

*DEPARTEMENT DE L'INDRE*  
*Commune de LEVROUX*

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

---

# RAPPORT DE PRESENTATION

---

### Section 1/4 – Diagnostic Territorial



## Table des matières

<b>I-LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>II-COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....</b>	<b>4</b>
A- Documents avec lesquels le PLU doit être compatible : .....	4
➤ Les Orientations du Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire- Bretagne .....	4
➤ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Loire-Bretagne .....	5
B- Documents que le PLU doit prendre en compte.....	5
➤ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	5
➤ Les Plans Climats Energie Régional et Départemental (PCE) : .....	6
<b>III-POPULATION ET DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>7</b>
A- Evolution de la population (Source INSEE):.....	7
B- Composition de la population par sexe et par âge (Source INSEE) : .....	8
<b>IV-LES MENAGES .....</b>	<b>9</b>
<b>V-LE LOGEMENT .....</b>	<b>9</b>
A- Evolution du logement .....	9
B- Statut d'occupation des résidences principales : .....	11
C- Marché foncier : .....	11
D- Estimation des besoins en logements (2025-2030) : .....	12
E - Estimation des capacités d'accueil : .....	12
F - Accueil des gens du voyage : .....	15
<b>VII-LES ACTIVITES ET L'EMPLOI .....</b>	<b>16</b>
A- Caractéristiques et évolutions de l'emploi.....	16
B- Caractéristiques et dynamiques de l'économie locale .....	20
<b>IX-VIE LOCALE.....</b>	<b>25</b>
A- Equipements scolaires.....	25
B- Autres équipements .....	25
C- Déplacements .....	26
a. Réseau routier .....	26
b. Places de Stationnements mutualisables .....	27
c. Les déplacements doux.....	28
d. Transport inter-urbain .....	28
e. Déplacement et énergie .....	29

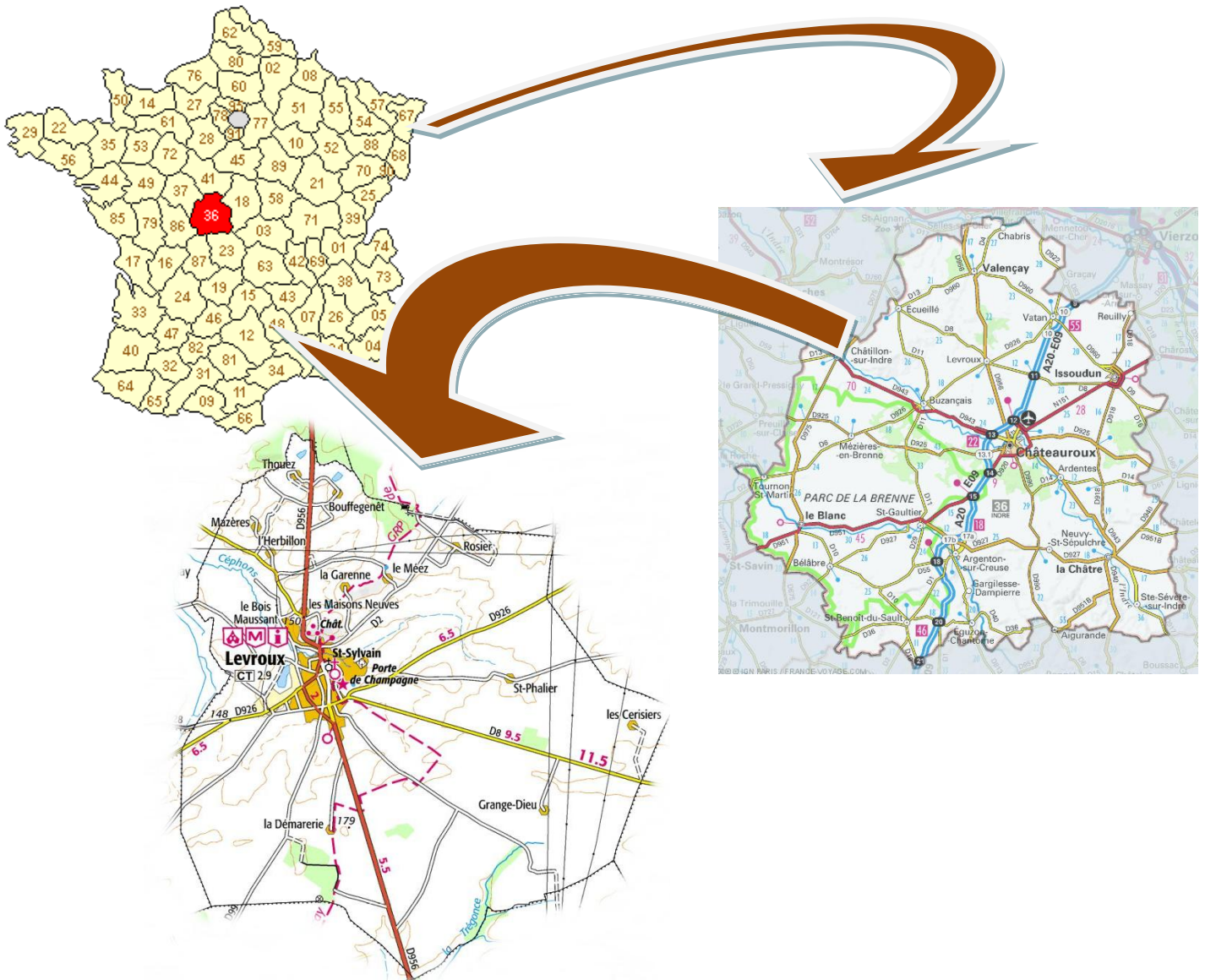
## I-LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Levroux est située dans le Nord du département de l'Indre, en région Centre-Val de Loire.  
Le 1er janvier 2016, elle devient une commune nouvelle en fusionnant avec la commune de Saint-Martin-de-Lamps.

Le PLU couvre le territoire de l'ancienne commune, soit 5643 ha pour une population de 2826 habitants en 2012, soit une densité de population de 50,1 hab/km<sup>2</sup>.

Ce territoire communal est limitrophe :

- \* **Au Nord** : par les communes de **Géhée, Moulins-sur-Céphons et Bouges-le-Château,**
- \* **A l'Est** : par les communes de **Bretagne et Brion,**
- \* **Au Sud** : par les communes de **Vineuil et Villegongis,**
- \* **A l'Ouest** : par les communes de **Francillon, Saint-Pierre-de-Lamps et Saint-Martin de Lamps.**



## II-COMPATIBILITE et PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial et en l'absence d'un tel schéma, avec les documents énumérés du 1° au 10° de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme et prendre en compte l'article L.131-2 du même code.

Pour le cas de la commune de Levroux, le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Valençay est en cours d'élaboration. Il a été prescrit le 13 Mars 2014. A la date d'approbation du PLU le SCoT ne sera pas approuvé.

Le PLU doit donc veiller à être compatible et à prendre en compte les documents mentionnés ci-dessus, lorsqu'ils existent.

A la date d'approbation du PLU, il s'agit de :

### **A- Documents avec lesquels le PLU doit être compatible :**

#### **➤ Les Orientations du Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire- Bretagne**

Le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 18 Novembre 2015.

