EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

*****

L'An deux mille Vingt-Quatre le Quatorze Mai, à Dix Huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne s'est réuni en séance ordinaire, à la salle des fêtes de MERS-SUR-INDRE, sous la Présidence de Monsieur Christian ROBERT, Président.

Date de convocation : 7 mai 2024
Nombre de Délégués : 28
En exercice : 28
Présents : 20
Dont : titulaires : 20 - suppléants : 0
Est nommée secrétaire de séance : Marie-Annick BEAUFRERE

PRESENTS : ***Buxières d'Aillac*** : Didier GUENIN ; ***Cluis*** : Didier FLEURY, Jean-Pierre DALOT; ***Fougerolles*** : Arnaud DENORMANDIE; ***Gournay*** : Bertrand SACHET; ***Lys Saint Georges*** : Olivier MICHOT; ***Maillet*** : Madame Magalie BOUQUIN; ***Malicornay*** : Jean-Paul BALLEREAU; ***Mers Sur Indre*** : Christian ROBERT, Jean-Marc LAFONT ; ***Montipouret*** : David DORANGEON; ***Mouhers*** : Barbara NICOLAS ; ***Neuvy Saint Sépulchre*** : Guy GAUTRON, Cécile PLANTUREUX, Jean-Marie BOFFEL, Marie-Annick BEAUFRERE, Philippe ROUTET, Jean-Luc MATHEY ; ***Tranzault*** : Philippe VIAUD, Chantal HIBERT.

Absents : ***Cluis :*** Mélissa PENOT (excusée), Francis DAVIER ; ***Gournay :*** Philippe BAZIN (excusé) ; ***Fougerolles :*** Philippe BAILLY ; ***Lys-Saint-Georges : 0 ; Maillet : 0*** ; ***Mers-Sur-Indre*** : Hélène BEHRA (excusée) ; ***Montipouret*** : Marie-Christine MERCIER (excusée), Mélina BARABÉ ; ***Mouhers :*** 0 ; ***Neuvy-Saint-Sépulchre*** : Delphine CHAUVAT.

SECRETAIRE : Madame Marie-Annick BEAUFRERE

POUVOIRS : Madame Mélissa PENOT, déléguée de la Commune de CLUIS, absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre DALOT.

*****

Délibération DEL.2024.03.01

Objet : URBANISME – PLUI
débat sur le PADD modifié

Monsieur le Président rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a déjà fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire lors de la réunion du 24 janvier 2023.

Or, les services de l'Etat ont formulé plusieurs remarques notamment au sujet de de la consommation de l'espace qu'ils estiment insuffisamment justifiée.

En conséquence, une version modifiée et complétée a été établie et transmise à chaque Délégué Communautaire. Elle figure en annexe 01 au Procès-Verbal. Le Bureau d'Etudes procède à sa présentation ainsi qu'à une analyse de la consommation de l'espace telle qu'elle figure en annexe 02 au Procès-Verbal.

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

Pour répondre à une question, le bureau d'études précise concernant le point 3.2 que les projets de développement éolien en cours seront ceux pour lesquels les Conseils Municipaux auront pris une délibération avant la date d'arrêt du PLUi.

Il est précisé en outre, qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de préservation du paysage sera créée.

Monsieur le Président indique que le PADD sera notifié aux Communes par la CDC et que celles-ci devront avoir débattu de celui-ci dans les deux mois.

Le Conseil Communautaire en prend acte.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME,
A NEUVY-SAINT-SEPULCRE, le lundi 08 juillet 2024

Le secrétaire,
Marie-Annick BEAUFRERE

Le Président,
Christian ROBERT.

Communauté de Communes du Val de Bouzanne ★ 36230 ★

Communauté de Communes du Val de Bouzanne ★ 36230 ★

Publié ou Notifié le : 10/07/2024

Le Président,

Communauté de Communes du Val de Bouzanne ★ 36230 ★

Accusé de réception en préfecture
036-200016521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

PLU

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 1er 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 arrêtant le plan local d'urbanisme du Val de Bouzanne

Le président,
Christian ROBERT

Date : **28 mars 2023 (mis à jour avril 2024)**
Phase : **Débat PADD**

N° de pièce : **2**

39 rue Emile Fetichon -
36200 NEUVY ST SEPULCHRE

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
Rois, rue Saint-Barthélemy, 36000 Chateauroux
02 37 91 00 08 - contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

Accusé de réception en préfecture
036-200016927-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 15/07/2024
Date de réception préfecture : 15/07/2024

Annexe 01 au procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 14/05/2024

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 :

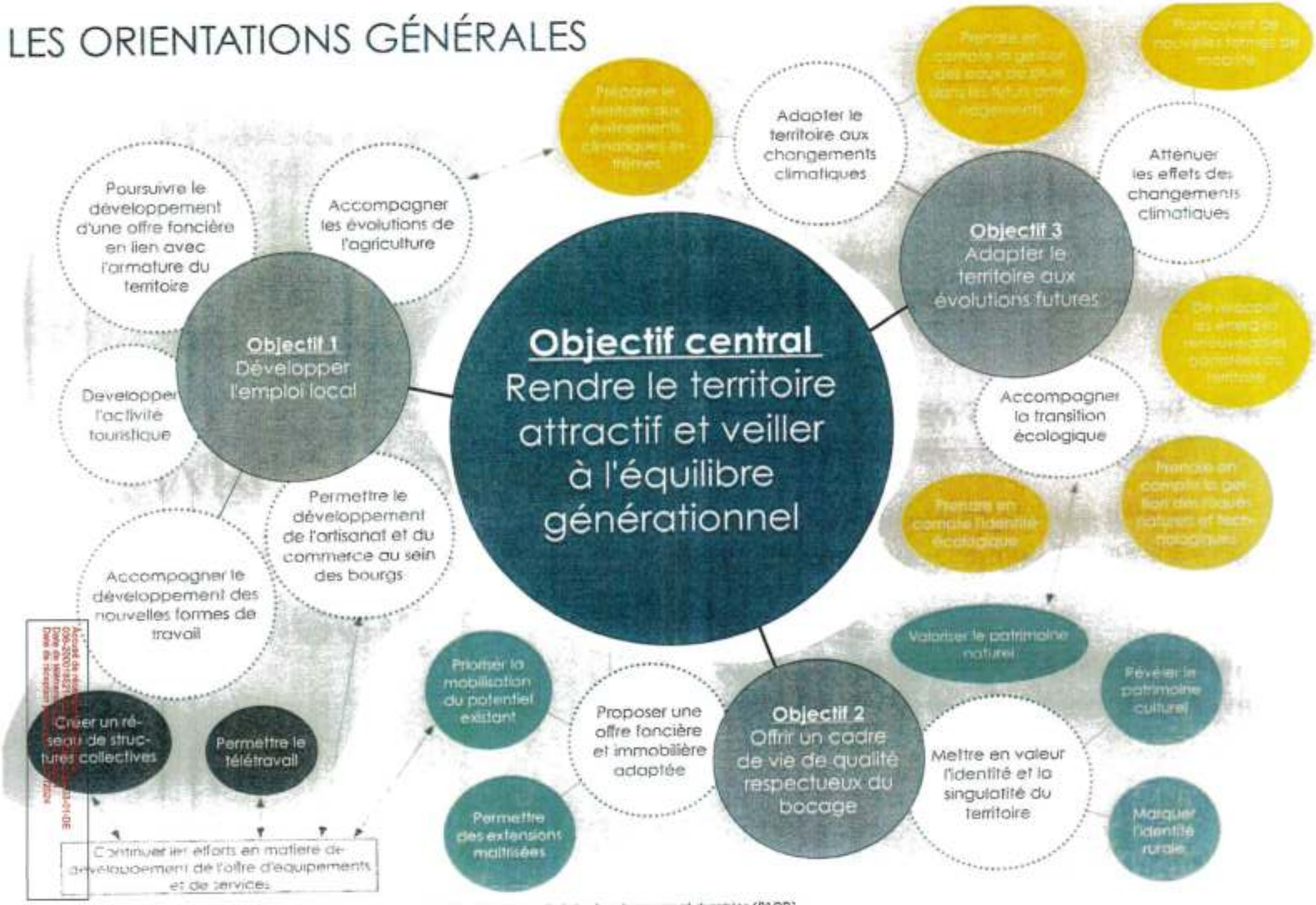
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

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

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

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

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



Objectif 1
DÉVELOPPER L'EMPLOI LOCAL

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

1.2. Accompagner le développement des nouvelles formes de travail

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

1.4. Accompagner les évolutions de l'agriculture

1.5. Développer l'activité touristique

Accusé de réception en préfecture
039-200018527-20240715-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 16/07/2024
Date de réception préfecture : 16/07/2024

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.

