

PLUI

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES


Val de Bouzanne
Indre en Berry

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Élaboration du PLUI prescrite le 23 mai 2017

Projet de PLUI arrêté le 16 avril 2025

Projet de PLUI approuvé le 15 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 janvier 2026 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne

La présidente,
Marie-Annick BEAUFRÈRE

Date : **26 mars 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **2**

Communauté de communes du Val de Bouzanne
20, rue Emile Forichon -
36230 NEUVY-SAINT-SÉPULCHRE

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



RAPPELS

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

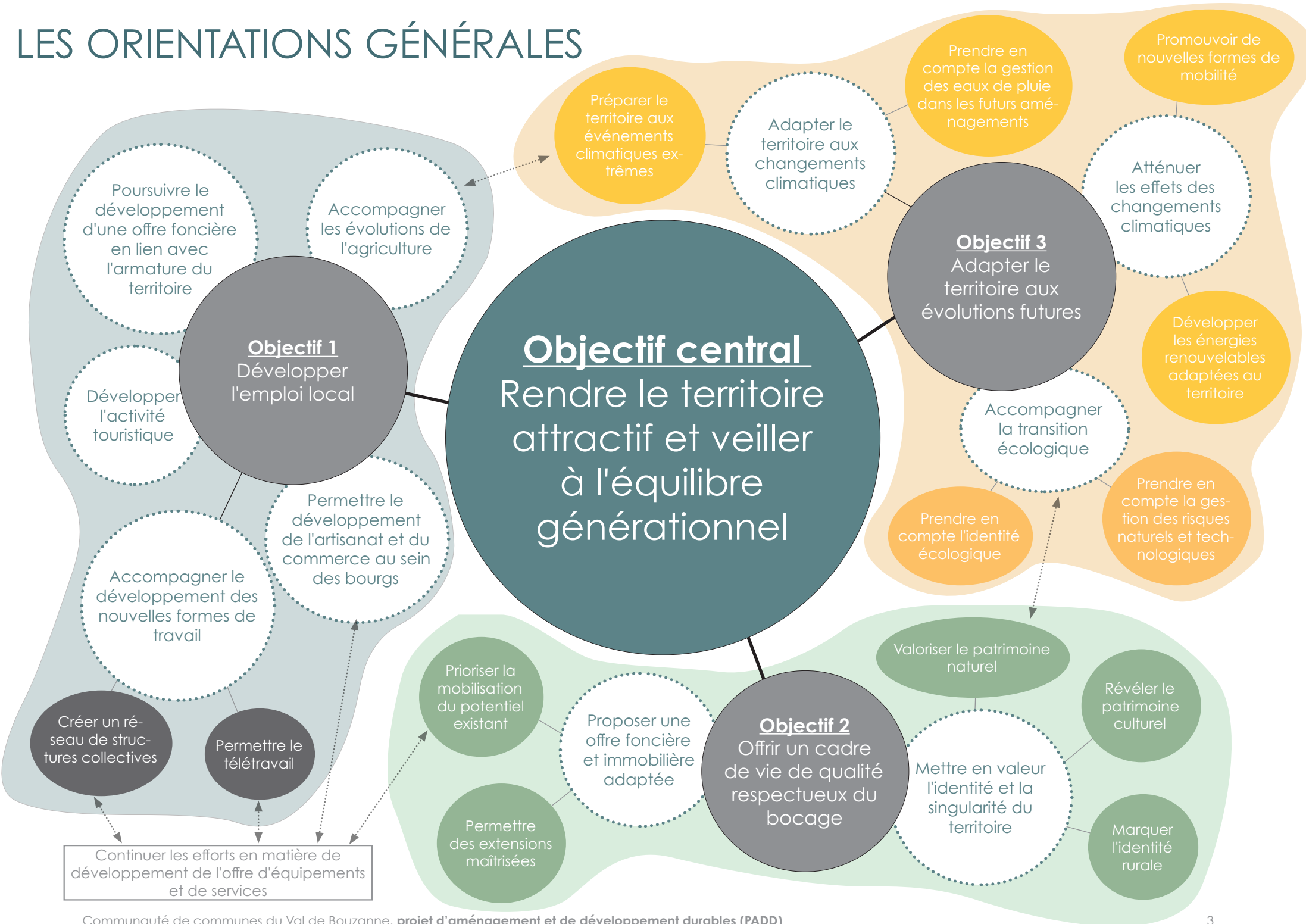
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie
- le développement des énergies renouvelables
- le développement des communications numériques