Selon la carte de vulnérabilité potentielle des sols de ce document, la commune de Levroux est située dans un secteur d'érosion moyenne.

Dans ce secteur, le SDAGE autorise le SAGE à proposer au Préfet de délimiter des zones d'érosion et d'arrêter un programme d'action. En l'absence de SAGE, un tel programme n'existe pas.

Pour sa part, Le PLU a veillé de ne pas créer de zones constructibles susceptibles d'aggraver les phénomènes d'érosion. Les zones constructibles sont concentrées dans le bourg et autour du bourg.

La rivière principale qui traverse Levroux (ancien territoire de la commune de Levroux sur lequel porte le PLU est la *Céphons* qui prend sa source dans la zone des mégisseries). La partie du cours de la *Céphons* qui est située dans la ville est entourée de jardins familiaux qui sont protégés par le PLU. Le reste du cours de la *Céphons* est situé en zone A et N inconstructible.

La *Trégonce* prend également sa source sur la partie sud du territoire de Levroux, son cours sur Levroux est extrêmement limité. Mais ses rives constituent des zones humides selon l'étude environnementale.

Le *Saint-Phalier* prend sa source sur le lieudit Saint-Phalier (nord-est de Levroux, route de Bretagne) il se jette dans la *Céphons* mais il ne constitue qu'un petit ruisseau, il ne génère de zone humide qu'à proximité de la confluence avec la *Céphons*.

Aucun ouvrage ne limite la continuité sur ces cours d'eaux et aucun ouvrage de ce type n'est prévu.



En ce qui concerne la lutte contre le ruissellement, le PLU impose des dispositions correspondant aux orientations du SDAGE pour limiter l'imperméabilisation des sols et, pour les opérations les plus importantes, limiter le débit de fuite de l'eau de ruissellement. L'aire d'alimentation des captages d'eau de Levroux figure sur la liste des captages prioritaires pour les F3- F5 et F6 énumérés par le SDAGE. Le PLU ne prévoit pas de travaux qui seraient de nature à compromettre les captages.

Le rendement du réseau AEP est de l'ordre de 83 % en 2015. Des travaux sont prévus pour le porter à un chiffre au moins égal à 88%.

### ➤ **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Loire-Bretagne**

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 Novembre 2015 (JO du 22 décembre 2015).

Ce document comprend un certain nombre de prescriptions qui ne seront applicables qu'au PLU dont l'arrêt interviendra après le 31 décembre 2016, ce qui n'est pas le cas du PLU de Levroux.

Au demeurant, ces prescriptions n'ont pas d'incidence sur le cours de la *Céphons*, seule rivière de Levroux.

## **B- Documents que le PLU doit prendre en compte**

### ➤ **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Le SRCE a été approuvé le 16 janvier 2015.

L'analyse de la prise en compte par le PLU du SRCE est développée dans la partie du diagnostic environnemental du rapport de présentation.

La commune de Levroux n'est pas concernée par les sous trames prioritaires milieux boisés, pelouses et lisières sèches sur sol calcaire, pelouses et landes sèches sur sols acides, ni espaces cultivés.

Aucuns des cours d'eaux inscrits au SRCE ne traversent la commune de Levroux. Les autres cours d'eaux font l'objet des protections mentionnées précédemment.

En ce qui concerne la sous trame de bocages et autres structures ligneuses et linéaires le nord de la commune est défini par le SRCE comme une sous trame de fonctionnalité faible à moyenne.

L'essentiel des haies et boisements correspondants à ces fonctionnalités font l'objet d'une protection dans le PLU.

En ce qui concerne la sous trame prioritaire des milieux humides, des cours d'eaux prairiaux, la commune de Levroux n'est concernée que par l'extrémité nord de la zone liée à la *Trégonce* et par l'extrémité sud de la zone à corridor diffus à préciser localement situé à Bouges-le-Château.

Aucune construction n'est prévue dans ce secteur qui sont protégés par les zones A et N.

➤ **Les Plans Climats Energie Régional et Départemental (PCE) :**

Le Plan Climat Energie Régional a été approuvé le 16 décembre 2011

Le Plan Climat Energie Départemental a été approuvé le 12 avril 2013

Le PLU n'a pas beaucoup de compétences dans ce domaine, néanmoins il favorisera les aires de Covoiturage. Un est déjà prévu dans le cadre du PLU et d'autres seront à l'étude dans le cadre d'aménagements futurs.

\*\*\*\*\*

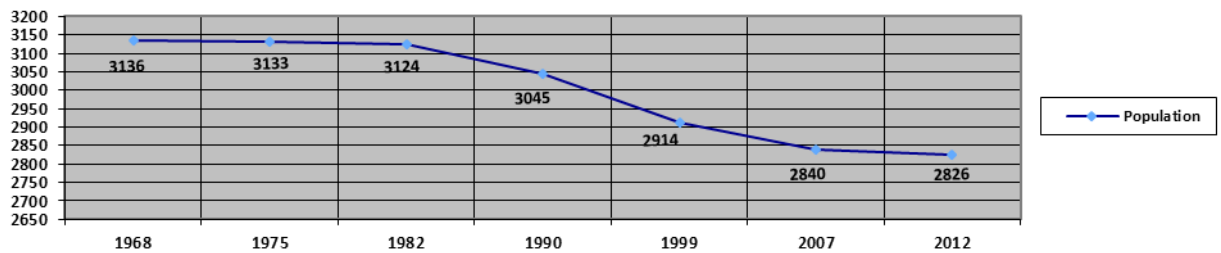
Aucun des autres documents avec lequel le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre compte n'existe. Le préfet n'a notifié aucun projet d'intérêt général, et aucune DUP n'est en cours de validité.

### III-POPULATION ET DEMOGRAPHIE

La commune de LEVROUX comptait une population municipale de **2826 habitants** en 2012, dernier chiffre INSEE connu, toujours applicable en 2015.

#### A- Evolution de la population (Source INSEE):

Courbe démographique de 1968 à 2012



#### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,0	0,0	-0,3	-0,5	-0,3	-0,1
due au solde naturel en %	-0,5	-1,1	-1,0	-0,8	-1,2	-0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,5	+1,0	+0,6	+0,3	+0,8	+0,7
Taux de natalité (‰)	14,5	10,1	10,6	9,1	6,8	10,8
Taux de mortalité (‰)	19,8	20,9	20,3	16,7	18,4	19,0

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,

dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Depuis 1968, la population de la commune de Levroux est passée de 3136 habitants à 2826 habitants en 2012.

La baisse importante de la population dans les 30 dernières années du XXème siècle, s'explique fondamentalement par la diminution des emplois agricoles, conséquence de la mécanisation intervenue dans cette période et du remplacement d'une partie de l'élevage par la culture céréalière et oléo-protéagineuse et à la suppression d'emplois dans le secteur industriel, de la disparition de la plupart des petites mégisseries, de la disparition de la confection et du vieillissement consécutif de la population.

Depuis l'année 2000, la baisse s'est atténuée et le niveau de population s'est quasiment stabilisé.

La commune mène une politique active pour rétablir de l'activité :

- Petites industries dans la zone d'activité,
- Et artisanat et commerce à l'intérieur du bourg,

Ce qui devrait permettre de mettre fin à la baisse de la population.

