

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 RAPPORT DE PRESENTATION

Procédures P.L.U. et évolutions ultérieures :

2019	Révision générale du P.L.U. approuvée le 13/02/2019

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 13/02/2019
approuvant la révision générale du Plan
Local d'Urbanisme.

Le Maire, Patrice BOIRON

Assistance auprès de la commune dans la révision du PLU :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	4
I. Note de présentation du PLU	4
Introduction.....	4
Contenu du document.....	4
Résumé des grands principes du zonage réglementaire.....	5
II. Résumé non technique de l'évaluation environnementale	7
1. Introduction.....	7
2. Résumé de l'état initial de l'environnement et des enjeux environnementaux.....	7
3. Prise en compte de ces enjeux dans le projet de P.L.U.....	8
 1 INTRODUCTION ET BILAN DU DOCUMENT EN VIGUEUR	 10
1.1 Introduction.....	10
1.1.1 Contexte de la démarche : révision du PLU	10
1.1.2 Composition du document.....	10
1.1.3 Evaluation environnementale du P.L.U.	11
1.2 Données de cadrage.....	13
1.2.1 Situation géographique et administrative	13
1.2.2 Le Schéma de COhérence Territoriale, une nécessaire compatibilité	18
1.2.3 Le Programme Local de l'Habitat, une nécessaire compatibilité.....	18
1.3 Analyse de la Consommation d'espace passée	20
1.3.1 Eléments d'analyse issus des autorisations d'urbanisme accordées.....	20
1.3.2 Zoom sur la Consommation d'espace dans le bourg	22
1.3.3 Conclusion : bilan du P.L.U. en vigueur	23
Synthèse.....	26
 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 27
2.1 Milieu physique.....	27
2.1.1 Géologie	27
2.1.2 Pédologie	27
2.1.3 Types de sols	29
2.1.4 Relief, hydrographie et climat.....	30
2.2 Paysage et occupation des sols	33
2.2.1 Une diversité d'unités paysagères	33
2.2.2 Les enjeux paysagers à prendre en compte	37
2.2.3 Une occupation des sols marquée par les espaces agricoles et forestiers.....	39
2.3 Les milieux naturels	40
2.3.1 Les milieux naturels remarquables reconnus dans la commune	40
2.3.2 Les milieux naturels remarquables reconnus en dehors des limites communales	44
2.3.3 La trame verte et bleue	46
2.3.4 Les zones humides	48
2.3.5 Les autres types de milieux naturels	50
2.4 Les risques naturels.....	54
2.4.1 Un risque sismique faible	54
2.4.2 Un risque remontées de nappes phréatiques à prendre en compte	54
2.4.3 Une absence de sites et sols pollués	54
2.4.4 Les arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	55
2.4.5 Un risque de mouvement de terrain - tassements différentiels présent	55
Synthèse.....	57

3	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	58
3.1	Analyse des espaces urbanisés.....	58
3.1.1	Histoire et patrimoine architectural	58
3.1.2	Morphologie urbaine et développement des espaces urbanisés	64
3.1.3	Transports et desserte	68
3.2	Données techniques.....	70
3.2.1	Réseaux, annexes sanitaires, gestion des eaux et déchets	70
3.2.2	Servitudes d'Utilité Publique et contraintes administratives	76
3.3	Données socio-économiques.....	77
3.3.1	Dynamiques démographiques.....	77
3.3.2	Habitat et logement	79
3.3.3	Equipements et services communaux.....	82
3.3.4	Activités économiques.....	84
3.3.5	Diagnostic agricole	89
	Synthèse.....	98
4	JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL	99
4.1	Diagnostic prospectif.....	99
4.1.1	Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâti	99
4.1.2	Prévision des besoins en logements	104
4.1.3	Les besoins fonciers liés à l'habitat.....	106
4.1.4	Diagnostic prospectif – Autres besoins	107
4.2	Justifications des choix du PADD	107
4.2.1	Orientations du P.A.D.D. relatives au développement urbain et à la modération de la consommation d'espace, et évaluation environnementale - Bourg	107
4.2.2	Orientations générales du P.A.D.D.	113
4.2.3	L'évaluation environnementale à l'étape PADD	117
5	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
	124	
5.1	Justification des choix des OAP	124
5.2	Justification des choix règlementaires	127
5.2.1	Grands principes du règlement	127
5.2.2	La zone urbaine U	127
5.2.3	La zone à urbaniser AU.....	128
5.2.4	La zone agricole A.....	128
5.2.5	La zone naturelle et forestière N	129
5.3	Justification des autres dispositions règlementaires.....	131
5.3.1	Les espaces boisés classés.....	131
5.3.2	La protection des éléments remarquables du paysage.....	131
5.3.3	L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	134
5.3.4	Les emplacements réservés	134
5.3.5	Les sentiers à préserver au titre de l'article L151-38	135
5.3.6	Les servitudes d'utilité publique	135
5.4	Tableau des surfaces et bilan consommation d'espaces.....	136
5.4.1	Tableau des surfaces du PLU	136
5.4.2	Tableau comparatif des surfaces après révision du PLU.....	136
5.4.3	Bilan de la consommation d'espace.....	137
5.5	Compatibilité avec les documents de portée supérieure	139
5.5.1	Avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)	139
5.5.2	Avec le SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre	139
5.5.3	Avec la charte du PNR	143
5.5.4	Avec le SDAGE	145
5.5.5	Prise en compte de divers schémas	145
5.6	Incidences sur l'environnement et Natura 2000	147

5.6.1	Evaluation des impacts sur l'environnement	147
5.6.2	Incidences sur Natura 2000	151

6 INDICATEURS DE SUIVI DU P.L.U. 153

6.1	Suivi des objectifs d'accueil de population	153
6.2	Suivi de la consommation d'espace	153
6.3	Suivi des impacts sur l'environnement	154

Certains éléments de diagnostic présentés ci-après reprennent des éléments d'analyse figurant dans le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2008. Certains extraits et cartographies sont également tirés de l'étude « projet de paysage Brenne – Boischaut Nord 2011-2013 » réalisée par le PNR (cabinet A Ciel Ouvert) en partenariat avec la DREAL Centre et la région Centre.

RESUME NON TECHNIQUE

I. NOTE DE PRESENTATION DU PLU

INTRODUCTION

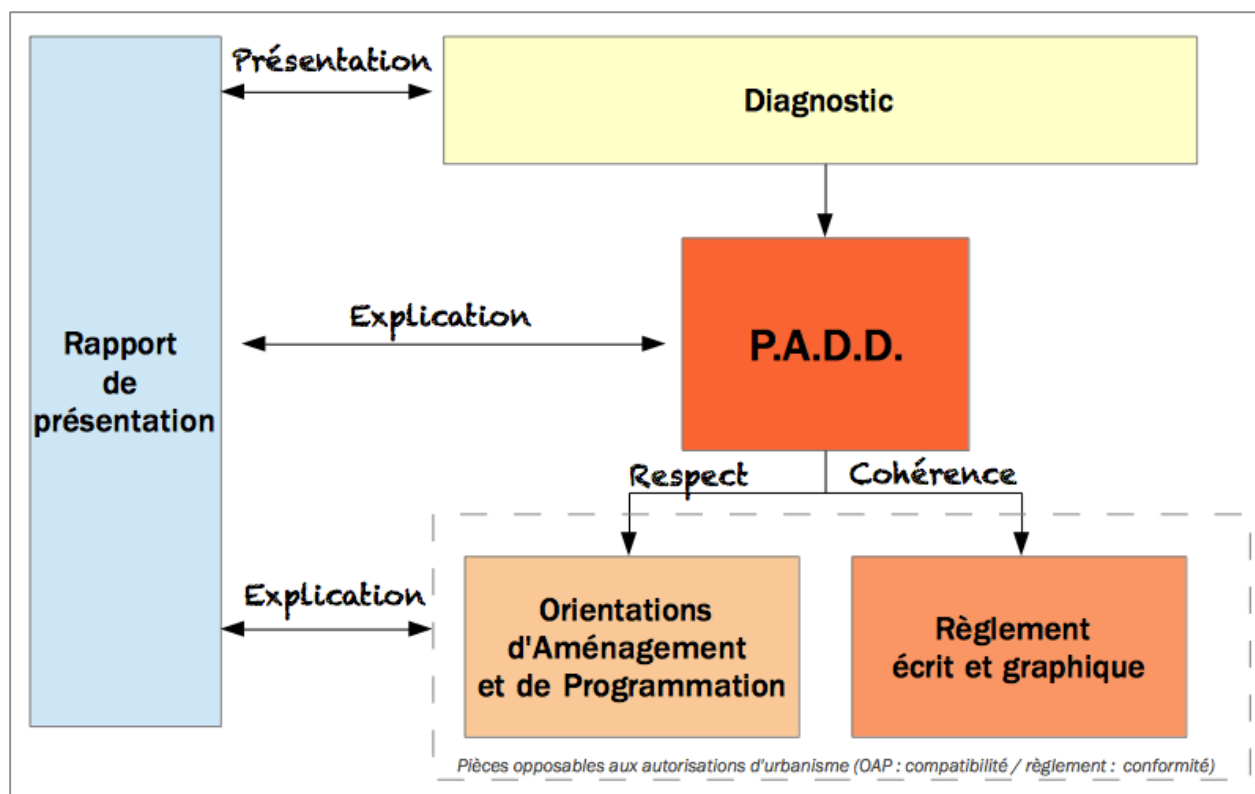
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le **document d'urbanisme** qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Il a donc une dimension à la fois **stratégique** et **opérationnelle**, en venant préciser le droit des sols applicable dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, ...).

Le P.L.U. s'inscrit dans une **hiérarchie** établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire : il doit respecter les orientations fixées par différents documents de planification de rang supra-communal élaborés par l'État ou les autres collectivités territoriales.

Le P.L.U. est structuré par le **code de l'urbanisme** ; il doit intégrer les orientations des politiques publiques et lois successives en matière d'aménagement, notamment la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR, 2014). La **lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** est un des principes fort qui doit guider le document. Ainsi, le P.L.U. en vigueur actuellement a totalement été remis à plat.

CONTENU DU DOCUMENT



Lorsque le P.L.U. sera entré en vigueur, les pièces « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement écrit et graphique (plans de zonage) seront opposables à l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, ...).

RESUME DES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Il est composé de 4 grands types de zones : U, AU, A et N. A l'intérieur de chacune de ces zones, des secteurs ont été définis afin de prendre en compte les enjeux spécifiques de Neuillay-les-Bois

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

Secteurs	Caractère de la zone <i>Principales caractéristiques</i>
Secteur U	Zone urbaine mixte => correspond à l'enveloppe urbaine englobant la majeure partie du bourg => large autorisation de construire, notamment dans les dents creues
Secteur Un	Extensions urbaines à l'écart du centre-bourg => correspond aux extrémités des enveloppes urbaines, à Claise et la Grange => modalités d'urbanisation différentes du secteur U sur certains points (hauteur, stationnement,...)
Secteur Uj	Secteur de fonds de parcelles à vocation de jardin à conserver => correspond à certains fonds de parcelles => pour les préserver de l'urbanisation tout en y autorisant les annexes

Zone AU : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme (1AU). Secteurs assortis d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) venant préciser les grands principes d'aménagement.

Secteurs	Caractère de la zone <i>Principales caractéristiques</i>
Secteur 1AU	Secteur à vocation principale d'habitat à court terme => secteurs retenus pour l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble => accueillir des constructions neuves à vocation principale d'habitation

Zone A : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteurs	Caractère de la zone <i>Principales caractéristiques</i>
Secteur A	Zones agricoles => Espaces agricoles de la commune et entités bâties disséminées dans l'espace rural, notamment des habitations => large autorisation des constructions agricoles => possibilités d'annexes et d'extensions pour les maisons présentes dans le secteur

Zone N : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique / de l'existence d'une exploitation forestière / de leur caractère d'espaces naturels.

Secteurs	Caractère de la zone <i>Principales caractéristiques</i>
Secteur Ne	Secteur d'étangs => <i>Secteurs marqués par la présence d'étangs</i> => <i>Préserver les étangs, permettre les occupations du sol liées à cette vocation</i>
Secteur Nf	Massifs boisés => <i>Massifs boisés présentant un intérêt sylvicole</i> => <i>Préserver ces massifs et prendre en compte leur intérêt sylvicole</i>
Secteur Np	Secteur marqué par un enjeu de maintien de prairies et d'élevage extensif => <i>Zones marquées par l'enjeu naturel de prairies à préserver en lien avec le site Natura 2000</i> => <i>Interdire les constructions incompatibles avec l'enjeu de préservation</i>
Secteur NI *	Secteurs de loisirs => <i>stade, étang communal</i> => <i>autoriser les occupations du sol liées à ce caractère public sportif et de loisirs</i>
Secteur Nle *	Secteur lié au complexe halieutique des Etangs Neufs => <i>complexe halieutique englobant les trois étangs des Etangs Neufs</i> => <i>autoriser quelques constructions et installations nécessaire au maintien du site</i>

* Secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL)

Le recours à ces STECAL, secteurs autorisant des constructions neuves en zones agricoles et naturelles, doit rester exceptionnel et dûment justifié, conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

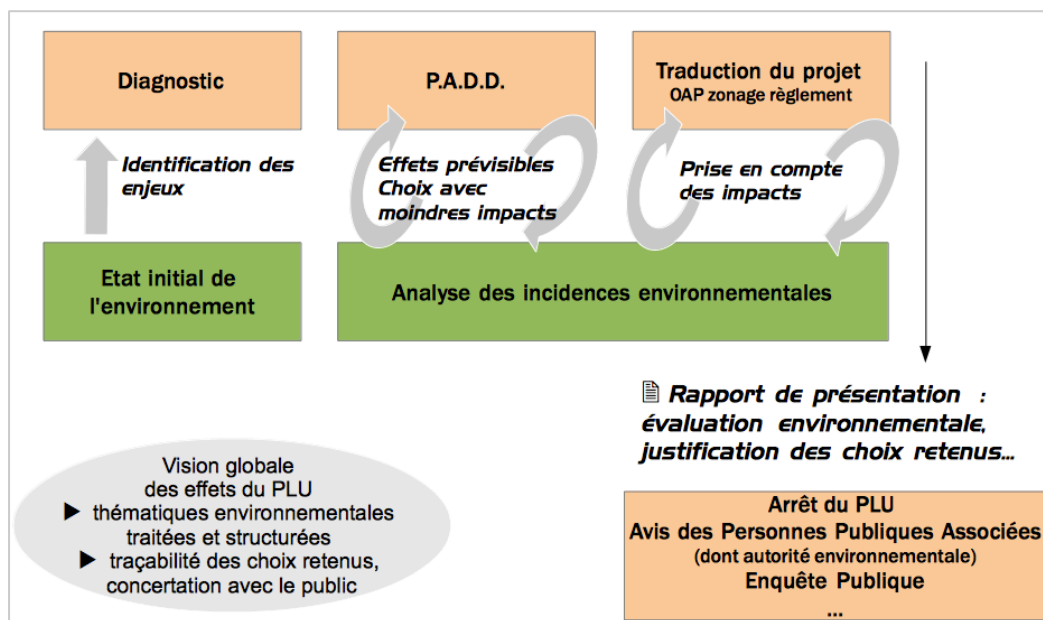
Le zonage réglementaire comprend également d'autres types de prescriptions, précisées dans les dispositions générales du règlement et sur les plans de zonage, notamment :

- ⊢ l'identification du **bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination**. Dans les zones A et N, seuls les bâtiments comportant une étoile sur les plans de zonage peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination (exemple : transformation d'une grange en habitat).
- ⊢ le repérage de quelques **sites paysagers, éléments de patrimoine bâti ou arborés à protéger**, pour lesquels le règlement écrit précise les dispositions qui s'y appliquent.
- ⊢ des **espaces boisés classés (E.B.C.)**, interdisant toute destruction des boisements concernés.
- ⊢ des **voies à préserver**, visant à maintenir certains sentiers de découverte du territoire.
- ⊢ des **emplacements réservés** permettant d'affecter certains espaces à des projets précis, dont la destination est précisée dans la « liste des emplacements réservés ».

II. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. INTRODUCTION

L'évaluation environnementale est une **démarche** qui a permis au P.L.U. de prendre en compte les enjeux environnementaux et de réajuster les choix tout au long de l'élaboration du document :



Pour chaque étape de travail, il a s'agit d'identifier les enjeux, d'évaluer les incidences du projet sur les différentes thématiques environnementales, puis de chercher à les **éviter**, les **réduire** ou les **compenser**.

L'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux de la commune. Afin de ne pas avoir à proposer de mesures compensatoires complexes, il a été décidé d'intégrer les impacts environnementaux dès le début de la démarche, afin de les réduire le plus possible en amont de la définition du zonage réglementaire.

2. RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le diagnostic territorial consacre une large place à l'analyse de l'**état initial de l'environnement**, qui a permis de dégager les enjeux de préservation à l'échelle de la commune.

Les principaux enjeux environnementaux mis en avant lors de la phase diagnostic étaient les suivants :

- ✚ La diversité des sols de la commune produit des **occupations de l'espace diversifiées**. On y rencontre des étangs, des espaces forestiers dont certains sont de grande superficie, mais également des grandes cultures et des espaces plus morcelés où se mêlent prairies, bouchures et bocage persistant. Les buttes, buttes de grès typiques de la Brenne, viennent ponctuer le paysage.
- ✚ Plusieurs **mutations récentes du paysage** ont eu lieu, qui ont des impacts paysagers, exercent une pression sur les terres agricoles et nuisent aux cortèges écologiques de la commune, notamment :
 - La « cabanisation » est un phénomène particulièrement marqué à Neuillay-les-Bois (nombre important de cabanes et d'installations annexes dégradant les paysages). Il en va de même des extensions urbaines diffuses du bourg et du hameau de Claise, qui banalisent les paysages.

- La multiplication du nombre d'étangs, même si elle tend à se ralentir, ainsi que les nombreux « trous d'eau » avec palettes d'aménagement et de végétaux peu adaptés au contexte naturel, sont également dommageables pour les complexes éco-paysagers de la commune.
- ✚ La commune jouit d'une **grande richesse de milieux naturels**, reconnus à travers toute une série de zonages de protection réglementaire liés à la richesse des étangs de Brenne (Zone RAMSAR, Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologiques, etc). C'est notamment la **partie ouest de la commune** qui recense les plus grands sites d'intérêt, notamment au niveau de l'étang du Grand Mez.
- ✚ Il en résulte de nombreuses **continuités écologiques à préserver** (trame verte et bleue).
- ✚ En termes de risques naturels, certains endroits de la commune peuvent connaître des mouvements de terrain et tassements différentiels liés au **retrait-gonflement des argiles**. Alerter les populations sur ce phénomène paraît essentiel, notamment lors des projets de constructions.

3. PRISE EN COMPTE DE CES ENJEUX DANS LE PROJET DE P.L.U.

Au moment de la **définition du projet communal**, l'évaluation environnementale a porté sur les thèmes suivants : ressources naturelles et biodiversité ; ressource en eau ; cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel ; risques ; déchets ; bruit ; énergie et pollutions atmosphériques.

Cette démarche a permis de mettre en avant la nécessité de réduire la consommation d'espace, puis de souligner les impacts prévisibles de plusieurs secteurs initialement envisagés comme « zones à urbaniser ». L'**analyse croisée des impacts sur l'environnement** a permis de réajuster les choix du P.A.D.D., notamment concernant la localisation des zones d'urbanisation et les choix de préservation des espaces.

Pour chaque effet négatif mis en évidence, des mesures visant à **limiter les conséquences dommageables** sur les différents champs de l'environnement ont été proposées et prises en compte dans les choix de zonage réglementaire : réduction de l'emprise des zones constructibles, préservation de secteurs d'intérêt paysager (route de la Pérouille notamment), prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions, etc.

Le rapport de présentation présente par ailleurs des indicateurs de suivi, afin que le document puisse faire l'objet d'une évaluation au bout de 9 ans.

Le projet communal s'appuie sur un accueil de nouveaux habitants inscrit dans la continuité des évolutions démographiques passées et dans le cadre intercommunal défini au niveau du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Pour résumer les impacts sur l'environnement, le projet de P.L.U. comporte :

- Des possibilités de constructions en **densification des espaces bâtis**, notamment dans les « dents creuses » (parcelles non bâties au sein du tissu urbain) des espaces urbanisés du bourg et de Claise et la Grange.
- **Trois sites d'extension urbaine** à vocation d'habitat à court terme, en continuité avec les espaces urbanisés de la partie nord et nord-est du bourg et n'engendrant pas d'impact majeur sur le fonctionnement urbain actuel de la commune :
 - Zone 1AU entre le parc de l'étang et les Coupeaux, d'une superficie de 0,6 ha et dont les capacités d'accueil sont estimées à 6 logements.
 - Zone 1AU située au sud du cimetière, d'une superficie de 1 ha et dont les capacités d'accueil sont estimées à 11 logements.
 - Zone 1AU route de Luant, d'une superficie de 0,8 ha et dont les capacités d'accueil sont estimées à 8 logements.

- Des **espaces agricoles et naturels préservés** :
 - En zones agricoles A, seules les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole professionnelle sont autorisées.
 - En zones naturelles N, les possibilités de constructions sont très restreintes ; elles sont principalement liées aux occupations actuelles.
 - Les bâtiments repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, et ainsi accueillir des habitants supplémentaires.
 - Les habitations existantes des lieux-dits et hameaux situés en dehors du bourg et de Claise/la Grange peuvent admettre des extensions et annexes, dans certaines limites pour empêcher le mitage (bâtiments dispersés dans l'espace) et pour ne pas conduire à l'édification de maisons neuves.
- Un **encadrement des possibilités de construire** à travers un règlement écrit, préservant également les éléments majeurs du cadre de vie de la commune.

1 INTRODUCTION ET BILAN DU DOCUMENT EN VIGUEUR

1.1 INTRODUCTION

1.1.1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE : REVISION DU PLU

Par **délibération du 22 septembre 2016**, le Conseil Municipal de Neuillay-les-Bois a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire communal et a défini les modalités de la concertation.

Les objectifs de la révision sont :

- ❖ D'accompagner les évolutions démographiques par une extension mesurée du bourg et des principaux hameaux,
- ❖ De favoriser la densification des zones bâties existantes,
- ❖ De définir des nouvelles zones d'habitat en étudiant l'organisation et leurs formes en fonction, notamment des préoccupations de développement durable, mais aussi en rationalisant les réseaux existants,
- ❖ De préserver la valeur patrimoniale du bâti traditionnel et permettre la réhabilitation et l'évolution du patrimoine bâti existant afin de limiter l'étalement urbain,
- ❖ De favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants et limiter les déplacements,
- ❖ D'assurer le maintien de l'emploi et le développement économique en compatibilité avec les orientations du SCOT,
- ❖ De soutenir l'activité agricole de la commune en préservant les espaces agricoles et naturels,
- ❖ De protéger l'environnement, préserver et mettre en valeur les continuités écologiques (trames vertes et bleues),
- ❖ De protéger et valoriser les éléments majeurs du paysage communal afin de participer à la qualité du cadre de vie des habitants,
- ❖ D'adapter les documents aux objectifs de production énergétique à partir de sources renouvelables et de maîtrise de l'énergie.

Il s'agit avant tout de mettre le document d'urbanisme en **conformité avec la loi ALUR** (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) et avec les lois Grenelle (2009, 2011). Ces lois ont introduit des nouveautés dans l'élaboration des P.L.U. et ont notamment redéfini son contenu et ses objectifs, notamment la lutte contre la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

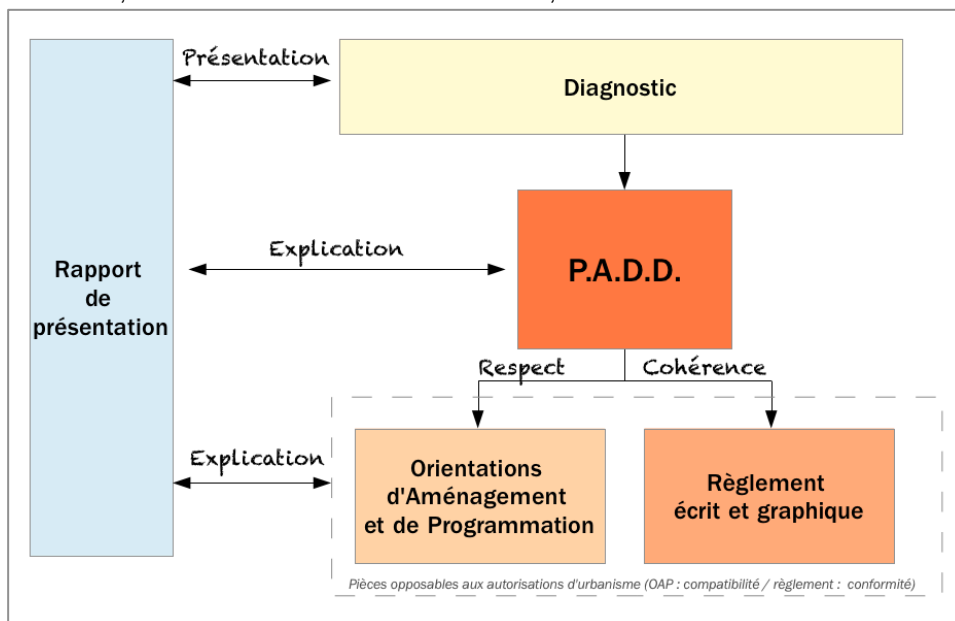
1.1.2 COMPOSITION DU DOCUMENT

Un P.L.U. se compose des éléments suivants :

-  le rapport de présentation : il expose le diagnostic territorial, les objectifs communaux, l'état initial et incidences environnementales et justifie les choix adoptés.
-  le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) : il s'agit d'un document court et synthétique, traduisant la position de la commune vis-à-vis de son évolution future (orientations générales).
-  les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) : elles permettent de fixer les lignes directrices d'aménagement pour les secteurs clés de la commune (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements).
-  le règlement (écrit et graphique) : traduction réglementaire des objectifs affichés dans le PADD, il permet au PLU de devenir un outil juridique opposable dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
-  les annexes : elles comprennent à titre informatif différents éléments (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux, etc).

L'élaboration du P.L.U. est notamment régie par le Code de l'urbanisme.

En résumé, la démarche s'articule autour du PADD, clef de voûte du document d'urbanisme :



1.1.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU P.L.U.

1.1.3.1 DEFINITION

☒ Une évaluation environnementale imposée par le code de l'urbanisme

Le code de l'environnement (article L122-4) précise que les documents de planification susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation de travaux ou prescrire des projets d'aménagement, sont applicables à la réalisation de tels travaux ou projets doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le code de l'urbanisme (article L104-2) régit l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme, requise lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir des **effets notables sur l'environnement**, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés, font l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article R*104-9 du Code de l'urbanisme précise les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale. A ce titre, **les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000** font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

=> Compte-tenu de la présence des sites Natura 2000 Brenne et Grande Brenne en partie ouest du territoire, le P.L.U. de Neuillay-les-Bois est soumis à évaluation environnementale.

☒ Le contenu de l'évaluation (Code de l'urbanisme, article L104-4 et L104-5)

Le présent rapport de présentation :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

=> Ainsi, l'évaluation environnementale est un **outil d'aide à la décision**. Il ne s'agit pas d'une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais d'une réflexion permettant d'adapter les dispositions du P.L.U. aux enjeux environnementaux et de réajuster les choix en permanence.

1.1.3.2 METHODE

La démarche a été menée d'une manière itérative, c'est-à-dire en réajustant les choix en fur et à mesure de l'élaboration du document ; ainsi, l'évaluation environnementale est présentée au fur et à mesure du présent rapport de présentation.

■ Identification et spatialisation des enjeux environnementaux

Le diagnostic territorial consacre une large place à l'analyse de l'**état initial de l'environnement**, qui a permis de dégager les enjeux de préservation à l'échelle de la commune.

■ Analyse des incidences du projet de P.L.U. – étape PADD => Eviter les secteurs à forts enjeux environnementaux

Lors de l'élaboration du P.A.D.D., les enjeux environnementaux ont été pris en compte et déclinés d'une manière transversale dans les quatre objectifs majeurs de la commune ; l'analyse croisée des impacts sur l'environnement a permis de réajuster les choix du P.A.D.D.

Lors de la précision des objectifs au niveau des zones de développement urbain potentiel, l'analyse comparative des impacts sur les différents champs de l'environnement a permis de retenir les zones ayant les incidences les plus faibles, et d'écarter les secteurs présentant trop d'impacts sur l'environnement.

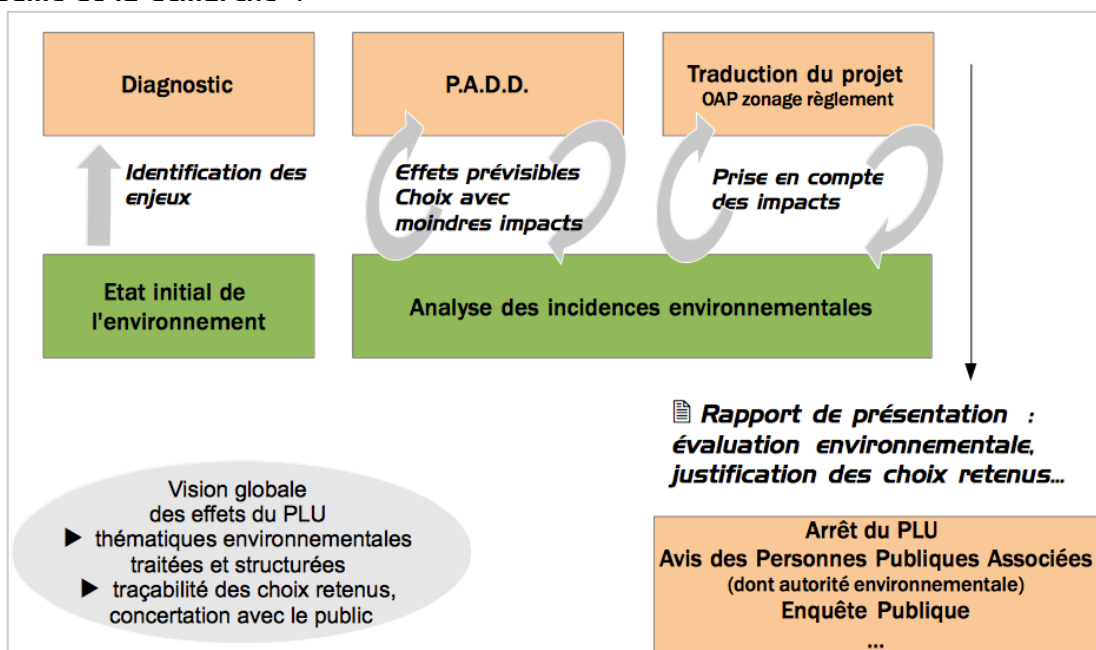
■ Analyse des incidences du projet de P.L.U. – étape traduction du projet (dispositions réglementaires) => éviter, réduire, compenser

Lors de cette phase, il a s'agit d'éviter ou réduire les impacts (notamment en limitant l'emprise des zones constructibles). Pour chaque effet négatif mis en évidence, des mesures visant à limiter les conséquences dommageables sur les différents champs de l'environnement ont été proposées et prises en compte dans les choix de zonage réglementaire, après arbitrage avec les autres enjeux communaux.

■ Mise en place d'indicateurs de suivi

Des dispositions ont été retenues pour assurer le suivi du document (cf. indicateurs de suivi).

Résumé de la démarche :



1.2 DONNEES DE CADRAGE

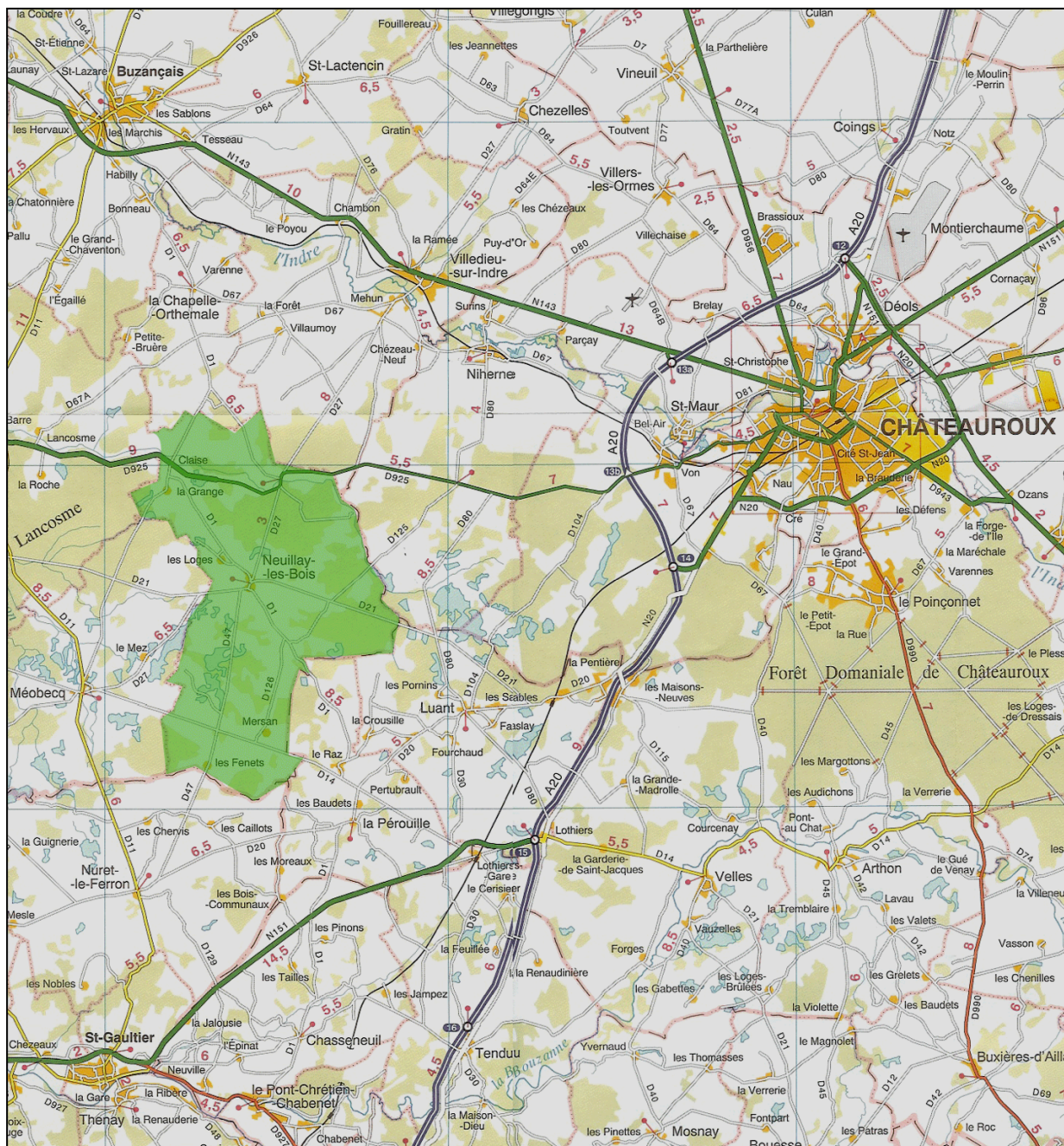
1.2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Neuillay-les-Bois se trouve au centre du département de l'Indre, en limite du Parc Naturel de la Brenne. Elle est située à 22 km à l'est de Châteauroux, à 11 km au sud de Villedieu-sur-Indre, à 17 km au sud-est de Buzançais et à 17 km au nord de Saint-Gaultier.

Elle se rattache à l'arrondissement de Châteauroux et au canton de Saint-Gaultier.

Neuillay-les-Bois couvre une superficie de 4 764 hectares et comptait 673 habitants en 2014.

Localisation de la commune



Le territoire est **bordé par les communes** de La Chapelle-Orthemale au nord, puis en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, par Villedieu-sur-Indre, Niherne, Luant, La Pérouille, Nuret-le-Ferron, Méobecq et Vendoeuvres.

Le hameau de Claise, au carrefour des RD 925 et RD 1, est situé à cheval sur les communes de Neuillay-les-Bois et de Vendoeuvres.

■ Contexte intercommunal et syndicats

La commune adhère à un ensemble de syndicats et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) aux vocations très diversifiées :

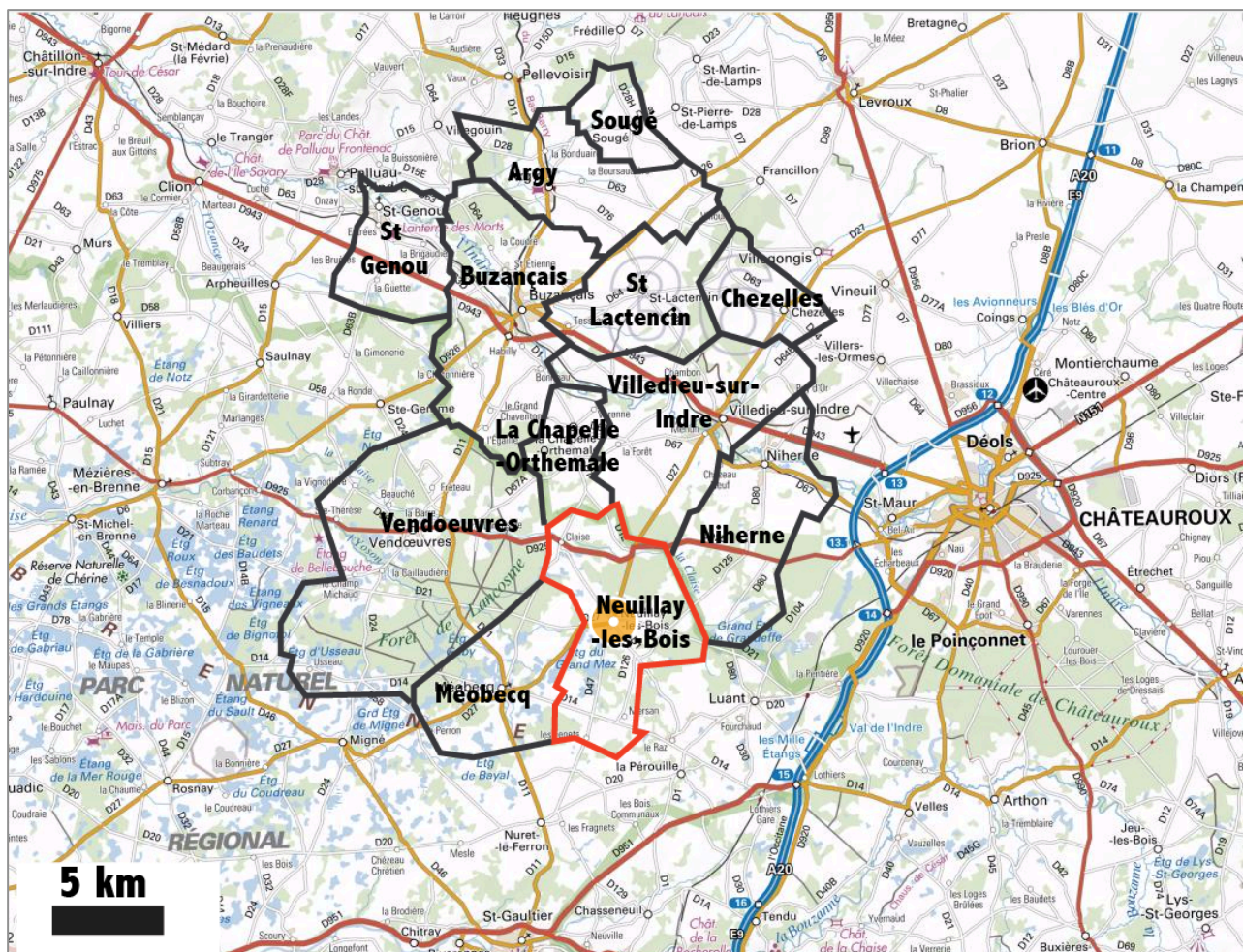
La Communauté de Communes du Val de l'Indre - Brenne

Créée en 1998 et modifiée par la suite, la Communauté de communes regroupe, fin 2016, 12 communes, comprenant ainsi près de 14 000 habitants répartis sur près de 500 km² (cf. carte page suivante).

La CCBIB a pour objet d'associer les communes membres en vue d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce des compétences :

- aménagement de l'espace ; actions de développement économique (compétences obligatoires)
- protection et mise en valeur de l'environnement, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ; création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ; politique du logement et du cadre de vie (compétences optionnelles)
- construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs ; action sociale (compétences facultatives)

Communauté de communes Val de l'Indre Brenne



La CCVIB participe dans le cadre de ses compétences aux activités du syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre afin de bénéficier des politiques contractuelles et opérations qui en découlent.

Syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre et rôle du "Schéma de Cohérence Territoriale"

Le Pays Castelroussin Val de l'Indre, créé en 1996, compte près de 92 000 habitants (INSEE, RGP 2013). Il est composé de 26 communes qui forment un territoire "rurbain". Deux intercommunalités se situent au centre du Pays : la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne et Châteauroux Métropole. Un syndicat mixte porte la structure.

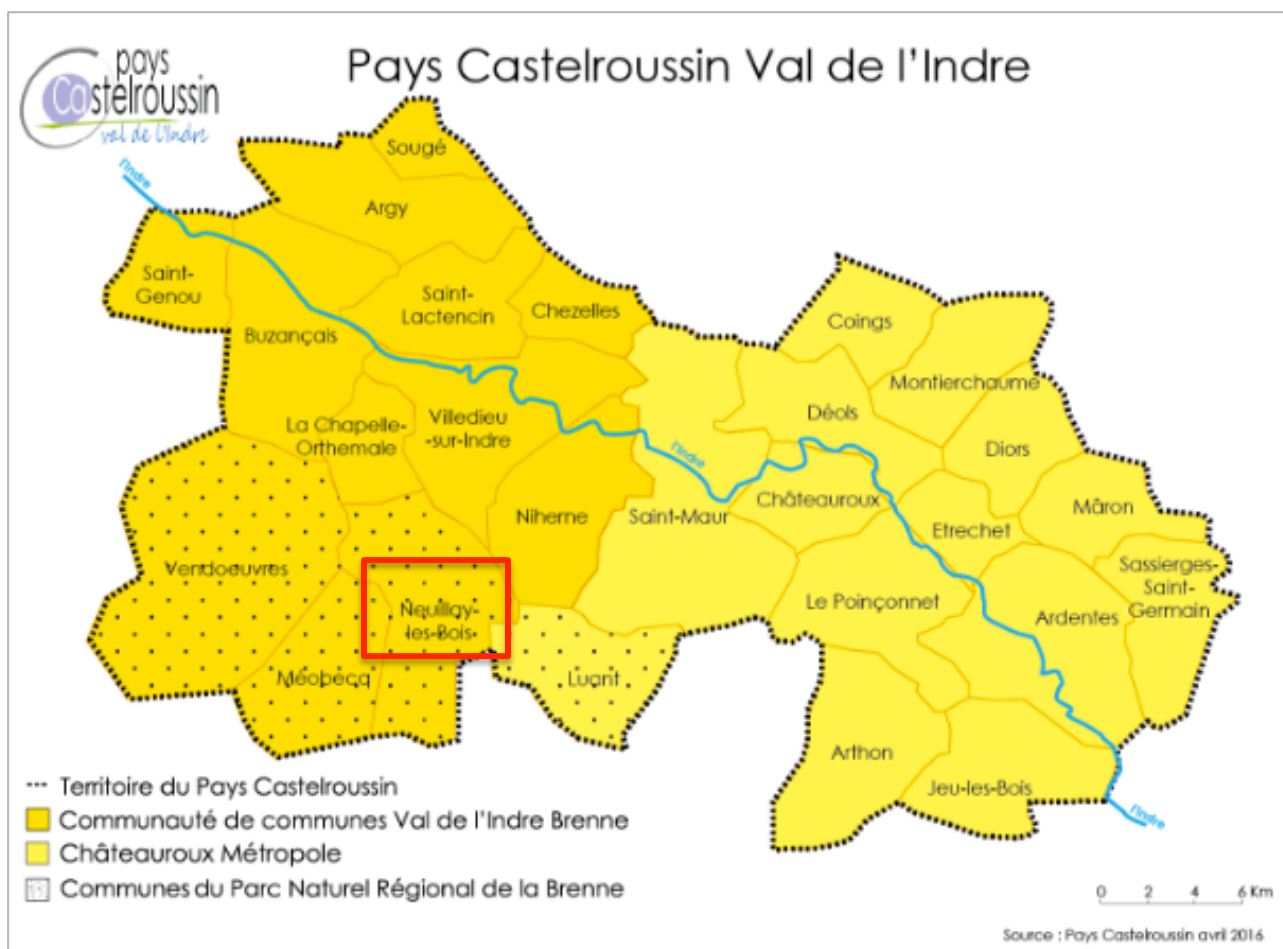
Le syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre met en place des actions spécifiques à partir de souhaits des élus et/ou de besoins qui se révèlent.

Les élus ont mené une réflexion commune sur l'avenir du bassin de vie et établi ainsi une **charte de développement**, véritable diagnostic de territoire, qui se décline en un programme d'actions. Dans le même temps, des études et des actions spécifiques sont réalisées ou peuvent l'être par le Pays à partir de souhaits des élus et de besoins qui se révèlent.

Une Charte commune au Pays et à la Communauté d'agglomération Castelroussine a été mise en place dans le but de signer un contrat régional commun. Le conseil de développement et l'ensemble des commissions de travail ont participé activement à son élaboration.

Outre le montage des dossiers inscrits dans le contrat de Pays - Agglomération, les élus et les techniciens du Pays travaillent à l'exploitation d'études pour le lancement d'opérations concrètes dans le domaine de : l'environnement, l'habitat et du logement, l'artisanat et le commerce,...

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays permettra aux élus de définir en commun l'évolution de leur territoire, ainsi que les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activités, d'axes de circulation et de politiques de déplacements urbains.



Le syndicat mixte SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre a été créé en 2002. Il a été absorbé au 1er janvier 2013 par le **syndicat mixte du Pays Castelroussin Val de l'Indre** qui est devenu un syndicat à la carte.

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) fait notamment partie des compétences du syndicat mixte (cf. partie suivante).

Syndicats intercommunaux

La commune adhère également aux **structures de coopération intercommunales** suivantes :

- Syndicat Départemental d'Energies de l'Indre (SDEI)
- Syndicat de transport scolaire de Buzançais
- Syndicat intercommunal de regroupement pédagogique RPI Neuillay-les-Bois Méobecq
- Syndicat départemental pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre (contrôle des installations individuelles)
- Syndicat pour l'assainissement et la mise en valeur de la Brenne (SIAMVB) (rivières)
- Syndicat des Eaux de la Brenne (alimentation en eau potable)

Le Parc Naturel Régional de la Brenne

Dans le département de l'Indre, à la rencontre du Berry, de la Touraine, du Poitou et du Limousin, le Parc naturel régional de la Brenne s'étend sur 183 000 ha et compte près de 33 000 habitants (INSEE, RGP 2013). Il se compose d'un ensemble de régions naturelles variées dont la plus caractéristique est la Grande Brenne.

Il est né en 1989 d'une forte mobilisation des élus et acteurs locaux voulant réagir contre la dévitalisation de leur territoire, et désireux de mettre en place les conditions pérennes du développement local. Il compte aujourd'hui 51 communes.

Le projet territorial est formalisé localement par le biais d'une **charte**. Il s'agit d'un contrat qui lie, de 2010 à 2025, les communes, les intercommunalités, le département de l'Indre, la région Centre, l'État et le Syndicat mixte du Parc pour une gestion concertée et cohérente du territoire. Elle détermine les objectifs, mesures, principes d'action, responsabilités et engagements de mise en valeur, de protection et de développement du territoire qui ont été librement négociés et arrêtés par ses signataires.

