

# PLUI

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES



Plan Local d'Urbanisme

## NOTE DE PRÉSENTATION DU PLUI

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

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



## SOMMAIRE

### **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal** 3

La procédure 4

Les principales étapes 5

### **Diagnostic du territoire** 6

Armature territoriale du SCoT 7

Localisation idéale 9

Une décroissance démographique mais de nombreux atouts pour renouveler la population 10

Une offre de logements correspondant moins à la demande 13

Une offre d'emplois qui diminue mais en cours de stabilisation 15

Une population active marquée par le passé industriel 16

Un caractère solognot marqué et plutôt bien préservé 17

Le patrimoine historique solognot protégé 18

Synthèse du diagnostic - enjeux 19

### **Projet de territoire** 21

Le PADD c'est quoi ? 22

Les enjeux majeurs 23

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 24

Étude de densification 28

Consommation d'espace 31

Perspectives démographiques et production de logements induite 32

### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** 34

### **Les règlements écrit et graphique** 55

Principes du règlement écrit 56

Justifications du règlement 57

Le zonage (règlement graphique) 68

### **Compatibilité avec les documents supra-communaux** 84

Articulation du PLUI avec les documents supra-communaux 85

Articulation du PLUI avec le schéma de cohérence territoriale du pays de Grande Sologne 86

### **Évaluation environnementale** 93

Objectif et contenu de l'évaluation environnementale 94

Synthèse des enjeux environnementaux du territoire 95

Synthèse des enjeux environnementaux de la Sologne des rivières 99

Analyse des incidences du PLUI sur le réseau NATURA 2000 103

Analyse des incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC) 106

Mesures «éviter-réduire-compenser» des effets du PLUI sur l'environnement 110

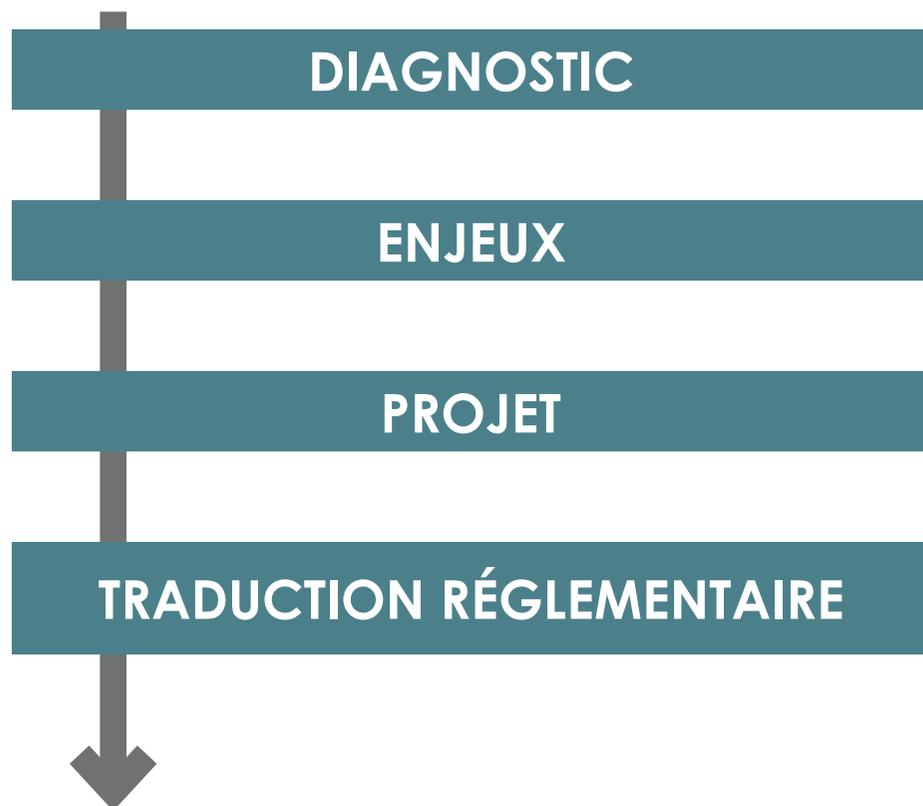
# **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

# La procédure

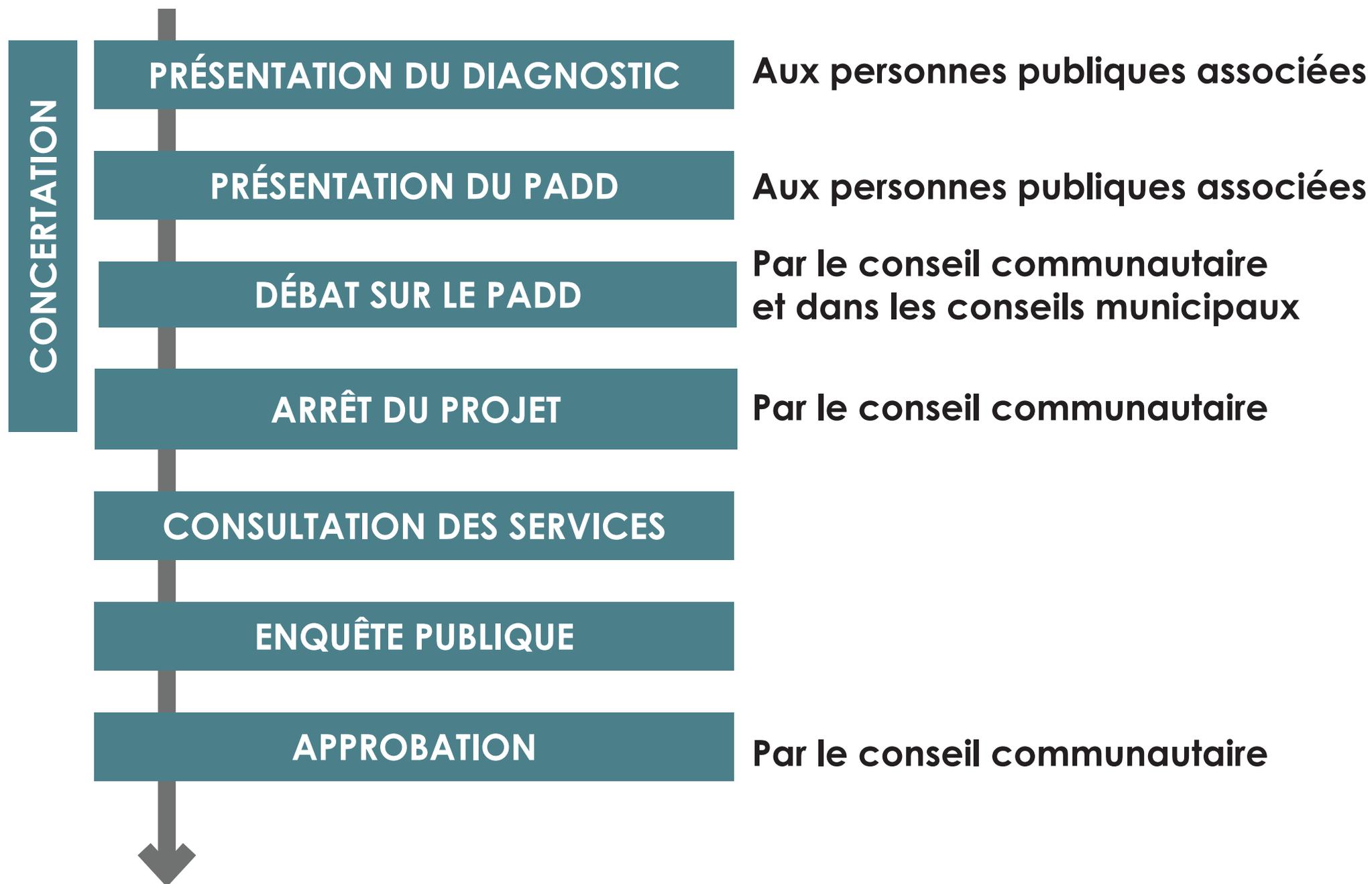
## Pourquoi ?

Définir le projet intercommunal pour les 10 à 15 ans à venir et se donner les moyens de le mettre en œuvre.

## Comment ?



## Les principales étapes



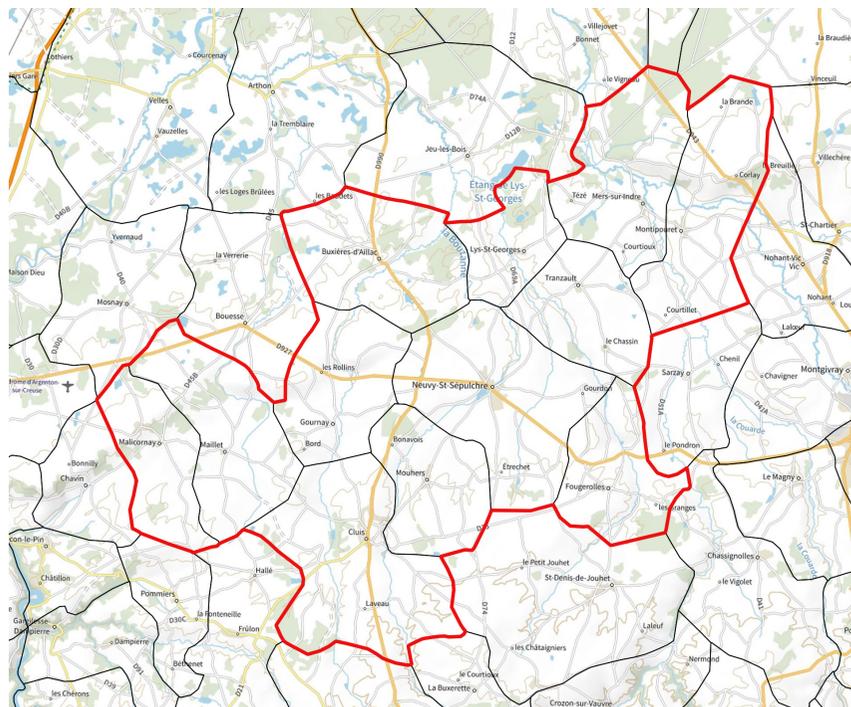
# Diagnostic du territoire

# Armature territoriale du SCoT

Le PLU devra notamment être compatible avec Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de La Châtre en Berry

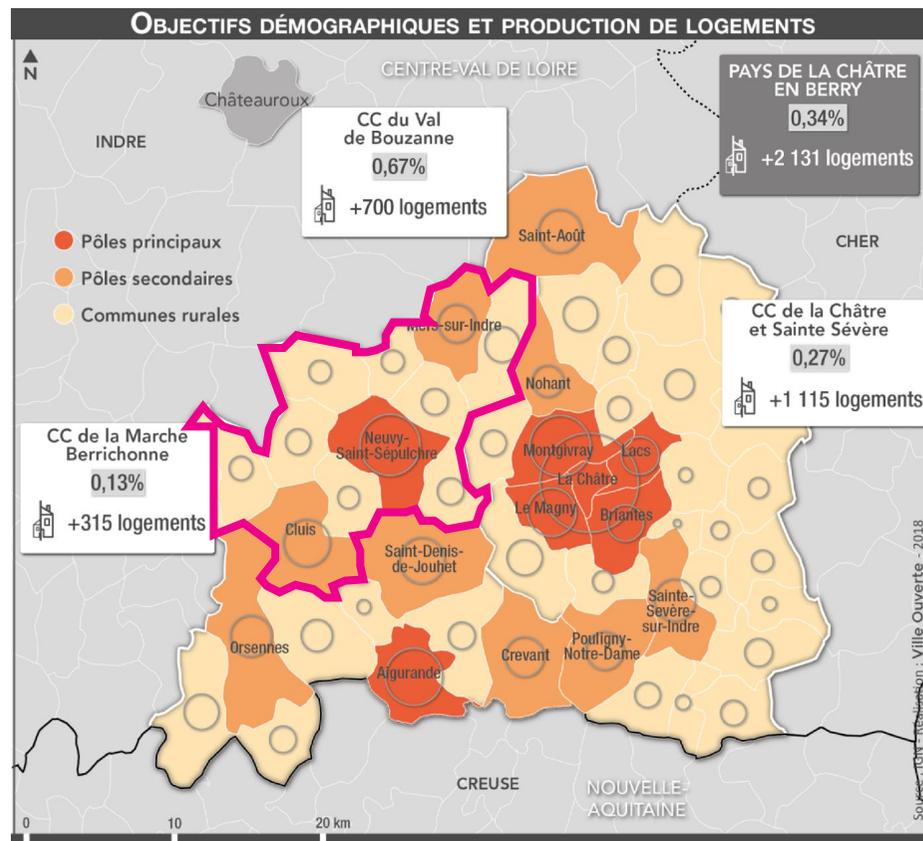
Dans le schéma de cohérence territoriale, l'armature suivante doit être respectée :

