

# PLUi

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

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 2025 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne

La présidente,  
Marie-Annick Beaufrère

Date : 12 décembre 2025  
Phase : Approbation

N° de pièce : **1a**

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

Gilon & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



# SOMMAIRE

## GÉNÉRALITÉS

Le plan local d'urbanisme	5
Présentation générale du territoire	7

## PARTIE 1. Diagnostic socio-économique

	9
1.1. Une population qui diminue depuis 1968 ...	10
1.2. Des évolutions démographiques dues à l'exode rural puis solde migratoire	11
1.3. L'évolution démographique dans chaque commune	12
1.4. Une population qui vieillit, mais une stabilité de la population jeune	13
1.5. Le desserrement des ménages	14
1.6. Un parc de résidences principales qui s'uniformise	15
1.7. Un parc de logements qui croît toujours	16
1.8. Une grande vacance de logement	17
1.9. Une offre locative plutôt développée dans un territoire rural	18
1.10. L'activité économique en baisse sur le territoire	19
1.11. Le profil de la population active en adéquation avec les emplois présents sur le territoire	20
1.12. Une économie historiquement industrielle qui tend à s'estomper, mais qui a des atouts pour la relancer	21
1.13. Importance des activités productives dans le Val de Bouzanne	22
1.14. Une offre de commerces et de services à soutenir	25
1.15. L'enjeu de la taille des bassins de vie	26
1.16. Les mobilités	28
1.17. La mobilité des actifs	31
1.18. L'activité agricole	35
1.19. La filière de chauffage bois-énergie	40
1.20. Le tourisme : un secteur à valoriser	42

## PARTIE 2. État initial de l'environnement

2.2. Préambule	47
2.1. Les paysages du Val de Bouzanne	47
2.3. Les enjeux liés au paysage	54
2.4. Paysage rural et urbain - patrimoine bâti	69
2.5. Synthèse des enjeux	73

## PARTIE 3. Diagnostic foncier et consommation d'espace 74

3.1. Les chiffres de la consommation d'espace	75
3.2. Analyse qualitative de la consommation d'espace	76
3.3. Analyse géographique de la consommation d'espace	77
3.4. Étude de densification	81

## PARTIE 4. Présentation du projet et de sa traduction et Justifications 83

4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables	84
4.2. Justifications des prescriptions figurant au zonage	88
4.3. Consommation d'espace induite par le zonage du PLUI	101
4.4. Justifications des prescriptions figurant aux OAP	104
4.5. Justifications des dispositions du règlement	124

## PARTIE 5. Compatibilité du PLUI avec les documents SUPRA-COMMUNAUX 132

5.1. Préambule	133
5.2. Compatibilité avec le SCoT du Pays de la Châtre en Berry	134
5.3. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027	145
5.4. Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	147

## PARTIE 6. Annexes 148

6.1. Étude de densification	149
-----------------------------	-----

# GÉNÉRALITÉS

## **Article L101-1 du code de l'urbanisme** (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

## **Article L101-2 du code de l'urbanisme** (23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## **Article L101-2-1 du code de l'urbanisme**

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol,

ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

#### **Article L101-3 du code de l'urbanisme**

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

# Le plan local d'urbanisme

## Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

«Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du Code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économique de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

Le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

### Article L101-1 du Code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

### Article L101-2 du Code de l'urbanisme (18 décembre 2023)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

# Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

## Article L151-2 du Code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

«[le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**
- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- les **équipements** et les réseaux : comment je m'y raccorde ?»

## Article L101-3 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

«De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016).

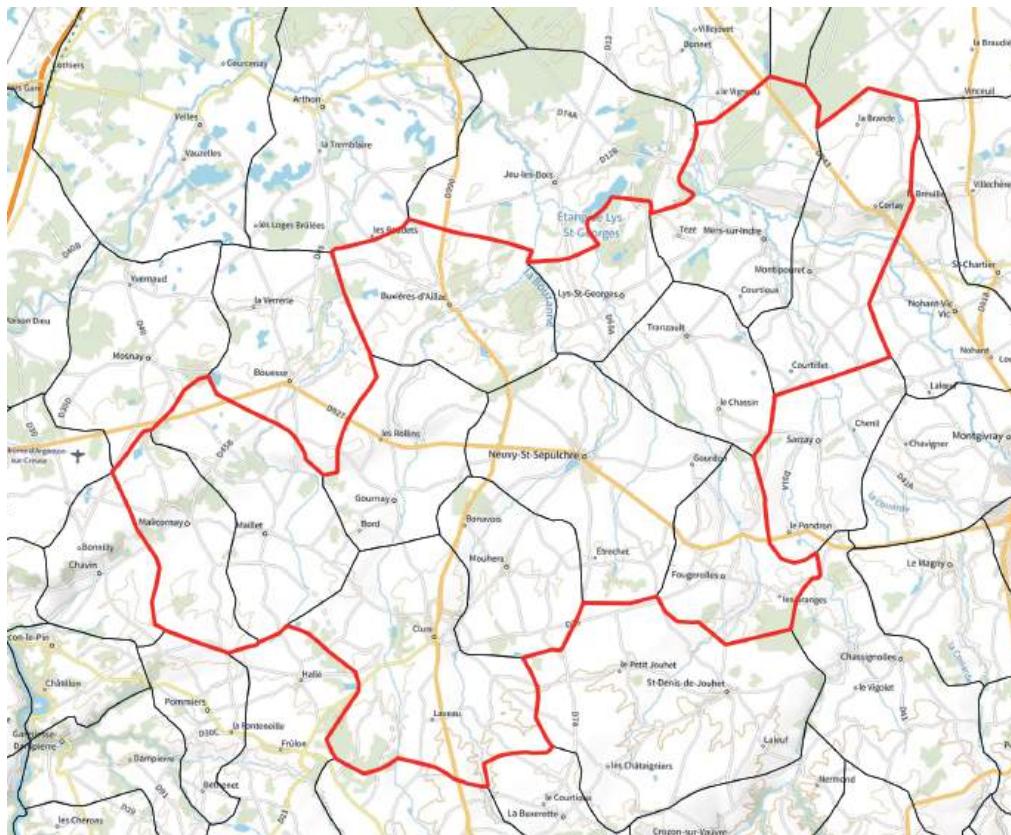
## Article L103-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain.

# Présentation générale du territoire

## Situation géographique



La communauté de communes du Val de Bouzanne est composée des 12 communes suivantes :

- Buxières-d'Aillac
- Cluis
- Fougerolles
- Gournay
- Lys-Saint-Georges
- Maillet
- Malicornay
- Mers-sur-Indre
- Montipouret
- Mouhers
- Neuvy-Saint-Sépulchre
- Tranzault

Cette communauté de communes se situe au sud du département de l'Indre. Elle est principalement desservie par deux axes nord-sud : les routes départementales RD943 reliant Châteauroux à Montluçon, et RD990 qui permet de relier Châteauroux à Aigurande ; et un axe ouest-est : la RD927 qui relie Argenton-sur-Creuse à La Châtre.

Ce territoire s'étend sur près de 28000 ha, et compte environ 5973 habitants en 2021.

# Contexte intercommunal et articulation du PLUI avec les autres documents, plans et programmes

La communauté de commune du Val de Bouzanne est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Châtre en Berry qui a été approuvé le 19 février 2021.

Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, PGRI, SRADDET...) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur.

Ce SCoT approuvé en 2021 intègre :

- la dernière version du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire approuvé le 4 février 2020.
- la version «2016-2021» du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adoptée le 4 novembre 2015. Une dernière version du document a été approuvée le 23 mars 2022.
- La version «2016-2021» du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne adoptée le 23 novembre 2015. Une dernière version du document a été approuvée le 3 mars 2022.
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Cher Amont approuvé le 18 décembre 2015. Il concerne une partie de la commune de Mers-sur-Indre et la commune de Montipouret.

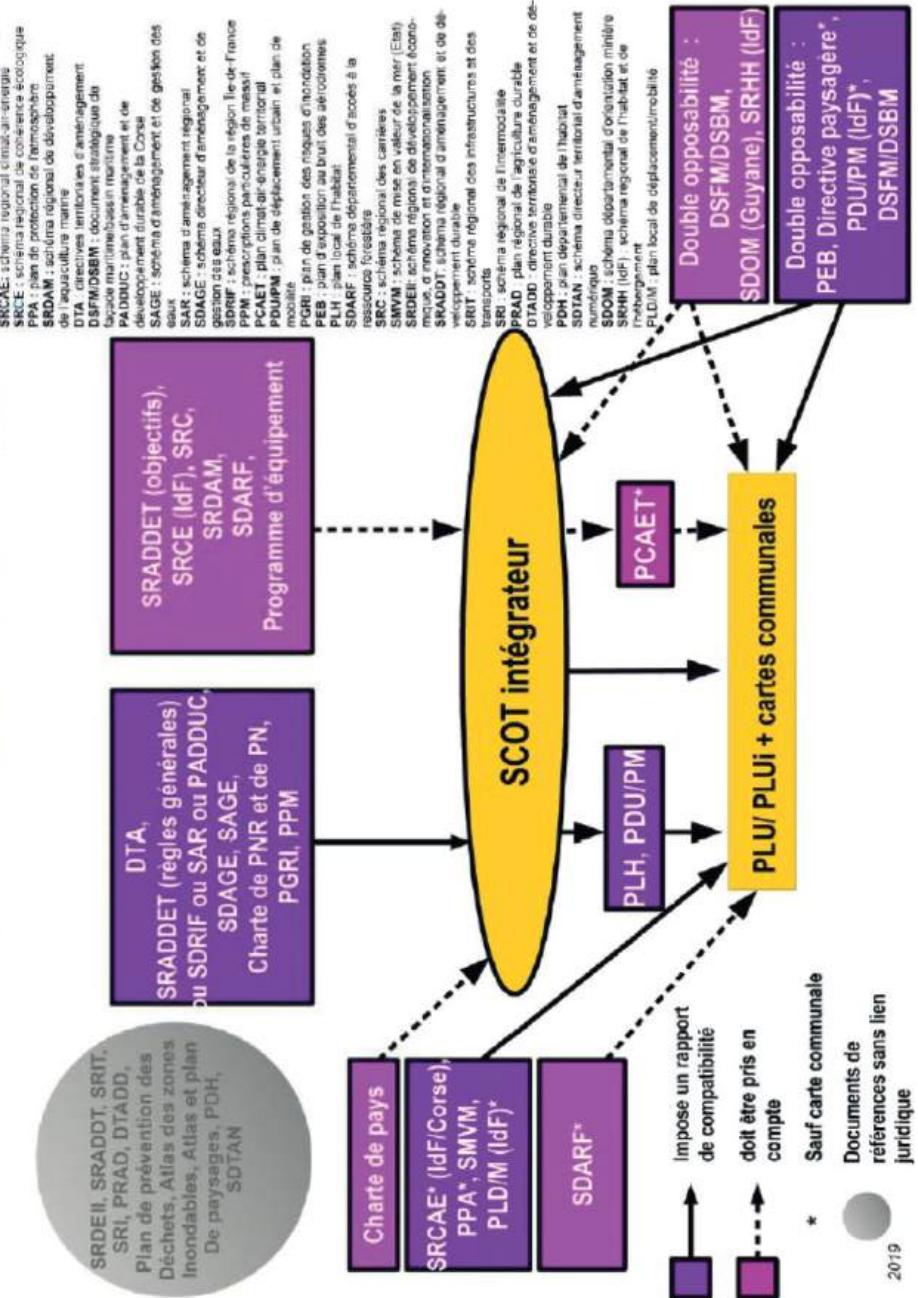
Toutes les communes du Val de Bouzanne, sauf Montipouret sont incluses dans le périmètre du SAGE de la Creuse, approuvé le 28 juillet 2019 par arrêté interpréfectoral. Le document du SAGE de la Creuse est en cours d'élaboration.

**Il convient donc de s'assurer de la compatibilité du PLUI avec :**

- **le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Châtre en Berry approuvé le 19 février 2021 ;**  
ainsi qu'avec les dernières versions des documents supra-communaux qui ne sont pas intégrés au présent SCoT qui sont :
  - **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne adopté le 18 mars 2022 par le préfet coordinateur de bassin ;**
  - **le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15 mars 2022 par le préfet coordinateur de bassin.**

Source : DGALN

## Les documents opposables aux documents d'urbanisme (SCOT/PLU et documents en tenant lieu/Cartes communales)



# PARTIE 1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

# 1.1. Une population qui diminue depuis 1968 ...

## 1960 - 1975

Fort déclin démographique (-500 habitants) dû à l'exode rural à l'après guerre. Le solde migratoire et le solde naturel sont négatifs

-1,16%/an

## 1975 - 2000

Le déclin démographique se poursuit mais ralentit de décennie en décennie grâce à l'augmentation des entrées sur le territoire

-0,46%/an

## 2000 - 2010

La population augmente après une longue baisse grâce à un maintien des entrées sur le territoire et à un maintien du solde naturel même s'il est négatif

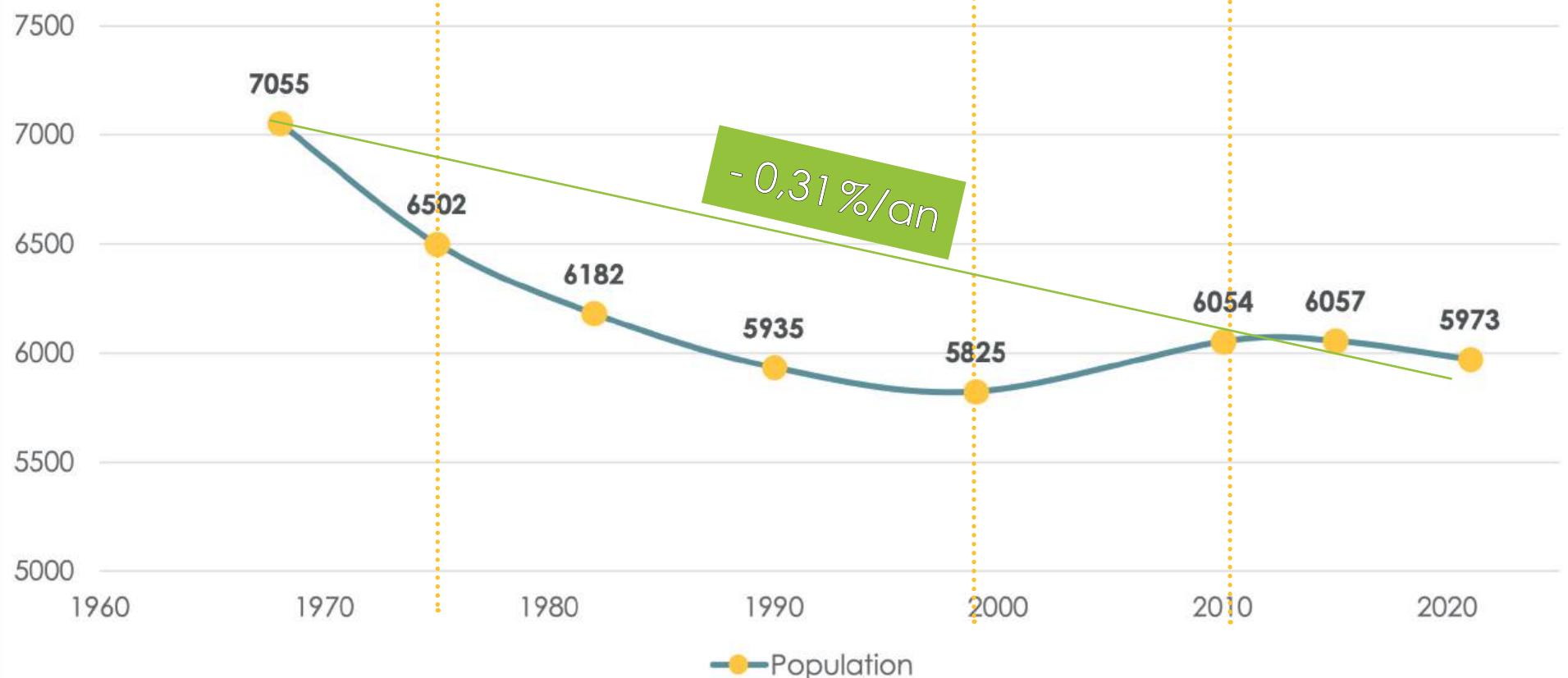
+ 0,35%/an

## 2010 - ...

La population stagne puis diminue à nouveau dû à la baisse du taux de natalité

- 0,12%/an

Évolution de la population depuis 1968



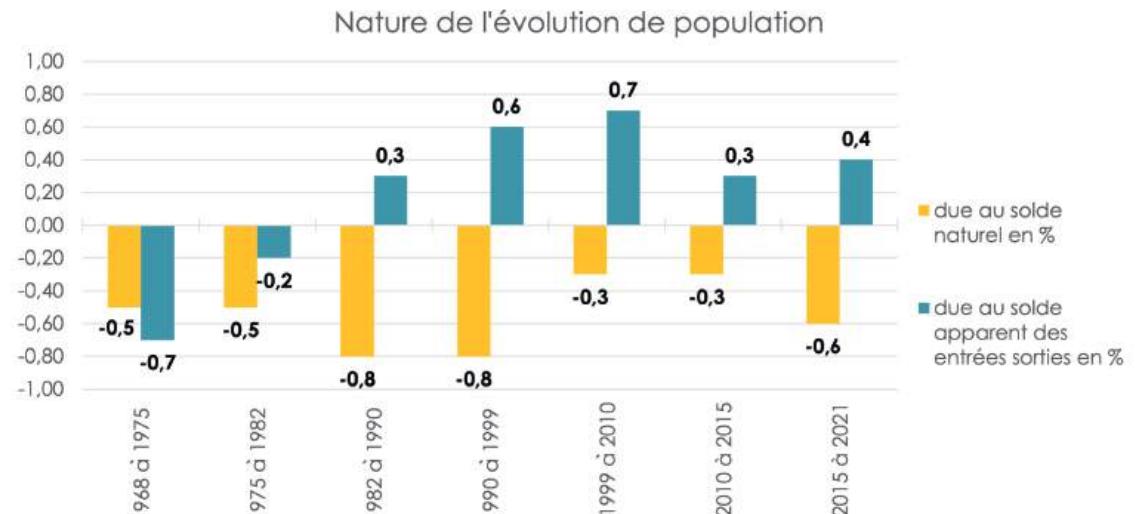
## 1.2. Des évolutions démographiques dues à l'exode rural puis solde migratoire

Depuis la fin des années 1960, le territoire de la communauté de communes a vu sa population diminuer, passant de 7055 habitants en 1968 à 5973 habitants en 2021.

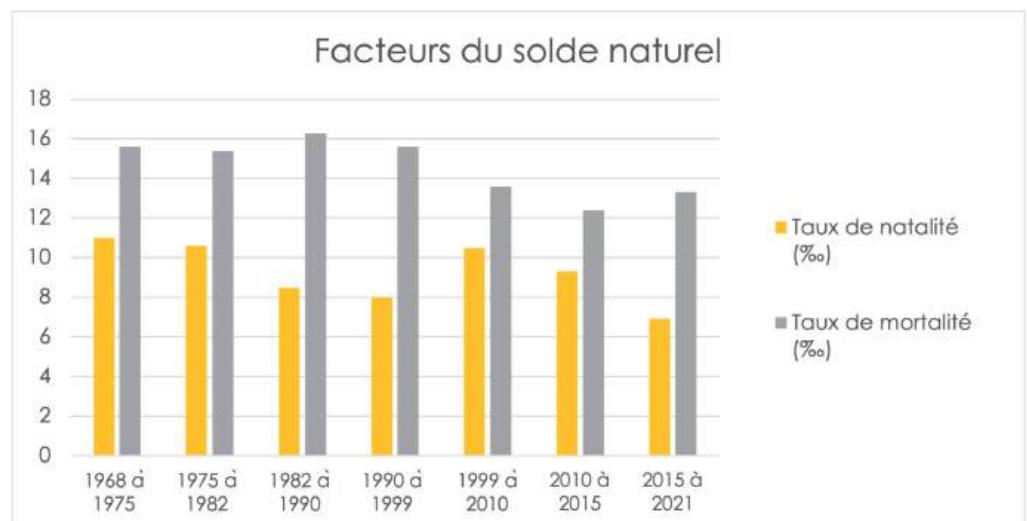
On distingue 3 tendances au cours du temps :

- des années 1960 jusqu'à la fin du siècle, la population diminue fortement : une baisse de plus de 1200 habitants en 30 ans. Cette baisse est due premièrement à l'exode rural, puis dans un second temps à un très faible solde naturel (un taux de mortalité bien supérieur au taux de natalité)
- de 1999 à 2010 on constate un léger rebond de la population grâce au solde migratoire positif : un peu plus de 200 habitants supplémentaires en 10 ans. Le solde naturel même s'il est négatif est moins impactant car il y a eu une hausse du taux de natalité.
- entre 2010 et 2015, on observe une stagnation de la population. A partir de 2015, elle baisse pour atteindre 5973 habitants en 2021. Le solde migratoire a diminué tout comme le solde naturel qui diminue à nouveau, le taux de natalité ayant baissé.

L'un des premiers enjeux pour le PLUI sera de prendre en compte ces évolutions et de déterminer un juste équilibre entre le solde migratoire (nouveaux arrivants) et le solde naturel pour atteindre une croissance soutenable de la population.

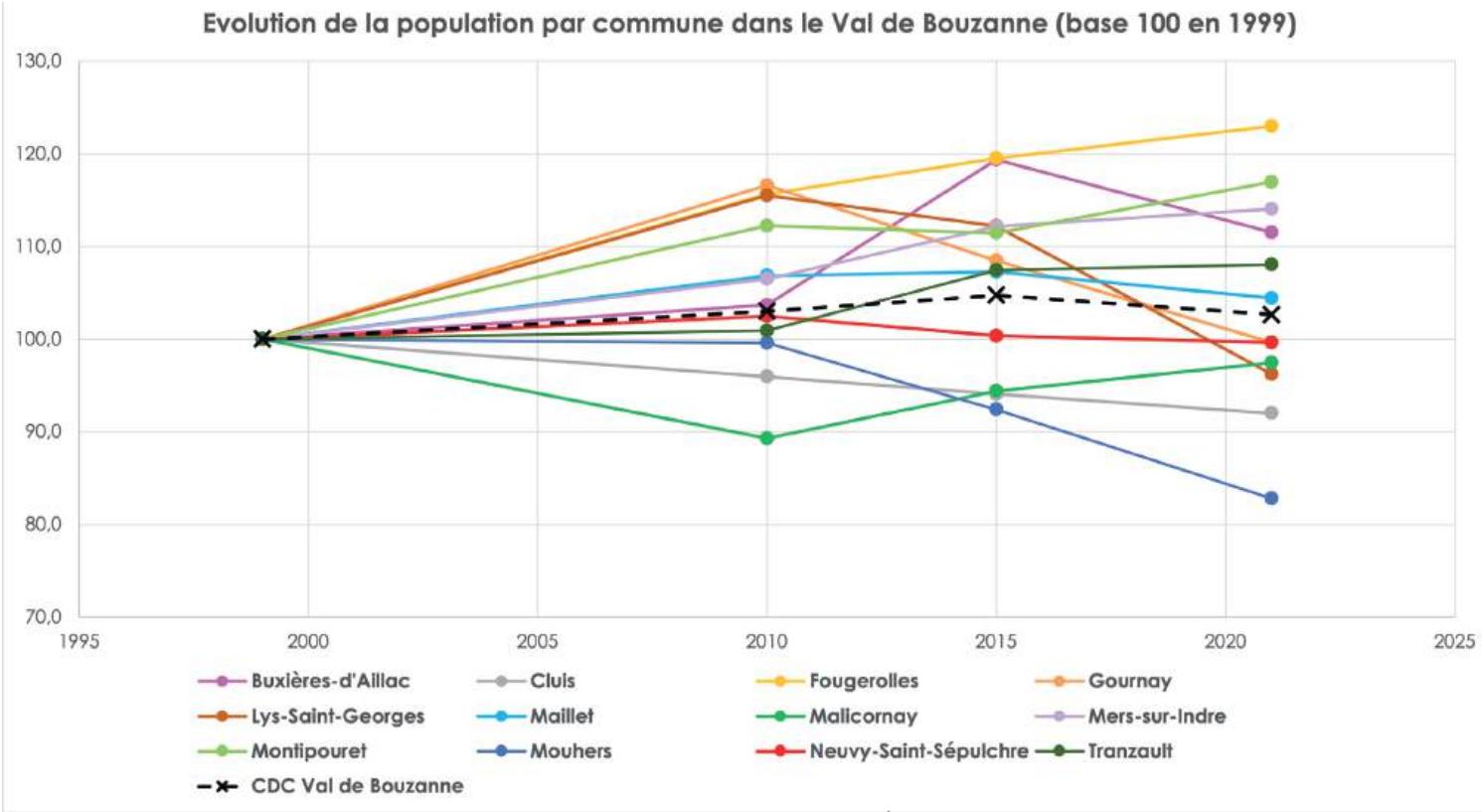


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

# 1.3. L'évolution démographique dans chaque commune



Entre 1999 et 2021 (dernier recensement), la population du Val de Bouzanne a légèrement augmenté : environ 150 habitants supplémentaires.

En 2021, toutes les communes du Val de Bouzanne hormis Malicornay, Lys-Saint-Georges, Cluis et Mouhers ont une population inférieure à celle de 1999 (base 100 sur le graphique).

Au global, l'évolution démographique de la commune de Maillet est la plus représentative de l'évolution démographique à l'échelle intercommunale (courbe en pointillés).

Entre 1999 et 2010, le Val de Bouzanne regagne des habitants après plusieurs décennies de déclin démographique. Toutefois, certaines communes (Cluis, Malicornay, Mouhers) ne profitent pas de cette dynamique.

Après 2010, les évolutions sont diverses parmi les communes.

Les communes les plus attractives du territoire (au nord ou desservie par une route principale) gagnent des habitants : c'est le cas de Fougerolles (+66 hab), Mers-sur-Indre (+82 hab) et Montipouret (+86 hab). Dans le reste du «secteur Nord» Buxières-d'Aillac gagne un peu moins d'habitants, et Lys-Saint-Georges voit des habitants partir.

D'autres communes voient leur population augmenter plus légèrement ou stagner comme Maillet, Tranzault ou Neuvy-Saint-Sépulchre.

Ce sont surtout les communes du sud du territoire qui ont eu les évolutions démographiques les plus défavorables. Gournay, Mouhers ou Cluis observent une baisse démographique continue depuis 2010, tandis que Malicornay peine à rattraper sa démographie de 1999.

## Définition : indice de base 100

L'indice d'une grandeur est le rapport entre la valeur de cette grandeur au cours d'une période courante et sa valeur au cours d'une période de base (ici 1999). Il mesure la variation relative de la valeur entre la période de base et la période courante. Souvent, on multiplie le rapport par 100 ; on dit : indice base 100 à telle période.

**Les indices permettent de calculer et de comparer facilement les évolutions de plusieurs grandeurs entre deux périodes données.**

Source : Insee, RP1999 à RP2021

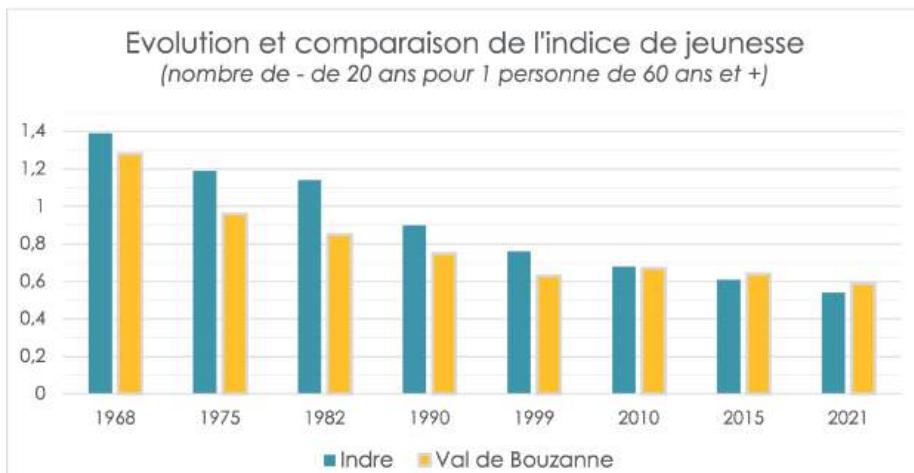
## Note sur le graphique :

Des variations paraissent plus importantes pour les petites communes. Cela s'explique notamment par leur échelle qui induit proportionnellement de fortes variations.

# 1.4. Une population qui vieillit, mais une stabilité de la population jeune

## Indice de jeunesse en 2021 : 0,59

Rapport entre les nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans

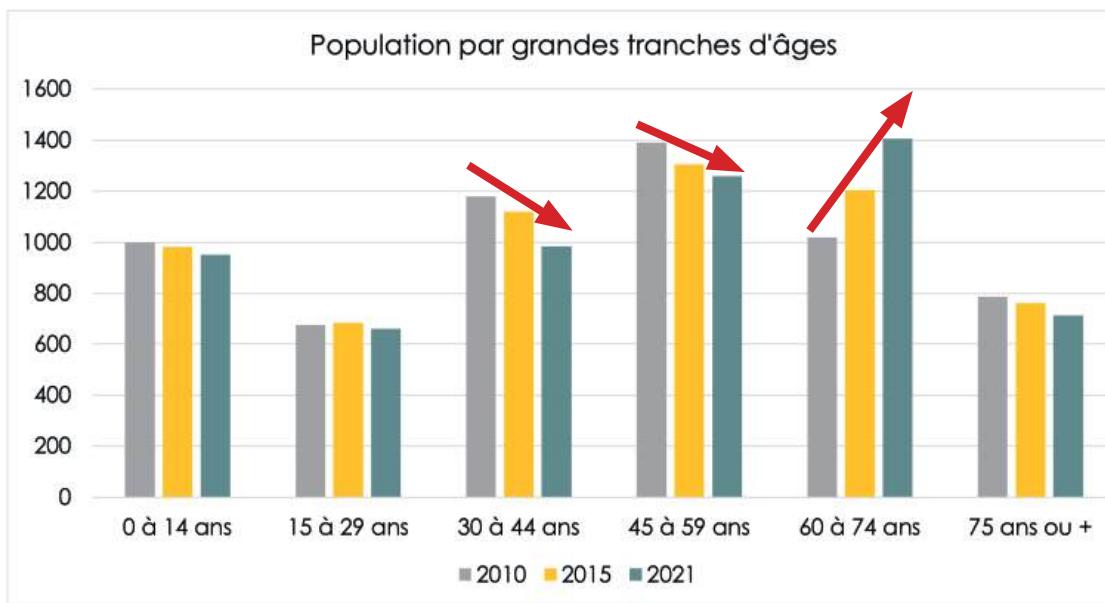


L'indice de jeunesse illustre ici qu'il y a plus d'habitants de 60 ans et plus que de personnes de moins de 20 ans sur le territoire.

Dans l'historique, on remarque que le Val de Bouzanne était jeune (l'indice était supérieur à 1) jusqu'aux années 1970. Depuis l'exode rural, la population vieillit de plus en plus et l'indice baisse.

Cependant depuis les années 2000 et le regain de population grâce aux nouveaux arrivants, l'indice de jeunesse se stabilise autour de 60 habitants de moins de 20 ans pour 100 habitants de 60 ans et plus.

Source : INSEE



Le graphique ci-contre illustre le vieillissement de population en cours du fait de la forte augmentation du nombre d'habitants de plus de 60 ans depuis 2009. Le vieillissement est renforcé par la baisse des 30 à 59 ans.

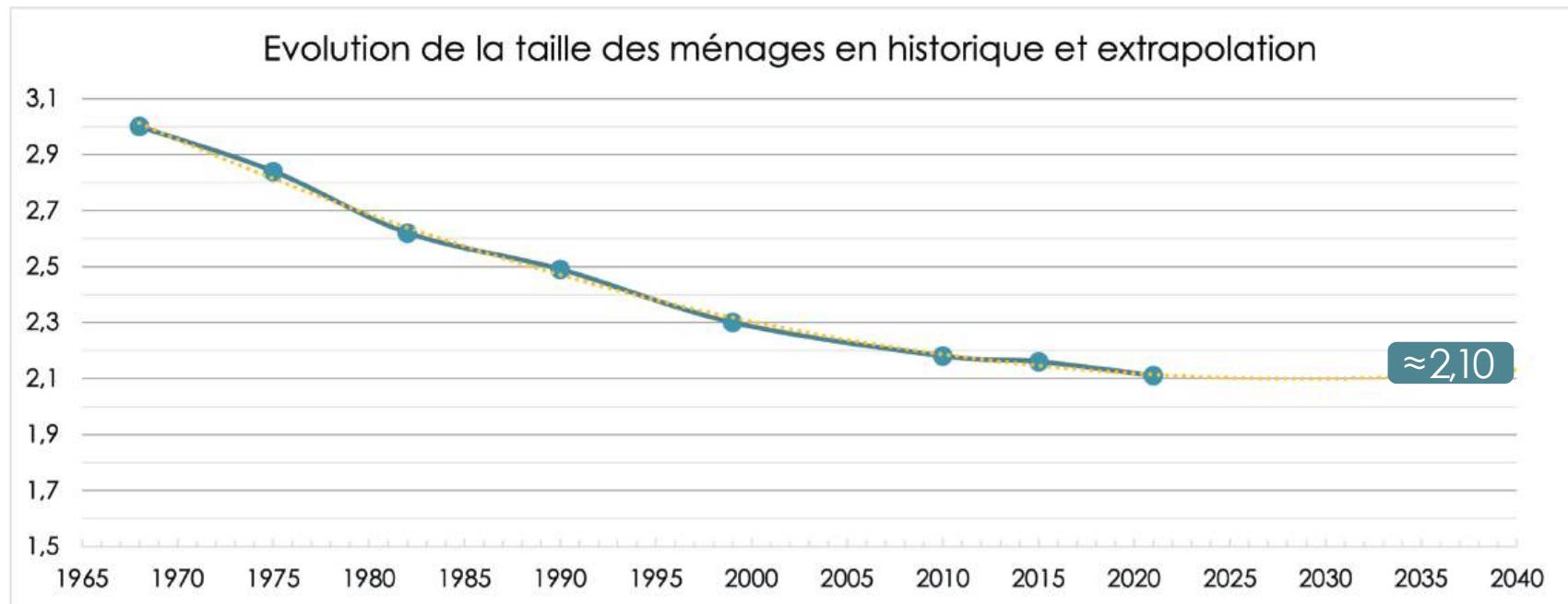
Malgré tout, l'effet du vieillissement stagne, car il est contrebalancé par le maintien des population les plus jeunes (0-29 ans) sur le territoire.

Source : INSEE

## 1.5. Le desserrement des ménages

Ces évolutions démographiques ont induit une variation du nombre de personnes par ménage. Depuis le début des recensements, la taille des ménages diminue de façon régulière.

L'évolution générale illustre un desserrement des ménages, phénomène de société global, notamment dû au vieillissement des enfants de l'après-guerre, phénomène qui devrait avoir tendance à se stabiliser dans les décennies à venir. Compte tenu des tendances, en 2040, le nombre de personnes par ménages devrait être d'environ 2,10.



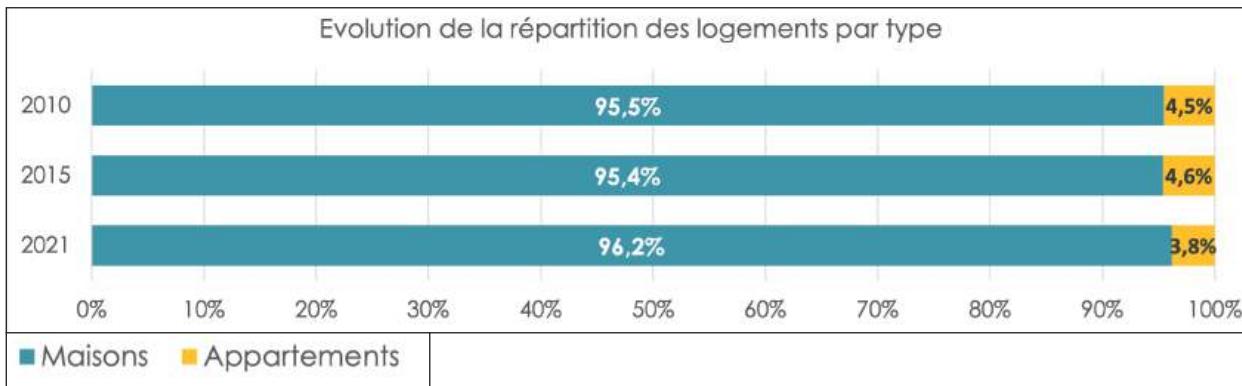
### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

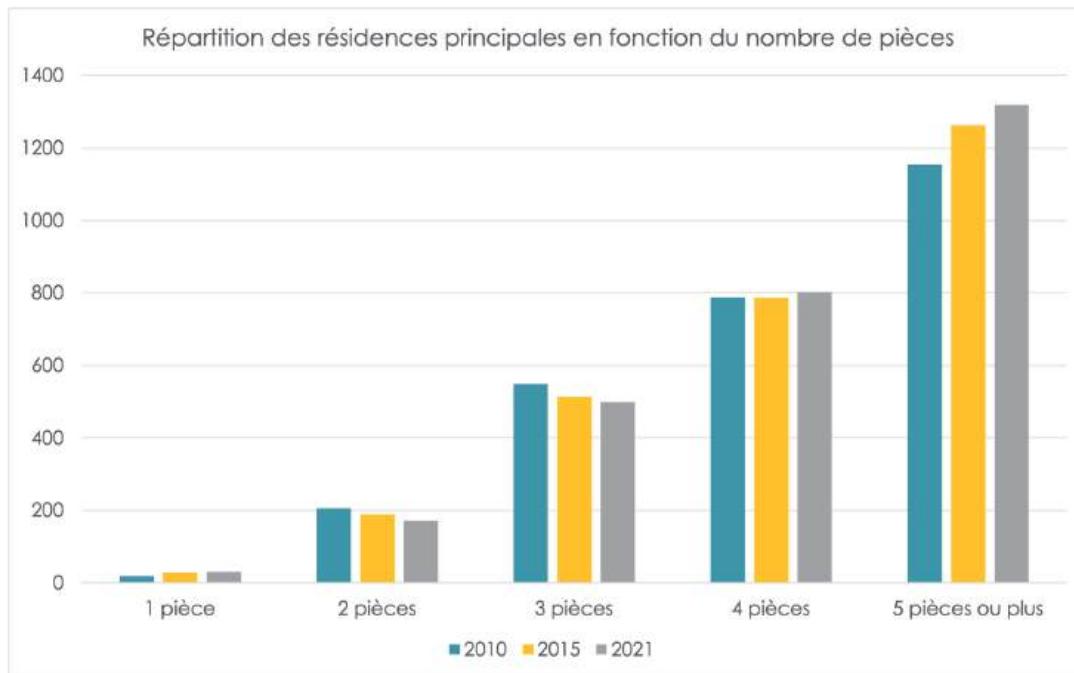
Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

## 1.6. Un parc de résidences principales qui s'uniformise

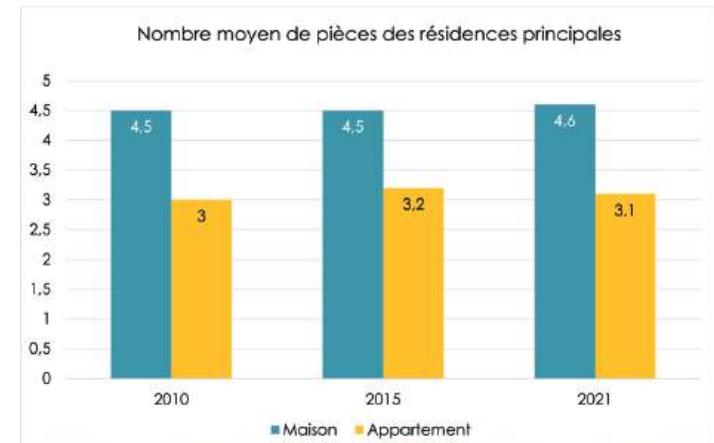


Le parc de logements compte de plus en plus de maisons entre chaque période, et au contraire le nombre d'appartements diminue. Le parc de logements devient de plus en plus uniforme.



Les logements de 1 pièce augmentent légèrement, mais les autres types de petit logement (2 et 3 pièces) diminuent.

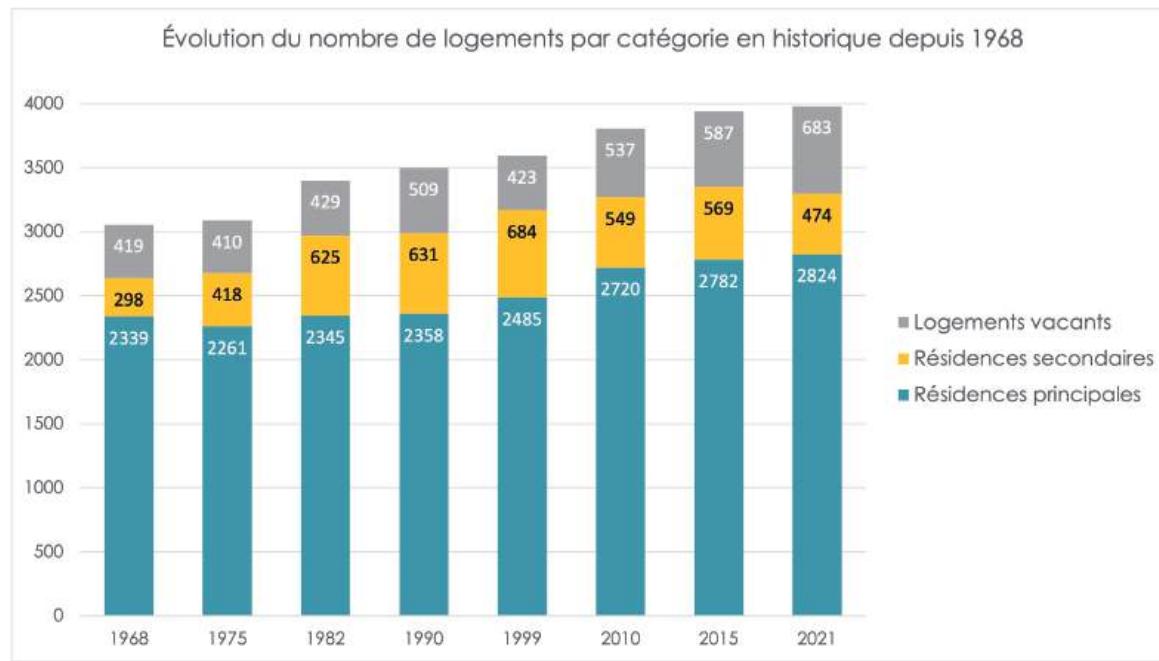
Au contraire, le nombre de grands logements (4 pièces et plus) augmente, et notamment ceux de 5 pièces et plus. Ainsi, l'amorce de diversification de l'offre de logements est en train de s'affaiblir.



L'augmentation du nombre moyen de pièces dans les maisons et la diminution dans les appartements illustrent également cette tendance à une faible diversification des logements.

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021

# 1.7. Un parc de logements qui croît toujours



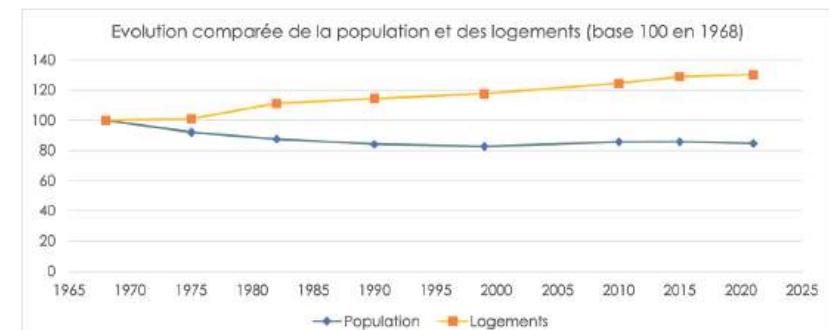
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

La production de logements a été régulière malgré la baisse quasi continue de la population. Ainsi, le parc de logements est devenu supérieur à l'évolution de la population dès les années 1970, et l'écart continue de s'accroître.

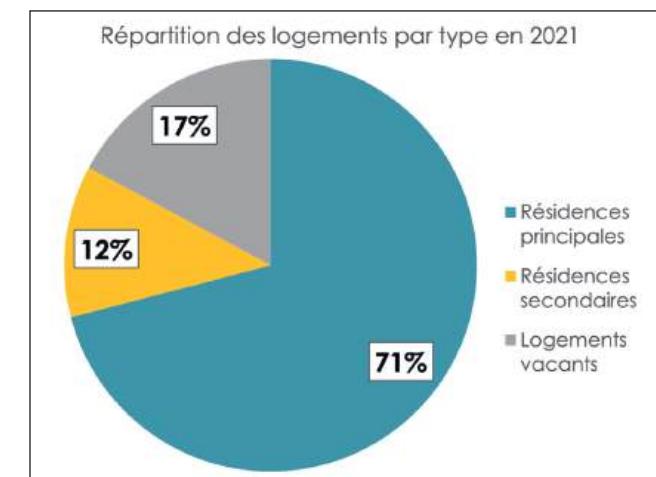
Entre 2000 et 2010, le rythme de construction s'est accru parce que la population intercommunale avait augmenté. Et depuis 2010, le rythme ralentit tout comme la courbe démographique.

Le nombre de résidences principales était plutôt stable jusque dans les années 1990. Depuis, ce nombre croît de manière régulière.

La part des résidences secondaires était importante dans les années 1980 et 1990 (19% en 1999). Celle-ci a diminué depuis et est de 12% aujourd'hui.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

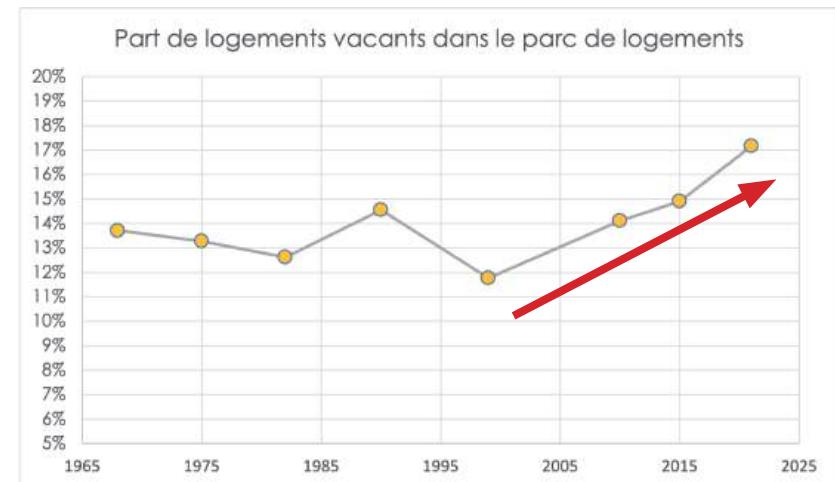


Source : INSEE, RP2021

# 1.8. Une grande vacance de logement

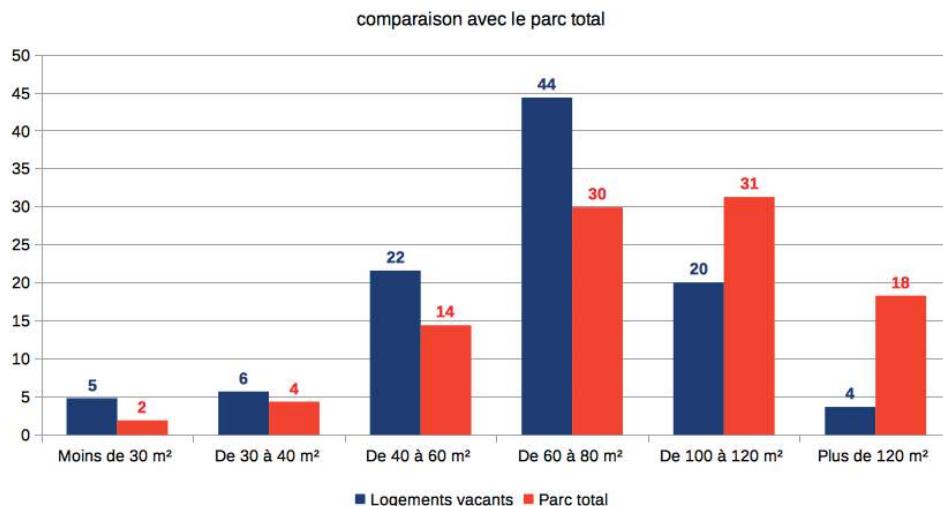
Les logements vacants forment une part importante du parc de logements : toujours plus de 11% alors qu'on estime qu'un taux de vacance idéal est autour de 5%.

Le nombre de logements vacants a toujours augmenté (hormis à la fin des années 1990). Dernièrement, la part de la vacance dans le parc de logement a augmenté fortement : + 3 points en 10 ans (de 14 à 17%).

