2.
ACTIVITE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR

COMPATIBILITE

Commune	Zone U	Zone AU	Secteur Nd	Divers
Arpheuilles				
Châtillon-sur-Indre		●	●	
Cléré-du-Bois				
Clion-sur-Indre	●			
Fléré-la-Rivière	●			
Murs				
Palluau-sur-Indre				
Saint-Cyran-du-Jambot				●
Saint-Médard				
Le Tranger			●	

2.1. CHATILLON-SUR-INDRE

Zone 1AUy des Sables de Beauregard : **aménagement**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif et partie du terrain humide
8	**Urbanisation future pour les activités économiques**	**3,88 ha**	**2,52 ha environ**

Site et situation

Terrain à gauche de l'atelier intercommunal et chemin rural n°213 de desserte par le nord-est.

Zone d'activite

La zone 1AUy prolonge par une nouvelle tranche la zone d'activité des Sables de Beauregard. Les enjeux urbains sont liés principalement à l'organisation des déplacements et à une intégration satisfaisante de la façade de zone, en situation d'entrée de ville par la D13.

Selon la demande, on estime à environ 5 à 10 entreprises le potentiel d'implantation, ce qui représente une surface d'environ 2 500 à 5 000 m² par entreprise en moyenne.

Deplacement

La zone se développe le long de la D13 mais sans accès possible pour favoriser la sécurité, notamment ne pas avoir à créer un nouveau carrefour dans la marge de la ville. La desserte s'organise donc à partir des voies existantes : rue des Sables de Beauregard ou un accès a été préservé au nord de l'atelier-relais, et chemin rural n°213.

La voie intérieure se termine par un retournement. Cette réalisation est l'occasion de créer en complément des équipements utiles à la zone, notamment des parkings.

En prévision de développement futurs et comme cela a déjà été fait, des accès sont à préserver en deux endroits pour un maillage futur quand une nouvelle extension sera faite. Deux bandes de terrain non bâties et non commercialisées sont donc à définir.

Vegetation

La végétation existante arbustive ou arborée en périphérie de la zone, face à l'espace rural, est à préserver et conforter pour la bonne intégration de l'opération dans le paysage d'entrée de ville. Cela suppose aussi un retrait des constructions suffisant pour la maintenir.

La végétation existante à l'intérieur de la zone est en partie à préserver, pour le paysagement de l'opération et en même temps servir au redécoupage des lots.

Les plantations seront constituées d'essences locales et mélangées pour être adaptées à l'identité du territoire.

Environnement

La gestion des eaux pluviales sur le site est non localisée par le schéma mais elle est à prévoir : bassin ou autre dispositif d'infiltration et/ou de tamponnement avant rejet. Elle est aussi à intégrer à la conception de l'aménagement.

Le terrain humide au sud, près de l'atelier relais, est à préserver de l'urbanisation.

Echeancier d'ouverture a l'urbanisation

Le secteur peut être immédiatement ouvert à l'urbanisation. Il s'agit de la seule zone à urbaniser (AU) pour les activités dans le territoire communautaire.

2.2. CLION-SUR-INDRE

Zone Uy rue de la République : **aménagement**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif
8	Secteur destiné aux activités économiques	0,31 ha	Sans espaces collectifs

■ **SITE ET SITUATION**

Terrain et rue de la République (D943)

■ **ZONE D'ACTIVITE**

La zone Uy maintient une petite partie de l'ancienne zone AUy du PLU communal. Les enjeux urbains sont liés principalement à l'urbanisation en façade de la D943.

Selon la demande, on estime à environ 2 entreprises le potentiel d'implantation, ce qui représente une surface d'environ 1 500 m² par entreprise en moyenne. Les petites entreprises artisanales sont visées.

