



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RESUME NON TECHNIQUE

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
communautaire du
15 janvier 2026
approuvant le plan local
d'urbanisme intercommu-
nal du Val de Bouzanne

La présidente,
Marie-Annick Beaufrère

Date : **11 décembre 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1d**

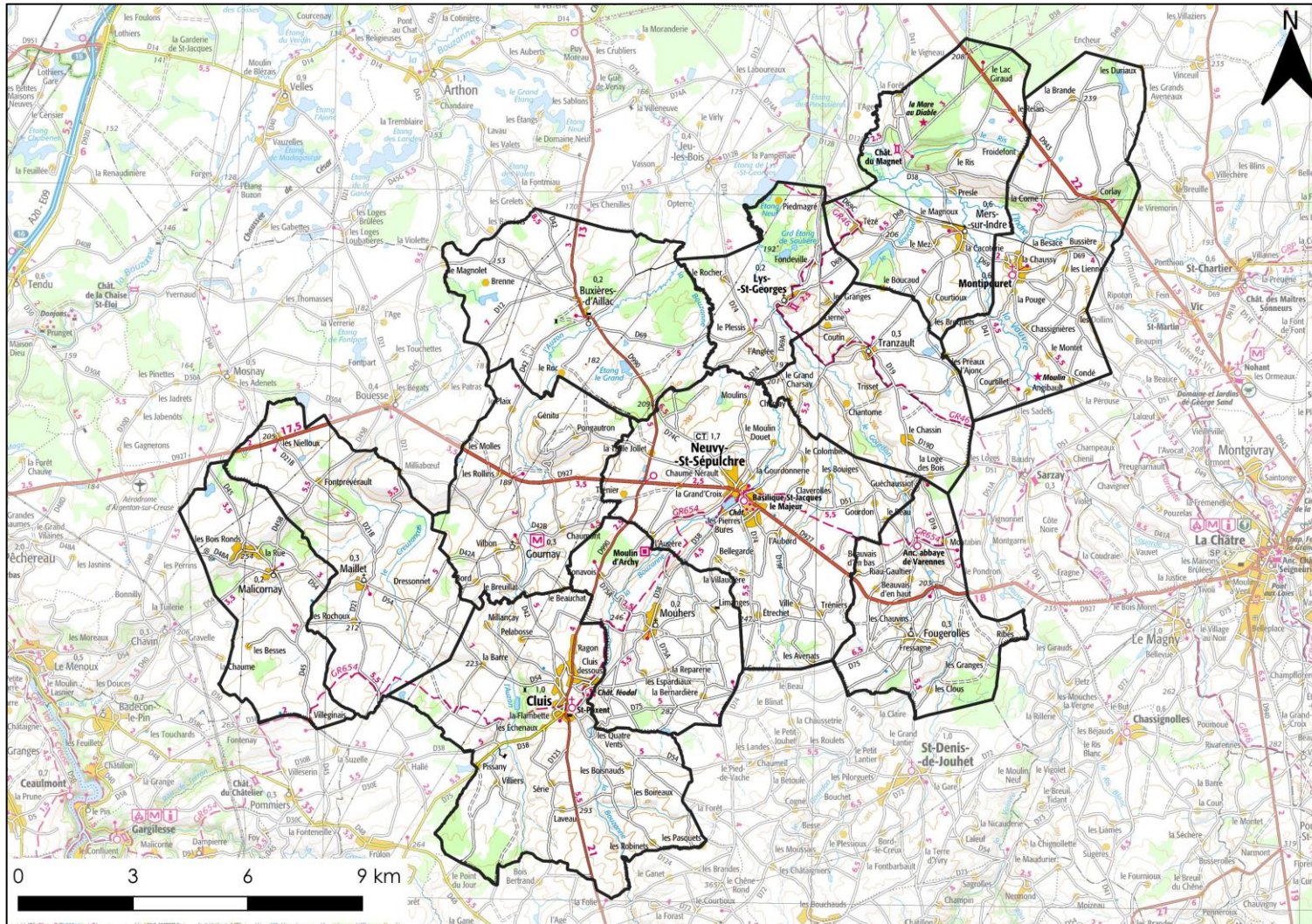
Table des matières

Mesures de réduction	27
4. Indicateurs de suivi et d'évaluation	28

Première partie : Présentation du territoire	3
Deuxième partie : État initial de l'environnement	5
1. Milieu physique	6
2. Biodiversité	7
3. Risques et nuisances.....	11
Risques naturels.....	11
Risques technologiques	12
Nuisances	12
4. Ressources naturelles	13
Eaux superficielles.....	13
Eaux souterraines	13
L'assainissement	14
Documents cadres.....	14
Matériaux	14
Énergies renouvelables	14
Les déchets	14
Troisième partie : Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes	15
Quatrième partie : Explication des choix retenus.....	17
1. Le PADD.....	18
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
3. Le règlement.....	20
Cinquième partie : Évaluation environnementale	21
1. Analyse des incidences sur l'environnement.....	22
Consommation d'espace péri-urbain.....	22
2. Analyse des incidences du PLUi sur le milieu naturel à l'échelle des secteurs à projet	24
3. Mesures « Éviter-réduire-compenser »	27
Mesures d'évitement.....	27

Première partie : Présentation du territoire

La population intercommunale est de 5 973 habitants (2021) et le territoire a une superficie de 27 720 hectares



Deuxième partie : État initial de l'environnement

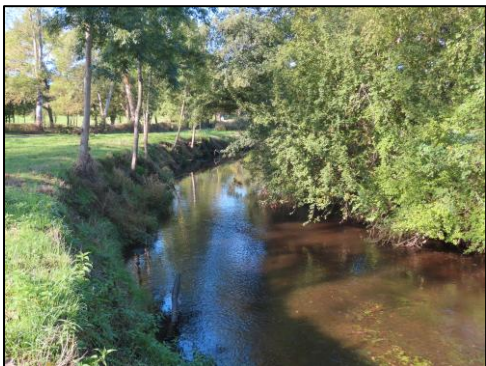
1. Milieu physique

Le territoire du Val de Bouzanne se situe à la limite entre le bassin parisien et le massif central.

Les formations sédimentaires du bassin parisien (calcaires, marnes...) occupent la plus grande partie du territoire côté nord, alors que les formations de socle (essentiellement métamorphiques) sont limitées à la bordure sud et déterminent les reliefs les plus importants.

Les sols sont très variés sur le territoire, en raison de la forte diversité géologique du substrat. Cette diversité se traduit dans une grande variété pédologique.

Le territoire comporte un chevelu hydrographique très dense, en situation de tête de bassin versant et se partage entre trois bassins principaux : le bassin de la Bouzanne, qui occupe la quasi-totalité du territoire, le bassin de l'Indre et celui du Cher (en bordure nord).

