

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune d'ARGY

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 28 septembre 2017
Le Maire,



B. BONNIN-VILLEFONT

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Approuvé le 28 Septembre 2017

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune d'ARGY



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 28 septembre 2017
Le Maire,
B. BONNIN-VILLETONT

B. Bonnini-Villetont

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

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Approuvé le 28 Septembre 2017

QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme comprend 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'années (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Le PADD est un élément essentiel du PLU :

- il n'est pas opposable aux permis de construire, mais le règlement et les orientations d'aménagement doivent respecter ses objectifs ;
- 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, 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 du code de l'urbanisme).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU D'ARGY

La commune d'Argy, qui a connu jusqu'à 1601 habitants en 1851, a atteint, au plus bas, une population de 611 habitants en 2007. Depuis, la courbe décroissante semble s'inverser et la population d'Argy s'élève à 625 habitants en 2013. C'est en vue de poursuivre cette croissance démographique et de répondre aux demandes locales des jeunes souhaitant s'installer sur Argy, que le projet communal a fixé un objectif de 700 habitants à l'échéance 2030.

La commune à vocation agricole, est étendue sur 3889 ha. Elle est caractérisée par l'existence de plusieurs hameaux et écarts, et par ses Monuments Historiques : le Château avec son mobilier monumental, le columbarium qualifié, mobilier d'intérêt historique, et la Gare restaurée ainsi que sa maison de garde barrière.

Le PLU vise à recentrer les projets d'aménagement sur le bourg, tout en permettant une densification des hameaux les plus importants comme "Villours" qui possède un assainissement, ainsi que "Les Bunes", "le Grand-Juscop" et en protégeant mieux les terres agricoles et naturelles.

Aménagement du Bourg

La commune privilégie l'aménagement du bourg pour lui donner un caractère plus attractif, maintenir et développer les commerces, les services, les entreprises et le tourisme.

Cela conduit à :

- essayer de réutiliser les bâtiments libres dans le bourg,
- construire sur les terrains encore disponibles,
- prévoir une extension du bourg qui reste limitée, située à l'Est du village, entre la route de Pellevoisin et la ligne de Chemin de Fer qui fait office de limite urbaine.

- maintenir et développer ses équipements, ses structures, selon les opportunités, les demandes et les nécessités. Par exemple l'agrandissement de l'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) qui grâce à une structure et des conditions de travail aménagées, fait accéder à une vie sociale et professionnelle des personnes en situation de handicap par le biais d'ateliers d'espaces verts, de restauration, de sous-traitance, de blanchisserie, de réparation de vélo et petites mécaniques, pour lequel la commune se réserve la possibilité de préempter, ou encore l'aménagement d'un centre d'activités sportives et de loisirs autour de l'étang "les Augères".

Ce dernier étant un projet à long terme, les terrains concernés qui étaient classés en zone à urbaniser dans le POS (3NA), ont été reclassés en zone agricole, car leur aménagement n'est pas envisagé dans les dix à quinze prochaines années. Toutefois, le PLU les inscrit en zone agricole (Ai) avec une constructibilité limitée, même pour les installations agricoles, de façon à ne pas compromettre leur éventuel aménagement futur. Seules des installations démontables seront autorisées. La transformation, le cas échéant, de cette zone, en zone urbaine ou à urbaniser fera alors l'objet d'une révision simplifiée.

- développer l'activité économique, permettre une multifonctionnalité des lieux "habitat-services-commerces" en privilégiant l'installation de nouvelles activités à l'intérieur du bourg, à chaque fois que celles-ci sont compatibles avec le voisinage des habitations. Et pour les autres activités qui pourront difficilement s'installer dans le bourg, pour cause de nuisance ou autres, leur permettre de s'implanter dans une zone d'activités prévue à cet effet à l'entrée Sud du village. La zone d'activités, existant au POS, est actuellement complètement occupée par les établissements Villemont et sociétés annexes, dont un silo collectif FERVAL NEGOCE, une

SEM société d'économie mixte : FER VAL DE L'INDRE BUZANCAIS ARGY ; pour accueillir les autres entreprises qui ne pourront s'installer en centre bourg, le PLU projette une petite extension de cette zone.

Et pour réserver des possibilités d'agrandissement ultérieures de cette zone d'activités, lorsque l'ensemble de la zone aura été construite, le PLU délimite une zone agricole inconstructible (Aia) qui restera affectée à l'agriculture, avec une constructibilité limitée, même pour les installations agricoles, de façon à ne pas compromettre leur éventuel aménagement futur. Seules des installations démontables seront autorisées. La transformation, le cas échéant, de cette zone, en zone urbaine ou à urbaniser fera alors l'objet d'une révision simplifiée.

