



COMMUNE DE VINEUIL



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par D.C.M. en date du 27 septembre 2005

*Nu pour être annexé à la délibération
du 27/09/2005 portant approbation du PLU*



Cabinet Jean-Charles DAYOT

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

SOMMAIRE

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX

4

LE MILIEU PHYSIQUE

5

I – PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

5

Localisation

5

Un peu d'histoire...

5

Développement urbain

8

Intercommunalité

12

II – LA GÉOGRAPHIE PHYSIQUE

13

Hydrographie et relief

13

Géologie et pédologie

15

III - LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

19

Lecture du paysage

19

Les éléments de paysage

19

Les thalwegs

24

IV – LE PATRIMOINE BÂTI

25

Habitat parsemé dans la campagne

25

Patrimoine bâti remarquable

25

LE MILIEU HUMAIN

27

I – LA POPULATION

27

La population totale et son évolution

27

La population par tranches d'âge

28

La population active

28

II – LE LOGEMENT

30

III – LES ACTIVITES

31

L'agriculture

31

L'artisanat

32

Les commerces et services

32

Les équipements publics

33

La vie associative

34

Le tourisme

34

ENJEUX COMMUNAUX

35

2ème PARTIE : ORIENTATIONS RETENUES, LEUR MISE EN PLACE DANS LE P.L.U. ET EVALUATION DE LEURS INCIDENCES

36

LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL

37

I – AUGMENTER L’OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

II – POURSUIVRE LA POLITIQUE D’IMPLANTATION D’ENTREPRISES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

III – PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU CENTRE BOURG

IV – REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET DES NOUVEAUX ARRIVANTS EN MATIERE D’EQUIPEMENTS

V - AMELIORER LE CADRE DE VIE URBAIN ET PROTEGER L’ENVIRONNEMENT

LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS

38

I – L’ESPACE URBAIN

38

Les zones urbaines U

38

Les zones d’urbanisation future AU

40

II – L’ESPACE AGRICOLE (A)

42

III - LES MILIEUX NATURELS (N)

44

IV – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES

47

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

49

I - AVEC LES LOIS

49

II - AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

51

III - AVEC LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE

51

IV - AVEC LES AUTRES INFORMATIONS DU « PORTER À CONNAISSANCE »

52

EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

54

I – SUR LA DIMENSION SOCIALE

54

II – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE

54

III – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

55

TABEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

56

**1 ère PARTIE :
DIAGNOSTIC ET
ENJEUX DU TERRITOIRE**

LE MILIEU PHYSIQUE

I – PRESENTATION GEOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Localisation

Vineuil se situe dans le centre du département de l'Indre, au nord-ouest de l'agglomération castelroussine, à mi-chemin entre Châteauroux la préfecture et Levroux le chef-lieu de canton. Vineuil est une commune rurale de la Champagne Berrichonne caractérisée par un paysage de champs ouverts au relief peu marqué. La commune possède une position privilégiée par rapport à l'aire urbaine de Châteauroux et au réseau routier. Le territoire communal est en effet traversé par l'axe de la RD 956, voie de communication qui permet la liaison entre Châteauroux et Blois via Valençay. Le bourg se situe à seulement 10 km de Châteauroux en empruntant la RD 956 et à 8 km de l'échangeur permettant de prendre l'auto-route A20 qui dessert l'est de l'agglomération.

Formant approximativement un quadrilatère (composé de côtés de 12 km pour le plus grand à 4 km pour le plus petit), le territoire communal couvre une superficie de 4 441 ha, partagé en deux parties par la RD 956 qui le coupe physiquement linéairement du nord au sud. Elle passe à 1 km du centre bourg, au lieu-dit « le petit Souper », sur la partie est.

Outre la RD 956, le centre bourg constitue le nœud routier de plusieurs voies départementales de faible trafic qui le relie notamment aux communes voisines : la RD 7 qui atteint Villegongis au nord-ouest, la RD 77 qui atteint Villers-les-Ormes au sud, et la RD 77A en direction du sud-est.

La commune de Vineuil a pour limites : Levroux (au nord), Villegongis (au nord-ouest), Brion (au nord-est), Villers-les-Ormes (au sud), Coings (au sud-est), Déols (au sud) et Chézelles (au sud-ouest).

Un peu d'histoire...

Une monographie parue en 1939 « Mon village : Vineuil » d'André Mazerolle permet de connaître l'histoire de la commune depuis ses origines jusqu'à la deuxième guerre mondiale.

Le mot Vineuil a pour étymologie Vinolium, petit vin ou pays de vin, ce qui nous porte à penser que la commune, à son origine, était un pays de vignobles. On peut noter par ailleurs que le patron de la paroisse est Saint-Vincent, patron des Vignerons.

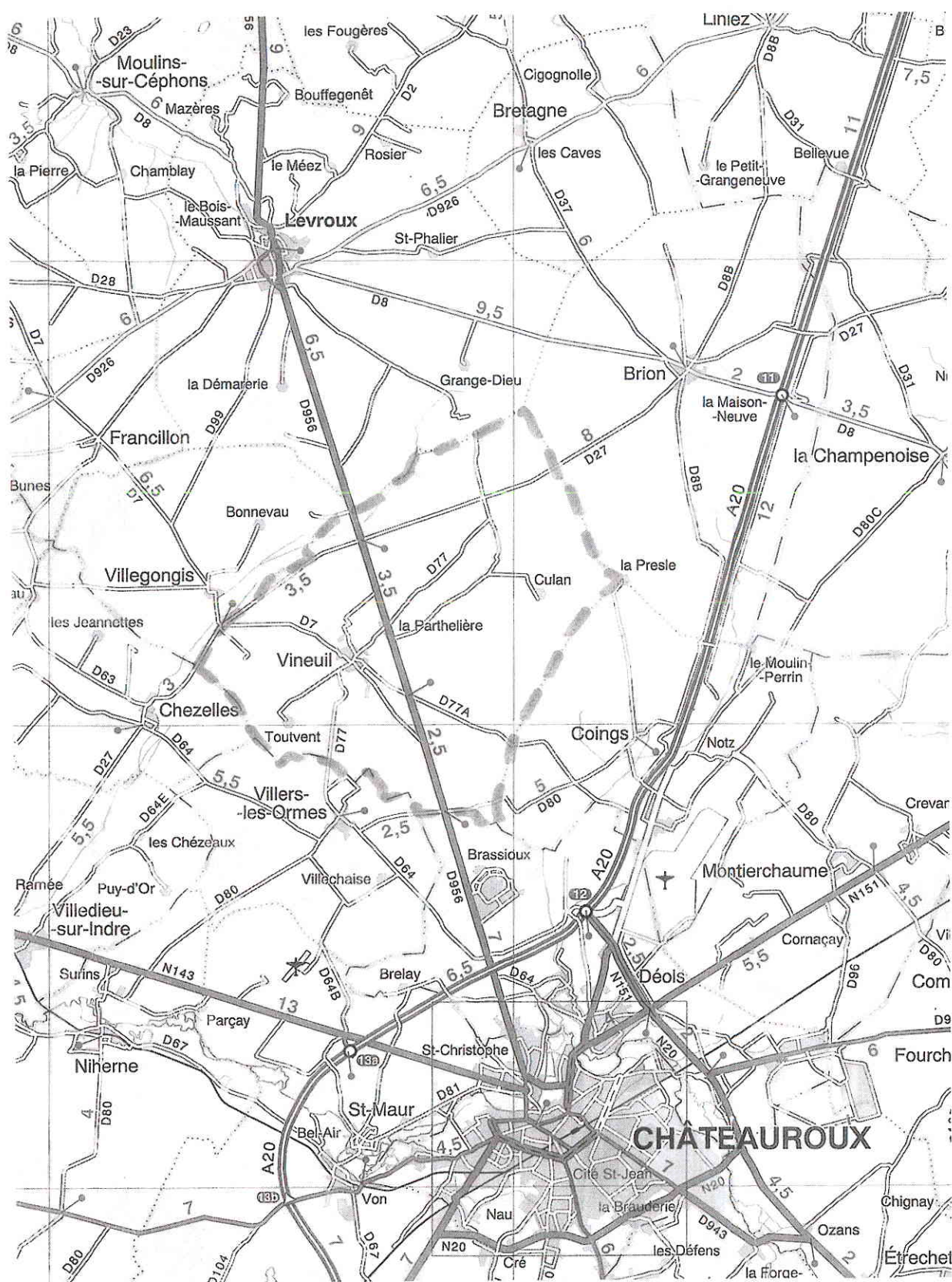
En 1250, Vineuil portait le nom de Vinuil, puis Vinoluim en 1290, Capellanus de Vinoliv en 1327, Vinueilh en 1418, Vineuil en 1585 et Vineuil et Vineuille pendant la Révolution. Vineuil appartenait alors au canton de Déols.

Son église Saint-Vincent (qui fait partie du doyenné de Levroux, archiprêtré de Châteauroux) présente un remarquable portique du XII^{ème} siècle dit portail de l'Ouest qui est le seul reste de l'église primitive. Le bâtiment principal date du XVI^{ème} siècle et le chœur du XVII^{ème} siècle.

Avant 1789, la grande majorité des terres appartenait soit au Duché de Châteauroux, soit au Chapitre de Levroux.

L'Assemblée Constituante ayant décidé que les biens de la Noblesse et du Clergé seraient vendus au profit de la Nation, les nouveaux propriétaires de 1789 payèrent à bon compte leurs acquisitions (domaines et petites locatures encore existantes aujourd'hui) du fait de la dépréciation de la monnaie.

LOCALISATION DE LA COMMUNE

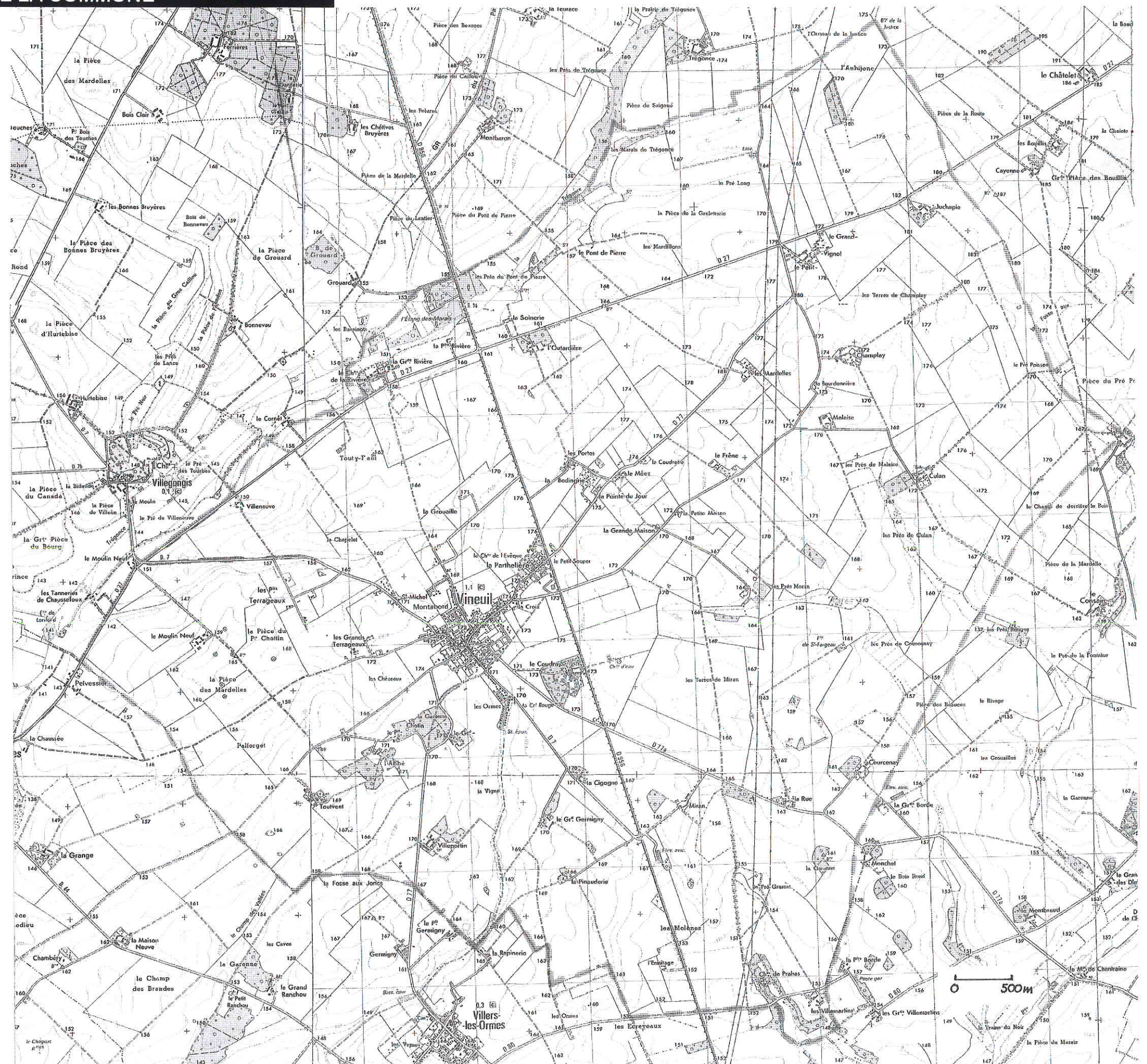


Source : IGN, carte routière et administrative de l'Indre, 1999

Echelle : 1 / 125 000

Cabinet DAYOT Urbanisme

PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



Source : IGN, cartes série bleue
2125 O (1983) et 2125 E (1999)

Cabinet DAYOT Urbanisme

Durant le 1er Empire, on note l'acquisition par la commune d'un terrain pour un nouveau cimetière (1810), son emplacement actuel. Le cimetière primitif autour de l'église fut abandonné.

Lors de la révolution de 1848, une petite émeute éclata : les journaliers de la commune voulaient confisquer les biens des gros propriétaires et notamment ceux de « Villeneuve » et du « Coudray ».