Accusé de réception en préfecture
036-200018502-20240710-DEL-2024-43-1-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

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 entrepreuneurial
- 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.

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

1.4. 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.

Accusé de réception en préfecture
036-200018531-20240110-DEL-2024-03-01-2E
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

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.

Accusé de réception en préfecture
036-200018021-20240710-DEL-30024-DS-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

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-Sepulchre où la taille moyenne des terrains sera de l'ordre de 900 m²).

  Permettre des extensions sur le reste du territoire, y compris dans les hameaux "constitués". Il s'agit ici d'un objectif de solidarité territoriale visant à offrir *a minima* une zone de développement dans le cadre du Plui.
- Définir une politique foncière de long terme afin d'anticiper les besoins futurs en habitat.
- Réduire la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 d'au moins 5%.

Accusé de réception en préfecture
036-200016021-20240710-DB118124-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

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 berrichone, 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

Accusé réception en préfecture
036-200071521-20240703-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

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

Accusé de réception en préfecture
056-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

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.

Accusé de réception en préfecture
036-200018527-20240701-DEL-2024-03-41-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

3.2. Atténuer les effets des changements climatiques

Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire

- Ne permettre que les projets de développement éolien en cours à la date d'arrêt du PLUi (nommer les projets en cours), et qui respectent les objectifs de mise en valeur du paysage et de respect de la biodiversité.

- Permettre le développement des centrales photovoltaïques uniquement sur des espaces non exploitables par l'agriculture (toitures, sites dégradés, pollués, friches industrielles et autres sites non productifs), et les infrastructures d'agri-voltaïsme en lien avec de vrais projets agricoles.

- Interdire l'implantation de parc photovoltaïque au sol sur des zones d'activités économiques.

- Permettre le développement de projets de méthanisation n'entrant pas en concurrence avec la production agricole.

Promouvoir les nouvelles formes de mobilité

- Favoriser le développement des mobilités douces (marche, vélo ...).

- Développer des aires de 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.

Accusé de réception en préfecture
036-200018632-20240710-DEL-20240403-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Préserver le bocage pour réduire l'empreinte écologique du territoire

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

3.3. Adapter le territoire aux changements climatiques

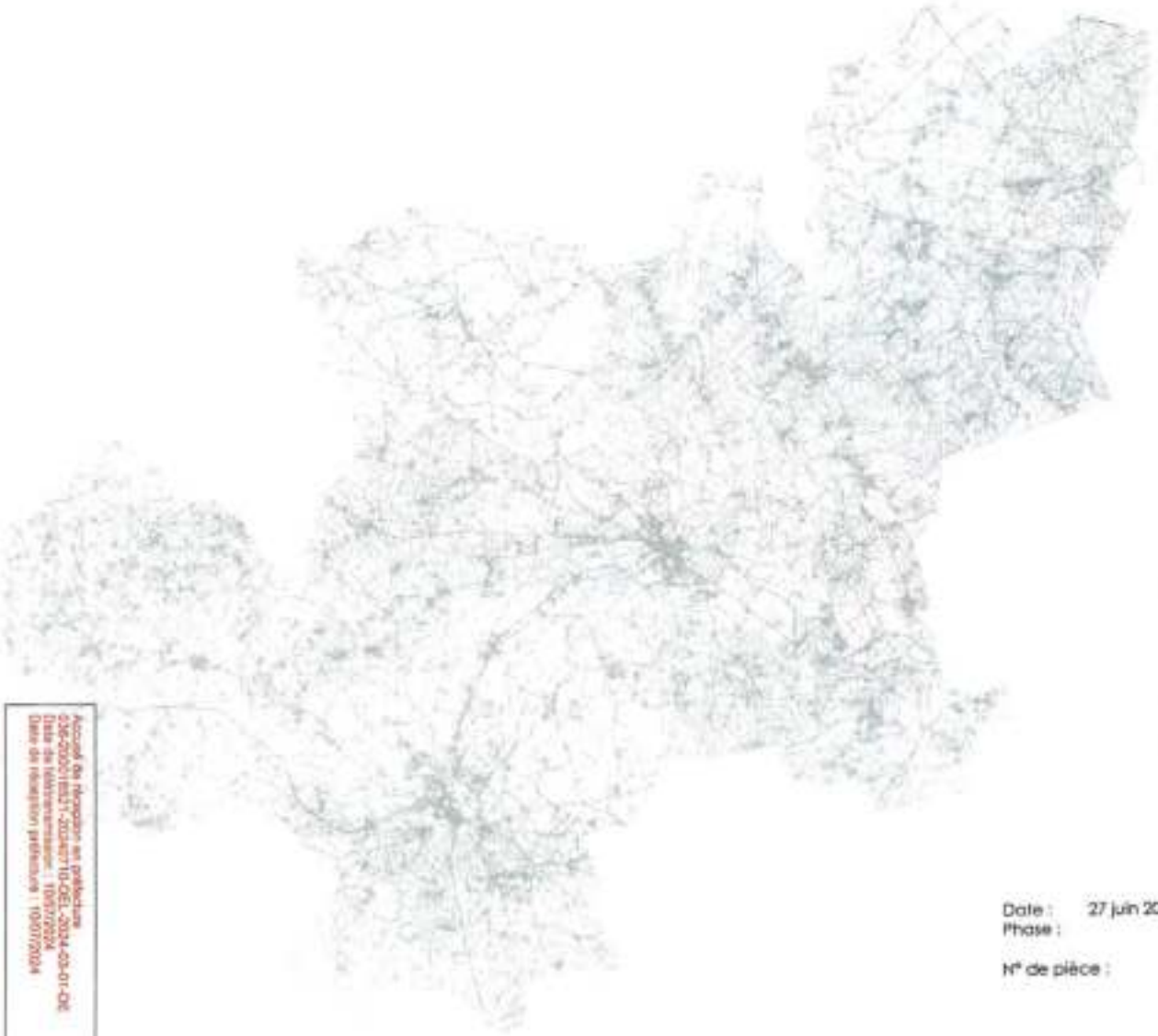
Préparer le territoire aux événements climatiques extrêmes

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

Reçu à la préfecture
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

PLU

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Val de Bouzanne

Indre en Berry

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Date : 27 juin 2024

Phase :

N° de pièce :

