



PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

de la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry

3.1.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Version pour arrêt

vierzon sologne berry
communauté de communes

atopia espacité ieti Landot & associés

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale de Vierzon-Sologne-Berry.

Elles constituent une pièce du dispositif règlementaire du PLUi et sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, pour tout projet qui s'inscrit dans leurs périmètres.

Les éléments pouvant figurer dans les OAP sont régies par les articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme.
Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs de projet en zones ouvertes à l'urbanisation et des OAP dites thématiques.

OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATON DE SECTEUR

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

REPERAGE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATON DE SECTEUR AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

PRINCIPES DE TRACE VIAIRE ET ACCESSIBILITE

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

Sommaire

Préambule p. 3

OAP thématiques

OAP « Parvis de gare » p. 6

OAP « Commerce » p. 13

OAP « Système alimentaire » p. 22

OAP « Entrées de ville » p.x

OAP « Patrimoine »

OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques déterminent des principes généraux d'aménagement selon une thématique précise.

Dans le cadre du PLUi-H de Vierzon-Sologne-Berry, 5 OAP thématiques complètent les règlements écrits et graphiques et participent à leur mise en œuvre. Elles apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées dans le cadre du PLUI-H. Elles définissent les objectifs et orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie du territoire en matière de localisation préférentielle du commerce.

OAP « Parvis de gare »

→ Encadrer et structurer l'évolution des parvis de gare de Vierzon et Foëcy.

OAP « Commerce »

→ Encadrer et préserver le commerce en centralité et en périphéries choisies.

OAP « Patrimoine »

Garantir la préservation et valoriser le patrimoine solognot et berrichon dans un contexte d'évolution du bâti et d'investissements des bâtiments existants.

OAP « Système alimentaire »

→ Engager l'autonomie alimentaire du territoire.

OAP « Entrées de ville »

→ Améliorer la qualité paysagère, écologique et l'attractivité d'entrées de ville.

OAP « Parvis de gare »

OAP « Parvis de gare »

Le déploiement des infrastructures de transport décarbonées induit pour les territoires des dynamiques structurantes en matière de mobilité, d'accessibilité et de transition énergétique entrainant des recompositions urbaines, résidentielles et socio-économique.

Ces infrastructures participent directement à l'insertion du territoire dans son environnement élargi et sont, en cela, des espaces stratégiques pour l'affirmation d'une dynamique pour les communes du territoire de Vierzon Sologne Berry.

Les parvis de gare constituent une séquence stratégique dans l'affirmation d'une polarité et dans son expérience vécue. Le parvis constitue le premier espace, la porte d'entrée, dans l'espace urbain. En cela, il représente une interface sensible pour l'ensemble des usagers et préfigure de la qualité perçue du cadre de vie voire de l'attractivité du territoire. Dans le cadre du PLUI-H Vierzon Sologne Berry, l'OAP Parvis de Gare vise à encadrer et structurer l'évolution de ces espaces stratégiques.

Les parvis de gare seront ainsi appréhendés au regard du contexte local dans lequel ils s'inscrivent, soit en prenant en compte le niveau de polarité, la capacité d'accueil, les volumes de flux entrants et sortants mais aussi les caractéristiques urbaines, patrimoniales et environnementales présentes.

L'enjeu de cette OAP thématique est donc d'engager la valorisation de ces espaces, au bénéfice de l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit.

Cette lecture, à la fois fonctionnelle et sensible, nécessite une approche intégrée et donc cohérente avec les enjeux propres à chaque parvis de gare (enjeux environnementaux, de circulation, de fréquentation..).



Cohérence avec le PADD

En cohérence avec le PADD, cette OAP constitue une feuille de route opérationnelle pour engager la valorisation des parvis de gare du territoire.

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

- **2.1 Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grand échelle du territoire**
    - Faire émerger les secteurs gares comme pôles d'échanges multimodaux structurants ;
    - Pacifier les espaces traversés.

Axe 3 | Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

- **3.4 Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces**
    - Mettre en œuvre un urbanisme de la nature ;
    - Requalifier les espaces publics dans une optique d'amélioration de leur capacité d'accueil pour la biodiversité par des actions de désimperméabilisation des sols et de végétalisation notamment.



OAP « Parvis de gare »

Orientation 1 : Diversifier les modes de déplacement : intermodalité et accessibilité en mode doux et actifs.

La recomposition d'un parvis de gare s'accompagne d'un renforcement de son accessibilité, en lien direct avec la diversification de l'offre de déplacement. Il s'agit d'assurer leur rapprochement afin de limiter la rupture de charge et faciliter l'utilisation des modes doux et décarbonés.

Pour la gare de Vierzon :

Afin de renforcer l'intermodalité de la gare, il convient d'assurer, en priorité, la mise en relation des arrêts de transports en commun, locaux et régionaux, avec les quais de gare par un accès fluide et sans obstacle.

Ensuite, une offre de stationnement correspondant aux besoins différenciés est déployée, à savoir :

- Un stationnement de courte durée, facilitant la fluidité de la circulation aux horaires de départ et d'arrivée des trains.
- Un stationnement réservé aux véhicules électriques, incitant l'utilisation de véhicules décarbonés.
- Un stationnement PMR afin de préserver l'accessibilité de la gare à l'ensemble des publics.
- Un stationnement sécurisé de moyenne et de longue durée à proximité de la gare.

Pour les autres gares du territoire :

Il convient d'assurer un stationnement de proximité ainsi qu'une structure viaire de retournement permettant la dépose des voyageurs ainsi qu'une fluidité de la circulation.

OAP « Parvis de gare »

Orientation 2 : Affirmer le rôle d'espace public du parvis

Il s'agit d'intégrer la dimension d'espace public du parvis de gare en tant qu'espace vécu et donc approprié et appropriable. Le parvis joue un rôle d'entrée dans l'espace urbain et de vitrine pour le territoire de Vierzon Sologne Berry.

Pour la gare de Vierzon :

- Il convient de **permettre des circulations piétonnes continues et fluides** afin de faciliter la sortie de la gare et l'entrée dans l'espace urbain. A ce titre, une signalisation au sol matérialise l'entrée sur le parvis de la gare et des cheminements continus vers la Maison de Célestin Gérard sont réalisés.
- Le parvis de gare est identifié comme un **espace de détente et d'attente pour les voyageurs** en transit. En ce sens, des espaces du parvis sont alloués à des espaces de restauration et des espaces de détente végétalisés. La mise en œuvre d'aménagements de voirie et d'espaces publics avec des caractéristiques adaptées (ligne électrique, point d'eau) à l'installation d'espaces de restauration mobile seront réalisés.
- En tant qu'espace de circulation et d'accueil, le parvis de gare est assujetti à des temporalités d'usages spécifiques, liées à l'arrivée ou au départ des bus et trains. Cette spécificité engendre des flux importants sur des intervalles de temps court d'une part et à différentes heures du jour et de la nuit d'autre part. A ce titre, le parvis de gare prend en compte cette contrainte dans le dimensionnement des espaces de circulation et dans leur **sécurisation par l'installation de dispositifs adaptés** (portail pour la sortie de nuit, cheminements éclairés..)

Pour les autres gares du territoire :

- Il convient de **faciliter la sortie et l'entrée de la gare par des cheminements fluides** depuis et vers le centre urbain, les stationnements et les commerces à proximité.
- En tant qu'espace de circulation et d'accueil, le parvis de gare dispose **d'éclairages adaptés** et de **cheminements sécurisés** permettant la sortie et l'attente sur le parvis.

OAP « Parvis de gare »

Orientation 3 : Accompagner l'entrée dans l'espace urbain par le végétal

La présence d'espaces végétalisé sur les parvis de gare participe directement à leur qualité et à l'affirmation d'une identité naturelle, patrimoniale et paysagère pour le territoire. La qualité paysagère d'un parvis est intimement liée à la présence, ou non, de végétation et de son aspect. En cohérence avec les pratiques locales et avec la flore endémique il s'agit de favoriser l'intégration paysagère, naturelle ainsi que l'adaptation aux phénomènes climatiques (gestion des eaux pluviales, des îlots de chaleur) sur le parvis.

Pour l'ensemble des gares du territoire :

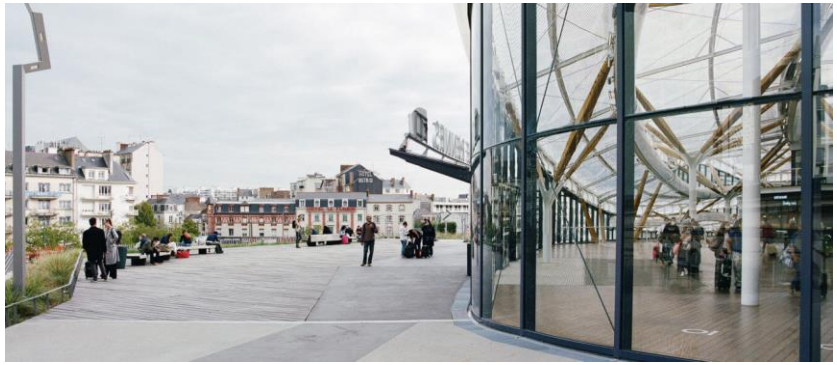
- Il convient de **renforcer le paysagement de l'espace public** pour constituer une trame verte urbaine et lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain en requalifiant les espaces aujourd'hui fortement minéralisés. A ce titre, les aires de stationnement et les espaces de circulation devront faire l'objet d'une végétalisation progressive (plantations d'arbres d'ombrage, sols perméables, haies séparatives) afin d'en atténuer l'impact visuel et climatique. Les espaces de stationnement pourront être mutualisés afin de limiter leur emprise au sol au profit d'espaces de pleine terre.
- La présence du végétal devra **structurer la lecture de la sortie de gare** en lien avec les alignements d'arbres et les espaces végétalisés sur le parvis permettant de séquencer le parcours.
- Il est recommandé **d'intégrer des dispositifs de gestion naturelle, gravitaire et à la parcelle** des eaux pluviales telles que des noues végétalisées ou des bassins d'infiltration, notamment dans les secteurs les plus imperméabilisés.

OAP « Parvis de gare »





1 et 2
Gare d'Avignon,
AREP, Visualimmo, SNCF Gares & Connexions





1
Gare de rennes,
Antoine Seguin
2
googgle maps







1
Gare de Nantes,
Phytolab

2 et 3
Gare de Vierzon,
projection, Quatro architectures

OAP « Commerce »

OAP « Commerce »

L'OAP thématique commerce a pour vocation de décliner la stratégie d'aménagement commercial du territoire issue de son Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) annexé au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Par cette OAP, Vierzon Sologne Berry entend soutenir l'activité commerciale de son territoire dans son ensemble en tenant compte de l'émergence d'une offre nouvelle permettant de consommer différemment. Il s'agit de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en favorisant la diversité de l'offre marchande et en assurant le maillage du territoire par un développement équilibré des commerces et des services commerciaux de proximité.

Elle répond, d'une part, à un objectif de montée en qualité des espaces commerciaux de proximité et de centralité. Et d'autre part, à un objectif de rééquilibrage de l'offre au profit des centralités pour renforcer l'attractivité commerciale globale sans renforcer les phénomènes de vacance à terme.

Cette OAP thématique s'inscrit dans la continuité des périmètres de protection et de revitalisation existants sur le centre de Vierzon :

- Le périmètre Action cœur de ville en convention de revitalisation de territoire ;
- Le périmètre de sauvegarde du commerce proximité ;
- Le périmètre PNRQAD ;
- Le périmètre de la concession d'aménagement des espaces publics cœur de ville ;
- Les secteurs identifiés comme les quartiers prioritaire Politique de la Ville.



Cohérence avec le PADD

En cohérence avec le PADD, cette OAP vise à encadrer et préserver le commerce en centralité et dans les périphéries choisies.

Axe 1 | Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

1.3 Développer une offre urbaine élargie en termes de services, de diversité des logements, de commerces, d'emplois, qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire

- Affirmer la revitalisation urbaine comme opportunité à la structuration et le renforcement de l'offre commerciale

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

2.1 Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

- Développer l'offre en services et commerces utilitaires aux abords de la gare de Vierzon, pour un véritable quartier gare.
- Rechercher la mixité fonctionnelle des espaces urbains, pour une plus forte proximité entre emploi, résidence, et services / commerces.



