

# PLU

DÉPARTEMENT DE L'INDRE 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  
arrétant le plan local  
d'urbanisme du Val de Bouzanne

Le président,  
Christian ROBERT

Date : **23 septembre 2021**  
Phase : **Débat PADD**

N° de pièce : **2**

20 rue Emile Forichon -  
36230 NEUVY ST SEPULCHRE

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

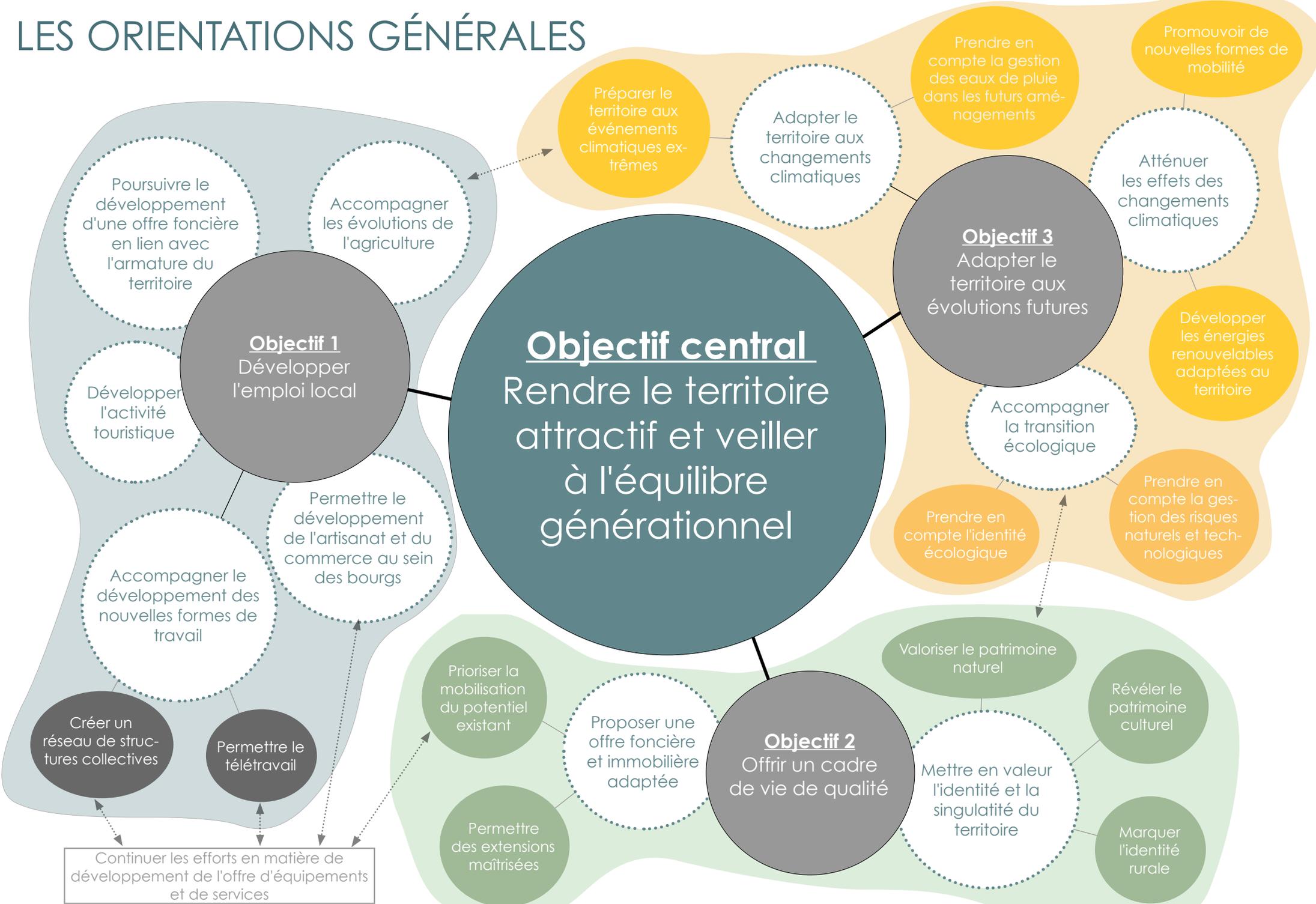
- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

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 de la zone d'activité du Fay, comme zone d'activités structurante 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

## 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-lieu 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 (Châteauroux) pour connecter le territoire aux grands centres métropolitains.

