

PLU

Annexe 01 au procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 14/05/2024.



Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 41 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

DÉPARTEMENT DE L'INDRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES



Val de Bouzanne
Indre en Berry

Plan local d'urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le 1^{er} juin 2017

Projet de révision du PLU arrêté le

Projet de révision du PLU arrêté le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
XXXX 2021
arrétant le plan local
d'urbanisme du Val de Bouzanne

Le président,
Christian ROBERT

Date : 28 mars 2022 (mis à jour avril 2024)

Phase : Débat PADD

N° de pièce : **2**

20 rue Emile Fochon -
36230 NEUVY ST SEPULCHRE

Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

RAPPELS

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

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

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

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

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

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

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Objectif central Rendre le territoire attractif et veiller à l'équilibre générationnel

Objectif 1 Développer l'emploi local

Poursuivre le
développement
d'une offre foncière
en lien avec
l'armature du
territoire

Développer
l'activité
touristique

Accompagner le
développement des
nouvelles formes de
travail

Permettre le
développement
de l'artisanat et du
commerce au sein
des bourgs

Accompagner
les évolutions de
l'agriculture

Préparer le
territoire aux
événements
climatiques ex-
trêmes

Adapter le
territoire aux
changements
climatiques

Prendre en
compte la gestion
des eaux de pluie
dans les futurs am-
énagements

Promouvoir de
nouvelles formes de
mobilité

Atténuer
les effets des
changements
climatiques

Développer
les énergies
renouvelables
adaptées au
territoire

Prendre en
compte la ges-
tion des risques
naturels et tech-
nologiques

Accompagner
la transition
écologique

Prendre en
compte l'identité
écologique

Valoriser le patrimoine
naturel

Révéler le
patrimoine
culturel

Marquer
l'identité
rurale

Mettre en valeur
l'identité et la
singularité du
territoire

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

Proposer une
offre foncière
et immobilière
adaptée

Prioriser la
mobilisation
du potentiel
existant

Permettre
des extensions
maîtrisées

Permettre le
télétravail

Créer un ré-
seau de struc-
tures collec-
tives

Continuer les efforts en matière de
développement de l'offre d'équipements
et de services

Accusé de réception n° 036-200018521-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 2024-03-01-DE
Date de réception préfecture : 2024-03-01-DE

Objectif 1

DÉVELOPPER

L'EMPLOI LOCAL

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

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

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

1.2. Accompagner le développement des nouvelles formes de travail

- Faciliter le télétravail en garantissant une offre numérique de qualité (internet et téléphonie mobile).
- Créer un réseau de structures collectives à l'échelle des bassins de vie.
 - Développer l'offre en matière de tiers-lieux et/ou Fab-Lab
 - Proposer une offre d'immobilier d'entreprises pour faciliter le parcours entrepreneurial
- Faciliter les liaisons en direction des principales gares voisines (Argenton-sur-Creuse et Châteauroux) pour connecter le territoire aux grands centres métropolitains.

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

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

1.4. Accompagner les évolutions de l'agriculture

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

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

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

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

2.1. Proposer une offre foncière et immobilière adaptée

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

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

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

2.1. Proposer une offre foncière et immobilière adaptée

Prioriser la mobilisation du potentiel de logements dans l'existant

- Viser un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,8%, correspondant à la production d'environ 55 logements/an d'ici 2040.
- Répartir la production de logement pour atteindre 60% en mobilisation du potentiel dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants, changements de destination).
- Tendre vers une répartition 55% pour les pôles (Neuvy-

Saint-Sépulchre, Cluis, Mers-sur-Indre) et 45% sur les autres communes.

- A minima, enrayer l'augmentation de la vacance des logements.

Permettre des extensions maîtrisées de l'urbanisation

- Si nécessaire, prévoir des extensions de l'urbanisation respectant une densité de 7 à 8 logements/ha, soit environ 1 200 m² (à l'exception de Neuvy-Saint-Sépulchre où la taille moyenne des terrains sera de l'ordre de 900 m²).
- Définir une politique foncière de long terme afin d'anticiper les besoins futurs en habitat.
- Réduire la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 d'au moins 5%.

Permettre des extensions sur le reste du territoire, y compris dans les hameaux "constitués". Il s'agit ici d'un objectif de solidarité territoriale visant à offrir a minima une zone de développement dans le cadre du Plui.

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

Valoriser le patrimoine naturel

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

Révéler le patrimoine culturel

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

Marquer l'identité rurale

Soutenir le tissu associatif, véritable marqueur de l'art de vivre à la campagne.

Veiller à conserver l'identité berrichonne, que ce soit en matière d'aménagement de l'espace, de densité, et de formes urbaines.