OAP « Commerce »

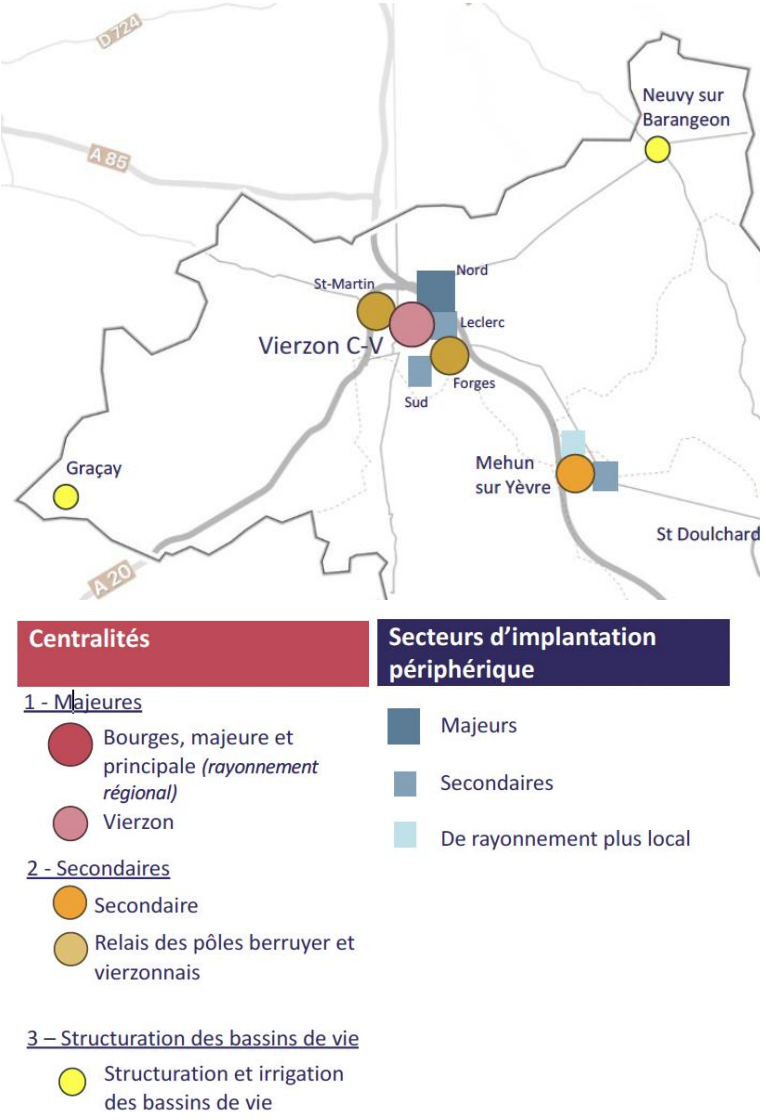
Quelles orientations dans le DAACL ?

Le SCoT en vigueur sur le PLUIH Vierzon Sologne Berry définit les localisations préférentielles des commerces. Il priorise l'implantation du commerce dans les centralités et les secteurs d'implantation périphérique identifiées au DAACL .

Sur le territoire un secteur est identifié en tant que centralité majeure, le centre-ville de Vierzon et deux secteurs en tant que centralité secondaire, le quartier des forges et le quartier saint-martin. Aux extrémités, deux centralités jouent un rôle de structuration et d'irrigation des bassins de vie, Graçay et Neuvy sur Barangeon. Ces secteurs ont vocation à recevoir des commerces et des ensembles commerciaux d'une surface de vente inférieure ou supérieure à 1 000 m^2 chacun dans une limite de 10 000 m^2 par centralité.

Autour de Vierzon, trois secteurs d'implantation périphérique sont identifiés : le secteur Nord, le secteur Sud et le secteur du Leclerc. La surface maximale de vente est déclinée de la manière suivante :

Secteurs d'implantation périphérique	Alimentaire	Equipement de la maison, équipement de la personne, loisirs	Bricolage
Secteur Nord Est	10 000	6 000	10 000
Rue du Mouton	5 000	2 000	5 000
Avenue du Maréchal de Lattre			



OAP « Commerce »

Orientation 1 : Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante par une amélioration des aménagements

L'offre commerciale, en centralité comme dans les secteurs d'implantation périphérique, se recompose et se diversifie afin de renforcer son attractivité. Il s'agit d'assurer le renouvellement de l'offre commerciale, son adaptation aux nouvelles offres et aux nouvelles manières de consommer.

- A ce titre il s'agit **d'assurer la fluidité d'accès au linéaire commercial** par : une signalétique adaptée et déconnectée des enseignes et un marquage spatial des entrées et des sorties des espaces commerciaux.
- Une **requalification du linéaire commercial, vétuste ou vacant en priorité, est engagée** par : une requalification qualitative des bâtis existants en cohérence avec l'identité patrimoniale du secteur. Cette réhabilitation passe par une optimisation thermique et phonique du bâti. En cohérence, les nouveaux projets commerciaux s'implantent prioritairement par réinvestissement d'un local vacant, par densification du tissu commercial existant ou par regroupement avec un local existant. A défaut, ces nouveaux commerces devront s'implanter en proximité directe de commerces existants en vue de conforter les centralités identifiées au DAACL.
- Les **stationnements associés ou à proximité du linéaire commercial sont adaptés** aux nouveaux besoins liés à l'évolution structurel du modèle commercial. Parallèlement, la place du stationnement dans les secteurs de centralité est réduite (en nombre et en surface) au profit de :
    - La végétalisation d'espaces avec des essences locales ou, à minima, leur désimperméabilisation ;
    - La constitution de cheminements piétons ;
    - L'implantation d'espaces de stationnements partagés ou réservés aux modes doux.

OAP « Commerce »

Orientation 2 : Assurer l'insertion urbaine et paysagère du linéaire commercial et ainsi sa valorisation

Afin d'assurer la valorisation des espaces commerciaux, une **mutation de ces secteurs est engagée.** Cette dernière s'opère en cohérence avec les objectifs de revitalisation urbaine et comme une opportunité à la structuration et au renforcement de l'offre commerciale existante.

- A ce titre, la **requalification et la réhabilitation de ces secteurs s'inscrit dans des programmes mixtes**. Cette mixité fonctionnelle participe au renforcement de l'attractivité globale du secteur et s'opère de manière à ne pas impacter la lisibilité de l'offre commerciale. Le linéaire commercial en centralité participe directement à l'affirmation d'un espace de centre ville, ainsi une diversité et une densité de commerce sont recherchés.
- Une amélioration de l'insertion urbaine et paysagère est assurée par une **mise en scène des bâtiments selon les points de vue** à partir desquels ils sont visibles. Cela passe par une réduction des façades aveugles ou des zones de stockage/livraison perceptibles depuis les axes structurants, notamment pour les secteurs d'implantation périphériques. De même, des volumétries et des couleurs harmonieuses, cohérentes avec l'environnement paysager et bâti, seront adoptées. Il s'agit d'éviter les surenchères de recherche de visibilité et de limiter les panneaux de vent ou de location de bâtiments qui dévalorisent les espaces commerciaux
- Les **espaces verts existants sont conservés** et participent à la qualification des secteurs commerciaux, en centralité et dans les secteurs d'implantations périphérique. Ils participent à la constitution d'îlots de verdure et à l'attractivité commerciale du linéaire en offrant une déambulation piétonne apaisée.

OAP « Commerce »

Orientation 3 : Développer la connectivité des centralités commerciales ou rapprocher les espaces commerciaux des espaces d'échange

La **recomposition du commerce**, en centralité ou dans les secteurs d'implantations périphérique, **s'organise en lien avec l'offre de mobilité et les pôles de déplacements ou générateurs de flux sur le territoire**. Dans ce cadre, la recomposition des espaces commerciaux poursuit un objectif d'amélioration de la connectivité et de prise en compte des recommandations suivantes :

- **Assurer une proximité des espaces commerciaux avec les pôles multimodau**x, en priorité les gares du territoire. Ces espaces générateurs de flux jouent aussi un rôle d'espace public (voir OAP Thématique Parvis de Gare) où la présence de commerce participe à leur attractivité.
- Afin de **faciliter la lisibilité et la mise en relation avec les espaces urbains**, les axes structurants de déplacements du territoire tels que la D926 ou la D918 engagent une requalification et une signalétique spécifique, marquant le parcours dans l'espace commercial.
- Au sein des espaces commerciaux, une mixité fonctionnelle et programmatique (cf Orientation 2) est assurée. Elle s'appuie sur un équilibre entre emplois, services, commerces et habitations afin de **limiter les déplacements contraints**. Cet objectif est associé à un renforcement de l'accessibilité en transport en commun et à une meilleure desserte des espaces commerciaux pour les usagers. En appui du DAACL, le cadencement de l'offre de transport en commun sera proportionnel à la fréquence d'achat recherchée dans les différents niveaux de centralité.
- La **desserte logistique des espaces commerciaux est encadrée** afin de limiter son impact sur la fréquentation et sur la congestion des axes de desserte prévus.

OAP « Commerce »

Orientation 4 : Adapter le bâti commercial des ensembles au changement climatique lors des travaux.

Le bâti commercial sur l'ensemble du territoire s'adapte aux effets du changements climatique pour maintenir l'équilibre commercial et contribuer à la sobriété énergétique globale du territoire. Dans ce cadre, tout projet de travaux portant sur une entité commerciale située au sein d'un ensemble commercial devra prendre en compte les recommandations suivantes :

- **Orienter les bâtiments Nord/Sud** ainsi que les baies afin de maximiser les apports solaires en hiver et limiter l'exposition en été. Pour protéger les façades exposées, une végétalisation à l'aide de plantes grimpantes ou de dispositifs de protection solaire passifs est recommandée.
- Une **meilleure isolation et une plus grande inertie des parois** sera recherchée par un choix de matériaux judicieux et la réalisation de diagnostics thermiques. Cette isolation s'accompagne d'une utilisation adaptée et précise des parois vitrées afin d'offrir une luminosité importante et une protection aux écarts de température pour l'intérieur du bâti (double ou triple vitrage permettant de minimiser les échanges de chaleur par conduction et convection).
- Favoriser une **gestion gravitaire, naturelle et à la parcelle** de la gestion de l'eau.
- **Végétaliser les abords du bâtiment**, en lien avec la gestion de l'eau et la création d'îlots de fraicheur urbains.
- **Assurer une gestion de la température**, notamment un rafraichissement, à l'intérieur du bâtiment par des sources d'énergie renouvelable et locales telles que la géothermie à air permettant de mobiliser la différence de température entre le sol et l'intérieur du bâtiment.
- **Participer à la production électrique** du territoire en installant des panneaux ou des ombrières photovoltaïques sur les toitures et les espaces de stationnement ou de stockage.

OAP « Commerce »



Galerie commerciale «Place d'Armes» à Valencienne, *A&M Architecture*



Commerces et logements, nouvel espace public à Laveyron, *Emmanuel Georges*



Boutiques éphémères pour tester des commerces à Dunkerque, *delta FM*



Nouvelle place du village à Bégolles-en-Mauges, *Alain Martineau*

OAP « Patrimoine »

Le territoire de la Communauté de Communes de Vierzon illustre la rencontre entre des paysages Berrichons et Solognots. Les grandes masses boisées du Nord rencontrent les vastes étendues de grandes cultures du Sud au niveau de la vallée du Cher et de l'Yèvre. Cela place le territoire de l'intercommunalité à la jonction de ces deux entités paysagères.

Afin valoriser ces richesses, l'OAP Identité Solognotte et Berrichone reposee sur trois piliers de réflexion, en cohérence avec les enjeux et évolutions envisagées dans le diagnostic territorial:

Orientation 1 : Préserver le patrimoine Solognot et Berrichon

Orientation 2 : Intégrer l'identité Solognotte et Berrichonne au quotidien des habitants

Orientation 3 : Lier l'héritage Solognot et Berrichon au développement contemporain de la Communauté de Commune



source : cc-vierzon.fr

Cohérence avec le PADD

En cohérence avec le PADD, cette OAP vise à valoriser les patrimoines Solognot et Berrichon dans un contexte de développement urbain.

Axe 1 | Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

1.1 Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts

- Concevoir des aménagements respectueux du patrimoine paysager et bâti du quotidien

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

2.1 Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

- Engager les transitions en matière de mobilité durable

2.2 Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales

- Accompagner le développement économique en appui de nos filières emblématiques

2.3 S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales

Pérenniser les petites unités artisanales et industrielles en milieu rural

Axe 3 | Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

3.1 Accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales

- Engager VSB dans la résilience face aux effets du changement climatique
- Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire

3.2 Soutenir la valorisation touristique du territoire

- Préserver le patrimoine bâti et naturel local
- Améliorer l'image touristique du territoire

3.4 Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

- Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

OAP « Patrimoine »

Orientation 1 : Préserver le patrimoine Solognot et Berrichon.

