

Plan local d'urbanisme de Levroux

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), révision 2024

Les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent comprendre un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour la durée du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'année (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)

Le PADD est un élément essentiel du PLU : le règlement et les orientations d'aménagement doivent respecter ses orientations. Si la commune souhaite revoir les orientations du PADD, elle doit procéder à une révision générale du PLU.

Tous les neuf ans, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application de son PLU, au regard notamment des objectifs qui avaient été définis dans le PADD et le rapport de présentation et des objectifs généraux d'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages définis par le code de l'urbanisme (article L. 101-2).

La commune de Levroux a fusionné avec la commune de Saint-Martin-de-Lamps le 1er janvier 2016 et avec la commune de Saint-Pierre-de-Lamps le 1er janvier 2019. L'élaboration du PLU en 2016 portait uniquement sur la commune de Levroux. Un des objets de la révision est d'étendre le plan local d'urbanisme à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle de Levroux, à savoir Saint-Martin-de-Lamps et Saint-Pierre-de-Lamps. Il sera étendu à l'ensemble de la commune nouvelle à l'occasion d'une prochaine révision. Mais le PADD prend immédiatement en compte l'objectif de développement ambitieux qui se traduit notamment par la création de la commune nouvelle.

Préambule : objet de la révision du PLU

Suite à la délibération municipale n°2020/40 du 7 octobre 2020, la révision du PLU prévoit :

Objectif n°1 : D'étendre le plan local d'urbanisme à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle de Levroux, à savoir Saint-Martin-de-Lamps et Saint-Pierre-de-Lamps.

Cela se traduit par :

- La création d'une zone urbaine Ua correspondant au hameau Saint-Pierre-de-Lamps. Les espaces restants correspondent à des zones agricoles ou naturelles.
- L'ajout de la carte communale de Saint-Martin-de-Lamps à travers les différentes zones : urbaine, d'activité, naturelle, agricole.

Objectif n°2 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cela se traduit par :

- La mise à jour du règlement graphique afin d'optimiser l'ensemble des zones à urbaniser.

Objectif n°3 : Reconsidérer les dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la localisation des zones à urbaniser.

Cela se traduit par :

- La réduction et le déplacement des zones à urbaniser. Actuellement éloignées du centre-bourg, à l'est de la route de Châteauroux, une relocalisation au nord de la route de Bretagne (D926) est envisagée. L'objectif est de programmer une urbanisation cohérente au regard de la tâche urbaine du territoire et éviter l'étalement urbain.

Objectif n°4 : Achever le règlement des zones UPa et UPb (centre patrimonial de la commune) pour prendre en compte le travail de recensement qui a été commencé en relation avec les services de la direction territoriale de l'architecture et du patrimoine.

Cela se traduit par :

- La mise en place d'un futur site patrimonial remarquable (SPR), dont le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine sera annexé au PLU, conformément à l'article L. 631-4 du code du patrimoine.

Objectif n°5 : Revoir le règlement des zones naturelles et agricoles, pour mieux protéger les perspectives paysagères.

Cela se traduit par :

- La réalisation d'une carte limitant l'installation de constructions de grandes hauteurs, dont les éoliennes.

Sommaire

Le PADD a pour but de présenter les orientations générales (ci-dessous) et les objectifs concernant le développement urbanistique, économique, social et environnemental d'un territoire :

Orientation n°1 :

- Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement urbain pour une qualité de vie préservée.

Objectif n°1 : Disposer de suffisamment d'espaces constructibles pour atteindre cet objectif, tout en respectant un équilibre entre le développement de la commune et la politique de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Objectif n°2 : Revivifier le centre historique, pour rendre possible l'habitabilité des logements actuellement vacants et le développement d'activités commerciales et touristiques.

Objectif n°3 : Protéger et mettre en valeur le site et les paysages qui constituent un des atouts de la commune : le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur les vues sur la collégiale depuis certaines entrées de la commune (côté sud et sud-est), protéger les espaces boisés et les terres agricoles.

Objectif n°4 : Rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, équipements, commerce) et favoriser une mixité sociale, en adaptant le parc de logements aux besoins des diverses catégories de population notamment des jeunes ménages.

