

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

RAPPORT DE PRESENTATION

Section 4/4 – Analyses et justifications



Table des matières

SECTION 4- 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>	5
C- <i>Choix retenus pour la délimitation des zones et des éléments graphiques</i>	6
1. LES ZONES URBAINES.....	6
➤ <i>La zone Ua</i>	8
➤ <i>La zone Ub</i>	8
➤ <i>La zone Up</i>	9
➤ <i>La zone Uj</i>	9
2. LES ZONES A URBANISER	10
3. LES ZONES AGRICOLES	11
4. DIFFERENCES ENTRE UNE ZONE AU ET UNE ZONE Ai	11
5. LES ZONES NATURELLES	12
6. LES ESPACES BOISES CLASSES	14
D- <i>Les changements de destinations</i>	16
E- <i>Analyse de la consommation de l'espace</i>	18

Section 4- 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

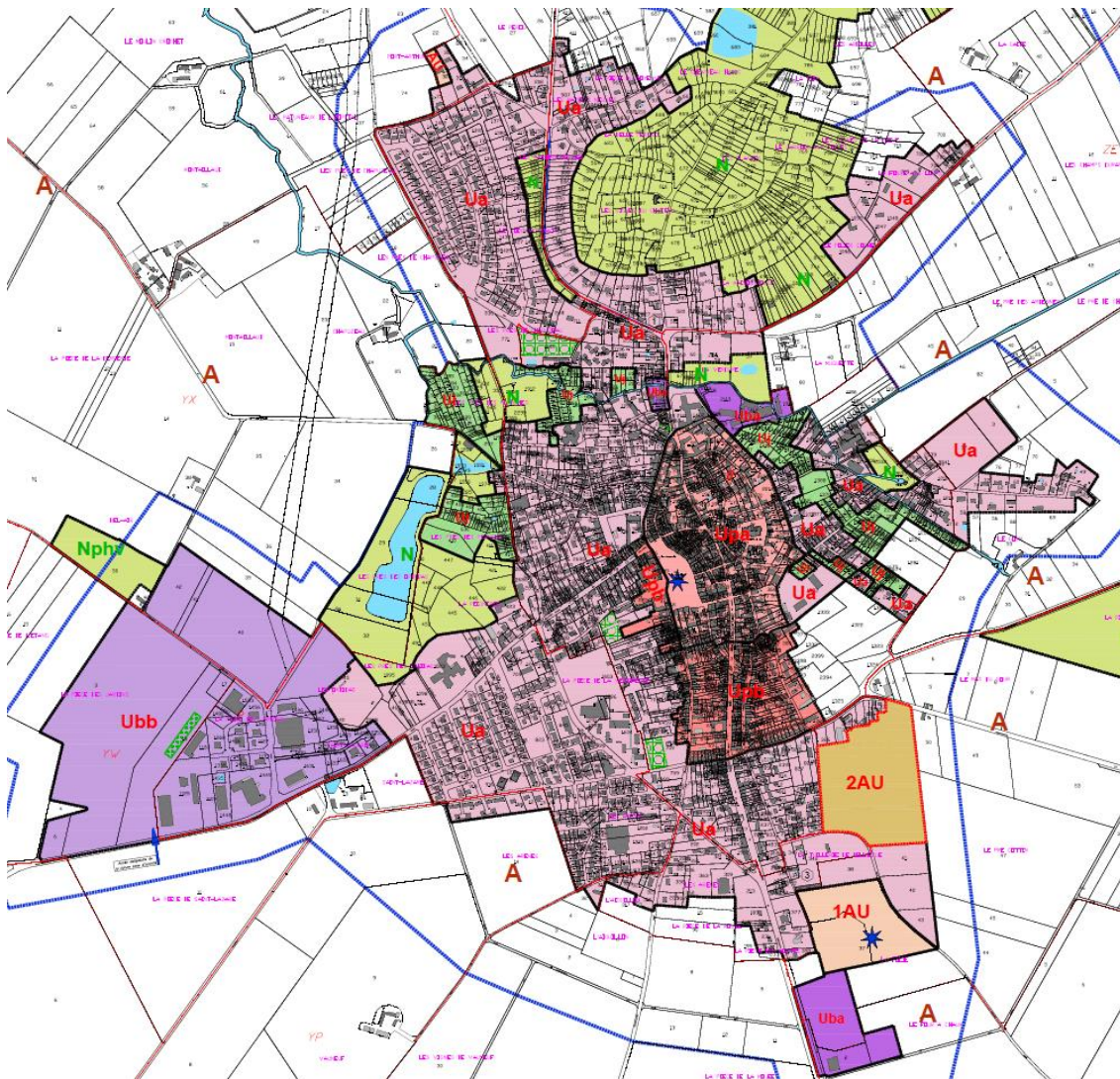
Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire communal, différentes zones ont été reportées dans le document graphique du PLU. Un zonage a été défini sur la commune de Levroux, avec un règlement simplifié.

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

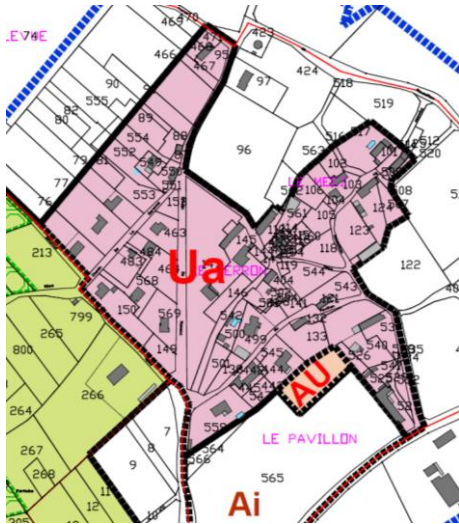
1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites zone « U ».

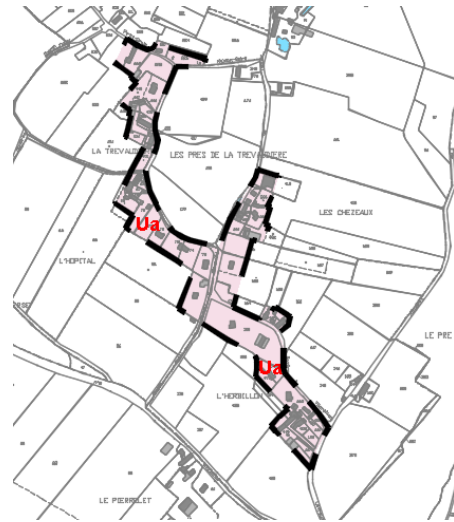
Elles comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



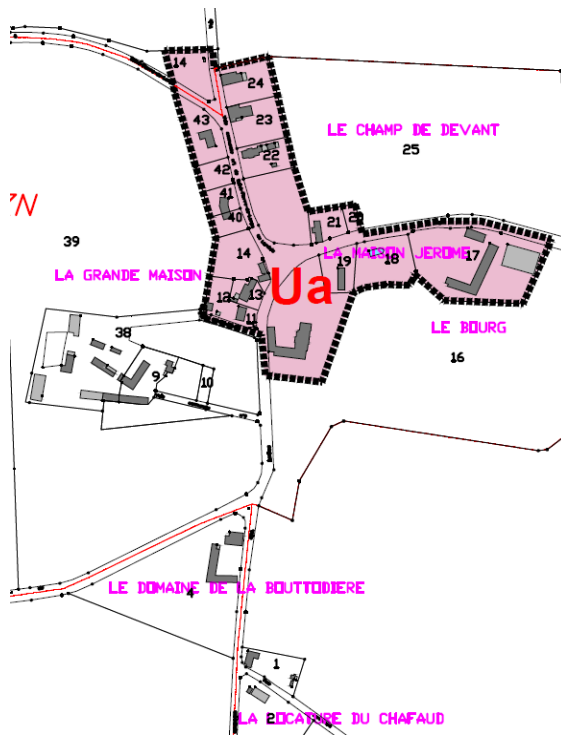
Vue d'ensemble des zones urbaines sur le bourg