1.1. Préserver le patrimoine paysager

- **Améliorer et préserver la lisibilité des paysages mixtes de plaines et bois** en :
    - Renforçant les motifs paysagers associés, (comme la mosaïque boisée de Graçay et les grands espaces de la Gâtine par des plantations le long des voies afin de renforcer la trame paysagère, permettant une hiérarchisation dans le paysage (mise en valeur des continuités forestières ou des espaces ouverts).
    - Amplifiant et conservant le réseau de haies bocagères, notamment présentes dans la vallée du Cher
- **Préserver la singularité paysagère des différentes vallées :**
    - **Vallée du Cher :** valoriser la diversité des paysages de la vallée du Cher en préservant l'état des berges et des ripisylves autour des méandres, en préservant les paysages ouverts de prairies et bocages de l'urbanisation et de l'étalement des peupleraies, en pensant l'intégration paysagère des formes urbaines notamment par la requalification des franges, en et valorisant la présence du canal de Berry.
    - **Vallée de l'Arnon :** valoriser l'image de « vallée close » de la vallée de l'Arnon en préservant les plaines agricoles et alluviales de l'urbanisation et de l'imperméabilisation et en protégeant les prairies du développement des peupleraies et du peuplement spontanés de saules, frênes et trembles.
    - **Vallée de l'Yèvre :** valoriser l'image d'un paysage mixte de boisements éparses et d'urbanisation traditionnelle de la en maîtrisant le développement de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols, en travaillant l'insertion paysagère des grandes infrastructures comme l'Autoroute, les lignes hautes tension ou encore la voie ferrée et en maîtrisant le développement des peupleraies en fond de vallée.
- **Maintenir la présence visuelle des forêts domaniales** en conservant et renforçant les linéaires de lisières.

1.2. Préserver les espaces naturels

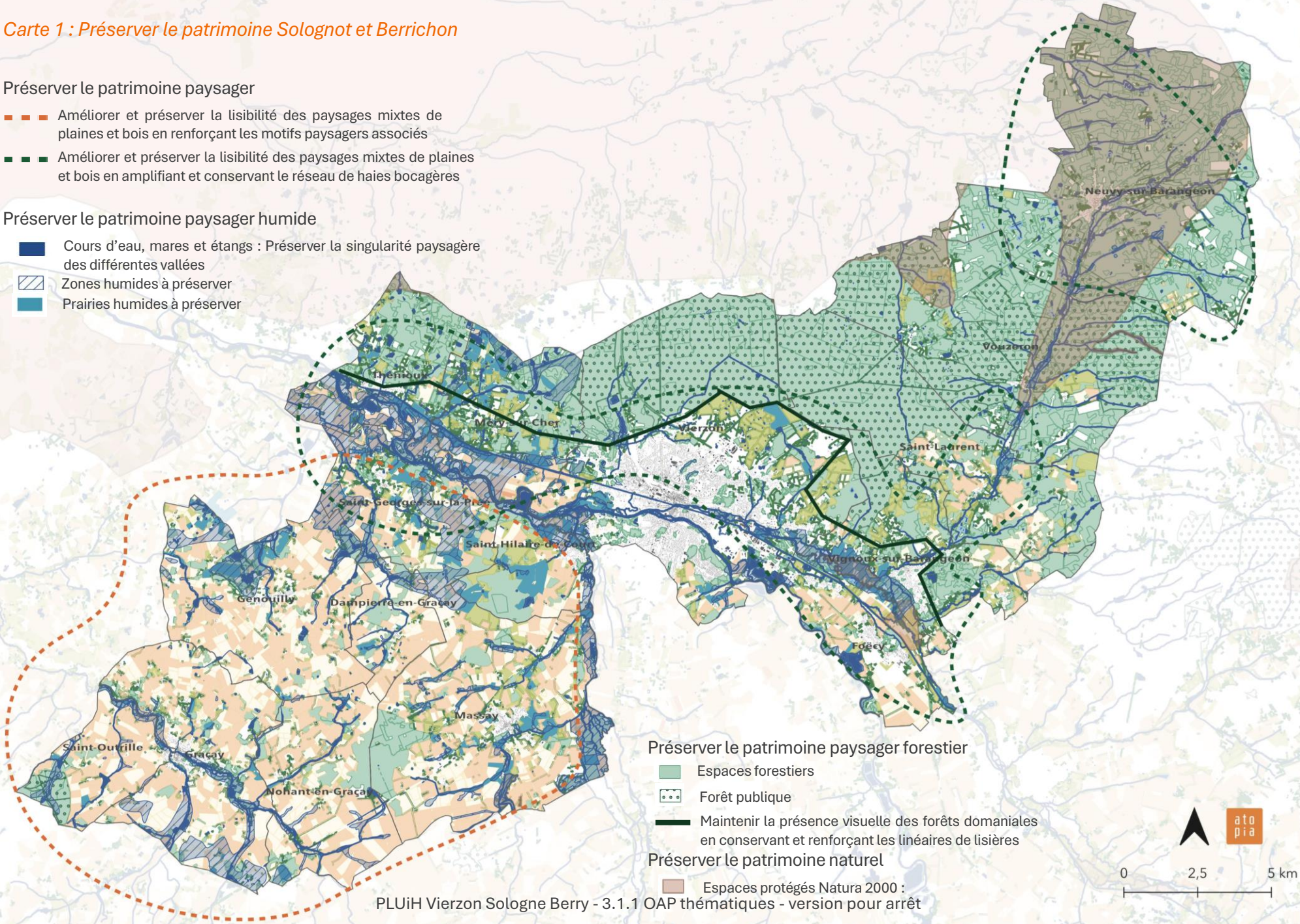
- **Préserver les sites naturels, incluant les espaces protégés Natura 2000** : « Sologne », « îlots de marais et coteaux calcaires au Nord-Ouest de la Champagne Berrichone », « vallée de l'Yère » pour permettre l'existence d'une faune et d'une flore spécifiques et variées. Il s'agit ainsi de:
    - Conserver les milieux forestiers (maîtrise de l'urbanisation, favoriser la diversité de strates végétales en forêts notamment grâce au principe de taillis sous futaie, utiliser les bois morts comme une forme d'habitat pour la biodiversité)

- Maintenir la richesse écologique des espaces humides de type ruisseaux, rivières, mares, marais, étangs, mégaphorbiaies, forêts alluviales en préservant les berges et les roselières (planter les berges pour prévenir l'érosion, gestion extensive des roselières afin de préserver leur ouverture, limiter la circulation de véhicules à proximité de ces espaces

1.3. Préserver le bâti solognot et berrichon

- **Préserver l'architecture traditionnelle rurale** en :
    - Favorisant les opérations de réhabilitation des bâtiments anciens plutôt que la démolition, notamment les fermes berrichonnes et les habitations de locaturiers (afin de préserver une forme de patrimoine bâti sur le territoire, d'éviter la banalisation des paysages et de valoriser une démarche architecturale plus écologique).
- **Préserver les éléments de petit patrimoine bâti** (calvaires, chapelles, pontons, écluses, canaux, etc.)
- **Conserver les traces héritées de l'activité industrielle du territoire** afin de valoriser les anciens bâtiments industriels (comme le musée des Fours Banaux à Vierzon) en :
    - Installant des totems mémoriels
    - Les valorisant au travers d'un changement d'usage ou d'une rénovation
- **Entretenir la lisibilité des différentes formes bâties des rives Nord (bâti densifié) et Sud (bâti plus lâche) du Cher à Vierzon** en:
    - Favorisant l'entretien et la rénovation afin de préserver ces deux formes urbaines. En cas de démolition ou de reconstruction, maintenir une cohérence du bâtiment avec la forme urbaine environnante.
    - Evitant une saturation visuelle des rues afin de mettre en avant les façades du bâti densifié au Nord de Vierzon (maîtrise de l'usage publicitaire, simplification des aménagements au sol)
    - Soignant la qualité des espaces publics (colorimétries adaptées à celle des bâtiments, styles de mobilier urbain peu contrastant avec l'époque de construction des bâtiments, plantations d'espèces végétales locales)

Carte 1 : Préserver le patrimoine Solognot et Berrichon



OAP « Patrimoine »

Orientation 2 : Intégrer l'identité Solognotte et Berrichonne au quotidien des habitants

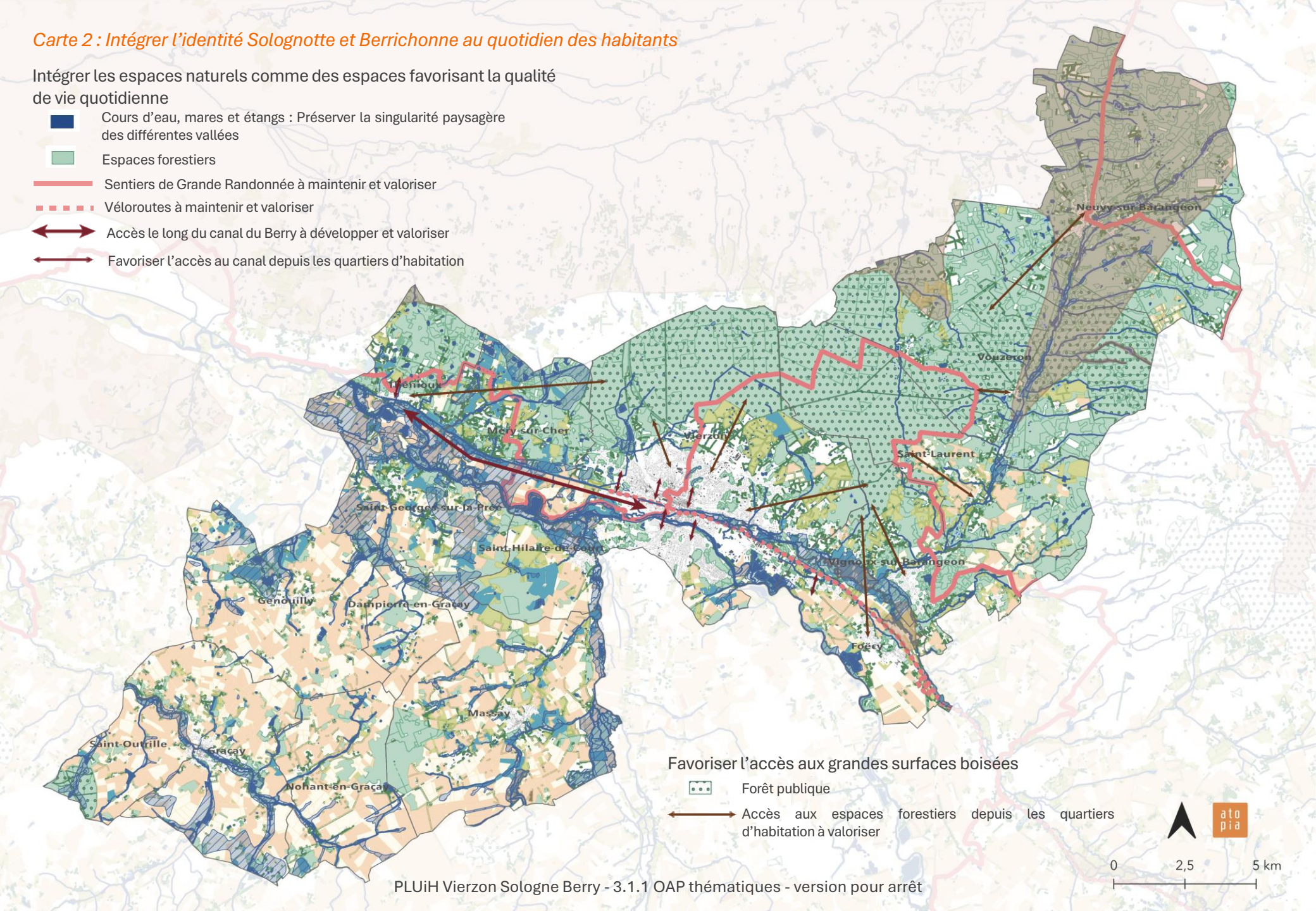
2.1. Insérer les patrimoines paysagers et bâtis au quotidien des habitants

- **Valoriser la présence de l'activité agricole dans l'imaginaire quotidien** en :
    - Permettant le développement de projets de circuit courts (ressource pour la restauration collective) et en liant ces démarches avec les espaces publics (points de ventes de proximité, aménagements publics introduisant des fonctions agricoles)
    - Valorisant les vues paysagères vers les espaces ouverts agricoles (plantations basses sur les abords des routes, percées au sein de massifs boisés).
- **Accompagner le langage architectural simple et épuré des centre-bourgs par la mise en place d'une armature paysagère solide** en prenant en compte les vues vers les grandes entités paysagères du territoire (agricultures, forêts domaniales, vallées, entités hydrologiques)

2.2. Intégrer les espaces naturels comme des espaces favorisant la qualité de vie quotidienne

- **Développer l'aspect récréatif du canal de Berry** afin de valoriser son lien naturel entre le jardin de l'abbaye à Vierzon et les jardins de Bourges en :
    - Maintenant et valorisant les sentiers de Grande Randonnée (entretenir les chemins, assurer liaison de ces sentiers avec les quartiers habités)
    - Favorisant l'accès au canal depuis les quartiers d'habitation (accès cyclable, piéton)
- **Développer les activités de loisir autour du Cher** en :
    - Renforçant l'accès au cours d'eau depuis les quartiers d'habitation et le long du Cher (accès cyclable, piéton)
    - Intégrant des espaces de pause et de contemplation du paysage le long des cheminements
- **Compléter le maillage de cheminements pour favoriser l'accès aux grandes surfaces boisées** favorable à la pratique de loisirs et de promenade (forêts domaniales, forêts alluviales).