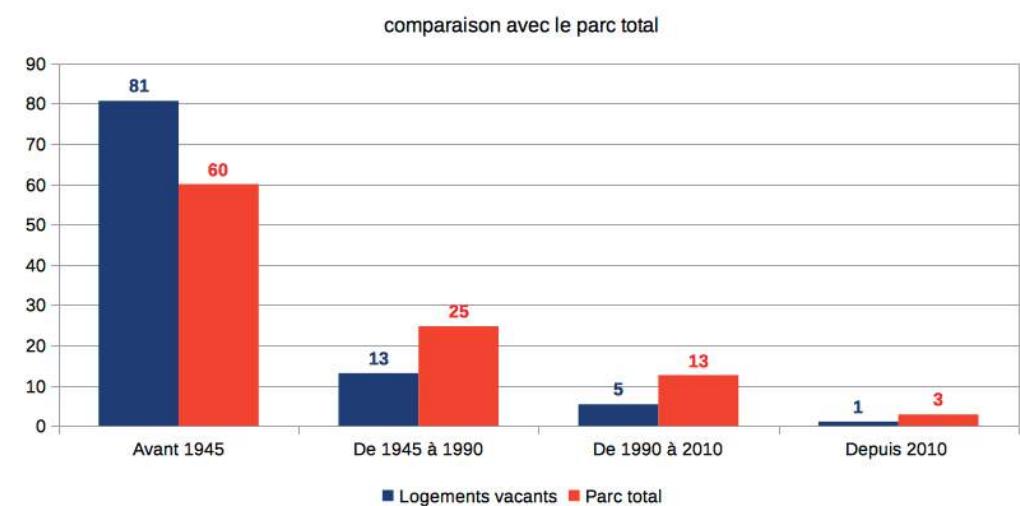


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénominations, RP2010 au RP2021 exploitations principales

Répartition des logements vacants selon leur taille



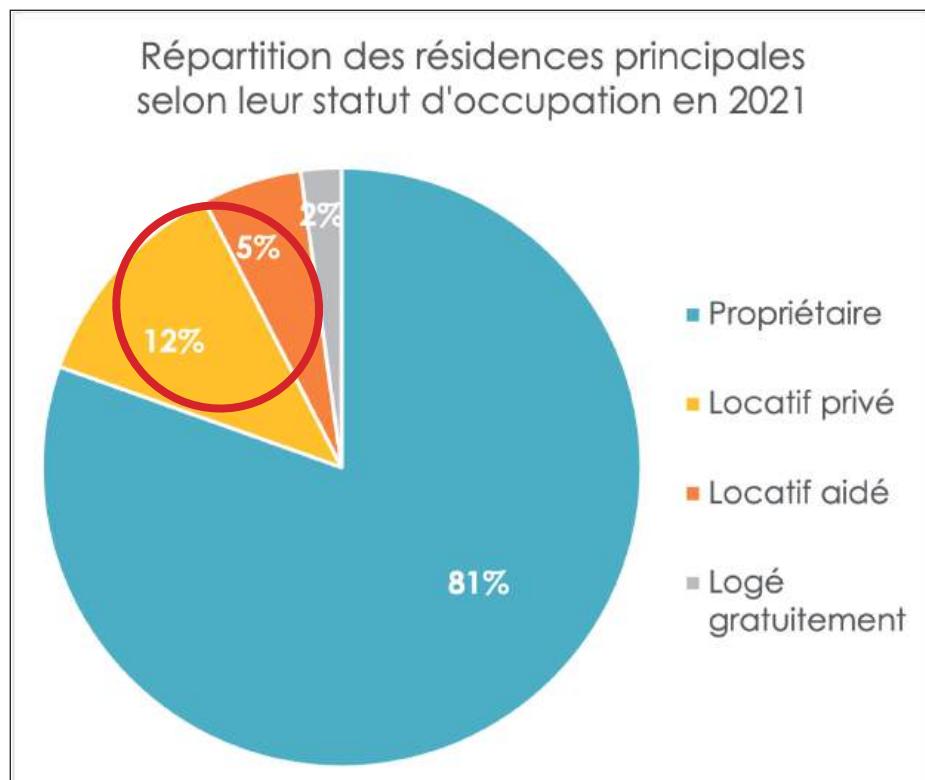
Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement



En regardant la nature des logements vacants, on observe que ceux-ci sont plus anciens que la moyenne du parc de logements. De plus, ils sont souvent plus petits que la moyenne du parc de logements.

# 1.9. Une offre locative plutôt développée dans un territoire rural

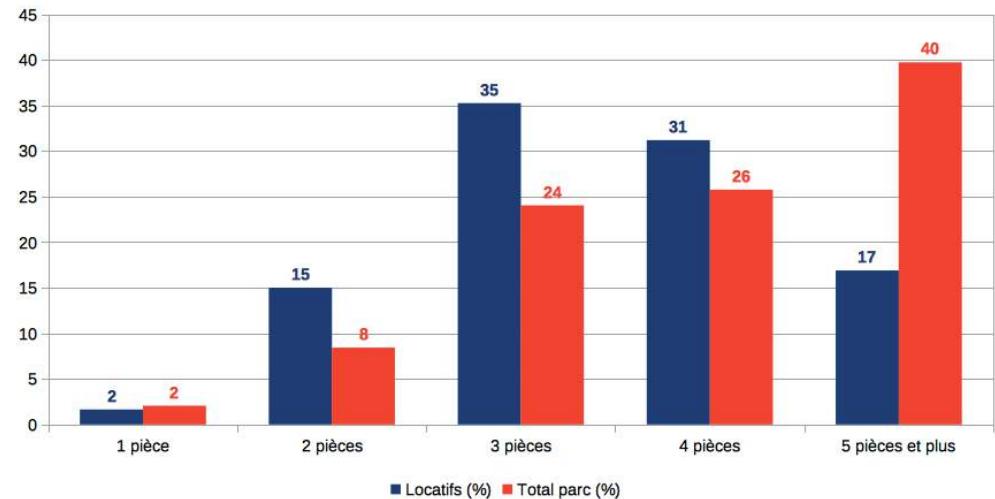
La communauté de communes du Val de Bouzanne compte une part de logements locatifs assez importante pour un territoire rural : 17% en 2021. L'offre de locatif est marquée par des logements plus petits que la moyenne du parc total.



L'ensemble des élus confirment que l'ensemble des logements locatifs dont les communes sont propriétaires sont tous occupés. C'est une singularité de ce territoire, les collectivités sont très investies dans le rachat de logements de centre bourg pour les transformer en logements locatifs et/ou sociaux. Cette politique est très efficace et répond à la demande de tels logements. Cette tendance existait avant la crise sanitaire liée au Covid-19, elle s'est accélérée pendant les quelques mois suivants. Ce n'est pas un feu de paille, puisque quelques années après, le constat est identique.

Comparaison de la taille des logements

logements locatifs / total du parc de logements (%)



Cette culture du logement locatif doit être mise en valeur, et pérennisée afin de favoriser le parcours résidentiel au sein de la communauté de communes.

## 1.10. L'activité économique en baisse sur le territoire

	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1583	1457	1340
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2504	2468	2442
Indicateur de concentration d'emploi	63,2	59,0	54,9

Sources: INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie du 01/01/2023

### Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

L'indication de concentration baisse depuis 2010 : il suit l'évolution démographique de la commune. Cet indice de concentration d'emploi signifie qu'en 2021, on comptait un peu plus d'1 emploi pour 2 actifs résidant dans la commune alors qu'en 2010 on comptait environ 2 emplois pour 3 actifs. Le territoire devient de plus en plus résidentiel.

	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2504	100	2468	100	2442	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	771	30,8	740	30,0	646	26,4
dans une commune autre que la commune de résidence	1732	69,2	1728	70,0	1796	73,6

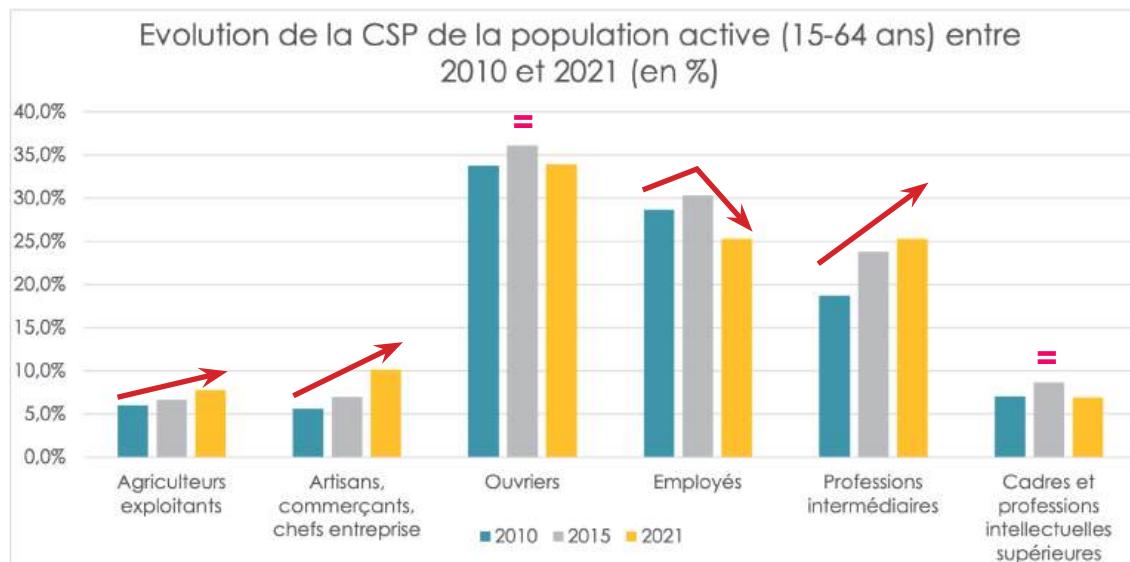
Sources: INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie du 01/01/2023

En plus du déclin démographique, une part de moins en moins importante des actifs résidant dans le Val de Bouzanne travaillent dans le territoire intercommunal. Ceux qui partent travailler à l'extérieur du territoire se dirigent principalement vers l'agglomération de Châteauroux, et les pôles de La Châtre et Argenton-sur-Creuse.

La politique intercommunale d'accueil des activités économiques, notamment avec le développement des différentes zones d'activités et zones artisanales va permettre d'augmenter le nombre d'emplois dans la commune.

Cette augmentation de l'offre d'emplois permettra aux habitants de la commune de travailler de plus en plus dans le territoire et ainsi participer à la réduction des déplacements motorisés.

# 1.11. Le profil de la population active en adéquation avec les emplois présents sur le territoire

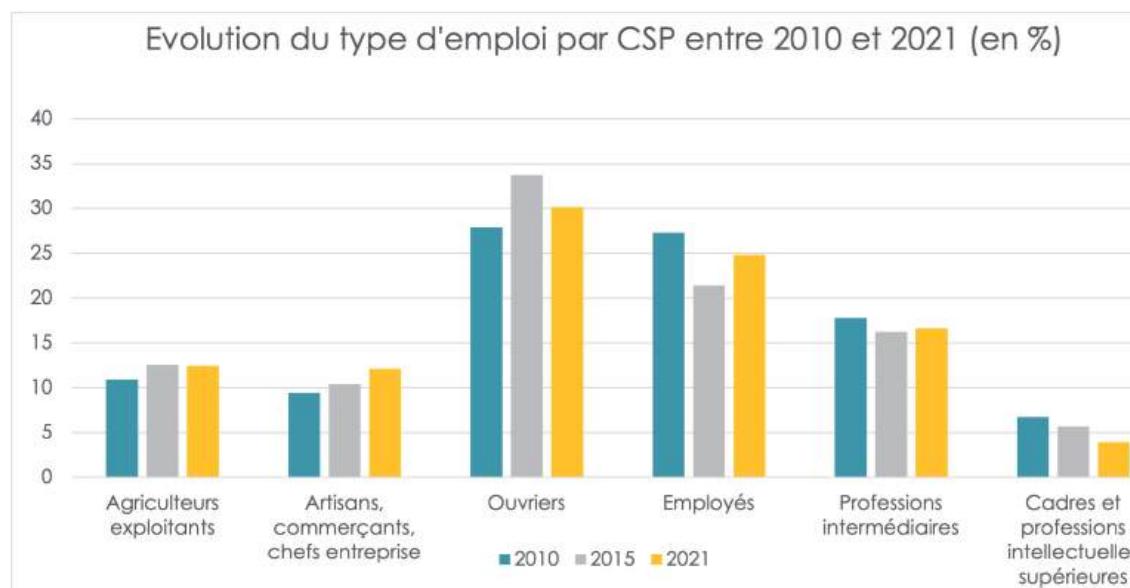


Dans les catégories socioprofessionnelles (CSP) à dominante locale (agriculture, artisans, commerçants, ouvriers) :

- La part des artisans et commerçants a augmenté de presque 5 points entre 2010 et 2021.
- La part des agriculteurs exploitants augmente également
- La part des ouvriers reste stable (34%). Cette CSP est la plus importante parmi la population active du Val de Bouzanne.

Du côté des CSP à dominante « mobile », la part des personnes avec une « profession intermédiaire » a fortement augmenté (+ 7 points), tandis que la part des cadres supérieurs reste stable sur la dernière décennie.

La part des employés dans la population active a bien baissé cette dernière décennie.



En comparant avec les emplois présents sur le Val de Bouzanne, on remarque qu'ils correspondent assez aux classes socioprofessionnelles présentes sur le territoire.

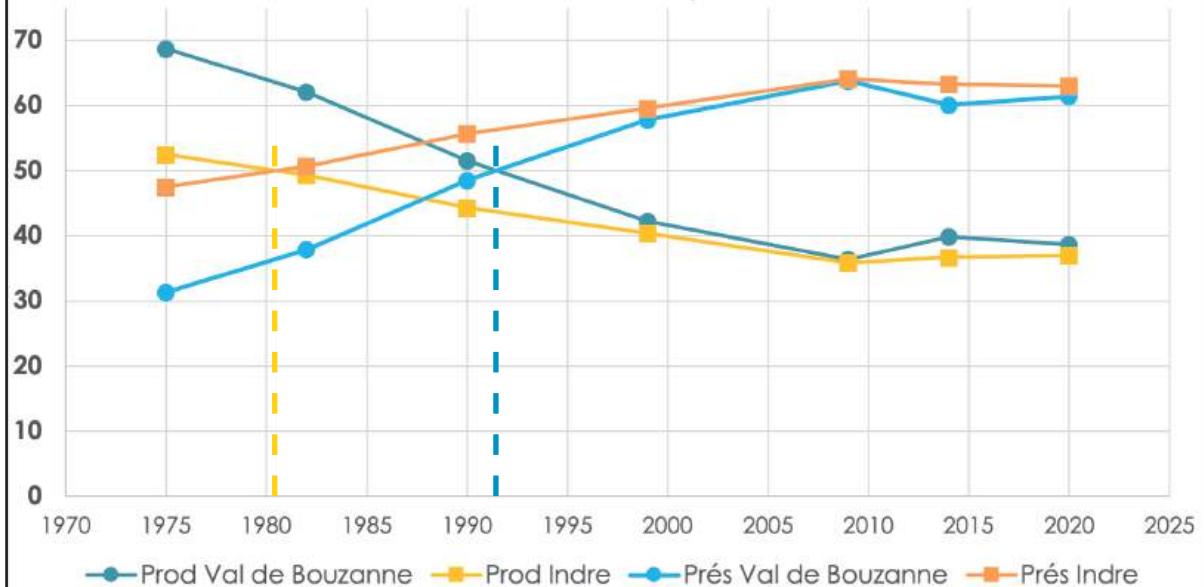
# 1.12. Une économie historiquement industrielle qui tend à s'estomper, mais qui a des atouts pour la relancer

Le graphique ci-contre (**fig. 1**) présente l'évolution de la répartition des emplois entre les sphères présentielle et productive (voir encadré ci-dessous pour les définitions de l'INSEE). On remarque que le croisement entre les évolutions de l'emploi de ces deux sphères a eu lieu entre 1990 et 1999 pour le Val de Bouzanne. À l'échelle du département de l'Indre, cet effet ciseau a eu lieu bien avant vers 1980).

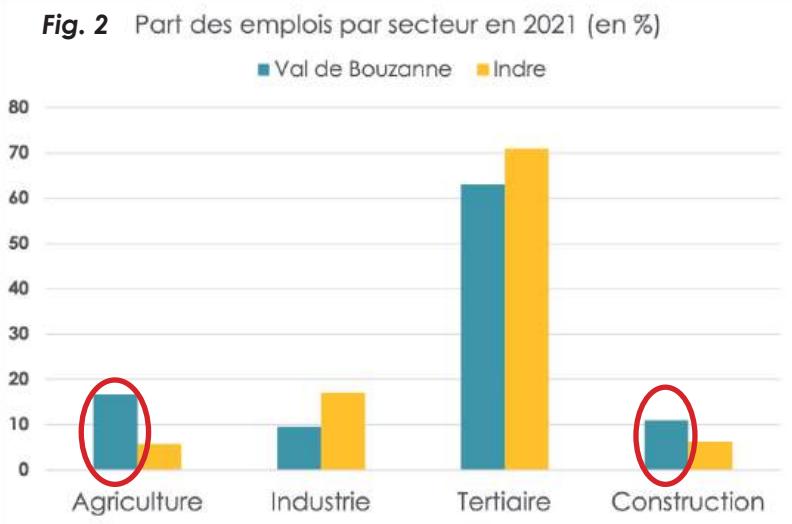
L'économie du territoire du Val de Bouzanne était largement marquée par la sphère productive et notamment les secteurs industriel, agricole, et de la construction. Ces deux derniers secteurs sont sur-représentés par rapport au département de l'Indre en général (**fig. 2**).

Dans le Val de Bouzanne, l'écart entre les emplois de la sphère productive et de la sphère présentielle se réduit légèrement depuis 2010.

**Fig. 1** Evolution de la part des emplois entre la sphère productive et la sphère présentielle (en %)  
Val de Bouzanne / Indre



**Fig. 2** Part des emplois par secteur en 2021 (en %)



Sources: INSEE, RP de 1975 à 2020, Observatoire des territoires

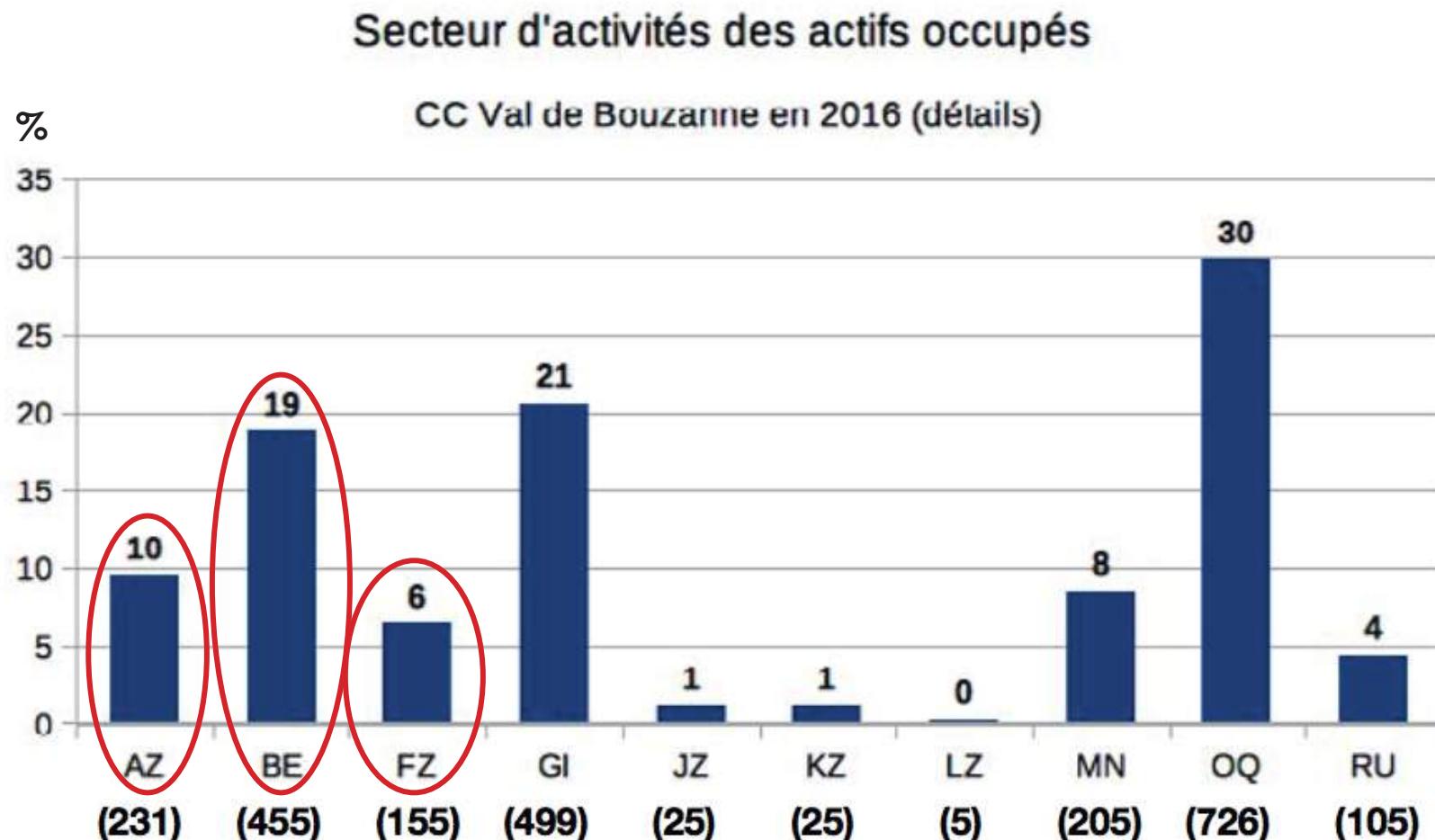
## Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

## 1.13. Importance des activités productives dans le Val de Bouzanne



AZ : Agriculture

BE : Industrie

FZ : Construction

GI : Commerce

JZ : Information /  
communication

KZ : Finance /  
assurance

LZ : Immobilier

MN : Activités  
spécialisées

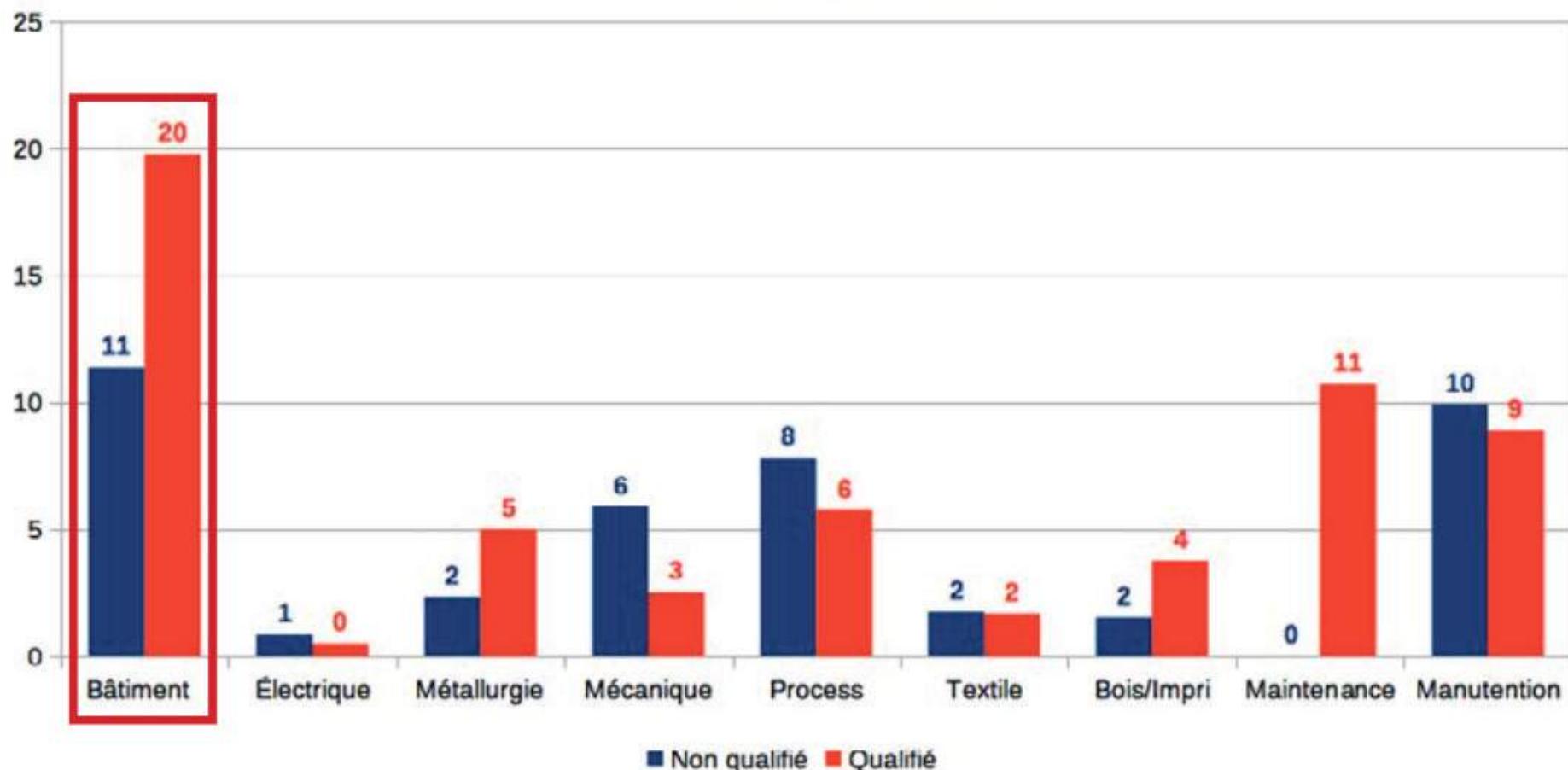
OQ : Administratifs

RU : Autres services

## Importance du bâtiment dans l'artisanat local

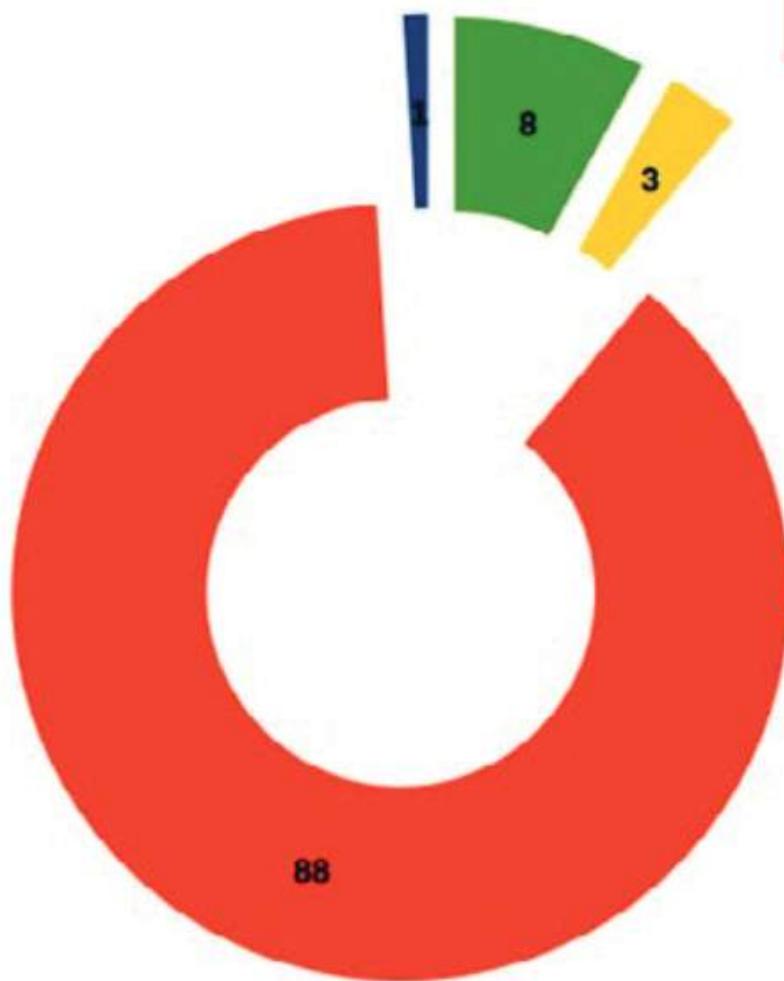
### Répartition des ouvriers selon leur famille professionnelle

Zone d'emploi de Châteauroux



## Une industrie polymorphe

Secteurs d'activités industriels des actifs occupés



- Industrie extractive
- **Industrie manufacturière**
- Production électricité
- Production eau

**2/3 d'industries « locales » ?**

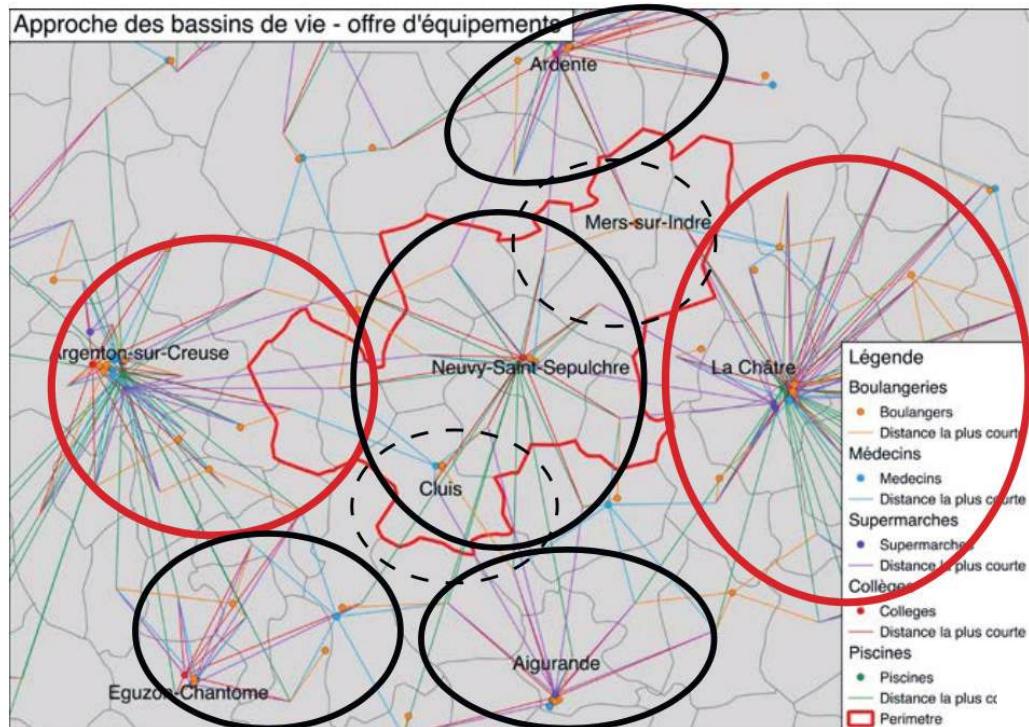
21% : Métallurgie et fabrication de produits métalliques

16% : Travail du bois, industries du papier et imprimerie

16% : Fabrication de matériels de transport

12% : Fabrication de denrées alimentaires, de boissons

## 1.14. Une offre de commerces et de services à soutenir



Une offre commerciale qui correspond à la répartition moyenne départementale : pas de manques thématiques.

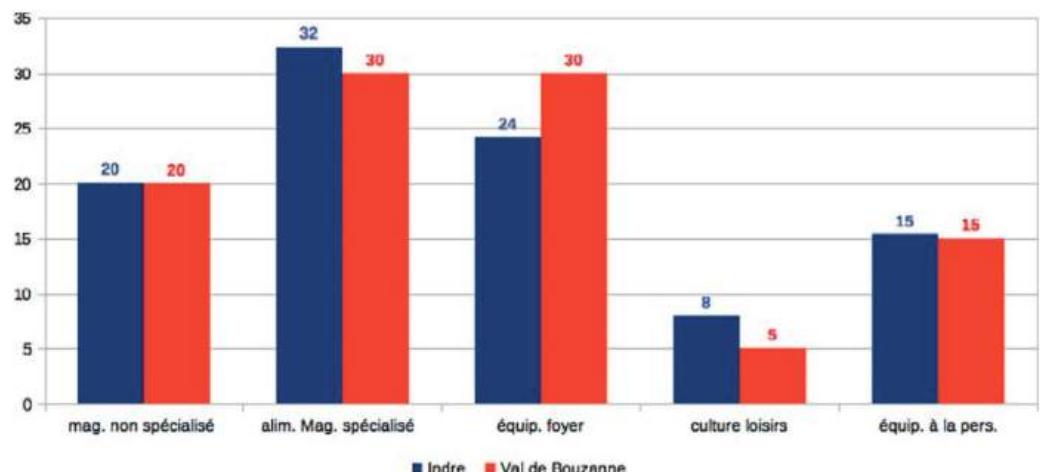
Des bassins de vie autour des principaux bourgs du territoire.

Si l'on suit les éléments du SCoT :

- Neuvy-Saint-Sépulchre : pôle principal
- Cluis : pôle secondaire
- Mers-sur-Indre : pôle secondaire

Répartition de l'offre commerciale

comparaison avec le niveau départemental



## 1.15. L'enjeu de la taille des bassins de vie

« Le seuil de généralisation d'un équipement est le nombre d'habitants à partir duquel 9 communes sur 10 disposent dudit équipement. »

### OFFRE PÔLE TERRITORIAL

Supermarché  
Banque  
Librairie

**1 400 habitants**

### OFFRE PÔLE DE SANTÉ

Médecins généralistes  
Infirmiers  
Pharmacie  
Kiné

**900 habitants**

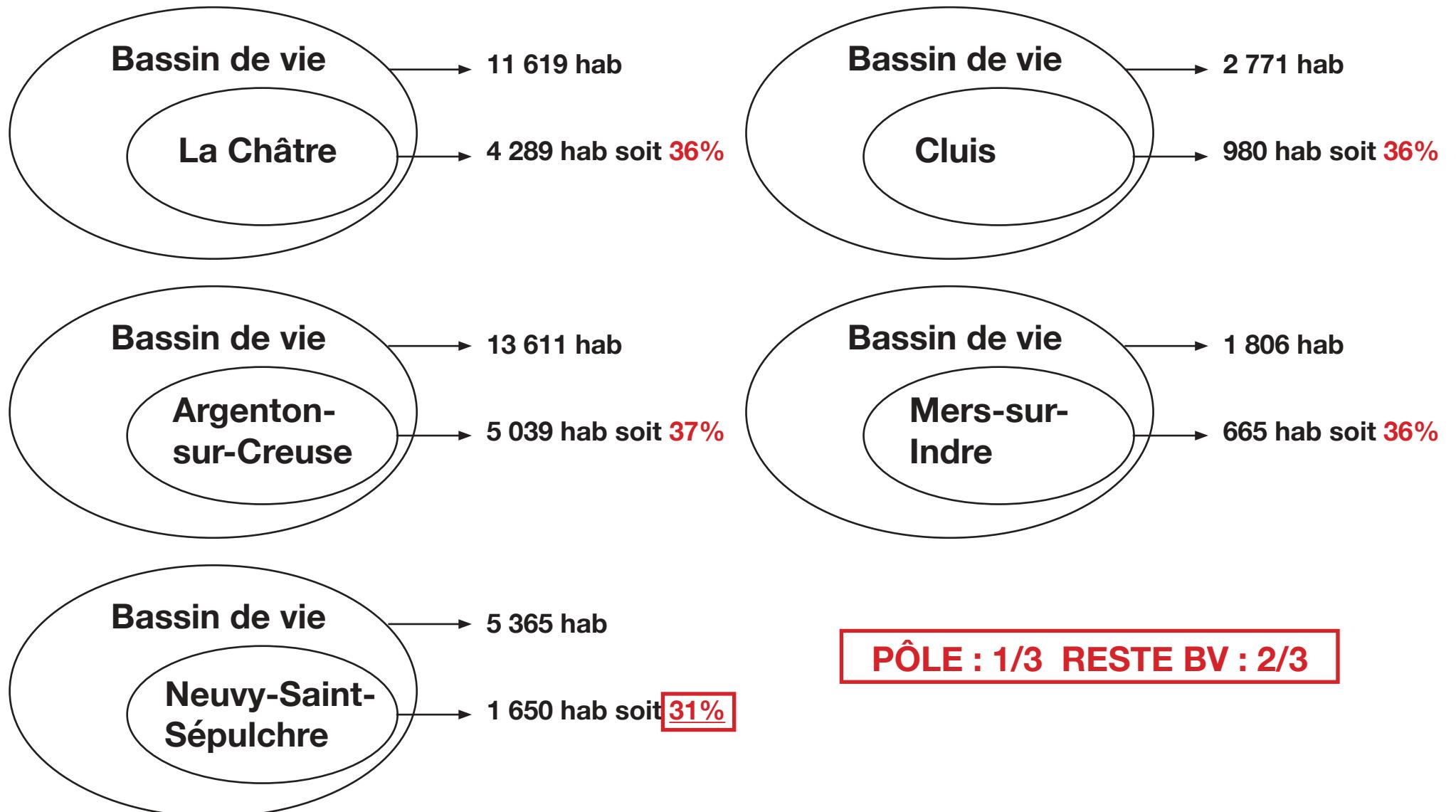
### OFFRE PÔLE DE PROXIMITÉ

Boulangerie  
Boucherie  
Poste

**650 habitants**

<b>Neuvy-Saint-Sépulchre</b>	<b>1 650 hab</b>
<b>Cluis</b>	<b>980 hab</b>
<b>Mers-sur-Indre</b>	<b>665 hab</b>

Sources : BPE INSEE 2018, dept 36 + RP 2021



# 1.16. Les mobilités

## Le réseau routier

Étant localisé à proximité de villes «moyennes» (La Châtre, Argenton) et de l'agglomération castelroussine, le Val de Bouzanne est soumis à des flux de personnes, de travailleurs et de marchandises importants. Ces flux transitent principalement par le maillage routier majeur irriguant le territoire avec deux axes majeurs, nord-sud et ouest-est :

- La D990 qui relie Châteauroux à Aigurande traverse les communes de Buxières-d'Aillac (bourg), Neuvy-Saint-Sépulchre (ZA du Fay), Mouhers et Cluis (bourg) ;
- La D943 qui relie Châteauroux à La Châtre (Montluçon). Elle traverse en ligne droite le nord de Mers-sur-Indre et de Montipouret ;
- La RD927 reliant Argenton-sur-Creuse à La Châtre. Elle passe dans les communes de Maillet, Gournay, Neuvy-St-Sépulchre (bourg) et Fougerolles.



### Temps de trajet jusqu'aux «portes» du Val de Bouzanne :

Châteauroux se trouve à 20-25 min en voiture du Val de Bouzanne.

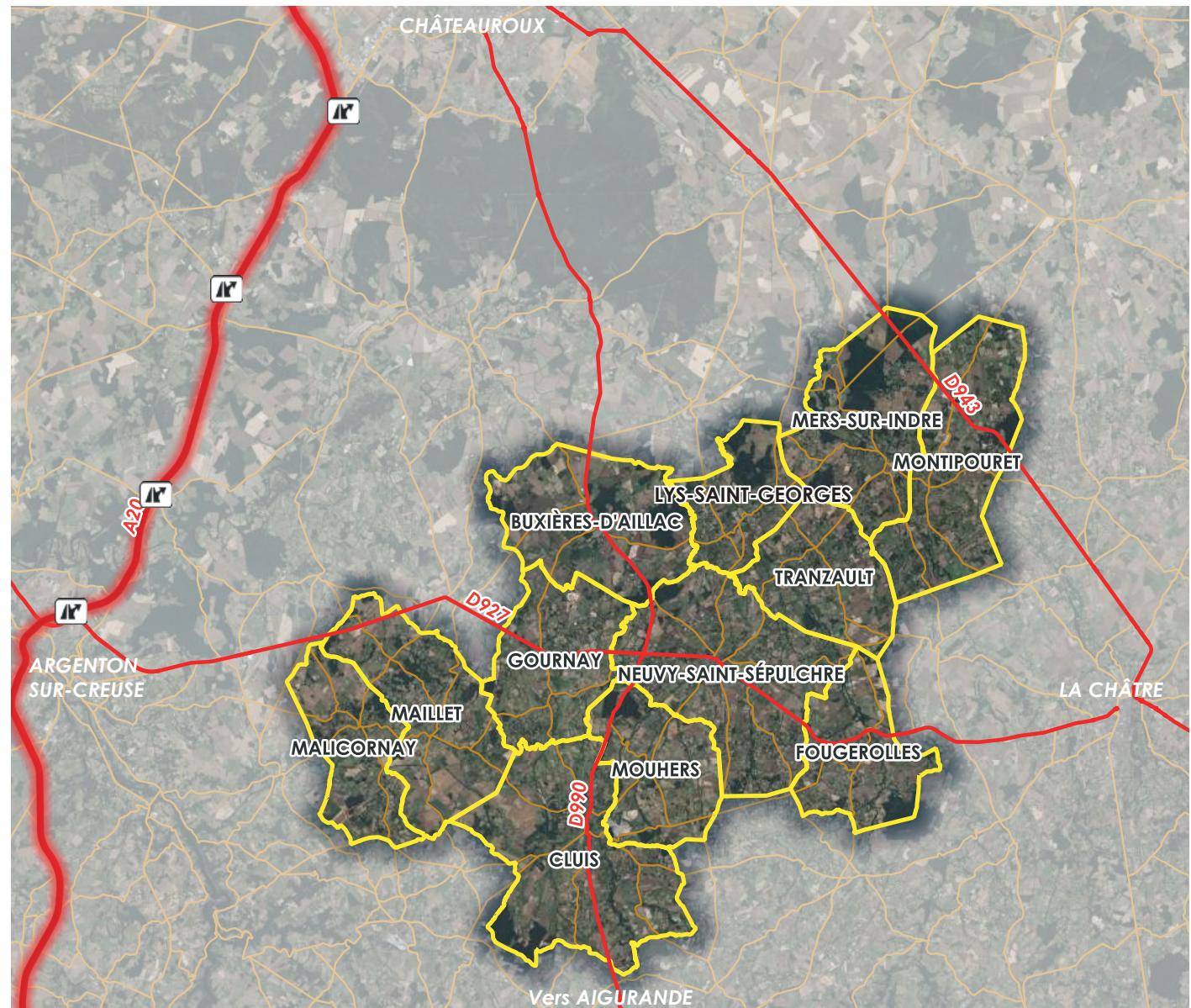
Aigurande, Argenton-sur-Creuse et la Châtre se situent à moins d'un quart d'heure.



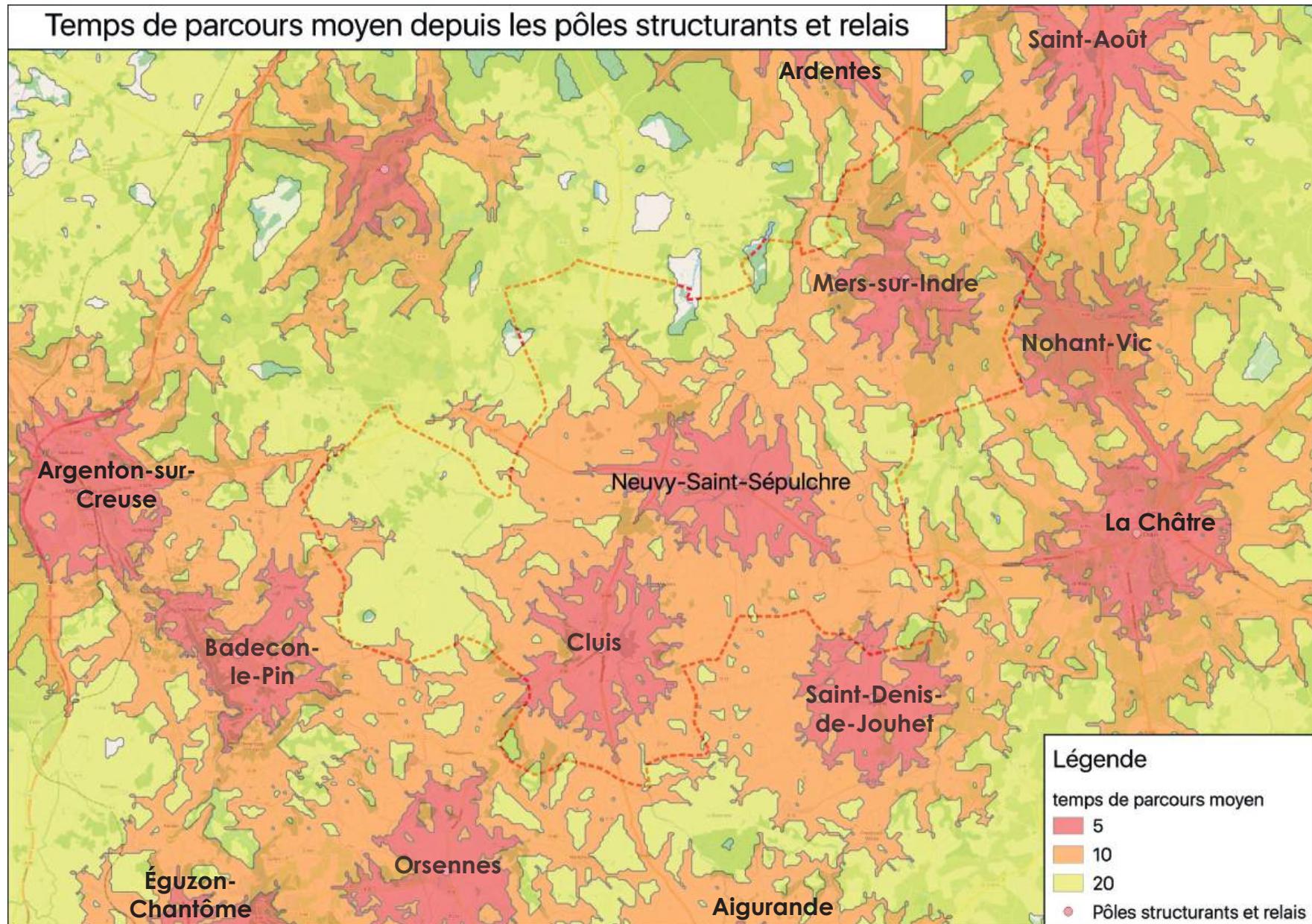
### Accès à l'autoroute A20 :

A l'ouest et au nord du Val de Bouzanne se situe l'autoroute A20, axe d'intérêt national reliant Paris et l'Espagne via Châteauroux. Il existe plusieurs échangeurs proches du territoire qui sont accessibles entre 15 et 30 minutes en voiture de tout point de l'intercommunalité.

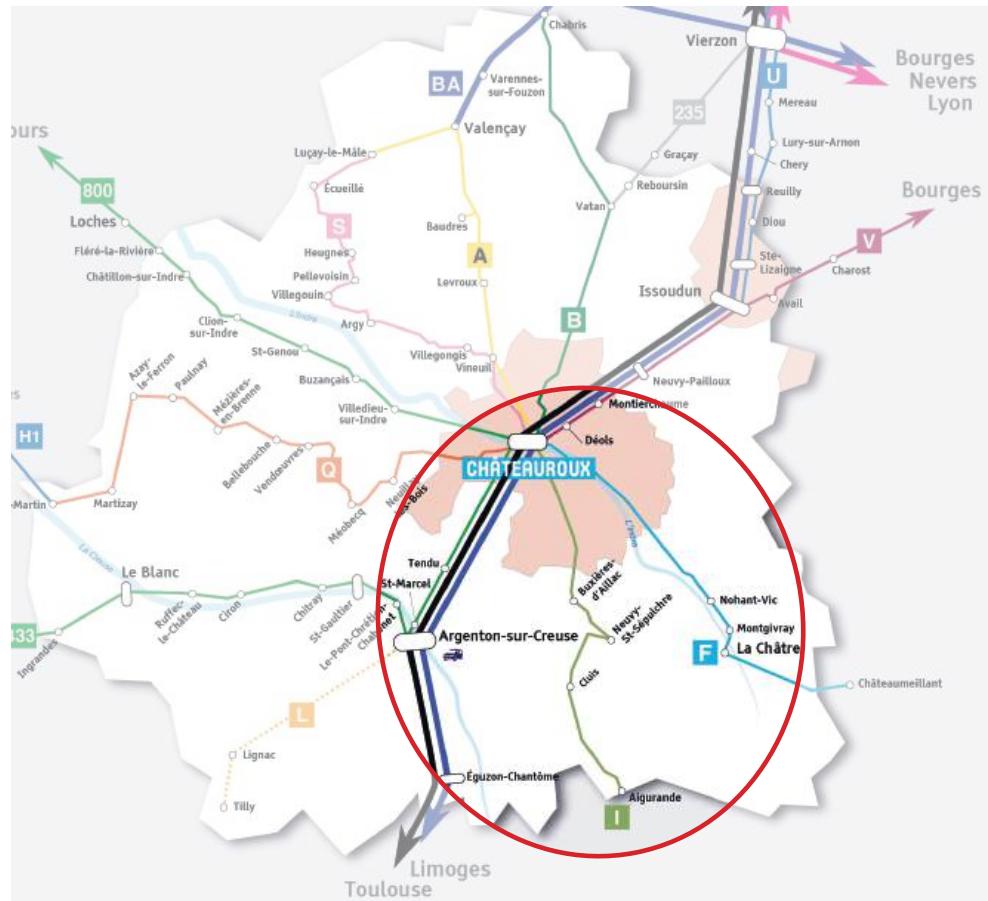
Les temps de parcours sont relativement faibles sur l'ensemble du territoire, et de ses bassins de vie et d'emploi voisins.



## Temps de parcours en voiture depuis les pôles



# Les transports en commun



Source :[www.remi-centrevaldeoire.fr](http://www.remi-centrevaldeoire.fr)

Le Val de Bouzanne est un territoire rural où il y a peu d'offre de transport en commun.



La ligne I du réseau de cars Rémi 36 permet la liaison entre Châteauroux et Aigurande. Les cars s'arrêtent à Buxières-d'Aillac, Neuvy-Saint-Sépulchre et Cluis. La desserte est de 4 allers-retours journaliers en semaine (matin, midi, soir) et 2 allers-retours le week-end (milieu de journée).

En semaine, sur un horaire aller et un retour, Rémi propose un service de navette à la demande permettant depuis les communes du Val de Bouzanne de rejoindre l'arrêt de car de Neuvy et inversement.

