

*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 .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
➤ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Loire-Bretagne .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
B- Documents que le PLU doit prendre en compte.....	6
➤ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	6
➤ 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>10</b>
A- Evolution du logement .....	10
B- Statut d'occupation des résidences principales : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
C- Marché foncier : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
D- Estimation des besoins en logements (2025-2030) : .....	13
E - Estimation des capacités d'accueil : .....	14
F - Accueil des gens du voyage : .....	16
<b>VII-LES ACTIVITES ET L'EMPLOI .....</b>	<b>17</b>
A- Caractéristiques et évolutions de l'emploi.....	17
B- Caractéristiques et dynamiques de l'économie locale .....	19
<b>IX-VIE LOCALE.....</b>	<b>24</b>
A- Equipements scolaires.....	24
B- Autres équipements .....	24
C- Déplacements .....	25
a. Réseau routier .....	25
b. Places de Stationnements mutualisables .....	26
c. Les déplacements doux.....	27
d. Transport inter-urbain .....	27
e. Déplacement et énergie .....	28

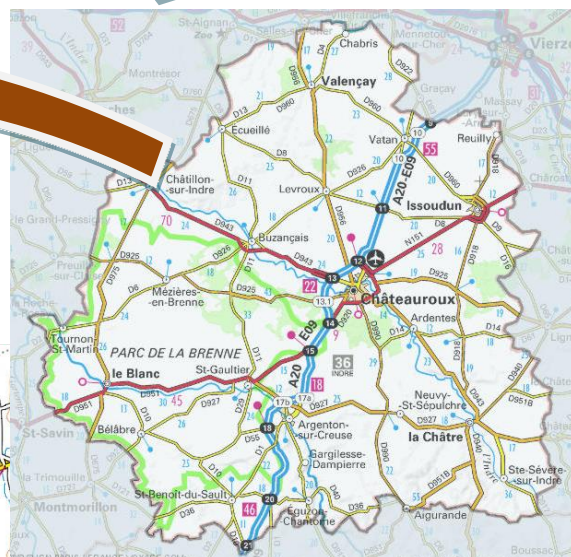
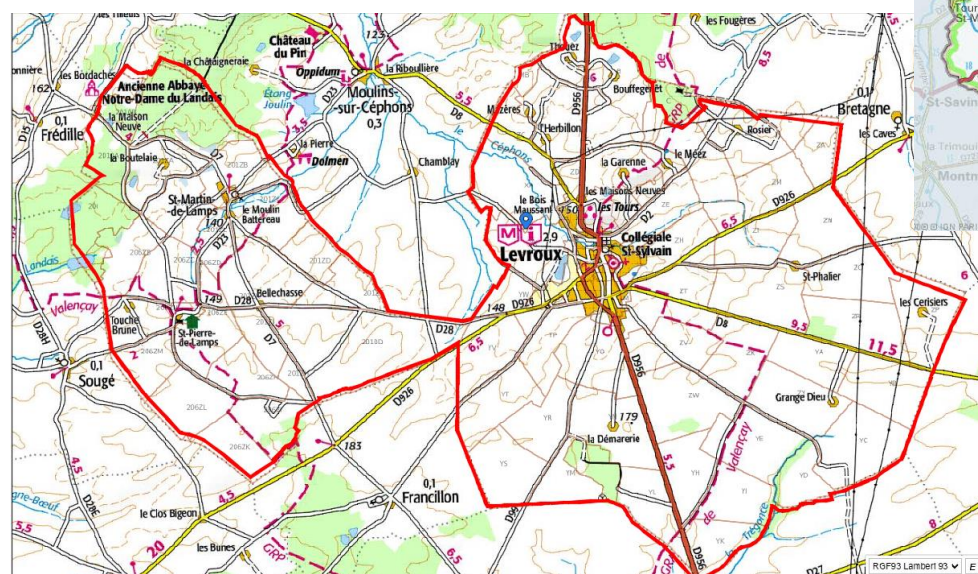
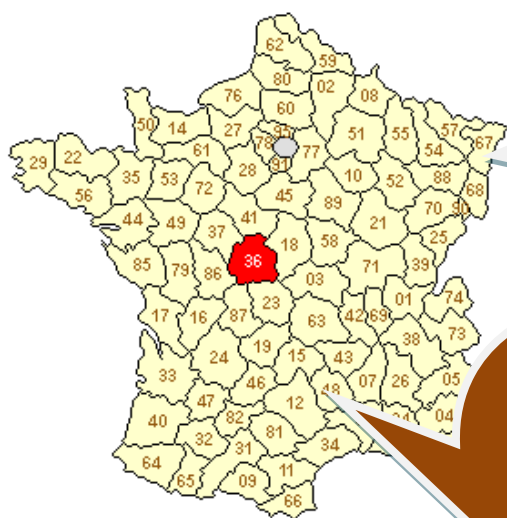
## I-LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

La commune nouvelle de Levroux (regroupant les communes historiques de Levroux, Saint-Martin-de-Lamps et Saint-Pierre-de-Lamps) est située au Nord du département de l'Indre, en région Centre-Val de Loire.