Carte 2 : Intégrer l'identité Solognotte et Berrichonne au quotidien des habitants



OAP « Patrimoine »

Orientation 3 :Lier l'héritage Solognot et Berrichon au développement contemporain de la Communauté de Communes

3.1. Renforcer l'attractivité du territoire en soignant la valorisation des paysages

- **Favoriser l'attractivité touristique du territoire** (tourisme vert et tourisme local) en :
    - Intégrant la création d'hébergements touristiques variés, notamment à proximité d'espaces susceptibles d'accueillir une forme d'agrotourisme (tables d'hôte, gîte rural, camping à la ferme, etc.)
    - Renforçant les boucles de promenades thématiques (réseau de cheminements autour des sites industriels, des châteaux ou des entités paysagères comme les milieux humides et les étangs)

3.2. Accompagner un possible développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables (EnR)

- **Veiller à l'intégration paysagère et écologique des dispositifs EnR** en:
    - Évitant l'installation des infrastructures sur des milieux à haute valeur écologique ou sur des cultures à préserver comme le maraîchage ou les vergers. Il s'agit alors de favoriser l'installation des projets EnR sur des espaces à faible valeur agronomique et écologique
    - Préférer l'installation des projets EnR sur des espaces déjà artificialisés
    - Encadrer la densité, les surfaces et les hauteurs des dispositifs EnR
- **Veiller à l'intégration paysagère et écologique des dispositifs solaires, photovoltaïques ou thermique** en :
    - Favorisant les projets de panneaux photovoltaïques au sol sur les espaces déjà artificialisés en veillant à limiter le mitage du territoire par l'éparpillement des installations, tout en restant vigilant à ne pas créer de grandes surfaces trop denses
    - Choisissant des programmes de production d'énergie multifonctionnels permettant un co-usage des espaces (comme l'agrivoltaïsme, les ombrières sur parking, etc.)
    - Pensant à instaurer des compositions favorables pour les projets de panneaux photovoltaïques en toiture afin de veiller à la qualité et l'harmonie de l'environnement architectural. Il pourrait ainsi s'agir de donner des recommandations architecturales spécifiques au contexte Solognot et Berrichon.

OAP « Patrimoine »

- **Veiller à l'intégration paysagère et écologique des dispositifs éoliens** en :
    - Limitant la saturation visuelle et les effets d'encerclement des projets éoliens. La réalisation d'évaluations paysagères, écologiques, patrimoniales, etc. ainsi qu'une anticipation rigoureuse sont nécessaires afin de tendre vers une maîtrise de la multiplication des parcs éoliens
    - Favoriser des projets éoliens qui préservent le paysage local, les lignes de force du territoire (les profils de vallées, les paysages ouverts et les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux) et qui s'intègrent avec cohérence avec les structures existantes (zones industrielles, infrastructures)
- **Veiller à l'intégration paysagère et écologique des dispositifs de méthanisation** en :
    - Evitant le mitage des terres agricoles en considérant les dispositifs de méthanisation comme des nouveaux éléments repères
    - Faisant usage d'éléments d'aménagement paysagers de type talus végétalisés, haies ou écrans végétaux ainsi que d'une réflexion sur l'esthétique des dispositifs (matériaux, coloris)
    - Prenant en compte le réseau routier existant afin de limiter une amplification du trafic et des nuisances sonores

3.3. Valoriser et préserver les espaces naturels dans un contexte de réchauffement climatique

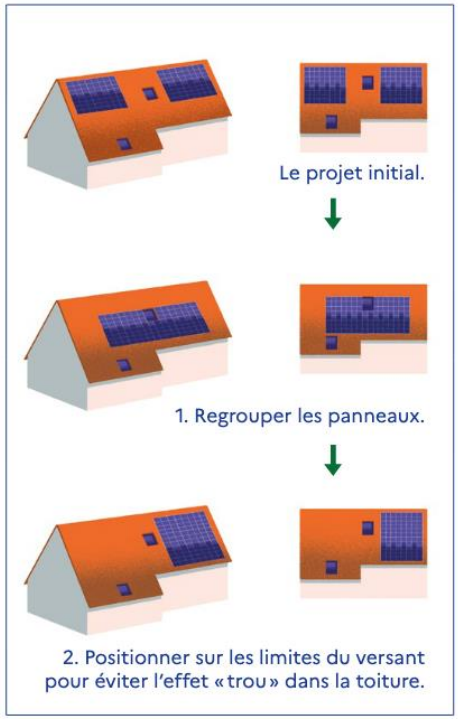
- **Veiller à l'accessibilité des espaces de fraîcheur** en :
    - Développant un réseau de cheminements depuis les bourgs et les quartiers d'habitations vers les espaces humides
    - Permettant la mise en place d'aménagements à proximité des espaces de fraîcheur (assises, repose-vélo, abris) afin de favoriser l'accès à ces espaces via les mobilités douces
    - Considérant les étangs comme des potentiels sites de baignade afin de diversifier l'offre de loisirs et d'accès à des espaces de fraîcheur

OAP « Patrimoine »

3.4. Tendre vers un développement urbain à l'image du patrimoine Solognot et Berrichon

- **Penser la construction de nouveaux bâtiments agricoles en cohérence avec le contexte paysager et patrimonial** dans le but de limiter l'impact des infrastructures agricoles sur le territoire (bâtiments de stockage, hangar avec panneaux photovoltaïques).
- **Valoriser l'architecture traditionnelle rurale dans les constructions contemporaines** en:
    - Favorisant l'usage de matériaux locaux et les codes architecturaux traditionnels (encadrements en briques des ouvertures, toitures à fortes pentes en petites tuiles ou ardoises, constructions en pans de bois, usage de briques jaunes, etc.)
    - Favorisant l'implantation de volumes bâtis caractéristiques du territoire (maisons basses à pièce unique, agencement de bâtiments autour d'une cour, etc.).
- **Soutenir des formes d'architecture novatrices et bioclimatiques valorisant les ressources du territoire** (usage de matériaux écologiques et locaux de type paille, petit bois, terre).
- **Concilier valorisation du patrimoine et évolution du tissu urbain** (cohérence dans les formes urbaines et les matériaux, maîtrise de l'étalement urbain) afin de répondre aux besoins actuels de la population.

OAP « Patrimoine »



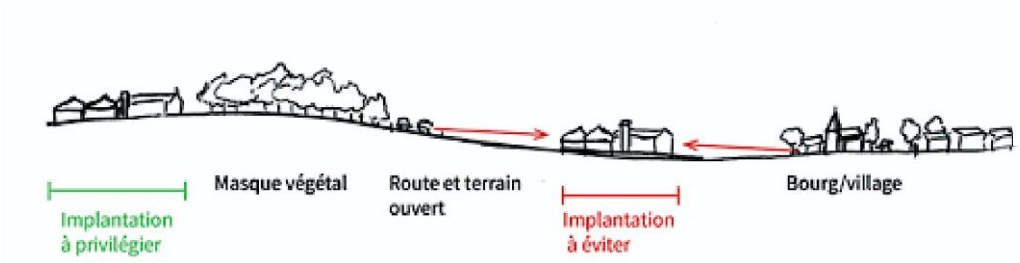
Sébastien Plassard



Façade de bâtiment avec un mur végétal et des panneaux solaires à Barcelone, *Arthur Debat et Getty Images*



Toiture photovoltaïque à Douarnenez, *Fabien Sénéchel (ANABF)*



Choix des implantations en relation avec les boisements et les villages, *CAUE77 – Guide d'insertion paysagère des unités de méthanisation agricole en Seine-et-Marne*

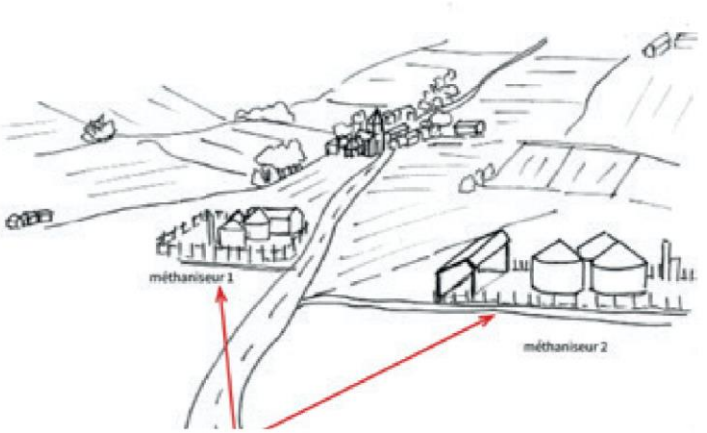


Schéma des situations de vis-à-vis à éviter grâce aux masques plantés, *CAUE77 – Guide d'insertion paysagère des unités de méthanisation agricole en Seine-et-Marne)*

OAP « Système alimentaire »

OAP « Système alimentaire »

Le territoire de Vierzon Sologne Berry « *manque de production agricole local, notamment en ce qui concerne les fruits et légumes* » (PCAET).

Cette fragilité souligne la nécessité de renforcer l'**autonomie alimentaire** et de **développer une agriculture de proximité capable de répondre aux besoins des habitants.**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « système alimentaire » permet de décliner les orientations du PADD et de constituer un "renfort" des actions du Projet Alimentaire Territorial (PAT). Elle traduit la volonté de Vierzon Sologne Berry de faire de l'agriculture et de l'alimentation des **leviers structurants de l'aménagement**. Elle vise à protéger et valoriser les espaces agricoles, accompagner le développement du maraîchage, renforcer les liens entre ville et campagne, soutenir les circuits courts et répondre aux attentes des habitants pour un accès facilité à une alimentation **saine, locale, de qualité et abordable.**

Au-delà de la seule planification urbaine, cette OAP exprime une ambition : faire de l'urbanisme un **outil de transition et de résilience alimentaire**, capable de protéger les terres nourricières, d'encourager les pratiques agricoles innovantes et de favoriser une alimentation durable, partagée et accessible à tous



Cohérence avec le PADD

En cohérence avec le PADD, cette OAP constitue une feuille de route opérationnelle visant à structurer une filière alimentaire locale accessible à tous pour renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

Axe 1 | Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

1.1 Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts

- Limiter la consommation foncière du territoire

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

2.2 Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales

- Accompagner le développement économique en appui de nos filières emblématiques
- Assurer une vocation pour chacune des parties du territoires dans le respect des particularités paysagères

2.3 S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales

- Assurer une vocation pour chacune des parties du territoires dans le respect des particularités paysagères

Axe 3 | Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

3.3 Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire

- Pérenniser les espaces agricoles
- Assurer la coexistence des exploitations agricoles avec les secteurs résidentiels

3.4 Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

- Préserver la fonctionnalité du maillage écologique
- Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

OAP « Système alimentaire »

Orientation 1 : Soutenir le développement du maraichage

Cette orientation vise à renforcer une **agriculture de proximité résiliente,** en optimisant le foncier disponible et en mobilisant les friches, délaissés et cœurs d'îlots comme **ressources productives.** L'objectif est de développer une culture alimentaire partagée, accessible et organisée en filière à l'échelle du territoire de Vierzon Sologne Berry.

- **Intensifier la présence du maraichage** en identifiant des espaces préférentiels pour le développement d'une activité maraichère ;
- **Mobiliser les friches, délaissés et espaces interstitiels** en poursuivre le travail d'analyse mené dans le cadre du programme PATAMIL à Vierzon et l'étendre à l'ensemble de l'intercommunalité pour reconvertir des espaces en parcelles productives ;
- **Favoriser l'accès au foncier en** engageant une réflexion sur le changement de statut ou de propriété de certaines parcelles privées ; en mettant en place une veille foncière pour anticiper et accompagner l'installation d'activités agroécologiques, notamment sur les friches agricoles et urbaines ;
- **Développer l'agriculture urbaine en** expérimentant des formes innovantes : culture sur toitures et terrasses, micro-fermes urbaines, intégration de potagers dans les opérations d'aménagement…
- **Préserver et développer les jardins familiaux et partagés** en consolidant ces espaces de proximité comme lieux de production, de lien social et d'apprentissage autour de l'alimentation durable ;
- **Créer des serres municipales** destinées aux semis, aux expérimentations et aux activités collectives, afin de soutenir la production locale et les initiatives citoyennes ;
- **Valoriser les systèmes agricoles à haut engagement écologique** en encourageant et promouvant les exploitations maraîchères intégrant des pratiques respectueuses de l'environnement (agriculture biologique, agroforesterie, permaculture, réduction des intrants chimiques) ;
- **Renforcer la résilience alimentaire** : développer un réseau maraîcher local, capable d'approvisionner en priorité les habitants et la restauration collective, afin de réduire la dépendance aux importations et de répondre aux enjeux de santé publique.