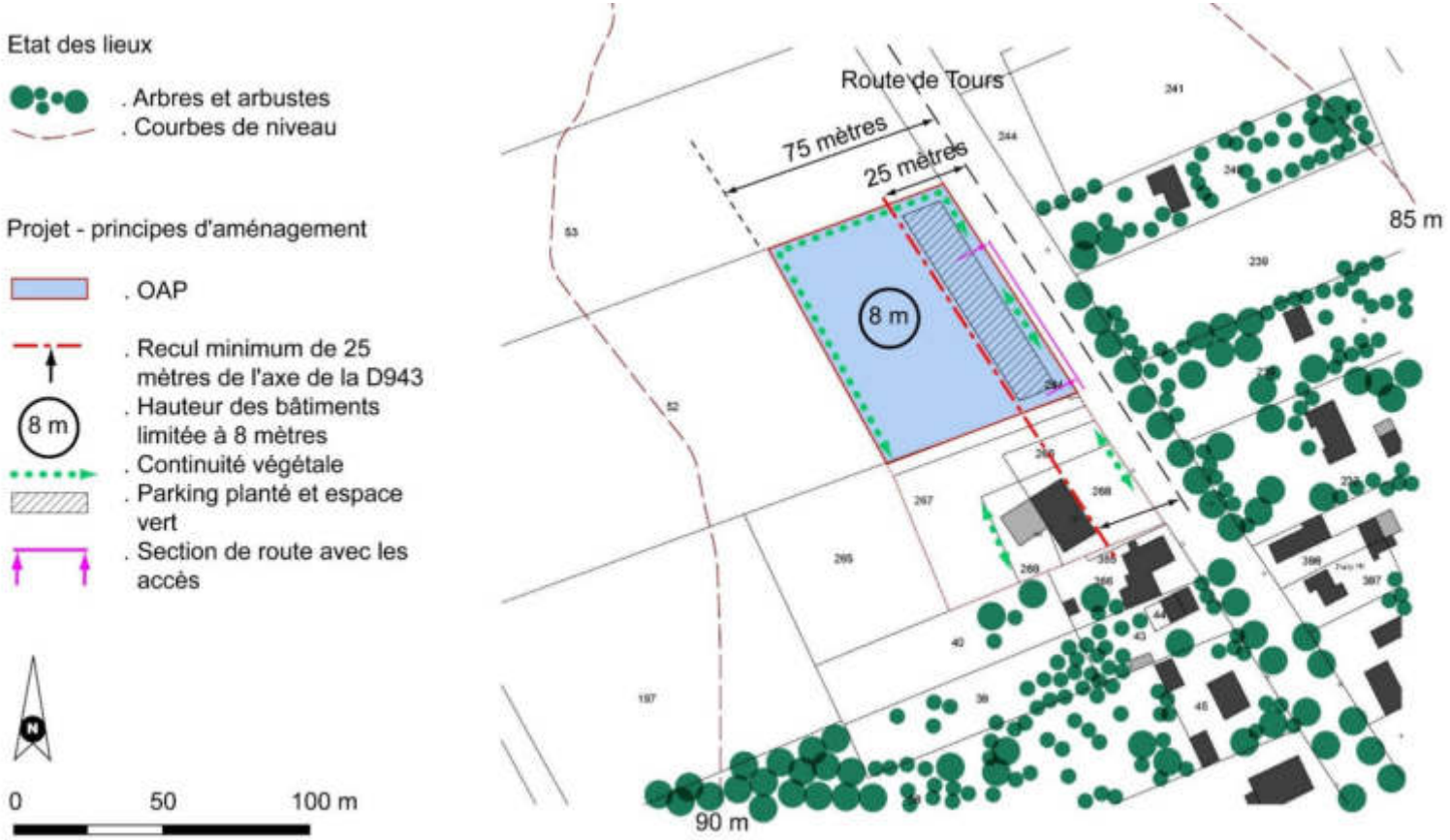
■ **VEGETATION**

L'alignement d'arbres le long de la voie est à maintenir. Des clôtures végétales sont à réaliser en périphérie de la zone, face à l'espace rural, pour la bonne intégration de l'opération dans le paysage de l'entrée de bourg.