- **Neuvy-Saint-Sépulchre** pôle principal
- **Cluis et Mers-sur-Indre** pôles secondaires
- **Buxières-d'Aillac, Fougerolles, Gournay, Lys-Saint-Georges, Maillet, Malicornay, Montipouret, Mouhers et Tranzault** «communes rurales»



Les grandes orientations du SCoT avec lesquelles le PLUI doit être compatible sont jusqu'en **2040** :

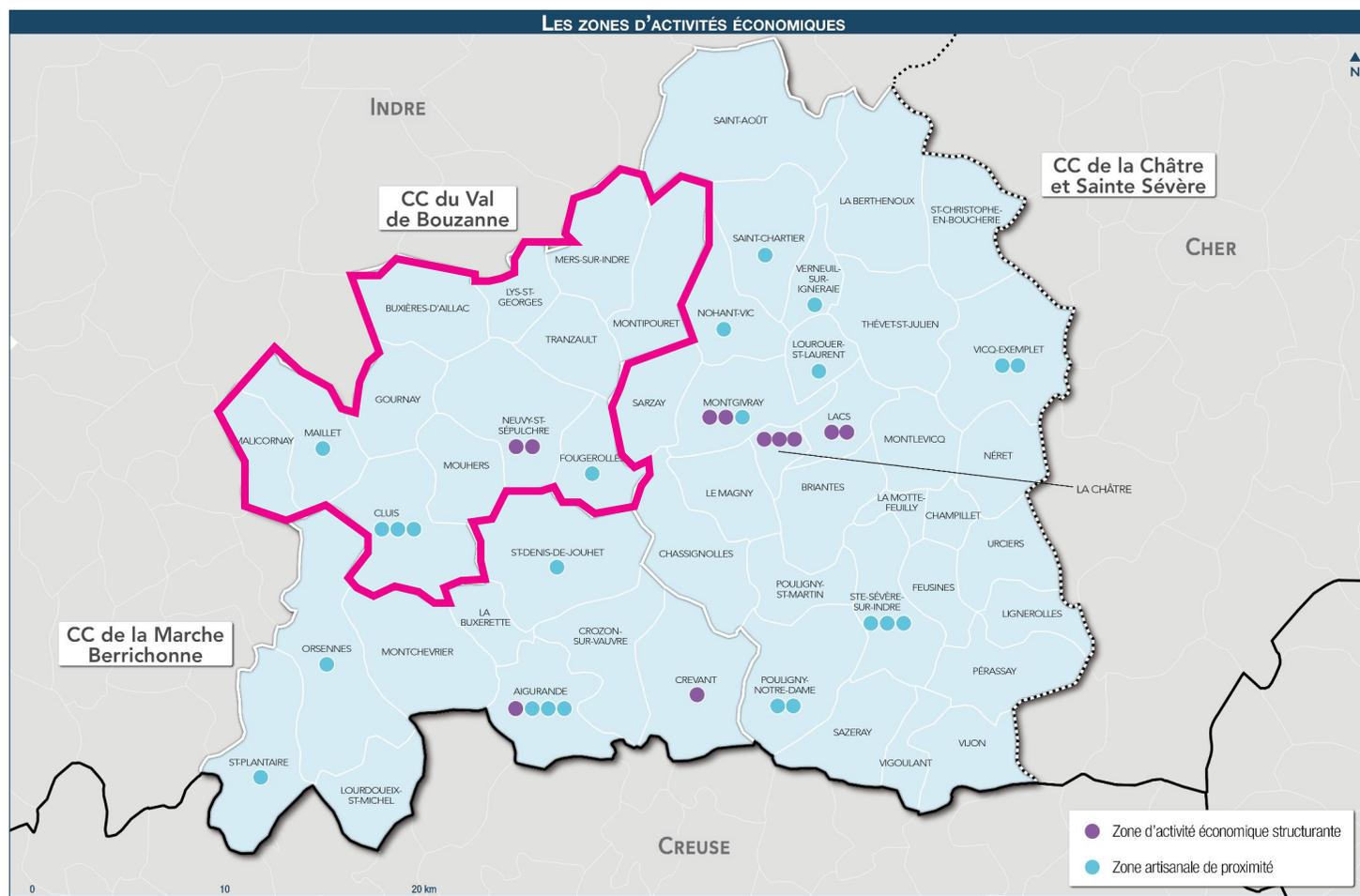
- env. 700 hab. supplémentaires
  - 60% des nouveaux logements réalisés dans le tissu urbain
  - Densité moyenne :
    - env. 12 logements par hectare à Neuvy-Saint-Sépulchre
    - env. 8 logements par hectare dans les autres communes
- Pour le logement, extension maximum de 29 hectares



Concernant le développement économique le SCoT prévoit l'armature suivante.

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

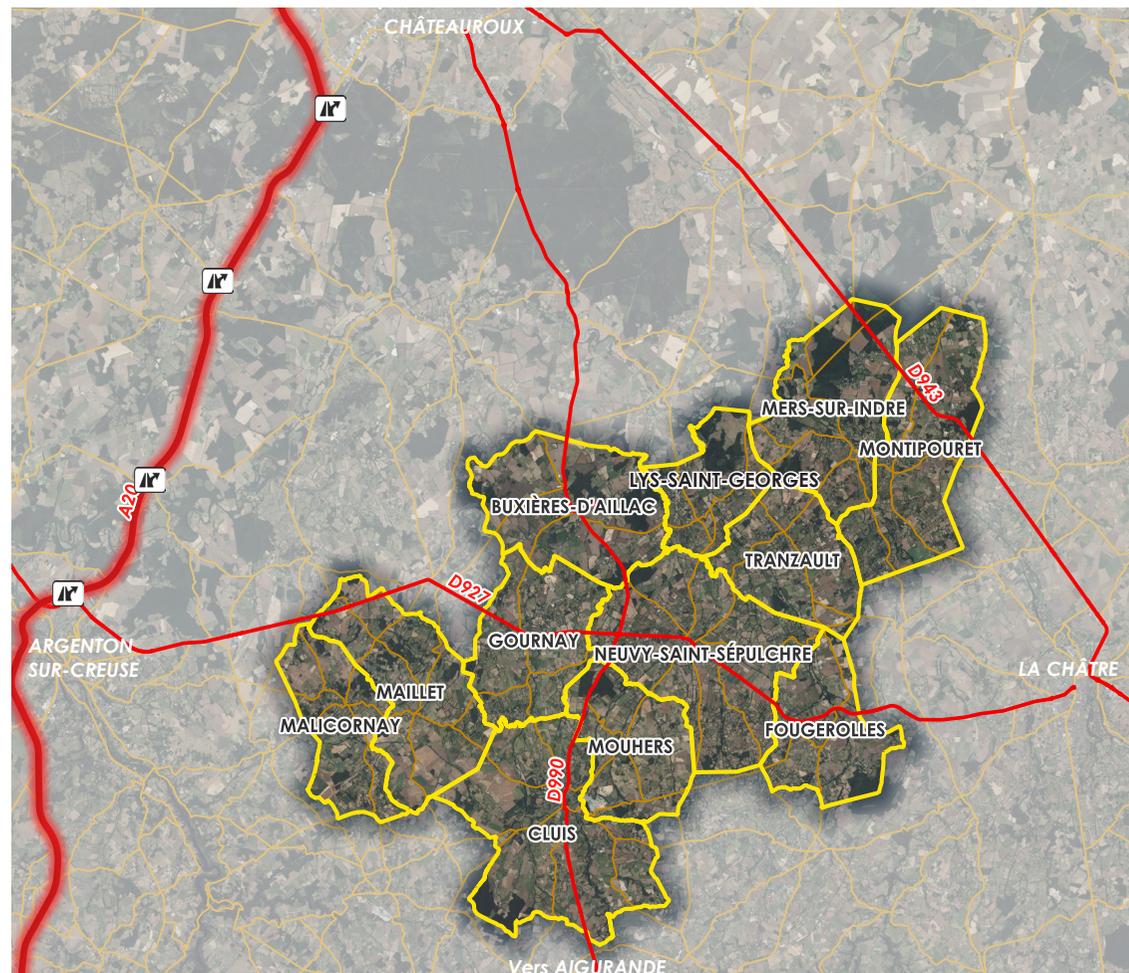
## AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité



# Localisation

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.

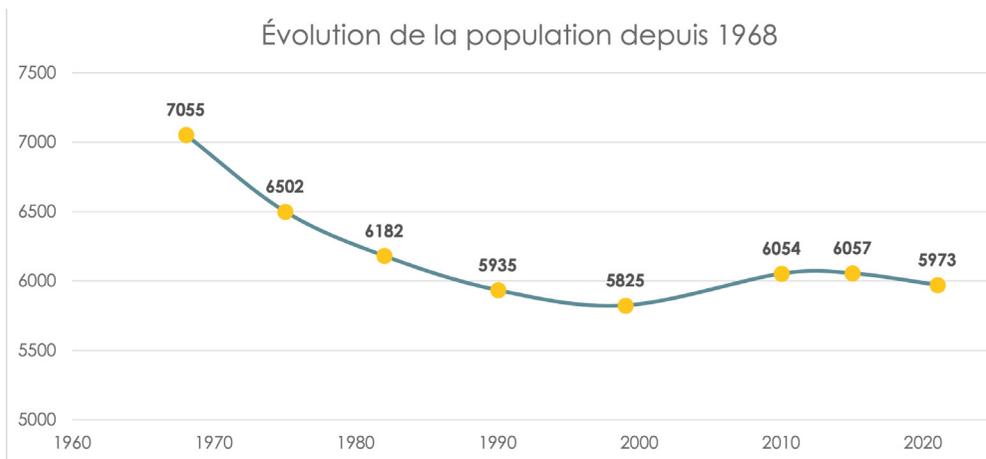
Ce territoire s'étend sur près de 28000 ha, et compte environ 5973 habitants en 2021.



# Une décroissance démographique mais de nombreux atouts pour renouveler la population

Le territoire connaît une décroissance démographique depuis les années 1960. 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).