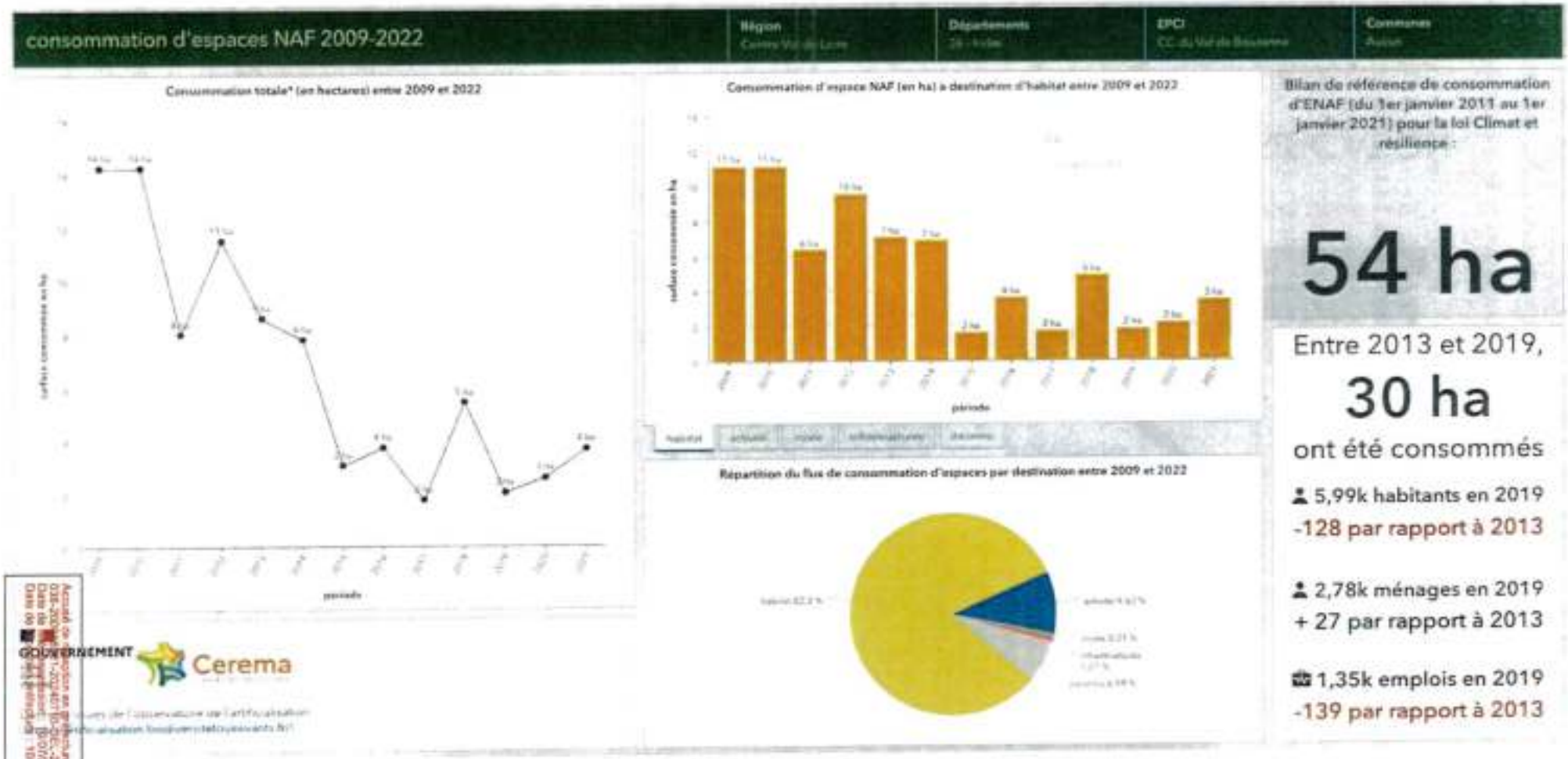
Communauté de communes du Val de Bouzanne,
20 rue Émile Fortchon, 36230 NEUVY SAINT SÉPULCHRE

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 [illegible] / contact@gilsonetpayage.com
www.gilsonetpayage.com

Accusé de réception en préfecture
036-200018653-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

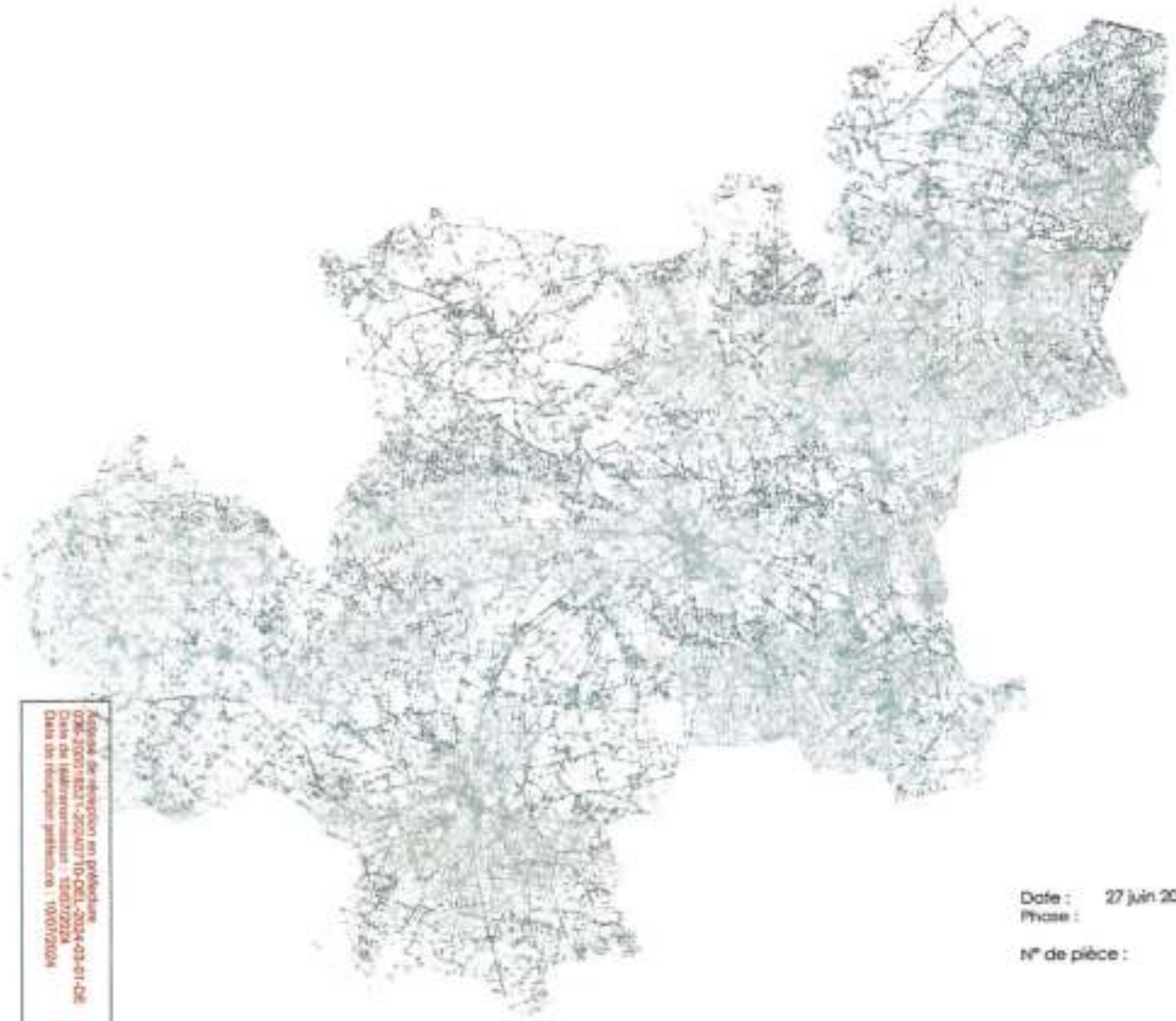
Annexe 02 au PV de la réunion du Conseil Communautaire du 11/05/2024

1. La consommation d'espace entre 2011 et 2021



PLU

DÉPARTEMENT DE L'INDRE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Val de Bouzanne

Indre en Berry

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Annexe 02 au PV de la réunion du Conseil Municipal

Arrêté de révision en préfecture
036-200018021-20240110-DEL-2024-03-01-02
Date de télétransmission : 10/01/2024
Date de réception préfecture : 10/01/2024

