

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

RAPPORT DE PRESENTATION

Section 4/4 – Analyses et justifications



Table des matières

SECTION 3- ANALYSES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN LOCAL D'URBANISME	3
A- <i>Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i> .	4
B- <i>Choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	4
C- <i>Choix retenus pour la délimitation des zones et des éléments graphiques</i>	5
1. LES ZONES URBAINES.....	5
➤ <i>La zone Ua</i>	6
➤ <i>La zone Ub</i>	6
➤ <i>La zone Up</i>	6
➤ <i>La zone Uj</i>	7
2. LES ZONES A URBANISER	7
3. LES ZONES AGRICOLES	9
4. DIFFERENCES ENTRE UNE ZONE AU ET UNE ZONE Ai	9
5. LES ZONES NATURELLES	10
6. LES ESPACES BOISES CLASSES	12
D- <i>Les changements de destinations</i>	13
E- <i>Analyse de la consommation de l'espace</i>	14

Section 3- Analyses et justifications des choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme

A- Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La réalisation du plan local d'urbanisme a été faite dans un esprit de concertation avec les différents partenaires associés, dans le respect des lois successives concernant l'urbanisme avec toujours, à l'esprit, la notion de modération de la consommation des terres agricoles et développement raisonné de la commune tant du point de vue économique que de l'habitat, les deux étant intimement liés.

Cette réalisation a été faite en concertation avec les services du STAP pour permettre de bien identifier et préserver le cœur historique de notre cité. C'est ce qui nous a amené à édicter des règles qui permettront tant du point de vue des hauteurs des constructions que sur leur aspect de conserver le caractère d'authenticité de l'architecture qui est la caractéristique de ce cœur historique de Levroux.

En laissant une plus grande liberté pour les constructions périphériques du quartier ancien, nous tentons également de favoriser la venue de nouveaux citoyens qui, pour diverses raisons, préfèrent s'enraciner en dehors du site ancien mais veulent quand même bénéficier du maillage important de commerce, d'artisanat, de services existants à Levroux.

Ce qui nous a amené à prévoir une restructuration du centre-ville sous forme d'une opération d'aménagement et de programmation dans les limites de l'ancienne enceinte de la ville en liaison avec le quartier ancien.

Nous avons voulu privilégier la vue de la collégiale par les accès de la ville tout en permettant des constructions mais avec des hauteurs limitées.

La modération dans les prévisions de consommation d'espaces agricoles et de développement de la commune crée un équilibre tout à fait raisonnable et indique clairement que nous avons tenu compte des indications formulées par les lois sur l'urbanisme tout en nous projetant fermement dans l'avenir de notre commune.

La position centrale de Levroux dans le canton, la proximité de Châteauroux et de Déols, la qualité des services à la personne existants à Levroux fait que notre commune peut devenir attractive pour des personnes recherchant à la fois le calme de la campagne, la praticité des services de proximité, le coût modique des prix des terrains à bâtir qui justifient notre volonté de développer notre cité.

B- Choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans un souci de cohérence et de continuité de la réflexion, deux orientations d'aménagement et de programmation sont proposées :

- une sur le secteur à urbaniser du lieudit « La Folie » ou le principe reste général dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur. Le but, destiné à intégrer au mieux ces nouveaux quartiers, est d'encadrer les urbanisations à venir selon le respect :
 - de la continuité des voies existantes et à venir,
 - de la hiérarchisation des voies de communication (de la liaison douce à la voie structurante),
 - de l'intégration du nouveau quartier dans la zone urbaine,

- une sur la place de la République, afin de rendre celle-ci plus visible, plus fonctionnelle et plus attractive.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont une déclinaison directe des orientations générales du PADD.

Au vu du diagnostic environnemental, ces zones n'ont pas d'intérêts faunistique ou floristique particuliers.

Il est précisé, au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone Au, que les futurs aménagements devront tendre vers une densité minimale de l'ordre de 10 à 15 logements/hectare. Ceci afin de s'assurer que les aménageurs proposeront des quartiers plus denses que ce qui s'est développé jusqu'à maintenant en trouvant des formes urbaines adaptées au contexte et à l'identité de la commune. Les terrains seront de tailles variées afin de répondre aux différentes demandes des futurs acquéreurs.

