le très fort intérêt naturaliste global déjà identifié. Nous allons détailler ci-après cet aspect des choses.

#### **Evaluation environnementale**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, modifiant le Code de l'Urbanisme, finalisent la transposition de la directive européenne du 27 juin 2001 sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. Il s'agit d'effectuer une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des plans et programmes avant leur adoption, et ce à tous les stades de l'élaboration du document.

**Il en ressort que tout plan local d'urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter un site Natura 2000 (ZSC ou ZPS), sera concerné par cette procédure d'évaluation.**

Dans le cadre du présent PLU, plusieurs secteurs compris en site Natura 2000 ont été ouverts à l'urbanisation (essentiellement des zones AU) et d'autres pourront accueillir des aménagements (zones NI « Loisirs »). La réalisation d'une évaluation environnementale est par conséquent nécessaire afin de s'assurer que le zonage retenu ait un impact nul ou modéré sur les écosystèmes en place.

**Pour ce faire, un inventaire faune/flore/milieus a été réalisé par le PNR de la Brenne. Les conclusions de cet inventaire sont présentées dans la partie « Evaluation des incidences des choix retenus » (cf. p 85).**

#### **Point naturaliste**

La connaissance naturaliste de ce territoire est issue de nombreux travaux d'inventaires réalisés par le Parc en particulier dans le cadre de diagnostic agro-environnementaux ou de contrats Natura 2000. Plusieurs autres structures ont aussi contribué à fournir des données naturalistes (Indre-Nature, LPO Brenne, CPNRC (Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre)...). Après une analyse rapide de l'origine des données nous insisterons sur les deux directives qui sous-tendent Natura 2000 à savoir la Directive Oiseaux et la Directive Faune Flore Habitats.

#### *Origine des données*

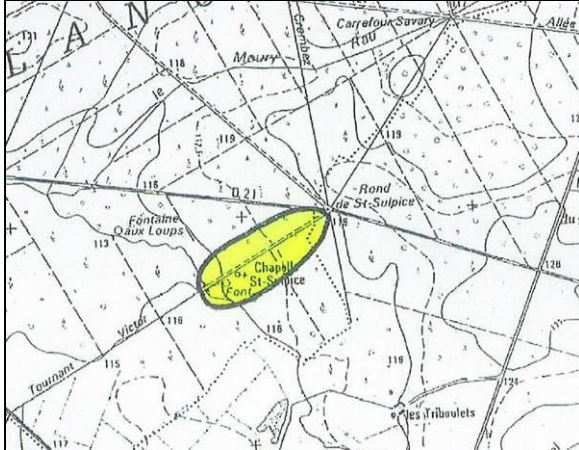
La commune de Vendoeuvres a donc fait l'objet de divers inventaires ou études naturalistes. Divers statuts ou labels environnementaux versus biodiversité se rencontrent sur le territoire communal. Nous résumons en quelques lignes nos sources d'information.

- 1983 – L'ensemble de la commune est concerné par le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II (Brenne). Il y existe 2 (ZNIEFF) de type I situées toutes deux en forêt de Lancosme :

- Date - 1983 – Znieff type I Carrefour du Gué Rossignol
- Date - 1991 – Znieff type I Rond de Saint-Sulpice

*Note PNR de la Brenne : la Bacchante (Lopinga achine) est un papillon inscrit à l'annexe IV (espèce nécessitant une protection stricte) de la Directive Habitat. Elle a été découverte en 1999 aux environs du Rond de St Sulpice.*

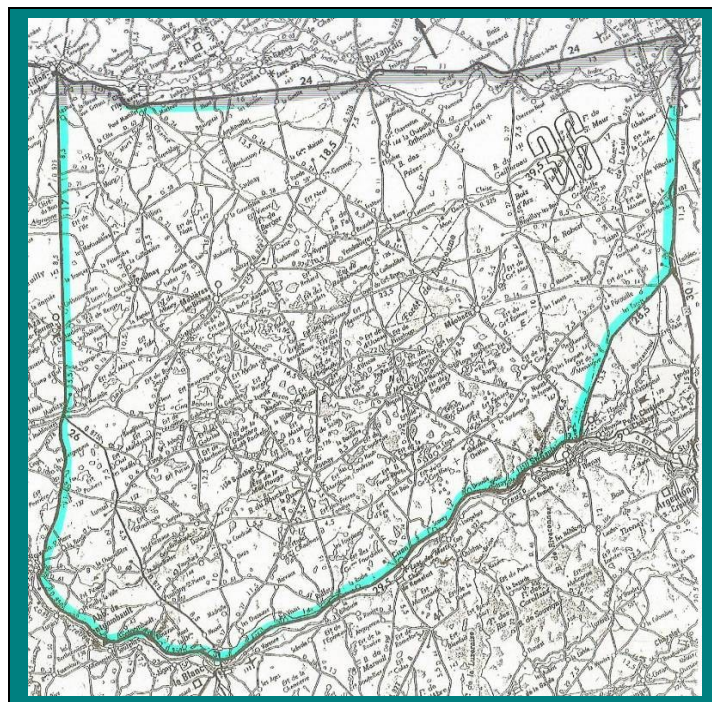
**La ZNIEFF de type I : Carrefour du Gué Rossignol**



**La ZNIEFF de type I : Rond de Saint-Sulpice**



**La ZNIEFF de type II : Etangs de Brenne**



Source : Porter à connaissance, DDE, août 2004

- 1991 – Convention dite de Ramsar, relative à la préservation des Zones humides d'importance Internationales. L'ensemble de la commune est compris dans le périmètre Ramsar « La Brenne » (140 000 ha).



- 1991 - La partie ouest de la commune est concernée par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux dans la Communauté européenne (ZICO) : ZICO – INDRE - CE 05– « Brenne Centrale »
- 1991 – Une très grande partie sud de la commune est concernée par la ZICO – INDRE - CE 09– « Brenne : Forêt de Lancosme ».
- 1997 – Inventaire du Patrimoine Naturel (IPN) de la commune de Vendoeuvres (Parc naturel régional de la Brenne). Cet inventaire à l'échelle de la propriété dont les terrains communaux de Vendoeuvres a été complété par une analyse ornithologique sur la commune faite par Indre Nature. En quelques lignes voici ce qu'il en ressort.

\* Parmi les étangs, un seul était considéré comme très intéressant : **l'étang de Pisseloup** (Grèbe à cou noir, Canard chipeau, Sarcelle d'Hiver, Fuligule milouin, Mouette rieuse, Guifette moustac, Phragmite des joncs...). 4 étangs étaient considérés comme intéressants :

- **Etang de Freteau** (Guifette moustac, Grèbe à cou noir, Mouette rieuse...),
- **Etang des Planchettes** (Grèbe à cou noir, Mouette rieuse, canards...),
- **Etang de Malakof** (Butor étoilé, Rousserolle turdoïde, Busard des roseaux...),
- **Etang de Nioron** (Butor étoilé, Phragmite des joncs...).

*Note PNR de la Brenne : l'étang de Cors d'Acier était encore il y a peu de temps, intéressant d'un point de vue botanique et ornithologique. La perte d'une partie de sa végétation a grandement réduit l'intérêt naturaliste de ce petit plan d'eau. Il lui faudra plusieurs années pour retourner à son état antérieur.*

- \* Parmi les zones forestières, la forêt de Lancôme se distingue en plusieurs secteurs :
- Secteur délimité par **la D24, l'Allée Aimé et la D21** (Pic mar, Pic noir, Autour des palombes...),
  - Secteur délimité par **la D24, l'Allée Aimé, le chemin de Château Robert et la D14** (Bruant ortolan, Pipit rousseline, Engoulevent d'Europe, Busard St Martin...),
  - Secteur **autour de l'étang de Fosse Noire** (Engoulevent d'Europe, Bulbuzard pêcheur (en migration)...)
  - Secteur délimité par **la D21, D11 et la D925** (Bécasse des bois, Torcol fourmilier...).

**Bois de le Fat et Bois de Nioron hébergent tout deux** (Pic mar, Pic noir...).

\* Parmi les zones de landes, **La lande de Chez Rojoint à Chantrelles** (Engoulevent d'Europe, Pie-grièche écorcheur, Fauvette pitchou (parfois)...

- 2000 – 2002 - Agri-environnement : au moins 3 diagnostics CTE / CAD sur des parcelles de la commune.
- Depuis 2003 le Parc Naturel Régional de la Brenne est chargé de synthétiser les données naturalistes dans le cadre de la deuxième génération de Znieff. Ce travail devrait aboutir en 2008.
- 2005 - Un certain nombre de stations botaniques remarquables (Protégées et patrimoniales localement) ont été synthétisées dans le guide photographique de la flore remarquable du Parc naturel régional de la Brenne.
- 2005 – Carte de la flore remarquable des bords de route du Parc naturel régional de la Brenne – Indre Nature.
- 2006 - Un travail sur : le réseau «écologique et corridors du Parc naturel régional de la Brenne : recherche d'une méthodologie de terrain et son application.
- La base de données naturalistes du Parc

### Précisions

La Zone Natura 2000 « Grande Brenne » est un grand site. Toutes les parcelles remarquables ou non (du site et de Vendoeuvres) ne sont pas connues ; de même que toutes les stations de plantes. De nombreux éléments restent à inventorier. Ce cas de figure est inhérent aux grands sites Natura 2000. L'évaluation naturaliste dans un tel contexte reste donc délicate.

### La Directive Oiseaux

La Brenne présente une mosaïque de milieux naturels (prairies, étangs, landes, buttes de grès, bois, marais tout à fait remarquable.

Cette diversité de milieux engendre une diversité exceptionnelle en terme d'avifaune, comme l'atteste son inscription sur la liste des sites RAMSAR (zones humides d'importance internationale). La Brenne constitue un site aussi bien en reproduction, en migration qu'en hivernage.

Ce sont en effet 20 à 25 espèces inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux qui s'y reproduisent, avec en particulier des espèces inféodées aux milieux humides comme la Guifette moustac (30-40 % des effectifs nationaux), le Héron pourpré (10-15%), le Butor étoilé et le Blongios nain (5%), mais également des espèces inféodées aux milieux forestiers, aux milieux semi-ouverts et aux milieux prairiaux. En migration, la zone constitue une halte pour les espèces liées aux milieux aquatiques parmi les quelles la Grue cendrée, le Blabuzard pêcheur ainsi que plusieurs limicoles. En hiver, la Brenne accueille en moyenne 47000 oiseaux d'eau (moyenne des années 1990) : canards, grèbes, foulques, hérons, limicoles, etc. Toutes saisons confondues, la zone est ainsi fréquentée par 40 à 45 espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux, soit environ 80% des espèces régulièrement présentes en région Centre.

### *La Directive Habitats*

Le Parc naturel régional de la Brenne abrite plus de 2000 plans d'eau aujourd'hui. L'intérêt naturaliste du cœur de la Brenne est en particulier lié à la matrice de prairies qui entoure ces plans d'eau. La zone Natura 2000 « Grande Brenne » couvre une surface de 58 000 ha d'un seul tenant au cœur du Parc. A l'intérieur, la surface prairiale (s.l.) est estimée à environ 20000 ha. Cette mosaïque de milieux ainsi constituée est complexe et peu homogène. De plus, les habitats (Natura 2000) en milieu agricole (majoritairement prairiaux) peuvent être nombreux sur une même parcelle [button avec végétation pionnière sur dôme rocheux, pelouse sèche à Corynéphore blanc, lande sèche...), **prairies** incluant prairie humide à Jonc acutiflore, prairie mésophile..., **habitats de bordure d'étang** (prairie à Molinie bleue)..., **mare** (habitat d'espèce), **arbre isolé** (habitats d'espèce...).



Ces espèces (Natura 2000) sont nombreuses en « Grande Brenne ». Elle abrite en effet 22 habitats naturels et 24 espèces (faune flore) d'intérêt communautaire. En 2008, le Docob ZPS (Directive Oiseaux) devrait être finalisé. Son périmètre est pratiquement superposable à celui de la Directive Habitats. Le Parc est l'animateur du site pour ces deux Directives.

Il convient de préciser que la qualité agronomique des sols en Brenne est relativement « mauvaise ». Le grès ou l'argile majoritaires sont assez proches des horizons superficiels du sol ce qui implique des conditions d'hydromorphie particulières (sols détrempés en hiver et secs comme de la pierre en été). D'ailleurs en Brenne il n'y a généralement qu'une seule coupe de foin et environ 1 mois plus tard un pâturage sur le regain. La majorité des sols est à tendance acide mais certains sont neutres ou basiques. Ces caractéristiques pédologiques imposent aux exploitants agricoles d'avoir de grandes surfaces (150 ha environ) pour constituer des réserves de foin et pour faire paître leurs animaux.

\* Les problématiques de déprise et d'enfrichement sont également bien présentes en Grande Brenne. Diverses causes sont responsables de cette situation. Un certain nombre de « grands propriétaires » tournés vers la chasse acceptent difficilement de louer leurs terres aux exploitants agricoles. Certains préfèrent aussi avoir de la friche favorable « un temps » aux grands animaux pour y pratiquer ou louer la chasse. Cette activité contribue à la flambée du prix des terres qui ont pourtant un faible « intérêt » agronomique comme nous l'avons indiqué ci-dessus.

\* La diversité biologique est particulièrement remarquable sur l'ensemble du territoire du Parc. Nous illustrerons cet aspect au travers de 6 exemples :



#### - La Cistude et l'étang

La Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), tortue aquatique emblématique de la Brenne, est présente dans une grande majorité de plans d'eau (petits ou grands). Dans la revue la Hulotte (n°75 – 1998) la population de Brenne était estimée à 100 000 individus. L'étang ne constitue qu'une partie de son habitat (elle vit dans l'étang à la belle saison, hiverné sous la vase) mais elle a besoin de se rendre sur des endroits secs pour y pondre ses œufs. Ces places chaudes et sèches se trouvent en particulier au pieds des buttons (monticules) de grès. Pour y accéder la Cistude doit franchir différents types de milieux dont les prairies. Le domaine vital d'une Cistude correspond environ à un rayon de 300 m autour de l'étang. Au travers des occurrences connues (à l'époque) on visualise le territoire que peut occuper cette espèce en Brenne (cf. Carte n°33 du docob « Grande Brenne » - Pellé 1998).

#### - Les mares

Même en Brenne, les mares constituent des milieux aquatiques particulièrement intéressants pour la biodiversité. Elles n'abritent généralement pas de poissons ce qui signifie peu de prédation sur les larves d'amphibiens, d'odonates... en comparaison avec ce qui peut se passer dans un étang. C'est un milieu utilisé par de nombreux amphibiens comme par exemple le Triton crêté (*Triturus cristatus*), espèce fréquente en Brenne. Pour cette espèce elle constitue une partie de son habitat.

#### - Les arbres isolés

Les arbres isolés, généralement au milieu des prairies, constituent des habitats d'espèces particulièrement intéressants pour une faune « banale » et pour une faune plus remarquable (espèces Natura 2000). C'est le cas en Brenne pour des insectes mangeur de bois (saproxylophages) tels que le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)..., les pics, certaines espèces de chauve souris en été comme : la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), plus rarement le Grand Murin (*Myotis myotis*)...

#### - Le réseau de haies, alignement d'arbres

Le réseau de haies, alignement d'arbres en contexte prairial sont recherchés par : le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*). Son territoire est environ de 4 ha autour de son gîte d'été.

Cette mosaïque de milieux a tendance à s'enfricher. La problématique de la chasse au grand gibier est fort présente... La déprise des milieux agricoles est réelle.

La Laineuse du Prunellier (*Eriogaster catax*), un papillon nocturne, a été découverte en Brenne en 2006. Sa période de vol étant tardive (octobre novembre), il est fort probable que le nombre d'observation augmente dans les années à venir. Côté oiseaux la Pie-grièche écorcheur est bien liée à ce type d'habitat.

#### - Les prairies

Les prairies montrent une grande hétérogénéité en Brenne. Une parcelle cadastrale peut héberger plusieurs habitats prairiaux dont plusieurs Habitats « Natura 2000 ». Au printemps 2006, le travail de deux stagiaires en phytosociologie travaillant dans le cadre de la mise en place de la conditionnalité des aides PAC sur le territoire de la « Grande Brenne » confirme cette analyse.

#### - Les ripisylves

Les forêts riveraines sont localisées en bordure de cours d'eau. Elles sont généralement assez étroites dominées par l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ou le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)... Elles contribuent à de nombreuses fonctions écologiques et participent activement au maintien des berges. Elles constituent un habitat prioritaire pour la Directive Habitats.

En résumé : les 2 sites Natura 2000 en « Grande Brenne » se caractérisent par :

- 22 habitats naturels d'intérêts communautaires (Annexe I) dont les végétations à characées, celles à Potamots, les landes sèches, prairies à molinie bleuâtre, pelouse sableuse à Corynéphore blanchâtre, marais neutro-alcalins, chênaie à Chêne tauzin...

- 24 espèces (faune-flore hors oiseaux) répertoriées à l'annexe II de la Directive Habitats dont la Caldésie à feuilles de Parnassie, le Flûteau nageant, la Marsilée à 4 feuilles...
- 20 à 25 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux se reproduisent en Brenne,
- 40 à 45 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux y séjournent plus ou moins longtemps.

La « Grande Brenne » se caractérise donc par une très grande diversité d'espèces végétales et animales (menacées ou non) ; par une grande mosaïque de milieux (d'habitats naturels ou d'habitats d'espèces). Les espèces de la faune et de la flore ont leurs « préférences » écologiques ainsi que les milieux. Tout est en interaction. Comprendre le fonctionnement écologique d'un tel territoire est à la fois essentiel et extrêmement complexe.

**CENTRE**  
INDRE-ET-LOIRE  
INDRE

## NATURA 2000 DIRECTIVE "HABITATS" SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE

N° du site : FR2400534

**Nom** : GRANDE BRENNNE

**Surface** : INDRE : 57871,4 ha  
INDRE-ET-LOIRE : 180,7 ha

**Intérêt** : Site RAMSAR depuis 1991.  
La Brenne est une région naturelle particulièrement intéressante d'un point de vue écologique. Ce qui explique cette fabuleuse richesse, c'est la juxtaposition de prairies, d'étangs, de landes, de buttes de grès, de bois, de marais...  
C'est la mosaïque des milieux naturels qui est remarquable et génératrice de la diversité biologique de cette zone.  
La Brenne est un écosystème majeur de France.

**Caractères du site** : Outre les plantes légalement protégées (nationales et en Région Centre), il existe une liste de 182 plantes patrimoniales sur le territoire du P.N.R. dont une grande partie se trouve sur le site "Grande Brenne" (P.PLAT & J.TERRISSE - 1991) (Cette liste n'est pas incluse dans le présent document).

**Liste des communes** : Azay-le-Ferron, Le Blanc, Buzançais, Chitray, Ciron, Douadic, Lingé, Lureuil, Martizay, Méobecq, Mézières-en-Brenne, Migné, Neuillay-les-Bois, Nuret-le-Ferron, Paulnay, Pouligny-Saint-Pierre, Rosnay, Ruffec, Sainte-Gemme, Saint-Genou, Saint-Michel-en-Brenne, Saulnay, Vendœuvres, Bossay-sur-Claise.

### Liste des protections et inventaires existant

Liste des réserves naturelles : Marais de Chérine.

Liste des sites classés ou inscrits : Château et hameau du bouchet ; Étangs de la Gabrière et de Gabriau ; Site de l'étang de la mer rouge ; Site de l'Épinière.

Liste des inventaires ZNIEFF et ZICO : 3001, 30010001, 30010003, 30010004, 30010005, 30010006, 30010007, 30010008, 30010009, 30010010, 30010011, 30010012, 30010013, 30010015, 30010019, 30010020, 30010021, 30010022, 30010024, 30010025, 30010026, 30010027, 30010028, 30010029, 30010030, 30010031, 40720000, 40730000, CE 05, CE 06, CE 07, CE 09.



NATURA 2000  
DIRECTIVE "HABITATS"  
SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE

N° du site : FR2400534

Types d'habitats de l'annexe I présents ou à confirmer

2330 Dunes intérieures à pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis*  
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)  
3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletalia uniflorae* et/ou du *Isoeto-Nanojuncetalia*  
3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara spp.*  
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou *Hydrocharition*  
4010 Landes humides atlantiques septentrionales à *Erica tetralix*  
4030 Landes sèches européennes  
5130 Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires  
6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*)(\*sites d'orchidées remarquables)  
6230\* Formations herbues à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)  
6410 Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)  
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)  
7120 Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle  
7150 Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion*  
7210\* Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèce du *Carex davalliana*  
7230 Tourbières basses alcalines  
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du *Sedo-Scleranthion* ou du *Sedo albi-Veronicion dillenii*  
9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*  
91D0\* Tourbières boisées  
91E0\* Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)  
9230 Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*

Espèces animales de l'annexe 2 de la directive 92/43/CEE présentes ou à confirmer

**Mammifères** : 1308 *Barbastella barbastellus*, 1337 *Castor fiber*, 1321 *Myotis emarginatus*, 1324 *Myotis myotis*, 1304 *Rhinolophus ferrumequinum*.  
**Poissons** : 1134 *Rhodeus sericeus amarus*  
**Amphibiens et reptiles** : 1193 *Bombina variegata*, 1220 *Emys orbicularis*, 1166 *Triturus cristatus*.  
**Invertébrés** : 1078\* *Callimorpha quadripunctaria*, 1088 *Cerambyx cerdo*, 1044 *Coenagrion mercuriale*, 1065 *Euphydryas aurinia*, 1082 *Graphoderus bilineatus*, 1042 *Leucorrhinia pectoralis*, 1083 *Lucanus cervus*, 1060 *Lycaena dispar*, 1041 *Oxygastra curtisii*.

Espèces de plantes visées à l'annexe 2 de la directive 92/43/CEE présentes ou à confirmer

1832 *Caldesia parnassifolia*, 1831 *Luronium natans*, 1428 *Marsilea quadrifolia*.

CENTRE  
INDRE

N° de zone: CE 05

ZONES IMPORTANTES  
POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX  
(Z.I.C.O.)



**Nom** : Brenne centrale  
**Commune(s)** : Azay-le-Ferron, Douadic, Lingé, Mézières-en-Brenne, Migné, Paulnay, Rosnay, Saint-Michel-en-Brenne, Vendœuvres  
**Superficie** : 21 960 ha  
**Milieu(x)** : Etangs, marais, roselières, prairies, bois de feuillus (chênaie-charmaie), landes, haies et bocage  
**Auteur(s)** : Réserve Ornithologique de la Gabrière / Indre Nature-P.N.R. Brenne / F.D.C. de l'Indre  
**Date** : Février 1991  
**Protection et/ou gestion** : P.N.R. (aucune protection), réserve de chasse (Gabrière), réserve naturelle (Chérine), site désigné au titre de la convention de Ramsar dans sa totalité, Zone de Protection Spéciale (Réserve Naturelle du Marais de Chérine)  
**Statut de propriété** : Privé, collectivité(s) locale(s)  
**Activités humaines** : Agriculture, élevage, pêche, chasse, tourisme et autres loisirs, habitat dispersé  
**Intérêt ornithologique** : Butor étoilé, Blongios nain, Héron cendré, Bihoreau gris, Héron pourpré, Bondrée apivore, Milan noir, Circaète Jean-le-Blanc, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Faucon hobereau, Echasse blanche, Oedicnème criard, Sterne pierregarin, Guifette moustac, Guifette noire, Engoulevent d'Europe, Martin-pêcheur, Pic cendré, Pic noir, Pic mar, Alouette lulu et Pie-grièche écorcheur sont les espèces nicheuses les plus remarquables. Canard colvert, Sarcelle d'hiver, Fuligule milouin, Canard chipeau, Vanneau huppé, Courlis cendré et Grand Cormoran en hivernage. Canard souchet, Fuligule milouin et Grue cendrée observés au passage.