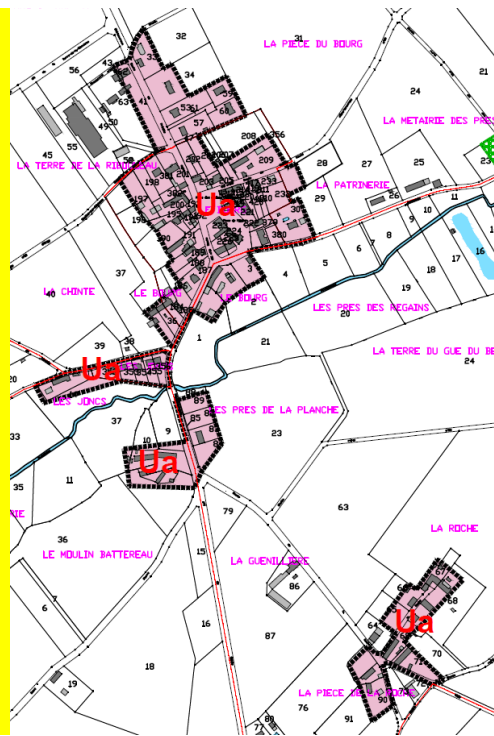
Zone urbaine au Meez



Zone urbaine l'herbillon



Zone urbaine de Saint-Pierre-de-Lamps



Zone urbaine de Saint-Martin-de-Lamps

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

Sur la commune de Saint-Martin-de-Lamps, quatre zones U ont également été définies :

Enfin, sur la commune de Saint-Pierre-de-Lamps, une zone U a été définie :

➤ 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 :

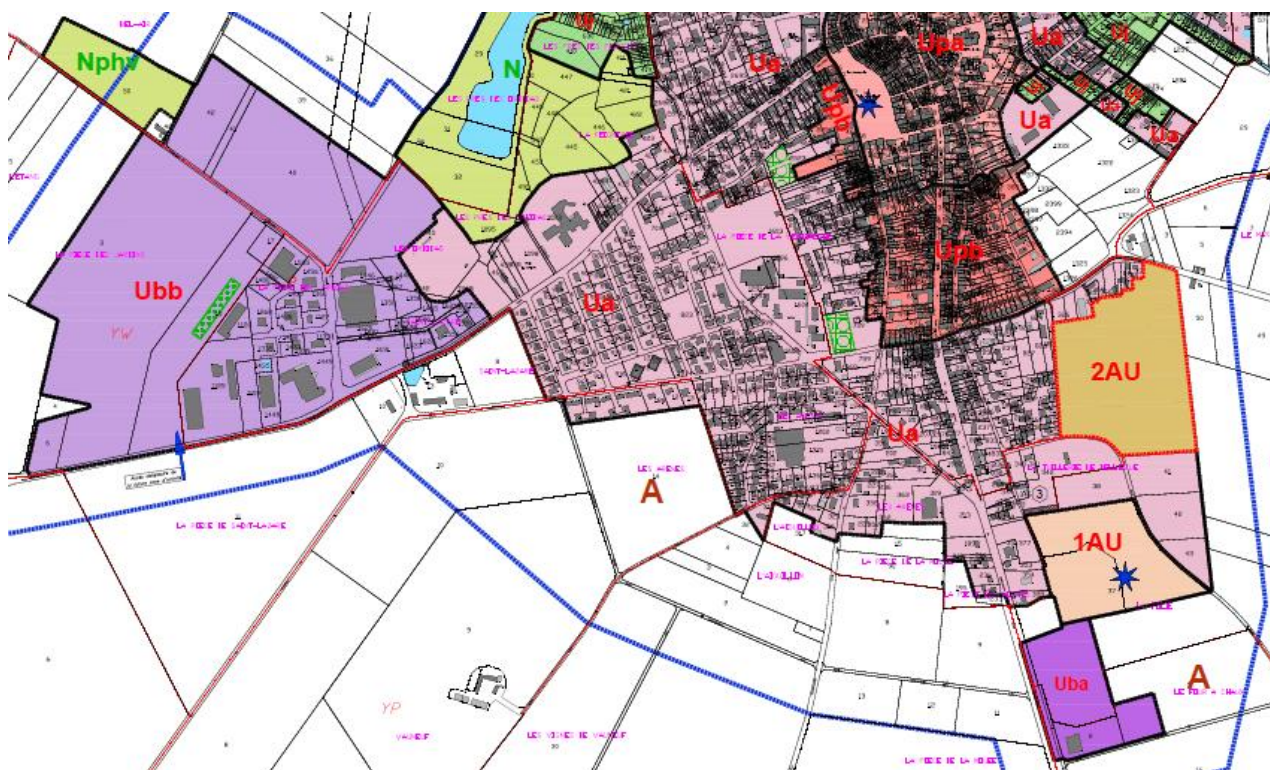
Les contours de la zone Uj ont été délimités en cohérence avec les limites bâties du bourg, et de l'espace cultivé à vocation essentielle de jardinage au sein du bourg.

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). Néanmoins, « Le Pré Cottin » est inscrit en zone 2AU car elle ne présente pas d'OAP. Elle sera donc ouverte à l'urbanisation après l'urbanisation de la zone 1AU « La Folie » et nécessitera donc la réalisation d'une OAP ultérieurement.

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

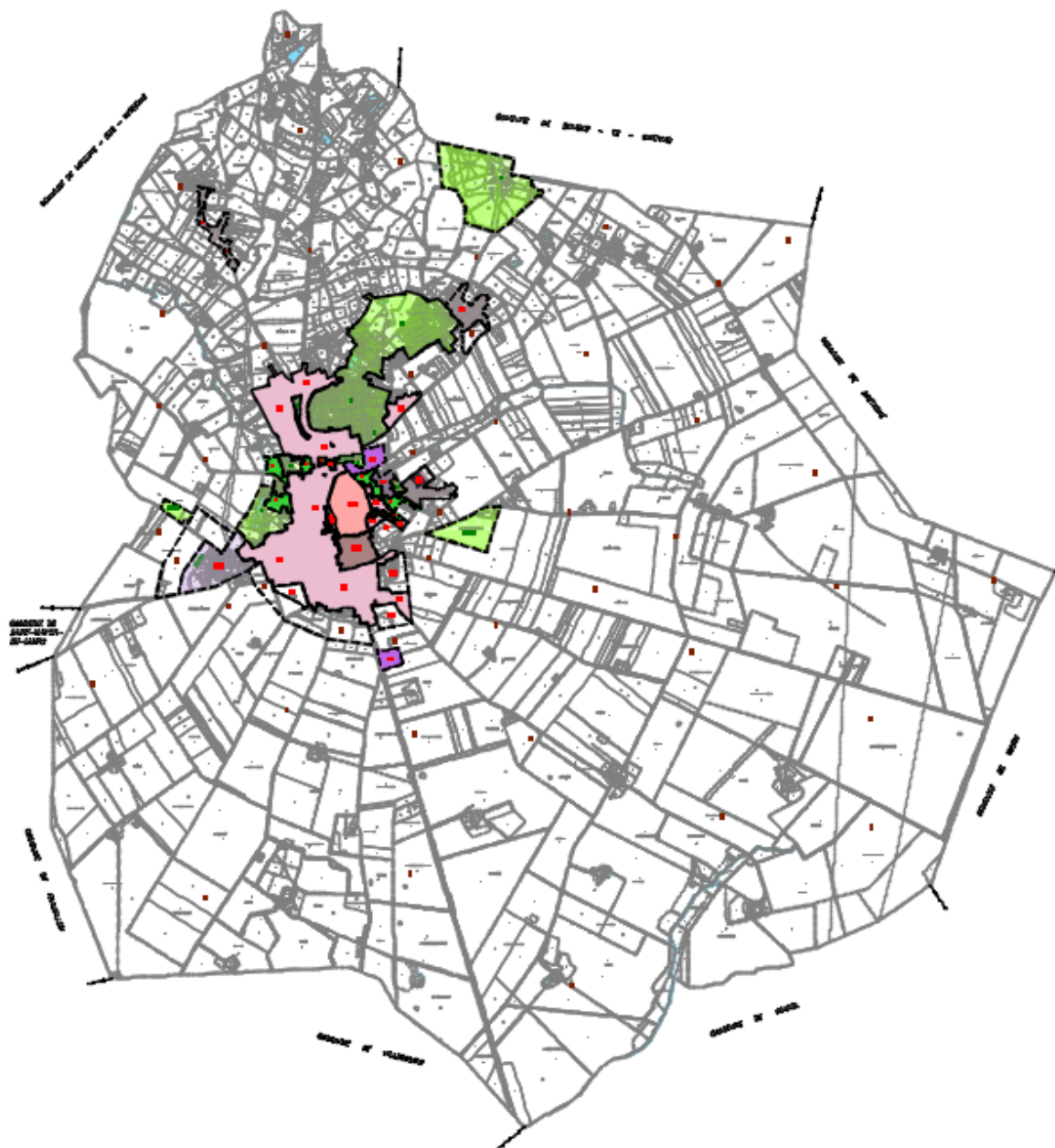
Dans le Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

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...).