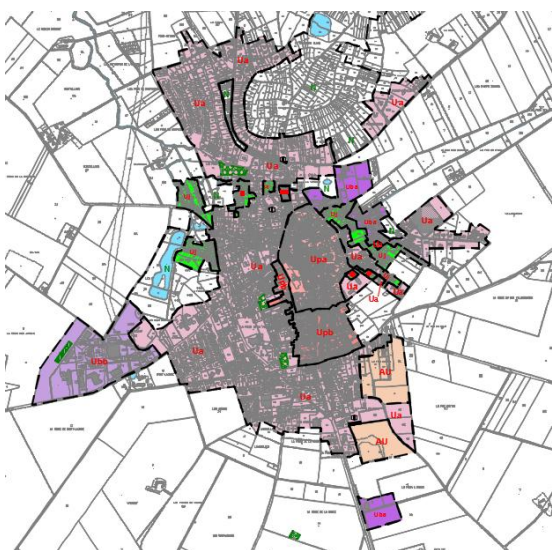
Aucune étude d'aménagement approfondie n'a été effectuée sur les autres zones à urbaniser de la commune. De ce fait, seul un principe de densification de ces zones de l'ordre 10 à 15 logements/hectare devra être prévu.

C- Choix retenus pour la délimitation des zones et des éléments graphiques

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire communal, différentes zones ont été reportées dans le document graphique du PLU. Un zonage a été défini sur la commune de Levroux, avec un règlement simplifié.

Certaines zones font l'objet d'un redécoupage en un ou plusieurs sous-secteurs, pour une meilleure prise en compte de certaines particularités.

1. Les zones urbaines



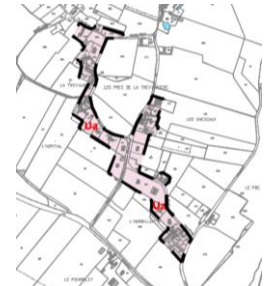
Vue d'ensemble des zones urbaines sur le bourg

Les zones urbaines sont dites zone « U ».

Elles comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



Zone urbaine au Meez



Zone urbaine l'herbillon

Sur la commune de Levroux, quatre zones U ont été définies :

➤ **La zone Ua**

Elle a pour vocation principale l'habitat et l'activité compatibles avec l'habitat.

Fonction :

La zone Ua constitue un espace aujourd'hui majoritairement urbanisé et présentant des fonctions diverses et mixtes : habitat, équipements, services et commerces au niveau du bourg ; habitat et artisan dans les hameaux.

Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents sur une majorité de ces zones.

Motivations de classement :

Les contours de la zone Ua ont été délimités en cohérence avec les limites bâties du bourg, de l'espace urbanisé et des hameaux ayant un caractère urbain.

➤ **La zone Ub**

Elle a pour vocation principale l'activité incompatible avec l'habitat.

Fonction :

La zone Ub constitue un espace aujourd'hui majoritairement urbanisé et présentant des fonctions d'activités économiques : industries, services et commerces.

Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents sur une majorité de ces zones.

Motivations de classement :

La zone Ub a été scindée en deux sous-secteurs :

- un secteur Uba qui correspond au secteur des mégisseries et à la zone d'activité de la route de Châteauroux où des prescriptions particulières ont été prises pour maintenir l'architecture traditionnelle de la commune et pour protéger les vues sur la collégiale ;
- un secteur Ubb, sur lequel les implantations de bâtiments sont moins contraintes

➤ **La zone Up**

Elle correspond à l'ancien bourg de Levroux et constitue un espace aujourd'hui très urbanisé. Elle présente des fonctions diverses et mixtes : habitat, équipements, services et commerces.

Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents sur une majorité de ces zones.

Fonction :

La zone Up comprend la Collégiale Saint-Sylvain, la Porte de Champagne et la Maison de bois classés Monuments Historiques aux Bâtiments de France. Cette zone présente un caractère patrimonial et architectural important qu'il faut protéger.