## CENTRE INDRE

N° de zone: **CE 05**

## ZONES IMPORTANTES POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (Z.I.C.O.)

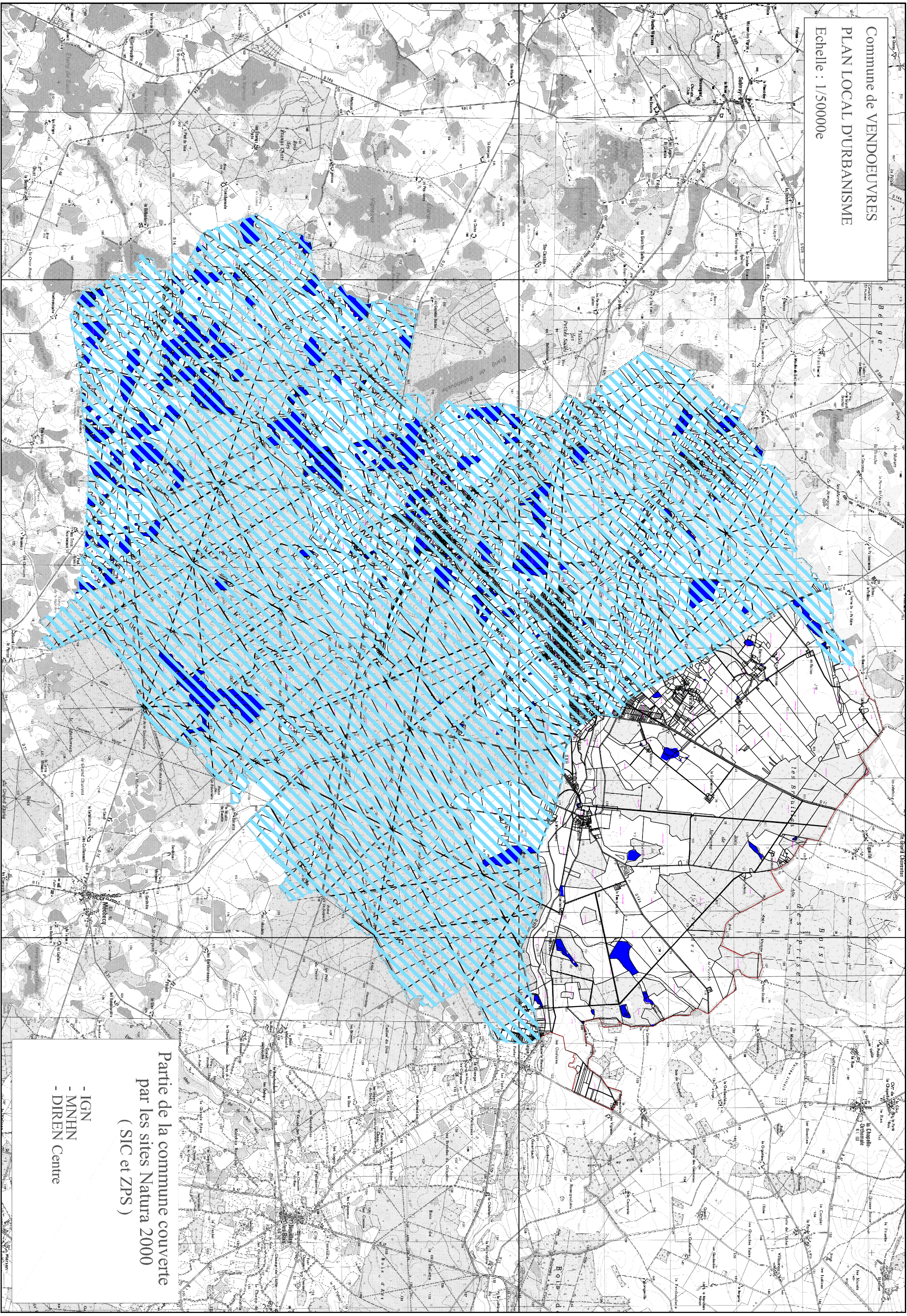


|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom</b>                      | : Brenne centrale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Commune(s)</b>               | : Azay-le-Ferron, Douadic, Lingé, Mézières-en-Brenne, Migné, Paulnay, Rosnay, Saint-Michel-en-Brenne, Vendœuvres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Superficie</b>               | : 21 960 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Milieu(x)</b>                | : Etangs, marais, roselières, prairies, bois de feuillus (chênaie-charmaie), landes, haies et bocage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Auteur(s)</b>                | : Réserve Ornithologique de la Gabrière / Indre Nature-P.N.R. Brenne / F.D.C. de l'Indre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Date</b>                     | : Février 1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Protection et/ou gestion</b> | : P.N.R. (aucune protection), réserve de chasse (Gabrière), réserve naturelle (Chérine), site désigné au titre de la convention de Ramsar dans sa totalité, Zone de Protection Spéciale (Réserve Naturelle du Marais de Chérine)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Statut de propriété</b>      | : Privé, collectivité(s) locale(s)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Activités humaines</b>       | : Agriculture, élevage, pêche, chasse, tourisme et autres loisirs, habitat dispersé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Intérêt ornithologique</b>   | : <u>Butor étoilé</u> , <u>Blongios nain</u> , Héron cendré, Bihoreau gris, <u>Héron pourpré</u> , Bondrée apivore, <u>Milan noir</u> , Circaète Jean-le-Blanc, <u>Busard des roseaux</u> , Busard Saint-Martin, Faucon hobereau, Echasse blanche, Oedicnème criard, Sterne pierregarin, <u>Guifette moustac</u> , <u>Guifette noire</u> , Engoulevent d'Europe, Martin-pêcheur, Pic cendré, Pic noir, Pic mar, Alouette lulu et Pie-grièche écorcheur sont les espèces nicheuses les plus remarquables. Canard colvert, Sarcelle d'hiver, Fuligule milouin, <u>Canard chipeau</u> , Vanneau huppé, Courlis cendré et <u>Grand Cormoran</u> en hivernage. <u>Canard souchet</u> , <u>Fuligule milouin</u> et <u>Grue cendrée</u> observés au passage. |





Commune de VENDEOEVRES  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Echelle : 1/50000e



Partie de la commune couverte  
par les sites Natura 2000  
(SIC et ZPS)

- IGN
- MNHN
- DIREN Centre



## **« Fonctionnement » écologique**

La « Grande Brenne » peut être considérée comme un territoire « producteur » de biodiversité qui va émigrer vers l'extérieur (vers des territoires moins riches). Néanmoins, il convient que des axes de circulation, privilégiés, encore appelés « corridors » (cf. définition ci-dessous) soient en place (et fonctionnels), dans et en périphérie de cette zone, pour que les « exportations » puissent s'opérer correctement. Dans le même ordre d'idée, il est aussi important que le site soit capable d' « importer » de la biodiversité (retour de la Loutre, du Castor...).

### Qu'est ce qu'un corridor biologique ?

Selon les auteurs et les théories (écologie du paysage, biologie de la conservation), les définitions peuvent varier.

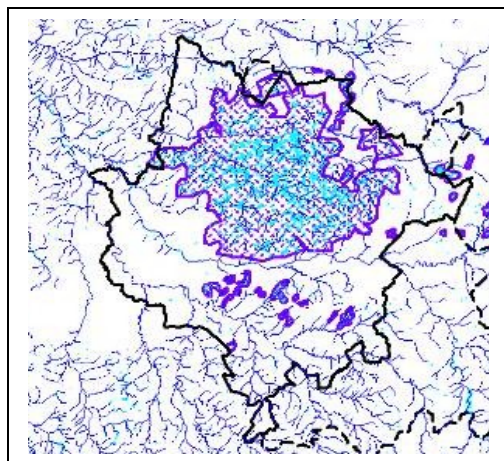
L'utilisation la plus commune du terme veut qu'un corridor soit un élément linéaire du paysage servant de lien entre les habitats ou les espaces naturels et censé faciliter le mouvement entre ces espaces (Forman et Godron, 1986).

Les théories de la biologie de la conservation s'intéressent plus particulièrement à l'aspect fonctionnel des corridors comme moyen de pallier la fragmentation des habitats, qui apparaît comme une cause majeure de la baisse de la biodiversité. En effet, pour que les espèces restent en contact, il faut que leur environnement le soit, or la fragmentation des habitats, conséquence de l'anthropisation des milieux, conduit en l'absence de corridors à l'isolement génétique et démographique des populations (Barbault, 1992).

Les corridors peuvent remplir à la fois une fonction d'habitat ou de créateur de mouvement pour les espèces et peuvent être de plusieurs types : forestiers (haies), de milieux ouverts (bandes herbeuses), aquatiques ou humides (fossés) (Pothin, 1996)

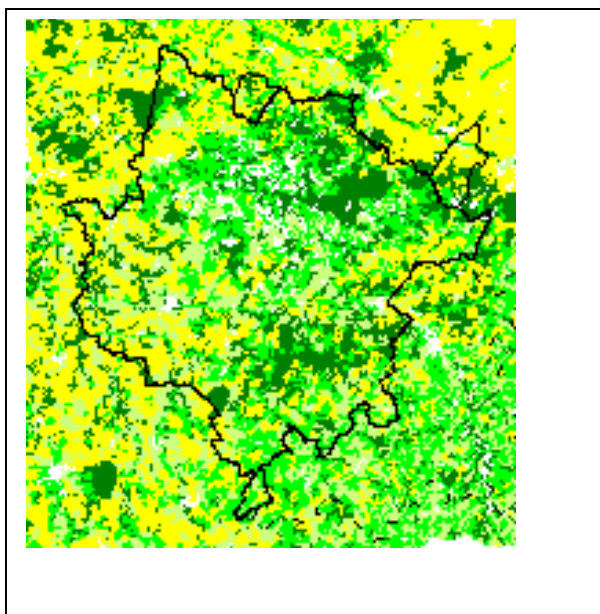
Le « fonctionnement » écologique d'une entité comme la « Grande Brenne » ne dépend pas que de la nature « rare » et « remarquable » identifiée par les 2 Directives liées à Natura 2000. La nature « ordinaire » y est tout aussi importante. Il est possible de considérer l'ensemble de la « Grande Brenne » comme un immense habitat d'espèces dans le sens des directives Oiseaux et Habitats. Au travers de 4 exemples d'occupation du sol thématiques : les masses d'eau, les cultures, les prairies et les bois.

### ***Continuité des masses d'eau sur le territoire du PNR de la Brenne*** (d'après Souriau : 2006)



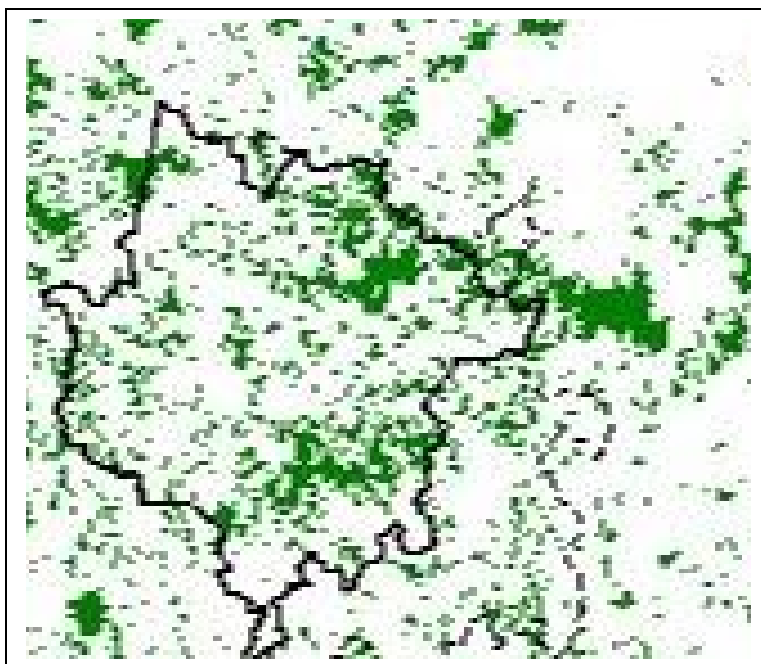
Les étangs sont au nombre de 3900 sur l'ensemble du territoire du Parc. On en dénombre 2900 en « Grande Brenne ». Ils se vident les uns dans les autres au sein d'un même bassin versant (chaîne d'étangs). Les connexions sont assez faciles à identifier. L'eau circule de l'amont vers l'aval. Différentes espèces (problématiques ou non) peuvent utiliser ces corridors pour circuler.

**Continuité des cultures (jaune), prairies (vert clair) et des bois (vert foncé) sur le territoire du PNR de la Brenne**  
(d'après Souriau : 2006)



La prairie constitue une matrice fondamentale autour des étangs comme nous l'avons montré précédemment. Elle a tendance à être grignotée par l'enfrichement, le boisement ou la mise en culture.

**Continuité des bois (vert foncé) sur le territoire du PNR de la Brenne**  
(d'après Souriau : 2006)



Il existe de grands massifs boisés dont la forêt de Lancosme, le bois de la Fat, quelques boqueteaux. Il est important que des connexions existent entre ces entités. Elles peuvent se matérialiser au travers des haies.



### **Points délicats**

L'isolement de certains grands espaces est un frein au mouvement des espèces et des milieux (aménagements de clôtures de type parc de chasse).

L'extension importante des surfaces de culture (banalisation du couvert, diminution du linéaire de haies, reprofilage des fossés, rus et ruisseaux...) entraîne une forme d'exclusion du fait d'une trop grande homogénéité.

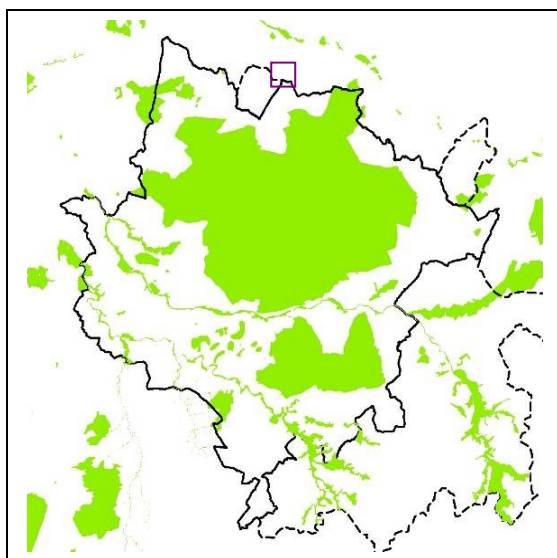
Cette banalisation des espaces entraîne une réduction du nombre d'espèces « spécialisées » au profit d'espèces banales voire d'espèces exotiques envahissantes.

### **Conclusions**

La carte n° 4 montre les principales zones riches en biodiversité sur le territoire du Parc. Elles ont été identifiées au travers de différents inventaires et études (cf. Point 3.2). Les échanges (passages) entre ces zones, même à l'intérieur du Parc, sont essentiels. On observe bien que la zone Natura 2000 « Grande Brenne » occupe une surface importante. Toutefois, elle n'est pas isolée et doit pouvoir « échanger » aussi avec son voisinage.

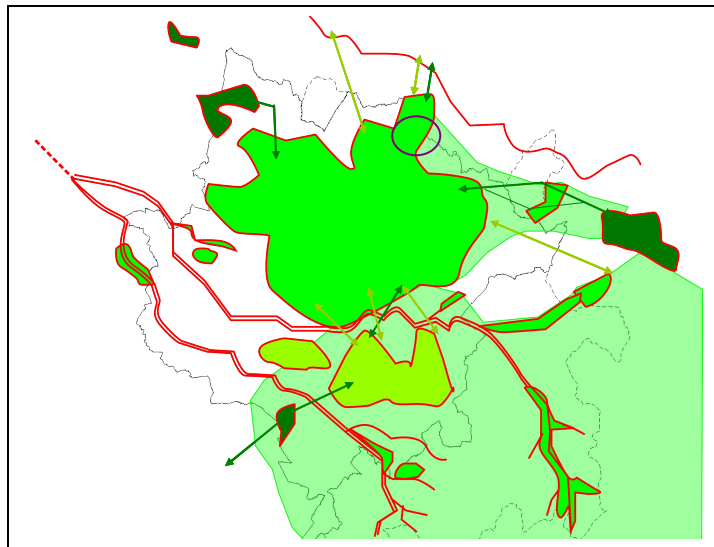
La commune de Vendoeuvres (cf. carré violet) se situe en partie nord-est de la Zone principale Natura 2000 « Grande Brenne ». Elle se trouve dans une position importante de carrefours.

***Zones riches en biodiversité sur le territoire du PNR de la Brenne***  
(d'après Souriau : 2006)



Ces « passages » sont précisés dans la carte n° 5 ci-après.

**Corridors provisoires sur le territoire du PNR de la Brenne**  
(d'après Souriau : 2006)



Cette carte provisoire indique les principaux axes d'échanges opérants sur le territoire du Parc et ses alentours. Les flèches vert clair caractérisent les corridors prairiaux et les vert foncé les corridors forestiers.

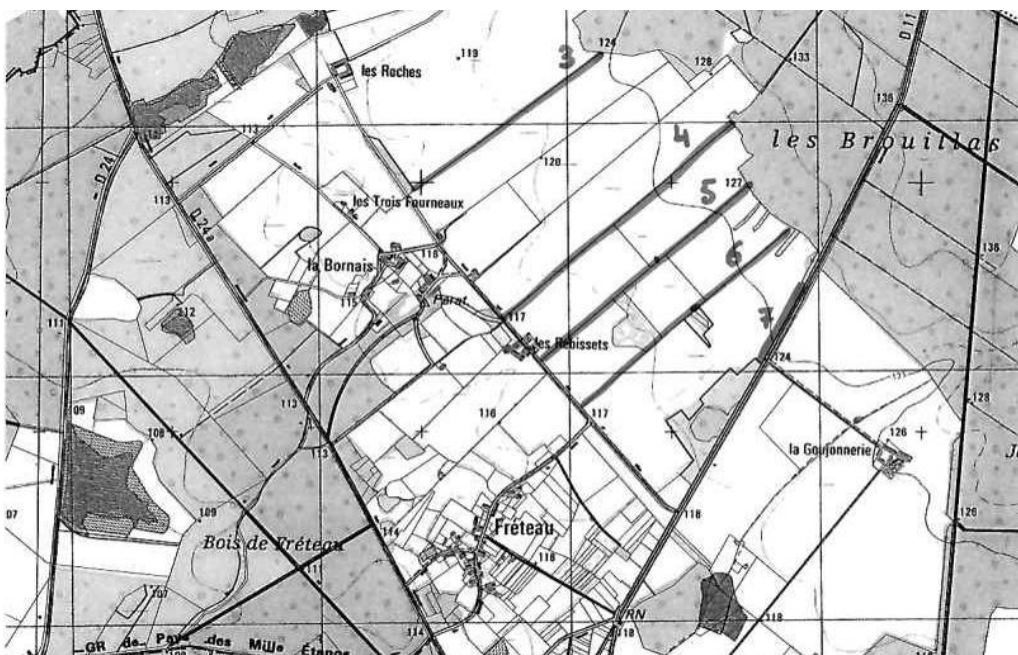
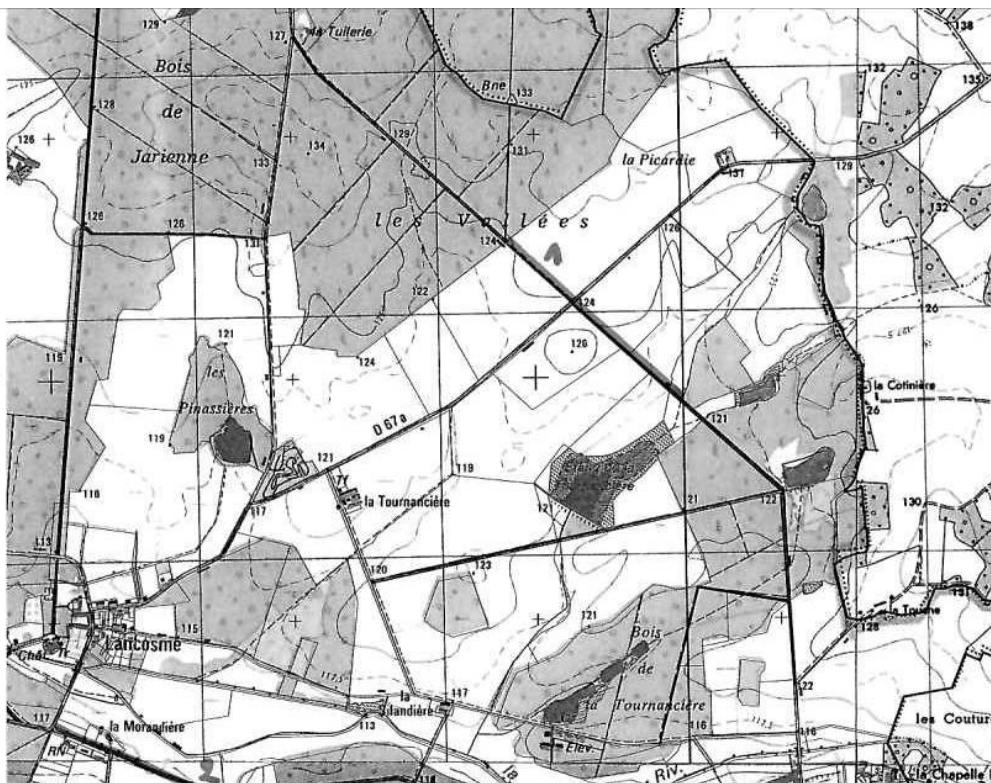
Les espaces entourés de rouge constituent les zones riches en biodiversité et les aplats vert clair leurs extensions.

La commune de Vendoeuvres (rond violet) se trouve à cheval entre la zone Natura 2000 « Grande Brenne » et sa zone d'extension à l'Est (vert clair). Les problématiques communales globales sont à la fois prairiales et forestières :

- Prairiales ; dans un sens plutôt sud-nord pour rejoindre la vallée de l'Indre,
- Forestières ; dans une position centrale de relais entre la forêt de Preuilly et celle de Châteauroux.



### **Corridors de circulation des animaux identifiés à Vendoeuvres**



## **Les milieux « naturels » d'intérêt patrimonial**

Les espaces naturels à enjeux sont nombreux à Vendoeuvres comme en atteste la présence de sites Natura 2000 sur le territoire communal (*Directive oiseaux – ZPS Brenne FR241003 \* Directive habitat – ZSC Grande Brenne – FR2400534*). L'intérêt environnemental de ce territoire dépend plus particulièrement de la variété des milieux qui y sont représentés.

La commune présente une grande diversité de milieux où alternent espaces ouverts (prairies) à fermés (boisements), terrestres (cultures) à aquatiques (étangs). La juxtaposition en mosaïque de ces différents milieux, offre autant d'habitats potentiels pour de nombreuses espèces animales et végétales.

### **Les associations prairies naturelles / étangs**

Ce type d'association, typique de la Brenne, où sont imbriqués prairies et étangs s'observe dans la partie Ouest de la commune. Il s'agit de milieux ouverts abritant des écosystèmes riches.

La biodiversité de ces milieux est cependant tributaire du maintien des pratiques agricoles extensives propres à entretenir les prairies et donc à limiter le développement des friches de boisement.

Il est important de ne pas perturber l'équilibre de ces milieux fragiles, en limitant notamment la prolifération des étangs et l'enfrichement qui contribueraient à simplifier les écosystèmes en place.

### **La végétation riveraine des cours d'eau**

L'eau est omniprésente dans le paysage de Vendoeuvres de par la présence de nombreux étangs et cours d'eau. Cet élément participe grandement à la richesse biologique des milieux naturels de la commune.

La végétation qui borde la Claise, l'Yoson et leurs affluents respectifs constitue, au même titre que les prairies, des milieux où la biodiversité est élevée. Les secteurs boisés riverains des cours d'eau abritent des habitats qui justifieront leur classement dans le projet de zonage des ZNIEFF de deuxième génération.

Cette végétation rivulaire est principalement constituée d'espèces hydrophiles (aulnes, frênes, ormes) qui présentent un intérêt biologique majeur. Les racines de la ripisylve constituent en effet des abris et des sources de nourriture pour la faune aquatique. La ripisylve permet également de maintenir les berges et de ralentir les crues. Les végétaux, le sol et les micro-organismes constituent un filtre contre les intrants utilisés par l'agriculture. Par ailleurs, la végétation rivulaire forme un couloir qui permet la circulation des animaux.

