

PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000 a institué un nouveau document écrit qui vient compléter le contenu du nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vient se substituer à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui en application de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et de développement durable retenues par la commune. Le PADD fixe donc les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

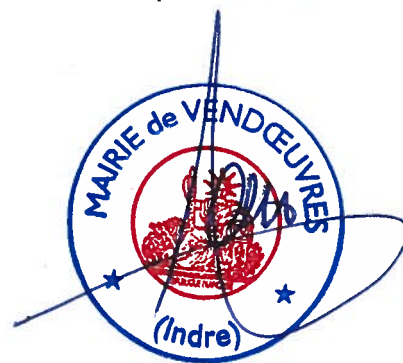
La loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux. La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal au moins 2 mois avant l'examen du projet de PLU dans son ensemble.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- Il est la « pierre angulaire » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Les orientations générales du projet communal traduisent une volonté de la commune de Vendoeuvres d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme :

- le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat,
- le principe du respect de l'environnement en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, et à maîtriser l'expansion urbaine.



LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Protéger le patrimoine faunistique et floristique

La qualité des milieux naturels de Vendoeuvres contribue à l'image de marque de la commune. La préservation de ces milieux doit à ce titre constituer le principal enjeu de son projet de territoire.

En outre, le label de qualité associé au Parc Naturel Régional de la Brenne et la présence de sites Natura 2000 imposent à la commune de préserver la biodiversité des milieux naturels et la qualité des paysages.

Le PLU doit garantir une protection efficace des espaces naturels d'intérêt patrimonial. Pour ce faire, le zonage a été défini en fonction de la vocation principale des espaces naturels (forêts, prairies, vallée de la Claise, habitat, jardins).

Des zones "défensives" ont été créées pour les milieux où les enjeux patrimoniaux sont forts (forêts, prairies, vallée de la Claise). Elles comporteront des prescriptions particulières en mesure d'assurer une protection stricte de ces milieux. Les pratiques favorables au maintien de l'équilibre des milieux devront être encouragées au sein de ces espaces.

Les objectifs communaux, pour chacune des entités paysagères identifiées sur la commune, sont les suivants :

Le patrimoine naturel de la Champagne berrichonne est essentiellement constitué par les habitats et espèces liés à la Claise, aux étangs (Tournancière, etc.) et à quelques bosquets. Ces espaces devront être préservés au même titre que les haies qui permettent aux animaux de circuler d'un massif boisé à un autre.

La Brenne des bois est en grande partie occupée par du couvert forestier. Il s'agit, au sein de ce secteur de la commune, de protéger les habitats et espèces d'intérêt patrimonial, notamment la forêt riveraine des cours d'eau et des fossés, déjà recensés dans le projet de ZNIEFF de deuxième génération.

En Brenne des étangs, le maintien de la biodiversité des espaces 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.

- Maintenir les prairies

Le rôle des prairies dans le maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère de la commune a été souligné dans le rapport de présentation. Ces milieux doivent faire l'objet d'une attention particulière car ils sont menacés par un processus naturel d'enfrichement. La pratique la plus appropriée au maintien des prairies demeure l'élevage extensif qui assure un entretien régulier et permet l'ouverture de ces espaces. La conservation de zones herbacées en lisière des prairies est à préconiser afin d'offrir un habitat potentiel pour la faune du sol qui pourra plus facilement recoloniser les prairies après leur défrichement. Le maintien des

prairies peut également passer par la souscription des agriculteurs à des mesures agro-environnementales sur les terres en production extensive (supérieure ou égale à 0,6 Unité Gros Bovin / hectare) et sur les terres de parcours (moins de 0,6 Unité Gros Bovin / hectare).

- Préserver 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.

L'impact des vidanges d'étangs sur la qualité de l'eau des rivières et des ruisseaux est désormais connu. Une dépréciation qualitative des cours d'eau peut entraîner une simplification des écosystèmes aquatiques. En outre, une attention particulière sera portée à la préservation des nappes aquifères utilisées pour la consommation humaine. Dans ce souci, les créations d'étangs et l'activité piscicole devront être fortement limitées dans les secteurs de prélèvement d'eau des nappes.