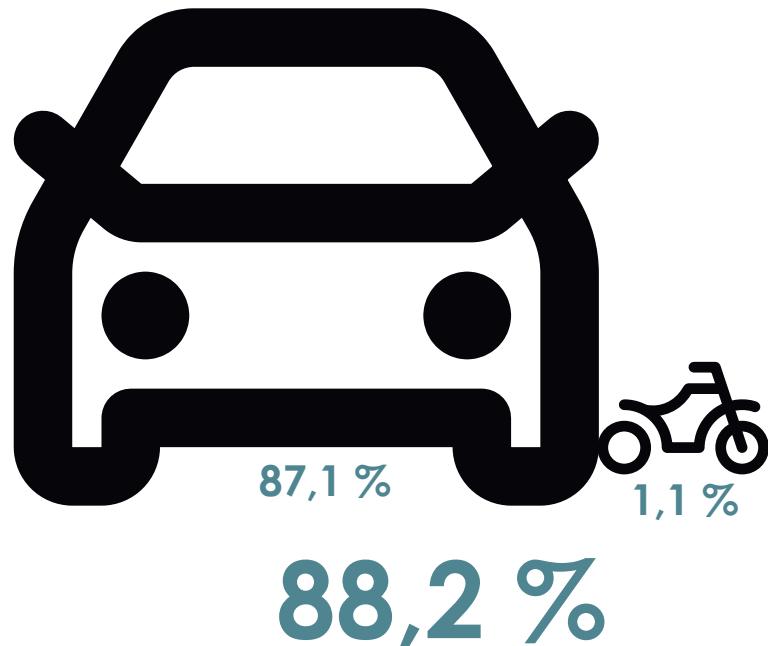


Les communes du Val de Bouzanne se situent à environ une demi-heure ou moins en voiture de la gare de Châteauroux ou d'Argenton-sur-Creuse. Ce sont deux gares de la ligne Paris-Orléans-Limoges-Toulouse (POLT) desservies par des trains TER et des Intercités.

## 1.17. La mobilité des actifs

### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021

La voiture est prédominante : elle est nécessaire pour la très grande majorité des actifs de ce territoire rural pour aller de son domicile jusqu'à son lieu de travail.



### PAS DE DÉPLACEMENT

7,2 %



3 %



1 %

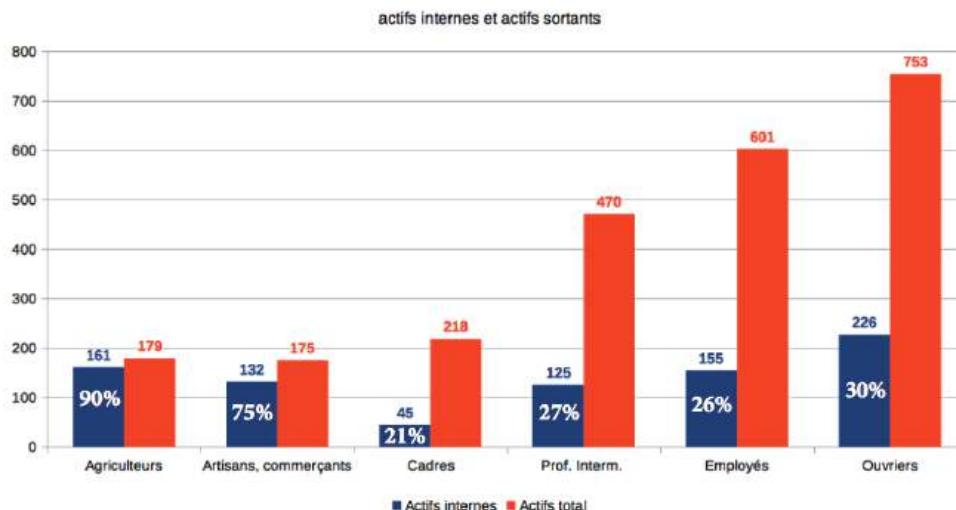


0,6 %

Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

#### Répartition des actifs selon leur CSP

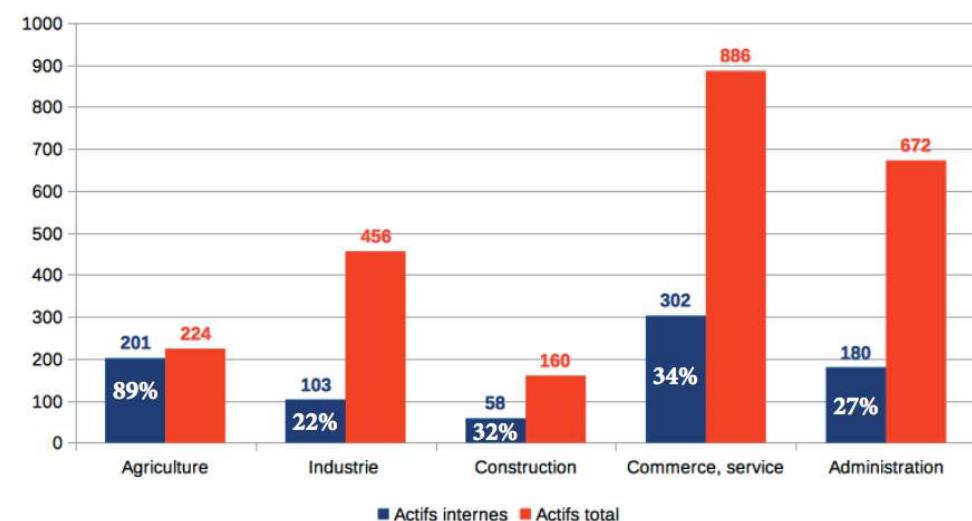


Certaines CSP sont plus mobiles que d'autres. Par exemple près de 80% des cadres travaillent à l'extérieur du territoire contre simplement 25% chez les artisans, commerçants.

Tout comme pour les CSP, certains secteurs d'activités génèrent davantage de flux d'actifs sortants. Seulement 22% des actifs de l'industrie travaillent sur le territoire contre 89% pour le secteur agricole.

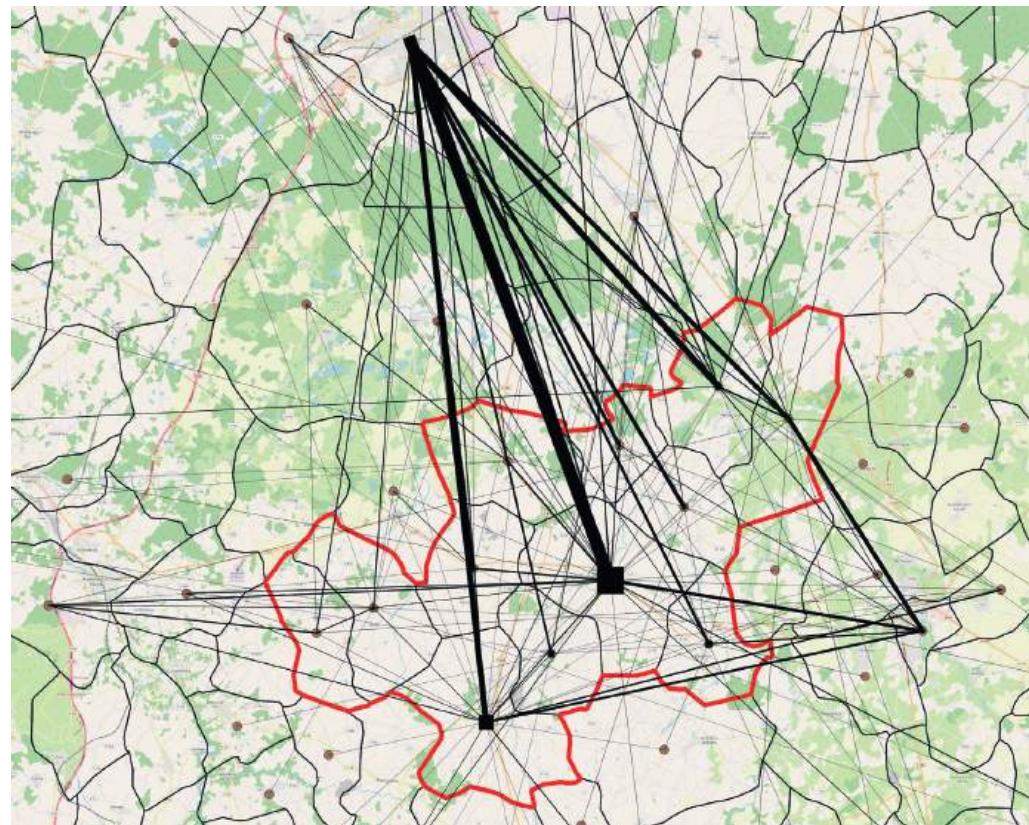
#### Répartition des actifs selon le secteur d'activités

comparaison actifs internes et l'ensemble des actifs

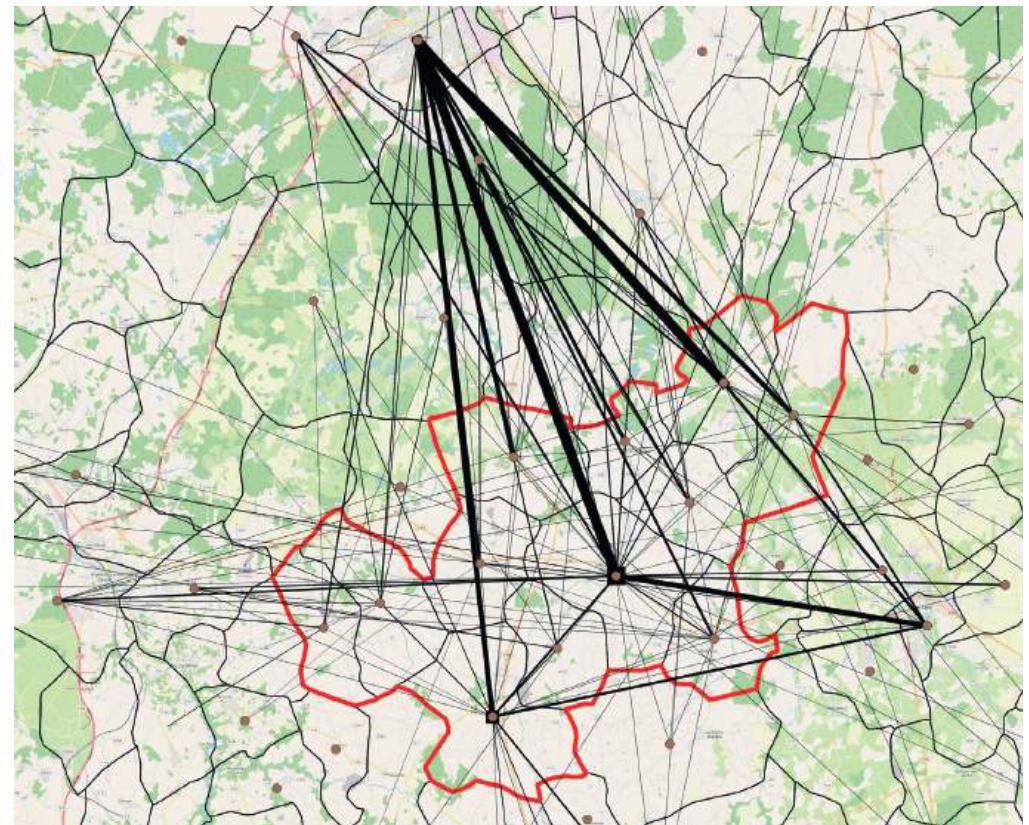


## Déplacements domicile-travail - actifs sortants

En 2006



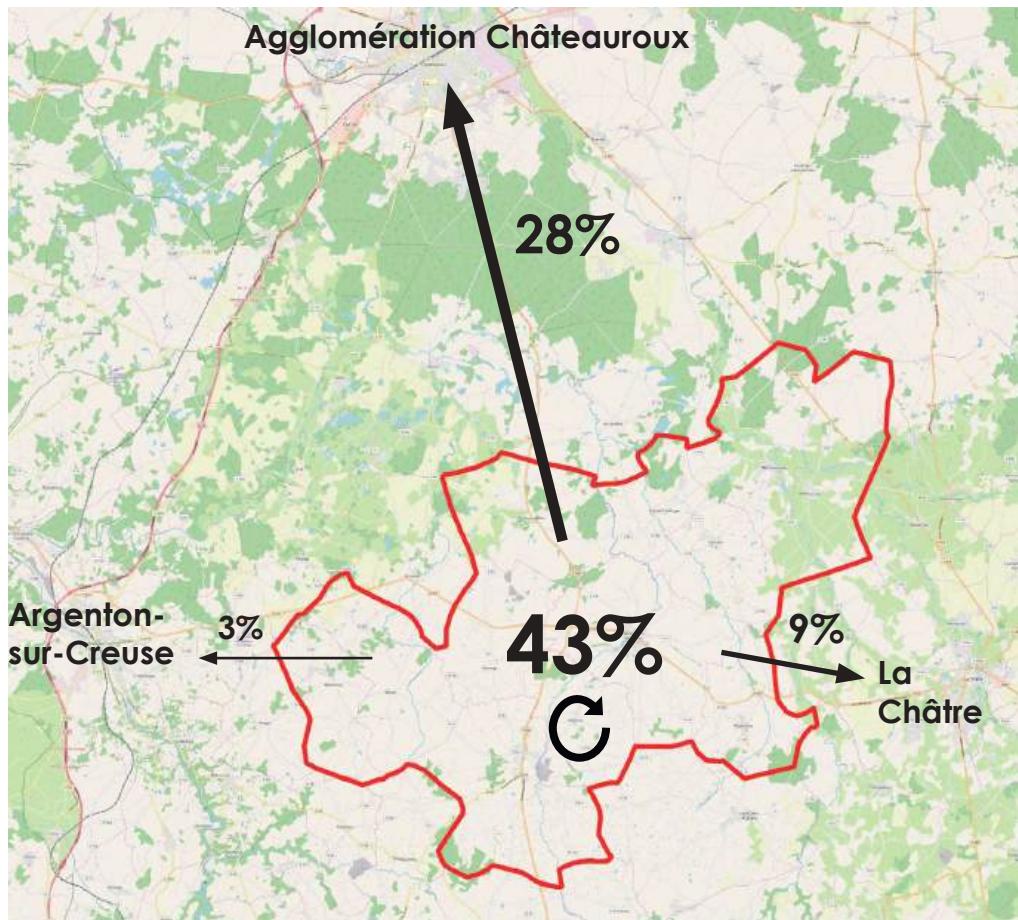
En 2020



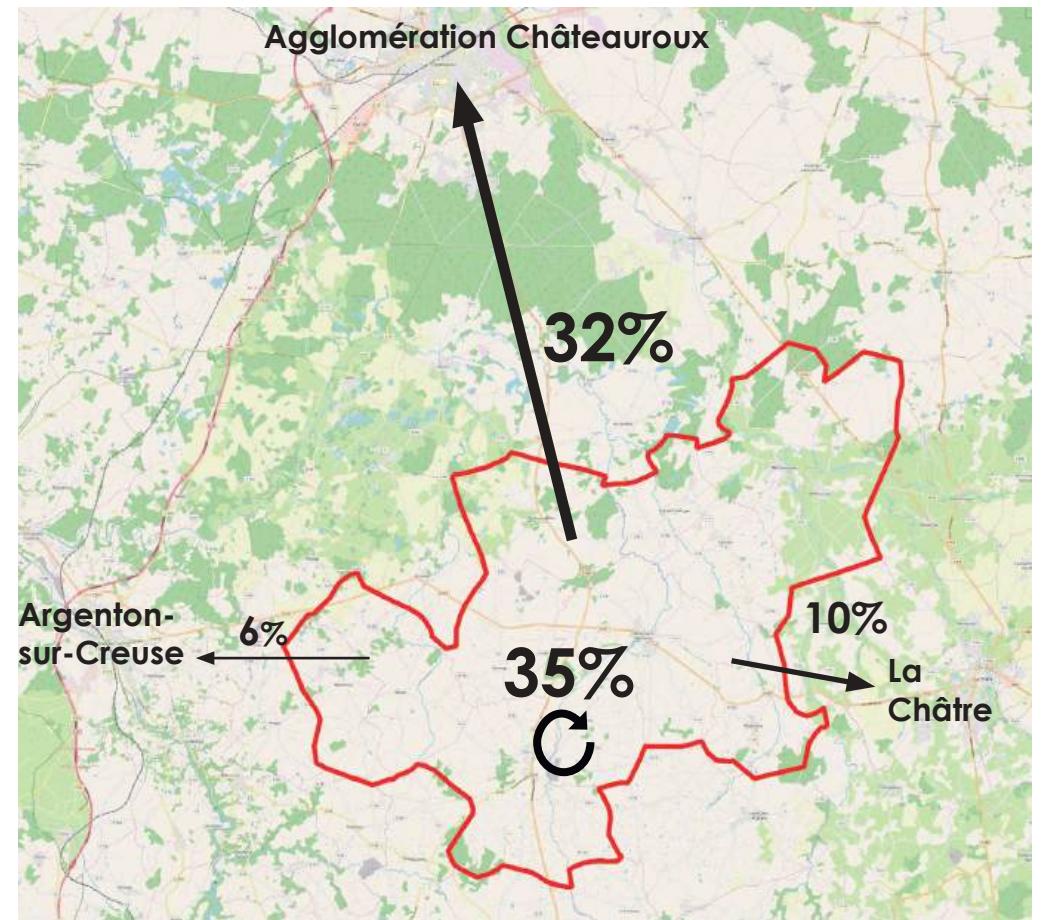
Pas d'évolutions majeures sur les destinations des actifs sortants entre 2006 et 2020 ...

## Déplacements domicile-travail - actifs sortants (en %)

En 2006



En 2020



Une part d'actifs résidants qui diminuent sur cette période au profit notamment des flux vers l'agglomération de Châteauroux et vers Argenton-sur-Creuse.

# 1.18. L'activité agricole

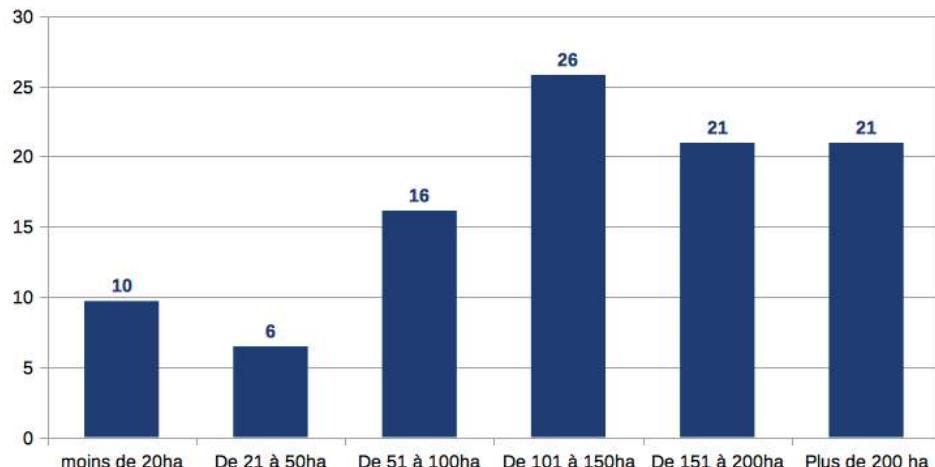
## Moins d'exploitations, mais de plus grandes

*Chiffres clés  
CC du Val de Bouzanne*

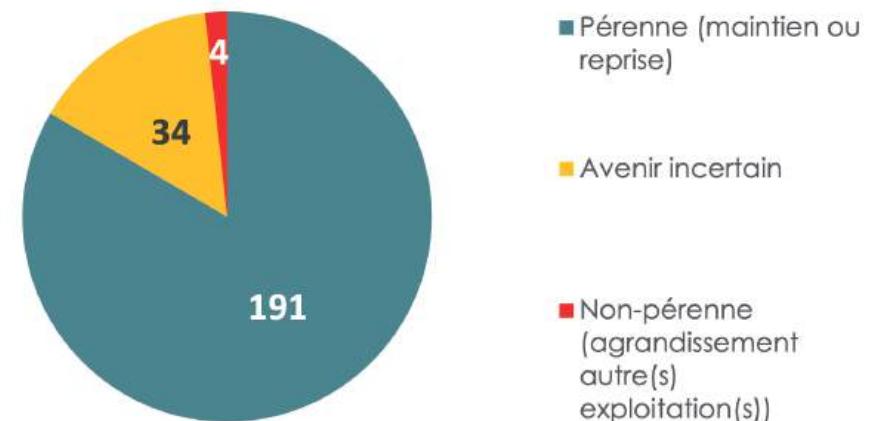
	2010	2020	évolution
nombre total d'exploitations	327	230	-29,7 %
SAU totale (ha)	20 661	20 754	0,4 %
SAU moyenne (ha)	63,2	90,2	42,8 %
PBS totale (k€)	22 530	20 449	-9,2 %
total UGB	19 360	17 813	-8,0 %
travail total (ETP)	328,0	260,0	-20,7 %
nombre de chefs d'exploitation <sup>1</sup>	377	270	-28 %
— <i>dont femmes</i>	26 %	24 %	-2 points
âge moyen des chefs d'exploitation <sup>1</sup>	52	55	+3 ans
¹ chefs d'exploitations, coexploitants			
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020			
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes			
s : secret statistique			
– : pas de données			

## Pérennité de l'activité agricole

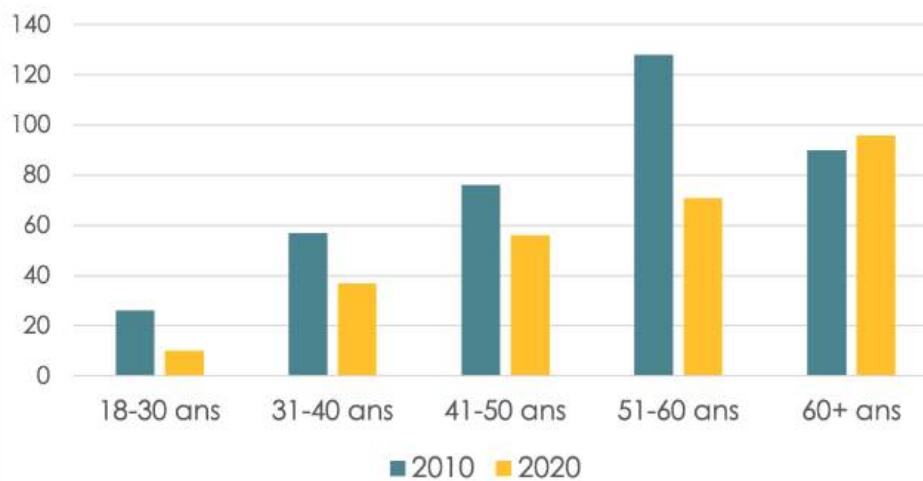
Répartition des exploitations par classe de SAU



Pérennité des sièges d'exploitation (RA 2020)



Pyramide des âges des exploitants



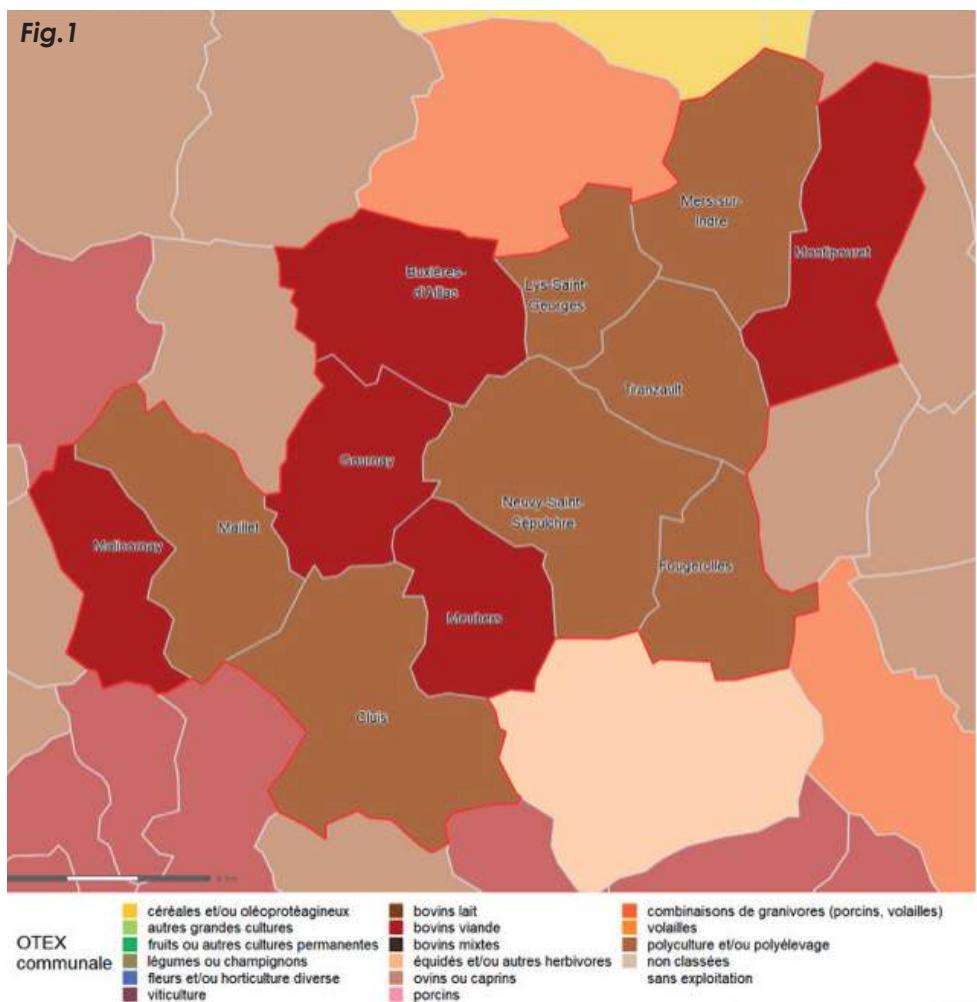
Âge moyen des exploitants : 55 ans

83% des exploitations pérennes sur les 10 prochaines années

2/3 des exploitations font plus de 100 ha de SAU

# Orientation technico-économique des exploitations

Fig.1



Les 2 orientations technico-économiques principales des exploitations dans chaque commune du Val de Bouzanne sont les «**bovins viande**» en grande majorité et la «**polyculture et/ou polyélevage**». (fig.1)

Plus d'un tiers des exploitations font de l'élevage de vaches à viande. 1 exploitation sur 6 fait de la céréaliculture et un autre sixième fait de la polyculture/polyélevage (fig.2).

Fig.2

Répartition des exploitations par orientation technico-économique en 2020 (nombre et part)

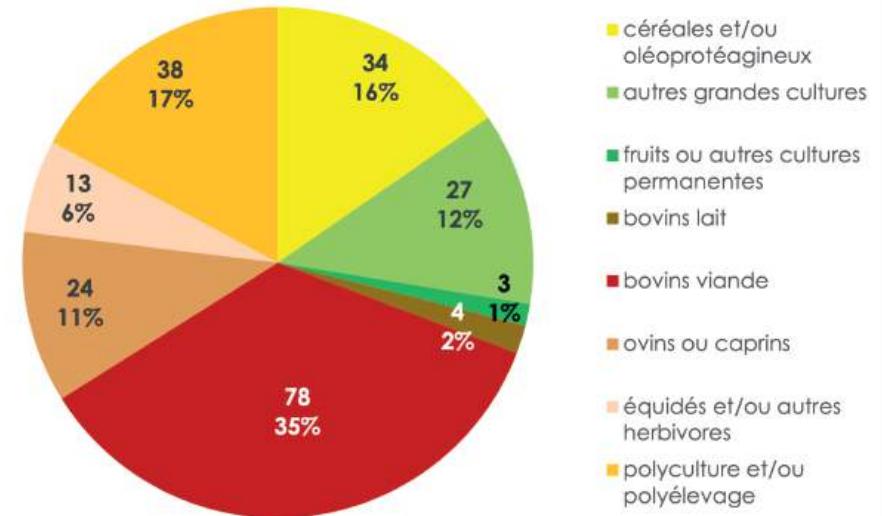
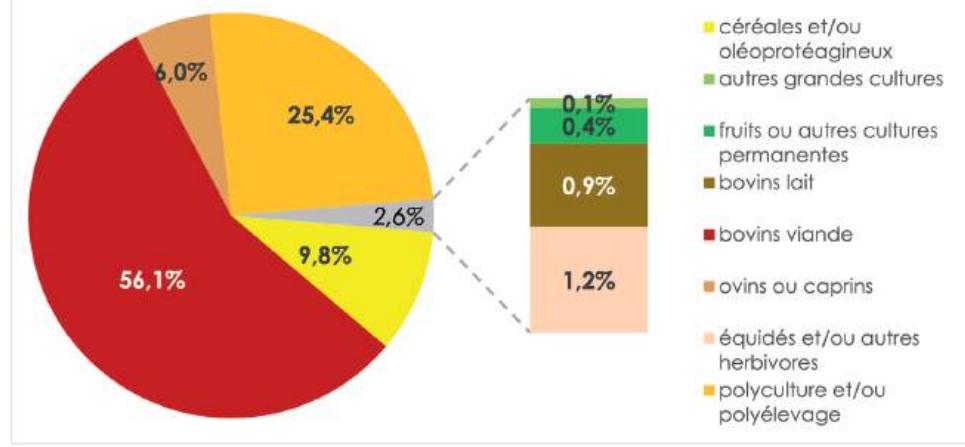


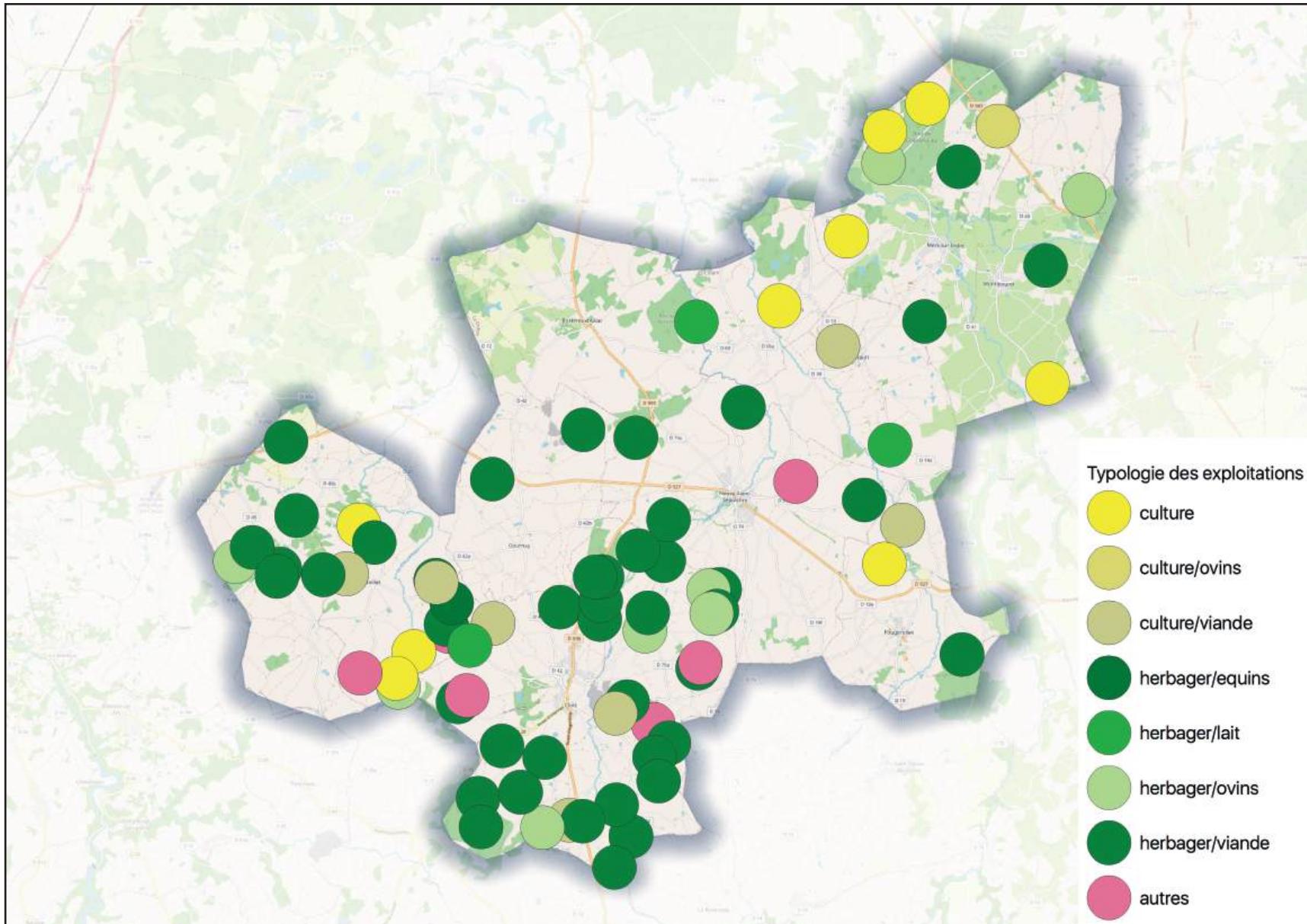
Fig.3

Répartition de la production brute standard (PBS) en 2020



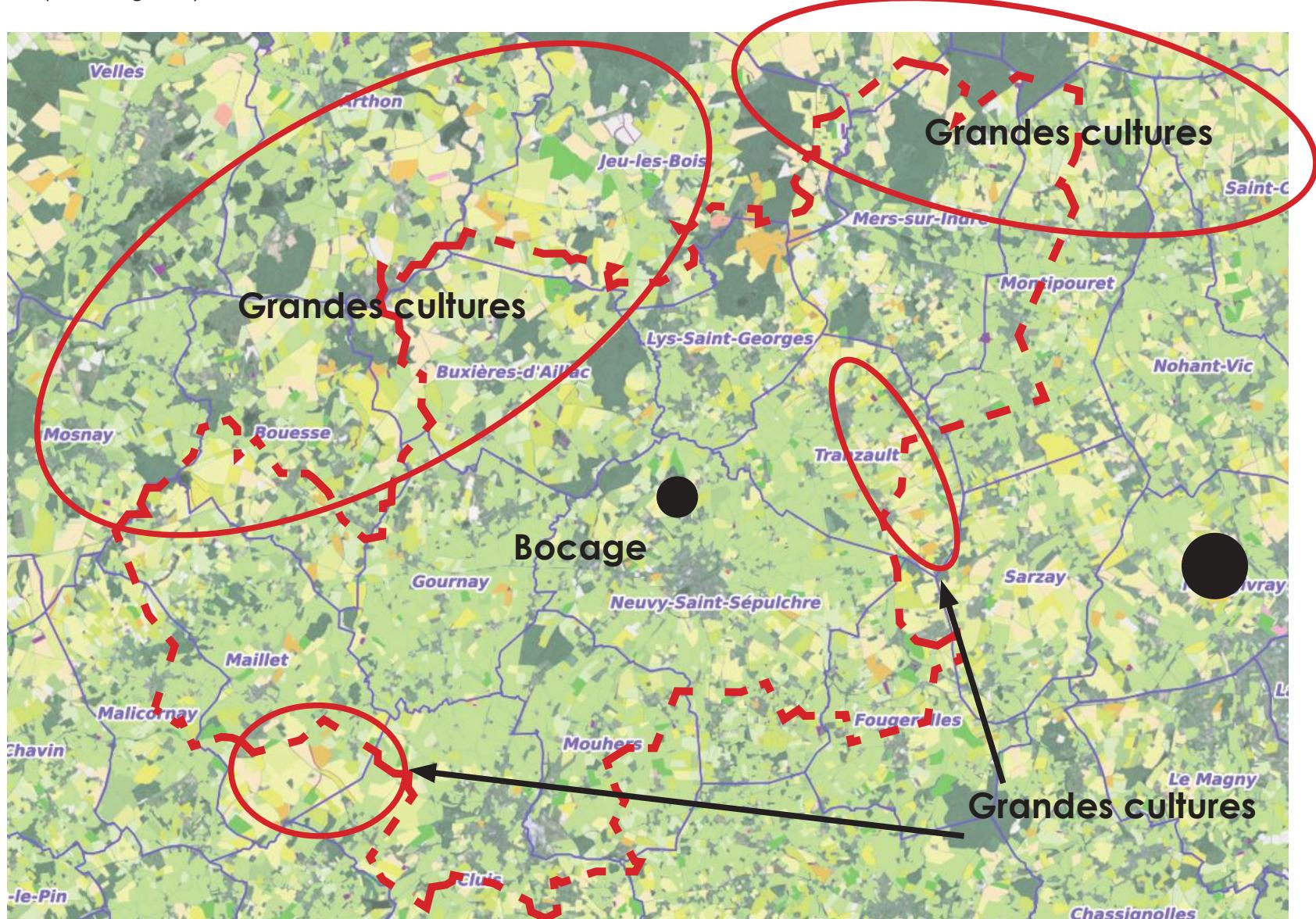
On peut définir la production brute standard (PBS) comme la valeur potentielle de la production des différentes exploitations. (fig.3)  
L'élevage de bovins pour la production de viande représente plus de la moitié de la PBS du territoire du Val de Bouzanne, tandis que la polyculture/polyélevage représente un quart de celle-ci. Bien qu'il y ait presque autant d'exploitations céréalières que d'exploitations en polyculture, la PBS de la céréaliculture est bien inférieure.

## Typologie des exploitations



# Une agriculture en mutation ?

Carte du RPG 2023 (INSEE, Agreste)



Évolution des paysages du Boischaut méridional ?

Passage d'une tradition de bocage au développement des paysage de grandes cultures ...

# 1.19. La filière de chauffage bois-énergie

## La SCIC Berry Énergies Bocage

Le bocage et la forêt sont des éléments identitaires des paysages Berriochon. Mais l'entretien des haies est coûteuse en temps et financièrement pour les exploitations agricoles dans le contexte actuel.

Le projet de la SCIC Berry Énergie bocage est de redonner de la valeur au bocage pour assurer son maintien, grâce à la production locale de bois énergie issus de la valorisation des haies et taillis.

La société créée en 2011, couvre 160 communes du sud de l'Indre et du sud du Cher et propose aux agriculteurs et particuliers du territoire l'achat et la vente de produits issus de la biomasse non alimentaire, principalement le bois de bocage.



Cette initiative permet de réduire considérablement les coûts d'entretien et permet même aux agriculteurs d'en tirer profit. Ainsi, la SCIC assurait en 2014 un chiffre d'affaire aux agriculteurs adhérents de 2 000 à 6 000 €/ an, pour une moyenne de 5 à 10 jours de travail annuels.

Le bois de bocage transformé en plaquettes permet par la suite l'approvisionnement de chaudières individuelles, chaufferies et réseau de chaleur collectifs, beaucoup plus économique que du chauffage électrique ou au gaz. Aujourd'hui, une dizaine de chaudières sont alimentées par la société.

### Les Objectifs

- Créer une filière locale de production et de vente de bois plaquettes pouvant aider les agriculteurs,
- Réaliser le travail d'entretien des haies d'une façon adaptée et durable,
- Favoriser l'accès à une énergie renouvelable et locale ;
- Créer une alternative moderne et locale pour la valorisation du bocage ;
- Créer de nouveaux liens sur le territoire et mettre en place un partenariat innovant pour une gestion partagée ;
- Conforter l'emploi et générer de l'activité économique sur le territoire.

### Potentiel des haies en production de bois énergie

	Haie basse	Haie basse montée	Haie haute	Ripisylve
Potentiel bois énergie	NUL	MOYEN	BON	TRÈS BON
Mètre cube de plaquette (MAP/KM/an)	/	5 à 10	10 à 20	30 à 50
Équivalent litres de fioul (l/Km/an)	/	600	1600	2 000 à 4000

# Les atouts du chauffage bois énergie

## Financier

Face à la volatilité du prix des énergies fossiles (fioul, gaz, électricité), le bois déchiqueté apparaît comme un combustible économique et sûr en termes de stabilité des prix.

Des aides financières publiques existent pour accompagner les investissements importants.

Le bois bénéficie d'un taux de TVA réduit, 10% pour l'achat du combustible et 5,5% pour la vente d'énergie via un réseau de chaleur bois.

## Économique & Sociaux

Il développe l'économie de proximité par les emplois qu'il induit sur l'ensemble de la filière (exploitation forestière, installation et maintenance des équipements de chauffage, logistique).

Il participe à l'indépendance énergétique des territoires

En diminuant nos importations d'énergies fossiles, il participe au rééquilibrage de notre balance commerciale française et européenne.

## Écologiques

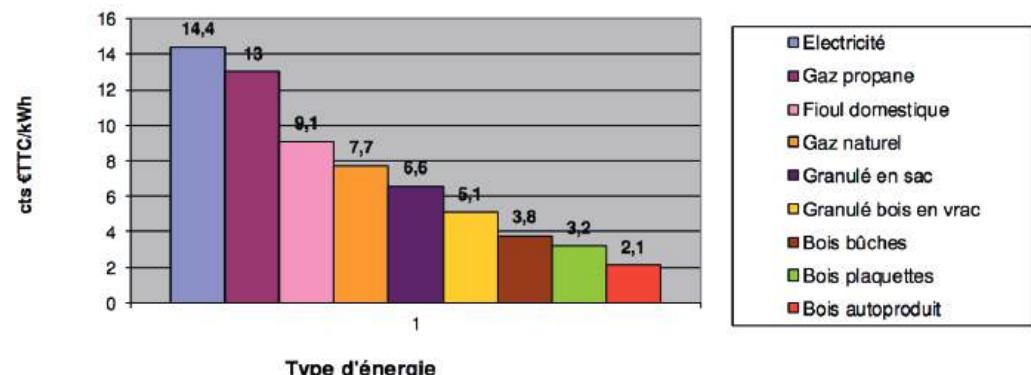
C'est une énergie renouvelable

Cette filière participe à la gestion durable de la forêt et du bocage ainsi qu'à la préservation des paysages

Le CO<sub>2</sub> rejeté lors de la combustion est issu du cycle naturel du carbone lié à la photosynthèse.

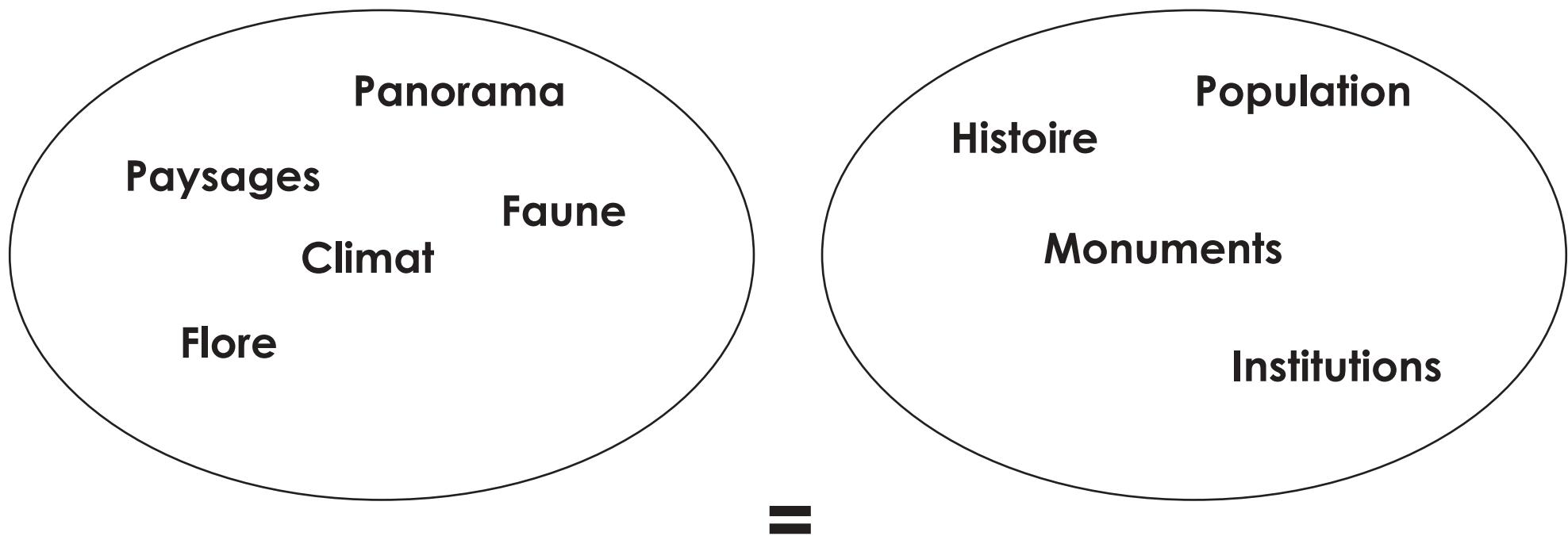
La production de plaquette demande 10 fois moins de temps que la fabrication des bûches et coûte moins cher.

**Comparatif du coût des énergies**  
(source Aduhme 2014)



## 1.20. Le tourisme : un secteur à valoriser

**Atouts environnementaux** + **Atouts culturels**



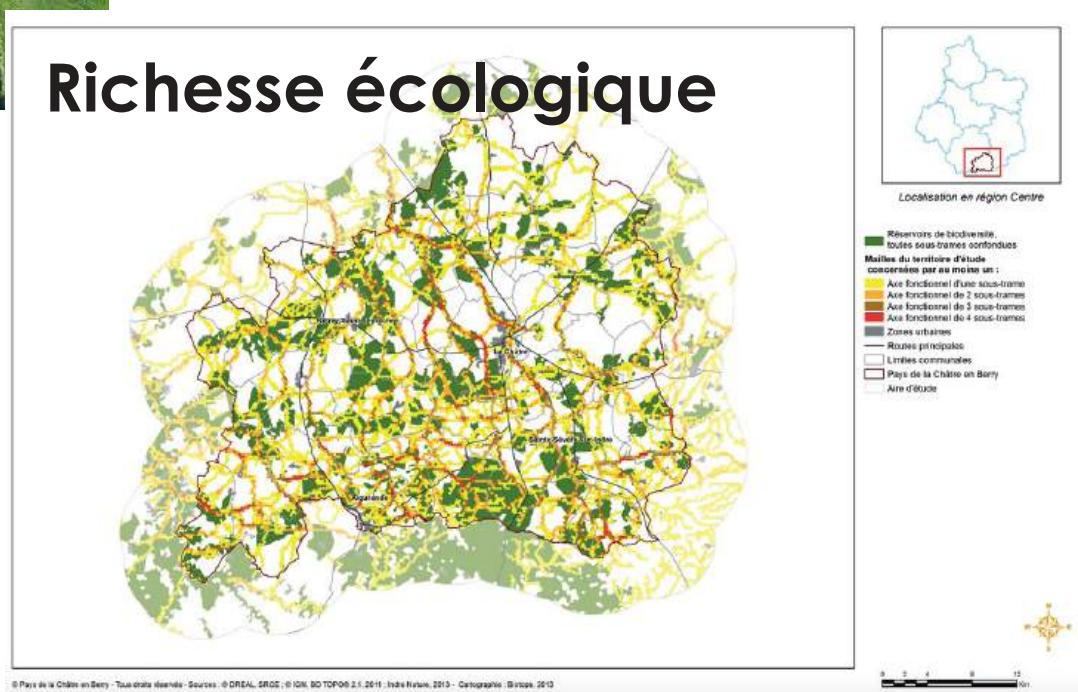
**Facteurs d'attractivité**

## Les atouts environnementaux

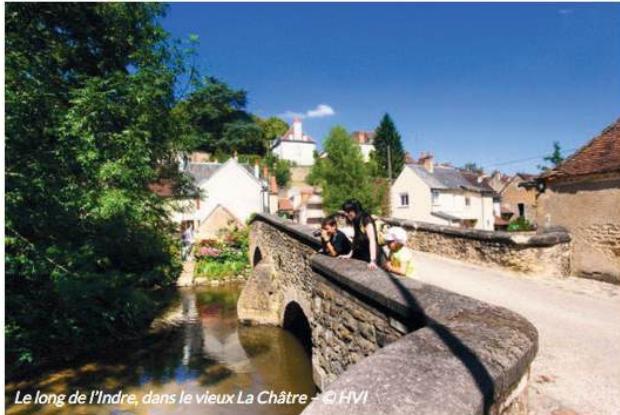


- La vallée Noire : 2<sup>nd</sup> plus grand bocage de France
- milieu identitaire en danger
- d'autres enjeux associés au bocage (enjeux relatifs aux haies)

- un milieu naturel riche en biodiversité
- un territoire de transition entre la Champagne berrichonne et le Massif central



## Les atouts culturels

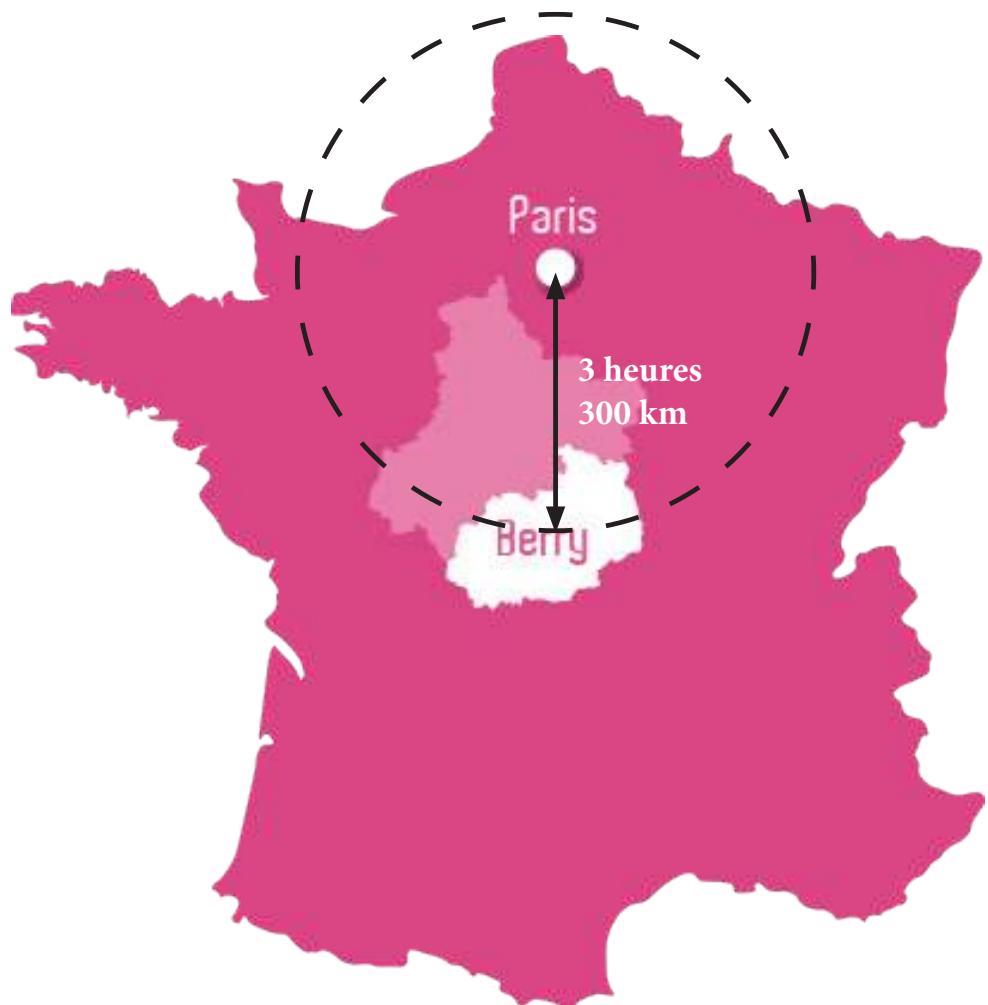


- le patrimoine remarquable (Basilique, châteaux, églises ...) et lié à George Sand
- le patrimoine « ordinaire », « du quotidien » (maisons traditionnelles, corps de ferme, calvaires ...)
- le patrimoine immatériel (gastronomie, contes et légendes ...)



