

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Levroux

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les plans locaux d'urbanisme 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).

Bien que la commune de Levroux ait fusionné avec la commune de Saint-Martin-de-Lamps le 1er janvier 2016, le présent PLU, dont l'élaboration était presque achevée au moment de la fusion, ne porte que sur le territoire de la commune de Levroux antérieur à la fusion. 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.



Déclaration de projet n°2

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 28 janvier 2025

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 qui accueillent plus de 1000 emplois. Elle offre à ses habitants une gamme complète de services. Son centre ancien 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.

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 3000 habitants en 2025, 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 et 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 garder ce qui existe déjà,
- Construire des 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 plan local d'urbanisme, dans le respect des recommandations et des réglementations concernant la consommation raisonnée des espaces naturels et agricoles et dans le respect de l'environnement.

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

- 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 (voir schéma joint).

- 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 ;

- 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 engagé avec les services de l'Etat (direction territoriale de l'architecture et du patrimoine), qui est partiellement traduit dans le règlement. Ce travail, qui n'est pas achevé, sera continué en liaison avec les services de l'Etat après l'approbation du PLU et sera intégré ultérieurement dans le règlement par le biais de modifications simplifiées.

- 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.

- 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.

- 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.

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

▪ Conforter le développement économique marchand et agricole sur des espaces dédiés :

Zone d'activité de Bel Air :

- optimiser l'espace disponible et voir si une extension est possible ;
- favoriser l'implantation d'entreprises utilisant des technologies innovantes ;
- favoriser l'implantation de la fibre optique (adhésion au RIP 36).

Centre bourg :

- favoriser la transmission des commerces et ateliers artisanaux ;
- développer les structures dédiées à la recherche d'activités et d'emplois ;
- développement de la fibre optique pour tous ;
- revoir les façades des commerces par une politique d'aide financière.

Zone d'activité Route de Châteauroux :

- conforter le secteur et le développer si besoin.

Les terres agricoles :

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

Les espaces de culture spécifique :

- préserver les espaces dédiés aux jardins potagers et familiaux.

▪ Conforter le niveau d'équipement communal par :

L'implantation de nouveaux services :

A 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'un espace santé pour l'accueil de praticiens de santé,
- transformer la halte-garderie en espace multi accueil,
- poursuivre l'aménagement du secteur d'implantation de la nouvelle pharmacie adaptée aux nouvelles réglementations en matière d'accessibilité avec stationnement conséquent, passage protégé et fleurissement,
- implanter des bornes électriques,
- favoriser l'implantation de gîtes et chambres d'hôtes.

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

Orientation liés aux loisirs :

Concernant les loisirs, la commune envisage l'installation d'un city park, d'autre part elle possède 2 gymnases, 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.

Poursuivre une approche environnementale de l'aménagement du territoire

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 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 ou photovoltaïques, 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.

Politique culturelle :

- développer la politique culturelle en partenariat avec la Région Centre, permettant ainsi de découvrir les richesses architecturales méconnues du public (ouverture des châteaux privés, mégisseries....).

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.

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

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, le PLU prévoit de :

▪ **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 3,5ha. 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 2200 m² par logement au cours des dix dernières années.

- La consommation prévue dans les zones à urbaniser sera de l'ordre de 600 à 700m² 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 1000 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.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables schématique