En outre, l'attractivité de la commune, le développement des services à la personne, la proximité de Châteauroux font qu'une réelle demande de terrains constructibles apparaît provenant d'une population extérieure de la commune.

Dans la toute dernière période, la stagnation du rythme de constructions provient non d'une absence de demande (10 à 15 demandes de terrains par an) mais de l'absence de terrains immédiatement disponibles, du fait d'une part du blocage du lotissement du « Bois Maussant » à cause du problème de fouilles archéologiques, et que les lotissements communaux ne sont pas encore viabilisés.

Dans ces conditions, l'offre de terrains organisée par le PLU (25 lots aménagés dans une première période) devrait permettre de relancer la construction et d'amorcer une remontée du nombre d'habitants de la commune.

## **B- Composition de la population par sexe et par âge (Source INSEE) :**

**POP T0 - Population par grandes tranches d'âges**

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 826</b>	<b>100,0</b>	<b>2 840</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	423	15,0	366	12,9
15 à 29 ans	377	13,4	413	14,6
30 à 44 ans	477	16,9	511	18,0
45 à 59 ans	578	20,5	618	21,8
60 à 74 ans	495	17,5	455	16,0
75 ans ou plus	475	16,8	477	16,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

**POP T3 - Population par sexe et âge en 2012**

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 334</b>	<b>100,0</b>	<b>1 492</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	214	16,1	209	14,0
15 à 29 ans	188	14,1	190	12,7
30 à 44 ans	244	18,3	233	15,6
45 à 59 ans	280	21,0	299	20,0
60 à 74 ans	241	18,1	254	17,0
75 à 89 ans	156	11,7	261	17,5
90 ans ou plus	11	0,8	47	3,2
0 à 19 ans	277	20,7	271	18,2
20 à 64 ans	751	56,3	765	51,3
65 ans ou plus	307	23,0	456	30,6

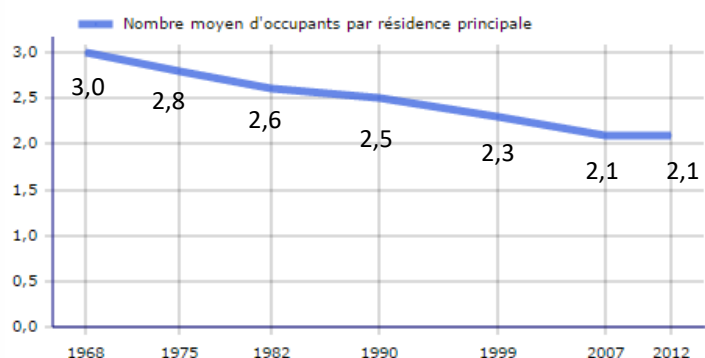
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

L'allongement de la durée de vie et la baisse de la natalité ont conduit à un vieillissement de la population. Toutefois, dans les cinq dernières années, on constate une légère amélioration de la situation : l'indice de jeunesse en 2012 (rapport entre la population de - 20 ans et la population de + 60 ans) est de 0,56 alors qu'il était de 0,54 en 2007. Toutefois, cet indice reste inférieur à celui du département (0,65) et largement inférieur à celui de la France (1,04).



## IV-LES MENAGES

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.

La taille des ménages a diminué de façon régulière, comme c'est le cas dans l'ensemble de la France. La courbe de Levroux est comparable (un petit peu inférieure) à celle du niveau national (3,1 personnes au niveau national en 1968, pour 3,0 à Levroux et 2,3 nationalement en 2012 et 2,1 à Levroux)

On note une stabilisation entre 2007 et 2012.

Compte-tenu des tendances actuelles et de la politique qui vise à accueillir de nouveaux ménages, il est difficile de faire un pronostic précis sur l'évolution de la taille des ménages.

La tendance nationale reconnue continuant à être à la diminution légère de la taille des ménages, Le PLU retient une fourchette de **1,9 à 2,0 de la taille des ménages dans 15 ans.**

## V-LE LOGEMENT

### A- Evolution du logement

Evolution du nombre de logements par catégorie (source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Logements	1124	1190	1312	1363	1397	1560	1601
Résidences principales	988 (87,9%)	1043 (87,6%)	1124 (85,7%)	1156 (84,8%)	1207 (86,4%)	1285 (82,4%)	1294 (80,8%)
Résidences secondaires ou occasionnelles	42 (3,7%)	34 (2,9%)	50 (3,8%)	61 (4,5%)	56 (4,0%)	85 (5,4%)	81 (5,1%)
Logements vacants	94 (8,4%)	113 (9,5%)	138 (10,5%)	146 (10,7%)	134 (9,6%)	190 (12,2%)	226 (14,1%)

## Résidences principales

Le rythme de croissance des résidences principales est assez régulier à l'exception de :

- la dernière période où le nombre de permis de construire a diminué fortement du fait de la crise et du manque de terrains constructibles,
- et la période des années 70 où, au contraire, l'aménagement de plusieurs lotissements (Bois Maussant, Richelaine, Les Hauts de Bellevue, Jean-Giraudoux) a permis le développement important des constructions pendant une dizaine d'années.

En 2012, le nombre de **résidences principales est de 1294**.

## Résidences secondaires

La proportion des résidences secondaires ou occasionnelles augmente régulièrement depuis 1968. Mais elle se stabilise depuis une vingtaine d'années autour de 5%. En 2012, la proportion est de 5,1% contre 10,3% dans le département et 11,9% au sein de la communauté de communes.

## Locaux vacants (Cf annexe au rapport de présentation)

Le nombre de locaux vacants varie selon les chiffres de l'Insee (226) et le tableau fourni par l'administration fiscale qui donne une liste de 304 locaux vacants.

La vérification a été faite à partir du tableau de l'administration fiscale.

Sur les 304 locaux vacants fournis par l'administration fiscale :

- 58 correspondent à des caves, garages et locaux divers,
- 170 correspondent à des maisons,
- 76 correspondent à des appartements.

Dans les 246 logements vacants (maisons et appartements) :

- 48 ne constituent pas des logements soit parce qu'ils ont changé de destination depuis (commerces ou autres) soit parce qu'ils étaient qualifiés par erreur de logements dans la liste de l'administration (hôtel, hôpital, gendarmerie ,...)
- 72 sont aujourd'hui occupés, souvent après fusion de plusieurs logements pour en faire un plus grand,
- 15 ont été vendus ou sont en cours de travaux et seront utilisés sans qu'on sache à la date d'approbation du PLU la destination future,
- 12 sont utilisés comme résidences secondaires,
- 11 sont des logements sociaux,
- 58 sont inhabitables pour diverses raisons (logements vétustes, insalubres, encaissés, difficilement ré-aménageables et parfois avec des propriétaires difficilement joignables).

Il reste donc **30 logements habitables** et utilisables éventuellement après travaux dans des délais faibles. Ce qui correspond à un rythme de turn over moyen. Par ailleurs, le tableau de l'administration fiscale fait apparaître 11 logements vacants sociaux, cela correspond à des vacances limitées dans le temps. Le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune est important et le taux de vacances des HLM est relativement faible.

La commune fait partie de l'OPAH du Pays de Valençay en Berry, à la date d'approbation du PLU. Depuis 2012, 17 logements ont fait l'objet d'un projet d'aménagement financé par l'OPAH.