Identification de parcelles pour le développement du maraichage

Les parcelles sélectionnées sont celles présentant déjà un usage agricole. Elles sont issues du RPG 2024. Un traitement géomatique a été réalisé afin de ne retenir seulement les parcelles répondant aux critères requis, à savoir :

- *Proximité avec une zone urbaine importante (100 m) ;*
- *Proximité avec une route (30 m) ;*
- *Parcelles de taille adéquate (>1 ha et <5 ha) ;*
- *Parcelles sans culture légumière déclarée (RPG) ;*
- *Parcelles n'étant pas actuellement une prairie permanente*
- *Parcelles de 1 à 5 ha (hors microparcelles et grandes cultures)*

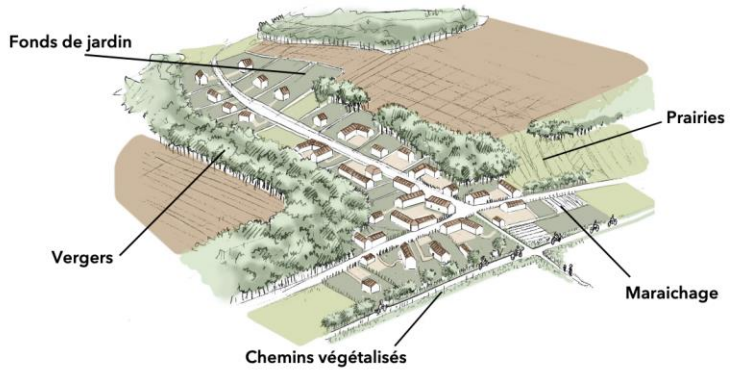
OAP « Système alimentaire »

Orientation 2 : Aménager les franges urbaines

Les espaces de frange constituent des **zones stratégiques de transition entre milieux bâtis et espaces agricoles ou naturels.** Véritables interfaces, ils peuvent, s'ils sont aménagés de manière adaptée, jouer un rôle essentiel : limiter les conflits d'usage, maintenir des continuités écologiques et paysagères, et offrir des opportunités pour une agriculture de proximité.

La préservation et l'aménagement de ces franges permettent de renforcer la **souveraineté alimentaire locale, la résilience territoriale et la qualité du cadre de vie.**

- **Implanter des zones agricoles de proximité en limite d'urbanisation** : ceintures vivrières et zones tampons vertes. Elles permettent de maintenir des espaces nourriciers visibles depuis la ville, de soutenir la vente directe, de renforcer les circuits courts et de contenir l'étalement urbain.
- **Conserver les prairies d'élevage existantes dans les secteurs de transition et protéger les fonds de jardins en bordure de zonage**. Ces lisières végétalisées jouent un rôle tampon entre espaces bâtis et agricoles ou forestiers.
- **Développer des espaces productifs de transition** en valorisant les franges pour y installer des vergers, jardins vivriers, parcelles de maraîchage ou cultures légères. Ces usages productifs rapprochent l'agriculture des habitants, favorisent l'autonomie alimentaire et donnent une **identité nourricière aux limites urbaines.**
- **Associer des usages sociaux et pédagogiques** en développant des fermes ouvertes, des serres-écoles ou des jardins partagés dans les franges. Ces lieux **encouragent la participation citoyenne, sensibilisent à l'alimentation durable et renforcent le lien ville-campagne.**
- **Valoriser les paysages et le patrimoine agricole en mettant** en valeur les vergers, vignes, murets, fermes anciennes, haies ou toponymes locaux comme éléments identitaires. Les franges deviennent alors des **vitrines de l'histoire agricole et rurale** de Vierzon Sologne Berry ;
- **Intégrer la gestion de l'eau en déployant des aménagements paysagers multifonctionnels** (noues, bassins de rétention, jardins de pluie). Ils assurent à la fois la gestion des eaux pluviales, la biodiversité et l'usage récréatif ou pédagogique pour les habitants.



Frange urbaine aménagée, *atopia*

OAP « Système alimentaire »

Orientation 3 : Intégrer la production agricole aux programmes d'aménagement urbains

Cette orientation vise à penser la **résilience alimentaire au cœur des projets urbains** en créant des **espaces multifonctionnels** qui associent habitat, agriculture et espaces publics. L'objectif est de rapprocher la ville de son environnement nourricier tout en diversifiant les usages et en renforçant le **lien social.**

- **Intégrer des espaces de culture** dans les nouveaux quartiers ou opérations de réhabilitation afin d'assurer une cohabitation équilibrée entre espaces bâtis et espaces cultivés ;
- **Préserver et valoriser le foncier agricole** en protégeant terres nourricières existantes et garantir leur vocation agricole à long terme grâce à des outils de planification et de maîtrise foncière adaptés ;
- **Encourager la production agricole sur les toitures, terrasses, friches et espaces interstitiels,** pour renforcer l'autonomie alimentaire et végétaliser la ville ;
- **Créer des lieux partagés où l'alimentation devient un support de lien social et d'innovation :** fours à pain collectifs, jardinières en bois, jardins vivriers publics ou encore tiers-lieux hybrides associant production, transformation, restauration collective et vente directe. Ces espaces multifonctionnels favorisent la convivialité, l'apprentissage et participent au dynamisme de l'économie alimentaire locale.
- **Associer les habitants à la conception et à l'entretien des projets alimentaires** (semis, construction d'équipements, entretien des jardins publics, organisation de récoltes collectives), sur la base du volontariat ou dans un cadre pédagogique.
- **Planter des fruitiers dans les espaces publics accessibles au glanage.** A privilégier dans les espaces où une gestion spécifique est possible (nettoyage régulier des potentiels fruits laissés au sol) et à amplifier autour des écoles dans un but pédagogique. (exemples de fruitiers à intégrer : Prunus cerasus, Prunus avium, Crataegus monogyna, Castanea sativa, Corylus avellana, Juglans regia, Pyrus communis, etc.)
- **Maintenir et développer les jardins partagés et potagers urbains** comme ressources alimentaires, sociales et écologiques ;
- **Préserver les cœurs d'îlot et les fonds de jardin** qui constituent un fort potentiel de culture potagère individuelle .

OAP « Système alimentaire »

Orientation 4 : Promouvoir les circuits-courts et la consommation locale

Cette orientation vise à **renforcer le lien direct producteur et consommateurs** et à faire des **circuits courts un levier économique et identitaire du territoire.** Elle contribue à la résilience alimentaire en rapprochant les habitants de leur environnement nourricier, en soutenant l'économie locale et en garantissant un accès à une alimentation saine et de qualité pour tous.

- **Multiplier les points de vente directe :**
    - en ville : marchés de producteurs, halles alimentaires, magasins libre services, plateformes logistiques locales pour faciliter la distribution…
    - à la campagne : vente à la ferme, distributeurs automatiques, vente ambulante…
- **Assurer une bonne connexion des points de vente aux mobilités décarbonées** (vélo, marche, bus) et organiser des circuits de proximité accessibles à tous. *cf. orientation 2.*
- **Accroître la part des produits locaux dans la cuisine centrale de Vierzon, les cantines scolaires, mais aussi dans les maisons de retraite, crèches, hôpitaux ou restaurants d'entreprise.**
- **Créer des plateformes de regroupement, de stockage et de livraison mutualisées** pour faciliter l'approvisionnement des marchés urbains et limiter les déplacements des producteurs.
- **Valoriser et animer la filière alimentaire locales en développant des actions de communication et de valorisation** : paniers hebdomadaires, colis alimentaires locaux pour les fêtes, partenariats entre producteurs et enseignes, semaine du goût…
- **Pérenniser et renforcer des lieux structurants** comme l'écopôle alimentaire de la Chaponnière, véritable catalyseur d'innovation et de visibilité pour les producteurs locaux.
- **Développer des fermes pédagogiques, des jardins partagés et des programmes de sensibilisation à destination des habitants**, et notamment des jeunes, afin de promouvoir la saisonnalité et les circuits courts.
- **Créer des lieux de rencontre autour de l'alimentation** en installant des halles alimentaires, des fermes pédagogiques, des jardins partagés, mais aussi des ateliers cuisine, afin de sensibiliser les habitants – en particulier les jeunes – à la saisonnalité, à la transformation et au goût des produits locaux.
- **Soutenir la restauration indépendante et les commerces de proximité** en favorisant les partenariats entre producteurs, restaurateurs, boulangers et traiteurs pour ancrer les circuits courts dans l'économie quotidienne.
- **Encourager la consommation responsable** en proposant des actions pédagogiques autour de la lutte contre le gaspillage alimentaire, la réduction des emballages et la promotion d'une alimentation durable.

OAP « Système alimentaire »



Magasin en libre-service à Rennes, *Ouest France*



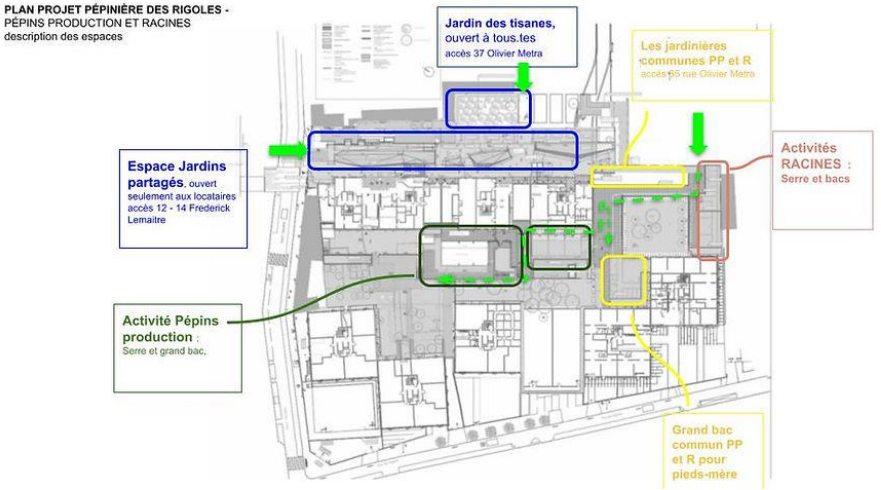
Distributeur de produits locaux au bord d'une départementale à Brailly-Cornehotte, *google street view*



« La ferme du Rail » programme mixte d'habitat, serre et jardin cultivé à Paris (75), *Grand 8*



