

Annexe 01 au PV du 24/01/2023

**PLU**

DÉPARTEMENT DE L'INDRE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES



Plan local d'Urbanisme

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le 1<sup>er</sup> 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 2022 (mis à jour janvier 2023)

Phase : Débat PADD

N° de pièce : **2**

20 rue Emile Forichon -  
36230 NEUVY ST SEPULCHRE



Gilsen & associés Sas  
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres  
02.37.91.08.08 / contact@gilsenpaysage.com  
www.gilsenpaysage.com

## 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 :

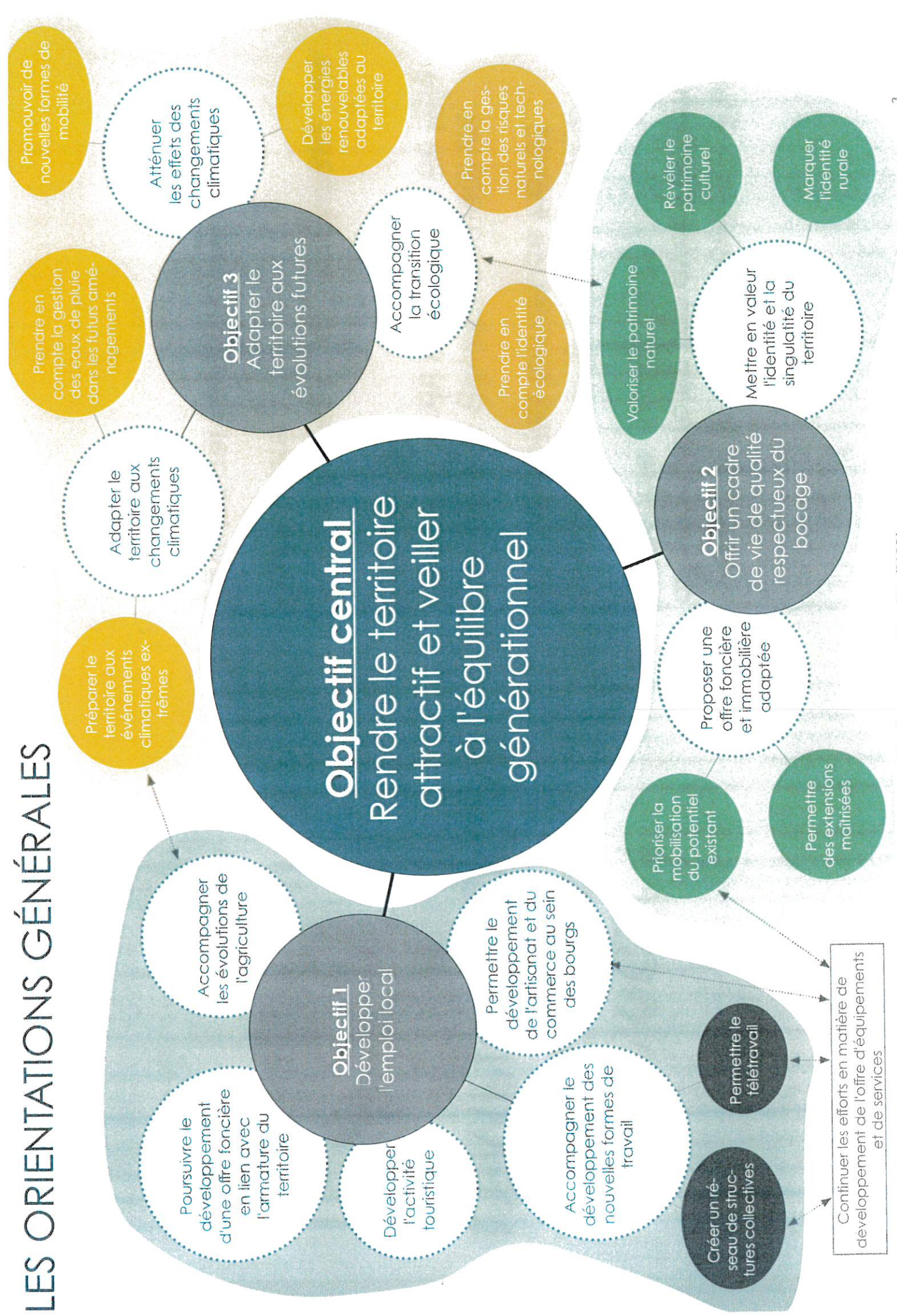
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

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



## 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 0,7%, correspondant à la production d'environ 35 logements/an d'ici 2040 (sans compter le changement de destination).
- Répartir la production de logement pour atteindre 60% en mobilisation du potentiel dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants).
- 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 m<sup>2</sup> (à l'exception de Neuvy-Saint-Sépulchre où la taille moyenne des terrains sera de l'ordre de 900 m<sup>2</sup>).
- 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.