Le premier tronçon de la ligne de tramways Châteauroux-Levroux de la ligne Châteauroux-Valençay fut terminé en 1902. Son passage fut un progrès et une source de richesse pour la commune de Vineuil. Presque tout le commerce de Vineuil et celui des communes voisines se faisaient par le tramway et la gare de Vineuil fut importante. On l'appela le « luma » (le mot populaire berrichon qui désigne l'escargot) en raison de sa lenteur. Il avait remplacé la patache à tracteur animal qui suivait à peu près le même parcours avec arrêt au « Petit Souper ». En 1937, il fut supplanté par les transports routiers. Aujourd'hui il subsiste son tracé : sa partie sud a été remplacée par la RD 77 jusqu'au « Petit Chottin », puis par un chemin de terre jusqu'au « Petit Souper » avec un tronçon goudronné au niveau de son passage à l'ancienne gare, et enfin par la RD 956 jusqu'au nord de la commune. Une grande partie de ces voies sont d'ailleurs des chemins de randonnée.



*La ligne de tramway passait autrefois sur ce chemin de randonnée, à l'approche du bourg...
[la Garenne]*



...puis empruntait le chemin qui longe actuellement le stade

Développement urbain

Le bourg de Vineuil s'est construit sur un petit plateau et s'est développé linéairement le long des axes routiers qui rayonnent à partir du centre bourg.

Le cœur originel du bourg se situe autour de l'église puis il s'est peu à peu étendu notamment jusqu'au « Petit Souper » le long de l'axe constitué par la rue de la Poste prolongée par la rue de la Parthelière qui forme aujourd'hui un « village-rue ».

Les plans cadastraux datés de 1809 et de 1844 montrent bien que, jadis, le bourg de Vineuil n'était formé que de quelques maisons groupées autour de l'église paroissiale. Il était entouré de nombreuses locatures : la Cotte Blanche, la Rosatrie, la Vrille, la Corne, et le Domaine de Gâteau.

Depuis 1860, ces locatures ont été partagées ou détaillées. Sur la plupart des morcellements de terrain, lentement, des maisons s'élevèrent, reliant les anciennes locatures pour former des rues, comme la petite rue de Gateau.

Avant la Grande Guerre de 1914, des maisons ont commencé à être construites sur le chemin du Petit Souper. Petit à petit la rue principale s'allongea et le « Petit Souper » fut ensuite définitivement soudé au bourg.

La mare communale qui se trouvait près de l'église et qui constituait un foyer d'infection a été supprimée en 1919. Elle a été remplacée par une place plantée d'arbres.

Le cœur du bourg est caractérisé par des fronts de maisons de type berrichonnes, peu élevées, en alignement sur les rues. Ces maisons d'architecture traditionnelle ont un seul niveau avec une lucarne sur un toit tantôt en ardoises, tantôt en tuiles plates. Quelques bâtiments (maisons bourgeoises) comportent un rez-de-chaussée, surmonté d'un étage. A l'arrière de ces constructions et au fur et à mesure que l'on s'éloigne des axes routiers, le tissu urbain est plus aéré avec de nombreux jardins.

L'extension urbaine du bourg s'est accélérée à partir des années 1980 avec la création de lotissements au nord (les Erables, Montabord, la Grouaille) et au sud (les Ormes), modifiant la forme urbaine du bourg en l'étirant suivant un axe nord-sud par la constitution de zones d'habitat « labyrinthiques ».

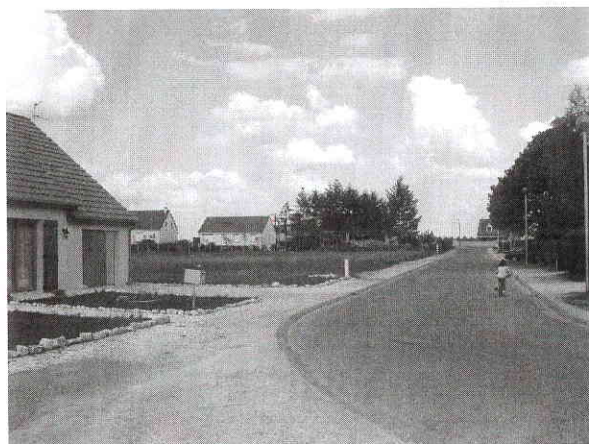
Globalement, le village a un développement urbain « en étoile » articulé surtout le long des axes de communication, constituant la sensation d'un « village-rue ». Il y a toutefois la présence des semblants de polarités : au niveau de la place de l'Eglise et au niveau de la Mairie, voire au niveau du stade; mais ils ne constituent pas des centres de vie ou des centralités bien lisibles.



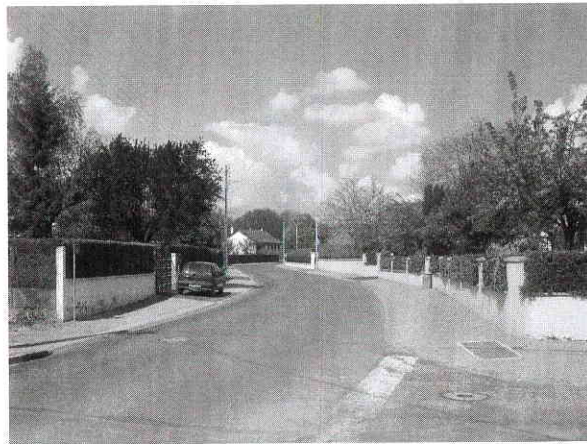
Urbanisation dense dans le cœur du village et maisons de type berrichonnes



Développement urbain linéaire et alignement sur rue [rue de la Gare]



Développement urbain sous forme de lotissements au nord du bourg [la Grouaille]



Étalement urbain le long de la rue de la Parthelière jusqu'au Petit Souper

Au-delà du bourg, on observe un habitat diffus le long des axes de communication principalement :

- des hameaux ou groupes d'habitation :

celui de Saint-Michel au nord-ouest du bourg, celui des Hauts Terrageaux, celui constitué par les anciennes locatures des Portes, et celui formé par le domaine du Mééz et l'ancienne ferme de la Bodingrie.

- de grandes fermes, où l'activité agricole n'est plus présente pour certaines (bâti abandonné ou qui a changé d'affectation) :

le Coudray, la Grande Rivière, Le Fresne, l'Outardièrre, les Mardelles, le Petit Chottin, et les domaines du Petit Vignol, du Grand Vignol, du Grand Chottin, de Juchepie, de la Rue, de Miran, de Touvent, de Villeportin, de Germigny, de la Cigogne, du Moulin Neuf, de Villeneuve, de Courcenay, des Villemartins, de Champlay, de Culan, de Malaise, de Villeneuve. La plupart sont de grands domaines, caractéristiques de la Champagne Berrichonne et de ses grandes propriétés agricoles.



Le hameau de Saint-Michel, préservé par l'extension urbaine du bourg



Le hameau ancien des Portes

- de nombreuses maisons isolées disséminées sur tout le territoire communal :

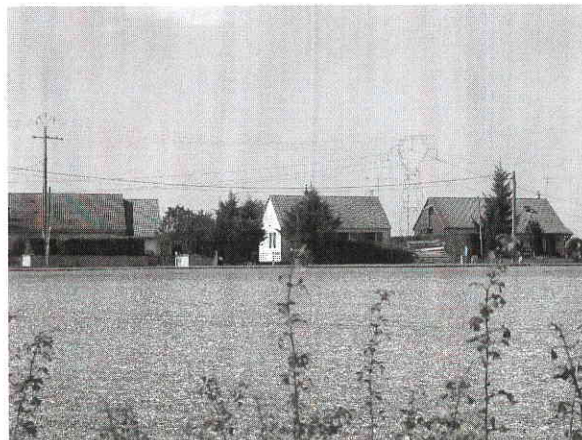
Les Petits Terrageaux, la Coudrette, la Grande Maison, la Petite Maison, la Soinerie, la Grouaille, la Bourdonnière, la Pinauderie, l'Hermitage, les Prés Morins, le Château de Prahas,...

Cet habitat est parfois très ancien. D'ailleurs bon nombre des domaines qui appartenaient à la noblesse et au Clergé étaient déjà cités au moment de la Révolution. Pour le domaine de Villeneuve, on sait même que celui-ci était appelé Villa Nova en 1217.

Ces dernières décennies, de nombreuses fermes victimes de la déprise agricole ont été restaurées et habitées par des tiers. Les nouvelles constructions sont peu nombreuses et se concentrent au lieu-dit « la Bourdonnière », lotissement réalisé en 1982, et dans les hameaux.



Exemple de corps de ferme isolé en activité [Touvent]



Nouvelles constructions sous forme de lotissement dans l'espace agricole [la Bourdonnière]

Intercommunalité

La commune de Vineuil est imbriquée dans plusieurs structures supracommunales qui jouent un rôle important dans le développement et l'aménagement du territoire communal.

Le Pays Castelroussin-Val de l'Indre

Le Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre existe depuis 1995 et comprend 28 communes, dont celles de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne et celles de la Communauté d'Agglomération Castelroussine (9 communes). Vineuil ne fait pas partie de ces deux structures intercommunales, mais est incluse seulement dans le Pays.

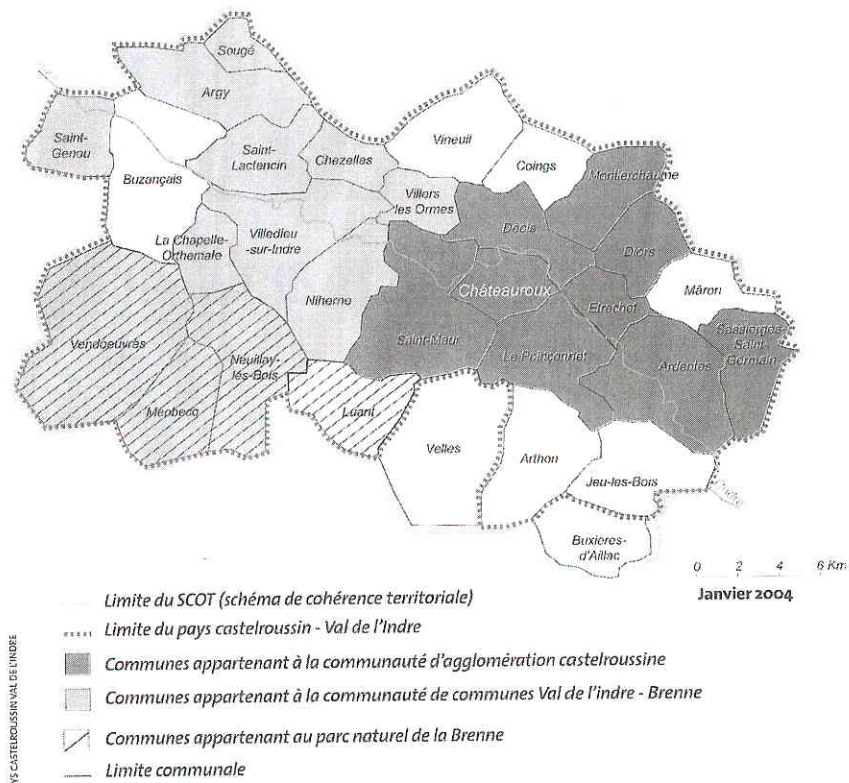
Il s'agit d'un territoire de projets, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural, en vue de permettre la stimulation et l'orientation des services à la population et le développement des communes.

Le Syndicat Mixte a pour objet d'élaborer et de mettre en œuvre une politique commune de développement et d'aménagement globale et durable du territoire concerné. Cette politique concerne les domaines économiques, agricoles, socioculturels, touristiques et de loisirs, environnementaux, du cadre de vie, de l'habitat et du logement, de l'économie solidaire, de l'aménagement du territoire, de la communication...

Depuis 2002, la commune de Vineuil fait également partie du Syndicat Mixte pour l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui doit aboutir sur la définition de grandes orientations pour le développement de ce territoire composé de 30 communes.

Autres structures

- Syndicat des Eaux de la Demoiselle : gestion des réseaux d'eau et de la station d'épuration
- Syndicat d'électrification
- SIVOM de Levroux : travaux d'aménagement, participation au fonctionnement du collège et du gymnase
- SICTOM de Levroux : collecte et traitement des ordures ménagères. Il regroupe 12 communes du canton de Levroux, soit environ 6 400 habitants.



II – LA GEOGRAPHIE PHYSIQUE

Hydrographie et relief

Le territoire communal est constitué d'un plateau calcaire d'altitude moyenne de 165 à 175 m sur lequel est implanté le bourg, avec un point culminant à environ 182 m à Juchepie dans la partie nord-est. On observe une ligne de crête qui coïncide plus ou moins avec le tracé de la RD 77 en passant par le bourg. Celle-ci partage le territoire communal en deux bassins versants : l'un lié au val de la Trégonce, affluent de l'Indre, au nord et à l'ouest; l'autre lié au val de la Ringoire, autre affluent de l'Indre, à l'est et au sud.

Sur le premier bassin versant, le plateau est entaillé principalement par le val de la Trégonce qui passe en limite nord et est du territoire communal, avec un point bas à 151 m au lieu-dit « la Grande Rivière », où un plan d'eau de loisirs a été aménagé par la commune pour le pique-nique et le tourisme de passage (l'Etang des Marais).

Un premier émissaire, sec en été, draine les eaux depuis le nord du bourg jusqu'à l'extrême est du territoire (point bas à 142 m) sans atteindre de manière lisible la Trégonce.

Un autre émissaire, à écoulement permanent draine les eaux au sud depuis la station d'épuration au niveau du lotissement des Ormes en direction de Villers-les-Ormes.

Sur l'autre bassin versant, les terres sont drainées par quatre émissaires du val de la Ringoire situé au-delà des limites communales :

- Deux ont un écoulement temporaire : le premier, au sud, passe par le Château de Prahas, avec un point bas à 148 m au lieu-dit « les Villemartins » ; le second concerne l'extrême est du territoire communal au niveau de la Fontaine de Saint-Fargeau.

- Deux ont un écoulement permanent à l'est : le plus prononcé est celui passant par les Prés de Courcenay et les Prés Morins, avec plusieurs petits étangs ; l'autre concerne les Prés de Malaise et les Prés de Culan.

La carte géologique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières met en évidence les thalwegs où il y a présence d'alluvions des affluents de l'Indre.