Objectif n°5 : Maîtriser la circulation automobile, installer des bornes électriques de recharge pour les voitures électriques, favoriser le covoiturage par des emplacements réservés à cet effet (place de la Poste) et assurer la sécurité des déplacements. Cette politique relève essentiellement de la mise en place d'un plan de circulation et non du PLU. Mais le PLU, pour sa part, en prendra sa part, dans le domaine de l'aménagement des voies.

Orientation n°2 :

- Conforter les tissus économiques et agricoles locaux et le niveau d'équipement communal.

Objectif n°1 : Conforter le développement économique marchand et agricole sur des espaces dédiés.

Objectif n°2 : Conforter le niveau d'équipement communal.

Orientation n°3 :

- Poursuivre une approche environnementale de l'aménagement du territoire.

Objectif n°1 : Protéger, préserver et valoriser l'ensemble des milieux naturels et la biodiversité.

Objectif n°2 : Assurer une stratégie de transition énergétique.

Objectif n°3 : Préserver et valoriser le cadre paysager.

Objectif n°4 : Développer une politique culturelle en adéquation avec les richesses environnementales locales.

Orientation n°4 :

- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Objectif n°1 : Rapporter l'évolution entre le POS et le PLU 2016.

Objectif n°2 : Rapporter l'évolution entre le PLU 2016 et la révision du PLU 2024.

Objectif n°3 : Rapporter la planification de la consommation de l'espace du PLU 2024.

Éléments d'introduction et objectifs globaux

Située à mi-chemin entre Valençay et Châteauroux, sur un axe de communication interdépartemental essentiel, la commune de Levroux est une des quatre communes du Pays de Valençay en Berry qui accueillent plus de 1 000 emplois. Elle offre à ses habitants une gamme complète de services. Son centre médiéval et sa collégiale, les industries traditionnelles du cuir, les ruines du château et les jardins ouvriers du quartier des mégisseries sont autant d'atouts qui doivent permettre de développer l'accueil de touristes. En juillet 2022, elle est d'ailleurs homologuée Petite cité de caractère.

Le PLU est fondé sur un objectif de développement ambitieux en développant et en mettant en valeur ces atouts.

La création, au 1^{er} janvier 2016, d'une commune nouvelle associant la commune de Saint-Martin-de-Lamps constitue une étape nouvelle de cette politique de développement.

La commune se fixe la perspective d'atteindre une augmentation de la population à environ 3 000 habitants en 2030, soit un retour au niveau des années soixante, et de continuer à développer l'activité économique tant en matière de commerces de proximité qu'en matière d'industries, d'activités tertiaires et de tourisme.

Pour atteindre ces objectifs de développement, elle entend prendre en compte plusieurs éléments essentiels :

- Rechercher des activités nouvelles et rénover le bâti ancien.
- Construire de nouveaux logements indispensables pour que des entreprises s'implantent et que de nouveaux habitants aient envie de venir s'installer dans la commune.
- Rendre le plus possible accueillante la commune tant d'un point de vue fleurissement que facilité de circulation et respect du patrimoine.
- Assurer le plus possible des services de proximité à la personne tant dans le domaine médical et para – médical que des services administratifs et d'usage de tous les jours.

Ce sont ces objectifs qui fondent les orientations du PLU, dans le respect des recommandations et des réglementations concernant la consommation raisonnée des espaces naturels et agricoles et dans le respect de l'environnement.

Orientation n°1 :
**Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement urbain
pour une qualité de vie préservée**

Objectif n°1 : Disposer de suffisamment d'espaces constructibles pour atteindre cet objectif, tout en respectant un équilibre entre le développement de la commune et la politique de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Dans le souci de limiter les dépenses budgétaires, le PLU prévoit tout d'abord d'utiliser les terrains non construits qui sont situés dans le bourg et qui ne nécessitent pas la réalisation de nouveaux réseaux et équipements par la commune. Les nouvelles zones constructibles sont situées, pour la même raison, en continuité immédiate des secteurs déjà urbanisés, essentiellement au sud du bourg et au hameau de Le Meez.

Objectif n°2 : Revivifier le centre historique, pour rendre possible l'habitabilité des logements actuellement vacants et le développement d'activités commerciales et touristiques.