Le PLU couvre l'ensemble du territoire de la Commune nouvelle, soit 8232 ha pour une population de 2923 habitants en 2019, soit une densité de population de 35,5 hab/km<sup>2</sup>. Soit une moyenne supérieure à la moyenne départementale (32,3 habitants/km<sup>2</sup> en 2019) mais qui reste très en deçà de la moyenne Régionale (65,7 habitants/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, Francillon, Argy**
- \* **A l'Ouest** : par les communes de, **Sougé, Frédille**





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

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les documents suivants, lorsqu'ils existent :

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- le Schéma de mise en valeur de la mer
- le Plan de Mobilité,
- le Programme Local d'Habitat,
- Le Plan Climat-air-Energie Territorial

Pour le cas de la commune de Levroux, le SCOT du Pays de Valençay a été approuvé le 12 Avril 2018.

Le PLU doit donc veiller à être compatible avec celui-ci et à prendre en compte les documents mentionnés ci-dessous.

### A- Document avec lequel le PLU doit être compatible :

#### Le Schéma de Cohérence Territorial Rural du Pays de Valençay en Berry

Le Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry, compétent pour le SCOT, a confirmé par courrier en date du xxxxxxxx 2023, à la demande de la commune de Levroux que le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT, notamment en ce qui concerne les zones d'activités.

**Partie 1** : Régénérer la diversité du SCoT du Pays de Valençay en Berry pour s'affirmer comme le trait d'union entre Loire et Berry

- **ORIENTATION 1-1** : Une trame rurale multipolaire qui renforce les complémentarités et les solidarités entre les bassins de vie du Pays et qui contribue à la rendre lisible à une échelle élargie

xx

- **ORIENTATION 1-2** : Une trame écologique pour une valorisation durable des ressources naturelles, paysagères et identitaires du Pays de Valençay en Berry

xx

- **ORIENTATION 1-3** : Une trame paysagère pour affirmer une identité diverse et singulière

xx

- **ORIENTATION 1-4** : Une trame agricole qui préserve dans le temps les capacités de développement des activités primaires et l'identité agricole du territoire

xx

**Partie 2** : Maintenir et développer une économie productive comme moteur à la diffusion de nouvelles activités et à la diversification du tissu économique

- **Orientation 2-1** : *Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité*

XX

- **Orientation 2-2** : *Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique.*

XX

- **Orientation 2-3** : *Soutenir l'agriculture et sa diversification comme vecteur de création de richesses*

XX

- **Orientation 2-4** : *Structurer le développement touristique et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays pour soutenir l'attractivité du territoire par le « bien-vivre »*

XX

**Partie 3** : Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour préserver les échelles de proximité

- **Orientation 3-1** : *Organiser des mobilités adaptées pour une accessibilité optimisée aux équipements, aux services et à l'emploi*

XX

- **Orientation 3-2** : *Affirmer le commerce et les services comme un vecteur de cadre de vie.*

XX

- **Orientation 3-3** : *Assurer un développement résidentiel favorable à la sociabilité, la convivialité, la mixité générationnelle et sociale*

XX

## **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.

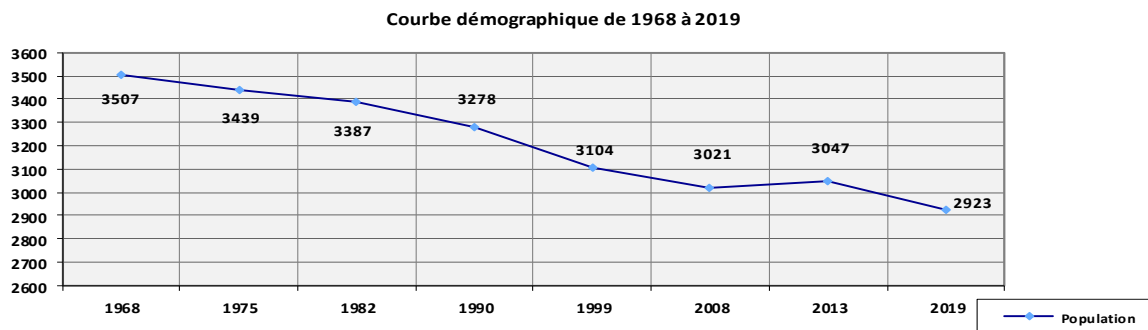
\*\*\*\*\*

**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

En 2019, la commune de LEVROUX comptait une population municipale de **2923 habitants**, dernier chiffre INSEE connu, toujours applicable en 2023.