En 2012, le parc de logements de Levroux est constitué à 87,4% de maisons individuelles pour moins de 11,4% d'appartements. Cette proportion est caractéristique des secteurs à caractère rural. Elle est supérieure à la proportion du département (82,5%) et inférieure à celle de la Communauté de Communes (93,8%).

## B- Statut d'occupation des résidences principales :

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

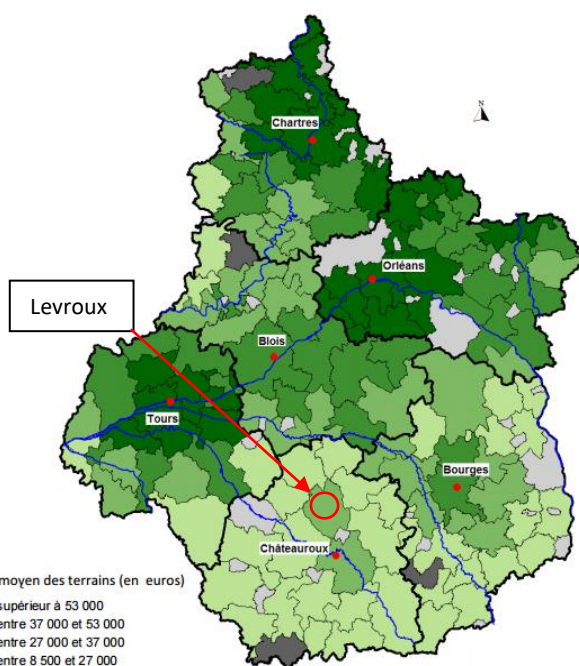
	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 294</b>	<b>100,0</b>	<b>2 666</b>	<b>20,2</b>	<b>1 285</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	883	68,3	1 876	24,8	870	67,7
Locataire	390	30,1	758	9,9	392	30,5
dont d'un logement HLM loué vide	201	15,6	384	12,3	204	15,9
Logé gratuitement	21	1,6	32	15,0	23	1,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

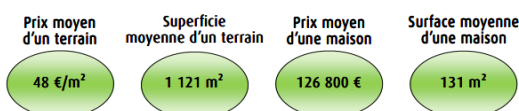
En 2012, le statut d'occupation des résidences principales est représenté par 883 propriétaires, 390 sont en location dont 201 logements locatifs sociaux et 21 logements sont mis à disposition gratuitement.

## C- Marché foncier :

### Prix moyen des terrains et des maisons au m<sup>2</sup> en région Centre en 2011



Source: SOeS, EPTB 2011  
IGN, BD Carto \*



	Répartition des maisons	Prix des maisons en €/m <sup>2</sup> de SHON	Surface moyenne des maisons (cf définition)	Prix moyen des maisons en €	Surface moyenne du terrain d'assise
Cher	13%	962	129 m <sup>2</sup>	124 042	1 497 m <sup>2</sup>
Eure-et-Loir	11%	1 034	128 m <sup>2</sup>	132 815	1 105 m <sup>2</sup>
Indre	8%	907	131 m <sup>2</sup>	118 647	2 035 m <sup>2</sup>
Indre-et-Loire	25%	978	134 m <sup>2</sup>	130 788	1 219 m <sup>2</sup>
Loir-et-Cher	17%	945	133 m <sup>2</sup>	125 597	1 726 m <sup>2</sup>
Loiret	26%	968	129 m <sup>2</sup>	125 139	1 076 m <sup>2</sup>
<b>Région Centre</b>	<b>5% (*)</b>	<b>968</b>	<b>131 m<sup>2</sup></b>	<b>126 799</b>	<b>1 358 m<sup>2</sup></b>
<b>France Métropolitaine</b>		<b>1 064</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>	<b>140 531</b>	<b>1 334 m<sup>2</sup></b>

Source: SOeS, EPTB 2011

Champ : Région Centre, permis délivrés en 2011 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

(\*) de la France Métropolitaine

Le prix moyen d'un terrain en région Centre est de l'ordre de 48€/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 1 121m<sup>2</sup>. Les coûts les plus élevés se trouvent au Nord de la région et les plus faibles en majorité dans le département de l'Indre. Les terrains situés à Levroux se vendent entre 27 000 et 37 000 €.

Le prix moyen des maisons en région Centre est de 968€/m<sup>2</sup>, inférieur au niveau national. Entre 2010 et 2011, ce prix a augmenté de 3,5% mais la région Centre reste l'une des deux régions métropolitaines où le prix moyen est le plus faible (avec le Languedoc-Roussillon). Dans le département de l'Indre, le prix moyen atteint un niveau très bas de 907€/m<sup>2</sup>.

La surface moyenne des maisons reste proche du niveau national. Elle varie de 128 m<sup>2</sup> pour le département de l'Eure-et-Loir à 134 m<sup>2</sup> dans celui d'Indre-et-Loire. La surface moyenne des maisons pour le département de l'Indre est de 131 m<sup>2</sup>.

La faiblesse des coûts peut conduire à de plus forte consommation de l'espace. Le département de l'Indre a la plus grande surface moyenne de terrain d'assise (2 035m<sup>2</sup>). **La surface moyenne des terrains d'assise ces dix dernières années sur la commune de Levroux est de 2 208 m<sup>2</sup>.**

#### **D- Estimation des besoins en logements (2025-2030) :**

La commune s'est fixée comme objectif d'atteindre une population de l'ordre de **3000 habitants** à la fin d'exécution du PLU, soit environ 175 nouveaux habitants.

Cet objectif est fondé sur les perspectives de dégager une offre foncière à des prix attractifs dans une commune qui dispose de nombreux équipements et services et située à moins de 20 km de Châteauroux et de la zone d'activités de Déols.

Compte-tenu des hypothèses définies au chapitre IV, sur la taille des ménages, une population de l'ordre de **3000 habitants** pour une taille moyenne de **ménage de 1,9** doit pouvoir disposer de **90 logements** nécessaires pour accueillir **les 175 nouveaux habitants**. Mais il lui faut aussi disposer de **190 logements supplémentaires**, pour compenser le **desserrement des ménages** de la population actuelle. (Ainsi, entre 1999 et 2012, alors que le nombre de résidences principales a augmenté de 87, la population de la commune a diminué de 88 habitants, du seul fait de la diminution de la taille des ménages.) La prise en compte du desserrement des ménages est conforme aux circulaires 2006-12 UHC/PA3 du 17 février 2006 et sa modification en date du 7 août 2015.

#### **E - Estimation des capacités d'accueil :**

##### **- Capacité d'accueil au sein de la partie déjà urbanisée**

La commune a fait un recensement des capacités d'accueil des terrains disponibles au sein de la zone Ua. (Cf annexe au rapport de présentation)

Les terrains constructibles situés à l'intérieur de la zone Ua ont une surface totale de **15 hectares**. Les autres terrains correspondent à des jardins, secteurs boisés et paysagés qui ne seront pas construits et qu'il n'est pas souhaitable de construire pour conserver le caractère aéré de la commune.

Parmi ces 15 hectares, **3,1 sont actuellement bloqués** en attente d'une solution des problèmes de fouilles archéologiques. Compte tenu du fait que ce blocage dure depuis 7ans, ces terrains ne sont pas considérés comme constructibles, bien que leur classement en zone U s'impose. 3,5 hectares seulement appartiennent à la commune les autres sont des propriétés privées dont la construction à cette étape dépend de la vente par les propriétaires.