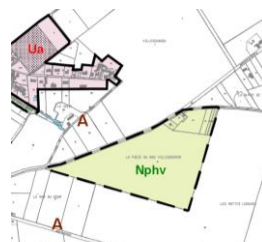
LA CARTE DOIT ETRE MISE A JOUR

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 est en cours d'instruction et devrait voir le jour prochainement,
- la carrière de Bel-Air qui lors de sa remise en état pourrait éventuellement accueillir un projet similaire.



Neuilly SAS, 26 Avenue Jean Patureau -Francoeur 36000 CHATEAUROUX
Tél : 02.54.34.66.45

port de présentation approuvé le 27 Décembre 2016

6. Les Espaces boisés classés

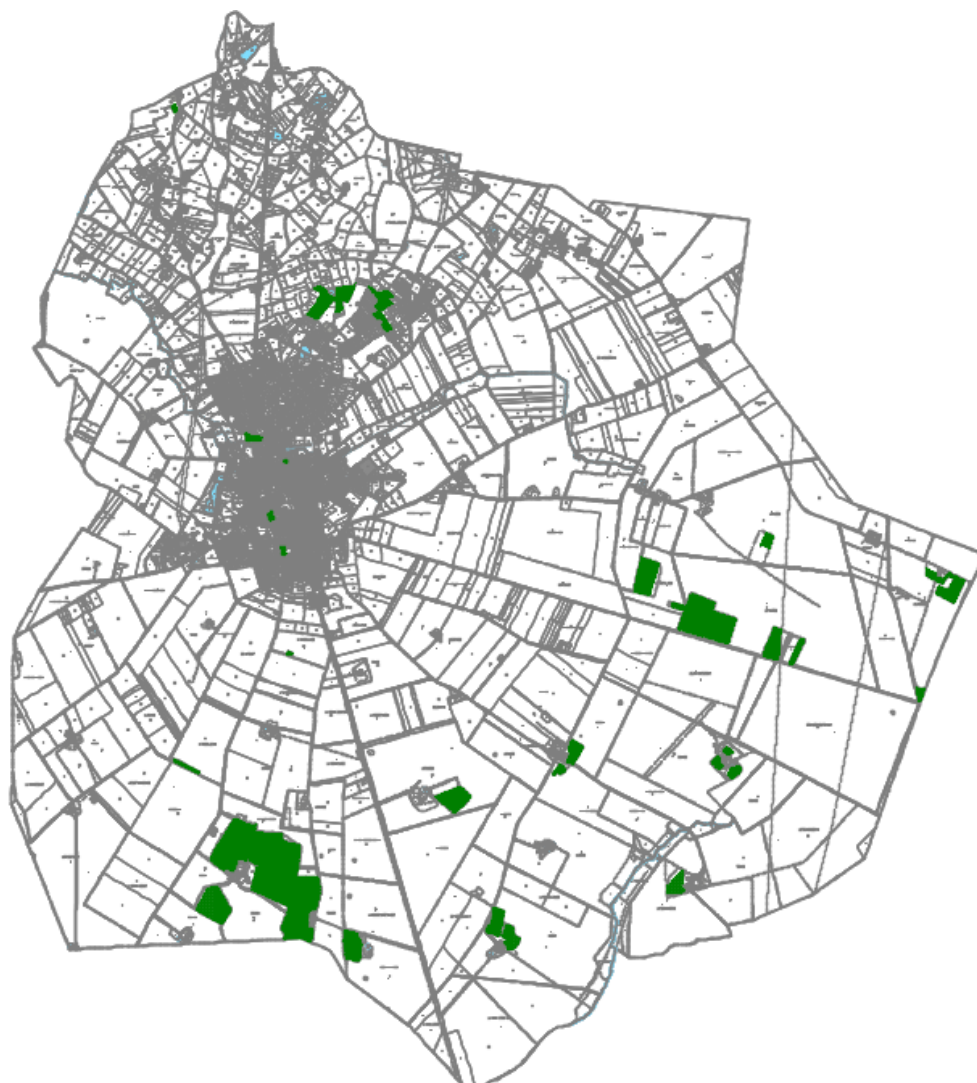
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux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

Ce classement a pour effet :

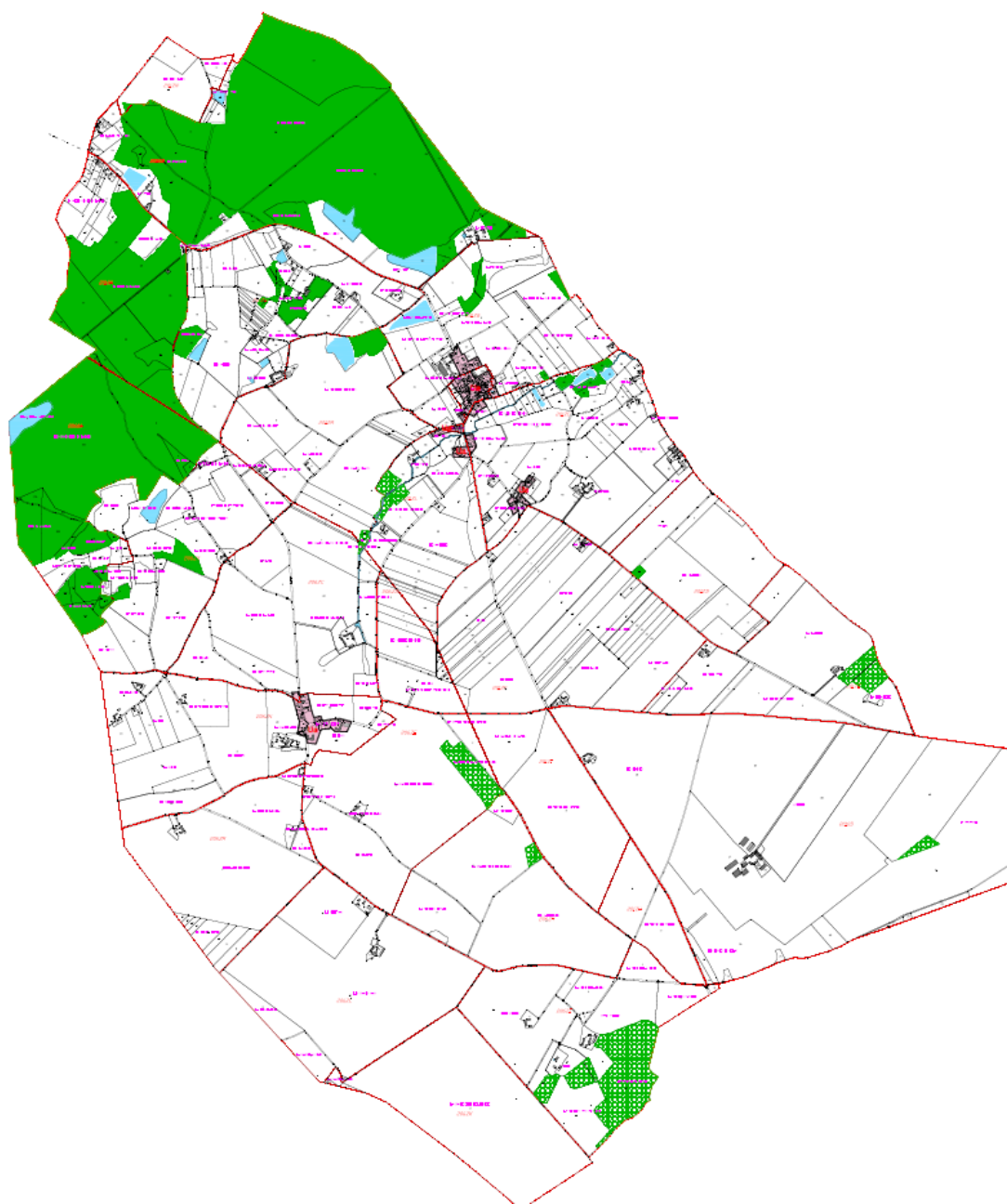
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement, nonobstant toutes dispositions contraires,
- de soumettre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