Si sa portée juridique est limitée (aucun pouvoir réglementaire), les documents d'urbanisme qu'élaborent les communes devront néanmoins être **compatibles** avec elle.

La charte se décline en trois grands axes, déclinés en orientations stratégiques puis en objectifs opérationnels :

- Axe 1 – Un territoire qui construit son avenir sur la richesse de ses patrimoines et leur transmission aux générations futures
- Axe 2 - « Un territoire qui affronte les nouveaux défis et agit pour le développement économique local, en s'engageant dans la performance environnementale »
- Axe3 - « Un territoire attractif, mobilisé, qui anticipe les mutations économiques et sociales, porteur de nouvelles solidarités »

Localisation de Neuillay-les-Bois au sein du périmètre du PNR Brenne



Différents objectifs stratégiques de la charte intéressent directement le contenu du P.L.U. Par exemple, l'objectif stratégique « 1.4. Maintenir les équilibres d'aménagement et d'occupation de l'espace » comporte l'objectif opérationnel « S'engager dans une démarche d'urbanisme rural durable ». Il vise notamment à « Préserver le caractère des bourgs

et des villages » ou encore « Renforcer la cohérence des règlements et autorisations d'urbanisme avec la charte du Parc ». Un autre objectif opérationnel est de « Préserver et restaurer les continuités écologiques ».

L'organisme de gestion du Parc est le Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Brenne ; le Syndicat met en oeuvre la Charte et, dans ce cadre, assure sur le territoire du Parc la cohérence et la coordination des actions de protection, de mise en valeur, de gestion, d'animation et de développement menés par ses partenaires.

A noter qu'une charte signalétique est en cours de réalisation à l'échelle du PNR ; elle aura pour objectifs d'harmoniser les dispositifs d'enseignes, pré enseignes, SIL (signalétique d'intérêt local) et RIS (relais information service) à l'échelle du territoire.

1.2.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE, UNE NECESSAIRE COMPATIBILITE

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification opposable réalisé à l'échelle d'un bassin de vie pour traduire un projet politique de développement d'un territoire. Le SCoT définit, à partir d'un diagnostic de l'existant et d'une analyse préalable de l'environnement, les orientations supra-communales qui guideront le développement territorial à horizon 15-20 ans.

Le SCOT n'est pas un « super PLU », il ne réglemente pas le droit des sols à la parcelle. En revanche, il existe un **rapport de compatibilité entre le PLU et le SCOT**, afin que les orientations du SCoT soient intégrées au sein des politiques communales.

La commune de Neuillay-les-Bois est incluse dans le périmètre du **SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre**, qui a été approuvé le **13 mars 2018**.

Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) s'articule autour de 4 grandes orientations, déclinées en objectifs :

- Axe 1 Affirmer le positionnement stratégique du territoire, renforcer l'armature urbaine et développer l'attractivité générale
- Axe 2 Améliorer les conditions de vie des habitants
- Axe 3 Contribuer à l'attractivité économique en renforçant l'identité et en valorisant les atouts locaux
- Axe 4 S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire

Dans l'armature urbaine définie, Neuillay-les-Bois apparaît parmi les communes rurales.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) constitue le volet prescriptif du SCOT. Il comporte des orientations générales d'organisation de l'espace, détaille les grands équilibres de l'urbanisation et présente les grands équilibres entre espaces urbaines, agricoles et naturels, la préservation des ressources, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Le PLU doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO), comme détaillé dans la suite du document (cf. chapitre 5).

1.2.3 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, UNE NECESSAIRE COMPATIBILITE

Le P.L.H. est un outil de programmation et de mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat, établi sur une période de 6 ans. A l'échelle de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne, un P.L.H. a été approuvé en 2012.

Le PLH fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il concerne tous les habitats et vise notamment à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une

répartition équilibrée des logements sociaux sur le territoire. Le PLH fixe des **objectifs par commune**, précise le nombre et la typologie des logements et propose un échéancier prévisionnel de réalisation.

Le PLH n'est pas opposable au tiers, mais **le PLU doit être compatible avec le PLH**. Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents : le PLU ne doit pas empêcher la mise en oeuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH.

Les objectifs du PLH Val de l'Indre-Brenne 2012-2018

- Les hypothèses de production

Le PLH, basé sur un scénario de croissance raisonnée, prévoit une production d'environ 66 logements par an sur l'ensemble de son territoire. Sur la période dévolue à la mise en oeuvre du PLH, la production devrait donc être d'environ 400 logements sur 6 ans. Néanmoins, le PLH constate que sur la production recommandée de 400 logements sur la période du PLH, 558 logements sont déjà programmés.

Pour Neuillay-les-Bois, l'hypothèse se base sur un **rythme de constructions annuel de 2,5 logements sur 2012-2017**, soit 15 logements au total. Ces 15 logements sont prévus en accession à la propriété (pas de logements locatifs sociaux).

- Les fiches d'actions du programme

Les objectifs développés dans le P.L.H. sont les suivants :

OBJECTIF 1 : L'HABITAT AU SERVICE DE L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Action 1 : Développer les identités locales

Action 2 : Conforter le pôle de Buzançais, Saint Genou, Argy

OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS

Action 3 : Adapter le logement aux besoins des personnes âgées, vieillissantes et handicapés

Action 4 : L'hébergement des jeunes, en particulier ceux en formation

Action 5 : Les ménages précarisés

OBJECTIF 3 : AMELIORER LE PARC EXISTANT

Action 6 : Améliorer le parc ancien privé

Action 7 : Veiller à l'amélioration du parc social public

OBJECTIF 4 : ANTICIPER LES BESOINS FUTURS

Action 8 : Réflexion et harmonisation de la planification des territoires

Action 9 : Intervenir en matière foncière

OBJECTIF 5 : ANIMER ET METTRE EN OEUVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 10 : Communiquer sur la politique de l'habitat

Action 11 : Mettre en place et évaluer le programme d'actions

Le P.L.H. arrive à expiration en 2018. L'élaboration d'un nouveau P.L.H. n'a pas été lancée.

Si un P.L.H. était approuvé après l'approbation du P.L.U., le PLU devrait alors être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans si nécessaire.

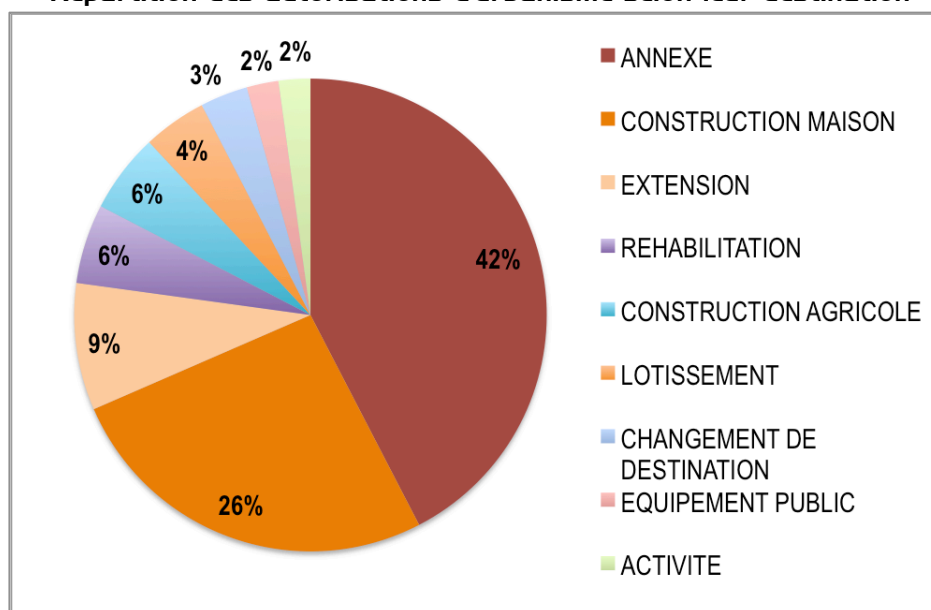
1.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSEE

1.3.1 ELEMENTS D'ANALYSE ISSUS DES AUTORISATIONS D'URBANISME ACCORDEES

L'analyse de la consommation d'espace est basée sur la liste des autorisations d'urbanisme accordées de 2008 à 2016 fournie par la mairie. Durant ces 9 années, sur les 136 autorisations d'urbanisme accordées (permis de construire et déclarations préalable), 44 ont été écartées car non concernées par l'analyse de la consommation d'espace à proprement parler (pose de panneaux solaires, clôtures...) ou données manquantes pour les déclarations préalables de 2008.

■ La consommation d'espace et la non consommation d'espace

Répartition des autorisations d'urbanisme selon leur destination



Parmi les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées, la majeure partie concerne de la construction (englobant construction neuve toutes destinations, extension et construction d'annexes à l'habitation).

Ainsi, la création de logements est souvent synonyme de consommation foncière supplémentaire :

- Les réhabilitations et changement de destination ne concernent que 8 des autorisations d'urbanisme déposées. Parmi ces 8 demandes, seules 3 concernent de réels changements de destination (un cas de transformation d'une grange en habitat, et deux cas de transformation de garages en pièce à vivre).
- Néanmoins, parmi les demandes autres, on trouve quelques aménagements intérieurs (créations d'ouvertures ou de châssis de toit par exemple) qui permettent l'aménagement de combles sans création d'emprise au sol supplémentaire.

■ Vocation des autorisations d'urbanisme

L'habitation est le principal motif de consommation foncière (91% des demandes). Les demandes liées au secteur agricole (5%), activités (2%) et équipements publics (2%) sont mineures.

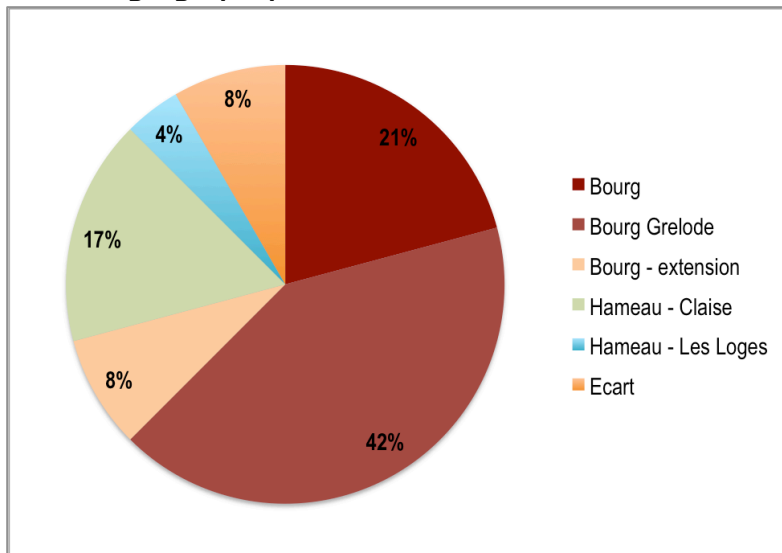
Néanmoins, les superficies du bâti des bâtiments agricoles restent souvent supérieures à celles à vocation d'habitation.

Hormis les autorisations d'urbanisme, la consommation d'espace peut également concerner des projets d'infrastructures ; cependant, durant la période considérée, il n'y a pas eu d'aménagement d'ampleur à ce niveau.

■ La consommation d'espaces depuis 2008 lié à l'habitat

Ne sont retenues pour la suite de l'analyse que les constructions à vocation d'habitat ayant consommé de l'espace nouveau (environ 24 constructions au total). Les extensions et annexes portant déjà sur de l'espace artificialisé et de faible surface, elles sont écartées, tout comme les aménagements intérieurs et la réhabilitation.

Contexte géographique des constructions neuves d'habitation



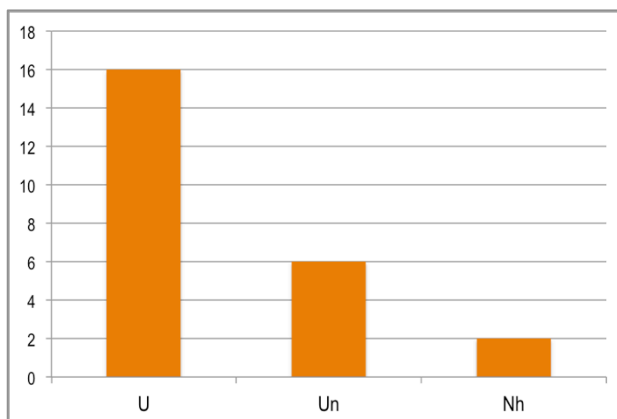
La majeure partie des autorisations d'urbanisme porte sur le bourg, dont une majorité (10) a été édictée dans le lotissement de la Grelode. Le hameau de Claise donne souvent lieu à une urbanisation linéaire.

Au total, 42 % des logements ont été édifiés dans le cadre d'une opération d'aménagement maîtrisée (La Grelode) alors que le reste des constructions a eu lieu d'une manière diffuse. L'urbanisation diffuse a eu lieu dans le bourg, mais également dans les hameaux, notamment à Claise, le long de la route de Châtellerault.

La surface totale des parcelles concernées par cette consommation d'espace d'habitat était d'environ 4,7 ha, soit près de 1 970 m² par logement en moyenne.

■ Bilan du Plan Local d'Urbanisme

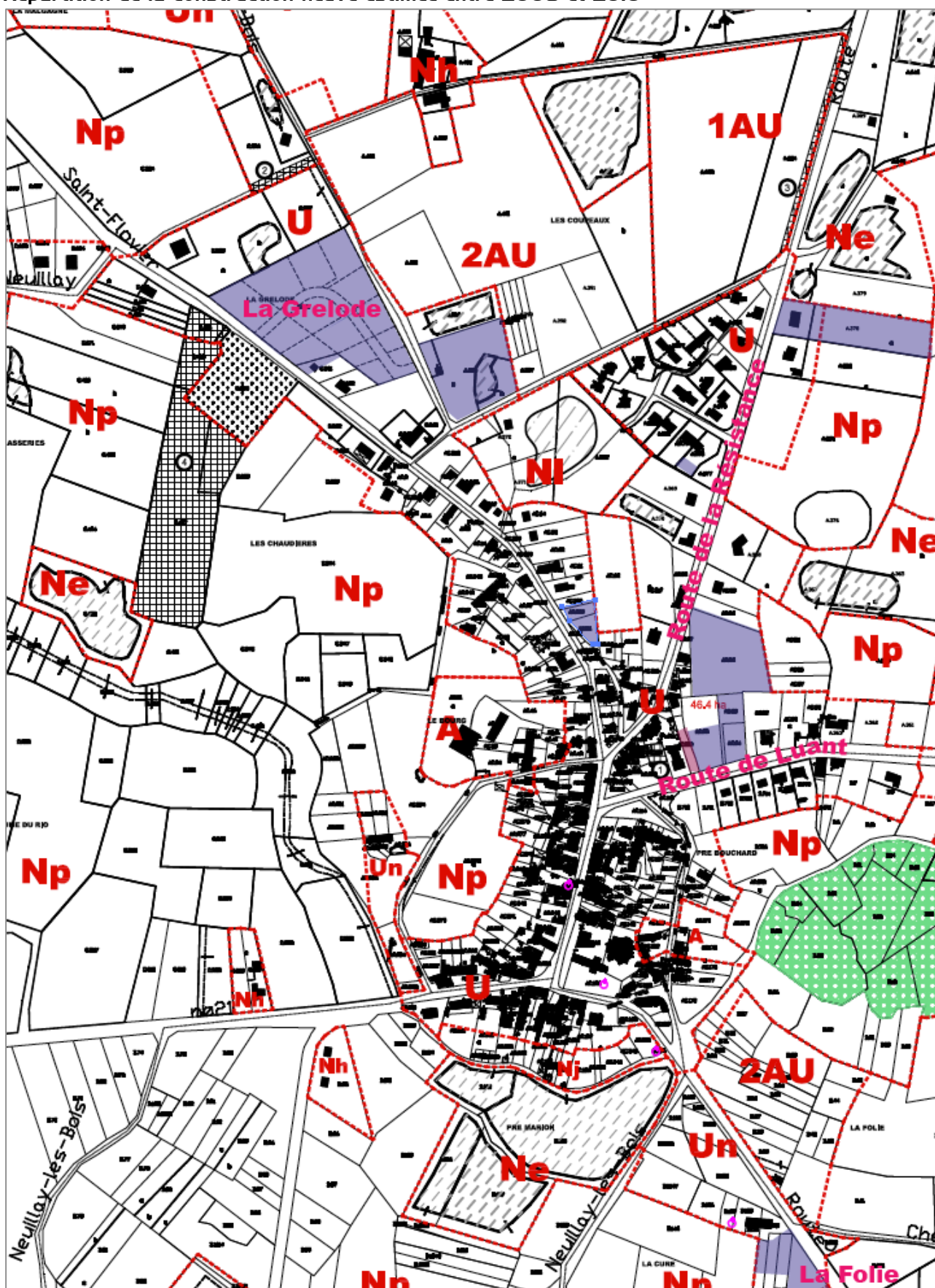
Zonage constructible du PLU et localisation des autorisations d'urbanisme



L'urbanisation à vocation d'habitat s'est **principalement développée dans la zone U du PLU**. Les zones à urbaniser restent intactes. Elles sont composées de parcelles privées sur lesquelles aucun projet d'aménagement d'ensemble n'a émergé au cours de la période.

1.3.2 ZOOM SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE BOURG

Répartition de la construction neuve estimée entre 2008 et 2016



Source : approche comparative entre le plan de zonage PLU de 2008 et le cadastre DGI (novembre 2016)

Dans le bourg, le comparatif du plan de cadastre 2016 avec celui utilisé par le P.L.U. de 2008 permet de mettre en avant que les constructions de logements ont eu lieu dans les zones urbaines (U et Un), et principalement à la Grelode. Sont donc **encore disponibles pour la construction l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat** (secteur 1AU de 4,2 ha, secteurs 2AU de 8,5 ha), ainsi que de **nombreuses autres parcelles** réparties au sein de l'enveloppe bâtie existante constructible.

1.3.3 CONCLUSION : BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

■ Besoins en matière d'accueil de population

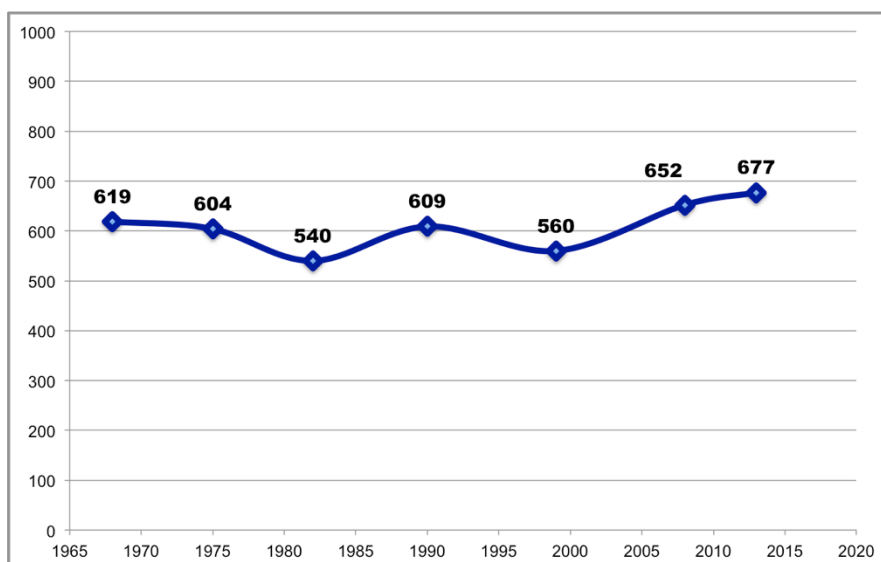
▷ Une poursuite de la croissance démographique

Rappel des objectifs : Le P.L.U. prévoyait un objectif de 750 habitants en 2014 (croissance de 2 % par an).

Résultats des séries historiques du recensement :

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	619	604	540	609	560	652	677

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.



Le chiffre de population légale 2014, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017, fait état d'une population municipale de 673 habitants, et d'une population totale de **689 habitants***.

* l'Insee détermine les populations légales par extrapolation ou interpolation des résultats obtenus par l'enquête de recensement la plus récente

Indicateurs démographiques - Neuillay	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	-1,6	1,5	-0,9	1,7	0,8
due au solde naturel en %	0,4	-1,4	-0,6	-0,7	0,1	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,7	-0,1	2,1	-0,2	1,6	0,7

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

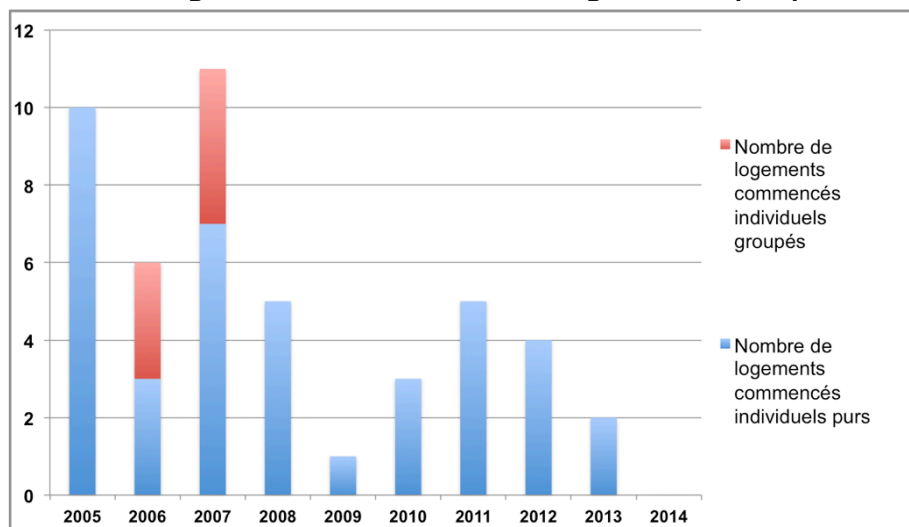
Si la commune a poursuivi sa croissance démographique, cette dernière a été inférieure aux projections estimées (+0,8% de croissance annuelle sur la dernière période, au lieu de 2 % estimés dans le PADD du PLU).

Cette croissance annuelle 2008-2013 reste supérieure à la moyenne départementale (- 0,3%) et à celle de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne (+0,1%). Les hausses de population de la commune continuent à être principalement alimentées par les flux migratoires : le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune reste supérieur au nombre de personnes qui en sont parties, ce qui semble confirmer une certaine attractivité résidentielle de la commune.

▢ Atteinte des objectifs de construction de logements

Rappel des objectifs : Le P.L.U. prévoyait la construction de logements neufs, pour arriver à un peu plus de 320 logements en 2014.

Nombre de logements commencés à Neuillay-les-Bois, par permis de construire



De 2005 à 2014, 47 logements ont été commencés, soit **4,7 logements par an**. Il s'agit exclusivement de **logements individuels**.

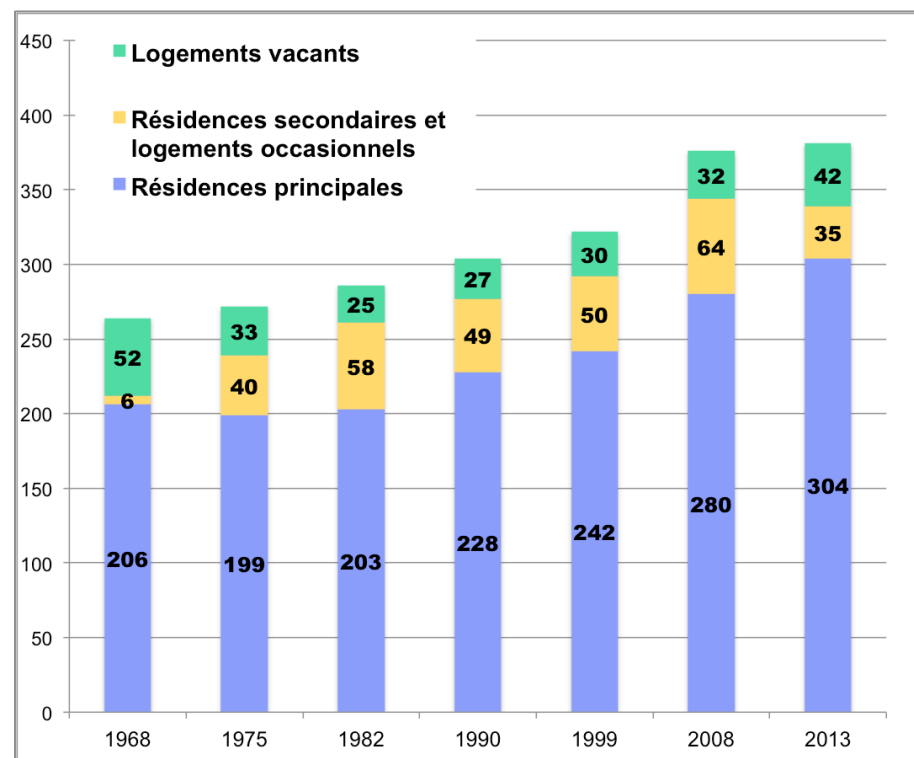
Les données concernent la construction neuve (issues des permis de construire).

Sit@del2 - MEEDDM/CGDD/SOeS

La commune compte par 304 résidences principales en 2013 (données INSEE).

Ainsi, les objectifs de logements sont inférieurs aux objectifs de logements établis dans le PLU.

Approche qualitative du parc de logements :



Les logements vacants représentent 11 % du parc de logements en 2013, les résidences secondaires 9 % et les résidences principales 80 %.

Evolutions 2008-2013 :

- Ensemble :
=> + 5 logements, soit + 1 %

- Résidences principales :
=> + 24 logements, soit + 9 %

- Résidences secondaires :
=> - 29 logements, soit - 45 %

- Logements vacants :
=> + 10 logements, soit + 31 %.

▮ Atteinte des prévisions de surfaces

Rappel des objectifs : Le P.L.U. prévoyait au total plus de 12 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat : un secteur 1AU permettant une opération d'aménagement à court terme (4,2 ha) et deux secteurs 2AU voués à l'urbanisation à plus long terme (8,5 ha).

Les secteurs des Coupeaux (partie nord du bourg) comprenaient des orientations d'aménagement visant à favoriser un aménagement d'ensemble dans chaque site.

Le secteur 2AU de la Route de la Pérouille (partie sud est du bourg) visait notamment à permettre à la commune de se faire une réserve foncière par le biais du droit de préemption. Mais étant donnée la multitude de parcelles, l'objectif est difficile à atteindre.

Aucun de ces secteurs n'a pour l'heure été urbanisé.

■ Besoins en matière d'accueil d'activités

Rappel des objectifs : Le P.L.U. prévoyait une petite zone pour l'accueil d'activités à long terme, correspondant à une parcelle communale.

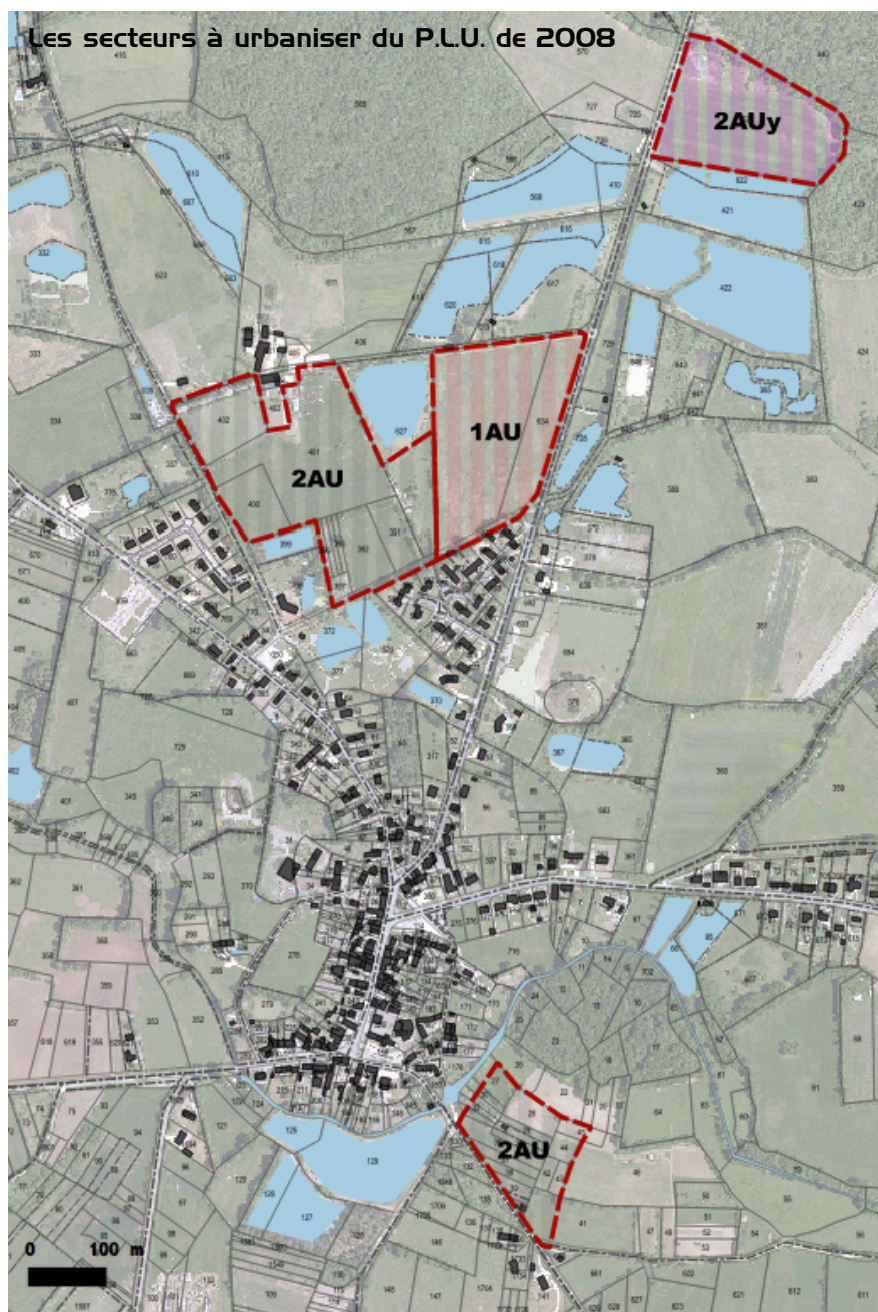
Ce secteur 2AUy est situé sur la RD27, après la sortie nord du bourg, en lisière de forêt ; il fait l'objet d'une occupation par des activités ne relevant pas de l'activité économique (club canin notamment). La vocation du secteur devra évoluer.

■ Emplacements réservés

Aucun des 5 emplacements réservés n'a été mobilisé pour les projets définis, dont certains sont aujourd'hui obsolètes.

■ Autres objectifs

Le P.A.D.D. précise les autres objectifs du P.L.U., notamment en matière d'activité agricole et forestière, concernant les étangs, la protection du patrimoine naturel et de la diversité et qualité des paysages, de la qualité de l'urbanisation, etc... Le bilan pour ces objectifs est difficilement quantifiable.



- + Une superficie très importante de 48 km², avec des distances en conséquence (11 km du nord ou sud), mais des voies de **desserte internes** relativement faciles et rapides.
 - + La proximité de l'agglomération castelroussine et de Buzançais, ainsi que des liaisons aisées à l'A20, sont des atouts pour la commune.
 - + Appartenance à de nombreuses structures de coopération intercommunale, bien structurées. Neuillay se situe en limite nord-est du vaste territoire du PNR de la Brenne et en limite sud de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne.
 - + Des documents de programmation supra-communaux à intégrer à la réflexion : le P.L.U. devra notamment être compatible avec les objectifs du **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) le cas échéant.
 - + Bilan du P.L.U. en vigueur : des **prévisions de surfaces constructibles du P.L.U. de 2008 surdimensionnées** par rapport à l'urbanisation qui a eu lieu.
 - Les objectifs de constructions de logements ont été inférieurs aux prévisions, ainsi de moindres surfaces ont été consacrées à la construction neuve.
 - Les logements ont pu être construits au sein des enveloppes urbaines définies au sein des zones déjà bâties (U, Un, Nh), notamment dans le cadre de la poursuite du lotissement de la Grelode.
 - La poursuite du diagnostic permettra de préciser les possibilités qui subsistent encore au sein de ce tissu bâti et à quelle hauteur il est mobilisable pour répondre aux futurs besoins en logements.
-

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

(Première partie de l'Evaluation environnementale)

2.1 MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 GEOLOGIE

Le territoire communal est marqué par les sables argileux de l'Eocène supérieur. Néanmoins, les formations alluvionnaires (Oxfordien Supérieur) dominent en partie nord (cf. carte géologique par suivante).

2.1.2 PEDOLOGIE

Types de sols : la commune présente de types de sols variés, dominés par les sols bruns (26%) et les sols très hydromorphes (25%).

Importance de l'excès d'eau : les sols très hydromorphes (29%), hydromorphes (37%) et moyennement humides (22%) dominant largement. Par opposition, les sols qualifiés de sains (5%) forment des poches sporadiques réparties à l'échelle de la commune, qui sont plus importantes en frange nord de la commune.

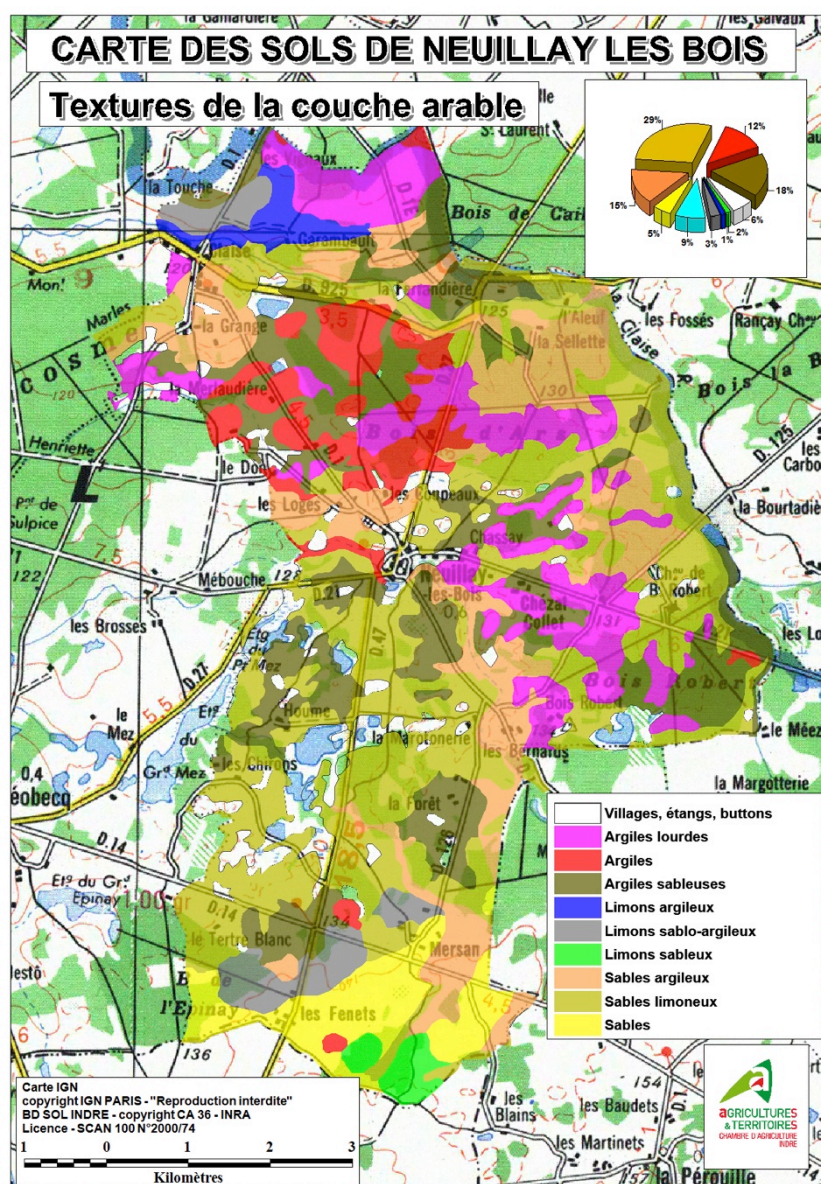
Texture de la couche arable :

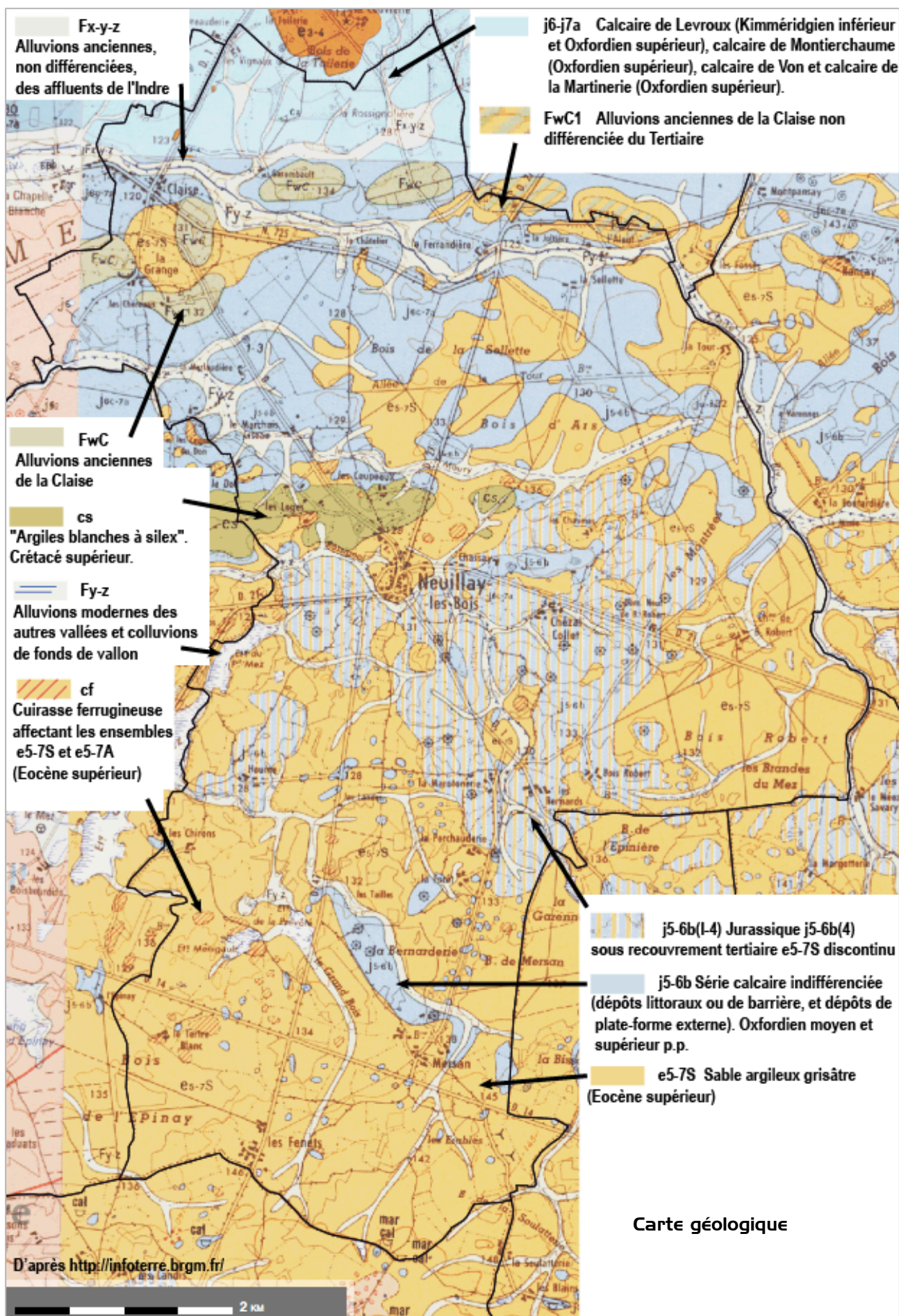
Alors que la partie sud de la commune est marquée par les sables avec quelques poches argileuses, la partie centre de la commune, sur un axe nord-ouest/sud-est est plutôt argileuse.

En partie nord, à l'approche de la vallée de la Claise, les formations se font plus variées.

La répartition de ces textures de sols a un impact sur les potentiels agronomiques des sols et l'occupation des sols (cf. partie diagnostic agricole).

Sources de cette partie : cartographies chambre d'agriculture

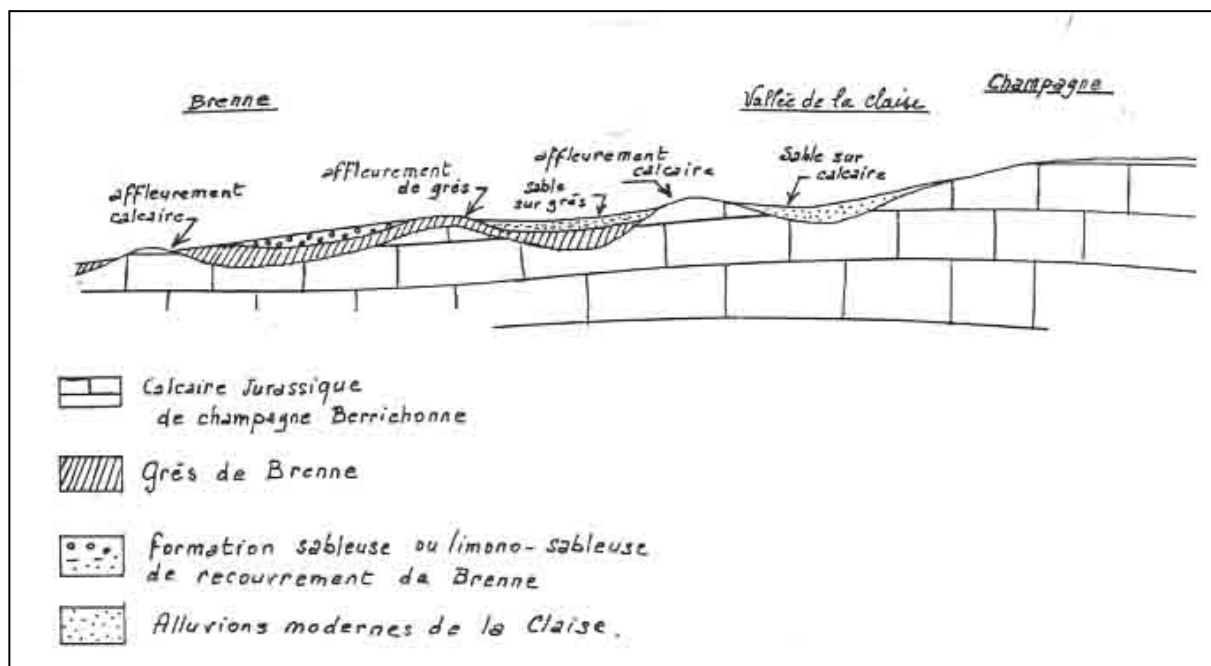




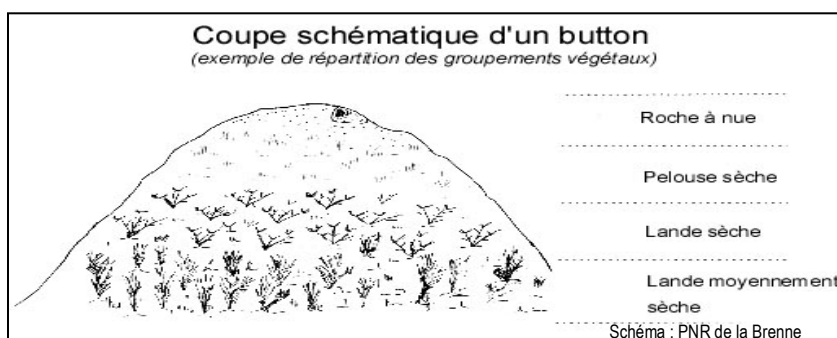
2.1.3 TYPES DE SOLS

Les deux grandes unités de sols qui se confrontent sur le territoire sont les sols sur sables et grès de Brenne et les sols calcaires de la Champagne Berrichonne.

- Les **sols de Brenne sur sables et grès** sont humides et séchants ont des potentialités limitées et la platitude du relief pose des problèmes d'assainissement. C'est une zone de sols favorables aux étangs, permettant l'implantation de prairies permanentes souvent dégradées.
- Les **sols de Champagne** : par extension des calcaires jurassiques, on rencontre des affleurements assez ponctuels, phénomène caractéristique en périphérie de Brenne. Plus fréquents dans la moitié nord de la commune, ces affleurements génèrent des sols limono-argilo-sableux ou argilo-limoneux, moins acides, plus riches en matières organiques et surtout plus sains. Ce sont sur ces terrains que l'on retrouve la plupart des cultures céréalières et fourragères.



Ces types de sols génèrent deux grands types de paysages : aux champs dégagés et légèrement vallonnés de la Champagne berrichonne situés au nord de la commune et rattachés à de grandes exploitations céréalières, succèdent au sud de la Claise des paysages plus ou moins ouverts dont la platitude n'est interrompue que par quelques "buttons".



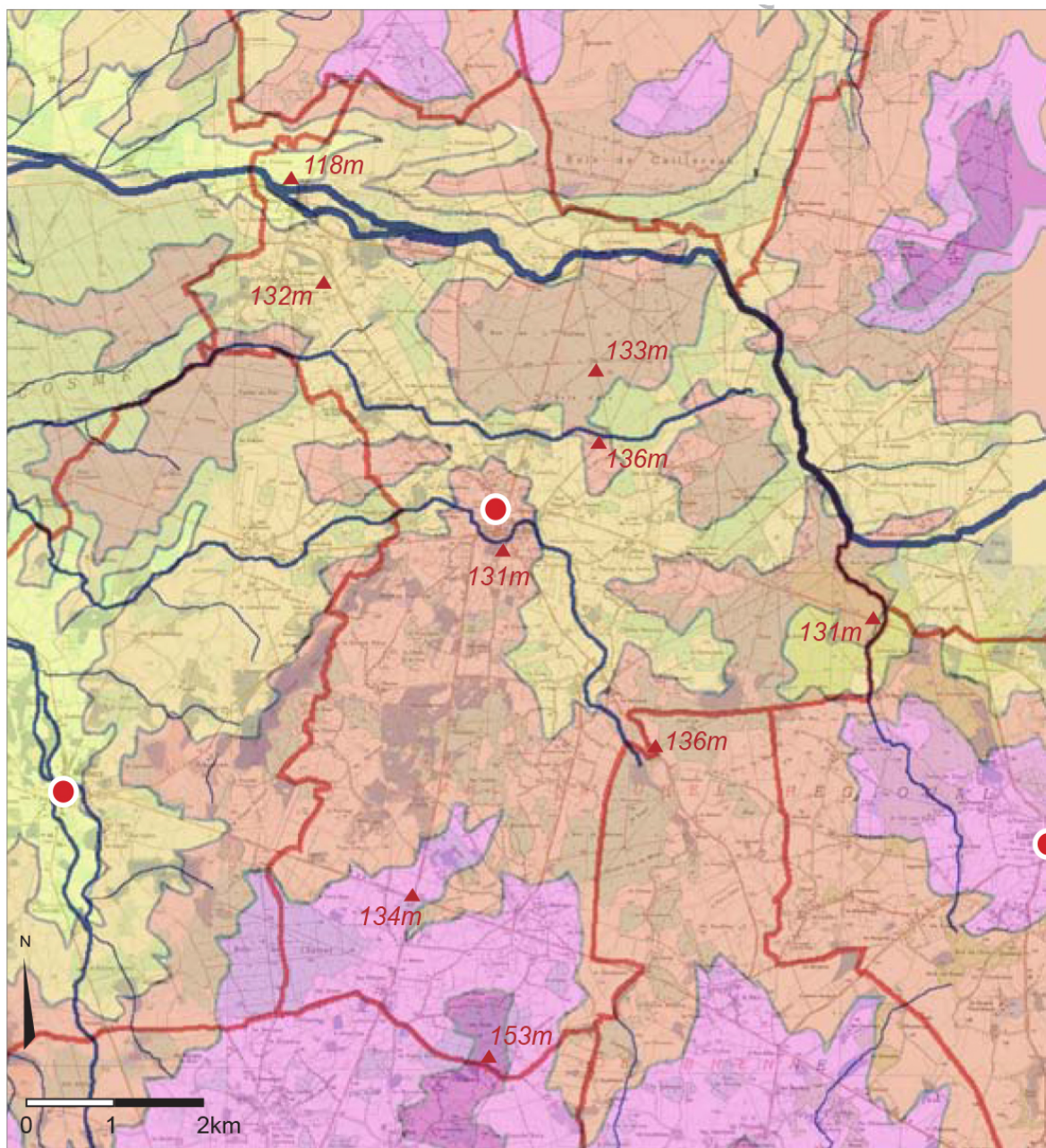
Ces petites buttes de grès issues de l'érosion où, comme le veut la légende, des "dépâtures" des bottes de Gargantua traversant la Brenne, ponctuent le paysage (photo ci-contre : bouton dans le bourg de Neuillay). Ce sont souvent des obstacles difficiles à surmonter pour la mise en valeur des sols, tout en étant des **éléments caractéristiques du paysage brennou**. On y trouve une flore diversifiée allant de la végétation à base de mousses et lichens, à la lande sèche au pied, en passant par la pelouse sèche.