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



#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-0,2	-0,4	-0,6	-0,3	0,2	-0,7
due au solde naturel en %	-0,5	-1,1	-1,0	-0,8	-1,0	-0,9	-1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	0,8	0,6	0,2	0,7	1,0	0,4
Taux de natalité (‰)	14,1	9,7	10,2	8,9	7,5	10,8	7,2
Taux de mortalité (‰)	19,3	20,3	20,1	16,9	17,8	19,5	17,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Avec 2 923 habitants en 2019, la population de la commune de Levroux est en constante diminution depuis 1968, à savoir - 584 habitants en 50 ans.

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 mégrisseries, de la disparition de la confection et du vieillissement consécutif de la population.

Après une légère hausse de 2008 à 2013 (+26 habitants), la population repart à la baisse sur la période 2013-2019 avec - 124 habitants. Par comparaison, le département de l'Indre a perdu 7 496 habitants entre 2012 et 2018 tandis que la Région Centre-Val de Loire a recensé plus de 2 305 nouveaux habitants sur son territoire.

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.

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

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 021</b>	<b>100,0</b>	<b>3 047</b>	<b>100,0</b>	<b>2 923</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	390	12,9	461	15,1	435	14,9
15 à 29 ans	429	14,2	399	13,1	379	13,0
30 à 44 ans	541	17,9	525	17,2	431	14,8
45 à 59 ans	650	21,5	605	19,9	619	21,2
60 à 74 ans	499	16,5	545	17,9	575	19,7
75 ans ou plus	512	16,9	512	16,8	483	16,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2019

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 382</b>	<b>100,0</b>	<b>1 541</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	223	16,1	212	13,8
15 à 29 ans	192	13,9	187	12,1
30 à 44 ans	214	15,5	217	14,1
45 à 59 ans	319	23,0	301	19,5
60 à 74 ans	259	18,7	316	20,5
75 à 89 ans	153	11,1	241	15,6
90 ans ou plus	22	1,6	67	4,3
0 à 19 ans	299	21,6	271	17,6
20 à 64 ans	731	52,9	762	49,5
65 ans ou plus	353	25,5	507	32,9

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Les tranches d'âges détaillées mettent en évidence une pyramide démographique inquiétante. Globalement, les jeunes sont sous représentés à l'inverse des seniors. La tranche d'âge 40-54 ans est dans la moyenne nationale.

L'indice de jeunesse en 2019 (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est de 54 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans (57 jeunes à l'échelle du Département). Cet indice n'a cessé de diminuer sur le territoire depuis 1968. La Région quant à elle se rapproche compte 81 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans, ce qui démontre que les moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont présents sur le territoire.

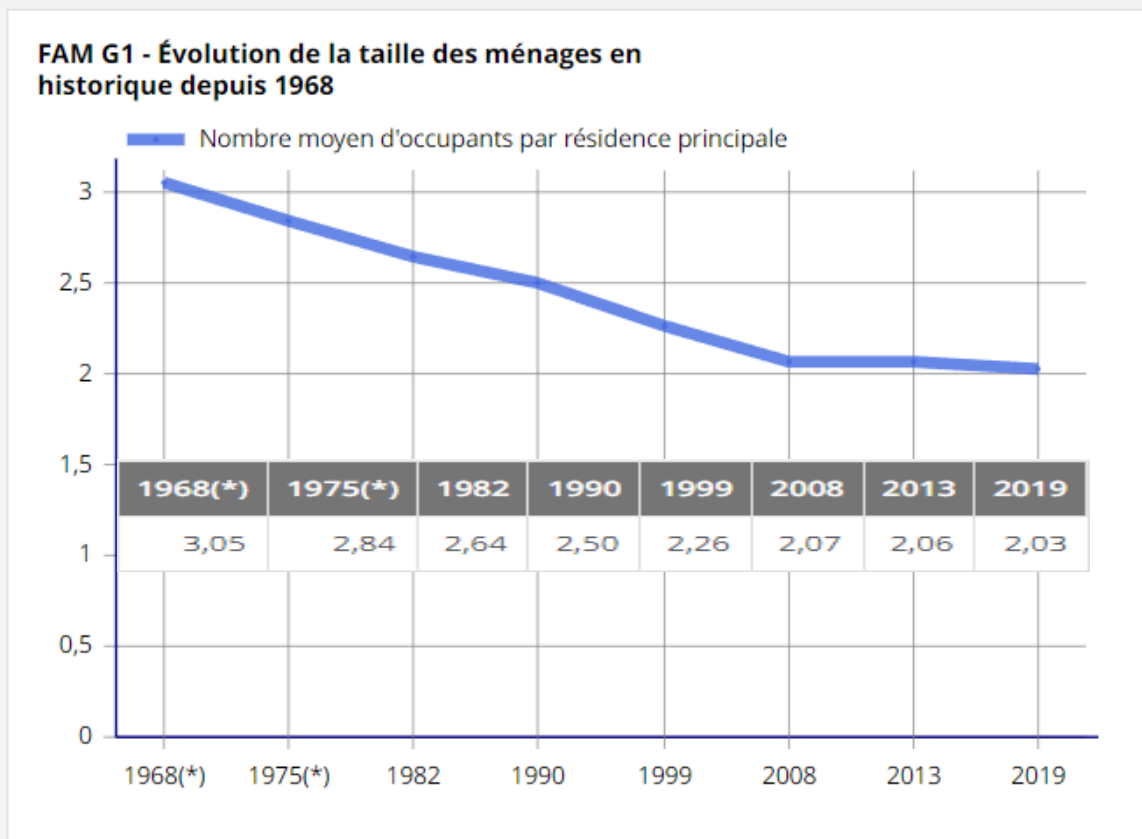
L'enjeu sociodémographique est un défi qui persiste pour les territoires ruraux. Ainsi, Levroux n'échappe pas aux tendances que sont : une faible représentation des jeunes et un vieillissement de la population.