- Soutenir l'artisanat en lien avec la restauration du patrimoine bâti

OBJECTIF 3 ADAPTER LE TERRITOIRE AUX ÉVOLUTIONS FUTURES

3.1. Accompagner la transition écologique

3.2. Atténuer les effets des changements climatiques

3.3. Adapter le territoire aux changements climatiques

3.1. Accompagner la transition écologique

Prendre en compte l'identité écologique du territoire

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

Prendre en compte la gestion des risques naturels et technologiques

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

3.2. Atténuer les effets des changements climatiques

Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire

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

Promouvoir les nouvelles formes de mobilité

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

Préserver le bocage pour réduire l'empreinte écologique du territoire

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

3.3. Adapter le territoire aux changements climatiques

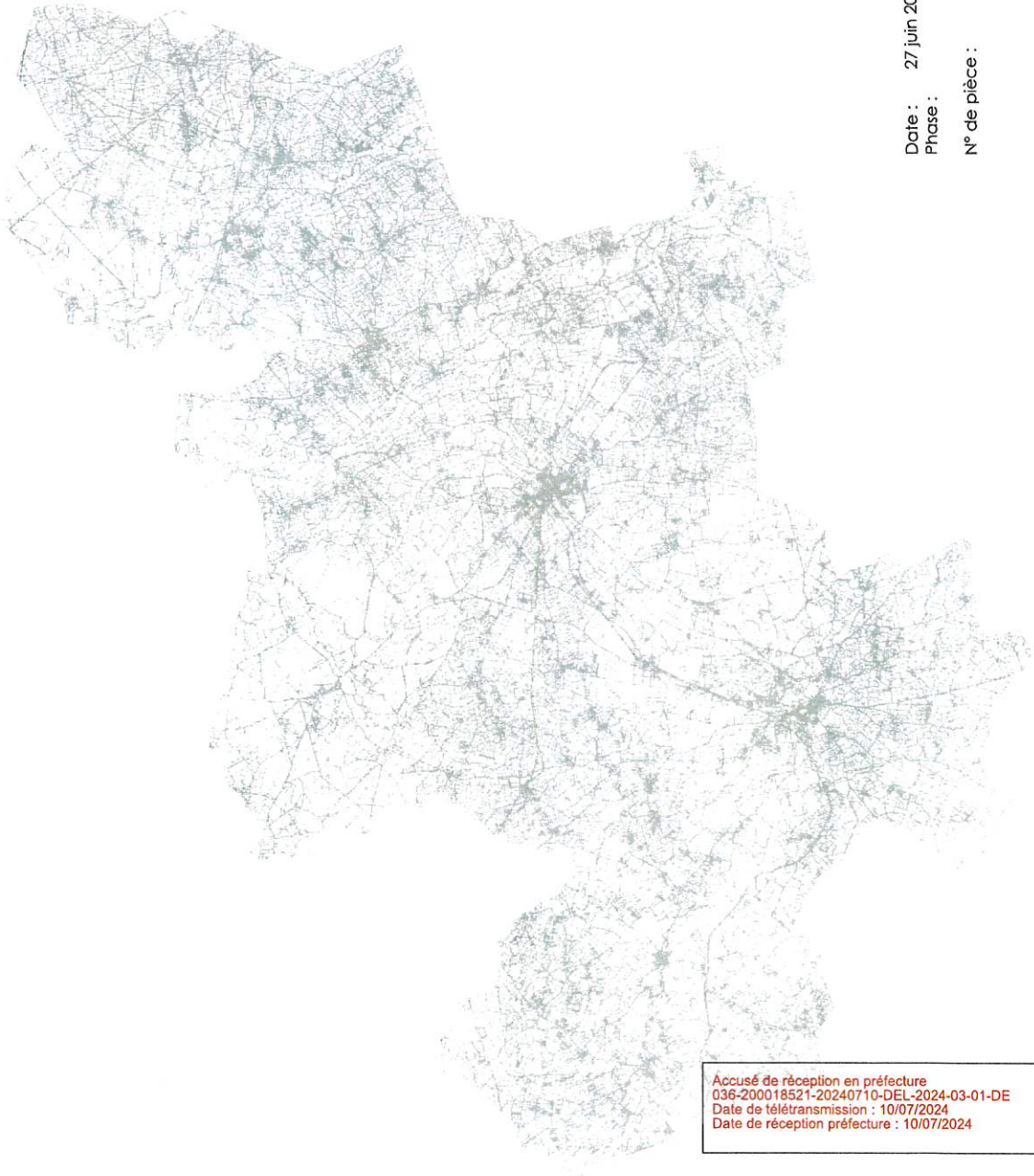
Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes

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

Recusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024



DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



ÉTUDE DE DENSIFICATION

Date : 27 juin 2024
Phase :
N° de pièce :