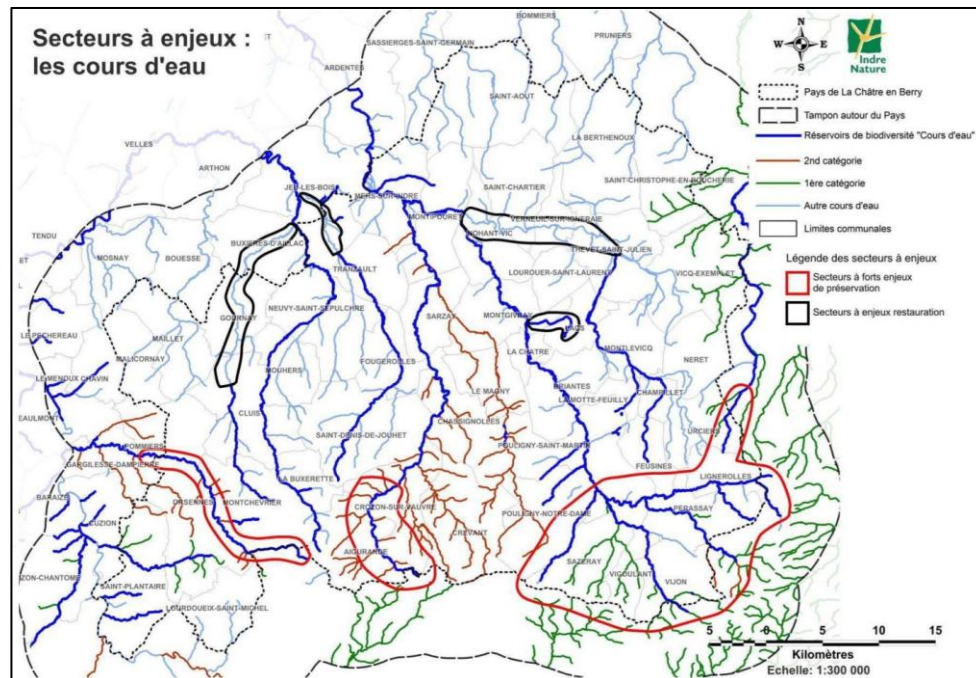


La Vauvre à Montipouret



Le plan d'eau de Neuvy-Saint-Sépulchre, sur la Bouzanne

La carte des secteurs à enjeux de préservation « Cours d'eau », réalisée par Indre Nature dans le cadre de l'élaboration de la TVB du Pays de la Châtre en Berry, délimite les secteurs à forts enjeux de préservation (la Gargillesse, le cours amont de la Vauvre, la tête de bassin de l'Indre, en dehors du Val de Bouzanne), ainsi que les secteurs à enjeux de restauration (le cours aval de l'Auzon, le cours aval du Gourdon tous deux dans le territoire intercommunal, le ruisseau de Rivenat (hors territoire), le cours aval de l'Igneraie).



Le climat de l'Indre est un climat tempéré océanique dégradé, qui évolue vers une tendance semi-continentale vers la bordure sud, sur les marges du massif central.

Météo France fournit des informations sur le changement climatique. Pour la communauté de communes du Val de Bouzanne, à l'horizon 2100 :

La température moyenne par saison, va par exemple passer, en été, de 18,9 °C (valeur de référence pour la période 1976-2005) à une fourchette de 22,5 °C (valeur basse)/23,7 °C (valeur haute).

Le cumul des précipitations par saison va passer, en hiver, de 209 mm (valeur de référence pour la période 1976-2005) à une fourchette de 216 mm (valeur basse)/ 289 mm (valeur haute).

2. Biodiversité

Aucun **site Natura 2000** ne concerne le territoire intercommunal.

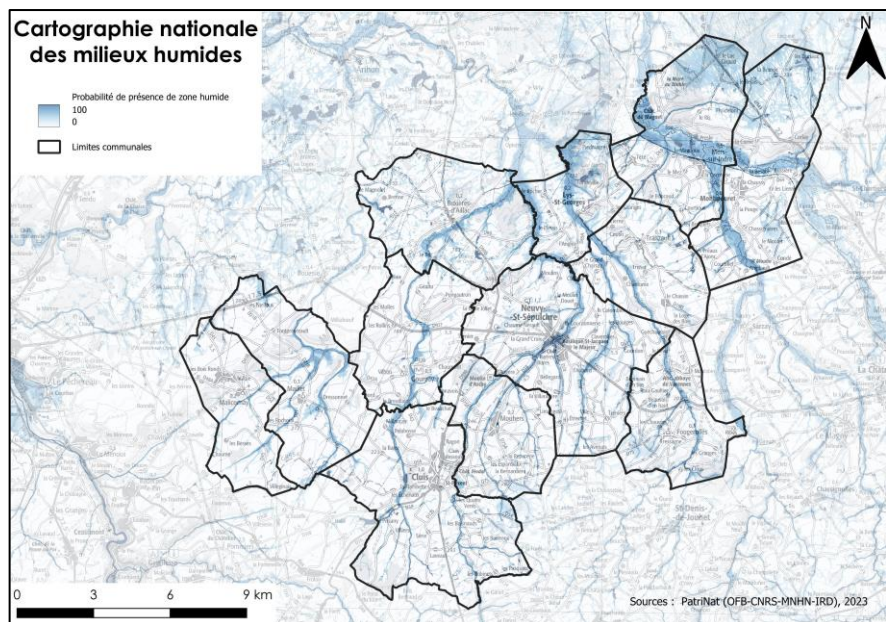
Deux **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) se trouvent sur le territoire intercommunal :

- la ZNIEFF de type 1 n°240000564, Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges ;
- la ZNIEFF de type 2 n°240031234, Haut bassin versant de l'Indre, concernant Mers-sur-Indre et Montipouret.

Le territoire abrite également deux **Espaces naturels sensibles** : le Moulin d'Angibault à Montipouret et la Mare au diable dans le bois de Chanteloube à Mers-sur-Indre, ainsi qu'un site de l'inventaire national du patrimoine géologique, les "buttons" de formations éocènes de Buxières-d'Aillac.

Les **zones humides** jouent de multiples rôles :

- Protection contre les inondations par écrêtement des crues ;
- Amélioration de la qualité de l'eau ;
- Source de diversité biologique ;
- Ressources économiques, scientifiques, sociales et récréatives.



La cartographie nationale des milieux humides est jointe au PLUi en tant que document de référence faisant figurer la probabilité de présence de zone humide sur le territoire. Ces zones humides sont réparties essentiellement le long du réseau hydrographique et de façon plus diffuse sur les formations argileuses, en partie nord.

Le territoire abrite des habitats naturels d'intérêt écologique, qu'ils soient localisés (pelouses calcicoles, pelouses à Nard raide, landes atlantiques...) ou plus largement répartis (prairies de fauche atlantiques). D'autres milieux peuvent aussi présenter un fort intérêt écologique, en particulier pour leur rôle fonctionnel pour la faune et la flore : le bocage, les mares, les milieux humides en mosaïque, les cours d'eau...



Bocage dans la vallée de la Bouzanne



Prairie maigre de fauche à Cēnanthe faux bocage

La **diversité floristique** est élevée sur le territoire, avec près de 750 espèces connues. Parmi ces espèces végétales, 17 sont protégées et 10 sont particulièrement menacées.

