

Commune de VICQ-SUR-NAHON

REVISION DU P.O.S. EN P.L.U. (Plan local d'Urbanisme)

P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Vu pour être annexé à la délibération
du : - 1 MARS 2010

Le Maire,
Jean-Charles GUILLET



Jean-Pierre DEVAUX
Architecte D.P.L.G.
34, place Voltaire
36000 Châteauroux

Tél. : 02 54 27 72 12
Fax. : 02 54 61 07 37

e.mail : devaux.jp@wanadoo.fr

ADEV Environnement

2, Rue Jules Ferry
36300 Le Blanc

Tél. / Fax. : 02 54 37 19 68

e.mail : contact@adev-environnement.com

SOMMAIRE

PREAMBULE.....p 2

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....p 3

A. Assurer un cadre de vie de qualité sans nuire à une activité agricole centrale

Diagnostic
Enjeux
Orientations générales

B. Attirer de nouvelles populations en assurant une mixité sociale et en préservant une identité communale

Diagnostic
Enjeux
Orientations générales

C. Maintien et recherche d'une économie locale et durable

Diagnostic
Enjeux
Orientations générales

CONCLUSIONp 8

TRADUCTION GRAPHIQUE DE CES ORIENTATIONS.....p 9

PREAMBULE

En application des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, différentes orientations d'aménagement ont été élaborées de façon harmonieuse, notamment en vue de mettre en valeur les paysages, de favoriser le renouvellement urbain, tout en assurant le développement de la commune, et surtout de préserver l'environnement au sens général du terme (article R 123-3).

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DE VICQ-SUR-NAHON

A. ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE SANS NUIRE A UNE ACTIVITE AGRICOLE CENTRALE

DIAGNOSTIC

- Présence de plusieurs entités paysagères et écologiques d'importances (zones boisées, prairies, étangs, espaces cultivés...)
- Dégradation de la valeur patrimoniale du territoire par un mitage parfois important dans certaines de ces entités
- Recherche et affirmation d'une identité communale positive
- Positionnement à proximité d'une route départementale classée voie à grande circulation, reliant Valençay à Châteauroux

LES ENJEUX POUR LA COMMUNE

- Conserver et mettre en valeur des paysages intéressants à l'échelle communale
- Participer de façon sensible à la conservation de la qualité du cadre de vie dans un contexte économique difficile
- Maintenir et développer durablement le monde agricole, tout en garantissant une bonne cohabitation avec les nouvelles populations
- Reconstituer une identité patrimoniale
- Conserver des hameaux habités et de qualité
- Assurer une image de qualité qui perdure dans le temps

ORIENTATIONS GENERALES

1. Préservation et mise en valeur de trames paysagères qui symbolisent l'identité de la commune

Le diagnostic environnemental a démontré une qualité écologique et paysagère forte de certains secteurs identifiés au sein de la commune, qu'il convient de maintenir ou de renforcer. Il s'agit surtout de maintenir ou de renforcer la diversité des ambiances et des paysages qui doit pérenniser une commune attirante pour la qualité de son cadre de vie.

La vallée du Nahon, les talwegs et les coteaux avoisinants sont des éléments paysagers structurants du territoire qui doivent être conservés en tant que corridor naturel de qualité. La micro-vallée à l'ouest composée de plusieurs étangs, ainsi que les différents bosquets et petits bois disséminés sur l'ensemble du territoire communal, témoins d'une commune anciennement bocagère, sont autant d'éléments à préserver.

Conservation du patrimoine forestier avec classement des petits massifs en zone EBC et sur conseil de la D.D.A.F., classement des plus grands (supérieurs à 25 ha) en zone Nf puisque déjà soumis au code forestier.

Ces espaces naturels devront être conservés sans avoir d'effets négatifs sur le maintien et le développement de l'agriculture. La recherche d'un équilibre est essentielle pour favoriser une bonne cohabitation de la population, plus particulièrement dans les hameaux.