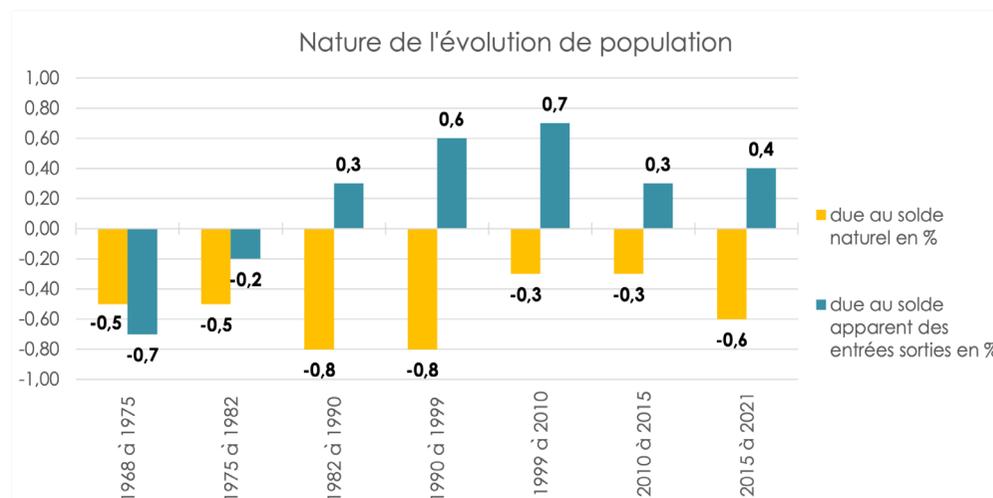
Toutefois, le solde migratoire (différence entre entrées et sorties du territoire) a toujours été positif depuis les années 1990. Malgré cela, il ne suffit pas toujours à compenser le solde naturel négatif.



Le territoire dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants, mais l'enjeu est de revenir vers la croissance démographique notamment pour permettre un renouvellement de population régulier et pérenne.

Ces atouts sont notamment :

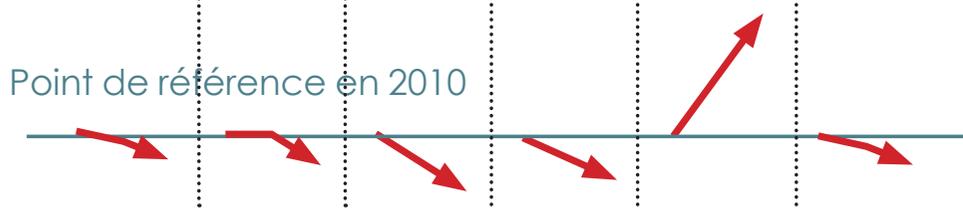
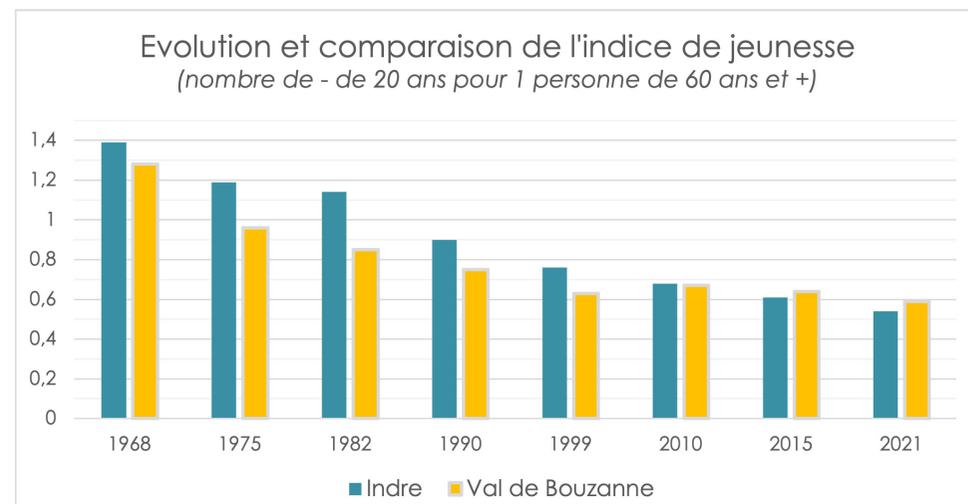
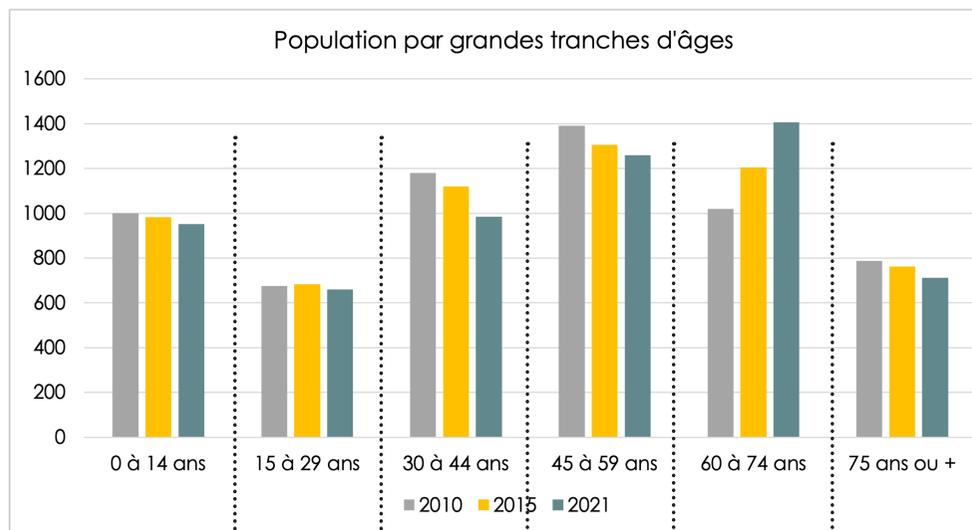
- le cadre de vie exceptionnel,
- la proximité de pôles structurants (Châteauroux, La Châtre, Argenton)



Le vieillissement de population est majoritairement dû à un déficit des naissances par rapport au décès.

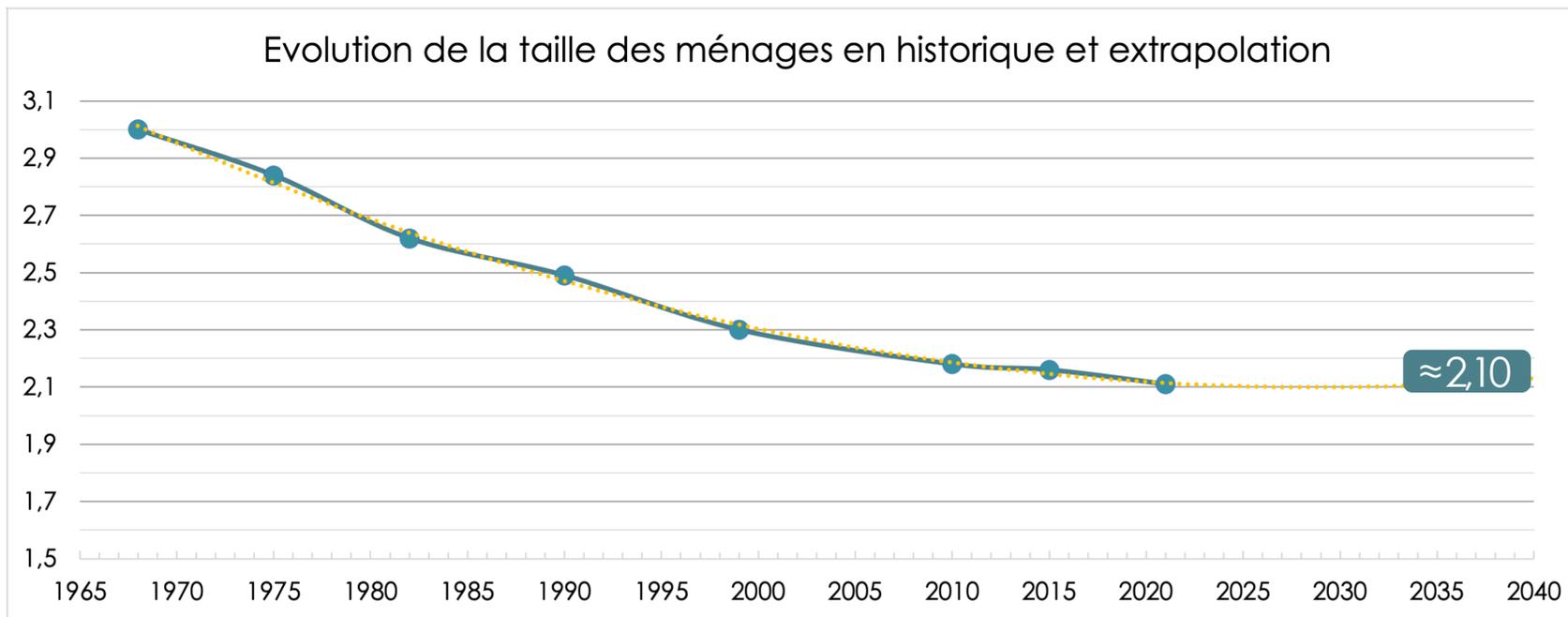
Le nombre des + de 60 ans augmente fortement tandis que celui des adultes actifs (30-59 ans) diminue.

Mais, le nombre des plus jeunes reste stable grâce aux arrivées sur le territoire. Ainsi, l'indice de jeunesse se stabilise.



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

Ce vieillissement de population induit une baisse du nombre moyen de personnes par ménage, également induit par l'augmentation des familles monoparentales.