#### **Les enjeux :**

- *Protéger le patrimoine naturel faunistique et floristique des sites remarquables, notamment dans la partie de la commune couverte par les sites Natura 2000 (Directive oiseaux – ZPS Brenne FR241003 \* Directive habitat – ZSC Grande Brenne – FR2400534).*
- *Une évaluation environnementale doit être réalisée dans les secteurs qui sont ouverts à l'urbanisation (zones U, AU) ou susceptibles d'être aménagés (sous-secteur NI) afin de s'assurer que l'impact sur les habitats et espèces désignés au titre de Natura 2000 soit limité.*
- *Maintenir les milieux ouverts en favorisant le maintien de l'élevage extensif en Brenne des étangs.*
- *Préserver les couloirs de circulation des animaux (haies, ripisylve, etc.) situés en Champagne berrichonne.*



## IV – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

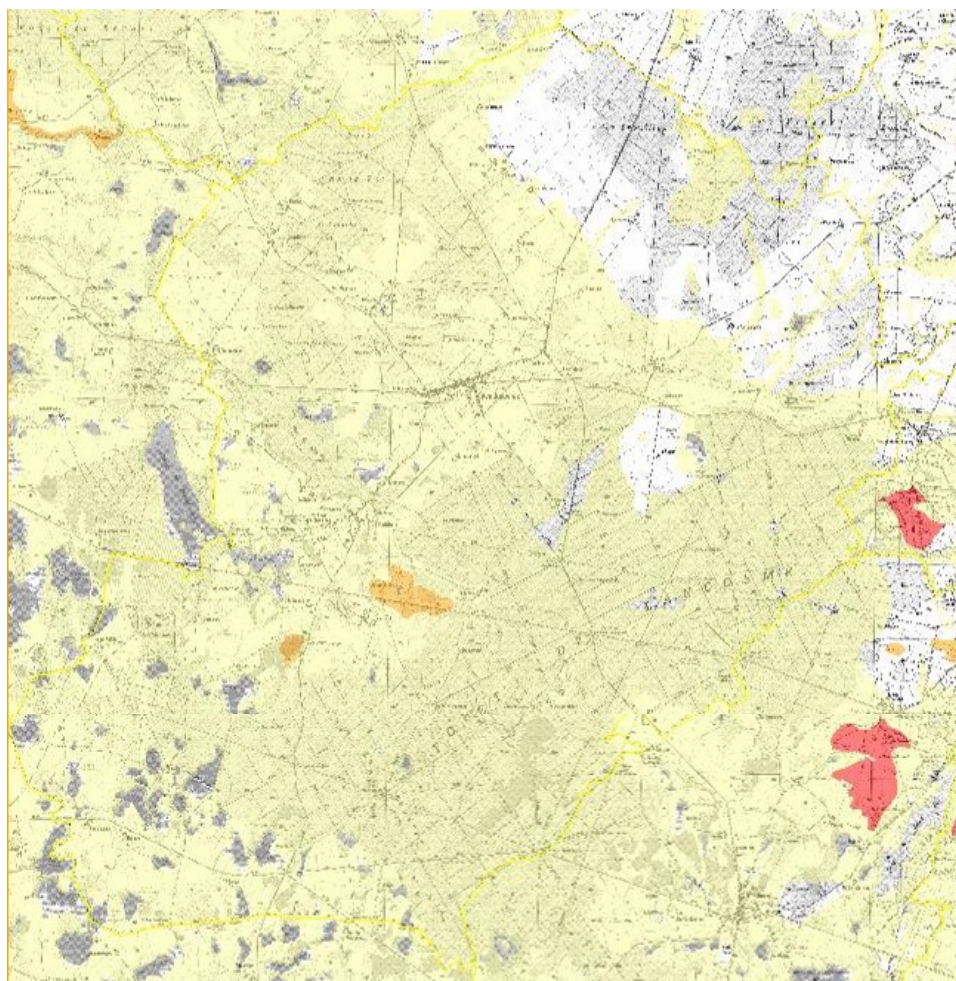
### Les risques de mouvements de terrain

La commune de Vendoeuvres figure parmi les 161 communes de l'Indre à être concernées par un risque naturel (arrêté préfectoral n°2006-01-0069 du 12 janvier 2006).

En effet, la grande majorité de la commune a été classée en zone d'aléa faible par le futur plan de prévention des risques naturels « Sécheresse » prescrit par arrêté préfectoral du 13/01/2003. Seuls quelques secteurs au Nord-Est ne sont pas exposés aux risques de mouvements de terrain.

Ces risques sont liés à la conjonction d'une nature géologique sensible et de la présence d'eau qui provoquent des mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le plan de prévention des risques établit des prescriptions constructives destinées à assurer la longévité des constructions situées sur des terrains exposés au phénomène de retrait gonflement des argiles. Elles devront être consultées dans le cadre de toute nouvelle opération de construction sur le territoire de la commune.

Une fois approuvé, le plan de prévention aura valeur de servitude d'utilité publique et sera annexé au présent PLU.



L'essentiel de la commune est situé en zone d'aléa faible (jaune pâle)

## Les installations classées

Deux installations classées soumises à déclaration sont présentes sur le territoire communal :

- le dépôt de gaz de la Mairie
- le dépôt et la distribution de fuel domestique par la S.A. LAVAUX

On note également la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation, au lieu-dit « La Picardie » (STEARINERIE DUBOIS). Cette ICPE a pour objet le stockage de boues provenant de stations d'épuration.

Ces installations sont susceptibles d'engendrer des nuisances et des risques. Il convient de ménager des zones tampons autour de ce type d'établissement afin de les tenir à l'écart des zones habitées.

## Les itinéraires de substitution à la RD 943

En raison de la présence d'ouvrages de gabarit limité sur la RD 943 (à Buzançais et au passage de l'A 20), les convois dont la hauteur excède 4,80 m doivent emprunter deux itinéraires de substitution (RD 925 et RD 11).

Il s'agit des deux itinéraires suivants :

|               |                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RD 11</b>  | Sens 1 : de Buzançais (PR28) vers le carrefour d'intersection avec la RD 925 (PR37)                           |
|               | Sens 2 : du carrefour d'intersection avec la RD 925 (PR37) vers Buzançais (PR28)                              |
| <b>RD 925</b> | Sens 1 : de l'intersection avec la RD 67 (PR37+700) vers le carrefour d'intersection avec la RD 11 (PR58+600) |
|               | Sens 2 : de l'intersection avec la RD 11 (PR58+600) vers le carrefour d'intersection avec la RD 67 (PR37+700) |

## V – LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES DECHETS

### La gestion de la ressource "Eau"

#### La fourniture en eau

La distribution de l'eau potable est assurée par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) de la Brenne. Le syndicat possède un site de production pour son alimentation en eau potable : le champ captant « Les Chézeaux » situé au nord-est du bourg qui prélève l'eau destinée à la consommation humaine dans la nappe aquifère du Cénomani. Ce champ captant, composé de 6 points de prélèvement, alimente en eau les communes de Méobecq, Neuillay-les-Bois, Sainte-Gemme et Vendoeuvres (soit 1 477 abonnés en 2003). L'eau prélevée dans la nappe est stockée dans le château d'eau situé à l'entrée Est du bourg, d'une capacité de 300 m<sup>3</sup>.

#### *Evolution de la production et du nombre d'abonnés*

|                                        | <b>2002</b> | <b>2003</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Nombre d'abonnés</b>                | 831         | 1 477       |
| <b>Production (en m<sup>3</sup>)</b>   | 142 598     | 202 653     |
| <b>Importation (en m<sup>3</sup>)</b>  | 311         | 333         |
| <b>Exportation (en m<sup>3</sup>)</b>  | 9296        | /           |
| <b>Consommation (en m<sup>3</sup>)</b> | 100 802     | 141 452     |



Une étude effectuée en 2003 montre que le champ captant « Les Chézeaux » est en mesure de subvenir aux besoins en eau de la population locale pour les prochaines décennies. Cependant, afin de diversifier et de sécuriser la production d'eau potable, des études ont été menées pour l'exploitation future d'un autre forage aux Chézeaux.

Des périmètres de protection rapprochée (proximal et distal) des captages d'eau potable ont été institués par un acte de déclaration d'utilité publique (cf. liste des servitudes d'utilité publique). Toute construction est désormais interdite à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée proximal. En outre, des mesures de surveillance peuvent être établies à l'intérieur de ce périmètre pour contrôler la qualité des eaux souterraines et pour évaluer les risques de pollutions dangereuses liés aux rejets d'eaux usées et aux vidanges d'étangs.

Par ailleurs, la commune est incluse dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) destinée à faciliter la conciliation des intérêts des différents utilisateurs de l'eau dans les secteurs présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Il en résulte qu'aucun nouveau prélèvement ne peut être autorisé sur la commune, sauf pour motif d'intérêt général, tant qu'un équilibre n'aura pas été durablement restauré entre les ressources et les besoins en eau.

### **Le traitement des eaux usées**

La gestion des eaux usées est prise en charge en régie par la commune.

La majorité des habitations de la commune est raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément aux orientations du schéma directeur d'assainissement (SDA) approuvé en 1999.

La station d'épuration (lagunage) est suffisamment dimensionnée. Elle peut encore doubler sa capacité de traitement des eaux usées.

### **Les eaux pluviales**

Le réseau de collecte des eaux pluviales est géré par la commune. Il est aujourd'hui exploité au maximum de sa capacité et peut se révéler insuffisant lors d'événements pluvieux importants. Des dispositifs d'assainissement à la parcelle pourront être envisagés dans les points bas afin de délester le réseau principal.

L'évacuation des eaux pluviales est particulièrement problématique au lieu-dit « Le Mardasson » (au sud du bourg) lors des périodes de fortes pluies. L'eau de pluie de cette partie du bourg est prise en charge par un fossé qui rejoint l'étang de Malakoff de l'autre côté de la RD 24. Aussi, la commune a pour projet de créer un bassin de retenue (pouvant prendre la forme de plusieurs plans d'eau paysagers) sur les parcelles Section AL n°106, 107 et 108 situées au sud du stade. Ce bassin permettra de stocker le surplus d'eau lors des épisodes pluvieux importants et évitera que la RD 24 soit inondée entre « l'Arcade » et le hameau de Malakoff.

### **Le traitement des déchets**

Le traitement des déchets relève de la compétence de la communauté de communes Val de l'Indre - Brenne. Elle s'organise désormais selon les modalités prévues par le plan d'élimination des déchets ménagers approuvé le 5 octobre 1999, lequel définit quatre zones géographiques dans le département.

Vendoeuvres appartient au Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SITOM) de la région de Châteauroux. Les ordures ménagères sont stockées à la déchetterie du SITOM.

## **L'air et le bruit**

A Vendoeuvres, les émissions de SO<sub>2</sub> sont faibles (entre 1000 et 2500 par an) et exclusivement liées à la consommation d'énergie due au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire.

Par ailleurs, la commune de Vendoeuvres n'est pas affectée par le bruit. Aucune voie classée à grande circulation ne traverse le territoire communal.

La voie la plus passante est la RD 925 qui supporte un trafic moyen annuel de 2 050 véhicules/jour. Cet axe constitue le principal vecteur de nuisances sonores de la commune.





## VI – LE PATRIMOINE BÂTI ET CULTUREL

Le patrimoine bâti présent sur la commune de Vendoeuvres prend des formes très diverses. Il peut s'agir de monuments dont l'intérêt patrimonial est depuis longtemps reconnu pour des motifs historiques ou culturels, autant que d'éléments bâtis intéressants à l'échelle locale.

### Le patrimoine bâti d'intérêt national

L'ancienne église Saint-Pierre et Saint-Paul de Beauché et la chapelle Sainte-Catherine attenante du XV<sup>ème</sup> siècle sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 27 mars 1968.



La procédure réglementaire de protection des édifices inscrits concerne « les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». Ceux-ci peuvent être inscrits parmi les monuments historiques, en totalité ou en partie, par les soins du ministre chargé de la culture (Article 1<sup>er</sup>). La procédure de protection est initiée par les services de l'Etat (Direction Régionale des Affaires Culturelles) soit au terme d'un recensement systématique, soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

**L'inscription est prononcée par arrêté du ministre en charge des monuments historiques et constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments historiques inscrits et classés et de leurs abords.**

**L'immeuble inscrit ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni faire l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc.) sans que le ministre en soit informé (Article 8 de la loi de 1913).**

**Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toutes les modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (Article 1<sup>er</sup> modifié de la loi de 1913).**

### Le patrimoine bâti d'intérêt local

Outre le patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques, la commune compte un ensemble d'éléments présentant un intérêt patrimonial certain au niveau local.

Parmi ce patrimoine d'intérêt local on distingue des monuments et grandes bâtisses qui sont autant de vestiges de l'Histoire de Vendoeuvres.

On y inclut également le « petit patrimoine » appelé ainsi car il est souvent considéré comme dénué de valeur historique. Ce type de patrimoine local n'a jamais fait l'objet de protections particulières. Il reflète néanmoins une façon de vivre et des pratiques qui se sont transmises et ont évolué dans le temps. Ces éléments de patrimoine sont des marqueurs de l'identité culturelle de la commune qu'il convient de préserver.



## **Le patrimoine culturel**

### **- L'église Saint-Étienne**

Cette église a été édifiée en 1856, remplaçant presque totalement l'ancien édifice roman. Son parvis a récemment fait l'objet d'une requalification au même titre que le carrefour de la RD 925 et de la RD 24 situé à proximité.

### **- La chapelle Saint-Sulpice**

Située en forêt de Lancosme, au milieu d'une vaste clairière située non loin de la RD 21, cette chapelle a été construite en moellon et grès rouge au cours du XV<sup>ème</sup> siècle. Elle a été récemment restaurée.



L'église Saint-Étienne



La chapelle Saint-Sulpice

### **- Les croix**

On dénombre cinq croix, d'apparences diverses, sur le territoire communal. Les croix les plus remarquables sont celles situées à Malakoff et à Beauché car elles comportent des petites croix (en bois ou en fer) à leur pied.



La croix de Malakoff



La croix de Beauché

## **Les châteaux**

La commune compte plusieurs châteaux, construits à diverses époques :

- Le château de Lancosme, érigé à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle (tours construites à une période antérieure) et situé à proximité de la forêt du même nom. Son donjon a été restauré au XIX<sup>ème</sup> siècle. Propriété de Raoul de Lancosme en 1279, le château passe à la famille de Savary qui le conserva jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle.

- Le Château Robert, dont le nom apparaît pour la première fois en 1772. Son aspect a considérablement changé et abrite aujourd'hui un gîte rural. Il est localisé au coeur de la forêt de

Lancosme.

- Le château de Beauché, autrefois chef-lieu de paroisse. Il a été édifié au XV<sup>ème</sup> siècle et reconstruit au XIX<sup>ème</sup> siècle.

- Le château de Brèves construit en 1850 par Louis-Stanislas de Lancosme-Brèves.

- Le château de Verneuil datant du XIX<sup>ème</sup> siècle. Verneuil était une seigneurie qui dépendait de la terre de Mézières-en-Brenne.



Le château de Beauché



Le château de Lancosme

### **Les grandes bâtisses**

Plusieurs grandes bâtisses se démarquent par leur intérêt architectural, dont :

- le manoir de l'Hermitage et ses dépendances qui abritent actuellement un gîte rural,
- le manoir de la Morandière datant du XV<sup>ème</sup> siècle, en cours de restauration,
- la mairie, récemment restaurée,
- Le « moulin » des Chézeaux.



Le manoir de l'Hermitage



Le manoir de la Morandière



La Mairie



Le « moulin » des Chézeaux



### **Les rangs de La Caillaudière et de Malakoff**

Les rangs de La Caillaudière et de Malakoff apparaissent comme des ensembles bâtis cohérents. Ces habitats sont hérités des activités de forges qui étaient autrefois localisées sur les rives de l'Yoson.

Les rangs de La Caillaudière se caractérisent par des façades très étroites compensées par la présence de jardins en fond de parcelles. Cette morphologie particulière contribue grandement à l'identité du hameau, elle doit à ce titre être préservée.



Les rangs de La Caillaudière



Les rangs de Malakoff

### **Les fermes de caractère**

On note la présence de quelques fermes isolées qui présentent un caractère architectural intéressant.

Il s'agit souvent de corps de ferme en activité (Saugout) mais aussi de résidences principales ou secondaires restaurées par des non agriculteurs comme c'est le cas à La Chapelle Blanche, à Sainte-Thérèse et au Petit Brun.

D'autres corps de ferme possédant un intérêt patrimonial avéré pourraient faire l'objet d'une restauration en vue d'une occupation par des tiers.

Les bâtiments sont souvent de grande taille et dotés de toits à deux pans longs recouverts de tuiles plates. La volumétrie des bâtiments agricoles est généralement simple à l'image de l'ensemble du bâti traditionnel brennou. Certaines exploitations arborent des chaînages d'angle en brique rouge (La Goujonnerie) ou en pierre calcaire. Le matériau de maçonnerie le plus utilisé pour les bâtiments agricoles de la commune est le moellon parfois recouvert par un enduit.



La Chapelle Blanche



Les Magnoux

### **Les éléments de patrimoine liés à l'habitat**

#### **- Les fours à pain**

La présence de fours à pain était quasiment systématique dans les habitations traditionnelles des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles. Pour leur construction, on utilisait les mêmes matériaux que pour la maison : pierre locale, tuile et brique. Les fours à pain sont le plus souvent accolés à l'habitation, contre un pignon et protégés par un appentis ou une chambre de four.

#### **- Les escaliers extérieurs**

Ces éléments du bâti permettaient d'accéder au grenier grâce à une ouverture en pignon. L'espace situé en-dessous des escaliers étaient souvent occupé par un poulailler ou une soue.

#### **- Les épis de faîtage**

Largement répandus à Vendoeuvres depuis le Moyen-âge, ces éléments architecturaux constituent souvent la seule ornementation des habitations traditionnelles.



#### **- Les porches et portails**

On en trouve que dans quelques domaines et souvent les plus importants. Ils marquent l'entrée du domaine ou de l'espace cultivé.

### **Le patrimoine rural lié à l'eau**

Les éléments bâtis liés à l'eau sont nombreux sur la commune. Trois types d'ouvrages peuvent être distingués :

#### **- Les lavoirs**

Trois lavoirs ont été recensés sur la commune : à la Caillaudière, aux Terriers de la Tinnetière et au Moulin Neuf. Tous trois ont été récemment restaurés. Ces lavoirs pourraient être mis en valeur à des fins pédagogiques.

#### **- Les fontaines**



Elles constituent des lieux de convivialité mais aussi de dévotion religieuse telle que la fontaine Saint-Sulpice, attenante à la chapelle, qui a fait la renommée de Vendoeuvres au Moyen-âge. Une autre fontaine a été recensée à la Fombarderie, composée d'un trou d'eau entouré d'un petit muret circulaire. D'autres fontaines, moins remarquables, sont présentes sur la commune : deux à la Morandière, La fontaine aux Loups non loin de Saint-Sulpice, la fontaine Saint-Anastase.

#### **- Les puits**

La commune conserve de nombreux puits. La majorité des puits sont à usage individuel. Ils sont principalement localisés dans les cours de ferme. On note également la présence de puits collectifs au centre des hameaux et villages.

**La grande majorité du patrimoine recensé ci-dessus appartient à des propriétaires privés ce qui de fait, limite les possibilités de protection et de mise en valeur.**

Néanmoins, rappelons que conformément à l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, **le PLU peut délimiter « [...] les monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».**

Dans les ensembles patrimoniaux ainsi délimités, **seuls sont admis les travaux qui ne compromettent pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur.**

**Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.**

Les enjeux :

- *Encourager la protection et la restauration du bâti d'intérêt patrimonial*
- *Encadrer l'évolution du bâti dans le bourg et les hameaux afin d'éviter une banalisation architecturale*
- *Préserver l'identité architecturale des rangs de La Caillaudière et de Malakoff*

## **Les sites archéologiques**

Les sites archéologiques sont nombreux et d'époques variées à Vendoeuvres. Il ressort d'un inventaire effectué par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre<sup>3</sup> que la commune compte 53 sites archéologiques dont :

- 2 datant du Néolithique,
- 9 datant de l'époque gallo-romaine,
- 15 datant du Moyen-âge,
- 4 issus de l'époque contemporaine,
- 7 datant de l'époque contemporaine,
- 16 dont la datation n'a pu être précisée.

Notons que le Paléolithique et les Âges des Métaux (bronze et fer) ne sont pas représentés à Vendoeuvres.

<sup>3</sup> KRAUS Sophie, Service Régional de l'Archéologie du Centre, 1995

Les sites archéologiques sont protégés par différents textes législatifs :

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme ;
- La loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciales de l'Etat ;
- Le décret du 3 juin 2004 indique que (article 1<sup>er</sup>) les « opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive). Cette loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 modifiée précise que :

- L'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ;
- L'Etat est prescripteur des opérations archéologiques. Il désigne le responsable scientifique de toute opération et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations. Il rassemble les données archéologiques disponibles et dresse la carte archéologique nationale ;
- Un établissement public à caractère administratif doit être créé afin de réaliser les études préalables et les opérations de terrain prescrites par l'Etat ;
- Une redevance, payée par les aménageurs publics et privés, doit être instituée.

## LE MILLIEU HUMAIN

### I – LA POPULATION

#### **L'évolution de la population communale**

La population de Vendoeuvres est passée de plus de 1 183 habitants en 1968 à 1018 en 1999.

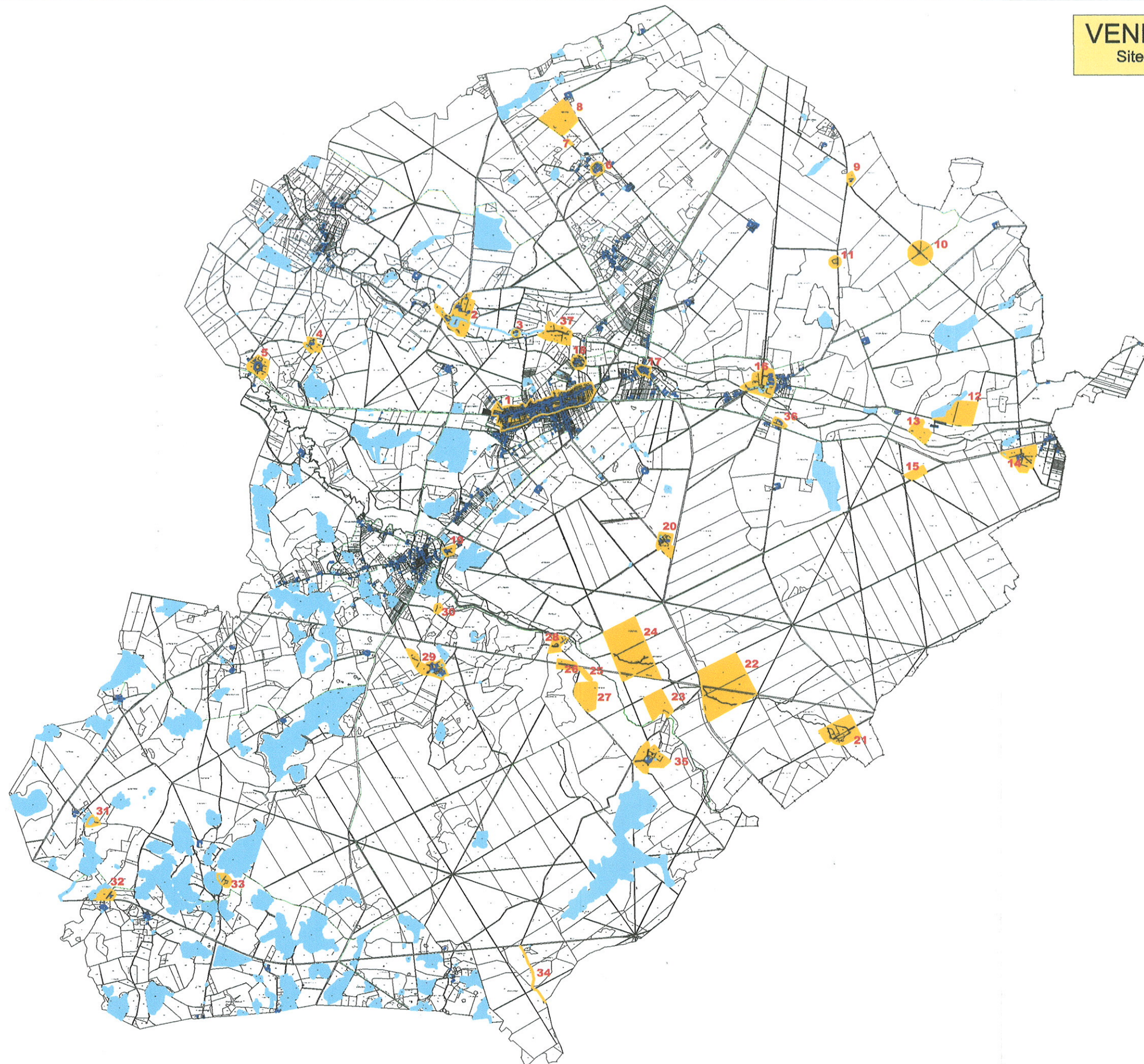
La période 1968 - 1982 se caractérise par un déclin démographique important (-161 habitants) qui résulte de soldes migratoire et naturel négatifs, imputables à un important mouvement d'exode rural.

Entre 1982 et 1990, la tendance au déclin démographique est enrayée grâce à un solde migratoire largement excédentaire (+0,79% par an) qui compense un solde naturel négatif (-0,55%).