Quelques indicateurs expliquent la tendance socio-démographique locale :

- Un taux d'évolution moyen annuel de 2013 à 2019 de -0,7% ;
- Un solde naturel négatif de -1% de 2013 à 2019 ;
- Une diminution de taux de natalité ;
- Un accroissement naturel négatif entre 2013 et 2019 :  
[(taux de natalité 7,2) - (taux de mortalité de 17,6) = -10,4%] ;



### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

En 2019, Levroux compte 1373 ménages.

La taille des ménages a diminué de façon régulière, depuis 1968 à 2008 comme c'est le cas dans le département, la région ou la France de manière générale. La courbe de Levroux semble néanmoins se stabilisée depuis 2008, avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.03 en 2019, contrairement aux courbes précédemment énoncées qui continuent à baisser. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale reste cependant inférieur à la moyenne régionale (2,15) et nationale (2.19).

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.**

### FAM T3 - Composition des familles

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>853</b>	<b>100,0</b>	<b>845</b>	<b>100,0</b>	<b>809</b>	<b>100,0</b>
<b>Couples avec enfant(s)</b>	<b>309</b>	<b>36,2</b>	<b>300</b>	<b>35,6</b>	<b>285</b>	<b>35,2</b>
<b>Familles monoparentales</b>	<b>91</b>	<b>10,6</b>	<b>113</b>	<b>13,4</b>	<b>94</b>	<b>11,6</b>
Hommes seuls avec enfant(s)	12	1,4	32	3,8	10	1,2
Femmes seules avec enfant(s)	79	9,2	81	9,6	84	10,4
<b>Couples sans enfant</b>	<b>454</b>	<b>53,2</b>	<b>431</b>	<b>51,0</b>	<b>431</b>	<b>53,3</b>

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

En 2019, les familles sur Levroux se composent de : 53,3% sans enfants, 35,2% avec enfants, 11,6 % de familles monoparentales. Ces chiffres sont respectivement de 42,6%, 40.9% et 16,5% pour les moyennes nationales.

Les couples sans enfant représentent plus de la moitié des familles. Attirer et maintenir des familles avec enfants est donc très important pour l'équilibre démographique du territoire.

## V-INDICATEURS SOCIAUX

La moyenne des revenus médians disponibles par unité de consommation en 2020 est supérieure à la moyenne départementale (21 060€ contre 20 820€ pour l'Indre) mais reste néanmoins inférieure à la moyenne régionale (22 160€). (INSEE)

En 2020, le taux de pauvreté est de 13% pour Levroux contre 14,6% à l'échelle départementale. On compte 54 allocataires du RSA sur le territoire soit 1% des allocataires du RSA du Département (observatoire des territoires, 2019).

Le potentiel financier (élément de mesure de la richesse théorique d'une commune) par habitant de la commune en 2020 s'élève à 845€, soit un montant bien supérieur à celui du département (468€).

## VI-LE LOGEMENT

### A- Evolution du logement

## LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 697</b>	<b>100,0</b>	<b>1 746</b>	<b>100,0</b>	<b>1 751</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 384	81,5	1 402	80,3	1 364	77,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	106	6,2	109	6,2	93	5,3
Logements vacants	207	12,2	235	13,5	295	16,8
<i>Maisons</i>	<i>1 486</i>	<i>87,6</i>	<i>1 538</i>	<i>88,1</i>	<i>1 574</i>	<i>89,9</i>
<i>Appartements</i>	<i>207</i>	<i>12,2</i>	<i>187</i>	<i>10,7</i>	<i>159</i>	<i>9,1</i>

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

Le territoire comptabilise 1 751 logements en 2019 composés principalement de résidences principales (78%). La part des résidences secondaires qui est de 5% ne constitue donc pas une problématique pour l'attractivité territoriale. La Ville souffre d'une vacance de logements trop importante (17% contre 8% à l'échelle nationale), notamment dans son centre historique, composé de bâtiments anciens. L'enjeu principal est de requalifier ces espaces afin d'éviter le phénomène de « dent creuse » et le mitage territorial par des constructions en périphérie.