2. Le risque de la vallée du Nahon

Le « Nahon » est un cours d'eau, qui coupe le territoire communal en deux parties dans un axe nord-sud, et qui passe à proximité du bourg. Sa vallée est donc soumise aux éventuels risques d'inondation, et devra à ce titre, faire l'objet d'une attention particulière, en terme de **préservation et d'entretien de ses berges**.

3. Une prise en compte du patrimoine dans les hameaux

Un nombre important de hameaux a été identifié sur le territoire communal. La corrélation avec un paysage relativement ouvert impose une certaine harmonie, notamment dans l'intégration de tous les projets futurs, quelque en soit l'échelle : de la simple retouche architecturale, à la construction, en passant par la rénovation.

Certains hameaux seront alors identifiés comme hameaux à conserver et à réhabiliter, alors que pour d'autres, certaines constructions pourront être admises, sous réserve d'une intégration réussie avec l'ensemble (dents creuses...). L'aspect architectural tient un rôle central.

La mise en place d'**une politique globale de réhabilitation** des hameaux par rapport au mitage existant permettra ainsi de mieux recadrer avec le contexte local.

B. ATTIRER DE NOUVELLES POPULATIONS EN ASSURANT UNE MIXITE SOCIALE ET EN PRESERVANT UNE IDENTITE COMMUNALE

DIAGNOSTIC

- Pression formulée par une forte demande actuelle de location/propriété sur le territoire de la commune : couronne périurbaine de l'agglomération castelroussine.
- Développement actuel de Vicq-sur-Nahon essentiellement orienté de façon linéaire

LES ENJEUX POUR LA COMMUNE

- Renforcer l'attractivité de la commune aussi bien pour l'habitat que pour l'économie en permettant leur implantation judicieuse
- Favoriser un développement harmonieux pouvant maîtriser la mixité sociale
- Améliorer les espaces publics (entrées de bourg...)

ORIENTATIONS GENERALES

1. La notion de « centralité » dans le bourg de Vicq-sur-Nahon

L'affirmation de la notion de centralité et les ouvertures à l'urbanisation recentrées autour du bourg, se traduit par la mise en place d'une opération de revitalisation de ce dernier. Sous l'égide de la région Centre, cette opération actuellement en cours et nommée : « Coeur de village », permettra de poursuivre la dynamique du bourg, où un aménagement de qualité redonnera une image plus positive de cet espace central.

2. Une politique de densification

L'observation du cadastre démontre au niveau du bourg un certain étalement urbain le long des différents axes de communication. Ce phénomène, qui a tendance à se généraliser à bon nombre de communes, ne permet pourtant pas de véhiculer une image de qualité, spécialement lors de leurs traversées. C'est pourquoi la commune a choisi de limiter cette forme d'urbanisation et d'orienter sa politique vers une densification bien que limitée par le relief.

Cet étalement spatial a également provoqué l'apparition de plusieurs « dents creuses » au sein du bourg, telle que celle située au lieu-dit : « Les Cailloux ». Le PLU permettra de combler ces espaces vides et d'entraîner l'apparition de nouveaux quartiers autour du bourg.

Un lotissement dans le cœur du bourg doit permettre de répondre à une demande importante sur ce type d'habitat, tout en conservant une certaine harmonie avec le reste du bâti. En cours de réalisation, ce lotissement comprendra 24 lots.

L'objectif général consiste ainsi à **conserver une commune attirante dans les années futures**, quand certaines mutations auront été enregistrées (dynamique sociale, vieillissement de population

dans les lotissements pavillonnaires...). Une certaine anticipation au niveau de la mixité sociale permettra donc de répondre de fait aux principes du Développement Durable.

C. MAINTIEN ET RECHERCHE D'UNE ECONOMIE LOCALE DURABLE

DIAGNOSTIC

- Une économie difficile à anticiper
- Un besoin de vitalisation
- Des projets existants et une économie agricole bien implantée

LES ENJEUX POUR LA COMMUNE

- Maintenir durablement l'économie locale existante
- Répondre à des besoins ponctuels, localisés et pressentis

ORIENTATIONS GENERALES

1. Le centre-bourg, des activités présentes à maintenir

La commune souhaite donner des possibilités de développement ou de maintien des activités artisanales ou commerciales présentes dans son centre-bourg. Ce maintien est essentiel pour la vie de la commune.