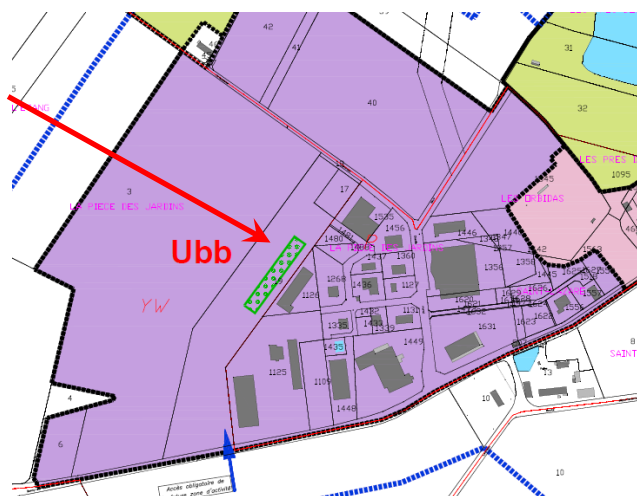
Quelques adaptations mineures ont été réalisées sur des parcelles qui ne sont actuellement plus arborées, mais cultivées.



LA CARTE DOIT ETRE MISE A JOUR avec LES EBS se saint-pierre et saint-maritn ci-dessous :



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.

Méthodologie commune de Levroux

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.

Méthodologie commune de Saint-Martin-de-Lamps et Saint-Pierre-de-Lamps

La sélection a été faite suivant :

- 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

Les chiffres ne sont pas encore à jour

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
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

RÉVISION PLU

Commune nouvelle de Levroux

Note explicative de l'évolution du règlement graphique

Dans le cadre de la révision du PLU, cette note présente les justifications de l'évolution du zonage. Ce document interne détaille plus précisément la section 4 « Analyses et justifications » ci-dessus.



Légende du règlement graphique	
Ua	Zones urbaines mixtes
Au	Zones à urbaniser
Uba	Zones d'activités des mégisseries et route de Châteauroux
Ubb	Zones d'activités de Bel Air
A	Zones agricoles
Ai	Zones Agricoles inconstructibles
N	Zones naturelles
Autre information	
	Modification du zonage d'une partie de la parcelle cadastrale. Ce qui implique un calcul de la surface géographique différent d'IGEO36 (géoportail – géomètre).
	Calcul de la consommation foncière totale.

Modification n°1				
SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
Zone industrielle « Bel-Air » LA PIECE DES JARDINS	YW0003	A	110 000	Ubb
	YW0006	A	5829	Ubb
TOTAL			115 829	Ubb

Justification

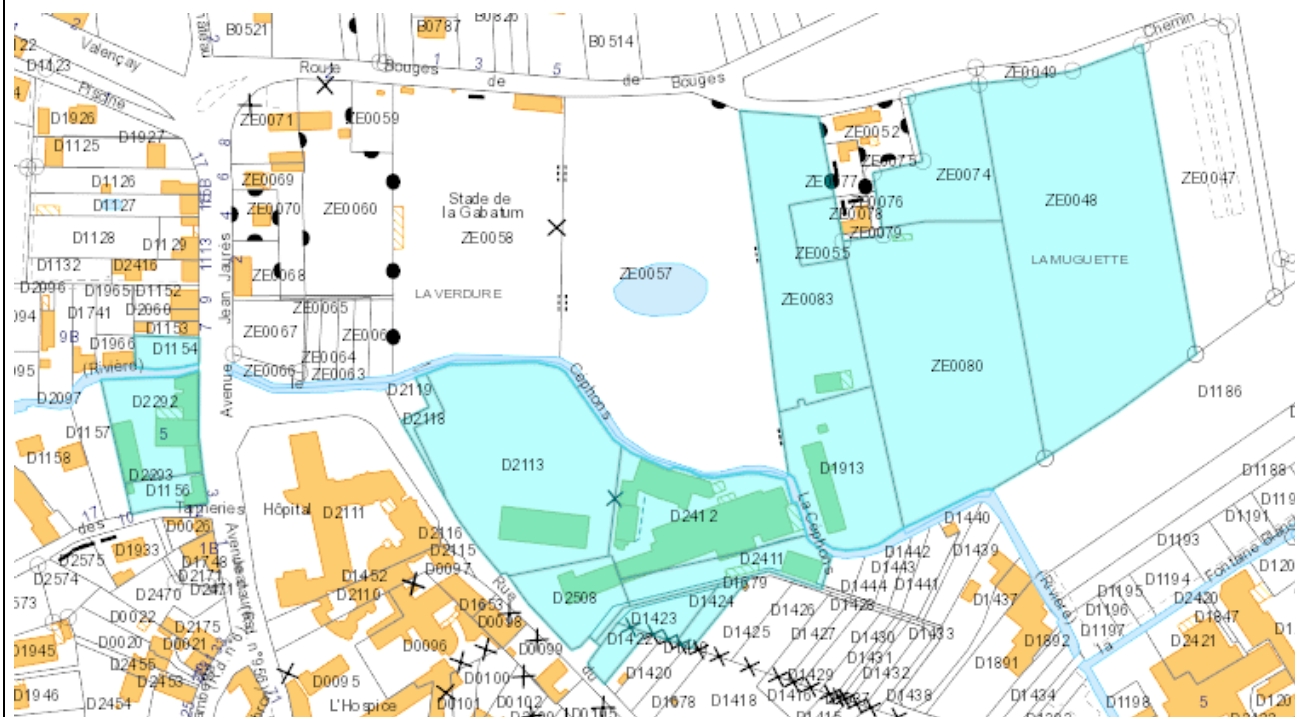
Le projet de territoire de la commune nouvelle de Levroux et de la Communauté de communes Levroux Boischaud Champagne prévoit de développer et de centraliser l'activité économique à la zone industrielle de Bel-Air (route de Buzançais). Pour ce faire, l'agrandissement et l'amélioration de la ZI est en cours. Ce projet comprend le déplacement et la modernisation de l'entreprise Bodin Joyeux, située actuellement en centre-bourg. L'entreprise présentera de multiples préconisations d'aménagements en faveur de l'environnement.

Dans le cadre de la « stratégie nationale bas-carbone » (SNBC), la préservation des espaces naturels et forestiers est cruciale afin de maintenir le cadre paysager et les puits de carbone. La parcelle YW004 reste donc en zone agricole.

Parcelles concernées par la modification de zones A en zones Ubb – ZI « Bel Air »



Emplacement actuel de l'entreprise Bodin Joyeux



Projet de déplacement de l'entreprise Bodin Joyeux à la ZI « Bel-Air »

Se référer aux annexes pour appréhender le projet.