	DIA de 2005 à 2015		
	Nombre total	dont :	
		suivies de PC	terrains à bâtir
2005	12	4	4
2006	20	5	8
2007	5	0	3
2008	12	2	11
2009	4	0	2
2010	10	1	2
2011	8	1	3
2012	5	0	1
2013	9	1	5
2014	3	1	2
2015	6	0	4
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>15</b>	<b>45</b>

L'analyse des déclarations d'intention d'aliéner montre que 45 terrains à bâtir ont été vendus par des particuliers pendant les dix dernières années, le rythme des aliénations ayant diminué à la fin de la période du fait de la crise.

On peut faire l'hypothèse que les ventes de terrains constructibles dans le bourg et les hameaux pourront s'établir à un niveau un peu supérieur à 5 par an à l'avenir et aboutir à environ 5 permis de construire par an, soit **50 d'ici une dizaine d'année**.

#### - Capacité de réhabilitation des logements vacants.

Une politique dynamique pourra être engagée à la suite de l'OPAH pour que le nombre de logements vacants annuellement remis en fonction soit supérieur aux nouvelles vacances constatées.

La commune peut ainsi espérer que cette politique de restauration de logements vacants permettrait de fournir une trentaine de logements supplémentaires.

- Capacité d'accueil en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les zones à urbaniser ont une surface totale de 12,41 hectares dont aucun appartient à la commune pour l'instant. Leur aménagement dépendra soit de l'intervention des propriétaires soit d'une acquisition publique.

En fonction des hypothèses précédents, ce sont donc **200 nouveaux logements** qui devront être construits dans les zones à urbaniser (AU).

- Synthèse

**Tableau récapitulatif des besoins en logements**

Nombre d'habitants en 2012	2826
Estimation du nombre de personnes par ménage d'ici 2030	1,90
Estimation du nombre de résidences nécessaires en 2030 pour le <b>maintien de la population</b>	1490
Nombre de résidences principales en 2012	1294
Besoin en logements pour le maintien de la population	+ 190
<b>Estimation de l'augmentation de la population d'ici 2030</b>	+ 175
Besoin en logement pour la population supplémentaire	+ 90
<b>Total de logements supplémentaires d'ici 2030</b>	<b>280</b>
Constructions possibles dans le tissu urbain existant	50 environ
Réhabilitation des logements vacants	30 environ
Nombre de logements restant à construire en zone AU	200

Au vu des données précédentes, ces projets aboutissent à une réduction considérable de la consommation foncière, comme l'imposent les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme :

- La consommation de terrains avait été de 2200 m<sup>2</sup> par logement au cours des dix dernières années.

La consommation prévue dans les zones à urbaniser (AU) serait de l'ordre de 600 à 700m<sup>2</sup> par logement.

Dans les zones urbaines où les terrains sont déjà constitués, la taille moyenne des terrains sera inévitablement plus importante. Actuellement, la taille moyenne des parcelles à bâtir situées en zones urbaines est un peu inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. La construction d'une cinquantaine de maisons sur ces terrains correspondrait donc à une consommation de l'ordre de 5 hectares.



La consommation totale de terrains serait donc de 12,41 hectares en zones AU et 5 hectares environ en zone U, soit un total de 17,41 hectares, pour 250 logements, soit entre 700 et 800 m<sup>2</sup> par logement, ce qui diminue largement la consommation de terrains.

Au cas où il serait difficile de libérer suffisamment de terrains parmi les ~~27,9~~ 24,31 ha susceptibles d'être constructibles, le PLU a défini deux zones Ai qui restent agricole et qui le resteront certainement plus de 10 ans, où seules les constructions agricole démontables sont autorisées de façon à ne pas compromettre leur éventuelle utilisation pour une urbanisation future. L'une de ces zones d'une surface d'un peu plus de 3 ha située au Meez appartient à la commune.

### **F - Accueil des gens du voyage :**

La commune de Levroux n'est pas concernée par les obligations d'aménager une aire d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage. Aucune famille n'est installée à ce jour sur le territoire.

## VII-LES ACTIVITES ET L'EMPLOI

### A- Caractéristiques et évolutions de l'emploi

**EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>1 640</b>	<b>1 704</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>74,6</b>	<b>74,9</b>
actifs ayant un emploi en %	68,2	68,6
chômeurs en %	6,4	6,4
<b>Inactifs en %</b>	<b>25,4</b>	<b>25,1</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,7	6,3
retraités ou préretraités en %	13,7	11,8
autres inactifs en %	5,9	6,9

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La population de 15 à 64 ans se compose de 1 640 personnes en 2012. Elle est en baisse par rapport à 2007.

Entre ces deux recensements, on observe une légère baisse du taux d'activité, qui passe de 74,9 à 74,6 % de la population de 15 à 64 ans, et une diminution des inactifs.

#### Evolution de l'emploi

	Nombre d'emploi en 1999	Nombre d'emploi en 2007	Nombre d'emploi en 2012
Levroux	1048	1030	1049
Issoudun	7524	7305	7367
Châteauroux	27750	27396	25 278
Vatan	744	748	700
Valençay	1310	1204	1211

Source insee

Le nombre d'emplois à Levroux a connu une légère baisse à la fin des années 2000 passant de 1048 en 1999 à 1030 en 2007. Cette diminution est essentiellement due à la fin des activités de confection. Il faut noter toutefois que la diminution importante des emplois dans la confection et mégisserie a été partiellement compensée par la création d'autres emplois dans d'autres secteurs puisque le solde des emplois ne diminue que de 12. Cela manifeste un certain dynamisme de la vie économique locale.

Depuis 2007, le nombre d'emplois a de nouveau augmenté retrouvant le niveau antérieur.

Un des objectifs du PLU est d'offrir des capacités d'accueil, dans les zones d'activités mais aussi dans le cœur du bourg permettant d'assurer la poursuite de ces créations d'activités.

#### Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2012

	Levroux	%	Indre	%	France	%
<b>Ensemble</b>	<b>1134</b>	<b>100,0%</b>	<b>88806</b>	<b>100%</b>	<b>26710267</b>	<b>100%</b>
<b>Salariés</b>	<b>958</b>	<b>84,4%</b>	<b>75960</b>	<b>85,6%</b>	<b>23305366</b>	<b>87,3%</b>
<i>Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée</i>	829	73,1%	64999	73,2%	19799854	74,1%
<i>Contrats à durée déterminée</i>	74	6,5%	6584	7,4%	2262017	8,6%
<i>Intérim</i>	21	1,8%	1492	1,7%	429972	1,6%
<i>Emplois aidés</i>	6	0,5%	780	0,9%	191895	0,7%
<i>Apprentissage - Stage</i>	28	2,5%	2105	2,4%	621627	2,3%
<b>Non-salariés</b>	<b>176</b>	<b>15,5%</b>	<b>12846</b>	<b>14,4%</b>	<b>3404902</b>	<b>12,7%</b>
<i>Indépendants</i>	100	8,8%	7266	8,2%	1883843	7%
<i>Employeurs</i>	75	6,6%	5289	5,9%	1461631	5,5%
<i>Aides familiaux</i>	1	0,1%	291	0,3%	59428	0,2%

Source : Insee, RP2012 exploitation principale

Les emplois salariés sont moins bien représentés à Levroux que dans le département ou la France. Les emplois précaires sont un peu plus importants (CDD et Intérim).