Communauté de communes du Val de Bouzanne,
20 rue Émile Forichon, 36230 NEUVY SAINT SEPULCHRE

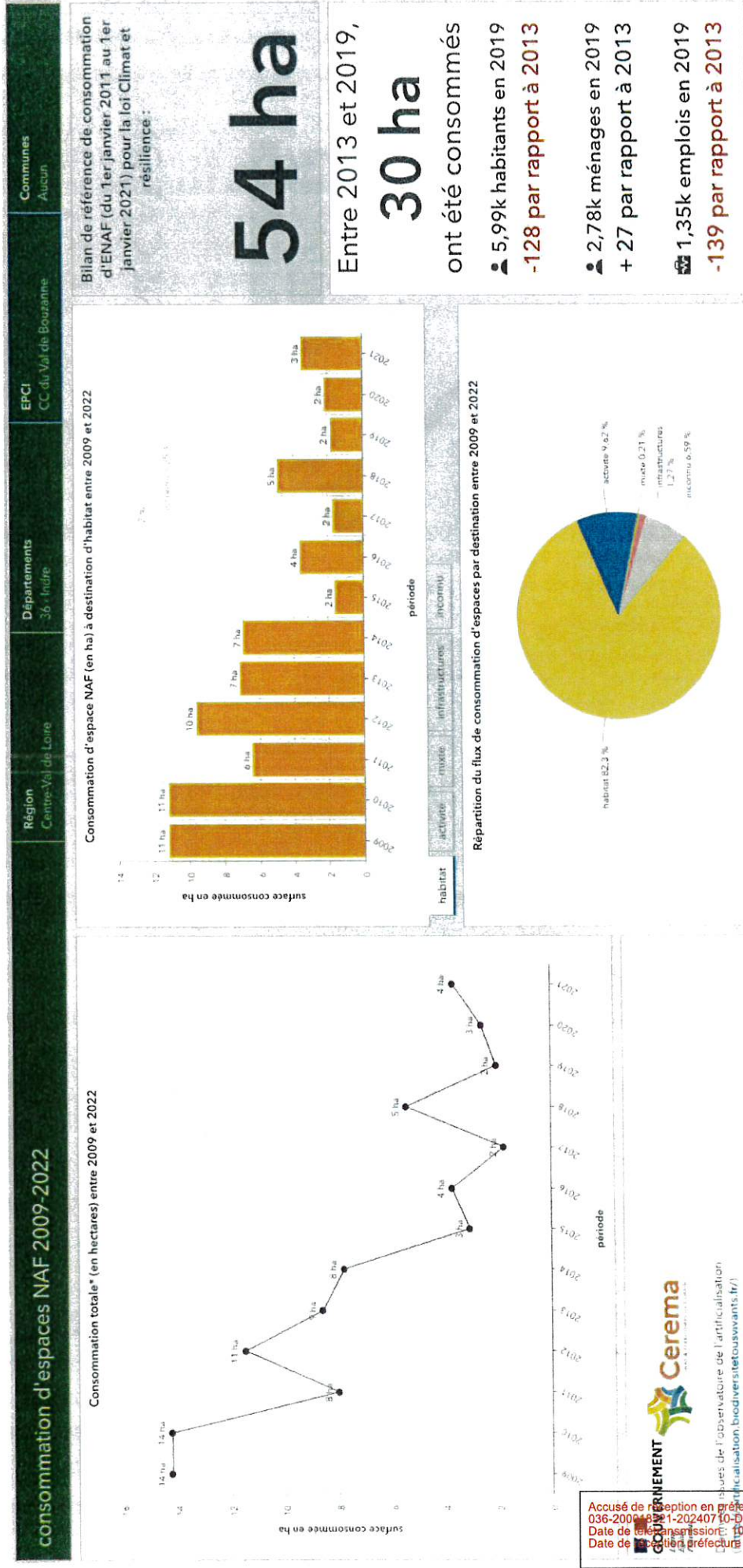
Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Annexe 02 au PV de la réunion du Conseil Communautaire du 14/05/2024