Motivations de classement :

Deux sous secteurs ont été déterminés en fonction des enjeux :

- un sous-secteur Upa, sous-secteur patrimonial majeur, qui correspond au cœur du bourg en reprenant en grande partie le périmètre de l'ancienne enceinte fortifiée. Ce quartier médiéval renferme trois édifices remarquables classés au titre des monuments historiques. Il nécessite qu'on le protège et le valorise tout en permettant la rénovation urbaine des îlots dégradés.
- Un sous-secteur Upb, secteur patrimonial secondaire, qui correspond au faubourg qui s'est développé vers le Sud, jusqu'au carrefour de la route de Brion. Ce quartier ancien est composé d'un tissu homogène de maisons de ville accolées et d'ateliers renfermant des jardins en cœur d'îlots. Constitué de bâtis anciens construits avec des matériaux traditionnels, il nécessite d'être protégé et valorisé pour ses qualités intrinsèques et ne pas être banalisé comme les quartiers périphériques.

➤ **La zone Uj**

Elle correspond à une zone urbaine délimitant des terrains cultivés à protéger, plus particulièrement destinée à l'exploitation de jardins.

Fonction :

La zone Uj constitue un espace de cultures pour les besoins familiaux au sein de la zone urbanisée du bourg.

Il en résulte une limitation des droits de construire pour toute construction n'ayant aucun lien avec le jardinage.

Motivations de classement :

Les contours de la zone Uj ont été délimités en cohérence avec les limites bâties du bourg, et de l'espace cultivé à vocation essentielle de jardinage au sein du bourg.

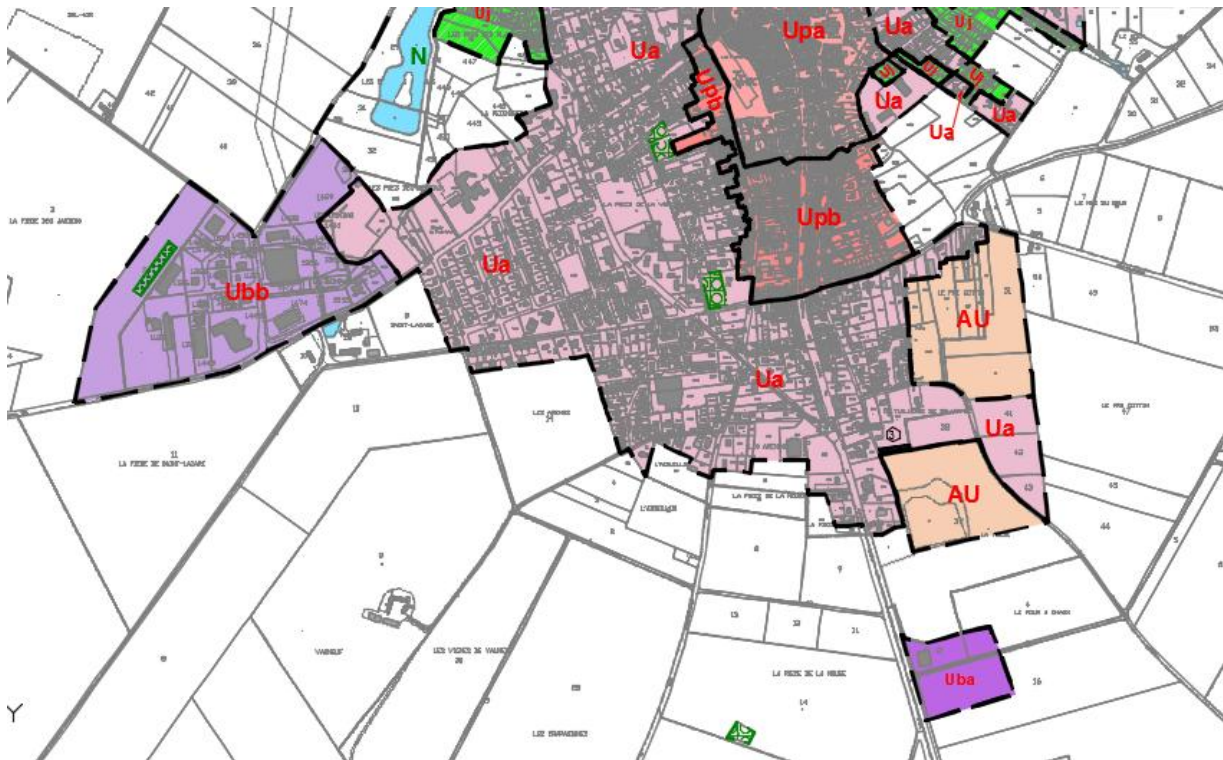
Ces zones Uj, ne pourront être prises en compte dans les surfaces constructibles pour de nouvelles constructions d'habitations.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".