Source : PLU 2008

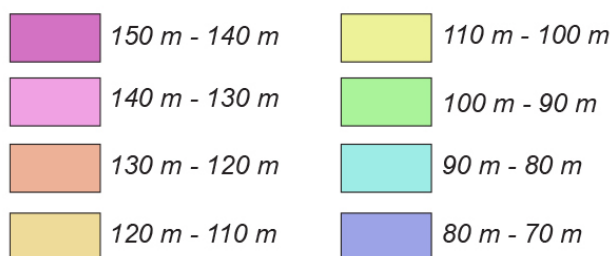
2.1.4 RELIEF, HYDROGRAPHIE ET CLIMAT

Neuillay-les-Bois se situe sur un **plateau peu accidenté** d'une altitude moyenne de 130 m ; il est coupé au nord par la vallée de la Claise où se situe le point le plus bas de la commune (hameau de Claise – 119 m). La pente est généralement orientée vers l'ouest, en direction de la Grande Brenne, d'altitude moyenne 100 m. Le territoire est traversé dans sa partie nord et sur un axe est – ouest par la Claise, qui rejoint la Creuse en Indre-et-Loire. Au niveau du bourg, le Rossignol effectue un méandre puis se dirige vers l'ouest avant de rejoindre l'Yoson, affluent de la Claise.

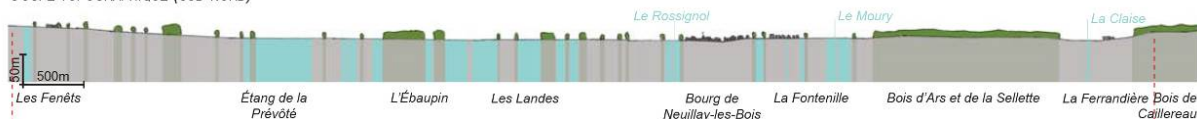


RELIEF ET HYDROGRAPHIE

source : étude paysagère 2013, A Ciel Ouvert

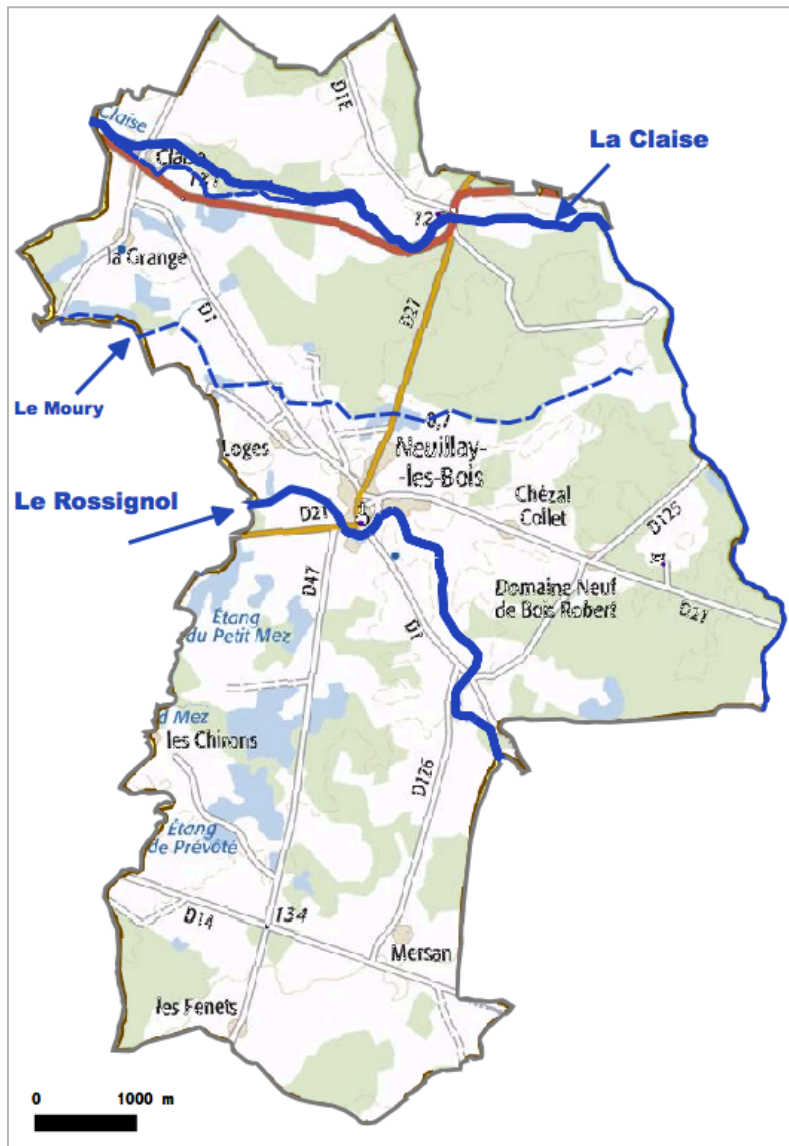


COUPE TOPOGRAPHIQUE (SUD-NORD)



Source : étude paysagère 2013, A Ciel Ouvert

Le réseau hydrographique de la commune : les cours d'eau



Les cours d'eau

Les deux principaux cours d'eau qui jalonnent la commune sont la Claise et le Rossignol (cf. carte).

Le Mourry est un troisième cours d'eau traversant la commune.

La Claise est de deuxième catégorie piscicole.

La ripisylve

La ripisylve (formations végétales des rives des cours d'eau) joue un rôle important au niveau des cours d'eau.

Ses différentes strates remplissent de nombreuses fonctions : effet filtre et épurateur, maintien des berges, prévention contre les inondations, diversification des habitats, etc.

Les étangs

La commune se situe en bout de chaîne des étangs de la Brenne, d'origine anthropique.

SDAGE

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de quantité et de qualité définis par le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)** du bassin Loire-Bretagne.

Le SDAGE est un outil de planification concertée de la politique de l'eau, qui comprend un programme de mesures et des documents d'accompagnement. Le SDAGE est un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne.

Le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs du S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015. L'objectif du SDAGE est : au moins 61 % des eaux en bon état d'ici 2021. Le SDAGE comporte 14 chapitres.

Climat

La Brenne présente un **climat tempéré de type océanique** balayé par des vents d'Ouest ou de Sud-Ouest. La pluviométrie moyenne se caractérise par de faibles variations au cours de l'année, avec une amplitude d'environ 20 à 30 mm. Les pluies sont donc bien réparties dans l'année, sous la forme d'averses fréquentes mais de faible intensité, avec cependant un pic caractéristique en mai et un déficit en avril. A noter que, d'une part la pluviométrie annuelle peut varier du simple au double d'une année sur l'autre et que, d'autre part, une hétérogénéité spatiale est perceptible sur le site, entre le centre, moins arrosé, et la périphérie où la pluviométrie est supérieure et culmine avec 770 mm au Nord-Ouest, en raison peut-être des importants massifs boisés sur ce secteur.

En ce qui concerne la température, la moyenne annuelle avoisine les 11 °C avec des hivers assez doux (entre 3 et 5 °C en moyenne mensuelle) et ce, malgré une soixantaine de jours de gel par an.

Source : PLU 2008

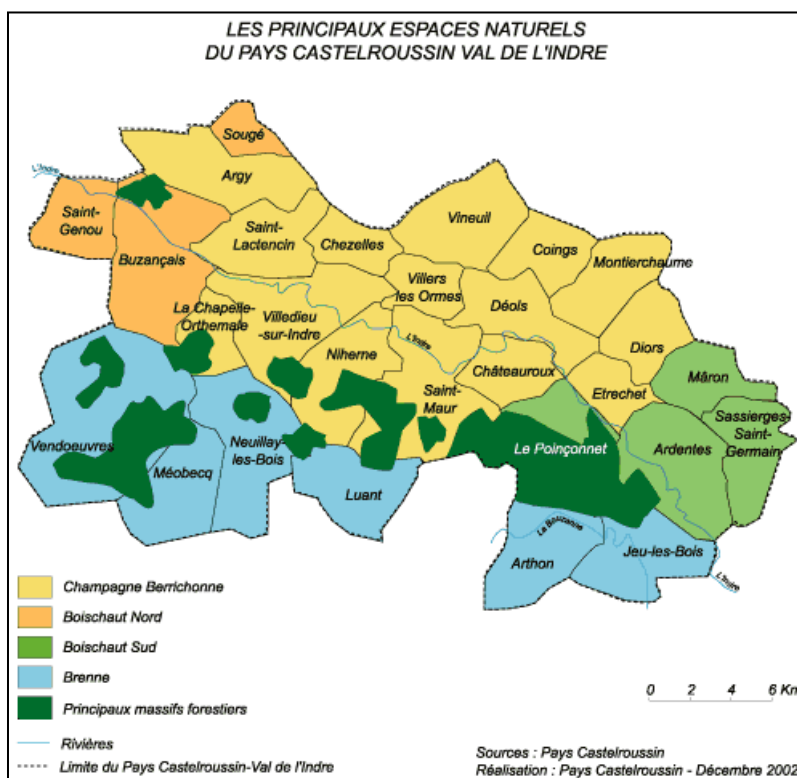
2.2 PAYSAGE ET OCCUPATION DES SOLS

2.2.1 UNE DIVERSITE D'UNITES PAYSAGERES

La commune de Neuillay-les-Bois tout en faisant partie de la Brenne porte bien son nom. Une grande partie de son territoire est boisé, par des massifs d'importance, comme le Bois de la Selette ou le Bois Robert, mais aussi par la multiplication de plus petites parcelles boisées, omniprésentes sur tout le territoire.

Les contraintes du sol et les interventions de l'homme ont profondément marqué le paysage brennou. La Brenne s'étendait sur une région de marécages, de brandes et de bois correspondant aux hautes vallées du Suin, de la Claise et de leurs affluents. Le nom lui-même, *brionis* ou *Brenna*, viendrait du celtique *brenn* qui signifiait à la fois "chef" et "forêt".

Selon la tradition, les moines des abbayes de Saint-Cyran et Méobecq établirent les premiers étangs, en barrant d'une simple levée de terre, une "coulée", à son endroit le plus étroit. Il semble que quelques étangs existaient déjà vers l'an 1000, mais c'est plutôt après le 13^{ème} siècle qu'ils ont été créés. Le grès et l'argile que l'on trouve partout en Brenne dont que le sol est imperméable, et par conséquent, propice à la création d'étangs. Ce sont aujourd'hui les étangs, tous artificiels, qui donnent son identité au paysage brennou.



La commune de Neuillay-les-Bois, en limite nord-est de la Brenne possède des sous unités paysagères qui s'imbriquent et présentent des limites très floues :

- **une zone d'étangs**, avec notamment l'étang du Petit Mez (photo ci-dessous), en continuité de celui du Grand Mez situé sur la commune de Méobecq, et les étangs des Jolesse, de la Prévauté, de l'Etang Mathias, ...

Les étangs, accompagnés de leur cortège végétal, bonde et chaussée, sont représentatifs du cœur de Brenne. La végétation se caractérise par des ceintures successives du centre de l'étang vers sa périphérie, des végétations aquatiques flottantes (nénuphars, potamots, renouées) ou herbiers immergés, aux zones d'hélophytes (phragmitaie, typhaie, scirpaie, cariçaie, jonçaie, moliniaie, etc.). A noter que la saulaie, que l'on rencontre aussi le long de ruisseaux, constitue un stade d'évolution avancé de la végétation de ceinture d'étang.

Les **cabanes d'étang** se multiplient, parfois cachées sous les arbres ou derrière une haie, parfois posées incongrûment, souvent construites de bric et de broc.

Les étangs se cachent souvent derrière des haies et des boisements. La lecture n'en est pas évidente, il faut ralentir, flâner, les découvrir à la faveur d'une trouée. De grands pâturages s'intercalent, avec des arbres spectaculaires et taillés à leur base par les animaux.



- un **domaine forestier d'importance**, sur toute la partie Est de la commune, avec les Bois de la Sellette, le Bois Robert, Ces massifs, qui peuvent couvrir jusqu'à 500 ha d'un seul tenant (Bois de la Sellette et Bois d'Ars), sont toujours très proches, si ce n'est en continuité les uns des autres avec des corridors importants. Les espaces interstitiels sont occupés par des cultures, avec quelques étangs épars. Il faut noter que ces masses boisées se prolongent au delà des limites communales, et joignent, d'une manière quasiment interrompue, la forêt de Saint-Maur et encore plus à l'est la forêt de Châteauroux. Une continuité existe également avec la forêt de Lancôme à l'ouest, sur Vendoeuvres.



- **Une zone de grande culture** au nord de la vallée de la Claise, où les terres agricoles de meilleure qualité permettent d'envisager des cultures intensives. La présence de l'arbre est tout de même toujours là, avec des horizons qui ne s'ouvrent réellement qu'à l'approche de la Chapelle Orthemale. Le regard butte sur les boisements ou s'égare dans la vallée de la Claise, les fermes isolées s'intègrent grâce à la présence de la végétation et s'adaptent à la pente, plus perceptible dans cette partie de la commune.



- **Entre ces grandes masses**, sur un axe globalement nord-ouest/sud-est, le paysage est très morcelé : on y rencontre des étangs, des champs, des petits boisements ou des herbages. C'est le domaine, en particulier dans le secteur sud, vers Mersan, des "bouchures", les haies berrichonnes.

Les buttons ponctuent l'espace, l'habitat très dispersé se découvre petit à petit.





L'habitat est très dispersé, avec le bourg central, quelques hameaux et un grand nombre de fermes, souvent cachées au bout d'un chemin d'accès.

Les sites dégradés à reconquérir

La commune présente un grand nombre de **petites «agressions» des paysages et des milieux**, concentrés essentiellement le long de la RD1 et RD47 :

- De nombreux «trous d'eau» avec palettes d'aménagement et de végétaux peu adaptés au contexte écopaysager (voir détails pages suivantes).

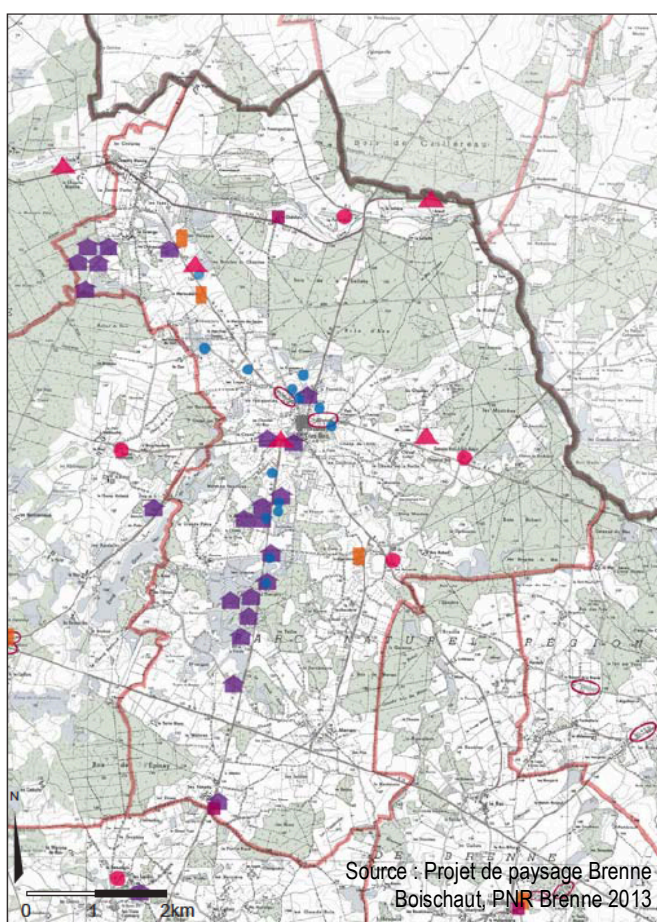
- Le **phénomène de cabanisation** est très présent à Neuillay, notamment le long de la RD47, au sud du bourg et au nord-ouest contre la forêt de Lancosme au hameau des Chéreaux. Il s'accompagne d'aménagements annexes qui concourent à la disqualification des sites et paysages : clôtures, portails, imperméabilisation des sols, stockage divers, plantations indigènes... Au regard du nombre d'installations présentes sur le territoire communal, un repérage des installations les plus problématiques et une sensibilisation des propriétaires (conseils d'interventions simples et peu onéreuses), serait nécessaire.

- Des **ensembles urbains diffus aux entrées est et ouest du bourg**. Un travail sur les traversées du village permettrait d'atténuer l'hétérogénéité des installations, ainsi que des règles incitatives sur la qualité des clôtures.

- Une **installation assez marquée à la Merlaudière (silo)** : la sélection de quelques arbres dans la haie basse actuelle suffirait à réduire ces impacts

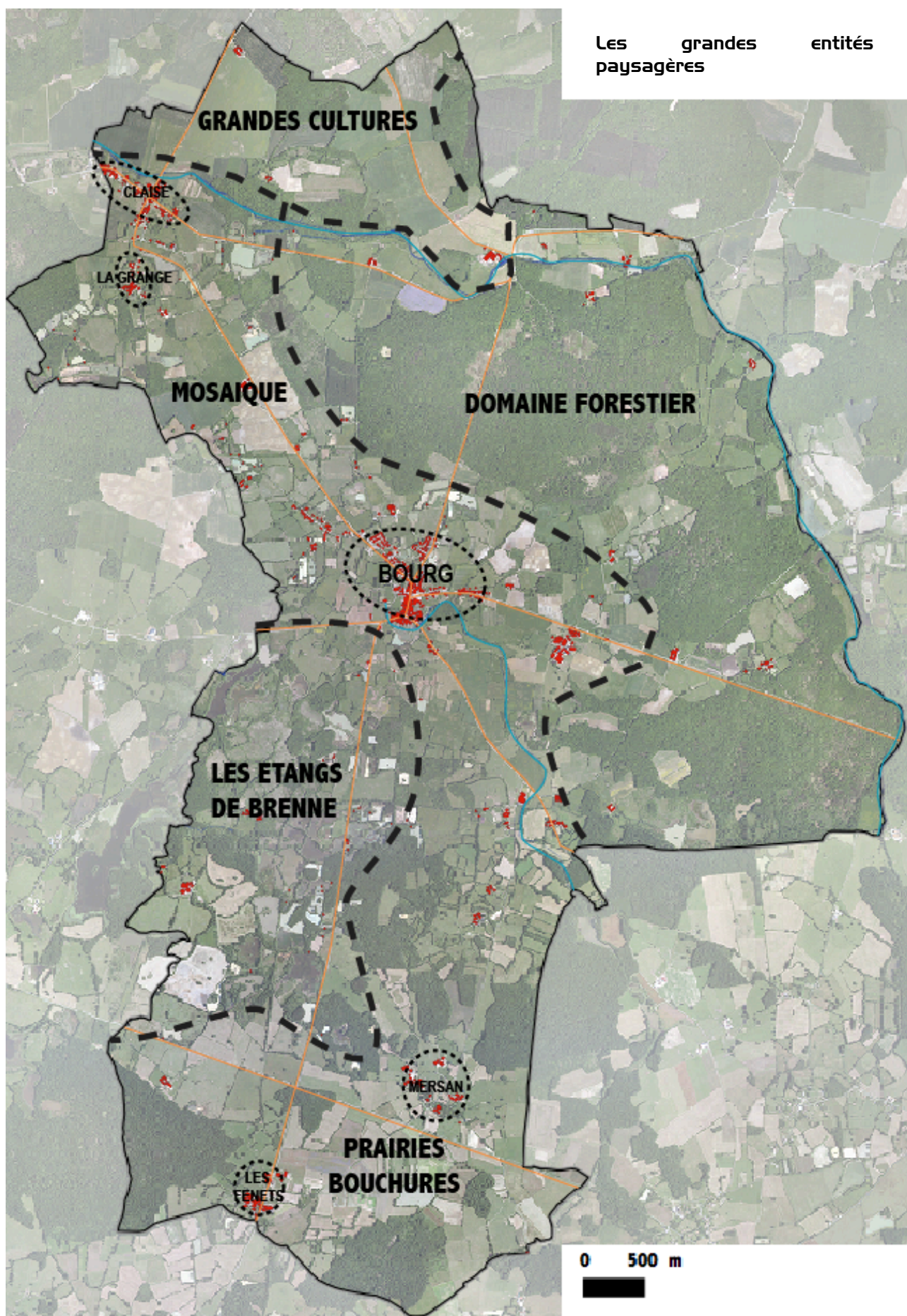
- Des **sites de remblais ou stockages divers** : au nord-ouest le long de la route RD1, et à l'entrée sud-ouest du village.

C'est surtout le secteur de Claise qui apparaît très abîmé par une urbanisation faite au coup par coup. La reconquête qualitative des paysages traversés par la RD925 et la RD1 est aussi un enjeu important.



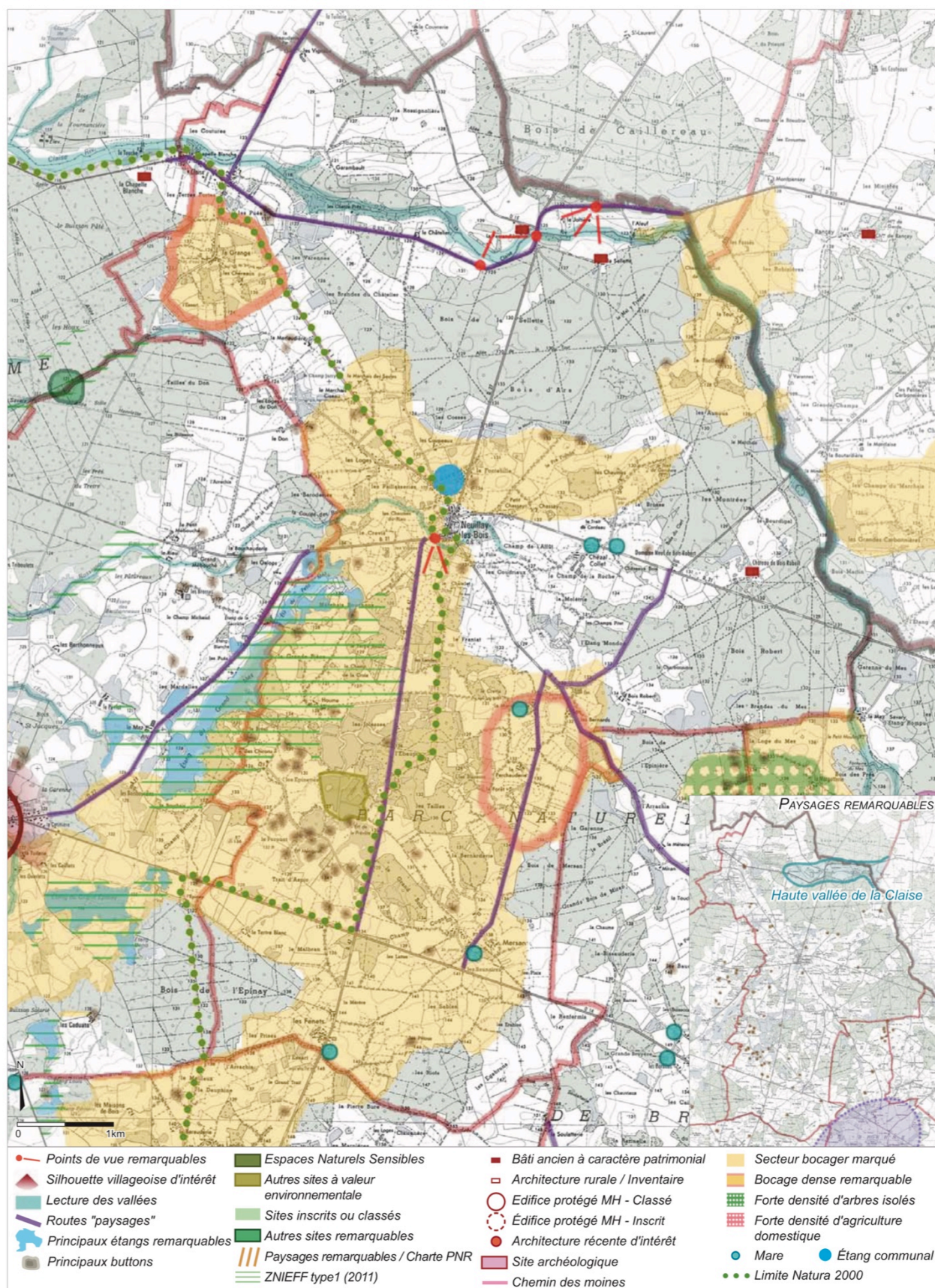
INVENTAIRE DES SITES DÉGRADÉS

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ■ Installation assez prégnante | ○ Ensemble urbain diffus à qualifier |
| ▲ Remblais divers, terrassements prégnants | ● Stockage divers |
| ■ Ensemble bâti en péril | ■ Cabanisation |
| ● Trou d'eau récent (moins de 5 ans) | ○ Terrain de cross |
| ● bassin prégnant | |

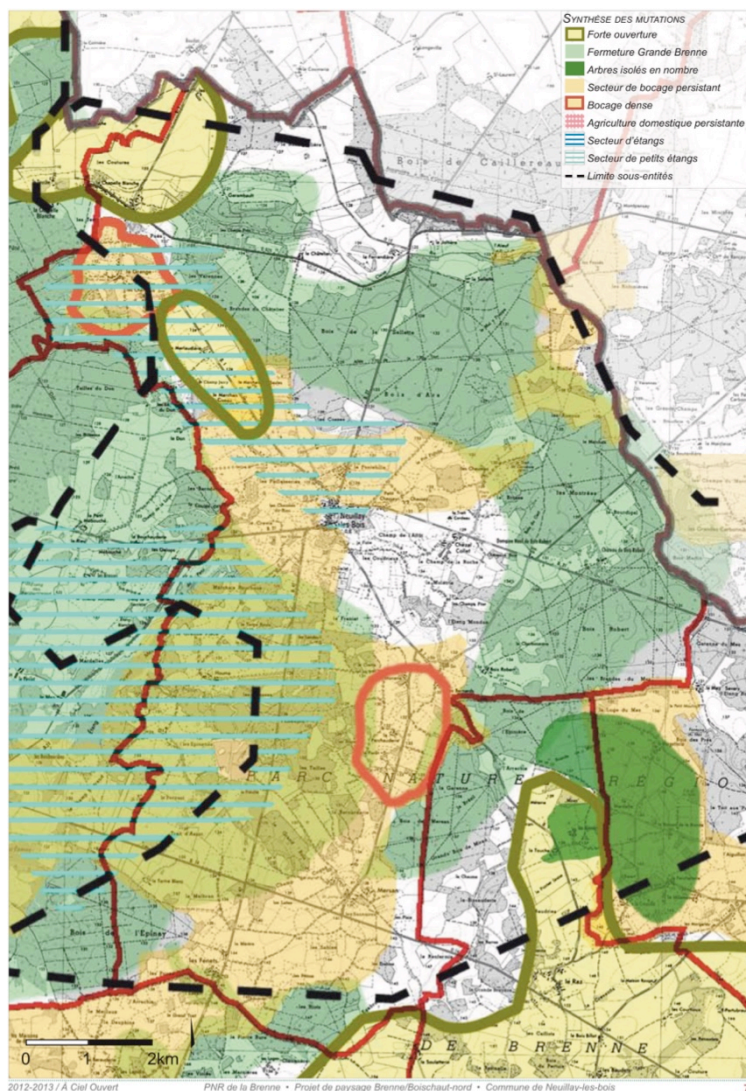


2.2.2 LES ENJEUX PAYSAGERS A PRENDRE EN COMPTE

GRANDS TRAIS DE CARACTÈRES ET VALEURS À DÉFENDRE



Synthèse des mutations



Les mutations récentes du paysage sont :

- La **fermeture des paysages de grande Brenne**, dynamique d'évolution qui gagne progressivement par l'ouest et le nord-est. Le bocage cède par endroits la place à la friche et au boisement, délaissant l'activité agricole au profit d'une activité de loisirs tenue par la chasse.

- La **persistance du bocage au sud** et jusqu'aux abords du bourg nuance toutefois cette dynamique de mutation. La commune conserve encore de belles séquences de campagne où l'arbre, la haie et la prairie se combinent.

- La **nette augmentation du nombre d'étangs**, surtout sous forme de «trous d'eau» entre les années 1980 et 2000 reste un trait de caractère propre à Neuillay-les-Bois. Ces plans d'eau destinés aux loisirs ont été accompagnés d'un cortège végétal horticole issu du motif pavillonnaire. Bon nombre de ces petits plans d'eau se sont ainsi installés sur les terres de déblais agencées en merlon formant souvent rive de propriété côté route ou côté chemin et enfermés dans un écrin de thuyas, de peupliers, de bambous, de lauriers. La multiplication de ces aménagements a introduit un vocabulaire étranger à celui des étangs traditionnels ce qui n'est pas sans effet sur la qualité des paysages

- **Très ponctuellement des secteurs de bocage ont connu des actions d'ouverture**, comme au nord et le long de la RD1 mais sans commune mesure avec les grandes dynamiques rencontrées à l'ouest vers le Pays blancois.

- **L'atomisation du bâti durant les vingt dernières années a également modifié la nature de certains motifs urbanisés**. Le village de Claise est particulièrement représentatif de ces transformations où la compacité du bâti a été déstabilisée par des extensions pavillonnaires conséquentes.



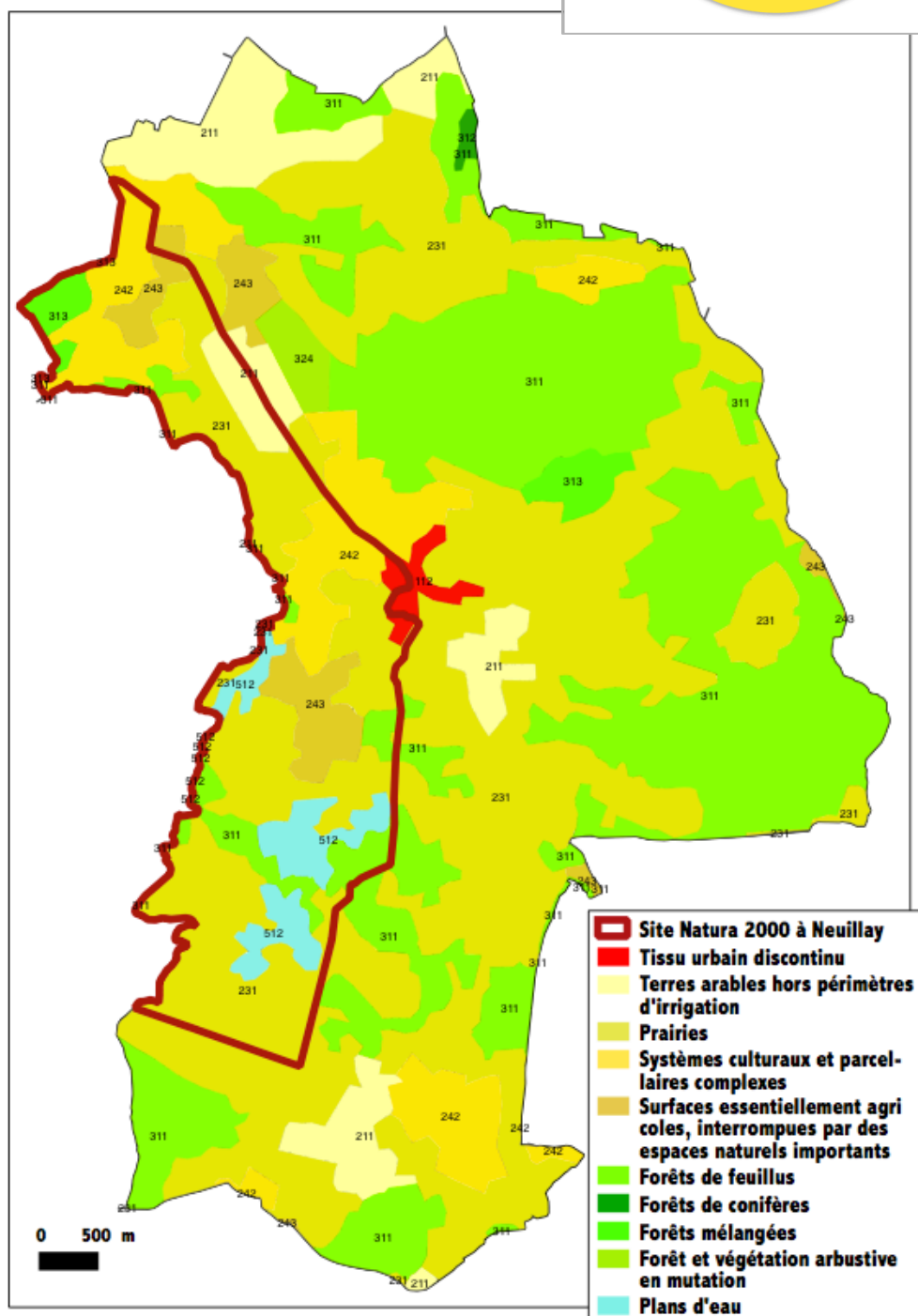
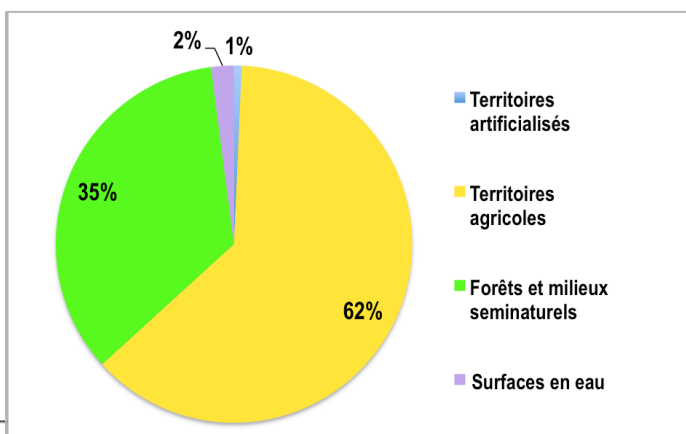
De nombreux trous d'eau ont été réalisés important un vocabulaire étranger à celui des étangs (remblais, saule pleureur, peupliers, thuyas, bambous, laurier-cerise, herbe de la Pampa...). Un phénomène qui, par endroits, a fortement banalisé les paysages.

Source : étude paysagère 2013, A Ciel Ouvert

2.2.3 UNE OCCUPATION DES SOLS MARQUEE PAR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

La base de données géographique européenne « CORINE Land Cover », issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires avec des données complémentaires d'appui, permet un inventaire biophysique de l'occupation des terres (date : 2006).

A l'échelle communale, les « territoires agricoles » dominant (63%), notamment les prairies qui forment 44 % de la commune. Puis viennent les « forêts et milieux semi-naturels » (35%), avec une nette prédominance des forêts de feuillus (32%).



Au sein du site Natura 2000 situé dans la partie ouest de la commune, on note une plus forte diversité de types d'occupation du sol.

2.3 LES MILIEUX NATURELS

2.3.1 LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES RECONNUS DANS LA COMMUNE

Outre son appartenance au Parc Naturel Régional, la commune de Neuillay-les-bois est incluse dans plusieurs zonages de protection :

■ Zone RAMSAR « La Brenne »

La convention sur les zones humides de Ramsar vise à la protection des zones humides d'importance internationale. La Brenne a été désignée comme site Ramsar en 1991 pour la richesse écologique de son écosystème d'étangs, de landes, de friches, de bois s'intégrant dans une trame de prairies et pour ses ensembles remarquables de communautés végétales des milieux humides.

La Brenne constitue un site important pour l'avifaune aussi bien en reproduction, en migration qu'en hivernage. Elle héberge également des peuplements intéressants de mammifères, reptiles, amphibiens et invertébrés.

L'inscription d'un site sur la « liste Ramsar » constitue plus un label qu'une protection en elle-même. Plus incitative que contraignante, le classement Ramsar signifie néanmoins la **reconnaissance comme zone humide d'importance internationale** que l'État s'engage à sauvegarder.

■ ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un **secteur particulièrement important sur le plan écologique**, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares.

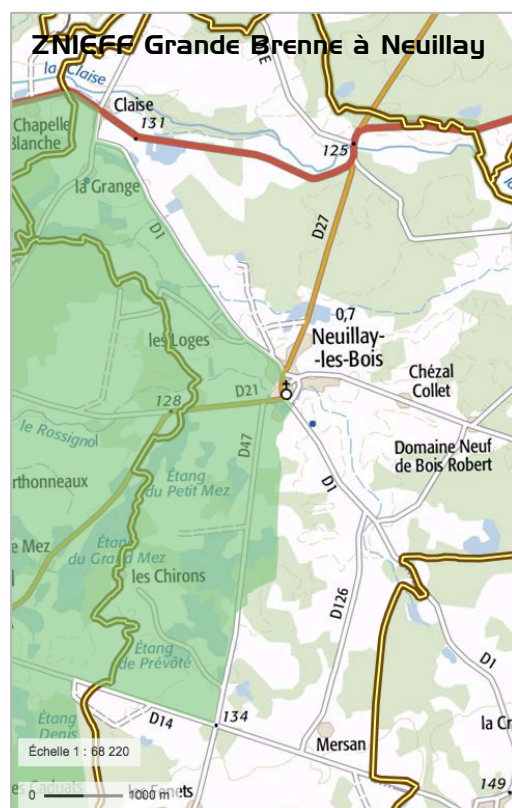
Il existe deux types de ZNIEFF, celles de type I sont d'une superficie souvent limitée et définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes, elles peuvent inclure des ZNIEFF de type I.

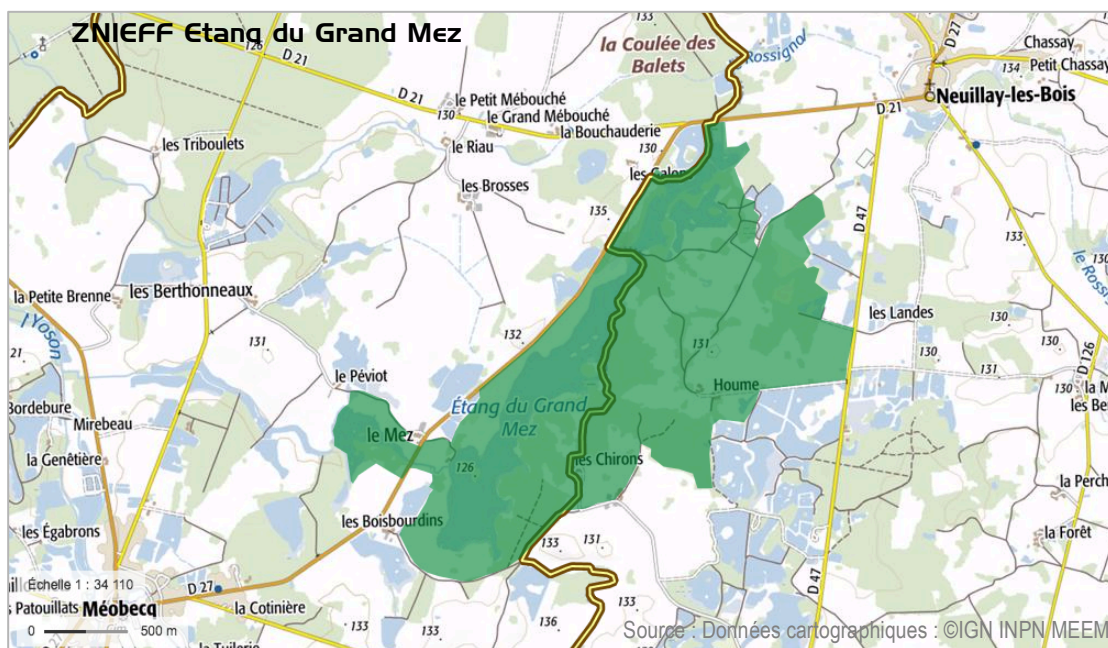
Même si la ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe, elle permet une meilleure **prise en compte de la richesse patrimoniale** dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Neuillay-les-Bois est concernée par deux ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type II Grande Brenne (Identifiant national : 240000600). Les contours de cette ZNIEFF reprennent ceux du site Natura 2000 "Grande Brenne" (FR2400534). C'est la diversité des étangs et la mosaïque des prairies autour qui constituent l'intérêt naturaliste majeur de cette zone.
- La ZNIEFF de type I Etang du Grand Mez (Identifiant national : 240000563). Elle comprend les étangs du "Grand Mez" sur la commune de Méobecq et celui du "Petit Mez", sur Neuillay-les-Bois, au sud-ouest du bourg.

Nom ZNIEFF	Superficie totale du site (ha)	Superficie sur Neuillay-les-Bois (ha)	% du site situé dans la commune	% de la superficie communale
ZNIEFF Grande Brenne	57997,99	1039	2%	22%
ZNIEFF Grand Mez	335,44	195	58%	4%

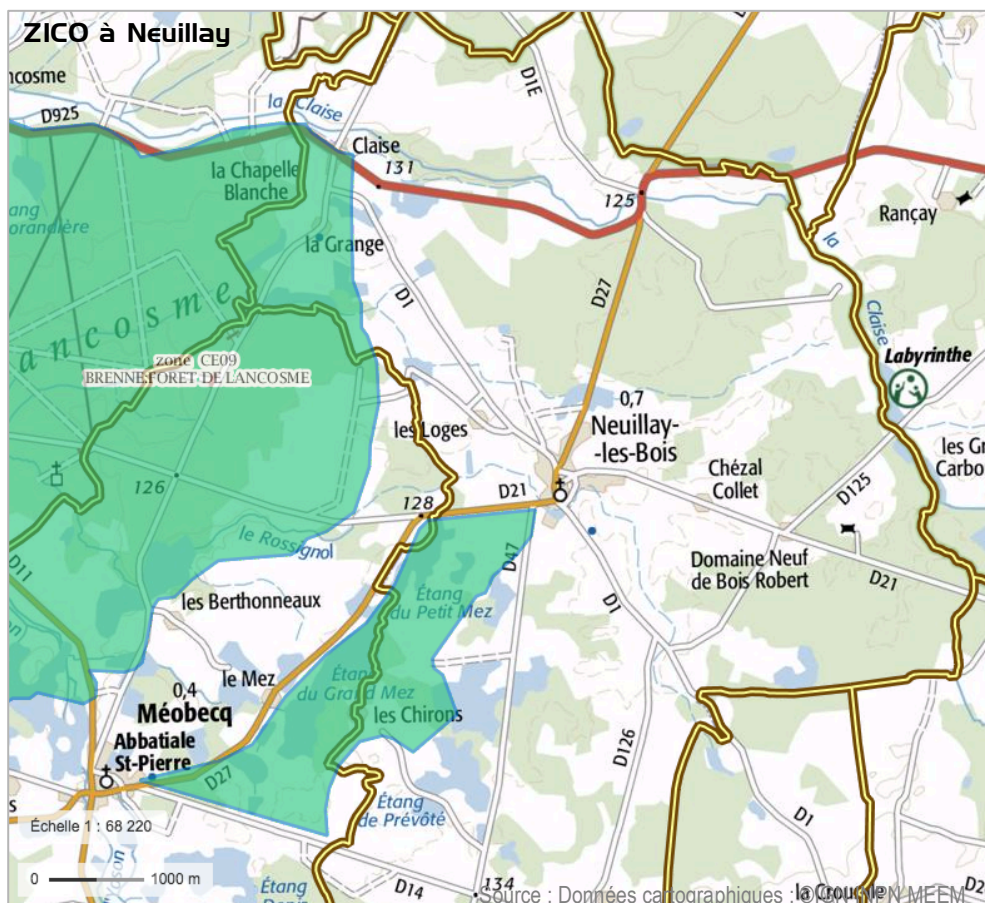




■ Les ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux)

L'inventaire des ZICO recense les biotopes et les habitats des oiseaux sauvages les plus menacés. Deux Z.I.C.O. interceptent le territoire communal dans sa partie ouest :

- Brenne Forêt de Lancosme (zone CE09)
- Queue de Brenne : étang des Loges, Grand et Petit Mez (zone CE07)



■ Natura 2000

Le réseau européen de sites Natura 2000 a pour objectif de préserver la biodiversité et vise à assurer la protection des sites européens sans pour autant bannir toute activité humaine. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque état membre. Il consacre la notion de **réseau écologique**.

En France, les mesures de protection sont principalement traduites d'une manière contractuelle : les mesures de gestion à mettre en oeuvre, inscrites dans le DOCOB, sont formalisées par le biais des contrats Natura 2000 et de la charte Natura 2000.

La Grande Brenne est une entité écologique et paysagère reconnue et identifiée. Aujourd'hui, cette région naturelle fait l'objet d'un double zonage, au titre des deux directives qui régissent Natura 2000 :

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) "Grande Brenne" au titre de la directive "Habitats" (FR2400534)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) "Brenne" au titre de la directive "Oiseaux" (FR2410003)

Ces deux zones ont des contours pratiquement similaires et la zone Natura 2000 couvre 58 311 ha dont près de 2500 étangs. **22% du territoire communal ouest** de Neuillay-les-Bois est concerné par ce zonage.

DOCOB

Le document d'objectifs, communément appelé DOCOB, constitue l'outil privilégié pour la définition et la programmation des mesures de conservation à adopter dans les sites Natura 2000. Le document d'objectifs des sites Natura 2000 FR2410003 « Brenne » et FR2400534 « Grande Brenne » a été validé le 26 avril 2012.

Deux enjeux majeurs se distinguent en Grande Brenne :

- la **préservation du patrimoine naturel lié à l'eau**, l'eau permettant à travers étangs, mares et microzones humides l'expression d'une richesse et d'une diversité faunistique et floristique qui représentent la principale caractéristique des sites,
- le **maintien des milieux ouverts prairiaux**, milieux qui fonctionnent en complète interaction avec les milieux humides et participent à leur valeur écologique.

Le DOCOB présente un programme d'action réparti en quatre axes. L'axe 2 « Préservation et gestion conservatoire » propose une contractualisation à travers :

- Contrats Natura 2000

Le contrat Natura 2000 est une démarche volontaire qui permet aux personnes physiques et morales de droit privé ou de droit public, de s'engager concrètement dans un programme d'actions en faveur des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Le contrat Natura 2000 définit les actions à mettre en œuvre conformément au DOCOB ainsi que la nature et les modalités de versement des aides.