Par ailleurs, les prélèvements d'eau pour l'alimentation des étangs ont pour effet de diminuer le débit des cours d'eau. Il faut favoriser une restitution d'eau des étangs vers les cours d'eau en période d'étiage.

Des dispositions réglementaires spécifiques aux étangs dans lesquelles leurs conditions de réalisation sont définies viennent se rajouter à la législation mise en place dans le cadre de la loi sur l'eau. Elles ont pour objet de mieux encadrer les créations d'étangs en vue d'atténuer leur impact sur les paysages et sur le régime hydrologique des cours d'eau.

- Préserver l'identité paysagère de la commune

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 mettent en valeur l'image de la Brenne. Ainsi, soigner « l'effet vitrine » depuis les principaux axes de communication (et notamment depuis la RD 925) constitue l'un des axes de réflexion du projet communal.

Plusieurs entités paysagères ont été identifiées sur la commune. Chacune d'entre elles possède des caractéristiques qu'il convient de préserver.

Les paysages emblématiques de la Brenne des étangs, où sont imbriqués prairies 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. Les arbres compris dans une bande d'environ 15 m de large le long de certaines voies de communication (RD 925, RD 11, etc.) sont inclus dans des zones de protection des paysages en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. En vertu de l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage devront faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

En Champagne berrichonne, les haies d'intérêt paysager et les entités boisées (les Pinassières, etc.) situées dans l'espace agricole sont incluses dans un Espace Boisé Classé (EBC), afin de les préserver de tout défrichement. Ce classement est précisé sur les plans de zonage. Toute réduction ou suppression d'un EBC nécessitera une procédure de révision simplifiée du PLU.

- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

L'identité de Vendoeuvres passe également par la présence de l'agriculture sur une grande partie de son territoire : une agriculture qu'il faut conserver en encourageant l'installation de jeunes exploitants. Pour préserver l'espace agricole du mitage, seuls la restauration et l'agrandissement mesuré des habitations existantes (résidences de tiers ou anciennes fermes qui changent de destination) doivent être admis, sous réserve du respect de la règle de réciprocité. En fonction de l'évolution du patrimoine foncier agricole, il sera possible de permettre le changement de destination du bâti ancien qui se situe en zone agricole par une modification du PLU.

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. Seules les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole pourront être autorisées.

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 partie constituée par la forêt de Lancosme qui est largement exploitée. L'activité sylvicole doit être maintenue dans ce secteur. Dans le futur, certains secteurs de forêt pourraient être ouverts à des projets d'élevage (cervidés, sangliers, etc.) ayant comme support le milieu forestier.

ENCADRER L'EVOLUTION ET L'EXPANSION DU BÂTI

- Définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg

Des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat seront délimitées 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 zones doivent être localisées en priorité dans les parties actuellement urbanisées afin d'éviter l'étalement urbain le long des axes de communication. Les franges libres des parties urbanisées situées à proximité du bourg seront privilégiées, ainsi que les quelques terrains libres situés dans le bourg, afin d'y densifier l'habitat et d'utiliser de façon plus optimale les réseaux de voirie et d'assainissement. L'objectif est de tendre vers un habitat de qualité, s'insérant de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant.

De 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 ». Ils 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.

- Un développement mesuré de l'urbanisation dans les hameaux

De nouvelles zones constructibles seront également proposées dans les hameaux, avec pour principe de favoriser une intégration réussie des nouvelles habitations dans le tissu ancien.

Comme pour le bourg, l'urbanisation devra se poursuivre en priorité dans les dents creuses afin de densifier le tissu urbain et de contenir l'étalement urbain.

L'urbanisation linéaire n'est envisageable que dans les hameaux de Malakoff et de La Barre, dans le respect de la forme urbaine de ces entités bâties qui se sont traditionnellement développées le long d'un axe de communication.

- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti

Vendoeuvres possède de nombreux éléments bâtis d'intérêt patrimonial qu'il convient de sauvegarder. Ces éléments bâtis sont inclus dans des zones de protection (article L.123-1-7° du Code l'Urbanisme) afin de les protéger d'une éventuelle démolition.

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. De telles opérations permettront de sauvegarder et de mettre en valeur un patrimoine bâti ancien qui a l'avantage d'offrir la possibilité de loger une partie des nouveaux arrivants sans avoir recours à la construction neuve.

L'évolution du bâti devra être encadrée en vue d'éviter une banalisation architecturale des zones urbanisées de la commune. Des règles spécifiques figurent dans le règlement du PLU (articles U11 et N11). En outre, les habitants de la commune sont invités à se référer au « guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale » édité par le PNR lorsqu'ils effectueront des travaux de restauration ou d'extension de leur bâti.

REpondre aux besoins de la population et des nouveaux arrivants en matière d'équipements, de vie associative, de services et de logement

Le dynamisme associatif, les services et les équipements publics doivent être maintenus. Des capacités d'accueil devront être dégagées pour répondre aux nouveaux besoins engendrés par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Les services à la petite enfance sont à conforter en vue de renforcer l'attrait de la commune vis-à-vis des jeunes ménages. De même, face au vieillissement de la population communale, les efforts déjà consentis en terme de services proposés aux personnes âgées devront être maintenus. La commune devra également poursuivre ses actions en faveur de l'accueil de personnes âgées en proposant des logements locatifs à loyer faible (logements HRPA).

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Renforcer la centralité commerciale du bourg

L'armature commerciale est bien développée dans le bourg. Cette vocation commerciale devra être confortée. Face aux besoins grandissants qui émanent des nouveaux habitants et de la clientèle de passage, il faut permettre l'élargissement de l'offre commerciale présente dans le bourg.

Dans ce sens, une réorganisation de la structure commerciale du bourg, autour d'un pôle allant de la place Saint-Louis à la place Saint-Jean, est à envisager en vue d'accroître la visibilité des commerces. La commune pourrait acquérir les locaux susceptibles d'accueillir de nouveaux commerces au sein de cet espace de centralité.

- Créer une zone d'activités

La création d'une zone d'activités au lieu-dit « Le Timbara », destinée à accueillir des entreprises artisanales, commerciales ou de services non polluantes, revêt une importance stratégique pour le développement économique de la commune. Cette zone d'activités s'inscrira dans une logique de complémentarité avec les zones d'activités présentes sur le territoire de la communauté de communes Val de l'Indre – Brenne.