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

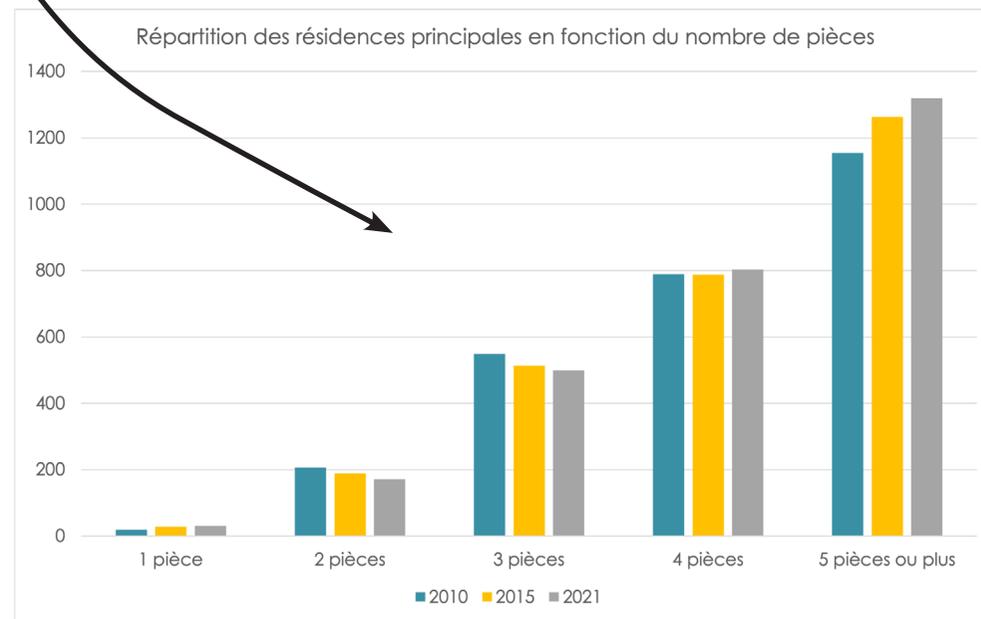
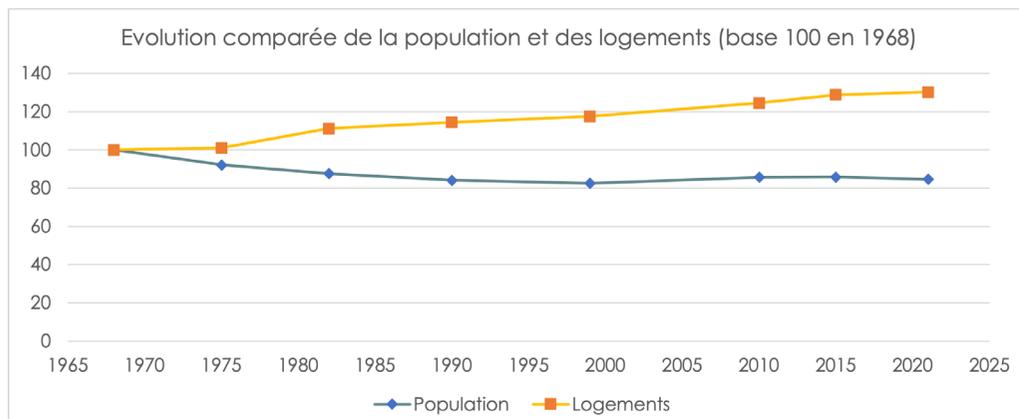
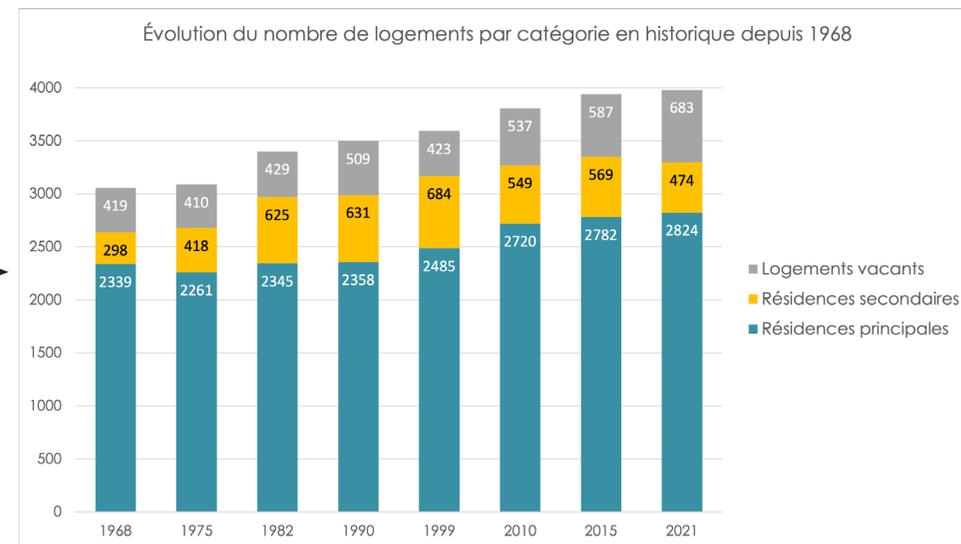
# Une offre de logements correspondant moins à la demande

Un parc de logement qui a toujours augmenté de manière mesurée bien que la population ait quasiment toujours diminué.

Diminution du nombre de résidences secondaires, augmentation du nombre de logements vacants.

Le parc de logements s'uniformise : de plus en plus de logements de 4 pièces et plus.

En comparant sur une même base (base 100) le graphique ci-dessous illustre une offre de logements répondant moins à la demande des habitants. L'écart entre la population et les logements s'amplifie.

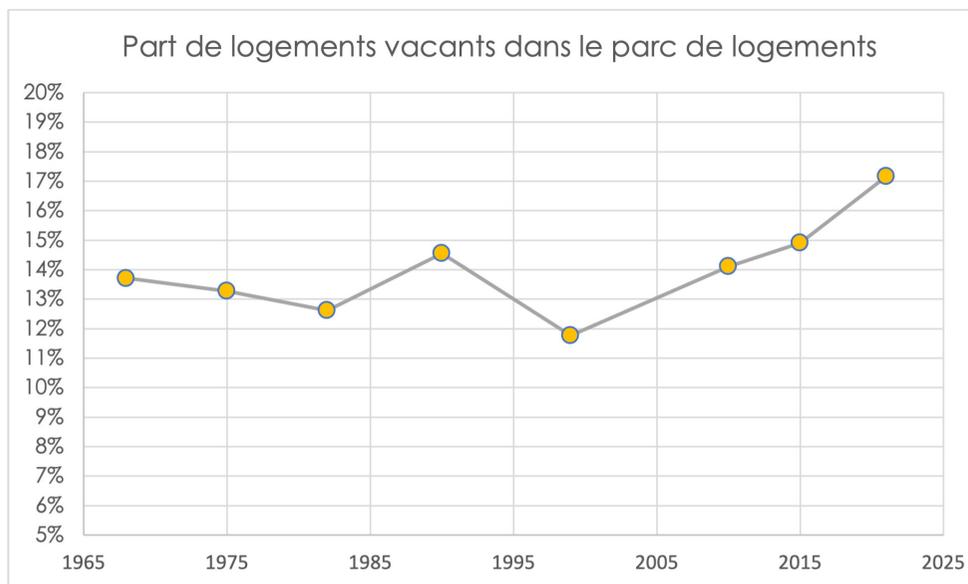


## Un taux de vacance très important

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 (17% en 2021).

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.

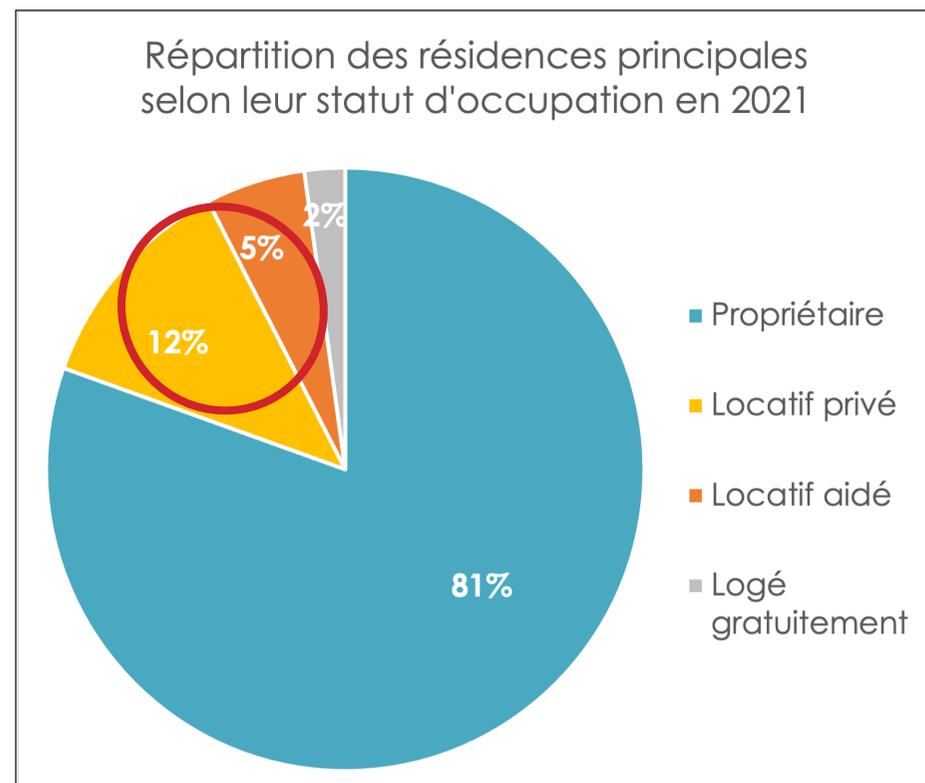


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales

## Une offre locative importante : spécificité territoriale

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.



# Une offre d'emplois qui diminue

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.**

## 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

	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

*Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.*

	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

En plus du déclin démographique, de moins en moins d'actifs du Val de Bouzanne travaillent dans le territoire. Ils se dirigent principalement vers l'agglomération de Châteauroux, et les pôles de La Châtre et Argenton-sur-Creuse.

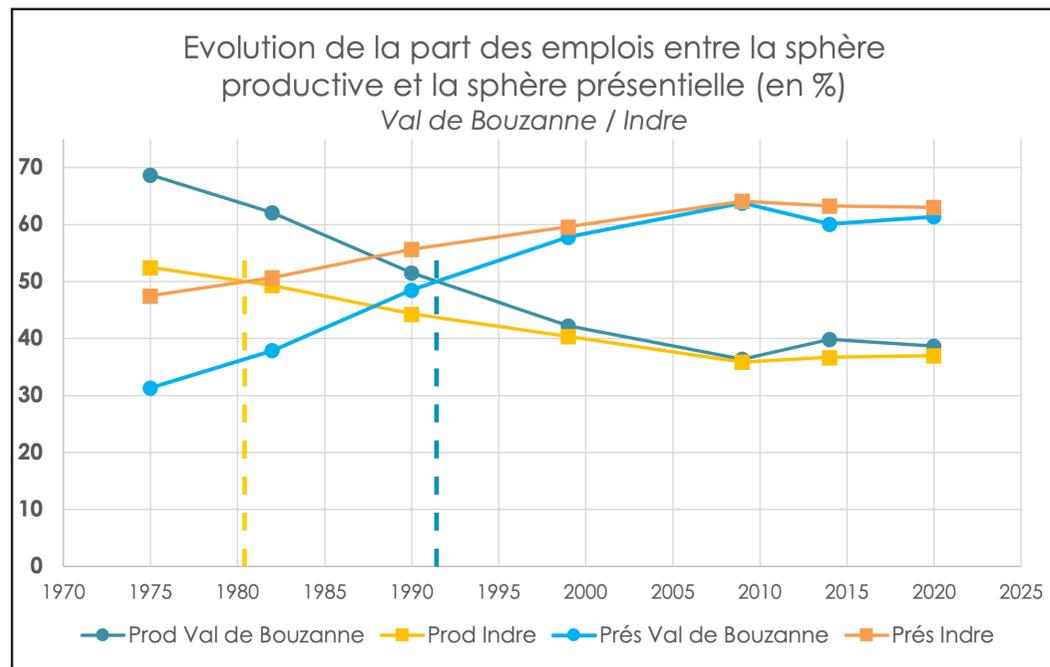
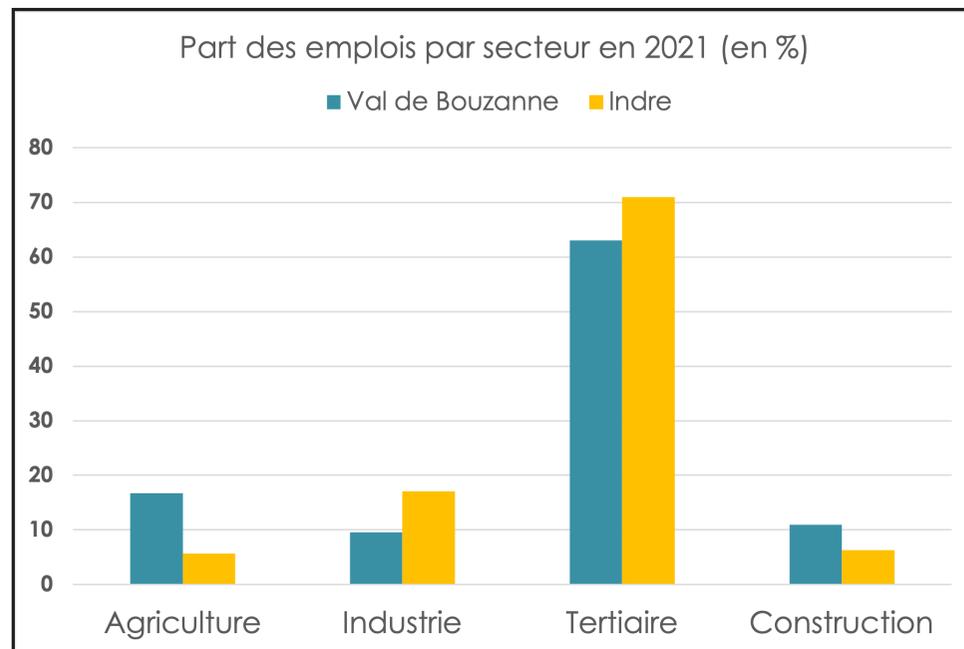
Enjeu du PLUI : développer la politique intercommunale d'accueil des activités économiques, notamment avec le développement des différentes zones d'activités et zones artisanales va permettre d'augmenter le nombre d'emplois dans la commune.