Modification n°2

SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
Zone industrielle « Bel-Air » BEL AIR	YX0040	A (Ai)	57 410	Ubb
	YX0041	A (Ai)	3 086	Ubb
	YX0042	A (Ai)	18 006	Ubb
TOTAL			78 502	Ubb

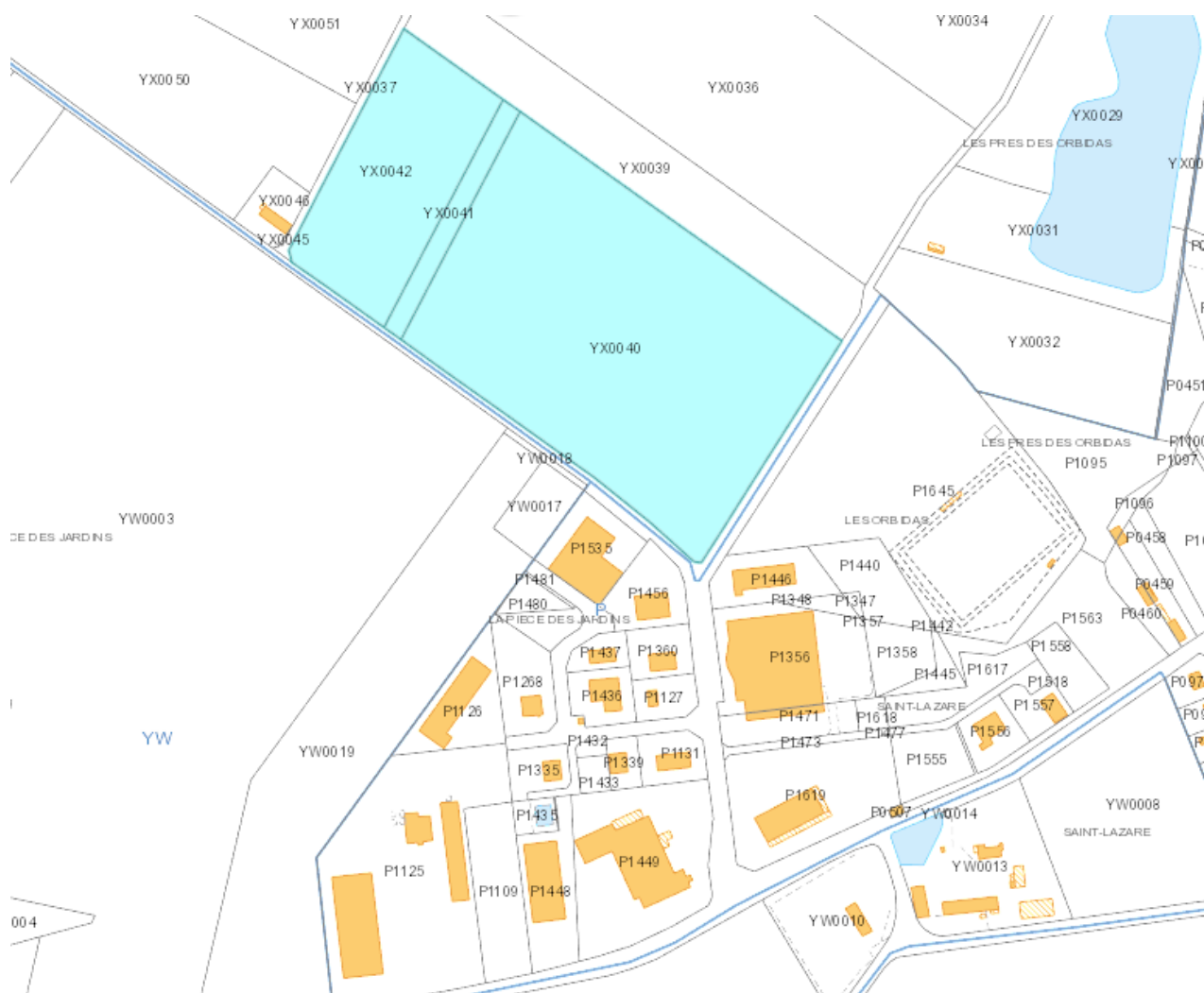
Justification

Le projet de territoire de la commune nouvelle de Levroux et de la Communauté de communes Levroux Boischaud Champagne prévoit de développer et de centraliser l'activité économique à la zone industrielle de Bel-Air (route de Buzançais). Pour ce faire, l'agrandissement et l'amélioration de la ZI est en cours.

L'agrandissement au nord de cette ZI est donc programmé dans la révision du PLU afin d'anticiper le développement économique local. L'objectif est donc de limiter l'implantation d'entreprises sur les zones actuelles Uba, c'est-à-dire la route de Châteauroux et des mégisseries.

À noter qu'un projet de ferme photovoltaïque est en cours à l'ouest de la ZI, sur la parcelle voisine YX0050.

Parcelles ajoutées à la ZI pour de futures activités économiques



Modification n°3

SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
Zone route de Châteauroux LA FOLIE / LE FOUR A CHAUX	ZT0037	A	24 680	Uba
	ZV0004	A		
TOTAL			24 680	Uba

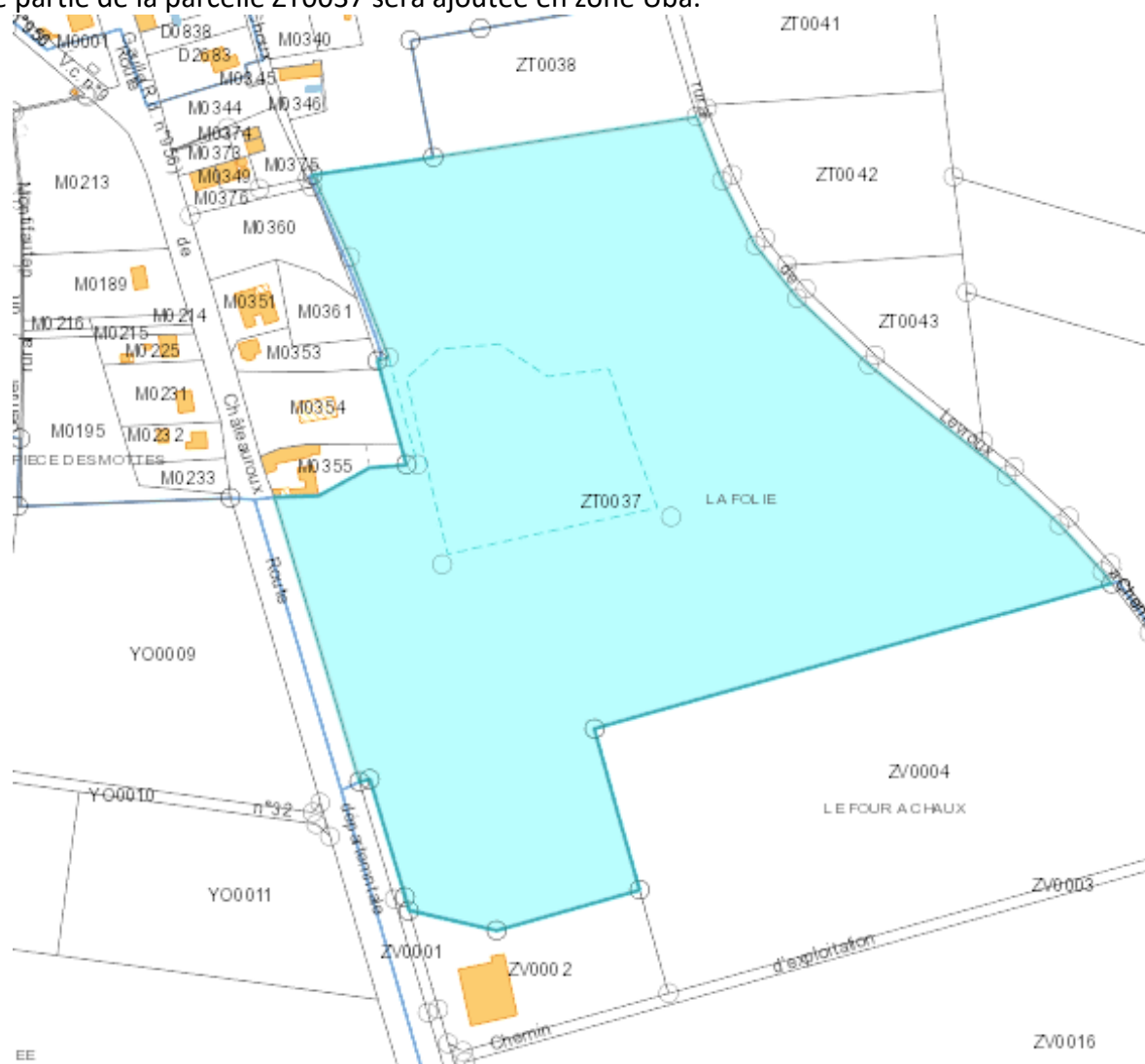
Justification

Le projet de territoire de la commune nouvelle de Levroux et de la Communauté de communes Levroux Boischaud Champagne prévoit de développer et de centraliser l'activité économique à la zone industrielle de Bel-Air (route de Buzançais). Toutefois, la zone Uba route de Châteauroux prévoit une modification. Nous prévoyons de réduire l'extension de la zone au sud afin de programmer son extension au nord.