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



OBJECTIF 1 DÉVELOPPER L'EMPLOI LOCAL



- 1.1. Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale**
- 1.2. Accompagner le développement des nouvelles formes de travail**
- 1.3. Permettre le développement de l'artisanat et du commerce au sein des bourgs**
- 1.4. Accompagner les évolutions de l'agriculture**
- 1.5. Développer l'activité touristique**

1.1. Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale

- Prévoir le développement des zones d'activités du Fay et de la route de Châteauroux, comme zones d'activités structurantes pour le territoire.
- Permettre le développement des zones d'activités de proximité.
- Privilégier l'optimisation des surfaces disponibles : viser un taux d'occupation d'un minimum de 70% avant tout projet d'extension.
- Permettre la création d'une nouvelle zone artisanale de proximité sous réserve :
 - que le taux d'occupation minimal des zones artisanales de proximité soit de 70% à l'échelle de la communauté de commune,
 - que la nouvelle zone soit située à proximité d'un bourg et en cohérence avec la vocation économique de la zone,
 - que le raccordement au réseau fibre soit acté à l'horizon 2025,
 - que la création de cette zone soit compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière liée aux zones d'activités.

1.2. Accompagner le développement des nouvelles formes de travail

- Faciliter le télétravail en garantissant une offre numérique de qualité (internet et téléphonie mobile).
- Créer un réseau de structures collectives à l'échelle des bassins de vie.
 - Développer l'offre en matière de tiers-lieux et/ou Fab-Lab
 - Proposer une offre d'immobilier d'entreprises pour faciliter le parcours entrepreneurial
- Faciliter les liaisons en direction des principales gares voisines (Argenton-sur-Creuse et Châteauroux) pour connecter le territoire aux grands centres métropolitains.
- Le territoire doit continuer à développer l'offre de services sur l'ensemble du territoire et notamment dans les pôles. A Cluis, les travaux de modernisation de la salle polyvalente ont permis d'améliorer l'offre. A Neuvy-Saint-Sépulchre, pour améliorer l'offre d'équipement, le pôle d'équipements scolaires et sportifs sera réorganisé et modernisé dans la continuité des efforts faits jusqu'alors.

1.3. Permettre le développement de l'artisanat et du commerce au sein du tissu bâti

- Autoriser le développement de l'activité artisanale au sein du tissu bâti si elle est compatible avec l'environnement habité (absence de nuisances).
- Privilégier l'implantation du commerce en centre-bourg : protéger les linéaires commerciaux existants.
- Renforcer l'ambiance de centre-ville à Cluis et Neuvy-Saint-Sépulchre, et renforcer l'accueil de population en centre-ville.

1.4. Accompagner les évolutions de l'agriculture

- Limiter la consommation d'espace agricole, notamment en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices, et en tenant compte de la qualité agronomique des terres.
- Permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier.
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles.

1.5. Développer l'activité touristique en révélant la richesse du patrimoine local

- Mettre en valeur la richesse du patrimoine local (patrimoine naturel et culturel, ordinaire et extraordinaire).
- S'appuyer sur le partenariat avec le Pays de la Châtre en Berry pour le développement d'une offre globale.
- Conforter le réseau de liaisons douces et promouvoir les boucles à l'échelle intercommunale.
- Maintenir les éléments marquants de l'activité touristique.
- Accompagner les projets d'hébergement touristique.