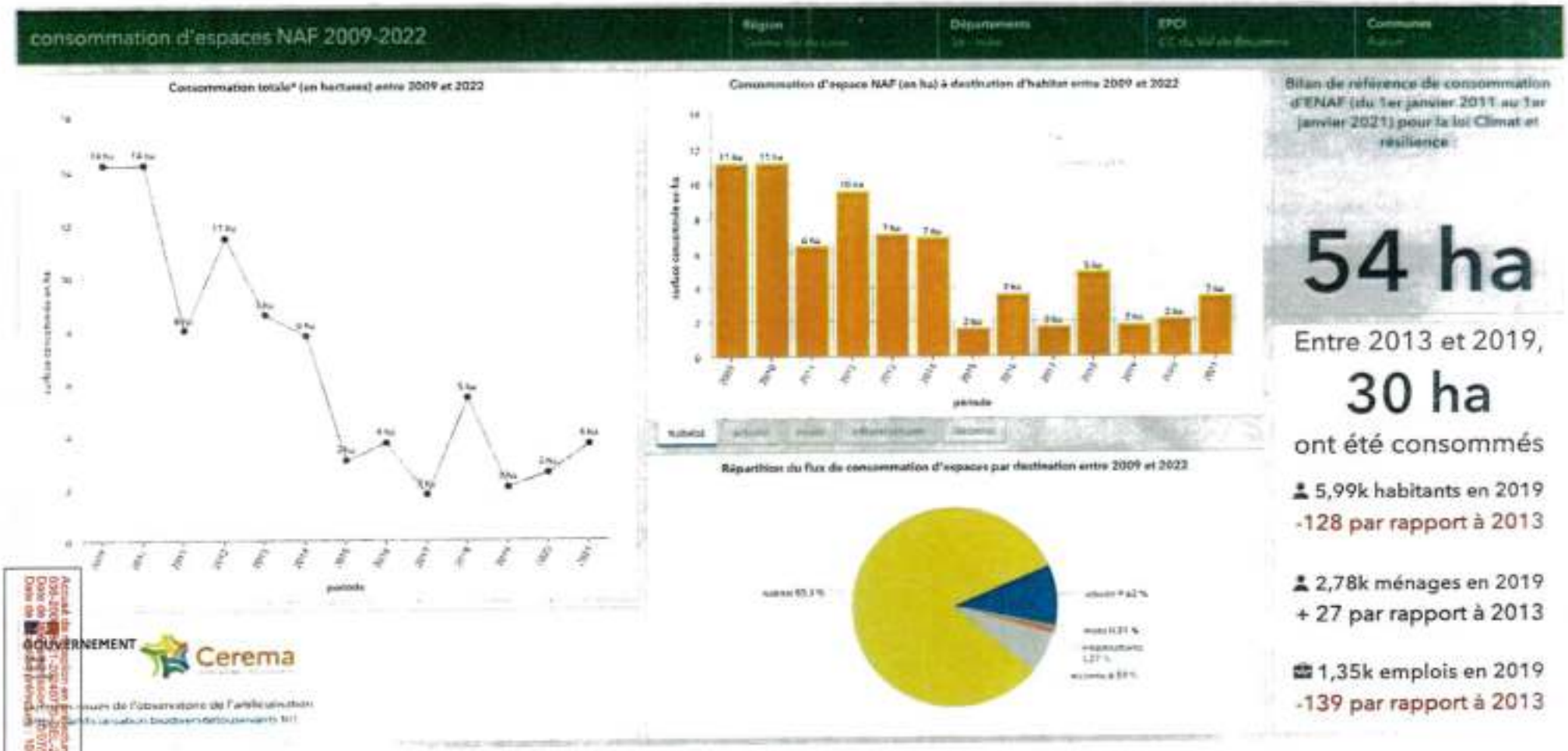
Date : 27 juin 2024
Phase :

N° de pièce :

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

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
40bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

1. La consommation d'espace entre 2011 et 2021



Analyse qualitative

Surfaces consommées 54 ha

83%

45,4 ha

Pour l'habitat

12%

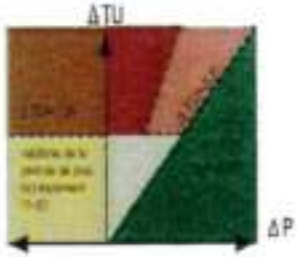
6,4 ha

Pour l'activité économique

Provisoire

Accusé de réception en préfecture
038-200018521-20240710-CEL-20240-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Analyse géographique (pour la période 2009-2019)



Consommation estimée

+ 30,9 ha

Secteur moins attractif

Population

- 20 habitants

soit : - 0,49%

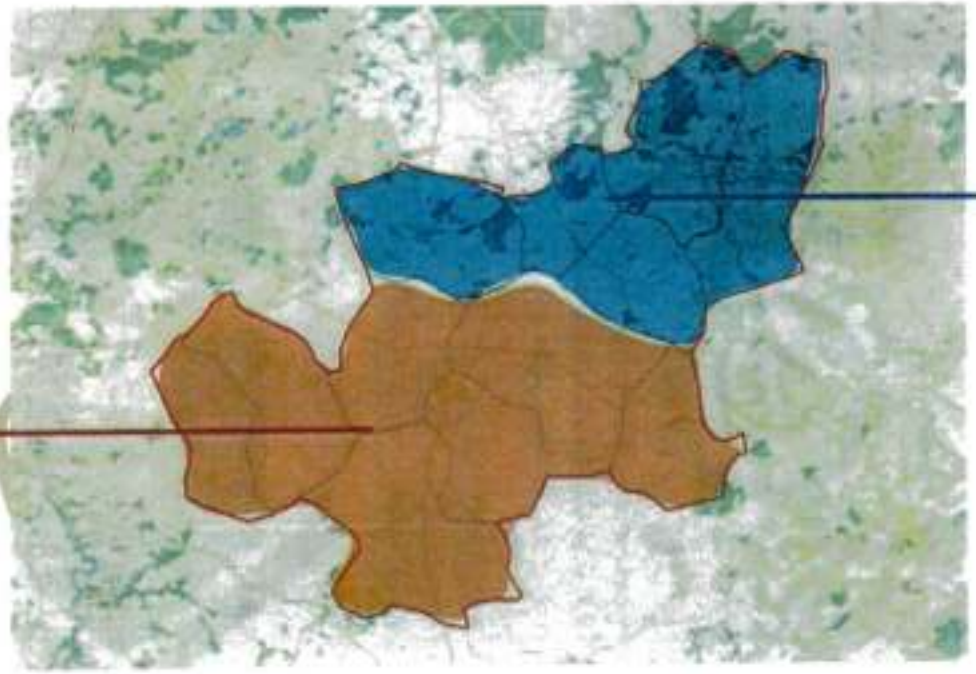
Artificialisation

+ 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.

Analyse par centralité

Neuvy-Saint-Sépulchre

Population

- 20 habitants

soit : - 2,01%

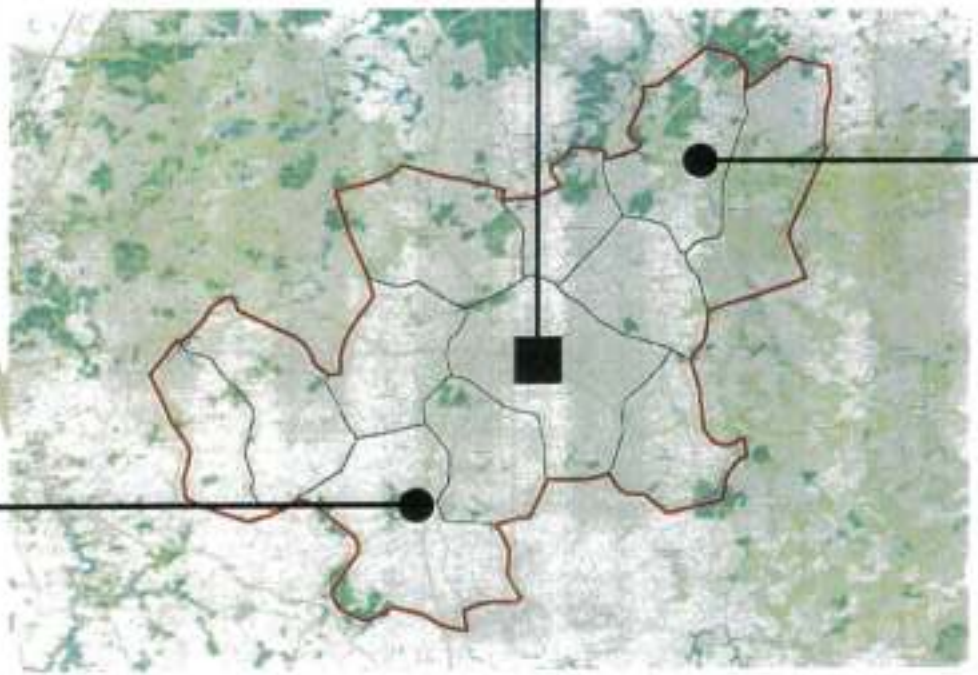
Artificialisation

+ 6,4 ha (total)

soit : + 3,47%

Étalement

au sens de l'AEE



Cluis

Population

- 17 habitants

soit : - 1,67%

Artificialisation

+ 7,90 ha (total)

soit : + 5,89%

Étalement

au sens de l'AEE

Mers-sur-Indre

Population

+ 56 habitants

soit : + 9,43%

Artificialisation

+ 4,62 ha (total)