Une entreprise souhaite s'installer sur ce site avec une surface de 2 hectares. L'extension se réalisera donc à proximité de l'entrée de ville tout en respectant le cône de vue.

Parcelle concernée par la modification de zone A en zone Uba

Une partie de la parcelle ZT0037 sera ajoutée en zone Uba.

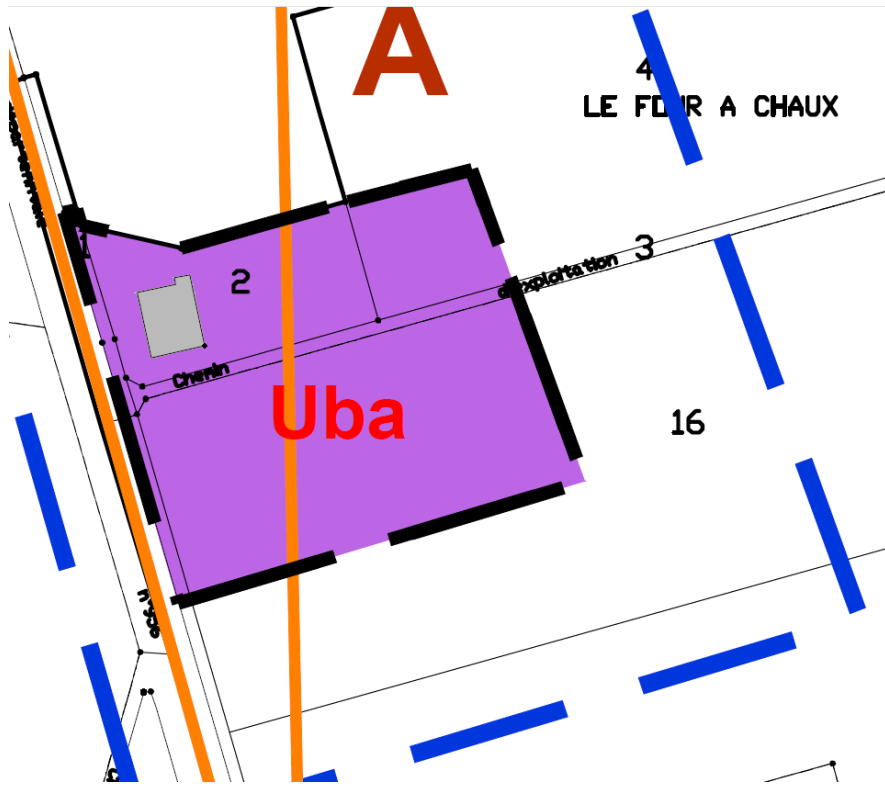


Localisation précise de l'ajout de la zone Uba



Cette photo ci-dessous représente une surface de 80 mètres de large sur 80 mètres de long.

À noter qu'en contrepartie la parcelle Uba au sud du chemin passe en zone agricole.



Modification n°4

SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
LE PEROU	ZD0030	A	3102,75	Au

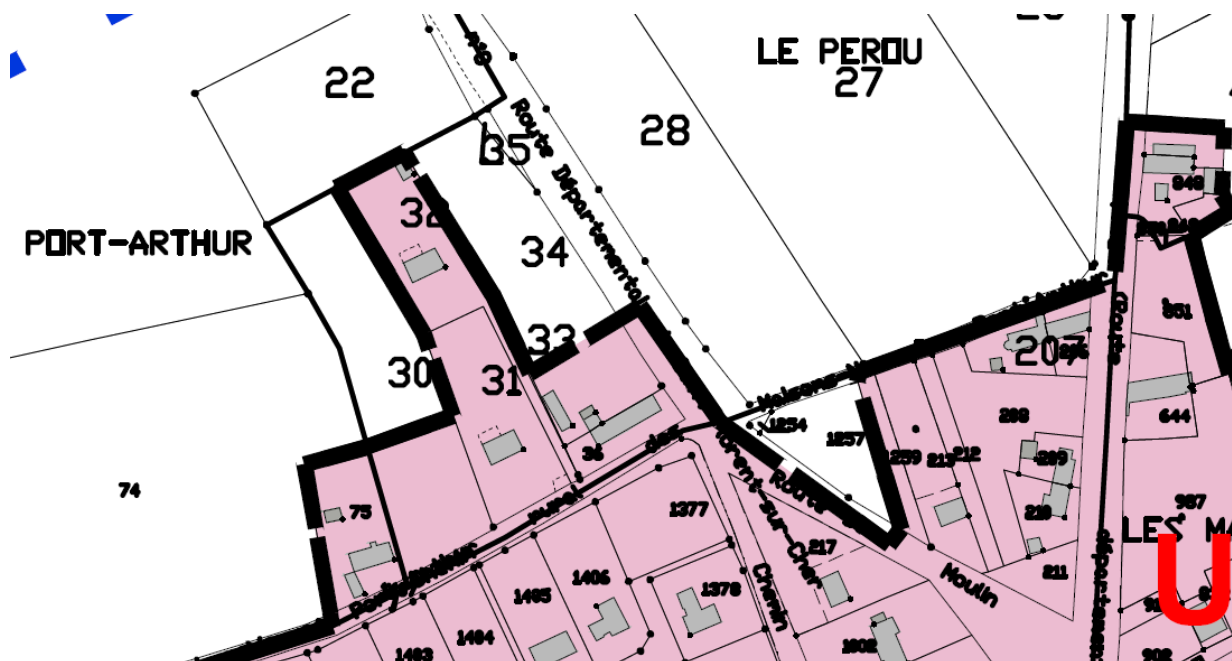
Justification

La parcelle est composée d'une partie en zone agricole (63% au nord) et d'une partie en zone urbaine (27% Ua au sud). Nous nous situons à l'entrée de ville Route de Valençay. Comme nous pouvons l'apercevoir, la maison se localise en zone A et non Ua. L'objectif est donc de rectifier le règlement graphique suite à une « erreur » lors de l'élaboration du PLU2016.

Parcelle concernée par la modification de zone A en zone Au



PLU2016

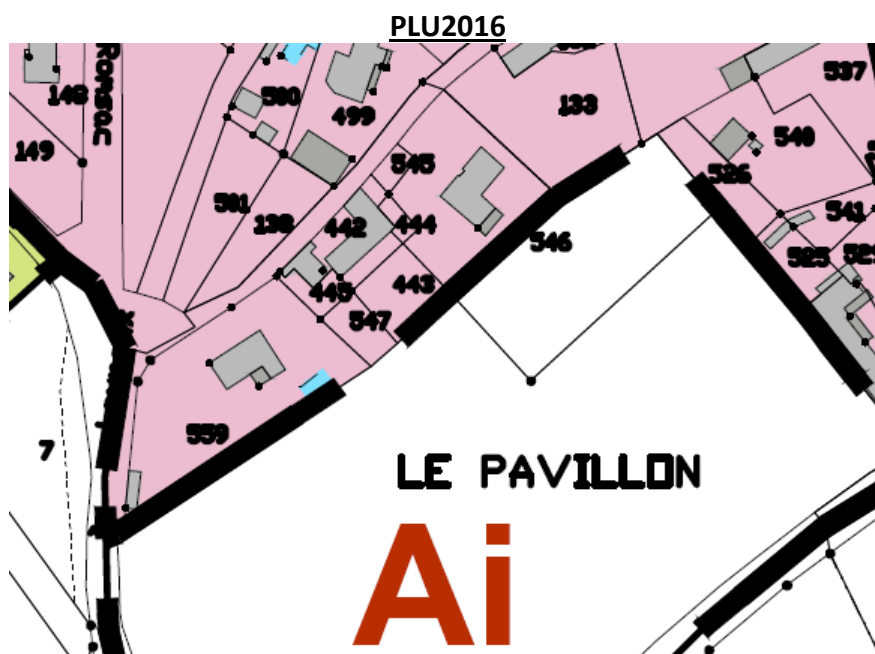


Modification n°5				
SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
LE PAVILLON	C0546	Ai	2440,94	Au

Justification

La parcelle est composée d'une partie en zone agricole inconstructible (62% au sud-est) et d'une partie en zone urbaine (28% Ua au nord). Nous nous situons proche du lieu-dit « Le Meez », route de Bouges, à l'est de Levroux. La mandature souhaite rectifier une « erreur » lors de l'élaboration du PLU 2016 qui devait laisser la parcelle entière en zone urbaine. Le reste de la parcelle en zone Ai passe donc en zone Au.