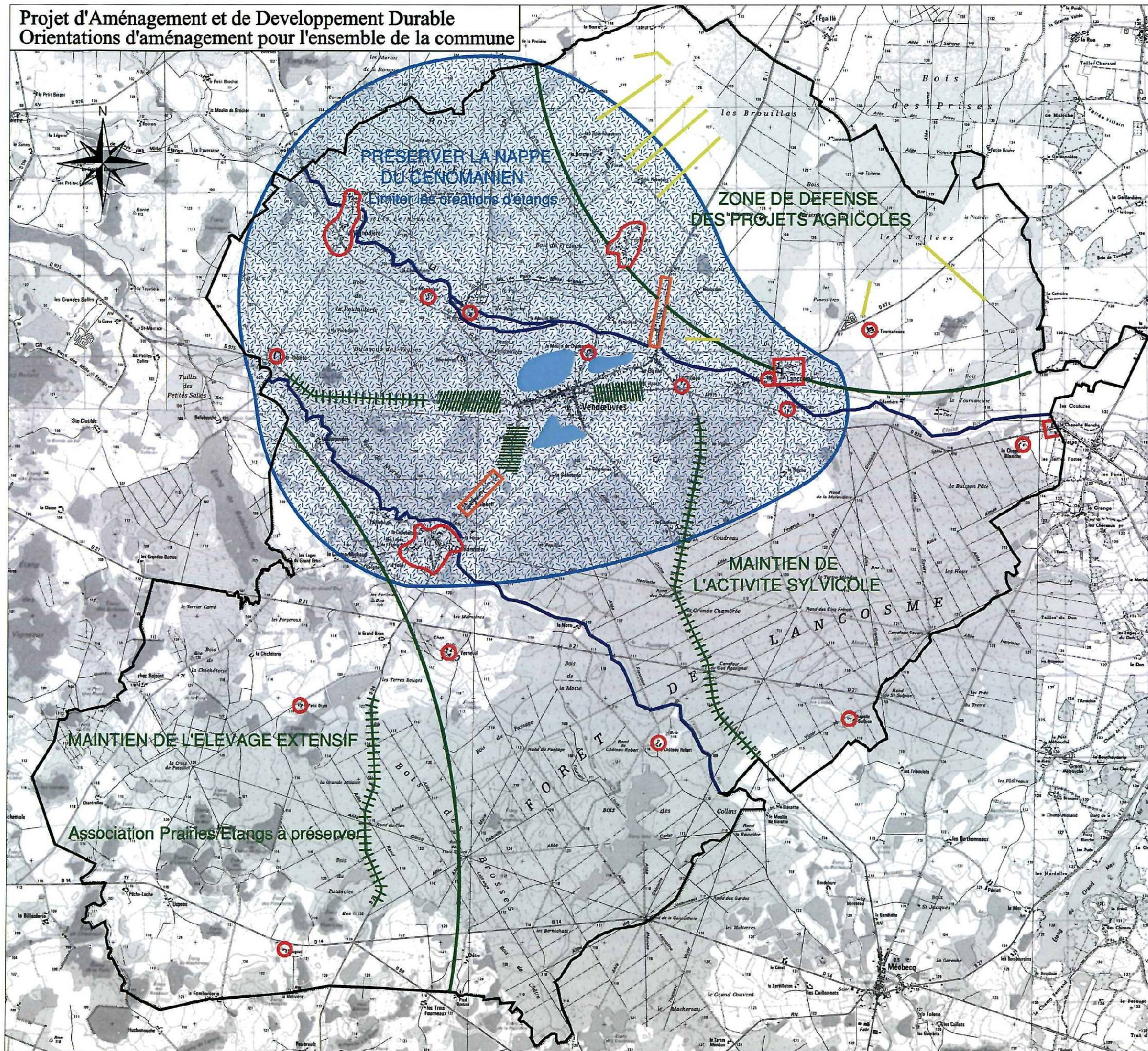
Les parcelles Section AC n°154 et 155, détenues par la commune, pourraient dans le futur accueillir des aménagements (carrefour giratoire ou un tourne-à-gauche) garantissant un accès sécurisé à la zone d'activité depuis la RD 925. A ce titre, lesdites parcelles doivent demeurer libres de toute construction.

- Renforcer l'offre touristique

L'activité touristique devra être développée sans pour autant peser sur l'équilibre des milieux naturels. Il faut pour cela développer une offre touristique de qualité 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.

Les projets touristiques dont l'impact sur les milieux naturels de la commune sera jugé plus important donneront lieu à une procédure de révision simplifiée du PLU.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Orientations d'aménagement pour l'ensemble de la commune



LEGENDE

BÂTI

-  *Forme urbaine traditionnelle à conserver*
-  *Poursuite de l'urbanisation linéaire*
-  *Patrimoine bâti à sauvegarder et à mettre en valeur*

EAU

-  *Fonds humides*
-  *Nappe aquifère du Cénomanien*
-  *Rivières*

PAYSAGES / ENVIRONNEMENT

-  *Paysages d'entrée de bourg à préserver*
-  *Paysages forestiers à préserver*
-  *Couloir de circulation des animaux à conserver*
-  *Limite de commune*

Réalisé par Cabinet DAYOT - Juin 2006

Fond de plan : BDTOPO IGN

Plan sans échelle

Dossier n° 2005.298

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations d'aménagement pour le bourg