Le DOCOB présente une liste des contrats Natura 2000 avec leurs objectifs, la description des mesures, les partenaires, etc et le cahier des charges correspondant : Contrat Natura 2000 « étangs », Contrat Natura 2000 « agricoles », Contrat Natura 2000 « forêts », Contrat Natura 2000 « milieux non productifs »

- Charte Natura 2000

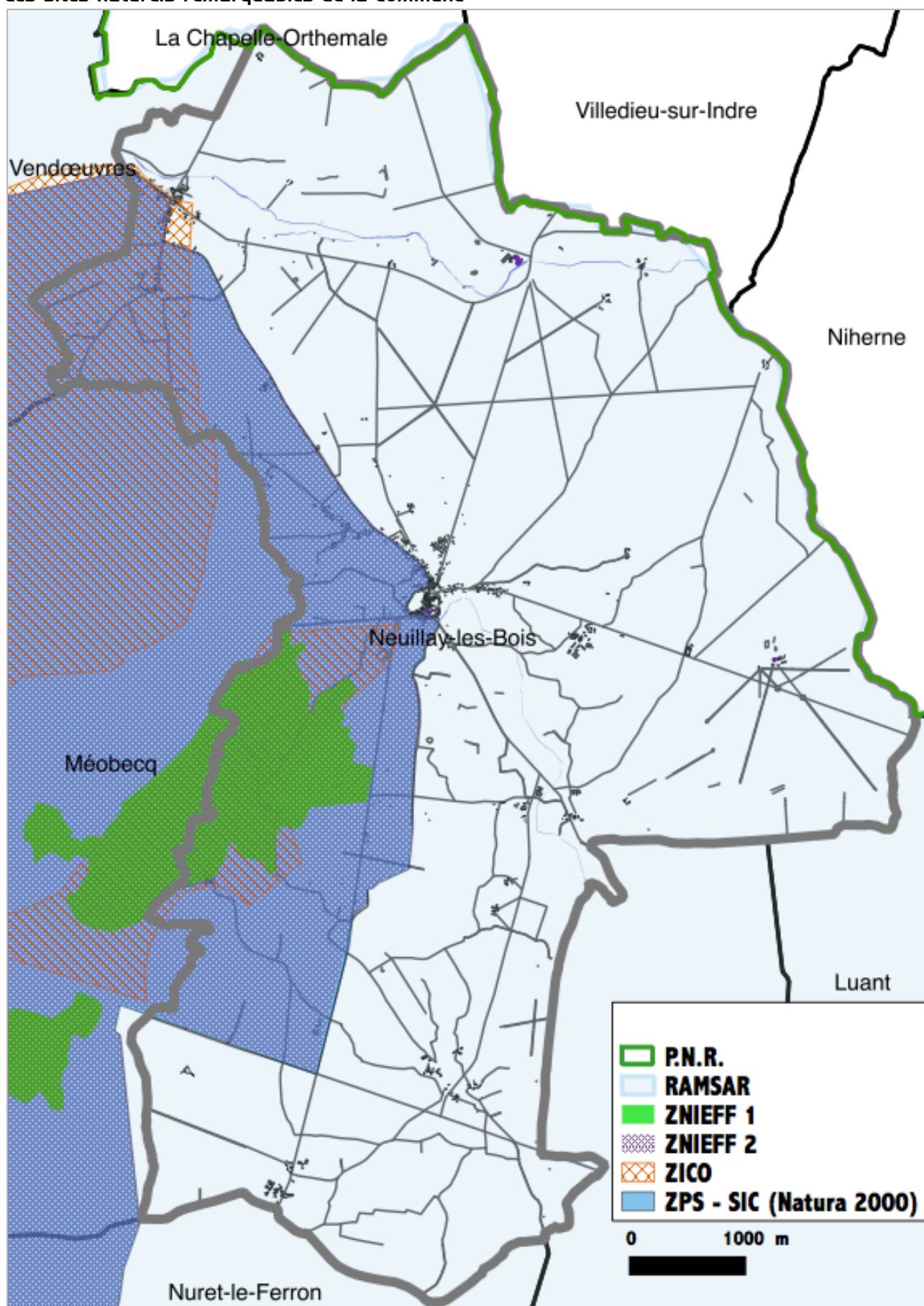
La Charte Natura 2000, à la différence des contrats, ne prévoit pas de contrepartie financière. La charte contient des engagements de gestion courante et durable qui contribuent, selon les orientations définies dans le DOCOB, à la conservation des habitats et des espèces présents sur le site Natura 2000. Ces engagements ne nécessitent pas de la part du signataire un investissement susceptible d'entraîner des coûts importants et relèvent davantage des bonnes pratiques. La charte du site comporte une action : « Maintenir voire développer de bonnes pratiques de gestion des milieux naturels »

- Conventions

Alternative ou complément aux contrats Natura 2000, elles sont au nombre de deux :

- Conventions de gestion des milieux naturels
- Accompagnement des services publics vers une meilleure prise en compte des espèces et habitats d'intérêt communautaire

Les sites naturels remarquables de la commune

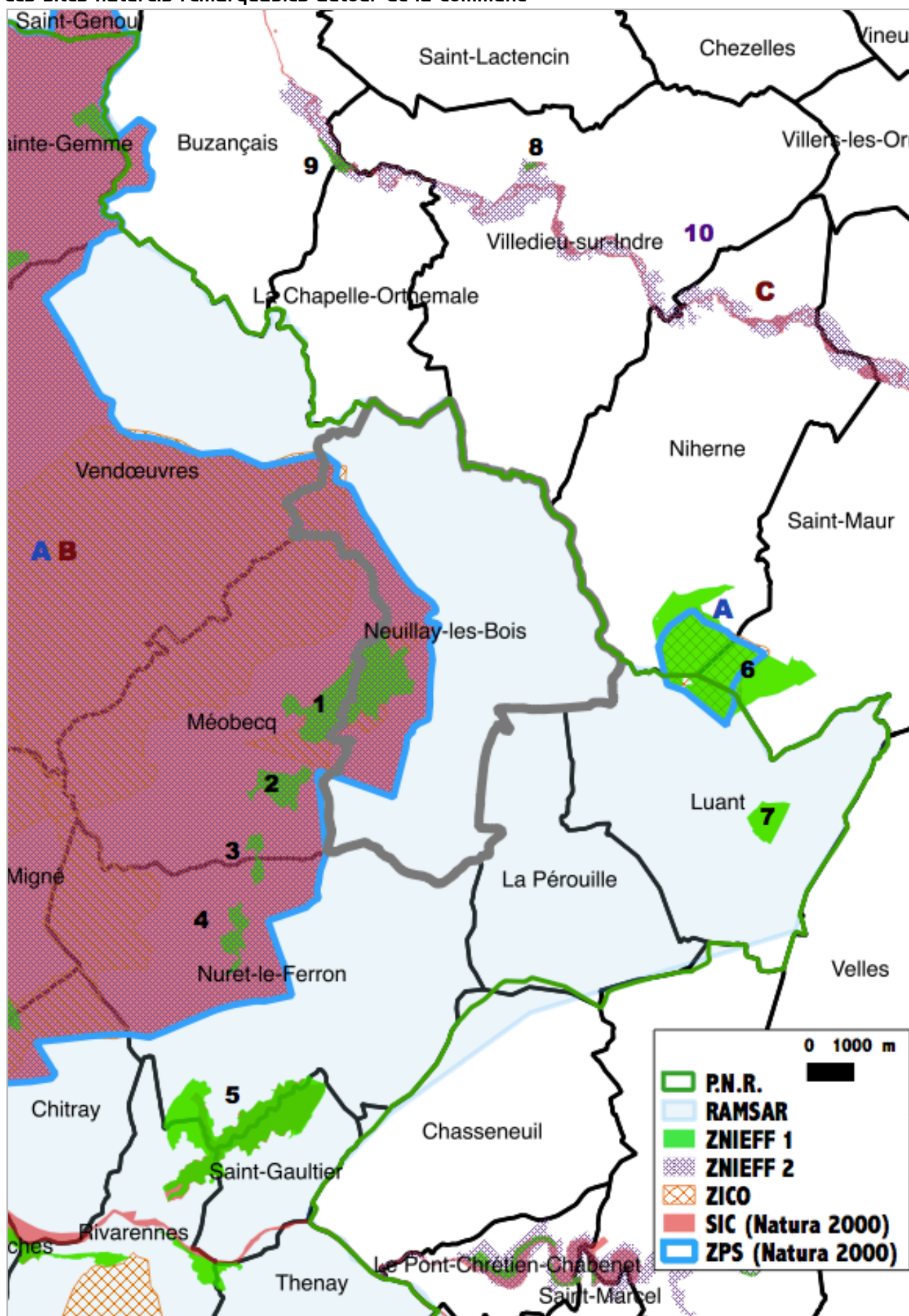


2.3.2 LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES RECONNUS EN DEHORS DES LIMITES COMMUNALES

Dans les communes limitrophes de Neuillay-les-Bois se trouvent les sites d'intérêt suivants (cf. cartographie page suivante) :

N° Plan	Type	Nom du Site	Identifiant national	Communes limitrophes concernées	Eloignement des limites communales
1	ZNIEFF 1	Etang du Grand Mez	240000563	Neuillay-les-Bois, Méobecq	0 km
2	ZNIEFF 1	Etang du Grand Epinay	240031422	Méobecq	300 m
3	ZNIEFF 1	Etangs Louis et Perrière	240031426	Méobecq, Nuret-le-Ferron	1,4 km
4	ZNIEFF 1	Etangs de la Petite et de la Grande Gorce	240031430	Nuret-le-Ferron	2,3 km
5	ZNIEFF 1	Bois du ruisseau des Chézeaux	240030155	Nuret-le-Ferron, Rivarennnes, Saint-Gaultier	5,3 km
6	ZNIEFF 1	Etangs de Grandeffe	240000565	Luant, Niherne, Saint-Maur	900 m
7	ZNIEFF 1	Etang Duris	240000562	Luant	4,1 km
8	ZNIEFF 1	Pelouse du Camp César	240031323	Villedieu-sur-Indre	5,5 km
9	ZNIEFF 1	Marais de Bonneau	240030104	Chapelle-Orthemale, Villedieu-sur-Indre, etc	5,3 km
Autres plus à l'ouest	ZNIEFF 1	Prairies et pelouses de Verneuil	240031407	Vendoeuvres, etc	6,5 km et plus
	ZNIEFF 1	Etangs de la lisière ouest de Lancosme	240031415		
	ZNIEFF 1	Etangs de Bellebouche et périphérie	240031404		
	ZNIEFF 1	Landes de chez Rojoint	240031411		
	ZNIEFF 1	Chaine d'étangs de la Folie	240031414		
10	ZNIEFF 2	Moyenne vallée de l'Indre	240031271	Villedieu-sur-Indre, Chapelle-Orthemale, Niherne, etc	4,2 km
A	Natura 2000 - ZPS	Brenne	FR2410003	Communes est, et enclave à Luant, Niherne,...	0 km
B	Natura 2000 - SIC	Grand Brenne	FR2400534	Communes est	0 km
C	Natura 2000 - SIC	Vallée de l'Indre	FR2400537	Villedieu-sur-Indre, Chapelle-Orthemale, Niherne, etc	4,3 km

Les sites naturels remarquables autour de la commune



2.3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

■ Le rôle de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue est un outil de l'aménagement du territoire à mobiliser lors de l'élaboration des plans et projets.

Elle vise à **(re)constituer un réseau écologique cohérent**, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces (animales et végétales), de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Elle est constituée de l'ensemble des continuités écologiques terrestres et aquatiques.

En résumé, la Trame Verte et Bleue est constituée de **réservoirs de biodiversité**, reliés entre eux par des **corridors écologiques**. C'est une démarche intégratrice permettant de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces dans l'aménagement du territoire.

■ La prise en compte des continuités écologiques à l'échelle régionale

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre Val de Loire (SRCE) a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de **réservoirs** (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des **corridors écologiques** facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du SRCE sont les suivants :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - o Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - o Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - o Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
 - o Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface
 - o Améliorer la qualité et la diversité des paysages

Pour tenir compte des caractéristiques régionales et des enjeux de biodiversité identifiés dans le diagnostic territorial, 10 sous-trames ont été retenues pour constituer l'armature du SRCE Centre. Ces sous-trames correspondent à des milieux qui concentrent une large part de la biodiversité régionale : pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ; pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ; milieux prairiaux ; espaces cultivés ; milieux bocagers ; boisements humides ; boisements sur sols acides ; boisements sur sols calcaires ; milieux humides ; cours d'eau.

Nombreuses sont ces sous-trames qui interceptent la commune de Neuillay-les-Bois.

La prise en compte du SRCE par le PLU ne se limite pas à un simple report des éléments identifiés à l'échelle régionale. Il s'agit de reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et les précisant localement (identification des continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE).

Quelques définitions :

- **Les continuités écologiques** : réseau formé de réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques.
- **Les réservoirs de biodiversité** : ce sont des espaces riches en biodiversité où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction, hivernage...).
- **Les corridors écologiques** : il s'agit de voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Il peut s'agir par exemple des haies, de talus enherbés ou des bosquets dans un champ, d'un pont végétalisé sur une autoroute, d'une ouverture dans un jardin clos, d'une vallée non urbanisée dans une agglomération, de zones agricoles...

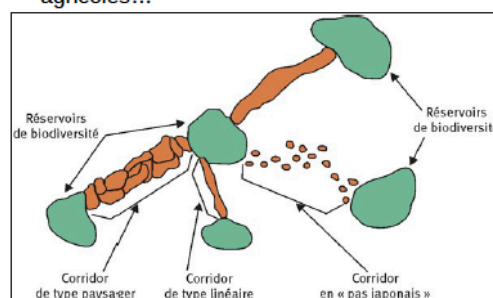


Illustration 3: Les composantes de la Trame Verte et Bleue
(Source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

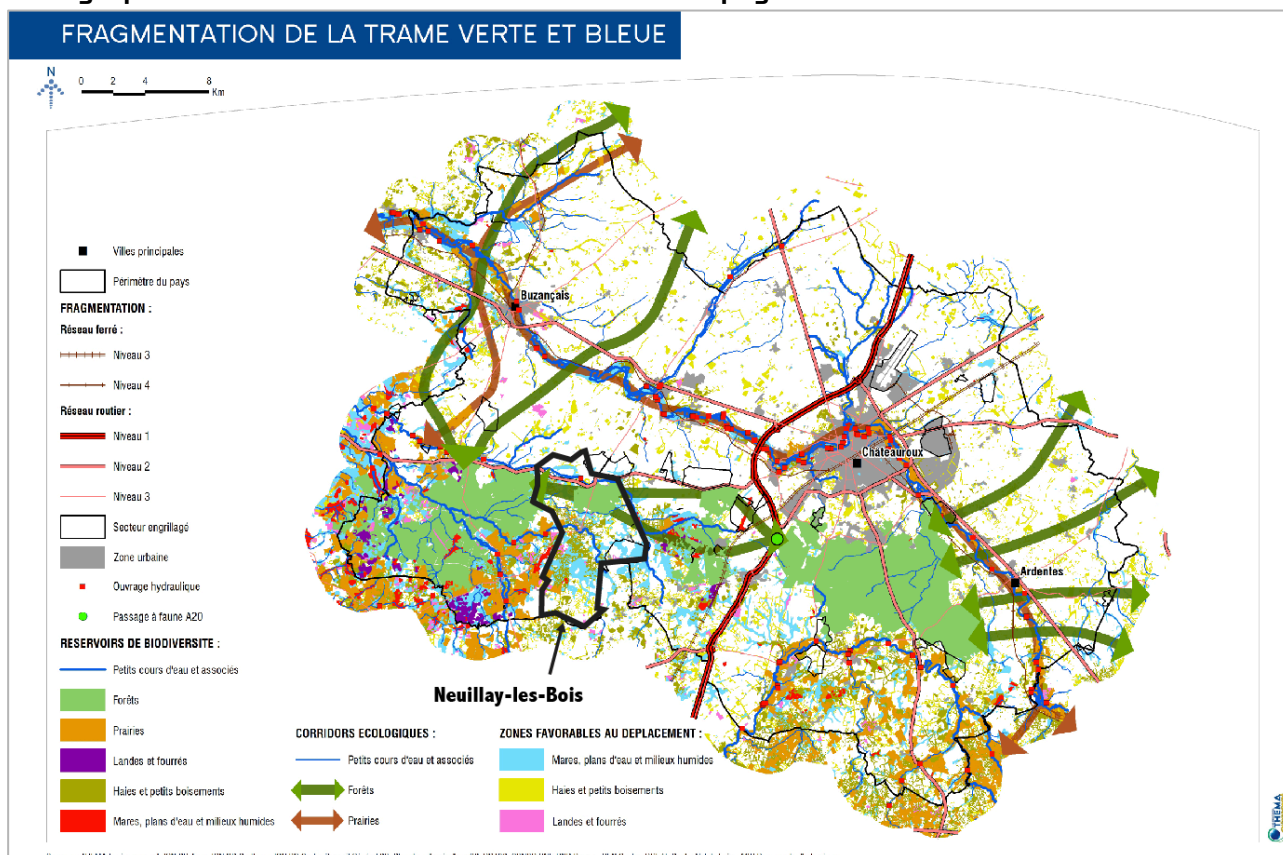
■ **La prise en compte de la trame verte et bleue identifiée au niveau du Pays**

A l'échelle locale, une déclinaison du SRCE a été élaborée au niveau du Pays Castelroussin-Val de l'Indre en 2016, « l'étude trame verte et bleue ». Elle vise à identifier et hiérarchiser les trames vertes et bleues, les éléments fragmentant, et proposer des orientations et un programme opérationnel d'action.

Le P.L.U. constitue un maillon important du dispositif TVB car en identifiant les continuités écologiques, il permet leur préservation par le biais de l'encadrement de l'occupation du sol.

A noter qu'une étude trame verte et bleue a également été faite à l'échelle du Parc Naturel de la Brenne.

Cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle du pays Castelroussin-Val de l'Indre

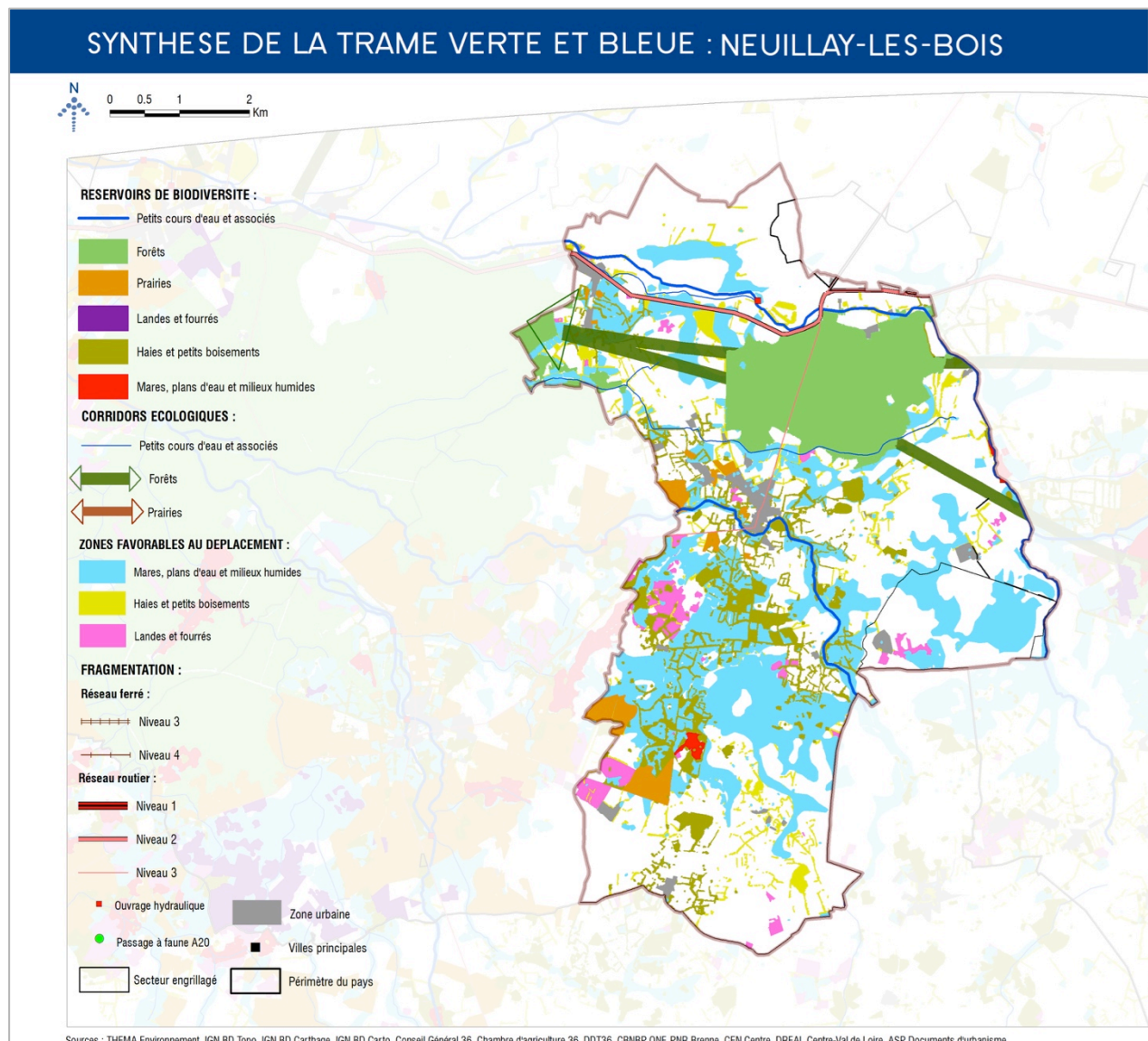


Les composantes de la trame verte et bleue qui intéressent le territoire communal sont :

- 5 types de réservoirs de biodiversité :
 - « **petits cours d'eau et associées** » reprenant le réseau hydrographique principal de la commune (Claise, Rossignol)
 - « **forêt** ». Un ensemble important se trouve en partie nord de la commune, et quelques boisements au nord-ouest, faisant partie d'un large **corridor écologique forêt**.
 - « **prairies** ». Quelques espaces prairiaux sont identifiés dans la commune
 - « **haies et petits boisements** ». Le maillage se trouve réparti selon un axe nord-sud dans la commune.
 - « **mares, plans d'eau et milieux humides** ». Seul un l'étang de la Prévôté est identifié à ce titre.
- 2 types de corridors écologiques :
 - « **petits cours d'eau et associées** » reprenant le réseau hydrographique secondaire de la commune (Moury)
 - « **forêt** » reprenant la continuité nord de la commune
- 3 types de zones favorables aux déplacements :
 - « **mares, plans d'eau et milieux humides** ». Cette trame est dense dans la commune.
 - « **haies et petits boisements** ». Cette trame vient compléter certains réservoirs de biodiversité
 - « **landes et fourrés** ». Quelques parcelles sont identifiées à ce titre.

Par ailleurs, les principaux **éléments de fragmentation** repérés dans le territoire communal sont :

- Un réseau routier de niveau 2 (RD 925 en partie nord de la commune)
- Un ouvrage hydraulique (situé le long de la Claise)
- Un secteur engrillagé (situé en pointe nord est de la commune, et faisant partie d'un ensemble plus vaste se prolongeant sur le bois de Caillereau situé au sud de Villedieu-sur-Indre).
- Les zones urbaines (bourg, hameaux et écarts)



Source : étude Trame Verte et Bleue – Pays Castelroussin Val de l'Indre – 2016

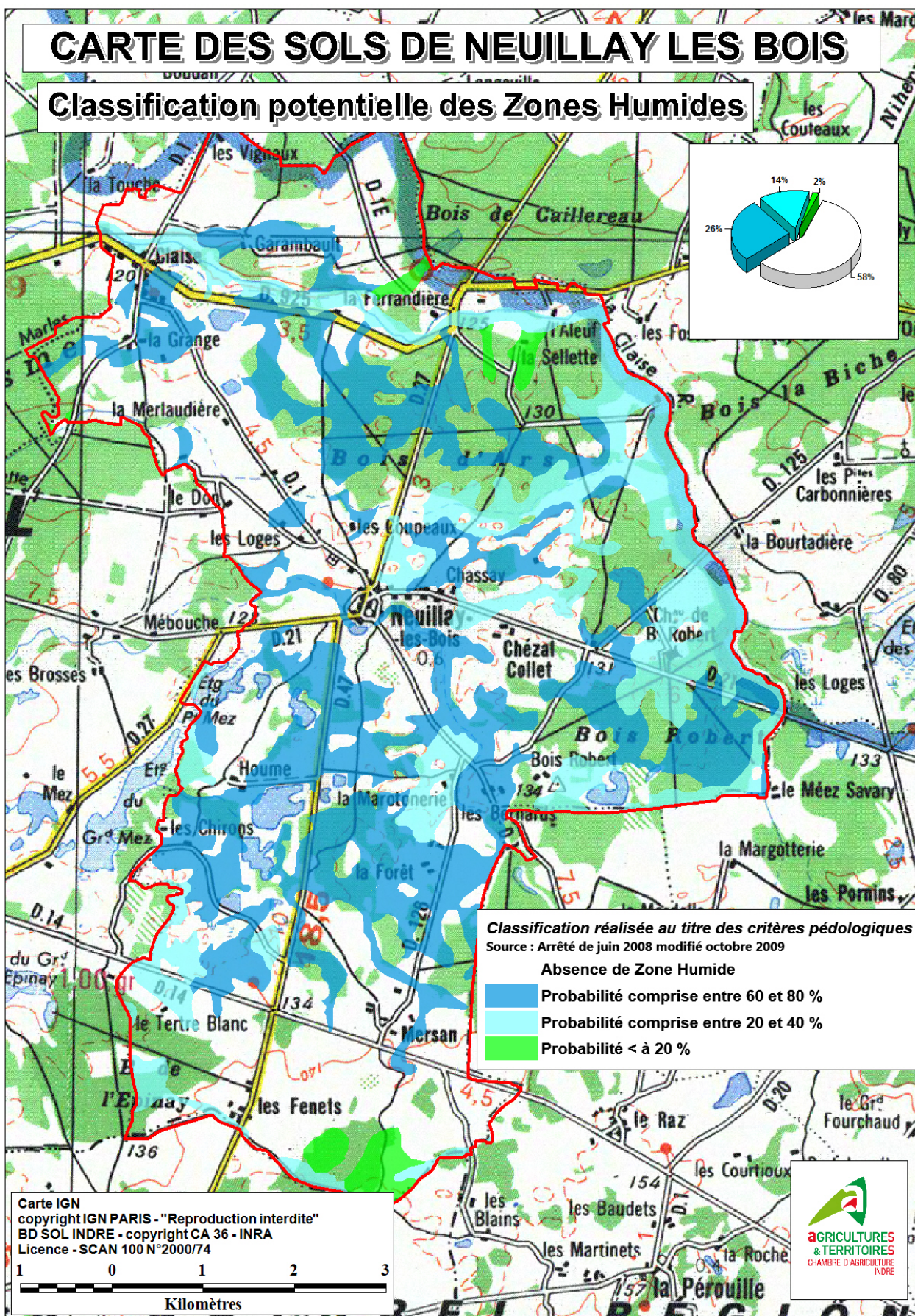
2.3.4 LES ZONES HUMIDES

En plus des milieux aquatiques nombreux dans la commune, on trouve des zones humides.

Les zones humides sont des milieux complexes, dynamiques et interdépendants entre terre et eau. Elles recèlent une **richesse écologique** particulière et souvent exceptionnelle. Réservoirs de biodiversité, elles assurent également de nombreuses fonctions : rétention des eaux pluviales, la régulation hydraulique, épuration, fonctions socio-économiques,...

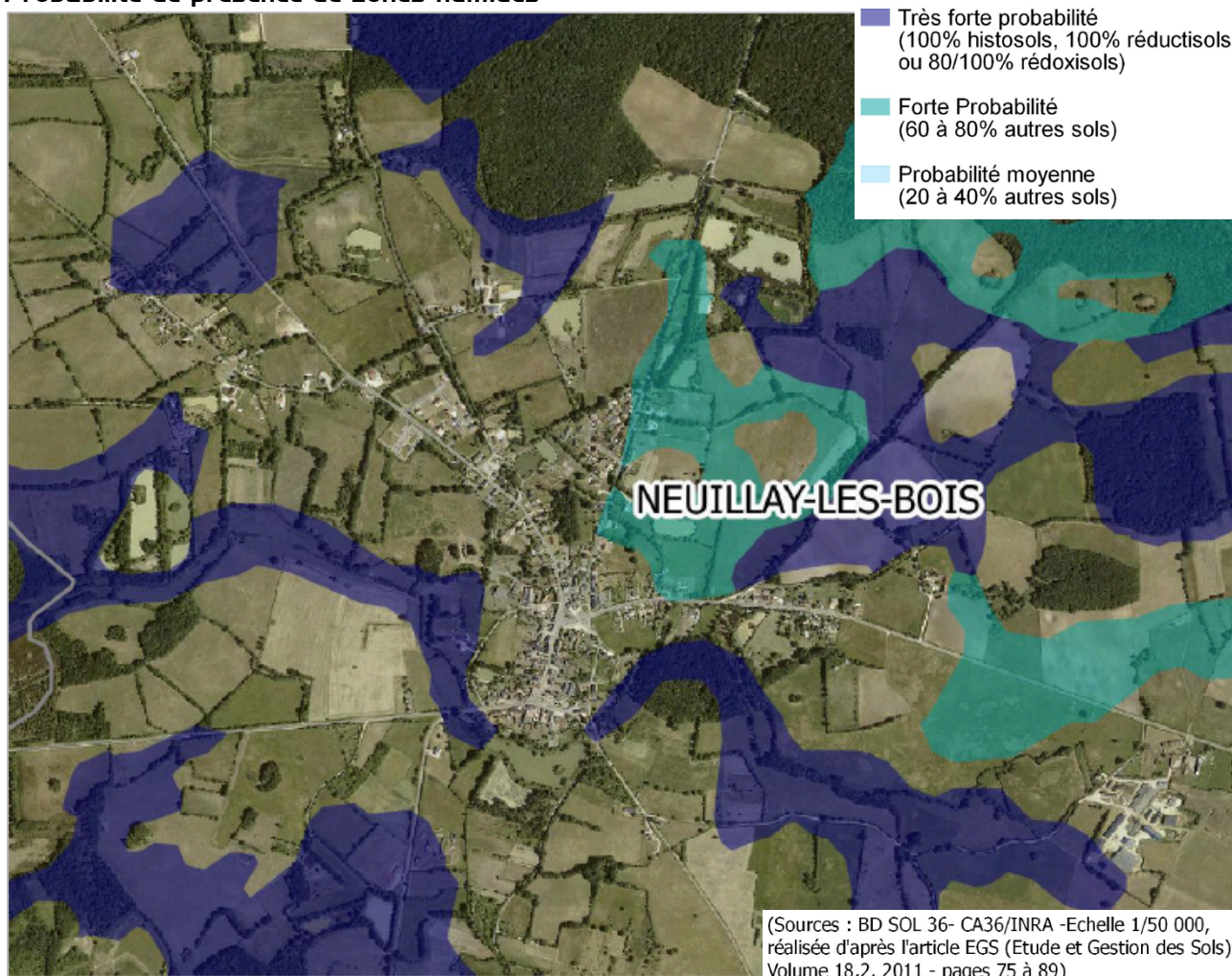
Le rôle des zones humides est important dans la commune (cf. partie milieux naturels, appartenance à la zone RAMSAR, etc).

Les espaces potentiels de zones humides (cf. carte suivante) devront faire l'objet d'une attention particulière, notamment au niveau des zones susceptibles d'être urbanisées.



L'atlas des zones humides de la trame verte et bleue du PNR Brenne apporte des précisions sur les enjeux du bourg à ce niveau :

Probabilité de présence de zones humides



Les probabilités de rencontrer des zones humides sont très fortes le long du passage du Rossignol en partie sud du bourg, et restent fortes en partie est du bourg, entre la route de Luant et la RD 27.

2.3.5 LES AUTRES TYPES DE MILIEUX NATURELS

Espaces forestiers, bois

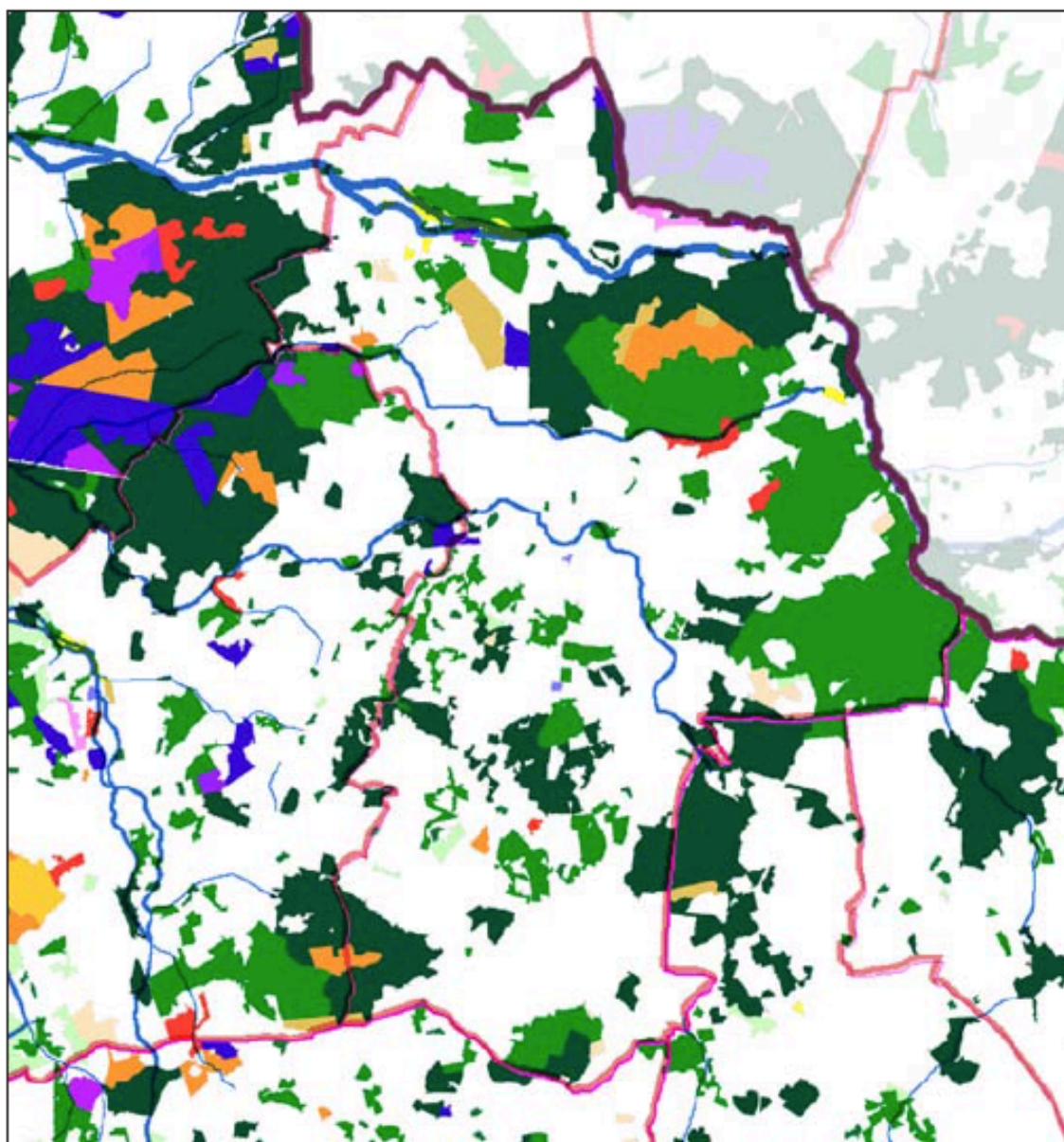
Les bois couvrent 1700 hectares, soit environ le tiers du territoire communal. Le Chêne pédonculé est l'espèce dominante en Brenne. On le trouve parfois en association avec le Chêne sessile et, le plus souvent, avec le Charme. Sur certains secteurs, les plantations de pins (maritimes, sylvestres et laricio) ont remplacé le peuplement feuillu. Des défrichements concentriques ont été réalisés autour des bourgs de Neuillay-les-Bois et de Méobecq, commune voisine à l'est, ces deux localités ayant assis leurs villages sur ou à proximité de buttons calcaires.

La commune compte des boisements de tailles variées (cf. carte suivante), avec une prépondérance de **massifs forestiers de feuillus**. Les plus importants massifs boisés se situent dans le nord et l'est de la commune. Les autres boisements, moins importants en



superficie et présents sous d'autres formes (haies, ripisylve, boquets...), jouent néanmoins un rôle en matière d'écologie paysagère (rôle dans la trame verte et bleue).

Bois et forêts de la commune



BOIS ET FORÊTS

Source : projet de paysage 2013, A Ciel Ouvert

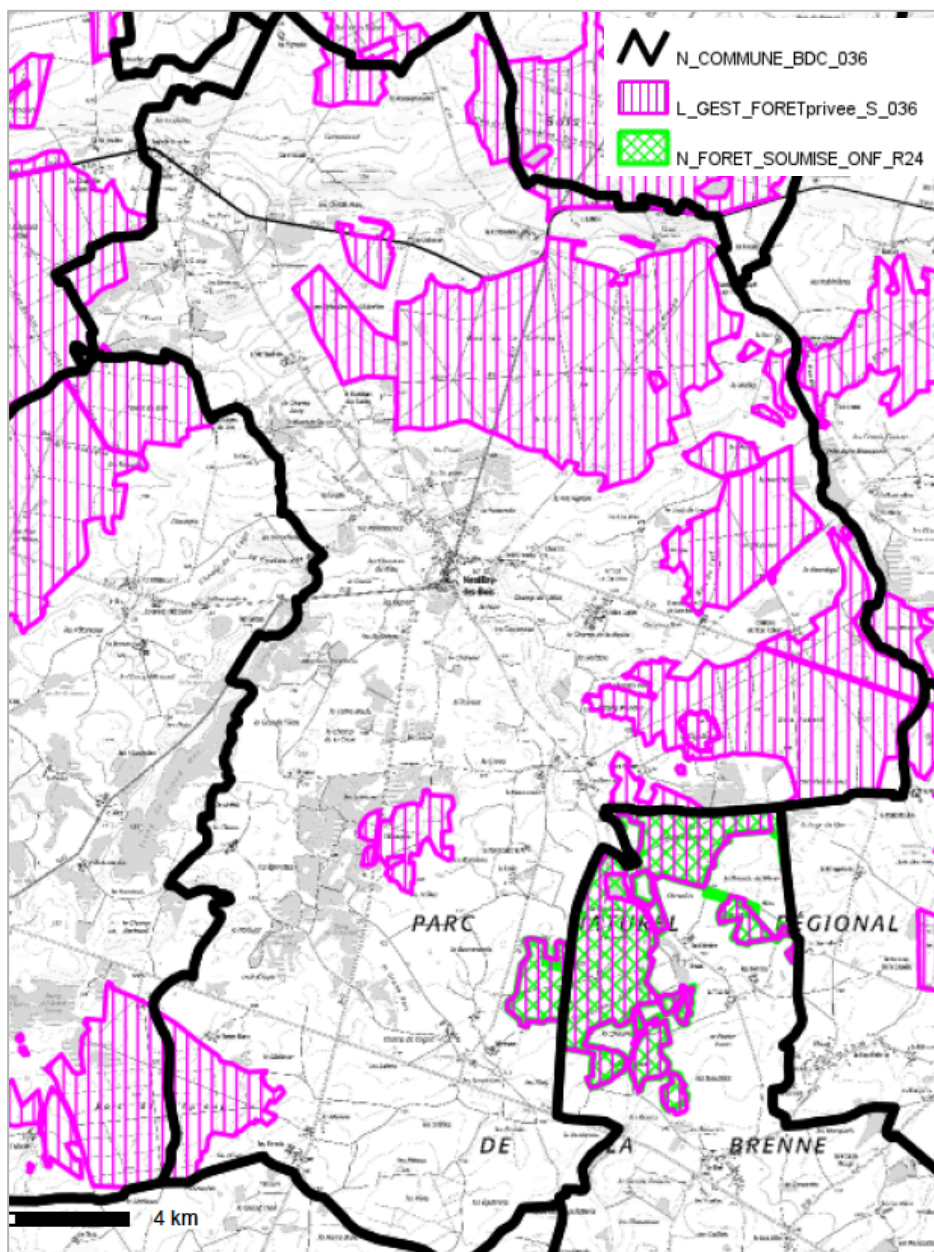


Le Plan Simple de Gestion (PSG) est un document rédigé par le propriétaire forestier ou un conseiller technique, et approuvé par le CRPF (Centre Régional de la Propriété forestière). Il est établi pour 10 à 20 ans. Les PSG sont obligatoires pour les propriétés de plus de 25 ha d'un seul tenant.

A Neuillay-les-Bois, de larges surfaces boisées sont concernées par des PSG (cf. carte page suivante).

L'arrêté préfectoral N°2007-02-0184 fixe le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative. La commune appartenant à la « région agricole de la Brenne », ce seuil y est de 4 ha.

Plan simple de gestion des forêts privées et forêts soumises au régime forestier ONF



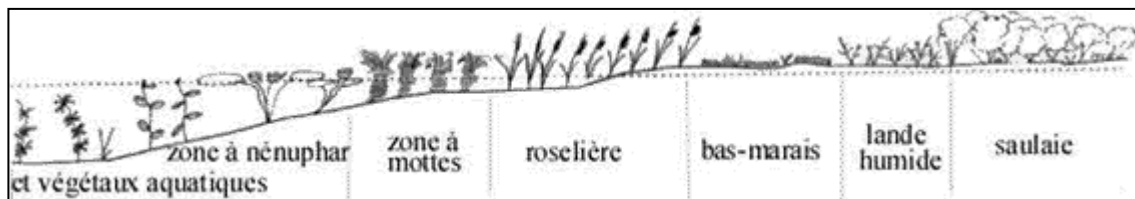
Conception : DDT 36 - Date d'impression : 07-12-2016

Les étangs : l'imperméabilité du sous-sol de Brenne a favorisé très tôt leur apparition, dès le Moyen-Âge pour la pisciculture ou comme simples réserves d'eau, pour réutiliser les espaces laissés vacants par les grands défrichements du 19^{ème} siècle. Au milieu des années 1980, leur nombre était estimé à près de 1300 pour la quarantaine de communes concernées de la Brenne. Toutefois, depuis les années 60, leur création répond plus à une "soif de nature" de certains citoyens qu'à des impératifs purement économiques. Neuillay, à une vingtaine de kilomètres de Châteauroux, est la commune la plus touchée par ce phénomène.



Le POS de 1987 mentionne un recensement de 1975 comptabilisant 89 étangs sur seulement 138 hectares, soit une moyenne de 1.5 hectares par étang, alors que cette même moyenne atteignait 5.5 hectares pour l'ensemble de la Brenne. Parmi ces 89 étangs, près de la moitié couvrait moins d'un hectare, et 90 % avaient été créés entre 1970 et 1975.

Les étangs de Brenne sont l'œuvre des hommes. De fond plat et peu profond, la plupart ont une surface de moins de 10 ha et une poignée seulement dépasse les 100 ha ; l'étang de la Mer rouge est le plus vaste, avec ses 160 ha. La végétation des étangs se caractérise par des ceintures successives du centre de l'étang vers sa périphérie, des végétations aquatiques flottantes (nénuphars, potamots, renouées) ou herbiers immergés, aux zones d'hélophytes.



Source : PNR de la Brenne

Ces étangs ne sont pas alimentés par des cours d'eau ; de petite superficie et de faible profondeur, ils sont maintenant implantés et réalisés au coup par coup, au gré des initiatives privées.

Ces **petits étangs surtout sous forme de trous d'eau** ont nettement augmenté entre les années 1980 et 2000. Destinés aux loisirs, ils ont été accompagnés d'un cortège végétal horticole issu du motif pavillonnaire et enfermés dans un écrin de thuyas, de peupliers, de bambous, de lauriers. Bon nombre de ces petits plans d'eau sont la plupart du temps réalisés par création d'un boudin de terre en remblai, formant souvent rive de propriété côté route ou côté chemin et portant le niveau de l'eau au-dessus du terrain naturel. Cette configuration est généralement un frein à l'écoulement des eaux et provoque des remontées de nappes, rendant souvent impossible des aménagements hydrauliques cohérents. La multiplication de ces aménagements a introduit un vocabulaire étranger à celui des étangs traditionnels ce qui n'est pas sans effet sur la qualité des paysages. La **multiplication des abris "sauvages"** est également un point noir qui nécessite une gestion et une implication communale forte.

Comme l'avait déjà précisé le POS de 1987, il s'agit de la **principale pression exercée sur les terres agricoles** de la commune; en raison de cette conception "naturelle" d'un environnement qui se vend bien aux résidents urbains, on risque d'aboutir à une dégradation irrémédiable d'un potentiel agricole et paysager encore en équilibre.

Bouchures

Les haies ou bouchures ont été introduites au 16^{ème} et 17^{ème} siècle afin de permettre à tout propriétaire de "faire clore ses héritages qu'ils soient : de murailles, haies, palis et fossés, pour les rendre deffensables." (droit si évident qu'il ne nécessitait aucune confirmation juridique). La coutume donnait la liberté de "mener pacager les bestiaux dans les lieux non cultivés et qui ne soient pas clos" (il fallait donc planter des haies pour ne pas voir les bêtes d'autrui errer sur ses terres !). On y mettait alors des arbres fruitiers tels que pommiers, noisetiers, épine blanche et noire.

Toutefois, l'origine des haies date probablement du Moyen-âge, les terres n'étaient à l'époque, qu'épisodiquement cultivées. Les paysans opéraient régulièrement des défrichements au sein des terres seigneuriales pour s'approprier quelques lopins et les mettre en culture pour leur propre compte.

Ainsi la constitution des bouchures s'est faite graduellement au rythme de la multiplication des hameaux et des défrichements, directement sur la terre, avec des gros chênes pour faire du bois de chauffage que l'on émondera pour former des têtards.



La bouchure permet aussi, de maintenir les bêtes sur une parcelle donnée. En outre, elle contient, dans des chemins solidement enclos, leurs allées et venues entre l'étable et le pré.

La constitution du bocage est donc due, tout d'abord, à la présence de friches servant au pacage commun. Les bouchures ont, en plus, apporté du bois de chauffage lorsque les forêts ne furent plus capables de remplir ce rôle au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, ainsi que des fruits.

Le bocage aujourd'hui **cède par endroits la place à la friche et au boisement**, délaissant l'activité agricole au profit d'une activité de loisirs tenue par la chasse.

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) ne fait état d'aucun site sur la commune.

2.4.4 LES ARRETES PORTANT RECONNAISSANCE DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

La commune a déjà été concernée par plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/82	10/11/82	30/11/82	02/12/82
Inondations et coulées de boue	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/89	31/12/90	04/12/91	27/12/91
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/91	31/12/91	18/05/93	12/06/93
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/92	31/12/98	22/06/99	14/07/99
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/02/02	31/12/02	05/02/04	26/02/04
Inondations et coulées de boue	28/05/16	03/06/16	08/06/16	09/06/16
Inondations et coulées de boue	28/05/16	06/06/16	15/06/16	16/06/16

source : <http://macommune.prim.net/>

2.4.5 UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN - TASSEMENTS DIFFERENTIELS PRESENT

Neuillay-les-Bois est soumise au risque de "mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols" dit "**risque sécheresse**".