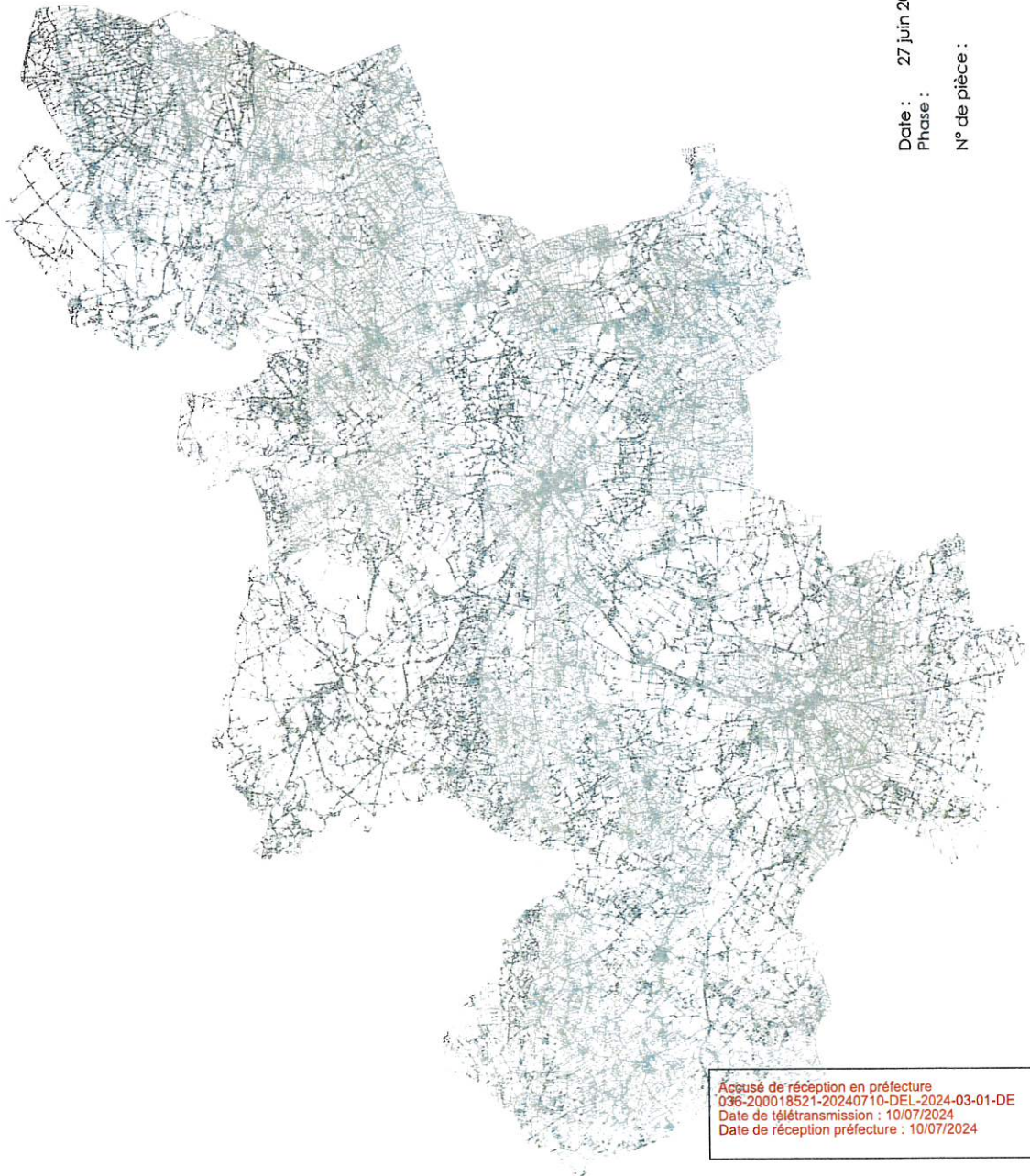
Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

1. La consommation d'espace entre 2011 et 2021



PLU

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Date : 27 juin 2024
Phase :
N° de pièce :

