

COMMUNE DE VICQ-SUR-NAHON (36)

Plan Local d'urbanisme



Orientations d'Aménagement

Secteur du Cabaret, des Grigneaux et des
Champs masses Zone 1 AUi

Juillet 2009

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

Le Maire,
Jean-Charles GUILLET



L'ATELIER DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

1. La finalité des Orientations d'Aménagement

2. Orientation d'aménagement du secteur du Cabaret, des Grigneaux et des Champs masses

Schéma

Idée forte

Principes d'aménagement

Éléments de programmation urbaine

1. LA FINALITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

À travers ce document, la commune de Vicq-sur-Nahon souhaite organiser, sur son territoire, la nature des prochaines extensions urbaines qui seront à vocation économique. Le secteur décrit ci-après correspond donc à la zone « 1AUi », c'est-à-dire à la nouvelle zone de développement économique ouverte à l'urbanisation par le P.L.U.

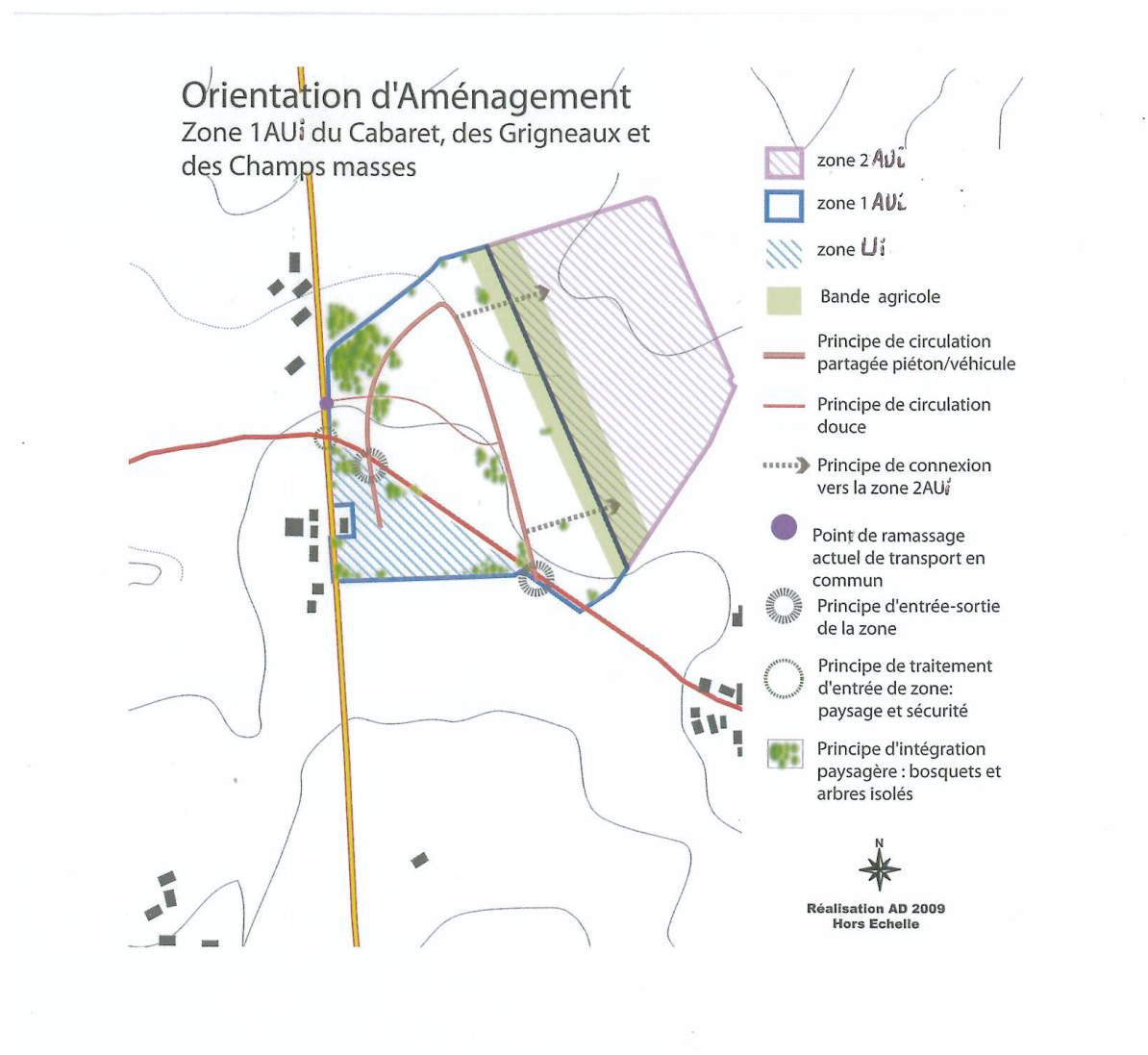
Les Orientations d'Aménagement expriment la cohérence du projet d'aménagement de la commune, qui s'appuie sur trois préoccupations majeures : la maîtrise de l'étalement urbain, l'accroche urbaine des extensions futures sur les quartiers existants, la préservation et la valorisation des atouts paysagers (espaces boisés et ouverts, limites espace urbanisé-nature).