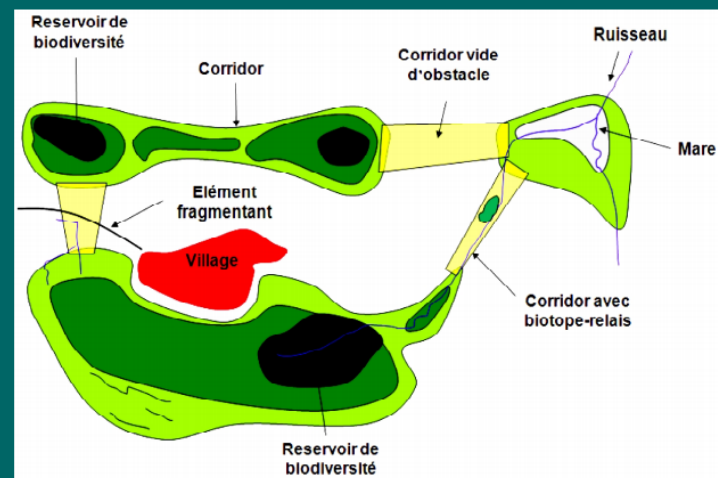
La **faune** abritée sur le territoire comporte, parmi les espèces connues :

- 19 espèces de Mammifères terrestres, dont 11 sont patrimoniales
- 90 espèces d'Oiseaux, dont 23 patrimoniales
- 6 espèces de Reptiles, toutes patrimoniales
- 12 espèces d'Amphibiens, toutes patrimoniales
- 165 espèces d'Insectes, dont 28 espèces patrimoniales.

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- ✓ **de réservoirs de biodiversité** : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- ✓ **de corridors ou de continuums écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches.
- ✓ **de cours d'eau et canaux**, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.



Schématisme de la notion de continuité écologique (d'après ECONAT)

La **trame verte et bleue** correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ». Ces milieux ou habitats abritent de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Pour prospérer, elles doivent pouvoir circuler d'un milieu à un autre, aussi bien lors de déplacements quotidiens que lorsque les jeunes partent à l'exploration d'un nouveau territoire ou à l'occasion de migrations.

La trame verte et bleue se décline à toutes les échelles :

- à l'échelle nationale et européenne : l'État et l'Europe proposent un cadre pour déterminer les continuités écologiques à diverses échelles spatiales, identifient les enjeux nationaux et transfrontaliers et définissent des critères de cohérence nationale pour la trame verte et bleue.
- à l'échelle régionale : les Régions et l'État élaborent conjointement des Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), qui prennent en compte les critères de cohérence nationaux. Le SRCE du Centre Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

- aux échelles intercommunales et communales : les collectivités et l'État prennent en compte les SRCE dans leurs projets et dans leurs documents de planification, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le Pays de la Châtre en Berry a mené une étude cartographique de la trame verte et bleue, suivie d'un programme d'actions.

La trame verte et bleue à l'échelle du territoire intercommunal Val de Bouzanne a été adaptée à partir de la Trame Verte et Bleue du Pays de la Châtre en Berry.

Quatre sous-trames ont été identifiées : milieux aquatiques, milieux humides, milieux boisés et milieux bocagers. Deux cartes ont été élaborées, une carte de la trame bleue et une carte de la trame verte.

Trame bleue

Sous-trame des milieux aquatiques

- Réservoir de biodiversité (mare)
- Réservoir de biodiversité (cours d'eau)
- Réservoir de biodiversité (étang)
- Corridor en pas japonais (mare)
- Corridor (cours d'eau)
- Corridor en pas japonais (étang)

Sous-trame des milieux humides

- Réservoir de biodiversité
- Corridor diffus
- Corridor linéaire

Éléments fragmentants

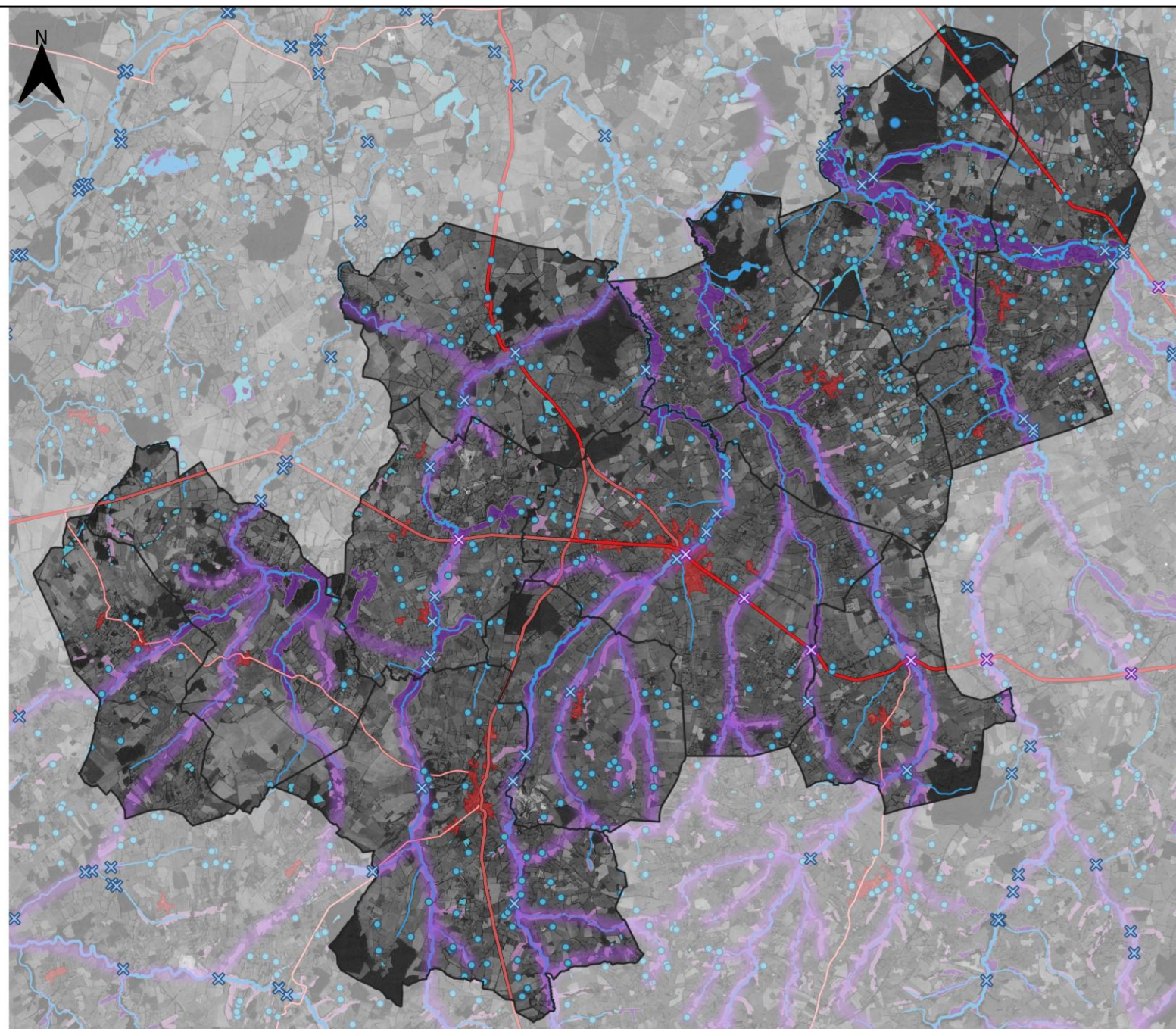
- Route à trafic <1000 véh/j
- Route à trafic compris entre 1 001 et 2 500 véh/j
- Route à trafic compris entre 2 501 - 5 000 véh/j
- Tissu bâti
- ✕ Obstacle aux écoulements