Parcelle concernée par la modification de zone A en zone Au

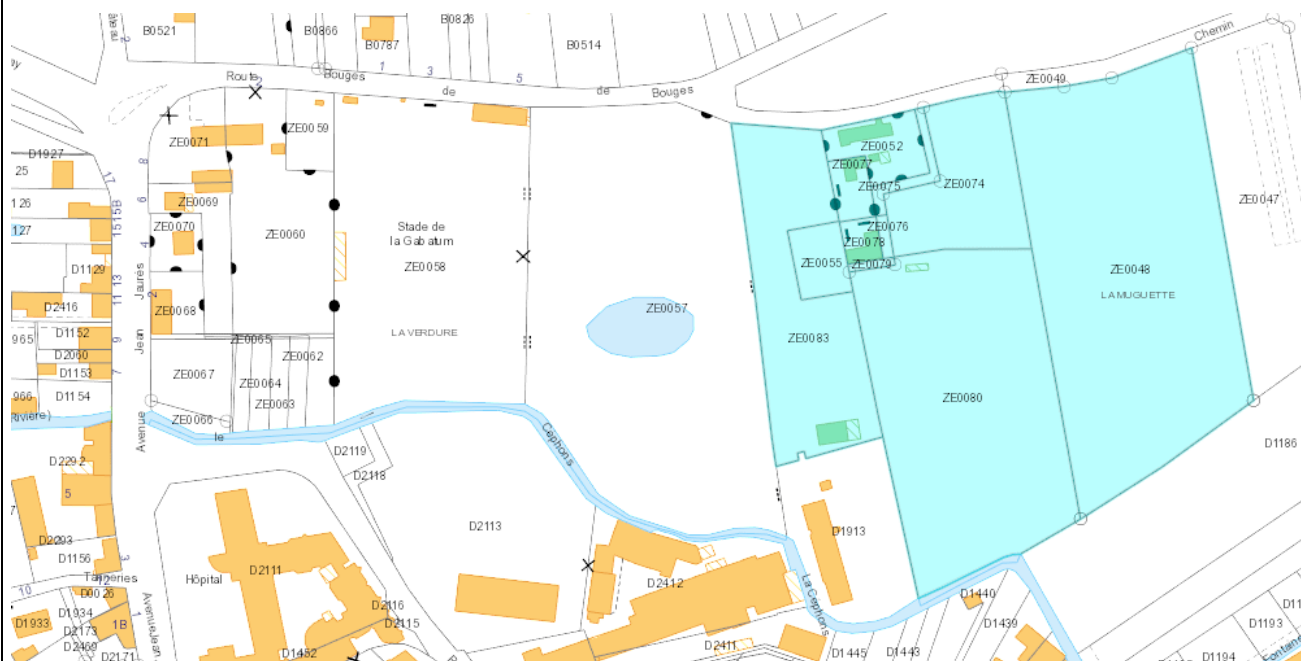


Modification n°6				
SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
LA MUGUETTE	ZE0048	Uba	12490	A
	ZE0074	Uba	2670	A
	ZE0075	Uba	246	A
	ZE0076	Uba	78	A
	ZE0077	Uba	386	A
	ZE0078	Uba	261	A
	ZE0079	Uba	62	A
	ZE0080	Uba	9295	A
	ZE0052	Uba	849	A
	ZE0055	Uba	622	A
ZE0083	Uba	4743	A	
TOTAL			31702	A

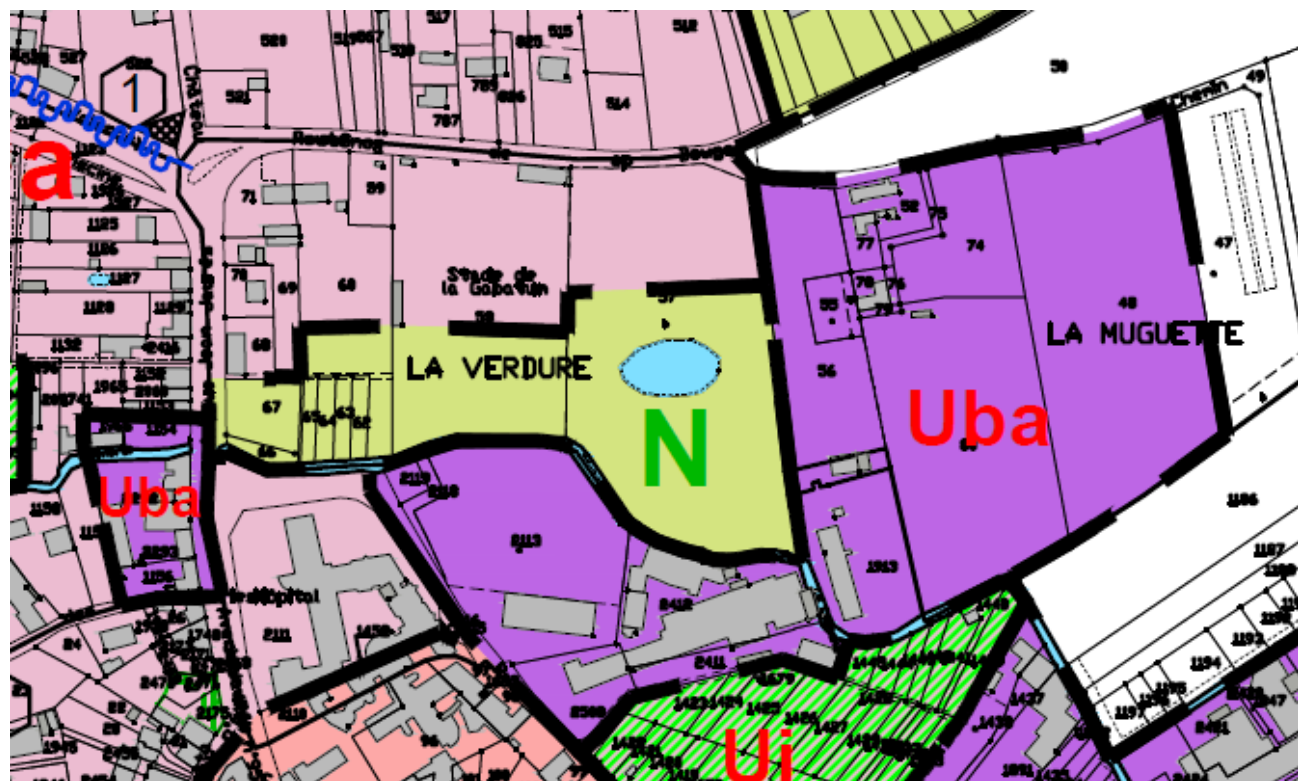
Justification

Évoqué dans les justifications de l'agrandissement de la ZI « Bel-air » (Ubb), la collectivité restreint la totalité des zones Uba destinées à de futures activités. À noter que les parcelles qui restent en zones Uba correspondent à l'activité de l'entreprise Bodin Joyeux. Elles seront donc modifiées après le déplacement de l'entreprise (ZI) et la remise en état (dépollution, etc.). L'élaboration d'un PLUi en cours sera l'occasion de les convertir en zones naturelles (parcelles à l'arrière du centre hospitalier). Une réflexion plus poussée devra avoir lieu concernant le second site (long de l'avenue Jean Jaurès, route de Valençay-Blois).