# Un positionnement stratégique

## Accessibilité et positionnement par rapport aux territoires concurrents



- Destination de week-end ou plus (pas sur une journée)
- Destination qui rentre en concurrence avec d'autres territoires attractifs (côtes normandes, bocage normand, Bourgogne, Sologne ...)
- Quels atouts pour se distinguer ?
- Ne faudrait-il pas privilégier un tourisme de proximité ?

## PARTIE 2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2.2. Préambule

L'état initial de l'environnement réalisé par le cabinet ECOGEE se trouve dans le document 1b «Etat initial de l'environnement» du dossier du PLUI. Les pages suivantes qui sont en complément du document réalisé par ECO-GEE abordent :

- les paysages du territoire du Val de Bouzanne
- l'analyse des paysages urbains et ruraux du Val de Bouzanne
- le patrimoine culturel et bâti

## 2.1. Les paysages du Val de Bouzanne

### Les grands ensembles de paysage

Le département de l'Indre est composé d'une diversité d'entités paysagères qui font la richesse du territoire:

Au nord :

Les **Gâtines de l'Indre**,

A l'ouest :

**Le pays Blancois**, plateau calcaire traversé par l'Anglin et la Creuse.

**La Brenne**, composée d'étangs, de bocage et de bois.

A l'est :

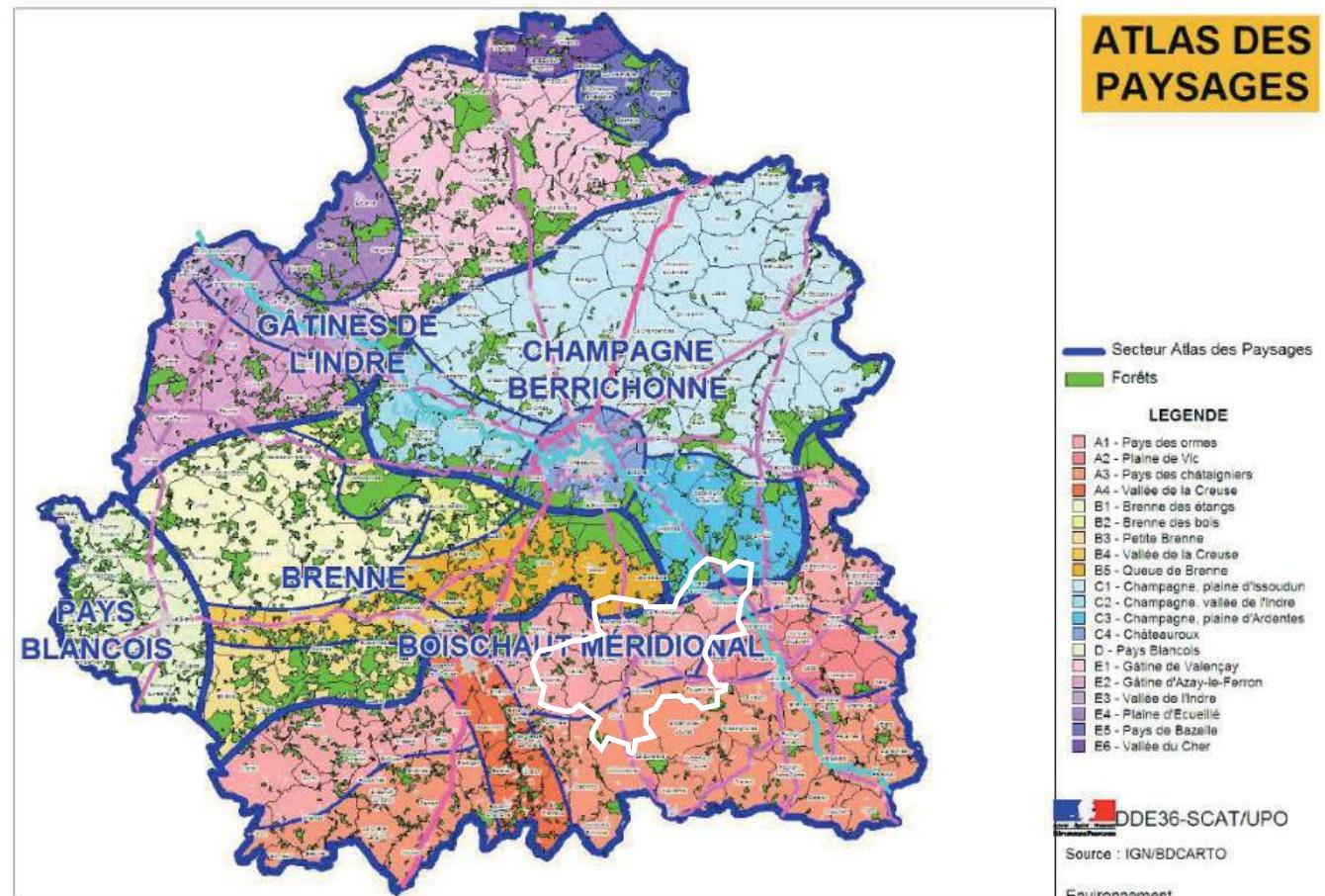
**La Champagne Berrichonne**, vaste plateau calcaire voué à la grande culture, séparé par une ceinture de massifs boisés des pays de bocage (Gâtines de l'Indre, Brenne, Boischaut sud).

L'extrême-nord des communes de Mers-sur-Indre et de Montipouret se situe à la frange de la Champagne Berrichonne, sur le plateau de Saint-Août.

Au sud :

**Le Boischaut sud** (ou Boischaut Méridional), bocage appuyé sur les contreforts du Massif Central.

C'est là où se situe le territoire du Val de Bouzanne.



# Le Boischaut sud

## Géologie, relief, hydrographie

«Globalement l'altitude du Boischaut augmente lorsqu'on descend vers le sud mais c'est la cuesta jurassique (soulèvement des calcaires de la Champagne Berrichonne) qui marque sa limite nord, dessinant ainsi une dépression au pied des marges métamorphiques du Massif Central.

Ces caractéristiques géographiques conduisent à distinguer:

- au sud : le pays des châtaigniers, sur roches métamorphiques, entaillé par des rivières coulant au fond de gorges, couvert d'un bocage dense de prairies.

-au nord : le pays des ormes, sur des formations sédimentaires ou détritiques, vallonné et s'ouvrant aux grandes parcelles labourées.

Au nord, et plus encore au sud, le réseau hydrographique est dense. Les ripisylves, faute d'entretien, deviennent envahissantes.»

Atlas des paysages de l'Indre, étude réalisée par l'Atelier Régional de Paysage et d'Architecture de l'Environnement, p.20

Aujourd'hui la ressource principale est l'élevage de jeunes charolais pour la viande mais les meilleures terres sont emblavées sur de grandes parcelles. Globalement l'évolution de l'agriculture induit l'abandon des «bouchures» que les agriculteurs n'ont plus le temps d'entretenir.»

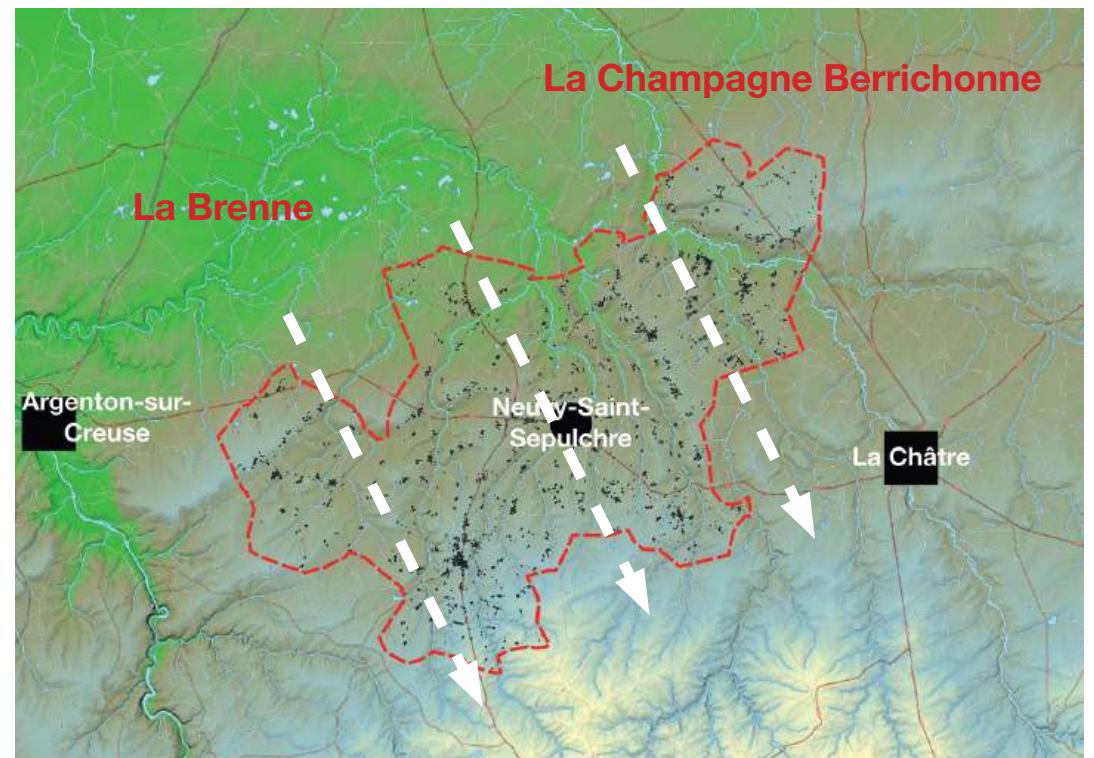
Atlas des paysages de l'Indre, étude réalisée par l'Atelier Régional de Paysage et d'Architecture de l'Environnement, p.21

## Physionomie de la végétation, occupation agricole du sol

Jusqu'à la révolution l'élevage du mouton est dominant à côté de la culture de céréales.

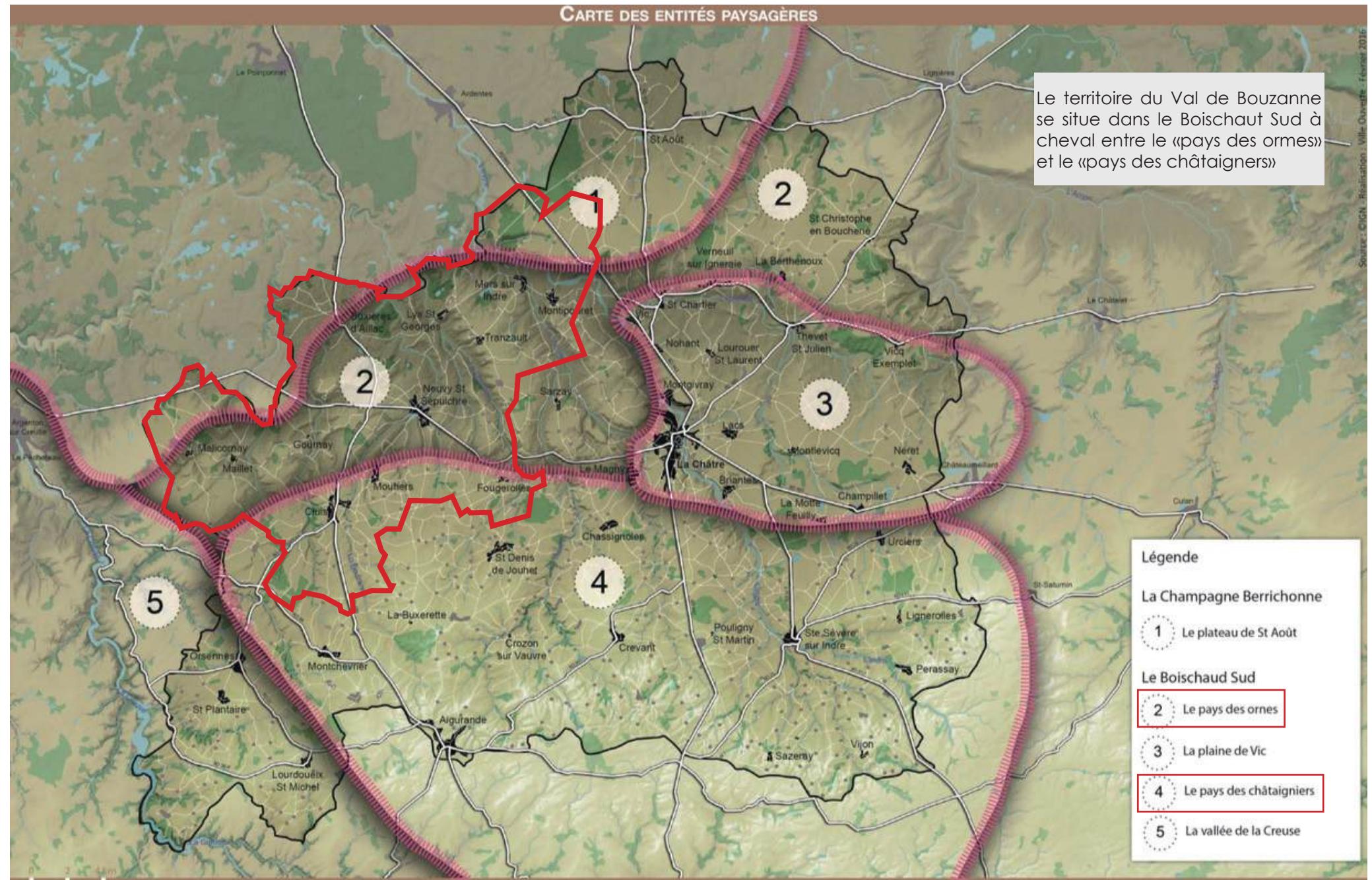
«Le bocage est alors plus simple qu'actuellement, cantonné aux fonds de vallons où il enclot les prairies, à la protection de certaines parcelles particulièrement productives, et à l'accompagnement des principaux cheminements. A cette époque, sont déjà présente les haies longues et sinuueuses composées de grands arbres qui marquent aujourd'hui nos paysages» (Contrat Vert Paysager du Pays de la châtre-en-Berry, IEA, 1999). Après la révolution la vente des biens nationaux, la croissance démographique et les partages lors des successions induisent division parcellaire et densification du bocage.

Les innovations agronomiques du XIXe se traduisent ici par l'ouverture des prairies et des landes aux bovins de races charolaises et limousines.



Val de Bouzanne - Rapport de présentation du plan local d'urbanisme intercommunal

# Les entités paysagères



## Le pays des ormes : la partie nord du Boischaut Sud

«Le pays des ormes s'insère au nord de l'unité paysagère du Boischaut Sud, en limite du plateau de la Champagne Berrichonne. Globalement, la cuesta constitue la ligne de basculement entre les deux unités : au nord, une région plane ; au sud, une région plus vallonnée dans laquelle s'insère des cours d'eau discret et peu perceptibles (**Figure 2**).»

Dans le pays des ormes, l'influence des cours d'eau est plus marquée. La topographie est douce, les fonds de vallée sont plans en permettant ainsi de constituer de larges vallées de rivières. C'est le cas par exemple du val de l'Indre, du Gourdon ou encore de la Bouzanne.

Le paysage du pays des ormes est marqué par une activité majoritairement d'élevage, caractérisée par des champs de pâturage, dont les parcelles sont relativement grandes. Ceux-ci sont structurés selon un maillage bocager plus ou moins dense selon les secteurs. On observe sur la partie ouest du pays une pression plus importante sur le bocage.

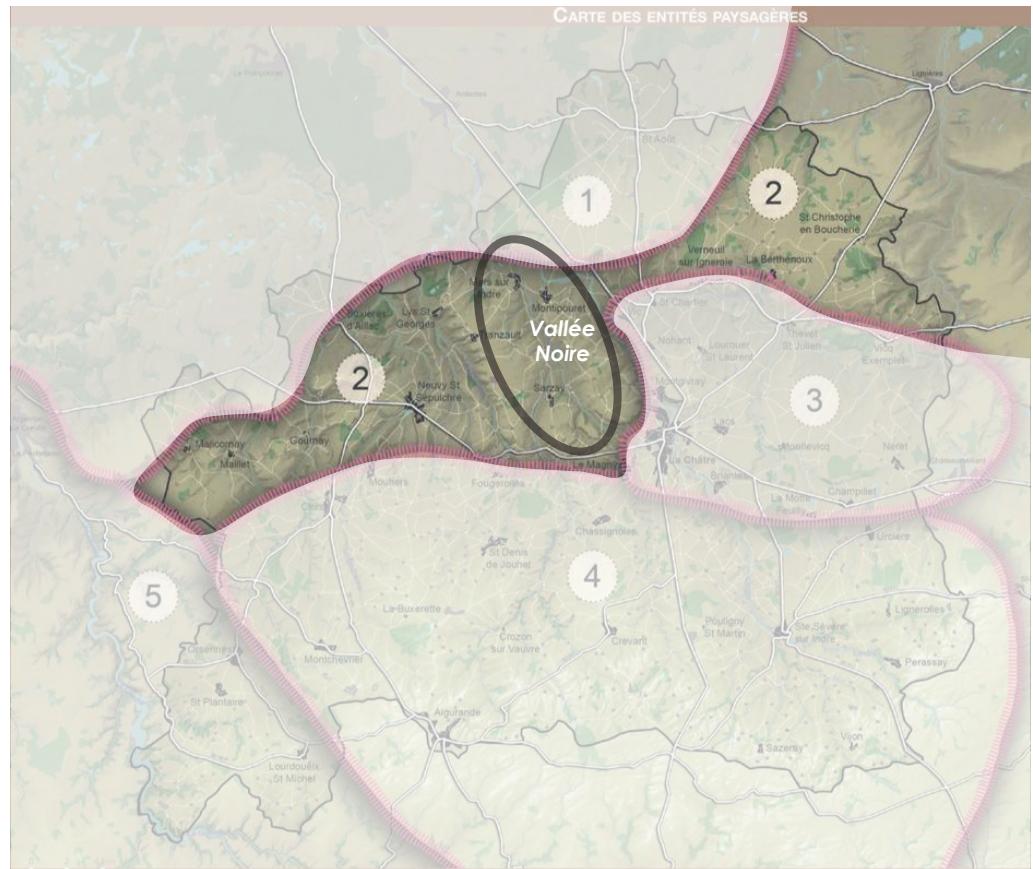
Par ailleurs, les boisements sont peu nombreux à l'intérieur de cette entité. On note toutefois leur persistance sur les marges sud du pays des ormes, comme une continuité entre le plateau de St-Août et le pays des ormes. Ce dernier constitue donc une sorte de transition entre la Champagne Berrichonne, à la trame agricole ouverte, et le Boischaut Sud, à la trame agricole plus resserrée.

La combinaison de la topographie et de cette typologie d'activité agricole offre un paysage doux, ondulé, mamelonné, présentant de larges ouvertures au gré de la densité arborée. Dans cette entité, ce sont des ambiances de tranquillité, de ruralité et de calme qui dominent.

Dans le pays des ormes, on note la présence d'une zone plus confidentielle : l'hypothétique zone de la Vallée Noire, où le maillage bocager est mieux préservé, plus dense, plus fourni et moins maîtrisé par la main de l'homme. Aux alentours de Sarzay, Montipouret, Mers-sur-Indre et Tranzault, cette zone pourrait constituer un paysage type décrit et retracé dans l'œuvre de George Sand.

### Enjeux :

- Enjeu touristique sur le secteur de la « vallée noire »
- Transformation du bocage liée aux évolutions agricoles (même si trame bocagère assez large)
- Fermeture visuelle des vallées peu encaissées, développement des peupleraies



## Le pays des châtaigniers : « l'authentique » Boischaut Sud

Les limites sud du pays des châtaigniers avec le pays des ormes et la plaine de Vic sont complexes à définir ; le basculement n'est pas franc. Le pays des châtaigniers est une marche, un seuil : progressivement, le relief augmente pour s'élever vers l'Auvergne et le Massif Central.

Sa structure géographique est liée à la topographie. Le pays des châtaigniers est traversé par des cours d'eau de direction nord / sud, situés dans des fonds de vallée très encaissés. Ceux-ci sont encadrés par des collines plus ou moins escarpées de même direction. D'est en ouest, la structure géographique est donc rythmée entre sommets de collines et fonds de vallée. De part et d'autre, les flancs des collines définissent des pentes sur lesquelles s'est développé une activité d'élevage. Ces dernières années, la pression agricole est devenue de plus en plus forte par rapport à la partie nord du Boischaut sud.

La trame bocagère définit un parcellaire plus ou moins large, dans lequel l'élevage s'insère. Cette trame est constituée par un réseau de haies plutôt dense, accompagné ou non d'une strate arbustive. Des arbres isolés sont également présents à l'intérieur des prairies de pâture. Parfois, des boisements de taille importante sont également présents. Ils sont généralement situés sur un sommet.

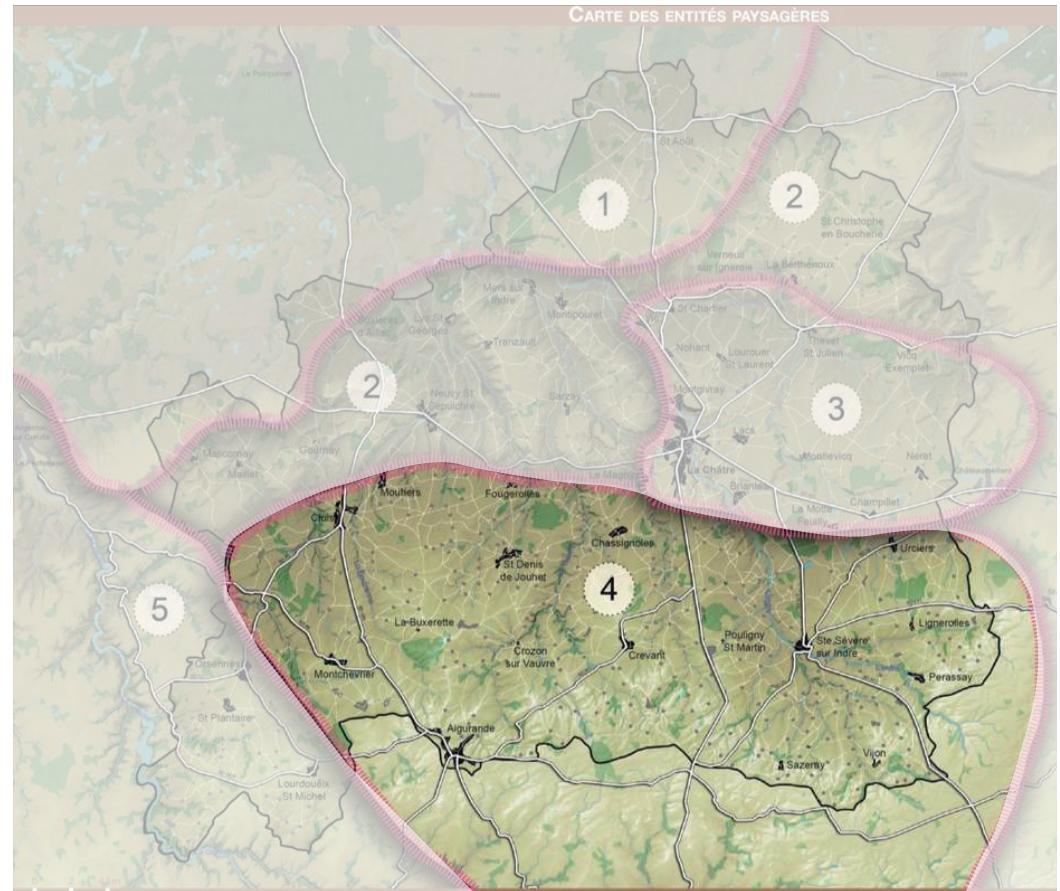
Bien que les ambiances soient humides, l'eau reste peu perceptible. Elle se devine dans le paysage, par l'intermédiaire de la lecture de la géographie et la perception d'une ripisylve.

Les nombreuses petites routes qui lacèrent le pays des châtaigniers permettent d'apprécier une grande diversité de situation et d'ambiances. Ainsi, depuis les sommets, au gré des percées du bocage, le paysage s'ouvre vers des horizons lointains. Depuis les fonds de vallées, il s'agit d'ambiances plus intimes avec des horizons courts.

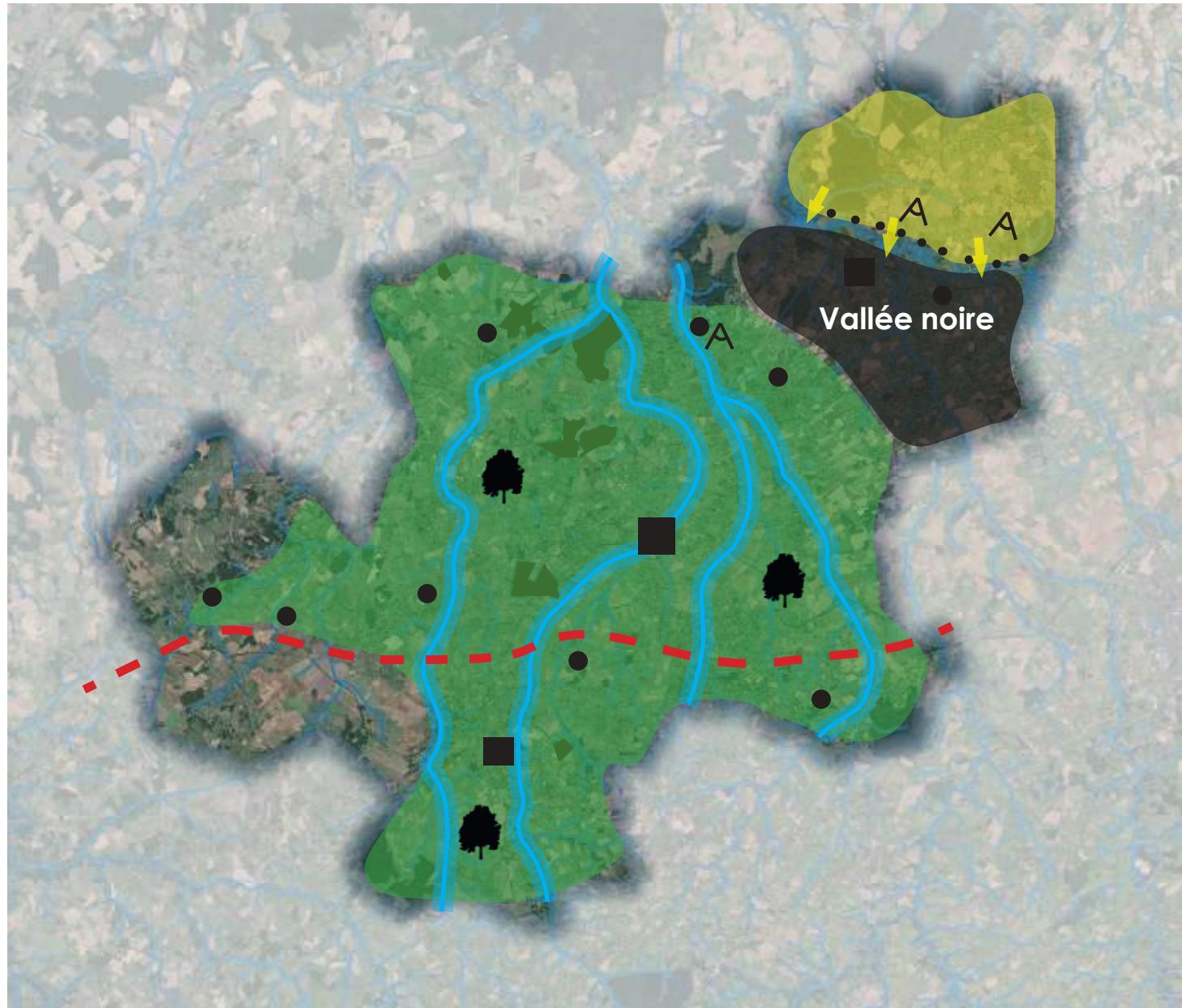
Globalement, le pays des châtaigniers offre l'image et le paysage type du Boischaut Sud, ses ambiances et son caractère rural et préservé. Il s'agit d'un paysage très rythmé, où l'arbre est une figure majeure.» SCOT La Châtre en Berry

### Enjeux :

- Extension des zones d'openfield, d'où une disparition des haies
- Enjeu sur les vues lointaines (secteur de plateau et de collines)
- Réouverture visuelle des vallées encaissées
- Enrichissement et augmentation des friches, développement de peupleraie
- Préservation des boisements souvent situés sur les hauteurs
- Préservation des arbres remarquables (arbres isolés)



## Synthèse des entités paysagères



## Légende

Secteur d'open field : insertion paysagère des bâtiments agricoles

Secteur de bocage plus ou moins dense : préservation des linéaires de haies et des boisements  
Présence de points hauts (collines) aux vues à préserver

Secteur de bocage dit de la « vallée noire » : mise en valeur du paysage pour le tourisme

Secteur de vallée : réouverture visuelle des fonds de vallée, limitation du développement des peupleraies et de l'enrichissement en général

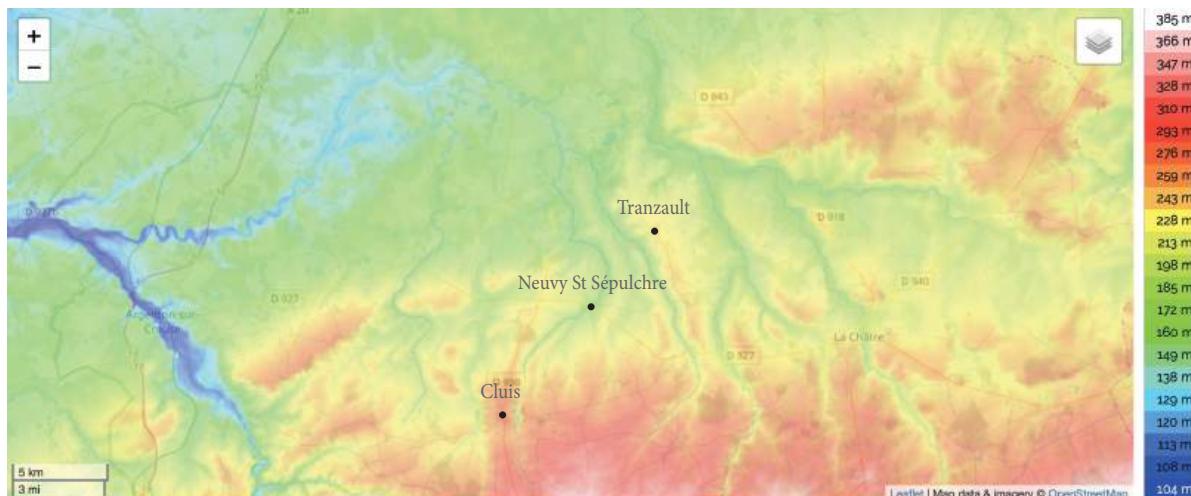
Arbre isolé comme symbole identitaire : repérage et préservation des arbres remarquables

Limite entre entités paysagères

Cuesta et limite de plateaux agricoles

Prendre en compte l'évolution des pratiques agricoles

Préserver les vues lointaines sur le bocage berrichon



## 2.3. Les enjeux liés au paysage

### Préservation du bocage

#### La fermeture des fonds de vallée

Comme l'a précisé la première partie du rapport de présentation, les fonds de vallée sont très encaissés. Ceux-ci sont donc très difficilement accessibles pour les engins agricoles et le bétail. L'absence de leur entretien entraîne donc leur enrichissement. Par ailleurs, on constate un développement des peupliers en remplacement d'une ripisylve naturelle, composée d'ormes ou de frênes. Plantés de manière très géométrique, le peuplier n'apporte pas les mêmes qualités paysagères. Ce phénomène de fermeture paysagère est présent de manière assez homogène sur l'ensemble du territoire du Pays de La Châtre en Berry. Certaines situations sont peut-être plus préoccupantes que d'autres, c'est notamment le cas de la lecture de l'Indre.

#### La disparition du maillage bocager

L'histoire de la construction du bocage dans le Boischaut Sud date de deux siècles. C'est de cette lente construction que nous percevons encore aujourd'hui un maillage qui contribue à la qualité des paysages du Pays de La Châtre en Berry.

Au cours du milieu du 19ème siècle, l'activité agricole est d'abord vivrière et tournée vers la céréaliculture. A cette époque, « la haie joue un rôle fondamental : elle sert de limite aux biens de chacun, refoule la bête domestique qui serait tentée par la jeune céréale [...] Souvent flanquée d'un fossé, la haie contribue à l'assainissement des terres voisines, imperméables. Elle donne aussi toutes sortes de produit – bois, fruits, remèdes, etc. – aux nombreux petits paysans, rarement propriétaires de bois. » (Le bocage en Boischaut Sud – Deux siècles d'histoire, Elisabeth Trotignon in Le défi du paysage – Un projet pour l'agriculture, dir. Odile Marcel, p. 170, 2004). La haie est donc d'avantage fonctionnelle qu'esthétique. Elle est utile et occupe une fonction économique.

Entre 1850 et 1950, le bocage s'est considérablement développé et densifié : « sans doute pouvons-nous voir dans cette période 1850 – 1950 « un âge d'or » du bocage : il est dense, de belle venue et fait surtout partie

du quotidien du paysan. » (Le bocage en Boischaut Sud – Deux siècles d'histoire, Elisabeth Trotignon in Le défi du paysage – Un projet pour l'agriculture, dir. Odile Marcel, p. 173, 2004).

Cette évolution du bocage se fait en parallèle de l'évolution du modèle agricole, qui se déplace alors vers une spécialisation dans le domaine de l'élevage. Les fourrages se développent alors, tout comme la culture de plantes nécessaires à la nourriture des troupeaux (betteraves, choux fourragers, citrouilles, navets de printemps, topinambours).

C'est à partir de la seconde moitié du 20ème siècle que le bocage du Pays de La Châtre en Berry subit de profondes modifications. Dans le pays des ornes, le pays des châtaigniers ou encore dans la vallée de la Creuse, la pression est forte : le maillage s'efface, mais ne disparaît pas totalement, il se dédensifie et s'amoindrit

Enfin, l'un des secteurs du Pays de La Châtre en Berry, a retenu notre attention, car, bien qu'au sein du pays des ormes, la dynamique d'évolution du bocage n'est pas la même. Il s'agit du secteur dit de la « Vallée Noire », qui correspond à une zone au nord-ouest de La Châtre, compris entre l'Indre à l'est, le Gourdon à l'ouest et Mers-sur-Indre au nord. Ce secteur présente un bocage particulièrement bien préservé, dont la photo comparaison montre la conservation de son maillage.

Les uns et les autres doivent donc comprendre que le bocage n'est pas seulement outil ou décor selon que l'on est agriculteur ou bien rural/touriste. Il est aussi patrimoine, riche d'une histoire qu'il faut connaître afin de comprendre son évolution puis se retrouver sur un même projet. » (Le bocage en Boischaut Sud – Deux siècles d'histoire, Elisabeth Trotignon in Le défi du paysage – Un projet pour l'agriculture, dir. Odile Marcel, p. 187, 2004)

## Pays des Ormes



Ce paysage est marqué par une ambiance bocagère. Celle-ci résulte de la préservation d'un maillage bocager, certes moins bien tissé qu'en 1950. Le maillage initial reste toutefois lisible par la présence d'arbres isolées et de haies plutôt densément fournies.

## La «Vallée Noire»



Ce secteur très singulier appartient à l'entité du Pays des Ornes. Présenté comme le secteur ayant un bocage le mieux préservé du Pays de la Châtre en Berry, il est en effet très dense et présente un aspect très naturel. Celui-ci a été peu modifié depuis 1950. Ce secteur est souvent présenté comme le paysage le plus représentatif de l'œuvre de Georges Sand.

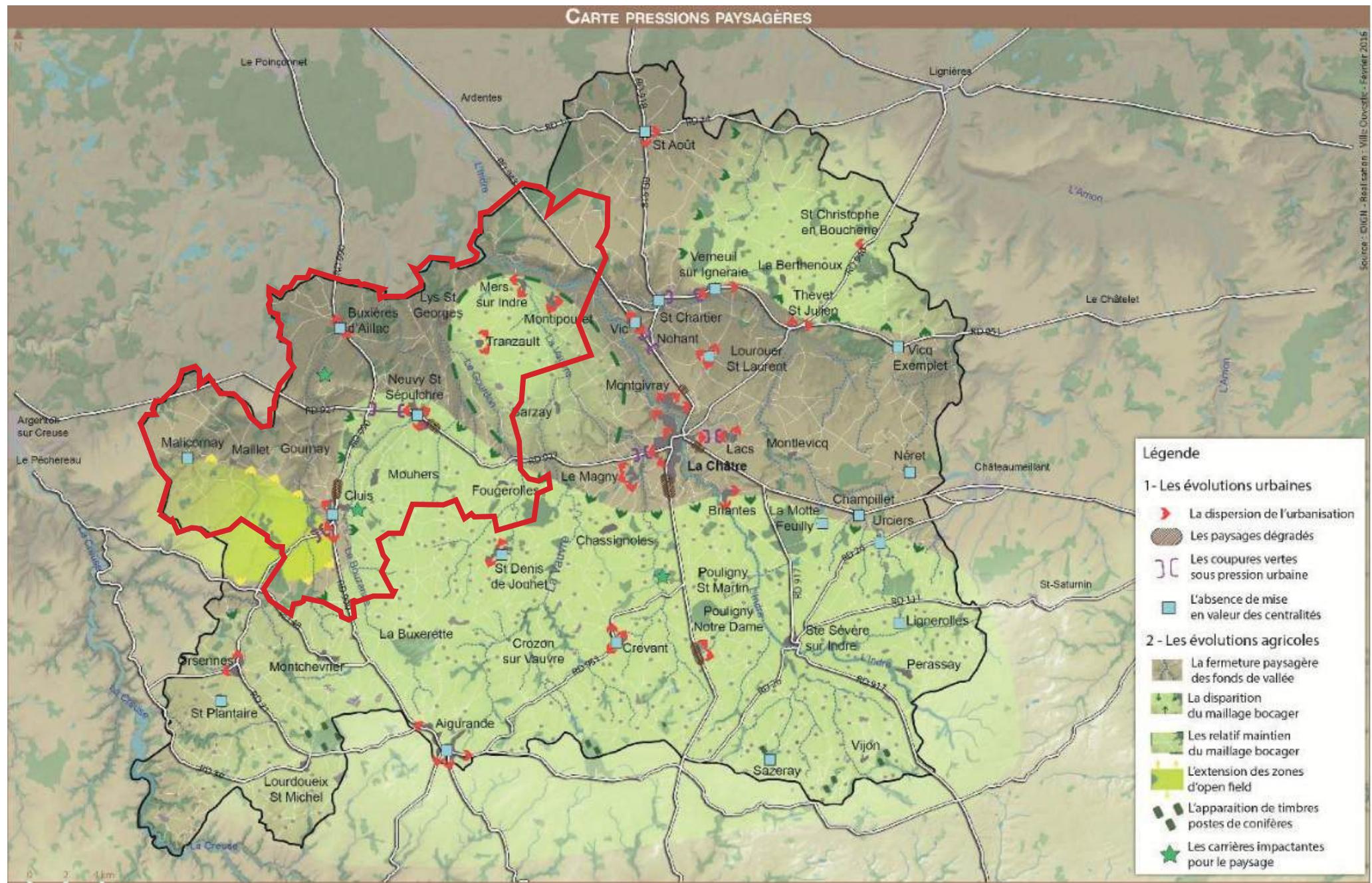
## Pays des Chataigniers



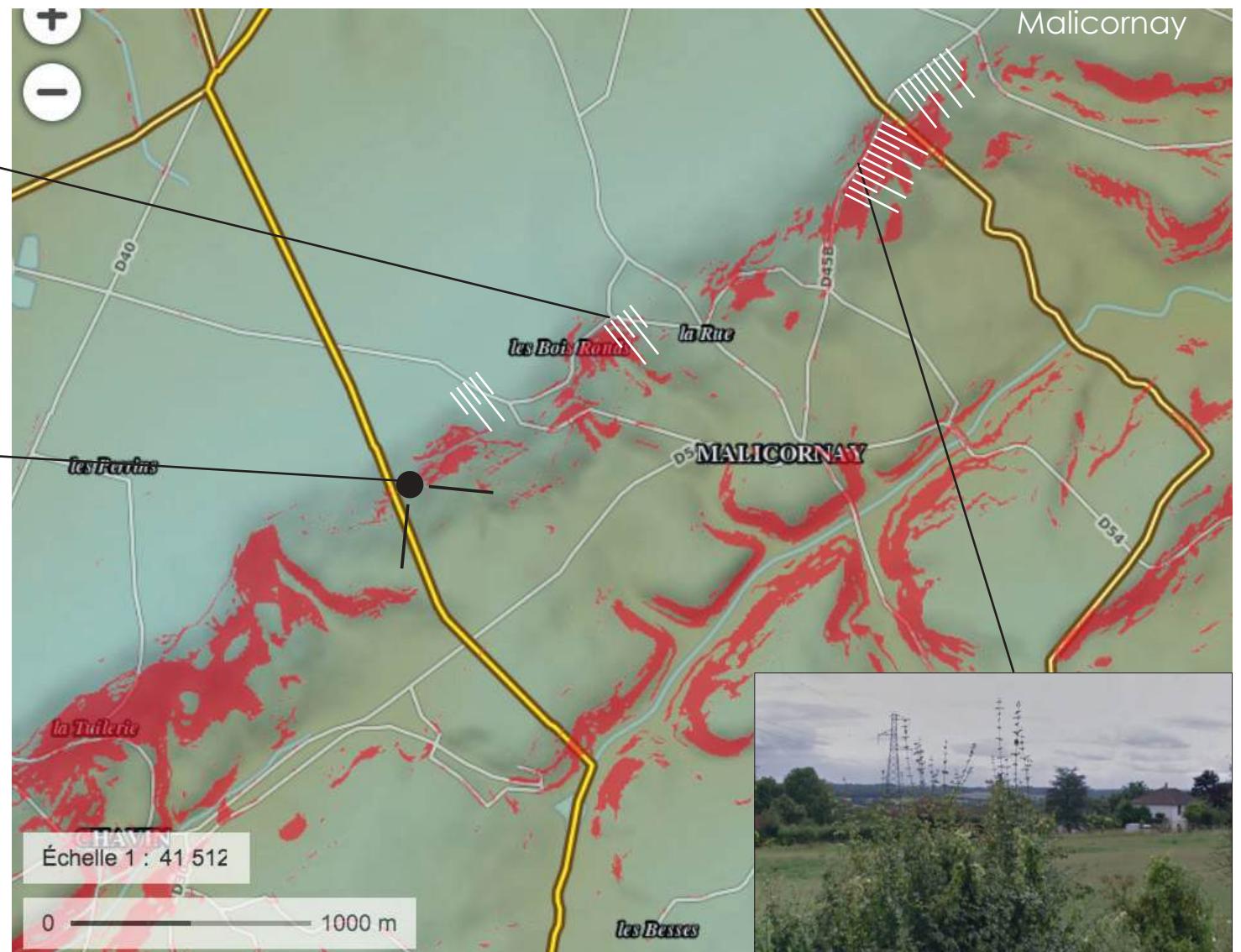
Ce paysage est marqué par une ambiance bocagère. Comme dans le Pays des Ornes, c'est grâce à la préservation d'un maillage bocager composé de haies densément fournies et la présence d'arbres. Toutefois, on constate que ce maillage est beaucoup moins important qu'en 1950. On note toutefois des disparités selon les secteurs de l'entité.