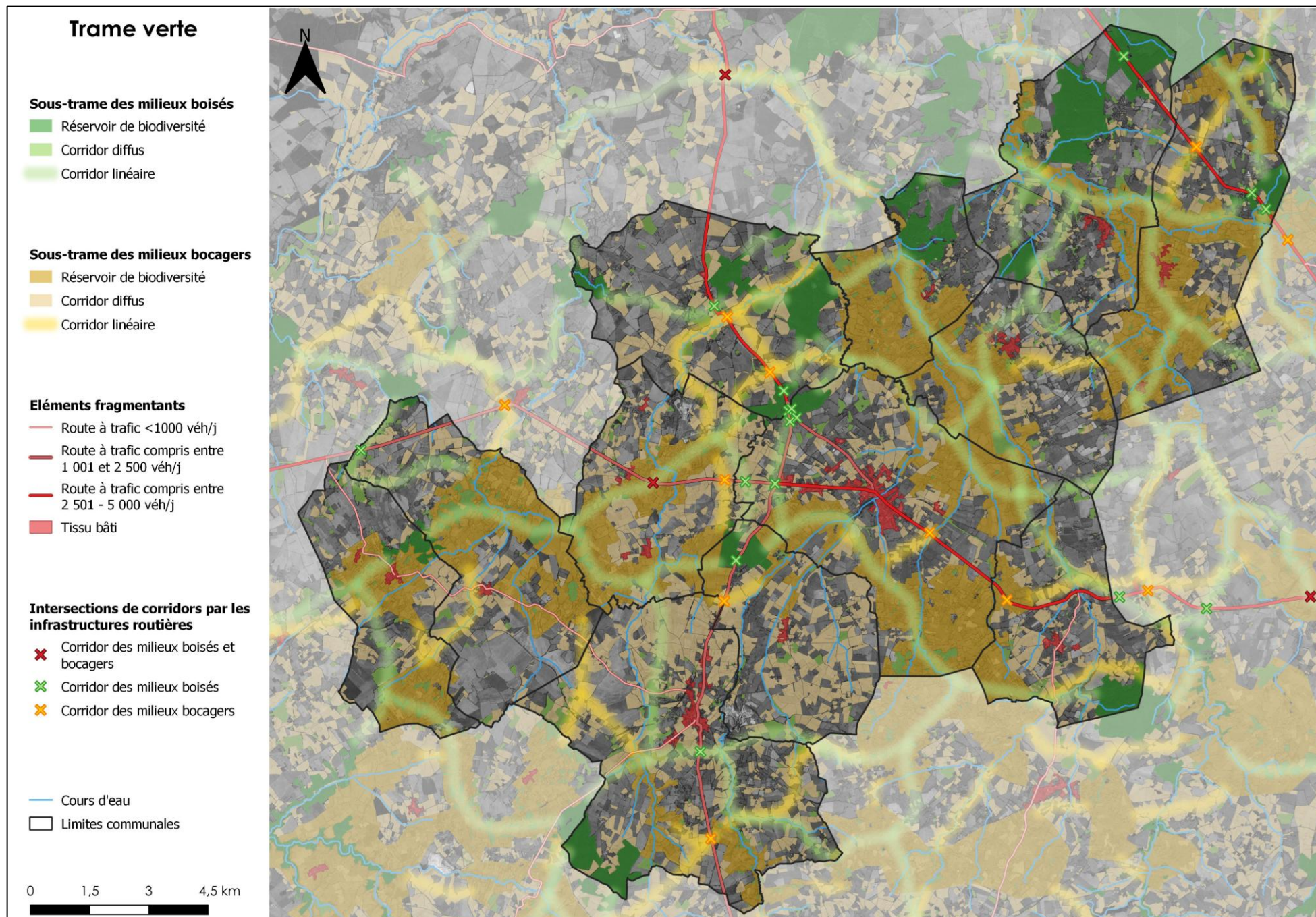
Intersections de corridors par les infrastructures routières

- ✕ Corridor des milieux humides

□ Limites communales

0 1,5 3 4,5 km





Risques technologiques

Le risque industriel correspond à un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement recensées sur le territoire communal regroupent 4 installations soumises à autorisation et 6 installations soumises à enregistrement.

D'autre part, le territoire est concerné par une seule infrastructure de transports de matières dangereuses, la RD 943, avec des enjeux humains limités à proximité.

Nuisances

Il existe peu de sources de nuisances sonore : une infrastructure de transport terrestre classée pour le bruit (la RD 943), les éoliennes et les carrières, surtout la carrière de roches dures où il est fait usage d'explosifs (Cluis).

Les principales sources de la pollution de l'air tous polluants confondus sont le secteur résidentiel (dispositifs de chauffage) et l'agriculture.

En 2020, l'ensemble des gaz à effet de serre émis sur le territoire représentent 69 656 teq CO₂ (tonnes équivalent CO₂), dont 52 % de méthane. Toujours en 2020, les émissions de polluants à effets sanitaires représentent 911 tonnes.

La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense 33 sites sur le territoire intercommunal.

4. Ressources naturelles

Eaux superficielles

Le territoire intercommunal est concerné par huit masses d'eaux superficielles :

- FRGR0340a La Théols et ses affluents depuis la source jusqu'à Issoudun
- FRGR0350a L'Indre depuis la Châtre jusqu'à Ardenes
- FRGR0353 La Vauvre et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Indre
- FRGR0407 La Bouzanne et ses affluents depuis Jeu-les-bois jusqu'à la confluence avec la Creuse
- FRGR1517 L'Auzon et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Bouzanne
- FRGR1518 La Bouzanne et ses affluents depuis la source jusqu'à Jeu-les-bois
- FRGR1916 Le Creuzançais et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Bouzanne
- FRGR1926 Le Gourdon et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Bouzanne

Ces masses d'eaux superficielles sont rarement en bon état, les objectifs d'atteinte du bon état sont reportés en 2021, voire 2027 ou 2033.

Les communes de Malicornay, Maillet, Buxières-d'Aillac, Mers-sur-Indre et Montipouret sont situées en totalité en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates, auxquelles s'ajoutent des petites parties du territoire de Lys-Saint-Georges et Tranzault.

Du point de vue quantitatif, les situations d'alerte et/ou de crise sont récurrentes et surviennent régulièrement en été.

Deux syndicats exercent les compétences relevant de la GEMAPI :

- Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Bassin de la Bouzanne (SMABB) ;
- le SABI 36 (Syndicat d'Aménagement du Bassin de l'Indre dans le 36).

Des Contrats Territoriaux Milieux Aquatiques (CTMA) ont été signés pour ces deux bassins.