Elles comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Elle a pour vocation principale l'habitat et l'activité compatibles avec l'habitat.

Fonction :

La zone AU correspond à des zones naturelles de la commune, à proximité immédiate du bourg, destinée à être ouverte à l'urbanisation principalement pour l'habitat.

Levroux a défini deux zones AU :

- "La Folie",
- "Le Pré Cottin"

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la réalisation de la viabilisation, dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

Dans la zone Au de "La Folie", couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) son aménagement devra être compatible avec celle-ci.

Motivations de classement :

Les contours de la zone AU ont été définis après étude de projets en cours, d'éléments divers de diagnostic, de disponibilité du foncier et de prise en compte d'éléments préexistants au POS. Le niveau d'équipements des sites est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Chaque zone Au étant suffisamment équipées approximativement, aucune d'entre elle ne peut être classées en 2Au (zone nécessitant une modification ou une révision du plan local d'urbanisme pour la rendre constructible).

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ".

Elles comprennent, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Fonction :

La zone agricole correspond essentiellement aux terres cultivées où quelques constructions à vocation non agricole sont implantées. Elle est concernée principalement par deux réservoirs de biodiversité : celui des milieux cultivés et celui des plaines inondables du *Céphons* et de la *Trégonce*.

Motivations de classement :

Les contours de la zone agricole ont été définis en tenant compte du diagnostic environnemental et de la vocation de culture des terres.

La zone agricole (A) comprend une sous-zone :

La zone Ai où seules les constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées parce qu'elle constitue des espaces agricoles qui sont susceptibles, à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, d'être modifiée en zone U ou AU, lorsque l'ensemble des zones constructibles délimitées par le PLU auront été remplies. L'interdiction de construire a alors pour objectif de préserver une éventuelle urbanisation ultérieure lors de la prochaine révision du PLU.

4. Différences entre une zone AU et une zone Ai

La différence entre les zones à urbaniser (AU) et les zones agricoles inconstructibles (Ai) est imposée par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Celle-ci prévoit que les zones AU doivent être ouvertes à l'urbanisation au plus tard dans les 9 ans qui suivent l'approbation du PLU. Les secteurs éventuellement destinés à une extension urbaine, mais à une échéance plus lointaine n'ont donc pas été classés en zones à urbaniser.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que la commune doit procéder à une évaluation de l'application du PLU tous les 9 ans. Lors de cette évaluation, elle devra analyser la consommation des terrains, le remplissage des zones à urbaniser et éventuellement le besoin de créer de nouvelles zones à urbaniser.

Les zones Ai correspondent aux secteurs qui sont susceptibles d'être éventuellement rendus constructibles, si, au moment de cette évaluation, il apparaît que toutes les zones AU ont été utilisées et que la réalisation des objectifs fixés par le PADD nécessite de créer de nouvelles zones à urbaniser.

La procédure de révision simplifiée qui a été créée précisément pour ce type de cas, nécessite l'intervention de la CDPENAF, et du Préfet. Elle porte précisément sur la réduction d'une zone agricole ou naturelle (sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD).