soit : + 4,68%

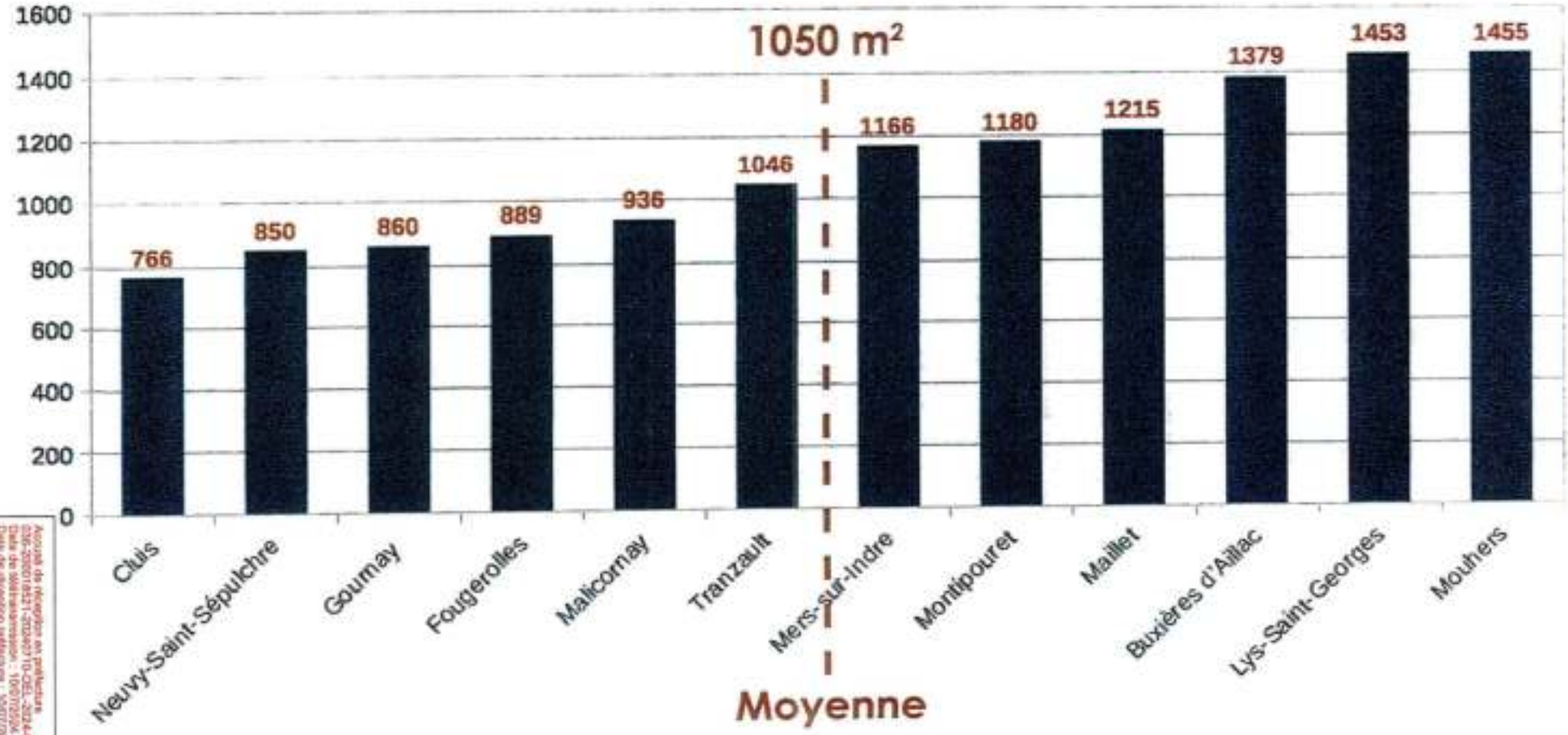
Densification

au sens de l'AEE

Analyse typologique

Superficie moyenne des mutations entre 2014 et 2018

ensemble "maison" et "terrain à bâtir"



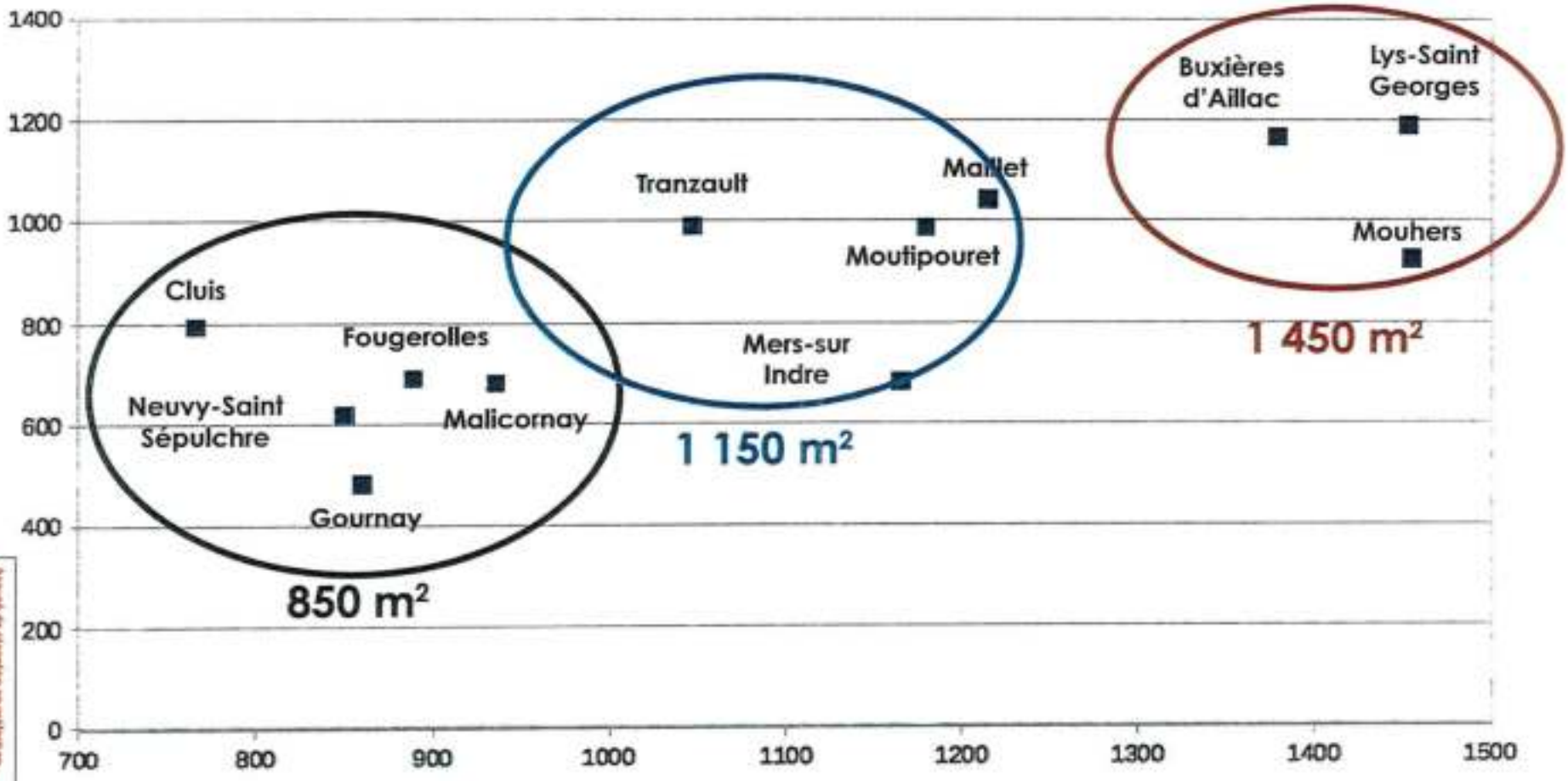
sur 371 mutations entre 2014 et 2018

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

Accusé de réception en préfecture
036-200051621-20240710-CEL-2024-63-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