Eaux souterraines

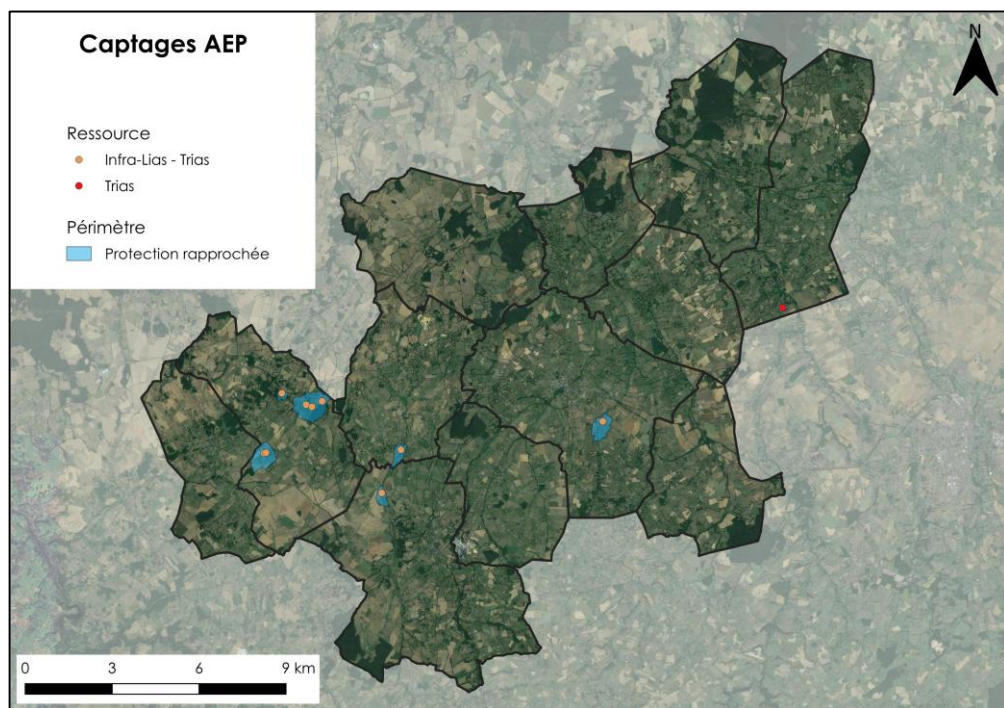
Le territoire intercommunal est concerné par 6 masses d'eaux souterraines :

- FRGG055 Bassin versant de la Creuse
- FRGG070 Grès et arkoses du Trias du Berry libres
- FRGG074 Calcaires et marnes du Dogger et Jurassique supérieur de l'interfluve Indre-Creuse libres
- FRGG083 Sables, calcaires et argiles des bassins tertiaires du Poitou, Brenne et Berry libres
- FRGG130 Calcaires et marnes du Berry captifs
- FRGG131 Grès et arkoses du Berry captifs.

Du point de vue quantitatif, toutes ces masses d'eau sont en bon état. D'un point de vue qualitatif, une seule masse d'eau a un état chimique médiocre : FRGG083 Sables, calcaires et argiles des bassins tertiaires du Poitou, Brenne et Berry libres.

L'alimentation en eau potable est exclusivement assurée par les eaux souterraines, par l'intermédiaire de captages qui exploitent soit l'aquifère du Trias (un seul captage, à Montipouret), soit celui de l'infra-Lias-Trias (tous les autres captages). Tous les captages sont dotés de périmètres de protection déclarés d'utilité publique. L'AEP est assurée par 5 services, qui exploitent tous en régie.

Le bilan 2023 relatif à la qualité de l'eau distribuée indique une eau de très bonne qualité, sauf pour l'unité de distribution de la Couarde Nord (communes de Mers-sur-Indre et Montipouret), où l'eau est de qualité insuffisante.



L'assainissement

L'assainissement collectif concerne 9 des 12 communes du territoire ; il est partout géré en régie. Le traitement des eaux usées domestiques collectées est assuré par 10 stations d'épuration.

Les réseaux d'assainissement sont en règle générale du type séparatif.

Pour l'assainissement non collectif, toutes les communes adhèrent au syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre. Le taux de conformité des dispositifs était en 2023 de 48,8 % à l'échelle du département.

Documents cadres

Les Documents cadres sont :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cher amont, pour la bordure nord du territoire.

Le SAGE Creuse est en cours d'élaboration, qui concernera la majeure partie du territoire.

Matériaux

Trois carrières sont en activité sur le territoire, la carrière de Cluis, celle de Gournay et celle de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Le schéma régional des carrières Centre Val de Loire met en évidence sur le territoire intercommunal des zones de gisement d'intérêt régional pour l'industrie des terres cuites (argile) et des zones de gisement d'intérêt régional pour le BTP (formation d'Ardentes, formations métamorphiques).

Énergies renouvelables

En 2022, la production totale d'énergies renouvelables sur le territoire intercommunal a été de 41 GWh. La bioénergie thermique représente 19 GWh, puis viennent le biométhane injecté (13 GWh) et le photovoltaïque (8,7 GWh).

Les déchets

Les compétences « collecte » et « traitement » des déchets ménagers et assimilés sont détenues par la communauté de communes.

Les ordures ménagères, les emballages et papiers sont collectés en porte à porte. Les autres déchets (sauf cas particuliers) sont collectés en apport volontaire (conteneurs verre, déchetterie).

Troisième partie : Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes

Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 131-4 et suivants du code de l'urbanisme et compte tenu du contexte local, le PLUi doit être compatible avec les documents cadre et tout d'abord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Châtre en Berry, approuvé le 19 février 2021.

C'est un document intégrateur, qui doit lui-même assurer la compatibilité avec les autres documents cadres sur le territoire concerné.

Cependant, certains documents ont été approuvés postérieurement à la date d'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Châtre en Berry :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027,
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027.

Enfin, le PLUi prend en compte :

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Les Plans Climat Énergie territoriaux (PCET)
- Le Schéma régional des carrières (SRC)
- Les Plans Climat Air Énergie territoriaux (PCAET).