Pour cela, le PLU prévoit :

- Un réaménagement de la place de la République, pour permettre l'installation, déjà commencée, de commerces, restaurants et d'autres activités et activités d'accueil des touristes.
- D'améliorer et de rendre plus visibles les communications entre la place de la République et le centre ancien, notamment par la rue de la Hoche.
- D'aérer le quartier ancien pour désenclaver les constructions existantes et permettre l'utilisation de bâtiments actuellement inoccupés. Un travail de recensement des bâtiments qui doivent être conservés et de ceux qui pourront être démolis pour réaménager le centre-ville a été réalisé avec les services de l'État (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), qui est partiellement traduit dans le règlement. Ce travail sera intégré ultérieurement par le biais d'un futur site patrimonial remarquable (SPR), récemment créé par le code du patrimoine.

Par ailleurs, la commune envisage :

- D'aménager le cœur historique pour mettre en valeur le caractère médiéval. Une étude du CAUE est en cours afin de proposer un aménagement de la voirie (remise en pavés), une végétalisation et une dissimulation/enfouissement des réseaux : Rue Nationale, Rue Victor Hugo, Rue Voltaire, Rue du Faubourg de Champagne, Place Ernest-Nivet, Rue de l'hôtel de ville, Rue et Place Gabatum, Rue Hoche, Rue du 14 juillet, Rue du Lion d'Argent ainsi que les venelles. Ce travail compte également améliorer les liaisons entre la République et le centre ancien (secteur de la collégiale et de la place Ernest-Nivet).
- Deux projets de voirie sont des sujets de réflexion afin de décongestionner le centre-ville de la commune. Il s'agit de relier la route de Châteauroux à celle de Brion à l'ouest, et à celle de Buzançais à l'est (direction la ZI de Bel-Air).

Objectif n°3 : Protéger et mettre en valeur le site et les paysages qui constituent un des atouts de la commune : le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur les vues sur la collégiale depuis certaines entrées de la commune (côté sud et sud-est), protéger les espaces boisés et les terres agricoles.

Pour cela, le PLU prévoit :

- D'encadrer le développement des énergies renouvelables. L'installation d'un deuxième parc photovoltaïque est programmée tandis que l'installation d'éoliennes sera restreinte. La protection des perspectives paysagères, notamment de la collégiale, se traduit par le règlement qui limite les constructions de grandes hauteurs, dont les éoliennes.

Par ailleurs, la commune envisage :

- De proposer le cheminement d'une voie verte près du Céphons, du quartier des mégisseries, et des différents éléments patrimoniaux et touristiques destinés aux piétons et vélos. Ce projet de coulée verte fera l'objet d'une OAP qui sera intégré ultérieurement dans le PLU.
- Protéger, préserver et restaurer le patrimoine urbain, architecturale et historique du centre médiéval qui se fera à travers la réalisation d'un site patrimonial remarquable (SPR).
- Faciliter la renaturation en ville auprès des habitants pour pallier au dérèglement climatique, notamment adoucir les îlots de chaleur.

Objectif n°4 : Rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, équipements, commerce) et favoriser une mixité sociale, en adaptant le parc de logements aux besoins des diverses catégories de population notamment des jeunes ménages.

Objectif n°5 : Maitriser la circulation automobile, installer des bornes électriques de recharge pour les voitures électriques, favoriser le covoiturage par des emplacements réservés à cet effet (place de la Poste) et assurer la sécurité des déplacements. Cette politique relève essentiellement de la mise en place d'un plan de circulation et non du PLU. Mais le PLU, pour sa part, en prendra sa part, dans le domaine de l'aménagement des voies.

Pour cela, le PLU prévoit :

- De sécuriser les abords des écoles et du collège avec l'installation de plateaux routiers et la réduction de limitation de vitesse autorisée.
- D'étudier la possibilité d'installer d'autres bornes de recharges pour les voitures électriques (SDIRVE – SDEI 36).

Par ailleurs la commune envisage :

- De lutter contre la circulation des poids lourds en centre-bourg (rue nationale) avec de multiples moyens : signalétique, contravention...