# VENDOEUVRES

Sites Archéologiques





PRÉFECTURE DE LA RÉGION CENTRE



Direction régionale  
des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie  
Affaire suivie par : Pascal ALILAIRE  
☎ : 02.38.78.85.74.  
télécopie : 02.38.78.12.95  
mél : pascal.alilaire@culture.fr  
Réf : 04/PA/NB1150

**SITES ARCHÉOLOGIQUES RECENSÉS SUR LA COMMUNE DE VENDOEUVRES**  
**Etat des connaissances au 27-05-2004**

| COMMUNE DE VENDOEUVRES |                                                                                            |                                         |                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°/carte               | N°/inventaire                                                                              | Lieu-dit                                | Nature et datation des vestiges                                                                                                                                                                                       |
| 1                      | 36 232 0032<br>36 232 0018<br><br>36 232 0031<br>36 232 0035<br>36 232 0033<br>36 232 0034 | Le Bourg                                | Agglomération secondaire antique<br>Occupation du Haut empire<br>Canalisation en terre cuite<br>gallo-romaine<br>Stèle commémorative gallo-romaine<br>Eglise médiévale Saint-Etienne<br>Cimetière médiéval et moderne |
| 2                      | 36 232 0007<br>36 232 0037<br>36 232 0056<br>36 232 0053<br>36 232 0054<br>36 232 0055     | Beauché                                 | Village médiéval<br>Voie et vestiges gallo-romains<br>Prieuré médiéval<br>Ancienne église et Chapelle<br>attenante médiévales (Inscription<br>M.H.)<br>Forge médiévale<br>Château-fort médiéval                       |
| 3                      | 36 232 0027                                                                                | Le Moulin Neuf                          | Moulin hydraulique d'origine<br>médiévale sur la Claise                                                                                                                                                               |
| 4                      | 36 232 0026                                                                                | La Poulaillerie                         | Carrière contemporaine<br>Exploitations de terre à gazettes<br>pour porcelaineries                                                                                                                                    |
| 5                      | 36 232 0021                                                                                | Sainte-Thérèse                          | Château XIXème                                                                                                                                                                                                        |
| 6                      | 36 232 0019<br>36 232 0073                                                                 | La Bornaie, le<br>Château de Brèves     | Château, chapelle et tombeau<br>contemporains                                                                                                                                                                         |
| 7                      | 36 232 0012                                                                                | Les Trois Fours                         | Anciens fours (ruines)                                                                                                                                                                                                |
| 8                      | 36 232 0004                                                                                | Les Roches                              | Site néolithique et gallo-romain                                                                                                                                                                                      |
| 9                      | 36 232 0030                                                                                | La Tuilerie                             | Ruines d'une tuilerie<br>contemporaine                                                                                                                                                                                |
| 10                     | 36 232 0028                                                                                | Les Vallées, la<br>Perrière             | Site métallurgique non daté                                                                                                                                                                                           |
| 11                     | 36 232 0008                                                                                | Le Four à chaux, les<br>Fournaises      | Anciens fours (fours à chaux ou<br>fours métallurgiques ?) non datés                                                                                                                                                  |
| 12                     | 36 232 0024                                                                                | Bois de la<br>Tournancière, la<br>Ligne | Manoir moderne                                                                                                                                                                                                        |
| 13                     | 36 232 0025                                                                                | La Ligne                                | Moulin moderne (disparu)                                                                                                                                                                                              |
| 14                     | 36 232 0041                                                                                | La Chapelle Blanche                     | Hameau médiéval                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                          |                                                             |                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|    | 36 232 0013                                              |                                                             | Motte castrale médiévale et basse-cour                                         |
| 15 | 36 232 0077                                              | Le Buisson Pâté<br>(l'Enceinte sur le cadastre ancien)      | Ancienne carrière                                                              |
| 16 | 36 232 0009                                              | Lancosme                                                    | Château (XV-XIXème), chapelle et dépendances                                   |
| 17 | 36 232 0010                                              | La Barre                                                    | Maison forte                                                                   |
| 18 | 36 232 0075<br>36 232 0022                               | Moulin de Chezeaux                                          | Moulin à eau moderne et anciennes forges                                       |
| 19 | 36 232 0074                                              | La Caillaudière                                             | Forges modernes                                                                |
| 20 | 36 232 0029                                              | Le Coudreau                                                 | Four à chaux, forges (contemporains)                                           |
| 21 | 36 232 0006<br>36 232 0048                               | Fontaine Saint-Sulpice                                      | Chapelle et fontaine médiévales                                                |
| 22 | 36 232 0007<br>36 232 0082                               | Gué Rossignol, les Forges (Forêt de Lancosme)               | Village, ancien moulin et forges aujourd'hui disparus                          |
| 23 | 36 232 0058                                              | Les Forges (Forêt de Lancosme)                              | Site métallurgique non daté                                                    |
| 24 | 36 232 0005                                              | Saint-Anastase                                              | Prieuré médiéval (aujourd'hui disparu)                                         |
| 25 | 36 232 0016                                              | Forêt de Lancosme (Bois de la Motte)                        | Voie non datée                                                                 |
| 26 | 36 232 0016                                              | Forêt de Lancosme                                           | Site gallo-romain                                                              |
| 27 | 36 232 0043<br>36 232 0016<br>36 232 0081                | Forêt de Lancosme (Bois de la Motte)                        | Site gallo-romain<br>Sites métallurgiques non datés                            |
| 28 | 36 232 0038                                              | La Motte                                                    | Motte castrale médiévale                                                       |
| 29 | 36 232 0067<br>36 232 0068<br>36 232 0069<br>36 232 0070 | Verneuil                                                    | Maison forte et village médiévaux, chapelle.                                   |
| 30 | 36 232 0076                                              | Le Plaix                                                    | Site moderne (habitat ?)                                                       |
| 31 | 36 232 0013                                              | Le Four                                                     | Toponyme (Ancien four ?)                                                       |
| 32 | 36 232 0011                                              | La Pièce du Four, Pêche-Loche                               | Toponyme (Ancien four ?)                                                       |
| 33 | 36 232 0079                                              | Etang des Courantes                                         | Site gallo-romain                                                              |
| 34 | 36 232 0078                                              | Les Bernichats                                              | Voie (gallo-romaine ?)                                                         |
| 35 | 36 232 0059<br>36 232 0062<br>36 232 0042<br>36 232 0084 | Château-Robert                                              | Ancien château<br>Moulin disparu<br>Site protohistorique<br>Site métallurgique |
| 36 | 36 232 0011                                              | La Morandière                                               | Manoir médiéval                                                                |
| 37 | 36 232 0003                                              | Vallée de la Claise (entre la Trinetière et le Moulin Neuf) | Site néolithique                                                               |

#### Pour information

Sites et indices répertoriés sur la commune mais sans localisation précise.

La Chicheterie (36 232 0001) : hache polie néolithique en roche verte

Les Essarts (36 232 0004) : vestiges gallo-romains

Le Bois de la Motte (36 232 0005) : motte médiévale ?

La vallée de la Claise (36 232 0044) : vestiges gallo-romains (céramique gallo-romaine trouvée dans le lit de la Claise entre Beauché et la Vignodière)

L'Etang du Laitier (36 232 0015) : site métallurgique

Les Terres Rouges : toponyme (indice de site métallurgique)

Les Bordes (36 232 0017) : voie gallo-romaine repérée en photographie aérienne



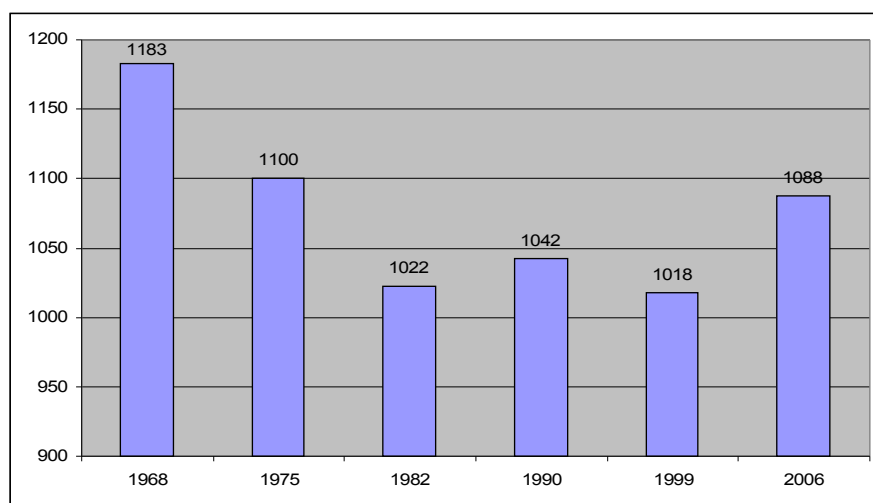
|                                       | 1968         | 1975         | 1982         | 1990         | 1999         | 2006         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Population totale</b>              | <b>1 183</b> | <b>1 100</b> | <b>1 022</b> | <b>1 042</b> | <b>1 018</b> | <b>1 088</b> |
| <b>Taux d'évolution annuel (en %)</b> | -2,16        | -1,04        | -1,04        | 0,24         | -0,26        | /            |
| <b>dû au solde naturel (en %)</b>     | -0,29        | -0,35        | -0,91        | -0,55        | -0,40        | /            |
| <b>dû au solde migratoire (en %)</b>  | -1,87        | -0,69        | -0,13        | 0,79         | 0,14         | /            |
| <b>Variation de population</b>        | <b>-165</b>  | <b>- 83</b>  | <b>-78</b>   | <b>+20</b>   | <b>-24</b>   | <b>+70</b>   |

La population communale baisse de nouveau durant la période 1990-1999 (-24 habitants). Le déclin démographique enregistré est toutefois moins soutenu qu'entre 1975 et 1982 (-78 habitants). Il est à attribuer à un solde naturel toujours négatif (-0,40% par an) et faiblement compensé par un solde migratoire en nette diminution (+0,14% par an).

Notons que la baisse de dynamisme démographique de la commune constatée au cours des dernières décennies est comparable à celle observée au niveau départemental puisque la population de l'Indre a diminué de 2,40% entre 1982 et 1990 et de 2,75% entre 1990 et 1999.

Le déclin démographique est désormais stoppé, la commune a gagné de nombreux habitants depuis le Recensement Général de la Population (RGP) de 1999. Avec 1 088 habitants en 2006, la population communale est presque revenue à son niveau de 1975 (1100 habitants).

#### ***Evolution de la population communale entre 1968 et 2006***



Source : RGP 2006,  
INSEE

## Une population vieillissante

A l'instar des tendances observées aux échelles nationale et régionale, la population communale a vieilli à un rythme soutenu au cours des dernières décennies.

La part des moins de 20 ans n'a cessé de diminuer, passant de 24,6% en 1982 à 20,2% en 1999. Au cours de la même période, la part des plus de 60 ans est passée de 30,3% à 31,5%. Notons cependant que la proportion des 60 ans et plus a diminué entre 1982 et 1990 au profit des 20 – 59 ans (45,1 à 47,7%).

L'évolution de l'indice de jeunesse<sup>4</sup> confirme ce constat de vieillissement généralisé de la population jusqu'en 1999. Cet indice est passé de 0,80 en 1982 à 0,62 en 1999. L'évolution constatée découle d'une baisse combinée du taux de natalité et du taux de mortalité, qui limite l'apport de populations jeunes et favorisent le maintien des populations les plus âgées.

Les résultats du recensement de 2006 révèlent que cette tendance au vieillissement a été stoppée au cours de la dernière période intercensitaire. En effet, la part des moins de 20 ans qui s'établissait à environ 20% en 1999 s'est élevée 21% en 2006. Dans le même temps, la part des 60 ans et plus est passée de 29% à 26%. L'indice de jeunesse qui en résulte s'établit à environ 0,81, soit à un niveau comparable à celui de 1982.

### *Evolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999*

|                                    | 1982        | 1990        | 1999        |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nombre de moins de 20 ans</b>   | 255         | 239         | 206         |
| <b>Nombre de 60 ans et plus</b>    | 315         | 306         | 331         |
| <b>Indice de jeunesse</b>          | <b>0,80</b> | <b>0,78</b> | <b>0,62</b> |
| <b>Taux de natalité pour 1000</b>  | 9,10        | 8,70        | 9,70        |
| <b>Taux de mortalité pour 1000</b> | 18,10       | 14,20       | 13,70       |

Source : RGP 1999,  
INSEE

La commune est aujourd'hui attractive, surtout pour les personnes qui recherchent un cadre de vie préservé, dont une forte proportion vient de l'agglomération de Châteauroux.

Ces nouveaux arrivants sont à l'origine du fort renouvellement de la population communale. En effet, près de la moitié des personnes qui habitent actuellement à Vendoeuvres n'y résidait pas il y a 12 ans.

## II – LE PARC RESIDENTIEL

### Composition du parc de logements

Le parc de logements communal s'est accru de 129 unités entre 1982 (536 logements) et 2006 (665 logements). Le nombre de résidences principales est en nette progression pour cette même période.

La part des résidences principales est passée de 70,5% à 73,2% du parc total. Il en résulte une baisse de la part des habitations à usage de résidences secondaires (20,3% en 1982 contre 17,1% en 2006).

<sup>4</sup> Rapport entre le nombre de moins 20 ans et celui des 60 ans et plus

La part des logements vacants est passée de 8,7% en 1982 à 7,8% en 1999, se rapprochant ainsi des standards régionaux (7,2%) et nationaux (6,9%). En 2006, on estimait entre 30 et 40 le nombre de logements réellement inoccupés à Vendoeuvres.

La résorption de la vacance et la lutte contre l'habitat indigne font partie des objectifs affichés de la commune.

Pour cela elle dispose du programme d'Intérêt Général (PIG) « adaptabilité et mise aux normes d'habitabilité des logements occupés par des personnes âgées ou à mobilité réduite » qui est opérationnel depuis le 23 décembre 2004 (jusqu'à la fin 2007).

Il devrait être repris à son compte par le pays Castelroussin – Val de l'Indre dans le cadre de son OPAH si le Conseil Général décide de ne pas poursuivre celui-ci au-delà de 2008.

L'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dite de revitalisation rurale, opérationnelle depuis le 2 janvier 2006 et d'une durée de cinq ans, a pour but de requalifier et réhabiliter le bâti privé. Son objectif principal est de remettre sur le marché des logements vacants, favoriser la mise en place de loyers maîtrisés et résorber l'habitat indigne.

On peut estimer que l'évolution du nombre de résidences principales (+109 entre 1982 et 2006) ne peut être attribuée à la seule construction neuve (+129). En effet, de nombreux logements vacants et résidences secondaires ont été réaffectés en résidences principales.

|                                    | 1982       | 1990       | 1999       | 2006       |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Nombre total de logements</b>   | <b>536</b> | <b>575</b> | <b>628</b> | <b>665</b> |
| <b>Dont résidences principales</b> | 378        | 405        | 456        | 487        |
| <b>Dont résidences secondaires</b> | 109        | 121        | 123        | 114        |
| <b>Dont logements vacants</b>      | 47         | 49         | 49         | 30/40      |

Source : RGP 2006,  
INSEE

### Le parc des logements locatifs sociaux

La commune dispose d'un parc de 12 logements sociaux. Le taux d'équipement communal est de 12.5% ce qui est comparable à celui du bassin de la Brenne et la moyenne des communes limitrophes sur ce territoire.

Le taux de pression est en hausse (17.8%) et la demande est réelle. Contrairement au parc privé, le parc social présente un taux de vacance quasi-nul.

La commune a la volonté de poursuivre l'équipement en logements locatifs sociaux sur le secteur nommé « La Cotte », par un programme HRPA proche des services et commerces du centre bourg.

### **Un parc de logements relativement ancien**

La commune de Vendoeuvres dispose d'un parc de logements relativement ancien. En effet, 62,8% des logements ont été construits avant 1949 et 72,3% avant 1975. Pour comparaison, la part du parc de logements antérieurs à 1949 de la commune limitrophe de Mézières-en-Brenne était de 57% en 2006.

La proportion de logements antérieurs à 1949 dans le parc total est nettement supérieure à celle constatée aux niveaux régional (36,5%) et national (32,9%).

On constate toutefois que le rythme de la construction neuve s'est accéléré entre 1975 et 1981 avec 7,8 logements par an contre seulement 4,4 entre 1949 et 1974.



### Âge du parc résidentiel et rythme de la construction neuve

| Année de construction | 2006   |             |                             |
|-----------------------|--------|-------------|-----------------------------|
|                       | Nombre | Part (en %) | Logements construits par an |
| Avant 1949            | 418    | 62,8        | /                           |
| 1949 - 1974           | 63     | 9,5         | 4,4                         |
| 1975 - 1981           | 55     | 8,2         | 7,8                         |
| 1982 - 1989           | 39     | 5,8         | 4,8                         |
| 1990 - 1999           | 53     | 8           | 5,3                         |
| 2000 - 2006           | 37     | 5,6         | 5,3                         |

Source : RGP 2006,  
INSEE

Le rythme de la construction neuve se maintient à un niveau élevé entre 1990 et 2006 avec 5,3 logements par an en moyenne. Pour la seule année 2005, 47 permis de construire ont été délivrés qui se sont traduits par la mise en chantier de 15 nouvelles habitations.

### Confrontation démographie / logement

La population et le parc de logements ont suivi des tendances inverses entre 1968 et 1999. La forte hausse du parc résidentiel ne peut être corrélée à un essor démographique de la population communale.

Alors que la population a fortement diminuée entre 1968 et 1999 (-165 habitants), le parc de logements s'est lui considérablement accru (+91). La période 1975-82 où la construction neuve atteint son maximum est d'ailleurs l'une de celles où l'hémorragie démographique a été la plus soutenue.

### Evolution comparée de la population et du parc de logements

|                                | 1968-75 | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 | 1999-2006 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Evolution démographique        | -83     | -78     | +20     | -24     | +70       |
| Evolution du parc de logements | +18     | +50     | +8      | +15     | + 37      |

Source : RGP 2006,  
INSEE

Cette situation est la conséquence directe du desserrement des ménages, c'est-à-dire de la diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales, autrement dit, du nombre de personnes par ménage, témoin des nouveaux modes de comportements sociaux (décohabitation, vieillissement de la population). Le nombre de personnes par ménage est en effet passé de 2,5 en 1982 à 2,2 en 1999.

Notons que la période récente a été marquée par un retour à une situation « classique » avec une hausse conjointe du nombre d'habitants et du nombre de logements. Le nombre de personnes par ménage s'est stabilisé à 2,2 en 2006.

#### **Projections démographiques :**

La population communale a tendance à croître en raison de l'attractivité de la commune mais aussi grâce un solde naturel devenu excédentaire. La commune est notamment

attractive pour les ménages dont l'un des membres travaille dans l'agglomération castelroussine.

Cet afflux de population a des conséquences certaines sur la demande en logements et le rythme de la construction neuve qui a beaucoup progressé depuis le début des années 2000.

Or, si l'on se base sur les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, 139 parcelles sont potentiellement disponibles dont 67 dans le bourg et 72 dans les hameaux. L'urbanisation de l'ensemble de ces parcelles représenterait un apport de population de l'ordre de 320 habitants (2,3 personnes par ménage en moyenne). Ce chiffre est cependant à minimiser car il est à prévoir qu'une partie non négligeable des futures constructions seront habitées à titre de résidences secondaires.

Si on se limite aux 72 parcelles situées en sous-secteurs Ua et Ub, donc urbanisables à court terme, l'apport de population présumé serait de 165 habitants. En définitive, même en se basant sur une hypothèse basse (réaffectation de la moitié des logements vacants, urbanisation de la moitié des terrains potentiellement disponibles situés en zone U) le zonage du PLU devrait permettre de libérer suffisamment de parcelles constructibles (60) pour les 10 années à venir.

L'arrivée de nouveaux habitants à Vendoeuvres pose également la question de la capacité des équipements publics. La municipalité considère que la commune peut encore accueillir 30 élèves supplémentaires bien que cela nécessite des travaux d'agrandissement du groupe scolaire. Ces 30 élèves représentent un apport d'environ 30 ménages sur la commune.

Par conséquent, si la commune souhaite pouvoir scolariser l'ensemble des enfants dans le groupe scolaire sans consentir à d'importants efforts financiers, l'apport de population ne devra pas excéder 75 à 90 habitants au cours des 10 années à venir.

Les équipements sportifs de Vendoeuvres pourront quant à eux largement suffire aux besoins de la population locale pour les années à venir.

### III – L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

#### L'artisanat

L'artisanat s'exerce en général au sein de petites unités familiales peu génératrices d'emplois, pour la plupart dans les secteurs de la fabrication et des services. En 2006, on recense 28 artisans répartis dans les domaines d'activités suivants :

- 5 artisans dans le secteur alimentaire,
- 6 dans le bâtiment,
- 9 dans le secteur de la fabrication,
- 8 dans le secteur des services.

La réalisation d'une zone d'activités au lieu-dit « Le Timbara », envisagée par la carte communale, est maintenue par le plan local d'urbanisme. Celle-ci devrait s'inscrire dans une logique de complémentarité avec les autres zones d'activités présentes sur le territoire de la communauté de communes Val de l'Indre - Brenne à Saint-Genou et Niherne - Villedieu.

Cette zone d'activités pourrait prendre la forme d'une pépinière d'entreprises rassemblant différentes activités dans un ensemble architectural homogène. Ce parti d'aménagement permet à la fois de mettre en valeur les paysages du secteur et de renforcer l'impact visuel du bâtiment qui sera perceptible depuis la RD 925.

La zone d'activités a vocation à accueillir les artisans déjà installés à Vendoeuvres à la recherche d'une plus grande visibilité et de meilleures conditions de travail ainsi que les entrepreneurs attirés par l'image brennouse de la commune.

## Le commerce

35 commerces sont implantés à Vendoeuvres. La quasi-totalité d'entre eux est située dans le bourg qui constitue un véritable centre de vie à l'échelle de la commune.

Les commerces sont suffisamment nombreux et diversifiés pour satisfaire les besoins de base des habitants de la commune.

En revanche, les achats plus importants, notamment alimentaires mais aussi liés à l'équipement de la personne et de la maison, sont effectués à Buzançais, voire dans l'agglomération castelroussine.

Vendoeuvres dispose notamment des commerces suivants:

- 2 bouchers,
- 2 boulangers,
- 1 pharmacie,
- 1 fleuriste,
- 1 brocanteur,
- 1 coiffeur,
- 1 bar-tabac,
- 2 bar-restaurants,
- 1 supérette.

Le tissu commercial local est donc relativement dense et bénéficie d'un contexte plutôt favorable. Contrairement à ce qui peut s'observer dans certaines des communes voisines, l'armature commerciale tend à se maintenir voire à se renforcer. Une dizaine d'entreprises ont été créées au cours des années 2003, 2004 et 2005, alors que 6 ont disparu pendant la même période.

Cette tendance au renforcement de l'armature commerciale pourrait perdurer si les dynamiques démographiques observées ces dernières années viennent à se confirmer. On peut s'attendre à la création de commerces de proximité et d'activités artisanales qui tireront profit de la clientèle potentielle que représentent les nouveaux arrivants sur la commune. Le développement du commerce se heurte toutefois à l'absence de locaux disponibles dans le bourg.

Le projet de réaménagement de la place Saint-Louis et de celle de la Mairie, prévu pour 2007-2008, est l'occasion de renforcer la centralité commerciale du bourg. Plus largement, il faut favoriser l'implantation de commerces dans l'espace compris entre la place Saint-Louis et la place de l'église, lequel constituera un axe fort permettant une meilleure visibilité de l'armature commerciale locale.





L'essentiel des commerces de la commune sont implantés dans le bourg, le long de la RD 925

## L'agriculture

La surface agricole utilisée (SAU) représente 28,34% de la superficie totale de la commune. Elle est surtout présente dans le quart Nord-Est qui concentre l'essentiel des parcelles cultivées de Vendoeuvres.

Le nombre d'exploitations agricoles a nettement chuté depuis les dernières décennies. En 2000, on comptait 21 exploitations agricoles à Vendoeuvres contre 39 en 1979. Le nombre d'exploitants et de coexploitants a en revanche peu diminué (de 15 à 13).

La diminution du nombre d'exploitations agricoles a entraîné une contraction minimale (- 2,9%) de la SAU qui est passée de 2 939 ha en 1979 à 2 854 ha en 2000. Il en résulte une hausse importante de la taille moyenne des exploitations qui a pratiquement doublé au cours de cette période.

|                                                        | 1979  | 1988  | 2000        |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------------|
| <b>Nombre d'exploitations agricoles</b>                | 39    | 41    | <b>21</b>   |
| <b>Taille moyenne des exploitations agricoles</b>      | 75    | 61    | <b>136</b>  |
| <b>Nombre de personnes vivant de revenus agricoles</b> | 63    | 55    | <b>37</b>   |
| <b>% de la SAU en labours</b>                          | 44,26 | 44,2  | <b>45,9</b> |
| <b>% de la SAU toujours en herbe</b>                   | 55,42 | 55,53 | <b>54</b>   |

Source : Recensement agricole 2000

Les surfaces toujours en herbe représentaient 54% de la SAU en 2000. Cette part a légèrement fléchi depuis 1979 au profit des labours qui occupaient près de 46% de la SAU en 2000.