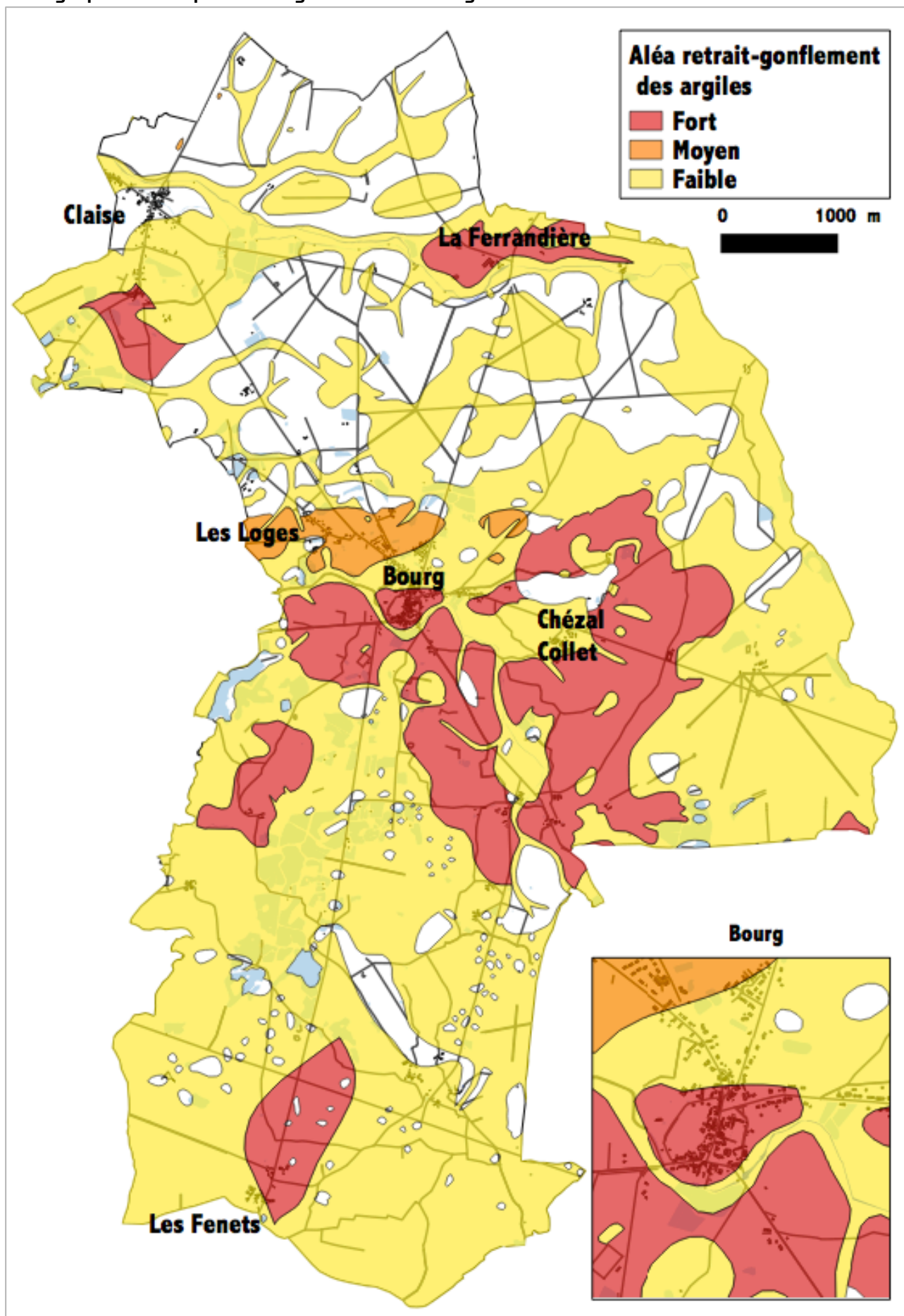
La commune est concernée par un risque majoritairement d'aléa fort sur une partie de son territoire (cf. carte suivante). Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des **dégâts parfois importants aux constructions**.

Un sinistre consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des coûts de réparation très lourds et peut même, dans certains cas, aboutir à la démolition de la maison lorsque les frais nécessaires à son confortement dépassent la valeur de la construction. Ces cas extrêmes restent relativement rares en France mais le nombre de maisons touchées par ce phénomène est particulièrement élevé.

Pourtant, on sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions. Il est donc fondamental de **savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante** au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Ces règles préventives à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question.

Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.



- ✚ La diversité des sols de la commune produit des **occupations de l'espace diversifiées**. On y rencontre des étangs, des espaces forestiers dont certains sont de grande superficie, mais également des grandes cultures et des espaces plus morcelés où se mêlent prairies, bouchures et bocage persistant. Les buttes, buttes de grès typiques de la Brenne, viennent ponctuer le paysage.
 - ✚ Plusieurs **mutations récentes du paysage** ont eu lieu, qui ont des impacts paysagers, exercent une pression sur les terres agricoles et nuisent aux cortèges écologiques de la commune, notamment :
 - La « cabanisation » est un phénomène particulièrement marqué à Neuillay-les-Bois (nombre important de cabanes et d'installations annexes dégradant les paysages). Il en va de même des extensions urbaines diffuses du bourg et du hameau de Claise, qui banalisent les paysages.
 - La multiplication du nombre d'étangs, même si elle tend à se ralentir, ainsi que les nombreux « trous d'eau » avec palettes d'aménagement et de végétaux peu adaptés au contexte naturel, sont également dommageables pour les complexes éco-paysagers de la commune.
 - ✚ La commune jouit d'une **grande richesse de milieux naturels**, reconnus à travers toute une série de zonages de protection réglementaire liés à la richesse des étangs de Brenne (Zone RAMSAR, Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologiques, etc). C'est notamment la **partie ouest de la commune** qui recense les plus grands sites d'intérêt, notamment au niveau de l'étang du Grand Mez.
 - ✚ Il en résulte de nombreuses **continuités écologiques à préserver** (trame verte et bleue).
 - ✚ En termes de risques naturels, certains endroits de la commune peuvent connaître des mouvements de terrain et tassements différentiels liés au **retrait-gonflement des argiles**. Alerter les populations sur ce phénomène paraît essentiel, notamment lors des projets de constructions.
-

3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 ANALYSE DES ESPACES URBANISES

3.1.1 HISTOIRE ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Généralités

Le nom de Neuillay, d'origine gallo-romaine, est formé sur le nom d'un gentilice romain : *Novellius*. Connue dès le 9^{ème} siècle sous ce nom de *Nuviliacus*, elle ne prendra son appellation actuelle qu'à partir du 16^{ème} siècle. Son histoire est fortement liée à celle de l'abbaye de Meobecq à laquelle le domaine appartiendra dès le 12^{ème} siècle, comme en témoigne aujourd'hui son patrimoine monumental. Le petit patrimoine rural montre les activités humaines, essentiellement agricoles.

L'église Saint-Hilaire

L'église Saint-Hilaire est un édifice de plan rectangulaire, constitué d'un porche, d'une nef unique et d'un chœur à chevet plat précédé de deux chapelles latérales. Derrière le chœur, la sacristie poursuit l'alignement. Une première construction occupait certainement l'emplacement actuel de l'église, dont la construction remonte à la fin du 12^{ème} siècle. D'abord propriété de l'abbaye de Saint-Germain-Des-Prés, elle sera ensuite donnée à l'abbaye de Méobecq.

De l'époque de sa construction, il ne reste aujourd'hui que l'archivolte qui surmonte le portail, et des chapiteaux, réemployés dans les chapelles latérales. L'édifice a en effet subi au cours des siècles d'importantes modifications. A la fin du 15^{ème} siècle, un porche est construit devant la nef ; la charpente, un berceau brisé à lambris, est refaite. Au 19^{ème} siècle, les chapelles latérales sont édifiées à l'entrée du chœur, la sacristie est reconstruite derrière le chevet, la voûte et les vitraux sont refaits.



Cliché 2017

Le manoir de la Ferrandière

Façade sud sur la Claise, depuis la RD 925



Source : RP PLU 2008

Cet ancien manoir est situé à 3 km au nord-est du bourg, dans la vallée de la Claise. Il se compose d'un corps de logis à deux étages du 15^{ème} siècle, flanqué d'une tour carrée d'escalier. Dans la cour se trouve un pigeonier de la même époque. Le domaine relevait en hommage lige à l'abbé de Méobecq. Ce fief, réuni à la terre de Villedieu, devient en 1817 un relais de chasse.

Une importante exploitation agricole (élevage de charolaises) a son siège à la Ferrandière (hangars visibles sur la photo ci-dessus),



Le château de Bois-Robert

Sur carte de Nicolai, dessinée en 1571, le "Boisrobert" désigne un bois de vaste étendue figuré à l'ouest de la forêt de Châteauroux. Un fief de ce nom, mouvant féodalement de Châteauroux, était une annexe de la Tour de Rançay, en la paroisse de Niherne. Il est fait mention en mai 1613 de ce "lieu, fief et maison seigneuriale", ainsi que de la métairie et moulin de Laleuf sur la Claise. Les terres de Boisrobert et de la tour de Rançay furent réunies à celle de Villedieu en 1660.



Source : RP PLU 2008

La terre fut détachée de celle de Villedieu en 1878. Monsieur Julien Peyrot-Grillon, fit construire en 1885 une habitation sur les plans de M. Moreau, architecte de Moulins.

Le château, en bon état, est utilisé par ses propriétaires comme chambres et table d'hôtes.



La maison des Hirondelles

Sous la porte d'entrée d'une maison de la rue Principale, une colonie d'hirondelles des fenêtres, unique dans la région, niche depuis le début du siècle. Environ quatre cents oiseaux viennent chaque printemps nicher, et repartent à l'automne avec leur progéniture.



Cliché 2016

Le "petit patrimoine"

Un inventaire du petit patrimoine de Neuillay-les-Bois a été réalisé en 2001, par le Parc Naturel Régional (Agathe Blondel). Cet inventaire est consultable à la Mairie et au PNR.

Le patrimoine lié à l'eau :

L'eau est un élément vital. C'est pourquoi les hommes ont toujours cherché à s'installer près d'une source, d'une rivière ou d'un puits. La recherche et le captage de l'eau sont donc des réalisations prioritaires. Les éléments bâtis qui s'y rattachent prennent un sens particulier.

Les puits sont des équipements individuels ou collectifs. La **commune en compte 32**. Aller chercher l'eau au puits était une corvée quotidienne réservée aux femmes et aux jeunes. Le puits individuel est le meilleur moyen pour alimenter en eau des fermes parfois très isolées. Il est placé à l'endroit le plus favorable entre l'espace domestique et l'espace de culture: la cour de la ferme. Le puits collectif, par souci d'économie, est quant à lui, placé au centre du hameau ou du village où il crée une zone d'activité.



Les plus anciens ont une margelle au ras du sol, de forme ronde ou carrée. Ils ne possèdent pas de mécanisme pour remonter l'eau jusqu'au 18^{ème} siècle. Le type de puits le plus courant comporte margelle ronde en pierre calcaire, manivelle simple ou double et toiture à deux pans en zinc, quelquefois en tuiles plates. Il existe cependant sur la commune quelques variantes: quatre puits sont dotés d'une margelle carrée et un autre d'une margelle de forme octogonale.



Aux Fenêts, le puits présente une couverture originale: sa toiture est en pavillon à six pans (photo ci-contre). Trois puits communaux sont de type différent. Probablement plus anciens, ils sont protégés par un abri maçonné en petits moellons calcaire.



Les lavoirs : le lavage du linge se faisait traditionnellement la rivière ou dans un trou d'eau. Ce n'est qu'au cours du XIX^{ème} siècle que de véritables locaux ont été construits, alimentés par une source, ou une rivière. Il n'y a **aucun lavoir** construit sur la commune.

Les fontaines sont des réalisations importantes en ce qui concerne le captage de l'eau. Elles sont souvent aménagées avec une pompe. La commune compte **trois fontaines**, dans le bourg, à l'Aleuf et à Houlme.

Les moulins à eau : Ils représentaient un des éléments importants de la vie rurale, dans le circuit du grain. Ce sont des bâtiments artisanaux dont l'activité a disparu avec la modernisation de la meunerie, au milieu du XIX^e siècle. Il ne subsiste **aucun moulin** sur la commune de Neuillay-les-Bois.

Le patrimoine non lié à l'eau

Le four à pain. Sa présence est quasiment systématique dans l'architecture traditionnelle.

Pour leur construction, on utilise les mêmes matériaux que pour la maison: pierre locale, tuiles et briques. Les fours individuels ne se sont répandus qu'à partir du 15^{ème} siècle, et surtout au 19^{ème} siècle. Avant les villageois utilisaient le four communautaire ou le four banal.

Les fours sont le plus souvent accolés à l'habitation, contre un pignon et protégés par un appentis ou une "chambre de four". Souvent la bouche du four ouvre dans la cheminée de la maison. Il arrive quelquefois qu'ils soient isolés et non intégrés à la construction.

Sur la commune, il existe encore un four à pain communautaire : c'est le **four banal de Claise**. On trouve **également 8 fours individuels** dans les hameaux et les maisons anciennes. La plupart sont en mauvais état de conservation et parfois en ruine.

Les loges, quant à elles, sont un habitat temporaire et saisonnier. Elles sont liées à des activités spécifiques comme les travaux forestiers ou le plus souvent l'activité viticole. Elles s'implantaient généralement à la périphérie des terres cultivées. Majoritairement construites en pierres et couvertes de tuiles en ardoises, il **n'en existe plus** sur la commune.

Les pigeonniers de la région sont soit isolés, soit intégrés à un domaine. Dans tous les cas ils dépendaient d'une ancienne seigneurie ou d'une possession ecclésiastique. Ce sont des bâtiments imposants qui sont l'image de la prospérité et de la richesse des anciens grands domaines. Ils se remarquent dans le paysage. Il existe aussi des pigeonniers plus modestes intégrés dans les murs pignons de granges ou de dépendances. Ceux-ci appartenaient aux petits fermiers. La commune de Neuillay-les-Bois compte **un pigeonnier** qui appartient au domaine de la Ferrandière (photo ci-contre).



Certains bâtiments possèdent des lucarnes pour éclairer les combles ou pour des raisons d'usage (lucarne d'éclairage, d'aération, pour monter les marchandises dans les combles, lucarne fénrière pour le foin, ...). Elles se présentent majoritairement sous avec des toits à deux pentes. Elles sont construites en bois ou en pierre à linteau monolithe.



Les cheminées sont un élément participant à l'architecture du bourg. Le plus souvent en briques, parfois en pierres de taille, elles ont toujours une section importante qui, outre son utilité première, équilibre la composition.



Les pierres d'éviers appelées aussi "bassies" ou "marées" permettent l'évacuation des eaux sales. Elles figuraient dans toutes les habitations. Elles se composent d'une niche dans le mur, encadrée de bois ou de pierre. L'évier est une large dalle de pierre avec un rebord vers l'intérieur. L'écoulement de l'eau est assuré par un petit canal creusé dans le bloc de pierre qui ressort à l'extérieur du mur. Il n'en reste que **très peu sur la commune** puisque seulement 5 bassies ont été répertoriées. Elles se situent sur le mur gouttereau de la maison, à côté de la porte d'entrée, à l'intérieur d'une niche creusée dans le mur. Leur état de conservation est moyen.



Les murs de clôture et les murets sont des éléments du petit patrimoine car ils s'intègrent au paysage rural et ont une utilité. Le calcaire est présent partout et surtout dans les champs, c'est pourquoi il existe de nombreux murets de pierre, qui permettaient de délimiter les parcelles tout en dégagant les espaces cultivés. Ces murets servaient aussi à délimiter le tracé de chemins. Par ailleurs, les grands domaines étaient entourés d'un mur de clôture en pierre. Le remembrement et l'intensification de l'agriculture ont progressivement fait disparaître ces éléments.



Les porches et les portails sont plutôt rares et on ne les trouve que **dans quelques domaines** et souvent les plus importants. Ils marquent l'entrée du domaine d'habitation ou de l'espace cultivé. Ils se composent de deux piliers prolongés d'un muret.



Deux croix sont présentes sur la commune. La première, en ruine, est une croix de chemin. La deuxième, dans le bourg, est un calvaire.

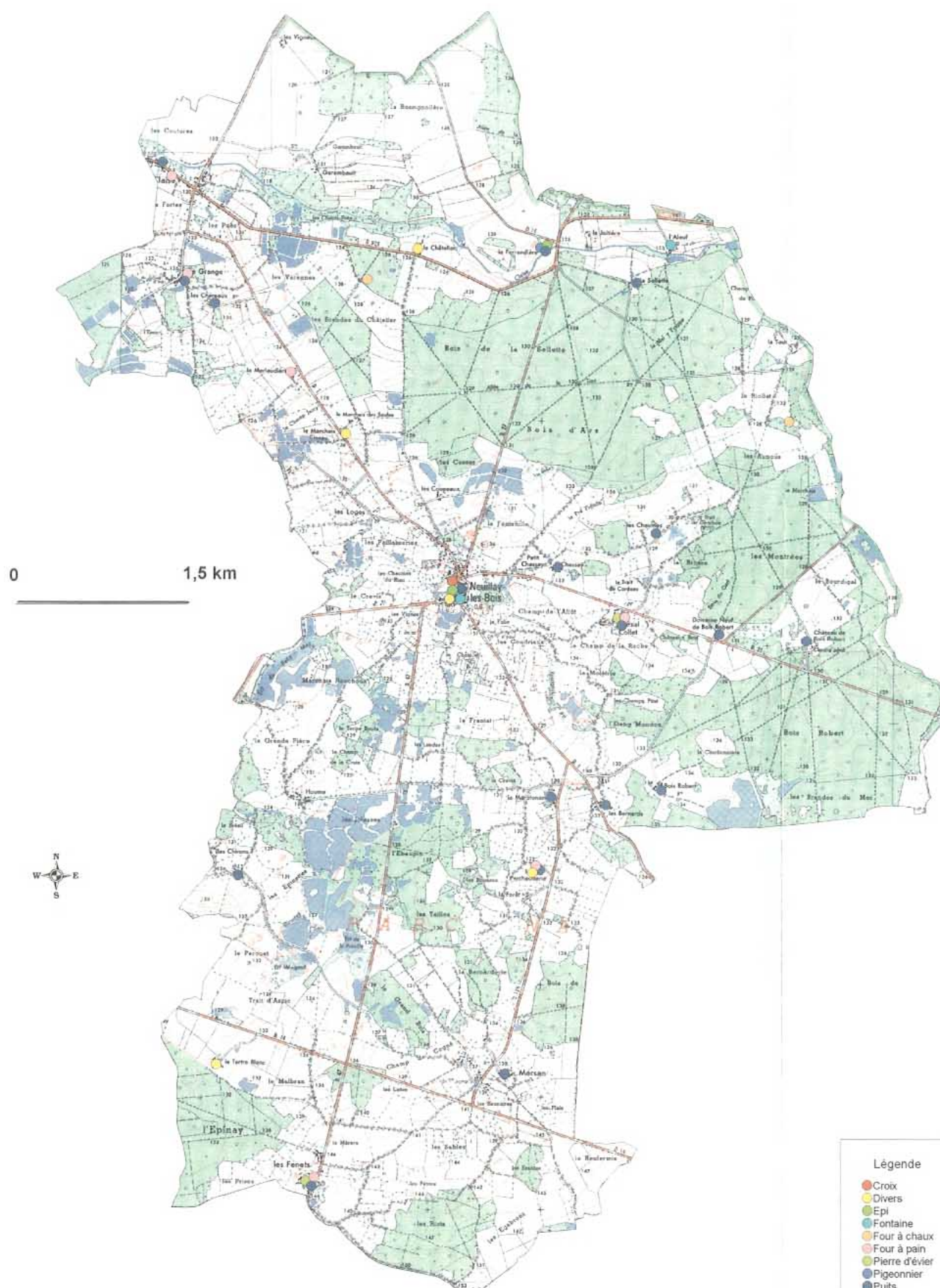
Près de 80% de ce patrimoine appartient au domaine privé, Au total, l'inventaire réalisé par le PNR a mis en évidence 59 objets répertoriés sur toute la commune.

Sites archéologiques

En 2008, une cinquantaine de sites archéologiques étaient inventoriés d'après l'état des connaissances du Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges comprenaient notamment des sites gallo-romains, maisons fortes médiévales, sites métallurgiques, habitat, ...

INVENTAIRE DU PETIT PATRIMOINE

Neuillay-les-Bois



Source : Scan25 IGN
Cartographie : PNR Brenne

Les grands traits de l'architecture du Parc Naturel de la Brenne

L'architecture rurale s'organise en fonction des paysages, des sols et du climat. Elle s'inscrit profondément dans le terroir. Historiquement, les sites de la plupart des communes actuelles sont occupés par l'homme depuis l'antiquité. Situé au carrefour de plusieurs régions, le territoire du Parc reçoit les influences architecturales des contrées voisines.

Les bourgs sont généralement organisés autour de l'église, assurent généralement une fonction de carrefour soit à proximité d'un cours d'eau, soit sur une butte. Aux alentours, on rencontre un habitat plus dispersé dont le tissu est souvent très lâche. La concentration de plusieurs propriétés est appelée village ou écart. On retrouve aussi des fermes isolées, qui peuvent être le fait d'une organisation foncière sur de vastes domaines.

L'habitat traditionnel est simple, fonctionnel et utilitaire. Assez dispersé, il se compose de demeures simples adaptées au climat. Les habitations tournent le dos au vent d'ouest. La façade la mieux exposée est orientée au sud-est, elle possède généralement les ouvertures: portes et fenêtres. La façade nord reste aveugle ainsi que la plupart des murs pignons qui reçoivent le plus souvent des appentis. Les constructions s'intègrent par leurs volumes et leurs matériaux au paysage naturel.

Les domaines se repèrent par leur volume d'habitation qui est beaucoup plus important. Ils sont souvent entourés d'un muret de pierres, limitant les chemins d'entrée.

Généralement, les habitations les plus anciennes du Parc sont longues, étroites et basses. Le module de base est composé d'une seule pièce, équipée d'une cheminée et d'une pierre d'évier. De génération en génération, d'autres modules se sont juxtaposés formant ainsi un habitat plus complexe. Les appentis correspondent à de petits volumes accolés à l'habitation principale. Ils servent de modules complémentaires. Ils peuvent abriter des animaux, pour les soues à cochon, les clapiers et les poulaillers ou des fonctions annexes pour les fours à pain, les celliers. L'espace habitable s'organise alors en fonction de diverses contraintes autour d'une cour carrée ou rectangulaire et autour de pôles comme les puits, les fours.

La vie des hommes dans le Parc Naturel Régional de la Brenne est étroitement liée à son territoire. L'emploi massif des matériaux issus du substrat local est donc l'une des caractéristiques de l'architecture rurale du Parc. Les hommes prélevaient des matériaux sur l'environnement le plus proche pour construire leurs habitations.

A travers le bâti, on peut ainsi identifier la nature du sol et du sous-sol. Sur le territoire du Parc, le calcaire est largement dominant même s'il existe quelques poches localisées d'utilisation prédominante du grès rouge notamment dans la Brenne des étangs, un des exemples le plus typique étant le Hameau du Bouchet où est installée la Maison du Parc. Les appareillages des murs du bâti rural sont généralement faits de moellons de pierre locale calcaire ou grès. Un enduit recouvre généralement l'ensemble de la maçonnerie; l'enduit traditionnel de faible épaisseur laisse souvent apparaître les pierres. Les pierres calcaires taillées sont réservées aux chaînes d'angle et aux encadrements de baie. L'utilisation de la brique reste marginale dans la construction. Elle apparaît dans les bouches de four, les souches de cheminée et les conduits ainsi que dans les allèges de fenêtres et de pierre d'évier et pour les encadrements de baie à partir du 19^{ème} siècle.

La toiture est généralement à 2 pans, parfois à 4 pans. La couverture traditionnelle est la tuile plate locale, à l'exception des zones où l'influence de la Touraine fait apparaître l'usage de l'ardoise. L'ardoise est un matériau d'importation des régions avoisinantes. Son utilisation est plus tardive et davantage réservée aux constructions plus nobles. L'utilisation de matériaux végétaux, comme le chaume, était interdite dès le début du 18^{ème} siècle en raison des risques d'incendie.

3.1.2 MORPHOLOGIE URBAINE ET DEVELOPPEMENT DES ESPACES URBANISES

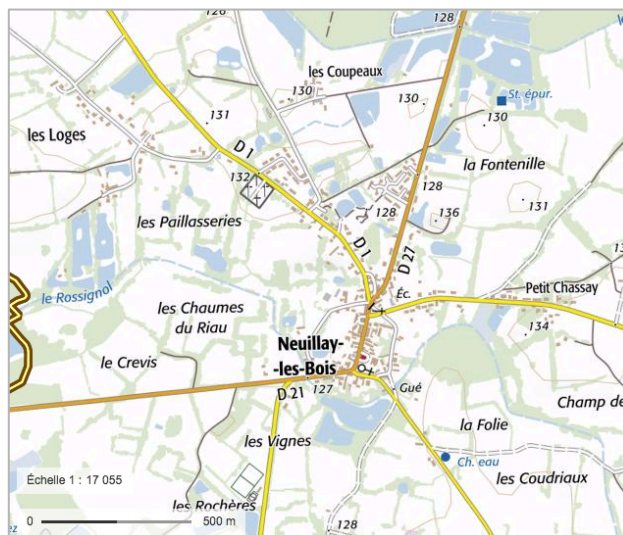
La commune se situe dans la «queue de Brenne» où les étangs sont moins nombreux et la forêt plus présente. Ce contexte a déterminé différents modes d'habitat.

Le territoire communal compte cinq groupements principaux: le bourg et cinq villages: les Loges, Mersan, les Fenêts, la Grange et Claise. Les maisons d'habitation sont disposées le long des voies de communication desquelles part quelquefois un chemin communal élargi qui tient lieu de place.

Evolution du bourg



Carte de l'état major 1820-1866



Carte IGN actuelle

Tracés viaires

Au 19^{ème} siècle, le village était entouré d'eau (cf. carte état major ci-dessus). On devine le tracé actuel du Rossignol, qui était beaucoup plus large. Les liaisons routières existantes sont alors tracées en contournant au maximum l'eau, les traversées étant aux endroits les plus étroits ou aux gués. Les chemins périphériques comme celui de la Menagerie ou celui de la Fontaine existent déjà.

L'implantation du village au milieu de cette étendue d'eau a engendré des **connexions viaires** indirectes. Deux carrefours ont été créés au nord et au sud du village, raccordés par une voie le long de laquelle le village s'est établi. Par la suite, la D27 a été tracée de manière rectiligne dans l'axe de la rue Principale pour relier au plus court Méobecq à la route de Châteauroux et Villedieu-sur-Indre. La convergence des trois voies en un même point au Nord du village a accentué cet effet de carrefour au détriment d'une place de village.

Le bourg de Neuillay est comme un noyau, délimité par ses chemins périphériques. Il a le profil d'un village en étoile relié aux extrémités par des grands axes mais contient un cœur tendu entre ces deux carrefours, à l'image d'un village rue.

Structure du bourg

La structure du bourg est groupée pour sa **partie ancienne**, avec des constructions à l'alignement ou en léger retrait. Le parcellaire garde trace de la densité d'habitation, avec des parcelles de petite taille, très irrégulières et en longueur. On retrouve deux espaces publics plus importants, près de l'église et au carrefour de la route de Luant.



Le bourg ancien

Développement de l'urbanisation

Le **développement récent du bourg** s'est effectué sous forme pavillonnaire, soit en linéaire le long de voies, soit sous forme de lotissements. Au sud, la présence du ruisseau du Rossignol et la nature du sol a limité strictement la construction. Entre le centre du bourg et les lotissements, la réalisation d'un parc, avec plan d'eau, buvette et sanitaires

est un véritable équipement structurant, aussi bien en terme de cadre de vie du village, qu'en terme de circulation piétonne ou cycliste.

Le développement du bourg



Le long de la route de Luant, en direction de l'est, l'urbanisation récente s'est effectuée par **découpe parcellaire régulière**. Après une première séquence en venant du bourg, où l'on trouve un mélange de maisons d'origine différente, on traverse une zone humide, avec un étang au sud de la route et une coupure herbagère au nord. Le départ d'un chemin vers le nord-est invite à partir vagabonder dans la nature que l'on sent toute proche. La troisième séquence nous fait revenir à un univers semi-citadin, avec des constructions récentes en ordre régulier, des trottoirs et un front quasi-continu sur rue composé de clôtures diverses et variées ou de murs végétaux.

La dernière maison sur la route de Luant se situe à près de 700 m de la place du village.

Les dernières opérations de lotissements communaux

Greffé à 350 m au nord de la place du village, le premier lotissement communal est accessible en voiture uniquement depuis la route de Châteauroux. Il s'appuie au nord-ouest sur un chemin rural qui lui permet de communiquer avec les terres agricoles tout en le séparant nettement. Il dispose d'un accès direct au parc communal qui le borde au sud-est. Bien que son aspect intérieur possède toutes les caractéristiques du lotissement traditionnel (voiries régulières, implantations au centre de la parcelle) il représente pour la commune une opération de qualité, avec un cadre de vie très appréciable, d'autant qu'il offre une certaine mixité (logements sociaux et constructions privées).

Ces dernières années, un nouveau lotissement communal a vu le jour à la Grelode. Il est accessible depuis la route de Buzançais et permet un bouclage du secteur. Il est, comme le premier lotissement, directement relié au parc communal.

Vue aérienne des deux opérations de lotissements articulées autour du parc



Source : IGN, géoportail, 2014

Le bâti rural

Aujourd'hui, l'évolution de l'agriculture tend à modifier l'organisation de l'espace rural. Des hangars se greffent autour du bâti ancien. Dans les maisons d'habitation, les travaux de modernisation font disparaître les aménagements anciens. Les petites exploitations se regroupent. La concentration des terres entraîne l'abandon de certaines fermes qui, devenues inutiles, risquent d'être démolies ; toutefois le développement des résidences secondaires ou le desserrement de l'agglomération castelroussine peuvent offrir quelques pistes de restauration.

Les hameaux de Neuillay-les-Bois possèdent des spécificités les différenciant les uns des autres. On peut définir le hameau comme "un petit groupement bâti, aggloméré, séparé du centre bourg et sans continuité urbaine avec celui-ci".

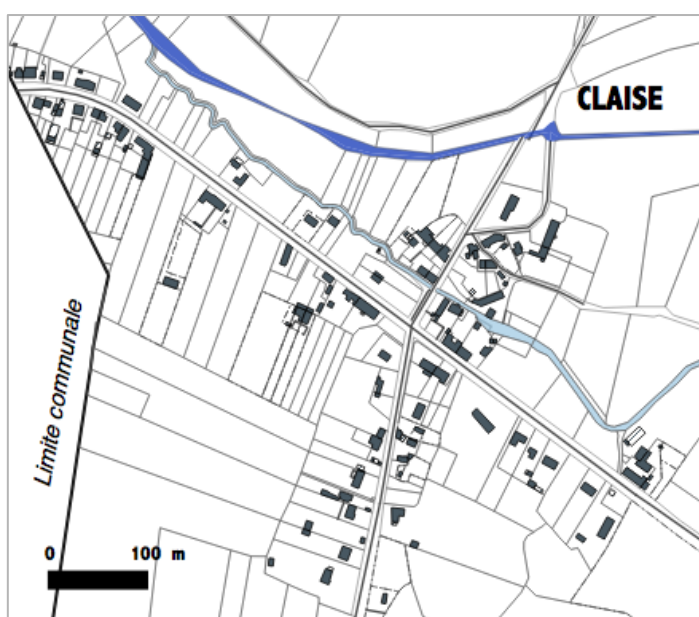
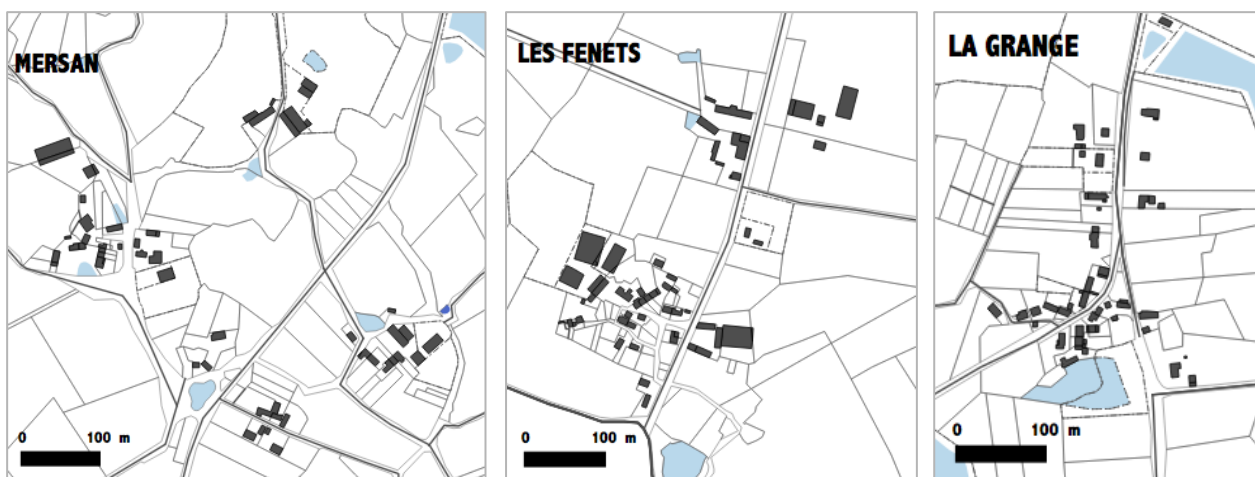
La définition peut être complétée par quelques caractéristiques :

- Présence d'un bâti au caractère architectural traditionnel, et ou agricole dominant
- Dénomination propre du hameau, indépendante du nom de la commune,
- Absence de bâtiments administratifs (mairie, église, poste, ...), d'équipements urbains (trottoirs, éclairage public, ...), d'espaces publics de type place, square, ...

Enfin, les hameaux étaient à l'origine le lieu privilégié de localisation des sièges d'exploitation. Cette particularité, partagée avec les fermes isolées, a été bouleversée par le changement socio-économique des habitants : déprise de l'activité agricole avec abandon des bâtiments dédiés, apparition des "néo ruraux" adaptant ce bâti à une unique fonction d'habitat, éventuellement doublée par un accueil touristique.

A Mersan, le hameau est composé de plusieurs fermes peu éloignées ; chacune garde son identité architecturale, fonctionnelle et paysagère. Nous sommes à la frange de la définition du hameau, chaque maison étant nettement indépendante. Il reste trois exploitations agricoles.

Le village des Fenêts ou celui de la Grange, d'origine agricole, sont composés d'une juxtaposition de constructions proches et répondent pleinement à la définition du hameau citée ci dessus. Les Fenêts comptent encore deux exploitations agricoles, tandis que le hameau de la Grange n'en compte plus aucune.



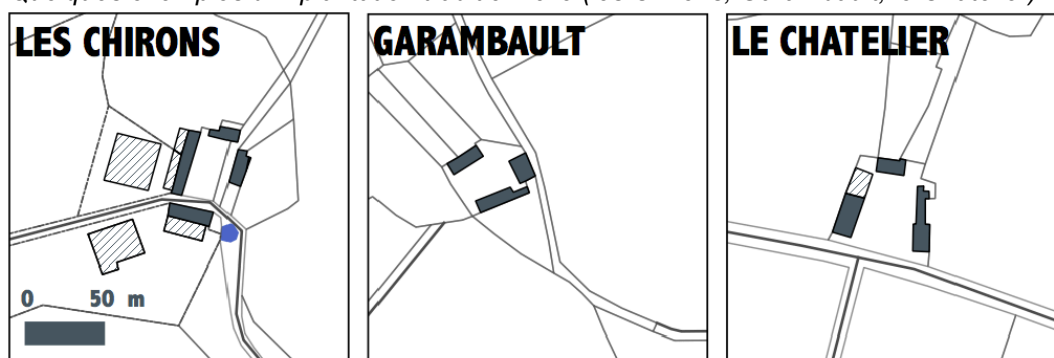
Le hameau de **Claise**, à cheval sur Vendoeuvres et Neuillay, s'étire le long de la route départementale 925, à proximité de la rivière, sans jamais approcher trop près des fonds humides (ci-contre).

Les maisons anciennes sont souvent construites à l'alignement, avec des volumes multiples, les maisons les plus récentes se repérant facilement par leur implantation au milieu de leur terrain à découpe géométrique simple. Deux exploitations agricoles sont encore présentes côté Neuillay. La présence d'un restaurant ne suffit pas pour considérer le hameau comme un bourg.

Sur le reste du territoire communal, l'habitat se compose de petites propriétés indépendantes et de quelques petits hameaux, plus d'une trentaine en tout. L'organisation spatiale des fermes isolées est constante: plusieurs grands corps de bâtiments sont en général répartis en carré, laissant entre eux des passages étroits. Si les bâtiments sont isolés, une allée relie la propriété à la voie de communication principale.

Les bâtiments agricoles récents se situent à proximité immédiate de la ferme et tranchent par leurs dimensions et leurs proportions. La mécanisation de l'agriculture implique des volumes tout à fait différents, que les techniques de construction permettent de réaliser.

Quelques exemples d'implantation traditionnelle (les Chirons, Garambault, le Chatelier)



Architecture rurale

L'emploi de matériaux trouvés sur place est l'une des caractéristiques de l'architecture rurale. Ainsi, sur la commune, la pierre de construction majoritairement utilisée est le calcaire à l'exception du domaine de la Selette construit en grès ferrugineux de la Brenne. La brique intervient également de façon très ponctuelle dans les constructions où elle sert pour les encadrements de fenêtres et de porte, les souches de cheminée, les fours à pain...

Les toitures sont le plus souvent couvertes en tuiles plates mais on en rencontre cependant quelques-unes en ardoise.

Le bois est employé de manière très diversifiée. C'est le matériau exclusif des charpentes et des menuiseries traditionnelles. Il entre aussi dans la construction des encadrements de fenêtres et de portes. Aucune construction ne pouvait se passer du bois et la largeur des maisons est souvent fonction de la longueur des poutres dont on disposait.

L'utilisation des matériaux locaux, pierres, sables, argiles, chaux, a permis d'obtenir une palette chromatique des façades (pierre et enduits) et toitures (tuiles) très homogène dans les bases beiges – gris et brun. Au fil des ans, les enduits acquièrent une patine, une irrégularité, qui participent à l'intégration des bâtiments dans le paysage.

L'utilisation des matériaux plus modernes ne s'est pas toujours traduite par des innovations architecturales dont le goût a résisté aux années. En sont témoins : revêtements de façades (ciment, enduits uniformes, ...), proportions des percements des murs, utilisation d'éléments préfabriqués (appuis de fenêtres en béton, souche de cheminée, ...).

Désormais, la construction des maisons se fait souvent avec des aspects bien différents de l'architecture traditionnelle. Les éléments architecturaux sont souvent uniformes, avec les caractéristiques suivantes :

- un seul bâtiment, à usage d'habitation,
- peu de bâtiments annexes, les garages et autres dépendances étant accolés au bâtiment d'habitation
- implantation généralement au milieu de la parcelle par rapport aux limites séparant des voisins
- implantation à proximité de la route (5 m est un standard : la longueur d'une voiture) et parallèle à la voie, quelque soit l'orientation par rapport au soleil
- Forme rectangulaire, voire carrée
- Enduits très clairs en rupture avec la palette chromatique traditionnelle
- Parcellaire découpé selon la surface souhaitée, avec "X m de façade sur rue", sans prise en compte de l'environnement.
- Utilisation générale de la tuile mécanique
- Une intégration paysagère difficile, en terme de matériaux, de couleurs et de végétation

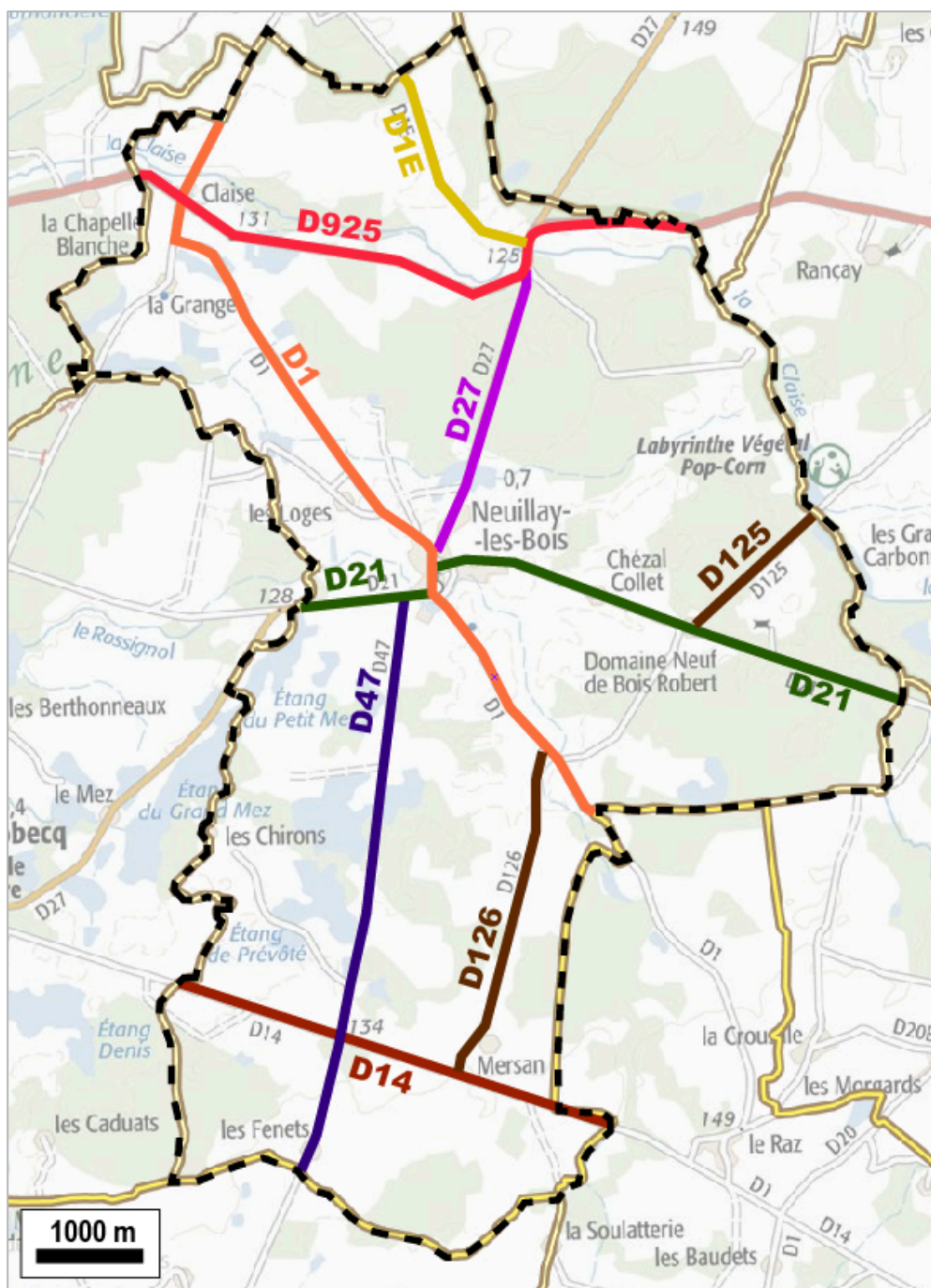
Le tissu urbain du bourg et de certains hameaux présente des **capacités de mutation** (logements vacants, potentiel lié au changement de d'affectation, ...) et de **densification** (« dents creuses », parcelles densifiables,...). Elles font l'objet d'une analyse plus détaillée dans le chapitre *Diagnostic Prospectif*.

3.1.3 TRANSPORTS ET DESSERTE

L'autoroute A20 (Vierzon – Châteauroux – Limoges – Montauban) est située à moins de 15 km de la commune, par la RD 925 en direction du nord (échangeur de Saint-Maur) et par la RD 21 en direction du sud (échangeur de Luant) (Cf. carte page 13).

La commune est desservie au nord par la RD 925 qui relie Châteauroux à Châtellerault, en traversant Mezières-en-Brenne. Le bourg est lui-même situé au carrefour de plusieurs routes départementales (RD n° 1, 21, 27 et 47). La RD 14, qui relie Meobecq à Lothiers, traverse le territoire dans sa partie sud. Le territoire communal comporte également les RD1E, 125 et 126.

Carte des routes départementales traversant la commune



En matière de **transports collectifs**, la commune est desservie par réseau de cars du département, l'Aile Bleue (ligne Q reliant Tournon Saint-Martin/Azay-les-Ferron à Châteauroux). Ses horaires de passages sont limités à un aller le matin vers Châteauroux, un retour le soir depuis Châteauroux. Néanmoins, un service à la demande reste possible.

3.2 DONNEES TECHNIQUES

3.2.1 RESEAUX, ANNEXES SANITAIRES, GESTION DES EAUX ET DECHETS

A) Assainissement des eaux usées

L'assainissement consiste en l'ensemble des techniques de collecte, de transport et de traitement des eaux usées et pluviales d'une commune (**assainissement collectif**) ou d'une parcelle privée (**assainissement autonome**) avant leur rejet dans le milieu naturel. L'élimination des boues issues des dispositifs de traitement fait partie de l'assainissement.

Le rapport de présentation du P.L.U. de 2008 évoquait un zonage d'assainissement établi par la commune, qui avait retenu la solution de l'assainissement collectif pour le bourg et le village de Claise et l'assainissement autonome sur le reste de la commune. Ce document de zonage n'existe plus, et la mise en place d'un assainissement à Claise n'est pas d'actualité à ce jour.

■ Détails sur l'assainissement collectif

Données notamment issues du rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'assainissement collectif (exercice 2015)

Le service est exploité **en régie**. Le service public d'assainissement collectif dessert une population estimée à 345 habitants au 31/12/2015. Le nombre total des abonnés est de 169. Les volumes facturés s'élèvent à 13 442 m³.

L'**ouvrage d'épuration** des eaux usées est une station d'épuration des eaux usées (traitement biologique par lagunage naturel), d'une capacité nominale de 430 équivalents-habitants. La station d'épuration a été mise en service en janvier 1991. La population raccordée à la station d'épuration est estimée à 350 habitants. En fonction du développement communal et de sa répartition bourg/lieux dits, les **capacités maximales** pourraient être atteintes à moyen terme, impliquant d'agrandir la station.