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

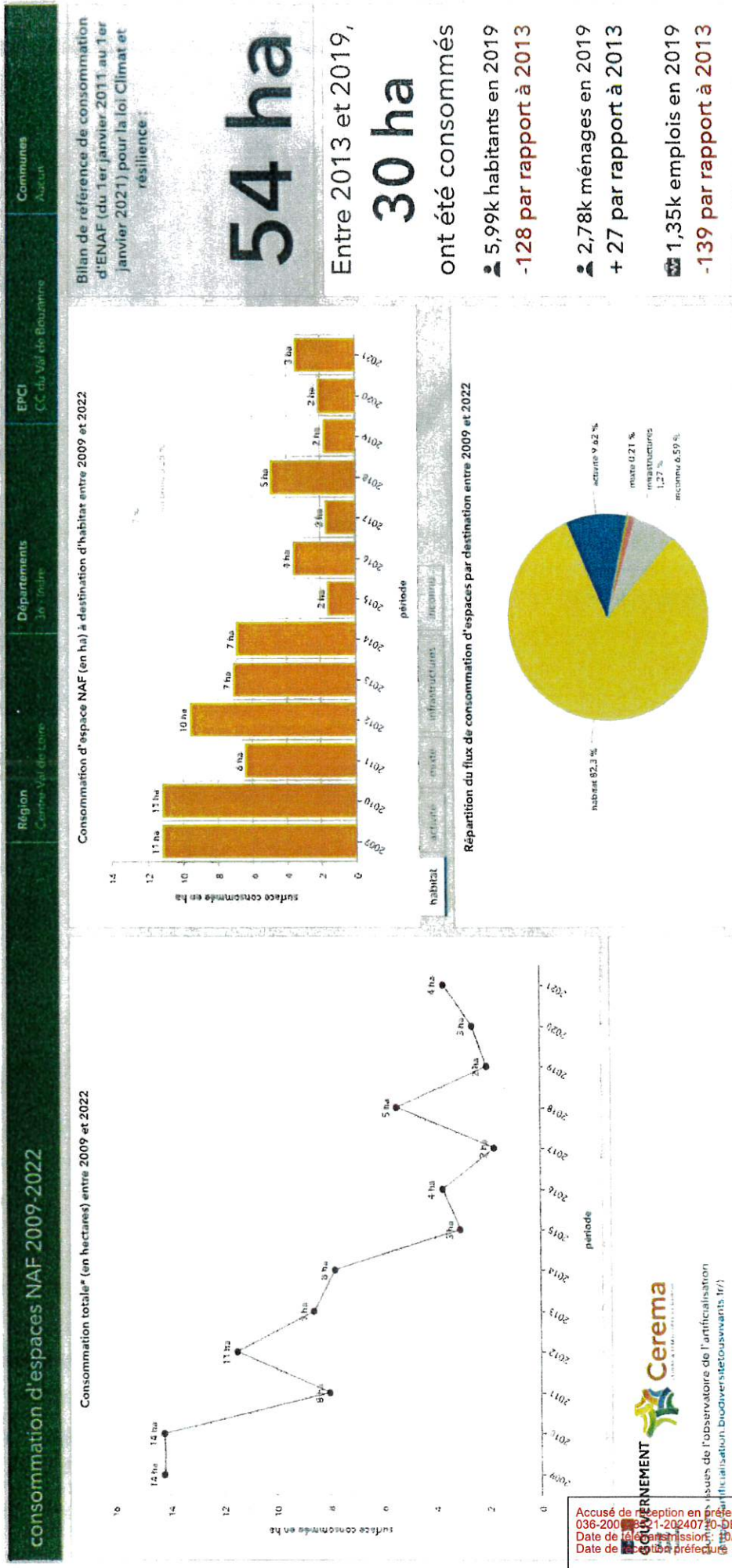
Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Au verso 02 au PV de la réunion du Conseil Principal

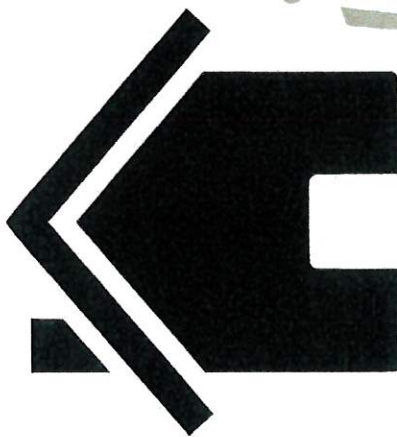
Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

1. La consommation d'espace entre 2011 et 2021



Analyse qualitative

Surfaces consommées 54 ha



83%

45,4 ha

Pour
l'habitat



12%

6,4 ha

Pour l'activité
économique

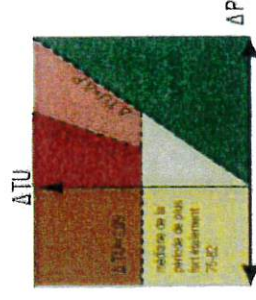
Définition : l'étalement urbain

L'étalement urbain intervient dans une commune lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci par l'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur la même période de temps déterminée.

Source : Agence Européenne d'Urbanisme

Analyse géographique (pour la période 2009-2019)