On assiste à une mutation des modes de mise en valeur agricole qui se traduit notamment par la progression de la céréaliculture au détriment de l'élevage extensif, surtout en Champagne berrichonne. Dans les autres parties de la commune, la régression de l'élevage se traduit par une substitution progressive des milieux prairiaux par de grandes cultures, et des friches de boisements.

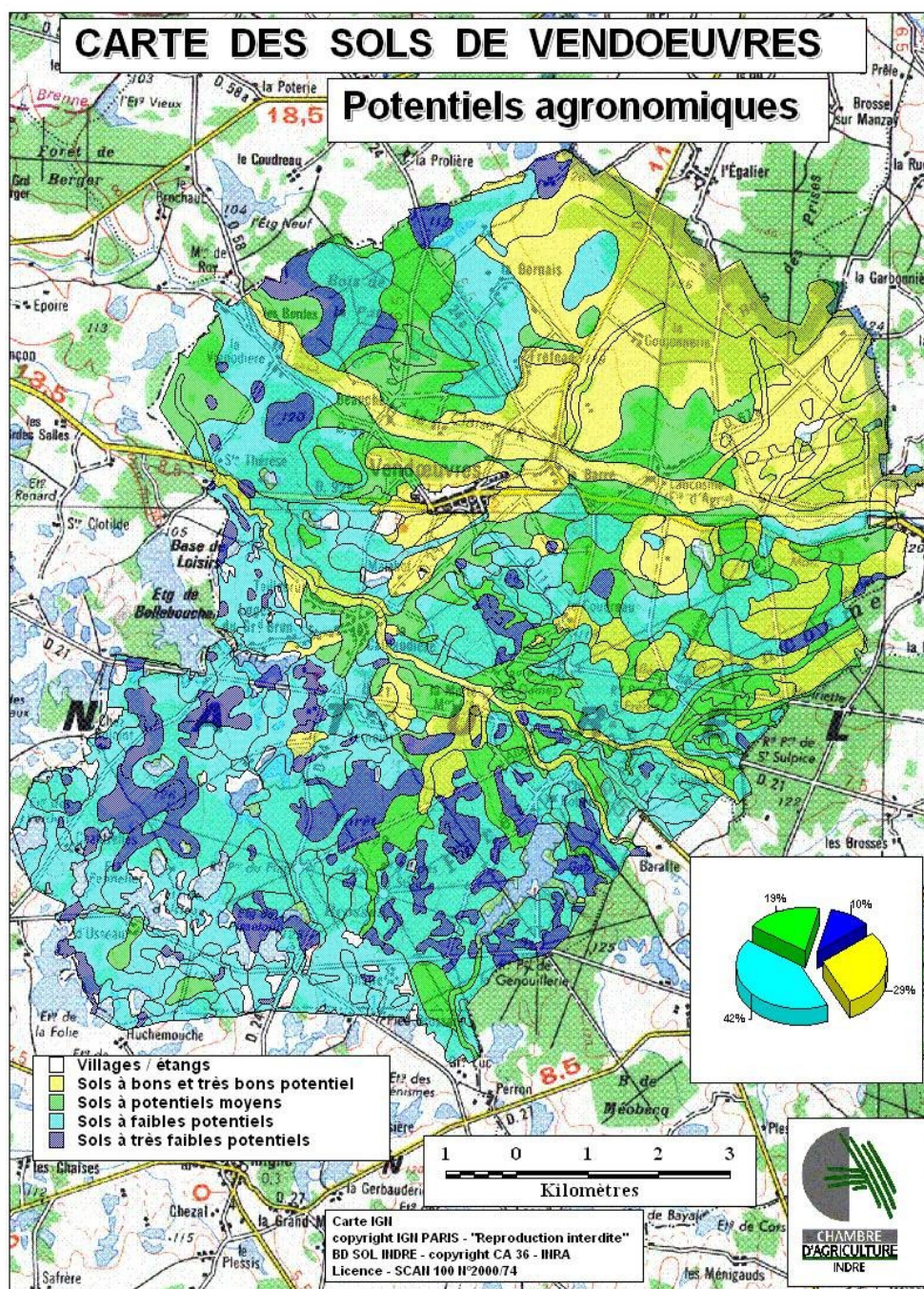
La production céréalière est globalement en hausse même si elle a connu de grandes fluctuations entre 1979 et 2000. Le blé tendre reste la céréale la plus répandue sur la commune, elle représente 401 hectares soit près de 70% des surfaces cultivées.

La production de maïs a quant à elle nettement chuté entre 1988 et 2000. Elle ne représente plus que 2,5% des surfaces cultivées contre 23% en 1988.

Notons par ailleurs qu'aucune exploitation piscicole professionnelle n'a été déclarée à ce jour sur la commune.

|                            | 1979 | 1988 | 2000 |
|----------------------------|------|------|------|
| Nombre de bovins           | 1206 | 978  | 991  |
| Nombre de caprins          | 361  | 588  | 453  |
| Blé tendre (en ha)         | 253  | 313  | 401  |
| Maïs (en ha)               | 76   | 127  | 15   |
| Orge et escourgeon (en ha) | 145  | 108  | 167  |

Source : Recensement agricole 2000





La qualité des sols conditionne largement le type d'agriculture pratiqué dans les différents secteurs de la commune :

- L'Ouest de la commune (Brenne des étangs) est traditionnellement une zone d'élevage du fait de la faible qualité agronomique des sols. Il est nécessaire de maintenir les prairies en pâture. Ce mode de valorisation des terres permet de conserver les milieux ouverts et ainsi, de maintenir la biodiversité des milieux prairiaux.

- L'agriculture pratiquée en Champagne berrichonne est dite « professionnelle » car elle repose essentiellement sur la céréaliculture organisée sur de grandes unités foncières. L'élevage bovin était historiquement présent dans ce secteur avant l'installation de la grande culture céréalière et l'arrachage de nombreuses haies. Les bois, bien que présents, ménagent une place de choix à l'agriculture à proximité des hameaux (Fréteau, Les Bordes, La Vignodière, Le Bornais, Lancosme) ou dans le cadre de grandes exploitations isolées (La Tournancière, La Roche).

- Le Sud de la commune est essentiellement occupé par des massifs forestiers dont la forêt de Lancosme. Ces massifs sont exploités à des fins sylvicoles. On note la présence de peuplements de résineux (essentiellement des pins sylvestres et maritimes) nettement visibles depuis la RD 24.



Peuplement de résineux



Différents types de peuplements le long de la RD24 :  
résineux à gauche et feuillus à droite

## Le tourisme

L'activité touristique est relativement peu développée à Vendoeuvres. L'attrait de la commune s'exerce surtout sur un public de connaisseurs venant de l'Europe entière. Ce public devrait grossir en raison de la désignation de sites Natura 2000 sur une grande partie du territoire de la commune.

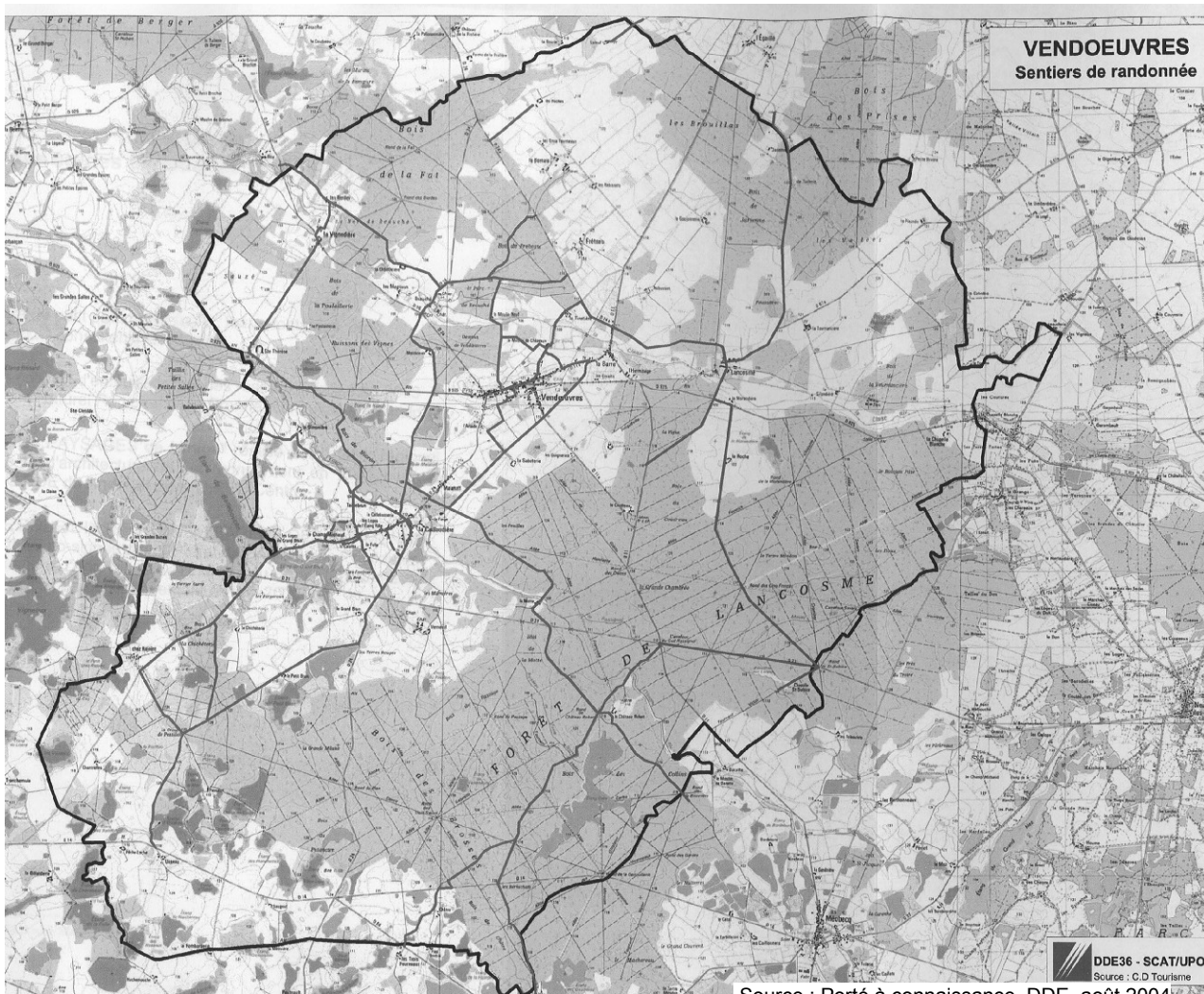
Peu d'infrastructures touristiques sont présentes sur la commune. La capacité d'hébergement touristique est faible : les gîtes ruraux de Nobusson, Château Robert, L'Hermitage et Lancosme mettent à la disposition des visiteurs une trentaine de lits environ.

Le patrimoine naturel de la commune offre pourtant de bonnes potentialités pour le développement du tourisme. La commune dispose d'un important potentiel en terme de chasse et de pêche eu égard aux vastes superficies occupées par les étangs et la couverture forestière.

Les nombreux sentiers de randonnée, notamment forestiers, les étangs et les abords des cours d'eau sont autant d'atouts qui mériteraient d'être mis en valeur dans le cadre d'une politique touristique qualitative respectueuse du patrimoine naturel de la commune. Certains de sentiers de randonnée qui traversent la forêt de Lancosme sont à mettre en valeur en vue de les mettre à la disposition du public.

La municipalité souhaite créer une liaison dédiée aux modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) entre La Caillaudière et le bourg via Malakoff, qui viendra compléter le réseau de sentiers de randonnées.





Source : Porté à connaissance, DDE, août 2004

## Une population active en augmentation

La population active communale tend à s'accroître depuis les trois dernières décennies alors que la population totale a légèrement diminué. Il en résulte un taux d'activité en progression depuis 1975 malgré un léger fléchissement entre 1982 et 1990.

Si la population active a nettement augmenté entre 1975 et 1999, celle ayant un emploi a stagné durant cette période. Cette tendance est à l'origine de la nette augmentation du taux de chômage qui est passé de 3,80% en 1975 à 15,60% en 1990. La période 1999 - 2006 a été marquée par un taux de chômage en net recul et un taux d'activité en hausse.

|                                          | 1975  | 1982  | 1990  | 1999  | 2006 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| <b>Population active</b>                 | 370   | 405   | 403   | 425   | 518  |
| <b>Taux d'activité (en %)</b>            | 33,51 | 39,01 | 38,67 | 41,74 | 47,6 |
| <b>Population active ayant un emploi</b> | 356   | 355   | 340   | 359   | 455  |
| <b>Taux de chômage (en %)</b>            | 3,8   | 12,3  | 15,6  | 15,7  | 12,1 |

Source : RGP 2006,  
INSEE

## Des migrations alternantes en progression

La commune, pourtant relativement éloignée de l'agglomération castelroussine (28 Km), tend à se forger un profil de territoire périurbain attractif pour les populations à la recherche d'un cadre de vie de qualité.

Les migrations pendulaires se sont amplifiées au cours de la décennie 1990. Elles peuvent être perçues comme une des conséquences de l'évolution des modes de vie, notamment liée au phénomène de périurbanisation et à l'extension du bassin d'emploi de Châteauroux.

Le nombre d'actifs qui se rendent quotidiennement dans une autre commune pour exercer leur profession a augmenté. Cet effectif est en effet passé de 171 en 1990 à 210 en 1999 (58,5% des actifs), soit une hausse de 18,6% en une décennie.

En 1999, 149 personnes (contre 162 en 1990) travaillaient à Vendoeuvres, soit 41,5% des actifs. Cette proportion était relativement comparable à celle enregistrée pour la commune de Mézières-en-Brenne (46,5%).

|                                            | à Vendoeuvres | dans une autre commune |
|--------------------------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Nombre d'actifs travaillant...</b>      | <b>149</b>    | <b>210</b>             |
| <b>Pourcentage d'actifs travaillant...</b> | <b>41,5</b>   | <b>58,5</b>            |

Source : RGP 1999,  
INSEE

Les chiffres du recensement de 1999 révèlent que la commune est de plus en plus attractive pour les cadres et professions intellectuelles (28 en 1999 contre 12 en 1982) les professions intermédiaires (72 contre 40) et les employés (124 contre 64) qui n'hésitent plus à parcourir de longues distances pour se rendre sur leur lieu de travail.

En revanche, le nombre d'ouvriers (148 contre 192) mais surtout d'artisans-commerçants (20 contre 64) a nettement chuté.

Les enjeux :

- Conforter la vocation agricole de la Champagne berrichonne.

- Développer une activité artisanale conforme à l'image de la commune.
- Compléter l'offre commerciale du bourg pour faire face à l'arrivée de nouveaux habitants et à la demande de la population saisonnière.
- Développer un tourisme de qualité qui s'appuie essentiellement sur des aménagements peu contraignants pour les espaces naturels (sentiers de randonnée, observatoires).

## IV – LE CADRE DE VIE

### Les entités bâties et leur développement

#### Le bourg

Le bourg constitue la principale entité urbaine de la commune. L'urbanisation, surtout développée sur un promontoire, le long des RD 925 et RD 11, lui confère un aspect dominant de village-rue. Les autres parties urbanisées, au sud de la RD 925 et à l'ouest de la RD11, s'appuient sur une trame viaire orthogonale plutôt lâche, bordée par de nombreuses habitations récentes.

Les habitations anciennes, de type berrichon, sont peu élevées (de R+combles à R+1+combles). Elles sont collées les unes aux autres, implantées à l'alignement sur des parcelles de petite taille, formant ainsi un front urbain continu relativement bien structuré le long de la RD 925 et de la RD 11.



Le bâti ancien du bourg forme un front urbain continu



La rue principale

L'essentiel de l'habitat récent présent sur la commune est concentré dans le bourg sous forme de lotissements, d'opérations groupées (logements collectifs programmés par la SAHLM), de logements locatifs communaux ou de maisons individuelles construites au fil des opportunités foncières.

Les habitations récentes sont implantées en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, sur des parcelles généralement plus vastes. Ceci est surtout visible dans le quart Sud-Ouest du

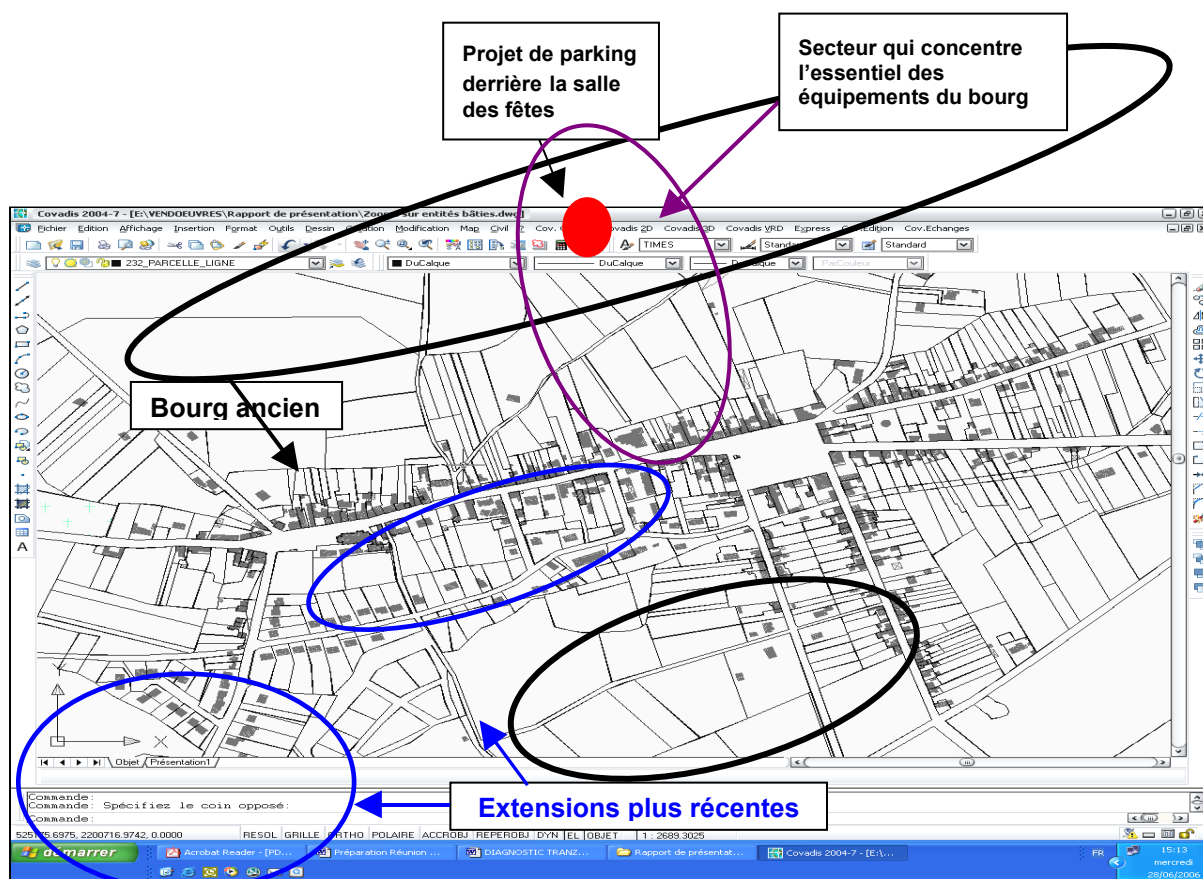


bourg, caractérisé par un tissu urbain plus aéré aux faibles densités bâties, qui s'apparente davantage à une zone pavillonnaire qu'à un quartier de ville à part entière.



Exemples d'habitations récentes dans le bourg

### Le bourg en 2004 : trame parcellaire et trame bâtie



Les espaces publics du bourg bénéficient d'un traitement relativement bon. La plupart des trottoirs sont larges et bordurés ce qui confère un caractère urbain prononcé au bourg.

La place Saint-Louis, vaste et bien desservie, occupe une position stratégique à l'échelle du bourg. Elle bénéficie d'un traitement végétal de qualité (pelouse, arbres d'alignement, haies) et constitue à ce titre un espace de détente privilégié.

La municipalité souhaite compléter le parc de stationnement du bourg par un parking situé derrière la

salle des fêtes. Cet aménagement pourrait être accompagné d'un espace vert qui ferait ponctuellement office de parking pour les véhicules légers. Il faudra veiller à ce que le terrain soit drainé en raison de la présence d'argiles en surface.

Le terrain situé à l'entrée Est du bourg est pressenti pour accueillir un espace de stationnement utilisé lors des grandes manifestations communales (Pierre Jodet, etc.). Ce terrain a l'avantage d'être plat, ombragé et d'appartenir à la commune. Sa réaffectation en parc de stationnement ponctuel ne nécessiterait que quelques aménagements légers consistant en l'arrachage de quelques arbres pour faciliter la circulation des véhicules et en un traitement de surface en tout-venant ou en stabilisé.



La place Saint-Louis



Les abords de l'église Saint-Étienne

### **Les hameaux : La Caillaudière, Lancosme, Malakoff, La Vignodière, Fréteau et La Barre.**

La plupart des hameaux sont implantés à proximité de la Claise et de l'Yoson. Cette localisation est liée au besoin d'eau pour l'activité des moulins (aujourd'hui disparus) et des forges.

Certains de ces hameaux se sont développés linéairement de part et d'autre d'axes de communication importants à l'échelle communale (La Barre, Malakoff). D'autres sont organisés autour d'un réseau de rues plus complexe (La Caillaudière, Lancosme). Le hameau de Fréteau a, quant à lui, la particularité de se situer à l'écart des cours d'eau et des principaux axes routiers de la commune.

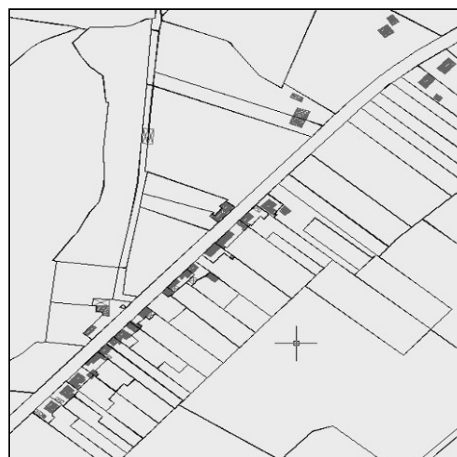
On observe une certaine corrélation entre la structure des hameaux et l'implantation des bâtiments. Les villages-rue sont caractérisés par une urbanisation plus structurée et plus dense. Ainsi, l'essentiel

du bâti est implanté en alignement de voirie dans les hameaux de la Barre et de Malakoff lesquels possèdent une structure de village-rue alors que l'urbanisation paraît nettement plus diffuse voir anarchique à Fréteau et à La Vignodière.

Le hameau de La Caillaudière est la deuxième entité bâtie de la commune. Il a davantage l'aspect d'un agrégat de plusieurs écarts qui tendent à se rejoindre plutôt que d'un hameau possédant une véritable unité. On y observe également une certaine hétérogénéité dans les typologies de bâti. Les formes de bâti représentées dans ce hameau sont diverses. Les corps de ferme restaurés y côtoient des maisons anciennes mitoyennes implantées à l'alignement de voirie (les rangs construits entre 1830 et 1850) et des habitations plus récentes.



La Caillaudière



Malakoff

### **Les fermes isolées**

Les fermes sont bien réparties sur l'ensemble du territoire communal. Suite à la chute du nombre d'exploitations sur la commune, beaucoup de ces fermes ne sont plus en activité.

Nombreuses sont celles qui ont été restaurées par des non agriculteurs (La Chapelle Blanche, La Tournancière, etc.). Certaines d'entre elles ont diversifié leur activité et abritent désormais un gîte rural (ex : Nobusson).

#### **Les enjeux :**

- *Favoriser en priorité l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux.*
- *Préserver la forme urbaine traditionnelle dans les hameaux, notamment en stoppant l'urbanisation le long des axes de communication.*
- *Encourager la restauration et le changement de destination des corps de ferme qui n'ont plus de vocation agricole.*

### **La vie dans le bourg**

#### **Les équipements et services publics**

Vendoeuvres dispose des équipements et des services que l'on trouve dans les chefs-lieux de canton et qui lui permettent de proposer à sa population de nombreuses activités sportives, culturelles et de loisirs et de satisfaire les besoins de proximité :



- Mairie
- Stade
- Poste
- Garderie périscolaire
- Centre de loisirs
- Salle des fêtes
- Salle des sports
- Salle associative
- Bibliothèque

Les équipements sportifs de Vendoeuvres sont importants pour une commune de cette taille. Ils suffisent largement aux besoins de la population locale pour les années à venir.