*La Trégonce
[les Prés du Pont de Pierre]*

*Plan d'eau communal de loisirs
[l'Etang des Marais]*





En gris (Fx-y-z) : les alluvions des affluents de l'Indre (formation quaternaire)
 En saumon (LP) : couverture éolienne limono-argileuse et sableuse (formation quaternaire)
 En vert (C2) : argiles sableuses et grès (formation secondaire)
 En bleu (j6-j7a) : calcaire (formation secondaire)
 Etoile à 3 branches : mardelle

Source : Carte géologique, B.R.G.M., 1972



Emissaire au niveau de la station d'épuration et du lotissement des Ormes



Thälweg au lignes sinueuses, sec en été [à l'ouest du bourg]



Un étang aux Prés Morins



Émissaire rempli d'eau en hiver, au niveau du Château de Prahas

Géologie et pédologie

Le territoire de la commune est entièrement concerné par la région naturelle de la Champagne Berrichonne qui se caractérise par une substrat géologique calcaire. Le territoire est ainsi concerné par une assise calcaire dominante à 94%, des marnes (3%) et des alluvions (1%) au sud et des tourbes au niveau du val de la Trégonce (2%).

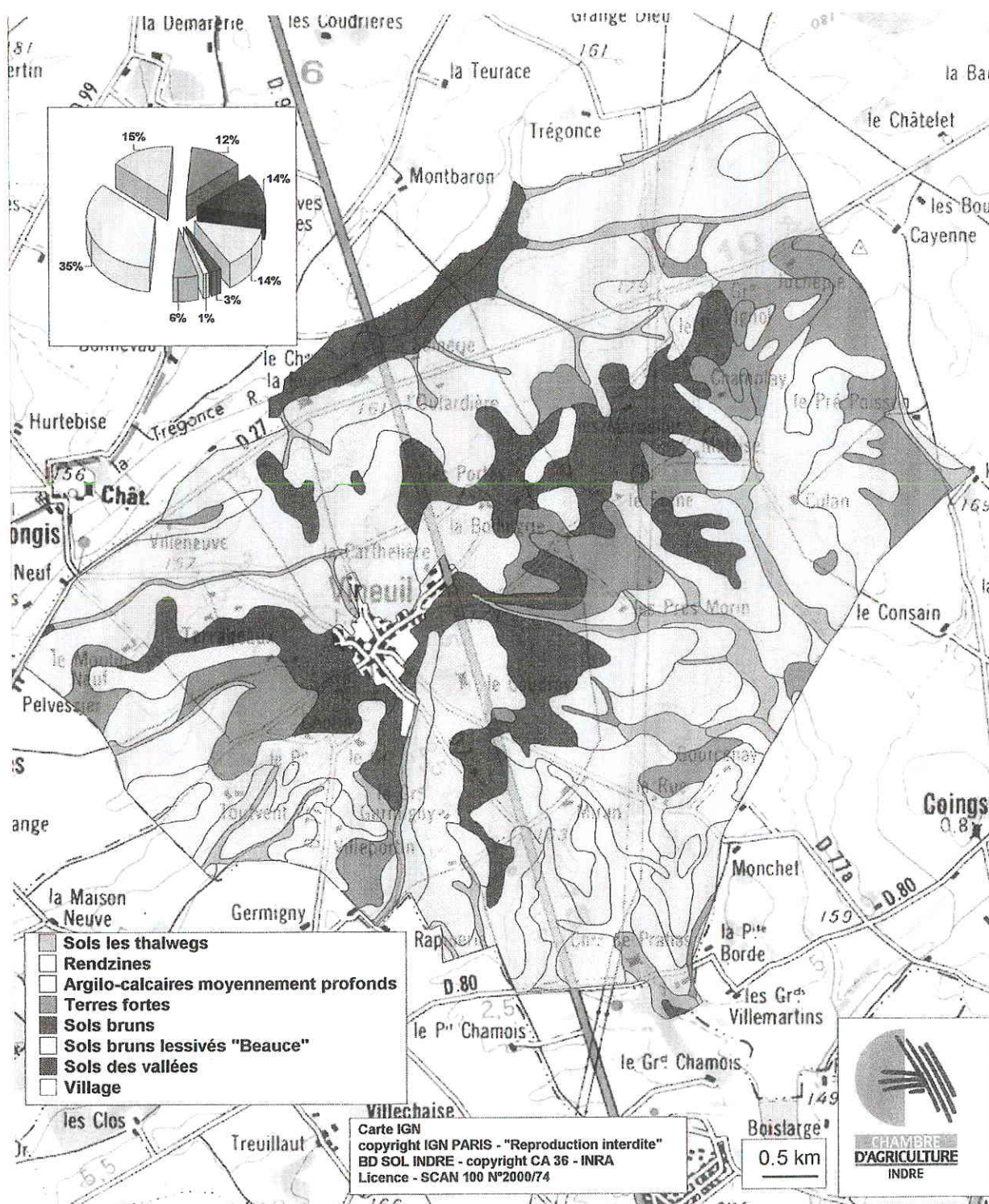
Les matériaux de recouvrement limoneux, qui souvent induisent les meilleurs potentiels, représentent 28% de la couche arable de la commune. Il s'agit de limons argileux situés à proximité du bourg, dans la partie sud de la commune. Les sols à hauts potentiels se situent globalement sur la ligne de crête, aux endroits où les sols bruns et les sols bruns lessivés de type « Beauce » prédominent.

Sur le reste de la commune, les rendzines (sols calcaires), les sols argilo-calcaires ou les terres fortes et compactes (appelées bornaie ou formental dans le pays) à bons potentiels prédominent.

L'ensemble du territoire, où domine la céréaliculture, représente un bon potentiel agricole malgré une hétérogénéité marquée des types de sols.

Les pages suivantes présentent les cartes des sols de la commune, réalisées par la Chambre d'Agriculture de l'Indre.

LES DIFFERENTS TYPES DE SOLS



Source : Chambre d'Agriculture de l'Indre, 2004

Carte IGN
copyright IGN PARIS - "Reproduction interdite"
BD SOL INDRE - copyright CA 36 - INRA
Licence - SCAN 100 N°2000/74

CHAMBRE D'AGRICULTURE INDRE

0.5 km

COMMUNE DE VINEUIL / P.L.U., approuvé le 27 septembre 2005 / Rapport de présentation / 17

[illegible]

COMMUNE DE VINEUIL / P.L.U. approuvé le 27 septembre 2005 / Rapport de présentation / 18

III – LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Lecture du paysage

L'ensemble du territoire communal est marquée par la Champagne berrichonne et ses plateaux couverts de cultures céréalières et fourragères dont les aplats aux couleurs contrastées dessinent seules les limites parcellaires. Le plateau calcaire de Champagne donne au paysage son unité : une étendue le plus souvent plane ou faiblement ondulée aux formes amples et douces. Quelques thalwegs sont néanmoins présents : de façon bien marquée pour le val de la Trégonce, plus discrète pour d'autres.

Ces thalwegs apportent une diversité végétale et architecturale précieuse sur ce plateau uniforme.

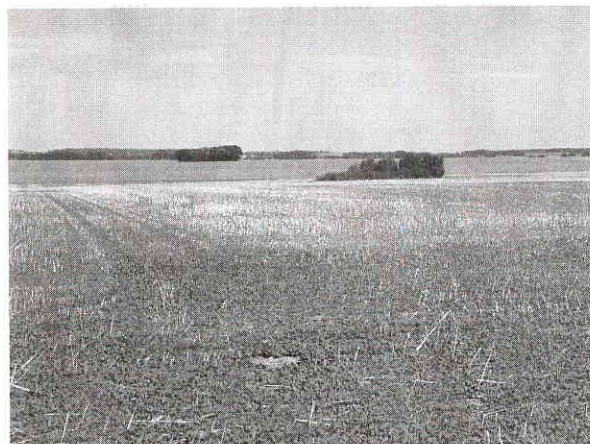
Le plateau s'inclinant par paliers offre par endroits de beaux points de vues sur les thalwegs boisés et les découpages sinueux qu'ils forment dans le plateau.

Les grands domaines agricoles, avec leurs corps bâtis, leurs bosquets et leurs plantations d'alignement, tels des îlots, ponctuent l'espace et attirent le regard. Du fait de leur grande superficie et de leur nombre, les domaines n'ont pas permis aux hameaux de se former, ce qui explique le nombre très réduit de groupements d'habitation.

Le village, qui se développe selon un schéma rayonnant, s'identifie particulièrement dans cet espace de champs ouverts. Le clocher et le silo apparaissent au regard comme des points d'appel.

Quelques éléments naturels fondamentaux viennent ponctuer ces étendues et participent à créer des séquences dans le paysage. Il s'agit de bois ou bosquets, de haies ainsi que de mardelles boisées.

Les routes sont rectilignes, bien repérables dans le paysage par les haies qui les encadrent. L'alignement d'arbres qui accompagne la RD 956 est notamment bien perceptible dans le paysage, renforçant la saignée que cet axe de communication opère dans le paysage communal.



Des vues dégagées sur les champs agricoles ponctués par des bosquets ou des mardelles boisées



Alignement d'arbres bordant la RD 956 repérable de loin dans le paysage

Les éléments de paysage

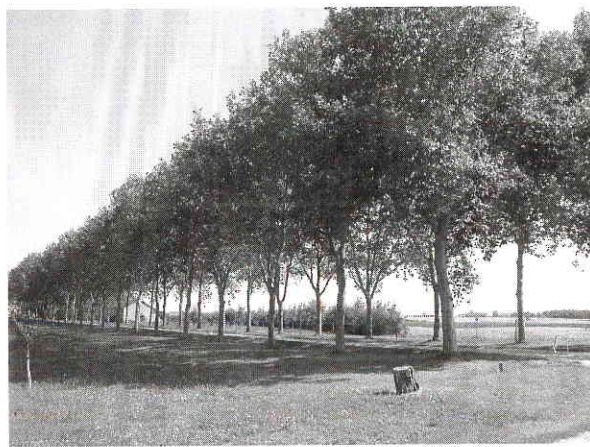
Il reste quelques bois et bosquets parsemés sur l'espace agricole qui ont un intérêt paysager, environnemental, faunistique et floristique et qui méritent d'être préservés. Ils sont le plus souvent accolés aux fermes et ponctuent le paysage çà et là. Les plus importants sont ceux du « Bois de Toutvent », du « Domaine du Grand Chottin », du « Coudray » et du « Château de Prahas ».

Il ne représentent aujourd'hui qu'une surface de 92 ha, soit seulement 2% de la superficie totale de la commune (données DDAF 2001).

Des alignements d'arbres remarquables le long de certaines allées privées présentent également un intérêt dans le paysage.



*Quelques bois limitent les vues lointaines
[Bois du Grand Chottin]*



*Alignement d'arbres remarquable sur une
allée privée [Champlay]*

Les haies sont peu nombreuses dans l'espace agricole. Certaines subsistent et constituent parfois un linéaire ayant un intérêt paysager, floristique et faunistique. On les rencontre autour de certaines parcelles cultivées, le long de certains chemins, ou à l'intérieur des grandes étendues cultivées. Certaines sont très anciennes, d'autres, plus nombreuses, résultent d'une politique de replantation dans le cadre d'un contrat entre les agriculteurs et les services publics.

Ces haies sont souvent de qualité, denses, polypécifiques avec des essences locales, et le plus souvent entretenues par les agriculteurs.



Exemples de haies :
- photo en haut à gauche :
replantées le long de chemins de terre
[le Pré Long]

- en haut à droite :
anciennes, limitant le parcellaire [Miran]

- en bas :
Anciennes et entretenues, le long de chemins
communaux [Malaise]

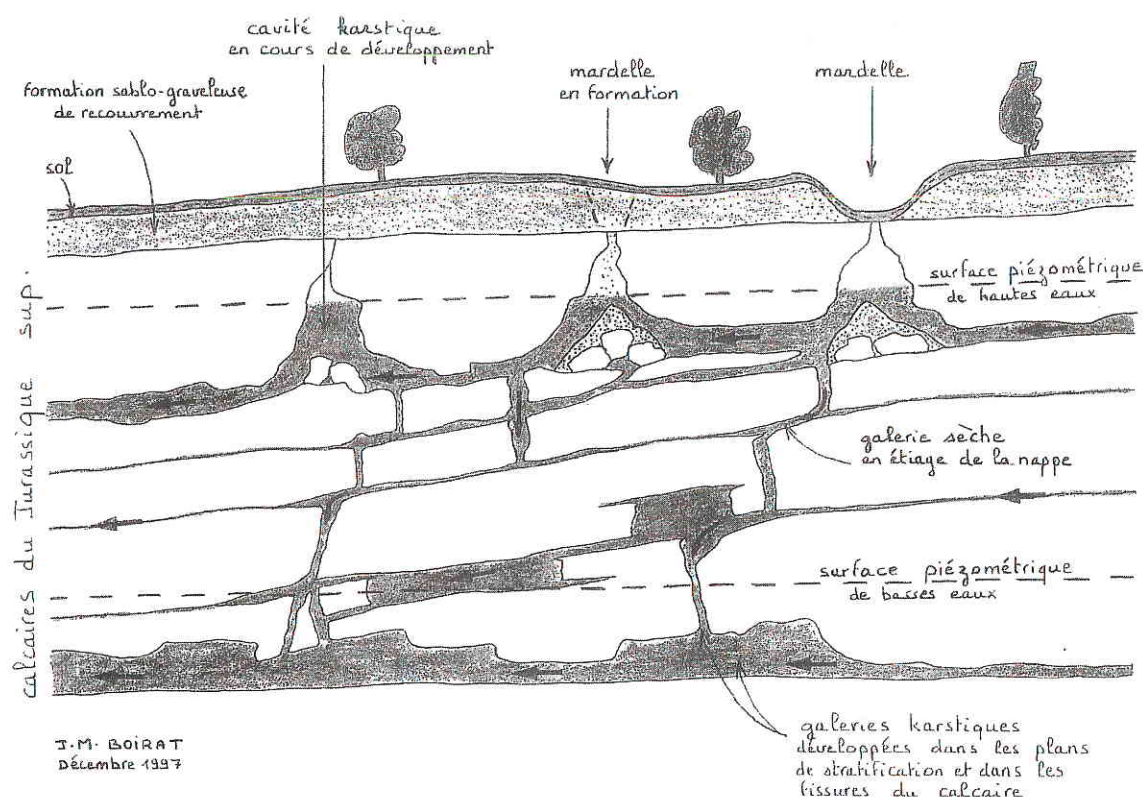


On note la présence de nombreuses mardelles sur le territoire communal. D'ailleurs, la carte géologique et la présence de noms de lieux-dits comme « les Mardelles » le confirment.