### 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 voir injoignable).

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

### **B- Année de construction des résidences principales**

#### **LOG T5 - Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement**

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2016</b>	<b>1 364</b>	<b>100,0</b>
<i>Avant 1919</i>	<i>458</i>	<i>33,6</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>136</i>	<i>10,0</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>185</i>	<i>13,5</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>375</i>	<i>27,5</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>115</i>	<i>8,4</i>
<i>De 2006 à 2015</i>	<i>96</i>	<i>7,0</i>

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

On constate que 1/3 des résidences principales ont été construites avant 1919 contre un taux de seulement 12,7% à l'échelle de la France.

L'aménagement de plusieurs lotissements (Bois Maussant, Richelaine, Les Hauts de Bellevue, Jean-Giraudoux) dans les années 70 à 90 a permis le développement important des constructions pendant une vingtaines d'années (375 résidences principales).

57% du parc de résidences principales est antérieur à 1971 (54% pour le département de l'Indre). La part de logements récents (postérieurs à 1990 et antérieurs à 2014) de 15% est inférieure à celle du département de l'Indre (18%).

#### **Constructions (Source SITADEL)**

D'après les données de SITADEL de 2017 à 2019, 1 logement a été commencé sur la commune de Levroux.

### **C- Logement social (Sources Insee, RPLS, AFIDEM Centre-Val de Loire, ECOLO web)**

En 2020, selon le répertoire du parc locatif social (RPLS) du ministère en charge du logement :

- La commune de Levroux dispose d'un parc locatif social de 191 logements, dont 178 sont loués, 6 sont vacants et 5 sont vides. 67% de l'offre du parc locatif social de la CDC est situé à Levroux,
- L'offre sociale sur le territoire représentent 13,8% du parc de résidences principales,
- Le taux de vacance des logements HLM en 2019 s'établit à 3,1%,
- L'âge moyen du parc est de 33 ans. 159 logements ont été construits avant 2000, soit près de 83% du parc total.

En 2020, le taux de pression de la CDC Région de Levroux (nombre de demandes en cours / nombre d'attributions réalisées par les bailleurs sociaux) est de 0,9 contre 2 à l'échelle de Châteauroux Métropole et 1,5 à l'échelle du Département.

15 attributions et 21 sorties de parc social ont eu lieu en 2020 (source : Observatoire du logement social, 2020, ADIL 36).

3 logements communaux sont recensés sur la commune de Levroux.

### **D- Amélioration de l'habitat (Source délégation de l'Indre Anah)**

La commune de Levroux bénéficie de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry, dont la convention a été signée le 1<sup>er</sup> octobre 2020. Au regard des caractéristiques du territoire et des observations réalisées dans le cadre de l'étude préalable, le Pays de Valençay a décidé de se concentrer sur :

- La rénovation énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- La résorption de l'habitat indigne,
- La remise sur le marché de logements vacants.

L'objectif du Pays de Valençay est d'améliorer 410 logements pendant la durée de la convention (jusqu'en 2025).

Sur la commune, en 2020, 9 logements (dont 1 logement très dégradé, 5 logements dégradés, 3 logements subventionnés HM primés « sérénité ») ont été subventionnés par l'Anah pour un montant de 49 368 euros.

Le territoire est également concerné par le PIG « adaptabilité et mise aux normes d'habitabilité des logements privés occupés par des personnes âgées ou handicapées », mis en place par le Conseil Départemental, pour la période d'octobre 2019 à octobre 2024, sur l'ensemble du département. Ce PIG vient en complément de l'OPAH en traitant la mise en accessibilité des logements.

### **E- 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.

**Il n'est pas réaliste de 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 2019	2923
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>	<b>1490</b>
Nombre de résidences principales en 2019	1364
Besoin en logements pour le maintien de la population	<b>+ 190</b>
<b>Estimation de l'augmentation de la population d'ici 2030</b>	<b>+ 175</b>
Besoin en logement pour la population supplémentaire	<b>+ 90</b>
<b>Total de logements supplémentaires d'ici 2030</b>	<b>280</b>
Constructions possibles dans le tissu urbain existant	<b>50 environ</b>
Réhabilitation des logements vacants	<b>30 environ</b>

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 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 même les constructions agricole non démontables sont interdites 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

	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>1 796</b>	<b>1 756</b>	<b>1 628</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,3</b>	<b>75,1</b>	<b>78,9</b>
Actifs ayant un emploi en %	69,0	68,0	69,7
Chômeurs en %	6,4	7,1	9,2
<b>Inactifs en %</b>	<b>24,7</b>	<b>24,9</b>	<b>21,1</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,9	5,7	6,3
Retraités ou préretraités en %	12,0	13,3	9,4
Autres inactifs en %	6,7	5,9	5,4

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La population de 15 à 64 ans se compose de 1 628 personnes en 2019. Elle est en baisse constante depuis 2008.