Au cours de l'année scolaire 2006-2007, sur les 159 habitants de la commune qui étaient en âge d'être scolarisés, 100 l'étaient au groupe scolaire Vendoeuvres qui comporte des classes de primaire (59 élèves) et de maternelle (41). Le groupe scolaire est aujourd'hui proche de son seuil de saturation. Les effectifs scolaires sont passés de 86 à 106 élèves en 3 ans et devraient passer à 110 élèves pour l'année scolaire 2007-2008. La municipalité estime que le groupe scolaire peut encore accueillir 30 élèves supplémentaires.

32 des 51 collégiens et lycéens habitants sur la commune sont scolarisés au CES des Sablons à Buzançais. 9 sont scolarisés au collège privé Immaculé Conception à Buzançais.

La municipalité projette de renforcer l'accessibilité du bourg depuis La Caillaudière. Pour ce faire, la création d'une liaison dédiée aux modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) peut être envisagée via Malakoff. L'itinéraire pressenti emprunte un sentier de randonnée existant qui passe à l'est de la RD 24. Le cheminement des usagers devrait être peine plus long et surtout plus sécurisant (car situé à l'écart des flux de véhicules) que l'actuel itinéraire consistant à emprunter les bas-côtés de la RD 24.

### **La vie associative**

Une vie associative développée anime la commune avec succès toute l'année. Pas moins de 25 associations sont représentées sur la commune, touchant à différents domaines : associations liées, aux sports (tennis, football, cyclisme, etc.), aux loisirs et aux hobbies, aux actions humanitaires, au patrimoine bâti ; Donneurs de sang ; Familles Rurales ; Société de Chasse ; Comité des Fêtes, Association des Anciens Combattants.

Ces associations permettent l'organisation de nombreuses manifestations échelonnées sur toute l'année : la Pierre Jodet, galette des rois, après-midi jeux, repas, dîners dansants, pièces de théâtre, concours de belote, spectacles enfants, carnaval, concerts, lotos, randonnées pédestres, rencontres sportives, voyages, soirée du Comité des Fêtes, Fête de la Musique, Fête des écoles, expositions, Fête Nationale avec bal et feu d'artifice, brocantes, Journée du Patrimoine, etc.

Les enjeux :

- *Poursuivre les actions en terme de maintien à domicile des personnes âgées*
- *Maintenir et développer les services à la petite enfance*

## ENJEUX COMMUNAUX

**Le diagnostic du territoire communal nous amène à mettre en avant ses potentialités et ses faiblesses ce qui permet de soulever certains enjeux quant à son développement auxquels le projet de territoire tentera de répondre.**

**La commune de Vendoeuvres est de plus en plus attractive. Sa population a beaucoup augmenté depuis le recensement de 1999. Le rythme de la construction neuve est à son plus haut niveau depuis de nombreuses décennies.**

**L'attrait de Vendoeuvres s'explique avant tout par la qualité de ses sites naturels qui abritent, sur de vastes superficies, des espèces animales et végétales reconnues au niveau européen. La commune capte désormais les actifs à la recherche d'un cadre de vie préservé situé à proximité du bassin d'emploi de Châteauroux.**

**Si l'arrivée de nouveaux résidents et de vacanciers a des retombées positives sur l'activité économique locale, l'extension de l'urbanisation et le développement des loisirs (chasse, pêche, randonnée) qui en résultent accroissent la pression foncière et pèsent de plus en plus sur l'équilibre des milieux naturels. La multiplication des étangs est ainsi à l'origine du bouleversement du régime hydrologique des cours d'eau et de l'augmentation des risques de pollution des nappes aquifères destinées à la consommation humaine.**

- Le principal enjeu auquel est confronté Vendoeuvres est donc le maintien de la diversité et des potentialités biologiques qui font la richesse des milieux naturels de la commune. Pour ce faire, il est nécessaire de définir la vocation des différents secteurs afin de mettre en place un mode de gestion spécifique à chacun des espaces naturels identifiés. Certains secteurs seront entièrement dévolus à l'activité agricole sous toutes ses formes (céréaliculture, élevage, sylviculture voire pisciculture) en veillant toutefois au maintien des haies d'intérêt paysager. Les espaces naturels situés en site Natura 2000 (étangs, prairies, massifs boisés) sont à préserver en raison de leur potentiel biologique et paysager. Ils doivent être mis en valeur par le biais d'installations touristiques adaptées (hébergement, circuits de randonnée, observatoires) qui faciliteront leur appropriation par les visiteurs. Le renforcement de l'attrait touristique de la commune passe également par la protection et la valorisation du patrimoine bâti de la commune.

- Il faut permettre l'accueil de nouvelles populations sur la commune à court et moyen terme sans pour autant peser sur le fonctionnement des équipements et services publics. L'offre en équipements publics et services de proximité devra toutefois être réétudiée dans un avenir proche si la croissance démographique se poursuit à un rythme soutenu.

- La commune est concernée par un phénomène d'urbanisation qui gagne progressivement des espaces auparavant dédiés à l'agriculture. L'étalement urbain doit être maîtrisé afin de préserver les espaces naturels et agricoles alentours. Par ailleurs, la poursuite de l'urbanisation doit se faire dans le respect de la forme urbaine traditionnelle.

- Face au vieillissement généralisé de la population, les besoins en terme de logement et de services aux personnes âgées devront être anticipés. De même, les services à la petite enfance sont à développer en vue de renforcer l'attrait de la commune vis-à-vis des jeunes ménages.

- Vendoeuvres se doit également de développer ses activités économiques dans une logique de complémentarité avec ses partenaires de la communauté de communes Val de l'Indre - Brenne. Il est

important que la communauté de communes conserve la parcelle qu'elle détient au lieu-dit « Le Timbara » car elle revêt une importance stratégique pour la création future d'une zone d'activités.

- Le bourg constitue à l'heure actuelle un véritable centre de vie à l'échelle de la commune. Il faut le conforter dans cette fonction afin de satisfaire les besoins grandissants des nouveaux habitants et de la clientèle de passage. Le renforcement de la centralité commerciale du bourg passera par le réaménagement de la place Saint-Louis et de celle de la Mairie qui pourrait donner lieu à la création d'un axe commercial fort et aisément identifiable par la clientèle potentielle. La commune doit envisager l'acquisition des locaux nécessaires à l'implantation de nouveaux commerçants dans le bourg.

## LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal a été défini à partir d'un diagnostic partagé et d'enjeux identifiés par la municipalité et les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU. Les différentes orientations de ce projet communal, réparties en fonction des trois dimensions du développement durable, sont les suivantes :

### I – DIMENSION ECONOMIQUE

#### **- Renforcement de la centralité commerciale du bourg**

Les commerces du bourg sont suffisamment nombreux et diversifiés pour satisfaire les besoins de proximité des habitants. Par ailleurs, le secteur commercial semble bénéficier d'un contexte plutôt favorable puisqu'une dizaine de commerces ont été créés au cours des années 2003, 2004 et 2005, contre 6 disparitions pendant la même période.

Néanmoins, face aux besoins grandissants émanant des nouveaux habitants et de la clientèle de passage, la municipalité souhaite conforter cette armature commerciale. Un élargissement de l'offre est pressenti dans le secteur qui s'étend le long de la RD 925 entre la place Saint-Louis et la place de l'église.

#### **- Création d'une zone d'activités**

La municipalité souhaite développer sur son territoire une zone d'activités à dominante artisanale qui viendra s'inscrire dans une logique de complémentarité avec les zones d'activités présentes sur le territoire de la communauté de communes Val de l'Indre – Brenne situées à Saint-Genou et Villedieu-Niherne.

En effet, la création d'une zone d'activités au lieu-dit « Le Timbara » (zone AUy), déjà envisagée lors de l'élaboration de la carte communale, revêt une importance stratégique pour le développement économique de la commune. Cette zone d'activités localisée à proximité de la RD 925, a vocation à accueillir les artisans installés dans la commune qui sont à la recherche d'une plus grande visibilité et de meilleures conditions de travail ainsi que les entrepreneurs attirés par l'image brennouse de la commune.

#### **- Renforcement de l'offre touristique**

La commune dispose d'un important potentiel touristique qu'elle doit à la présence d'habitats et d'espèces désignés au titre de Natura 2000, aux vastes superficies occupées par les étangs et la couverture forestière et à son réseau de sentiers de randonnée.



L'activité touristique devra être développée dans le respect des milieux naturels. Il convient pour cela de développer une offre touristique qualitative qui ait le double avantage de valoriser les espaces naturels par le biais d'installations peu contraignantes pour l'environnement (observatoires, sentiers de randonnée en forêt de Lancosme et en bord de Claise, etc.), et de favoriser leur appropriation par les visiteurs et la population locale.

## **II – DIMENSION ENVIRONNEMENTALE**

La dimension environnementale occupe une place centrale dans le projet communal eu égard à la présence de sites Natura 2000 sur la majeure partie du territoire de Vendoeuvres.

Cette dimension se décline en plusieurs thématiques (biodiversité, milieux aquatiques, patrimoine paysager, patrimoine bâti).

### **- Protection du patrimoine faunistique et floristique**

La commune présente une grande diversité de milieux où alternent prairies, boisements, cultures et étangs. La richesse des écosystèmes de Vendoeuvres a présidé à la désignation de sites Natura 2000 au titre des directives « Habitats » et « Oiseaux ».

La municipalité a conscience que la présence de tels écosystèmes contribue à l'image de marque de la commune et constitue une importante opportunité pour le développement de l'activité touristique. La préservation de ces milieux constitue à ce titre le principal enjeu de son projet de territoire.

Le PLU met l'accent sur une protection efficace des espaces naturels d'intérêt patrimonial présents à Vendoeuvres. Ainsi, le zonage a été défini en fonction de la vocation principale des espaces naturels.

Des zones "défensives" ont été créées pour les milieux où les enjeux patrimoniaux sont les plus forts (prairies, forêts, vallée de la Claise). Ces milieux font l'objet de dispositions réglementaires propres à assurer une protection stricte des écosystèmes en place.

### **- Maintien des prairies**

Les prairies, surtout présentes dans l'ouest de la commune et souvent associées à des étangs, constituent des habitats privilégiés pour de nombreuses espèces animales et végétales. De leur conservation dépend donc le maintien d'une grande partie de la biodiversité de la commune.

Les milieux prairiaux sont en déprise depuis les dernières décennies au profit des étangs et des labours. Par ailleurs, ils sont menacés par un processus naturel d'enfrichement.

Il convient donc de conserver ces milieux en favorisant le maintien de l'élevage extensif qui assure un entretien régulier et permet l'ouverture de ces espaces. Ainsi, les secteurs de

prairies font l'objet d'un zonage spécifique (zone Np) et d'un règlement visant à interdire tout mode d'occupation du sol susceptible de mettre en péril les habitats et espèces en place.

### **- Préservation de la ressource en eau**

La gestion des milieux aquatiques constitue un enjeu tout aussi important pour la commune. Le contexte hydrologique et hydrogéologique est sensible sur la commune notamment en terme de qualité des cours d'eau et des eaux souterraines.

En effet, ces milieux sont soumis à de fortes pressions de la part de l'Homme. D'une part, la création d'étangs a un impact direct sur le régime hydrologique de La Claise car ils n'assurent pas toujours une restitution en eau vers cette rivière, notamment en période de basses eaux. D'autre part, les vidanges d'étangs engendrent des relargages de matières en suspension qui contribuent à une diminution de la biodiversité des écosystèmes aquatiques.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée à la préservation des nappes aquifères, et plus particulièrement de celle utilisée pour la consommation humaine. Pour ce faire, les exhaussements et affouillements du sol en vue de la création d'étangs sont interdits dans les secteurs de prélèvement d'eau (zone Nv).

### **- Préservation de l'identité paysagère de la commune**

Vendoeuvres se situe à l'interface de plusieurs régions naturelles ce qui explique la variété des paysages présents sur la commune. La municipalité souhaite que les caractéristiques de chaque entité paysagère soient préservées.

La Champagne berrichonne est caractérisée par de grandes étendues cultivées ponctuées de quelques bois et étangs. Les haies et massifs boisés d'intérêt paysager sont inclus en Espace Boisé Classé (EBC), afin de les préserver de tout défrichement.

Les paysages emblématiques de la Brenne des étangs, caractérisés par l'alternance de prairies, massifs boisés et étangs, doivent être conservés dans leur état actuel.

Les paysages de la Brenne des bois doivent être préservés, plus particulièrement ceux perceptibles depuis les axes de communication.

Enfin, Vendoeuvres constitue la porte Est de la Brenne pour les visiteurs qui viennent de Châteauroux. Il faut veiller à ce que les paysages des entrées de bourg soient mis en valeur.

### **- Maintien et développement de l'activité agricole**

L'essentiel de la surface agricole utilisée est concentré dans le quart Nord-Est de la commune (Champagne berrichonne) où l'élevage extensif a largement cédé la place à la céréaliculture.

A l'instar de ce qui peut être observé dans de nombreuses communes du département, le nombre d'exploitations a nettement chuté depuis le recensement agricole de 1979. L'activité agricole doit être maintenue à Vendoeuvres en encourageant l'installation de jeunes exploitants et en interdisant en zone agricole toutes les activités qui peuvent lui être contraignantes.

A Vendoeuvres, les enjeux en terme de mise en valeur agricole diffèrent selon le secteur de la commune concerné.

En Champagne berrichonne, l'espace agricole doit devenir une zone stricte de défense de l'agriculture.

La Brenne des étangs est traditionnellement une zone d'élevage extensif du fait de la faible qualité agronomique des sols. Il faut maintenir ce type d'agriculture qui permet de garder les milieux ouverts et de maintenir la biodiversité.

La Brenne des bois est en grande partie constituée par la forêt de Lancosme qui est largement exploitée. L'activité sylvicole doit être maintenue dans ce secteur.

### **- Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti**

Vendoeuvres dispose d'un patrimoine riche et diversifié. Outre le patrimoine bâti inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (église de Beauché et chapelle attenante), un certain nombre d'éléments bâtis (châteaux, rangs, fermes, etc.) méritent d'être protégés et mis en valeur car ils sont des marqueurs de l'identité culturelle de la commune.

Ces éléments bâtis d'intérêt patrimonial ont été inclus dans des zones de protection (article L.123-1-7° du Code l'Urbanisme) afin de les protéger d'une éventuelle démolition.

Enfin, face au nombre croissant de corps de fermes disséminés dans l'espace agricole qui n'ont plus la vocation de siège d'exploitation, ce bâti traditionnel qui possède une qualité architecturale non négligeable pourra être ouvert au changement de destination pour un usage d'habitat dans le respect de la qualité architecturale d'origine.

## **III – DIMENSION SOCIALE**

### **- Développement d'une offre en logements adaptée aux besoins de la population**

De nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat sont proposées dans le bourg afin de répondre à une demande constante en matière d'accession à la propriété émanant de personnes qui souhaitent s'installer sur la commune. Ces nouveaux secteurs d'habitat ont été définis de manière à recentrer l'urbanisation autour des équipements et des commerces du bourg. Ces secteurs sont localisés aux lieux-dits « Dessous de Vendoeuvres », « La Voisine », « Les Caillotes », « Le Mardasson » et « La Cotte », dans des secteurs facilement raccordables aux réseaux existants. Certains d'entre eux ont fait l'objet d'orientations d'aménagement qui prévoient des dispositions particulières en matière de desserte, d'implantation des bâtiments et d'aménagements paysagers. De nouvelles zones constructibles sont également proposées dans certains hameaux, en priorité dans les dents creuses, afin de contenir l'étalement urbain.

Par ailleurs, face au vieillissement de la population, la commune devra poursuivre ses actions en faveur de l'accueil de personnes âgées en proposant des logements locatifs à loyer faible (logements HRP).

### **- Maintien de la vie associative, des équipements, des services et des commerces**

La municipalité est particulièrement sensible au maintien de la vie locale et de ses traditions.



Aussi, elle souhaite que le tissu associatif, les services et les équipements publics soient maintenus.

Les services à la petite enfance sont à conforter en vue de renforcer l'attrait de la commune vis-à-vis des jeunes ménages.

## TRADUCTION SPATIALE ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN TERME DE ZONAGE

### I – L'ESPACE URBAIN

La municipalité de Vendoeuvres a souhaité porter une attention particulière au bourg en différenciant l'ancienne zone U (de la carte communale) en deux nouveaux sous-secteurs :

- le sous-secteur Ua pour le centre ancien,
- le sous-secteur Ub pour les secteurs de développement pavillonnaire.

Le bourg a vocation à s'étendre mais avec parcimonie, prioritairement dans des espaces déjà desservis par les réseaux. Ainsi, le zonage du bourg a été défini de manière à limiter l'étalement urbain le long des axes de communication et la banalisation des paysages avec le souci constant de préserver les espaces prairiaux des alentours.

La priorité est donnée au comblement des espaces vides dans le tissu urbain existant dans les secteurs périphériques au bourg ancien. Les secteurs d'entrée de bourg constituent les vitrines de la commune et doivent par conséquent bénéficier d'un traitement qualitatif conforme à l'image véhiculée par le PNR de la Brenne.

La principale zone d'extension du bourg se situe sur le flanc Nord, dans un secteur, actuellement occupé par des prairies et des jardins, qui présente une déclivité moyenne. L'objectif pour la municipalité est de recentrer l'urbanisation du bourg dans des secteurs situés à proximité des équipements et dans lesquels l'implantation de nouveaux bâtiments aura un impact paysager moindre. Il s'agissait également de conserver la coupure verte qui existe entre le bourg et le Moulin des Chézeaux.

L'urbanisation se poursuivra de manière encore plus mesurée dans les hameaux. Le développement des hameaux se fera essentiellement dans leur enveloppe bâtie actuelle de manière, d'une part, à sauvegarder les espaces agricoles et prairiaux alentours et, d'autre part, à conserver leur forme urbaine traditionnelle.

### **La zone urbaine (U)**

La zone urbaine est une zone d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités où les équipements et réseaux publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes ou futures. Elle correspond aux secteurs agglomérés de la commune c'est-à-dire au bourg de Vendoeuvres et à la plupart des hameaux.

#### *Dispositions réglementaires pour l'ensemble de la zone U*

La zone U possède essentiellement une vocation résidentielle. Ainsi, tout mode d'occupation

incompatible avec cette vocation ou pouvant engendrer des conflits de voisinage est interdit en zone U (ex : industrie polluante, activité artisanale bruyante, bâtiments agricoles, terrains de camping, etc.).

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles, car à l'heure actuelle aucune construction située en zone U ne dépasse cette hauteur. La municipalité souhaite préserver l'harmonie générale des espaces bâtis. Seuls les bâtiments qui présentent un caractère d'utilité publique peuvent déroger à cette règle de hauteur.

L'article U11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une bonne intégration des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu existant.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à la Brenne.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

La municipalité souhaite que les clôtures soient en harmonie avec l'environnement extérieur. C'est pourquoi, les murs et murets construits en parpaings doivent être enduits afin qu'ils aient un aspect fini.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des zones urbanisées de la commune. Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

**Le sous-secteur Ua** correspond aux centres anciens du bourg, de La Barre, et aux rangs de La Caillaudière et de Malakoff, caractérisés par un tissu dense. Le bâti est souvent implanté sur au moins une limite séparative. Les maisons ont, dans leur grande majorité, une architecture traditionnelle. Les jardins, situés à l'arrière des fronts bâtis constituent des îlots de verdure qui aèrent le tissu urbain.

#### Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ua

Dans ce sous-secteur, l'obligation d'implanter les constructions à l'alignement (article U6) permet de conserver le front bâti homogène qui caractérise le bourg ancien, les rangs de La Caillaudière et de Malakoff ainsi que la partie ancienne du hameau de La Barre.

**Le sous-secteur Ub** correspond aux secteurs caractérisés par une urbanisation plus récente et à caractère résidentiel. Il concerne des secteurs situés à la périphérie immédiate du bourg ancien, où l'urbanisation pourra se poursuivre par comblement des dents creuses. Il s'agit également de la partie Nord de Malakoff caractérisée par un tissu de maisons récentes qui pourra se développer sans toutefois dépasser la limite d'urbanisation actuelle. Enfin, le sous-secteur Ub concerne le secteur d'urbanisation récente situé sur le flanc Ouest de la RD 11 au lieu-dit « La Barre ». Ce secteur est voué à se développer par comblement des espaces encore libres de constructions et non par la poursuite de l'urbanisation linéaire.

Le sous-secteur Ub correspond également au bâti situé dans les hameaux, caractérisé par une urbanisation diffuse. Il concerne les hameaux suivants :

- La Caillaudière : une grande partie du hameau présente un tissu mixte voire anarchique qui a été inclus en sous-secteur Uc. Le périmètre constructible inclus seulement l'enveloppe bâtie existante afin de freiner l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain sur les milieux prairiaux alentours. Néanmoins, ce hameau offre de nombreux terrains potentiellement constructibles dans les dents creuses et dans les espaces occupés par des jardins.

- La Barre : les secteurs classés en sous-secteur Uc se cantonnent aux zones où l'urbanisation est

diffuse c'est-à-dire au nord de La Claise et aux abords de l'Hermitage. Ces secteurs d'urbanisation n'ont pas vocation à s'étendre. Il s'agit de densifier le tissu bâti existant.

- Lancosme ; le développement de ce hameau est fortement contraint :
  - au nord, par la présence d'une zone tampon à préserver qui a été classée en zone Nj,
  - à l'est, par un bois qui a été classé en EBC,
  - au sud, par la vallée de la Claise,
  - à l'ouest, par le château de Lancosme et son parc.

Aussi, les seuls terrains à bâtir disponibles sont situés à l'intérieur du tissu bâti existant afin de le densifier.

- Claise : le hameau n'a pas vocation à se développer sur la commune de Vendoeuvres ce qui explique que le zonage du sous-secteur Uc reprenne en grande partie celui de la zone U de la carte communale. Par ailleurs, l'urbanisation linéaire de part et d'autre de la RD 925 n'est pas souhaitable car elle empièterait sur des terres qui sont actuellement à usage agricole.

- Fréteau : le zonage défini ne prévoit pas de réelle extension du hameau par rapport au zonage de la carte communale. La priorité est donnée à la densification du bâti dans l'enveloppe actuelle du hameau afin de préserver les terres agricoles alentours.

Ces secteurs ont été délimités afin d'éviter tout développement anarchique conduisant à un mitage de l'espace.

#### Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ub

Contrairement à ce que l'on peut observer dans le sous-secteur Ua, les constructions situées en sous-secteur Ub ne sont généralement pas implantées en alignement de voirie. Il n'est donc pas nécessaire de définir une règle stricte quant à l'implantation des bâtiments. Les règles édictées à l'article U6 permettent une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.

**Le sous-secteur Uj** correspond aux jardins situés à l'arrière des habitations que l'on retrouve dans le bourg et à Lancosme. Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir des habitations.

#### Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Uj

Le sous-secteur Uj ne peut être considéré comme constructible car seules les annexes et les piscines liées à une habitation sont autorisées.

**Le sous-secteur Uy** correspond aux activités artisanales ou commerciales. Il s'agit de la casse automobile située au sud de La Caillaudière et de l'entreprise de carrière localisée à Claise. Ce zonage permet à ces entreprises de s'étendre en fonction des besoins engendrés par leur activité. Les habitations y sont également autorisées, à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité en place.

#### Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Uy

Tout mode d'occupation du sol non directement lié à l'activité des entreprises concernées, est interdit, à l'exception notamment des affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public.

## **La zone d'urbanisation future (AU)**

### **La zone AU**

Cette zone correspond à des terrains agricoles ou sans usage qui ne sont pas desservis par les réseaux, destinés au développement futur du bourg.



Cette zone d'urbanisation future a essentiellement une vocation résidentielle mais peut également accueillir des équipements (liés à la salle des fêtes et aux grandes manifestations locales) et des aménagements paysagers. Dans cette zone, l'urbanisation ne peut être engagée que sous la forme de lotissements ou d'opérations groupées. L'aménagement de la zone devra être conforme aux orientations d'aménagement annexées au présent PLU permettant un aménagement cohérent et maîtrisé de la zone. Au vu de la présence de sites Natura 2000, il faudra également veiller à ce que l'incidence sur les milieux de ces nouvelles zones d'habitat soit la plus limitée possible.