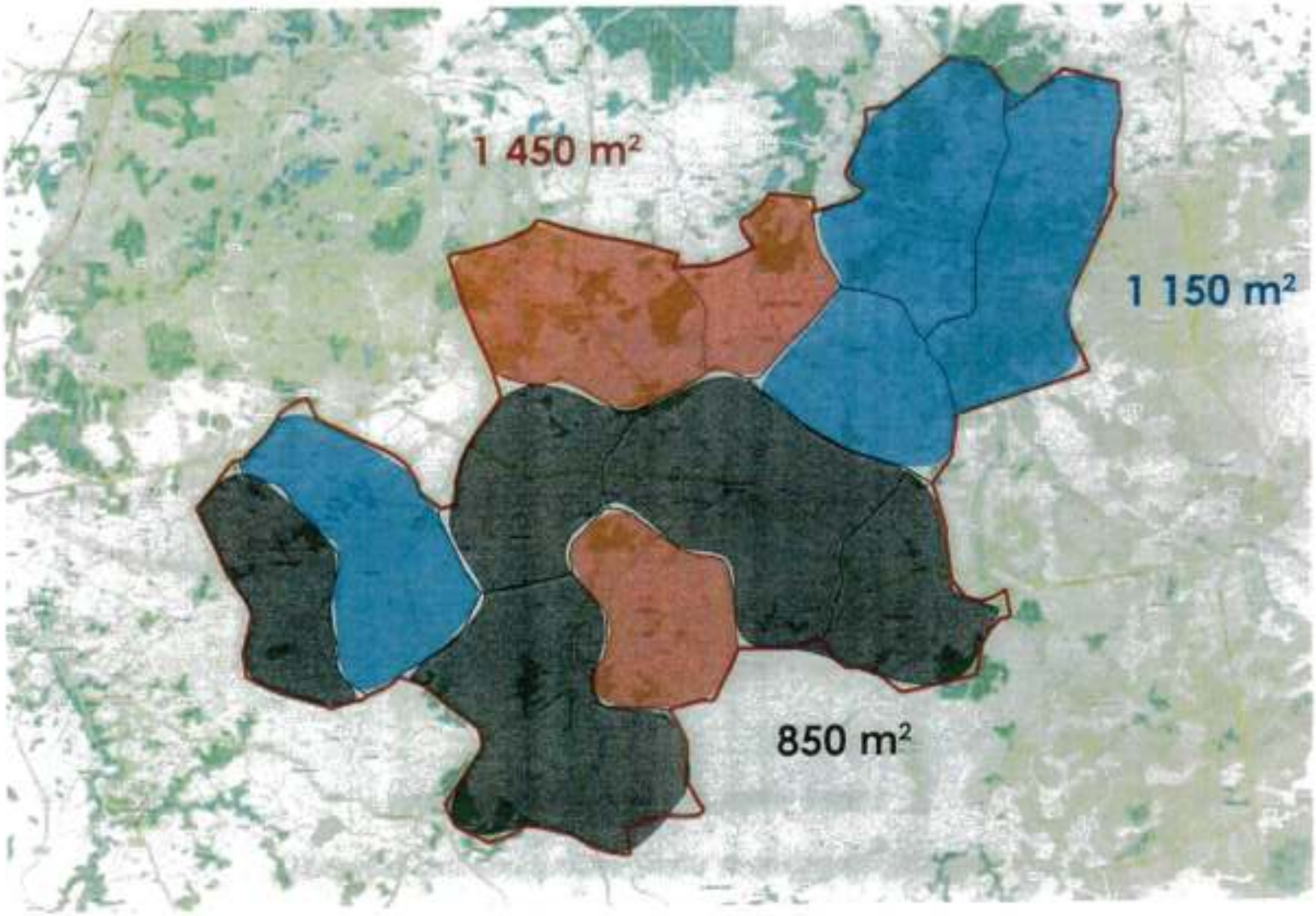
Typologie des communes selon la demande foncière

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



sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Accusé de réception en préfecture
036-200018527-20240710-DEL_2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024



Accusé de réception en préfecture
038-200018521-20240701-DEL-2024-03-41-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

2. Potentiel de logements dans le tissu bâti existant

Prédéfinition 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 «Focus sur la définition des hameaux», page 102

Les dents creuses

Dans les enveloppes urbaines, les interstices du tissu bâti situés entre deux constructions existantes ont été consdérés en dents creuses.
Les dents creuses figurent sur les plans localisant les dents creuses et les secteurs considérés en extension, voir «10.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension», page 24.

Nom	Superficie en dents creuses (ha)
Buxières-d'Aillac	2,98
Cluis	5,51
Fougerolles	1,02
Gournay	0
Lys-Saint-Georges	1,89
Maillet	0,74
Malicornay	0,67
Mers-sur-Indre	5,5
Montipouret	4,2
Mauhers	0,56
Neuvy-Saint-Sépulchre	9,71
Tranzault	3,25
Total	**36,03**

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® founris par l'IGN.

Les critères du premier filtrage été 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'envrion 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.

PROVISOIRE

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

Document mis en préfecture
DOC : 036-200401010-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

3. Estimation des besoins en logements

Population totale au dernier recensement	5 979
Population des ménages au dernier recensement	5 863
Nombre d'**occupants moyen** par logement à terme	2,00
Nombre total de **logements** au dernier recensement	3 969
Nombre total de **résidences principales** au dernier recensement	2 801
Nombre de ménages	2 796
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	15
Nombre de logements vacants	681
Nombre de logements possibles par changement de destination	237
Superficie des dents creuses	360 300 m2

	année N	*année N+15*	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à horizon 10 ans	-	2 792	-4
Nombre de ménages	2 796	-	
Population des ménages	5 863	5 863	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,10	2,10	0 %

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,80 %

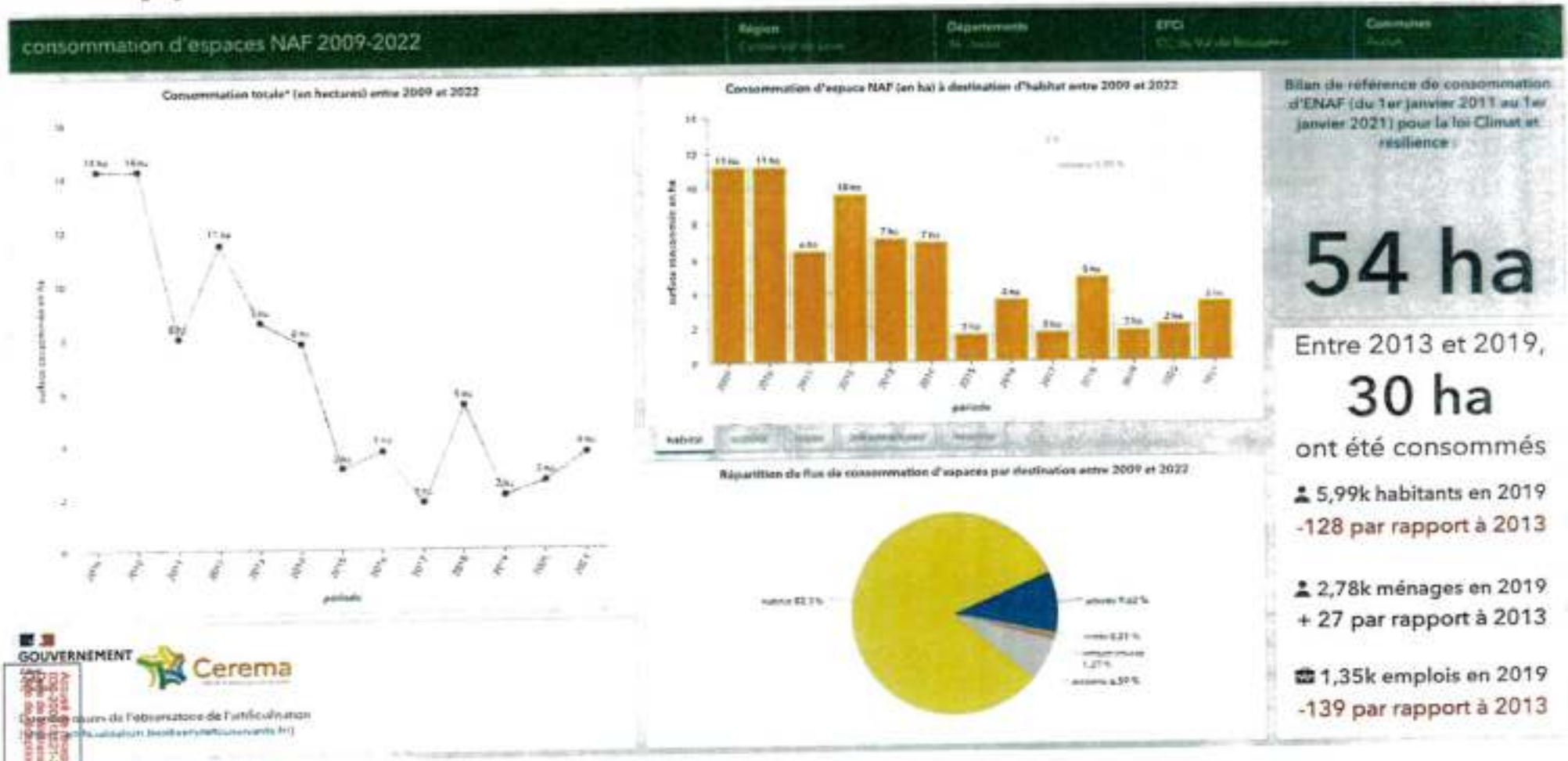
	Population totale	**Habitants supplémentaires**
2020	5 979	
2040	7 012	1 033
	soit une augmentation de :	**17,3%**