On observe cependant une légère hausse du nombre des actifs, qui passe de 74,9 à 74,6 % de la population de 15 à 64 ans, et une diminution des inactifs.

#### Zone de chalandise

La commune de Levroux représente un pôle économique important et accueille plus de 1000 emplois. Il figure parmi les 4 pôles essentiels du Pays de Valençay (Charbis, Valençay, Ecueillé).

	Nombre d'emploi en 2008	Nombre d'emploi en 2013	Nombre d'emploi en 2019
<b>Levroux</b>	<b>1062</b>	<b>1035</b>	<b>1012</b>
<b>Valençay</b>	<b>1264</b>	<b>1036</b>	<b>1341</b>
<b>Chabris</b>	<b>1353</b>	<b>1363</b>	<b>1170</b>

Source insee

Cette diminution est essentiellement due à la fin des activités de confection. Le quartier des mégisseries de Levroux, qui a gardé son allure typique, employait plus de 800 personnes à la fin du 19ème siècle. Des 53 mégisseries, parcheminiers, tanneurs et négociant d'avant 1914, il n'en reste aujourd'hui que 3.

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. Cela manifeste un certain dynamisme de la vie économique locale.

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.

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

	2008		2013		2019		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>1 062</b>	<b>100,0</b>	<b>1 035</b>	<b>100,0</b>	<b>1 012</b>	<b>100,0</b>	<b>50,8</b>	<b>82,4</b>
Agriculture	102	9,6	79	7,6	89	8,8	44,5	28,0
Industrie	165	15,5	174	16,8	186	18,4	8,1	94,6
Construction	64	6,1	43	4,2	62	6,2	7,9	44,1
Commerce, transports, services divers	333	31,3	308	29,7	215	21,3	51,9	76,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	399	37,5	431	41,6	460	45,4	74,6	95,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Le nombre d'emplois dans l'agriculture repart à la hausse +10 entre 2013 et 2019.

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 également.

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

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 247</b>	<b>100</b>	<b>1 212</b>	<b>100</b>	<b>1 154</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	632	50,7	590	48,7	533	46,2
dans une commune autre que la commune de résidence	615	49,3	622	51,3	620	53,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

533 actifs résidant à Levroux travaillent sur le territoire communal soit 46% et 620 travaillent dans une autre commune.

Les déplacements pour se rendre au travail se font essentiellement à l'aide de véhicules personnels motorisés (82,4%). Seulement 1,3% des déplacements se font par le biais de transports en commun et 10,4% par le biais de moyen non motorisé (marche, trotinette, vélo,...)



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

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

### **a. 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.

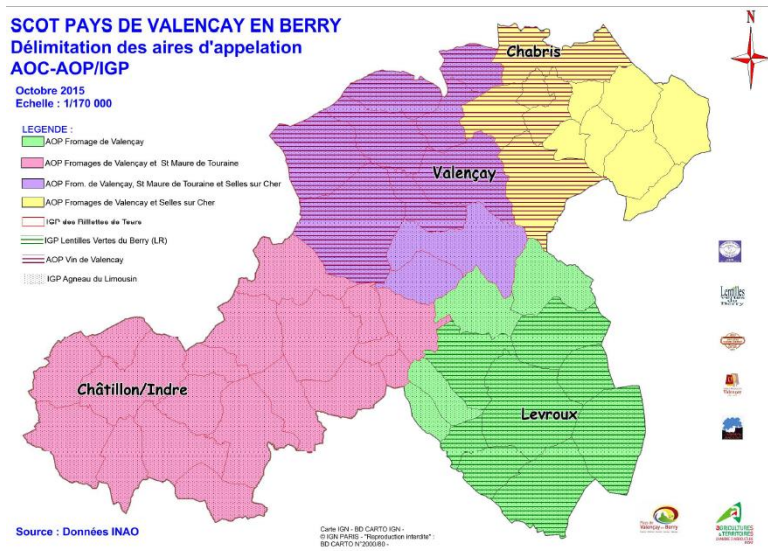
Les aménagements prévus par le PLU visent à dynamiser le centre bourg et à permettre de développer les activités commerciales.