5. Les zones naturelles

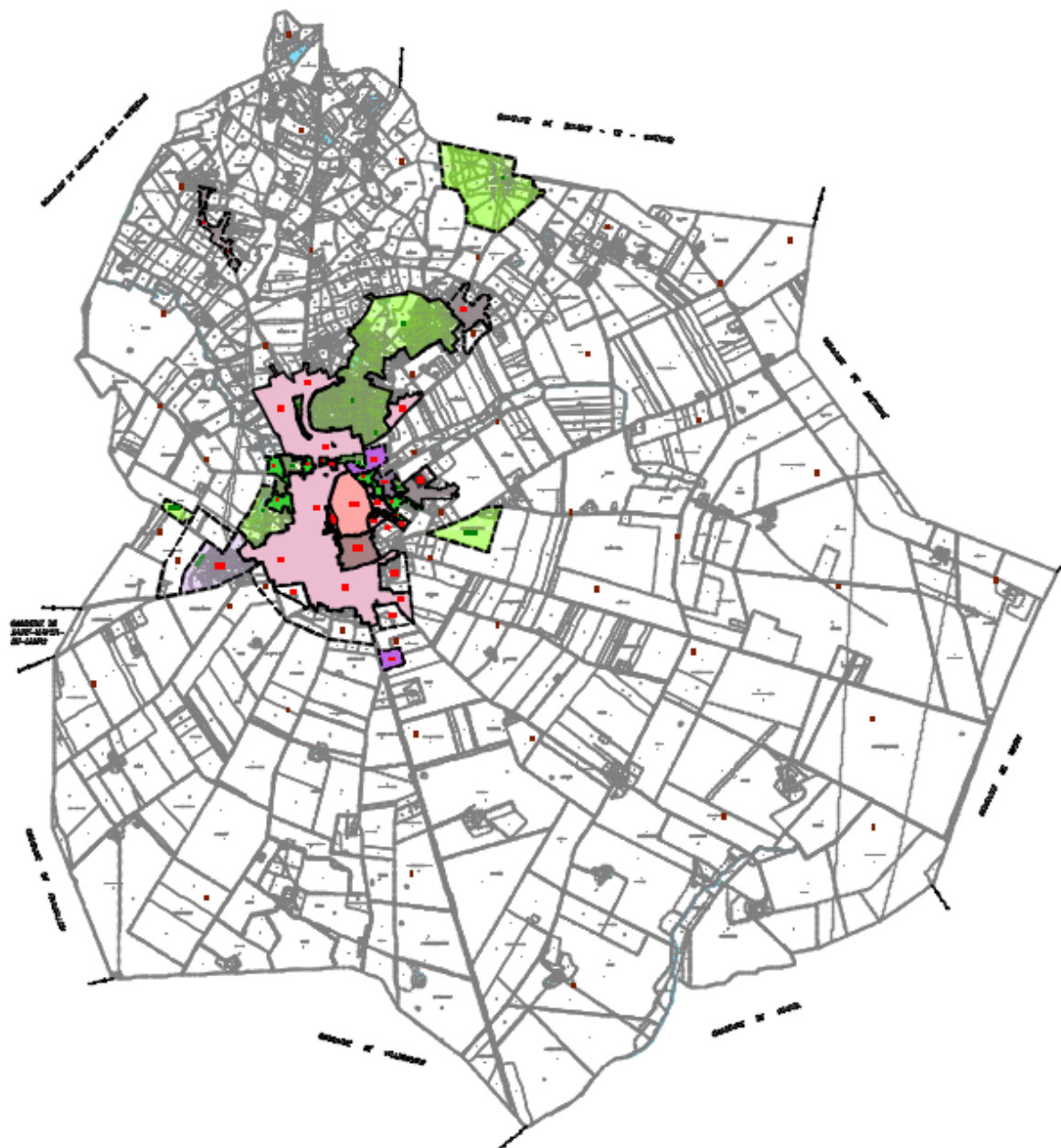
Dans le Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

Elles comprennent, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment, d'expansion des crues.

Fonction :

Les contours de la zone naturelle ont été définis en tenant compte du diagnostic environnemental et de la vocation des terres (prairies, boisements,...).