2. La préservation d'un contexte agricole favorable

La commune de Vicq-sur-Nahon dispose d'un nombre conséquent d'agriculteurs qui contribuent à la vitalité de ce territoire rural. Celle-ci souhaite pérenniser cette tendance par une conservation des terres agricoles et une bonne gestion de tous les futurs projets. La réflexion autour de nouveaux aménagements devra être menée dans un souci de cohérence.

Une autre volonté forte de la commune est également de pouvoir garder une certaine dynamique dans les hameaux. De façon générale, certains bâtiments orientés actuellement vers un contexte agricole pourront migrer vers une affectation d'habitat et inversement. Cette tendance pourra permettre dans les années à venir de faire évoluer le document d'urbanisme sans frein au développement de la commune : **la priorité étant donnée à la revitalisation et au maintien de la dynamique rurale.**

3. Un potentiel foncier utilisable en zone d'activités

Le diagnostic a démontré un équilibre de la population active qui fléchit comme la tendance départementale ; l'objectif étant de travailler sur un développement éventuel d'activités en cohérence et en concertation avec la Communauté de Communes du Pays de Valençay : maître d'ouvrage potentiel d'une zone d'activités, des démarches allant dans ce sens ont été réalisées. La commune de Vicq-sur-

Nahon et la Communauté de Communes du Pays de Valençay mesurent l'opportunité d'une telle opération grâce à une localisation stratégique et à un contexte favorable.

La commune de Vicq-sur-Nahon ne dispose d'aucunes réserves foncières à vocation économique, en dehors de celle au lieu-dit « Le Cabaret », ou certaines parcelles sont entretenues comme des jachères. Les autres sites de l'ancien P.O.S. n'ont pas été reconduits, leurs emplacements ne paraissant pas des plus judicieux.

Cette future zone d'activités située le long de la RD 956 subit l'amendement Dupont (Article L111-1-4 du code de l'urbanisme) et a fait l'objet d'une étude urbaine menée par la Communauté de Communes du Pays de Valençay, afin de mieux prendre en considération son intégration et la possibilité de constructibilité avant la ligne des 75m.

Le but d'implanter la zone d'activité au lieu dit le Cabaret est de s'intégrer dans une stratégie d'aménagement du territoire communautaire tout en restant proche du Bourg. Il s'agit cependant de proposer un espace artisanal qui prend en compte les problématiques d'intégration paysagère, architecturales et sécuritaires dans cet espace rural, une attention toute particulière a été observée pour l'assainissement. Les voies de cheminement, qui ne sont pas figées, figurent sur le plan en annexe.

Enfin, une végétalisation liée à une intégration paysagère plus poussée permettra également de redonner un espace à la fois dynamique et accueillant.

4. « L'Echalier », lieu de développement touristique

Au lieu-dit l'Echalier existe un aérodrome privé avec une plate forme ULM fonctionnant depuis 1993 avec les autorisations préfectorales réglementaires.

Le site avait été choisi de part sa situation géographique centrale (France-Europe), de l'espace disponible, de sa localisation dans une région à vocation touristique.

Cette activité a été encouragée par la municipalité de VICQ-SUR-NAHON afin de dynamiser ce secteur touristique.

Le nombre des constructions sera limité comme le propose le projet de développement elles devront respecter les caractéristiques architecturales et les contraintes environnementales (schéma directeur d'assainissement approuvé) l'accès existant de ce domaine privé se fait par le CD 109.

CONCLUSION

Le diagnostic de la commune, retranscrit dans le rapport de présentation, a démontré un potentiel important notamment en terme de qualité du cadre de vie, une population vieillissante toutefois accompagnée d'une évolution démographie stable, ainsi qu'une économie relativement dynamique.