Orientation n°2 :
Conforter les tissus économiques et agricoles locaux et le niveau d'équipement communal

Objectif n°1 : Conforter le développement économique marchand et agricole sur des espaces dédiés :

Zone d'activité de Bel Air :

- Optimiser l'espace disponible et prévoir l'extension de la zone.
- Accueillir une entreprise afin de finaliser l'aménagement de la zone d'activité à l'entrée de Levroux route de Châteauroux.
- Favoriser l'implantation d'entreprises utilisant des technologies environnementales innovantes.
- S'assurer de l'implantation de la fibre optique et de son fonctionnement (adhésion au RIP36).

Centre bourg :

- Favoriser la transmission des commerces et ateliers artisanaux.
- Développer les structures dédiées à l'implantation de nouveaux commerces.
- Développement de la fibre optique pour tous.
- Rénover les façades des commerces et des logements par une politique d'aide financière de la Ville.

Les terres agricoles :

- Protéger les terres agricoles de la commune, qui sont classées à « potentiel agronomique très bon à élevé ».

Les espaces de culture :

- Préserver les espaces dédiés aux jardins potagers et familiaux.

Objectif n°2 : Conforter le niveau d'équipement communal par :

L'implantation de nouveaux services :

À titre d'exemples :

- Développer des services à la personne déjà existants.
- Favoriser l'implantation d'un réseau haut débit enfoui afin d'organiser à terme la déserte de toutes les zones urbanisées et de la zone économique.

- Continuer l'aménagement d'une MSP pour l'accueil de praticiens de santé.
- Transformer la halte-garderie en espace multi accueil.
- Favoriser l'implantation de gites et chambres d'hôtes.

Le PLU veille à rendre possible l'ensemble de ces initiatives.

Engagements liés aux loisirs :

Concernant les loisirs, l'installation d'une halle sportive est en cours, d'autre part la commune possède sur son territoire 2 gymnases, 1 city stade, 3 terrains de tennis, 2 terrains de foot homologués, 1 dojo, 1 stand de tir à la carabine et 1 stand de tir à l'arc, 1 piscine, quelques associations proposent des cours de danse, de théâtre, le cinémobile est présent une fois par mois. Une programmation culturelle est proposée chaque année au mois d'août. La commune souhaite maintenir l'ensemble de ces activités.

Orientation n°3 :
Poursuivre une approche environnementale de l'aménagement du territoire

Objectif n°1 : Protéger, préserver et valoriser l'ensemble des milieux naturels et la biodiversité.

Valoriser les richesses locales :

- Protéger les zones humides de la Céphons selon un programme de gestion intégrée par la mise en place d'une zone tampon entre la station d'épuration et la rivière.
- Protéger la ripisylve qui accompagne les abords des cours d'eau pour le maintien d'une continuité écologique.
- Protéger les espaces dédiés aux jardins potagers.
- Protéger des espaces naturels, des secteurs boisés pour créer des zones refuges pour les animaux et protéger les continuités écologiques.
- Favoriser la création d'une coulée verte, de la Porte de Champagne au jardin public, en passant par les tours.

Objectif n°2 : Assurer une stratégie de transition énergétique.

Favoriser la réduction des consommations énergétiques par une ouverture réglementaire vers des projets d'urbanisme innovants :

- Autoriser les projets architecturaux permettant une moindre consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, toitures végétalisées, récupération des eaux de pluie, maison passive ou basse consommation), avec accord des services Territorial d'Architecture et du Patrimoine aux abords des Monuments Historiques.

Objectif n°3 : Préserver et valoriser le cadre paysager.

Bien que cela ne relève pas du PLU, la commune souligne qu'en complément de ces mesures, elle veillera tout particulièrement au bon fonctionnement des différents réseaux (assainissement, eau, électricité, gaz, télécom) pour le bien-être de la population et du cadre paysager.

- Cela impliquera notamment d'assurer le contrôle et le changement des réseaux vieillissants, voire l'enfouissement ou la dissimulation en façade de certains réseaux afin de limiter les déperditions d'énergies et de valoriser le cadre paysager du centre médiéval.

Objectif n°4 : Développer une politique culturelle en adéquation avec les richesses environnementales locales.