OBJECTIF 2
OFFRIR UN CADRE
DE VIE DE QUALITÉ
RESPECTUEUX DU
BOCAGE

2.1. Proposer une offre foncière et immobilière adaptée

- Prioriser la mobilisation du potentiel de logements dans l'existant.
- Permettre des extensions maîtrisées de l'urbanisation.

2.2. Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire

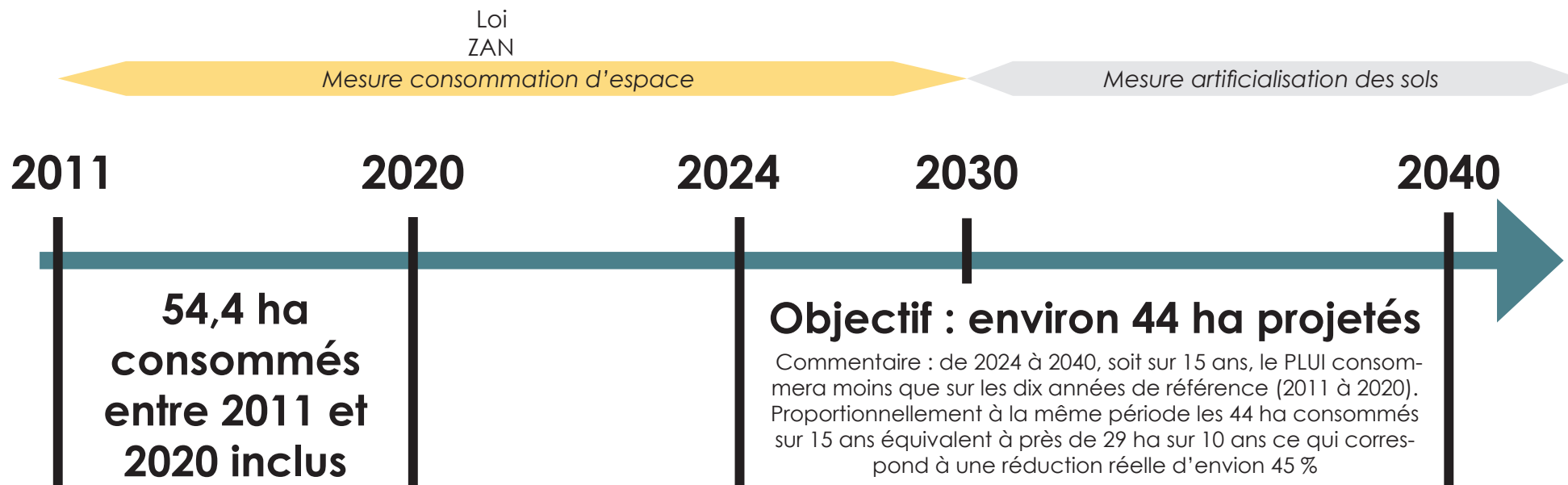
- Valoriser le patrimoine naturel.
- Révéler le patrimoine culturel.
- Marquer l'identité rurale.

2.1. Proposer une offre foncière et immobilière adaptée

Prioriser la mobilisation du potentiel de logements dans l'existant

- Viser un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,8%, correspondant à la production d'environ 55 logements/an d'ici 2040.
- Répartir la production de logement pour atteindre 60% en mobilisation du potentiel dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants, changements de destination).
- Tendre vers une répartition 55% pour les pôles (Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis, Mers-sur-Indre) et 45% sur les autres communes.
- *A minima*, enrayer l'augmentation de la vacance des logements.