Halles gourmandes à Rouen, *76 actus*



Plan des espaces du projet pépinière des Rigoles à Paris, *racines pépinières*



Pépinière de quartier en cœur d'îlot à Paris, *pépins productions*



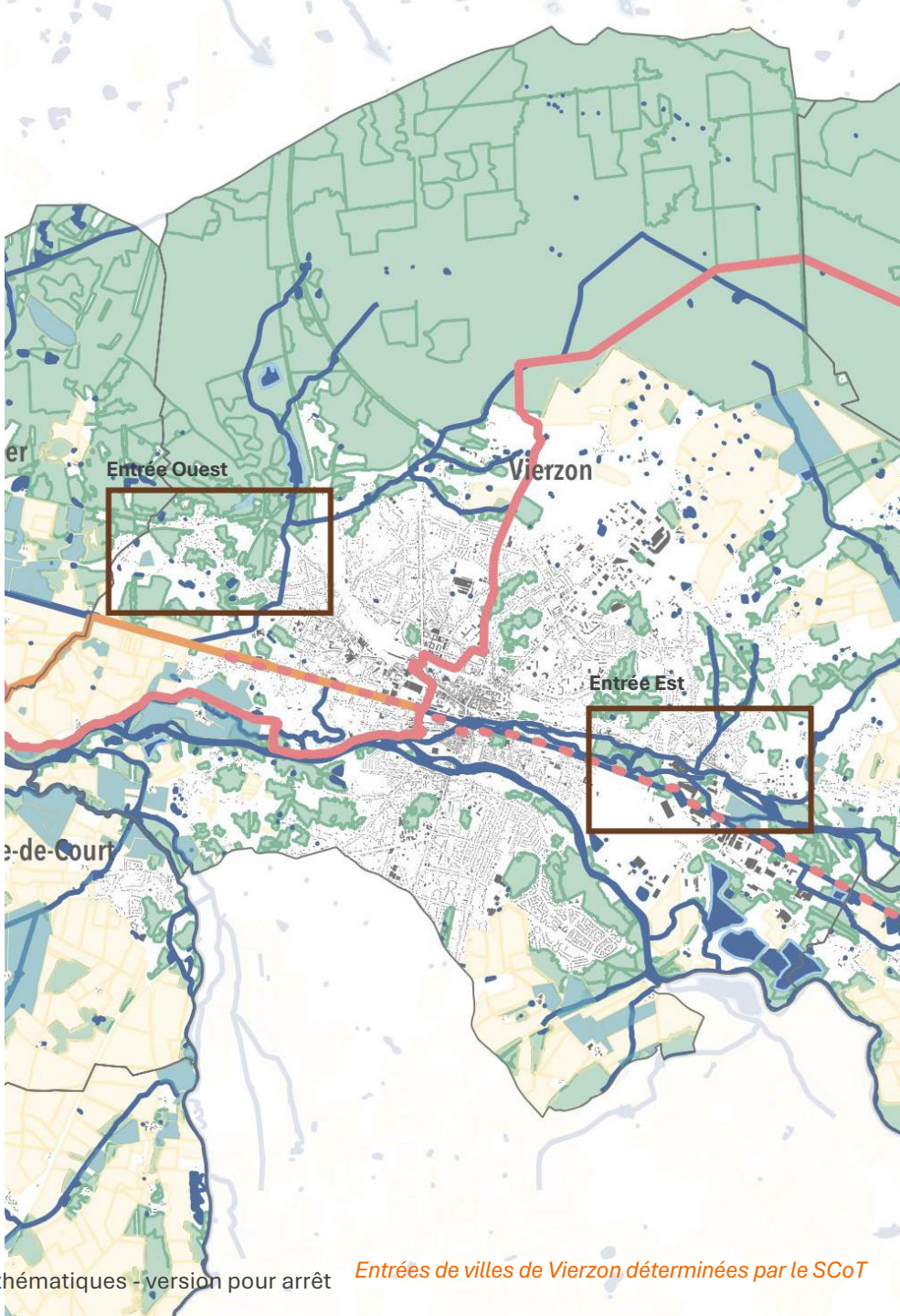
Parcelle cultivée au cœur d'un groupement d'habitats individuels périurbains à Vetraz-Monthoux , *Google Earth*

OAP « Entrées de ville »

OAP « Entrées de ville »

Deux entrées de ville structurantes du territoire sont à valoriser selon le DOO du SCoT Avord-Bourges-Vierzon. Elles marquent des seuils et composent des transitions vers l'ensemble urbain de Vierzon. Elles s'inscrivent aux extrémités Est et Ouest de la ville dans deux contextes différents :

- L'entrée Est est marquée par une arrivée depuis le fond de la vallée de l'Yèvre et du Barangeon aux habitations diffuses, coteaux boisés et vues vers les milieux humides des deux cours d'eau. Une rupture dans cette continuité paysagère se révèle au niveau du franchissement de la D2076 par l'autoroute A71 : un caractère banalisé et industrialisé domine, impliquant une ambiance peu qualitative le long des accès routiers et piétons.
- L'entrée Ouest génère une transition paysagère moins nette depuis un paysage de fortes pentes constitué de boisements sur le coteau Nord de la vallée du Cher et alternant des vues vers des habitations diffuses et des boisements développés notamment le long de l'axe routier structurant de Vierzon, la D2076.



Entrées de villes de Vierzon déterminées par le SCoT

Cohérence avec le PADD

En cohérence avec le PADD, cette OAP constitue une feuille de route opérationnelle visant à une amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville:

Axe 1 | Entre Ville et campagne : renouveler son image & réactiver les moteurs de son attractivité

1.1 Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de VSB pour une valorisation plurielle de ses atouts

- Concevoir des aménagements respectueux du patrimoine paysager et bâti du quotidien

1.3 Développer une offre urbaine élargie qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire

- Garantir la mixité fonctionnelle des espaces pour assurer une proximité à l'offre de services, commerces et d'équipements

Axe 2 | Nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité

2.1 Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire

- Engager les transitions en matière de mobilité durable
- Pacifier les espaces traversés

2.2 Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales

- Renforcer la qualité des espaces à vocation économique

Axe 3 | Engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients

3.1 Accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales

- Appréhender l'intégralité du cycle de l'eau

3.4 Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces

- Mettre en œuvre un urbanisme de la nature

OAP « Entrées de ville »

Orientation 1 : Étendre l'usage urbain jusqu'en entrée de ville

Les deux entrées Est et Ouest de Vierzon sont marquées par un axe routier longeant zones d'activités et habitations individuelles. L'usage commun de la ville y est ainsi très peu perceptible : en effet, le centre-ville est équipé d'espaces publics (places, jardins), de nombreux services (petits commerces, écoles) et de possibilités de déplacement par mobilités douces (promenades plantées, pistes cyclables). Ces aménagements composent des lieux communs, accessibles par les habitants et participant à leur appropriation de la ville. Une mise à l'écart des entrées de ville vis-à-vis de cet usage de la ville induit alors un risque de banalisation des espaces.
L'Orientation 1.2 a ainsi pour objectif de fournir des propositions d'aménagement tendant à inclure l'entrée de ville comme un espace à usage urbain à part entière.

1.1. Tendre vers une multifonctionnalité en entrée de ville

- Dans la mesure du possible**, encourager une mutualisation des parkings des zones d'activité économiques** afin de limiter la consommation d'espace.
- **Penser des programmes multifonctionnels au niveau des zones d'activités** en :
    - Favoriser la multifonctionnalité des espaces (parkings, locaux de stockage, surfaces de stockage).
    - Intégrant des projets mixtes (programmes d'habitations, d'espace public, de loisir, etc.)
- **Amplifier la place de l'espace public** en intégrant des lieux de rencontre et de pauses (places ombragées, intégration d'espaces de loisirs pour enfants, etc.), notamment en périphérie des zones d'activités, et des équipements existants (terrains de sport, écoles, etc.)

1.2. Diversifier les accès aux mobilités douces

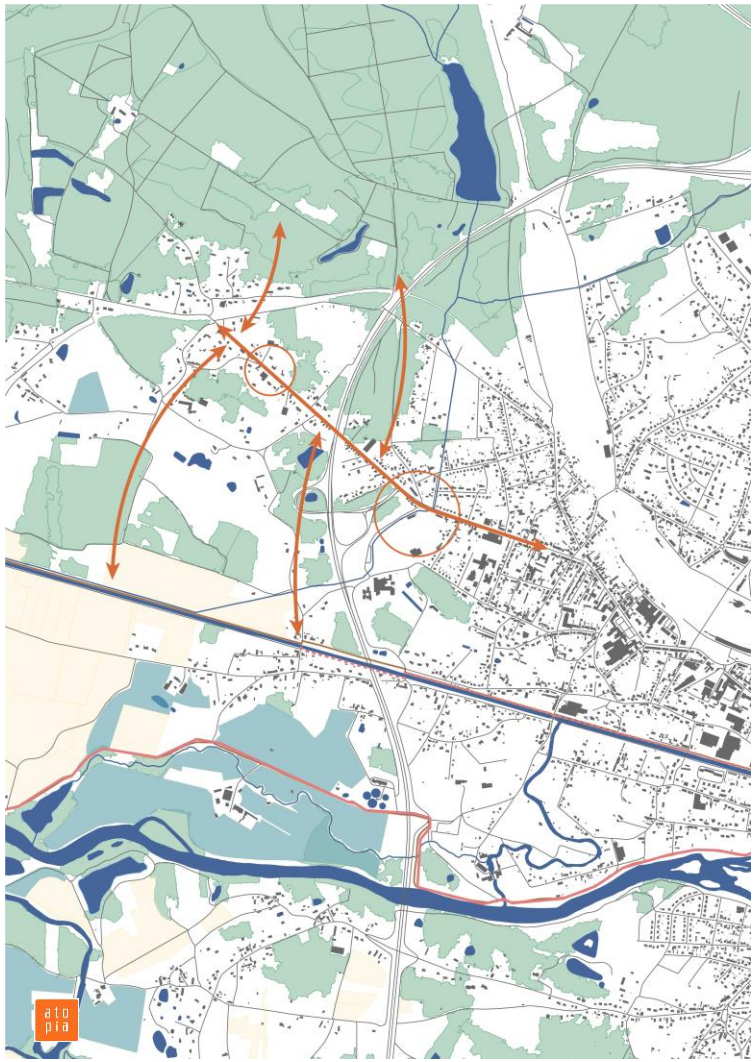
- **Valoriser un lien piéton et cyclable permettant l'accès aux entités paysagères environnantes depuis le centre-ville** en proposant des cheminements en entrée de ville. Ainsi, l'entrée de ville s'insérerais dans la continuité des paysages du territoire. A titre d'exemple, l'entrée Est pourrait proposer des accès à l'Yèvre et au coteau boisé et l'entrée Ouest des accès au canal de Berry et au coteau boisé)
- **Permettre l'accès aux habitations individuelles de l'entrée de ville via les mobilités douces** en aménageant notamment les abords de la Départementale 2076.
- **Assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables,** afin de faciliter l'accès au centre-ville depuis les espaces périurbains.

- **Penser la commodité d'usage des voies d'accès aux mobilités douces** en :
    - Assurant de l'ombrage grâce à des plantations arborées le long des voies
    - Proposant des services ponctuels le long des voies (lieux de pauses, stations de réparations pour vélo, etc.)

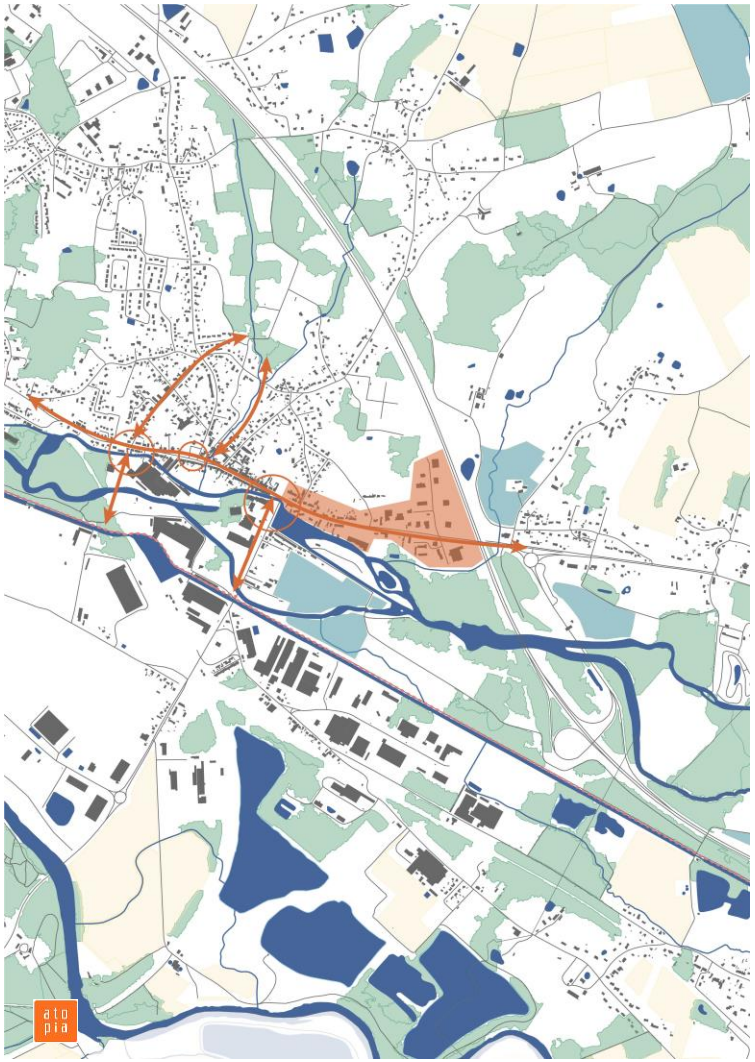
1.3. Assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en entrée de ville

- **Réduire la vitesse de circulation des véhicules motorisés** en :
    - Intégrant des obstacles sur le parcours viaire
    - Travaillant un marquage au sol pour réduire la vitesse de circulation. Dans la mesure du possible, porter une attention sur le choix des matériaux et des couleurs afin d'harmoniser l'aspect du sol avec l'esthétique des façades bâties.
- **Orientant les usagers par des parcours intuitifs** pour mieux différencier les fonctions des espaces par des tracés, un choix de couleurs ou un panneautage des voies.