# Une population active marquée par le passé industriel

En comparant à l'échelle départementale, les emplois du Val de Bouzanne ont été plus tournés vers l'industrie. C'est moins le cas ces dernières années.

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 à la moyenne du département de l'Indre.

Le profil des emplois présents sur le territoire sont en adéquation avec le profil de la population active du Val de Bouzanne.



# Des patrimoines riches (culturel et environnemental)



- 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 ...)



- 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

# Synthèse du diagnostic - enjeux

## DÉMOGRAPHIE

Ce qu'il faut retenir

- Une population qui diminue à cause d'un faible taux de natalité. L'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire ne compense pas le déficit de naissances.
- Un vieillissement de population bien ancré qui induit une baisse du nombre moyen de personnes par ménage (ménages seuls, diminution des couples avec enfants et augmentation des familles monoparentales.).
- Toutefois, la venue de nouveaux habitants venant de l'extérieur vient stabiliser les effectifs des jeunes habitants sur le territoire.
- **ENJEUX : déterminer un juste équilibre entre le solde migratoire (nouveaux arrivants) et le solde naturel pour revenir à une croissance de la population. :**
  - en diversifiant l'offre de logements pour s'adapter à la nouvelle structure de la population
  - en valorisant le patrimoine bâti existant, dans les logements existants
  - renforcer l'offre d'équipements et services pour améliorer la qualité de vie

## LOGEMENT

Ce qu'il faut retenir

- Une offre de logement qui croît toujours, et qui évolue selon la démographie. **L'offre correspond moins à la demande.**
- Beaucoup de logements vacants, leur part augmente toujours plus : 17% du parc immobilier en 2021. C'est surtout des logements anciens et petits.
- Modèle pavillonnaire prédominant qui tend à s'uniformiser
- Spécificité du territoire : beaucoup de logements locatifs (17%) qui sont très demandés
- **ENJEU : diversifier l'offre de logement pour s'adapter au contexte de desserrement des ménages et pour proposer une offre adaptée au profil des nouveaux arrivants dans la commune.**

## EMPLOI - ÉCONOMIE

Ce qu'il faut retenir

- **La demande et l'offre d'emploi diminuent avec le vieillissement de la population**
- Le profil des actifs vivant dans le Val de Bouzanne correspond aux emplois disponibles sur le territoire.
- Territoire avec une économie qui était basée sur la sphère productive avec de secteurs de prédilection : l'agriculture, l'industrie et la construction.
- Importance de l'artisanat : dans les zones d'activités ainsi que dans les villages et hameaux.
- Une armature économique existante avec des zones d'activités importantes (zones d'activités de Neuvy-St-Sépulchre), et des zones artisanales communales (Cluis, Fougerolles, Maillet...)
- **Une identité industrielle qui tend à s'estomper, mais le territoire s'inscrit dans une politique de développement économique.**
- Développement de la filière bois-énergie avec les coupes de bois du bocage
- Tourisme : secteur à valoriser car de nombreux atouts (patrimoines, 2nd plus grand bocage de France, Pays de George Sand...)

## MOBILITÉS

### Ce qu'il faut retenir

- 2 axes routiers structurant le territoire : les routes RD990 (nord-sud) et RD927 (ouest-est). + la RD943 qui transite au nord du territoire.
- Neuvy-Saint-Sépulchre est au croisement de ces routes principales.
- Le Val de Bouzanne est à proximité de villes « moyennes » (La Châtre, Argenton) et de l'agglomération castelroussine. Temps de parcours relativement faible sur l'ensemble du territoire, vers les bassins de vie et d'emploi voisins et vers l'auto-route A20.
- Usage de la voiture très majoritaire dans ce territoire rural. Transports en commun et réseau cyclables peu développés.

## AGRICULTURE

### Ce qu'il faut retenir

- Activités agricoles distinctes entre deux milieux : les bocages où l'élevage bovin est dominant ; et les plateaux où se font des grandes cultures céréalières
- Activité agricole en baisse. 230 exploitations en 2020. C'est 100 de moins par rapport à 2010.
- Maintien de la surface agricole utile (SAU) (+ 100 ha) | mais augmentation de la SAU moyenne par exploitation.
- 2/3 des exploitations font plus de 100 ha de SAU
- Filière de chauffage bois-énergie avec les coupes des haies. Enjeu de développement économique

## SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

### Ce qu'il faut retenir

- Une offre commerciale qui correspond à la répartition moyenne départementale : pas de manques thématiques.
- Des bassins de vie autour des principaux bourgs du territoire : Neuvy-Saint-Sépulchre (pôle principal) ; Cluis et Mers-sur-Indre (pôles secondaires)

## PATRIMOINES

### Ce qu'il faut retenir

- le patrimoine remarquable (Basilique, châteaux, églises ...) et lié à George Sand
- le patrimoine « ordinaire », « du quotidien » (maisons traditionnelles, corps de ferme, granges à portaux, calvaires ...)
- le patrimoine immatériel (gastronomie, contes et légendes ...)
- La vallée Noire : 2nd plus grand bocage de France
- un milieu naturel riche en biodiversité

# Projet de territoire

## Le PADD c'est quoi ?

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

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

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications

numériques

- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

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

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

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

## LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## ILS PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



# Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables représente le projet intercommunal traduit dans le PLUI.

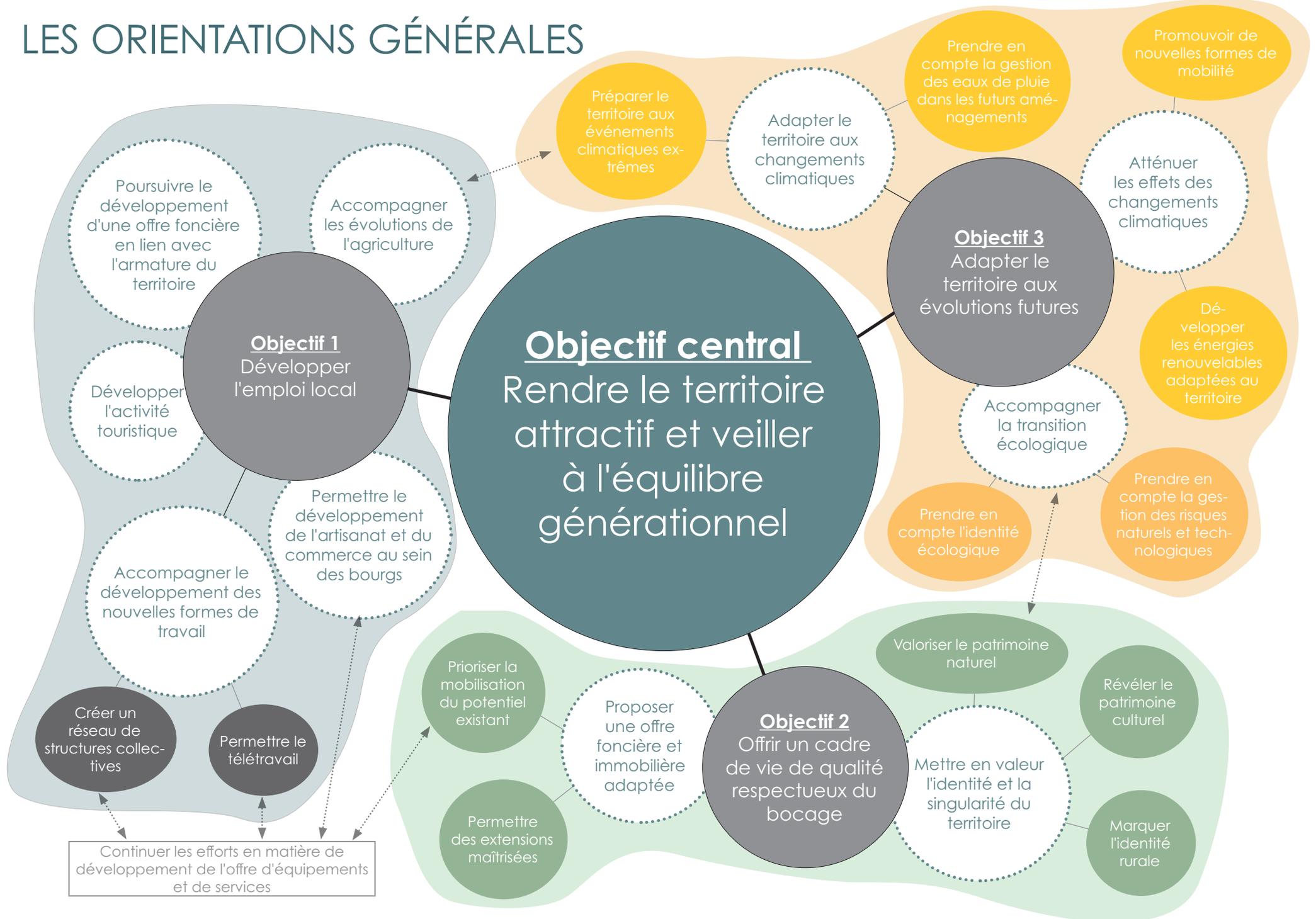
Il est alimenté par les objectifs initiaux des élus et par les objectifs issus du diagnostic et des enjeux mis en lumière.

Les pièces réglementaires que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement sont une traduction de ces orientations et objectifs structurants.

3 axes structurent ce projet, chacun de ces axes étant décliné en orientations d'aménagement et objectifs.

Les objectifs de ce projet d'aménagement et de développement durables dont les orientations générales ont été débattues en conseil communautaire en juillet 2022.

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



# Étude de densification

D'après le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de la Châtre en Berry, pour déterminer les capacités foncières au sein de l'enveloppe (urbaine), «les plans locaux d'urbanisme intercommunaux devront réaliser un inventaire des disponibilités foncières dans les parties urbanisées du

## Dents creuses

Les dents creuses sont les espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine de chaque commune. Une sélection a été faite selon plusieurs critères (absence de risques, accès, en zone urbaine U...). Au total, les dents creuses retenues représentent environ 43,3 ha soit un potentiel d'environ 410 logements. **En appliquant un taux de rétention de 50%, le potentiel est de 208 logements.**

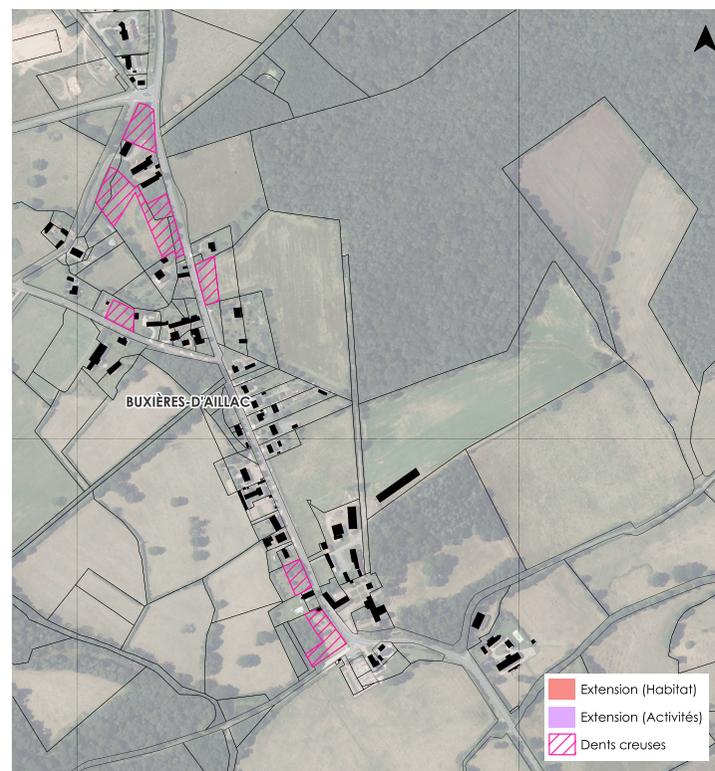
Exemple ci-contre à Buxières-d'Aillac

## Les logements vacants

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

territoire afin de repérer les dents creuses mobilisables pour la réalisation d'un ou plusieurs logements ainsi que les friches ou bâtiments pouvant faire l'objet de projets de renouvellement urbain.»