Densification des hameaux

Il n'est pas prévu d'extension de hameaux sur la commune. Toutefois, les terrains situés à l'intérieur des lieudits importants tels que "Les Bunes", "Villours" et "le Grand Juscop" pourront recevoir de nouvelles constructions.

Orientation en termes d'habitat

Avec un objectif de 700 habitants d'ici 2030, Argy doit prévoir l'accueil d'environ 75 habitants supplémentaires par rapport au dernier chiffre officiel de 2013.

Pour cela, le PLU prévoit de réhabiliter un certain nombre de logements vacants et de disposer de suffisamment d'espaces constructibles pour atteindre cet objectif. L'équilibre entre le développement de la commune et la politique de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels est respecté puisque ces espaces constructibles sont principalement situés à l'intérieur du village.

Le projet communal prévoit également de conserver et préserver son patrimoine bâti, de le mettre en valeur, en laissant la possibilité aux bâtiments existant en zones agricole et naturelle de pouvoir changer de destination, ce qui peut également être une ressource complémentaire bénéfique au maintien des activités agricoles et d'accueil touristique.

Orientation en termes de transports et de déplacements

La commune est desservie par les transports collectifs : il existe des bus scolaires pour les demi-pensionnaires des collèges de Buzançais et des lycées de Châteauroux sur l'ensemble de la Commune et un service « aile bleue », service régulier à la demande, matin et soir, quatre jours par semaine pour se rendre à Châteauroux. Les élèves du R.P.I. ont également leur propre ramassage scolaire.

Argy est aussi desservie par :

- la ligne touristique du Bas Berry allant d'Argy à Luçay-le-Mâle, et bientôt jusqu'à Valençay, qu'il convient de valoriser pour son attrait et son développement. La commune insiste sur son apport structurant pour le développement touristique du département.

- la voie ferrée de fret : embranchement privé, d'Argy à Buzançais, pour les marchandises, appartenant à la SEM FER VAL Val de l'Indre

Afin de faciliter le covoiturage, la commune prévoit l'aménagement de deux aires de covoiturage.

Une borne électrique est installée sur la place de la Mairie.

L'installation d'une aire de camping-car est en projet.

Un aménagement de la RD76 est en cours d'Argy à la RD926, pour sécuriser le trafic existant, notamment les poids lourds. La Commune est en réflexion pour continuer à sécuriser le passage des véhicules dans le bourg d'Argy.

Argy fait partie des communes reliées aux circuits de l'Indre à Vélo. Elle possède également des circuits pédestres et équestres qu'elle souhaite conserver et développer.

Orientation en termes de réseaux d'énergie et de communications numériques

Argy souhaite faire partie des Communes qui bénéficieront de l'aménagement numérique et prévoit pour les nouveaux aménagements des fourreaux qui permettront le raccordement des constructions dès son passage.

D'une manière générale, la commune est ouverte à l'ensemble des nouvelles technologies sur les réseaux d'énergies et notamment sur le développement de l'éolien sur son territoire ; un projet en association avec la commune de SOUGE est en cours.

Orientation en termes de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La commune d'Argy se trouve à cheval sur deux régions naturelles :

- le Boischaut-Nord au Nord-Ouest où l'on trouve une richesse particulière du point de vue de la trame verte et bleue avec la présence de plusieurs corridors écologiques et éléments naturels intéressants pour la faune et la flore (Forêt, haies et petits boisements, prairies, plans d'eau et petits cours d'eau), le reste étant constitué principalement d'exploitations agricoles et d'élevage.

-la Champagne Berrichonne à l'Est, qui présente un maillage de haies et de bosquets, (éléments naturels ponctuels intéressants pour la faune et la flore et caractéristiques de notre commune) possède essentiellement des zones favorables aux déplacements de la faune.

Le projet communal protège l'ensemble de ces éléments écologiques par leur classement en zones naturelles, agricoles et/ou espaces boisés classés et en évitant la création de toute nouvelle zone urbaine qui pourrait leur porter atteinte.

Il existe aussi sur la commune, depuis longtemps, des zones de jardins familiaux utilisés en majeure partie par des habitants du bourg. Ces espaces, qui constituent un des agréments de la commune, seront spécialement protégés par le PLU.

Le Château et la Gare, classés Monuments Historiques font partie intégrante du paysage de la commune d'Argy. Afin de préserver ce paysage, des zones agricoles inconstructibles (Aip) ont été instaurées sur les parcelles faisant office de cône de vue sur ces Monuments.

Orientation en termes d'Agriculture

L'activité agricole est essentielle pour l'économie de notre village. La commune d'ARGY souhaite encourager le développement des exploitations qu'elles soient agricoles ou d'élevage.