La station d'épuration du bourg, localisation et données :



Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>

Capacité nominale : 430 EH

Débit de référence : 64 m³/j

Filières de traitement : Eau - Lagunage naturel

Taille de l'agglomération en 2015 : 403 EH

Somme des charges entrantes : 403 EH

Somme des capacités nominales : 430 EH

Chiffres clefs en 2015 :

Charge maximale en entrée : 403 EH

Débit entrant moyen : 99 m³/j

Production de boues : 5 tMS/an

Milieu récepteur :

Bassin hydrographique : LOIRE-BRETAGNE

Type : Eau douce de surface

Nom : Le Moury

Nom du bassin versant : Creuse

Zone Sensible : La Loire aval

Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006)

Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)

Conformité équipement au (31/12/2016 : prévisionnel) : Oui

Le dernier rapport annuel fait état des données suivantes :

Capacités nominales d'épuration	Paramètre	DBO5	Débit
	Capacité	25,8 kg/j	64,5 m ³ /j

Prescriptions de rejet (Arrêté national du 22 juin 2007)	Paramètre :	Fréquence des bilans de surveillance	Concentration (mg/l)	Et Ou	Rendement (%)
	DCO	1 par an			60 (*)

(*) mesure effectuée sur échantillon non filtré

Analyse sur prélèvement ponctuel du 12/11/2015	Paramètre	DBO5	DCO	MES	NKj	PT
	Concentration eau traitée	5 mg/l	90 mg/l	10 mg/l	28,6 mg/l	5,8 mg/l

Température : 14.9 ° C

PH : 7.0

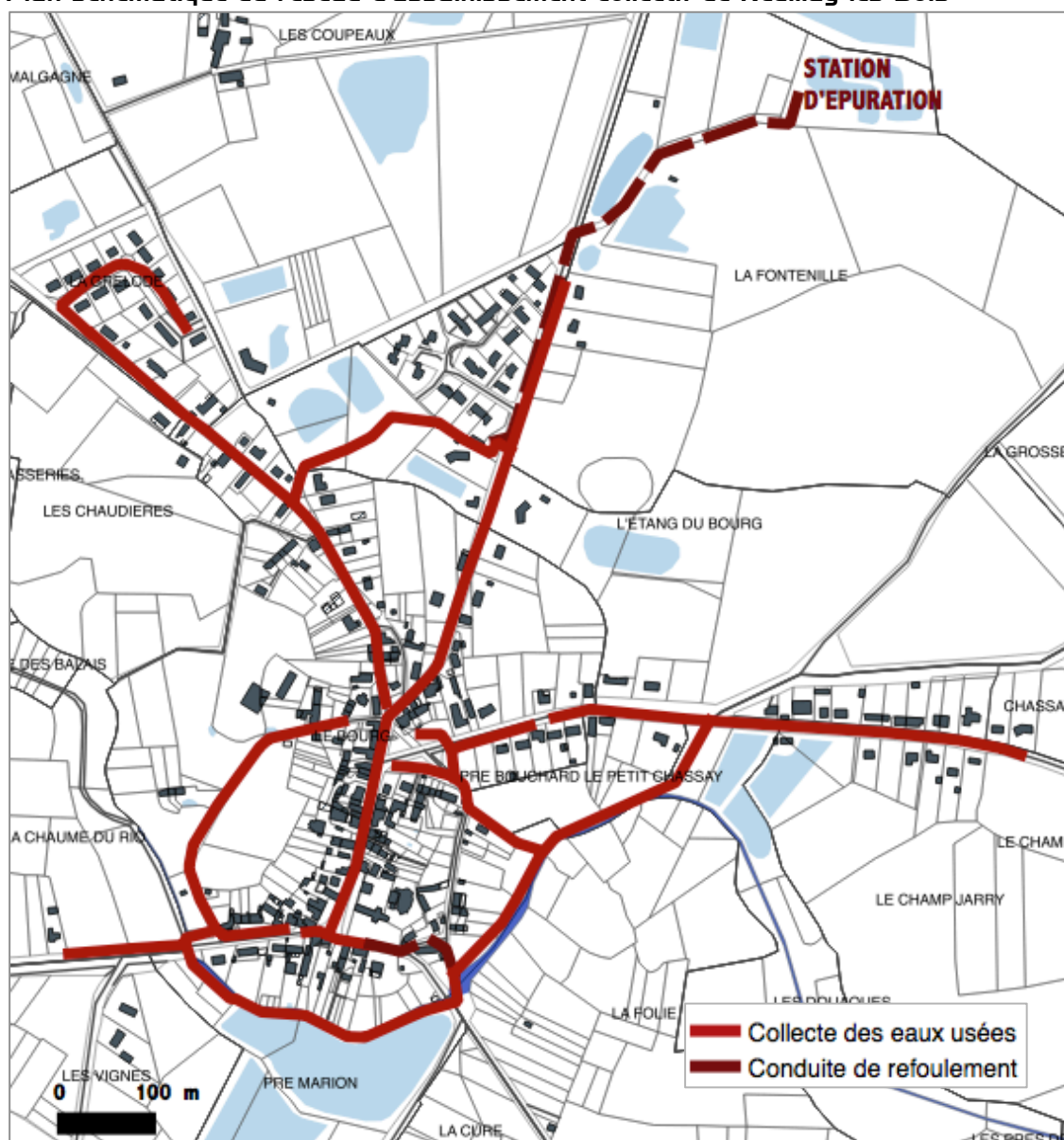
Equivalent habitant : rejet de 60 grammes de DBO5 par jour. / DBO5 : Demande biologique en oxygène pendant 5 jours.

DCO : Demande chimique en oxygène. / MES : Matières en suspension. / NKj : Azote Kjeldhal. / NGL : Azote global.

Pt : Phosphore total. / tMS : tonne de matière sèche

Le linéaire de **réseaux de collecte** (hors branchements) et/ou de transfert est de 5,03 km de **réseau séparatif** (absence de réseau unitaire), dont 0,8 km de refoulement ; le réseau étant équipé de **trois postes de relevage**, situés route de La Pérouille, route de Claise et route de Villedieu-sur-Indre (rue de la Résistance).

Plan schématique du réseau d'assainissement collectif de Neuillay-les-Bois



■ Détails sur l'assainissement autonome

En dehors des zones desservies par l'assainissement collectif, les constructions font l'objet de systèmes d'assainissement autonome.

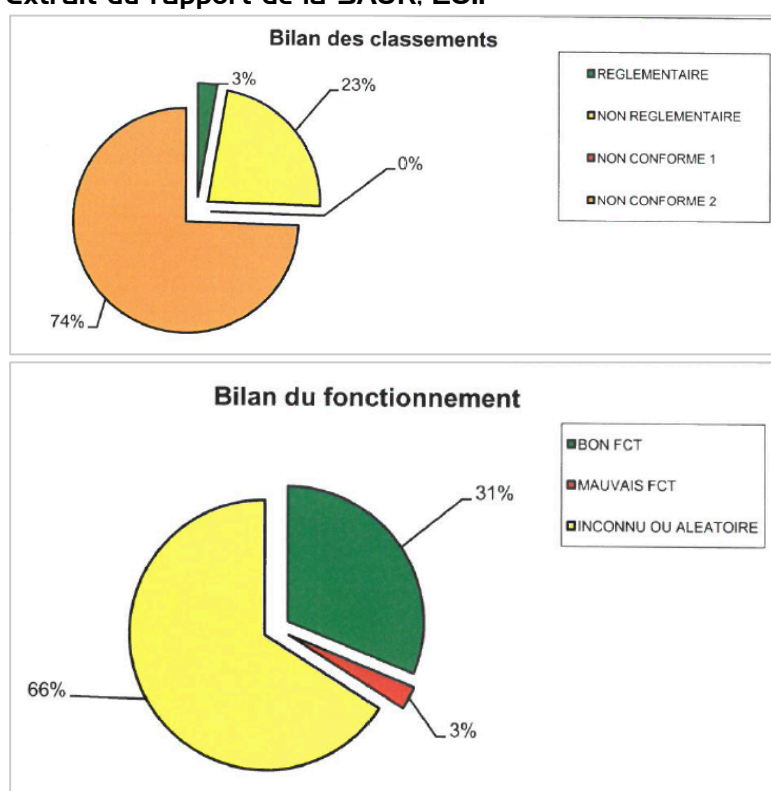
A l'échelle de la commune, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est plutôt défavorable, sauf sur les quelques secteurs où les formations sableuses ou calcaire sont affleurantes.

On appelle exutoire le point de rejet des eaux usées après traitement. Il peut s'agir de fossé pluvial, de ruisseau, de rivière... La commune présente sur son territoire **deux exutoires naturels** : la Claise, formée par la réunion de ruisseaux provenant des étangs de Brenne, et le ruisseau du Moulin et le Rossignol, affluents de la Claise. Si le réseau pluvial (fossés et buses) est assez développé, il pourra éventuellement servir d'exutoire aux systèmes d'assainissement, après autorisation de rejet accordée par les services sanitaires.

Le dernier diagnostic des installations autonomes a été réalisé par la SAUR en 2011. 187 installations individuelles ont été recensées. Sur cet ensemble, 146 ont été diagnostiquées.

La proportion des dossiers classés en Non Conforme 2 atteint 75 % sur la commune (cf. graphique suivant). A noter que 52 installations sur 108 classées en NC2 présentent une absence totale de traitement. De ce fait, dans la majeure partie des cas, les réhabilitations conduiront à des travaux relativement importants.

Extrait du rapport de la SAUR, 2011



- *Installation NON CONFORME 1 (NC1): l'installation présente des risques sanitaires prédominants*
- *Installation NON CONFORME 2 (NC2) : l'installation présente des risques environnementaux prédominants*
- *Installation NON REGLEMENTAIRE (NR) : l'installation ne respecte pas la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) mais n'engendre pas de risques sanitaires ou environnementaux visibles ou de nuisances constatées*
- *Installation REGLEMENTAIRE (R) : l'installation respecte la réglementation en vigueur et n'engendre pas de risques sanitaires ou environnementaux visibles ou de nuisances constatées*

Le rapport de la SAUR relève notamment que « le village de Claise présente une cinquantaine d'habitations dont 36 sont non-conformes (2 du fait de l'absence de d'ouvrages de traitement). Des rejets d'eaux insuffisamment traités sont donc réalisés dans le milieu naturel par infiltration ou dans le réseau pluvial. Les contraintes de réhabilitation sont faibles dans la majorité des cas. Si la surface disponible est réduite, des filières compactes pourraient être envisagées. »

B) Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important pour les collectivités, afin d'assurer la sécurité publique (prévention des inondations) et la protection de l'environnement (limitation des apports de pollution dans les milieux aquatiques).

Il n'existe aucun plan du réseau d'écoulement des eaux pluviales. A noter que les eaux pluviales sont recueillies par des caniveaux et grilles dans une partie du bourg, mais ne sont pas traitées.

Aucun problème majeur en matière de gestion des eaux pluviales n'a été relevé. Néanmoins, compte-tenu de la nature des terrains dans le bourg, l'épisode exceptionnel de crues de juin 2016 a donné lieu à quelques inondations dans des maisons.

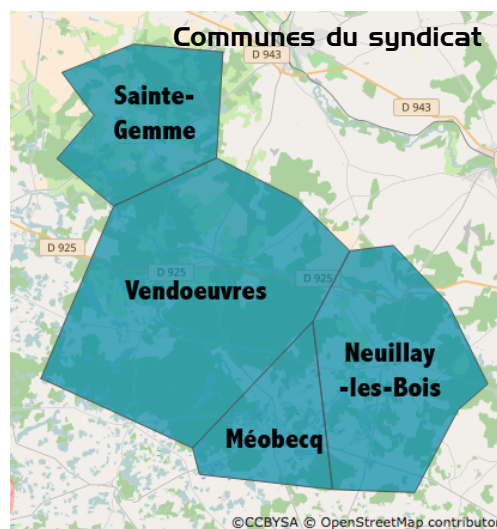
C) Eau potable

Neuillay-les-Bois fait partie du **syndicat intercommunal des eaux de la Brenne**, qui regroupe pour l'alimentation en eau potable (production, transfert et distribution) les communes de Méobecq, Neuillay, Sainte-Gemme et Vendoeuvres.

La gestion du réseau est confiée en affermage à la Société d'Entretien des Réseaux Communaux (SERC) par contrat pour une durée de 12 ans, soit jusqu'au 31/12/2018.

Fin 2015, le syndicat comptait 1 542 abonnés répartis comme suit :

- Méobecq 240
- Neuillay-les-Bois 427
- Sainte-Gemme 186
- Vendoeuvres 689



Production

Le syndicat possède plusieurs ouvrages. Il utilise actuellement un ouvrage de prélèvement : **forage F4 « Les Chézeaux »** à Vendoeuvres. Le volume produit en 2015 était de 194 772 m³, soit + 8,35 % par rapport à la production de 2014. A noter que le syndicat exploite ponctuellement en appoint deux autres captages (nommés SA et F1).

Des **interconnexions** permettent des apports complémentaires, mais très faibles, en provenance des Syndicats des Eaux suivants :

- SIAPE de la Philippière : 189 m³ en 2015
- SIE de Clion-sur-Indre : 1 968 m³ en 2015

Des exportations d'eau ont lieu vers le SIAEP « La Philippière » (12 260 m³ en 2015).

Parmi les 9 abonnements électriques du syndicats, 4 se trouvent à Neuillay-les-Bois : bache de Claise, accélérateur Route de Méobacq, surpresseur de Mersan et château d'eau de la Garenne.

Parmi les 6 ouvrages de stockages, on trouve à Neuillay un réservoir surélevé de 150 m³(route de la Pérouille), une bache de surpression à Claise (200m³) et à Mersan (6m³).

Distribution

Le rendement du réseau de distribution du syndicat est de 0,81, sans anomalie apparente.

Le linéaire du réseau de canalisations du services, hors branchements, est de 201,400 kilomètres au 31/12/2016. Il avoisine les 40 km sur la commune de Neuillay-les-Bois (cf. plan du réseau d'adduction en eau potable annexé au P.L.U.).

Qualité de l'eau

Le dernier rapport de l'ARS fait état d'une qualité générale de l'eau distribuée par le syndicat des eaux de la Brenne très satisfaisante pour l'ensemble des paramètres analysés. Le taux de conformité pour l'exercice 2015 est de 100 (Microbiologie) et 95 (paramètres physico-chimiques).

Conclusion

Le rapport 2015 de la SERC précise que l'état des ouvrages est en général satisfaisant. Une des difficultés prévisibles est le fait que la production d'eau est aux limites de ses capacités lors de fortes demandes ; aux Chézeaux, où un forage de secours existe, une procédure est en cours pour la mise en place de périmètres de protection.

Il faut également préciser que la desserte en eau potable, notamment sur certains hameaux est faible et ne permet pas d'envisager sans travaux de renforcement de développement notable de l'urbanisation.

D) La défense incendie

Il appartient à la commune d'assurer une défense incendie suffisante et en bon état de fonctionnement permettant de faire face à tout incendie ; les besoins en eau peuvent être satisfaits indifféremment soit par un réseau de distribution, soit par des points d'eau naturels, soit par des réserves artificielles. Les services de lutte contre l'incendie ont besoin à minima de 60 m³ d'eau par heure pendant deux heures ou un volume d'eau de 120 m³ à moins de 200 mètres du risque à défendre.

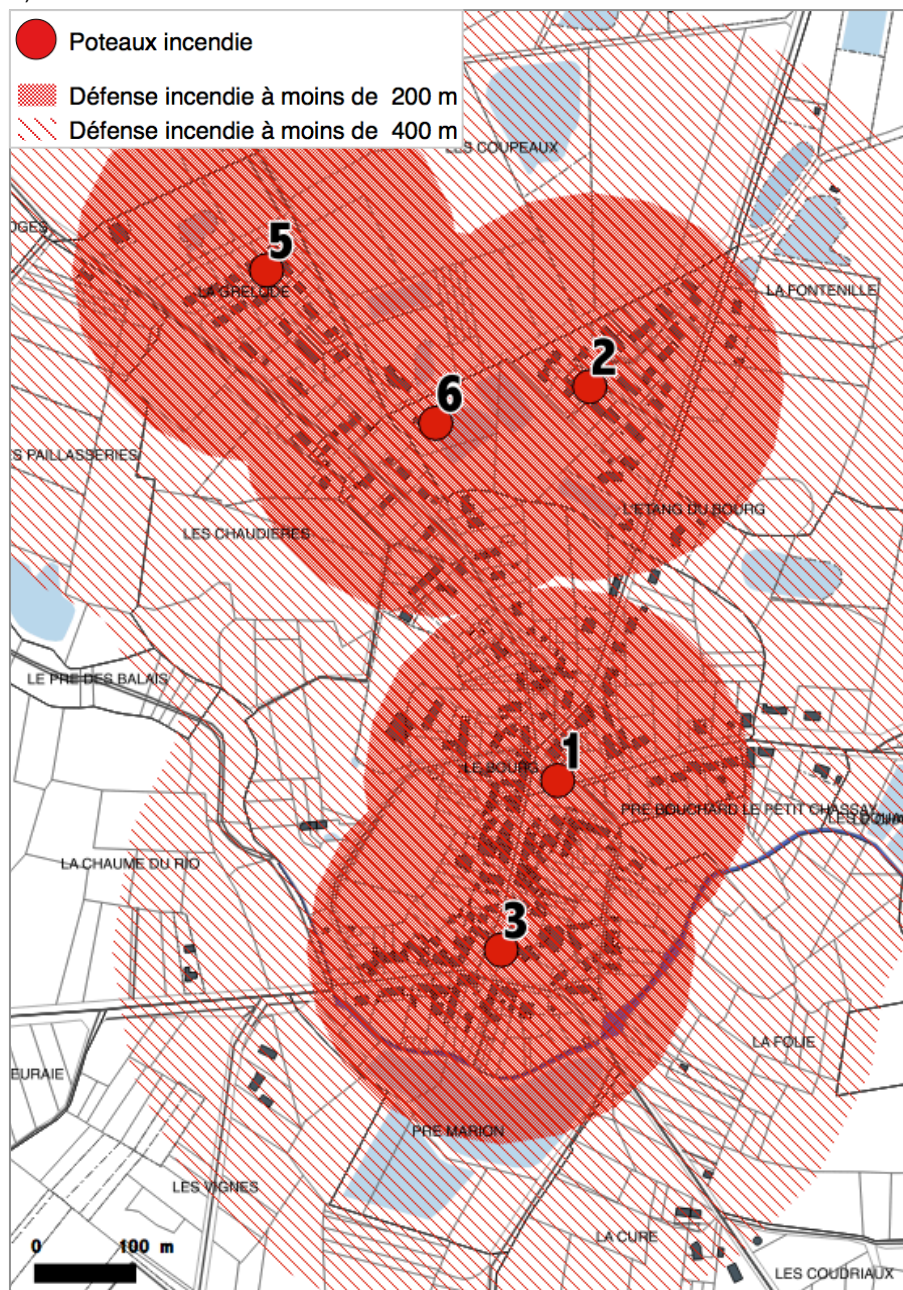
Le Service Départemental d'Incendie et de Secours peut imposer des mesures plus importantes pour certains projets présentant des risques particuliers. Il existe également des atténuations à la règle, notamment pour les maisons d'habitation individuelle (espacement de 6 mètres) où un débit d'eau de 30 m³ /h ou d'un volume d'eau de 60 m³ à moins de 400 mètres du risque à défendre peu suffire.

A Neuillay-les-Bois, la défense incendie est assurée par différents moyens :

- N°1 - Route de Luant (Ø100), 60 m³/h, conforme
- N°2 - Lotissement, rue Dieudonné Costes (Ø100), 43 m³/h, non conforme
- N°3 - Bourg, face à l'église (Ø100), 54m³/h, non conforme
- N°4 - Village de la Grange (Ø60), 6m³/h, non conforme
- N°5 - Bourg, lotissement la Grelode
- N°6 - L'étang communal du bourg, aménagé à cet effet.

A noter que les nombreux étangs de la commune forment un potentiel mobilisable dans le cadre de la défense incendie, sous réserve qu'ils soient accessibles.

Estimation de la défense incendie théorique dans le bourg



E) Ordures ménagères

Echelle départementale

Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés, de compétence du Conseil Départemental de l'Indre, vise à organiser la collecte et l'élimination des ordures ménagères et des produits assimilés. Il a été approuvé en juin 2012. Il comporte des orientations, et décline des objectifs aux échéances 2013 et 2018 :

- de réduction quantitative des déchets et réduction de leur toxicité,
- d'amélioration des performances des collectes sélectives
- d'amélioration de la valorisation des déchets collectés

Organisation de la collecte et du traitement

La Communauté de communes Val de l'Indre – Brenne organise la collecte, le stockage avant traitement (quai de transfert) et le transport des ordures ménagères sur son territoire. Elle en confie le traitement et la valorisation des déchets au SYTOM de Châteauroux auquel elle adhère. Elle est compétente pour la construction et la gestion des déchetteries homologuées par le schéma départemental. Les déchetteries présentes sur le territoire intercommunal sont situées à Niherne et Buzançais.

La collecte des ordures ménagères a lieu une fois par semaine en porte-à-porte.

La Communauté de communes est également compétente pour mener des actions d'information et de sensibilité visant à en réduire le volume et le coût.

F) Electricité et communications numériques

Energie éolienne

Le schéma régional éolien (SRE), annexe du Schéma Régional Climat air Énergie (SRCAE) de la région Centre, a été approuvé le 28 juin 2012.

Il comprend notamment une note générale de présentation du SRE mentionnant les enjeux et contraintes régionales prises en compte pour élaborer le SRE, une note de présentation des zones définies et des recommandations, une liste de communes dans lesquelles les zones de développement de l'éolien peuvent être créées, une cartographie indicative des zones favorables au développement de l'énergie éolienne.

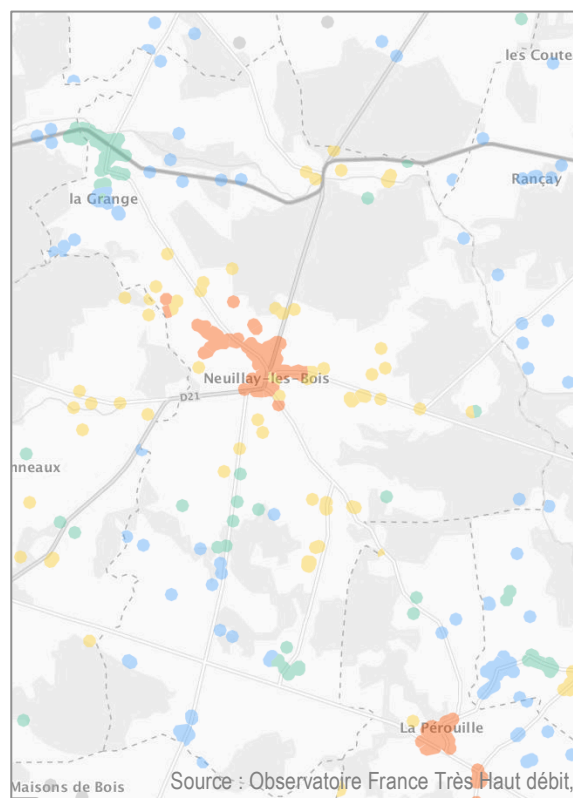
Neuillay-les-Bois n'y est pas répertorié parmi les zones favorables au développement de l'éolien.

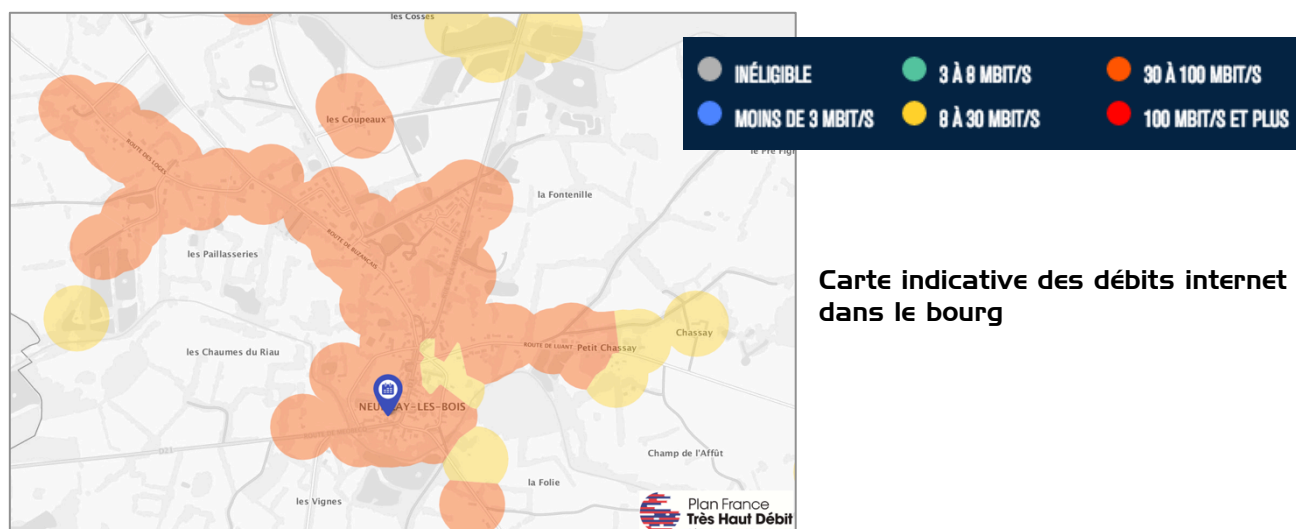
Communications numériques

L'aménagement numérique, par le déploiement d'infrastructures haut débit, et le développement des services et des usages qui y sont liés, est un enjeu important de l'aménagement et du développement du territoire. Les technologies numériques peuvent en outre permettre de réduire l'empreinte écologique (dans les transports, l'urbanisme etc) et renforcer l'attractivité du territoire (développement du télétravail).

La majeure partie du bourg de Neuillay-les-Bois bénéficie d'une bonne couverture par le réseau internet (éligibilité à l'ADSL), ce qui n'est pas le cas du reste de la commune où les débits sont variables (cf. carte).

Carte indicative des débits internet





Carte indicative des débits internet dans le bourg

Par ailleurs, il existe des disparités importantes dans la commune pour capter les réseaux de téléphonie mobile.

G) Réseau de chaleur

La réalisation d'un réseau de chaleur est en cours d'études dans le bourg (projet de chaufferie bois).

3.2.2 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES ADMINISTRATIVES

Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes (cf. plan et liste des servitudes annexés au P.L.U.) :

- A4 : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou comprise dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
- EL5 : servitudes de visibilité sur les voies publiques
- T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières
- I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz
- PT2 : servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

La servitude d'alignement EL7 n'est pas reportée en annexe du P.L.U., étant ainsi « mise en sommeil ».

Une absence de contraintes administratives liées aux transports

La commune ne comporte aucune route concernée par le « classement sonore des infrastructures de transports terrestres » faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, ni aucune voie classée « route à grande circulation » relevant de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Risques technologiques

Aucune installation classée n'est présente sur le territoire communal.

3.3 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

3.3.1 DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

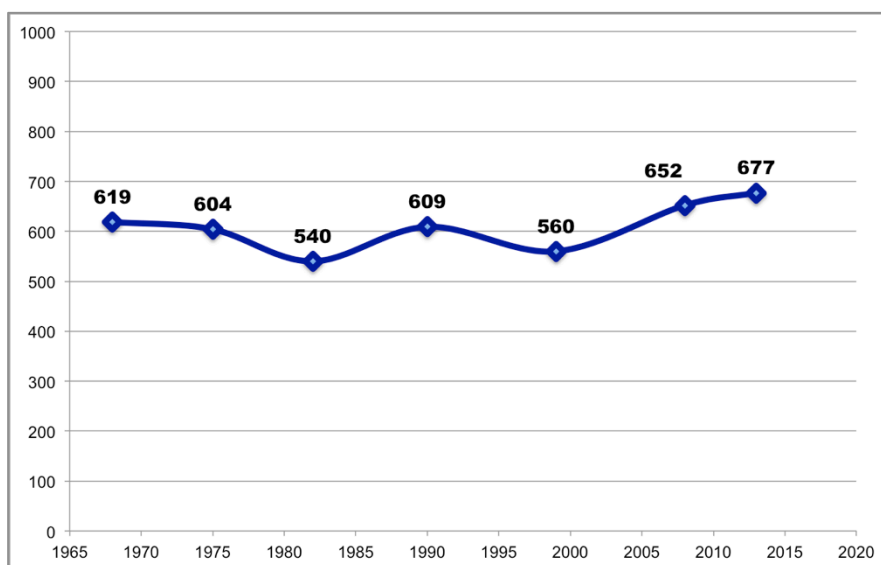
Les données de l'ensemble du chapitre ont pour source : INSEE, recensements de la population. Il faut tenir compte du nombre relativement faible d'habitants. En effet, pour les petites communes, les pourcentages sont rapidement faussés. Ceci est particulièrement vrai lorsque l'on examine les évolutions en pourcentages.

■ Une tendance démographique à la hausse

Résultats des séries historiques du recensement :

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	619	604	540	609	560	652	677

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.



Le chiffre de population légale 2014, qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017, fait état d'une population municipale de 673 habitants, et d'une population totale de **689 habitants***.

* l'Insee détermine les populations légales par extrapolation ou interpolation des résultats obtenus par l'enquête de recensement la plus récente

Indicateurs démographiques - Neuillay	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	-1,6	1,5	-0,9	1,7	0,8
due au solde naturel en %	0,4	-1,4	-0,6	-0,7	0,1	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,7	-0,1	2,1	-0,2	1,6	0,7
Taux de natalité	14	6,2	7,5	6,1	13,9	13,3
Taux de mortalité	10,3	20,5	13,2	12,9	12,6	12,4

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

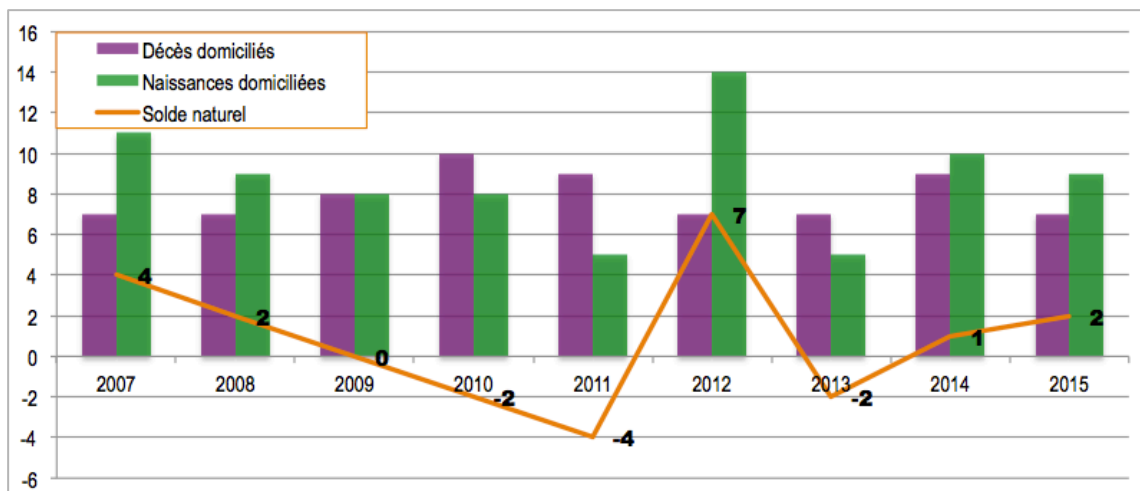
La population communale était de 1002 habitants en 1911. Au cours de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, la population a connu différentes fluctuations (cf. graphique et tableau). Sur la période récente (2008-2013), la commune poursuit sa **tendance à la hausse démographique**, bien qu'elle soit ralentie par rapport aux années 1999-2008.

La commune de Neuillay-les-Bois bénéficie comparativement d'une **bonne dynamique**. En effet, sa croissance annuelle 2008-2013 reste supérieure à la moyenne départementale (- 0,3%) et à celle de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne (+0,1%). Les hausses de population de la commune continuent à être principalement alimentées par les flux migratoires : le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune reste supérieur au nombre de personnes qui en sont parties, ce qui semble confirmer une certaine **attractivité résidentielle** de la commune.

Par ailleurs, les hausses de population récentes de la commune s'expliquent notamment par les différentes **opérations de lotissement**, qui ont attiré des nouveaux ménages dans la commune, notamment dans la partie nord du bourg. Quant au solde naturel (différence entre les naissances et les décès), il est de 0,1 % sur la période récente.

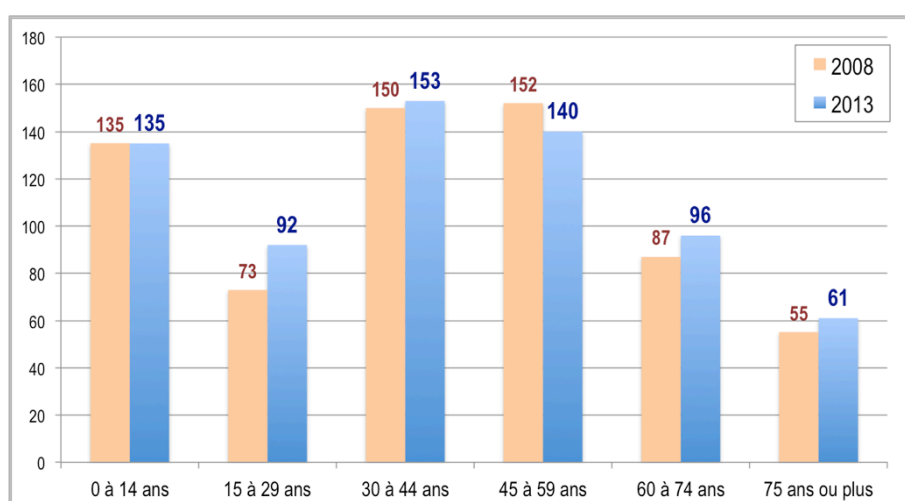
Le graphique ci-dessous recense les évolutions annuelles des naissances et décès depuis 2007.

Détails du solde naturel de 2007 à 2015



Source : Insee, État civil

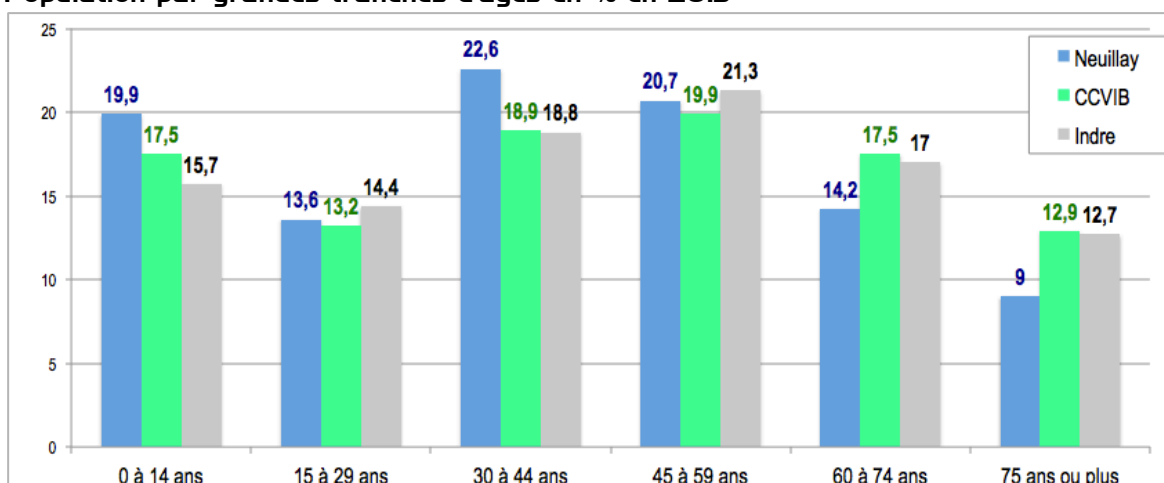
■ Structure par âge : une population jeune



En terme d'évolution de la structure par âge de 2008 à 2013, la commune a principalement gagné des habitants dans la tranche 15-29 ans (-19), et perdu des habitants dans la tranche 45-59 ans (-12).

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Population par grandes tranches d'âges en % en 2013



Par rapport aux moyennes départementales et intercommunales, il apparaît clairement que la population de Neuillay-les-Bois est plus jeune.

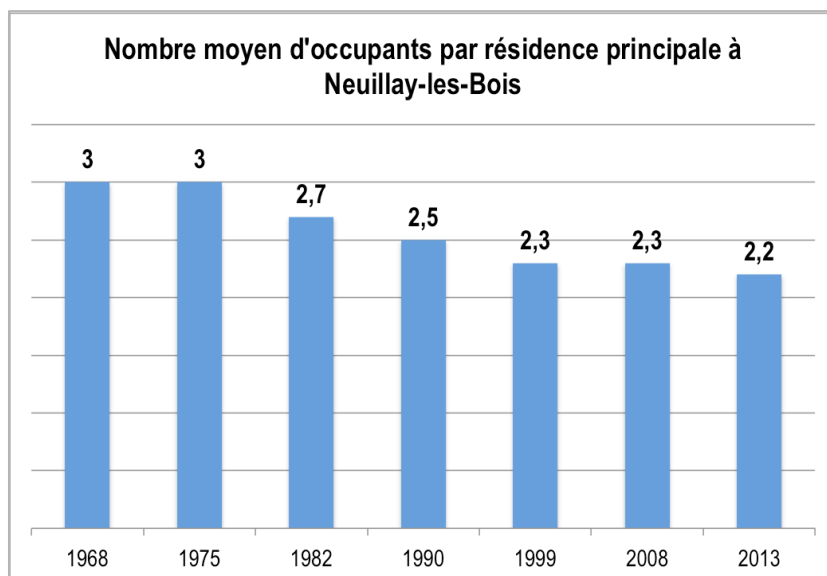
3.3.2 HABITAT ET LOGEMENT

■ Le desserrement des ménages

En 2013, la commune compte 304 ménages (ensemble des occupants d'un même logement).

Le nombre de personnes par ménage, comme pour l'ensemble du département, a diminué au cours des vingt dernières années ; il est passé de 3 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2013, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (2,1) mais équivalent à la moyenne intercommunale (2,2).

Sources : Insee, RP1967 à 1999
dénombrements, RP2008 et RP2013
exploitations principales.

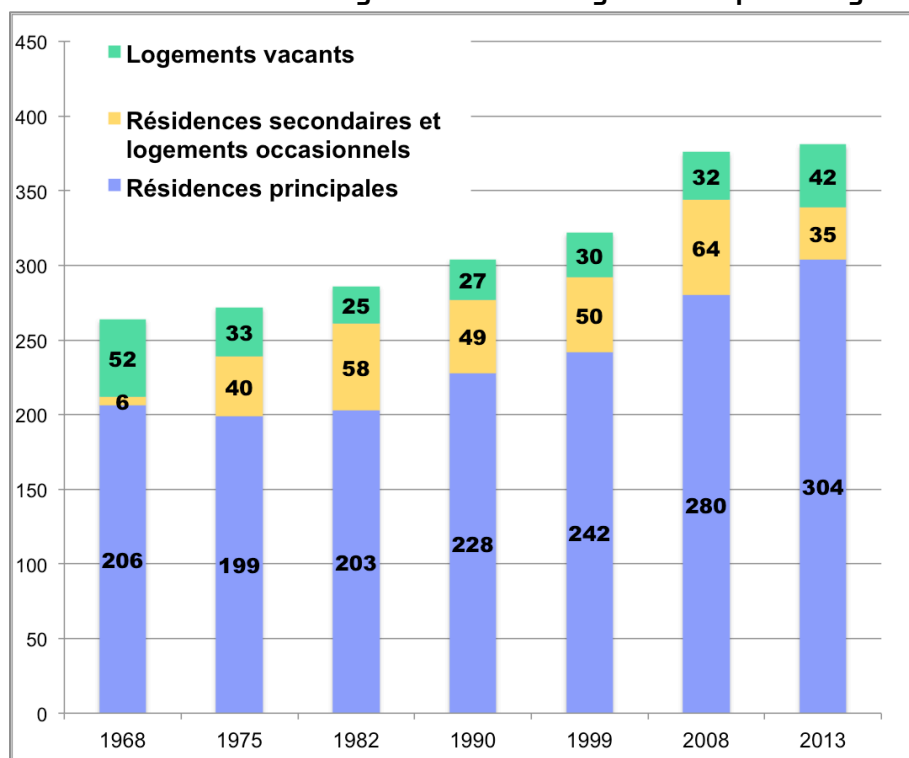


Ce phénomène national de baisse du nombre de personnes par logement est appelé **desserrement de la population** ; il s'explique par l'augmentation du nombre de personnes âgées habitant seules ou en couple, la diminution générale de la structure familiale (nombre moyen d'enfants par famille en baisse), le développement des familles monoparentales et par la décohabitation des jeunes couples. Il a une incidence importante en matière de besoins en logements.

■ Des logements à l'image du territoire rural

Le parc de logements croît d'une manière régulière depuis 1968, indépendamment des évolutions démographiques (bien que la croissance démographique de 1999-2008 semble transparente).

Evolution du nombre de logements à Neuillay-les-Bois par catégorie



Les logements vacants représentent 11 % du parc de logements en 2013, les résidences secondaires 9 % et les résidences principales 80 %. La répartition suit globalement les tendances départementales et intercommunales.

Evolutions 2008-2013 :

- Ensemble :
=> + 5 logements, soit + 1 %
- Résidences principales :
=> + 24 logements, soit + 9 %
- Résidences secondaires :
=> - 29 logements, soit - 45 %
- Logements vacants :
=> + 10 logements, soit + 31 %.

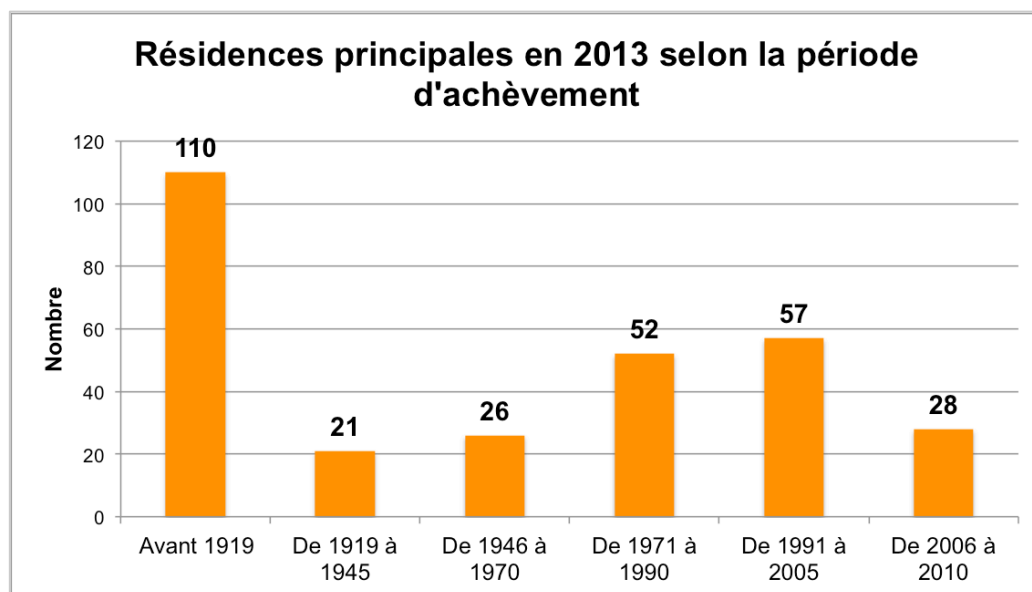
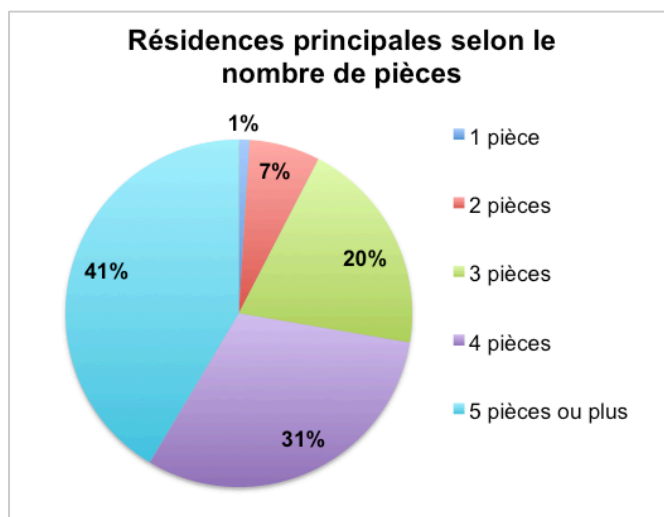
Les **causes de la vacance** peuvent être nombreuses et cumulatives. En milieu rural, la vacance est souvent liée à l'abandon de vieilles maisons, suite au décès ou au départ en maison de retraite de leurs derniers occupants, les nouveaux ménages préférant s'installer dans des constructions neuves répondant mieux à leur demande. Elle est aussi parfois la conséquence de la trop grande dégradation d'un logement ancien, ce dernier ne pouvant être mis sur le marché ou ne correspondant pas aux nouvelles attentes des ménages.

Une analyse de la vacance plus poussée a été précisée au moment de la réalisation du diagnostic prospectif (cf. partie Diagnostic prospectif du présent document).

La commune ne comporte **aucun appartement**, alors qu'on en compte 7,5 % dans la communauté de communes et 17% dans le département.

Neuillay-les-Bois accueille principalement des grands logements, ce qui reflète le caractère rural de la commune.

Sources : Insee, RP2013 exploitations principales.



Source : Insee, RP2013 exploitation principale

Le **parc de logements est plutôt ancien** : 37 % des maisons datent d'avant 1919 (contre 34 et 28% pour l'intercommunalité et le département). Néanmoins, les constructions d'après 2006 sont comparativement plus nombreuses que pour ces territoires (9,5 % contre 5,3 et 4,7 %).

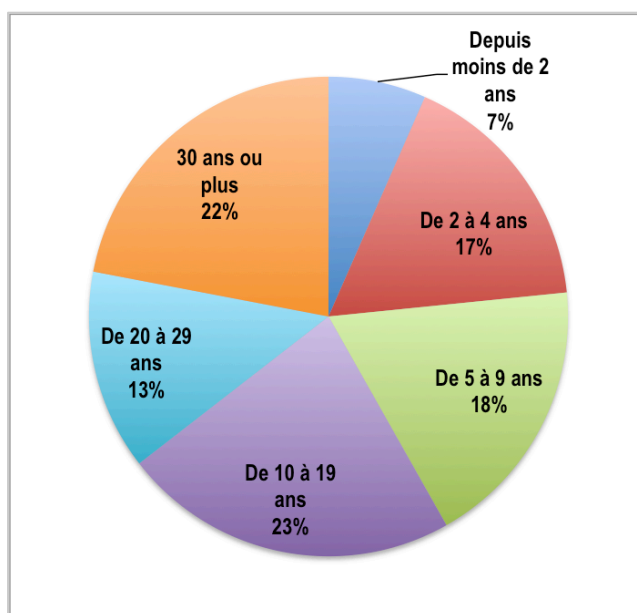
Cela dénote une **certaine dynamique de construction sur les dernières années** à Neuillay-les-Bois

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013

En %	Neuillay-les-Bois	CCBVI	Indre
Depuis moins de 2 ans	6,6	9,8	10,5
De 2 à 4 ans	16,8	15,8	16,5
De 5 à 9 ans	18,4	15,7	15,8
De 10 à 19 ans	22,7	19,8	19,5
De 20 à 29 ans	13,5	13,5	13,2
30 ans ou plus	22	25,3	24,5

Source : Insee, RP2013 exploitation principale

58 % des ménages ont emménagé à Neuillay-les-Bois depuis plus de 10 ans.



Résidences principales selon le statut d'occupation

	Nombre de logements	%	Nombre de personnes
Ensemble	304	100	677
Propriétaire	246	80,9	556
Locataire	52	17,1	110
dont d'un logement HLM loué vide	17	5,6	40
Logé gratuitement	6	2	11

Source : Insee, RP2013 exploitation principale

La commune compte **81 % de logements occupés par des propriétaires**, soit plus qu'au niveau intercommunal (72%) et départemental (68%). De facto, la part des logements locatifs apparaît plus faible. La commune ne compte que 17 logements HLM loués vides.

Confort des résidences principales

	2013	%
Ensemble	304	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	291	95,7
Chauffage central collectif	1	0,3
Chauffage central individuel	102	33,6
Chauffage individuel "tout électrique"	97	31,9

13 logements n'auraient en 2013 pas de salle de bain.

Équipement automobile des ménages

	2013	%
Ensemble	304	100
Au moins un emplacement réservé au stationnement	251	82,6
Au moins une voiture	271	89,1
1 voiture	120	39,5
2 voitures ou plus	151	49,7

La localisation de la commune en dehors des principaux pôles d'emploi du territoire dans son ensemble induit une **forte motorisation des ménages** (89% des ménages ont au moins une voiture, chiffre d'ailleurs en augmentation depuis 2008).

3.3.3 EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX

Equipements publics et services

La commune possède un certain nombre d'équipements publics (cf. carte suivante).

- Au nord du village : parc paysager du bourg, avec ses aménagements (étangs, jeux pour enfants, buvette, sanitaires, aire technique pour camping car) et cimetière.
- Autour du Champ de Foire : Le Bar-tabac-restaurant, le groupe scolaire (école, cantine) et la maison des associations
- Rue principale : maison des Hirondelles (gîte, bénéficiant du label accueil vélo) et ancien chai
- A l'entrée sud de Neuillay : Agence Postale communale, mairie, bibliothèque, salle des fêtes et église.