Pour les géologues, une mardelle se définit comme étant une petite dépression ponctuelle d'origine karstique souvent boisée que l'on trouve sur les plateaux calcaires du nord de la France et dans le Berry. Les mardelles ont une apparence extérieure proche de celle des dolines c'est-à-dire de dépressions plus ou moins circulaires constituant une zone d'infiltration préférentielle des eaux de surface (de précipitation et de ruissellement) vers la nappe.

La coupe schématique suivante permet de visualiser la formation d'une mardelle par étapes :

- Etape 1 : formation d'une cavité dans un karst en relation probable avec les zones de fracturation du calcaire.
- Etape 2 : formation d'un fontis par création d'une cavité dans la formation de recouvrement sablo-argileuse et/ou limoneuse par entraînement de ces dépôts de surface dans la cavité.
- Etape 3 : évolution du fontis dans la formation de recouvrement et apparition brutale du fontis en surface par rupture de la couche de sol.



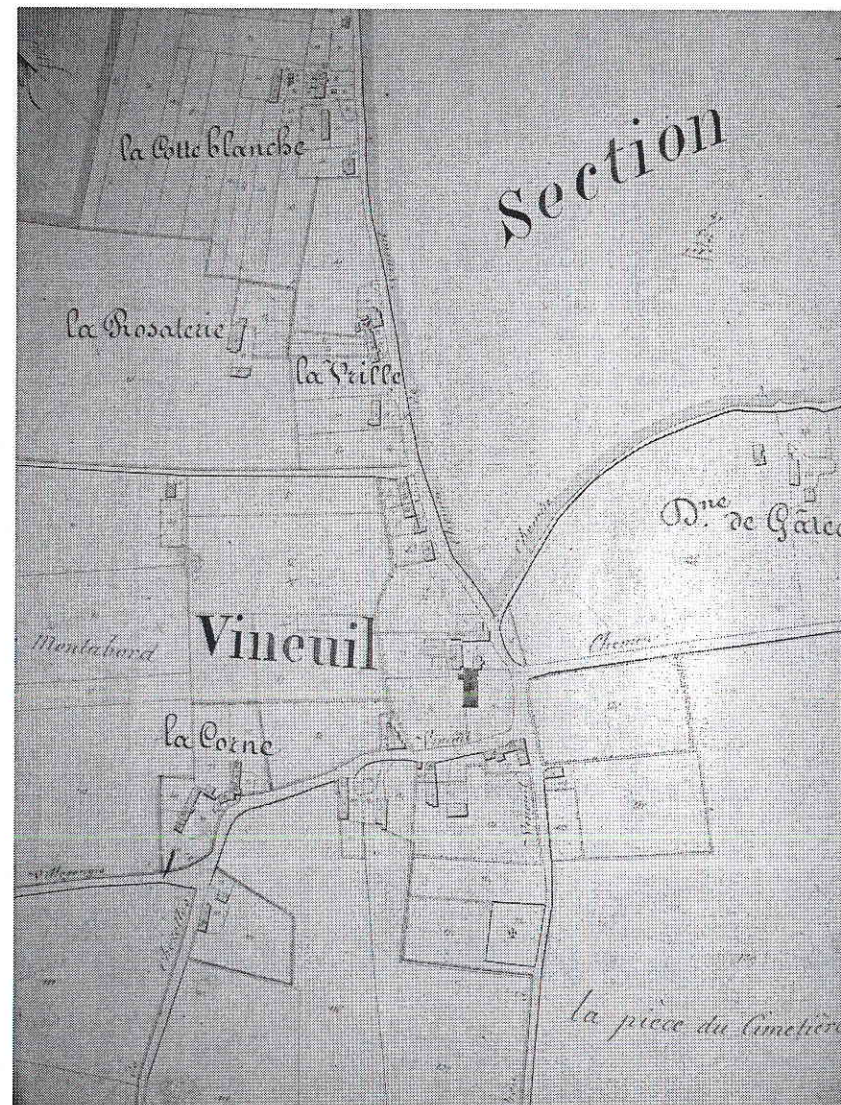
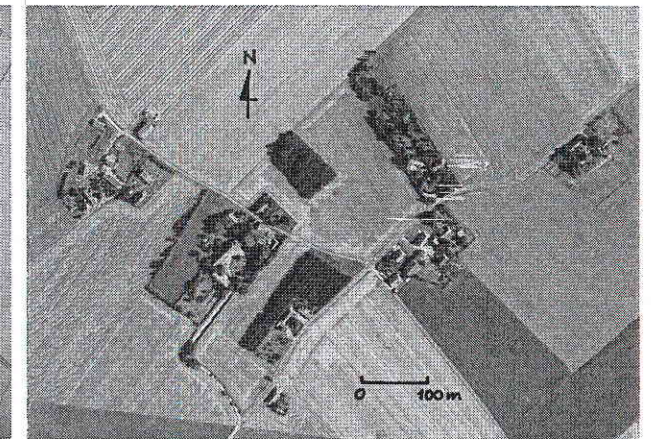
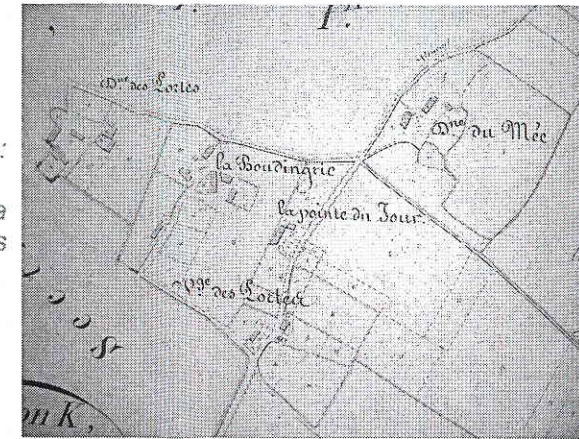
Coupe schématique de la formation d'une mardelle et du réseau karstique associé
Source : ANTEA, 1998

Les mardelles se présentent le plus souvent sous la forme d'une cavité de plusieurs mètres de diamètre entourée de végétation, au milieu des parcelles cultivées. Certaines sont repérables assez facilement car elles forment une petite masse boisée au milieu des champs. Malheureusement, la plupart sont considérées comme des « points noirs » du paysage et bon nombre deviennent des décharges ou bien sont comblées pour les faire disparaître. Ces mardelles sont à surveiller en raison de la sensibilité environnementale qu'elles représentent car elles constituent une mise en contact des eaux souterraines avec les eaux de ruissellement. De plus, elles se présentent comme étant un élément fondamental du paysage, présentant un intérêt aussi bien paysager que faunistique.

DEVELOPPEMENT URBAIN

Comparaison 1844 / 1999 :

Le hameau constitué par les lieux-dits « les Portes », « la Bodingrie », « la Pointe du Jour », « le Méez » existait déjà jadis; il s'est peu développé depuis



Comparaison 1844 / 1999 :

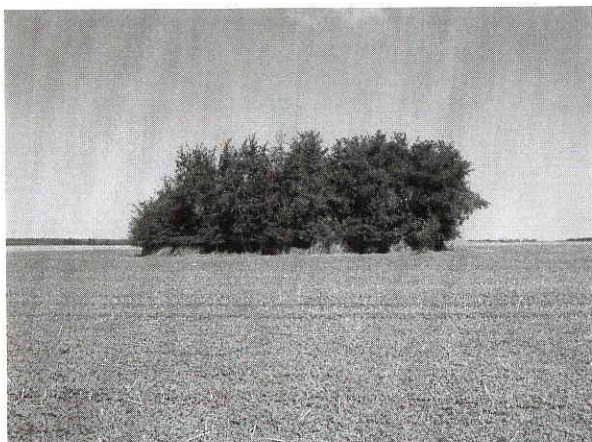
Jadis, le bourg de Vineuil n'était formé que de quelques maisons groupées autour de l'église paroissiale, et entouré de nombreuses locatures

Aujourd'hui, développement « en étoile » du bourg de Vineuil :
Extension vers le nord-est pour atteindre le Petit Souper et la RD 956,
puis extension suivant un axe nord-sud

Au nord-ouest, le hameau de Saint-Michel
A l'ouest, le groupe d'habitation des Grands Terrageaux



Sources : IGN orthophotoplan, 1999
Plan cadastral de 1844 de Vineuil, ici sans échelle
Cabinet DAYOT Urbanisme



Exemple de mardelle boisée au milieu de cultures [la Pièce des Mardelles]



Mardelle non boisée [la Pièce des Mardelles]



Mardelle boisée devenue décharge [la Pièce du Bois de Toutvent]



Mardelle remblayée petit à petit [Toutvent]

Les thalwegs

Les thalwegs constituent des éléments fondamentaux dans la lecture du paysage, le plus souvent bien identifiés grâce à des limites physiques marquées par des haies ou des bois, sources de biodiversité.

Le val de la Trégonce apparaît comme le thalweg le plus identitaire du paysage communal. Il constitue une unité hydrographique et paysagère cohérente, composée de la ruisseau, de ses bras et méandres, de prairies humides, de haies, de bois et de bosquets mais aussi des peupleraies. Il accueille également un plan d'eau communal de loisirs.

Ce val se définit comme étant un ensemble hétérogène où se développent des éléments naturels remarquables du paysage.

Des points de vue au niveau du plateau permettent d'avoir une vision d'ensemble du val.

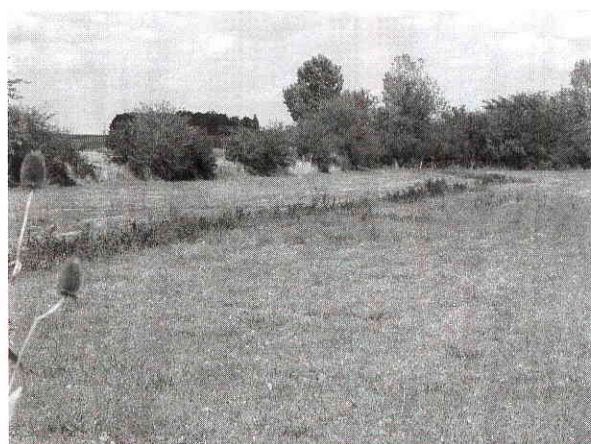
Les thalwegs du Château de Prahas, des Prés Morins et des Prés de Malaise se distinguent également par leur végétation. Les thalwegs situés à l'ouest et au sud du bourg sont repérables surtout d'un point de vue topographique.



*Unité paysagère du val de la Trégonce
[les Prés du Pont de Pierre]*



Zone humide des Prés de Malaise en été



*Zone humide limitée par des haies
[les Molennes]*



*Fonds humides des Prés de Courcenay
inondés en hiver*

IV – LE PATRIMOINE BÂTI

Habitat parsemé dans la campagne

Dans ce paysage de Champagne Berrichonne, on rencontre peu d'écarts ou hameaux qui regroupent plusieurs habitations, du fait de la prédominance historique des grands domaines agricoles :

celui de Saint-Michel au nord-ouest du bourg, celui des Hauts Terrageaux, celui constitué par les habitations situées aux lieux-dits « les Portes », « la Bodingrie », la « Pointe du Jour » et « le Méez », ainsi que celui constitué par les habitations récentes de « la Bourdonnière ».

Par ailleurs, on note la présence de nombreuses habitations isolées parfois très anciennes, parsemées dans l'espace agricole. Il s'agit de corps de ferme en activité (les domaines surtout), de fermes restaurées par des non agriculteurs, des maisons récentes, mais aussi des corps de ferme entiers ou des bâtiments agricoles abandonnés ou désaffectés du fait de la déprise agricole.

Ce patrimoine bâti ancien laissé à l'abandon présente le plus souvent une typologie architecturale intéressante.



*Habitations isolées dans l'espace agricole
[les Petits Terrageaux]*



*Exemple de bâti à restaurer
[les Petits Terrageaux]*

Patrimoine bâti remarquable

La commune de Vineuil présente, entre autres, le patrimoine bâti remarquable suivant :

- L'église Saint-Vincent, dans le centre bourg :

L'église primitive de Vineuil avait été édifiée au XII^{ème} siècle. Il en reste le portail qui est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) le 2 août 1929.

Dédiée à Saint-Vincent, cette église dépendait de l'Abbaye de Déols.

L'église actuelle est à une seule nef. Le bâtiment principal date du XVI^{ème} siècle; le plus petit, qui lui a été juxtaposé au XVII^{ème} siècle, forme le sanctuaire et le chœur. La sacristie est de construction récente (1925).

La place du clocher, au fond du grand bâtiment, le grand cintre ouvrant dans le chœur, l'emplacement de diverses portes condamnées, visibles en 1925, autorisent à penser que, pendant très longtemps, l'église de Vineuil se composait seulement du corps principal.

Les fenêtres et les entrées de l'église sont romanes et sans sculptures, sauf le remarquable portique désigné sous le nom portail de l'ouest ou portail occidental. Ce portail est mutilé. D'après la tradition, ces mutilations auraient été l'œuvre des Jacobins venus de Château-roux et de Déols, pendant la Révolution.



L'église Saint-Vincent, au cœur du bourg



*Vue sur le portail occidental inscrit à
l'Inventaire Supplémentaire des Monuments
Historiques*

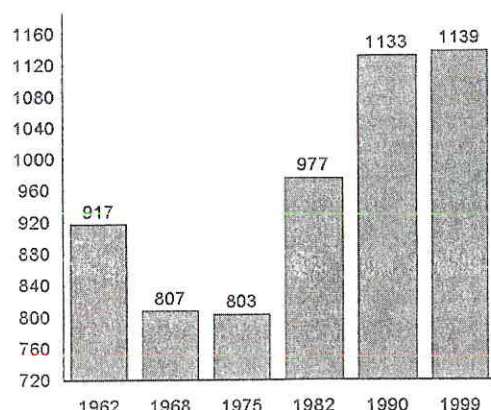
- On trouve sur la commune des maisons de maître, appelées châteaux :
 - . La Maison du Coudray, incluse dans un corps de ferme entouré d'un grand parc boisé, au sud-est du bourg, le long de la RD 956.
 - . La Maison de la Parthelière ou Château de l'Evêque, construite par le Cardinal Girault. Jadis, une allée plantée d'arbres reliait le Château de l'Evêque au Coudray.
 - . Le Château de la Rivière, actuellement inclus dans un corps de ferme.
 - . Le Château de Prahaz, entouré par un bois, au sud de la commune.