La zone AU correspond à plusieurs secteurs situés dans la continuité du tissu bâti existant, sur les flancs Nord et sud du bourg et au lieu-dit « Les Caillotes ». La délimitation de ces secteurs tient compte des différentes contraintes inhérentes au site du bourg. Ainsi, les zones AU situées au nord et au sud du bourg ont été définies en fonction des courbes de niveau, des fonds humides et dans le respect des cônes de vue.

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer à Vendoeuvres, des zones d'urbanisation future ont été délimitées dans le bourg et à sa périphérie immédiate. Leur localisation a été définie de façon judicieuse de sorte que l'urbanisation soit recentrée autour des équipements et des espaces de centralité du bourg. Ces zones d'urbanisation future sont toutes situées à proximité des réseaux.

### **Présentation et justification des orientations d'aménagement relatives aux zones AU**

Les zones AU s'inscrivent dans la stratégie globale de développement du bourg de Vendoeuvres à moyen et long terme. La municipalité souhaite que ces futurs quartiers à dominante résidentielle s'intègrent harmonieusement dans les sites et quartiers environnants, en cohérence avec les exigences environnementales affichées dans son projet de territoire. Pour ce faire, des orientations d'aménagement, opposables aux tiers et annexées au présent PLU, ont été définies afin de réglementer l'implantation du bâti, les accès et dessertes, et de préserver les éléments d'intérêt paysager (haies, arbres isolés).

#### **Le secteur dit des « Dessous de Vendoeuvres » situé au nord du bourg**

Il s'agit d'un secteur d'environ 5 hectares situé sur le flanc Nord du bourg sur un terrain qui présente une déclivité moyenne et principalement occupé par des prairies. L'objectif est de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle à proximité des espaces de centralité du bourg. Pour autant, des activités peuvent être autorisées à condition qu'elles bénéficient d'une bonne intégration et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

La desserte de ce nouveau secteur se fera par deux voies en impasse qui mèneront à un parking (cf. orientations d'aménagement). Le choix de créer deux voies en impasse s'explique par la volonté de la commune de ne pas créer de voie passante, notamment en raison du faible gabarit du chemin du rural (situé en zone Ub) qui rejoint le chemin du Moulin neuf.

Des règles concernant l'implantation du bâti sont définies, d'une part, dans le but d'affirmer le statut de quartier de bourg de la zone, et d'autre part, afin de préserver les fonds de parcelles (au nord de la voie à créer) occupés par des prairies. Il s'agit également de conserver une coupure verte entre ce futur quartier et le moulin des Chézeaux.

La municipalité souhaite à l'avenir réaliser un parc de stationnement et un espace vert à l'arrière de la salle des fêtes, ce qui explique l'instauration de l'emplacement réservé n°4.

Enfin, la haie qui borde le chemin rural menant au moulin des Chézeaux devra être préservée car elle possède un intérêt paysager.

#### **Le secteur dit de « La Voisine » situé au nord du bourg et au sud du Moulin des Chézeaux**

Ce secteur de 3 hectares est situé sur le flanc Nord de la ligne de crête sur laquelle s'est implanté le bourg. Il est délimité, au sud, par un parcellaire en lanière occupé par des jardins et, au nord, par les prairies de la vallée de La Claise. Comme pour le secteur précédent, l'objectif est de créer un nouveau quartier résidentiel bien connecté au centre-bourg.

La desserte de la zone devra se faire dans le sens de la longueur par une voie nouvelle à double sens.

Des règles concernant l'implantation du bâti sont définies au nord de la voie à créer pour affirmer le statut de quartier de bourg de la zone et pour préserver les fonds de parcelles occupés par des prairies.

Au sud de la voie à créer, il s'agit de constituer un front bâti en imposant une implantation à l'alignement, sur le modèle des habitations qui sont implantées le long de la RD 11.

La haie qui borde la parcelle AC 9 devra être préservée.

### **Les Caillotes**

Il s'agit d'un secteur d'environ un hectare situé à l'entrée Est du bourg. Il est délimité, au sud, par la RD 925 et, au nord, par la RD 11. Ce secteur était précédemment inclus en zone U par la carte communale. Il fait actuellement office de parking temporaire utilisé lors des grandes manifestations locales et constitue la principale réserve foncière disponible à l'intérieur du tissu du bourg. L'urbanisation de ce secteur est perçue par la municipalité comme l'opportunité de créer un véritable quartier de bourg au caractère urbain affirmé.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement portant sur l'orientation des faîtages des constructions situées le long de la RD 11 et de la RD 925, qui devra être parallèle à l'axe de ces voies, et par conséquent en harmonie avec la plupart des constructions alentours.

Les haies et les arbres isolés situés à la périphérie de la zone devront être préservés.

### **La Cotte**

Ce secteur de 2,5 hectares est situé au sud du bourg. Le terrain présente une déclivité nord-sud. Il est délimité, au sud, par des fonds humides, au nord, par un quartier résidentiel récent (rue du 8 mai) et, au sud-ouest par le stade. Ce secteur présente un bon potentiel constructible à proximité des équipements du bourg (école, Mairie, etc.). La municipalité considère que ce site pourrait lui offrir l'occasion de compléter son offre en matière de logements HRP et de maison de retraite médicalisée afin de répondre à une demande locale importante.

La desserte de la zone se fera à double sens par une voirie nouvelle qui se raccordera à la rue des Sœurs à l'ouest et au sud.

Au nord et à l'est de cette voirie nouvelle, l'implantation des constructions sera réglementée afin d'affirmer le caractère urbain de ce secteur. Au sud et à l'ouest, l'implantation du bâti n'est pas réglementée.

Les arbres et les haies situées à la périphérie de la zone devront être préservés.

### **Le Mardasson**

Ce secteur d'environ 1,5 hectare est situé au sud du bourg, dans le prolongement de la rue Guillard et sur un terrain qui présente une déclivité moyenne. L'urbanisation de ce secteur est à envisager de part et d'autre d'une voie nouvelle à créer, débouchant sur une voie existante qui est d'ores et déjà adaptée à la circulation des véhicules.

A l'ouest de la voie à créer, l'implantation des constructions est réglementée afin de préserver les fonds de parcelles (seuls les abris de jardin y seront autorisés).

A l'est de la voie à créer, l'implantation des constructions est également réglementée. Toutefois, dans un souci d'optimisation de l'espace (la parcelle concernée est profonde de plus de 70 mètres), des lots pourront être découpés en retrait de la voirie.

#### Dispositions réglementaires relatives à la zone AU :

Les différentes zones AU doivent faire l'objet d'une urbanisation cohérente car elles s'inscrivent dans la stratégie globale de développement du bourg de Vendoeuvres. Le mode d'urbanisation privilégié pour ces zones est donc l'opération d'ensemble. Par conséquent, l'implantation d'habitations au coup par coup est interdite. Seuls les équipements (scolaires, culturels, etc.) et les constructions à destination d'activités pourront s'implanter de manière ponctuelle. Notons que pour certains équipements (parking, espace vert), des emplacements réservés ont été instaurés.

La municipalité a souhaité mettre en avant la vocation essentiellement résidentielle des zones AU. Tout mode d'occupation pouvant compromettre l'aménagement cohérent de ces zones ou pouvant engendrer des nuisances ou des pollutions (industrie polluante, bâtiments agricoles, etc.) est interdit.

La hauteur des constructions (article AU10) est limitée à R+1+combles, car à l'heure actuelle aucune des constructions situées dans le bourg ne dépasse cette hauteur. La municipalité souhaite que les nouveaux quartiers du bourg s'intègrent au mieux au bâti existant.

L'article U11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans le tissu du bourg.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à la Brenne.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

La municipalité souhaite que les clôtures soient en harmonie avec l'environnement extérieur. C'est pourquoi, les murs et murets construits en parpaings doivent être enduits afin qu'ils aient un aspect fini.

Une attention particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages qui environnent les zones d'urbanisation future (ex : secteur du moulin des Chézeaux). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

### **Le sous-secteur AUy**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir une zone d'activités à vocation artisanale, commerciale ou tertiaire, située au lieu-dit « Le Timbara », à l'entrée Est du bourg. Cette zone d'activités pourrait se présenter sous la forme d'une pépinière d'entreprises rassemblant différentes activités dans un ensemble architectural homogène. Ce parti d'aménagement permet à la fois de mettre en valeur les paysages du secteur et de renforcer l'impact visuel du bâtiment qui sera perceptible depuis la RD 925.

Cette zone d'activités aura vocation à accueillir les artisans déjà installés à Vendoeuvres à la recherche d'une plus grande visibilité et de meilleures conditions de travail ainsi que les entrepreneurs



attirés par l'image brennouse de la commune et par la qualité du site d'implantation.

#### Dispositions réglementaires spécifiques au sous-secteur AUy :

La municipalité souhaite que ce sous-secteur soit entièrement dédié aux activités afin de faciliter la lisibilité de cet espace. Ainsi, tout mode d'occupation du sol non lié à la future zone d'activités est interdit, à l'exception des équipements d'infrastructure.

## **II – LA ZONE AGRICOLE (A)**

La zone agricole couvre la majeure partie du quart Nord-Est de la commune, c'est-à-dire le prolongement de la Champagne berrichonne dans lequel la majorité des exploitations pratiquent la céréaliculture. Cette zone est matérialisée dans le zonage du PLU par la zone A.

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme (Loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) précise :

*« Peuvent être classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».*

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées doivent donc être liées à l'activité agricole. L'article L.311-1 du Code Rural (Loi N° 97.1051 du 18/11/1997), modifiée par la loi N°2005-157 du 23/02/2005 et par l'ordonnance N°2005-1127 du 8/09/2005, stipule :

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.*

*Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20 ».*

Cette rédaction sous entend donc trois types d'activités agricoles :

**1. les activités agricoles par nature** : ce sont celles qui *« maîtrisent et exploitent un cycle biologique de caractère animal ou végétal »* ;

**2. les activités agricoles par relation** ; deux types d'activités sont concernées :

- 2.1.** celles qui *«prolongent l'acte de production »* ;
- 2.2.** celles qui ont *«pour support l'exploitation »* ;

**3. les activités mixtes** : celles exercées par l'exploitant en dehors de son exploitation avec ou sans lien avec son activité agricole principale (activité à caractère artisanal, commercial, de services, etc.).

Conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A2 des PLU est proposée :

***En zone agricole sont admises :***

« les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole (1), aux activités prolongeant l'acte de production (2.1) et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation (2.2) sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées ».

De façon générale, cette rédaction implique que toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites en zone A afin d'assurer la pérennité des structures agraires et de permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régulation du prix des terres, freins à la spéculation) : sur son principe cette rédaction n'inclue pas les activités mixtes (3) dont les limites sont aujourd'hui trop floues (compatibilité avec la nature même de la zone A, différence de traitements entre les catégories socioprofessionnelles).

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural), **le changement de destination des constructions existantes non liées à une activité agricole** (granges, anciens corps de ferme etc.) **y est désormais interdit.**

Par ailleurs, il convient de rappeler que par définition (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Dans la zone A, les espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole) ainsi que des allées avec alignements d'arbres remarquables, sont classés à protéger.

Le classement d'un espace boisé interdit tout défrichement du terrain et sa réaffectation à un autre usage (culture, étang, habitat, etc.) ; les coupes et abattages qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'entretien courants (cf. annexes du règlement) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Le classement d'un espace boisé ne peut être modifié que dans le cadre d'une révision du PLU.

Par ailleurs, l'article A11 du règlement reprend les orientations de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

#### Dispositions réglementaires relatives à la zone A :

La zone A est entièrement dédiée à l'activité agricole. Par conséquent, tout mode d'occupation du sol non lié à l'activité agricole (ex : habitations de tiers, étangs de loisir, etc.) et pouvant la contraindre, est interdit.

Par ailleurs, les habitations des tiers non liées et nécessaires à l'activité agricole sont tolérées en zone A. Leur agrandissement mesuré est autorisé à condition qu'il soit strictement lié à des besoins sanitaires.

L'article A7 définit des règles strictes concernant l'implantation des étangs et des retenues collinaires par rapport aux limites séparatives et aux écoulements (cours d'eau ou fossés). Cette règle a pour but de limiter les relargages de matières en suspension dans les cours d'eau. Il s'agit également de limiter les prélèvements d'eau par les étangs, lesquels peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique des cours d'eau.

L'article A11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu rural existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à la Brenne.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

Des prescriptions concernant l'aspect extérieur des étangs et des retenues collinaires (longueur, pente et étanchéité de la digue, etc.) ont été définies afin de s'assurer que les créations futures se feront dans un champ hydraulique normal et s'intégreront dans les paysages environnants.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des secteurs agricoles de la commune (article A13). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Par ailleurs, il convient de préserver la végétation existante lors de la création d'étangs pour des raisons paysagères (article A13).

### III - LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles correspondent à des milieux dits « naturels » qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt faunistique, floristique et paysager et de l'existence de risques.

Dans le cadre des Lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH), la zone N des plans locaux d'urbanisme recouvre désormais un territoire plus vaste que les secteurs les plus sensibles de la commune, puisque s'y rajoutent des secteurs où la gestion du territoire n'est plus fondamentalement agricole (chasse, forêt plus ou moins vastes et exploitées, landes, étangs, espaces « non productifs », etc.) ou périphériques des zones urbaines (loisirs, jardins, etc.), « espaces tampons » entre la zone U « expansionniste » et la zone A « défensive ».

La création de zones adaptées aux enjeux de chaque milieu est le principal leitmotiv de l'élaboration du présent plan local d'urbanisme. En effet, le label de qualité associé au Parc Naturel Régional de la Brenne et la présence de sites Natura 2000 (Site d'Importance Communautaire et Zone de Protection Spéciale) imposent à la commune de mettre en place des mesures fortes en faveur de la protection de l'environnement.

Ainsi, sur la commune de Vendoeuvres sont définis 9 sous-secteurs de la zone N correspondant à des milieux soumis à des contraintes particulières qui sont à préserver, soit en interdisant toutes nouvelles constructions, soit en n'autorisant que les constructions liées à la nature et à la spécificité de la zone.

#### Dispositions réglementaires relatives à l'ensemble de la zone N :

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou à destination industrielle n'est admise en zone N car il s'agit d'une zone défensive pour les espèces végétales et animales ainsi que pour les paysages.

L'article N7 définit des règles strictes concernant l'implantation des étangs et des retenues collinaires par rapport aux limites séparatives et aux écoulements (cours d'eau ou fossés). Cette règle, qui vient compléter les dispositions de la loi sur l'eau, a pour but de limiter les relargages de matières en suspension dans les cours d'eau. Il s'agit également de limiter les prélèvements d'eau par les étangs, lesquels peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique des cours d'eau.

L'article N11 définit des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles (annexes, etc.) ou restaurées dans le tissu rural existant,



dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à la Brenne.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

Les abris à matériel et les abris piscicoles doivent être de teinte naturelle afin de s'intégrer dans les paysages.

Des prescriptions concernant l'aspect extérieur des étangs et des retenues collinaires (longueur, pente et étanchéité de la digue, etc.) ont été définies afin de s'assurer que les créations futures se feront dans un champ hydraulique normal et s'intégreront dans les paysages environnants.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des espaces naturels de la commune (article N13). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Par ailleurs, il convient de préserver la végétation existante lors de la création d'étangs pour des raisons paysagères (article N13).

## **Le sous-secteur Nf**

Ce sous-secteur correspond aux grands massifs forestiers de la commune qui sont à préserver pour leur intérêt faunistique, floristique, paysager et sylvicole. Il s'agit plus particulièrement des massifs forestiers exploités de plus de 25 hectares (forêt de Lancosme, bois de Jarienne, les Brouillas, etc.) qui sont couverts par un plan simple de gestion. Seules les installations liées à la gestion forestière y seront autorisées.

Les entités boisées de moins de 25 ha situées en Champagne berrichonne (bois de la Tournancière, etc.), et donc non couverts par un plan simple de gestion ont été placées en Espace Boisé Classé (EBC). Ces bois sont à préserver de tout défrichement car ils ont un intérêt paysager et constituent des continuums forestiers importants pour la circulation des animaux.

### *Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nf :*

Les installations liées et utiles à l'activité sylvicole ne peuvent s'implanter dans les bandes boisées identifiées au titre de l'article 123-1 7° du Code de l'Urbanisme car la préservation des paysages forestiers aux abords des principaux axes de communication (RD 925, RD 11, etc.) constitue une des orientations du projet communal exposées dans le PADD.

## **Le sous-secteur Nfy**

Ce sous-secteur correspond aux activités économiques isolées dans le milieu forestier (Château Robert). Il a été défini de manière à ce que des bâtiments strictement liés à l'activité en place puissent être construits, aux abords immédiats des constructions existantes.

### *Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nfy:*

Ce sous-secteur a été défini pour permettre le développement des activités économiques présentes à Château Robert. Tout autre mode d'occupation du sol non lié à ces activités et incompatibles avec la préservation du potentiel faunistique, floristique, paysager et sylvicole de la forêt de Lancosme est par

conséquent interdit.

## **Les sous-secteurs Nhp et Nhr**

Les sous-secteurs Nhp et Nhr correspondent :

- soit à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace agricole, qui présentent un caractère patrimonial,
- soit à du bâti récent isolé dans l'espace agricole,
- soit à du bâti à vocation commerciale ou artisanale isolé dans l'espace agricole.

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural), le changement de destination des constructions existantes y est désormais interdit. Pour pallier cette disposition restrictive, la création d'une zone N à vocation d'habitat a été instituée afin de permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural et d'inciter à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant.

Par ailleurs, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :

- d'une part, l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions peuvent être soumises à l'avis d'un architecte conseil),
- d'autre part, le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale.

Ces secteurs (de taille et de capacité limitées) ont été délimités avec le concours des représentants de l'agriculture associés au groupe de travail (Chambre d'Agriculture, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) en prenant en compte le principe de l'équilibre entre :

- Le maintien et le développement d'une agriculture durable qui reste la vocation prioritaire de l'espace agricole (dont le respect des prescriptions de distance pour les installations soumises au règlement sanitaire départemental, installations classées pour l'environnement, épandages, etc.),
- Le maintien et/ou l'installation d'une population non agricole qui occupe et/ou recherche à vivre dans un espace naturel de grand intérêt.

Cette cohabitation raisonnée implique donc le respect de cet équilibre : les secteurs où les exploitations en activité cohabitent avec les habitations de tiers non liés à l'activité agricole sont maintenues en zone A, les secteurs où le bâti des anciennes exploitations mérite d'être conservé ont été classés en zone Nh.

### Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Nhp et Nhr :

Ces sous-secteurs permettent la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, mais n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations. En effet, les bâtiments et groupes de bâtiments concernés sont situés pour la plupart à l'écart des zones agglomérées de la commune, dans des espaces à l'identité rurale marquée. L'accueil de nouveaux habitants dans ces zones peu équipées pourrait induire des coûts supplémentaires pour la collectivité (réseaux, ramassage scolaire, etc.).

## **Le sous-secteur Nj**

Le sous-secteur Nj correspond à des secteurs de jardins à protéger (jardins situés au sud de La Caillaudière) ou à des espaces paysagers tampons à conserver (Lancosme, La Barre) en raison de leur rôle en matière de limitation des nuisances entre des zones à vocation agricole et des zones urbanisées ou constructibles.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nj :

Le sous-secteur Nj ne peut être considéré comme constructible car seuls les abris de jardin y sont autorisés. La superficie de ces abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> afin d'éviter qu'ils ne soient affectés à un usage d'habitation.

## **Le sous-secteur NI**

Le sous-secteur NI correspond à la vaste zone située au sud du bourg principalement occupée par des prairies, des friches, des jardins et des fonds humides. Il englobe également les équipements sportifs du bourg (stade, court de tennis). Cette zone non desservie par les réseaux se trouve à l'interface de la zone urbanisée et de la zone de prairies.

Ce sous-secteur a vocation à accueillir des équipements liés aux loisirs (extension du stade, parcours de promenades, etc.) et à la maîtrise des eaux pluviales. Il inclut les terrains situés au sud du stade destinés à accueillir un bassin de retenue destiné à stocker l'eau de pluie et réduire les risques d'inondation de la zone lors des événements pluvieux importants.

Le terrain de motocross situé près de la Tournancière et l'aire d'accueil des gens du voyage ont également été inclus dans ce sous-secteur.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur NI :

La zone dite « technique » située au sud du bourg est en grande partie occupée par des fonds humides impropres à la construction d'habitations ce qui explique que seule la construction d'équipements d'intérêt collectif y est autorisée.

## **Le sous-secteur Np**

Il s'agit de la zone caractérisée par l'alternance de prairies et d'étangs située dans la partie Ouest de la commune. Elle correspond aux secteurs où prédomine la pratique de l'élevage extensif qui seule permet de conserver les milieux ouverts et de maintenir les écosystèmes spécifiquement liés aux prairies.

La vocation de ce sous-secteur très représentatif de la Brenne centrale n'est pourtant pas exclusivement agricole. Les zones de prairies de la commune correspondent également à des espaces de gestion cynégétique.

Afin de pallier cette disposition restrictive pour le maintien des structures agraires, les exploitations agricoles dites « fonctionnelles » isolées dans ces milieux prairiaux (ainsi que leurs abords immédiats), ont été placées en zone agricole pour qu'elles puissent se développer.

Notons que les exhaussements et affouillements du sol en vue de la création de retenues collinaires, de bassins et d'étangs de loisir sont autorisés en sous-secteur Np, à condition qu'ils soient conformes aux dispositions figurant aux articles N7, N11 et N13.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Np :

La conservation des paysages emblématiques de la Brenne des étangs, caractérisés par l'alternance de prairies et d'étangs, compte parmi les principales orientations du projet communal (cf. PADD).



Dans cette optique, la municipalité a souhaité interdire la construction de bâtiments agricoles susceptibles de mettre en péril les paysages remarquables des secteurs de prairies. Néanmoins, la construction d'abris d'élevage léger y est autorisée, à condition qu'ils soient clos sur trois côtés maximum.

### **Le sous-secteur Nv**

Le sous-secteur Nv correspond à la vallée de La Claise qui est majoritairement occupée par des milieux prairiaux.

La Claise communique avec un réseau de galeries d'origine karstique et expose la nappe aquifère du Cénomanien utilisée pour la consommation humaine à des risques de pollution.

Ainsi, convient-il d'interdire la création de tout nouveau plan d'eau dans l'ensemble du sous-secteur Nv afin de limiter les risques de pollution et de réduire l'impact des étangs sur le régime hydrologique de La Claise qui connaît régulièrement des étiages sévères.

Par ailleurs, cette vallée constitue un ensemble assez homogène ponctué d'éléments liés à l'eau (lavoirs, moulins) et soumis au risque d'inondation.

Par contre, la vallée de l'Yoson ne figure pas en sous-secteur Nv car elle ne comporte pas d'enjeu particulier lié à la protection des eaux de la rivière ou d'une nappe souterraine. Cette vallée repose sur un substrat sableux peu perméable. Elle se partage entre des espaces forestiers (surtout au nord de l'Yoson), quelques champs cultivés et des zones de prairie.

#### *Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nv :*

Les créations d'étangs sont interdites en sous-secteur Nv car elles peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique et la qualité des eaux de La Claise. Par ailleurs, les relargages de matières en suspension, lors des vidanges d'étangs, sont susceptibles de détériorer la qualité des eaux de la nappe aquifère du Cénomanien captée pour la consommation humaine.

### **Le sous-secteur Ny**

Le sous-secteur Ny correspond aux activités commerciales ou artisanales isolées dans l'espace agricole. Il concerne des bâtiments et des terrains liés et nécessaires à ces activités :

- Le garage automobile situé à l'entrée Est du bourg, le long de la RD 925.
- Un terrain utilisé pour le stockage de matériaux, lié à l'entreprise de carrières située dans le hameau de Claise.

#### *Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ny :*

Ce sous-secteur ne donne pas droit à la construction d'habitations. Les terrains et bâtiments concernés se situent à l'écart des zones agglomérées de la commune. Autoriser la construction d'habitations dans ces secteurs contribuerait au mitage. Ainsi, seules sont autorisées l'extension, la restauration et la construction de bâtiments strictement liés à l'activité en place.

## **IV – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES**

### **Les zones de protection des paysages forestiers**

Les arbres compris dans une bande d'environ 15 m de large aux abords de certaines voies forestières sont inclus dans des zones de protection des paysages en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs voies de communication sont concernées : la RD 925, la RD 11 et la RD 24. En vertu de l'article R.421-23h, tous travaux ayant pour effet de supprimer ces éléments de paysage devront faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

### **Les espaces boisés classés (EBC)**

Dans le cadre de la procédure de PLU, la commune souhaite protéger les éléments végétaux remarquables, dans le cadre des dispositions édictées par les articles L.130-1, L.130-2 et R.130-6 du Code de l'Urbanisme et de l'Arrêté Préfectoral DDA.389.778-3574 du 3 octobre 1978.