Consommation estimée
+ 30,9 ha



Secteur moins attractif

Population

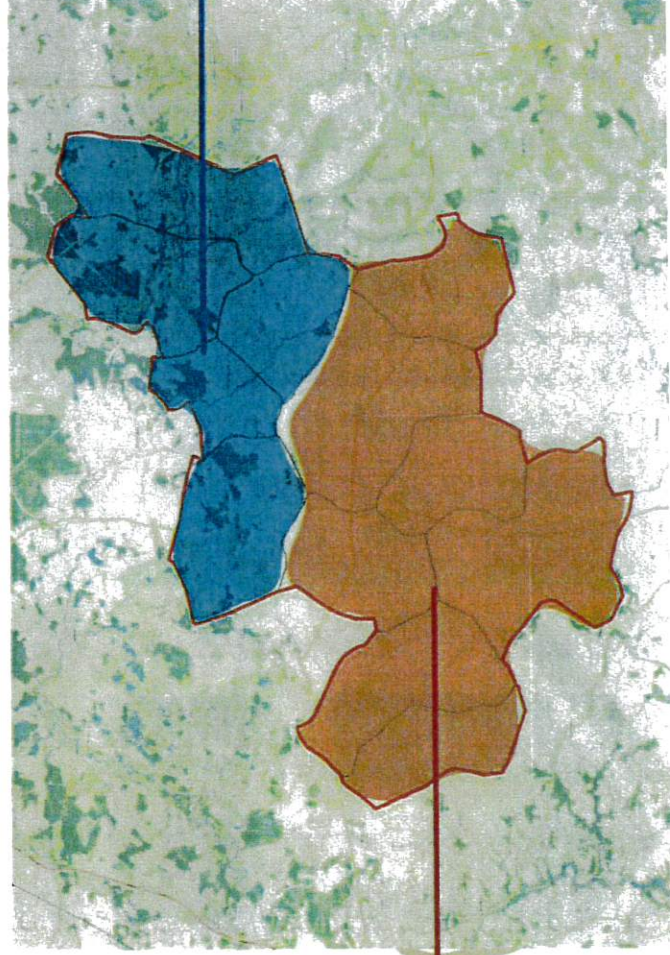
- 20 habitants
soit : - 0.49%

Artificialisation

+ 17,8 ha (total)
soit : + 2.92%

Étalement

au sens de l'AEE



Secteur attractif

Population

+ 106 habitants
soit : + 5.46%

Artificialisation

+ 13,1 ha (total)
soit : + 3.87%

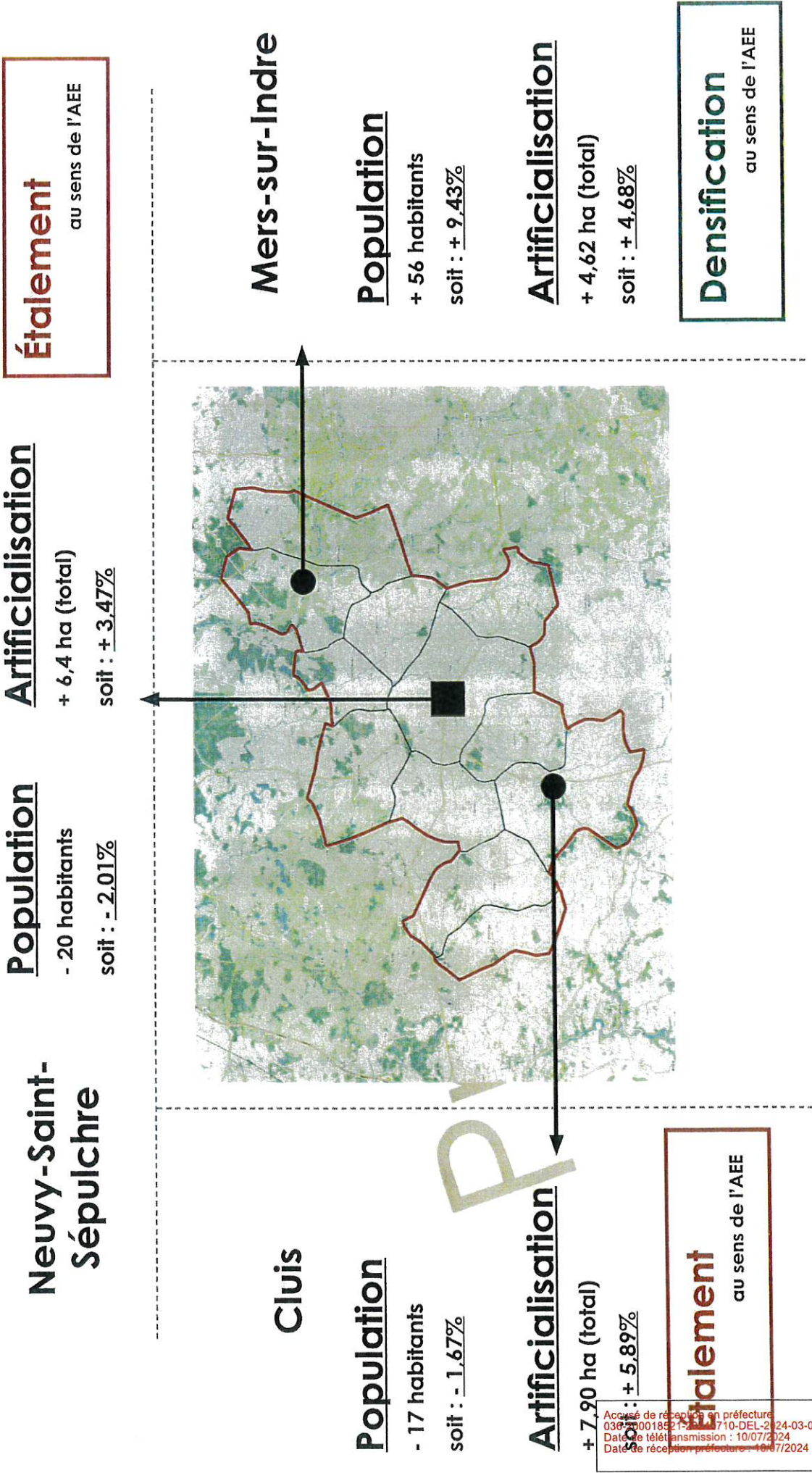
Densification

au sens de l'AEE