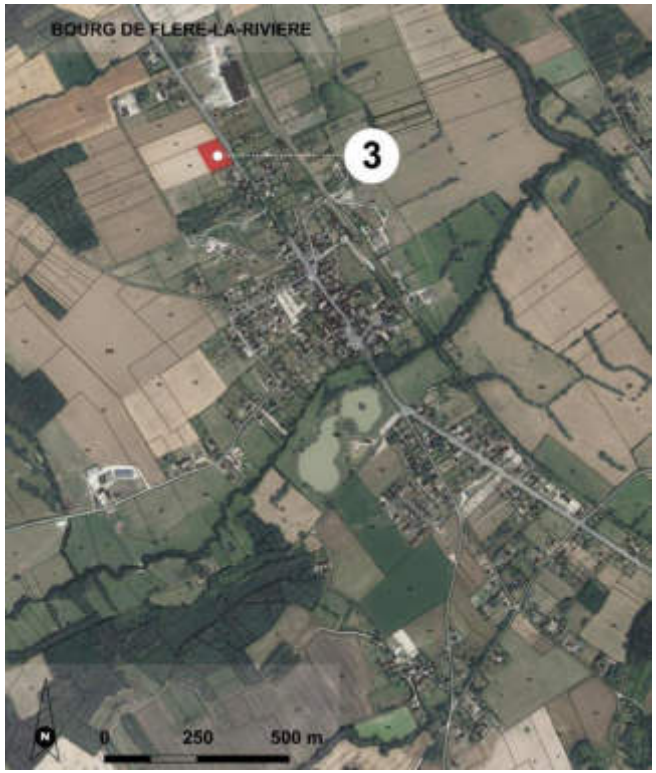
2.3. FLERE-LA-RIVIERE

Zone Uy route de Tours : **aménagement**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Surface constructible nette, hors espace collectif	Divers
3	Secteur destiné aux activités économiques	0,51 ha	Sans espaces collectifs	Etude amendement Dupont L.111-8 code de l'urbanisme



Site et situation



D943, zone Uy et extension. Bâtiment de l'entreprise Nouvelle BTE.

Zone d'activite

La zone Uy comprend une partie occupée par deux entreprises et une partie qui prolonge la zone d'activité dans l'espace rural. Les enjeux sont liés au contexte d'entrée de ville le long de la D943 classée voie à grande circulation. Une étude a été réalisée pour déroger à l'obligation de recul de 75 mètres. L'étude est jointe à la partie règlementaire (pièce 4-12). Le recul est fixé à 25 mètres de l'axe de la D943 pour les bâtiments. D'autres dispositions sont dans le règlement écrit.

Deplacement

En cas de divisions de parcelles, les accès seront regroupés deux par deux dans la partie la plus en continuité du bourg, soit jusqu'à hauteur de la dernière habitation en vis-à-vis de l'autre côté de la D943, pour limiter le nombre de tourne-à-gauche.