Les emplois non salariés, en relation avec les commerces et le tourisme et représentés essentiellement par les indépendants et les employeurs, sont plus importants que le département et la France.

#### **EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité**

	2012				2007	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 018</b>	<b>100,0</b>	<b>45,7</b>	<b>83,7</b>	<b>996</b>	<b>100,0</b>
<i>Agriculture</i>	59	5,8	13,5	25,3	83	8,3
<i>Industrie</i>	172	16,9	14,0	90,7	143	14,4
<i>Construction</i>	56	5,5	10,2	57,3	54	5,4
<i>Commerce, transports, services divers</i>	298	29,3	47,0	79,0	327	32,8
<i>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</i>	433	42,5	66,4	95,4	390	39,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

En valeur absolue, l'ensemble des secteurs d'activité est en augmentation sur la commune. Le nombre d'emplois dans l'agriculture a continué à diminuer dans la dernière période. La part des emplois agricoles dans l'ensemble des emplois est comparable à celle qui est relevée sur l'ensemble du département (5,8 à Levroux contre 6 sur le département).

Le nombre des emplois industriels a augmenté, malgré les fermetures constatées dans la confection et la mégisserie grâce à l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activité.

Les secteurs de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale et l'industrie sont en hausse.

**CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013**

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>281</b>	<b>100,0</b>	<b>737</b>	<b>100,0</b>
Sphère productive	124	44,1	223	30,3
<i>dont domaine public</i>	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	157	55,9	514	69,7
<i>dont domaine public</i>	14	5,0	270	36,6

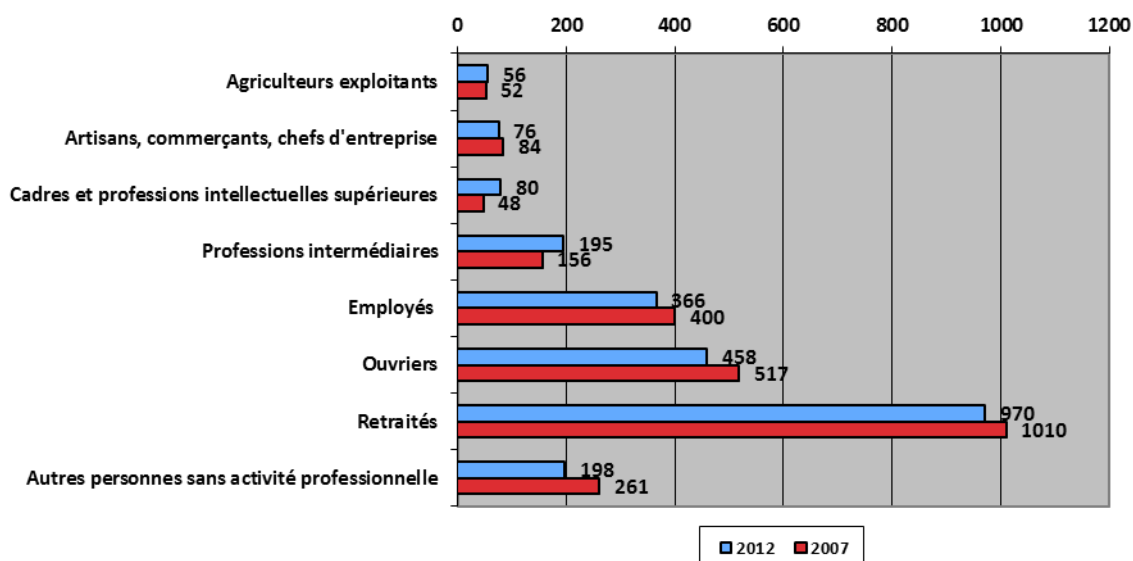
Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Ces activités représentent près de 70% des emplois et plus de la moitié des établissements. Elles correspondent pour l'essentiel aux services de proximité : commerces, artisanats et hôpital et aux services d'assistance aux personnes handicapées.

Population de 15ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2007 et 2012



Le nombre de retraités diminue légèrement entre 2007 et 2012 mais reste important. Le nombre d'employés et ouvriers diminue tandis que les cadres, professions intermédiaires sont en augmentation.

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 134</b>	<b>100,0</b>	<b>1 174</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	552	48,7	598	50,9
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	582	51,3	576	49,1
<i>située dans le département de résidence</i>	548	48,3	538	45,8
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	19	1,7	28	2,4
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	15	1,3	10	0,8
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

552 actifs résidant à Levroux travaillent sur le territoire communal soit un peu plus de la moitié des actifs résidant de Levroux.

582 actifs résidant à Levroux travaillent dans une autre commune.

497 des emplois de Levroux sont occupés par des personnes qui habitent en dehors de Levroux.

L'essentiel des déplacements se fait à l'intérieur du département ce qui s'explique par la position centrale de Levroux à quasi égale distance de Chateauroux, Issoudun, Chabris.

Ces déplacements se font essentiellement à l'aide de véhicules personnels motorisés (74,9%). Seulement 1,1% des déplacements se font par le biais de transports en commun.

#### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 294</b>	<b>100,0</b>	<b>1 285</b>	<b>100,0</b>
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	816	63,1	826	64,3
<b>Au moins une voiture</b>	<b>1 079</b>	<b>83,4</b>	<b>1 065</b>	<b>82,9</b>
<i>1 voiture</i>	599	46,3	600	46,7
<i>2 voitures ou plus</i>	480	37,1	465	36,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'équipement automobile des ménages de Levroux (83,4%) est légèrement inférieur au département (85%) et légèrement supérieur à la France (France 80,7%).

## **B- Caractéristiques et dynamiques de l'économie locale**

### **a. Pôles de services intermédiaires**

Poles de services intermédiaires	Population 2012	Rang de la population	Nombre d'établissements en 2012	Rang des établissements
<b>Levroux</b>	<b>2826</b>	<b>3</b>	<b>281</b>	<b>3</b>
Issoudun	12661	2	905	2
Châteauroux	44960	1	3566	1
Vatan	2033	5	203	5
Valençay	2577	4	236	4

Source : Insee

Le pôle le plus important à proximité de levroux est incontestablement Chateauroux qui se trouve à 20 minutes de route.

### **b. Tissu d'activités**

La commune possède 3 zones d'activités économiques :

#### ➤ **Zone d'activité route de Châteauroux**

D'une superficie de 3,1 hectares, cette zone accueille une entreprise unique avec 3 emplois. L'activité se développe et nécessite une extension ce qui justifie le maintien du périmètre de la zone tel que le plan d'occupation des sol l'avait défini.

#### ➤ **Zone des mégisseries**

La zone des mégisseries, qui comprenait 13 hectares dans l'ancien plan d'occupation des sols, regroupent 4 entreprises pour 120 emplois.

A la suite de la fermeture d'un certain nombre de mégisseries et de la restructuration du secteur, la zone a été réduite à la partie utile. Elle a par contre été étendue vers le nord pour permettre la construction d'un bâtiment nouveau destiné à regrouper l'ensemble des activités d'une mégisserie sur le même site et réserver les possibles d'extensions de l'activité.