LE MILIEU HUMAIN

I – LA POPULATION

L'analyse de la population de la commune de Vineuil repose sur les données fournies par l'INSEE suite au recensement de la population en 1999. Elle fait aussi référence aux recensements antérieurs afin d'avoir une meilleure vision de l'évolution démographique de la commune sur une période significative.

La population totale et son évolution



Source : données INSEE, 1999

En 1999, Vineuil compte 1139 habitants, soit une densité de 26 habitants au km² (la moyenne départementale est de 26 habitants au km²). Cette densité est égale à celle de 1990 et supérieure à celle de 1982 (elle était de 22 habitants au km²).

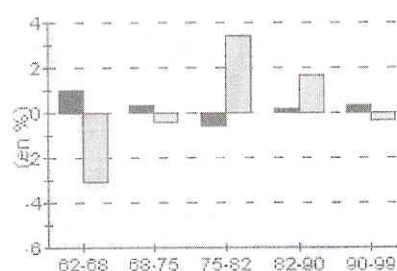
La commune a connu une population maximum au début du XXème siècle, période pendant laquelle l'agriculture occupait de nombreux bras (en 1911, Vineuil comptait 1153 habitants).

Après avoir connu une déprise démographique amorcée après les deux guerres où aux effets des conflits s'est ajouté l'exode rural (mécanisation et modification des productions, la céréaliculture s'est substituée à un système faisant une large part à l'élevage) Vineuil retrouve une embellie démographique depuis 1975 avec toutefois un taux de variation annuel positif qui ralentit entre 1990 et 1999.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	109	92	49	95	113
Décès	59	72	86	79	75
Solde naturel	+50	+20	-37	+16	+38
Solde migratoire	-160	-24	+211	140	-32
Variation totale	-110	-4	+174	+156	+6

Source : données INSEE, 1999

Composantes du taux de variation
Taux annuel moyen



■ Solde naturel □ Solde migratoire

Cette progression démographique fut la plus forte entre 1975 et 1990, ceci dû à un fort solde migratoire, correspondant à une période de développement urbain de la commune avec la réalisation de lotissements. Cette augmentation est donc liée à une installation importante de nouveaux habitants

Dans les années 90, la tendance s'est inversée et on observe un léger déficit migratoire annuel mais avec un excédent naturel (même s'il est faible), ce qui explique le ralentissement démographique (+ 6 habitants seulement entre 1990 et 1999).

Une enquête effectuée par les services de la Mairie de Vineuil en 2002 a permis de recenser 1238 habitants. Entre 1999 et 2002, la commune aurait gagné 99 habitants, soit un accroissement de 8,7% de la population totale, ce qui est significatif. Ceci est probablement dû l'arrivée de nouveaux habitants dans les constructions neuves qui continuent de voir le jour.

A l'instar des communes situées à proximité de l'agglomération castelroussine, Vineuil profite de la perte de population touchant Châteauroux.

Cependant, cette croissance démographique ne s'explique pas seulement par ce phénomène. Vineuil possède en effet de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants.

Tout d'abord, la commune possède une position privilégiée par rapport à l'agglomération castelroussine et au réseau routier. En effet, l'accessibilité à l'autoroute A 20 est largement facilitée par la RD 956.

Villedieu offre de plus un cadre de vie agréable aux personnes désirant vivre en milieu rural, proche du bassin d'emploi de l'agglomération castelroussine.

La population par tranches d'âge

La population de Vineuil est relativement jeune. Les moins de 20 ans représentent ainsi 27,9% de la population totale en 1999, alors que cette proportion est de 20,6% pour le département. Cependant, cette tranche d'âge est celle qui a le plus diminué entre les deux derniers recensements puisque les moins de 20 ans représentaient 32,3% de la population totale en 1990.

On observe donc un rééquilibrage des tranches d'âge surtout au profit des 40-60 ans. Il y a en 1999 quasiment autant de 20-39 ans et de 40-59 ans que de moins de 20 ans.

Globalement, la tranche en âge de travailler (20 à 59 ans) est celle qui a le plus évolué (elle est passée de 50,3% à 53,7% de la population totale) entre 1990 et 1999 et constitue la tranche dominante.

Les plus de 60 ans représentent seulement 18,3% de la population totale en 1999. Même s'ils sont un peu plus nombreux qu'en 1990, leur proportion reste inférieure à celle constatée sur le département et l'arrondissement.

L'effectif scolaire est en constante augmentation. A la rentrée scolaire 2004-2005, 157 enfants étaient inscrits (94 de la maternelle au CP et 63 du CE1 au CM2 : données de la Mairie) alors qu'ils étaient 110 en 1999 (données INSEE), ce qui indique une augmentation du nombre d'enfants depuis le dernier recensement.

La population active

En 1999, parmi les 1139 habitants que compte la commune, 568 personnes sont actives (personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un), soit une augmentation de 15,7% par rapport à 1990.

La population active ayant un emploi (520 personnes en 1999, soit 91,5% de la population active totale) a augmenté de manière plus importante (de 19,5%), ce qui a entraîné une diminution du taux de chômage (il est passé de 10,9% en 1990 à 8,1% en 1999). Celui-ci est donc inférieur au taux enregistré sur le département (11,5 %).

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	568	91,5 %	8,1 %	15,7 %	19,5 %	-13,2 %
de 15 à 24 ans	56	82,1 %	16,1 %	9,8 %	24,3 %	-18,2 %
de 25 à 49 ans	403	92,1 %	7,7 %	10,1 %	12,4 %	-13,9 %
de 50 ans ou plus	109	94,5 %	5,5 %	47,3 %	51,5 %	0,0 %
Hommes	310	93,2 %	6,1 %	9,9 %	12,5 %	-13,6 %
Femmes	258	89,5 %	10,5 %	23,4 %	29,8 %	-12,9 %

Source : données INSEE, 1999

A noter qu'en 1999, seulement 18,1% de la population active ayant un emploi travaille dans la commune de résidence, ce qui indique que Vineuil est une commune qui voit ses actifs travailler dans des bassins d'emploi plus attractifs, notamment celui de l'agglomération castelroussine qui a une aire d'influence importante. Ce phénomène s'accroît puisque 25,5% de la population active ayant un emploi travaillait à Vineuil en 1990.

Population de 15 ans ou plus par type d'activité



* Autres : étudiants, personnes sans activité professionnelle

** Actifs sans emploi: chômeurs et militaires du contingent

Source : données INSEE, 1999

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle				
	1999		Evolution 90 - 99	Part des femmes en 1999
	Nombre	%		
Ensemble	496	100,0 %	11,7 %	46,0 %
Agriculteurs exploitants	16	3,2 %	-42,9 %	50,0 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	36	7,3 %	-18,2 %	22,2 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	16	3,2 %	-33,3 %	0,0 %
Professions intermédiaires	96	19,4 %	140,0 %	54,2 %
Employés	156	31,5 %	44,4 %	66,7 %
Ouvriers	176	35,5 %	-12,0 %	31,8 %

Les actifs ayant un emploi sont en majorité des ouvriers et des employés. Les agriculteurs sont minoritaires avec une diminution de 42,9% de leur nombre entre 1990 et 1999. On observe également une tendance à la diminution du nombre d'artisans et de cadres, tandis que les professions intermédiaires émergent de manière importante (+140%).

II – LE LOGEMENT

En 1999, selon le recensement de l'INSEE, la commune comprend 426 logements, soit une petite diminution de 5 logements par rapport à 1990. Par contre, dans la même période, on a assisté à une diminution importante des logements vacants (leur nombre passant de 27 à 12) au profit de nouvelles résidences principales (leur nombre passant de 388 à 412). En 1999, les résidences principales représentent 96,5% du parc de logement.

Ceci est principalement dû à la restauration et à la réutilisation du bâti ancien inoccupé, surtout dans le tissu urbain dense du bourg, notamment grâce aux Opérations de Programmation pour l'Amélioration de l'Habitat, d'où un renouvellement du parc de logements. Celui-ci s'est rajeuni : on constate une forte diminution des logements construits avant 1949 entre les deux derniers recensements.

L'augmentation constante du nombre de résidences principales depuis 1975 est surtout due aux réalisations des lotissements des Ormes, de Montabord et des Erables pendant les années 1980, offrant des terrains à bâtir pour l'accession à la propriété.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	289	300	350	431	426
Résidences principales	243	252	312	388	412
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,3	3,2	3,1	2,9	2,8
Résidences secondaires*	13	22	26	16	4
Logements vacants	33	26	12	27	12

Source : données INSEE, 1999



Logements locatifs des Tilleuls

Ce phénomène s'accompagne d'une baisse du nombre moyen d'occupants par logements (3,3 en 1968 et 2,8 en 1999), baisse due à la « décohabitation » des générations et à la diminution importante du nombre de ménages composés de 4 personnes et plus.

En 1999, la majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 76,9% des ménages contre 79,4% en 1990, dû à un accroissement du nombre de locataires.

En 2000, une enquête de la Direction Régionale de l'Équipement faisait état d'une augmentation sensible des logements locatifs sociaux, représentant 7,3% des résidences principales contre 3,9% en 1990. En effet, le parc locatif est devenu plus important dans les années 1990 avec la réalisation des logements individuels des Tilleuls et de l'Impasse des Noyers près de l'Eglise.

L'offre locative est adaptée aux besoins d'une population surtout jeune, travaillant dans l'agglomération castelroussine, qui est régulièrement renouvelée, et qui permet ainsi un meilleur maintien des effectifs scolaires.

Même si le rythme de constructions neuves sous forme de lotissements s'est interrompue dans les années 1990, la demande en accession à la propriété est toujours forte sur Vineuil. Les « dents creuses » ont continué à se combler dans la zone urbaine du bourg avec la construction de plusieurs habitations chaque année par des particuliers.

De plus, un nouveau lotissement proposant 19 terrains nus à bâtir pour l'accession à la propriété est programmé en 2005 et fera la liaison entre les lotissements des Erables et de Montabord.

III – LES ACTIVITES

L'agriculture

Etant situé dans la Champagne Berrichonne, l'espace agricole de Vineuil est dominé par les grandes cultures.

D'après les données 2001 de la DDAF, on constate que la superficie agricole utilisée sur le territoire communal est de 4227 ha (surface cultivée sur la commune à la fois par les agriculteurs ayant leur siège sur la commune et par ceux ayant leur siège en-dehors de la commune), soit quasiment la totalité de la superficie totale de la commune (95,1 %).

De plus, le recensement agricole de 2000 indique que quelques 298 ha sont exploités en-dehors de la commune par des exploitations ayant leur siège sur la commune.

Globalement, la surface agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, a augmenté de 4,8% entre 1988 et 2000 après une diminution de 8,4% entre 1979 et 1988.

Le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer depuis 1979 (-29,2% pour atteindre un nombre de 29 en 2000) tandis que les grandes exploitations de 100 ha et plus se sont maintenues. La surface agricole utilisée moyenne est ainsi passée de 111 ha en 1979 à 151 ha en 2000. Dans le même temps, le nombre d'exploitations individuelles a fortement diminué au profit des GAEC et EARL.

Taille moyenne des exploitations	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	32	25	20	140	165	209
Autres exploitations	9	8	9	8	7	21
Toutes exploitations	41	33	29	111	126	151
Exploitations de 100 ha et plus	20	18	19	192	209	216

Source :

Recensement agricole 2000

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

Le nombre de chefs d'exploitation a peu diminué entre 1979 et 2000 (il est passé de 41 à 35). Ils ont pour la plupart plus de 40 ans (le nombre 40-54 ans est équivalent au nombre de 55 ans et plus) et le nombre de jeunes chefs continue de diminuer.

La céréaliculture a une place prédominante (surtout le blé tendre et le colza d'hiver) : en 2000, elle occupe 69% de la surface agricole utilisée par les agriculteurs ayant leur siège sur la commune, et cette proportion est en hausse par rapport à 1988.

Les terres labourables représentent presque la totalité de cette surface agricole utilisée, tandis que les prairies et cultures fourragères sont quasiment inexistantes, reflétant la disparition de l'élevage de bovins et celui de brebis qui jadis était très prospère, fournissant un lait excellent pour la préparation des fameux fromages dits de Levroux.

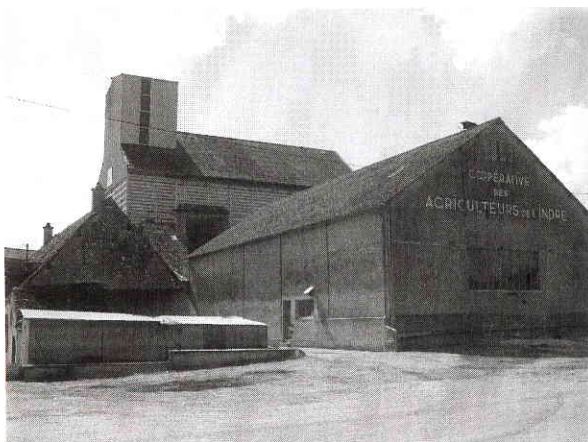
On note malgré tout la présence de nouvelles exploitations d'élevage : une porcherie au nord de la commune, un élevage de poulets fermiers au lieu-dit « la Grande Rivière » et un élevage avicole à « la Pacaudière ».

Trois installations liées à la céréaliculture ont été classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire communal et relèvent de la déclaration préfectorale.

Il s'agit de :

- la SCEA Renaud à « la Grande Rivière » (stockage de propane),
- la SCA Toutvent à « Toutvent » (stockage de propane), et
- Union 36 situé face au stade (stockage de céréales et activités annexes) dont le silo domine le bourg.

Seule l'installation d'Union 36 se situe en contact avec les secteurs d'habitat, les autres étant attenantes aux exploitations agricoles qui se trouvent isolées.



L'ensemble du territoire communal agricole représente encore un potentiel économique important, dont la préservation passe d'abord par la protection des unités de production en privilégiant notamment l'activité agricole à proximité des bâtiments de stockage ou d'élevage.