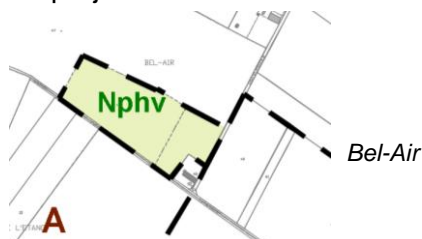


Vue globale des zones agricole (zone blanche) et naturelle (zone verte)

La zone naturelle (N) comprend une sous-zone :

La zone Nphv à l'intérieur de laquelle, l'implantation de panneaux photovoltaïques, de fermes photovoltaïques et leur installation est autorisée. Deux secteurs sont concernés :

- la Pièce du Bas Villegourdin où un projet d'installation d'une ferme photovoltaïque ou un permis de construire a été signé et devrait voir le jour prochainement,
- la carrière de Bel-Air qui lors de sa remise en état pourrait éventuellement accueillir un projet similaire.



Bel-Air



Pièce du Bas Villegourdin

6. Les Espaces boisés classés

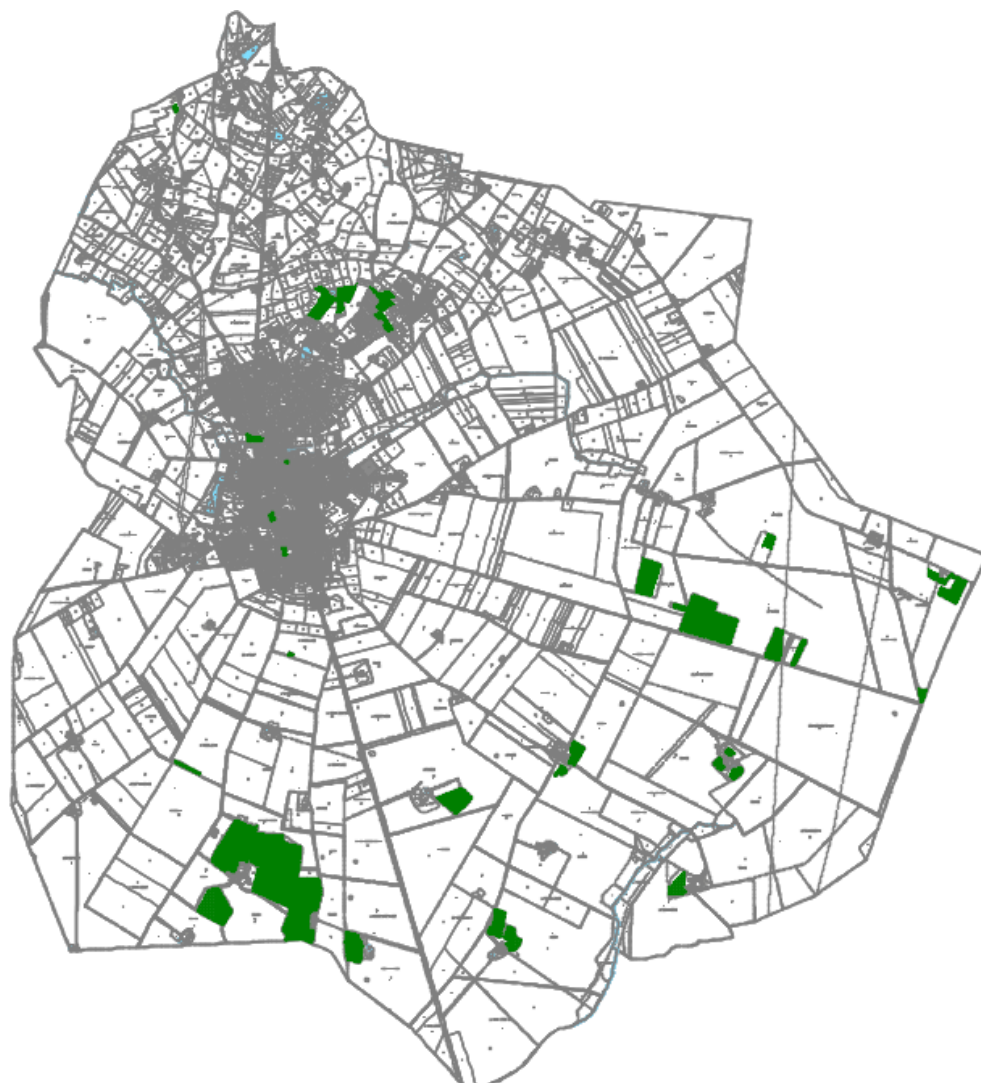
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Ce classement a pour effet :