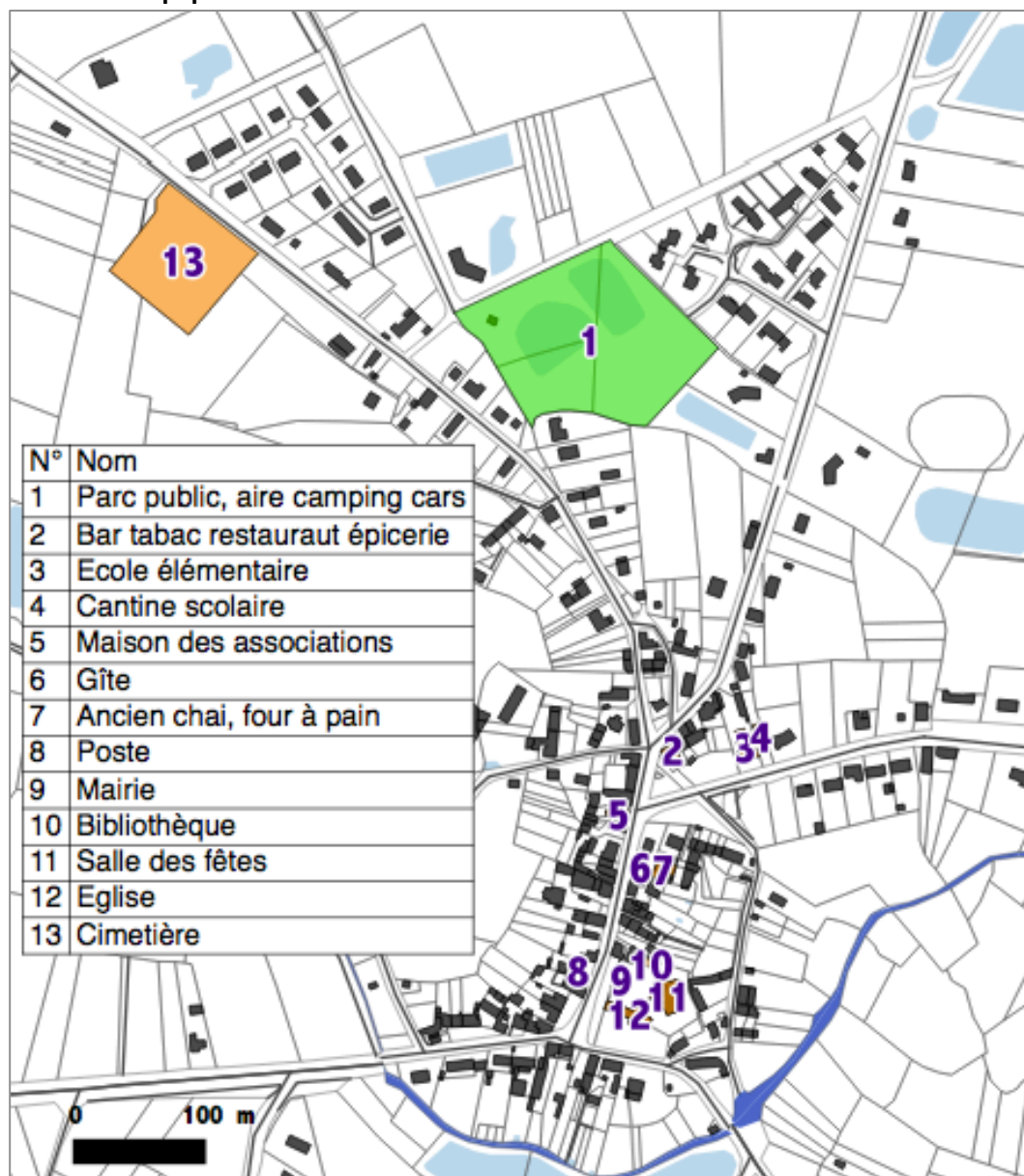


Ecole

La commune est en regroupement scolaire avec la commune de Meobecq. Elle accueille plus d'une centaine d'élèves de maternelle et primaire (2/3 des effectifs sont situés dans les locaux de Neuillay-les-Bois en 2016). Il existe également une garderie.

Les collégiens et lycéens fréquentent les établissements de Buzançais et Châteauroux.

Carte des équipements de la commune



Inventaire des capacités de stationnement

Le P.L.U. doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La commune compte plusieurs parcs ouverts au public permettant le stationnement de véhicules motorisés. Dans le bourg, on trouve les capacités suivantes :

- La place du Champ de Foire, qui vient d'être réaménagée, comporte une dizaine de places de stationnement automobile matérialisées. Face à la place se trouvent deux emplacements équipés d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- La place située entre la mairie, l'église et la salle polyvalente permet le stationnement d'une vingtaine de véhicules. Elle est complétée par le parking situé au sud de l'église qui permet d'accueillir plus d'une quarantaine de véhicules.
- Des emplacements de stationnement sont présents au niveau de l'étang communal, et le long du cimetière.

La mutualisation consiste soit à créer des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches, soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings existants. C'est le cas des stationnements répartis au niveau des équipements publics situés en bas de la rue principale (mairie, église, salle polyvalente, ...), qui peuvent ainsi être mutualisés.

Place du Champ de Foire



Il n'y a pas de problématique majeure liée au stationnement dans le bourg.

3.3.4 ACTIVITES ECONOMIQUES

Établissements	Neuillay-les-Bois
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2014	52
Part de l'agriculture, en %	30,8
Part de l'industrie, en %	0
Part de la construction, en %	19,2
Part du commerce, transports et services divers, en %	40,4
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	5,8
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	9,6
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	30,8
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	0

Champ : ensemble des activités - Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif)

La commune compte des établissements commerciaux et services divers (24), agricoles (16), de construction (10) et services publics (3) mais ne comporte aucune industrie.

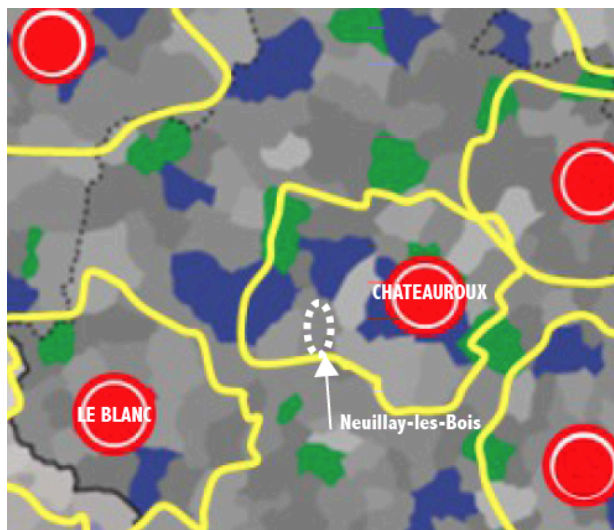
Une situation de la commune stratégique au regard des bassins d'emplois

L'étude de diagnostic territorial systémique de la Région centre, conduite en 2013 par la DREAL, met en avant les logiques de fonctionnement du territoire en bassins de vie.

Dans la hiérarchie et l'organisation de l'espace régional, la commune apparaît comme située **dans l'aire d'influence du pôle de Châteauroux** (cf. carte ci-contre).

De plus, elle est cernée de plusieurs pôles de centralité intermédiaires (Vendœuvres, Mézières-en-Brenne, Villedieu-sur-Indre ou encore Buzançais).

Représentation théorique de l'aire d'influence des principaux pôles de services - Isochrone de 20 minutes des temps de trajet



source : étude DREAL 2013

Zones d'activités

Il n'y a pas de **zone d'activités** sur le territoire communal. La compétence développement économique appartient à la communauté de communes, qui gère plusieurs zones d'activités :

Nom de la zone	Superficie et emplois actuels	Disponibilités
Zone industrielle du Val de l'Indre-Buzançais	108 ha (29 entreprises, 2 000 emplois)	21,3 ha
Zone d'activités Villedieu-Niherne	20 ha (30 entreprises, 450 emplois)	0,6 ha
Zone d'activités Les Rochers - Saint Genou	11 ha (3 entreprises, 23 emplois)	6 ha
Zone d'activités d'Estrée - Saint Genou	3,7 ha (2 entreprises, 10 emplois)	1,7 ha
Zone d'activités de Tesseau - Saint Lactencin	5 ha (2 entreprises, 10 emplois)	3 ha
Zone d'activités Le Timbara - Vendœuvres	4 ha (1 entreprise, 3 emplois)	2,8 ha

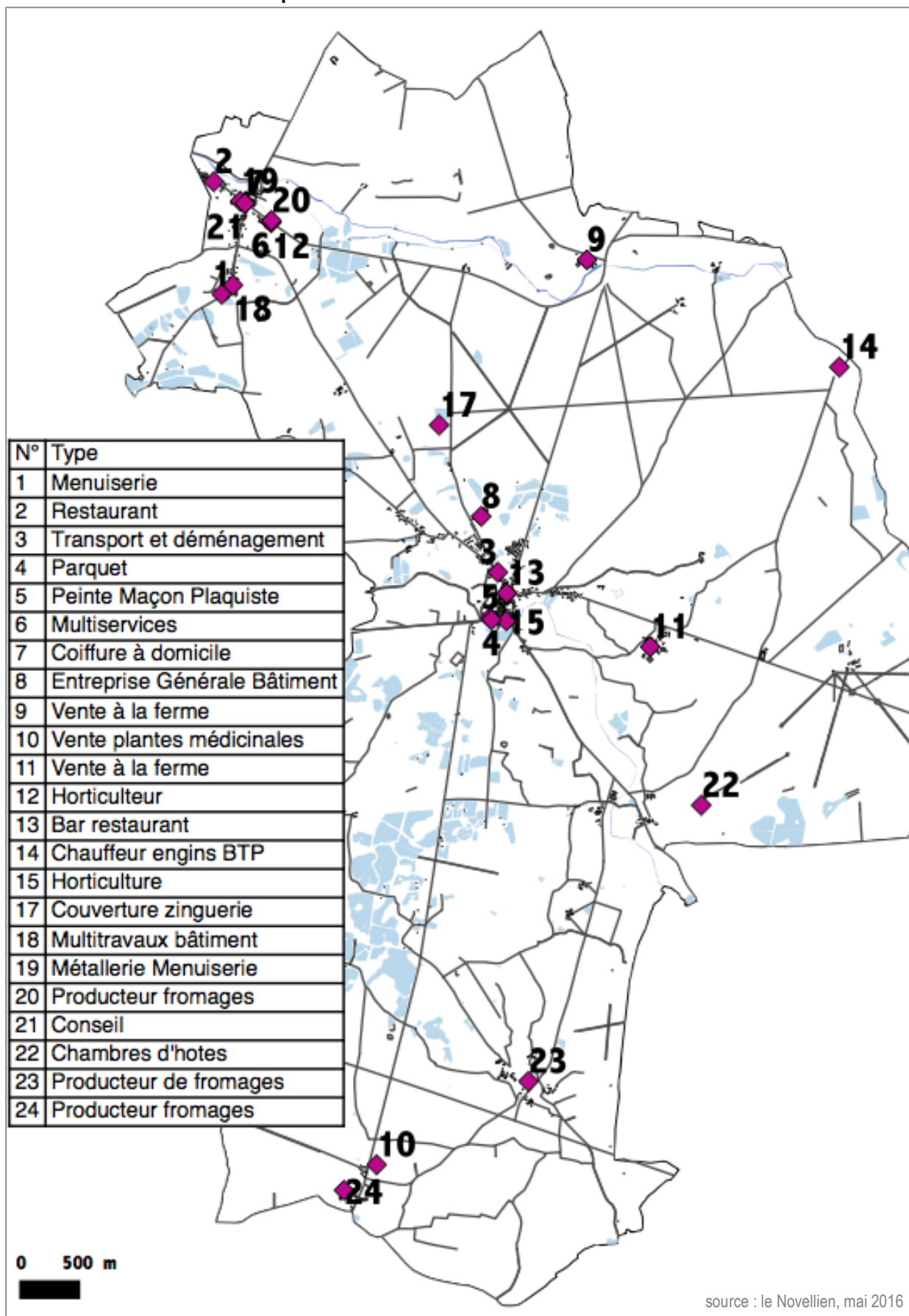
Source : diagnostic du SCOT, 2017

Ainsi, plus de 35 ha sont aujourd'hui disponibles dans les zones d'activités du territoire, dont les 2/3 dans la zone industrielle de Buzançais.

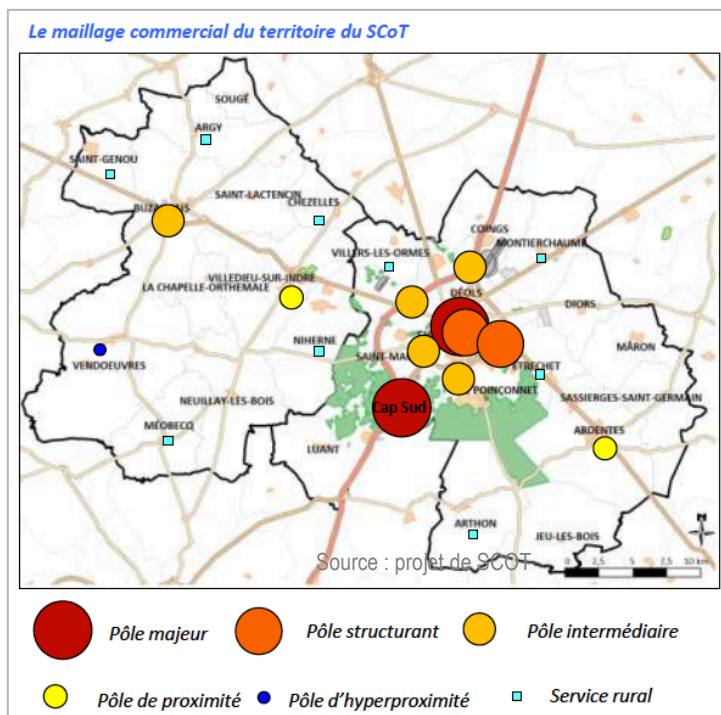
Activités communales hors agriculture

On compte une vingtaine d'entreprises de statuts divers implantées dans la commune.

Carte des activités économiques de la commune



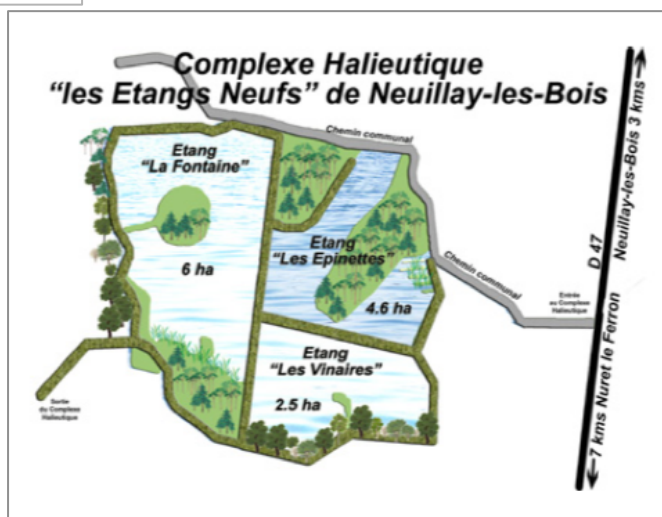
Un tissu commercial très limité



La hiérarchisation des pôles marchands du SCOT fait apparaître que la commune est mal desservie à ce niveau.

Loisirs liés à la pêche

La commune comporte un **complexe halieutique aux Etangs Neufs** (formé par l'étang "Les Fontaines", le plan d'eau "des Epinettes" et le plan d'eau des Vinaires), situés à l'est de la RD47 au sud de la commune. Le site est géré par la Fédération de Pêche. La plupart des modes de pêche (coup, carnassier, pêche de la carpe) peuvent y être pratiqués ; le site accueille également un carpodrome. Des panneaux halieutiques explicatifs sont présents sur les 3 plans d'eau.



Tourisme

Neuillay-les-Bois possède quelques **capacités d'accueil touristique** :

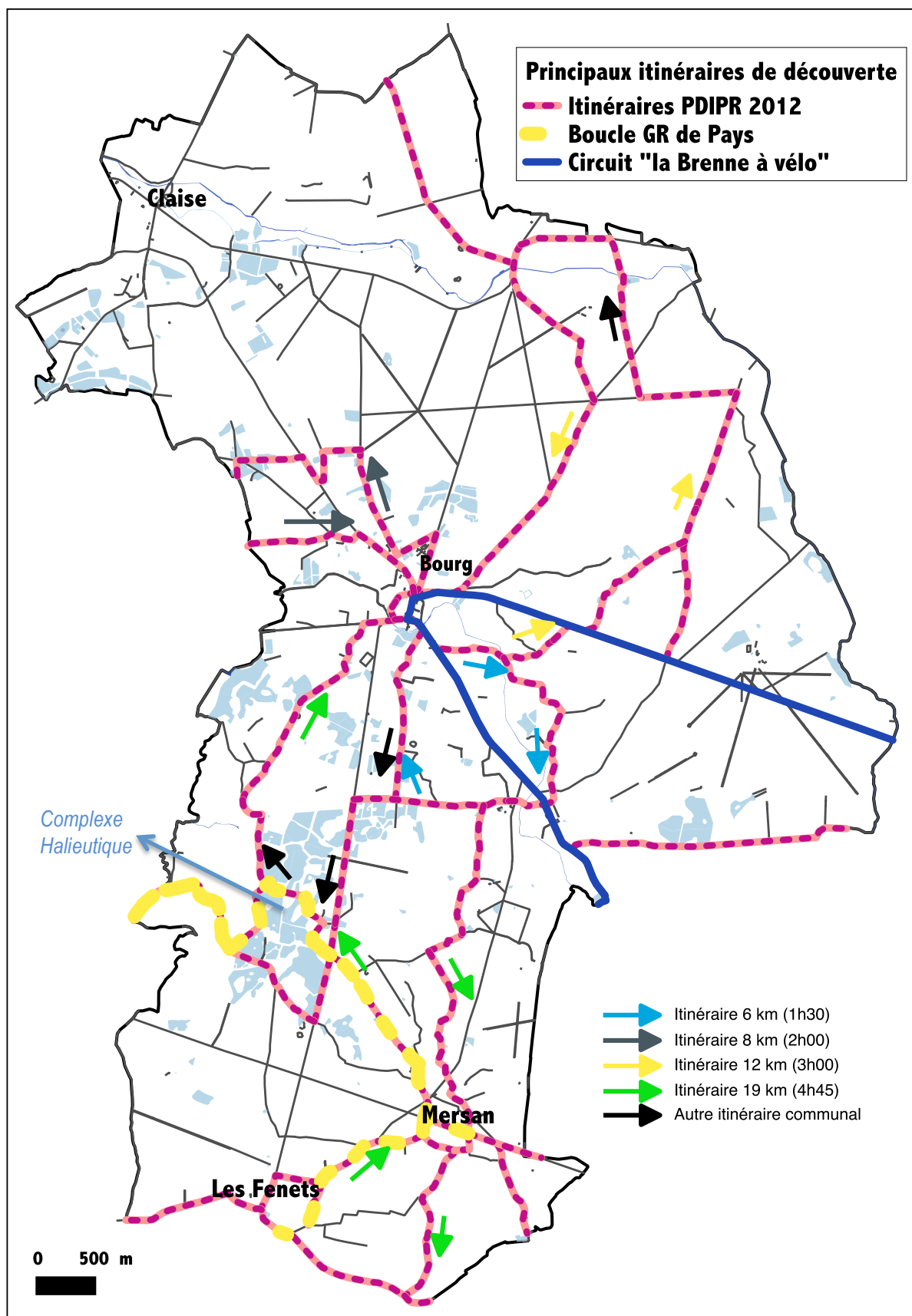
- un restaurant-auberge à Claise
- un bar tabac dans le bourg
- un gîte communal dans le bourg – 5 personnes – 2 épis
- des tables et chambres d'hôtes au château de Bois-Robert
- une aire technique pour camping-cars à l'étang communal dans le bourg

A noter que le nombre de chambre d'hôtes paraît assez faible par rapport aux qualités de la commune et au nombre de producteurs du territoire.

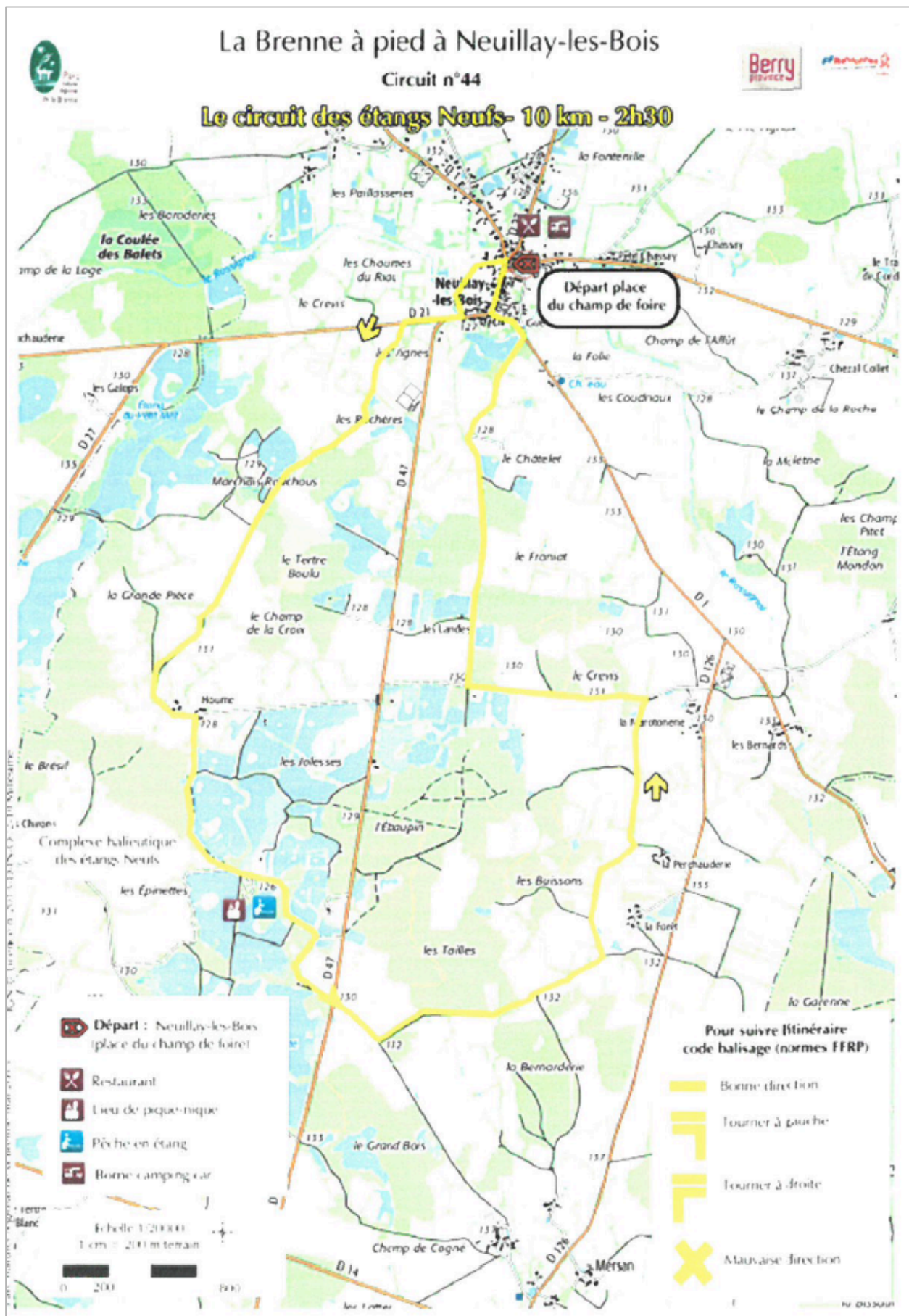
La commune comporte un bon maillage de **sentiers de randonnées** (cf carte page suivante) :

- de nombreux itinéraires inscrits au PDIPR*. Quatre itinéraires de randonnée pédestre centrés sur le bourg (6, 8, 12 et 19 km) et un itinéraire de randonnée communal, partant du bourg, se déploient sur ces itinéraires (cf. carte page suivante).
- le sentier de Grande Randonnée de Pays de la Brenne, qui traverse l'extrême sud du territoire
- des circuits « la Brenne à vélo »

* Par délibération du 24 juin 1997, la commune a adhéré au Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIRP). Cette mention au PDIRP garantit à terme la pérennité des sentiers inscrits sur la commune, puisqu'elle s'engage à assurer le balisage et l'entretien des sentiers de randonnée. Les itinéraires inscrits au PDIRP peuvent être pris en compte dans les documents d'urbanisme en tant qu'éléments de mise en valeur du patrimoine touristique.



La boucle pédestre du PNR est la suivante :



3.3.5 DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole permet de prendre en compte les activités agricoles en place, afin d'intégrer à part entière la thématique agricole dans les enjeux du P.L.U.

■ Données générales – contexte agricole à Neuillay-les-Bois

Les données de ce chapitre sont issues des Recensements Généraux Agricoles (RGA) de 1979, 1988, 2000 et 2010. A noter que les données sont localisées à la commune du siège de l'exploitation, les chiffres concernant le territoire communal peuvent donc s'avérer différents, une exploitation pouvant exercer son activité sur plusieurs communes. Par ailleurs, l'ancienneté des données (7 ans) cumulée aux fortes évolutions que connaît le secteur peut remettre en cause certaines données.

Structure des exploitations : de moins en moins d'exploitations

<i>Recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010, portant sur l'ensemble des exploitations (hors pacages collectifs) ayant leur siège à Neuillay-les-Bois :</i>	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	47	33	28
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	52	32	36
Superficie agricole utilisée en hectare	2072	1824	2112
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	1551	1595	1700
Superficie en terres labourables en hectare	883	1674	1725
Superficie en cultures permanentes en hectare	2	s	s
Superficie toujours en herbe en hectare	1183	148	385

s : donnée soumise au secret statistique

<i>Autre donnée issue du RGA en 2010 :</i>
- part de la SAU des exploitations de 100 ha et plus en 2010 : 73 % (France : 58,0)

<i>Caractéristiques des exploitations ayant leur siège à Neuillay-les-Bois – données historiques</i>		1970	1979	1988	2000	2010
exploitations et SAU	Nombre d'exploitations agricoles	52	43	47	33	28
	Superficie Agricole Utilisée (ha)	2294	2200	2072	1824	2112
	SAU moyenne par exploitation (ha)				55,3	75,4

Le RGA de 2010 recensait **28 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune**. Le nombre d'exploitations s'était réduit de 40 % entre 1988 et 2010 (- 19 exploitations).

La superficie agricole utilisée (SAU) des exploitants ayant leur siège dans la commune connaît des fluctuations et tend à remonter sur les dernières années. A contrario, la **SAU moyenne par exploitation** a augmenté depuis 1970, et atteint **75,4 ha** aujourd'hui, mais reste en dessous de la moyenne départementale (92,7 ha). Ces éléments indiquent la tendance généralisée à l'agrandissement de la taille des exploitations. En 2010, 82 % de la SAU des exploitants de Neuillay est constitué de terres labourables.

Le cheptel en unités de gros bétail à l'échelle de la commune est en légère hausse de 1988 à 2010 (+ 149 animaux, soit + 10 %). Compte tenu du secret statistique, le RGA n'apporte pas d'information précise quant aux cheptels présents dans la commune. On sait qu'on y trouve **majoritairement des bovins**, puis des chèvres.

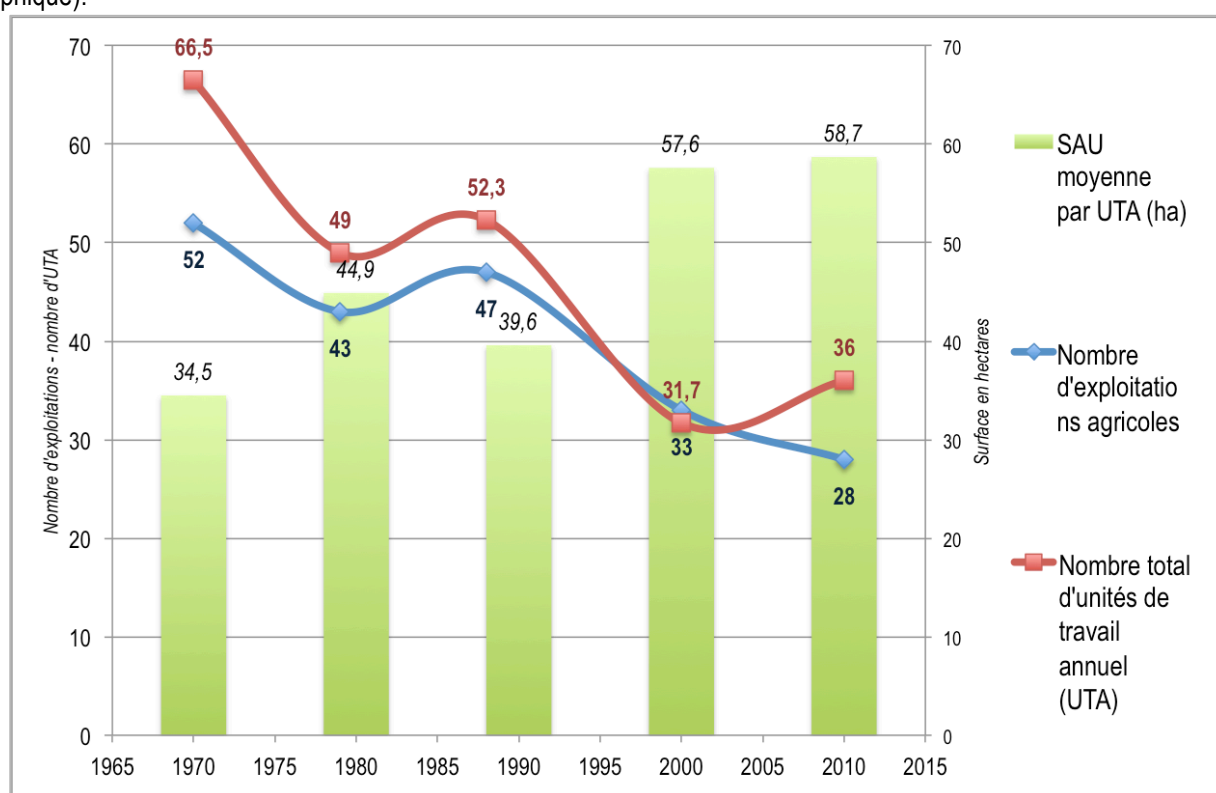
Emploi agricole : des fluctuations

Caractéristiques des exploitations ayant leur siège à Neuillay-les-Bois – données historiques		1970	1979	1988	2000	2010
Emploi agricole	Nombre total d'unités de travail annuel (UTA)	66,5	49	52,3	31,7	36
	Nombre moyen d'UTA par exploitation (UTA)	1,3	1,1	1,1	1,0	1,3
	SAU moyenne par UTA (ha)	34,5	44,9	39,6	57,6	58,7

En 2010, les exploitations correspondent au total à 36 unités de travail annuel (UTA : quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année). En 2010, le nombre moyen d'UTA par exploitation est de 1,3.

L'emploi agricole est en baisse (- 30 équivalents temps plein en 40 ans). La modernisation des exploitations agricoles (mécanisation des outils de travail notamment) a conduit à une augmentation de la SAU moyenne par unité de travail : une UTA correspond en 2010 à près de 59 ha.

Le faible nombre d'exploitants dans la commune induit des fluctuations importantes d'un recensement à l'autre (cf. graphique).



Graphique réalisé à partir des données du RGA

Gouvernance des exploitations : des entreprises majoritairement individuelles

Les données du RGA précisent que les exploitations des « 40 - 50 ans » sont les plus nombreuses (39% des exploitations), suivies par les exploitations des « 50-60 ans » (32%).

En 2010, la majeure partie des actifs agricoles permanents sont des chefs d'exploitation et coexploitants.

Concernant le statut juridique des exploitations, la majorité (86%, soit 24 exploitants sur 28) est constituée d'exploitations individuelles.

Sur les 28 exploitations de la commune, 12 ne sont pas concernées par la question de la succession en 2010. Sur les 16 exploitations concernées, 44% a un successeur, 56 % n'a pas de successeur connu, soient 9 personnes. Parmi les

exploitations concernées par la question au niveau du département, les exploitations avec successeurs sont à 34%, celles sans à 66%.

<i>Succession : Qui succèdera au chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou plus)</i>	2000	2010
Ensemble des exploitations	33	28
Exploitations non concernées par la question succession	20	12
Exploitations avec successeur	5	7
Exploitations sans successeur ou inconnu	8	9

Orientation technico-économique : polyculture et polyélevage

L'orientation technico-économique de la commune est « Polyculture et polyélevage ». Les données du RGA de 2010 font apparaître :

- 6 exploitations en grandes cultures
- 6 exploitations en bovins viande
- 5 en ovins et autres herbivores
- 6 exploitations en polyculture, polyélevage
- Quelques exploitations en maraîchage et horticulture et bovins mixte

■ **Occupation agricole du territoire**

Potentiel agronomique des sols : de plus gros potentiels en partie nord

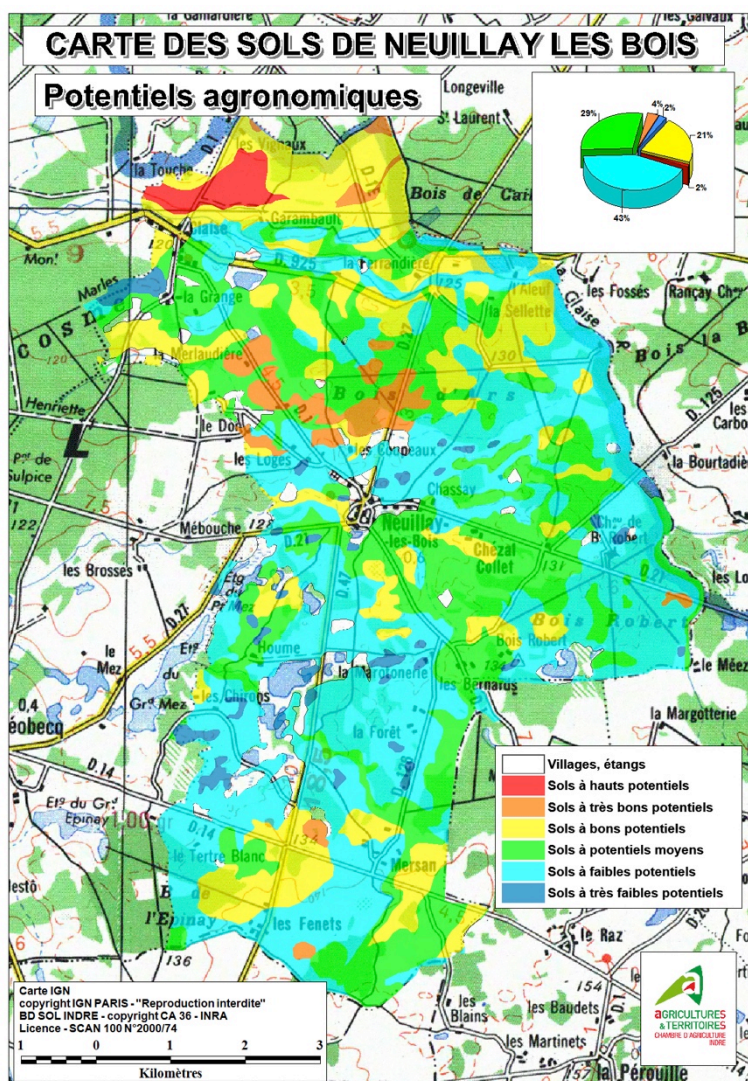
Comme présenté en début de diagnostic (cf. partie pédologie/types de sols), cohabitent sur le territoire deux grandes typologies de sols aux potentiels agronomiques divers.

Les sols de Brenne sableux, surtout présents en partie sud de la commune, ont un potentiel agronomique faible pour l'exploitation en grandes cultures, d'où le fait que les prairies dominent. En revanche, les sols argileux, plus fréquents en partie nord du territoire, présentent des potentiels agronomiques plus élevés pour les cultures céréalières et fourragères.

Les sols à hauts, bons et très bon potentiels restent néanmoins minoritaires (27%) par rapport aux **sols présentant des potentiels à faibles et très faibles** (45%). Les sols moyens représentent 29% du territoire.

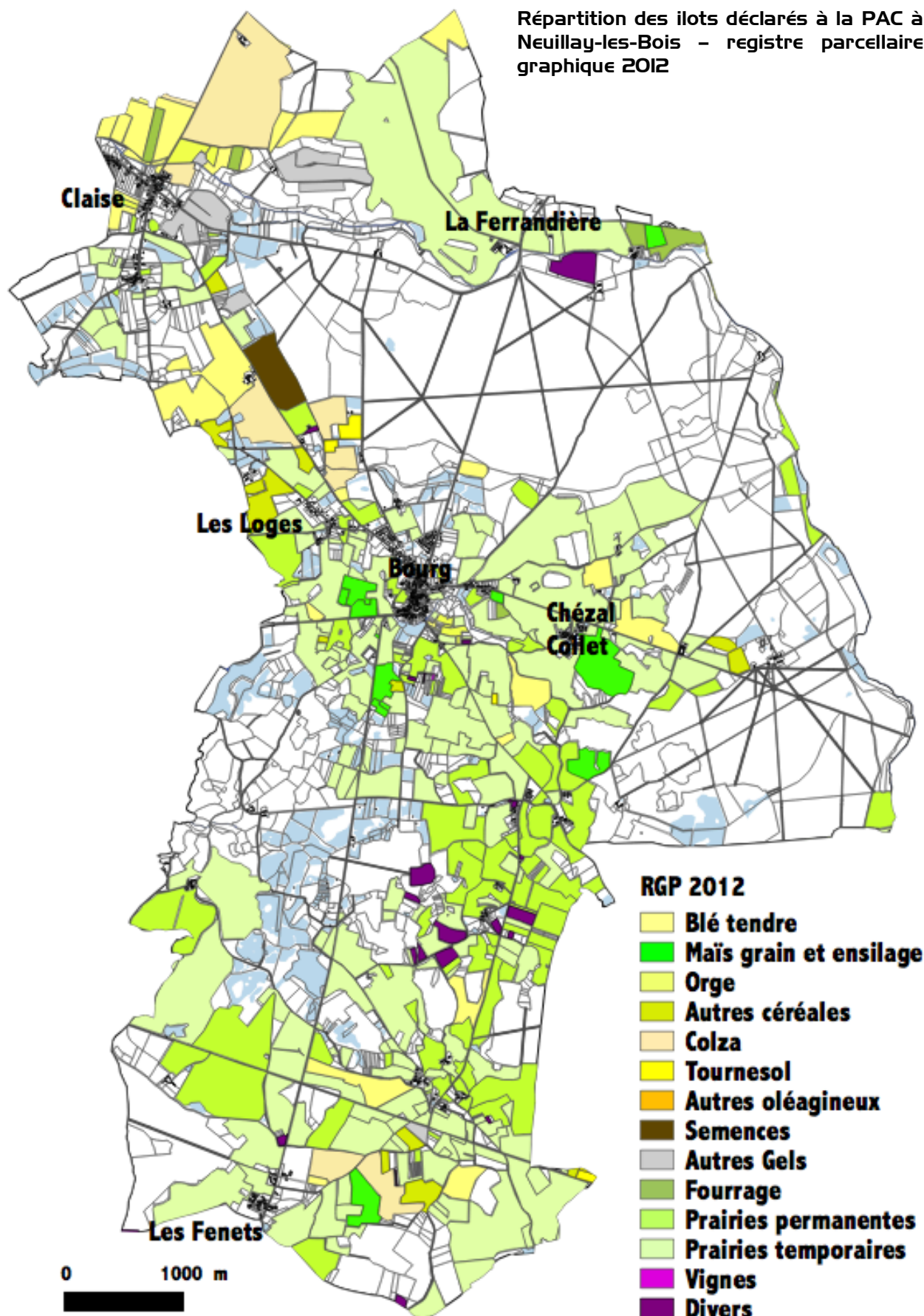
Répartition des cultures majoritaires

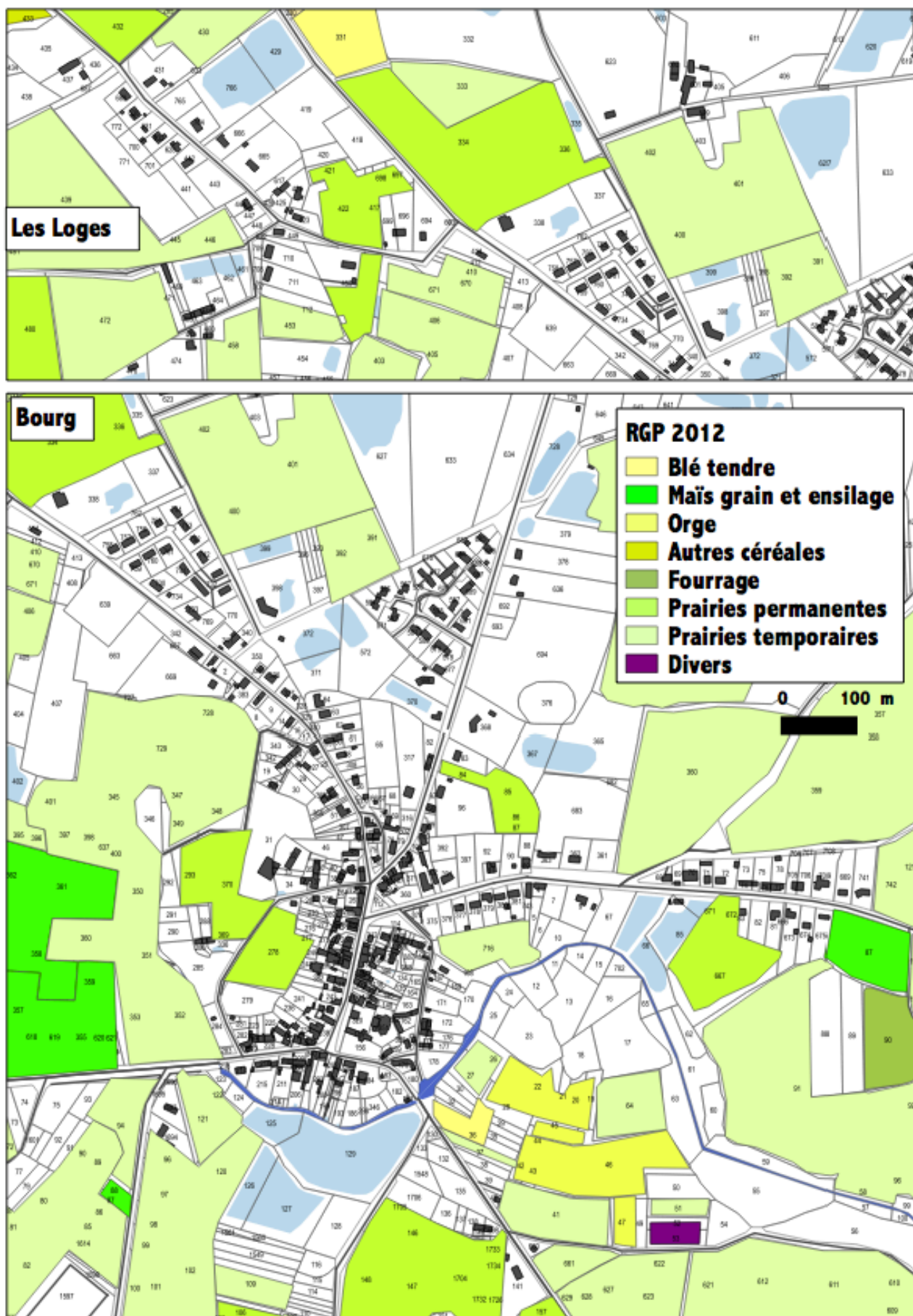
La carte des ilots agricoles déclarés PAC permet de mettre en évidence la répartition des surfaces agricoles de la commune en 2012. Les grands espaces non recensés qui apparaissent sont notamment marqués par des boisements (nord est de la commune) et des étangs (frange sud ouest de la commune par exemple).



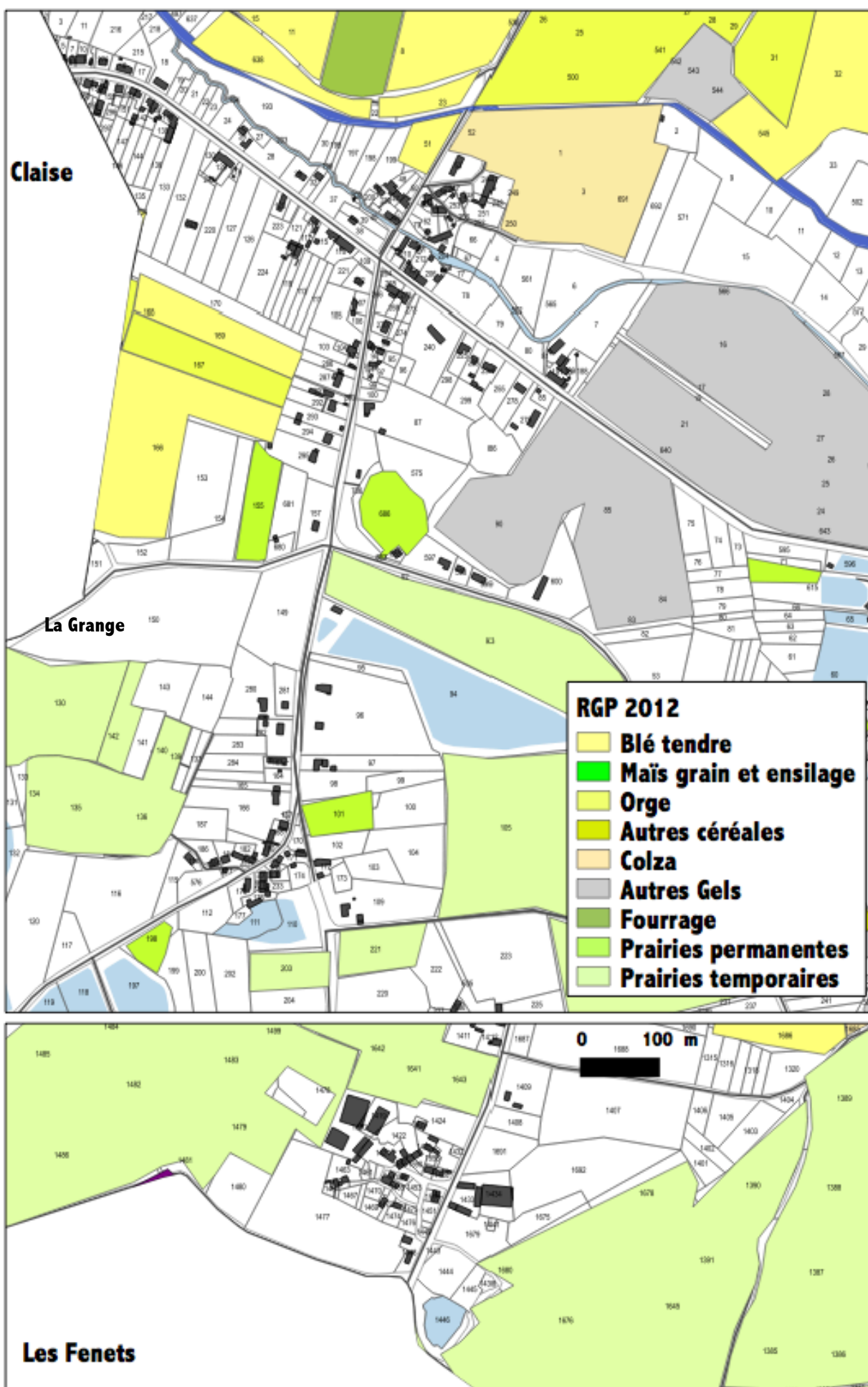
Source : cartographie Chambre d'Agriculture 36

Répartition des ilots déclarés à la PAC à Neuillay-les-Bois – registre parcellaire graphique 2012

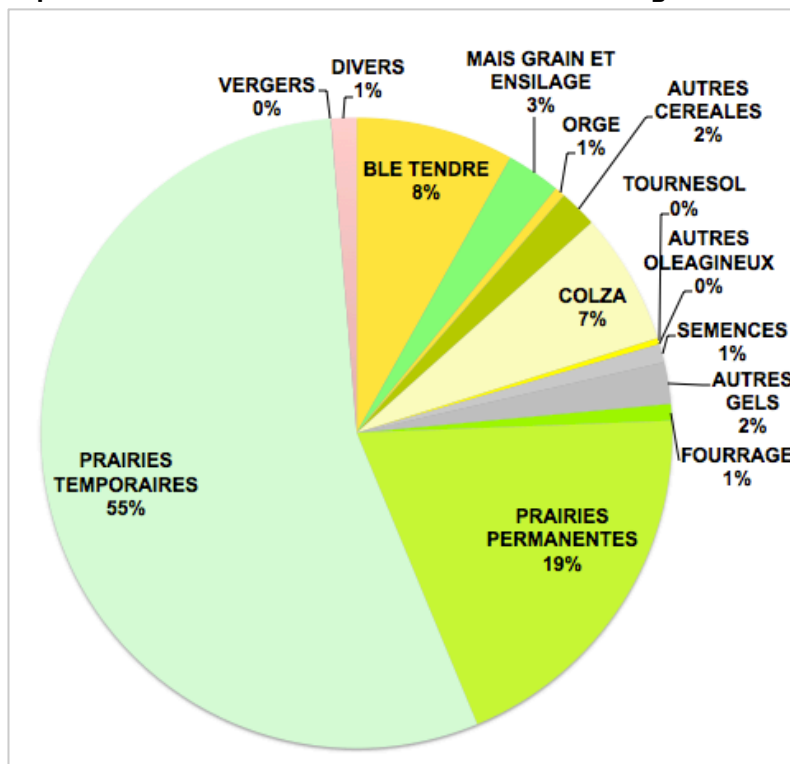




La prise en compte du caractère agricole de certains espaces en continuité avec l'urbanisation du bourg sera un enjeu important à intégrer à la réflexion sur le développement du bourg et des hameaux.