➤ **Objectif économique**

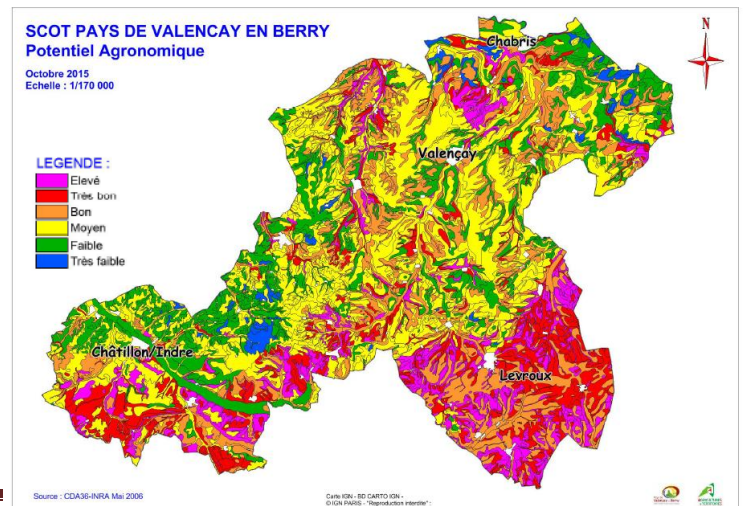
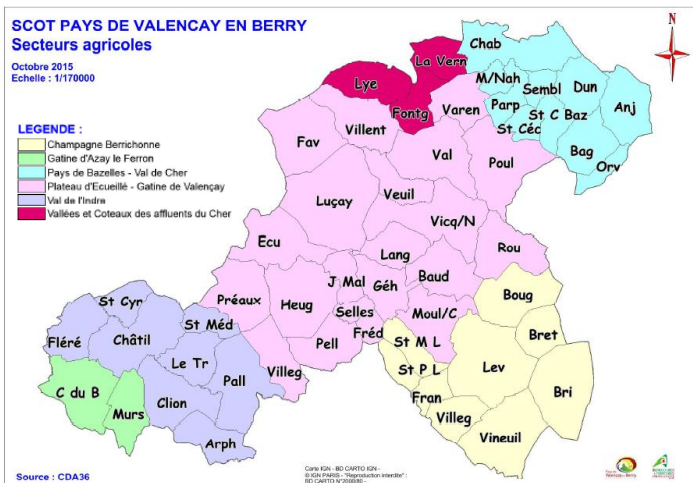
Installation d'un autre atelier relais, revoir l'éclairage public, poursuivre la mise en place de l'espace santé, entreprendre la transformation de la halte garderie en structure multi-accueil, aménagement de la place de la République pour faciliter le développement des commerces et restaurants, agrandissement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

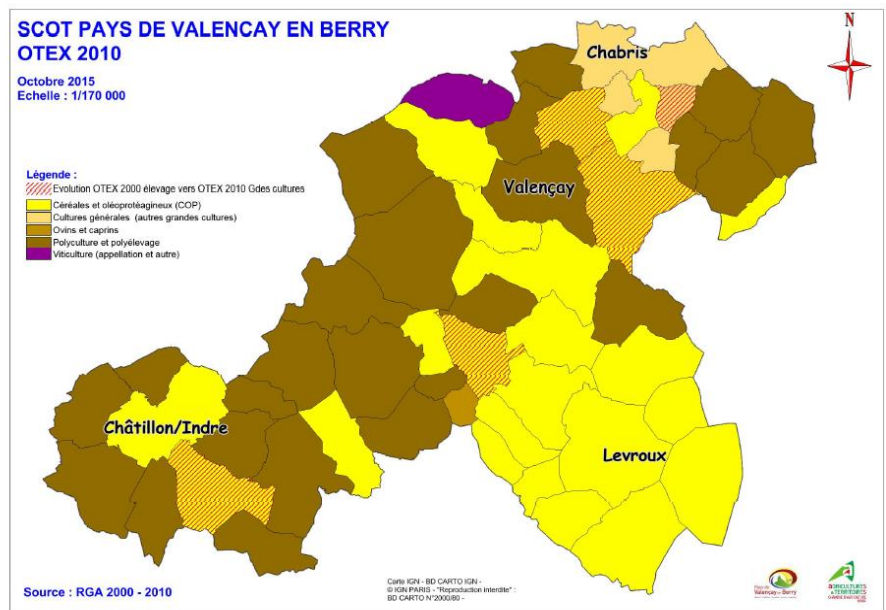
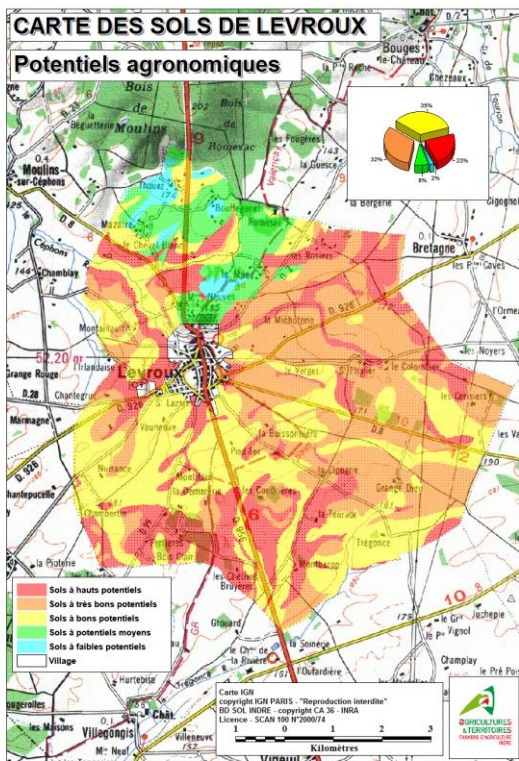
**b. L'agriculture**