# Les secteurs sensibles du paysage :

## Carte des pressions paysagères

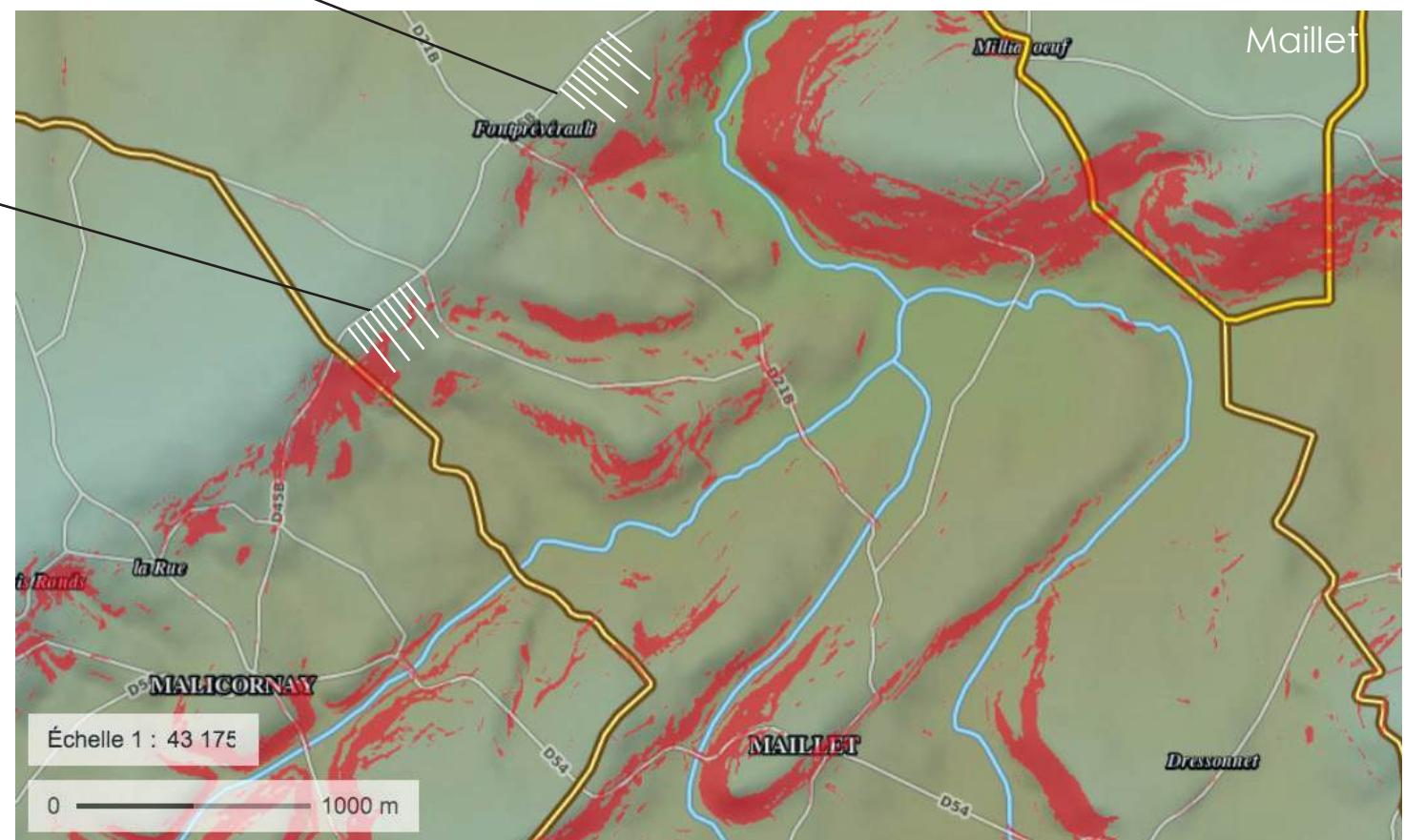


## La Cuesta - Malicornay

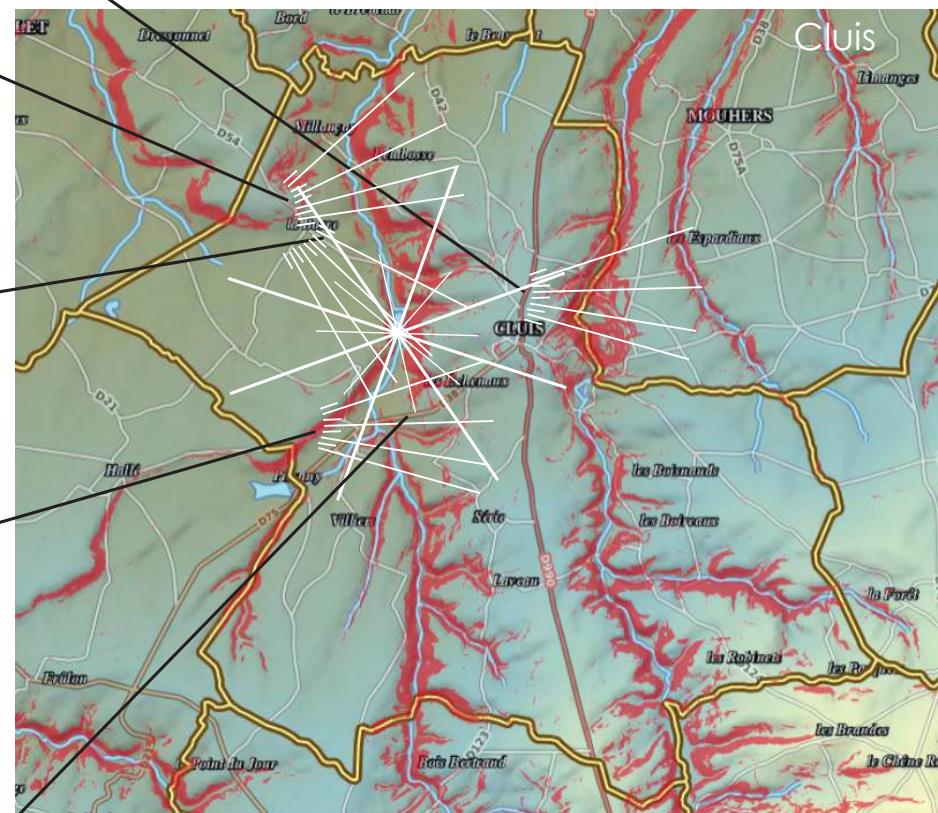


Les « routes promontoires » situées sur des lignes de crêtes permettent des vues panoramiques lorsque le bocage devient moins dense

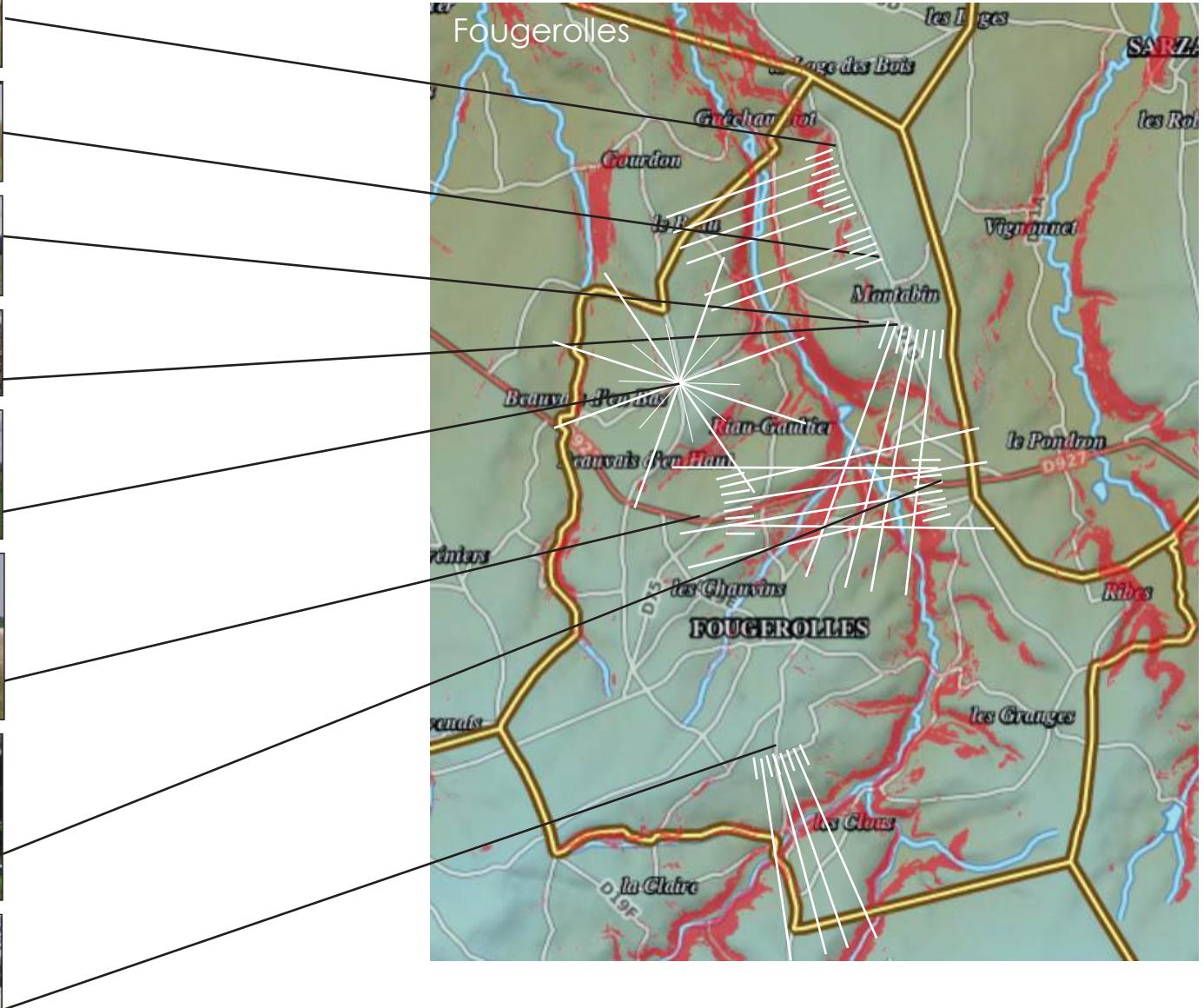
## La Cuesta - Maillet



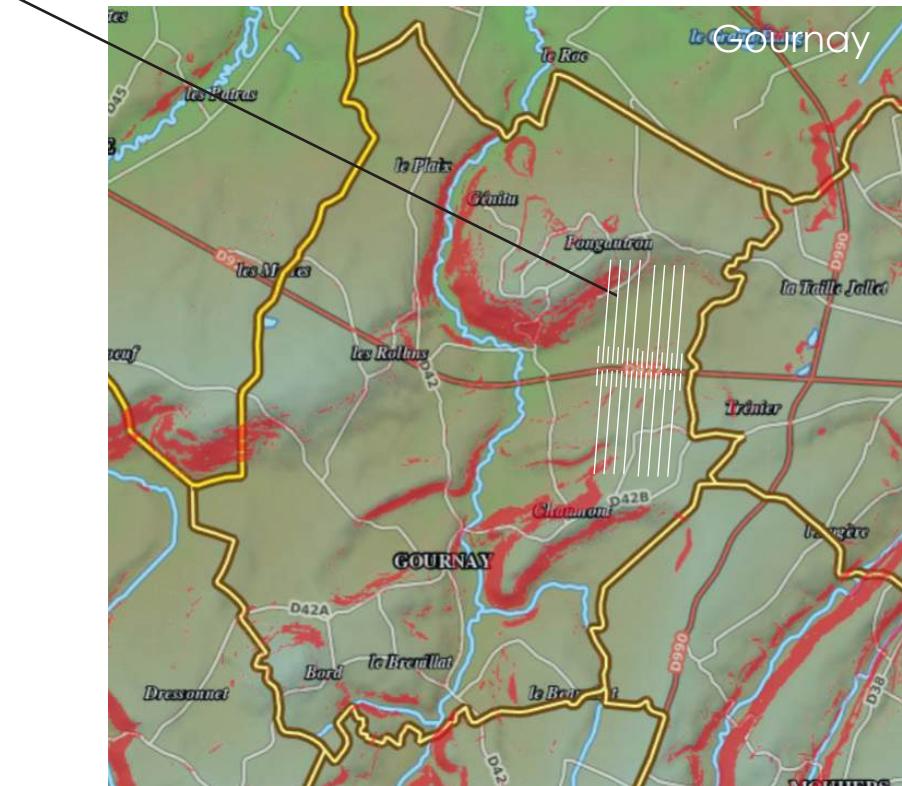
## Points de vue remarquables - Cluis :



## Points de vue remarquables - Fougerolles



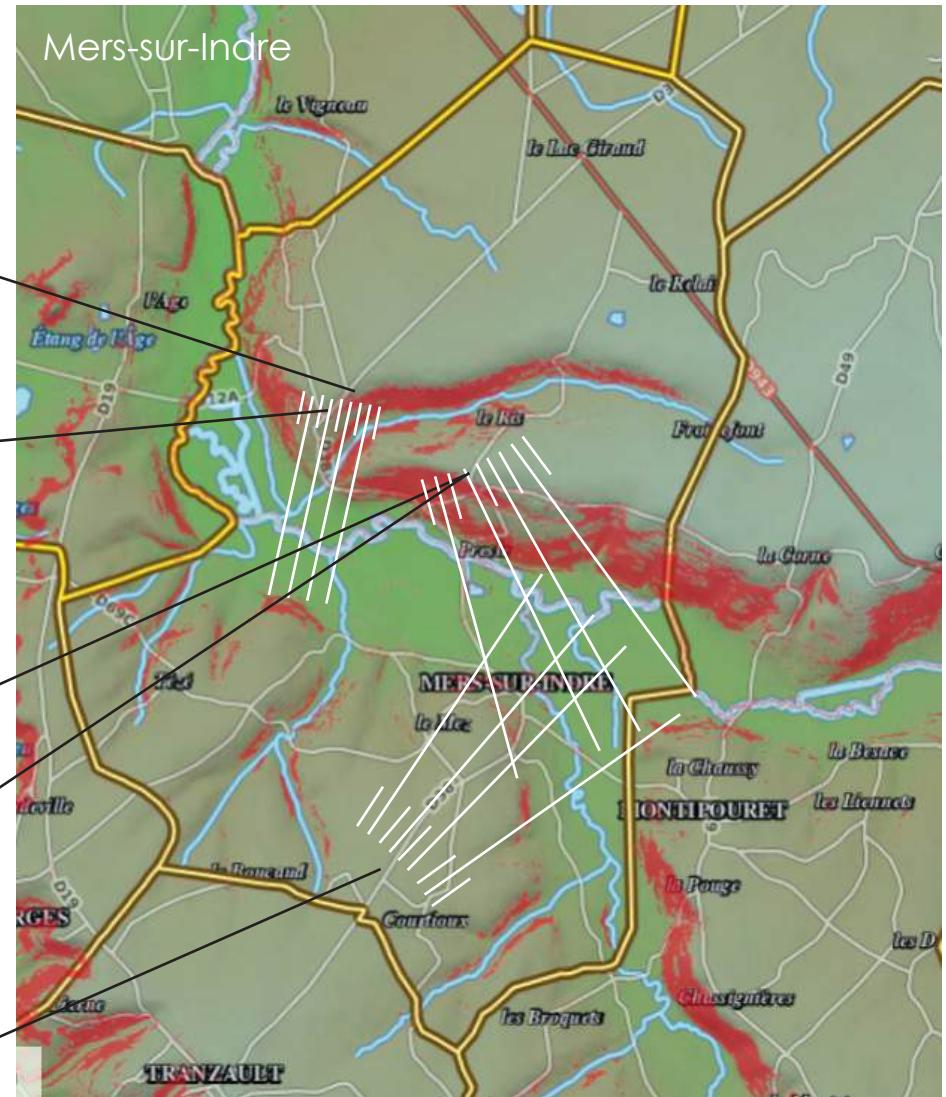
## Points de vue remarquables - Gournay :



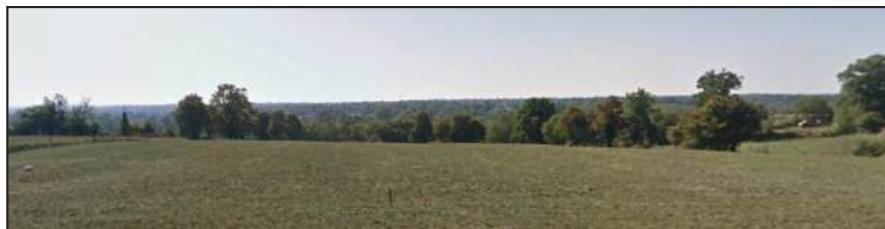
## Points de vue remarquables - Lys-Saint-Georges :



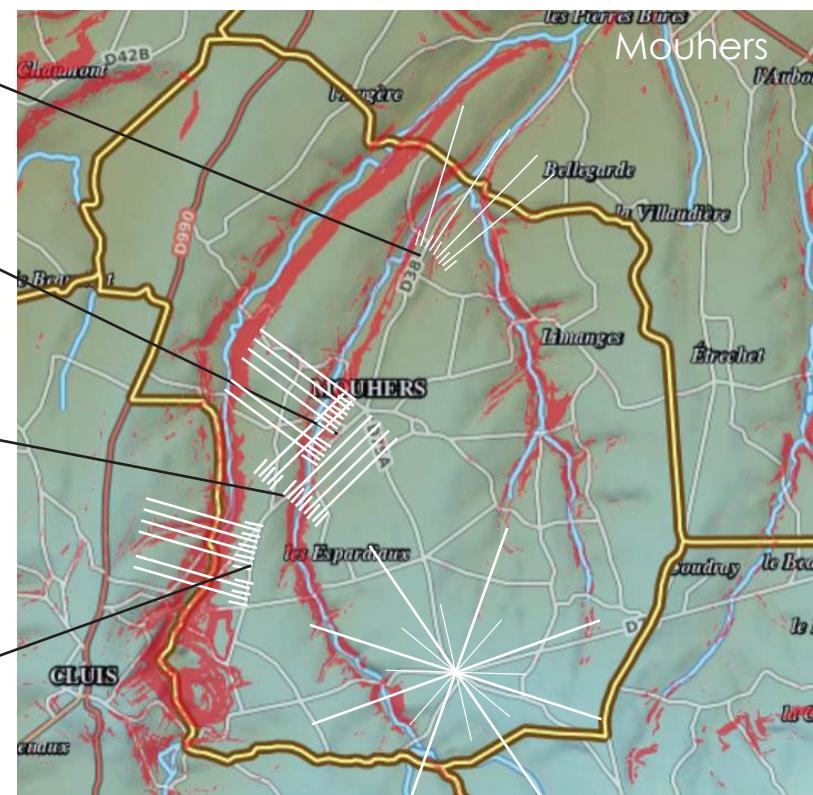
## **Points de vue remarquables - Mers-sur-Indre :**



## Points de vue remarquables - Montipouret :



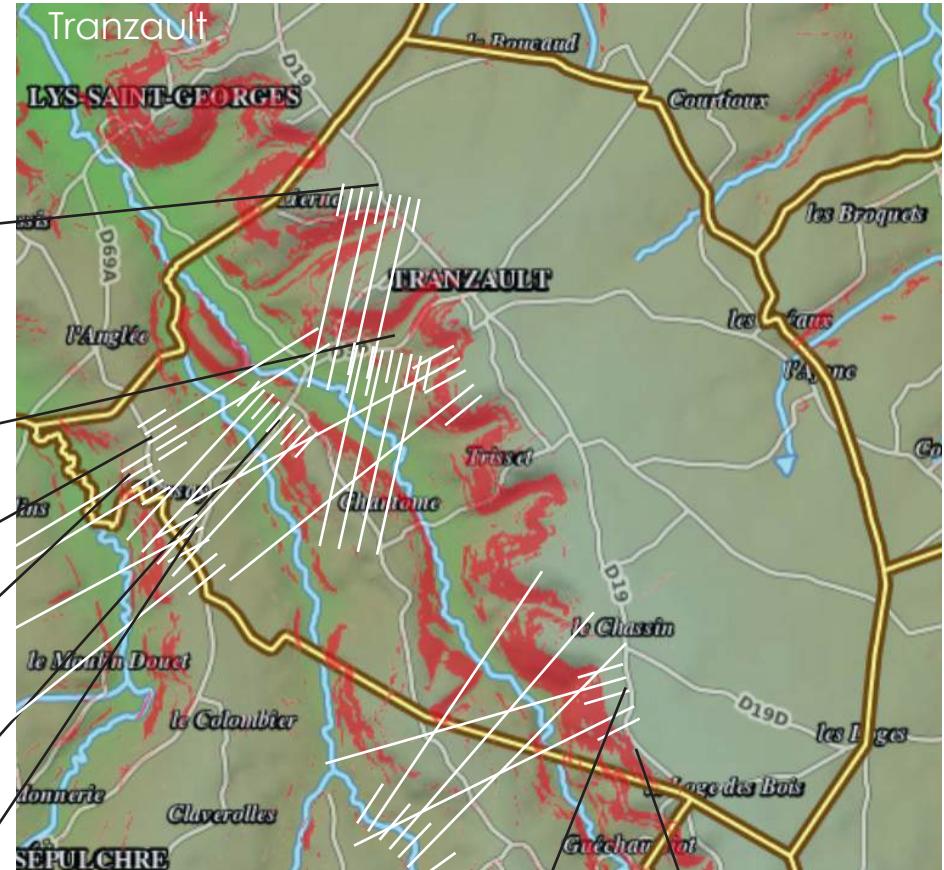
### **Points de vue remarquables - Mouhers :**



## Points de vue remarquables - Neuvy-Saint-Sépulchre :



## Points de vue remarquables - Tranzault :



## Les paysages dégradés :

RECONQUÉRIR LES PAYSAGES DÉGRADÉS

Le SCoT définit la liste des paysages dégradés et les identifie sur la carte suivante :

- Entrée ouest de la Châtre sur la RD927 : retraitement de l'entrée de ville en tenant compte de la perspective sur le clocher de l'église, travail de séquençage avec intensification urbaine progressive ;
- Entrée sud de la Châtre sur la RD940 : maîtrise de la publicité, reconfiguration de la zone d'activités, retraitement de l'entrée de ville, travail de séquençage avec intensification urbaine progressive ;
- Entrée est de la Châtre par la RD943 : maîtrise de la publicité, reconfiguration de la zone d'activités ;
- Entrée de Montgivray, intersection entre la RD943 et la RD72 : reconfiguration de la zone d'activités ;
- Traversée du hameau de la Chaume Blanche sur la RD943 : travail de séquençage avec intensification urbaine progressive ;
- Entrée de ville nord de Cluis par la RD990 : travail de séquençage visant à distinguer le bourg du hameau, maintien de la coupure verte entre hameau et bourg ;
- Entrée de ville est de Neuvy-Saint-Sépulchre sur la RD927 : maîtrise de la publicité, retraitement de l'entrée de ville, travail de séquençage avec intensification urbaine progressive.

## 2.4. Paysage rural et urbain - patrimoine bâti

### La diversité des organisations urbaines

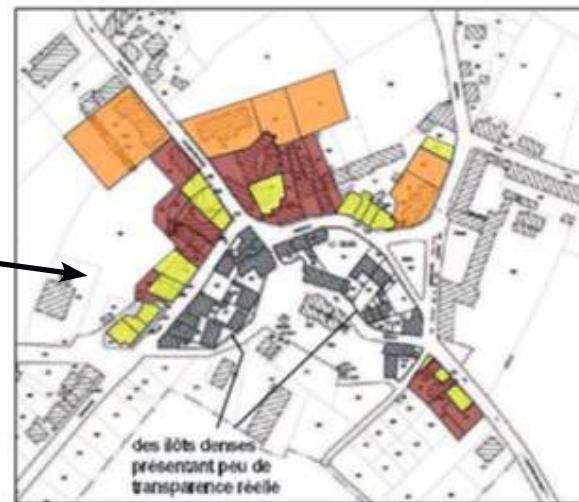
«Historiquement, l'urbanisation du territoire s'est constituée selon deux logiques complémentaires encore lisibles et fonctionnelles aujourd'hui :

#### Des bourgs anciens

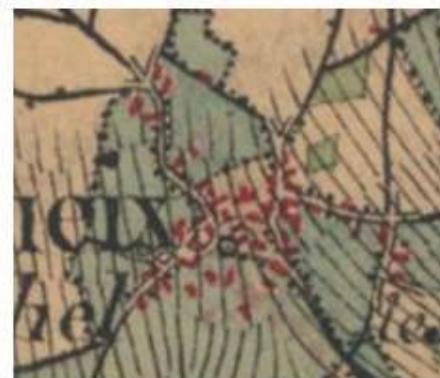
Ils sont caractérisés par la densité des constructions, dont les usages variés n'étaient pas exclusivement tournés vers l'agriculture. Ces centralités sont ponctuées de places et placettes organisant les usages et offrant des espaces de respiration et de rassemblement dans un réseau viaire étroit et sinueux. Le parcellaire en lanières se dessine perpendiculairement aux voies et suit les irrégularités du relief. Le bâti y est implanté à l'alignement et occupe l'essentiel du terrain avec une cour ou un jardin à l'arrière.

- **Un habitat dispersé en milieu rural**, constitué de longères et corps de ferme, localisés au cœur des terres agricoles, rassemblant des usages d'exploitations et d'habitations des agriculteurs.

Complexité et richesse du parcellaire à Lourdoueix-Saint-Michel



- Grandes parcelles
- Parcelles en lanières
- Petites parcelles
- Rapport plein/vide dans l'îlot



Carte de l'état-major (1820-1866)



Vue aérienne actuelle

A ces tissus traditionnels, des formes moins denses se sont ajoutées au fil du temps s'inscrivant en rupture par rapport aux précédentes :

- Le tournant du XXème siècle voit l'émergence de vastes espaces publics (ex : Champ de foire de Cluis) et de propriétés bourgeoises qui s'affranchissent progressivement de l'alignement et redessinent un parcellaire plus large ;
- Dans la seconde moitié du XXème siècle, le modèle pavillonnaire, avec son bâti implanté en milieu de parcelle, au centre d'un jardin, se pose en rupture par rapport à l'architecture traditionnelle. Ces formes urbaines contemporaines très peu denses s'inscrivent le plus souvent au gré des opportunités foncières, dans une logique d'extension urbaine qui se fait au détriment des terres agricoles et naturelles. Elles créent une surconsommation foncière, tant à l'échelle des parcelles que par le délaissement de « dents creuses ». Un traitement peu qualitatif des franges urbaines par rapport au grand paysage s'y observe généralement.» **SCOT La Châtre en Berry**

La trame d'implantation des structures de l'habitat du Boischaut sud se calque sur la trame des structures de relief (vallons ou plaines/plateaux)

Le Boischaut sud est ponctué de villages compacts, aux maisons serrées et distribuées d'une manière organique et concentrée sur les structures locales de relief.

## Les évolutions urbaines

### La dispersion du bâti

L'urbanisation du territoire se caractérise par un développement d'un habitat individuel. Si on ne peut pas parler de mitage des paysages en tant que tel, les extensions urbaines, sans principe d'intégration, rompent le lien entre l'urbain et la campagne. Depuis le grand paysage, la limite est abrupt, généralement composée d'une haie. Le lien qu'entraînait les formes urbaines historiques avec le paysage ne perdure pas dans les principes d'urbanisation actuels.

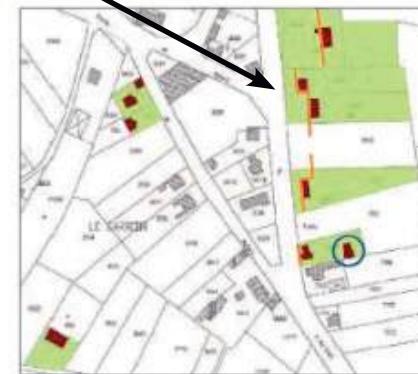
La pression qu'exerce l'urbanisation sur les paysages n'est pas équivalente partout. Les secteurs de dispersion de l'urbanisation se concentrent sur les bourgs disposant d'un accès à une route départementale. C'est le cas de Neuvy-St-Sépulchre, Cluis et Buxières-d'Aillac. Néanmoins, d'autres bourgs plus éloignés d'un accès à une route départementale, connaissent également une croissance impactant les paysages : Mers-sur-Indre, Montipouret et Tranzault.

*Imbrications des formes urbaines à Cluis*



*Place Saint-Michel avant 19ème s.*

*Place du Champ de foire fin 19ème début 20ème siècle*



*Le Carroir, actuellement*

- Continuité de l'alignement
- Rupture de l'alignement
- Les annexes
- Bâti
- Non Bâti

Sources : « Etude sur les spécificités du bâti de l'Indre »,

DDE de l'Indre, réalisée par le Cabinet Trebaol

## Les différents types de bâtis remarquables

- **La maison de bourg**



*Maisons de bourg avec toiture à deux pans*

Source : Ville Ouverte



*Maisons de bourg avec toiture à quatre pans*

Source : Ville Ouverte

- **La longère berrichonne, habitat rural traditionnel :**



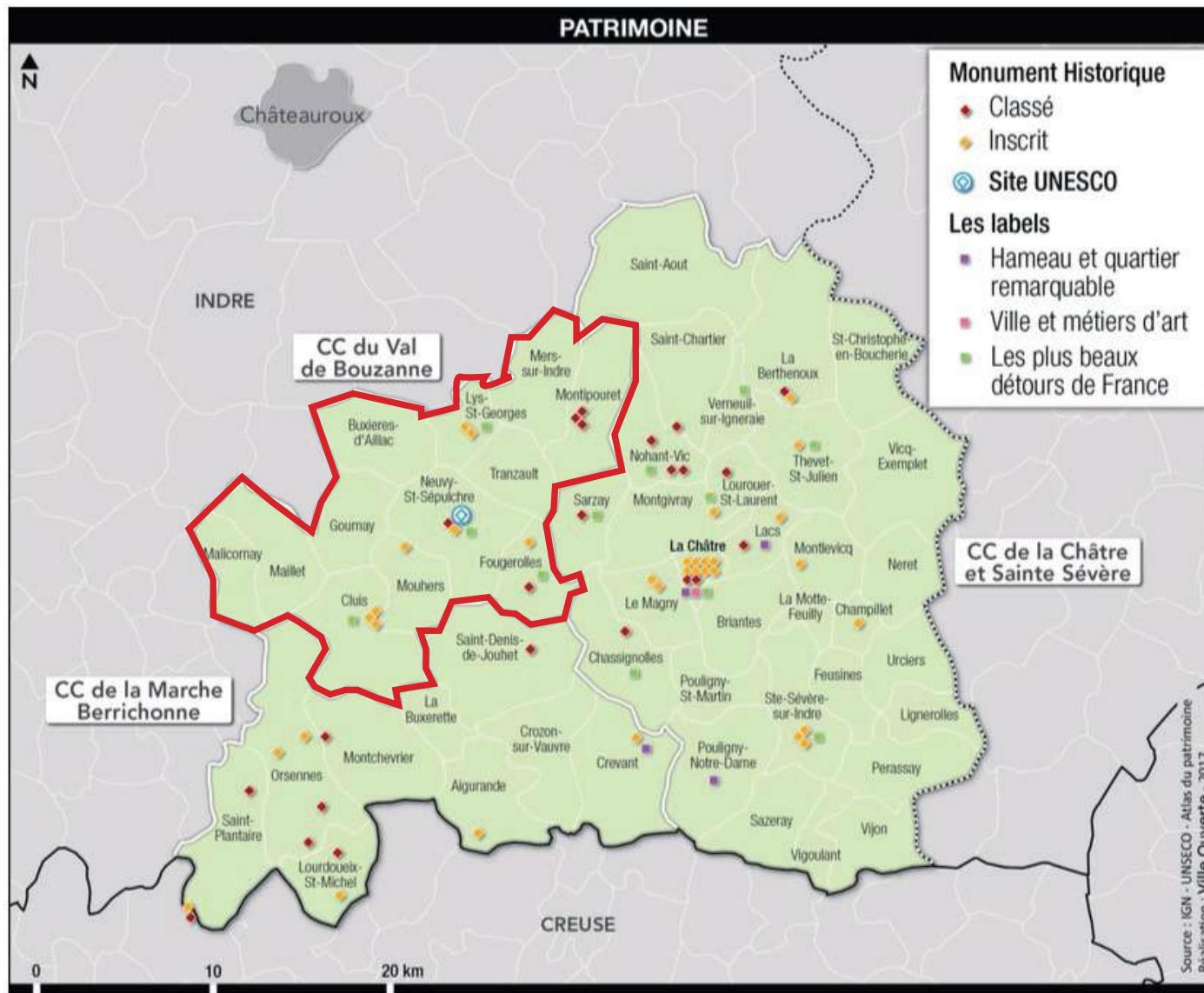
Source : Ville Ouverte

- **Les granges à portaux**



Source : <https://www.chassignolles.fr/>

## Valorisation du patrimoine



## Cluis :

- Forteresse Cluis Dessous (inscrit)
  - Église Saint Paxent (inscrit)
  - Manoir Cluis dessous (inscrit)
  - Viaduc de l'Auzon (inscrit)

## Fougerolles :

- Croix en pierre du 15e siècle (classé)
  - Abbaye Notre Dame-de-Varenne (inscrit et classé)
    - Inscrit : église abbatiale, tous les autres bâtiments de Varennes, y compris les constructions agricoles ajoutées au 19e siècle.
    - Classé : l'église, la maison de l'abbé et ses dépendances

## Lys-Saint-Georges :

- château (inscrit)
  - église paroissiale St Georges (inscrit)

## Montipouret :

- 2 croix place de l'église et sur le champ de foire (classé)
  - église paroissiale Saint-Martin (classé)

## Mouhers :

- Maison de maître et moulin d'Archy  
(inscrit)

## Neuvy-Saint-Sépulchre :

- château (inscrit)
  - Basilique St Étienne (classé et site UNESCO)
  - les abords de l'église de Neuvy-Saint-Sépulchre

## 2.5. Synthèse des enjeux

Grand paysage

### Positif

Identité paysagère forte avec une diversité de paysages sur le territoire

### Négatif

Des pressions en augmentation qui altèrent les grands équilibres

Conditionner les objectifs de relance démographique et économique à la préservation du paysage, atout principal du territoire.

Préserver les grands équilibres spatiaux : lutter contre la fermeture des fonds de vallée, accompagner l'évolution durable du maillage bocager, ...

Appropriation du patrimoine

Qualité architecturale. Sites et biens patrimoniaux à l'identité forte. Points de vue et réseau de randonnée. Pays de Georges Sand

Manque de mise en valeur du patrimoine. Manque de communication et de coordination des politiques

Améliorer les aménagements et la valorisation du patrimoine constitutif de l'identité locale, particulièrement dans les centre-bourg.

Développer la mise en valeur touristique, en l'appuyant sur une communication efficace et un réseau d'infrastructures réaliste.

Réaffirmer l'identité de George Sand et l'inscrire dans une politique culturelle élargie : multiplier les « portes d'entrée » touristiques.

Valoriser les points de vue et les chemins et itinéraires de découverte.

Conscience d'un potentiel (nécessité d'une véritable volonté politique)

Dégradation du bâti vernaculaire (ruines...)

## **PARTIE 3. DIAGNOSTIC FONCIER ET CONSOMMATION D'ESPACE**

### 3.1. Les chiffres de la consommation d'espace

#### Estimation de la trajectoire 2031

**+54,4 ha**

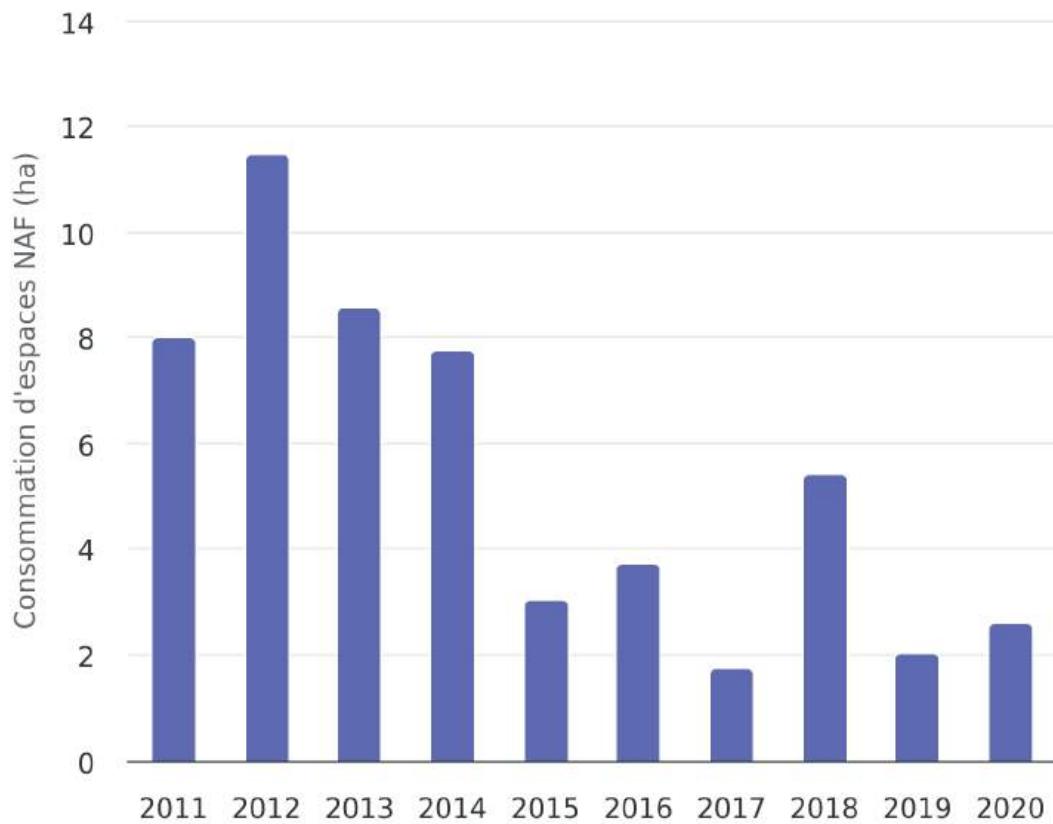
Bilan consommation d'espaces 2011-2020

**+27,2 ha**

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%

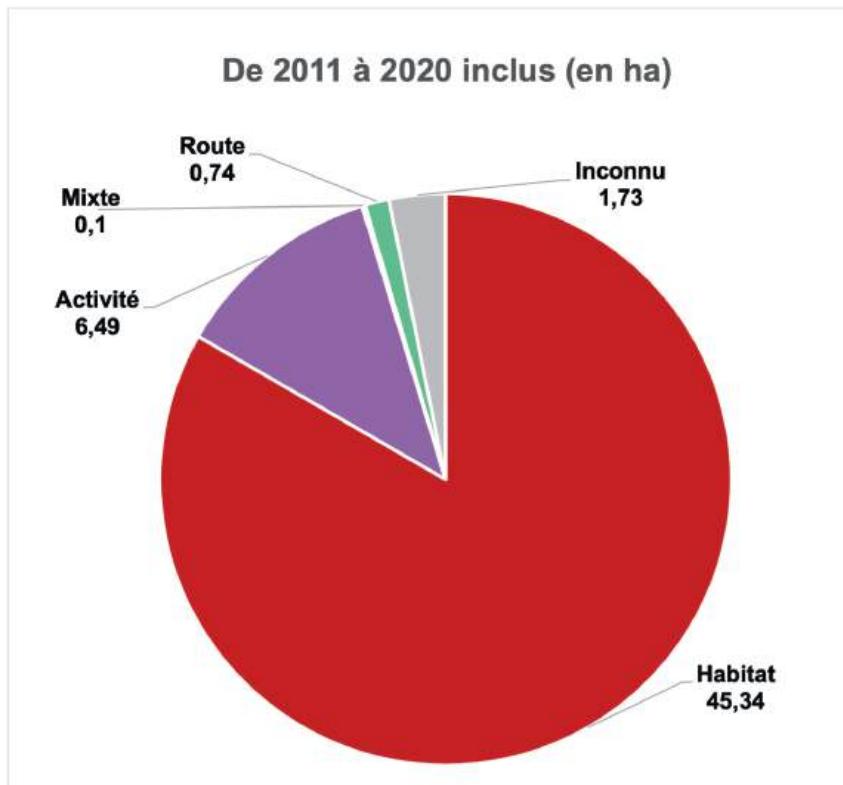
Source de données: **FICHIERS FONCIERS**

Détails données et calcul ▾

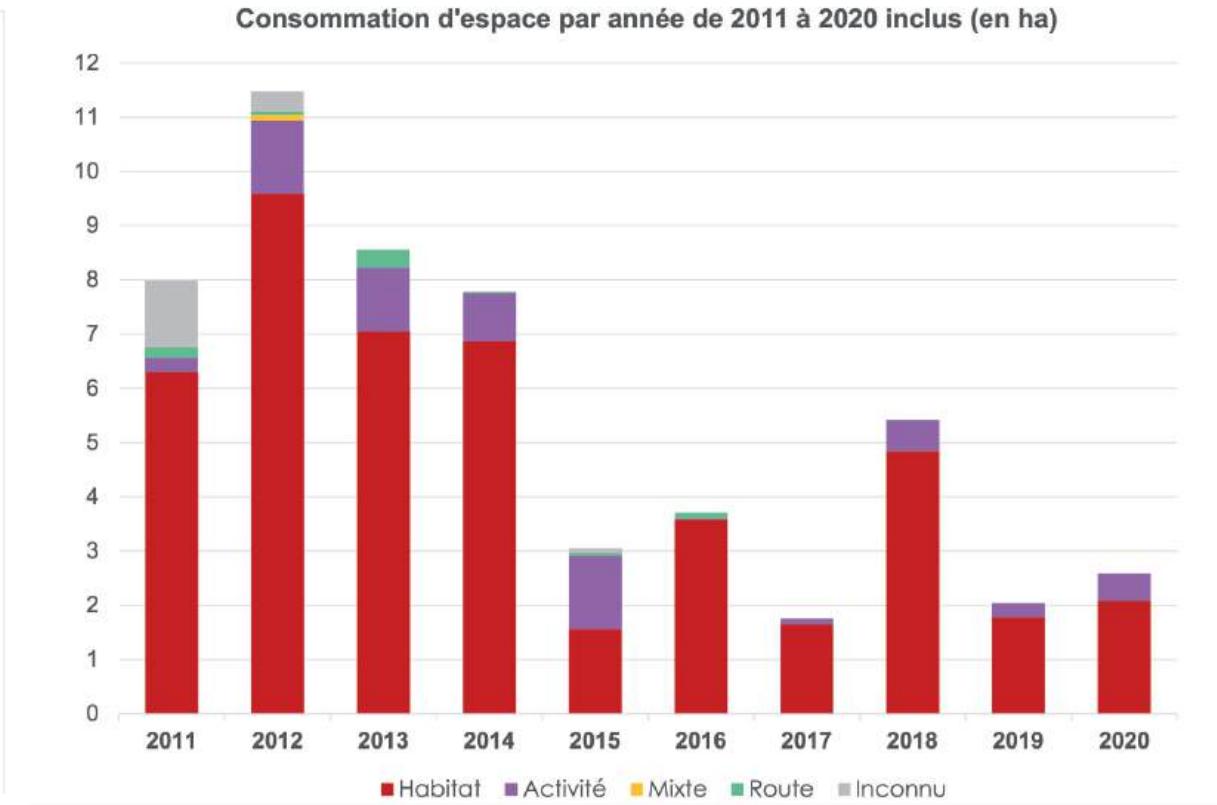


54,4 ha ont été consommés sur la période de 2011 à 2020 inclus

## 3.2. Analyse qualitative de la consommation d'espace

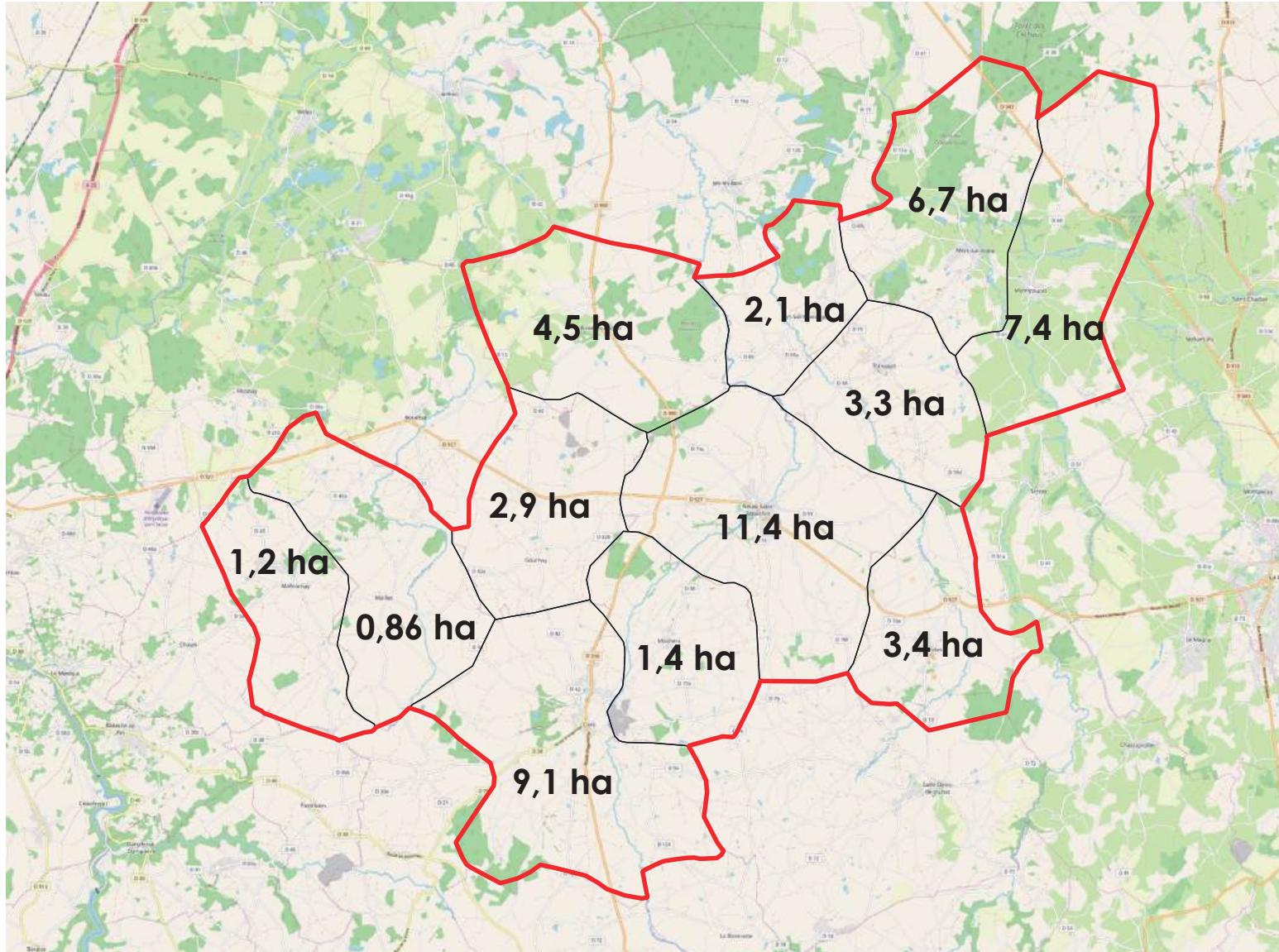


54,4 ha consommés entre 2011 et 2020 inclus



### 3.3. Analyse géographique de la consommation d'espace

Rappel Val de Bouzanne : **54,4 ha** pour la période 2011-2020



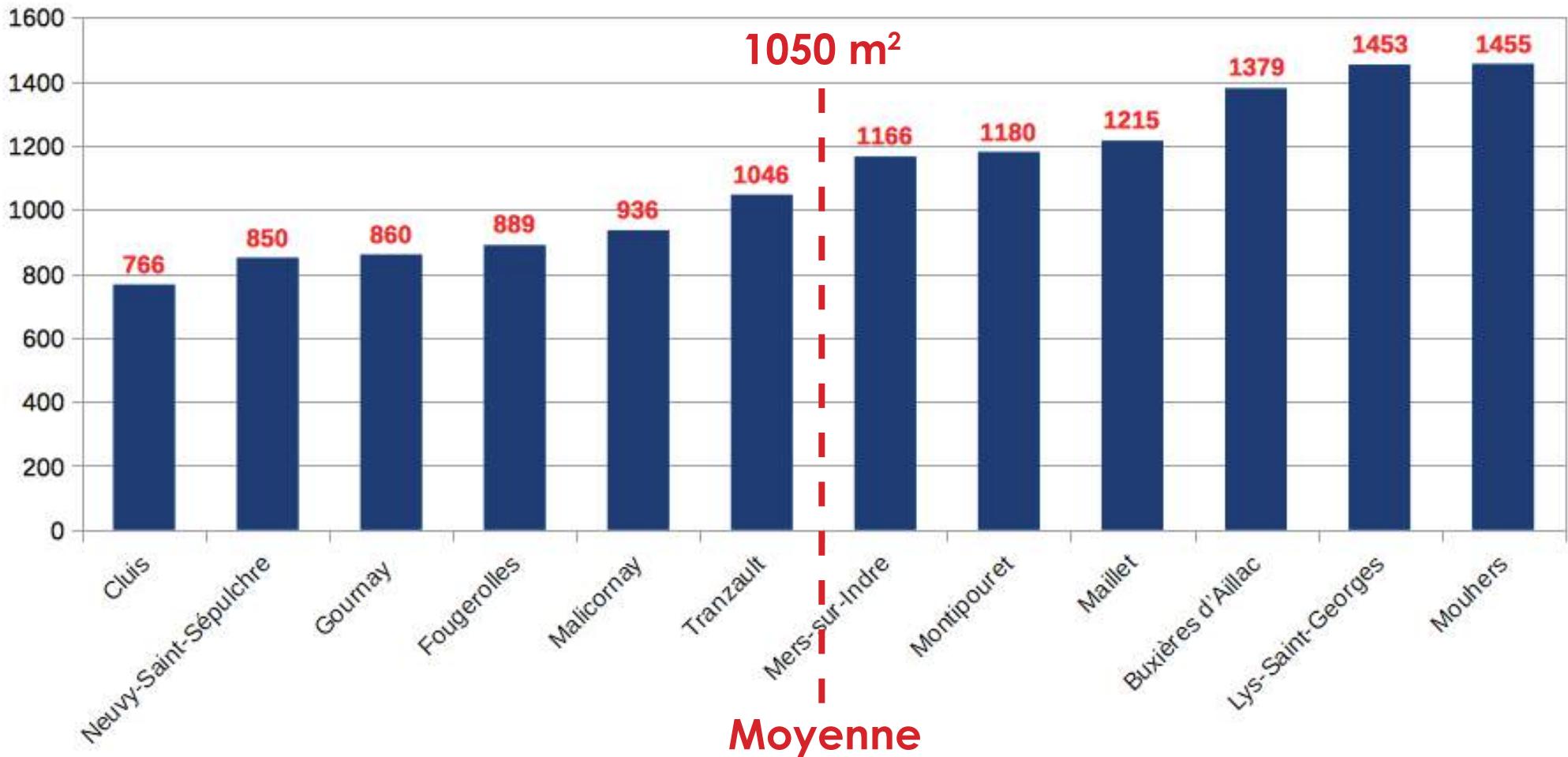
Les centralités du Val de Bouzanne (Neuvy, Cluis, Mers) ont consommé le plus d'espace dans l'intercommunalité.