Quatrième partie : Explication des choix retenus

1. Le PADD

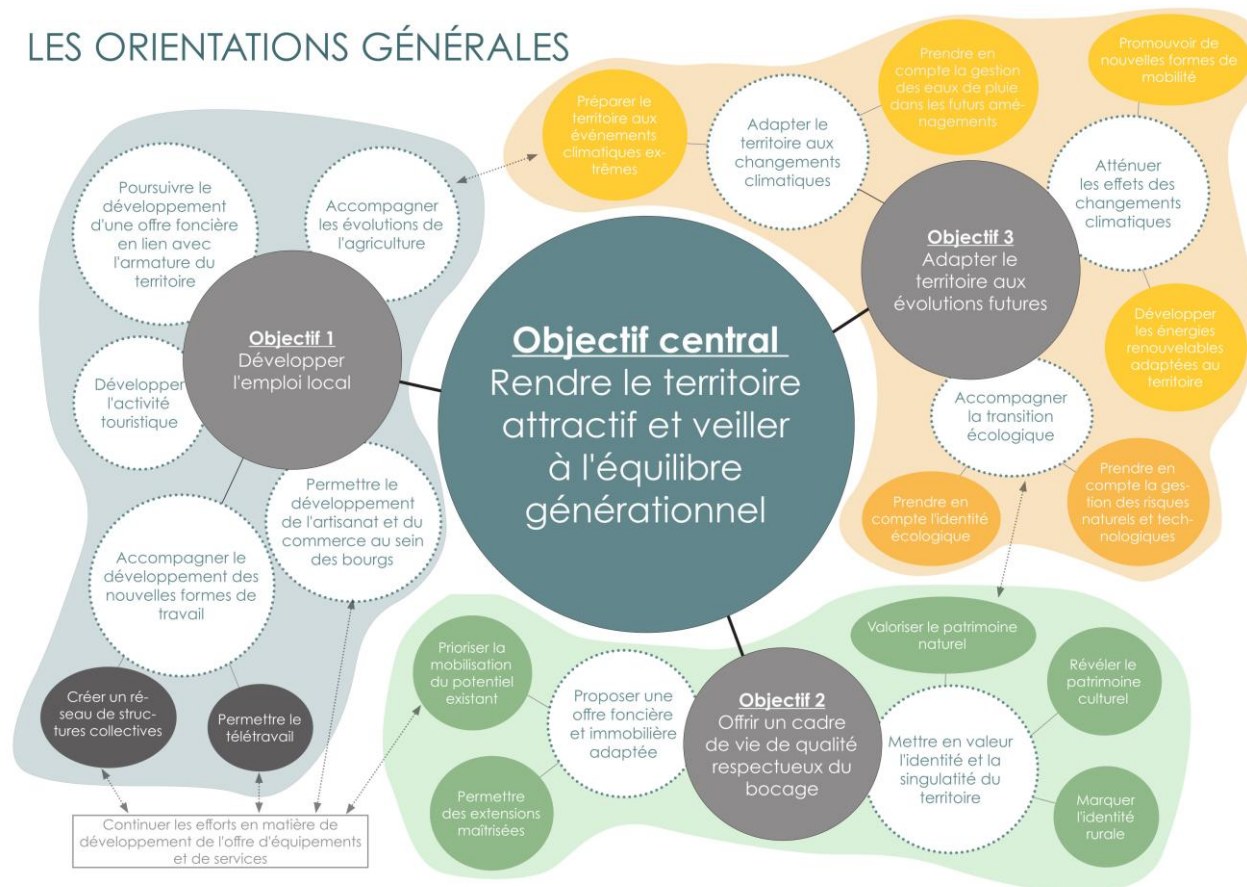
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

En d'autres termes, c'est le projet de la communauté de communes.

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 PLUi (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

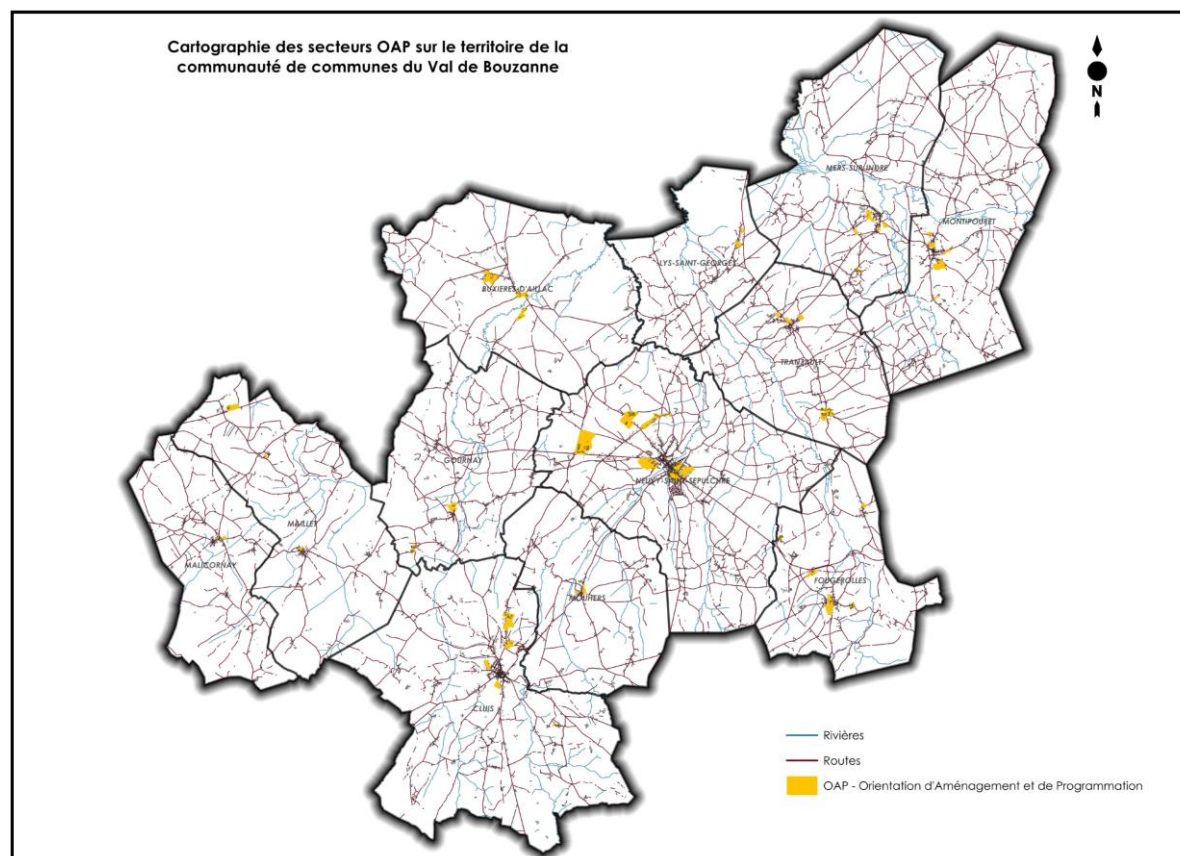
Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la communauté de communes.

Le PLUi Val de Bouzanne comporte 36 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, localisées ci-contre, et 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques :

- Renforcer le réseau de trames écologiques
- La prise en compte du patrimoine dans les hameaux
- Le réseau de chemins de promenade et de randonnée.



3. Le règlement

Les zones réglementaires figurant au règlement graphique se répartissent en 4 grands types de zones et se déclinent en sous-secteurs :

Zone	Type	Sous-secteurs
U	Zone urbaine	Ua, Uap, Ub, Ue, Uh, Uj, Ux
AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation	1AU, 1AUx, 1AUe, 2AU, 2AUe
A	Zone agricole	A, Ae, Ax, Al
N	Zone naturelle	N, Ne, NI, Nx

Des prescriptions graphiques se superposent au zonage :

- Espaces boisés classés
- Emplacements réservés
- Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées
- Bâti pouvant changer de destination.

Le règlement écrit détaille les règles s'appliquant à tous ces éléments (zones et prescriptions graphiques).

Cinquième partie : Évaluation environnementale

1. Analyse des incidences sur l'environnement

Le futur PLUi prend en compte le patrimoine et le paysage par des protections d'éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et par d'autres dispositions réglementaires. Dans quelques cas, l'élaboration des projets d'aménagement devra prendre en compte les protections patrimoniales (monuments historiques).