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	0
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	516
À déduire la part de logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à **5 %** du total des logements :	97
À déduire **50%** logements possibles en dents creuses :	173
À déduire une part (10%) de logements possible en changement de destination	24
Logements possibles en renouvellement urbain :	0
Total des **logements possible en densification** :	**293**
Total des **logements à prévoir en extension** :	**223**
superficie à prévoir en extension :	**31,89 hectares**

Provisoire

Accusé de réception en préfecture
028-200018527-20240110-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/01/2024
Date de réception préfecture : 10/01/2024

4. Rappel


consommation d'espaces NAF 2009-2022
Région
Départements
EPCI
Communes
Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2022
Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre 2009 et 2022
Répartition de flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2022
Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :
54 ha
Entre 2013 et 2019,
30 ha
ont été consommés
5,99k habitants en 2019
-128 par rapport à 2013
2,78k ménages en 2019
+ 27 par rapport à 2013
1,35k emplois en 2019
-139 par rapport à 2013
GOUVERNEMENT
Cerema

5. Consommation d'espace projetée

Localisation

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

Détail par commune pour le logement

	Superficie en extension (ha)
Buxières-d'Aillac	1,94
Cluis	4,67
Fougerolles	1,46
Gournay	0
Lys-Saint-Georges	1,61
Maillet	0,27
Malicornay	0,7
Mers-sur-Indre	4,17
Montipouret	9,5
Mouhers	1,33
Neuvy-Saint-Sépulchre	5,27
Tranzault	1,46
Total pour le logement	32,38

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, Zone d'activité du Fay	5,5 ha
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Châteauroux	2,5 ha
Maillet, ZA des Nielloux	2,48 ha
Maillet, ZA des Nielloux, partie abandonnée	-0,9 ha
Cluis, ZA de la Grande-Justice	4,04 ha
Fougerolles	1,02 ha
Montipouret, zone artisanale	1,11 ha
Mers-sur-Indre, zone artisanale	0,84 ha
Total	16,59 ha

Détail par commune pour les équipements collectifs (non pris en compte dans la consmmation d'espace à venir)

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

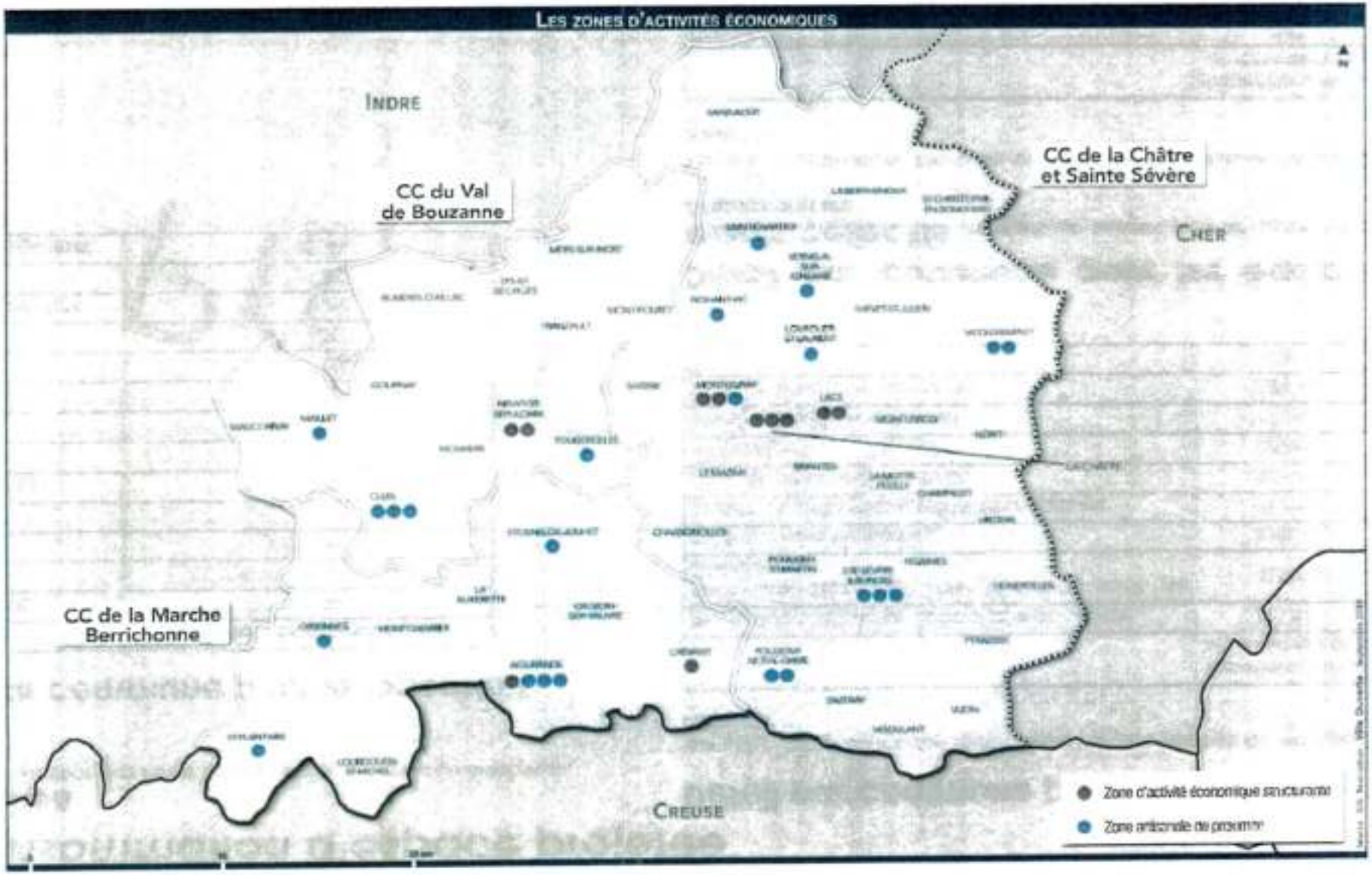
	Superficie prévue en extension (ha)
Gournay	0,51
Mouhers	0,34
Neuvy-Saint-Sépulchre	6,19
Tranzault	0,42
Buxières-d'Aillac	0
	7,46

Provisoire

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

6. Compatibilité avec le Scot La Châtre-en-Berry

Répartition des ZA à l'échelle du SCOT



Accusé de réception en préfecture
036-200018821-20240710-DEL-20024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Zones d'activités structurantes

Les prescriptions du Scot

BILAN DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES	NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
	Fay	Neuvy-Saint-Sépulchre	16,4 ha	6,4 ha	61,0%
	Route de Châteauroux	Neuvy- Saint-Sépulchre	8,6 ha	-	100,0%

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.

Accusé de réception en préfecture
036-200067831-20240710-DEL_2024-29-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

BILAN DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES	NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
CC du Val de Bouzanne 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%

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.