Cette analyse de l'ensemble du territoire communal a permis de dresser une liste d'objectifs qui s'organisent autour des trois dimensions structurantes du développement durable :

Dimension économique

- Maintenir durablement l'économie locale existante
- Maintenir et développer durablement le monde agricole, tout en garantissant une bonne cohabitation avec les nouvelles populations
- Renforcer l'attractivité de la commune aussi bien pour l'habitat que pour l'économie en permettant leur implantation judicieuse
- Répondre à des besoins ponctuels, localisés et pressentis

Dimension sociale

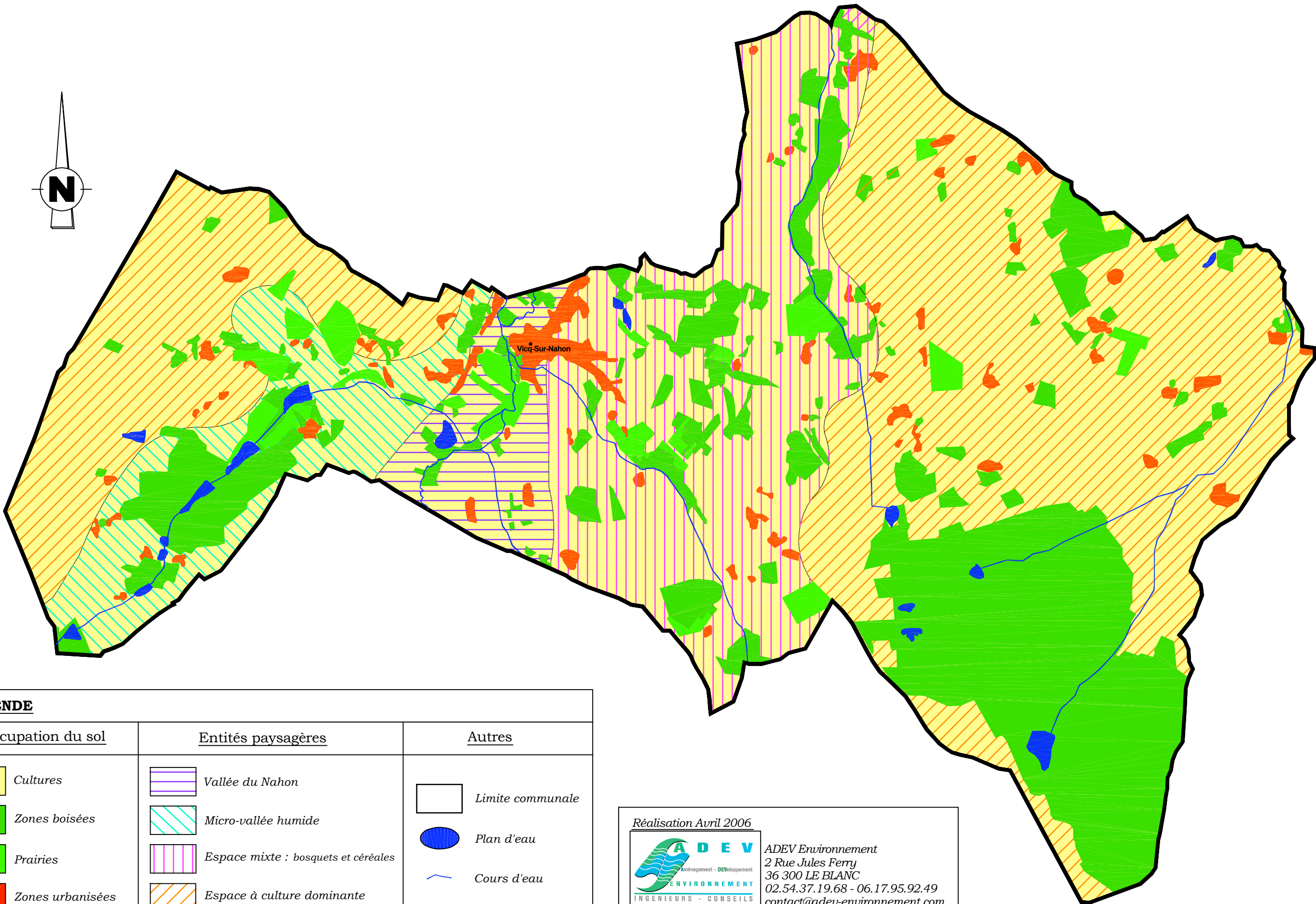
- Favoriser un développement harmonieux pouvant maîtriser la mixité sociale