Avertissement

Conformément à la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, les Orientations d'Aménagement présentées ci-après doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre, c'est-à-dire que pour chaque secteur « l'esprit » est donné par le commentaire écrit et illustré par la carte. Ces cartes ne doivent donc pas être considérées comme des limites nettes à l'urbanisation ou des emprises exactes des voies publiques.

2. ORIENTATION GENERALE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU CABARET, DES GRIGNEAUX ET DES CHAMPS MASSES

Schéma



Idée forte

Il s'agit de développer une zone d'activité à l'est du territoire communal à proximité de l'axe structurant RD n°956 (Blois-Châteauroux). Cette zone d'activité est un appui aux zones d'activité existantes sur le territoire communautaire qui ne répondent plus aux besoins en termes de développement économique.

L'implantation d'une zone d'activité à Vicq-sur-Nahon s'intègre dans une logique et une stratégie d'aménagement du territoire communautaire. Elle s'appuie sur la proximité de Valençay et la présence d'une infrastructure routière.

De par sa position géographique, il s'agit de proposer un espace économique qui prend en compte les problématiques d'intégration paysagère et environnementale. L'objectif est d'appréhender le projet comme une insertion complète d'activités économiques au sein de l'espace rural.

Principe d'aménagement

La zone 1AU du Cabaret, des Grigneaux et des Champs masses qui représente une surface d'environ 12 hectares est actuellement une terre cultivée. Le site est caractérisé par une faible topographie et une occupation du sol peu complexe. On remarquera qu'il existe une « accroche » bâtie le long de la RD n°956 en face de la future zone d'activité.

Il est important de constater que le site est cerné par des fossés qui participent à la gestion de l'eau sur la zone. Dans le cadre de la procédure et du projet d'aménagement retenu, il faudra prendre en compte les caractéristiques hydrologiques de la zone afin de permettre une gestion des eaux durable comme le précise la Loi sur l'Eau :

« Les articles L. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement soumettent à un régime d'autorisation ou de déclaration un certain nombre d'installations, d'ouvrages ou de travaux et activités domestiques qu'entraînent des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Le décret dit "nomenclature" n°93-743 du 29 mars 1993 définit les opérations soumises à ces autorisations ou déclarations selon le type d'effets engendrés sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

En application de l'article 10 susmentionné, le décret dit "procédure" n° 93-742 du 29 mars 1993 fixe les règles de procédure d'autorisation et de déclaration imposées aux installations, ouvrages et travaux au titre de la police des eaux. »

Sur les abords immédiats de la zone : terres en culture, une parcelle d'habitation (pavillon et jardin).

Le couvert végétal : à grande échelle, des lisières boisées et quelques bosquets épars auprès et sur le périmètre opérationnel.

Bâti : l'habitat est groupé en petites entités qui forment des écarts. Ces petits écarts sont répartis dans l'espace le long des voies de communication secondaires et tertiaires. Les volumes des éléments bâtis - aussi bien d'habitat qu'agricole - sont plutôt modestes. Le paysage est ouvert mais pas monumental. La composition de l'habitat, des arbres isolés, des bosquets et de la forêt permettent d'avoir des points d'accroches. Les surfaces cultivées forment la matrice qui met en valeur ces éléments.

Ces caractéristiques sont très importantes car elles conditionnent le projet.

L'orientation d'aménagement sur la zone 1AUi s'intègre dans une réflexion plus large, incluant la zone Ui en bordure de RD n°956 et la réserve d'urbanisation économique constituée par la zone 2AUi.

Principes sur les déplacements :

Un principe général qui permet une circulation en « boucle » en évitant la création de « raquettes » ou « placettes » définitives de retournement.

Un principe de circulations douces internes. Elles sont exclusivement réservées aux modes de circulation douce (piéton, vélo...). Ces circulations permettent de connecter des points de la zone et les divers espaces publics entre eux, en empruntant des raccourcis. Ce sont des voies de circulation, mais également des espaces publics communs et partagés. L'enjeu est d'offrir une alternative aux automobilistes en proposant un réseau de cheminements pratiques et sécurisés et de sécuriser les déplacements, entre piétons et automobilistes en particulier. Il sera envisagé de proposer une alternance dans la cohabitation entre piéton et véhicule : tantôt une séparation traditionnelle créée par des trottoirs en bordure de voie, tantôt une séparation par des bandes végétales qui qualifieront l'ambiance de la voirie. La présence d'un arrêt transport en commun conforte l'intérêt d'un tel aménagement.