## 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 de rédaction du présent document.
- 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 axes 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.
- Prendre en compte le risque retrait-gonflement des argiles : Prendre en compte les épisodes de sécheresse qui fragilise le bâti ancien.
- Participer la gestion de la ressource en eau en préservant les milieux sensibles, et en limitant les impacts des aménagements.
- 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).
- Poursuivre les efforts de sécurisation des interconnexions entre communes

Annexe 02 au PV du 24/01/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE BUXIERES D'AILLAC**

**Délibération n° : 2022-070**

Nombre de membres :

En exercice :	11
Présents :	06
Pouvoir(s) :	03
Votants :	09



L'an deux mil vingt deux, le neuf décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Buxières d'Aillac, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la Présidence de M. Didier GUENIN, Maire

Date de convocation du conseil municipal : 02 décembre 2022

**Présents :** Mrs Didier Guénin, Fabrice Mathey, Bernard Gourier, Eric Retaud,  
Mmes Béatrice Chéramy, Angélique Teillou

**Excusés :** Mr Jean-Paul Marathon qui a donné pouvoir à Mr Didier Guénin  
Mr Albert Sourflais qui a donné pouvoir à Mr Fabrice Mathey  
Mme Anita Cloud qui a donné pouvoir à Mme Béatrice Chéramy

**Absents :** Mr Gérard Saget, Mme Sylvie Fleuret

Monsieur Bernard Gourier a été désigné secrétaire de séance.

**OBJET :** Statuts de la C.D.C - Demande de modification de la compétence « participation financière à des activités périscolaires à destination des élèves du collège Vincent Rotinat »

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n° 2022-057 et 2022-058 du 21 octobre 2022, le Conseil Municipal a décidé de verser des subventions au Collège Vincent Rotinat de Neuvy-Saint-Sépulchre pour les projets suivants :

- Voyage sportif (Délibération n° 2022-057) - 1 élève domicilié sur la commune de Buxières d'Aillac concerné
- Conception d'un jeu de société (Délibération n° 2022-058)

Or, Monsieur le Maire fait part d'un courrier de la Préfecture stipulant que la communauté de communes Val de Bouzanne est compétente en ce qui concerne « la participation financière à des activités périscolaires à destination des élèves du Collège Vincent Rotinat de Neuvy-Saint-Sépulchre ».

De ce fait, la commune ne peut allouer de subvention pour les élèves de ce collège.

Cela provoque une discrimination pour les familles de la commune dont les enfants sont inscrits dans un autre collège pour qui nous pouvons participer.

Par conséquent, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de demander une modification de cette compétence dans les statuts de la C.D.C afin que la commune puisse à l'avenir allouer des subventions en faveur des enfants scolarisés dans cet établissement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide  
à l'unanimité des membres présents

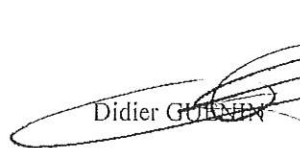

- De demander de modifier la compétence « participation financière à des activités périscolaires à destination des élèves du Collège Vincent Rotinat de Neuvy-Saint-Sépulchre » des statuts de la C.D.C Val de Bouzanne en y ajoutant une dérogation de délégation aux communes de la CDC du Val de Bouzanne de participer financièrement, pour les enfants de leur commune, aux voyages scolaires organisés par le collège Vincent Rotinat.
- De transmettre cette délibération au Président de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne pour inscription à l'ordre du jour du prochain Conseil Communautaire

Le Secrétaire de Séance



Bernard GOURIER

A Buxières d'Aillac, le 12 décembre 2022  
Le Maire,

Certifié exécutoire,  
Transmise à la sous-préfecture de la Châtre (36)  
au titre de la légalité le : 12/12/2022  
Publié, affiché et/ou notifié le : 12/12/2022