OAP « Entrées de ville »



Entrée Ouest : Étendre l'usage urbain jusqu'en entrée de ville



Entrée Est : Étendre l'usage urbain jusqu'en entrée de ville

Zones d'activité économique : encourager la mutualisation des parkings, favoriser la multifonctionnalité des espaces, intégrer des projets mixtes

Amplifier la place de l'espace public en intégrant des lieux de rencontre et de pauses notamment en périphérie des zones d'activités, et des équipements existants

Valoriser un lien piéton et cyclable permettant l'accès aux entités paysagères environnantes depuis le centre-ville, permettre l'accès aux habitations individuelles de l'entrée de ville via les mobilités douces, assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables

OAP « Entrées de ville »

Orientation 2 : Restaurer la qualité paysagère des franges urbaines

Les deux entrées de ville de Vierzon marquent des seuils contrastant fortement avec les paysages ruraux et forestiers du territoire alentour. Cette démarcation est grandement amplifiée par la présence des routes et des premières formes de bâtis omniprésents. Ainsi, l'Orientation 2 propose des orientations d'aménagement visant à intégrer un principe de transition et de qualité paysagère des entrées de ville.

2.1. Requalifier les limites parcellaires

- **Tendre vers une intégration des clôtures** en :
    - Apportant de la cohérence d'aspect des clôtures avec le bâti. Il s'agit alors d'intégrer le critère esthétique aux différentes fonctions de la clôture (délimitation de l'espace privé, protection vis-à-vis des intrusions, des intempéries, etc.)
    - Définissant et limitant l'usage des matériaux afin de tendre vers une cohérence d'ensemble des clôtures (murets maçonnés, murets enduits, clôtures bois, accompagnement de végétation, etc.)
- **Maîtriser la plantation des haies ornementales** en :
    - Favorisant le développement d'une ambiance champêtre en accord avec la situation rurale de la ville : choix d'essences champêtres de type haie bocagère, répartitions aléatoires des espaces au sein d'une même haie, favoriser des arbres et arbustes ne nécessitant pas d'interventions de tailles importante (essences dont le port naturel se situe entre 1 et 2m)

2.2. Intégrer des espaces tampons en lisière urbaine

- **Attribuer des fonctions d'usage urbain, écologiques et paysagers aux espaces constituant les lisières** afin de les préserver de l'étalement urbain en :
    - Créant des boucles piétonnes et cyclables (ceintures de cheminements autour de la ville)
    - Répartissant des ambiances végétales variées en lisière de la ville (plantations de franges boisées, de vergers publics ou espaces laissés à la libre évolution des espèces spontanées)
    - Favorisant l'implantation de végétation spontanée dans les espaces ouverts et le long des axes routiers afin d'amplifier une dynamique champêtre
    - Préservant les surfaces naturelles humides le long de l'Yèvre, du Barangeon, cours d'eau et mares situées en entrée de ville
- **Préservant une continuité des espaces tampon en lisière urbaine** afin de créer de la cohérence d'usage et de paysage entre les différents espaces.

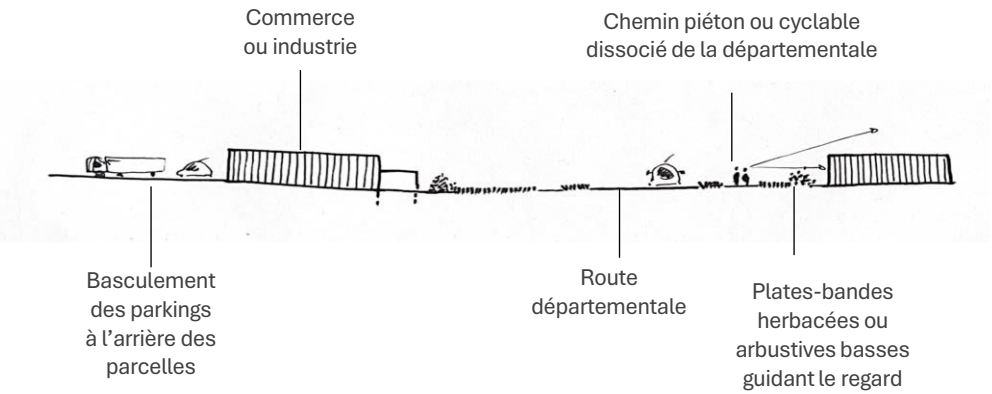
OAP « Entrées de ville »

2.3. Mettre en valeur le patrimoine architectural

- **Minimiser l'encombrement visuel** en :
    - Encadrant l'usage de la publicité selon les directions du Règlement Local de Publicité Intercommunal afin de préserver le rôle de première image perçue que joue l'entrée de ville.
    - Dégageant des vues vers les éléments bâtis représentatifs du territoire (anciens corps de ferme, maisons de bourgs).
- **Valorisant les codes architecturaux locaux** en favorisant l'usage de matériaux locaux dans les rénovations ou nouvelles constructions (encadrements en briques des ouvertures, toitures à fortes pentes en tuiles ou ardoises, constructions en pans de bois, usage de briques jaunes, etc.)

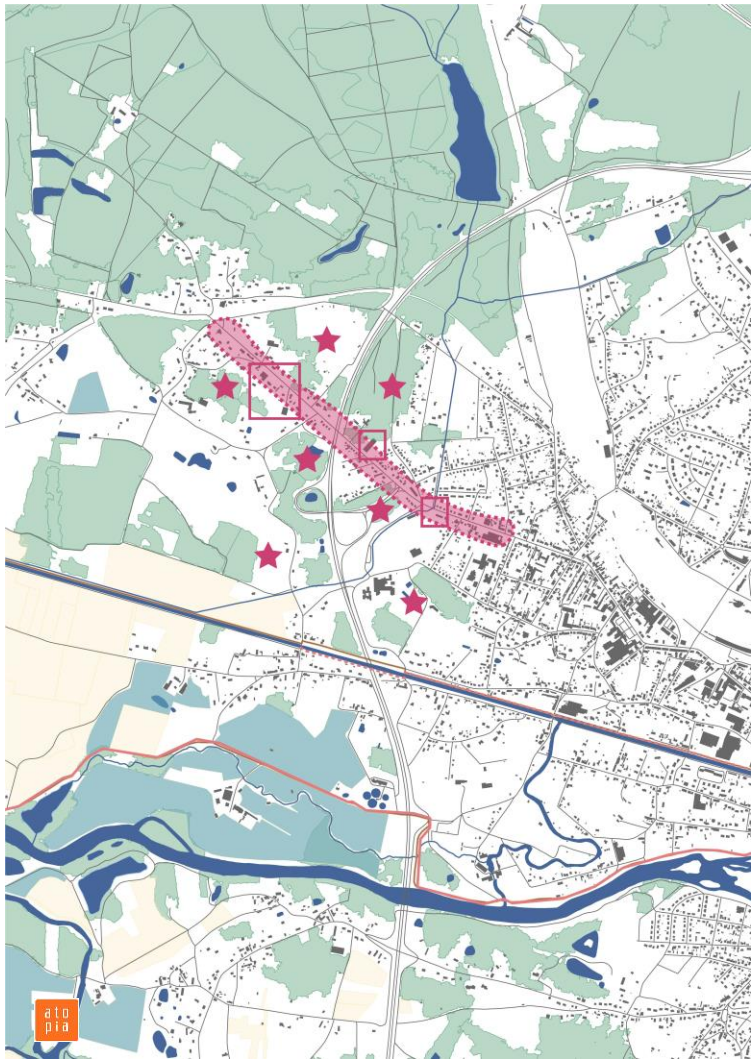
2.4. Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités

- **Améliorer la qualité des interfaces entre l'espace public et les espaces à vocation économique** en:
    - Préférant, dans la mesure du possible, une implantation des parkings des commerces et industries en fond de parcelle afin d'améliorer la qualité paysagère des bords de route.
    - Insérant des plantations basses en bord de parcelle, le long des chemins et de la départementale. L'usage de plates-bandes composées d'herbacées ou d'arbustes bas permet la dissimulation des pieds de bâti générique (industries, commerces) afin de guider le regard de l'usager des voies vers le ciel.
    - Favorisant des limites ouvertes et perméables pour éviter une rupture brutale avec l'environnement alentour.
- **Amplifier le paysagement des espaces à vocation économique** en végétalisant progressivement les parkings privés (plantations d'arbres d'ombrage, sols perméables, haies séparatives)
- **Soigner l'esthétique architecturale des bâtis à vocation économiques** (respect des matériaux et teintes locales, volumes bâtis cohérents avec les constructions proches existantes), en évitant un effet d'hétérogénéité induit par la diversité des matériaux et des couleurs.

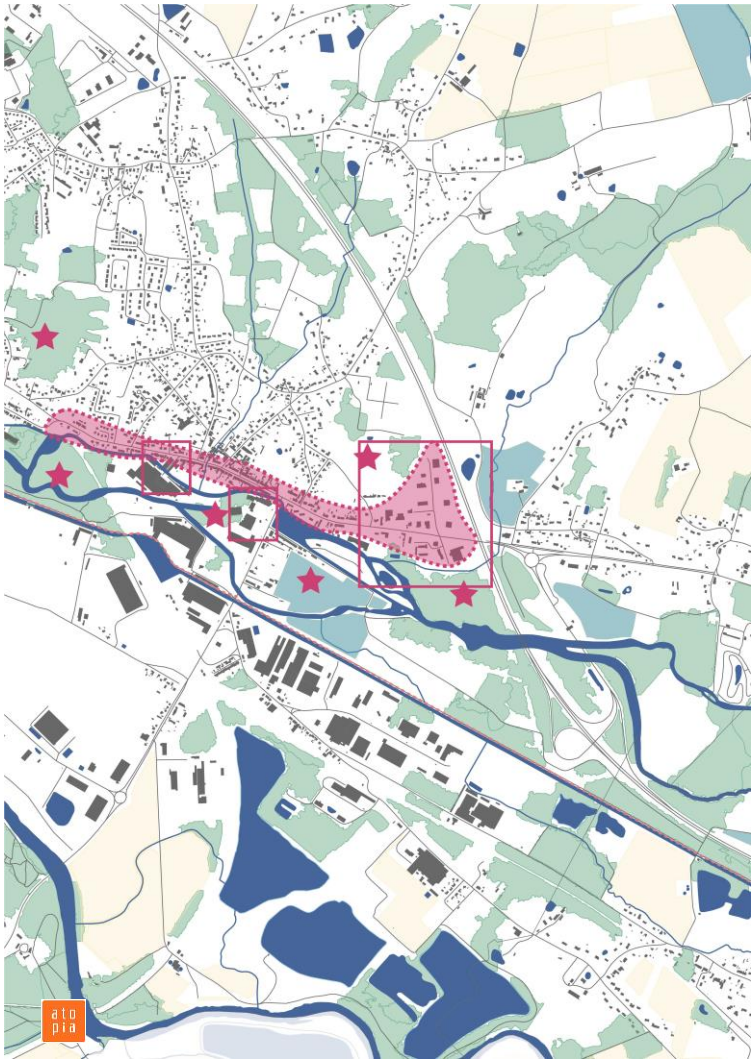


Coupe de principe d'aménagements des abords de zone d'activités en entrée de ville

OAP « Entrées de ville »



Entrée Ouest : Restaurer la qualité paysagère des franges urbaines



Entrée Est : Restaurer la qualité paysagère des franges urbaines

Requalifier les limites parcellaires: Tendre vers une intégration des clôtures, maîtriser la plantation des haies ornementales, mettre en valeur le patrimoine architectural

Intégrer des espaces tampons en lisière urbaine : Préserver une continuité des espaces tampon en lisière urbaine

Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités

OAP « Entrées de ville »

Orientation 3 : Favoriser la diversité écologique des entrées de ville

3.1. Limiter le ruissellement en soutenant l'infiltration des eaux

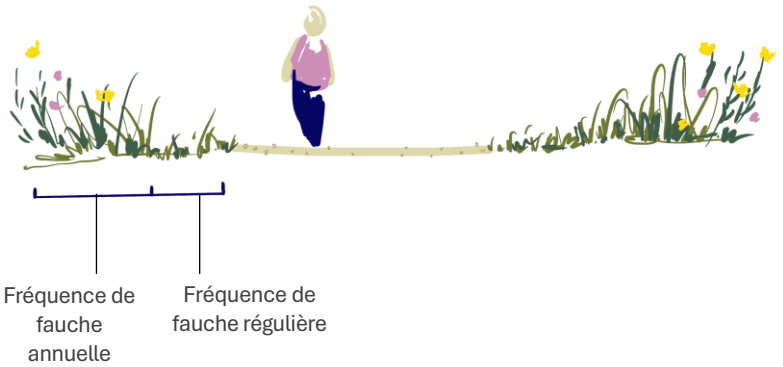
- **Désimperméabiliser les surfaces bitumées** (notamment les parkings, les parvis et les trottoirs) afin de favoriser un système d'infiltration à la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement.
- **Développer la présence de noues paysagères plantées** le long des axes routiers ou des clôtures afin d'aider au parcours de l'eau.