La commune de Levroux est incluse dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée 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 sols du territoire communal, la commune de Levroux se trouve dans le bassin de production Champagne Berrichonne à fort potentiel agronomique très bon à élevé.





L'agriculture est principalement consacrée aux céréales et oléagineux. Avec quelques activités d'élevage caprins dans la partie nord de la commune qui relève plus du Boischaut Nord que de la Champagne Berrichonne.

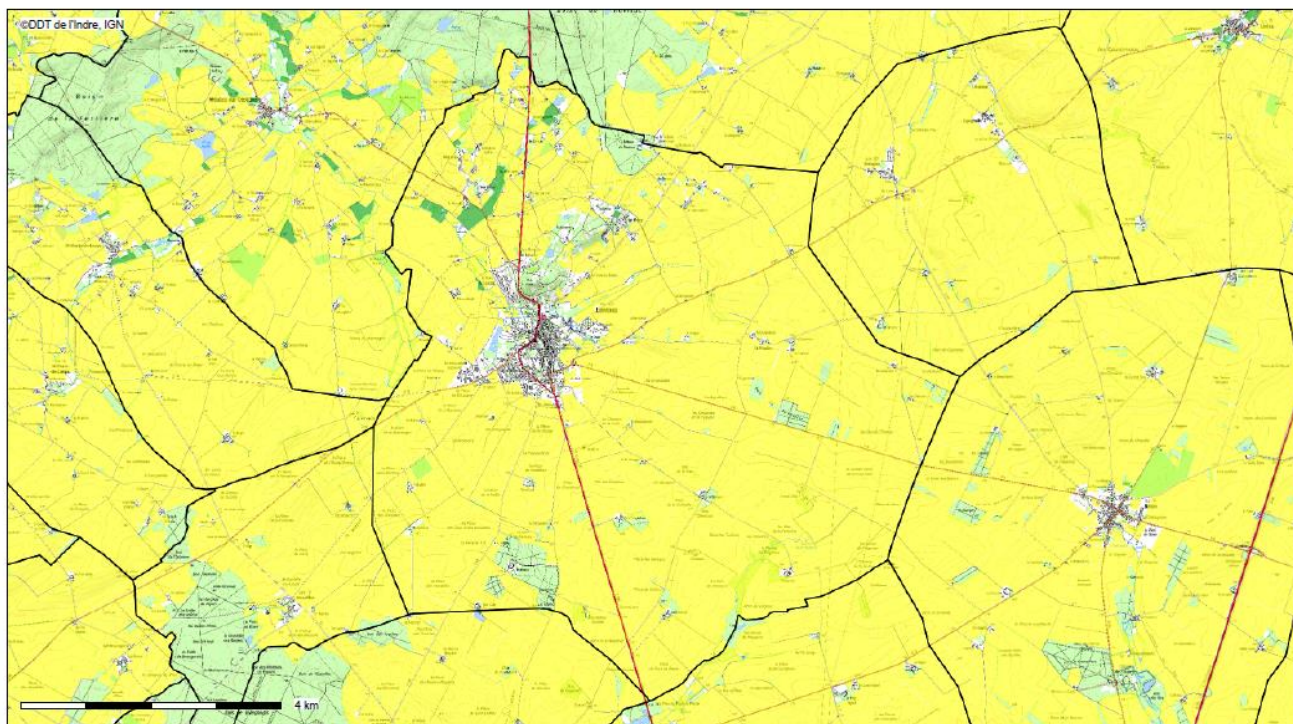
D'après les données du registre parcellaire graphique, fourni par la DDT, en 2013 la commune comptait 48 exploitations agricoles (dont 6 éleveurs). La surface agricole déclarée en 2013 est de 4700 ha pour une superficie totale de la commune de 5640 hectares, soit 83% de la surface communale.

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.



#### Carto assolement 2014



Description :  
Culture majoritaire des ilots 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/SPSSI/PSI/PSH - CP2I (DOMETER)



#### **c. 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.

#### **d. 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 étant classé 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.