Le silo d'Union 36 domine le bourg

L'artisanat

Le secteur secondaire est peu développé sur la commune. Il reposait autrefois sur un atelier de confection qui employait une cinquantaine de personnes. Aujourd'hui, la Coopérative des Artisans Bois Bâtiments (COPEBAT) est l'établissement qui a l'effectif le plus important (9 salariés). Elle est située sur la zone artisanale, au niveau du Petit Souper, en position intéressante le long de la RD 956. Sur ce site, se sont également implantés :

- l'entreprise BERGER (menuiserie)
- FJ Mécanique (mécanique)
- le transporteur PLUVIAUD

L'artisanat s'exerce en général au sein de petites unités familiales peu génératrices d'emploi. En 2004, on recense également sur le territoire communal les entreprises suivantes :

- DEPANN EXPRESS (travaux divers)
- la menuiserie DESCOUTURES
- le charpentier DESMAISON
- l'entreprise GIRAUD (électricité)
- le plombier MONSELET
- l'entreprise RABASTE (maçonnerie, rénovation)
- le menuisier BATY
- l'entreprise VIRARD (électricité générale)

Les statistiques montrent que ces entreprises de petite taille ne permettent pas de retenir les actifs ayant un emploi, sur la commune.

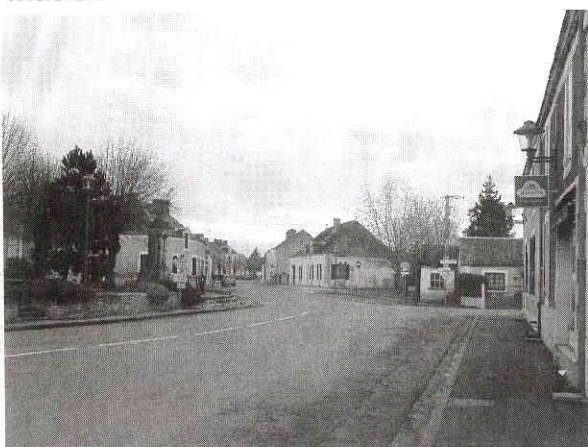
Les commerces et services

L'appareil commercial du bourg est suffisamment développé pour assurer les besoins de proximité. On dénombre les commerces et services suivants :

- une épicerie
- un bar-tabac
- un boulanger-pâtissier
- un salon de coiffure
- un bureau de poste

La position géographique privilégiée de la commune permet d'atteindre facilement les services et les grandes surfaces de l'agglomération castelroussine ou celles de Levroux.

Les services liés à la santé sont bien représentés : un médecin, deux infirmières, un pharmacien.



On note par contre l'absence de certains commerces et services comme par exemple une structure pour l'accueil des personnes âgées, une boucherie, un restaurant ou une agence bancaire.

Le centre du village concentre la plupart des commerces et services, étalés le long des axes routiers

Les équipements publics

La commune dispose d'équipements publics qui lui permettent de proposer à sa population de nombreuses activités sportives, culturelles, culturelles et de loisirs :

- une Mairie
- une église
- un cimetière
- un foyer rural
- une salle pour les associations (l'ancienne gare)
- une bibliothèque
- un stade avec un terrain de foot, des vestiaires, un terrain de tennis et un terrain pour les jeux de boules
- un dojo
- une aire naturelle aménagée en aire de loisirs, avec plan d'eau et pêche, peupleraies, sapinières, aires de jeux, jardins familiaux, emplacements réservés au pique-nique, sur le site de l'Etang des Marais dans le val de la Trégonce
- une garderie
- une école maternelle et une école primaire
- une cantine scolaire

Aire communale de pique-nique et de loisirs

La proximité de Levroux et de Châteauroux permet à la commune de satisfaire sa population en terme de sports, de loisirs et de structures scolaires (collèges, lycées)



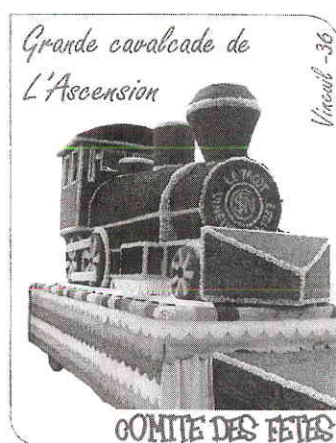
La commune possède également une station d'épuration au sud du bourg, à l'extrémité du lotissement des Ormes. La commune projette de réaliser une autre station d'épuration au nord du bourg, au-delà des lotissements, afin de mieux traiter les eaux usées de la partie nord, la ligne de crête se situant au niveau du centre bourg.

La vie associative

Une vie associative développée anime la commune avec succès toute l'année. Pas moins de 15 associations sont représentées sur la commune, touchant différents domaines : associations sportives (football, judo, danse, gymnastique), un club de marche, un club de course à pied, un club de pétanque, un centre de loisirs, un comité des fêtes, un club du 3ème âge, une association de chasse, un comité jumelage (Vineuil est jumelée avec Chanxhe-sur-Ourthe en Belgique), associations des donateurs de sang, association des jeunes, une confrérie gastronomique « la Commanderie Cassis et Berry », etc.

La commune soutient le secteur associatif :

- directement par l'octroi d'une subvention dont le montant varie en fonction de l'importance et des besoins,
- et par la prise en charge intégrale de l'entretien des locaux, des frais d'éclairage, de chauffage, de consommation d'eau...



Ces associations permettent l'organisation de nombreuses manifestations échelonnées sur toute l'année : galettes des rois, repas, lotos, bals, carnaval, randonnées pédestres, concours de belote, Fête de Pâques, Boom des Jeunes, cérémonie AFN, rencontres sportives, la brocante, la Fête de la Musique, Fête au village, soirée « moules frites », soirée halloween, commémoration armistice, bourse aux jouets, soirée choucroute, Téléthon, le Goûter des Anciens, le Goûter de Noël, la Saint Sylvestre, etc.

Sans oublier la grande Calvacade de l'Ascension (défilé de chars, dîner champêtre, défilé de nuit et feu d'artifice) qui existe depuis plus de 50 ans, principale fête de la commune qui mobilise tous les Vineuillois.

Le tourisme

Le tourisme vert est peu développé sur la commune.

Il ne reste plus qu'un gîte rural 3 épis (il en existait un deuxième il y a quelques années) pour 6 personnes dans la ferme situé rue de la Poste.

De plus, la commune n'offre aucune structure en terme d'hébergement ou de restauration : elle ne possède pas de terrain de camping, ni d'hôtel ni de restaurant.

Cependant, la commune possède une aire de loisirs sur le site de l'Etang des Marais dans le val de la Trégonce, avec plan d'eau et pêche, emplacements réservés au pique-nique pour les touristes de passage sur la RD 956.

Malgré tout, plusieurs circuits de randonnée ont été mis en place, permettant aux promeneurs de découvrir le patrimoine naturel et bâti de la commune.

Ainsi, par délibération en date du 20 mars 1992, la commune a adhéré au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Cette mention au PDIPR garantit à terme la pérennité des sentiers inscrits sur la commune puisqu'elle engage la commune à assurer le balisage et l'entretien des sentiers de randonnée.

Ainsi, le territoire communal est concerné par 3 circuits de 8 km, 11 km et 25 km. Ils passent tous par le bourg et empruntent pour certains le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer Châteauroux-Valençay.

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 pour son développement.

Sous l'influence de l'aire urbaine et du bassin de vie de Châteauroux, la commune de Vineuil voit sa population augmenter de façon constante. A l'instar des communes situées à proximité de l'agglomération castelroussine, Vineuil profite de la perte de population touchant Châteauroux.

Cependant, cette croissance démographique ne s'explique pas seulement par ce phénomène. La commune possède en effet de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants.

Tout d'abord, la commune possède une position privilégiée par rapport à l'agglomération castelroussine et au réseau routier. Située à égale distance de Levroux son chef-lieu de canton et de Châteauroux, elle est proche de l'A20 et elle est desservie par la RD 956 (axe Châteauroux-Blois). D'ailleurs cet axe routier passe en limite est du bourg et met ainsi en valeur le caractère résidentiel du village sans les inconvénients du passage d'une voie à grande circulation au cœur du bourg.

Vineuil offre de plus un cadre de vie de qualité aux personnes désirant vivre en milieu rural tout en ayant une accessibilité accrue aux bassins d'emploi proches (celui de Levroux et celui de l'agglomération castelroussine).

**** L'une des conséquences de ce mouvement positif est l'augmentation importante du nombre résidences principales.***

La commune doit développer son urbanisation pour satisfaire à la demande forte de nouveaux arrivants, qui est par ailleurs variée en terme de type de logements.

L'étude du développement urbain a montré que celui-ci s'était réalisé « en étoile » suivant les axes de communication. Il faudra donc veiller à ne pas accentuer cet étalement urbain, notamment en privilégiant un recentrage autour du centre bourg, en urbanisant les dents creuses et en préservant l'entité « hameau ».

**** Néanmoins, Vineuil a tendance à devenir une commune exclusivement résidentielle. Pour retenir sa population active, la commune devra veiller au maintien voire au développement de ses activités artisanales.***

**** Par ailleurs, pour faire face à l'arrivée de nouveaux habitants ou pour retenir les touristes de passage, il est possible que l'offre en équipements publics, en commerces et services de proximité soit à réétudier.***

**** Pour maintenir sa population, améliorer le cadre de vie des vineuillois et offrir des atouts supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants, la commune devra préserver et valoriser ses potentialités et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains ou architecturaux. L'urbanité du centre bourg pourrait ainsi être améliorée.***

**** Le diagnostic a montré que l'activité agricole reste un atout et un des éléments forts du tissu économique et social de la commune. Il conviendra donc de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de protéger le milieu agricole.***

**** Enfin, la qualité des sites et des milieux naturels (zones humides, thalwegs, bois,...), ainsi que la présence de certains éléments naturels (haies, bois, mardelles, alignement d'arbres remarquables) dans l'espace agricole devront être pris en compte pour permettre leur préservation.***

**2 ème PARTIE :
ORIENTATIONS RETENUES,
LEUR MISE EN PLACE DANS LE PLU
ET
EVALUATION DE LEURS INCIDENCES**

LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic effectué dans la 1^{ère} partie a permis de soulever des enjeux pour l'avenir de la commune. Il a permis de recenser les besoins présents et futurs et il a servi de base de réflexion pour les élus communaux afin qu'ils retiennent des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pour délimiter ensuite les zones et pour rédiger un règlement.

Les choix retenus vont ainsi permettre de définir un projet pour la commune. Ils concourent à déterminer les orientations générales du PADD présentées et développées dans un document séparé du rapport de présentation.

A partir des éléments du diagnostic, le Conseil Municipal a décidé d'orienter son PADD autour des choix suivants :

I – AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

Par la définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg, en assurant un développement cohérent du centre bourg

Par le développement de l'urbanisation dans les hameaux

Par la diversification de l'offre en logement

Par la restauration et la réutilisation du bâti ancien

II – AMELIORER LE CADRE DE VIE URBAIN

En confortant le rôle du centre bourg

Par la création d'un nouvel espace public de détente

Par l'articulation des secteurs du bourg entre eux

III – FAVORISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE

Par le développement de l'activité artisanale

Par le maintien et le renforcement de l'appareil associatif, commercial et des services

Par le maintien du tourisme vert

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

Par la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques

Par la protection de l'activité agricole

Par la protection des secteurs naturels

Par la préservation des éléments de paysage

LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS

Les choix retenus par la commune de Vineuil pour l'élaboration du P.L.U. se traduisent par la délimitation de zones. Celles-ci sont de nature à assurer un juste équilibre entre les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économe des espaces naturels.

I – L'ESPACE URBAIN

Les zones urbaines U

Les zones urbaines correspondent à une zone urbaine d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et les constructions à implanter.

Elle correspond aux secteurs agglomérés de la commune et concerne le bourg de Vineuil, le hameau de Saint-Michel, le hameau des Portes, les groupes d'habitation du Méez et des Hauts Terrageaux.

Ces zones comprennent quatre sous-secteurs : Ua, Ub, Uc et Uy.

Le sous-secteur Ua

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central correspondant au bourg ancien (habitat plus dense).

Il englobe le cœur historique du centre bourg qui se caractérise par un alignement des constructions sur rue et par une urbanisation densifiée, avec un bâti souvent implanté sur au moins une limite séparative. Les maisons ont une architecture traditionnelle. Les jardins situés à l'arrière du front bâti constituent des îlots de verdure qui aèrent le tissu urbain. Il comprend principalement le secteur lié à l'axe de développement constitué par la rue de la Poste, la rue de la Gare et la route de Villegongis.

Dans ce sous-secteur, des prescriptions concernant l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments permettent de conserver un front bâti homogène et confèrent aux voies de circulation un véritable caractère de rue.

Une attention particulière sera portée sur l'implantation de nouvelles activités ou le développement d'activités existantes, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler nuisantes pour le voisinage (habitat). Aussi, afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet de construction à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être interdit s'il entraîne des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage.

La société Union 36, située dans le bourg, est soumise au régime déclaratif des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et bénéficie d'un droit d'antériorité. Toutefois, des mesures afin de limiter les nuisances et les risques lui ont été prescrites et actualisées en application de l'arrêté ministériel du 29 décembre 1998.

Le sous-secteur Ub

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère résidentiel dominant. Il correspond à la partie du bourg de construction plus récente (tissu plus lâche de zone essentiellement pavillonnaire).

Dans le bourg de Vineuil, il englobe les zones de maisons individuelles correspondant au développement du centre ancien le long des axes de communication. Il concerne surtout les lotissements construits depuis les années 1980 : Montabord, les Erables, la Grouaille et les Tilleuls au nord, et les Ormes au sud.

Par rapport au POS précédent, le nouveau zonage U intègre des parcelles autrefois classées en zone d'urbanisation future (NB) du Petit Souper.

Des possibilités résiduelles de constructions subsistent soit par comblement des « dents creuses », soit le long de certaines voies où une urbanisation est déjà amorcée (par exemple le long du chemin de la grouaille, en face des lotissements).

Le sous-secteur Uc

Il correspond à une zone d'urbanisation diffuse faiblement équipée, et devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau, dans lequel il n'y a pas d'assainissement collectif.