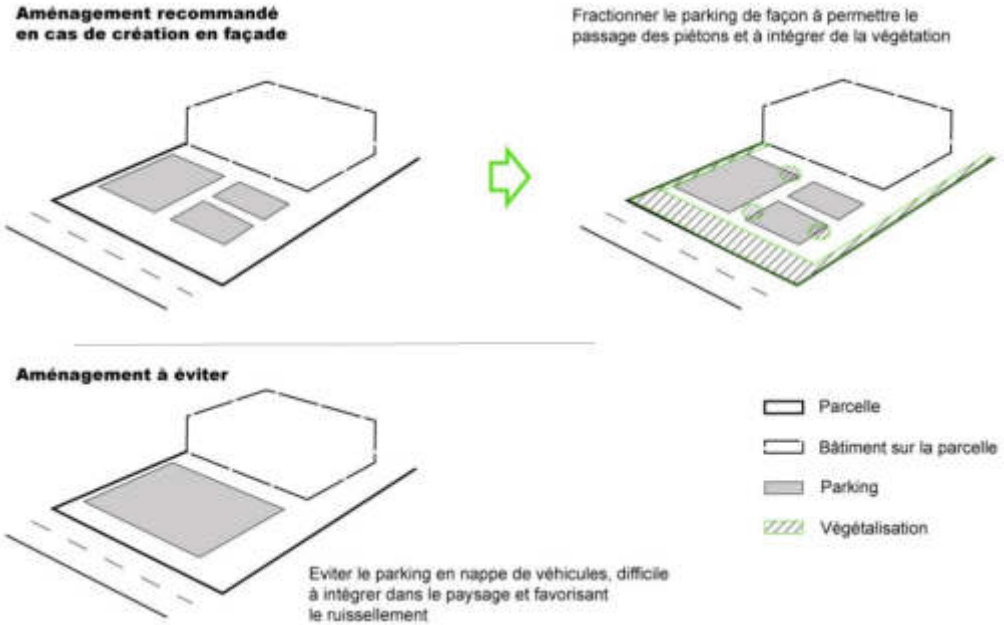
Vegetation

Dans ce secteur exposé à la vue et dont la rive ouest de route est dépourvue des arbres d'alignement qui marquent l'entrée dans le bourg, il faut accompagner les projets de construction par de la végétation. Une continuité végétale est à créer en premier plan par rapport à la route et en fonds de parcelles.

La partie dans la bande de recul de 25 mètres peut être occupée par des parkings, car il faut tenir compte du fait que la profondeur de la zone est limitée. Cependant, il est nécessaire que ces parkings soient plantés et que les clôtures comprennent aussi des végétaux.

Les plantations seront constituées d'essences locales et mélangées pour être adaptées à l'identité du territoire.

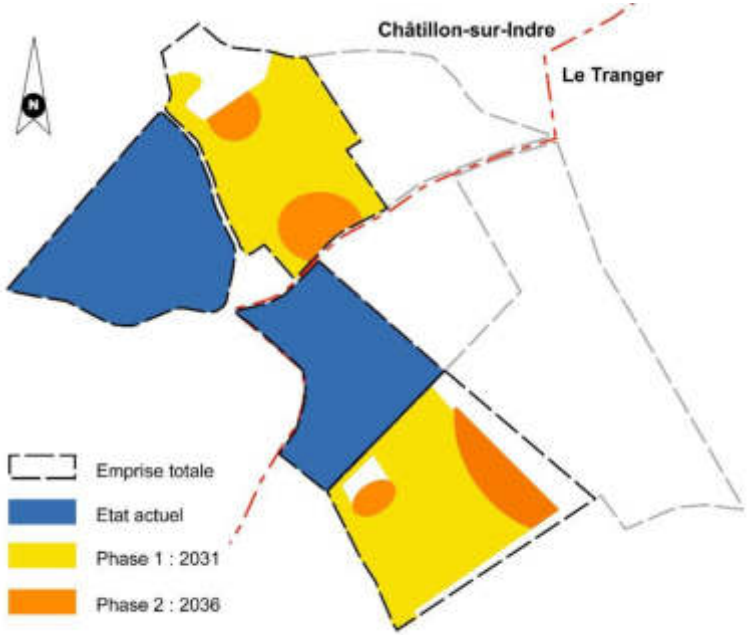
Valeur d'illustration



2.4. CHATILLON-SUR-INDRE - LE TRANGER

Secteur Nd de l'Ecopôle du Porteau : **aménagement**

Numéro d'OAP	Destination de zone	Superficie totale	Divers
. Châtillon-sur-Indre : 14 . Le Tranger : 7	Secteur destiné à l'Ecopôle du Porteau	39,43 ha	. PLU de Châtillon-sur-Indre : déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU . Carte communale du Tranger : révision



■ SITE ET SITUATION

Site COVED : depuis la voie intercommunale n°5 et entrée de la déchèterie

■ PRINCIPE D'AMENAGEMENT

La consommation foncière respectera les objectifs de consommation attribués par le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry à horizon 2036.