Un principe de connexion pour le futur. Dans le cadre d'un développement futur de la zone, les principes de connexion entre la zone 1AUi et 2AUi doivent être intégrés. Les connexions seront qualifiées dans la cadre de la procédure de révision simplifiée qui ouvrira cette zone à l'urbanisation.

Principes sur les espaces publics :

Les espaces publics singuliers qui rythmeront le linéaire de voiries seront constitués par :

- En premier lieu, les **entrées-sorties** de la zone,
- Puis les **placettes** qui seront aménagées et traitées dans l'esprit des espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie des usagers de la zone d'activité,
- Enfin, une **aire de détente** fortement végétalisée, par exemple une clairière au cœur d'un bosquet.

Principes sur l'intégration paysagère

Il est important que la trame végétale permette une intégration de la zone et non un camouflage ou un prétexte. Il s'agira de proposer une trame végétale dès la conception du site. Elle mettra à l'échelle du paysage un effet de masse par un travail sur la création de « bosquets » plus ou moins denses. Il sera également possible de poser des arbres isolés sur la périphérie du site. Ces arbres ne devront en aucun cas avoir de port fastigié (peuplier d'Italie), mais plutôt un type de chêne isolé (petit tronc et gros houppier).

Les espaces libres seront traités par des mélanges de graminées avec des traitements plus ou moins maîtrisés, c'est-à-dire avec une gestion classique ^{et/ou} différenciée. Cela conduira à la création d'espaces engazonnés et d'autres présentant un aspect plus naturel de type prairie.

La zone d'activité, par sa situation au sein du paysage, est fortement marquée par l'agriculture et le paysage agricole. Il est très intéressant d'intégrer l'agriculture comme pratique dans le programme d'aménagement de la zone d'activité en incluant une bande agricole entre les zones 1AU_i et 2AU_i, comme un trait d'union, un espace d'articulation entre l'espace économique et l'agriculture. Afin de marquer cette bande agricole d'un point de vue réglementaire, cette dernière sera classée comme zone non constructible sur le plan de zonage.

Élément de programmation urbaine

Le projet intègre une souplesse dans sa constitution dans le temps en posant des principes structurants d'une voirie principale, d'une entrée-sortie et de constitution du paysage. Le phasage du projet est possible par la création de placettes non définitives qui constituent des nœuds d'articulation entre chaque phase. Ces éléments posent une trame d'aménagement où, selon les besoins et les opportunités d'installations des entreprises, la taille des lots et la voirie secondaire seront adaptées. Cette démarche permet une approche globale du site plutôt qu'à la parcelle. Il conviendra que les installations d'entreprises prennent en compte le site tant d'un point de vue urbanistique, architectural que paysager. Ainsi, chaque projet sera intégré par rapport aux autres et de manière la plus qualitative possible.

La zone d'activité se dote d'une capacité d'adaptation dans le temps et l'espace tout en ayant une structure qui la qualifie : voirie principale, voie douce et trame paysagère.

En ce qui concerne la programmation urbaine du site, elle dépend d'abord de la nature des activités sur la zone.

Au-delà des règles incontournables qui relèvent des intentions du maître d'ouvrage et des obligations légales en matière d'occupation des sols, la qualité environnementale du bâti s'inscrit dans l'économie du projet et notamment la capacité des investisseurs publics pour les infrastructures (parfois aussi pour l'immobilier) et privés pour l'immobilier.

Il s'agit de préserver le site sur lesquels on installe l'activité en portant une attention particulière à la protection des eaux souterraines, de ruissellement, aux eaux usées issues de la nature des activités projetées et plus généralement à l'écologie du territoire.

Conformément à la Loi sur l'Eau, une analyse de ces différents éléments est un préalable à la création de la zone d'activité.

Les mouvements de terre doivent être minimisés et autant que faire se peut, les plateformes réalisées avec les matériaux traités sur place.

Les techniques retenues pour la construction prendront en compte l'idée que les économies d'énergie commencent dès la fabrication des matériaux et leur origine dont la proximité favorise une meilleure gestion des transports notamment routiers.

Les énergies renouvelables doivent être retenues du moins privilégiés pour améliorer le confort des bâtiments et viser les consommations les plus basses possibles.

La récupération des eaux de pluie doit être envisagée sur la zone.

Les implantations viseront à favoriser l'optimisation de la lumière naturelle et le plan de masse prendra en compte la problématique des vents en créant des bosquets limitant leur effet.

L'ensemble des principes d'aménagement décrits dans ces orientations d'aménagement se superposent avec les règles définies dans le règlement. Le couple Orientations d'Aménagement et Règlement doit définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, il ne s'agit en aucun cas de définir un projet.

Ces conditions trouveront un écho dans le projet d'aménagement qui sera élaboré dans le cadre d'une procédure d'aménagement choisie et définie par la collectivité compétente.

A cette occasion, une réflexion sera également menée sur le mode d'assainissement qu'il conviendra de retenir, en fonction des possibilités de la collectivité compétente.