#### ➤ **Zone d'activité de Bel Air**

D'une superficie de 19,5 hectares , 13,5 hectares sont utilisés, avec environ 130 emplois. Il reste 6 hectares dont 3 hectares sont réservés courant 2016.

Le PLU ne prévoit pas d'agrandissement de cette zone dans l'immédiat.

Toutefois, pour réserver les éventuels besoins futurs, il a classé en zone A inconstructible (AI), la parcelle actuellement cultivée située en continuité immédiate de cette zone.



Cette extension potentielle de la zone de Bel Air est la seule extension prévue de la zone d'activité .

### ➤ Activités en centre bourg

En dehors de ces trois zones d'activités, Levroux possède un tissu artisanal et commercial en centre ville non négligeable. La commune possède encore tous les commerces de proximité nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants, notamment un marché hebdomadaire qui anime également la place de la République tous les lundis matins et la place Ernest Nivet tous les samedis matin et un super marché.

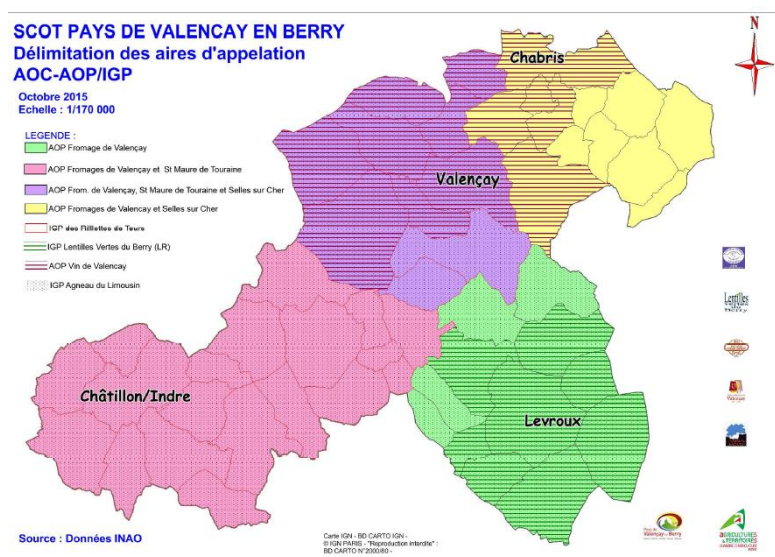
Les aménagements prévus par le PLU visent à dynamiser le centre bourg et à permettre de développer les activités commerciales.

### ➤ Objectif économique

Installation d'un autre atelier relais, revoir l'éclairage public, poursuivre la mise en place de l'espace santé, entreprendre la transformation de la halte garderie en structure multi-accueil, aménagement de la place de la République pour faciliter le développement des commerces et restaurants, agrandissement du columbarium, réaménagement de la piscine, travaux de rénovation des sanitaires au camping municipal, restructuration de la cantine scolaire.

## c. L'agriculture

La commune de Levroux est incluse dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Controlée de "Valençay" (fromages) et IGP lentille verte du Berry. Ces appellations sont une garantie officielle pour le consommateur.



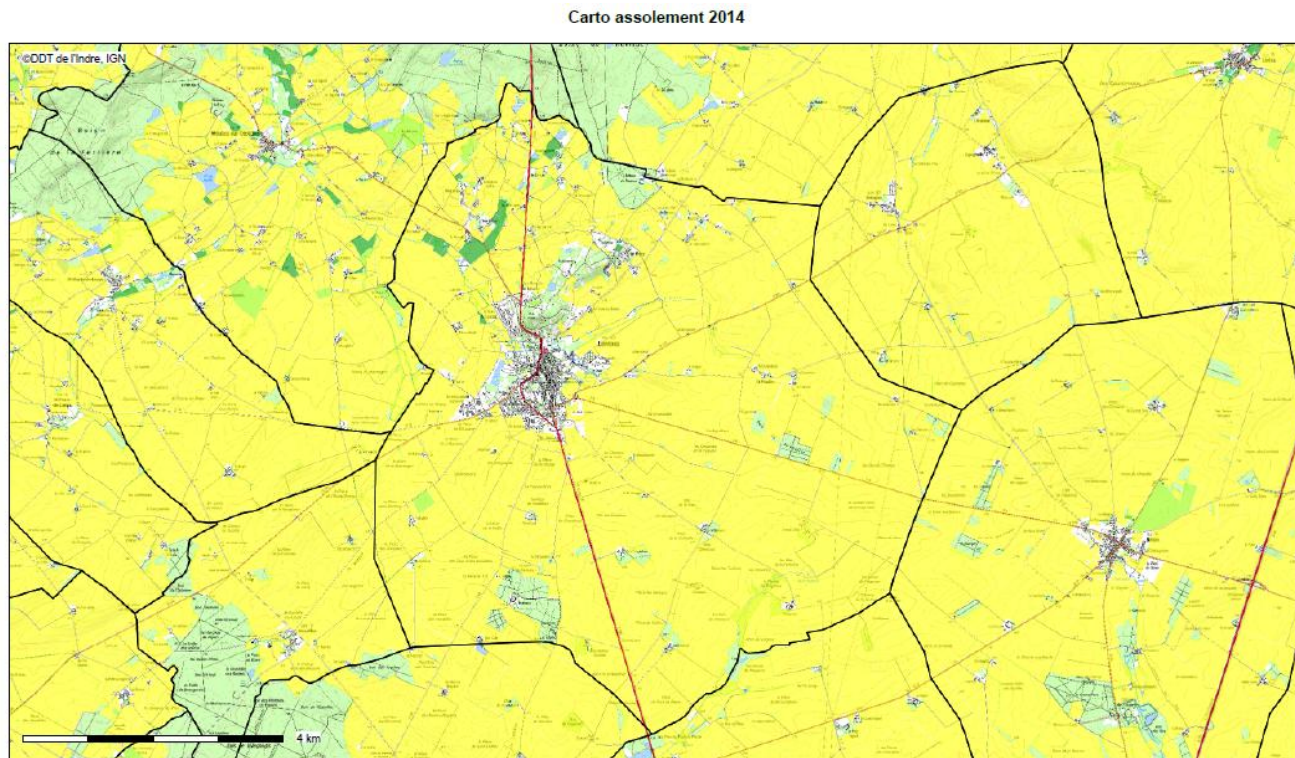
D'après le diagnostic agricole, Forestier et Foncier du SCOT rural du Pays de Valençay en Berry réalisé en 2015 par la SAFER et la Chambre d'Agriculture de l'Indre, et la carte des





En 2012, la commune comptait 44 ménages d'agriculteurs exploitants, chiffre stable depuis 2007.

La majorité des terres agricoles est cultivée. Les prairies permanentes ou temporaires constituent une exception.



Description :  
Culture majoritaire des îlots du Registre parcellaire graphique de 2014.

Carte publiée par l'application CARTELIE  
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
SG/SPSS/PS/PS11 - CP2I (DOMETER)



#### **d. Exploitations forestières**

Il n'existe pas de massifs forestiers importants sur la commune de Levroux et la seule exploitation qui existe est la coupe de bois pour le chauffage dans les haies, bosquets et petits boisements.

Le PLU protège ces secteurs boisés.