Dimension environnement et cadre de vie

- Conserver et mettre en valeur des paysages intéressants à l'échelle communale dans l'objectif de conserver une identité pérenne dans le temps
- Participer de façon sensible à la conservation de la qualité et du cadre de vie dans un contexte économique difficile
- Reconstituer une identité patrimoniale
- Améliorer les espaces publics
- Conserver des hameaux habités et de qualité

Ces 10 objectifs forment véritablement l'ossature du projet communal et doivent ainsi permettre de répondre aux problématiques soulevées durant la phase de diagnostic.

TRADUCTION GRAPHIQUE DE CES ORIENTATIONS



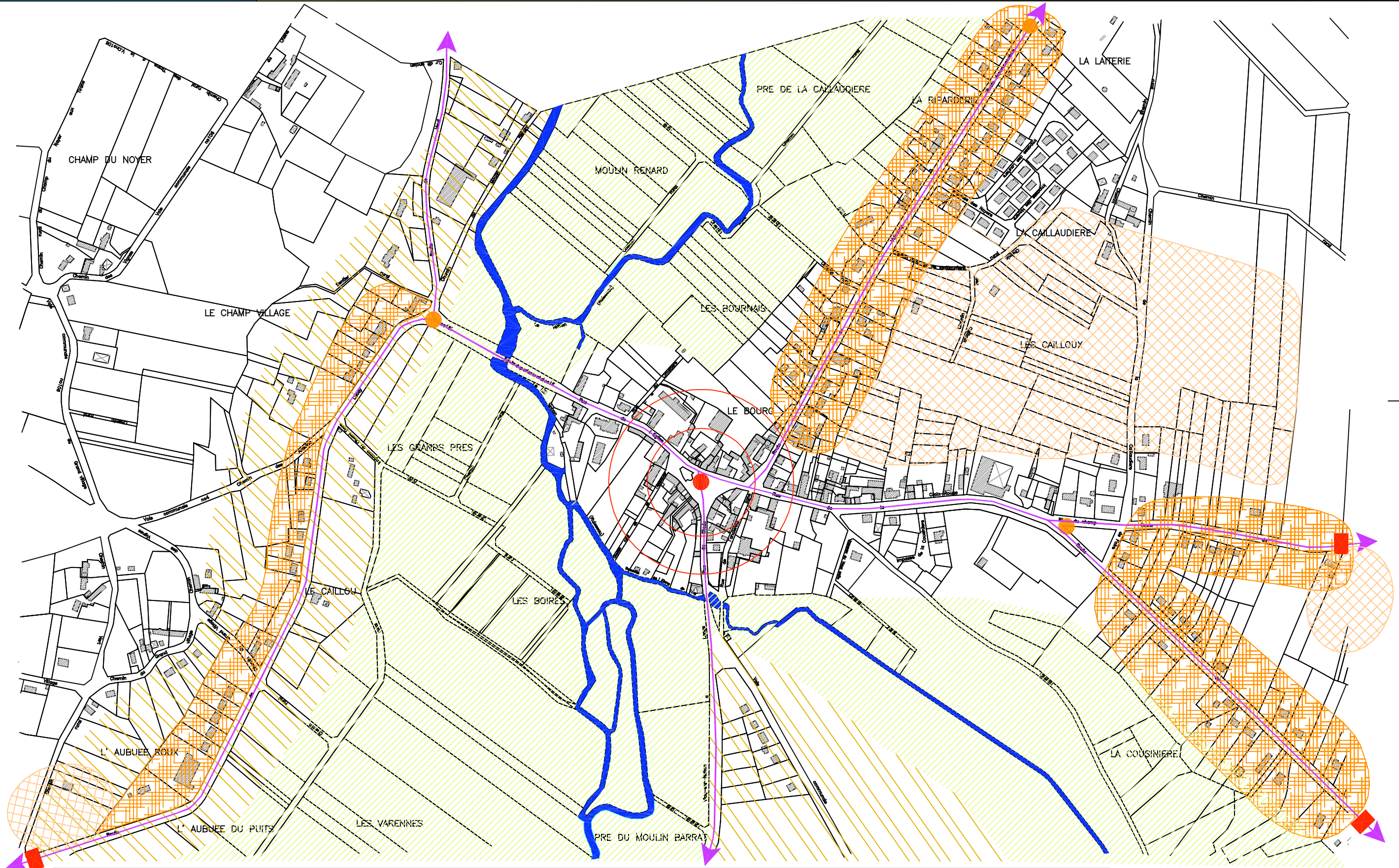
LEGENDE

Occupation du sol	Entités paysagères	Autres
 Cultures	 Vallée du Nahon	 Limite communale
 Zones boisées	 Micro-vallée humide	 Plan d'eau
 Prairies	 Espace mixte : bosquets et céréales	 Cours d'eau
 Zones urbanisées	 Espace à culture dominante	

Réalisation Avril 2006



ADEV Environnement
2 Rue Jules Ferry
36 300 LE BLANC
02.54.37.19.68 - 06.17.95.92.49
contact@adev-environnement.com



LEGENDE

- Urbanisme linéaire
- Coteau