L'OAP organise l'extension du site en deux phases, pour organiser dans le temps les aménagements nécessaires et permettre les adaptations éventuelles (voirie, réseaux…).

■ PAYSAGE ET ESPACE VERT

Les espaces verts situés en limite et dans la traversée de l'Ecopôle intégreront la chaine des continuités naturelles entre la vallée de l'Indre et les versants et plateaux. Cette chaine a été identifiée dans un corridor diffus de la sous-trame « haies et petits boisements » de la trame verte et bleue du SCOT du Pays de Valençay-en-Berry.

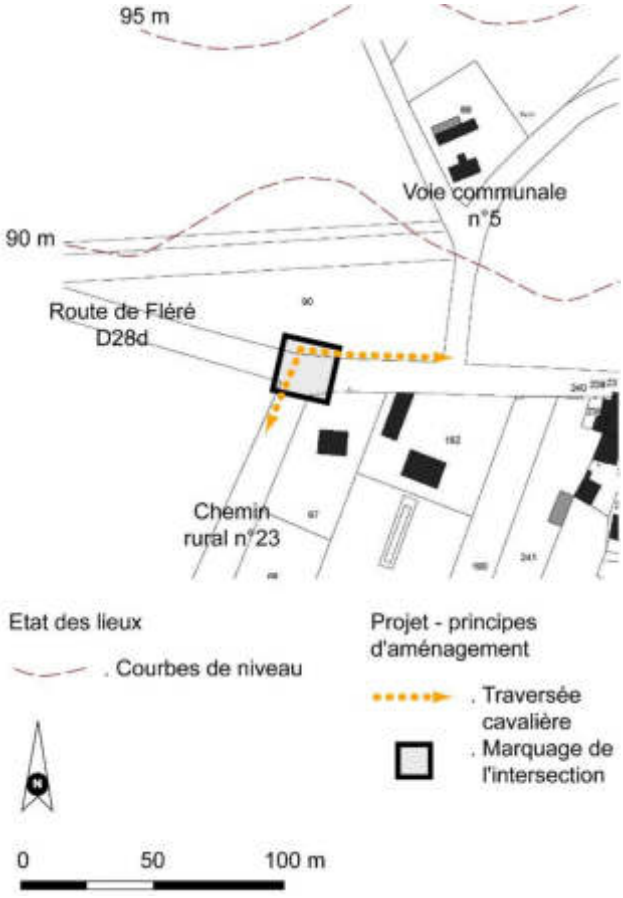
Pour prolonger les espaces boisés périphériques, des espaces verts et des haies sont à préserver ou à créer sur le site de l'Ecopôle :

- Planter le pourtour ou conserver les plantations existantes le cas échéant, ce qui permettra aussi l'intégration paysagère de l'opération,
- -Préserver un interstice naturel à travers l'Ecopôle sur la commune de Châtillon-sur-Indre, avec préservation des haies existantes, entre le site actuel et les terrains de l'extension ;
- Préserver un espace vert au nord du site, en situation d'écran avec des bâtiments tiers.

Autour du site, des parcelles COVED situées en-dehors de l'Ecopôle participeront aussi à assurer la protection de l'environnement et du paysage : restauration de prairies de fauche, bois de feuillus à conserver.

2.5. SAINT-CYRAN-DU-JAMBOT

Traversée cavalière dans le bourg de Saint-Cyran-du-Jambot : **aménagement**



■ **SITE ET SITUATION**

■ **TRAVERSEE CAVALIERE**

La traversée est à marquer pour favoriser la sécurité et limiter au maximum l'utilisation de la route de Fléré entre les pistes au sud de la route et le lycée agricole au nord, entre le chemin rural n°23 et la voie communale n°5.

La traversée de la route de Fléré est à marquer : panneau, marquage au sol et, le cas échéant, avec de la végétation ou des barrières sur les bas-côtés, en créant un effet de resserrement.

Valeur d'illustration

Murs : barrières en bois à l'intersection D21/chemin rural dit du bourg

https://www.horseandhound.co.uk/