Les communes de Montipouret, et Buxières-d'Aillac se distinguent également par leur consommation d'espace de plus de 4 ha entre 2011 et 2020 inclus

## Analyse typologique

### Superficie moyenne des mutations entre 2014 et 2018

ensemble "maison" et "terrain à bâtir"

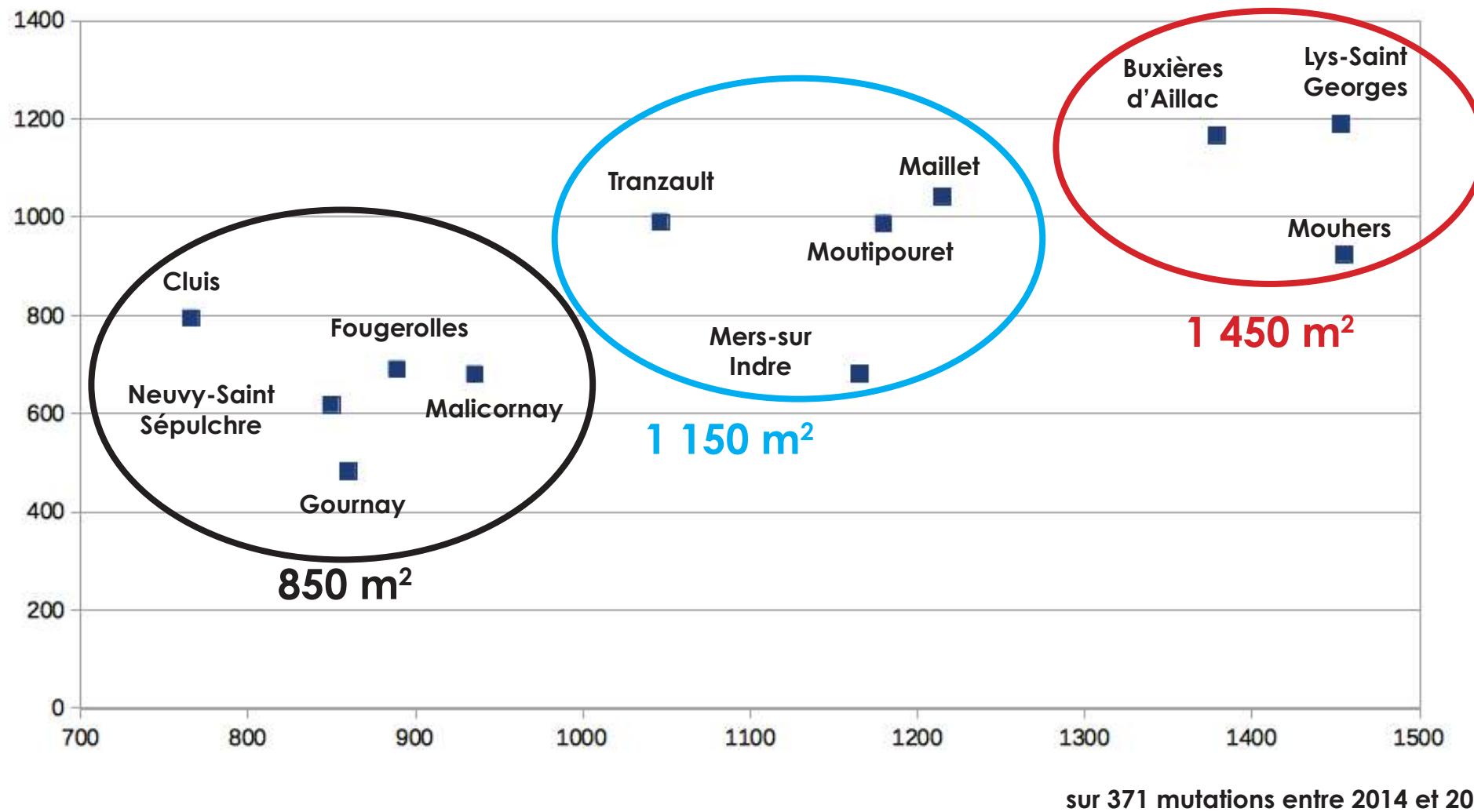


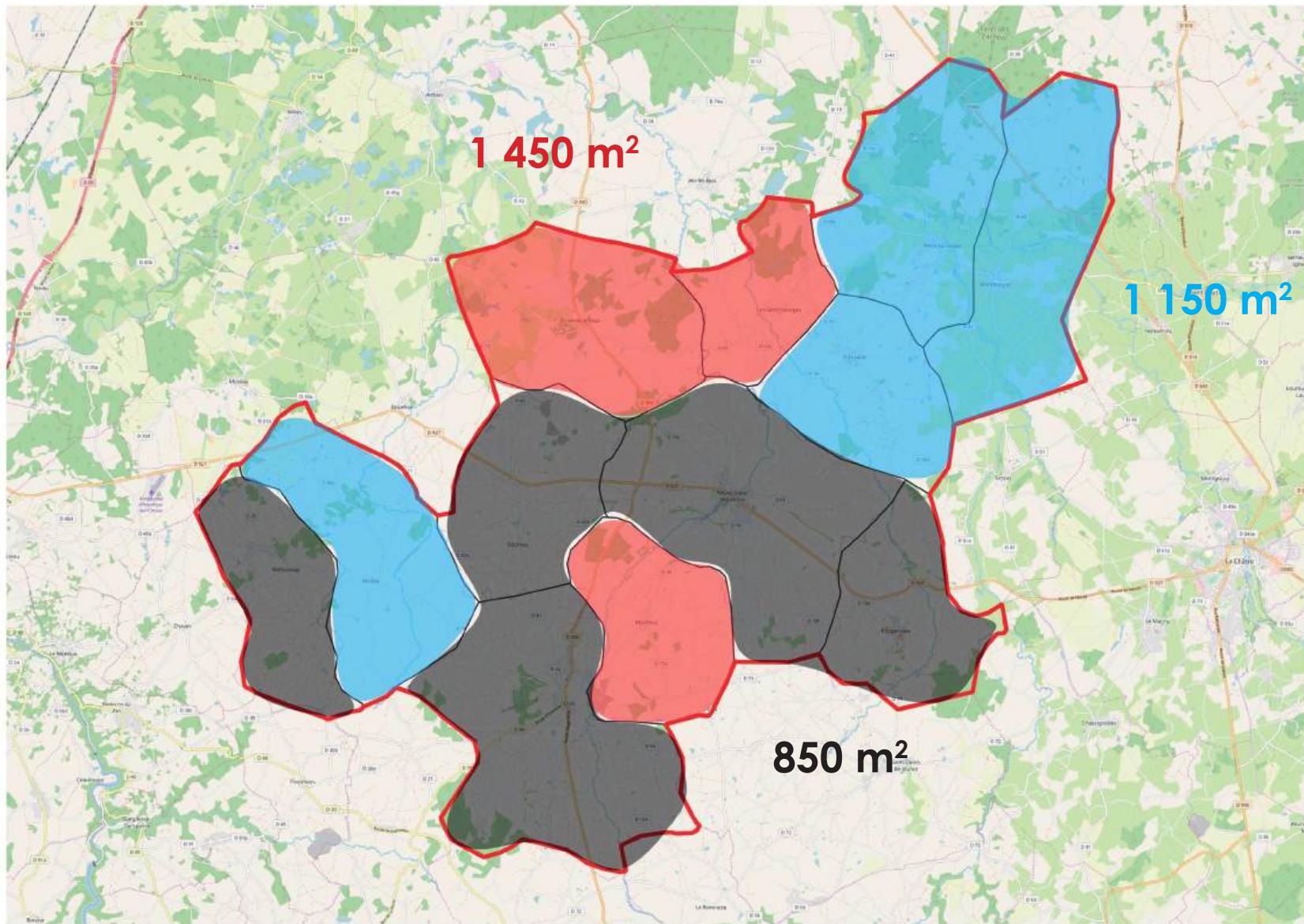
sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Une demande foncière tournée vers des grands terrains (moyenne de 1 050 m<sup>2</sup>) mais des disparités entre communes.

## Typologie des communes selon la demande foncière

DVF 2014-2018 "maison" et "terrain à bâtir"





## 3.4. Étude de densification

### Pré-définition de l'enveloppe urbaine

Elle a été définie en définissant des périmètres de 25 m autour des bâtiments existants. Cette enveloppe a ensuite été précisée en fonction des réalités du terrain, ce qui a permis de définir les futures zones U.

### Sélection des hameaux constitués

Voir «*Précisions relatives aux hameaux constitués*», page 90

### Les dents creuses

Dans les enveloppes urbaines, les interstices du tissu bâti situés entre deux constructions existantes ont été considérés en dents creuses.

Les dents creuses figurent sur les plans localisant les dents creuses et les secteurs considérés en extension, voir «*6.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension*», page 151.

Nom	Superficie en dents creuses (ha)
Buxières-d'Aillac	4,53
Cluis	5,17
Fougerolles	1,05
Gournay	0,28
Lys-Saint-Georges	2,65
Maillet	1,63
Malicornay	0,67
Mers-sur-Indre	5,50
Montipouret	8,95
Mouhers	1,14
Neuvy-Saint-Sépulchre	12,92
Tranzault	5,34
<b>Total</b>	<b>49,83 ha</b>

### Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles

Dans un premier temps, a été réalisé un traitement par filtrage des fichiers BD TOPO® fournis par l'IGN.

Les critères du premier filtrage étaient les suivants :

- bâtiments figurant dans une zone A ou N du futur PLU
- bâtiments situés en dehors de la zone inondable
- bâtiments autres que les serres
- bâtiments situés à moins de 50 m :
  - d'une voie à 1 chaussée
  - d'une voie à 2 chaussées
- bâtiments implantés sur une unité foncière desservie par un réseau d'eau potable
- bâtiments implantés sur une unité foncière desservie par le réseau électrique

Ce premier filtrage induisait un nombre de bâtiments conséquent. Ainsi un critère supplémentaire a été intégré au filtrage :

- le critère patrimonial, en ne retenant que les bâtiments édifiés avant 1950. Cette donnée étant peu fiable, ce critère devra être affiné sur le terrain.

En l'état, ce premier filtrage affiche un potentiel d'environ 234 logements, sur lequel devra être appliqué un premier taux de rétention, à priori fort, puisque la valeur foncière de ces bâtiments ne permet que difficilement d'envisager des restaurations, c'est d'ailleurs ce que les constats des élus confirment.

## Le renouvellement urbain

Deux secteurs ont été étudiés :

- L'ancienne chemiserie de Neuvy-Saint-Sépulche mais il semblerait que son potentiel patrimonial et économique intéresse plutôt des opérateurs économiques,
- l'ancienne briquetterie de Neuvy-Saint-Sépulchre dans laquelle une quinzaine de logements seraient envisageables



# PARTIE 4. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SA TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS

## 4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

Issu des réflexions de la phase de diagnostic territorial, ce Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) vise à répondre au double enjeu de l'attractivité du territoire et de l'équilibre entre les générations. Autrement dit, l'objectif poursuivi par le PLUI est de rendre le territoire plus attractif notamment pour accueillir de nouveaux ménages qui participeront au renouvellement des générations. Pour répondre à cette ambition, le PADD s'organise autour de trois objectifs généraux et un objectif transversal, à savoir :

- Objectif 1 : Développer l'emploi local
- Objectif 2 : Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Objectif 3 : Adapter le territoire aux évolutions futures
- Objectif transversal : Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et des services

### Objectif 1 - Développer l'emploi local

Ce premier axe du PADD s'attache à organiser le territoire pour favoriser le développement local de l'emploi. Pour ce faire, il est composé de plusieurs sous-objectifs sectoriels. Le premier de ces objectifs renvoie à l'enjeu du maillage de zones d'activités. Cette offre de foncier économique existe déjà, mais mérite d'être confortée au sein du PLUI. Dans la droite ligne des dispositions du SCoT, le PLUI s'attache donc à renforcer cette offre sur les deux zones d'activités structurantes du territoire (zone du Fay et de la route de Châteauroux). Le SCoT pointe également des zones d'activités de proximité que le PLUI tend à consolider. C'est notamment le cas des zones de Cluis, de Fougerolles ou de Maillet. Enfin, Ce PADD inscrit la possibilité de créer de nouvelles disponibilités foncières au nord du territoire, autour du pôle secondaire de Mers-sur-Indre (possibilité sous conditions).

Le second volet relatif au développement économique se fonde sur l'accompagnement des nouvelles formes de travail. Il renvoie à l'enjeu de développement de l'offre numérique et de création d'une offre d'immobilier d'entreprise ou de tiers-lieux : ces deux éléments participant à la réponse du territoire en matière de développement du télétravail. Le lien avec les principales gares voisines (Châteauroux et Argenton-sur-Creuse) est également mis en lumière ici.

Le troisième volet s'attache à traiter du sujet de l'artisanat et du commerce qui participent souvent du dynamisme des centres-bourgs du territoire. Il est notamment rappeler ici qu'il convient de permettre le développement des ces activités dans le tissu bâti (sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatible avec l'environnement habité). La question de l'ambiance de ces espaces urbains doit également être posée ; il s'agira en effet de pour-

suivre la mise en valeur de ces espaces et de les rendre toujours plus accueillants.

L'agriculture est également intégrée comme un axe de développement économique pour le territoire. En préambule, il conviendra de préserver les espaces agricole en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices. Les mutations à l'œuvre dans ce domaine doivent être intégrées au PLUI. La question de la diversification de l'activité agricole est prise en compte notamment au travers de la possibilité d'intégrer des changements de destination de bâtiments agricoles.

Le projet de territoire vise à favoriser le développement touristique notamment en s'attachant à mettre en valeur les richesses du patrimoine local. Cette stratégie de mise en lumière des richesses du territoire (culturelles, naturelles, extraordinaire ou vernaculaire) devra s'articuler autour d'un partenariat avec le Pays de la Châtre en Berry. Outre cette politique de mise en valeur, le développement de l'activité touristique passera également par l'organisation d'un réseau de liaisons douces et l'accompagnement des projets d'hébergements touristiques (y compris insolites).

Enfin 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. La commune a tout récemment engagé une étude préalable pour définir l'aménagement de ce pôle, il est d'ailleurs fort probable que l'espace retenu dans le PLUI pour ce projet soit finalement plus important que l'espace réellement nécessaire au projet. Ainsi, l'espace réellement consommé devrait être inférieur à l'espace prévu dans le PLUI.

### Objectif 2 - Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage

Ici, on répond directement à l'ambition du PLUI : rendre le territoire plus attractif pour accueillir de nouveaux ménages. Cette attractivité résidentielle se fonde sur deux piliers : une offre foncière et immobilière adaptée, et la mise en valeur d'un cadre de vie privilégié.

Sur le premier point, à savoir le développement d'une offre foncière et immobilière adaptée, le PLUI s'attache à répondre aux prescriptions du SCoT en matière d'habitat. On priorise la mobilisation du potentiel de logements au sein des enveloppes urbaines (avec un objectif minimum de 60% du total des logements produits au travers du PLUI). On acte également l'objectif d'un taux de croissance moyen de la population de l'ordre de 0,8% par an, ce qui

correspond à la production d'environ 55 logements par an. Il s'agira aussi de respecter l'orientation du SCoT en matière de répartition de ces futurs logements entre les communes pôles et le reste du territoire. On acte ainsi l'objectif de 55% de ces logements sur les pôles de Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis et Mers-sur-Indre. Enfin, on s'attachera au travers du PLUI d'enrayer l'augmentation de la vacance des logements enregistrée ces dernières années. Au regard de l'ambition démographique, il apparaît nécessaire de permettre des secteurs d'extension urbaine. Ces extensions répondront à plusieurs objectifs en matière de densité notamment. Pour autant, le PLUI engage une réduction de la consommation d'espace pour l'habitat d'au moins 5% par rapport à la période de référence de 2011 à 2021.

Du point de vue de la mise en valeur de l'identité et de la singularité du territoire, le projet de territoire s'attache à préserver les éléments constitutifs du patrimoine naturel. Outre la protection et la remise en bon état des continuités écologiques au travers de la trame verte et bleue, le PLUI vise à préserver le bocage comme un véritable marqueur de l'identité locale. Cela passera par un travail fin sur la protection du linéaire de haies, et par la recherche d'un équilibre entre la préservation de l'environnement et la valorisation des ressources naturelles.

Mettre en valeur l'identité locale, c'est également porter une attention particulière sur le patrimoine bâti remarquable, qu'il soit protégé au titre d'une protection institutionnelle (patrimoine extraordinaire) ou non (patrimoine vernaculaire ou ordinaire). Mettre en valeur le patrimoine bâti pourra également se traduire par une poursuite des efforts en matière de qualité des espaces publics.

Enfin, l'identité locale se décline aussi au travers du caractère rural du territoire. Le PLUI veillera à soutenir le tissu associatif, à conserver le caractère berrichon des aménagements, et à favoriser le développement de l'artisanat en lien avec la restauration du patrimoine bâti.

## Objectif 3 - Adapter le territoire aux évolutions futures

Ce dernier volet du projet de territoire embrasse l'ensemble des problématiques d'un aménagement durable à moyen et long terme (ce qui est aussi et surtout l'objectif d'un tel document de planification). Aussi, il a été choisi de structurer cet axe au travers de trois sous-objectifs : l'accompagnement de la nécessaire transition écologique du territoire, son rôle en matière d'atténuation des causes des changements climatiques, et son adaptation à ces derniers.

L'accompagnement de la transition écologique à l'échelle du territoire passera par la prise en compte de son identité écologique en privilégiant des espèces locales pour les futurs aménagements et en s'appuyant sur la trame

verte et bleue comme support de réflexion. La gestion des risques est aussi un volet important du PADD. Il convient de rappeler l'enjeu d'une limitation de la vulnérabilité du territoire (plus simple à gérer de l'aléa climatique). En matière de politiques d'atténuation, le PLUI s'attache à promouvoir le développement des énergies renouvelables adaptés au territoire. Cela signifie que le PADD encadre ce déploiement en veillant à ce que celui-ci s'adapte au territoire et à ses spécificités (cadre de vie, paysage ...), ainsi qu'aux objectifs de protection des espaces agricoles, naturels ou forestiers. On inscrit également un objectif de promotion des nouvelles formes de mobilité. Cela renvoie notamment au développement des mobilités douces (marche et vélo), au développement des aires de covoiturage et aux accès vers les gares voisines du territoire. On retrouve aussi ici l'enjeu de finalisation des boucles cyclables à l'échelle de la Communauté de communes. On répond ainsi autant à un enjeu de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qu'à l'objectif de développement touristique du territoire.

Outre ces aspects, la stratégie de réduction de ces émissions passera aussi par une mise en valeur des puits de carbone du territoire. Ainsi, la protection du bocage apparaît aussi être une solution adaptée au territoire du Val de Bouzanne.

Le dernier volet relatif aux politiques d'adaptation du territoire aux changements climatiques vise à préparer le territoire aux événements climatiques plus extrêmes. Pour ce faire, il rappelle les objectifs en matière de gestion des risques inondation et mouvement de terrain. Il intègre un volet spécifique sur la gestion de la ressource en eau en préservant les milieux sensibles (zones humides) et en limitant les éventuels impacts sur ces milieux. Il met en évidence le sujet de la gestion des eaux pluviales (en privilégiant une gestion à la parcelle). Enfin, il rappelle que la protection du bocage permet aussi de répondre à certains enjeux spécifiques (limitation des risques de mouvement de terrain ou d'inondation).

# Estimation et répartition des besoins en logements

Population totale au dernier recensement	5 973
Population des ménages au dernier recensement	5 797
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement à terme	2,07
Nombre total de <b>logements</b> au dernier recensement	3 981
Nombre total de <b>résidences principales</b> au dernier recensement	2 824
Nombre de ménages	2 796
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	15
Nombre de logements vacants	683
Nombre de logements possibles par changement de destination	237
Superficie des dents creuses	498 300 m <sup>2</sup>

nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 15 ans

année N	année N+15	Résidences principales supplémentaires :
-	2 899	103
2 796	-	baisse nombre moyen :
5 797	5 797	
nombre d'occupants moyen par ménage	2,07	4 %

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,82 %

Population totale	Habitants supplémentaires
2021	5 973
2040	6 976

soit une augmentation de : 16,8%

Logements nécessaires au maintien du <b>point mort démographique</b> :	103
Logements nécessaires à la <b>croissance</b> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	484
À <u>déduire</u> la part de <b>logements vacants</b> réaffectés, si leur proportion est supérieure à <b>5 %</b> du total des logements :	99
À déduire <b>50%</b> logements possibles en <b>dents creuses</b> :	239
À déduire une part (10%) de logements possibles en changement de destination	24
Logements possibles en renouvellement urbain :	15
Total des <b>logements possible en densification</b> :	376
Total des <b>logements à prévoir en extension</b> :	210
superficie à prévoir en extension :	29,96 hectares

Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry alloue une enveloppe foncière de 29,2 ha à l'horizon 2040 pour l'habitat.

Le scénario démographique déterminé dans le PADD est une croissance moyenne annuelle de 0,82%/an. Ce scénario envisage la construction de 103 logements pour pallier au desserrement des ménages et 484 logements pour la croissance.

376 logements seraient réalisés en densification (logements vacants, renouvellement urbain et dents creuses), 210 logements sont à réaliser en extension. Pour construire ces dernières, une enveloppe de 29,96 ha serait nécessaire (en intégrant un objectif de densité nette de 7 logt/ha ce qui correspond aux objectifs définis par le SCoT - DOO p.49).

Le zonage du PLUI prévoit 29,37 hectares de foncier en extension. La différence avec les objectifs du SCoT est de moins de 1%, ce qui est compatible.

Consommation d'espace : le PADD prévoit dans son axe 2.1. «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée» de «réduire la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 d'au moins 45%».

Pour rappel, sur cette période, la communauté de communes du Val de Bouzanne a consommé 54,4 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le PLUI prévoit au total (habitat et activités économiques) une enveloppe foncière de 44,14 ha en extension, ce qui équivaut à 29 ha rapportés sur 10 ans, soit une réduction de 45% de la consommation d'espace.

## 4.2. Justifications des prescriptions figurant au zonage

### Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «U», des zones à urbaniser «1AU» une zone agricole désignée par l'indice «A» et une zone naturelle désignée par l'indice «N».

Le territoire communal est ainsi couvert par les zones et secteurs ci-dessous.

Les **zones urbaines** désignées par l'indice U réparties en:

- **Ua**, zone d'habitat ancien, et son secteur **Uap** qui correspond aux centres villes au caractère patrimonial fort;
- **Ub**, zone d'extension récente, qui correspond globalement au développement récents (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires;
- **Ue**, zone à dominante d'équipements, qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs;
- **Uh**, qui correspond aux hameaux constitués;
- **Ux** qui correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales;
- **Uj**, qui correspond aux secteurs de jardin.

Les **zones à urbaniser (1AU)** à court terme composée de:

- la zone **1AU** qui correspond aux zones d'urbanisation future à dominante d'habitat, leur ouverture à l'urbanisation étant phasée dans les orientations d'aménagement et de programmation;
- la zone **1AUX**, zone d'urbanisation future à dominante d'activité économique;
- la zone **1AUe** zone d'urbanisation future à dominante d'équipements collectifs;
- la zone **2AU**, correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme à dominante d'habitat, pour certaines d'entre elles des prospections environnementales complémentaires devront être menées;
- la zone **2AUX**, correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme à dominante d'activité économique;
- la zone **2AUe** zone d'urbanisation future à long terme à dominante d'équipements collectifs;

La **zone agricole** désignée par l'indice A et ses secteurs:

- **Ae**, secteur éolien en zone agricole;
- **Ax**, Secteur d'activité en zone agricole;
- **AI**, secteurs de loisirs en zone agricole.

La **zone naturelle** désignée par l'indice N, et ses secteurs:

- **Ne**, secteur d'équipements collectifs
- **NI**, secteur de loisirs;
- **Nx**, secteur d'activité en zone naturelle.

### Précisions relatives à certains secteurs

#### La zone Uh du hameau de Courtioux à Mers-sur-Indre

Ce secteur a été classé en Uh pour permettre de construire quelques hébergements permanents supplémentaires pour la communauté religieuse existant déjà sur place, en complément des équipements, logements et hébergements existants déjà sur place.

#### La zone 1AUe de Neuvy-Saint-Sepulchre

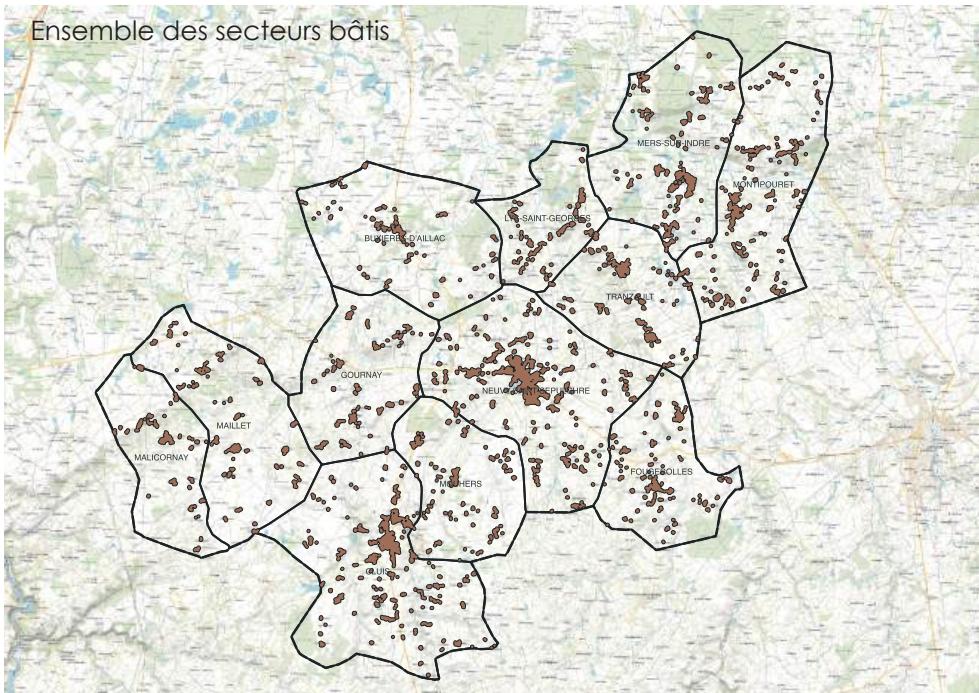
Le territoire doit continuer à développer l'offre de services sur l'ensemble du territoire et notamment dans les pôles. A Cluis, les travaux de modernisation de la salle polyvalente ont permis d'améliorer l'offre.

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. La commune a tout récemment engagé une étude préalable pour définir l'aménagement de ce pôle. Ce projet permettra de déplacer le groupe scolaire et la cantine dont les bâtiments ne sont plus aux normes et d'aménager un nouveau stade de football et des bâtiments.

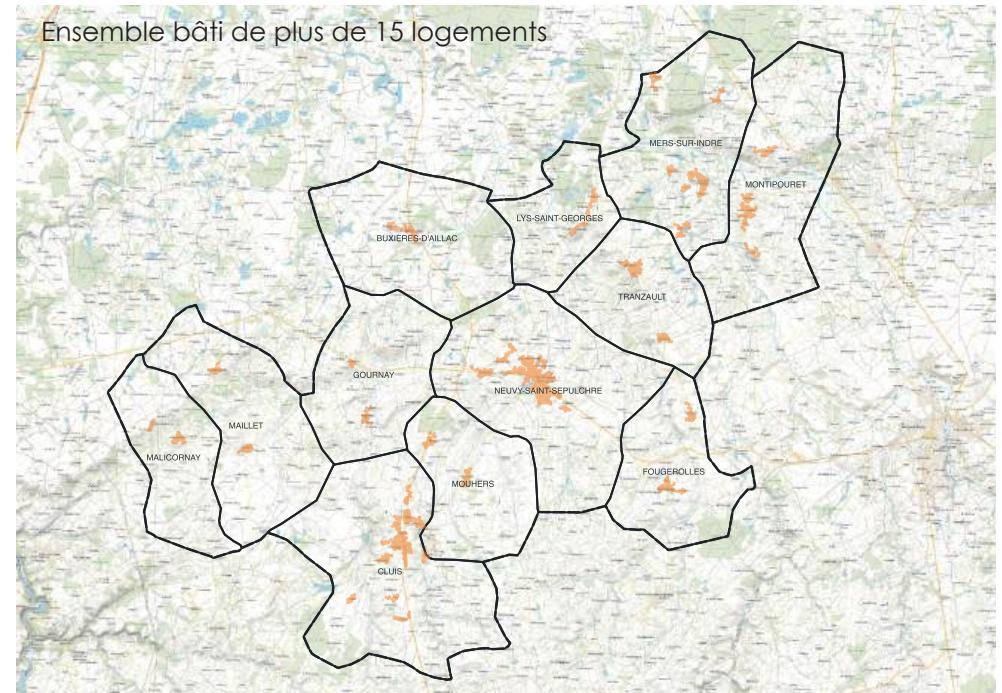
## Précisions relatives aux hameaux constitués

Pour déterminer les hameaux constitués dans lesquels pourraient être autorisées des constructions principales à destination de logements, nous avons procédé suivant la méthode suivante :

1. Repérage des secteurs bâties existants sur la base de la couche des bâtiments de l'IGN (TD Topo), application d'une zone tampon de 50m autour de chaque élément bâti. Puis agrégation des taches et définition des secteurs bâties.
2. Grâce aux fichiers fonciers nous avons filtré les secteurs bâties comptant au moins 15 logements.



3. Puis nous avons intégré des critères qualitatifs
  - Proximité des pôles (services, équipements, emploi ...)
  - Proximité du centre bourg
  - Approche historique et/ou patrimoniale
  - Proximité des réseaux de communication et de desserte
  - La desserte par les réseaux techniques



Ainsi ont été retenus les hameaux suivants **considérés comme hameaux constitués** :

Buxières-d'Aillac	Cluis	Fougerolles	Gournay	Lys-Saint-Georges	Maillet	Malicotnay	Mers-sur-Indre	Montipouret	Mouhers	Neuvy-Saint-Sepulchre	Tranzault
Les Baudets	Les Alouettes	Montabin		Fonderville	Fontprévéralut		Le Magnoux	Chassignières		Ville	Le Grand-Village
Le Baraca	Les Valettes			Le Rocher	Les Rochoux		Le Mez - Les Varennes	Corlay			
Champ-Garnier	Les Échenaux			L'Astrée			Courthioux				
	Cluis-Dessous										

# Justifications des prescriptions figurant au zonage

## Les espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés a été menée suivant le protocole suivant :

- pour les communes disposant déjà d'un plan local d'urbanisme (Cluis, Lys-Saint-Georges, Montipouret, Neuvy-saint-Sepulchre et Tranzault), les espaces boisés classés existants ont été repris.
- Dans la commune de Buxières-d'Aillac, qui dispose actuellement d'une carte communale, tous les massifs boisés dont la superficie est inférieure à 4 hectares ont été repérés en espace boisés classés ont été prérepérés, respectant en cela l'arrêté N° 2007-02-0184 du 22 février 2007 fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative. Une approche manuelle a ensuite permis de purger les petits reliquats d'une superficie insignifiante.
- Dans les autres communes, tous les massifs boisés dont la superficie est inférieure à 0,5 hectare ont été pré repérés en espace boisés classés, respectant en cela l'arrêté N° 2007-02-0184 du 22 février 2007 fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative. Une approche manuelle a ensuite permis de purger les petits reliquats d'une superficie insignifiante.

## Département de l'Indre

Annexe à l'arrêté n°2007-02-0184 du 22 février 2007  
fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel  
tout défrichement est soumis à autorisation administrative



Source : DDAF 36  
Fond cartographique : bd carto  
Date : février 2007

## Les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments repérés à ce titre proviennent de plusieurs sources.

Ils ont été repris des plans locaux d'urbanisme existants et du repérage mené par la communauté de commune (une liste exhaustive de ces éléments repérés est annexé au règlement écrit).

Pour traduire les objectifs du PADD visant à préserver le patrimoine, ce repérage vient en complément de prescriptions au règlement et d'orientations d'aménagement dédiées, notamment concernant des hameaux au patrimoine à préserver.

Ainsi plusieurs types de bâtis sont repérés :

### Les églises et chapelles



Une des plus jolies chapelle située en vue plongeante à l'entrée du bourg de Gournay



L'église de Gournay

les **granges à porteau**, qui sont un des marqueurs forts du patrimoine berrichon. Pour assurer leur pérennité, une partie d'entre elles a été repérée pour qu'elle puisse trouver une nouvelle destination.



Une grange à porteau à Tranzault

### Les calvaires



Un calvaire dans le bourg de Tranzault

### Les ponts



Le pont du Moulin-Rodet à Cluis

### Les puits et Fontaines



Une fontaine maçonnée à Malicornay

### Les ensembles bâtis remarquables



Un ensemble bâti remarquable en limite du bourg de Tranzault

**Les murs de clôtures** participant à la qualité des principales entrée de bourg et de ville



Le mur du cimetière de Mouhers

#### **Les lavoirs et les sources**



Un lavoir à Cluis, les Grands Gerbauds

#### **La Mosaïque de Malicornay**



#### **Le Moulin d'Angibault**



#### **Les points de vue remarquables**



Vue sur le château de Lys-Saint-Georges



Panorama sur la Vallée Noire à Tranzault

#### **Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Ont été repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour leur participation au maintien de la biodiversité :

Les mares  
Les étangs  
les sources

Le réseau de haies (voir le processus de repérage et les justifications dans l'orientation d'aménagement et de programmation).

#### **Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol**

Les secteurs concernés correspondent à des carrières en exploitation. Dans ces secteurs, les dispositions générales autorisent les nécessaires constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol pour permettre la valorisation des ressources naturelles souterraines (ce qui intègre également les ICPE et les constructions installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie solaire. Cela traduit le projet d'aménagement et de développement durables et notamment son Objectif 1 Développer l'emploi local.

## Les bâtiments pouvant changer de destination

Rappel de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour déterminer les bâtiments pouvant changer de destination, les **critères** suivants ont été intégrés.

- unité foncière desservie par le réseau AEP (moins de 50 m)
- unité foncière desservie par le réseau d'électricité (moins de 50 m)
- unité foncière desservie par une voie carrossable (moins de 50m)
- Emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>

Sur la base de ces critères, des plans de repérage ont été transmis aux élus pour les aider à faire le travail de repérage. les élus ont ensuite fait remonter les bâtiments qui devaient pouvoir changer de destination en intégrant notamment le critère patrimonial et la réalité des projets envisagés.

L'un des objectifs forts de ce repérage étant de préserver le patrimoine bâti en secteurs agricole et naturel, les élus ont souhaité permettre un large éventail de destination future pour donner le maximum de chances à ces bâtiments de trouver une nouvelle destination et ainsi permettre leur maintien.

Les **destinations autorisées** dans ces bâtiments sont:

- le Logement
- l'hébergement
- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les autres hébergements touristiques
- les locaux et bureaux accueillant du public et bureaux d'administrations publiques et assimilées
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

- les salles d'art et de spectacles
- l'entrepôt
- le bureau
- les centres congrès et d'exposition

Ces critères permettent à **environ 750 bâtiments** de pouvoir changer de destination, ils sont répartis ainsi :

Commune	Nombre de bâtiments pouvant changer de destination
Buxières d'Aillac	18
Cluis	83
Fougerolles	52
Gournay	100
Lys-Saint-Georges	49
Maillet	55
Malicornay	32
Mers-sur-Indre	49
Montipouret	155
Mouhers	57
Neuvy-Saint-Sépulchre	60
Tranzault	64
<b>Total</b>	<b>774</b>

## Les emplacements réservés

Communes	N°	Désignation	m <sup>2</sup> Superf. approx.	Bénéficiaire	Justifications
Buxières-d'Aillac	1	Extension du pôle d'équipements collectifs	11 200 m <sup>2</sup>	Commune	Il s'agit de régulariser une aire de loisirs en partie déjà réalisée dans la continuité de la mairie, de la bibliothèque, de la salle polyvalente. Ces aménagements seront essentiellement des espaces verts
	2	Elargissement de la voirie	425 m <sup>2</sup>	Commune	Améliorer la sécurité routière
Lys-Saint-Georges	1	Agrandissement de l'atelier communal	900 m <sup>2</sup>	Commune	Permettre la nécessaire extensions de l'atelier communal sur la parcelle cadastrale voisine.
	2	Aménagement du parvis de la mairie	1 350 m <sup>2</sup>	Commune	Améliorer l'accès à la mairie et la qualité de ses abords
	3	Aménagement du cimetière	2 800 m <sup>2</sup>	Commune	Permettre la nécessaire extension du cimetière dans sa continuité
	4	Rétablissement ou aménagement du chemin	4 670 m <sup>2</sup>	Commune	Rétablissement ou améliorer la trame de chemins de promenades et de randonnée permettant de découvrir le territoire communal et notamment une partie de la Vallée Noire.
	5	Rétablissement ou aménagement du chemin	2 300 m <sup>2</sup>	Commune	
	6	Rétablissement ou aménagement du chemin	9 477 m <sup>2</sup>	Commune	
	7	Rétablissement ou aménagement du chemin	1 700 m <sup>2</sup>	Commune	
	8	Rétablissement ou aménagement du chemin	2 250 m <sup>2</sup>	Commune	
	9	Rétablissement ou aménagement du chemin	2 701 m <sup>2</sup>	Commune	
	10	Modification d'un chemin rural	2 450 m <sup>2</sup>	Commune	La commune souhaite rétablir un chemin rural suite à un éboulement
Malicornay	1	Aménagement paysager du cœur de bourg	680 m <sup>2</sup>	Commune	L'emplacement est à la croisée des voies de circulation traversant le bourg. Cet espace fait écho au monument aux morts situé de l'autre côté de la voie. C'est un secteur à enjeu en terme d'image de la commune.
Montipouret	1	Extension du cimetière	7 400 m <sup>2</sup>	Commune	Permettre la nécessaire extension du cimetière dans sa continuité
	2	Extension de voirie	250 m <sup>2</sup>	Commune	Il s'agit d'élargir la rue de la Prairie, très étroite sur cette portion.
Neuvy-Saint-Sepulchre	1	Extension du pôle d'équipements collectifs	5 800 m <sup>2</sup>	Commune	La commune et la communauté de communes détiennent la majeure partie du foncier, seule une parcelle située au cœur du projet n'appartient pas à la collectivité.
	2	Aménagement des abords de l'étang	11 305 m <sup>2</sup>	Commune	Participer à la mise en valeur touristique de l'étang et préserver la qualité des abords du site.
	3	Aménagement de la voie verte	9 570 m <sup>2</sup>	Commune	Maîtriser le foncier manquant pour assurer la continuité de la voie verte et ainsi résoudre cette solution de continuité.
	4	Aménagement d'un accès	1 512 m <sup>2</sup>	Commune	Assurer une desserte cohérente de la zone à urbaniser du Lion-d'Or et ainsi éviter une urbanisation en bulle, tout cela pour accrocher au mieux cette opération au reste de la ville.
	5	Aménagement paysager	2 068 m <sup>2</sup>	Commune	La future zone à urbaniser constituera une nouvelle frange urbaine, ainsi il faut en assurer la qualité paysagère et sa pérennité en maîtrisant le foncier correspondant.
Tranzault	1	Aménagement paysager	2 377 m <sup>2</sup>	Commune	Aménager cet espace sous forme d'un jardin botanique et de promenade.
	2	Aménagement d'un chemin	595 m <sup>2</sup>	Commune	Créer un chemin de liaison entre le bourg et le hameau de Coutin.
	3	Aménagement paysager	2 095 m <sup>2</sup>	Commune	Aménager cet espace sous forme d'un jardin botanique et de promenade.
	4	Rétablissement d'un chemin historique	2 240 m <sup>2</sup>	Commune	Rétablir le chemin historique dit « Chemin des moines ».

## **Les sites de taille et de capacité d'accueil limitées (STCAL)**

Voici les critères ayant conduit à délimiter les sites de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Secteurs situés en zones A ou N
- Secteurs permettant une insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
- Secteurs alimentés en eau potable
- Secteurs alimentés en électricité
- Secteurs desservis par des voies carrossables
- Secteurs sur lesquels existent déjà des activités (tourisme, hébergement, loisirs, équipements collectifs...) et/ou sur lesquels des projets ont été exprimés
- Projets nécessitant vraisemblablement de nouvelles constructions et/ou installations

Les secteurs «Ae» (secteur éolien en zone agricole) n'ont pas été considérés comme des sites de taille et de capacité d'accueil limitées compte tenu notamment de leur superficie.

COMMUNE	N°	Vocation	Zonage	Superficie		Précisions	Projet existant / à court terme / éventuel ?
				Existant	Projet		
Buxières d'Aillac	1	Habitat et activité artisanale	Ax	0,66 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Résidence principale existante</li> <li>Artisan qui exerce en matières créatives d'arts et spectacle (fabrication de décors et de pièces en résine, en cuir ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	2	Agricole (diversification)	Ax	9,77ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>SCEA La Villeneuve - Domaine de la Robinerie : production et vente de produits bouchers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
Cluis	4	Équipement	Ne	2,44ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Foyer de vie du Puy d'Auzon</li> <li>ADAPEI 36</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	5	Activité touristique Restauration ambulante	NI	0,36 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Situé à côté du Puy d'Auzon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	6	Hébergement touristique	NI	0,83ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nord ouest commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	7	Activité artisanale	Nx	0.36 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>centre commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	8	Hébergement touristique	Nx	3,3 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>sud est commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	9	Activité économique	Ax	0,6 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Cabinet vétérinaire. l'établissement souhaite pouvoir réaliser une extension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projet à court terme</li> </ul>
Fougerolles	10	Tourisme	NI	1,34 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>«A la Roseraie», camping avec tentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	3	Tourisme	NI	0,35 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>projet touristique Claire des près</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projet à court terme</li> </ul>
Gournay	11	Habitat et activité artisanale	Nx	0,44 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Résidence principale existante</li> <li>Anne Barcelo Créations - artisanat de maroquinerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
	12	Industriel	Nx	74,4 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Carrière de Gournay géré par la SEG (Société d'Exploitation de Gournay)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>
Lys-Saint-Georges	13	Activité artisanale	Nx	0,16 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>Activité de verrerie d'art</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existant</li> </ul>

COMMUNE	N°	Vocation	Zonage	Superficie		Précisions	Projet existant / à court terme / éventuel ?
				Existant	Projet		
Malicornay	14	Tourisme	NI	4,8 ha étang de Fond Fougère + 2,1 ha (hébergements existants)	1,17 ha (Fond fougère) + 3 ha (Lande de la métairie)	Berry Séjours : hébergements insolites 3 logements insolites existants au bord d'étangs à La Lande de la Métairie. Le gérant souhaite étendre son activité sur ce premier site ainsi qu'à côté de l'étang du Fond Fougère (1,17 ha - partie parcelle A1391) où existe déjà une aire de pique-nique (4,8 ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existant</li> <li>• Projet éventuel</li> </ul>
Montipouret	16	Tourisme	AI	1,01 ha		Chambre d'hôtes et activités de réception «L'évidence»	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existant</li> </ul>
	17	Activité artisanale	Ax	0,45 ha		Projet de création d'un laboratoire ou atelier de pâtisserie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Court terme</li> </ul>
	18	Activité artisanale	Ax	0,44 ha		Projet de création d'un atelier de mécanique automobile et divers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet éventuel</li> </ul>
	19	Activité artisanale	Ax	0,41 ha		Centre de médiation animale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existant</li> </ul>

COMMUNE	N°	Vocation	Zonage	Superficie		Précisions	Projet existant / à court terme / éventuel ?
				Existant	Projet		
Montipouret	20	Tourisme	NI	1,19 ha		Anciens bâtiments évoqués dans le roman de George Sand	• Projet éventuel
	21	Artisanat	Nx	0,94 ha		Entreprise de maçonnerie	• Existant
	23	Tourisme	NI	0,19 ha		Chambre d'hôtes «La Cabane»	• Existant
	24	Tourisme	Nx	0,7 ha	0,3 ha	Gite + centre de formation en lien avec le centre de médiation animale	• Existant
	25	Activité agricole	Nx	0,23 ha		Stockage matériel pour entreprise agricole (entreprise réalisant des prestations agricoles)	• Existant
	26	Activité agricole	Nx	0,4 ha		Stockage matériel pour entreprise agricole (entreprise réalisant des prestations agricoles)	• Existant
	27	Centre équestre	AI	3,05 ha		Centre équestre	• Existant
	28	Touristique	NI	0,54 ha		Centre de Vacances «Les Courtilllets», gîte de groupe	• Existant
	29	Touristique et économique	NI	10,5 ha		Domaine du Moulin d'Angibault Moulin ouvert à la visite d'avril à novembre Salles de réception à louer	• Existant
	30	Artisanat	Nx	0,14 ha		Maréchal Ferrand	• Existant
	31	Tourisme	NI	0,51 ha		Gite	• Projet éventuel

COMMUNE	N°	Vocation	Zonage	Superficie		Précisions	Projet existant / à court terme / éventuel ?
				Existant	Projet		
Mouhers	32	Tourisme	NI	3,15 ha		Résidence principale des propriétaires sur la parcelle 1392 Grange, gîte et piscine, roulotte sur les parcelles 93,94,95 et 74 Gîte «Les Loges Bonavoix» : maison servant de gîte + une roulotte	• Existant
	33	Habitat et activité artisanale	Ax	0,5 ha		Entreprise TAREV : travaux publics et espaces verts Résidence principale dans la zone Abris pour matériel existants	• Existant • Projet éventuel
	34	Habitat et activité artisanale	Ax	0,47 ha		Entreprise LUDOMECA : garage automobile Résidence principale présente dans la zone Abris pour voitures existant	• Existant • Projet éventuel
	35	Habitat et activité artisanale	Ax	0,26 ha		Berry Parcs et jardins - paysagiste Résidence principale présente dans la zone	• Existant • Projet éventuel
Neuvy-Saint-Sépulchre	36	Habitat inclusif	NI	1,38 ha		Habitat inclusif Résidence principale sur place	
	37	Tourisme, loisirs, économie	NI	2,55 ha		camping «Les Frênes» Aménagements ludiques au bord du plan d'eau	• Existant • Projet éventuel
	38	Habitat et économie	Ax	0,75 ha		Ancien site industriel avec bâtiments en mauvais état Bâtiments agricoles Résidence principale existante	• Existante • Projet éventuel
	39	Habitat et activité économique	Ax	0,76 ha		Résidence principale existante Projet éventuel de construction pour une activité professionnelle autre qu'agricole	• Existant • Projet éventuel

COMMUNE	N°	Vocation	Zonage	Superficie		Précisions	Projet existant / à court terme / éventuel ?
				Existant	Projet		
Neuvy-Saint-Sépulchre	40	Habitat et activité artisanale	Ax	0,55 ha		Domicile des propriétaires parcelle 1314 Activités d'infirmière libérale et de mécanique (changement de destination d'un hangar parcelle 1312)	• Projet à court terme
	41	Activité touristique	NI	0,34 ha		Parcelles AI 06 et 09 : projet de jardin atypique avec hébergements touristiques écologiques	• Projet à court terme
Tranzault	42	Habitat et activité économique	AI	0,38 ha		8 Les Loges des Bois	• Existant
	43	Habitat et activité artisanale	Ax	0,57 ha		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation principale sur la parcelle</li> <li>• Hangar matériel existant</li> <li>• AVS Maintenance Jesse - entreprise spécialisée dans la vente, installation, maintenance et réparation de systèmes de chauffe-eau, climatisation...</li> </ul>	• Existant
	44	Habitat et activité artisanale	Ax	1,18 ha		Sébastien Fouquet - activité de service taxi Mathieu Berger - entreprise de terrassement Propriétés dont habitation principale dans la zone (parcelle avec stockage matériel et matériaux)	• Existant
	45	Activité touristique	NI	1,68 ha		M. Grandperrin : développer des activités d'hébergement, de pêche, de randonnée liés au tourisme	• Projet à court terme
Tranzault + Montipouret	46	Habitat et activité artisanale	Ax	0,44 ha (sur Tranzault 0,27 ha (sur Montipouret)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation existante sur la parcelle</li> <li>• SAS MHUN maçonnerie</li> <li>• projet de réaliser un extension du bâtiment lié à l'entreprise sur la partie située à Tranzault</li> </ul>	• Existant et projet à court terme

## 4.3. Consommation d'espace induite par le zonage du PLUI

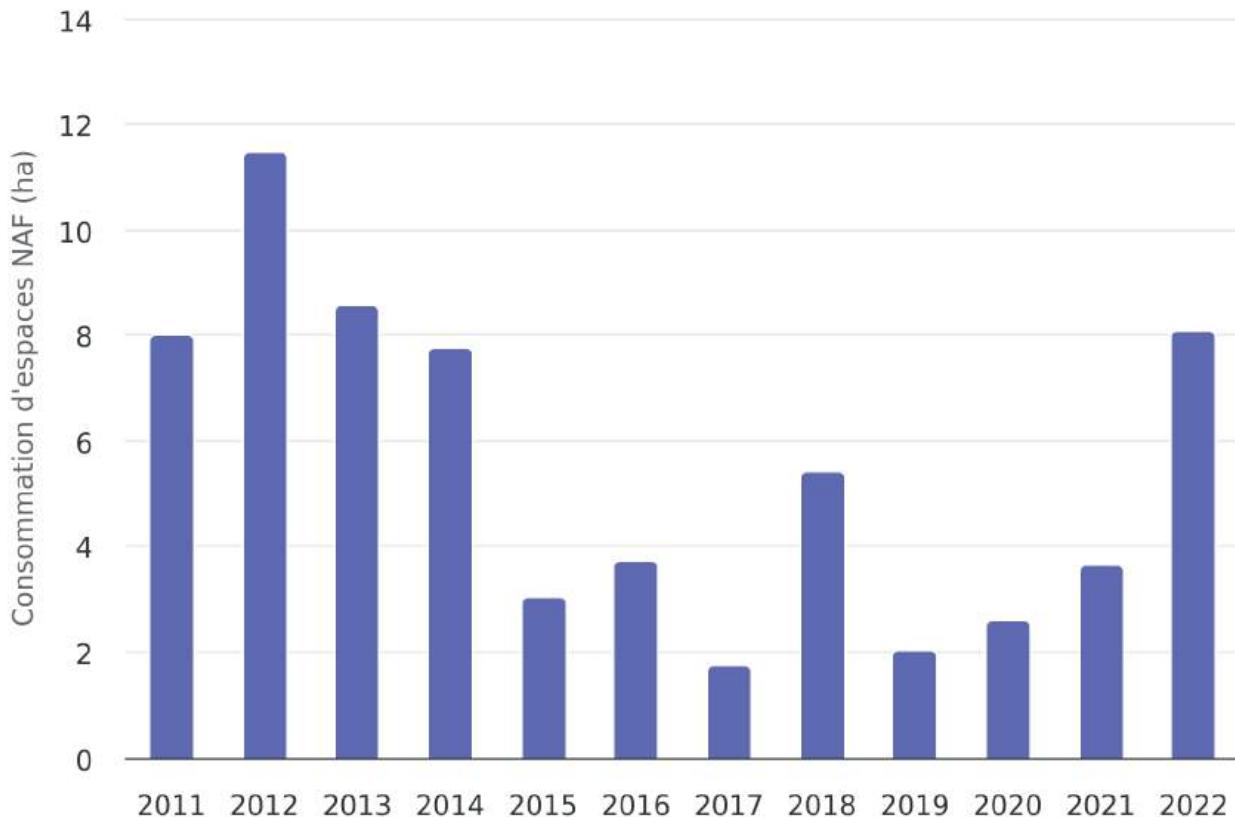
### Rappel de la consommation d'espace effective entre 2011 et 2020 inclus

**+54,4 ha**

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

**+27,2 ha**

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%



54,4 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 inclus (la période réglementaire de la loi ZAN)

# Consommation d'espace projetée par le PLUI

## Localisation

Voir «6.1. Étude de densification», page 149

## Détail par commune pour le logement

	Superficie en extension (ha)
Buxières-d'Aillac	1,78
Cluis	4,48
Fougerolles	1,92
Gournay	0,72
Lys-Saint-Georges	1,33
Maillet	0,63
Malicornay	0,81
Mers-sur-Indre	4,19
Montipouret	6,41
Mouhers	0,94
Neuvy-Saint-Sépulchre	3,77
Tranzault	2,39
<b>Total pour le logement</b>	<b>29,37</b>

Précision : Le scénario démographique nécessite une enveloppe foncière de 29,96 hectares pour le logement, mais le zonage propose une consommation d'espace de 29,37 hectares.

## Détail par commune pour l'activité

Voir «10.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension», page 115.