Ce sous-secteur concerne plusieurs groupes d'habitations situés dans l'espace agricole :

- le hameau de Saint-Michel : le périmètre constructible inclut seulement le bâti existant, les dents creuses ayant été comblées par de nouvelles constructions de part et d'autre de la RD 7. Ce hameau doit conserver son entité et ne doit pas être rejoint par l'urbanisation du bourg ;

- le hameau des Portes : le périmètre constructible est se cantonne au bâti existant et est réduit par rapport à l'ancien POS pour éviter le mitage agricole ;

- et le groupe d'habitations des Hauts Terrageaux. : suite à la construction d'une nouvelle habitation, une dent creuse peut être comblée le long du chemin communal ;

- le groupe d'habitations du Méez : de nouvelles bandes constructibles en bordure de la RD 77 et du chemin communal permettront d'insérer quelques nouvelles constructions dans le prolongement des habitations existantes du Méez, de la Bodingrie et de la Pointe du Jour, ce qui constituera un ensemble bâti cohérent.



Le hameau du Méez offre un potentiel constructible, ici en bordure du chemin communal

Ces secteurs ont été délimités de façon à obtenir des terrains suffisamment grands pour une urbanisation future et ils ont été définis de façon à éviter tout développement anarchique conduisant à un mitage de l'espace et à une consommation excessive des terres agricoles.

Les opérations d'ensemble ou collectives (groupe d'habitations, immeubles collectifs, lotissements) y sont interdits.

Le sous-secteur Uy

Réservé aux activités artisanales ou commerciales, ce sous-secteur correspond à la zone d'activités située en bordure de la RD 956, à l'entrée est du bourg au niveau du Petit Souper.

Par rapport au POS précédent, il intègre la même zone autrefois classée en UY.

Les zones d'urbanisation future AU

Destinées à permettre le développement futur de la commune, elles correspondent à des zones naturelles ou agricoles non desservies dont l'urbanisation ne peut être engagée que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation).

L'élaboration d'un schéma d'aménagement sera demandé pour tout projet d'aménagement sur les zones AU et sera un préalable à leur urbanisation. Leur objectif est de prévoir de quelle manière chaque nouvelle zone urbanisable s'insèrera dans le tissu urbain existant et s'intégrera dans le paysage environnant, et de quelle façon chaque nouvelle opération d'ensemble pourra se connecter aux réseaux existants.

Les sous-secteurs AUa et AUb

Ces sous-secteurs sont destinés à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers.

Deux types de sous-secteurs sont créés :

- l'un qui permette une urbanisation à court terme (sous-secteur AUa) et
- l'autre qui permette une urbanisation de façon différée (AUb) lorsque les sous-secteurs à court terme n'offriront plus une capacité urbanisable suffisante pour le type d'occupation souhaitée.

Cela permet de hiérarchiser l'ouverture dans le temps de ces zones et permet à la commune de lui laisser le temps d'avoir la maîtrise foncière de ces ensembles. Ce sous-secteur AUb est fermé à l'urbanisation ; toute opération d'aménagement est interdite. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une étude préalable puis par une modification du P.L.U.

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont donc délimitées. Leur localisation a été définie de façon judicieuse de sorte que ces zones soient re-centrées autour du centre bourg pour éviter l'étalement urbain. Les anciennes zones 1NA définies par l'ancien POS ont ainsi été entièrement réétudiées et une étude globale au niveau du bourg a été effectuée pour un développement urbain futur cohérent.

Sont concernés les secteurs suivants :

- Au nord du bourg, entre le hameau de Saint-Michel et les lotissements :

Il s'agit ici de « boucler » l'urbanisation dans ce secteur, en liaison avec les lotissements construits dans les années 1980, une opération d'habitat étant déjà programmée en 2005 pour lier les lotissements de Montabard et des Erables qui se finissent en impasse et d'utiliser leurs amorces de liaison pour un fonctionnement cohérent du secteur.

Il s'agit également d'étendre ce projet jusqu'à la RD 7 afin de marquer l'entrée du bourg. Par rapport à l'ancien POS, la zone est réduite de façon à préserver l'entité du hameau de Saint-Michel et des espaces boisés classés doivent être créés pour marquer la limite de l'urbanisation du bourg. En terme d'assainissement, ce secteur sera à terme relié gravitairement à une station d'épuration en projet au nord du bourg.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de zone future d'habitat plus au nord, contrairement à l'ancien POS, afin d'éviter un étalement urbain. La seule présence des réseaux, notamment du réseau des eaux usées (jusqu'au poste de refoulement), ne doit pas être un prétexte à l'urbanisation.

Site de la zone AUa comprise entre le lotissement des Erables et la RD 7 (au 1er plan)

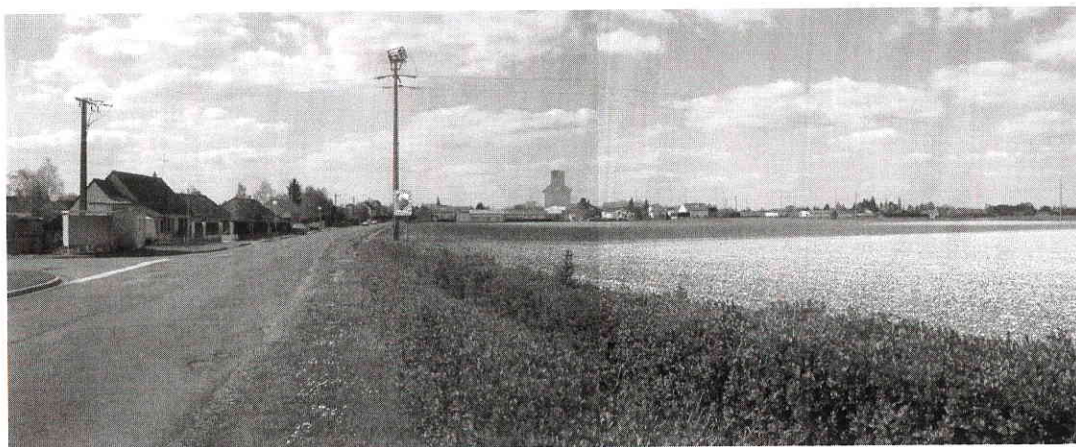


- Au sud du bourg, au lieu-dit « la Croix Rouge » :

Ce site constitue une opportunité d'équilibrer l'urbanisation linéaire qui s'est opérée en bordure sud de la RD 7 en créant son pendant de l'autre côté de cette axe routier. Contrairement à ce que proposait l'ancien POS, il s'agit ici d'urbaniser un site directement en lien avec le centre bourg et les équipements sportifs. L'enjeu de ce secteur est aussi de créer une véritable entrée de village au sud qu'il conviendra d'aménager et de sécuriser.

Il s'agira d'avoir une réflexion globale d'aménagement du secteur afin de lier la nouvelle partie urbanisée au tissu existant.

La desserte en réseaux peut s'effectuer à partir de la RD 7. Par contre, une réflexion devra être menée afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales provenant des champs agricoles à l'est et inondant la partie basse du terrain. Il s'agira aussi d'étudier le traitement de l'interface entre la nouvelle opération d'habitat et l'espace agricole.



Site de la Croix Rouge, au sud du bourg : entrée du village à aménager et à sécuriser

- Au sud du bourg, au niveau du chemin de randonnée :

Ce site, déjà proposé dans l'ancien POS, permet de réaliser une opération d'habitat, desservie depuis la RD 7 par l'ancien tracé du tramway (aujourd'hui chemin de terre où passe un circuit de randonnée) et proche du centre bourg et des équipements communaux.

L'urbanisation de ce site nécessitera l'acquisition foncière de plusieurs parcelles occupées par des jardins ou des cultures.

- A l'est du bourg, au contact de la rue de la Poste :

Ce site marque la limite de l'extension urbaine du bourg possible à l'est, desservi par la rue de la poste. Il permet la réalisation d'une opération d'habitat cohérente, non loin du centre bourg. Ce terrain actuellement cultivé est de plus d'un seul tenant, appartenant à un unique propriétaire.

- Dans le centre du bourg, au niveau du Clos des Tilleuls :

La commune souhaite poursuivre l'urbanisation dans le centre bourg en comblant l'enclave accolée à la dernière opération locative réalisée en 1999 au Clos des Tilleuls. Ce site permet de proposer des logements dans le cœur du village, en relation directe avec les commerces et services. Il sera souhaitable d'aménager des espaces verts pour offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

- Au nord du bourg :

Ce site permettrait une éventuelle extension urbaine au nord, à proximité du cœur du village, dans l'esprit d'un développement concentrique du bourg. Cependant, son urbanisation nécessitant des aménagements plus coûteux en terme de voirie et de réseaux, la commune souhaite la différer dans le temps en la classant dans un sous-secteur AUb. Deux emplacements réservés permettent de prévoir la desserte future de ce secteur depuis le chemin de la Grouaille et la rue de la Poste.

Le sous-secteur AUy

Pour ne pas compromettre une éventuelle extension de la zone d'activités artisanales, un sous-secteur est créé dans le prolongement de celui existant. D'une largeur de 60 mètres, cette bande, en bordure du chemin desservant la zone existante, offre la possibilité à quelques entreprises supplémentaires de s'implanter. Ce sous-secteur est bordé par une zone tampon inconstructible et un espace boisé classé à créer afin de l'isoler de la zone d'habitat.

II – L'ESPACE AGRICOLE

La zone à vocation agricole A

Elle couvre la majeure partie du territoire communal et est matérialisée dans le zonage du P.L.U. 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) 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. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil ».*

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...).

Conformément à l'article L.311.1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A2 du règlement 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'inclut 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 y est désormais interdit**. Ce changement est possible à condition qu'un sous-secteur naturel à vocation d'habitat soit créé (une procédure de modification du PLU est nécessaire) sous respect de la règle de réciprocité. Si une habitation non liée à une activité agricole ne peut être classée dans un tel sous-secteur du fait de la proximité d'une activité agricole (une distance d'éloignement s'applique alors), la restauration et l'agrandissement mesuré (pour répondre à des besoins familiaux, sanitaires ou de confort) de cette construction est admise.

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 dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Il est souhaitable que le règlement de la zone reprenne les orientations de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (voir fiche dans le règlement de la zone A). Cette charte sera adaptée en fonction du milieu :

- pour les constructions neuves isolées
- pour les constructions faisant partie d'un cadre bâti.

Dans la zone A, des éléments de paysage (bois, bosquets, haies, alignements d'arbres remarquables, mardelles) présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvi

cole) ont été identifiés et localisés afin de les protéger (selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Trois degrés de protection sont mis en place :

- Certains bois font ainsi l'objet d'un classement en espace boisé à conserver (cf. plans de zonage).

Le classement d'un espace boisé interdit tout défrichement du terrain et sa réaffectation à un autre usage (culture, étang, habitat, etc...).

De plus, les coupes et abattages, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants, sont soumis à autorisation de la commune (un formulaire est disponible en Mairie). Ce classement ne pourra être modifié qu'à l'issue d'une révision simplifiée du PLU.

Dans la zone A, la petite taille des bois de Vineuil a conduit à classer en espace boisé à conserver les bois de qualité, le plus souvent « accrochés » aux ensembles bâtis, car ils ne font pas l'objet d'une protection par le Code Forestier (par exemple par un plan simple de gestion réservé aux massifs boisés de plus de 25 ha).

- Un deuxième degré de protection concerne les mardelles, certaines haies situées le long des chemins, et des alignements d'arbres remarquables qui présentent un intérêt fondamental d'un point de vue paysager et environnemental. Ils ont été identifiés et localisés sur un plan annexé aux plans des servitudes. Tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres, comblement de mardelles) sur ces éléments devront faire l'objet d'une « autorisation préalable au titre des installations et travaux divers » délivrée par le Maire (en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, ajouté par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages). Il ne s'agit pas de servitudes et ce plan annexé aux plans des servitudes doit être seulement considéré comme étant un « plan des contraintes » à prendre en compte. Une procédure de modification du P.L.U. sera nécessaire si un nouvel élément de paysage est identifié pour cette protection ou si un élément de paysage déjà identifié doit perdre cette protection.

- Enfin, d'autres éléments de paysage (haies à l'intérieur des grandes étendues cultivées et d'autres bois) remarquables identifiés sont seulement cartographiés sur le même plan que ci-avant mais ne font pas l'objet de contraintes réglementaires. Il s'agit d'informer le public de l'importance de certains éléments naturels et que ceux-ci soient connus de tous.

Au regard de la loi Paysage du 8 janvier 1993 en cas de disparition de végétaux qui présentaient des éléments forts du paysage, ceux-ci devront être replantés pour recomposer l'équilibre végétal initial.

III – LES MILIEUX NATURELS

Les zones naturelles protégées N

Elles correspondent à des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui les composent ou de l'existence de risques naturels.

Dans le cadre des lois Solidarité & Renouvellement Urbain et Urbanisme & Habitat, la zone N des PLU 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 (thalwegs, espaces « non productifs », etc...) ou périphériques des zones urbaines (sports, loisirs, jardins, etc...) « espaces tampons » entre la zone U « expansionniste » et la zone A « défensive ».

Dans cette zone N sont définis plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des milieux différents, soumis à des contraintes particulières.

L'appellation de ces sous-secteurs se veut facilitée : h comme habitat, j comme jardins, l comme loisirs et v comme vallée.

Les zones naturelles sont dites « non strictes », c'est-à-dire qu'elles peuvent changer de vocation naturelle en fonction des projets naissants ou s'achevant (par exemple l'exploitation d'une carrière) par une modification du PLU.

En ce qui concerne les éléments de paysage remarquables, les trois degrés de protection définis pour la zone A sont également valables pour la zone N.

Le sous-secteur Nh

Il correspond à du bâti rural à vocation non agricole, situé dans le milieu agricole, certaines constructions présentant un caractère patrimonial de qualité.

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. Si, cette zone permet la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, **elle ne permet pas la construction de nouvelles habitations (il n'y a pas de terrain à bâtir dans les zones Nh).**

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 doivent faire l'objet d'une grande vigilance),
- d'autre part le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale (sur le principe qu'un changement d'affectation ne consiste pas simplement à « caser » ce que l'on veut faire dans le volume disponible mais implique **aussi et surtout** le respect de l'existant). Les travaux qui seront engagés devront respecter les règles de l'art d'un bâtiment ancien.

Ces sous-secteurs (de taille et de capacité limitées, voire réduits à une seule parcelle) 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 et en voie de désertification.

Cette cohabitation raisonnée (et raisonnable) 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 et/ou des « locatures » mérite d'être conservé ont été classés en zone Nh.