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

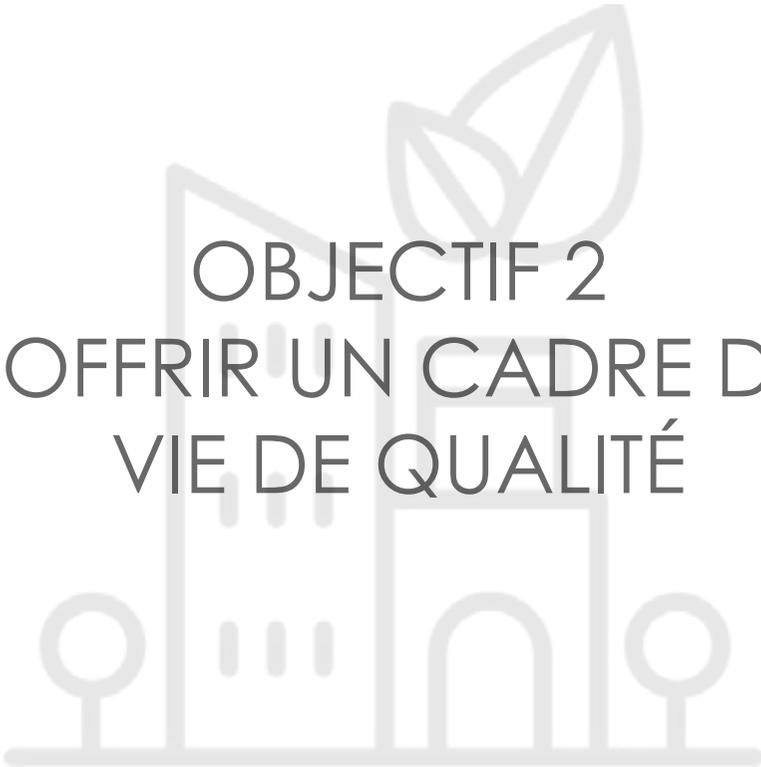
- Autoriser le développement de l'activité artisanale au sein du tissu bâti si elle est compatible avec l'environnement habité (absence de nuisances)
- Favoriser l'implantation du commerce en centre-bourg : protéger les linéaires commerciaux existants

## 1.4. Accompagner les évolutions de l'agriculture

- Limiter la consommation d'espace agricole comme préalable du maintien de l'activité agricole du territoire.
- Permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier

## 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)
- 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.



## OBJECTIF 2 OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

### **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 700 logements d'ici 2040
- Répartir la production de logement pour atteindre 60% en mobilisation du potentiel dans le bâti existant (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants, changement de destination)
- *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>).
- Privilégier les extensions de l'urbanisation dans les pôles du territoire (Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis, Mers-sur-Indre)
- Permettre des extensions sur le reste du territoire, y compris dans les hameaux "constitués"

## 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 (réservoir de biodiversité et corridors écologiques)
- 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 rurale, que ce soit en matière d'aménagement de l'espace, de densité, et de formes urbaines.



**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 indigènes 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

- Limiter les projets de développement éolien aux projets en cours.
- Permettre le développement des centrales photovoltaïques sur des espaces non exploités et non exploitables par l'agriculture.
- Permettre le développement de projets de méthanisation uniquement dans le prolongement de l'activité 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 (Châteauroux)
- Finaliser les boucles cyclables à l'échelle intercommunale pour offrir des liaisons entre les communes

## 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 et veiller à intégrer l'enjeu des eaux de ruissellement
- 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