- Vallée du Nahon - Trame paysagère de qualité
- Potentialité de création de nouveaux quartiers

- Entrée de bourg à identifier
- Entrée de bourg à caractériser par des aménagements simples

- Axes routiers principaux
- Le Nahon

- Centre bourg de Vicq-Sur-Nahon

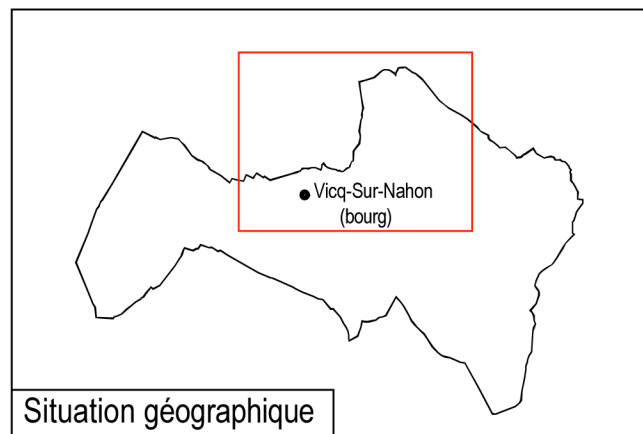
Réalisation Avril 2006



ADEV Environnement
 2 Rue Jules Ferry
 36 300 LE BLANC
 02.54.37.19.68 - 06.17.95.92.49
contact@adev-environnement.com

LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------|
|  | Centre bourg de Vicq-Sur-Nahon |  | Zone à urbaniser |
|  | Friche industrielle à reconvertir |  | Exemple d'hameau à étoffer |
|  | Espace loisirs - ULM | | |
|  | Zone d'activités économiques de la commune de Vicq-Sur-Nahon : zone future + CET (sud de la commune) | | |
|  | Zone d'activités économiques de Valençay (Communauté de Communes) | | |
|  | Zone boisée |  | Coteau |
|  | Cours d'eau | | |
|  | Voie de desserte principale | | |
|  | Voie de desserte secondaire | | |



Réalisation Avril 2006



ADEV Environnement
 2 Rue Jules Ferry
 36 300 LE BLANC
 02.54.37.19.68 - 06.17.95.92.49
contact@adev-environnement.com