Enfin, la création de nouvelles zones Nh au sein de la zone A peut impliquer que certaines constructions agricoles spécifiques (notamment celles liées à des conditions de distance et/ou installations classées) **devront être démontées ou détruites** dès lors qu'elles ne seront plus nécessaires à l'activité agricole.

Outre le bâti ancien voué à un changement d'affectation, le sous-secteur concerne également le bâti récent ou le bâti ancien déjà restauré non lié à une activité agricole et occupé par des tiers.

Le sous-secteur Nj

Il correspond à des secteurs de jardins à préserver ou à des secteurs paysagers tampons entre la zone agricole et les zones constructibles. Il s'agit aussi de parcelles agricoles cultivées mais qui n'auront plus à terme de vocation agricole du fait de leur proximité avec des habitations (il faut éviter d'éventuels conflits entraînés par les méthodes culturales actuelles) et/ou de la configuration exigüe ou enclavée du terrain.

Plusieurs sous-secteurs sont créés sur les franges du bourg, mais également au niveau des groupes d'habitation des Hauts Terrageaux, du Méez et de Saint-Michel.

Le sous-secteur Nz

Il correspond à un site réservé à des équipements de sports et de loisirs.

Le site du stade dans le bourg est concerné ainsi que la nouvelle zone à vocation de loisirs dans son prolongement.

Le site de l'Etang des Marais à vocation de loisirs au niveau du val de la Trégonce n'est pas inclus dans ce sous-secteur car priorité est donnée au caractère de « vallée » du secteur. Néanmoins, ce classement n'empêche pas des occupations ou des utilisations du sol compatibles avec la vocation souhaitée pour cette aire de loisirs (pêcherie, aires de jeux, jardins familiaux, emplacements réservés au pique-nique).

Le sous-secteur Nv

Il correspond aux secteurs de thalwegs plus ou moins marqués physiquement : ce sont les sept zones identifiées dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation. Ces fonds humides correspondent au passage d'émissaires plus ou moins importants, avec un écoulement temporaire ou permanent, délimités ou non par des éléments végétaux. Le fond humide le plus important est bien entendu celui lié à la Trégonce.

Ces secteurs sont à protéger en raison de l'existence de risques d'inondation mais il s'agit surtout d'identifier et de distinguer ces entités paysagères de l'espace agricole.

Dans ces sous-secteurs, il est permis de cultiver les terres mais il n'est pas admis de nouvelles constructions, qu'elles soient liées ou non à une activité agricole.

III – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES

Le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM)

La commune de Vineuil possède un bâtiment inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) générant un périmètre de protection. Il s'agit du portail occidental de l'église Saint-Vincent, située dans le centre bourg.

La loi SRU du 13 décembre 2000 permet dans son article 40 de modifier le périmètre des Monuments Historiques fixé arbitrairement à 500 m en tous points du portail dans le cas présent, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec le Maire. Ce périmètre modifié permet de désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

A l'instar de celui de nombreuses communes, le développement de Vineuil ne s'est pas fait par effet concentrique mais linéairement le long des voies de circulation.

Dès lors, une adaptation du périmètre de protection de 500 m s'est imposée, celui-ci étant de nature à convenir à tous les cas de figures, sans tenir compte des spécificités morphologiques urbaines locales.

Le plan annexé aux servitudes d'utilité publique montre très précisément le choix des zones à protéger. Une visite fine sur place a permis de réduire considérablement les anciennes contraintes du périmètre de 500 m et de cibler plus précisément un nouveau périmètre adapté à la réalité du site. Il couvre aussi bien des ensembles bâtis existants que des sites à urbaniser qui sont en covisibilité avec l'église.

Tout projet situé dans ce périmètre modifié est soumis à des prescriptions architecturales spéciales annexées au règlement.

Au regard de la loi, la procédure réglementaire liée à la loi du 31 décembre 1913 articles 13 bis et 13 ter reste la même.

Lorsque les vues et les perspectives sont incluses dans le champ de visibilité du Monument Historique, ceci engage un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le PPM est donc un outil beaucoup plus adapté pour la protection du paysage urbain que le périmètre de 500 m qui ne tenait pas compte du développement particulier de la commune.

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 ou des sites environnementaux sensibles comme les mardelles. 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 autorisation de la Mairie, sauf exceptions prévues à l'Arrêté du 3 octobre 1978.

Les EBC à conserver ont été pris en compte en fonction du rôle des boisements dans le paysage et de leur intérêt sur le plan cynégétique (cf. plans de zonage).

Les éléments de paysage à protéger

En application de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, ajouté par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une « autorisation préalable au titre des installations et travaux divers » délivrée par le Maire. Ces éléments de paysage (haies, mardelles, alignements d'arbres) sont localisés sur un plan annexé aux plans des servitudes.

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I - AVEC LES LOIS

Loi SRU

Les perspectives d'évolution de la commune de Vineuil tentent, avec la mise en œuvre du PLU, d'allier développement de l'urbanisation, extension des installations artisanales, 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 –espérés– 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 Paysage

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 (cf. plan de zonage) et tous travaux effectués sur d'autres (haies, alignements d'arbres, mardelles) devront faire l'objet d'une « autorisation préalable au titre des installations et travaux divers » délivrée par le Maire (cf. annexe aux plans des servitudes).

Loi Environnement

L'article 52 (amendement Dupont) de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 (Loi Barnier), relative au Renforcement de la Protection de l'Environnement a modifié l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui instaure de nouvelles marges de recul en bordure des axes à grande circulation. Son objectif est d'inciter à une réflexion globale et préalable à l'aménagement futur des abords des axes routiers.

La commune de Vineuil est traversée par la RD 956 classée route à grande circulation. En conséquence, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 956, sauf exceptions prévues à l'article du Code de l'Urbanisme précité. Les bâtiments d'exploitation agricole (à l'exclusion des logements), peuvent compter au nombre de ces exceptions.

Un projet d'aménagement peut déroger à la marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 956 en-dehors des espaces urbanisés si un « projet urbain » justifie des dispositions prises en terme de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages. Etant donné la situation de la RD 956 par rapport au bourg, aucun projet de développement urbain n'est concerné par cette marge de recul de 75 m.

Loi sur le bruit

La loi relative à la lutte contre le bruit (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992) vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part quand la nuisance ne peut être évitée.

L'arrêté préfectoral n°2001-E-2252 du 9 août 2001 portant recensement et classement des principaux axes de transports terrestres bruyants du département de l'Indre, a classé la RD 956 en voie bruyante de type 3 ce qui implique un secteur de 100 m affecté par le bruit compté de part et d'autre de l'infrastructure routière à partir de bord extérieur de la chaussée la plus proche (cf. plans de zonage).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets d'application 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation ainsi que pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est respectivement déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 et 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (cf. annexes du règlement).

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.

En application de la loi sur l'eau et en matière d'assainissement et eaux pluviales, l'article L.123-1 alinéa 11 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU doit délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette réflexion, menée sur la commune dans le cadre d'un Schéma Directeur d'Assainissement (S.D.A.) piloté par la D.D.A.F. et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2002, a abouti à la définition d'un zonage d'assainissement qui est inséré dans les annexes sanitaires.

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 minimum 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 Nh sur le territoire communal a été effectuée avec le concours de la Chambre d'Agriculture et la D.D.A.F.

II - AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

La commune de Vineuil 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 est en cours et des orientations de développement et d'aménagement du territoire seront 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 devra donc être compatible avec les dispositions du futur SCoT.

III - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (voir dossier)

Les servitudes d'utilité publique sont en principe des servitudes instituées au regard de réglemmentations 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 de protection des Monuments Historiques (code AC1)

Le portail occidental de l'église Saint-Vincent a été inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) le 2 août 1929. L'ancienne servitude d'utilité publique (rayon de protection de 500 m autour du portail) est remplacée par un Périmètre de Protection Modifié (PPM).

La commune est aussi concernée par le périmètre de protection de 500 m du château de Villegongis qui déborde sur la commune de Vineuil.

Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz (code I3)

Il s'agit de l'artère du Sologne. La zone non aedificandi est de 5 m de part et d'autre de la canalisation de 500 mm.

Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution d'énergie électrique (code I4)

Il s'agit des lignes haute tension 400kV Eguzon/Verger et 225kV Chaingy/Eguzon/Saint-Laurent-des-Eaux, et de lignes moyenne et basse tension.

Servitudes d'alignement (code EL7)

Il existe deux servitudes d'alignement : une sur la rue de la Poste et la rue de la Parthelière (RD 77), l'autre sur la route de Villegongis et la rue de la Gare (RD 7).

Servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements des aérodromes (code T5)

Du fait de la proximité de l'aérodrome de Châteauroux/Déols, cette servitude a été instituée par arrêté ministériel du 28 février 2003 en vue d'assurer les opérations d'approche, de tour de piste d'atterrissage et d'envol. Ces servitudes fixent des cotes de hauteur que les obstacles (constructions, plantations) ne peuvent dépasser, sauf circonstances particulières qui peuvent alors entraîner l'obligation de balisage.

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (code PT3)

La commune est traversée par le câble de télécommunication n°289 Orléans/Tours/Châteauroux.

IV – AVEC LES AUTRES INFORMATIONS DU « PORTER A CONNAISSANCE »

Protection du patrimoine archéologique

Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) devra être consulté pour avis technique sur tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans des zones sensibles répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie et figurant sur la liste et le plan annexés aux servitudes d'utilité publique.

La liste communiquée correspond à un état des connaissances et ne peut être considérée comme une liste exhaustive des vestiges archéologiques présents sur la commune. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Aussi le Service Régional de l'Archéologie rappelle l'obligation de déclaration des découvertes fortuites, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article 6 du décret n°2004-490 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et dans l'attente de l'édiction d'un arrêté de zonage archéologique, le Maire de la commune a la possibilité de transmettre à la DRAC pour instruction les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques indiqués.

Servitude d'élagage en bordure de chemins

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 1980 portant servitude de visibilité et d'élagage en bordure des chemins départementaux et communaux limite le développement des haies dans les zones de terrain désignées dans le tableau annexé aux plans des servitudes.

Recul des constructions par rapport aux routes départementales

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.

Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Hors agglomération et lieux-dits, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Défense incendie secours

Il est rappelé que la lutte contre l'incendie et la mise à disposition des moyens techniques (bouches incendie, etc...) sont de la responsabilité du Maire.

La lutte contre les incendies nécessite de disposer à proximité des lieux d'intervention des ressources en eau suffisantes sous forme de poteaux ou bouches incendie branchés sur le réseau, ainsi que de réserves naturelles ou artificielles et aires d'aspiration.

Les débits à assurer et la distance des dispositifs sont fonction de la nature des activités (industries, commerces, équipements scolaires, etc...) ou du type d'habitat (individuel, collectif, immeubles de grande hauteur).

Les caractéristiques minimales des voies et accès doivent être conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur (cf. fiche en annexe du règlement).

L'attention de la municipalité est appelée sur l'importance à posséder des dispositifs efficaces notamment en cas de création de lotissements d'habitations ou artianaux.

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 (sociales, économiques et environnementales) piliers du développement durable, est la suivante :

I – 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 dans le bourg, permettant de constituer une réserve foncière à moyen et long terme pour la construction de nouveaux logements (types variés),
- la création de sous-secteurs Uc dans certains hameaux, pour les candidats qui souhaitent des terrains plus vastes et indépendants,
- la mise en place de zones Nh 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 mise en place d'une zone agricole A permettant de limiter au maximum les 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 et des équipements publics,
- le maintien d'une vie associative développée.

II – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE

Par l'extension d'une zone d'activités adaptée et cohérente :

- développement de la zone d'activités artisanales située à l'est du bourg, pour accueillir de nouvelles entreprises et tenter de retenir la population active.

Par la mise en place d'une zone agricole A au règlement strict où toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires

Par la création d'un ensemble de petites zones Nh 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 un volant important de 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.

III – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Par la création d'un sous-secteur Nv de protection des zones humides et des zones inondables au niveau de l'ensemble des cours d'eau ou émissaires du territoire communal

Par le report en espaces boisés classés des éléments boisés remarquables (intérêt paysager, environnemental ou sylvicole)

Par la protection d'éléments de paysage (mardelles, bois, haies, alignements d'arbres)

Par la création de sous-secteurs Nj pour la préservation des jardins et sites paysagers et la création d'espaces tampons entre les parties urbanisées et l'espace agricole

Par la création d'un ensemble de petites zones Nh à vocation d'habitat témoins d'un passé architectural ou historique intéressant, dans le cadre d'une restauration stricte (seules les extensions mesurées sont autorisées) et de qualité (maintien des volumétries, respect des ouvertures et des matériaux, etc...)

Par la compatibilité du P.L.U. avec les Lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et la prise en compte des autres informations du « porter à connaissance » de l'Etat

TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

ZONES	SOUS-SECTEURS	SURFACE (en ha) des zones dans le POS avant la révision	SURFACE (en ha) des zones dans le PLU après la révision
U	Ua		15,40
	Ub	U : 47,00	36,30
	Uc	NB : 12,50	10,84
	Uy		2,10
	TOTAL ZONE U		64,64
AU	AUa	1NA : 22,00	14,10
	AUb		4,10
	AUy	2NA : 2,50	0,80
	TOTAL ZONE AU		19,00
A	A		
	TOTAL ZONE A	NC : 4 357,00	4 000,39
N	Nh		18,25
	Nj		14,67
	Nl		4,70
	Nv		319,35
	TOTAL ZONE N		356,97
TOTAL		4 441,00	4 441,00
dont	EBC	77,00	77,30

LECTURE DU PAYSAGE

Paysage communal marqué par la champagne Berrichonne et ses champs agricoles ouverts qui créent une mosaïque de couleurs contrastées. Les cercles formés par la méthode d'irrigation circulaire d'irrigation sont bien visibles.

Le plateau est entaillé au nord par le val de la Trégonce et par les fonds humides visibles au sud et à l'est.

Il est ponctuée par des bois et bosquets accrochés aux fermes disséminées sur tout le territoire et par les nombreuses mardelles au milieu des champs (surtout au sud-ouest).

L'espace est fractionné par les axes routiers rectilignes de la RD 956 (nord-sud) et la RD 27 (est-ouest).

Le bourg de Vineuil s'étire en étoile le long des axes de communication secondaires.



Source : Orthophotoplan IGN, 1999

Cabinet DAYOT Urbanisme