Le PLU peut classer comme EBC les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages dans les EBC sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

A Vendoeuvres, les EBC correspondent aux entités boisées d'une superficie inférieure à 25 ha (donc non couvertes par un plan simple de gestion) situées dans le prolongement de la Champagne berrichonne ainsi qu'aux haies qui permettent la circulation des animaux.

### **Les zones de protection du patrimoine bâti**

La commune compte de nombreux éléments bâtis qu'il convient de sauvegarder en raison de leur valeur patrimoniale. Conformément à l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, il est possible d'inclure ce bâti dans des zones de protection afin de les protéger d'une éventuelle démolition. Ces éléments bâtis sont les suivants :

- Ferme fortifiée de La Morandière,
- La Chapelle Blanche,
- Château de Lancosme,
- La Silandière,
- Manoir de l'Hermitage,
- Moulin des Chézeaux,
- Chapelle Saint-Sulpice,
- Mairie,
- Château de Brèves,
- Château de Beauché,
- Croix de Beauché,
- Les Magnoux,
- Sainte-Thérèse,
- Les rangs de Malakoff,
- Croix de Malakoff,
- Les rangs de La Caillaudière,
- Château de Verneuil,
- Le Grand Brun,
- Saugout,
- Le Château Robert.

## COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

(Source PNR)

### I - AVEC LES LOIS

#### Loi SRU

Les perspectives d'évolution de la commune de Vendoeuvres tentent, avec la mise en œuvre du PLU, d'allier développement de l'urbanisation, préservation de l'activité agricole et respect des éléments patrimoniaux et naturels. Elles sont en adéquation avec les orientations de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000.

L'établissement des zones U et AU permettent d'avoir des réserves foncières pour répondre à des besoins en constructions à court et moyen terme. La délimitation des zones A et N permettent de mettre en place une gestion parcimonieuse de l'espace rural, une protection des éléments naturels remarquables et une protection des biens et des personnes contre les risques naturels.

#### Loi « Paysages »

Conformément à la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993, le PLU doit prendre en compte la préservation et la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, les éléments de paysage fondamentaux pour le patrimoine paysager communal sont, pour certains (bois), inscrits comme espaces boisés classés et tous travaux effectués sur d'autres (bandes boisées) devront faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

#### Loi sur l'eau

La loi sur l'eau s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Il convient de rappeler que l'article L.123-1 11° du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU peut délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.



## **Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles**

Le Règlement Sanitaire Départemental et les arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 29 février 1992 fixent les distances minima d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport aux droits des tiers.

En application des dispositions de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, ces mêmes exigences d'éloignement sont imposées à tout projet de construction à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à permis de construire.

L'article L 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural modifié par la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 a précisé que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers. Il est à noter que la définition des sous-secteurs Nhp et Nhr a été effectuée avec le concours de la Chambre d'Agriculture et de la D.D.A.F.

## **II - AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)**

La commune de Vendoeuvres est couverte par le périmètre du SCOT. Suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU), un Syndicat Mixte d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été créé en 2002 pour remplacer le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Agglomération de Châteauroux approuvé en 1975, actualisé en 1985 et devenu obsolète.

Du point de vue de l'organisation institutionnelle, le périmètre du SCOT est confondu avec celui du Pays, à l'exception de deux communes. Un diagnostic du territoire a été réalisé et des orientations de développement et d'aménagement du territoire ont été définies pour les 10 années à venir.

Contrairement au Schéma Directeur qui portait essentiellement sur la destination générale des sols, le SCOT est un outil de planification stratégique destiné à servir de référence aux différentes politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements commerciaux, d'environnement et d'organisation de l'espace. L'élaboration du SCOT supposera donc la construction à l'échelle du territoire d'un projet collectif prenant en compte l'ensemble de ses composantes : économiques, sociales, urbaines, culturelles et environnementales. Le PLU de Vendoeuvres devra donc être compatible avec les dispositions du futur SCOT.

## **III - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique sont en principe des servitudes instituées au regard de réglementations qui ne relèvent pas directement du Code de l'Urbanisme. Les articles L.126-1 et L.123-1 précisent que le PLU doit annexer et respecter les servitudes d'utilité publique.

### **Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (code AS1)**

Il s'agit d'une servitude concernant les périmètres de protection du champ captant situé aux Chézeaux. Cette servitude a été déclarée d'utilité publique par arrêté du 9 novembre 2005.

### **Servitude de protection des Monuments Historiques (code AC1)**

L'ancienne église Saint-Pierre et Saint-Paul de Beauché et la chapelle Sainte-Catherine attenante ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 27 mars 1968.

La servitude d'utilité publique consistant en un périmètre de protection de 500 m autour des édifices concernés est toujours en vigueur.

### **Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (code A4)**

Il s'agit d'une servitude de libre passage des engins mécaniques d'entretien de curage et faucardement d'une largeur de 4 mètres sur les deux rives de la Claise.

### **Servitude de visibilité sur les voies publiques (code EL5)**

Cette servitude a été instituée par arrêté préfectoral du 25/07/1980

Elle concerne les points dangereux, zones et axes suivants :

- RD 11 – VC 5
- RD 11 – CD 24 A
- RD 11 – CD 11 A
- RD 11 – CD 21
- RD 24 – 24A
- RD 24 – 58
- RD 24 – VO1
- RD 24
- RD 24 – 14 et 58
- RD 24 A – VO 6
- RD 24 A – VO 5
- RD 58 – VC 7
- RD 925 – 11
- RD 925 – 37 A
- RD 925 – VO 7

La nature des points dangereux, zones, longueurs de la servitude sont détaillés dans l'arrêté préfectoral.

### **Servitude d'alignement (code EL7)**

Il existe quatre servitudes d'alignement. Elles concernent :

- la RD 11 dans la traversée de La Barre (arrêté préfectoral du 21/08/1913),
- la RD 925, du cimetière à la place Saint-Louis (arrêté préfectoral du 08/07/1854),
- la voie communale n°7 (Conseil Municipal du 10/1907),
- la voie communale n°9 (Conseil Municipal du 27/07/1906).

### **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (code PT3)**

La commune est traversée par les câbles de télécommunication RG 3666<sup>E</sup> (Buzançais – Vendoeuvres) et RG 3647<sup>E</sup> (Neuillay-les-Bois – Vendoeuvres).

## EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

L'évaluation de l'incidence des choix retenus (choix qui ont permis d'établir le PADD et de mettre en œuvre le PLU) sur le respect de l'équilibre entre les trois dimensions (environnementale, sociale et économique) piliers du développement durable, est la suivante :

### I – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Les données ci-dessous sont issues de l'évaluation environnementale qui a pour but d'analyser les impacts du présent PLU sur le site Natura 2000 et les habitats d'espèces qu'il comporte, dans les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation.

#### Données

Vendoeuvres couvre 9902 hectares (Données Cabinet DAYOT – juin 2007). Près de 80% du territoire communal (7734 ha) est en zone Natura 2000 « Grande Brenne ». Seule la partie Nord-Est de la commune (2168 ha) se trouve hors du site Natura 2000.

La répartition des zones définies dans le PLU est détaillée dans un tableau :

Les deux premières lignes indiquent la superficie totale de chaque zone (U, AU, A et N) et ce qu'elle représente à l'échelle communale.

La troisième ligne fait état, pour chacune des zones, de la superficie comprise en site Natura 2000.

La quatrième ligne, indique la part de ces zones qui est comprise en site Natura 2000.

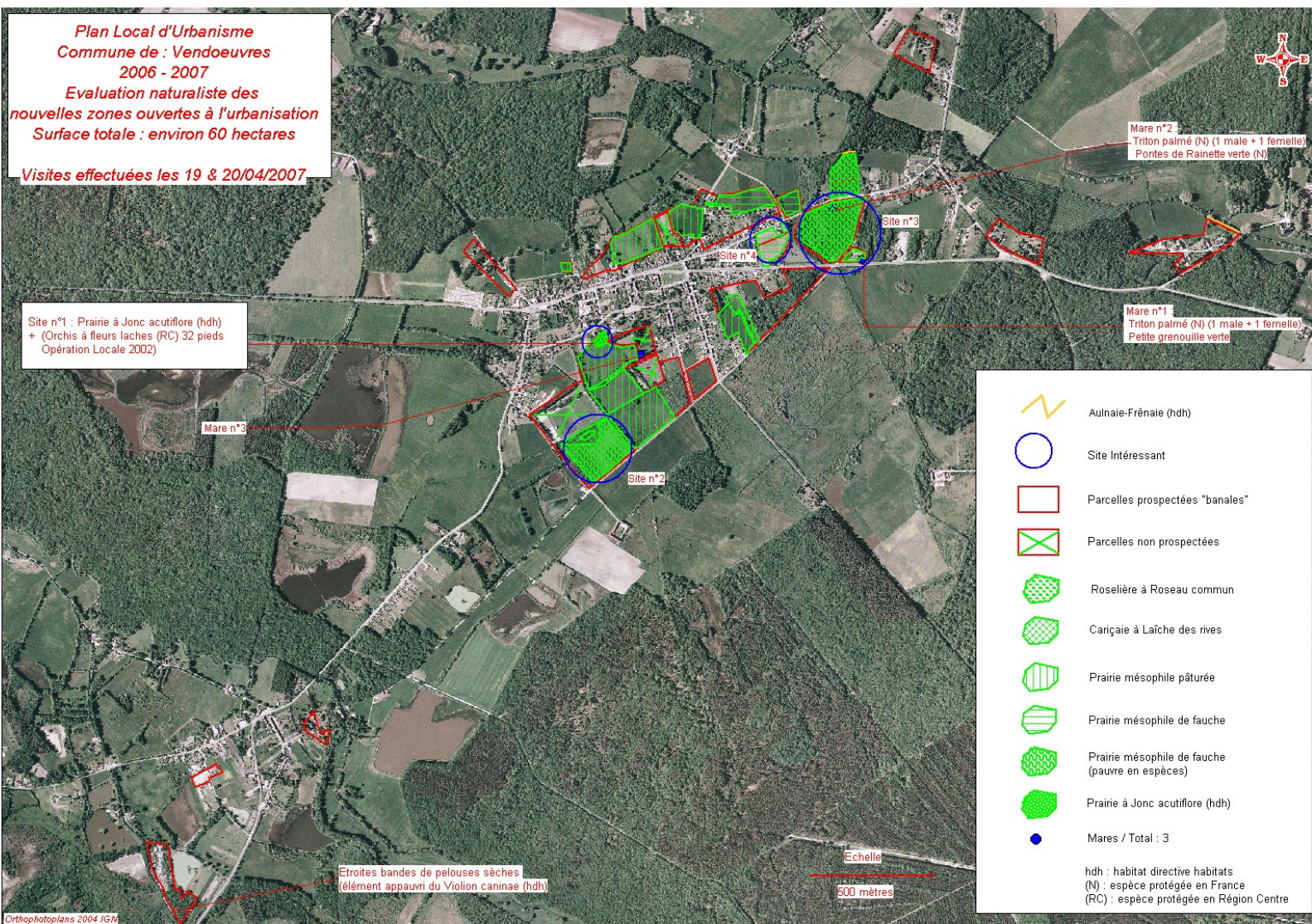
|                                                      | Zone U | Zone AU | Zone A | Zone N | dont zone Nf | dont zone Np |
|------------------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------------|--------------|
| Superficie totale (en ha)                            | 118    | 19      | 1431   | 8335   | 5585         | 2458         |
| Part du territoire communal (en %)                   | 1,2    | 0,2     | 14,1   | 84,2   | 56,4         | 25           |
| Superficie comprise en site Natura 2000 (en ha)      | 90,3   | 19      | 173    | 7451   | 4869         | 2458         |
| Part de la zone localisée en site Natura 2000 (en %) | 76,5   | 100     | 2,2    | 96     | 87           | 100          |

TOTAL COMMUNE = 9902 ha

**Dont Surface Natura 2000 = 7734 ha**

#### Analyse / Évaluation







Compte-tenu :

- de l'étendue du site Natura 2000 « Grande Brenne » 58 000 ha (grand site incluant les bourgs),
- du nombre d'habitats naturels,
- du nombre d'espèces de l'annexe II de la Directive Habitats et d'espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux et par conséquent des surfaces concernées par les habitats de ces mêmes espèces,
- des zones qui nous restent inconnues à ce jour,

il est très délicat d'évaluer précisément les risques de destruction, de dégradation ou de fragmentation des habitats naturels, ainsi que de la préservation du domaine vital des espèces et des milieux susceptibles de les abriter. La « participation » de la commune de Vendoeuvres au site Natura 2000 « Grande Brenne » se fait à hauteur de ses 7734 ha soit 13 % des 58 000 ha.

Des aspects « positifs » pour la biodiversité liée à Natura 2000 sont à noter :

- Plus de  $\frac{3}{4}$  de la surface communale se situe en zone Natura 2000 « Grande Brenne » et plus de 96% de cette zone (soit 7451 ha) est incluse en Zone N = Zones naturelles ou forestières à protéger. Les étangs ne sont pas isolés dans une seule zone. Ils sont présents dans les zones Nf et Np.
- Les surfaces occupées par les prairies couvrent respectivement 32 % et 25 % de la zone Natura 2000 et de la commune.
- Par la création d'une zone Np dédiée aux prairies, la préservation globale des milieux prairiaux semble assurée. Les conséquences des difficultés inhérentes au monde agricole sont délicates à évaluer quant aux impacts qu'elles pourraient avoir sur la commune : baisse du nombre d'exploitants ; augmentation des surfaces exploitées par exploitation, abandon des terres (enfrichement).
- Les clôtures (barbelés ou ursus) sont identifiées dans le règlement de la zone N du PLU. Elles doivent être inférieures à 1,3 m.

Suggestions :

- La fragmentation des habitats sur la commune (zones cultivées,...) est plutôt visible à l'extérieur de la zone Natura 2000 « Grande Brenne ».
- Il serait important de pouvoir conserver une continuité prairiale entre le nord de la commune et la vallée de l'Indre.
- Dans le même ordre d'idée, il conviendrait d'assurer une continuité de haies entre la « Grande Brenne » et la vallée de l'Indre. Cette continuité pourrait s'organiser en favorisant l'implantation de haies autour des îlots de cultures (haies basses possibles).
- Les mares, en général, doivent également faire l'objet d'attentions particulières et être préservées.

### **Evaluation naturaliste des terrains envisagés pour les zones ouvertes à l'urbanisation.**

Le PLU de Vendoeuvres prévoit de porter à l'urbanisation (zones AU) des parcelles appartenant à ce site Natura 2000 représentant une surface cumulée d'environ 19 ha. Une étude de terrain complémentaire a été réalisée par le Parc Naturel Régional de la Brenne. Elle est présentée ci-dessous et une carte est jointe.

La prise en compte de la végétation est essentielle. Même si elle n'est pas tout. Notre champ d'expertise est centré sur la botanique (flore, végétation), reptiles et amphibiens (vue, chants), oiseaux (vue, chant), et enfin sur le fonctionnement écologique de l'ensemble.

Nous avons prospecté les zones visées au changement d'affectation du sol les 19 & 20 avril 2007.

De notre visite il ressort qu'il y a peu de zones très remarquables sur les 60 hectares en question. Les parcelles sont relativement banales (arrières de maisons existantes, cultures, prairies semées, jardins, etc.).

Nous avons toutefois recensé 4 sites de prairie intéressants ainsi que 3 mares.

### **Sites de prairies :**

#### **Site n°1**

Petite prairie à Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*) (habitat directive habitats) avec des Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*) protégée en région Centre. Ce site a fait l'objet d'un contrat agri-environnemental dans le cadre de l'Opération Locale Prairie en 1999 (0 intrants et pâturage tardif). Ce site se situe dans un ensemble de prairies pâturées par des moutons.

Il conviendrait de conserver ce site.

#### **Site n°2**

Petite prairie de fauche incluant une dépression humide avec une roselière à Roseau commun entourée d'une zone à Laïche des rives (*Carex riparia*). Nous y avons observé un papillon de nuit : la Petit Paon de Nuit (*Saturnia pavonia*). La prairie semblait assez banale au moment de notre visite. Toutefois, compte-tenu de sa situation elle présente de nombreuses potentialités naturalistes en particulier pour ce qui est des espèces des zones humides.

Il conviendrait de conserver ce site avec les pratiques actuelles.

#### **Site n°3**

Ensemble de prairies assez banales floristiquement où par contre subsistent deux mares (mare n°1 et mare n°2)

Il conviendrait de conserver ces mares ou éventuellement de déplacer la mare n°2. La mare n°1 pourrait faire l'objet d'entretien (couper la moitié des saules existants) et sortir un certain nombre de souches encombrantes.

#### **Site n°4**

Prairie de fauche à Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), Houllue laineuse (*Holcus lanatus*), Petite oseille (*Rumex acetosella*), Oseille commune (*Rumex acetosa*), Orchis morio (*Anacamptis morio*)

Achillée millefeuilles (*Achillea millefolium*), Ronce (sp) (*Rubus sp.*), Luzule des champs (*Luzula campestris*), Marguerite (*Leucanthemum vulgare*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), Seneçon de jacob (*Senecio jacobae*), Renoncule bulbeuse (*Ranunculus bulbosus*), Lychis à fleurs de coucou (*Lychnis flos-cuculi*), Fétuque élevée (*Festuca arundinacea*), Pâturin des prés (*Poa pratensis*), Paquerette (*Bellis perennis*), Pissenlit (*Taraxacum officinalis*), Véronique officinale (*Veronica officinalis*), Laïche glauque (*Carex flacca*), Prêle des champs (*Equisetum arvense*), Avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), Cardamine hirsute (*Cardamine hirsuta*), Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Oseille crépue (*Rumex crispus*), Renoncule acre (*Ranunculus acris*), Mouron rouge (*Anagallis arvensis*), Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), Asperge (*Asparagus officinale*)...

Le site est assez hétérogène en terme de textures de sols.

Il nous semble difficile de rattacher cette prairie, à la date de ce relevé, à l'Habitat « prairies fauchées mésophiles à méso-xérophiles thermo-atlantiques (65-10) ».

### **Mares :**

Mare n°1 : mare de bord de route. Saulaie envahissante nombreux arbres morts. Présence de Triton palmé (mâle + femelle) ; (espèce protégée en France).

Mare n°2 : mare de prairie de fauche. Présence de Triton palmé (mâle + femelle) ; (espèce protégée en France). Cette mare est située en zone Ub donc susceptible d'être urbanisée à court terme. Afin de ne pas mettre en péril le couple de tritons, celui-ci sera déplacé dans la mare n°1 qui est elle aussi située en habitat Natura 2000.

Mare n°3 : mare en fond de jardin, peu remarquable.

La forêt riveraine de bord de cours d'eau à base d'Aulne glutineux de Frêne commun est un habitat prioritaire de la Directive faune flore habitats. Le linéaire concerné est très modeste. Il suffit d'entretenir ce milieu seulement s'il y a une « urgence ». Sinon il convient de le laisser en l'état.

### **Mesures de suppression et de limitation des impacts**

Ne serait-il pas envisageable de compenser la perte de prairies en s'assurant qu'une surface équivalente agricole (jachère, prairie banale, autre), restant à trouver, soit désignée et puisse évoluer vers une prairie naturelle de fauche ?

La localisation des zones d'habitation est comprise dans des enveloppes déjà bâties.

La mare n°1 pourrait être restaurée.

Conserver au maximum les éléments simples du paysage (haies, arbres isolés morts et vivants, mares, etc.).

### **Analyse des méthodes utilisées pour l'évaluation des incidences**

L'analyse de l'incidence du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Grande Brenne » a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux effets du projet et d'indiquer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre afin d'en assurer une intégration optimale.

**Cette analyse est basée sur des données bibliographiques et de terrain.**

**- Nous avons travaillé au maintien ou à la création de haies dans la partie Nord de la commune, en territoire de culture, majoritairement hors site Natura 2000.**

**- La problématique forestière, très présente sur la commune, est prise en compte dans le règlement du PLU. Les clôtures non agricoles, en zone Nf, sont soumises à autorisation.**

**- Les bois d'intérêt paysager, écologique et sylvicole ont été placés en espaces boisés classés.**

**- Le PLU prévoit la protection des paysages forestiers aux abords des principaux axes de communication.**

**- La création ou l'extension d'étangs restent possible moyennant le respect de certaines règles qui semblent acceptables au regard de nos connaissances actuelles.**

**- L'intérêt de la conservation des prairies en terme de maintien de la biodiversité a été rappelé.**

**- Les nouvelles zones envisagées pour l'urbanisation ont été expertisées et des recommandations particulières sont proposées.**

**En conséquence, il nous semble que les incidences du PLU de Vendoeuvres sur la zone Natura 2000 « Grande Brenne » seront mineures.**

### **Analyse ultérieure**

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application sur l'environnement au plus tard dans dix ans à compter de son approbation.

## **II – SUR LA DIMENSION SOCIALE**

**Recherche d'une diversification de l'offre en logement, tant en neuf qu'en réhabilitation par :**

- la création de zones AU situées à proximité des équipements du bourg, permettant de constituer une réserve foncière à moyen et long terme pour la construction de nouveaux logements,
- la création de sous-secteurs Ub dans les hameaux, pour les arrivants qui souhaitent s'établir dans des espaces au caractère rural plus affirmé,
- la mise en place de sous-secteurs Nhp dans l'ensemble de l'espace agricole, permettant aussi de revitaliser un espace rural et de restaurer un patrimoine bâti ancien de qualité.

**Recherche d'une cohabitation nécessaire et souhaitable entre les professionnels agricoles et les autres utilisateurs de l'espace rural par :**

- la définition d'une zone agricole A permettant de réduire les risques de conflits d'usage, dans le respect des réglementations en vigueur,
- la mise en place de zones naturelles N permettant de donner à l'espace rural une valorisation adaptée à ses fonctions dans un cadre reconnu et accepté par tous.

**Maintien et développement d'un dynamisme socioculturel par :**

- le maintien et le renforcement des services à la petite enfance et aux personnes âgées,
- le maintien des équipements publics du bourg,
- le renforcement de l'armature commerciale du bourg pour satisfaire les besoins de proximité des habitants et de la population saisonnière,
- le maintien d'une vie associative développée.

## **III – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE**

**Par la création d'une zone d'activités à l'entrée Est du bourg, pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales ou de services attirées par l'image de qualité véhiculée par la commune.**

**Par la création de sous-secteurs Uy et Ny permettant le développement mesuré des activités commerciales et artisanales situées dans la commune.**

**Par la mise en place d'une zone agricole A au règlement strict où toutes constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires.**

**Par la création d'un ensemble de petites zones Nhp à vocation d'habitat afin d'inciter à la reprise de bâtiments anciens permettant ainsi :**



- de valoriser un patrimoine de qualité qui n'est plus adapté à son usage d'origine (principalement agricole) et qui est souvent délaissé,
- de donner du travail à l'artisanat du bâtiment dont le poids économique est extrêmement important en espace rural,
- d'offrir des possibilités nouvelles de rentabilisation économique de leur patrimoine à des petits propriétaires souvent âgés qui recherchent à se rapprocher des centres urbains.

## TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

| Zones        | Sous-secteurs        | Surface (ha, a, ca)<br>des zones dans le<br>PLU |
|--------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>U</b>     | Ua                   | 33ha 64a 79ca                                   |
|              | Ub                   | 75ha 24a 45ca                                   |
|              | Uj                   | 7ha 84a 43ca                                    |
|              | Uy                   | 3ha 86a 10ca                                    |
|              | <b>Total zone U</b>  | <b>120ha 59a 77ca</b>                           |
| <b>AU</b>    | AU                   | 13ha 44a 43ca                                   |
|              | AUy                  | 3ha 98a 47ca                                    |
|              | <b>Total zone AU</b> | <b>17ha 42a 90ca</b>                            |
| <b>A</b>     | /                    | <b>1431ha 37a 35ca</b>                          |
| <b>N</b>     | Nf                   | 5582ha 77a 37ca                                 |
|              | Nfy                  | 2ha 67a 28ca                                    |
|              | Nhp                  | 52ha 91a 59ca                                   |
|              | Nhr                  | 3ha 25a 17ca                                    |
|              | Nj                   | 15ha 63a 44ca                                   |
|              | Nl                   | 37ha 77a 06ca                                   |
|              | Np                   | 2457ha 98a 95ca                                 |
|              | Nv                   | 178ha 65a 17ca                                  |
|              | Ny                   | 1ha 43a 32ca                                    |
|              | <b>Total zone N</b>  | <b>8 333ha 09a 35ca</b>                         |
| <b>TOTAL</b> |                      | <b>9902ha 49a 37ca</b>                          |