Provisoire

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
38,8 ha dont 7,4 ha disponibles, soit 19,1%	CC la Châtre et Sainte Sévère **22,35 ha de zones artisanales de proximité dont 2,68 ha disponibles, soit 11,6%**	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		
		Circuit automobile	Montgivray	0,75 ha		
	CC du Val de Bouzanne **4,25 ha de zones artisanales de proximité dont 0,9 ha disponibles, soit 21,2%**	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%
	CC de la Marche Berrichonne **12,26 ha de zones artisanales de proximité dont 3,9 ha disponibles, soit 31,6%**	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 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%

Arrêté de prescription en préfecture
EBE-20231231-20240710-DEL-20234-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Provisoire

Maillet les Nielloux, zone artisanale

Cluis route d'Aigurande, zone artisanale

Fougerolles, zone artisanale

Montipouret, zone artisanale

Mers-sur-Indre, zone artisanale

Total

	Superficie prévue en extension (ha)
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay	5,5 ha
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Châteauroux	2,5 ha
Mailliet, ZA des Nielloux	2,48 ha
Mailliet, ZA des Nielloux, partie abandonnée	-0,9 ha
Clugis, ZA de la Grande-Justice	4,04 ha
Fougerolles	1,02 ha
Montipouret, zone artisanale	1,11 ha
Mers-sur-Indre, zone artisanale	0,84 ha
Total	16,59 ha

Provisoire

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

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

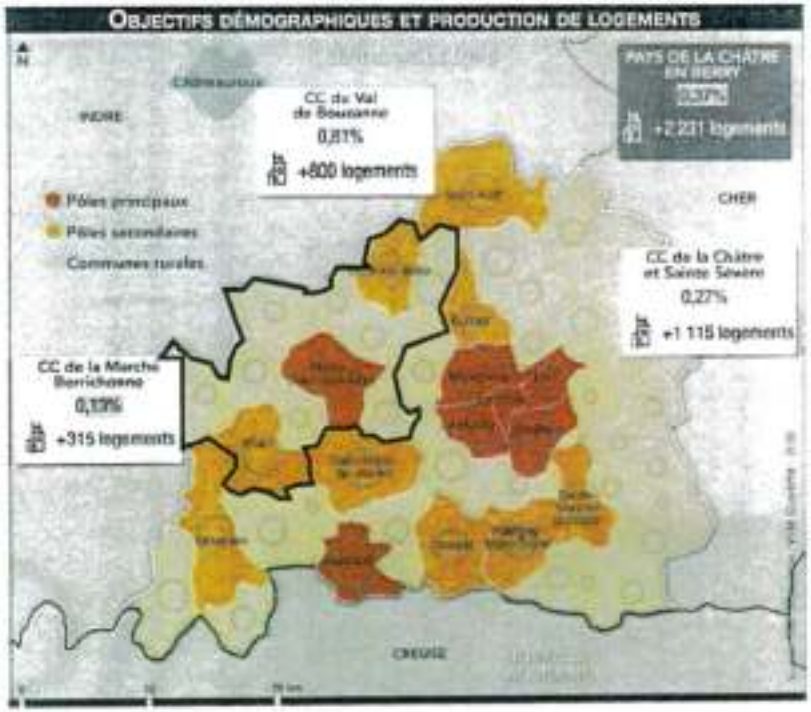
Objectif 1 : Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

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 :



	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	0,81%	7 545	2,0	3 773	624	176	800	40
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	0,37%	31 843	1,9	16 396	1 740	491	2 231	112

Accusé de réception en préfecture
036-200018452-20240710-DEL_2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Produire 60% des logements dans le tissu bâti existant

	Potentiel DC (ha)	Potentiel logements (30 % rétention)	Extension (ha)	Densité extensions Scot	Potentiel logements extension	Potentiel en renou-vellement urbain	Potentiel logements vacants
Buxières-d'Aillac	2,98	17	1,94	1200	11		8
Cluis	5,51	32	4,67	1200	27		8
Fougerolles	1,02	6	1,46	1200	9		8
Gournay	0,00	0	0,00	1200	0		8
Lys-Saint-Georges	1,89	11	1,61	1200	9		8
Maillet	0,74	4	0,27	1200	2		8
Malicornay	0,67	4	0,70	1200	4		8
Mers-sur-Indre	5,50	32	4,17	1200	24		8
Montipouret	4,20	25	9,50	1200	55		8
Mouhers	0,56	3	1,33	1200	8		8
Neuvy-Saint-Sépulchre	9,71	57	5,27	900	41	0	8
Tranzault	3,25	19	1,46	1200	9		8
	36,03	**210**	**32,38**		**199**	**0**	**97**

La répartition détaillée dans le tableau illustre que 328 des 546 logements prévues seront produits dans le tissu bâti existant soit 61 %.

Provisoire

Accusé de réception en préfecture
036-200071710-DEL-20240425-01-DE
Date de télétransmission : 10/01/2024
Date de réception préfecture : 10/01/2024

Répartition des logements entre les pôles et les autres communes

54% de logements dans les polarités (Neuvy, Cluis, Mers) 46% de logements dans le reste de la CC

	Potentiel en dents creuses		Potentiel en extensions		Potentiel en renou-vellement urbain		Potentiel logements vacants		Total	
Pôles	121	58%	93	46%	0	0%	58	60%	272	**54%**
Autres	89	42%	107	54%	0	0%	39	40%	235	**46%**
Total	210		199		0		97		506	

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%**

Provisoire

Accusé de réception en préfecture
036-200016021-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 12/07/2024
Date de réception préfecture : 12/07/2024

Soutien à l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles
- Valoriser les haies (bois énergie, agronomique, touristique)
- Soutenir et promouvoir la diversification de l'activité (Enr, agri-tourisme)

Préservation et mise en valeur du patrimoine

- Permettre les changements de destination
- Reconquérir des paysages dégradés (entrées de ville)
- Prévoir le développement et la valorisation des chemins de randonnée
- Protéger et ettre 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» (DOO du SCoT Pays de la Châtre en Berry)

Préservation du bocage comme facteur de biodiversité

- Inventorier le bocage sur le territoire
- Faire connaître les actions de préservation et de valorisation du bocage et de la haie

Provisoire

Accusé de réception en préfecture
036-200018021-20240719-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 19/07/2024
Date de réception préfecture : 19/07/2024

7. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension

Accusé de réception en préfecture
038-200018821-20240701-DEL-26084-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Bordères d'Allac
Dents creuses
Extension de l'habitat

1AUr
1AU
UB
N
UD
UDp
Clairs
Dents creuses
Extensions d'activités
Extension de l'habitat

Accusé de réception en préfecture
056-200018021-20240710-DEL-2024-034-01-DE
Date de télétransmission : 12/07/2024
Date de réception préfecture : 16/07/2024

2AU
1AU
Up
N
A
Gournay
Ni
Ula
Nj
Gournay
Extensions de l'équipement

Annexe au rapport de présentation
DIR-2003/802-2004/07-10-DEL-2004-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Lys-Saint-Georges
N
Lys-Saint-Georges
Dents creuses
Extension de l'habitat

Document généré par l'APIGEO
036-200031842-20240716-DEL-20240403-01-DE
Date de télétransmission : 16/07/2024
Date de réception préfecture : 16/07/2024

Maillat
Bords creusés
Extension de l'habitat
1AU
N
100 m

N
Maillet
100 m
Maillet
Extensions d'activités

N
2AU
Ub
1AU
Malicornay
Ua
N
Malicornay
Dents creuses
Extension de l'habitat

Mers sur Indre
Depts creuses
Extension de l'habitat
Transoul
N
A
UA

Mers-sur-Indre
Dents creuses
Extensions d'activités
Extension de l'habitat
1AU
Ux
N
A

Merc-sur-Indre
Merc-sur-Indre
Dents creuses
Extension de l'habitat

1AU
Ua
Nj
N
Ub
2AU
Ux
A
Mont-sur-Indre
Montipouret
Montipouret
Dents creuses
Extensions d'activités
Extensions de l'habitat

Montpouret
Dents creuses
Extension de l'habitat
1AU
Uh
N
Ni

N
Montpouillan
Un
Ni
Montpouillan
Denis ondaies
Extension d'activités
Extension de l'habitat

Mouhers
Dents creuses
Extension de l'habitat
Extensions de l'équipement
N
Ub
Ue

Neuvy Saint Sépulchre
Dents creuses
Extension de l'habitat
Extensions de l'équipement
Neuvy Saint Sépulchre
Ua
N

Neuvy-Saint-Sépulchre
Dents creuses
Extensions d'activités
N
Ux
Uc

1AU
2AU
Ub
N
Trazault
Extension de l'habitat
Extension de l'équipement

1AU
2AU
Ub
Ua
N
Transport
Trazault
Zones creuses
Extension de l'habitat
Extensions de l'équipement

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