#### e. Le tourisme et les associations

La commune de Levroux a des éléments d'attractions importants. Un des objectifs du PLU est d'améliorer l'accueil touristique en facilitant l'arrivée des touristes par l'aménagement de la Place de la République, la dynamisation du centre ville.

Cette politique de développement touristique s'inscrit dans une politique plus large de mise en valeur des richesses patrimoniales de l'ensemble des communes voisines, par le développement évenementiel de festiv'arts, fest'Hiver, foire de Pâques, marché de la chasse, de Noël.

**A- Equipements scolaires**

La commune de Levroux possède :

- une école maternelle d'une capacité de 4 classes (95 élèves).
- deux écoles élémentaires : une de 9 classes d'une capacité de 210 et la seconde de 3 classes avec 60 élèves.
- un collège d'une capacité de 300 élèves, où sont inscrits 275 élèves.

Le développement de la population prévu doit permettre de maintenir ces équipements scolaires, en rajeunissant la population, mais ne nécessite pas la création de nouveaux établissements.

La commune dispose également d'un service de ramassage scolaire, d'une cantine et d'une garderie périscolaire.

**B- Autres équipements**

La commune dispose des équipements publics et des services suivants :

**- Equipements publics :**

- Pompiers
- Gendarmerie nationale
- Bureau de Poste
- Maison de retraite

**Services généraux,**

- Notaires
- Lieu de culte ou de prière

**- Services de santé et bien être :**

- Ambulance ou véhicule sanitaire léger
- Médecin généraliste
- Dentiste
- Masseur kinésithérapeute
- Salon de coiffure
- Pharmacie
- Aide ménagère à domicile
- Portage de repas à domicile
- Soins à domicile
- Surveillance à domicile
- Etablissement de santé
- Foyer restaurant
- Centre de soins de jour
- coiffure à domicile

**Commerces et artisanats**

- restaurant
- Café, débit de boissons
- Bureau de tabac
- Banques
- Garages
- Point de distribution de carburant
- Supermarché
- Grande surface non alimentaire
- Librairie-Papeterie
- Magasin d'électroménager
- Marché de détail hebdomadaire

- esthéticienne
- soleil des séniors

**- Artisans du batiments**

- Maçon
- Plâtrier, peintre
- Menuisier
- Charpentier couvreur
- Plombier, serrurier, chauffagiste
- Electricien

**- Alimentation**

- Epicerie
- Boulangerie, pâtisserie
- Boucherie, charcuterie



**Equipements culturels et socio-culturels**

- Parcours de randonnées
- Terrain de grands jeux
- Terrain de petits jeux
- Ecole de musique
- Installation sportive couverte
- Tennis
- Piscine

**Equipements sportifs et de loisirs** -

- Bibliothèque
- Musée du cuir
- Office du tourisme salle expo

**C- Déplacements**

**a. Réseau routier**

La commune de Levroux se trouve à proximité de l'autoroute A20 (à 11 km).

Elle est traversée par les routes départementales suivantes :

- réseau structurant de 1<sup>ère</sup> catégorie : la RD 956 « Châteauroux – Blois » classée grande circulation avec une circulation de 3393 véhicules/jour dont 11,7% de poids lourds.

La RD 956 est une route classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de l'axe de la route à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- réseau structurant complémentaire de 2<sup>ème</sup> catégorie :

-la RD 926 « Buzançais – Vatan » avec une circulation de 1214 véhicules/jour dont 9,5% de poids lourds pour la fraction de route reliant Buzançais à Levroux et une circulation de 591 véhicules /jour dont 10,3% de poids lourds pour la fraction de route reliant Levroux à Liniez,



- la RD 8 « Brion – Ecueillé » avec une circulation de 1075 véhicules/jour dont 8,1% de poids lourds,

- réseau d'intérêt local de 3<sup>ème</sup> catégorie: les RD 2, 28 et 99

Ces axes principaux sont complétés par un réseau de voies communales et communautaires.

Le PLU a prévu des règles de recul conforme aux règles prévues au Schéma Directeur Routier Départemental approuvé le 21 Juin 2013 sur ces deux voies.

## **b. Places de Stationnements mutualisables**

### **Places de parkings publiques non matérialisées sur la commune de Levroux**

- Espace Hôtel de Ville et Collégiale :
  - 52 places
- Espace carrefour Rue Victor Hugo-Rue Nationale :
  - 8 places
- Square Gambetta :
  - 100 places
- Place de la République :
  - 200 places

### **Places de parkings publiques matérialisées sur la commune de Levroux**

- Place de la République :
  - 95 places dont 2 places pour Personne à Mobilité Réduite
- Place de la Poste :
  - 45 places dont 3 places pour Personne à Mobilité Réduite
- La Poste :
  - 12 places dont 1 place pour Personne à Mobilité Réduite
- Extérieur Espace Gambetta :
  - 36 places dont 1 place pour Personne à Mobilité Réduite
- Rue Nationale :
  - 27 places
- Place Ernest Nivet :
  - 5 places
- Rue Hoche :
  - 6 places
- Collège :
  - 19 places dont 1 place pour Personne à Mobilité Réduite
- Halte-Garderie :
  - 5 places
- Pharmacie :
  - 18 places dont 2 places pour Personne à Mobilité Réduite
- Ecole Primaire :
  - 74 places dont 2 places pour Personne à Mobilité Réduite
- Ecole Maternelle :
  - 15 places dont 1 place pour Personne à Mobilité Réduite

La commune comporte actuellement 717 places de stationnement sur le domaine public. Ce chiffre n'inclut pas les places de stationnement de la grande surface commerciale qui sont privées.

Cette capacité d'accueil est suffisante et la commune ne rencontre pas de difficultés pour le stationnement des véhicules.

Par contre, seules treize places sont aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

### c. Les déplacements doux

La configuration du centre constitué de petites rues entourées de bâtiments protégés ne permet pas dans le centre-ville d'aménager des espaces spécifiques pour les déplacements doux. Cependant, les ruelles anciennes existantes constituent un maillage de liaison douce que le PLU protège.

La commune de Levroux dispose d'une piste cyclable qui conduit au collège de part et d'autre de la chaussée.

A cette étape aucun autre aménagement n'est programmé. Des aménagements spécifiques pourront être réalisés au fur et à mesure des projets ultérieurs.

Par ailleurs, les sentiers de randonnées sont protégés.

La commune comprend 6 circuits VTT qui sont aménagés et régulièrement entretenus.

### d. Transport inter-urbain

La commune est desservie par la ligne A du réseau Aile Bleue. Transport inter-urbain du département de l'Indre. Ce réseau comprend 19 lignes dont 12 lignes à la demande et 7 lignes fixes.

Levroux fait partie d'un arrêt à la demande appartenant à la ligne reliant Châteauroux à Valençay et pouvant aller jusqu'à La Vernelle et Faverolles.

réseau L'Aile Bleue 2016



### **e. Déplacement et énergie**

La production importante de gaz à effet de serre est essentiellement due au fait que les habitants ont besoin de prendre leur véhicule pour leur déplacement (voir section 2 du rapport de présentation).

Le PLU :

- Prévoit la mise en place d'une borne de recharge pour les véhicules électriques (dans un premier temps une sur la place de la Poste).
- Tend à favoriser le covoiturage en prévoyant une aire spécifique à cet effet sur la place de la poste.