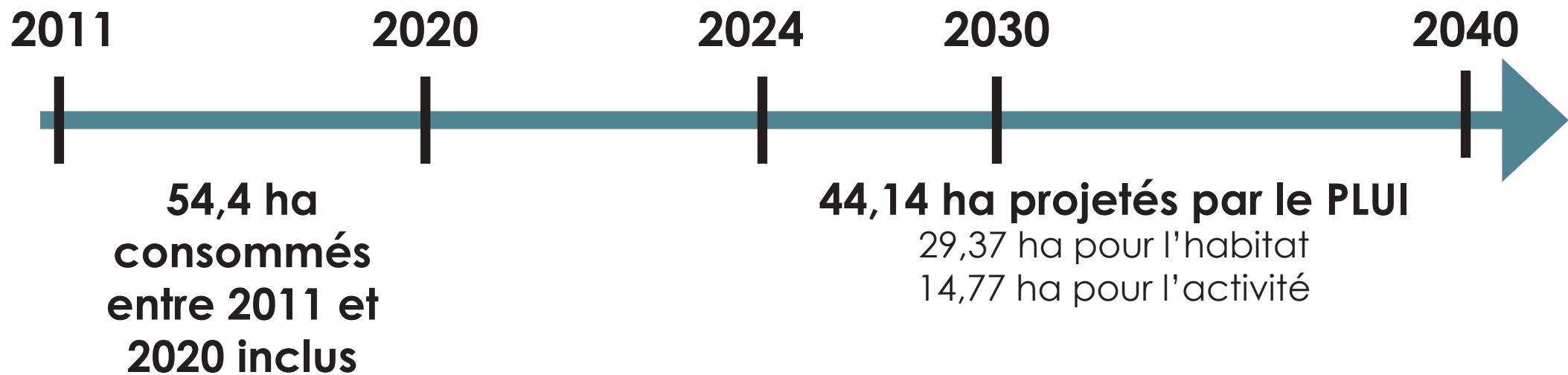
	Superficie prévue en extension (ha)
Neuvy-Saint-Sépulchre, ZA du Fay et route de Châteauroux	7,41
Maillet, ZA des Nielloux (0,9 ha ont été abandonnés)	2,85
Cluis, ZA de la Grande-Justice	3,66
Fougerolles, Les Riolières	0,85
<b>Total pour l'activité</b>	<b>14,77</b>

## Synthèse de la consommation d'espace

Loi ZAN

Mesure consommation d'espace

Mesure artificialisation des sols



Ainsi de 2024 à 2040, soit sur 15 ans, le PLUI consommera moins que sur les dix années de référence (2011 à 2020).

Proportionnellement à la même période les 44,14 ha consommés sur 15 ans équivalent à 29,43 ha sur 10 ans ce qui correspond à une **réduction d'environ 45%**

## 4.4. Justifications des prescriptions figurant aux OAP

### Justification des orientations d'aménagement sectorielles

#### Justifications de l'orientation d'aménagement Buxières-d'Aillac, Entrée sud du bourg

##### Rappel des orientations d'aménagement

Orientation d'aménagement et de programmation



Communauté de communes du Val de Bouzanne, orientations d'aménagement et de programmation

12

##### Justifications

Cette orientation d'aménagement vise à préserver l'entrée sud du bourg de Buxières-d'Aillac. Cette entrée présente en effet un caractère patrimonial préservé qu'il convient de protéger. Cela passera par la préservation du bâti historique (bâti et mur de clôture) entourant l'église, mais également des grands sujets arborés qui structure l'espace. En cela, cette orientation d'aménagement répond aux principaux objectifs de l'axe 2 du PADD « Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage ».

# Justifications de l'orientation d'aménagement Buxières-d'Aillac, Preugne des Bordes

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Ce secteur offre un potentiel de développement à proximité immédiate du bourg de Buxières-d'Aillac. Par cette orientation d'aménagement, il est prévu d'organiser la constructibilité d'une trentaine de logements à court et moyen terme. Pour autant, ce souhait d'urbanisation est encadré via l'obligation de préservation d'espace de nature et par le développement d'une ambiance végétale ce qui garantira la bonne insertion paysagère du site. En cela, cette orientation d'aménagement répond à plusieurs objectifs du PADD :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»
- Objectif 3b «Adapter le territoire aux changements climatiques»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Buxières-d'Aillac, Secteur Champ Garnier

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Il s'agit aussi ici d'un secteur de densification au cœur du lieu-dit «Champ Garnier». Le potentiel de densification, et son insertion dans le paysage sont les principaux enjeux traités au travers de cette orientation d'aménagement. Cette orientation d'aménagement et de programmation répond aux objectifs 2a et 2b du PADD (respectivement «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée» et «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»).

# Justifications de l'orientation d'aménagement Cluis, Secteur de la Grande Justice

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Ce secteur hautement stratégique pour la commune de Cluis se situe au nord du bourg et offre des possibilités de développement autant du point de vue économique que de l'habitat. S'agissant du volet économique, l'ambition réside dans l'extension de la zone d'activités existante et son phasage dans le temps. Quant au développement de l'habitat, il convient ici de traiter le comblement d'espaces en creux le long de la route départementale tout en respectant les formes urbaines avoisinantes. Pour tout cela, cette orientation d'aménagement répond aux objectifs suivants :

- Objectif 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale»,
- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Cluis, Rue de la Royauté

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Dans le prolongement du secteur précédent, cette orientation d'aménagement vise également à permettre une densification raisonnée de cet espace bordé par plusieurs voies de communication et à préserver la qualité de cette frange urbaine. En définissant les espaces constructibles et les espaces naturels à préserver (ou à créer), cette orientation traduit l'équilibre recherché entre les objectifs de l'axe 2 du PADD (objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée», et objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»).

# Justifications de l'orientation d'aménagement Cluis, Rue des Veveilles

## Rappel des orientations d'aménagement



# Justifications de l'orientation d'aménagement Cluis, Rue d'Aigurande

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

À l'ouest du bourg de Cluis, cette zone à urbaniser permettra de répondre à l'objectif du développement d'une offre foncière et immobilière adaptée au territoire et à l'enjeu de diversification de l'offre. En effet, la phase 1 ouverte dès l'approbation du PLUI vise à accueillir une offre d'hébergement à destination des séniors. Quant à la phase 2, elle permettra d'accueillir un projet de lotissement plus classique en lots à bâtir (à destination des jeunes ménages). Tout cela répond à l'objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée». Aussi, le traitement des abords de ce secteur via la préservation ou la création d'une haie vise à s'assurer de la bonne insertion des futures constructions dans le paysage, répondant ainsi à l'objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire».

## Justifications

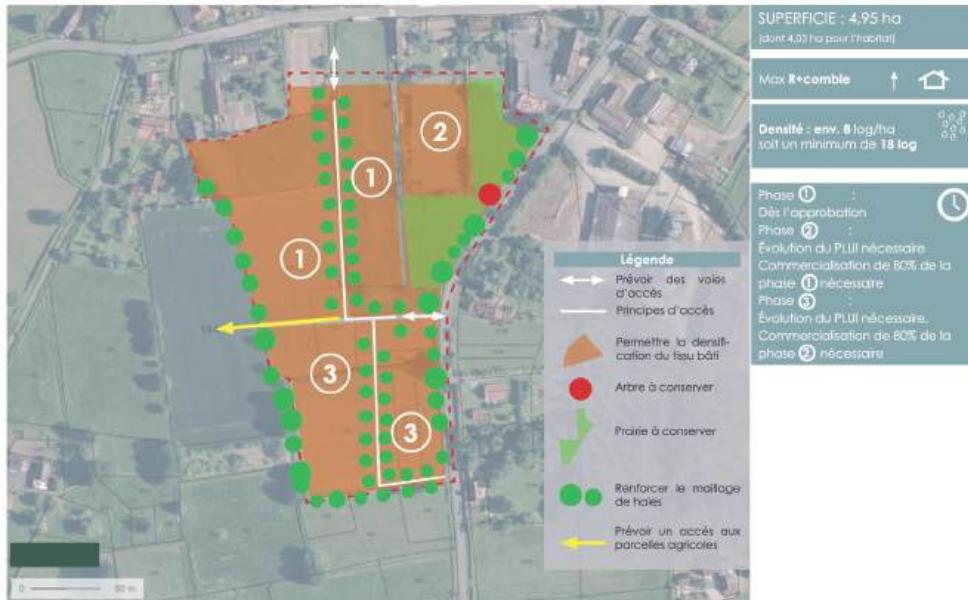
Ce secteur en entrée sud du bourg est destiné à accueillir un projet de lotissement. La topographie particulière du site nécessite une gestion particulière des eaux de pluie, ce qui ressort de cette orientation d'aménagement. Les connexions notamment piétonnes vers le centre-bourg ont aussi été prises en compte dans les prescriptions d'aménagement de ce secteur. Elle permettra également de renforcer les l'identité bocagère et le renforcement du réseau de haies en frange d'opération pour assurer des transitions environnementales et paysagères.

Dès lors, cette orientation d'aménagement répond à une multitude d'objectifs définis dans le PADD :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3b «Adapter le territoire aux changements climatiques»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Fougerolles, zone AU centre-bourg

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Cet espace bordant la partie sud du bourg a été historiquement ciblé comme une zone de développement à court et moyen terme. Tout l'enjeu réside ici dans la programmation de cette urbanisation, dans les connexions à créer avec le tissu urbain constitué et dans le renforcement des trames végétales. Aussi, cette orientation d'aménagement et de programmation permet d'afficher un phasage et des grands principes d'accessibilité de la zone. En cela, elle répond principalement aux objectifs :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire» (notamment quant à la notion de couture avec les formes urbaines voisines).

# Justifications de l'orientation d'aménagement Fougerolles, Cœur de village

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Sur cette frange ouest du bourg de Fougerolles, la commune souhaite créer une nouvelle salle des fêtes dans un environnement qualitatif. Cette orientation d'aménagement vise à organiser ce futur aménagement en mettant en valeur les caractéristiques environnementales du site (alignement de chênes, présence d'un verger). Elle offre aussi un cadre pour la création d'un cheminement doux reliant le bourg du nord au sud. Pour tout cela, cette orientation d'aménagement et de programmation répond aux objectifs suivants :

- Objectif transversal «Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services»,
- Objectif 3b «Adapter le territoire aux changements climatiques»
- Objectif 3c «Atténuer les effets des changements climatiques».

# Justifications de l'orientation d'aménagement Fougerolles, Montabin

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Le secteur de Montabin présente quelques possibilités de construction notamment le long de la route départementale. Outre de caractère constructible, il convient de veiller à la bonne insertion paysagère des futures constructions sur ce site (route en ligne de crête). Aussi, cette orientation d'aménagement vise spécifiquement à organiser la préservation et/ou la création de haies bocagères permettant cette insertion dans le paysage à terme.

Pour cela, la présente orientation répond principalement à l'objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire».

# Justifications de l'orientation d'aménagement Fougerolles, Secteur d'activités

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Cette orientation d'aménagement répond notamment à l'enjeu de prise en compte des caractéristiques environnementales de cette zone de développement économique le long de la RD927. Dès lors, ces prescriptions répondent au nécessaire équilibre entre les objectifs 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale», et 3a «Accompagner la transition écologique».

# Justifications de l'orientation d'aménagement Gournay, zone AU et équipements

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Cette orientation d'aménagement en entrée nord du bourg de Gournay présente plusieurs enjeux. Premièrement, cet espace offre un potentiel de développement des équipements collectifs et d'intérêt général (aire d'accueil pour camping-car et création d'hébergements séniors en limite nord). Deuxièmement, il est prévu une zone de développement de l'habitat qui nécessite un phasage dans temps, ainsi qu'un travail d'aménagement des abords (vers la zone agricole et vers le centre-bourg). L'ensemble de ces dispositions répondant aux objectifs suivants :

- Objectif transversal «Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services»,
- Objectif 1b «Développer l'activité touristique»,
- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique» (s'agissant de la zone humide)

# Justifications de l'orientation d'aménagement Lys-Saint-Georges, Fondeville-Nord

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Ce secteur au nord de Fondeville présente encore quelques terrains constructibles qu'il convient de mettre en valeur. Afin d'intégrer au mieux ces futures constructions, la présente OAP définit des principes de préservation et/ou de création de haies bocagères (notamment par rapport à la départementale en limite est du périmètre d'OAP). Enfin compte tenu des flux sur la route départementale, l'orientation encadre l'accès à cette dernière pour des raisons évidentes de sécurité routière. Toutes ces dispositions répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Lys-Saint-Georges, Fondeville-Sud

## Rappel des orientations d'aménagement



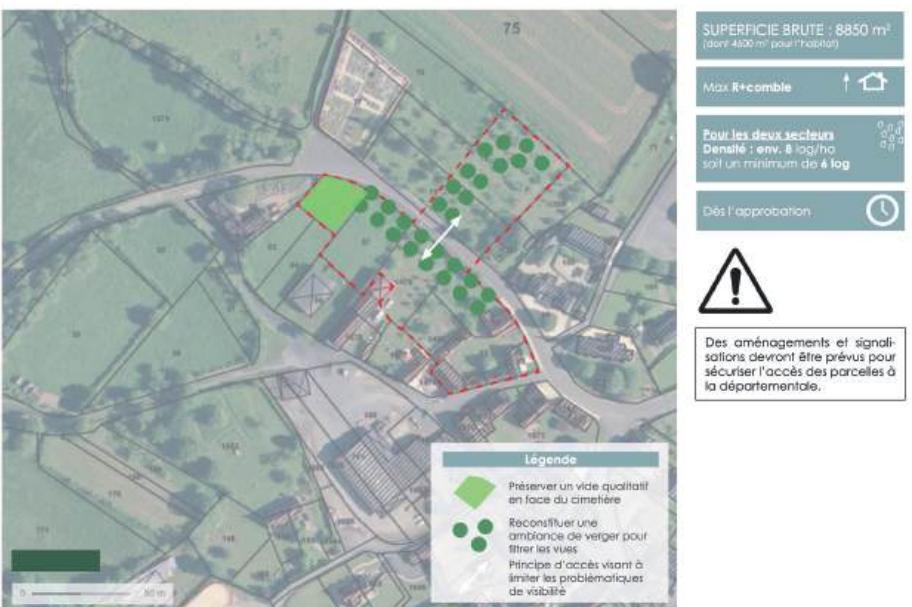
## Justifications

Ce secteur au sud de Fondeville présente encore quelques terrains constructibles qu'il convient de mettre en valeur au travers du PLUI. Afin d'intégrer au mieux ces futures constructions, la présente OAP définit des principes de préservation et/ou de création de haies bocagères pour répondre aux formes urbaines voisines. Toutes ces dispositions répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Maillet, Les Côtes-Martais

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Le site du bourg de Maillet (sommet d'une petite colline) implique de maîtriser les implantations de nouvelles constructions et de gérer leur insertion dans le paysage. Aussi, ces deux orientations d'aménagement répondent à ce double enjeu en imposant la plantation de végétaux (sous forme de haie bocagère ou de verger) et la préservation d'un espace vide qualitatif en face du cimetière ce qui maintient le cimetière à l'écart, c'est une caractéristique forte des entrées de bourg berrichonnes comportant un cimetière. Ces orientations répondent ainsi aux objectifs suivants du PADD :

- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique» (s'agissant des coeurs d'ilôts)

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mallet, Fontépréverault

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Il s'agit d'une zone de développement pour l'habitat qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbanisée du hameau de Fontépréverault. En cœur d'ilôt se trouve une parcelle agricole (prairie) dont l'accès devra être conservé. Cette OAP instaure quelques principes d'insertion paysagère (protection des haies) et de préservation des vis-à-vis avec les fonds voisins. Il convient donc de respecter les formes urbaines avoisinantes et la trame environnementale. Les présentes dispositions répondent ainsi aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique» (s'agissant des coeurs d'ilôts)

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mallet, ZA des Nielloux

## Rappel des orientations d'aménagement



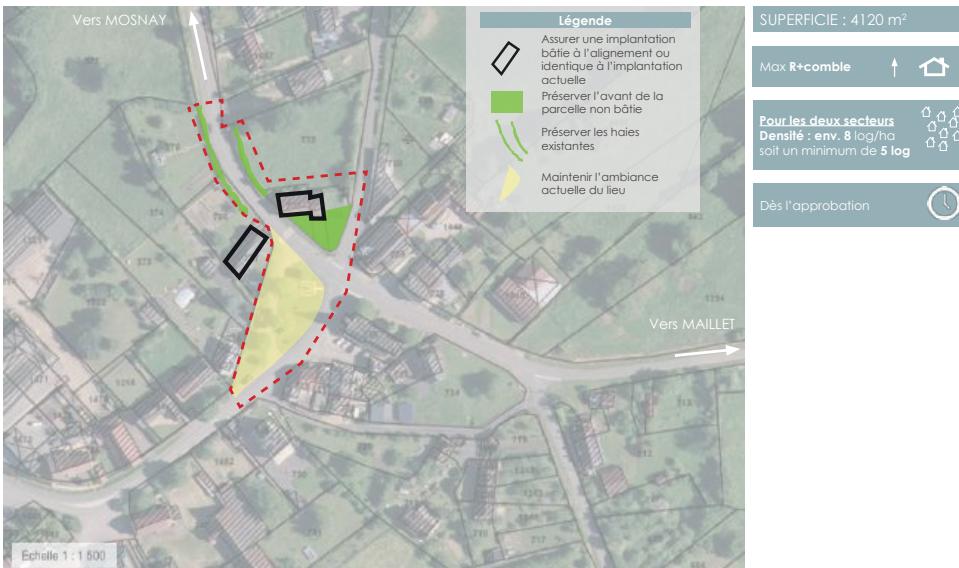
## Justifications

La zone d'activités des Nielloux le long de la RD927 a vocation à se développer. Cette orientation d'aménagement vise à organiser ce développement dans le temps (phasage), et dans l'espace grâce à une voie d'accès parallèle à la route départementale (éviter les sorties directes) et de quelques principes d'insertion paysagère (protection de haies, et création d'une bande plantée entre la départementale et la voie d'accès interne). Ces éléments traduisent les objectifs suivants :

- Objectif 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Malicornay, Centre-bourg

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Ce secteur en plein cœur du bourg de Malicornay offre quelques possibilités de mutations dans les prochaines années. L'aspect très qualitatif de cet espace invite donc à la plus grande prudence en la matière. C'est cette prudence que l'orientation d'aménagement tente de traduire. Outre l'obligation de respecter les implantations à l'alignement des voies, la maîtrise de l'ambiance du lieu, autant sur le domaine public (monument aux morts) que privé (espaces non bâties des parcelles privées). Pour toute ces raisons, cette orientation d'aménagement répond à la recherche d'équilibre entre les objectifs

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Malicornay, Les Noyers

## Rappel des orientations d'aménagement

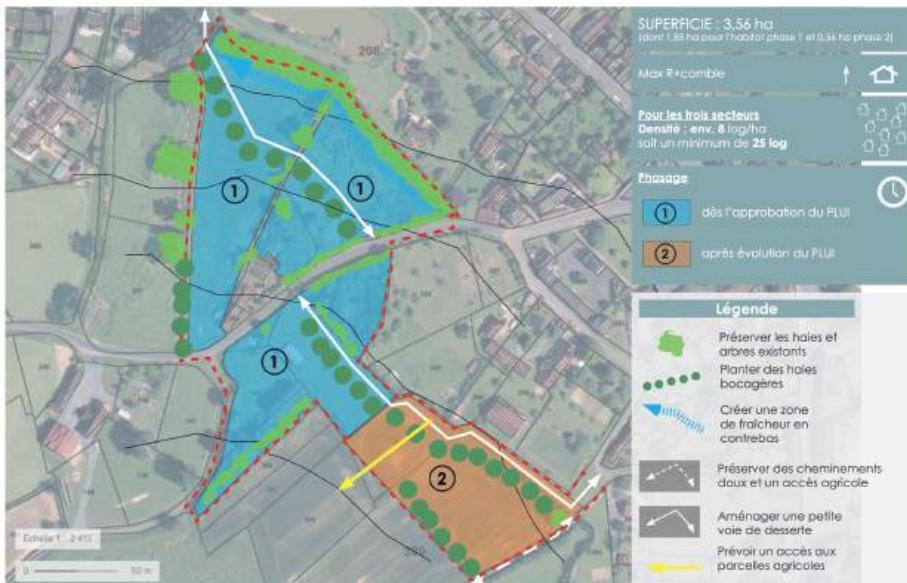


## Justifications

En entrée est du bourg de Malicornay, ont été repérées deux parcelles constructibles. Pour ce faire, il convient d'intégrer les futures constructions dans un environnement qualitatif. Les dispositions de cet orientation d'aménagement permettent notamment de créer un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé, et de protéger les haies et arbres existants (ce qui garantira déjà l'insertion dans le paysage. Tout ces éléments concourent à traduire l'objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire».

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mers-sur-Indre, Le coteau

## Rappel des orientations d'aménagement



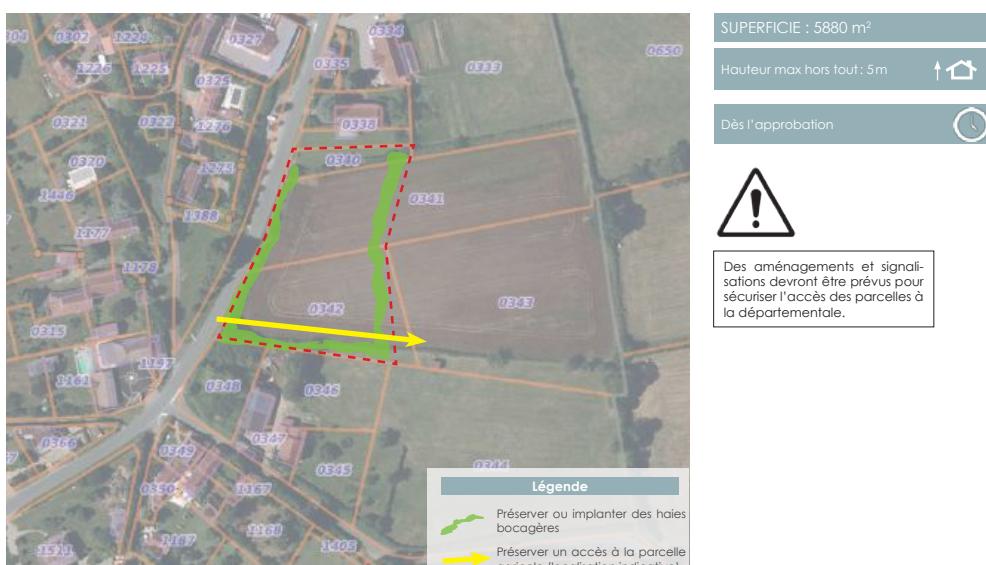
## Justifications

Il s'agit de la principale zone d'extension du bourg de Mers-sur-Indre qui fait office de pôle secondaire à l'échelle du SCoT du Pays de la Châtre en Berry. Pour que ce secteur de développement puisse s'intégrer au mieux à l'environnement existant, il a été choisi de préserver et renforcer la trame végétale par la création de nouvelles haies bocagères. Les principes d'accès et de desserte s'appuient sur la topographie des lieux. Enfin, un phasage dans le temps permettra d'organiser le développement urbain en lien avec la démographie de la commune. Toutes ces mesures visent à traduire les objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3b «Adapter le territoire aux changements climatiques»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mers-sur-Indre, Rue de Tivoli

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Cette orientation permet l'urbanisation d'un espace en creux enserré dans le tissu bâti du bourg. Le principal enjeu réside dans la couture de cet espace avec le reste du tissu bâti. cela explique l'orientation relative à la zone d'implantation préférentielle, et à la création et/ou protection des haies en bordure d'espace. Tout ces éléments répondent donc aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mers-sur-Indre, Entrée est du bourg

## Rappel des orientations d'aménagement



SUPERFICIE : 1,25 ha
Hauteur max hors tout : 5m ↑ ↗
Dès l'approbation ⏱

Logements et activités économiques sont autorisés si les activités sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

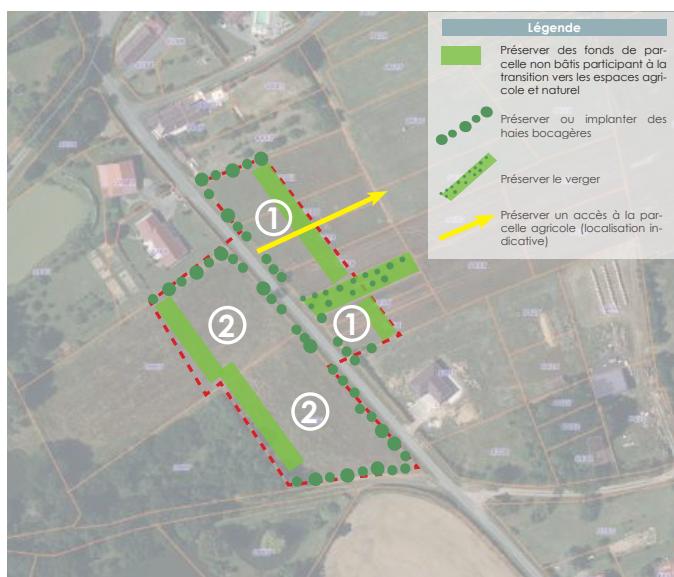
## Justifications

Il s'agit d'un secteur mixte habitat/économie en entrée est du bourg de Mers-sur-Indre. Les dispositions présentes dans l'orientation d'aménagement visent principalement à organiser l'espace du point de vue de sa mixité d'usage et son insertion dans le paysage (création ou préservation de haies ou de plantations). Des principes d'accès permettent également d'organiser l'espace, et de permettre l'accroche à court et moyen terme avec le reste du bourg. Enfin, l'orientation intègre la prise en compte d'une station d'orchis brûlé. En cela, cette orientation traduit les objectifs suivants du PADD :

- Objectif 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale»
- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mers-sur-Indre, Route des Varennes

## Rappel des orientations d'aménagement



SUPERFICIE : 9670 m <sup>2</sup>
Hauteur max hors tout : 5m ↑ ↗
Après évolution du PLU ↱

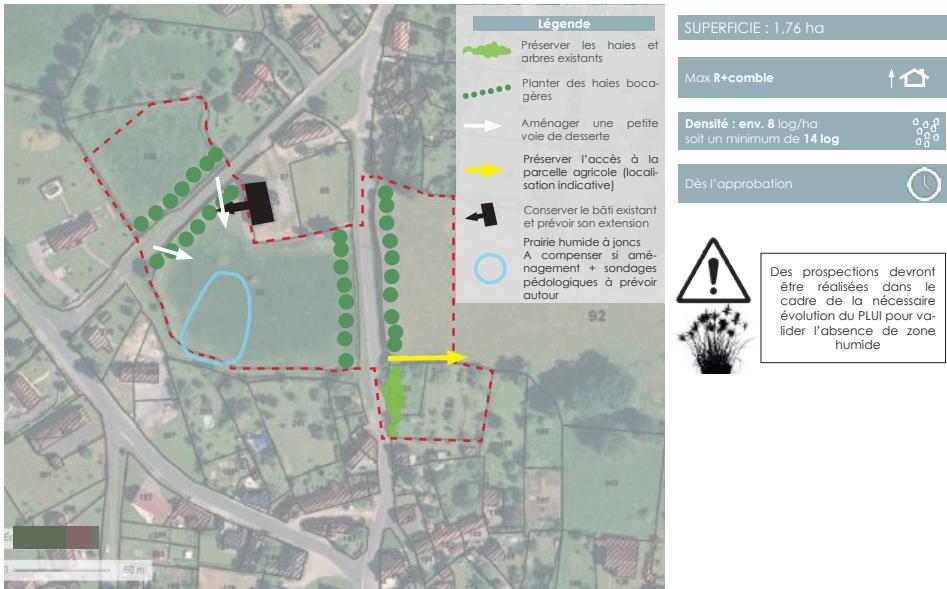
## Justifications

Le long de cette route des Varennes, ont été repérées plusieurs parcelles constructibles. Cette orientation d'aménagement vise une nouvelle fois à phaser dans le temps la constructibilité de ce secteur, et de veiller à son insertion dans l'environnement avoisinant. Ce sera notamment possible en prolongeant les formes urbaines et en renforçant la structure végétale existante. En cela, on répond aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Montipouret, La Chaussy

## Rappel des orientations d'aménagement



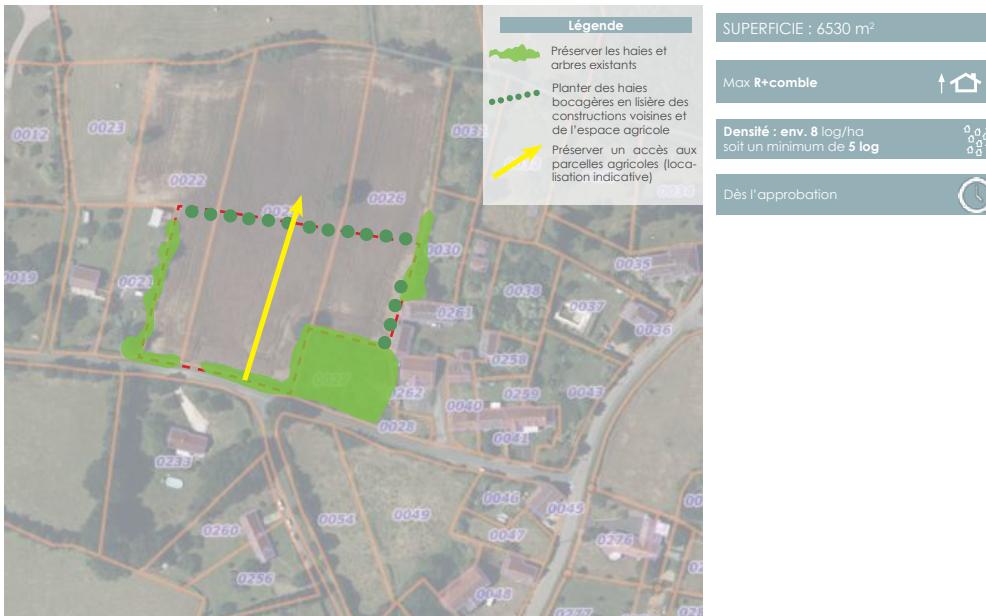
## Justifications

Ce secteur d'urbanisation future est destiné à l'accueil de nouveaux logements. La configuration du site permet des implantations le long des axes de communication dans le prolongement des constructions existantes. Pour autant, il est également prévu d'organiser l'insertion paysagère de ces futures constructions (haies à planter le long des voies). Du point de vue environnemental, on note la présence d'une prairie humide qui, si elle est impactée par l'urbanisation devra être compensée. Tout ces éléments concourent au respect des objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Montipouret, Rue des Vignes

## Rappel des orientations d'aménagement



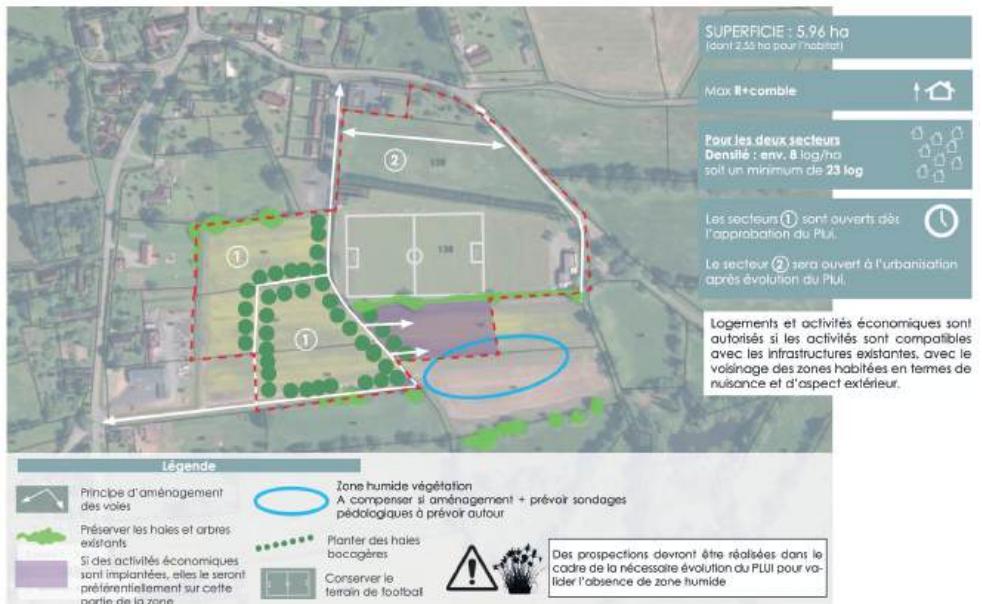
## Justifications

Il s'agit d'une zone de développement pour l'habitat qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbanisée. Il convient donc de respecter des formes urbaines avoisinantes et la trame environnementale. De plus, pour s'assurer que les parcelles agricoles situées en arrière plan ne soient pas enclavées, cette orientation d'aménagement prescrit la préservation d'un accès aux parcelles agricoles situées en arrière. Ces prescriptions répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Montipouret, La Pouge

## Rappel des orientations d'aménagement



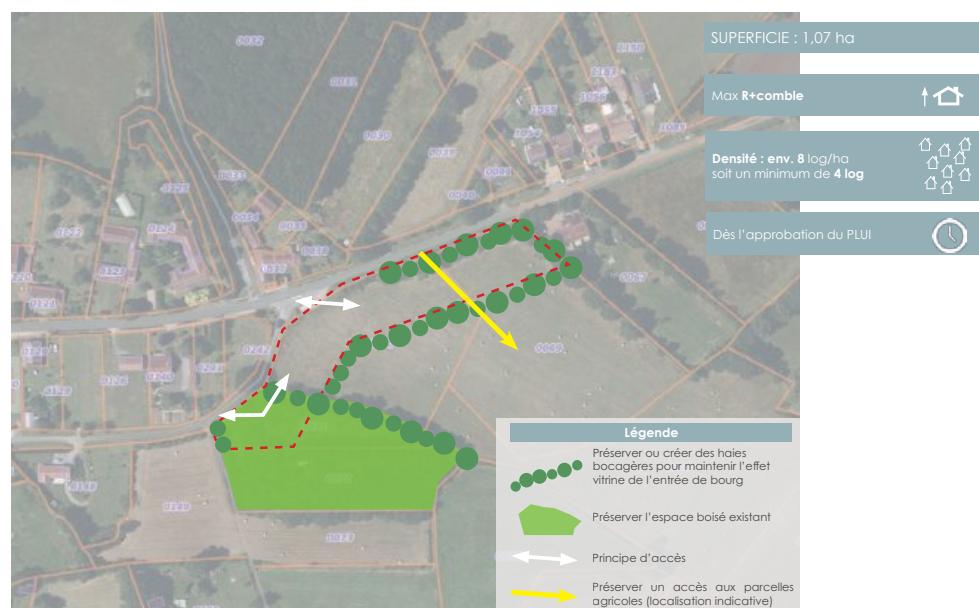
## Justifications

Ce secteur en limite sud du bourg de Montipouret accueille actuellement le terrain de football, mais offre plusieurs possibilités de développement que ce soit pour l'habitat ou pour l'activité artisanale. La gestion de la mixité d'usage, l'accessibilité des espaces à enjeux et la préservation de la zone humide voisine sont traités dans cette orientation d'aménagement. La question de l'insertion paysagère a également été traitée. En somme, toute cette orientation d'aménagement permet de répondre aux objectifs suivants :

- Objectif 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale»
- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Montipouret, Les Grenouillères

## Rappel des orientations d'aménagement



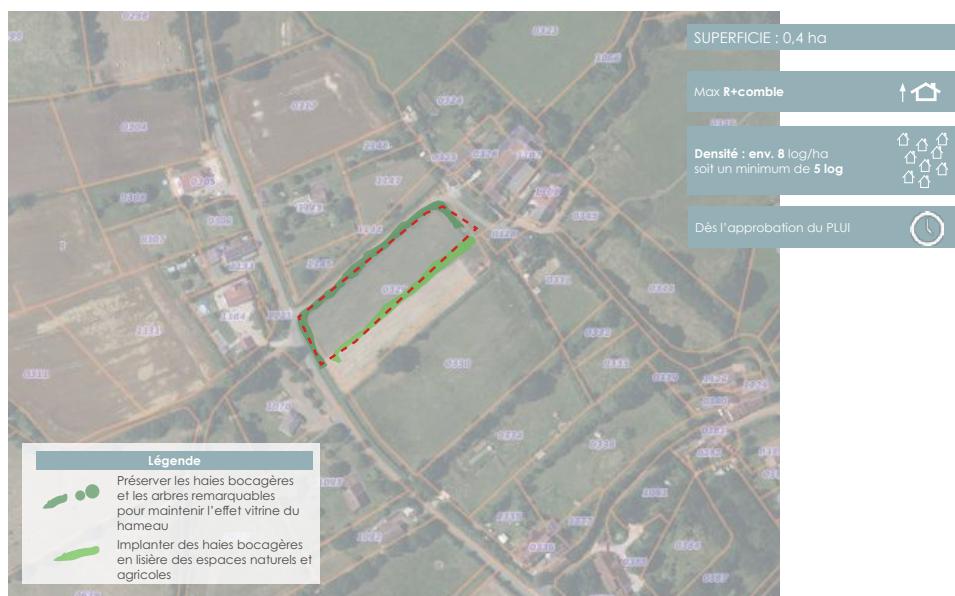
## Justifications

Il s'agit d'une zone de développement pour l'habitat qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbanisée. Il convient donc de respecter des formes urbaines avoisinantes et la trame environnementale. De plus, pour s'assurer que les parcelles agricoles situées en arrière plan ne soient pas enclavées, cette orientation d'aménagement prescrit la préservation d'un accès aux parcelles agricoles situées en arrière. Ces prescriptions répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Montipouret, Chassinières

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Il s'agit d'une zone de développement de l'habitat qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbanisée. Il convient donc de respecter des formes urbaines avoisinantes et la trame environnementale (preservation des haies en fond de jardin) : deux dispositions que l'on retrouve dans cette orientation d'aménagement, et qui répondent ainsi aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Montipouret, Rue de la Caboche

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Il s'agit d'une zone de développement de l'habitat qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbanisée à l'ouest du bourg. Le principal enjeu réside dans l'intégration des futures constructions d'habitation dans le paysage de bocage existant. Notons également la question de la prise en compte de la sécurisation du carrefour. Pour ces éléments, on peut se référer aux dispositions ci-dessous issues du PADD :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Mouhers, Centre-Bourg

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Le bourg de Mouhers offre quelques possibilités d'urbanisation. La principale opportunité se situe en arrière de la mairie. Il est notamment prévu de développer une nouvelle zone d'habitat en respectant l'identité du verger, et en proposant un aménagement d'espace public des plus apaisés (en sortant notamment le stationnement sur l'extérieur du quartier). Tout cela répond à une recherche d'équilibre entre les objectifs 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée», 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire» et 3a «Accompagner la transition écologique» du PADD.

Pour les deux autres secteurs (au nord et à l'ouest), l'enjeu est de respecter des formes urbaines avoisinantes et la trame environnementale : deux dispositions que l'on retrouve dans cette orientation d'aménagement, et qui répondent ainsi aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Neuvy-Saint-Sépulchre, Maréchal-Joffre

## Rappel des orientations d'aménagement



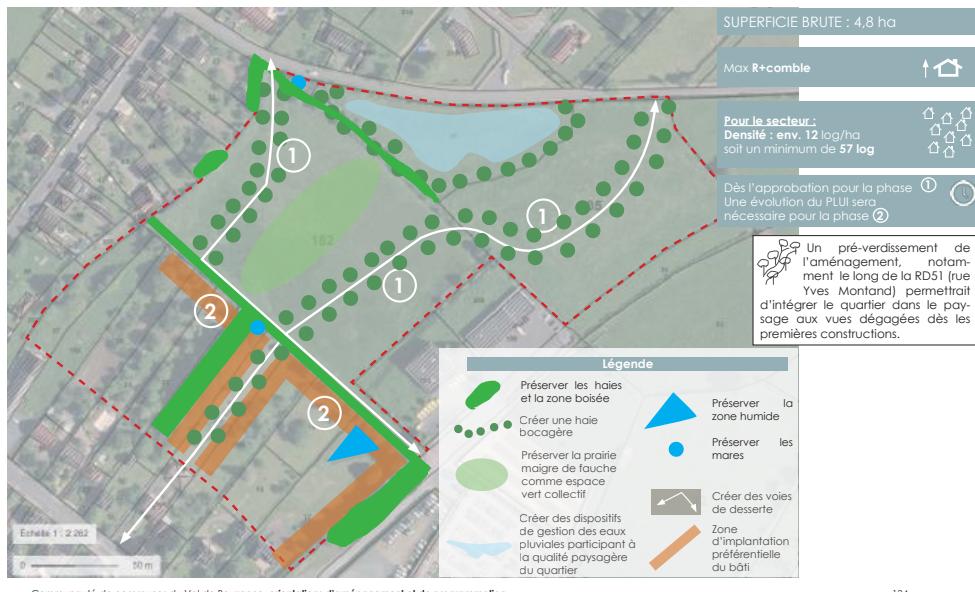
## Justifications

Tout comme le secteur de la Chemiserie, ce cœur d'îlot a vocation à se densifier dans les prochaines années (réponse à la mise en application du ZAN). Cette orientation d'aménagement et de programmation intègre cette dimension en préparant d'éventuelles connexions avec les voies adjacentes. Elle prévoit également des cheminements doux. Enfin, dans sa partie nord, là où les constructions sont d'ores-et-déjà possibles, on impose des principes d'implantation visant à garantir leur insertion dans le tissu urbain et la prise en compte des fonds voisins habités. Tout ces éléments répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3c «Atténuer les effets des changements climatiques».

# Justifications de l'orientation d'aménagement Neuvy-Saint-Sépulchre, Le Lion-d'Or

## Rappel des orientations d'aménagement



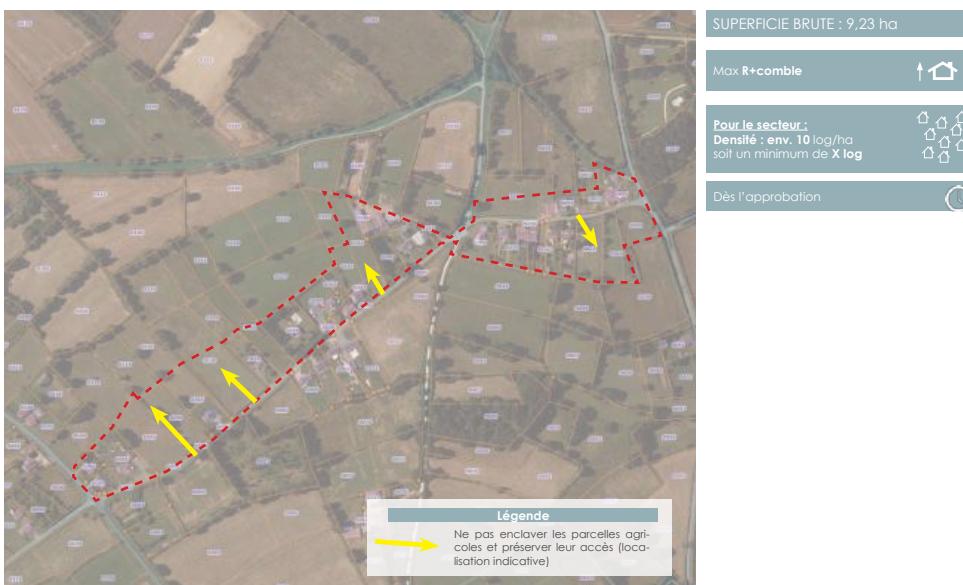
## Justifications

Le secteur du Lion-d'Or fait office de principale zone d'extension urbaine du bourg de Neuvy-Saint-Sépulchre. À terme, cet espace devra accueillir une minimum de 57 logements. Cette orientation d'aménagement vise également à structurer l'espace en limite avec le reste du bourg. Le maintien d'un front bâti permettra cette transition douce avec le tissu bâti existant. Enfin, les enjeux de préservation et de mise en valeur des caractéristiques environnementales du site sont intégrés à cette orientation d'aménagement. C'est notamment le cas de la protection de la mare en limite nord, et d'une prairie maigre au cœur du futur lotissement, qui pourront constituer des éléments structurants de cet aménagement. Tout ces éléments répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»
- Objectif 3b «Adapter le territoire aux changements climatiques»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Neuvy-Saint-Sépulchre, Les Guizettes/Le Paradis

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Bien que l'urbanisation de ces parcelles ait tendance à renforcer l'urbanisation linéaire, le PLUi ne permet que de «terminer» l'urbanisation de ce secteur dans lequel la collectivité a engagé des investissements en matière de réseaux, investissements qu'elle souhaite «rentabiliser» puisqu'elle est garante de la bonne utilisation des deniers publics.

Cette orientation d'aménagement vise donc à préserver des accès aux parcelles agricoles situées en arrière plan.

Tout ces éléments répondent aux objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- «accompagner les évolutions de l'agriculture»

# Justifications de l'orientation d'aménagement **Neuvy-Saint-Sépulchre, ZA du Fay**

## Rappel des orientations d'aménagement



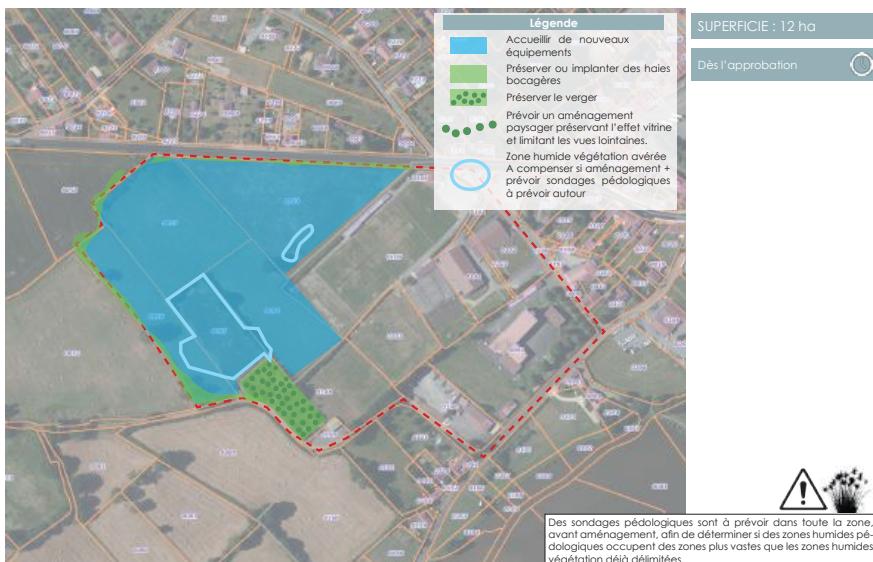
## Justifications

Cette orientation encadre l'extension de la zone d'activités du Fay, située au croisement de la RD 927 et de la RD 990 et constituant presque une entrée de ville déconnectée du tissu habité. Cette orientation d'aménagement vise donc à organiser son développement vers le nord en respectant quelques grands principes : l'interdiction de nouvelles connexions sur la RD 990 pour des raisons évidentes de sécurité, l'insertion paysagère garantissant l'effet vitrine de la zone, et la préservation du patrimoine végétal. Tout cela traduit les objectifs suivants :

- Objectif 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»

# Justifications de l'orientation d'aménagement **Neuvy-Saint-Sépulchre, Groupe scolaire**

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

En tant que pôle majeur, la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre accueille les principaux équipements du territoire. Pour ce faire, il est prévu d'étendre la zone d'équipements collectifs à l'ouest du bourg. Cette orientation d'aménagement permet d'organiser ce développement. Il convient principalement de gérer les connexions avec le bourg, ainsi que l'insertion paysagère de ces futures équipements. Pour cela, la trame de haies bocagères en limite de zone sera préservée et renforcée, et le verger planté par la commune préservé en limite sud. Tout ces éléments concourent à traduire les objectifs suivants :

- Objectif transversal «Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services»,
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justifications de l'orientation d'aménagement Neuvy-Saint-Sépulchre, ZA route de Châteauroux

## Rappel des orientations d'aménagement

Orientation d'aménagement et de programmation



## Justifications

Il s'agit ici de permettre le développement de ce secteur d'activités le long de la route de Châteauroux. La présence de deux grandes entreprises implique un traitement particulier de l'espace. Cette orientation vise principalement à donner des principes de dessertes des futurs lots à destination des activités économiques, de protéger la trame végétale existante et de créer des écrans via la plantation de haies. Aussi, cette orientation propose un phasage dans le temps permettant une visibilité de développement à moyen et long terme. Tout cela traduit les objectifs suivants :

- Objectif 1a «Poursuivre le développement d'une offre foncière en lien avec l'armature territoriale»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»

## Justifications de l'orientation d'aménagement Tranzault, Bourg-centre

## Rappel des orientations d'aménagement



## Justifications

Le centre-bourg de Tranzault offre quelques secteurs de développement futurs. Sur ces 3 secteurs, il convient de répondre aux enjeux d'accessibilité, d'insertion paysagère, et de phasage dans le temps. Toutes ces dispositions traduisent les objectifs suivants :

- Objectif 2a «Proposer une offre foncière et immobilière adaptée»
- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»

# Justification des orientations d'aménagement thématiques

## Justifications de l'orientation d'aménagement Renforcer le réseau de trames écologiques

### Rappel des orientations d'aménagement

Le PLUI doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain plus ou moins dense.

Pour prendre en compte les composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire. Sont notamment traités les enjeux des trames vertes et bleues en milieu urbain, de la préservation des massifs boisés et de la trame arborée, la protection et le renforcement du maillage bocager du territoire (avec un volet spécifique à la protection des linéaires de haies), et la protection de la trame bleue et le sujet spécifique des mares. Notons sur ce dernier point (relatif à la protection des éléments de la trame bleue) qu'il s'agit de prescriptions fortes qui s'appliqueront sous l'angle de la compatibilité avec tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme.

### Justifications

En visant à protéger voire à remettre en bon état les continuités écologiques du territoire, cette orientation d'aménagement et de programmation répond aux objectifs suivants :

- Objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire»
- Objectif 3a «Accompagner la transition écologique»
- Objectif 3b «Adapter le territoire aux changements climatiques»
- Objectif 3c «Atténuer les effets des changements climatiques».

## Justifications de l'orientation d'aménagement La prise en compte du patrimoine dans les hameaux

### Rappel des orientations d'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour but de compléter le volet patrimonial du PLUI (repérage au plan de zonage assorti aux prescriptions du règlement écrit).

Ici, il est davantage question du traitement des espaces publics, et des interfaces avec les espaces privés. Pour rappel, il s'agit d'un objectif défini dans le corps du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

### Justifications

En participant à la mise en valeur de l'identité du territoire par la valorisation du patrimoine bâti, cette orientation d'aménagement répond principalement à l'objectif 2b «Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire». Elle vient en complément

## 4.5. Justifications des dispositions du règlement

Sont pris en compte les éléments de patrimoine identifiés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification). Il s'agit aussi, d'une façon générale, d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. L'identité berrichonne est forte, elle s'exprime entre autres par la singularité de ses paysages maillés de bocages et de son bâti. C'est pourquoi un repérage patrimonial fin a été mené. Il s'agit de traduire les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

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

Les dispositions générales précisent également les prescriptions concernant les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour les préserver ou permettre leur évolution sans remettre en cause leurs fonctions écologiques. Ainsi ont été repérés à ce titre :

- les ripisylves
- les haies
- les étangs et mares
- les zones humides.