Le PLUi prend bien en compte la biodiversité et la trame verte et bleue, en plaçant notamment la quasi-totalité de la surface des ZNIEFF et des ENS du territoire en zones N, NI ou A, ainsi qu'en faisant des prescriptions et des recommandations préservant la trame verte et bleue intercommunale. Des prescriptions de l'OAP thématique °1 concernant les zones humides, un plan de référence de prélocalisation est fourni.

Quelques zones à urbaniser présentent toutefois des enjeux écologiques notables et devront faire l'objet d'études complémentaires avant élaboration du projet d'aménagement

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau est limité sur le territoire (vallée de l'Indre à usage agricole), le risque d'inondation par remontée de nappe est non majeur mais concerne des zones plus étendues. Le risque d'inondation par ruissellement est susceptible de concerner de nombreuses zones à urbaniser et risque de s'aggraver avec le changement climatique.

L'aléa retrait gonflement devra être pris en compte du point de vue géotechnique au moment de l'élaboration des projets de construction, une réglementation récente concernant les secteurs placés en aléa moyen ou fort. Un porter à connaissance du risque est devenu obligatoire lors des ventes de terrains constructibles dans ces zones.

Le PLUi n'aggraver pas l'exposition des habitants du Val de Bouzanne aux risques liés aux cavités localisées, mais des cavités non localisées existent sur 5 communes. La vigilance s'impose lors de l'élaboration des projets sur ces communes.

Globalement, le futur PLUi n'aggraver pas l'exposition des habitants au bruit, mais des zones d'OAP à Cluis sont proches de la carrière (nuisances dues aux tirs de mine).

Le PLUi n'aggraver pas l'exposition des habitants du Val de Bouzanne aux sols pollués.

Le futur PLUi aura des conséquences très modérées sur l'exposition des populations à la pollution de l'air et sur les émissions de gaz à effet de serre. Quant aux émissions liées aux nouvelles implantations d'entreprises, elles sont difficiles à anticiper sans connaître les activités concernées.

Des renouvellements de réseaux de distribution sont à prévoir afin d'une part de limiter les fuites et d'économiser la ressource, d'autre part de garantir la qualité des eaux distribuées (conduites en plomb). Pour les communes de Mers-sur-Indre et Montipouret,

la qualité de l'eau distribuée est à améliorer. Dans le contexte du changement climatique, l'objectif général est de réduire les prélèvements en eau.

Les eaux usées des extensions urbaines envisagées pourront être prises en charge sans problème par les stations d'épuration existantes, sauf exceptions, ou (localement) par des dispositifs individuels. Les eaux pluviales devront être prioritairement gérées à la parcelle, ce qui limite l'incidence dommageable des rejets liés aux extensions urbaines envisagées.

Le projet de PLUi va dans le bon sens du point de vue de la réduction de la consommation énergétique et du développement de l'utilisation des énergies renouvelables. Il fait des choix nets en matière d'éolien et de photovoltaïque.

Consommation d'espace péri-urbain

Le rapport de présentation fait la synthèse de la consommation d'espace sur le territoire intercommunal :

- Le bilan est de 54,4 ha pour la période 2011-2020 ;
- 83 % de cette surface a été consommé pour l'habitat ;
- 12 % a été consommé pour l'activité économique.

Le PADD vise un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,8%, correspondant à la **production d'environ 55 logements/an d'ici 2040.**

La production de logement sera répartie pour atteindre 60% en mobilisation du potentiel dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants, changements de destination).

L'objectif est de réduire la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 d'au moins 45%.

La consommation d'espace projetée par le PLUi par commune et par destination figure dans le tableau suivant :

Commune	Logement	Activités
	Superficie en extension (ha)	
Buxières-d'Aillac	1,78	
Cluis	4,48	3,66
Fougerolles	1,92	0,85
Gournay	0,72	
Lys-Saint-Georges	1,33	
Maillet	0,63	2,85
Malicornay	0,81	
Mers-sur-Indre	4,19	
Montipouret	6,41	
Mouhers	0,94	
Neuvy-Saint-Sépulchre	3,77	7,41
Tranzault	2,39	
Total	29,37	14,77

La consommation projetée est de 44,14 ha, toutes destinations confondues.

2. Analyse des incidences du PLUi sur le milieu naturel à l'échelle des secteurs à projet

Tous les secteurs à projet faisant l'objet d'OAP (sauf dix, dont les OAP ont été délimitées ou modifiées tardivement, ou qui présentaient a priori des enjeux écologiques), ainsi que les zones à urbaniser pouvant présenter des enjeux écologiques ont fait l'objet de visites de terrain.

Dans les zones visitées, des relevés floristiques et faunistiques ont été réalisés, ainsi que la recherche de zone humide (critère végétation), le repérage d'éventuels enjeux relatifs à la trame verte et bleue et aux habitats, ainsi que le repérage des éléments méritant conservation (mares, arbres, haies, fossés...). Les données bibliographiques localisées ont également été consultées.

Les chapitres explicatifs par zone présentés concernent :

- Tous les secteurs d'OAP sauf un (zone d'activités route de Châteauroux à Neuvy-Saint-Sépulchre) ;
- 17 secteurs hors OAP.

Les secteurs d'OAP sont localisés ci-contre.

Les relevés ont ensuite été analysés pour déterminer les espèces patrimoniales et leur attribuer un enjeu. La faune patrimoniale potentiellement présente, en fonction des habitats observés sur la zone et de son environnement, a également été précisée.

La synthèse de ces éléments permet d'attribuer un enjeu global à chaque zone, et d'évaluer les impacts de l'aménagement de chaque secteur sur la biodiversité.

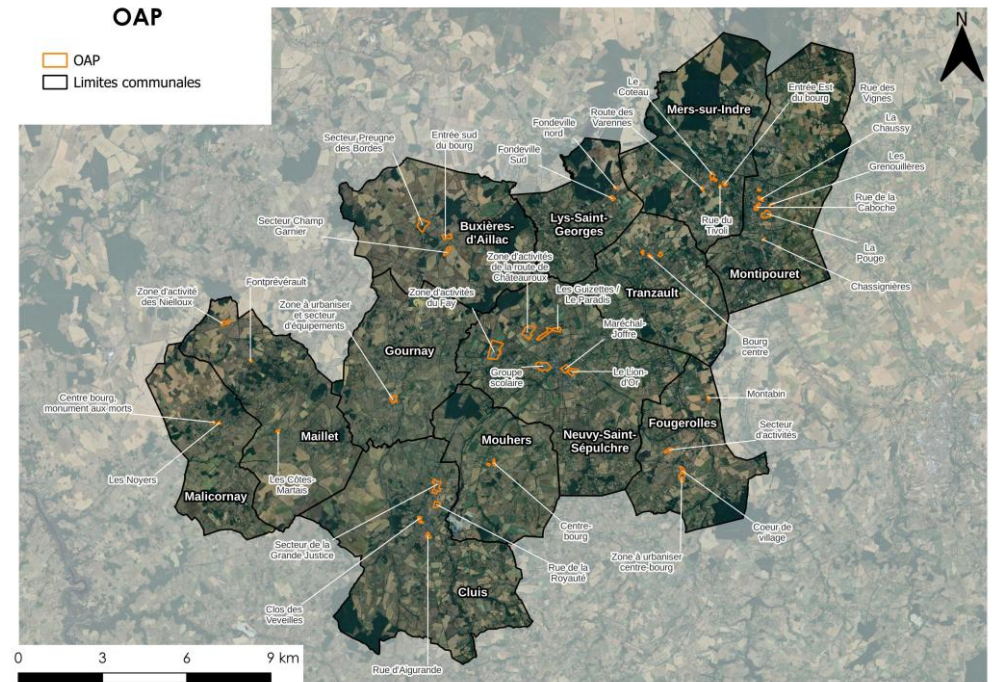


Tableau récapitulatif

Le tableau ci-dessous récapitule les impacts de l'aménagement des zones d'OAP et mentionne la nécessité éventuelle d'étude complémentaire avant élaboration du projet.