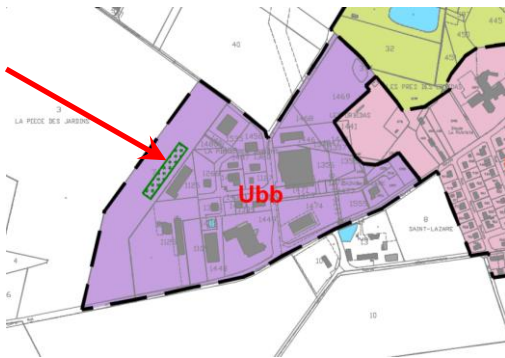
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement, nonobstant toutes dispositions contraires,
- de soumettre à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres.

Les Espaces Boisés Classés du Plan d'Occupation des Sols déterminés à l'époque avec les services de l'Etat ont été reportés au Plan Local d'Urbanisme.

Quelques adaptations mineures ont été réalisées sur des parcelles qui ne sont actuellement plus arborées, mais cultivées.



Vue globale des Espaces Boisés Classés



Un espace boisé à créer a été délimité sur la zone d'activité de Bel-Air afin de limiter l'impact visuel du silo existant à l'entrée du bourg.

D- Les changements de destinations

Depuis les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) de 2003, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, et la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, il est possible de désigner, dans les documents d'urbanisme, les bâtiments agricoles existants qui pourraient être autorisés à changer de destination.

Suite à une concertation avec les habitants, la commune a établi une liste, annexée au présent rapport, des bâtiments concernés.

La sélection a été faite suivant :

- la volonté des propriétaires et exploitants,
- la typologie de la construction : maison en dure (les bâtiments en bois ou en tôle ont été exclus),
- la vocation actuelle et future,
- les maisons d'habitations.

Il est à noter :

- que cette liste, permet simplement au propriétaire de pouvoir faire la demande de changement de destination. Seule la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier sera en mesure d'accepter ou non le changement de destination.

- que l'ensemble des ces constructions se trouvant dans un milieu agricole ou naturel, peuvent lors des changements de destination être concernées par le principe de réciprocité (règles de recul envers les installations classées), définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation des Installations Classées (ICPE).

E- Analyse de la consommation de l'espace

		Surfaces du POS 2011 par zone				Surfaces du PLU 2016 par zone		
		ZONE	Surfaces			ZONE	Surfaces	
Zone urbaine	UA		23 ha 82	Zone urbaine	Ua		139 ha 97	
	UAa		6 ha 78		Upa		12 ha 41	
	UB		84 ha 04		Upb		9 ha 02	
	UBa		1 ha 18					
	NB		84 ha 96					
	NBa		2 ha 17					
	NCh		0 h 27					
	Total		203 ha 22	Différence		-41 ha 82	Total	161 ha 40

Zone à urbaniser (habitat)	1NA		7 ha 64	Zone à urbaniser (habitat)	Au		12 ha 41	
	1NAa		33 ha 91					
	Total		41 ha 55	Différence		-29 ha 14	Total	12 ha 41

Zone d'activités	UY		13 ha 55	Zone d'activités	Uba		11 ha 09	
Zone à urbaniser (activités)	2NAa		17 ha 87	Zone à urbaniser (activités)	Ubb		17 ha 58	
	2NAb		10 ha 36					
	Total		41 ha 78	Différence		-13 ha 11	Total	28 ha 67

Zone agricole	NC		5 300 ha 41	Zone agricole	A		5 259 ha 14
					Ai		11 ha 08

Zone naturelle	ND		23 ha 35	Zone naturelle	N		154 ha 57
	NDa		32 ha 69		Nphv		2 ha 87

Zone de Jardin	Uaj		12 ha 86
----------------	-----	--	----------

Total		5 356 ha 45	Différence		+ 84 ha 07	Total	5 440 ha 52
--------------	--	--------------------	-------------------	--	-------------------	--------------	--------------------

Total		5 643 ha
--------------	--	-----------------

Total		5 643 ha
--------------	--	-----------------