Politique culturelle :

- Développer la politique culturelle en partenariat avec la Région Centre-Val de Loire, le Département de l'Indre, permettant ainsi : de découvrir les richesses architecturales méconnues du public (ouverture des châteaux privés, mégisseries et hôtels particuliers, voie verte, etc.).

Les mesures de protection de l'architecture, des paysages et d'aménagement prévues par le PLU contribuent à la mise en œuvre de cette politique.

Orientation n°4 :
Objectifs de modération de la consommation de l'espace
et de lutte contre l'étalement urbain

Objectif n°1 : Rapporter l'évolution entre le POS et le PLU 2016.

La loi Grenelle et la loi ALUR prévoit que les PLU doivent définir, dès le projet d'aménagement et de développement durables, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour respecter ces obligations, voici les évolutions entre le POS et l'élaboration du PLU 2016 :

Réduire les surfaces des zones constructibles de l'ancien POS

- Réduire d'environ 51 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation immédiate à vocation principale d'habitat et d'équipement.
- Réduire d'environ 25 hectares les terrains destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat et d'équipement.
- Réduire d'environ 14 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation à vocation d'activité.

Mieux valoriser le foncier destiné à l'habitat et aux services

Les terrains non construits situés dans les zones U et AU affectés à l'habitat et aux services de proximité ont une surface totale de 27,41 hectares (zone de fouille archéologique comprise), répartis de la façon suivante :

- 15 hectares dans le bourg et les hameaux, qui appartiennent à des propriétaires privés, à l'exception de 3,5 ha. Ces terrains sont situés au milieu de l'urbanisation et la commune est tenue de les placer en zone U. Mais plus de la moitié de ces terrains est non disponible pour les constructions. 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, dont 15 ont été suivies d'un permis de construire. 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** n'est pas démesurée.
- 12,41 hectares dans les zones à urbaniser. Les zones AU sont destinées à accueillir 200 logements, sur les 250 que la commune se fixe de construire.

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 2 200 m² par logement au cours des dix dernières années.
- La consommation prévue dans les zones à urbaniser sera de l'ordre de 600 à 700 m² par logement.
- Dans les zones urbaines où les terrains sont déjà constitués, la taille moyenne des terrains sera inévitablement plus importante. La taille moyenne des terrains à bâtir situés en zone urbanisme est un peu inférieure à 1 000 m². La construction d'une cinquantaine de maison sur ces terrains correspond 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 m² par logement, ce qui diminue de plus de la moitié la consommation de terrains.

Objectif n°2 : Rapporter l'évolution entre le PLU 2016 et la révision du PLU 2024.

La mise à jour de la consommation de l'espace suite à la modification du règlement graphique implique :

- Une consommation de 25,73 hectares de zone urbaine.
- Une réduction de 5,16 hectares de zone à urbaniser dans le but de limiter l'étalement urbain.
- Une consommation de 16,97 hectares de zone d'activités en raison de 2 projets : le déplacement d'une entreprise locale à la zone industrielle de « Bel-Air », soit 11,85 hectares ; l'installation d'une nouvelle entreprise à la zone d'activité route de Châteauroux, soit 2,47 hectares. Hormis ces 2 projets, la commune planifie une réserve foncière de 7,75 hectares pour le développement économique.
- Un ajout de 0,61 hectares de zone de jardin dans le but de préserver les espaces naturels.

Objectif n°3 : Rapporter la planification de la consommation de l'espace du PLU 2024.

La loi « Climat résilience » (22/08/2023) prévoit également que les PLU doivent :

- Diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.
- Atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette, c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- La réalisation d'une étude sur les biens présumés sans maitres.

- La réalisation d'une étude sur les gisements fonciers concernant les logements vacants.
- La réalisation d'une étude sur les gisements fonciers concernant le potentiel constructible au sein de la tâche urbaine.
- L'aménagement d'un quartier résidentiel au lieu-dit des « maisons neuves » situé au « Bois Maussant ». Suite à des complications lors de fouilles archéologiques, ce sont 26 lots, dont 20 lots avec une surface moyenne de 1 000 m² qui seront aménagés pour de nouvelles habitations. 6 lots seront dédiés à l'aménagement de l'espace public (espace vert, voirie).