Parcelles concernées par la modification de zones Uba en zone A



PLU2016



Modification n°7				
SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
ZA Parcheminiers	D1438	Uba	1427	Ua
	D1437	Uba	494	Ua
	D1891	Uba	1670	Ua
	D1892	Uba	36	Ua
	D1435	Uba	378	Ua
	D1434	Uba	385	Ua
	D1393	Uba	316	Ua
	D1392	Uba	2270	Ua
	D1391	Uba	747	Ua
	D1198	Uba	292	Ua
	D1847	Uba	68	Ua
	D1204	Uba	2625	Ua
	D1203	Uba	419	Ua
	D1201	Uba	712	Ua
	D2321	Uba	12	Ua
	D2420	Uba	7	Ua
	D2421	Uba	1044	Ua
	D2422	Uba	5	Ua
	D2423	Uba	2	Ua
	D2424	Uba	2847	Ua
	D2425	Uba	2	Ua
	D2426	Uba	0	Ua
	D2427	Uba	11	Ua
	D2428	Uba	2	Ua
	D2429	Uba	376	Ua
	D1206	Uba	628	Ua
	D1207	Uba	2151	Ua
	D1389	Uba	346	Ua
	D1636	Uba	1047	Ua
	D1825	Uba	180	Ua
	D1826	Uba	144	Ua
	D1372	Uba	729	Ua
	D1371	Uba	657	Ua
	D1359	Uba	648	Ua
	D1360	Uba	561	Ua
	D1361	Uba	466	Ua
	D1362	Uba	439	Ua
	D1363	Uba	470	Ua
	D1364	Uba	389	Ua
	D1365	Uba	464	Ua
D1366	Uba	3	Ua	
D1367	Uba	867	Ua	
D1368	Uba	325	Ua	
D1715	Uba	234	Ua	
D1369	Uba	784	Ua	
TOTAL			27679	Ua
Justification				
Évoqué dans les justifications de l'agrandissement de la ZI « Bel-air » (Ubb), la collectivité restreint la totalité des zones Uba destinées à de futures activités, notamment la totalité des parcelles Uba de la zone d'activité « Des Parcheminiers ».				

Modification n°8				
SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
HAMEAU SAINT PIERRE DE LAMPS	206ZN0043	RNU	1865	Ua
	206ZN0042	RNU	812	Ua
	206ZN0041	RNU	777	Ua
	206ZN0040	RNU	663	Ua
	206ZN0014	RNU	2161	Ua
	206ZN0013	RNU	744	Ua
	206ZN0012	RNU	1414	Ua
	206ZN0011	RNU	16	Ua
	206ZN0017	RNU	7726	Ua
	206ZN0018	RNU	2551	Ua
	206ZN0019	RNU	1348	Ua
	206ZN0020	RNU	333	Ua
	206ZN0021	RNU	1017	Ua
	206ZN0022	RNU	1514	Ua
	206ZN0023	RNU	2052	Ua
	206ZN0024	RNU	1929	Ua
	206ZC0014	RNU	1550	Ua
	206ZN0025	RNU	3410	Ua
	206ZN0016	RNU	5980	Ua
Hameau	RNU	37 862	Ua	

Justification

Fusionné avec la commune de Levroux le 1^{er} Janvier 2019, la commune de Saint-Pierre-de-Lamps était en règlement national d'urbanisme (RNU). Dans le but de proposer un règlement graphique cohérent, la « tâche urbaine » du hameau est donc devenue une zone urbaine (Ua), soit environ 3.78 ha. Le reste du territoire est composé de zones agricoles (A) et d'espaces boisés classés (EBC).

Zone urbanisée du Hameau de Saint-Pierre-de-Lamps (zone Ua)



Modification n°9 Saint-Martin-de-Lamps

SECTEUR LIEU-DIT	PLU 2016			PLU 2024
	N° Parcelle (IGEO)	Zonage	Surface géographique (m²)	Zonage
Saint Martin de Lamps		U		Ua

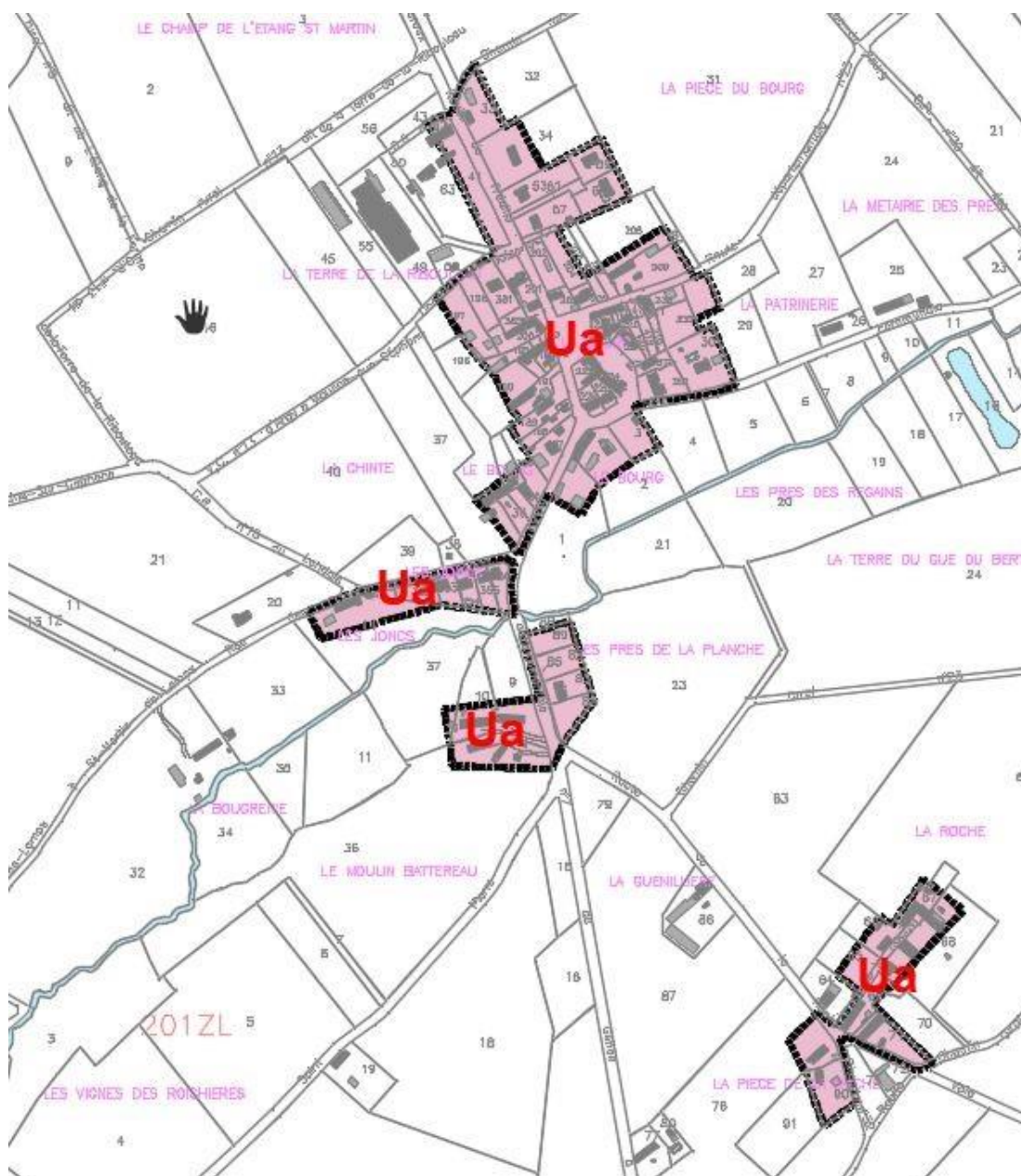
Justification

Fusionné avec la commune de Levroux le 1^{er} Janvier 2016, la commune de Saint-Pierre-de-Lamps était en carte communale. Dans le but de proposer un règlement graphique cohérent, les zones urbaines (Ua) sont relativement identiques.

On remarque de légères modifications : modification de la forme de la zone Ua au lieu-dit « Le Moulin Battereau » sans augmenter véritablement la surface ; réduction de la zone Ua au sud du lieu-dit « La Chinte » ; la zone Ua du Bourg n'est pas modifiée à l'est tandis qu'elle diminue à l'ouest ; puis augmente au sud.

À noter que la zone d'activité est supprimée. D'une manière générale la politique de développement économique se concentre pour la ZI « Bel-Air » et la ZA « Route de Châteauroux ». Le reste du territoire est composé de zones agricoles (A) et d'espaces boisés classés (EBC).

Zone urbanisée du Hameau de Saint-Martin-de-Lamps (zone Ua) : révision PLU



Carte communale de Saint-Martin-de-Lamps