Une distinction à faire entre le secteur nord (attractif) où la consommation semble plus efficace, et le secteur sud où l'on peut effectivement parler d'étalement urbain.

Accusé de réception en préfecture
036-20006324-20240710-DEL-2024-03-01-D
Date de transmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Analyse par centralité

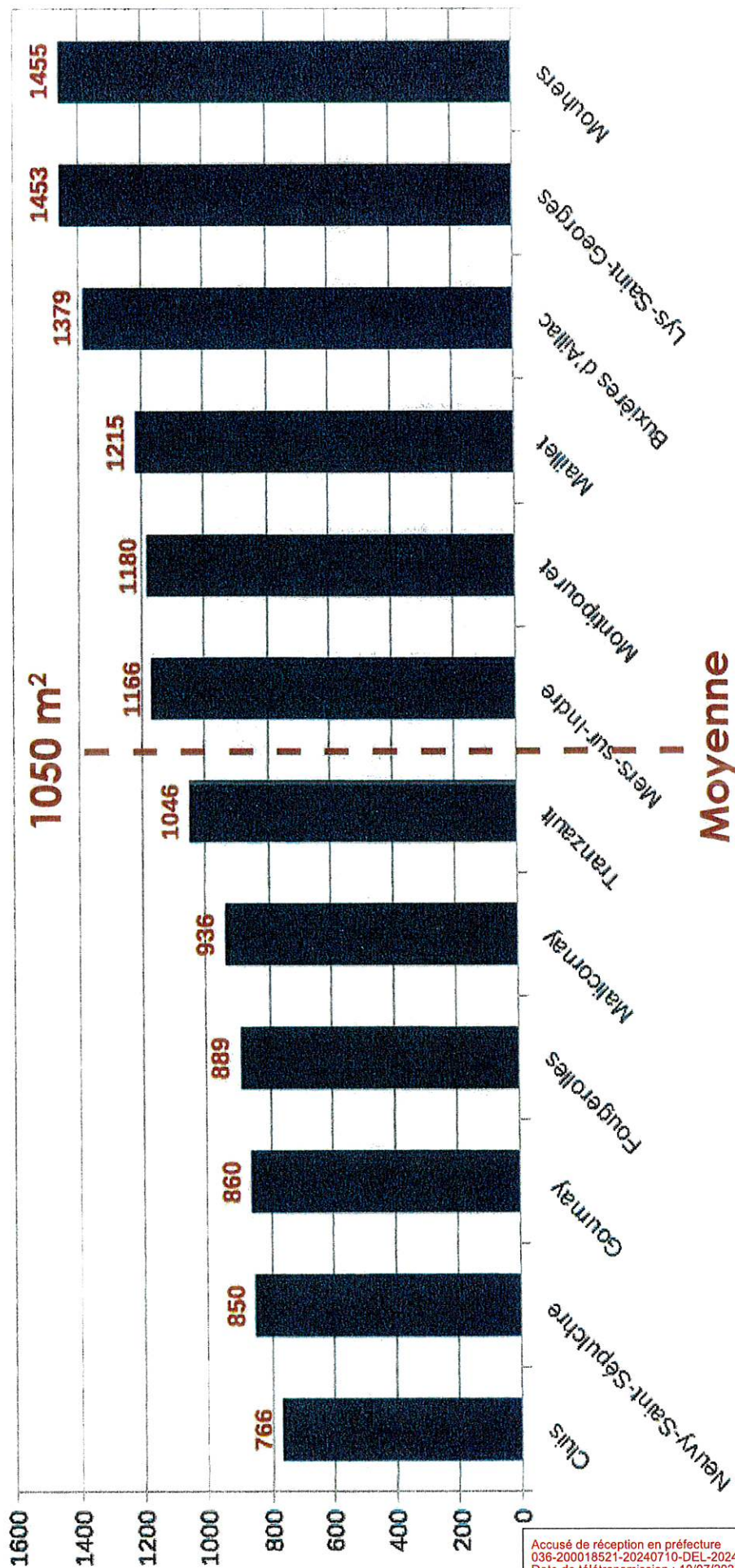


Accès de récapitulatif en préfecture
0360001852 / 0360001852-2 / 0360001852-2
Date de réception : 10/07/2024
Date de réception : 10/07/2024