Ces dispositions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- *Valoriser le patrimoine naturel*
- *Révéler le patrimoine culturel*
- *Marquer l'identité rurale*
- *Prendre en compte l'identité écologique*
- *Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes*

Une disposition spécifique a été également ajoutée s'agissant du développement des projets d'agrivoltaïsme. Outre le nécessaire contrôle qui sera opéré par la CDPENAF, le PLUi interdit leur développement au sein des espaces à fort enjeu naturel (ENS, ZNIEFF 1 et 2, zones humide) et dans les secteurs de points de vue remarquables (cônes de vue au règlement graphique). En cela, on répond à l'objectif de protection et de valorisation du patrimoine naturel du territoire.

L'article 3 des dispositions générales introduit directement l'interdiction du pastiche et d'une architecture qui serait hors propos dans ce coin du Berry. Ici, on répond simplement à l'objectif de respect et de mise en valeur de l'identité culturel et bâtie du territoire.

Des rappels permettent de s'assurer que les pétitionnaires intégreront bien les prescriptions et contraintes liées aux risques et nuisances, notamment relatifs aux **inondations**, prescriptions qui dans tous les cas s'appliquent, PLUi ou pas, puisqu'il s'agit de plan de prévention des risques constituant des servitudes d'utilité publique.

Ces dispositions répondent aux exigences du code de l'urbanisme visant à garantir la sécurité des personnes et des biens.

Des rappels permettent également de s'assurer que les pétitionnaires intégreront bien les prescriptions et contraintes relatives aux **remontées de nappes** et au **retrait/gonflement des argiles** et aux **nuisances sonores**. Sont rappelés les prescriptions liés ou les liens vers les données à consulter.

Ces dispositions répondent aux exigences du code de l'urbanisme visant à garantir la sécurité des personnes et des biens.

Les dispositions générales autorisent les nécessaires constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux **carrières** dans les secteurs protégés en raison de la **richesse du sol et du sous-sol** pour permettre la valorisation des ressources naturelles souterraines. À cela s'ajoute la possibilité de développer des ICPE en lien avec cette valorisation, ainsi que les projets de production d'énergie solaire. Cela traduit les orientations générales et objectifs suivants du projet d'aménagement et de développement durables :

*Objectif 1, Développer l'emploi local*

Des dispositions qui diffèrent des règles communes peuvent être admises pour les **équipements d'intérêt collectif** et services publics et les équipements techniques, afin de leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle. En effet, par nature, ces constructions ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », et leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– pourra être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif.

Ces dispositions traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables suivant :

- *Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équi-*

pements et de services

- Créer un réseau de structures collectives

Les dispositions générales permettent, sauf dispositions particulières précisées au règlement, de ne pas respecter les nouvelles règles par souci de cohérence avec les constructions existantes, à condition toutefois de ne pas aggraver l'écart par rapport à la nouvelle règle.

Des règles sont imposées pour le **traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux**. Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs suivants du projet d'aménagement et de développement durables :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique

Pour les mêmes raisons, les dispositions générales prescrivent également la limitation de l'imperméabilisation des sols.

La rétention des eaux pluviales est également imposée (hors exploitations agricoles) tout en tenant compte des contraintes pouvant concerter le secteur, ce pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme visant à garantir la sécurité des personnes et des biens et pour traduire les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Prendre en compte la gestion des risques naturels et technologiques
- Prendre en compte la gestion des eaux de pluie dans les futurs aménagements
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de **stationnements** sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique sur tout le territoire communal, concourant ainsi à répondre à l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables suivant, Objectif 2, Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage.

En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements de stationnement pour les véhicules des visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage.

## Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

### Articles 1 et 2 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En **Ua, Uap, Ub, Uh, 1AU**, ces articles permettent certaines activités compatibles avec l'habitat. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon à ce que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela pour préserver la tranquillité des secteurs habités.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 1 Développer l'emploi local
- Accompagner le développement des nouvelles formes de travail
- Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services
- Permettre le télétravail

En **Ue, 1AUe, 2AUe** et **Ne**, seules sont autorisées les constructions dont la destination est compatible avec les équipements collectifs puisque le foncier concerné est maîtrisé par la commune ou en passe de l'être grâce à des emplacements réservés.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Créer un réseau de structures collectives
- Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services

En **Uj**, les seules constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées permettent de pérenniser les ambiances de jardins pour leur rôle patrimonial, paysager et écologique.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 3 Adapter le territoire aux évolutions futures
- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Prendre en compte la gestion des eaux de pluie dans les futurs amé-

nagements

- Atténuer les effets des changements climatiques
- Promouvoir de nouvelles formes de mobilité
- Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire
- Accompagner la transition écologique
- Prendre en compte l'identité écologique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

En **Ux, 1AUx, Ax et Nx**, ces articles limitent ou soumettent à conditions les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas ou peu compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution, comme le logement, l'hébergement, l'hébergement touristique... L'interdiction ou l'en-cadrement strict du logement empêchera la présence d'un tiers obéant forcément un jour ou l'autre l'activité économique et laissant se transformer la zone petit à petit en lotissement.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développements durables suivants :

- Objectif 1 Développer l'emploi local
- Accompagner le développement des nouvelles formes de travail
- Permettre le télétravail
- Continuer les efforts en matière de développement de l'offre d'équipements et de services

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole et assurer sa diversification comme l'exige le code de l'urbanisme et le souhaitent les élus.

Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développements durables suivants :

- Objectif 1 Développer l'emploi local
- Accompagner les évolutions de l'agriculture
- Objectif 3 Adapter le territoire aux évolutions futures Atténuer les effets des changements climatiques

Le secteur **Ae** secteurs d'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelables, qui comme son nom l'indique ne permet que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. Elles correspondent en

partie aux zones d'accélération des énergies renouvelables. Ces secteurs permettent également l'agriculture pour tenir compte des projets d'agri-voltaïsme. Cela répond aux objectifs de développement des énergies renouvelables à l'échelle nationale et leur déclinaison à l'échelle locale. Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développements durables suivants :

- Objectif 3 Adapter le territoire aux évolutions futures
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire

Ces secteurs sont circonscrits pour limiter les potentiels impacts sur le paysage et ainsi répondre aux orientations et objectifs suivants du projet d'aménagement et de développement durables :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

Les secteurs **AI** et **NI** sont destinés aux loisirs en zone agricole et naturelle. Y sont autorisés, les occupations et utilisations des sols nécessaires à ces activités ou les accompagnant directement. Ces dispositions permettent de traduire les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Objectif 1 Développer l'emploi local
- Développer l'activité touristique

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. D'autre part, certains secteurs de la zone naturelle pourraient être propices à l'installation de petites exploitations agricoles ou d'activités forestières.

Ainsi sont également autorisées sous conditions, les exploitations agricoles et les exploitations forestières, si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Ces dispositions permettent de traduire les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 3 Adapter le territoire aux évolutions futures
- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique
- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire

- Prioriser la mobilisation du potentiel existant
- Permettre des extensions maîtrisées

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

En **Ua** (y compris le secteur **Uap**), **Ub**, **Uh**, **Ux**, **1AU**, **1AUX**, le règlement impose que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtrir devra respecter les dispositions de l'article «volumétrie et implantation des constructions». Cette disposition permet de s'assurer de la qualité des formes urbaines sur l'ensemble des lots et pas uniquement sur les limites extérieures de l'opération.

### Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En zone **Ua**, **Ub**, **Uh**, il est apparu utile d'imposer l'implantation dans la continuité des fronts bâties existants, en tolérant toutefois de léger décalages, cela pour respecter les formes urbaines existantes et assurer la qualité des fronts bâties des centres.

Toutes ces exigences sont la traduction des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique
- Prendre en compte l'identité écologique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En zone **1AU**, la règle est formulée avec plus de souplesse pour définir l'esprit et l'objectif poursuivi en matière d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques, en l'occurrence planter au moins une partie du bâti à l'alignement pour que ce dernier reprenne les principales caractéristiques traditionnelles du bâti et limiter la consommation d'espace. Ces prescriptions sont la traduction des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique
- Prendre en compte l'identité écologique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En zone **A et N**, des reculs sont imposés par rapport aux voies, notamment départementales, pour préserver leur potentiel d'élargissement et assurer l'intégration paysagère des projets.

Aux dispositions générales, les souplesses accordées permettent l'évolution du bâti existant sans induire de décalage entre constructions originales et leurs extensions et annexes.

### Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone **Ua**, cet article impose l'implantation sur une au moins des limites séparatives latérales. Le long des autres limites, elles doivent s'implanter en contiguïté ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de respecter les formes urbaines existantes tout en permettant de faire évoluer le bâti existant. En effet, les logements existants dans ces zones devraient connaître une vague de renouvellement de population qui peut induire des évolutions du bâti.

Toutes ces exigences sont la traduction des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En zone **Ub**, **Uh**, cet article permet l'implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de respecter les formes urbaines existantes tout en permettant de faire évoluer

le bâti existant. En effet, les logements existants dans ces zones devraient connaître une vague de renouvellement de population qui peut induire des évolutions du bâti.

Ces dispositions souples permettent de favoriser la construction dans le tissu bâti existant et limitent par conséquent la consommation d'espace. Toutes ces exigences sont la traduction des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En zone **A**, des reculs sont imposés par rapport aux secteurs habités et en fonction de la hauteur des bâtiments pour ne pas planter des constructions destinées à l'activité agricole à proximité des zones habitées et ainsi limiter les sources potentielles de nuisances et de conflits de voisinage.

Toutes ces exigences sont la traduction des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Accompagner les évolutions de l'agriculture
- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage

En zone **N**, des reculs sont imposés par rapport aux secteurs habités et en fonction de la hauteur des bâtiments pour ne pas planter des constructions destinées aux activités autorisées dans la zone naturelle (activités agricoles, forestières, et activités autorisées exceptionnellement dans les sites de taille et de capacité d'accueil limitées) à proximité des zones habitées et ainsi limiter les sources potentielles de nuisances et de conflits de voisinage.

Toutes ces exigences sont la traduction des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Accompagner les évolutions de l'agriculture
- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage

Dans l'ensemble des zones, de la souplesse est accordée pour l'évolution du bâti existant et ainsi éviter de bloquer arbitrairement des évolutions ne remettant absolument pas en cause les formes urbaines.

## Emprise au sol

En zone **Ub**, **Uh**, **1AU** cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés en permettant une légère évolution du tissu bâti existant, maintenant une ambiance rurale. Tout cela en fonction des densités existant déjà dans les zones urbaines.

Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et végétal de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité et d'y limiter l'imperméabilisation des sols et de la volonté de participer à réduire à la source les eaux de ruissellement. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagnardes, de préserver des coeurs d'îlot, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville ». Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique
- Prendre en compte l'identité écologique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En **Ux**, **1AUx**, cet article est réglementé de façon à utiliser au mieux le potentiel constructible des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés en permettant l'évolution du tissu bâti existant, maintenant une ambiance rurale. Tout cela en fonction des densités existant déjà dans les zones d'activité concernées.

Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et végétal de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité et d'y limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagnardes, de maintenir des lieux propices à l'accueil de la « nature en ville ».

Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

Dans la zone **N** et les secteurs **Ne**, **Nl**, **Nx**, l'emprise au sol est très limitée puisqu'il s'agit de sites de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle qui, par définition, nécessitent de limiter la capacité d'accueil. Ces secteurs ont également vocation à pérenniser les activités existantes en leur permettant d'évoluer légèrement ou d'y permettre l'implantation

exceptionnelle de quelques logements.

Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 1, Développer l'emploi local
- Accompagner le développement des nouvelles formes de travail
- Développer l'activité touristique
- Objectif 2, Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Proposer une offre foncière et immobilière adaptée

## Hauteur des constructions

L'objectif de cet article est d'insérer les nouvelles constructions dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en hauteur absolue permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver).

En **Ua et Uap**, les prescriptions permettent de limiter le gabarit des constructions à rez de chaussée + un étage et des combles en Ua et rez de chaussée + deux étages et des combles en Uap, ce qui correspond aux constructions les plus hautes dans les bourgs (Ua) et les centres villes (Uap). Ces hauteurs permettent d'accepter des hauteurs sous plafond généreuses et des hauteurs sous comble permettant de les habiter et ainsi valoriser au mieux les volumes bâtis.

Pour les toitures terrasses, les hauteurs sont très limitées pour laisser dominer les toitures à pentes caractéristiques du bâti berrichon.

Ces dispositions permettent de traduire les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En **Ub, Uh, 1AU**, les prescriptions permettent de limiter le gabarit des constructions à rez de chaussée et des combles. Cette hauteur permet d'accepter des hauteurs sous plafond généreuses et des hauteurs sous comble permettant de les habiter et ainsi valoriser au mieux les volumes bâtis tout en respectant les caractéristiques traditionnelles du bâti.

Pour les toitures terrasses, les hauteurs sont très limitées pour laisser dominer les toitures à pentes caractéristiques du bâti berrichon.

Ces dispositions permettent de traduire les orientations du projet d'amé-

nagement et de développement durables suivantes :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale

En zone **Uj**, cet article est réglementé pour préserver l'ambiance de jardin et de coeur d'îlot et ne permettre que les constructions annexes aux constructions principales (abris de jardin, garages...) et les extensions. Ainsi la hauteur est très limitée pour préserver le caractère naturel et végétal de la commune, assurer des transitions paysagères entre secteurs agricoles et naturels et secteurs urbanisés, assurer l'intégration paysagère des franges urbaines...

Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique
- Prendre en compte l'identité écologique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Marquer l'identité rurale

## En **Ux et 1AUx**

Pour les zones structurantes du territoire, les zones du Faye et des Nielloux, il n'est pas fixé de hauteur maximale mais un objectif d'intégration paysagère pour permettre d'exploiter au mieux le potentiel constructible sans compromettre la qualité du paysage.

Pour les autres zones d'activité du territoire, la hauteur maximale des constructions permettra l'intégration paysagère des bâtiments en tenant compte des exigences de ce type de bâtiment, sachant que la zone Ux intègre les zones d'activités existantes, dont certains bâtiments atteignent déjà la hauteur prescrite. De plus, la hauteur maximale prescrite permet d'intégrer les bâtiments dans l'environnement boisé des arrières plans.

Ces prescriptions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

En zone **A et N**, l'objectif est d'insérer les nouvelles constructions dans le paysage agricole et forestier tout en tenant compte des caractéristiques du matériel agricole. Ces prescriptions permettent également de concilier la préservation du paysage et de s'adapter aux contraintes des oc-

cupations et utilisations des sols autorisées dans ces zones et notamment dans les sites de tailles et de capacité d'accueil limitées. Ainsi ces règles traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Accompagner les évolutions de l'agriculture
- Développer l'activité touristique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale
- Prioriser la mobilisation du potentiel existant

Dans l'ensemble des zones, de la souplesse est accordée pour l'évolution du bâti existant et ainsi éviter de bloquer arbitrairement des évolutions ne remettant absolument pas en cause les formes urbaines.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un genius loci, de la présence de protections réglementaires. Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Révéler le patrimoine culturel

- Marquer l'identité rurale

En **Ua, Uap, Ub, Uh, Uj, 1AU**, cet article réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les clôtures et les ouvertures en clôture, les façades, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques... La préservation des caractéristiques berrichonnes du bâti existant, en façade, en toiture, le long du domaine public implique de leur accorder de l'attention. En effet, les points saillants de ces prescriptions sont :

- Les couleurs des façades
- l'aspect des couvertures avec la volonté forte des élus d'autoriser les toitures terrasses à condition d'être végétalisées
- les pentes et matériaux de toiture
- les ouvertures en toiture
- l'implantation de panneaux photovoltaïques, plus encadrée en zone Ua compte tenu des enjeux de respect des caractéristiques locales des constructions.

Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

En **Ux et 1AUx, Ax, Al, Ni, Nx et Ne**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécifiques en adaptant les règles aux particularités du bâti à destination économique pour lequel seules les teintes sont imposées. Cette disposition très simple permet une parfaite intégration paysagère dans le paysage des zones d'activités s'appuyant régulièrement sur des arrières plans boisés plus ou moins lointains. Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

En **A et N**, cet article réglemente la couleur des constructions agricoles. Pour les constructions à destination d'habitation les pentes et les matériaux des couvertures sont encadrées, des règles pour les façades imposées... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement

durables suivants :

- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

Des souplesses sont bien évidemment accordées à l'évolution du bâti existant ne respectant pas certaines règles et pour les constructions annexes.

## Traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

En **Ua, Ub, Uh, Uj, 1AU**, les prescriptions sont plus strictes pour les clôtures notamment, puisque ces parties des bâtiments sont les plus prégnantes vues de l'espace public, elles participent donc pleinement à la qualité et l'identité des lieux.

Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

En **Ub**, les parties non bâties devront être essentiellement des espaces non imperméabilisés compte tenu du coefficient d'espace non imperméabilisé imposé.

Cette disposition traduit les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Atténuer les effets des changements climatiques
- Accompagner la transition écologique
- Prendre en compte l'identité écologique
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Valoriser le patrimoine naturel
- Marquer l'identité rurale

En **Ue, Ux, 1AUe, 1AUX**, c'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation, de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu,

qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales...

Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Révéler le patrimoine culturel
- Marquer l'identité rurale

En **Ux**, des prescriptions imposent une gestion intégrée des eaux pluviales et une limitation drastique des rejets.

Cette disposition traduit les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes
- Atténuer les effets des changements climatiques

Dans toutes les zones, les conditions et compensations à prévoir pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 ou 23 du code de l'urbanisme. Il y ait notamment fait renvoi aux orientations d'aménagement et de programmation correspondantes. Ainsi les justifications figurent dans cette partie.

## Stationnement

En zones **Ub et 1AU**, un nombre de places de stationnement est exigé pour les constructions à destination de logement. Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Objectif 2 Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage
- Mettre en valeur l'identité et la singularité du territoire
- Marquer l'identité rurale

## **PARTIE 5. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

## 5.1. Préambule

Le PLUI du Val de Bouzanne doit être compatible avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Châtre en Berry approuvé le 19 février 2021 ; ainsi qu'avec les dernières versions des documents supra-communaux qui ne sont pas intégrés au présent SCoT qui sont :
  - le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne adopté le 18 mars 2022 par le préfet coordinateur de bassin ;
  - le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15 mars 2022 par le préfet coordinateur de bassin.

## 5.2. Compatibilité avec le SCoT du Pays de la Châtre en Berry

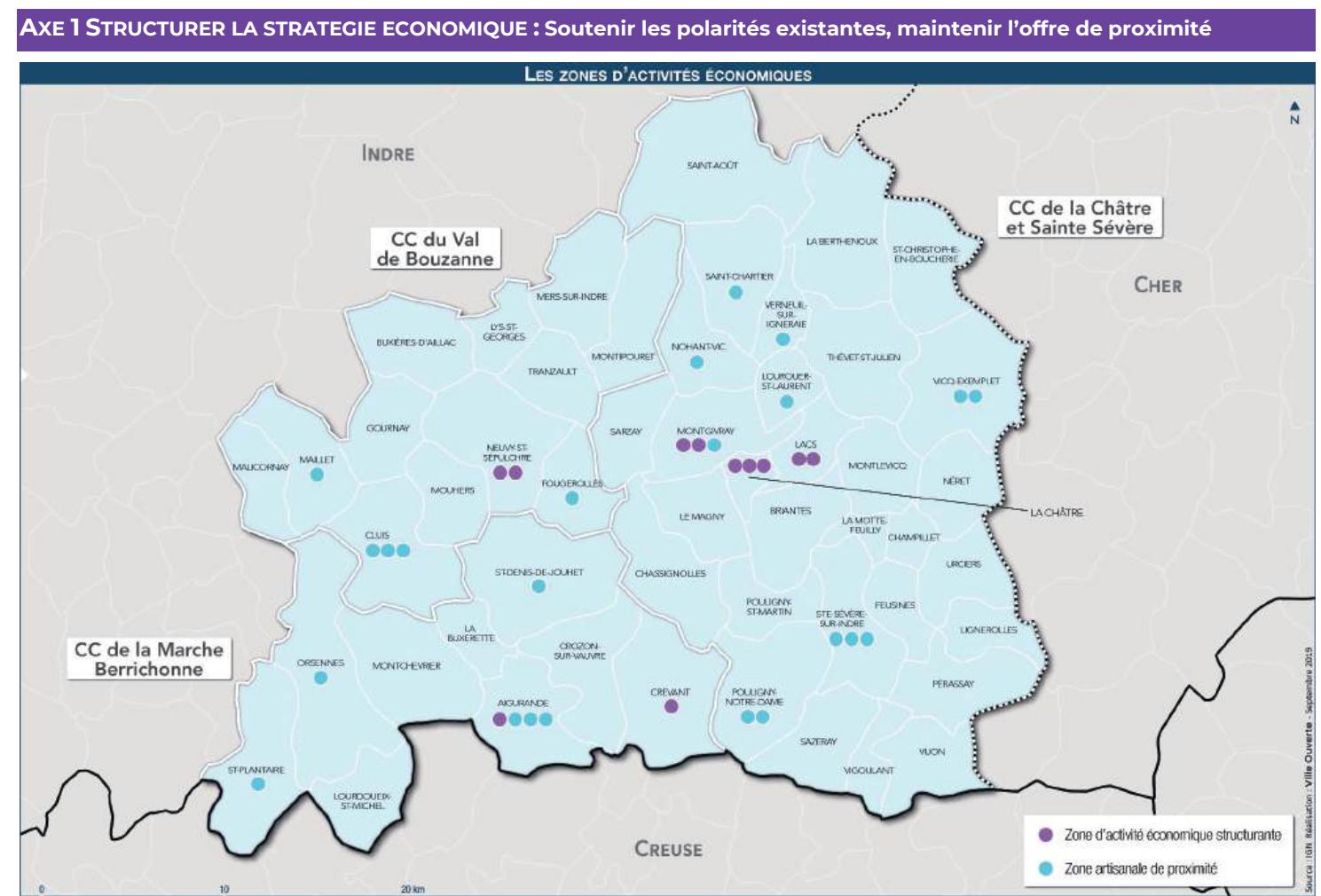
### Répartition des ZA à l'échelle du SCoT

Le schéma de cohérence territoriale flèche :

- la zone du Faye et plus globalement Neuvy-Saint-Sepulchre comme zone d'activité économique structurante,
- les zones d'activité de Cluis, Fougerolles et Maillet comme zone artisanale de proximité.

Le PLUI du Val de Bouzanne est compatible avec le schéma de cohérence territoriale puisqu'il prévoit :

- l'extension de la zone d'activité du Faye à Neuvy-Saint-Sépulchre,
- l'extension de la zone d'activité de la route de Chateauroux,
- l'extension de la zone d'activité de Cluis,
- l'extension de la zone d'activité des Nielloux à Fougerolles,
- l'extension de la zone d'activité de Maillet.



# Zones d'activités structurantes

## Les prescriptions du SCoT

Les tableaux suivants, issus du document d'orientation et d'objectifs, précisent les bilans en matière de surface, de consommation d'espace et de taux d'occupation et les prescriptions en découlant.

Pour la période 2020 à 2040, le Scot autorise l'ouverture à l'urbanisation de 13 hectares de zones d'activités économiques structurantes et de zones artisanales. Le PLUi prévoit 17 ha, représentant un décalage de 30% ce qui est tout à fait compatible.

### AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

BILAN DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
<b>Pays de la Châtre en Berry</b> 147,75 ha dont 37,9 ha disponibles soit, 25,65%	<b>CC la Châtre et Sainte Sévère</b> <b>116,9 ha de zones d'activités dont 31,2 ha disponibles, soit 26,7%</b>	Avenue d'Auvergne	La Châtre	20,8 ha	3,3 ha	84,1%
		Belle place	La Châtre	12,4 ha	-	100,0%
		La Préasle	Lacs	11,5 ha	4,2 ha	63,5%
		Zone d'Etaillé	Lacs	27 ha	18 ha	33,3%
		Les Ajoncs	Magny, La Châtre	8,7 ha	-	100,0%
		Les Murailles	Montgivray	14,5 ha	2,8 ha	80,7%
		Les Ribattes	Montgivray	22 ha	2,9 ha	86,8%
<b>CC du Val de Bouzanne</b> <b>25 ha de zones d'activités dont 6,4 ha disponibles, soit 25,6%</b>	Fay	Neuvy-Saint-Sépulchre	16,4 ha	6,4 ha	61,0%	
	Route de Châteauroux	Neuvy- Saint-Sépulchre	8,6 ha	-	100,0%	
<b>CC de la Marche Berrichonne</b> <b>5,85 ha de zones d'activités dont 0,3 ha disponibles, soit 5,12%</b>	Le Bois Bouchard	Aigurande	5 ha	-	100,0%	
	Les Ebaudons	Crevant	0,85 ha	0,3 ha	64,6%	

### Privilégier l'optimisation des surfaces disponibles

Dans chaque zone d'activités économiques structurante, le taux d'occupation devra atteindre 70% avant l'aménagement d'une extension de la zone.

### Maîtriser la consommation foncière liée aux activités économiques

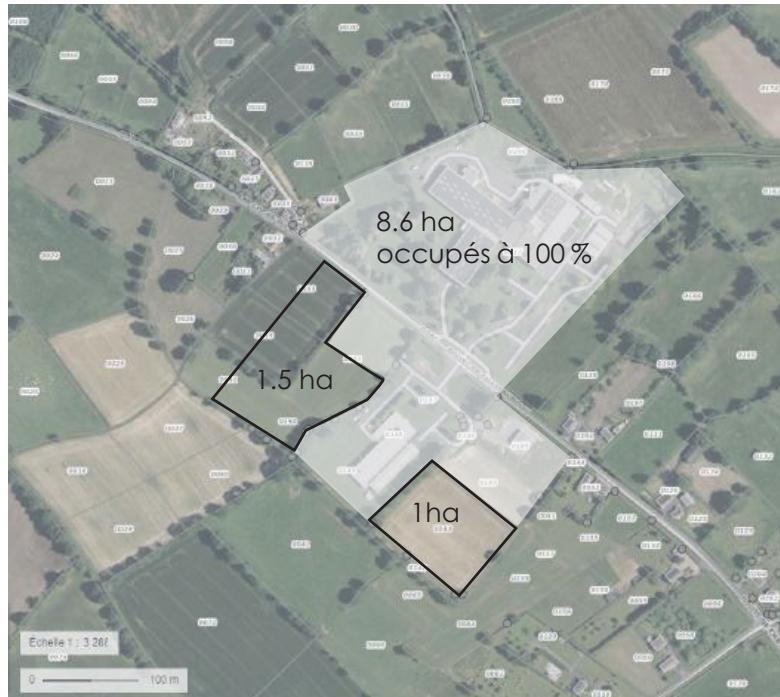
Pour la période 2020-2040, le SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation de 67 hectares pour les zones d'activités économiques structurantes et les zones artisanales de proximité à raison de :

- 14 hectares pour la Communauté de Communes de La Marche Berrichonne ;
- 13 hectares pour la Communauté de Communes du Val de Bouzanne ;
- 40 hectares pour la Communauté de Communes de la Châtre et Sainte-Sévère.

## Les besoins du territoire

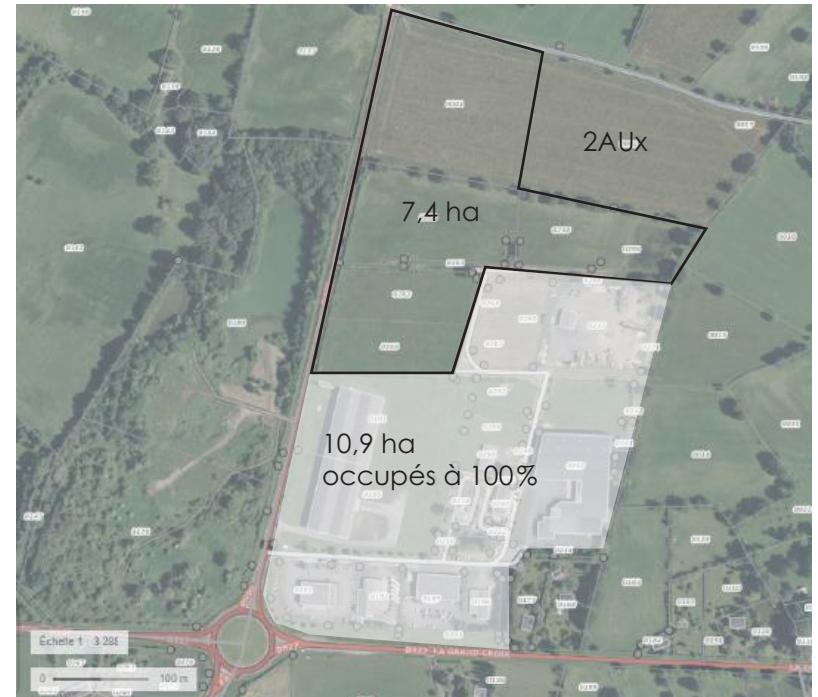
Les cartographies ci-dessous illustrent la **compatibilité** du PLUi avec les prescriptions du Scot en matière de taux d'occupation des zones d'activité et d'extension.

### Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Châteauroux



Secteur classé en zone U, non comptabilisé en extension pour l'activité économique.

### Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay



# Les zones artisanales

BILAN DES ZONES ARTISANALES DE PROXIMITE		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
<b>CC la Châtre et Sainte Sévère</b> <b>22,35 ha de zones artisanales de proximité</b> <b>dont 2,68 ha disponibles, soit 11,6%</b>	41,2 ha dont 7,4 ha disponibles, soit 18%	Les Quatres Routes	Pouligny Notre Dame	4,8 ha	1,6 ha	66,7%
		La Chaumière	Sainte Sévère sur Indre	2,4 ha	-	100%
		ETS Blanchet	Verneuil sur Igneraie	7,4 ha	-	100%
		Nohant-Vic	Nohant-Vic	0,75 ha	-	
		Soufflet Vicq	Vicq Exemplet	1,33 ha	-	100%
		ETS Bastard	Vicq Exemplet	1,62 ha	0,214 ha	86,8%
		Brande de la Lande	Sainte Sévère sur Indre	1,81 ha	0,12 ha	93,4%
		Villebard	Sainte Sévère sur Indre	0,69 ha	0,333 ha	51,9%
		Route de la Châtre	Pouligny Notre Dame	1,6 ha	0,4 ha	75%
		Le Bourg	Saint-Chartier	0,4 ha	-	
		Le bourg	Lourouer Saint-Laurent	0,35 ha	-	
<b>CC du Val de Bouzanne</b> <b>4,25 ha de zones artisanales de proximité</b> <b>dont 0,9 ha disponibles, soit 21,2%</b>	41,2 ha dont 7,4 ha disponibles, soit 18%	Circuit automobile	Montgivray	0,75 ha	-	
		Les Nielloux	Maillet	1,9 ha	0,9 ha	52,6%
		Route d'Aigurande	Cluis	0,635 ha	-	100%
		Route de Gournay	Cluis	0,714 ha	-	100%
		ZA La Grande Justice	Cluis	2,33 ha	-	100,0%
<b>CC de la Marche Berrichonne</b> <b>14,56 ha de zones artisanales de proximité</b> <b>dont 3,9 ha disponibles, soit 26,8%</b>	41,2 ha dont 7,4 ha disponibles, soit 18%	Les Riolières	Fougerolles	1 ha	-	100%
		Le Bourg	Saint-Plantaire	1,1 ha	0,47 ha	57,3%
		Le Grand Pré	Aigurande	5 ha	0,28 ha	94,4%
		Route de Dun	Aigurande	3,2 ha	2,12 ha	33,75%
		La Chagnade	Aigurande	2,3ha	-	100%
		La Chapelle	Aigurande	0,913 ha	0 ha	100%
		Rue de la Marche	Orsennes	1,3 ha	0,68 ha	47,7%
	41,2 ha dont 7,4 ha disponibles, soit 18%	Le Grand Lantier	Saint-Denis de Jouhet	0,75 ha	0,33 ha	56%

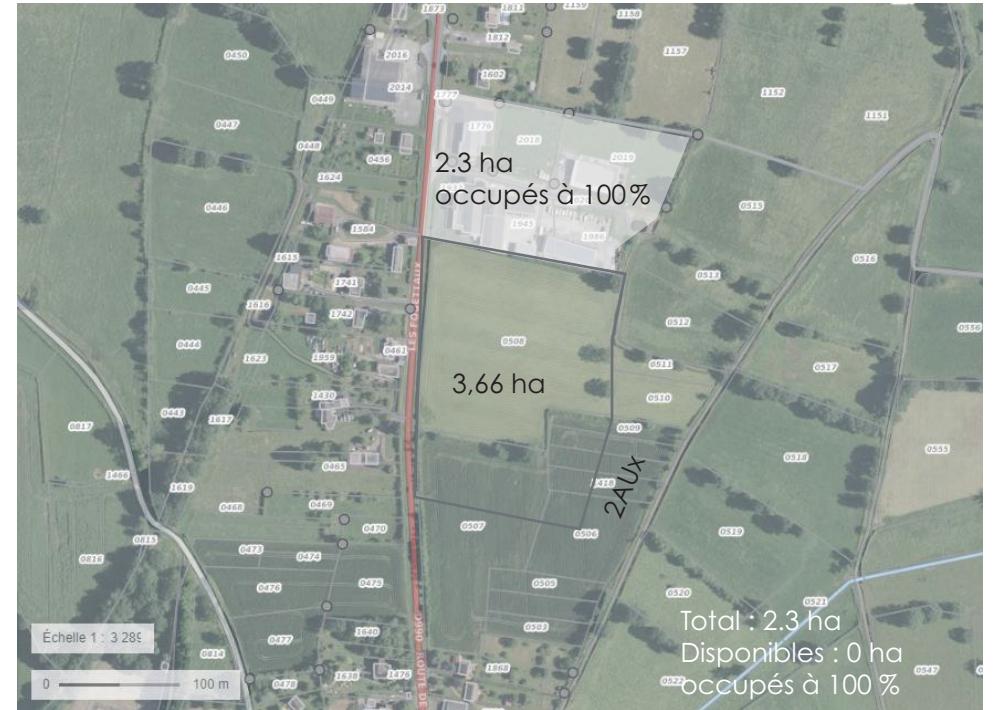
## Maillet les Nielloux, zone artisanale



## Fougerolles, Les Riolières



## Cluis route d'Aigurande, zone artisanale



## Total

	Superficie prévue en extension (ha)
Neuvy-Saint-Sépulchre, ZA du Fay et route de Châteauroux	7,41
Maillet, ZA des Nielloux (0,9 ha ont été abandonnés)	2,85
Cluis, ZA de la Grande-Justice	3,66
Fougerolles, Les Riolières	0,85
<b>Total pour l'activité</b>	<b>14,77</b>

Le PLUi prévoit donc une consommation d'espace pour l'activité économique d'environ 14,5 ha, ce qui est supérieur de 13% par rapport à l'objectif du SCoT rappelé plus haut. La compatibilité semble néanmoins assurée.

# Projections pour le scénario de population et pour les besoins en logement

Ci-dessous figurent des rappels des prescriptions du Scot en matière d'organisation et de nombre de logements à produire avec lesquelles le PLUI

devra être compatible.

## Orientation 1: Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

### Objectif 1: Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

#### Stopper le déclin démographique

Le SCoT fixe un objectif démographique ambitieux mais réalisable prenant en compte l'évolution de la taille des ménages et le rythme de croissance passé : 0,37% de croissance démographique annuelle. Cette croissance permettra d'atteindre une population d'environ 31 800 habitants en 2040.

#### Produire des logements

Le SCoT fixe la production de logement à 2 231 logements à l'échelle du Pays à l'horizon 2040 pour couvrir les besoins liés à la baisse de la taille des ménages (1,9 personne par ménage à l'horizon 2040), à l'évolution du parc de résidences secondaires au renouvellement du parc de logement et à la croissance démographique. Cette projection se déclinerait de la manière suivante par Communauté de Communes :

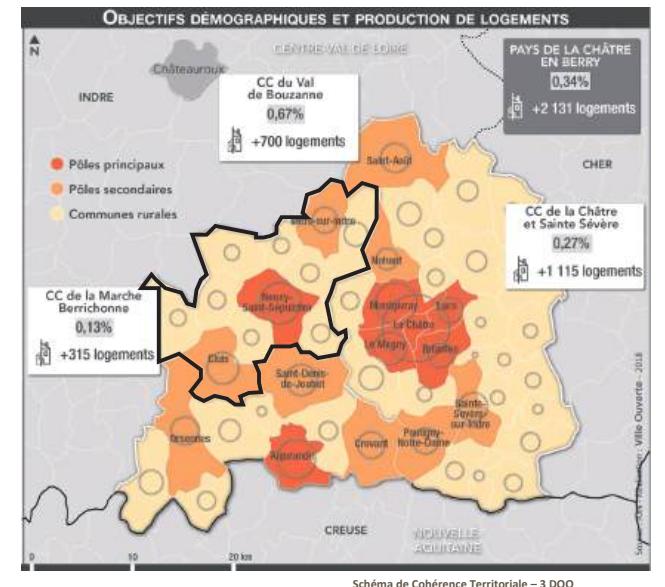


Schéma de Cohérence Territoriale – 3 DOO

	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ESTIME EN %	POPULATION TOTALE 2040	HYPOTHESE TAILLE DES MENAGES 2040	NOMBRE DE MENAGES 2040	BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	BESOIN EN LOGEMENTS INDUIT PAR LE RENOUVELLEMENT DU PARC	BESOINS EN LOGEMENTS TOTAL	BESOINS EN LOGEMENTS ANNUEL
CC de la Marche Berrichonne	0,13%	5 965	1,9	3 075	69	246	315	16
CC du Val de Bouzanne	0,67%	7 285	2,0	3 643	546	154	700	35
CC de la Châtre et Sainte Sévère	0,27%	18 333	1,9	9 548	870	245	1 115	56
Pays de la Châtre en Berry	0,34%	31 583	1,9	16 266	1 662	469	2 131	107

Ce que prévoit le PLUI	0,82 % Compatible	6976 Compatible	2.0 Compatible	3280 Compatible	484 Compatible	103 Compatible	587 Compatible	env. 39 Compatible
------------------------	-------------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	--------------------

## Produire 60% des logements dans le tissu bâti existant

376 des 587 logements prévus dans le scénario démographique seront produits dans le tissu bâti existant soit 64 %. Cela est identique à l'objectif de 60%, donc compatible avec le SCoT.

## Lutter activement contre la hausse de la vacance

Le PLUI intègre dans le potentiel de logements à produire, 99 logements vacants, ce qui permet d'arrêter l'augmentation de la vacance du logement en maintenant le taux de vacance à 14,8% comme lors du recensement 2016.

**683 logements vacants 2021 - 584 logements vacants 2016 = 99 logements vacants à remobiliser**

### Objectif 2 : Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti

#### Lutter activement contre la hausse de la vacance

L'augmentation du nombre de logements vacants doit être stoppée au moins au niveau de 2016 où on compte 3 198 logements vacants. Cet arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants doit permettre d'amorcer la baisse de taux de vacance.

	LOGEMENTS VACANTS 2016	TAUX DE VACANCE 2016
CC de la Marche Berrichonne	827	17,8%
CC du Val de Bouzanne	584	14,8%
CC de la Châtre et Sainte Sévère	1 787	15,7%
Pays de la Châtre en Berry	3 198	16,0%

# Soutien à l'activité agricole

## Préserver les terres agricoles

La très grande majorité des terres agricoles a été classée en zones agricole (A) et naturelle (N), dont une grande majorité en zone agricole.

**Le PLUI est donc compatible avec le schéma de cohérence territoriale.**

## Valoriser les haies (bois énergie, agronomique, touristique)

L'ensemble des haies ont été repérées. Cela n'a aucun impact sur l'entretien et les coupes à blanc effectuer dans ce cadre.

Une **commission «haies»** sera instaurée après approbation du PLUI. Elle sera consultée pour avis pour toute action visant à arracher ou mener une coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches.

Deux catégories dans ce repérage :

- les haies stratégiques pour lesquelles des compensations seront imposées en cas d'arrachage ou coupe à blanc ne permettant pas la reprise
- les autres haies

**Le PLUI est donc compatible avec le schéma de cohérence territoriale.**

## Soutenir et promouvoir la diversification de l'activité (énergies renouvelables, agri-tourisme)

Au travers du règlement, le PLUI autorise toutes les activités constituant le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ainsi des activités de ventes directes, d'accueil à la ferme, d'activités pédagogiques valorisant l'agriculture... seront permises.

Le PLUI permet également le développement de l'agricoltaïsme dans le cadre imposé par le code l'urbanisme et le code de l'énergie.

**Le PLUI est donc compatible avec le schéma de cohérence territoriale.**

## Article L111-27 du code de l'urbanisme

Sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du présent code, les ins-

tallations agrivoltaiques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

## Article L111-28 du code de l'urbanisme

L'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

## Article L314-36 du code de l'énergie

I.-Une installation agrivoltaique est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaique une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;

2° L'adaptation au changement climatique ;

3° La protection contre les aléas ;

4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaique une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaique une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

2° Elle n'est pas réversible.

V.-Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. Il précise les services mentionnés aux 1° à 4° du II ainsi qu'une méthodologie définissant la production agricole significative et le revenu durable en étant issu. Le fait pour la production agricole d'être considérée comme l'activité principale mentionnée au 1° du IV peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol. Il détermine par ailleurs les conditions de déploiement et d'encadrement de l'agricoltaïsme, en s'appuyant sur le strict respect des règles qui régissent le marché du foncier agricole, notamment le statut du fermage et la mission des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, la politique de renouvellement des générations et le maintien du potentiel agronomique actuel et futur des sols concernés. Ce décret

prévoit, enfin, les modalités de suivi et de contrôle des installations ainsi que les sanctions en cas de manquement.

## Préservation et mise en valeur du patrimoine

### Permettre les changements de destination

Voir «Les bâtiments pouvant changer de destination», page 93

### Reconquérir des paysages dégradés (entrées de ville)

#### Dans es orientations d'aménagement et de programmation

Plusieurs orientations d'aménagement permettent de préserver voire d'améliorer des entrées de ville, la très jolie entrée sud de bourg de Buxières-d'Aillac et sa mise en scène,

Si des projets d'extensions sont prévus en entrée de ville, les orientations d'aménagement concernant ces secteurs permettent de préserver voire améliorer la qualité du paysage notamment par le renforcement du caractère végétal, par exemple :

- Fougerolles (OAP cœur de bourg, qui concerne également l'entrée sud du bourg),
- Gournay (zone à urbaniser et secteur d'équipements),
- Maillet (les Cotes Martais),
- Malicornay (les Noyers)
- Mers-sur-Indre (entrée de bourg Est),
- Neuvy-Saint-Sepulchre (Le Lion-d'Or),
- Neuvy-Saint-Sepulchre (ZA du Faye),
- Neuvy-Saint-Sepulchre (groupe scolaire),
- Tranzault (entrée Nord-Est)

#### Au zonage

La plupart des entrée de ville sont préservées par un zonage en zone agricole ou naturel permettant de limiter drastiquement les constructions possibles.

Le repérage des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme aura également pour conséquence de préserver l'ambiance végétale voire bocagère de nombreuses entrées de ville.

Ce repérage au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme concerne également des éléments constitutifs de la qualité des entrées de ville :

- murs traditionnels
- bâtiments remarquables
- corps de ferme
- ensembles paysagers...

#### Au règlement

Pour les zones d'activités dont la pluspart concernent des entrées de ville, à la demande de l'union départementale de l'architecture et du patrimoine, la hauteur des bâtiments a été contenue pour ne pas dénaturer ces entrées de ville.

**Le PLUI est donc compatible avec le schéma de cohérence territoriale.**

### Prévoir le développement et la valorisation des chemins de randonnée

Les chemins de randonnée font l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique pour assurer leur pérennité.

Le repérage des haies concerne également les haies longeant les chemins de randonnée en leur donnant un statut de haie stratégique et ainsi soumettant leur arrachage à compensation.

Enfin, des emplacements réservés ont été créés ou repris pour rétablir des interruptions de chemins de randonnée voire même de chemins de promenade.

**Le PLUI est donc compatible avec le schéma de cohérence territoriale.**

### Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural local (PADD) : « Prévoir un inventaire du petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et définir les mesures de protection»

Dans son objectif 2 «Offrir un cadre de vie de qualité respectueux du bocage» décliner dans le projet d'aménagement et de développement durables entend «Révéler le patrimoine culturel en garantissant la protection du patrimoine bâti remarquable, mais également du patrimoine «ordinaire».

Les marqueurs du patrimoine berrichon sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, par exemple, les granges à porteau, certains lavoirs, des fontaines, des murs typiques, des ensembles agricoles traditionnels...)

Le PLUI est donc compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

## Préservation du bocage comme facteur de biodiversité

### Inventorier le bocage sur le territoire

Voir «Valoriser les haies (bois énergie, agronomique, touristique)», page 142

## 5.3. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry qui a été approuvé le 19 février 2021 ne prend pas en compte la dernière version du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 23 mars 2022.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans (2022-2027) :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

A l'échelle du bassin Loire-Bretagne, l'objectif principal est d'avoir au moins 61 % de masses d'eau de surface en bon état en 2027.

Les masses d'eau irriguant le territoire ont différents délais d'objectif de bon état :

- L'Auzon et ses affluents - bon état 2027
- La Bouzanne et ses affluents - bon état 2033
- le Creuzançais et ses affluents - bon état 2027
- Le Gourdon et ses affluents - bon état 2027
- L'Indre - bon état 2021
- La Théols et ses affluents - bon état 2027
- La Vauvre et ses affluents - bon état 2021

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Seulement les orientations qui concernent le PLU du Val de Bouzanne sont énoncées dans le tableau.

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLU
<b>3C - AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA COLLECTE DES EAUX USÉES</b>	
DIAGNOSTIC ET SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	Pas toutes les communes du Val de Bouzanne ont un dispositif d'assainissement collectif sur une partie de leur territoire, leur bourg principalement. Les communes de Malicornay, Mouhers et Tranzault ont recours uniquement à l'assainissement individuel.
<b>3D - MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME</b>	
PRÉVENIR ET RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT ET LA POLLUTION DES EAUX PLUVIALES  LIMITER LES APPORTS D'EAUX DE RUISSELEMENT DANS LES RÉSEAUX D'EAUX PLUVIALES ET LE MILIEU NATUREL DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS	«Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement [...]» Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle [...] Le débit de fuite est fixé le cas échéant par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (SDAGE) ou les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) locaux..» (règlement, art.8 dispositions générales). L'emprise au sol des constructions est réglementée dans les zones Ub, Uh, Ux, 1AU, 1AUx et N. Le traitement des espaces non imperméabilisés est réglementé dans les zones Ua, Ub, Uj et 1AU.
<b>6C - LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS DIFFUSES, PAR LES NITRATES ET PESTICIDES DANS LES AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES</b>	
Les prescriptions relatives à la servitude AS1 (périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine) pour les captages suivants s'appliquent ipso facto : Cluis - Millançais ; Gournay - Le Breuillat ; Montipouret - Angibault ; Neuvy - L'Aubord	

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ DU PLUI
<b>8A - PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS</b>	
<b>8B - PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS</b>	
DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	L'OAP trame verte et bleue recense les milieux humides présents dans l'intercommunalité. Elle préconise de «Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, etc.) : dans les réservoirs de la sous-trame des milieux humides, le pétitionnaire devra réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet. Cette règle pourra être dérogée si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement».
INTERDICTION DE DESTRUCTION DE CERTAINS TYPES DE ZONES HUMIDES	Les dispositions générales du règlement ajoutent que «Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.» (règlement, dispositions générales, p.4)
LIMITATION DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU EN ZONES HUMIDES	
<b>8E - AMÉLIORER LA CONNAISSANCE</b>	
INVENTAIRES	Les zones humides sont recensées dans le rapport de présentation dans l'état initial de l'environnement et également dans l'OAP de la trame verte et bleue.
<b>12C - RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES</b>	
ADÉQUATION DES PRÉLÈVEMENTS ET DES CAPACITÉS D'ASSAINISSEMENT À LA RESSOURCE EN EAU	Le projet démographique de la communauté de communes et les zones à urbaniser projetées sont compatibles avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement existants.

## 5.4. Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry qui a été approuvé le 19 février 2021 ne prend pas en compte la dernière version du PGRI (plan de gestion du risque inondation) Loire-Bretagne 2022-2027 qui a été approuvé le 3 mars 2022. **Le PLUI est compatible avec les dernières dispositions du PGRI Loire-Bretagne.**

Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et Plan de Prévention des Risques (PPR).

La communauté de communes ne se situe pas dans un Territoire à Risque Important (TRI) du bassin Loire-Bretagne où sont déclinées à l'échelle locale les stratégies du PGRI.

Le document compte sur 6 objectifs complémentaires déclinés en 48 dispositions, basé sur :

- la « **prévention** » pour ne pas agraver les risques,
  - » Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues, leurs zones d'expansion et les capacités de ralentissement des submersions marines
  - » Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- la « **protection** » pour réduire l'atteinte des enjeux (un enjeu correspond à ce qui pourrait être perdu : une vie humaine, un bien matériel, une fourniture de service essentiel...) déjà exposés
  - » Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
  - » Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- et la « **préparation** » pour être en capacité faire face à l'événement lorsqu'il survient.
  - » Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
  - » Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

La directive du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation a conduit à élaborer le premier Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, dans les mêmes échéances que celles du SDAGE 2016-2021. La mise à jour du SDAGE s'est faite en arti-

culation avec celle du PGRI, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Les orientations fondamentales et les dispositions relatives aux débordements de cours d'eau et aux submersions marines (orientation 11), ainsi que celles relatives à la connaissance et à la conscience du risque d'inondation (disposition 14B-4) sont communes au SDAGE et au PGRI. Au contraire, celles relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire sont reversées exclusivement dans le PGRI.

## PARTIE 6. ANNEXES

## 6.1. Étude de densification