## Le renouvellement urbain

Deux secteurs ont été étudiés :

- L'ancienne chemiserie de Neuvy-Saint-Sépulchre 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



### Synthèse des logements mobilisables dans le tissu bâti existant

Les «dents creuses»

208 logements

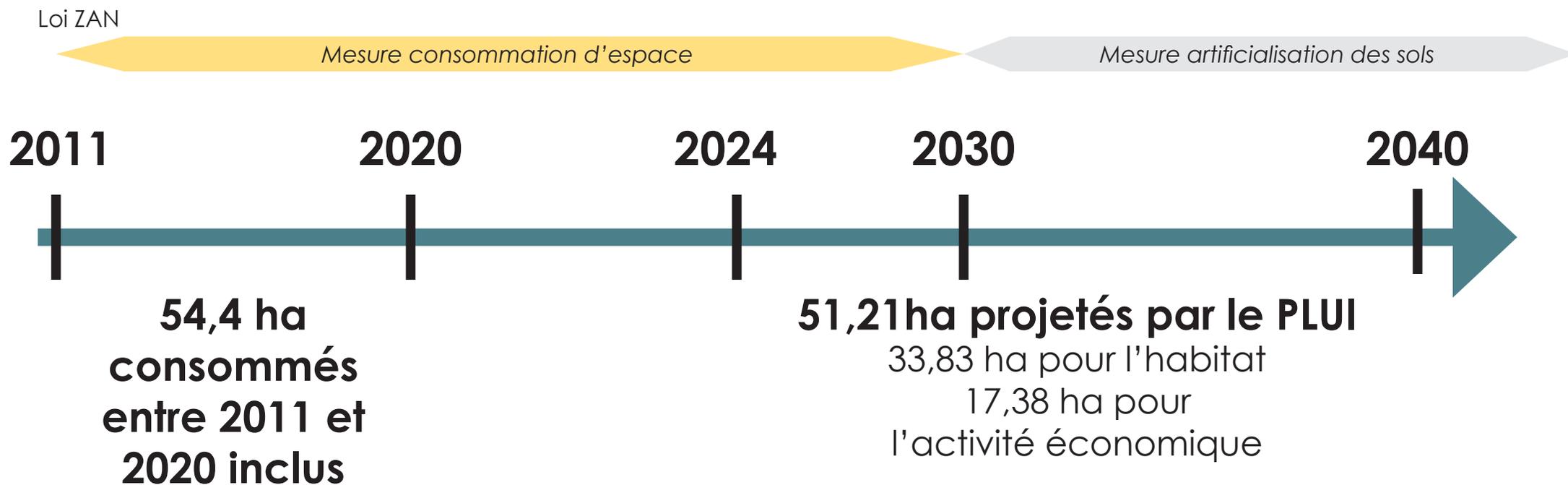
Le renouvellement urbain

15 logements

Les logements vacants

99 logements

## Synthèse de la consommation d'espace



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 51,21 ha consommés sur 15 ans équivalent à 34,14 ha sur 10 ans ce qui correspond à une

**réduction d'environ 37%**

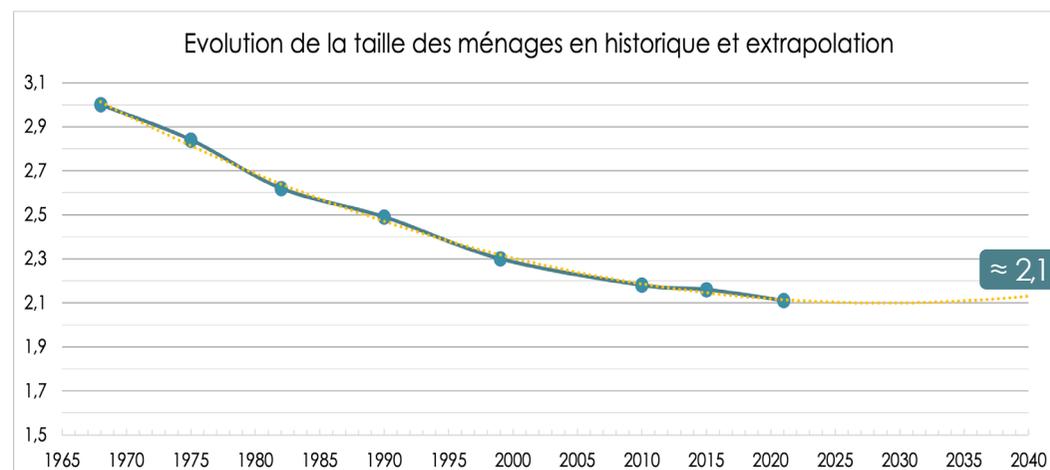
# Perspectives démographiques et production de logements induite

## Logements nécessaires au maintien de la population actuelle

Pour compenser la diminution du nombre moyen de personnes par ménages, 103 logements sont nécessaires.

En 2021, la population des ménages était de 5797 habitants<sup>1</sup>. Pour continuer à loger ces 5797 habitants jusqu'en 2040, alors que le nombre moyen de personnes par ménage devrait passer de 2,07 à 2 habitants, il faudra produire 103 logements

<sup>1</sup> le nombre d'habitants des ménages varie légèrement du nombre d'habitants. En 2021 5797 habitants dans les ménages, 5973 habitants recensés au total.

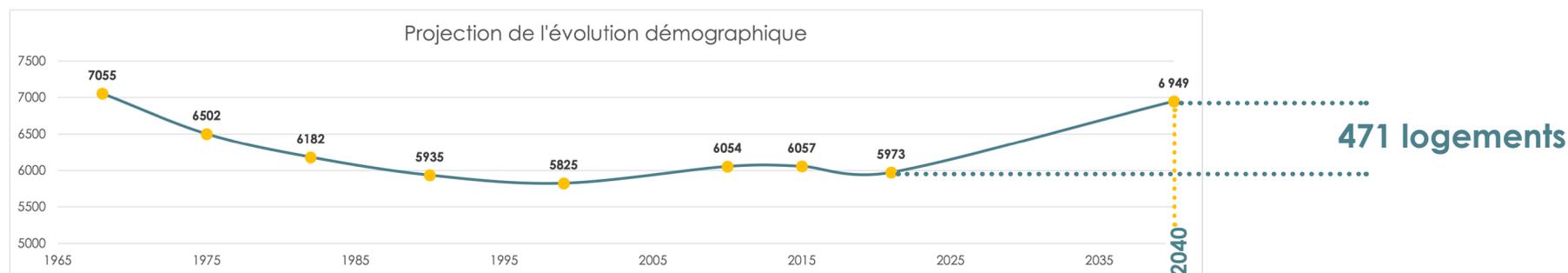


## Logements nécessaires à la croissance démographique

L'objectif de croissance démographique basé sur un taux de croissance annuel moyen de 0,8% par an devrait faire passer la population de 5973 habitants en 2021 à 6949 habitants en 2040, soit 976 habitants supplémentaires.

2040, pour loger ces 976 habitants, 471 logements seront nécessaires.

A raison d'une moyenne de 2 habitants par ménages en



## Total des logements nécessaires

**471 logements** pour le maintien de la population actuelle

**+ 103 logements** pour le maintien de la population actuelle

## Total des logements possibles dans l'existant

**99 logements** vacants

**+ 208 logements** en dents creuses

**+ 15 logements** en renouvellement urbain

**573 Logements à produire - 345 Logements possibles = 228 Logements manquants**

**Ces 228 logements manquants devront donc être produits en dehors du tissu bâti existant dès 2025**

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

***Voir la pièce 3 du dossier du PLUI «Orientations d'aménagement et de programmation»***

# Les règlements écrit et graphique

# Principes du règlement écrit

## Dispositions générales

## Dispositions par zones

### Patrimoine, risques, environnement (zones humides, EBC ...), réseaux

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

**Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits** (articles R151-27 à R151-29)

**Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** (articles R151-30 à R151-36)

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale** (articles R151-36 à R151-37)

Que puis-je construire sur cette zone ?

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

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions** (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

Dans quelles conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteurs ?

**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Avec quels traitements architecturaux et paysagers ?

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** (articles R151-43)

1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

**Article 7 : Stationnement** (articles R151-44 à R151-46)

Avec quels exigences en matière de réseaux et stationnement ?

#### Chapitre 3 - Équipements et réseaux

**Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées** (articles R151-47 à R151-48)

**Article 9 : Desserte par les réseaux** (articles R151-49 à R151-50)

## L'état d'esprit ayant conduit l'élaboration du règlement

Les élus ont souhaité avoir un règlement souple, assurant la prise en compte du caractère berrichon, permettant au bâti existant d'évoluer par un éventail large des destinations possibles. Il permet :

- une diversité des fonctions dans chacune des zones ;
- l'affirmation d'un caractère urbain plus affirmé dans les pôles de Neuvy-Saint-Sépulchre et Cluis ;
- l'affirmation du caractère traditionnel des centres-bourg de Buxières-d'Aillac, Cluis, Neuvy-Saint-Sépulchre et Lys-Saint-Georges ;
- le respect des formes urbaines existantes intégrant toutefois des principes plus actuels ;
- une volumétrie des bâtiments respectant le caractère berrichon tout en assurant une densification modérée et la qualité des paysages ;
- des densités bâties variables permettant de concilier l'intensification des tissus bâtis en préservant un caractère végétal très affirmé.

# Le zonage (règlement graphique)

## Zones

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 intercommunal 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 **2AUe** zone d'urbanisation future à long terme à dominante d'équipements collectifs ;

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

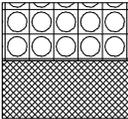
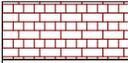
- **Ae**, secteur éolien en zone agricole ;
- **Ax**, Secteur d'activité en zone agricole ;
- **Al**, secteurs de loisirs en zone agricole.

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

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

# Légende

LÉGENDE DU ZONAGE	
-----	Limite de zone
Ua	Zone d'habitat ancien
Uap	Secteur patrimonial
Ub	Zone d'extension récente
Ue	Zone à dominante d'équipements
Uh	Secteur de hameau
Uj	Secteur de jardins
Ux	Zone à dominante d'activités industrielles et artisanales
1AU	secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
1AUx	Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles
1AUe	Zone d'urbanisation future à dominante d'équipements collectifs ou publics
2AU	Secteur d'urbanisation future à terme
2AUe	Zone d'urbanisation future à terme à dominante d'équipements collectifs ou publics
A	Zone d'activités agricoles
Ae	Secteur éolien en zone agricole
Ax	Secteur d'activités en zone agricole
AI	Secteur de loisirs en zone agricole
N	Zone naturelle
NI	Secteur de loisirs
Nx	Secteur d'activités en zone naturelle
Ne	Secteur d'équipements en zone naturelle

	Espace boisé classé
	Emplacement réservé (article L.151-41 du C.U)
Éléments repérés au titre de l'article L151-19 et L151-23 :	
	Bâti et mur
	Ensemble paysager
	Étang
	Arbre, haie
	Mare
	Cône de vue
	Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation
	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées
	bâti pouvant changer de destination

Les plans de zonage des communes sont dans le dossier «05-ZONAGES» du PLUI.