3.2. Contribuer à l'implantation d'une biodiversité riche

- **Préférer le choix d'espèces locales et variées lors des projets de plantation**, notamment en bord de route (par exemple le Tilleul, l'Erable champêtre, l'Argousier, le Fusain d'Europe, le Charme commun, etc.). Les nombreux paysages bocagers autours de Vierzon renforcent alors l'importance d'instaurer les essences de haie bocagère en entrée de ville, espace d'interface entre l'espace urbain et son contexte rural
- **Sensibiliser les propriétaires à l'importance de la diversification des haies.** Les haies de thuya dominant les limites de parcelles d'habitations privées deux entrées de ville, elles participent à l'appauvrissement de la biodiversité des entrées de ville dû à leur monospécificité et à leur rôle d'acidification des sols. Il s'agit alors de conseiller et de sensibiliser les propriétaires vis-à-vis de l'importance de planter des haies aux essences variées, locales et adaptées au contexte climatique.
- **Intégrer des espèces végétales favorisant l'implantation des pollinisateurs** afin de pérenniser la présence d'espèces floristiques et faunistiques riche et variée (par exemple le Merisier, Pommier commun et autres fruitiers locaux)

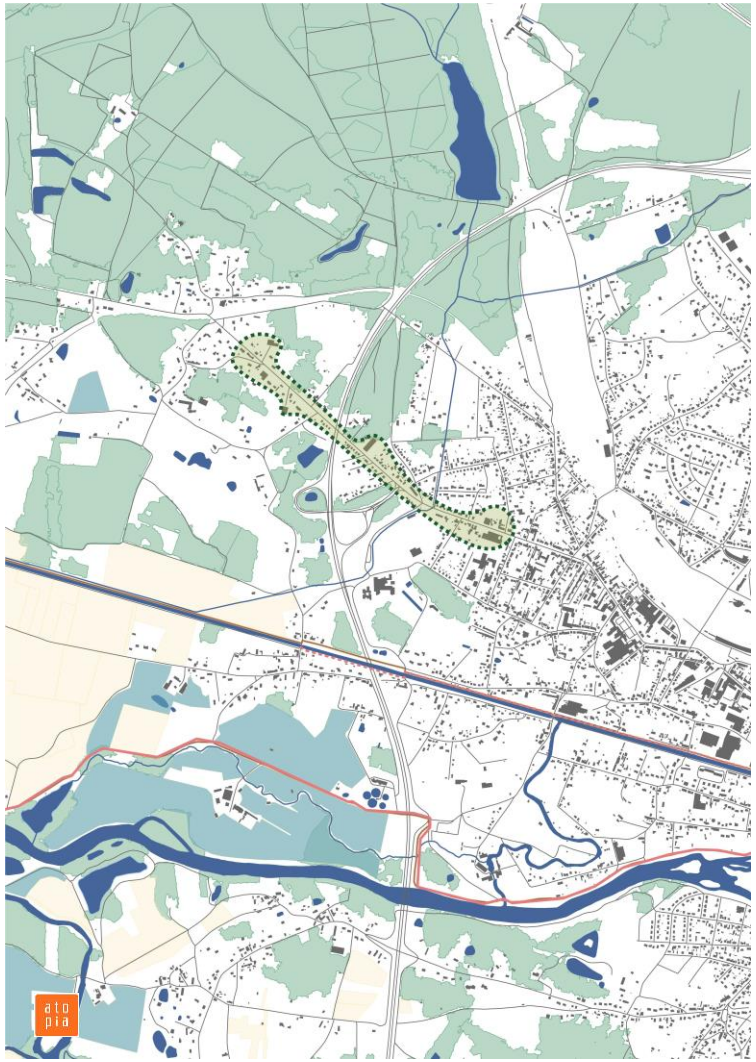
3.3. Tendre vers une gestion raisonnée des espaces publics

- **Préférer des systèmes de fauches raisonnée le long des voiries** en fauchant de manière moins régulière et en instaurant un principe de fauche différenciée (les bords des axes de déplacement peuvent être fauchés plus régulièrement que les espaces en bords de parcelles non-fréquentés).
- **Tendre vers un mode de gestion sans pesticides des espaces publics** en :
    - Favorisant le désherbage manuel, la tonte ou le brûlage
    - Sensibilisant la population à l'intérêt écologique de la présence d'herbes spontanées au sol (panneaux informatifs, discussions collectives, etc.).

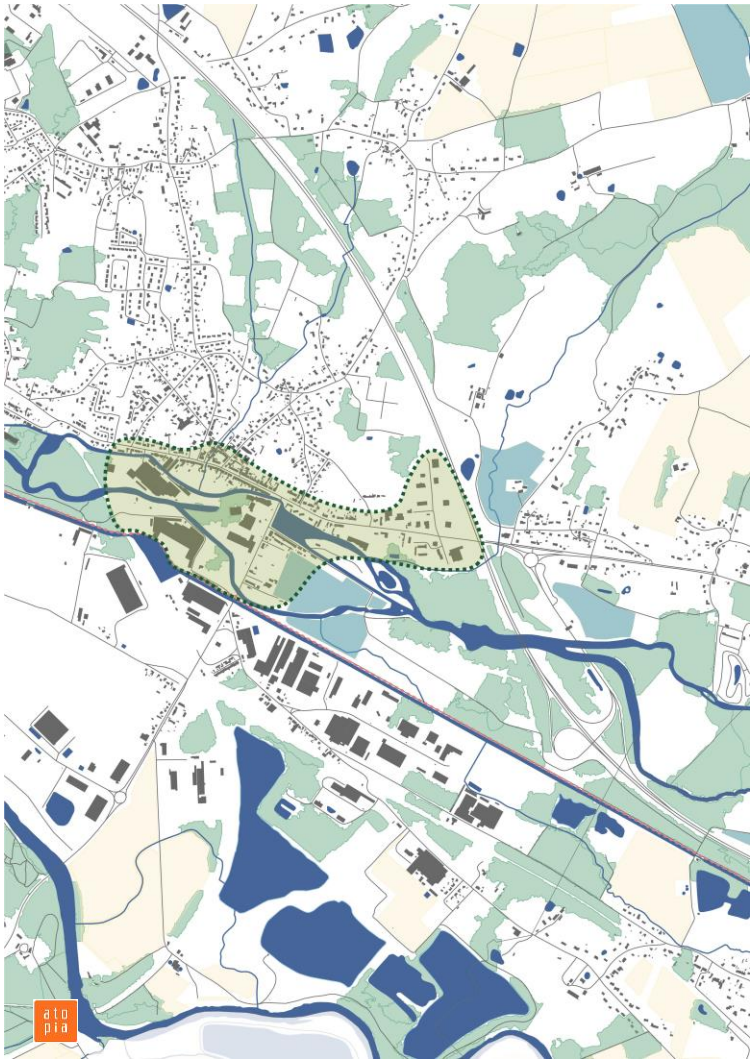


Coupe de principe de gestion raisonnée d'un chemin

OAP « Entrées de ville »



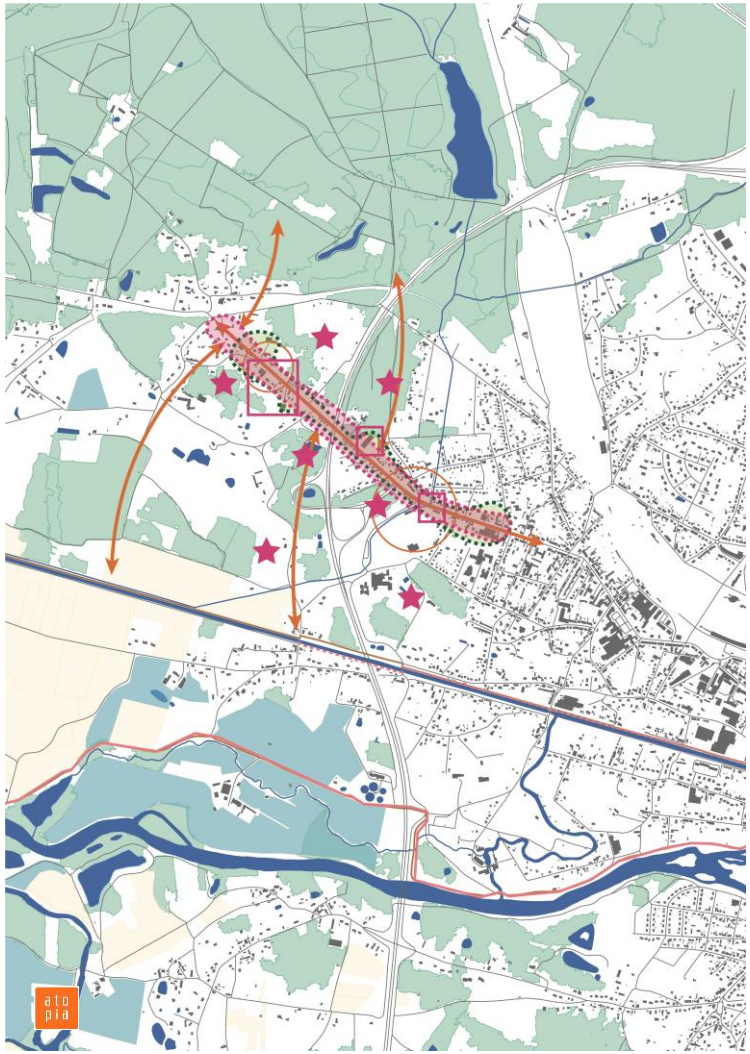
Entrée Ouest : Favoriser la diversité écologique des entrées de ville



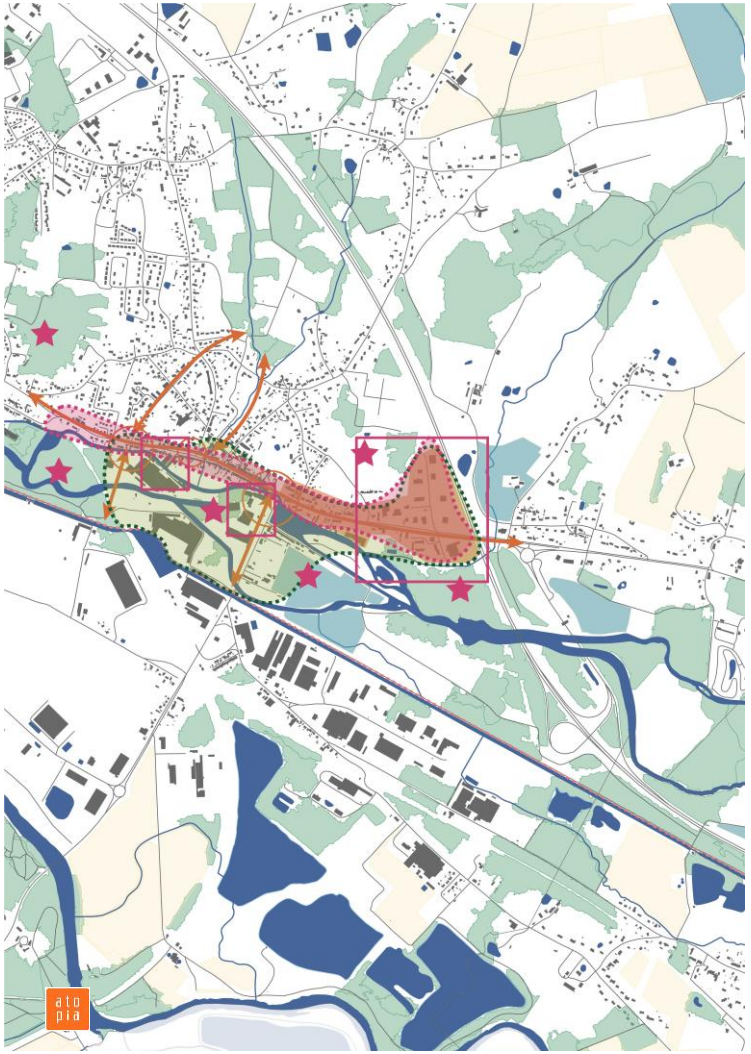
Entrée Est : Favoriser la diversité écologique des entrées de ville

Limiter le ruissellement en soutenant l'infiltration des eaux, tendre vers une gestion raisonnée des espaces publics

OAP « Entrées de ville »



Entrée Ouest : Carte de synthèse des trois orientations



Entrée Est : Carte de synthèse des trois orientations


vierzon
sologne
berry
communauté
de communes