Pour le secteur de la Champagne Berrichonne, des opérations communales en lien avec le Pays ont lieu pour favoriser l'implantation de haies ou leur renouvellement à proximité des habitations ou sur des zones où l'agriculteur y a intérêt. Pour le secteur du Boischaut Nord, l'emplacement des prairies alterne selon la typologie des sols avec les champs cultivés et l'implantation de bois exploités.

Les silos présents sur le territoire communal représentent une activité économique essentielle à l'agriculture de notre commune et des communes avoisinantes, c'est pourquoi leur développement doit être favorisé.

La communauté de communes actionnaire de la Société d'Economie Mixte Fer Val de l'Indre Buzançais Argy est impliquée dans le maintien de l'embranchement Argy-Buzançais, permettant l'accès aux voies SNCF à Buzançais pour le fret ferroviaire et projette un développement sur l'axe Buzançais – Tours pour un accès direct afin que l'agriculture de l'ouest de l'Indre devienne plus compétitive par rapport aux débouchés fabricants ou portuaires. A ce titre, les parcelles cadastrées section ZN n°83-84 et 85 font l'objet de vigilance, puisque reliées directement à la voie ferrée, elles présentent un intérêt direct avec le développement du fret. Leur classement au sein du PLU pourrait évoluer dans les années à venir.

Par ailleurs, afin de diversifier l'activité agricole, l'ensemble du bâti ayant un intérêt pour le changement de destination a été systématiquement identifié.

Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

La loi Grenelle et la loi ALUR prévoient 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, le PLU prévoit de

- **réduire les surfaces des zones constructibles à vocation d'habitat de l'ancien POS,**
 - réduire d'environ 43 hectares les zones destinées à l'urbanisation immédiate à vocations principales d'habitat et d'équipement (30,62 hectares dans le PLU contre 73,82 hectares dans le POS).
 - réduire de 5ha hectares les zones destinées à l'urbanisation future à vocations principales d'habitat et d'équipement (2,58 hectares dans le PLU contre 7,71 hectares dans le POS).
- **Mieux valoriser le foncier destiné à l'habitat et aux services pour une modération de la consommation de l'espace** par la suppression des petites zones constructibles en zones agricoles et naturelles (NCh et NB), le maintien en zone constructible des hameaux du Grand-Juscop, de Villours et des Bunes où seules des constructions nouvelles pourront se faire à l'intérieur de la tâche urbaine et non en extension.

Pour atteindre l'objectif démographique du PLU (700 habitants d'ici 15 ans), la commune doit mettre à la disposition de sa population environ 64 logements supplémentaires par rapport aux nombres de logements en 2013 (285).

Une vingtaine pourrait être construite dans les terrains disponibles à l'intérieur du bourg et des hameaux, sachant qu'il s'agit de parcelles sur lesquelles la commune dispose de terrains constructibles, des personnes privées disposent de grandes parcelles dont une partie est constituée de grands jardins ou zones à l'abandon,

Un logement collectif pour l'hébergement des personnes travaillant à l'ESAT pourrait être réalisé sur l'emplacement réservé n°2.

Par ailleurs, une politique dynamique pourra être engagée en cohésion avec 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 un peu plus d'une dizaine de logements supplémentaires.

En fonction de cette démarche, ce sont donc une trentaine de nouveaux logements qui devront être construits dans les zones à urbaniser (AU).

Tableau des objectifs chiffrés des besoins en logements

Nombre d'habitants en 2013	625
Estimation du nombre de personnes par ménage d'ici 15 ans	1,90
Estimation du nombre de résidences nécessaires d'ici 15 ans pour le maintien de la population	329
Nombre de résidences principales en 2013	285
Objectif du nombre de logements pour le maintien de la population	+ 44
Estimation de l'augmentation de la population d'ici 15 ans (hors extension ESAT ≈ 38 personnes)	+ 37
Objectif du nombre de logements individuels pour la population supplémentaire (hors extension ESAT)	+ 20
Objectif du nombre de logements supplémentaires d'ici 15 ans (hors extension ESAT)	64
Objectif de construction dans le tissu urbain existant	20 environ
Objectif de réhabilitation des logements vacants	14 environ

Au vu de ces données, 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 1400 m² par logement au cours des dix dernières années.

La consommation prévue dans les zones à urbaniser (AU) serait de l'ordre de 870 m² à 1000 m² 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 m². La construction d'une vingtaine de maisons sur ces terrains correspondrait donc à une consommation de l'ordre de 2 hectares.

La consommation totale de terrains serait donc de 2,6 hectares en zones AU et 2 hectares environ en zone U, soit un total de 4,6 hectares, pour une cinquantaine de logements, soit entre 900 m² et 1000m² par logement, ce qui diminue largement la consommation foncière sur le territoire.



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 28/09/2017
Le Maire,

B. BONNIN- VILLENIOT