# Compatibilité avec les documents supra-communaux

# Articulation du PLUI avec les documents supra-communaux

## Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry

La communauté de communes de la Sologne des Rivières est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Grande Sologne qui a été approuvé le 14 mars 2024 par le syndicat mixte du Pays de Grande Sologne.

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.

Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry a été approuvé en intégrant les dernières versions de plusieurs documents supérieurs dont le SRADDET Centre-Val de Loire (approuvé le 4 février 2020). Toutefois, il n'intègre pas les dernières versions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (approuvé le 23 mars 2022) et du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 (approuvé le 3 mars 2022).

Le SCoT du Pays de la Châtre en Berry devra ultérieurement se mettre à jour avec le SRADDET Centre-Val de Loire qui est en cours de modification pour intégrer les objectifs localisés de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

**Il convient donc de s'assurer de la compatibilité du PLUI avec l'unique SCoT du Pays de la Châtre en Berry qui intègre les autres documents, plans et programmes de rang supérieur, ainsi qu'avec les dernières versions du SDAGE et du PGRI Loire-Bretagne.**

La communauté de communes du Val de Bouzanne, fait partie du périmètre du Pays de la Châtre en Berry, qui regroupe 3 intercommunalités, 51 communes, et représente un peu plus de 28 000 habitants.

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

## Répartition des ZA à l'échelle du SCoT

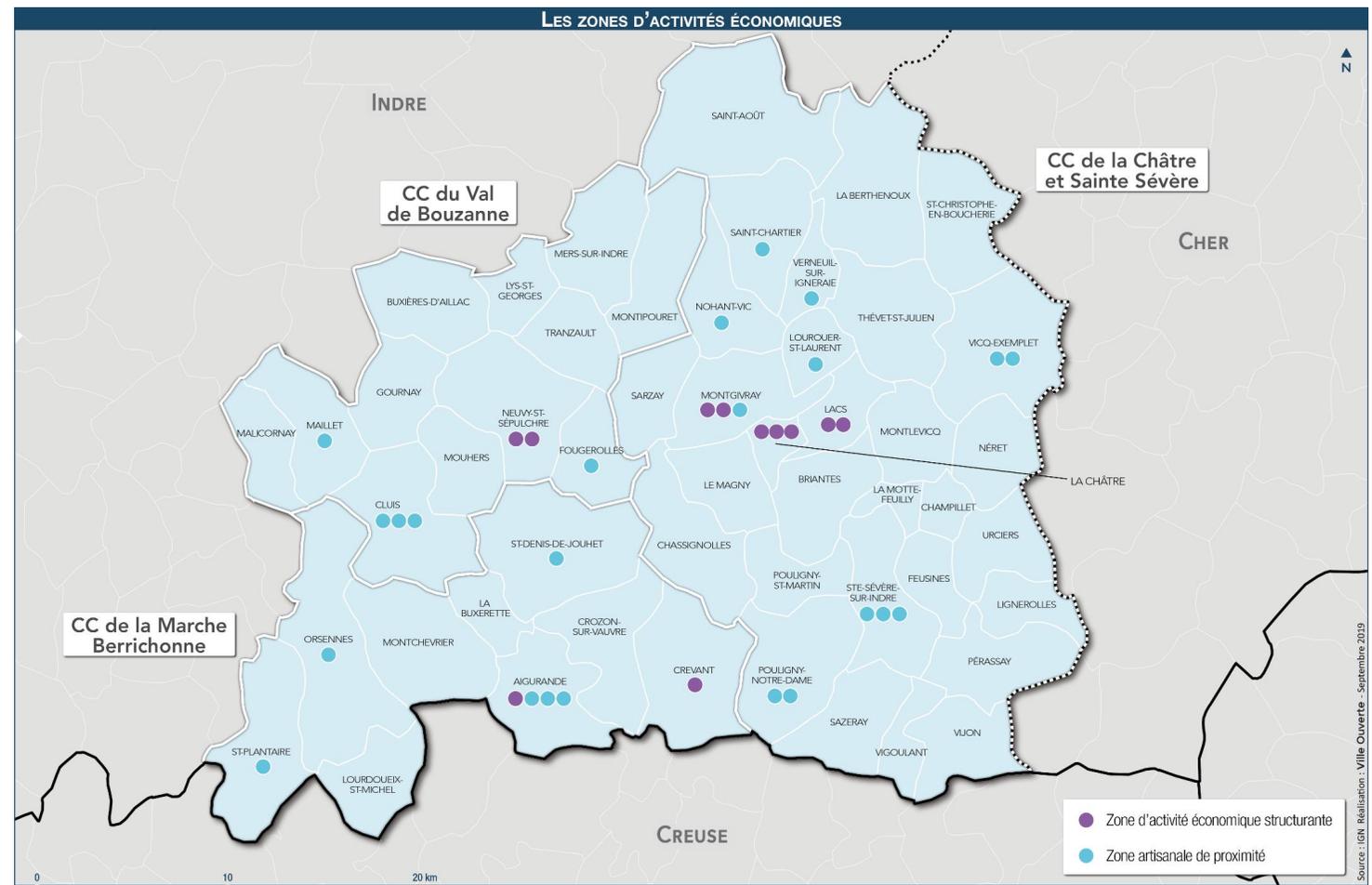
Le schéma de cohérence territoriale flèche :

- 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.

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



# 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> 116,9 ha de zones d'activités dont 31,2 ha disponibles, soit 26,7%	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> 25 ha de zones d'activités dont 6,4 ha disponibles, soit 25,6%	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> 5,85 ha de zones d'activités dont 0,3 ha disponibles, soit 5,12%	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

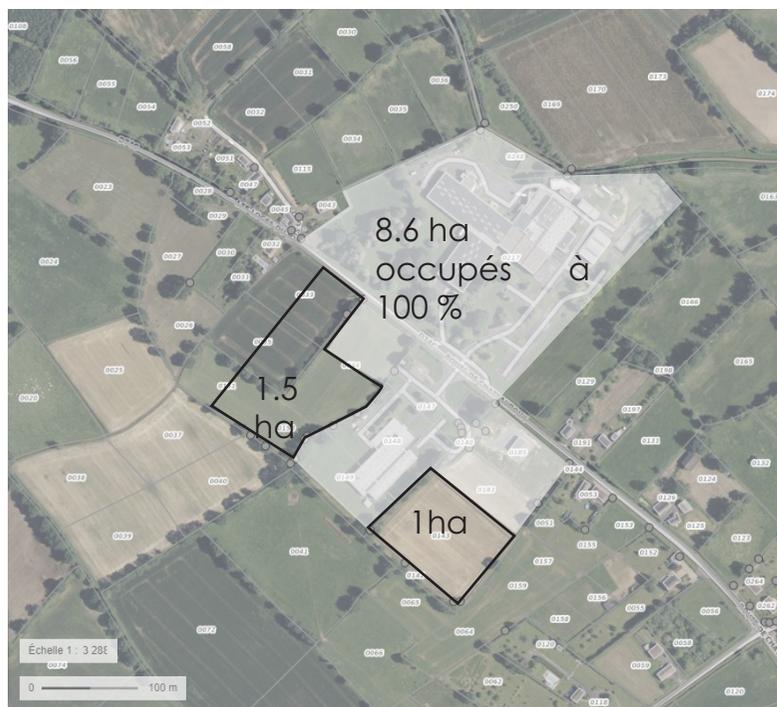
Pour la période 2020-2040, le SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation de 67 hectares pour les zones d'activités économiques structurantes et les zones artisanales de proximité à raison de :

- 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.

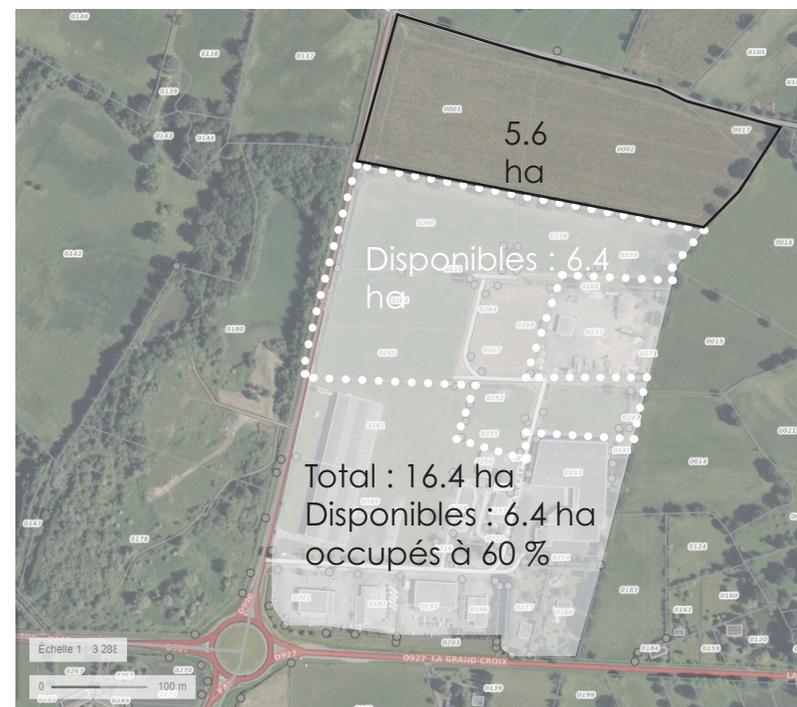
## Les besoins du territoire

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



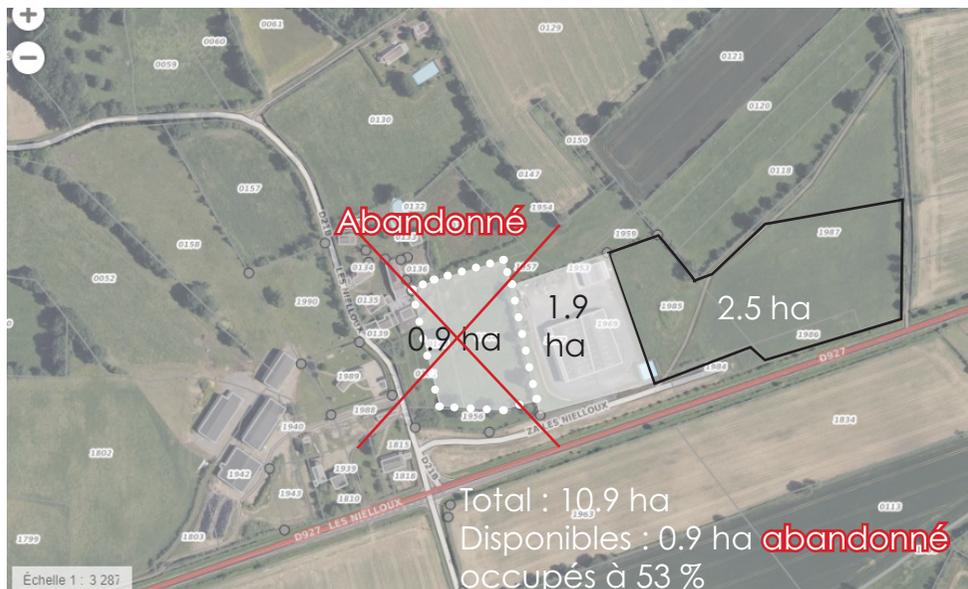
### Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay



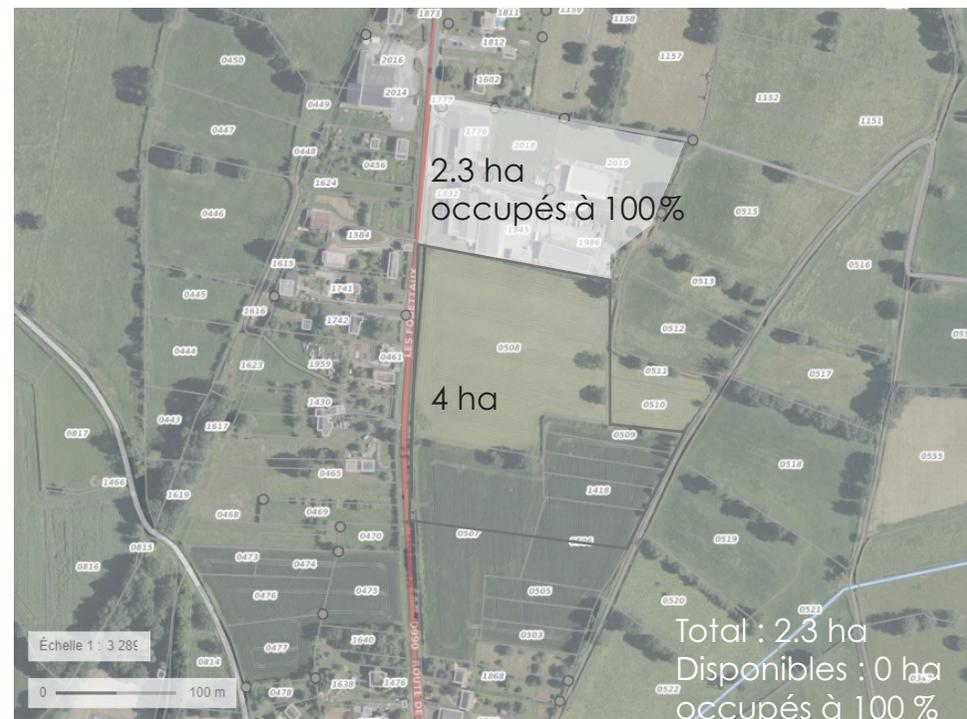
## Les zones artisanales

BILAN DES ZONES ARTISANALES DE PROXIMITE		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
Pays de la Châtre en Berry	<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>	Les Quatres Routes	Poulligny 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 Exemptet	1,33 ha	-	100%
		ETS Bastard	Vicq Exemptet	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	Poulligny Notre Dame	1,6 ha	0,4 ha	75%
		Le Bourg	Saint-Chartier	0,4 ha		
		Le bourg	Lourouer Saint-Laurent	0,35 ha		
		Circuit automobile	Montgivray	0,75 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>	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%
		Les Riolières	Fougerolles	1 ha	-	100%
	<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>	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%	
Le Grand Lantier		Saint-Denis de Jouhet	0,75 ha	0,33 ha	56%	

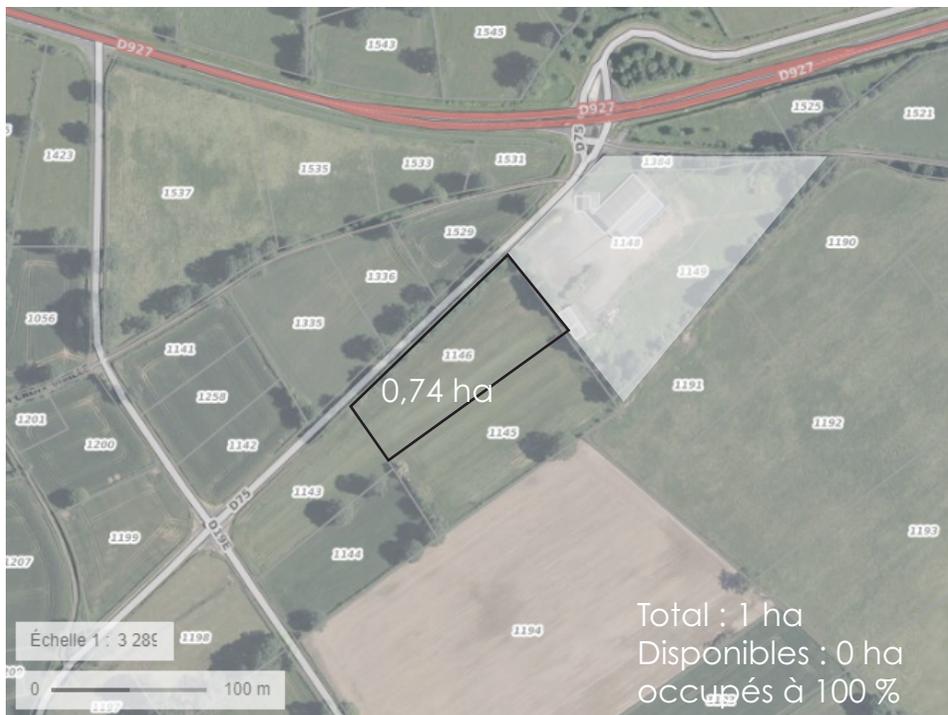
### Maillet les Nielloux, zone artisanale



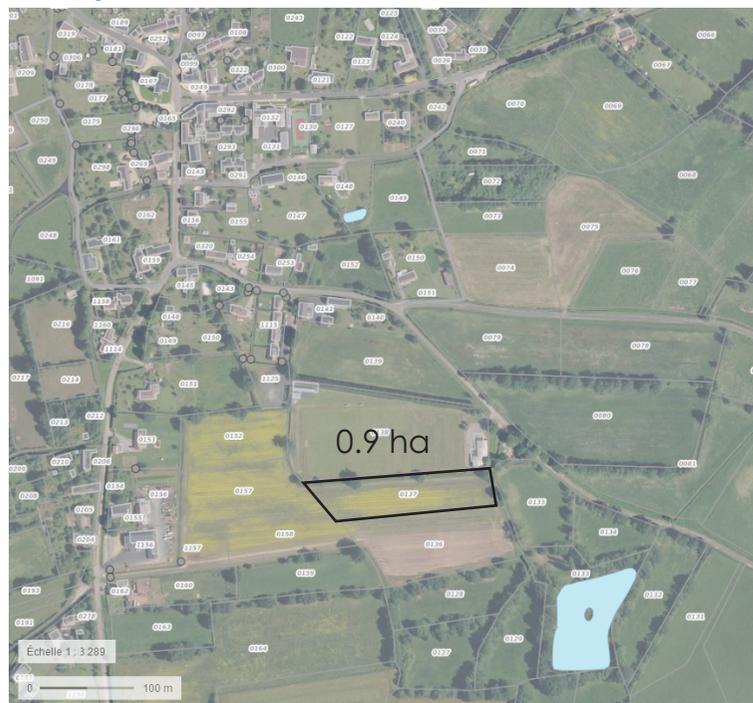
### Cluis route d'Aigurande, zone artisanale



### Fougerolles, Les Rolières



## Montipouret, zone artisanale



## Mers-sur-Indre, zone artisanale



	Superficie prévue en extension (ha)
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay	5,52 ha
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Châteauroux	2,67 ha
Maillet, ZA des Nielloux 0,9 ha repérés au SCoT abandonnés	2,52 ha
Cluis, ZA de la Grande-Justice	4,05 ha
Fougerolles, Les Riolières	0,74 ha
Montipouret, zone artisanale	0,9 ha
Montipouret, Corlay d'en Haut	0,21 ha
Mers-sur-Indre, zone artisanale	0,77 ha
<b>Total</b>	<b>17,38 ha</b>

## Montipouret, Corlay d'en Haut



# 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 pro-

duire 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 :

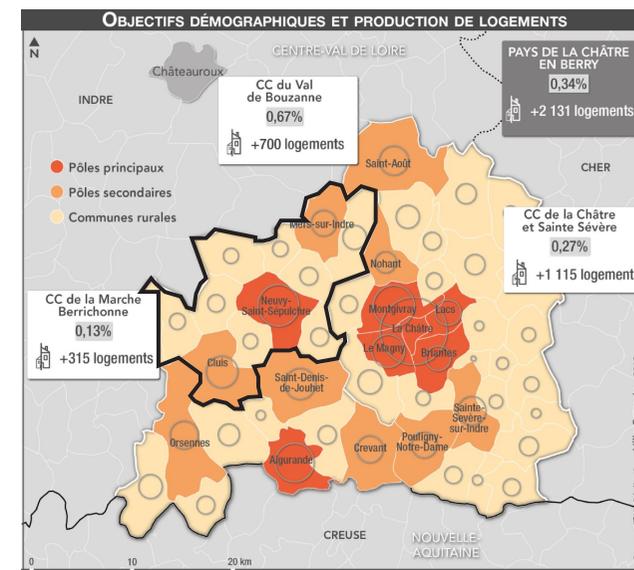


Schéma de Cohérence Territoriale - 3 DOO

	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	0.8 % Compatible	6949 Compatible	2.0 Compatible	3475 Compatible	471 Compatible	103 Compatible	574 Compatible	env. 29 Compatible
------------------------	---------------------	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------------

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

345 des 573 logements prévus dans le scénario démographique seront produits dans le tissu bâti existant soit 60%. 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%
<b>Pays de la Châtre en Berry</b>	<b>3 198</b>	<b>16,0%</b>

## 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 **commision «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'agricol-

taïsme 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 installations agrivoltaïques 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 agrivoltaïque 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 agrivoltaïque 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 agrivoltaïque une ins-*

tallation 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 agrivoltaïque 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'agrivoltaïsme, 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 92

### **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 coeur de bourg, qui concernera 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 entrées 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 plupart 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 46

# Évaluation environnementale

# Objectif et contenu de l'évaluation environnementale

Les trois principaux objectifs de cette évaluation environnementale sont :

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un plan local d'urbanisme respectueux de l'environnement en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet d'aménagement et à favoriser son insertion dans l'environnement.
- Éclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu du projet d'aménagement et son impact sur l'environnement : l'évaluation environnementale doit aider l'autorité compétente à prendre une décision et, le cas échéant, à déterminer les conditions environnementales de l'autorisation des projets. A ce titre, elle doit éclairer le décideur sur la nature et le contenu de la décision à prendre.
- Informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen averti et vigilant.

L'évaluation environnementale comprend les éléments suivants :

- Une description de l'articulation du PLUI avec les documents d'urbanisme supra-communaux (*voir rapport de présentation - 1a*)
- Une description du contenu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (*voir rapport de présentation - 1a*)
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et son évolution probable en l'absence de mise en œuvre du PLU (*voir l'état initial de l'environnement sur les documents 1a et 1b*),
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,
- Une description des principales solutions de substitution

raisonnables qui ont été examinées, et une indication des principales raisons du choix effectué.

- La description des mesures prévues pour :
  - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
  - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.
- Une présentation des principales modalités de suivi des mesures.
- Un résumé non technique de l'évaluation environnementale (*voir document 1d*)
- Une présentation de la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale,
- Les noms, qualités et qualifications des experts qui ont préparé l'évaluation environnementale et les études ayant contribué à sa réalisation.

***L'évaluation environnementale est à voir dans la pièce 1c du dossier du PLUI.***