Analyse typologique

Superficie moyenne des mutations entre 2014 et 2018

ensemble "maison" et "terrain à bâtir"

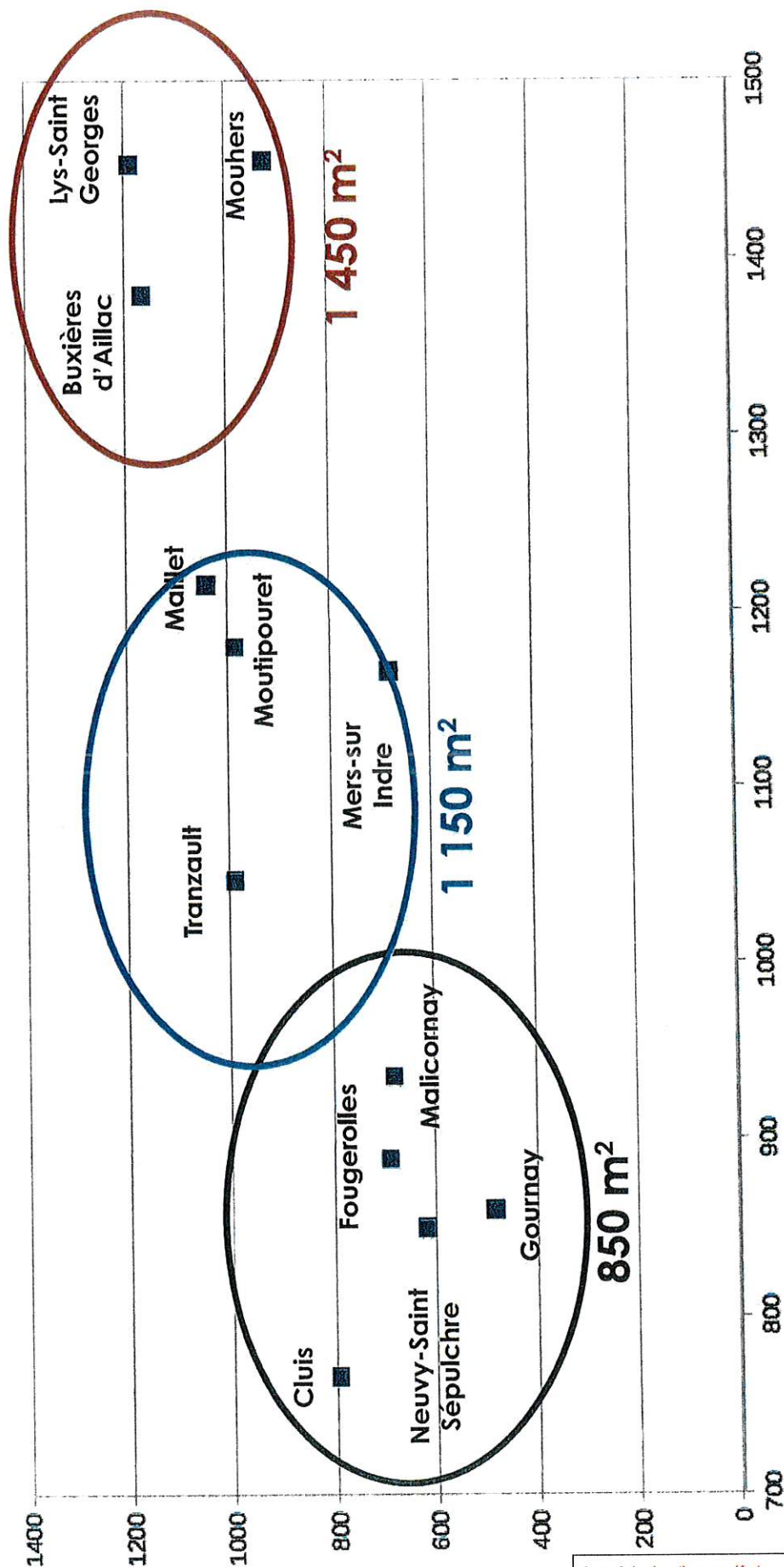


sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Une demande foncière tournée vers des grands terrains (moyenne de 1 050 m²) mais des disparités entre communes.

Typologie des communes selon la demande foncière

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



sur 371 mutations entre 2014 et 2018