Permettre des extensions maîtrisées de l'urbanisation



- Si nécessaire, prévoir des extensions de l'urbanisation respectant une densité de 7 à 8 logements/ha, soit environ 1 200 m² (à l'exception de Neuvy-Saint-Sépulchre où la taille moyenne des terrains sera de l'ordre de 900 m²).
- Permettre des extensions sur le reste du territoire, y compris dans les hameaux "constitués". Il s'agit ici d'un objectif de solidarité territoriale visant à offrir *a minima* une zone de développement dans le cadre du Plui.
- Définir une politique foncière de long terme afin d'anticiper les besoins futurs en habitat.
- Réduire la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 d'au moins 45%.
- Réduire la consommation d'espace par rapport aux précédents documents d'urbanisme

2.2. Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire

Valoriser le patrimoine naturel

- Préserver les éléments constituant de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).
- Préserver le bocage comme véritable marqueur de l'identité locale.
- Maintenir l'équilibre entre préservation de l'environnement et valorisation économique des ressources naturelles.

Révéler le patrimoine culturel

- Garantir la protection du patrimoine bâti remarquable, mais également du patrimoine "ordinaire".
- Poursuivre les efforts en matière de qualité des espaces publics qui participent à la singularité du territoire.

Marquer l'identité rurale

- Soutenir le tissu associatif, véritable marqueur de l'art de vivre à la campagne.
- Veiller à conserver l'identité berrichonne, que ce soit en matière d'aménagement de l'espace, de densité, et de formes urbaines.
- Soutenir l'artisanat en lien avec la restauration du patrimoine bâti



OBJECTIF 3 ADAPTER LE TERRITOIRE AUX ÉVOLUTIONS FUTURES

3.1. Accompagner la transition écologique

3.2. Atténuer les effets des changements climatiques

3.3. Adapter le territoire aux changements climatiques

3.1. Accompagner la transition écologique

Prendre en compte l'identité écologique du territoire

- Privilégier les espèces végétales adaptées dans les futurs aménagements d'espaces publics.
- S'appuyer sur la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement pour créer des espaces vivants (principe de co-évolution du territoire).

Prendre en compte la gestion des risques naturels et technologiques

- Développer une véritable culture de la gestion du risque dans les aménagements à venir.
- Réduire au maximum la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques en prenant en compte les risques dans les aménagements futurs.

3.2. Atténuer les effets des changements climatiques

Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire

- Ne permettre que les projets de développement éolien en cours à la date d'arrêt du PLUi (nommer les projets en cours), et qui respectent les objectifs de mise en valeur du paysage et de respect de la biodiversité.
- Permettre le développement des centrales photovoltaïques uniquement sur des espaces non exploitables par l'agriculture (toitures, sites dégradés, pollués, friches industrielles et autres sites non productifs), et les infrastructures d'agri-voltaïsme en lien avec de vrais projets agricoles.
- Interdire l'implantation de parc photovoltaïque au sol sur des zones d'activités économiques.
- Permettre le développement de projets de méthanisation n'entrant pas en concurrence avec la production agricole.

Promouvoir les nouvelles formes de mobilité

- Favoriser le développement des mobilités douces (marche, vélo ...).
- Développer des aires de covoiturage sur les principaux axes de développement, et faciliter l'accès aux gares voisines du territoire (Argenton-sur-Creuse, Châteauroux).
- Finaliser les boucles cyclables à l'échelle intercommunale pour offrir des liaisons entre les communes.

Préserver le bocage pour réduire l'empreinte écologique du territoire

- Préserver les linéaires de haies pour participer à la captation du carbone.
- Développer la filière bois-énergie en lien avec une politique plus globale de gestion à long terme du bocage berrichon.

3.3. Adapter le territoire aux changements climatiques

Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes

- Gestion du risque inondation : Prendre en compte les risques d'inondation, veiller à intégrer l'enjeu des eaux de ruissellement, et préserver les zones humides comme espace tampon.
- Participer la gestion de la ressource en eau en préservant les milieux sensibles, et en limitant les impacts des aménagements.
- Poursuivre les efforts de sécurisation des interconnexions entre communes
- Gestion du risque retrait-gonflement des argiles : Prendre en compte les épisodes de sécheresse qui fragilise le bâti ancien.
- Prendre en compte la gestion des eaux de pluie à la parcelle.
- Préserver le bocage pour son rôle en matière de gestion des risques (mouvement de terrain et inondation notamment).