	Secteur	Impact de l'aménagement	Étude complémentaire
Buxières-d'Aillac	Entrée sud bourg	non significatif	
	Preugne des Bordes	modéré	oui
	Champ Garnier	négligeable	
Cluis	La Grande Justice	non significatif	
	Rue de la Royauté	faible	
	Rue des Veveilles	non significatif, sous réserve que la mare soit maintenue.	
	Rue d'Aigurande	faible	
Fougerolles	Zone à urbaniser centre-bourg	non significatif	
	Cœur de village	négligeable si la préservation du verger est assurée	
	Montabin	non significatif	
	Secteur d'activités	non significatif à faible.	oui
Gournay	Zone à urbaniser d'équipements	faible à modéré	oui
Lys-Saint-Georges	Fondeville	faible (zone 1AU et zone Ub au nord), modéré (prairie à l'ouest de la zone 1AU)	
Maillet	Les Côtes-Martais	non significatif	
	Fontprévérault	non significatif	
	Zone d'activité des Nielloux	modéré	
Malicornay	Centre bourg, monument aux morts	négligeable (sauf démolition)	oui
	Les Noyers	non significatif	
Mers-sur-Indre	Le Coteau	indéterminé	oui
	Rue du Tivoli	a priori non significatif	
	Entrée Est du bourg	indéterminé	oui
	Route des Varennes	faible à négligeable	
Montipouret	La Chaussy	indéterminé	oui
	Rue des Vignes	a priori non significatif	
	Rue de la Caboche	modéré	oui

	Secteur	Impact de l'aménagement	Étude complémentaire
	La Pougé	modéré	
	Les Grenouillères	non significatif	
	Chassignières	non significatif	
Mouhers	Centre-bourg	non significatif (îlot ouest)	
		faible à modérée (îlot est)	
Neuvy-Saint-Sépulchre	Maréchal-Joffre	faible à modéré	oui
	Le Lion-d'Or	faible à modéré	oui
	Les Guizettes / Le Paradis	non significatif	
	Zone d'activités du Fay	non significatif	oui (si coupe d'arbres)
	Groupe scolaire	modéré	oui
Tranzault	Bourg centre	modéré	

3. Mesures « Éviter-réduire-compenser »

Mesures d'évitement

Évitement géographique

La méthode itérative utilisée pour l'élaboration du PLUi a permis l'évitement géographique d'une partie des enjeux repérés à l'occasion des visites de terrain sur les futures zones à urbaniser.

Ces secteurs d'évitement concernent en particulier :

- A Buxières-d'Aillac, l'OAP du Secteur Preugne des Bordes
- A Cluis, les OAP Secteur de la Grande Justice, Rue de la Royauté, Rue d'Aigurande
- A Fougerolles, les OAP zone à urbaniser centre-bourg, Cœur de village
- A Gournay, l'OAP Zone à urbaniser et secteur d'équipements
- A Maillet, l'OAP Zone d'activités des Nielloux
- A Malicornay, l'OAP Les Noyers
- A Mouhers, l'OAP Centre-bourg
- A Neuvy-Saint-Sépulchre, les OAP Le Lion-d'Or, Groupe scolaire
- A Tranzault, l'OAP Bourg centre.

Évitement temporel

Afin d'éviter toute destruction d'individus (nids, œufs), les travaux de dégagement des emprises nécessaires à l'aménagement de toutes les zones à urbaniser (U et AU) devront être faits en dehors de la période de reproduction des Oiseaux (mi-mars à fin-juillet).

Cette mesure est essentielle pour éviter les destructions concernant des espèces animales protégées.

Mesures de réduction

Dans un certain nombre de secteurs à urbaniser, des études complémentaires seront nécessaires avant l'élaboration des projet, afin de déterminer plus précisément les enjeux à prendre en compte.

Études faune-flore-habitats :

- Buxières-d'Aillac - Secteur Preugne des Bordes
- Buxières-d'Aillac - Zones 5 et 6 (si réhabilitation des bâtiments, diagnostic précis des Oiseaux et des Chiroptères occupant les bâtiments)
- Malicornay – Centre bourg (diagnostic avifaunistique et chiroptérologique avant toute réhabilitation ou destruction du bâtiment)
- Malicornay – Zone 2 (inventaire floristique)
- Mers-sur-Indre - Entrée Est du bourg (**plus demande de dérogation espèce protégée, si la totalité des pieds d'Orchis brûlé ne peut être évitée**)
- Mers-sur-Indre - Le Coteau (y compris diagnostic avifaunistique et chiroptérologique dans le cas d'une réhabilitation ou d'une démolition des vieux bâtiments)
- Montipouret Rue de la Caboche
- Neuvy-Saint-Sépulchre - Le Lion-d'Or (y compris diagnostic avifaunistique et chiroptérologique en cas de démolition de bâtiment)
- Neuvy-Saint-Sépulchre - Maréchal-Joffre (diagnostic avifaunistique et chiroptérologique en cas de de démolition de bâtiments)
- Neuvy-Saint-Sépulchre - Zone d'activités du Fay : inventaire Grand Capricorne si des arbres sont coupés.

Études zones humides :

- Buxières-d'Aillac - Secteur Preugne des Bordes
- Fougerolles - Secteur d'activités
- Gournay - Zone à urbaniser et secteur d'équipements
- Mers-sur-Indre - Le Coteau
- Montipouret - La Chaussy
- Montipouret - La Pouge
- Neuvy-Saint-Sépulchre - Le Lion-d'Or
- Neuvy-Saint-Sépulchre - Groupe scolaire
- Montipouret – Zone 14.

4. Indicateurs de suivi et d'évaluation

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application des PLU. Le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour cette analyse des résultats.

Un tableau présente ces indicateurs, leur dernière valeur connue, ainsi qu'un objectif, ou une orientation s'il n'est pas possible de fixer un objectif précis.

Les thèmes concernés sont les suivants :

- Cours d'eau
- Ressource en eau
- Eaux usées
- Déchets
- Aléa retrait-gonflement des argiles
- Production d'énergies renouvelables
- Qualité de l'air
- Éléments de paysage à préserver
- Espaces boisés classés.