Répartition des ilots déclarés à la PAC à Neuillay-les-Bois en 2012



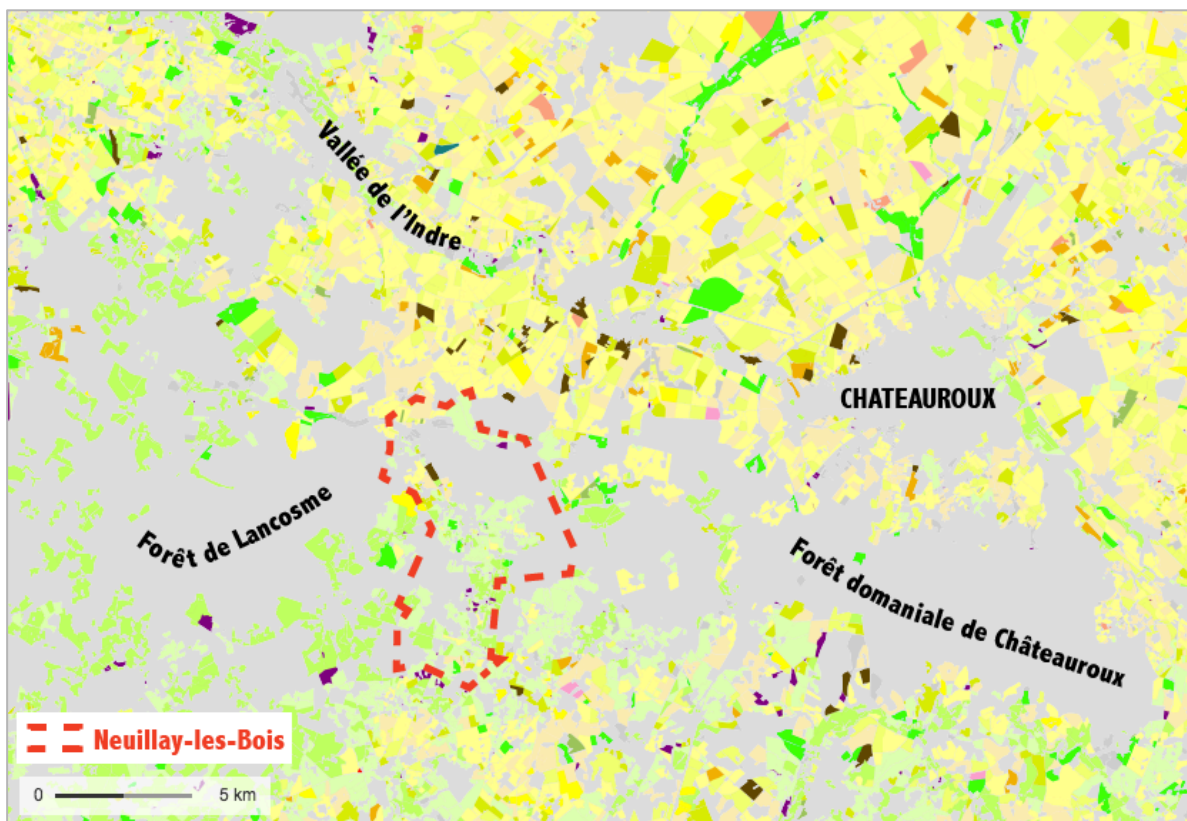
39 % de la commune est couverte de terres agricoles déclarées à la PAC en 2012. Parmi ces ilots PAC déclarés, on trouve majoritairement des prairies temporaires, puis des prairies permanentes ainsi que quelques cultures céréalières.

Les rotations évoluent chaque année mais ces éléments nous donnent des ordres de grandeur.

A noter que toutes les parcelles agricoles de la commune ne font pas forcément l'objet de ce recensement RPG PAC.

Situation de la commune à plus petite échelle

La cartographie des cultures majoritaires par îlots PAC sur un territoire plus grand fait apparaître la position charnière de Neuillay-les-Bois en terme d'occupation agricole :



Les zones grisées sont celles qui ne font pas l'objet d'une déclaration agricole (bois, landes, étangs, terrains urbanisés, peupleraies). On peut noter que Neuillay-les-Bois représente la plus importante entité en système prairial sur un axe nord/sud reliant les vallées de la Creuse et de l'Indre. Mais parallèlement, Neuillay est un chaînon de la continuité est/ouest du système forestier. On peut également noter la dichotomie entre le nord de la vallée de la Claise, à dominante colza/blé et le sud avec une alternance de massifs boisés / étangs et de prairies.

Le maintien de ces logiques complémentaires représente un enjeu de taille à l'échelle de l'organisation du territoire.

Origine et Qualité

La commune est incluse dans l'aire géographique :

- des Appellations d'Origine Protégées (AOP/AOC) : Fromage le Valençay, Fromage Sainte-Maure-de-Touraine.
- des Indications Géographiques Protégées : IGP Val de Loire, IGP Agneau du Limousin, IGP Volailles du Berry.

Agriculture et urbanisme

Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations (article L.111-3 du code rural). Afin de préserver l'activité agricole, le **principe de réciprocité** impose ces mêmes règles de distance d'implantation pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis des bâtiments agricoles en place. Le principe est de favoriser le maintien et le développement de l'agriculture en évitant les situations conflictuelles de cohabitation résidents / activités agricoles.

- Si l'exploitation est soumise à ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), la règle impose un recul de 100 mètres
- Si l'exploitation est soumise au RSD (Règlement Sanitaire Départemental), la règle impose un recul de 50 mètres par rapport aux bâtiments et annexes composant l'exploitation.

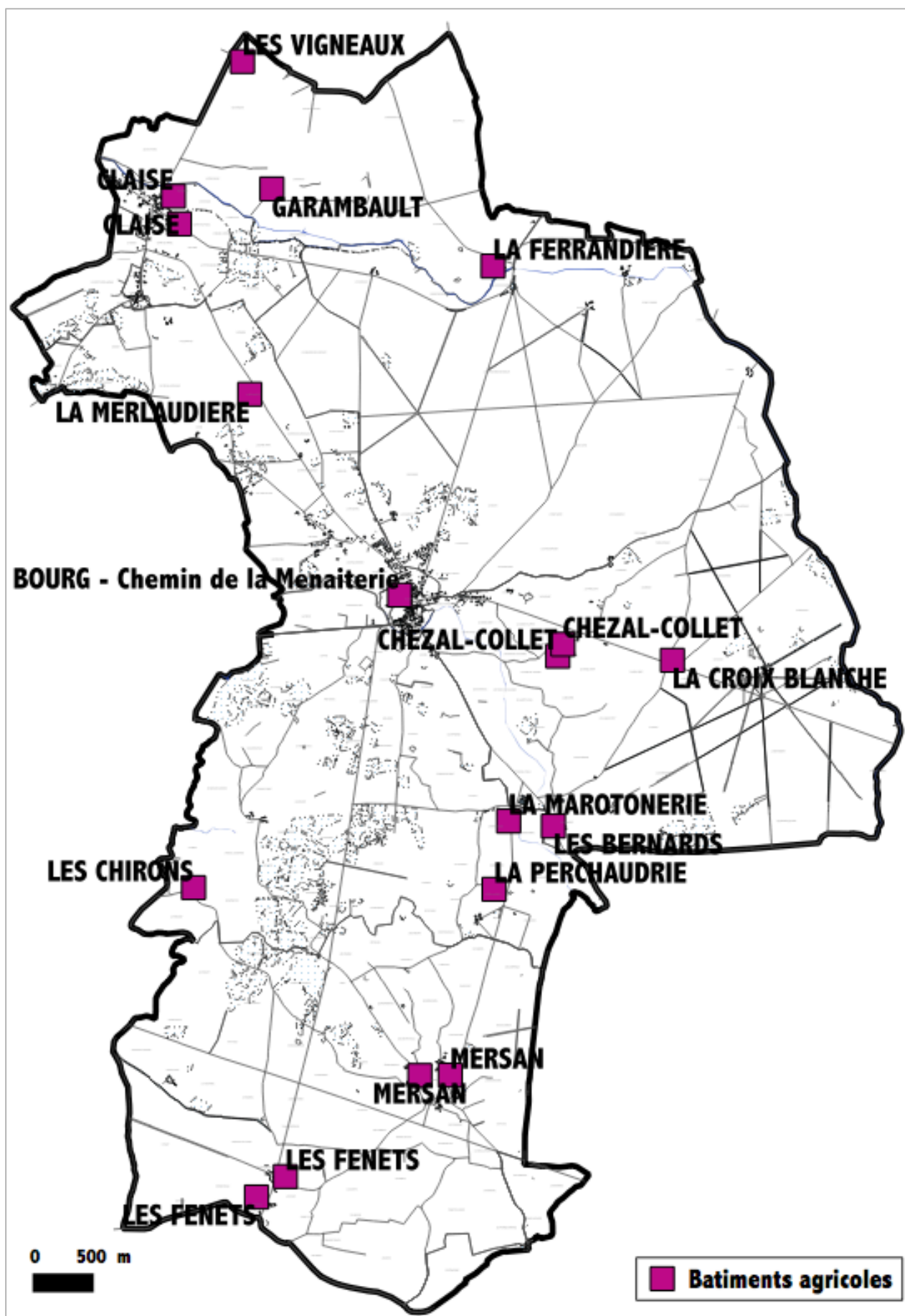
Les nuisances peuvent être de type olfactif, ou acoustique (tracteurs, irrigation, épandage...). Aussi est-il préférable de ne pas créer de zones constructibles à proximité de centres d'exploitation (élevages soumis à déclaration ou autorisation, céréaliers). Il est intéressant également de préserver l'avenir si seul le règlement sanitaire départemental (RDS) s'applique.

■ Les activités agricoles implantées dans la commune

La commune compte une vingtaine de lieux-dits comportant des bâtiments utilisés à des fins agricoles.

Les enjeux se situent principalement à l'interface avec les zones habitées susceptibles d'être densifiées (Bourg et hameaux).

Lieux-dits comportant des bâtiments agricoles



D'après données communales, 2017

- ✚ Si la commune ne comporte pas de bâti classé au titre des Monuments Historiques, elle comprend quelques éléments patrimoniaux d'intérêt, notamment liés au « **petit patrimoine** » illustrant les usages passés.
 - ✚ L'**évolution des espaces bâtis** a été marquée par des extensions à vocation d'habitat dans la partie nord du bourg : linéaires le long des voies de circulation et sous forme de lotissement autour du parc de l'étang. L'architecture de ces constructions neuves, ainsi que leur configuration urbaine, dénote par rapport au centre-bourg ancien. Certains hameaux ont connu des extensions importantes, notamment Claise ou La Grange, où les constructions neuves ont pris le pas sur l'urbanisation ancienne.
 - ✚ La commune dispose d'un assainissement collectif dans le bourg, qui a des capacités pour accueillir des raccordements supplémentaires. Ailleurs, les constructions sont en assainissement autonome.
 - ✚ Les données socio-démographiques font apparaître que la **commune est attractive** pour les ménages, notamment du fait sa situation à proximité des pôles d'emplois tout en bénéficiant d'un cadre de vie rural. Si les commerces et services sont en nombre très limité, la commune a quelques équipements publics intéressants, notamment l'école en regroupement pédagogique avec Méobecq.
 - ✚ L'habitat est exclusivement composé de logements individuels, souvent grands, et occupés par des propriétaires.
 - ✚ La commune bénéficie d'**attraits touristiques**, notamment plusieurs sentiers de randonnées et un complexe halieutique, mais ses capacités en terme d'hébergement restent assez modestes au regard du nombre de producteurs locaux implantés dans la commune.
 - ✚ Les terres agricoles représentent environ 40 % du territoire communal. La polyculture/polyélevage domine. Une vingtaine de **bâtiments agricoles** émaillent le territoire communal ; ils seront à prendre en compte dans le projet de définition des secteurs constructibles afin de ne pas pénaliser le développement des exploitations en place.
-

4 JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL

Les évolutions législatives réglementaires relatives aux documents d'urbanisme impliquent de repartir d'une nouvelle base dans le cadre de l'actualisation du P.L.U. Le P.L.U. en vigueur est ainsi profondément revu.

4.1 DIAGNOSTIC PROSPECTIF

4.1.1 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATI

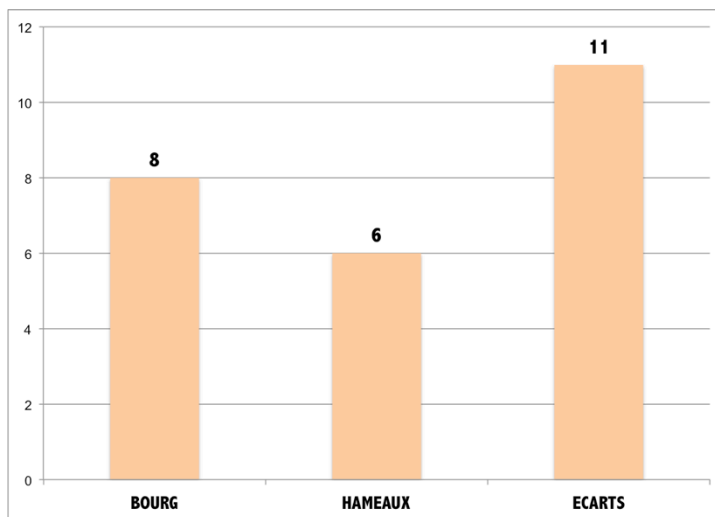
■ Le bâti disponible : un potentiel de mutation à prendre en compte

Les logements vacants

Une analyse communale a été effectuée afin de comptabiliser les logements vacants présents dans la commune et mieux identifier le phénomène.

La mairie a recensé 27 logements vacants, dont 2 abandonnés (état de ruine). Il n'y a pas d'information plus précise concernant la disponibilité de ces **25 logements potentiellement habitables**, leur état et les causes de la vacance. 32 % de ces logements vacants est situé dans le bourg (7 en centre bourg, 1 aux Loges), 24% des hameaux (Claise, la Grange et les Fenêts) et 44% dans les autres lieux-dits habités (cf. graphique ci-contre et carte page suivante).

Répartition géographique des 25 logements vacants.



Le potentiel de remise sur le marché de ces logements est incertain. Il pourrait être raisonnablement retenu que **50 %** de ces 25 logements vacants pourrait répondre aux besoins en logements sur les 10 prochaines années (hypothèse de travail), soient **13 logements**.

Atteindre cet objectif permettrait de réduire d'une manière importante le taux de vacance communal, et favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même plutôt qu'en extensions consommatrices d'espace. Néanmoins, la commune a peu de marges d'action sur ce paramètre de logements privés.

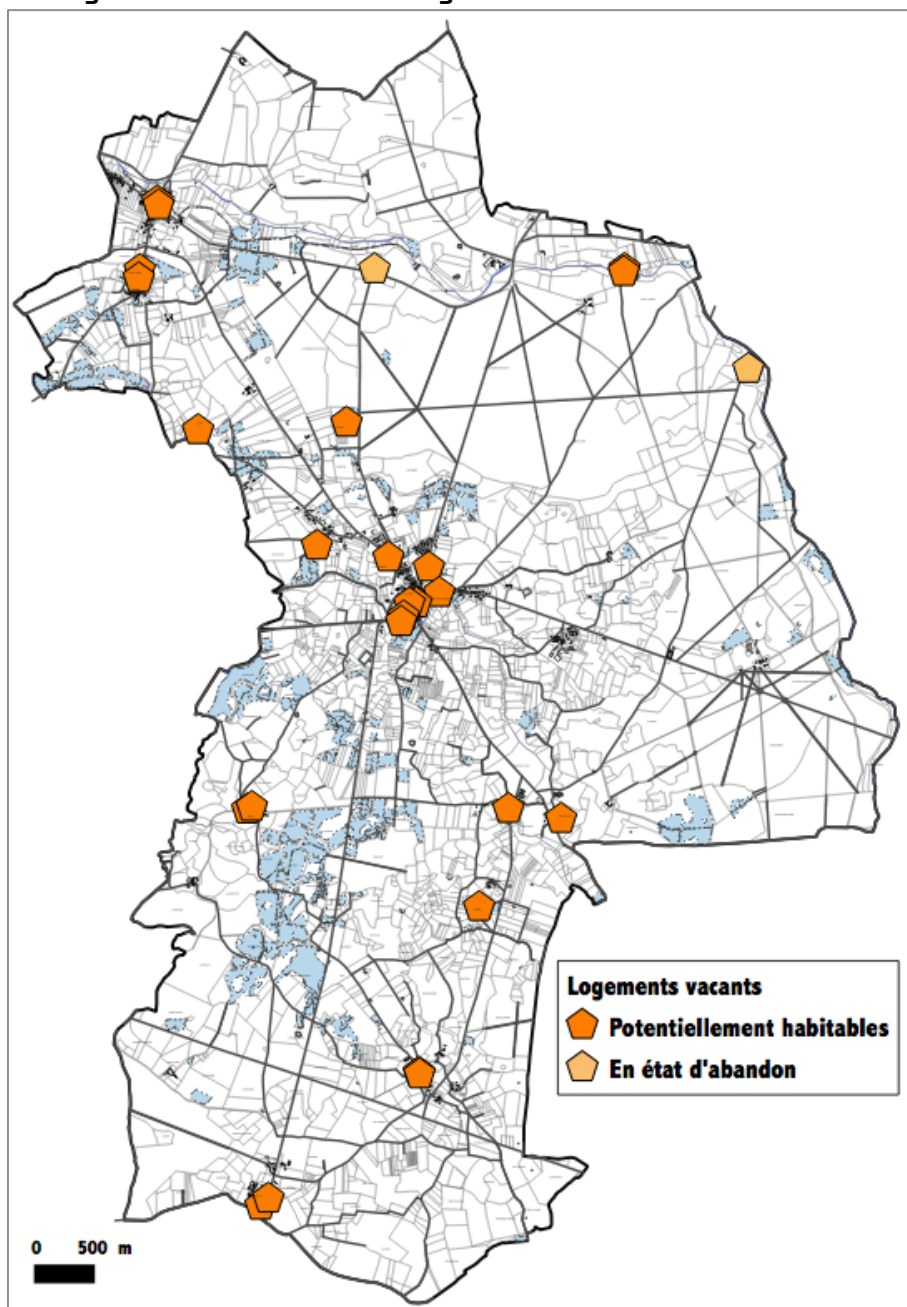
Le potentiel lié au changement de destination

L'analyse de la consommation d'espace insérée dans la première partie du rapport de présentation montre que sur les 10 dernières années, la commune n'a connu qu'un cas de transformation de grange en habitat.

Des possibilités de changement de destination existent à l'échelle de la commune (cf. identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination, partie 5.3.3.) mais la réalisation des projets est incertaine.

Etant donné l'incertitude, il a été décidé de rester sur le rythme des 10 années précédentes et d'estimer à **1 besoin de un logement** qui pourrait être satisfait par le biais d'un changement de destination du bâti.

Repérage des logements vacants à Neuillay-les-Bois



D'après données mairie, février 2017

=> Ainsi, il est estimé que **14 besoins en logements pourraient être satisfaits dans le bâti existant** (vacance et changement de destination).

■ Le tissu bâti : identification des dents creuses

Le tissu bâti du bourg et des hameaux comporte des ressources foncières mobilisables pour l'édification de nouvelles constructions, notamment quelques dents creuses.

Une dent creuse est une parcelle non bâtie localisée à l'intérieur du tissu urbain existant. Le recensement des dents creuses est nécessaire pour **estimer le foncier mobilisable pour répondre à une partie des besoins en logements**.

L'ensemble des parcelles vacantes du bourg et des hameaux a été parcouru. Beaucoup d'entre elles sont utilisées en jardins d'agrément et potagers, et les particuliers n'ont souvent pas de projet de constructions pour ces espaces de respiration qu'ils souhaitent conserver.

Toutes les dents creuses n'ont pas vocation à être bâties, certains espaces ouverts pouvant jouer un rôle important dans le paysage et les continuités écologiques, où être concernés par différentes contraintes (zones humides, inondables,...).



Une dent creuse en comblement – Route de Luant

Première identification des dents creuses :

	Localisation	Nombre	Part	
Bourg	Bourg	26	44%	31 (53%)
	Bourg extension (Les Loges)	5	8%	
Hameaux	Claise	17	29%	28 (47%)
	La Grange	3	5%	
	Les Fenêts	8	14%	
Total		59	100%	

Premier classement des dents creuses :

	Etude des caractéristiques	Nombre	Part	
Oui ou plausible	Disponible à court terme	7	12%	10 (17%)
	Plausible à court terme	3	5%	
Non disponible ou contraintes	Non disponible à court terme	42	71%	49 (83%)
	Caractère naturel	4	7%	
	Caractère inondable	3	5%	
Total		59	100 %	

Sur l'ensemble des dents creuses repérées, il ressort que :

- 7 dents creuses (total superficie : 9 733 m²) sont susceptibles d'être bâties dans les 10 ans à venir ; elles pourraient alors accueillir 11 constructions :
 - o 5 constructions pour les dents creuses individuelles totalisant 7 703 m².
 - o jusqu'à 6 constructions pour les 2 parcelles communales totalisant 2 030 m².
- 3 dents creuses (total superficie : 7 455 m²) n'ont pas de projet connu d'urbanisation mais n'ont pas d'usage marquant une rétention foncière particulière ; elles pourraient alors accueillir de 4 à 5 constructions, soient 2 logements si par hypothèse la moitié seulement est valorisé dans les 10 ans (parcelles agricoles du tissu aéré des Loges)

La superficie cumulée des dents creuses retenues est de 13 460 m² (9 733 m² plus la moitié de 7 455 m²).

Ainsi, l'estimation conduit à retenir **13 logements** qui peuvent être trouvés **dans l'enveloppe bâtie des dents creuses**, principalement dans le bourg.

Les autres dents creuses identifiées ont peu de chances d'être bâties dans les 10 ans à venir. Il s'agit principalement de jardins d'agrément et potagers, que les particuliers ne sont pas prêts à céder étant donné le besoin d'espace et le cadre de vie aéré recherché lors de l'installation à Neuillay-les-Bois. Certaines dents creuses ont des contraintes particulières qui seront à intégrer dans le projet communal (proximité des sites agricoles, notamment aux Fenêts, secteurs inondables dans le bourg, etc). Néanmoins, certaines de ces dents creuses auront tout à fait vocation à rester dans le zonage constructible pour des raisons de cohérence de l'enveloppe urbaine et d'incitation à la densification.

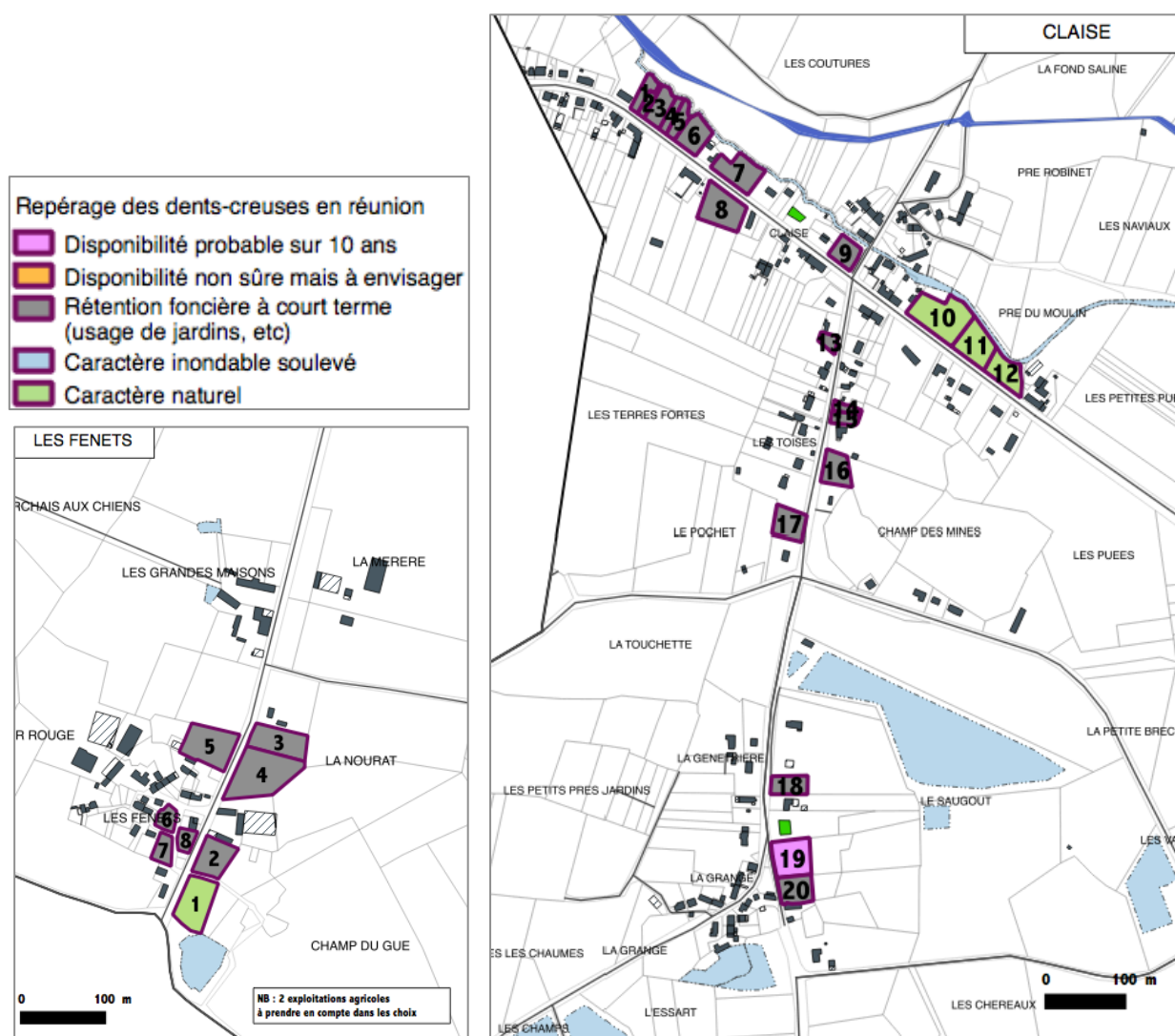


Dent creuse susceptible d'être bâtie (parcelles communales)



Dent creuse peu probable d'urbanisation (jardin)

Repérage indicatif des dents creuses et de leurs caractéristiques



4.1.2 PREVISION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Pour permettre à la commune de veiller à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, il est nécessaire d'établir au plus juste les prévisions d'accueil de populations.

Les **caractéristiques de démographie et de logements** mises en avant dans les parties précédentes et les **objectifs mis en avant dans le SCOT** servent de base à la réflexion sur le développement de l'habitat dans le territoire communal.

L'objectif des prévisions est d'évaluer le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour :

- maintenir la population existante d'une part (besoins dits non démographiques),
- accueillir de nouveaux habitants d'autre part (besoins dits démographiques).

■ **Les besoins endogènes pour maintenir la population actuelle**

Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logements estimées satisfaisantes. La construction de logements permet alors de :

- compenser la baisse de la taille des ménages (dessalement de la population, c'est-à-dire baisse du nombre de personnes par ménage)
- renouveler une partie de son parc (opérations et changements de destination affectant les logements existants)
- assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels (évolution des résidences secondaires et logements vacants)

=> A Neuillay-les-Bois, le dessalement des ménages est inférieur à la moyenne départementale (2,2 personnes par logement contre 2,1), mais la commune étant attractive pour les familles, ce chiffre pourrait se maintenir. Le rapprochement de la tendance départementale n'est néanmoins pas à exclure totalement.

La commune est en 2013 à 2,23 personnes/ logements (677 habitants, 304 résidences principales). Pour la suite de l'analyse, 2,2 personnes par logement sera retenu pour prendre en compte une légère tendance au dessalement et simplifier l'analyse.

=> Les besoins de renouvellement du parc paraissent limités.

■ **Les besoins démographiques pour accueillir de nouveaux habitants**

Hypothèses d'évolution de la population et choix d'un scénario

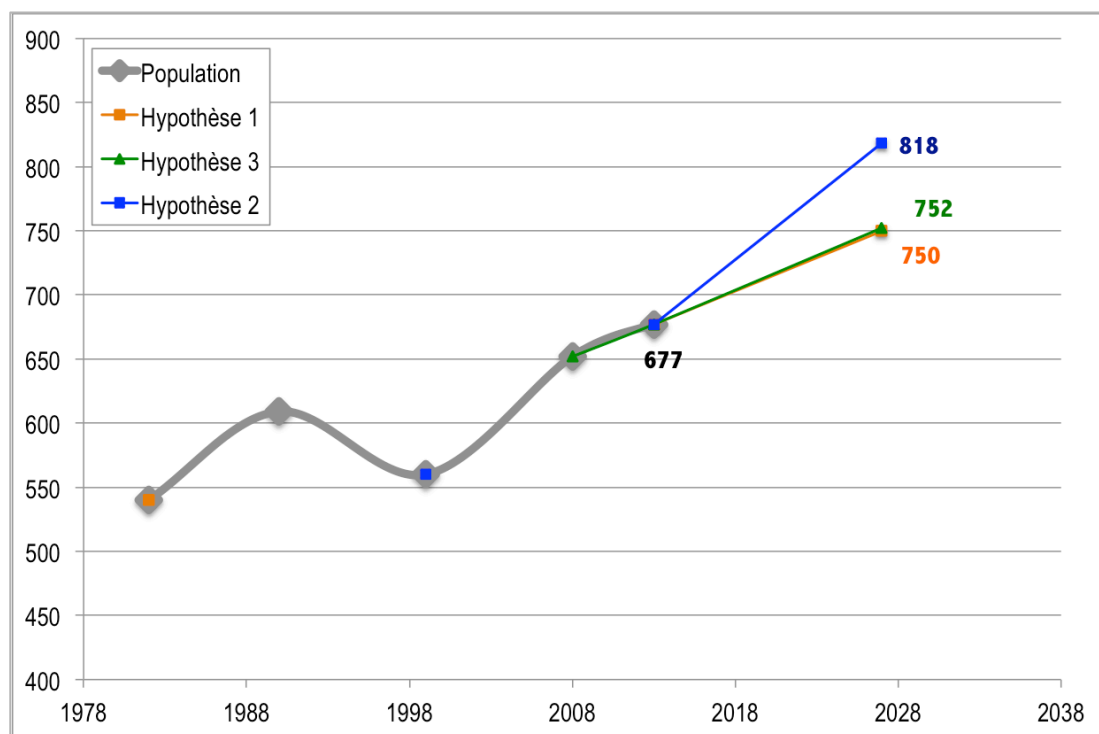
Plusieurs hypothèses de prévisions démographiques sont envisageables à partir de l'analyse de la tendance des évolutions de population sur ces dernières années. Les prévisions s'appuient sur le taux de croissance observé :

- sur le long terme pour l'hypothèse 1 (recul sur 31 ans, en observant la période 1982-2013)
- sur le moyen terme pour l'hypothèse 2 (recul sur 14 ans, en observant la période 1999-2013)
- sur le court terme pour l'hypothèse 3 (recul sur 5 ans, en observant la période 2008-2013)

	Taux de croissance annuel	Population 2027	Evolution population sur 10 ans	Evolution annuelle
Hypothèse 1 – Long terme	0,73 %	750	73	7
Hypothèse 2 – Moyen terme	1,36 %	818	141	14
Hypothèse 3 – Court terme	0,76 %	752	75	8

En se basant sur les taux de croissance annuelle observés, des prévisions en terme de nombre d'habitants à l'horizon 2027 peuvent être établies.

Hypothèses démographiques d'évolution de la population à Neuillay-les-Bois



Choix d'un scenarii

L'hypothèse démographique sert de base à l'analyse mais ne se substitue pas à la volonté communale d'accueil de population traduite dans son PADD et prenant en compte différents critères et objectifs.

Pour la suite de l'analyse, les hypothèses 2 et 3 sont retenues (la première est exclue dans la mesure où elle est très proche de l'hypothèse 3, et qu'elle se base sur un trop long terme).

■ Les besoins en logements qui en découlent : prendre en compte le potentiel non utilisé (logements vacants)

Besoins en logements bruts

A partir de cette hypothèse démographique, il est possible d'estimer le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger la population en 2027 :

	Population	Logements nécessaires	Résidences principales supplémentaires	Résidences principales supplémentaires /an
Hypothèse 2	818	372	68	6,8
Hypothèse 3	752	342	38	3,8

Selon les hypothèses, les besoins en logements sur 10 ans pourraient aller jusqu'à 68 logements. La moyenne entre les deux hypothèses démographiques (+108 habitants) donne un ordre de grandeur d'un besoin global 53 logements.

Besoins en logements après déduction des logements vacants

Il est possible de déduire le nombre de besoins en logements qui pourraient être satisfaits à l'intérieur même d'emprises bâties existantes (cf. analyse présentée en partie 4.1.1.) : - 14 logements

Après étude vacance	Population	Résidences principales supplémentaires réajustées	Résidences principales supplémentaires /an réajustées
Hypothèse 2	818	54	5,4
Hypothèse 3	752	24	2,4

L'ordre de grandeur peut ainsi être réajusté à **3,9 logements en moyenne**, mais pourrait aller jusqu'à 5,4 logements/an en se basant sur l'hypothèse 2.

A noter que de 2005 à 2014, le rythme de construction dans la commune était de 4,7 logements/an (cf. première partie du rapport de présentation, graphique page 18, données Sitadel). **Cela tend à confirmer la pertinence de l'hypothèse 2.**

4.1.3 LES BESOINS FONCIERS LIES A L'HABITAT

Le potentiel de renouvellement urbain dans le tissu bâti : étude des dents-creuses

A partir de l'analyse des dents-creuses, il est possible de déduire le nombre de besoins en logements qui pourraient être satisfaits à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante (cf. analyse présentée en partie 4.1.1.) : **- 13 logements**

Après étude vacance et dents-creuses	Population	Résidences principales supplémentaires réajustées	Résidences principales supplémentaires /an réajustées
Hypothèse 2	818	41	4,1
Hypothèse 3	752	11	1,1

L'ordre de grandeur peut ainsi être réajusté à **2,6 logements en moyenne à construire en dehors de l'enveloppe urbaine**, mais pourrait aller jusqu'à **4,1 logements/an** en se basant sur l'hypothèse 2.

Les superficies constructibles supplémentaires à prévoir

En retenant une surface par logement totale (comprenant la voirie et les espaces publics) de 10 logements à l'hectare (densité admise par le SCOT), les hypothèses conduisent à un **besoin global moyen de 2,60 ha**. A noter que les hypothèses mettent en avant que le besoin reste acceptable **jusqu'à 4,1 ha**. Des surfaces supplémentaires de 1,5 ha pourraient donc être envisagées pour répondre aux besoins maximums mis en avant dans les hypothèses de travail.

⇒ A court terme, il est nécessaire de prévoir un besoin d'extension de 2,60 ha.

Les besoins à court terme (maximum 2,60 ha) cadrent avec les objectifs du SCOT.

Récapitulatif

Besoin initial en logements : 53 (moyenne)

Besoin en logements neufs moyen rajusté après décompte des logements à reconquérir : 39

- Dont besoin en logements moyen dans les dents-creuses : 13, soit **33% en densification**
- Dont besoin en logements moyen nécessaire en extension : 26, soit 66% en extension

« En matière de production de logements, le SCOT affiche un objectif de 30% des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant (Urbanisation des dents-creuses, restructuration de l'ancien, division parcellaire, friches » (DOO, Prescription 14). Ainsi, le projet compatible avec les prescriptions du SCOT. 51 % des nouveaux logements sont prévus en densification (logements vacants et dents-creuses), 49% en extension.

4.1.4 DIAGNOSTIC PROSPECTIF – AUTRES BESOINS

Les autres besoins de développement sont restreints à l'échelle de la commune ; ils concernent tout au plus quelques activités, principalement agricoles, implantées dans le bourg et l'espace rural.

4.2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PADD

4.2.1 ORIENTATIONS DU P.A.D.D. RELATIVES AU DEVELOPPEMENT URBAIN ET A LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - BOURG

A. Récapitulatif du diagnostic prospectif

Besoins en logements bruts (hypothèse moyenne)	53
Besoins en logements réajustés après prise en compte des logements vacants et changement de destination :	- 14
Besoins en logements pouvant être satisfaits dans le tissu bâti du bourg et des hameaux (cf analyse dents creuses)	- 13
Logements à prévoir en extension urbaine	=> 26

Densité moyenne retenue pour la définition des surfaces constructibles (ordre de grandeur)	10
Besoin en surfaces constructibles en extension de l'enveloppe urbaine (nombre logements * surf.parcelle)	=> 2,6 ha
Besoin en surfaces constructibles en extension de l'enveloppe urbaine avec l'hypothèse démographique maximum retenue	=> 4,1 ha

B. Les enjeux du bourg à prendre en compte

Le schéma des contraintes urbaines, agricoles et environnementales (Cf. carte page suivante) a permis de mettre en avant quelques grands enjeux à prendre en compte dans le développement communal.

La commune comporte notamment de nombreux terrains humides et des terrains soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles (non repérés avec exactitude sur la carte suivante), des continuités écologiques à maintenir et des espaces agricoles à préserver.

Pour rappel, le secteur Natura 2000 se situe en partie ouest du bourg.

Dès cette étape, le secteur non bâti situé dans l'enceinte du bourg, en partie sud-ouest (pré du chemin de la Ménagerie), a été exclu étant données les **contraintes agricoles locales fortes** à cet endroit. Le secteur est situé à proximité d'une exploitation agricole, une partie de la parcelle étant d'ailleurs située dans le périmètre de réciprocité agricole (cf. carte suivante). Les **risques de conflits d'usage** (nuisances diverses, usage de la voie de circulation, etc) nuisent aux possibilités d'implantation d'une zone d'habitat à cet endroit.

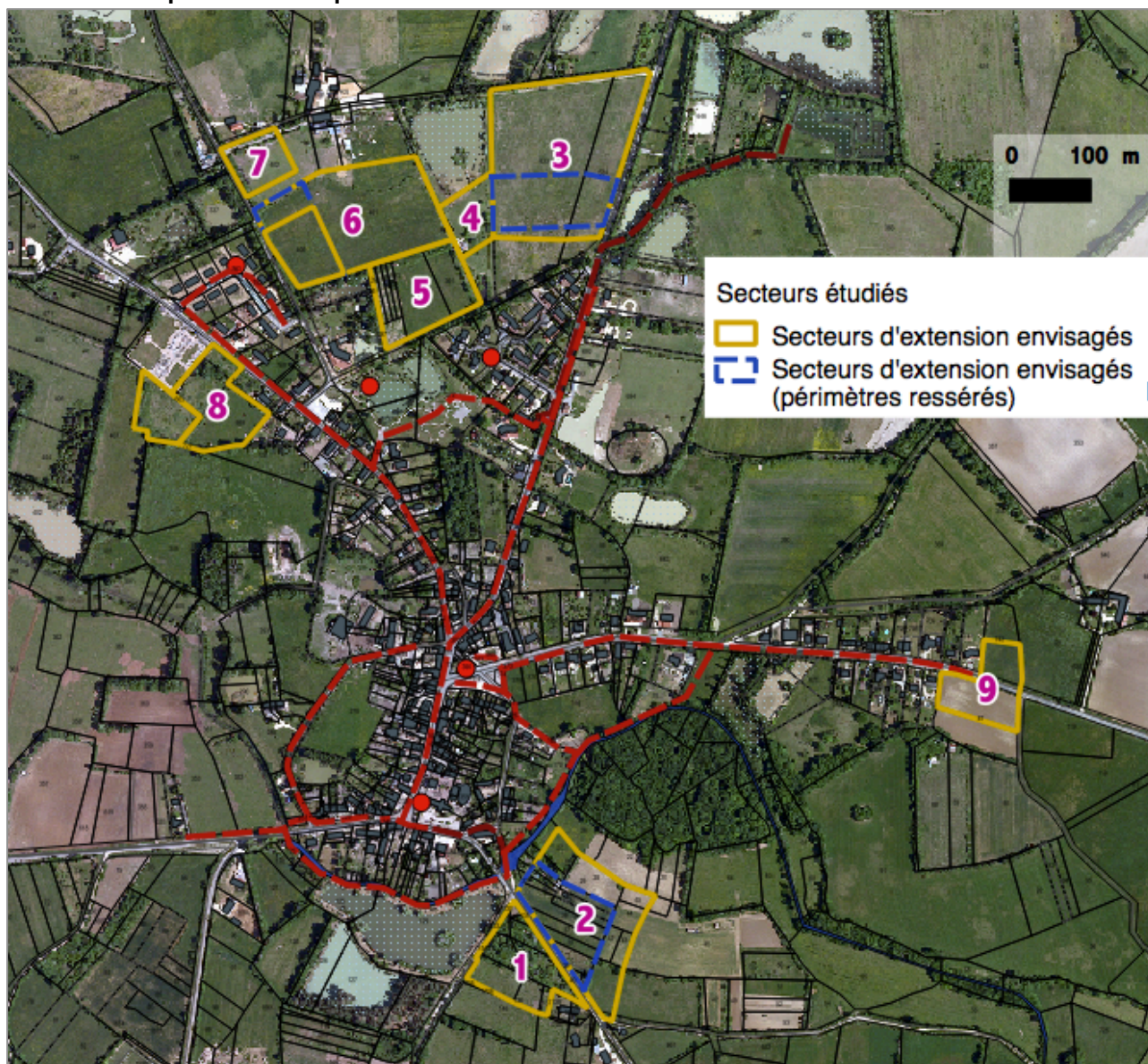
Dans la partie est du bourg, le long du chemin de la Fontaine et de la place du champ de foire, certains espaces non bâtis ont du potentiel ; ils ont déjà été comptabilisés parmi les dents-creuses.



■ C. Les sites potentiels d'extension de l'urbanisation – secteurs étudiés : étude comparative synthétique de chaque site et de ses impacts environnementaux prévisibles

La démarche a consisté à s'attarder, dans un premier temps, sur l'ensemble des secteurs non bâtis situés en **continuité de l'enveloppe urbaine** du bourg et envisageables compte-tenu des enjeux mis en avant dans la cartographie précédente. Ils représentaient initialement une superficie globale de plus de 12 ha, bien supérieure aux besoins communaux.

Secteurs évoqués dans les parties suivantes :



L'**analyse croisée des impacts** sur l'environnement, les espaces agricoles, la faisabilité foncière et urbaine (équipements et réseaux) a ensuite permis de :

- sélectionner les sites apparaissant les plus pertinents pour le développement urbain,
- sélectionner certains sites pertinents pour le développement urbain, mais moins prioritaires, à envisager si le quota de superficies constructibles à ne pas dépasser le permet,
- écarter certains sites non adaptés.

Première analyse des impacts

	Volet environnement	Volet agricole	Volet paysage et qualité urbaine	Desserte voies et réseaux	Faisabilité foncière
Eléments à prendre en compte	- Continuités écologiques (TVB) - Zones humides	- Affectation des terres - Proximité exploitation agricole - Exploitabilité des parcelles liée au découpage du zonage	- Impacts sur le paysage, insertion dans le tissu urbain - Proximité commerces et équipements	- Desserte voies, sécurité déplacements - Réseaux assainissement, eau potable, autres réseaux, - Défense incendie	- Aspects fonciers
Secteur 1 Rte de La Pérouille Sud	Enjeu faible : prairie liée à habitation, espace peu boisé qui est une ancienne scierie	Enjeu faible : Non agricole	Enjeu modéré/fort : Impact silhouette village car débordement de l'urbanisation (on sort de l'enveloppe bâtie délimitée par le Rossignol), effet de porte angle nord ouest à maintenir. Mais : proximité du centre-bourg (200m v.o)	Enjeu fort - Entre 200 et 400 m du PI Eglise - Défense incendie possible (voir point d'eau naturel ?) - Réseau d'Eaux Usées à étendre	1,05 ha - nord : 1 propriétaire - sud : 1 propriétaire (lié habitation)
Secteur 2 Rte de La Pérouille Nord => 2 solutions de découpe	Enjeu faible : terres agricoles plus ou moins cultivées, prairies, quelques linéaires boisés à conserver.	Enjeu fort : consommation de terres agricoles (dont certaines PAC) Selon découpe zone : espaces résiduels difficiles à exploiter (nord, ouest)	Enjeu modéré/fort : Impact silhouette village car débordement de l'urbanisation, effet de porte. Mais : proximité du centre-bourg (200m v.o)	Enjeu modéré : - Réseau d'Eaux Usées à étendre - Entre 200 et 400 m du PI Eglise - Mais terrains plus sains que sur le reste de la commune (calcaire)	1 à 2 ha Parcelle très fragmenté
Secteur 3 Coupeaux Est (ex 1AU)	Enjeu faible : terres agricoles, peu de motifs paysagers, mais secteur humide en partie sud à éviter	Enjeu modéré : Agricole mais non classé PAC	Enjeu modéré : Extension de l'enveloppe urbaine en continuité d'une opération récente Eloignement du centre-bourg (700m vo) mais proximité parc et lotissements	Enjeu faible : - Réseau d'Eaux Usées existant à proximité - Entre 200 et 400 m d'un PI - Mais proximité des lagunes (odeurs) à traiter	1 à 3,5 ha 1 seul propriétaire
Secteur 4 Coupeaux centre	Enjeu fort : Espace arboré, prairie, proximité milieux humides, secteur très humide	Enjeu faible (interface avec terres agricoles à l'ouest)	Enjeu modéré : Extension de l'enveloppe urbaine, mais rôle charnière pour l'urbanisation à long terme Eloignement du centre-bourg (700m vo) mais proximité parc et lotissements	Enjeu modéré : - Entre 200 et 400 m d'un PI (voire point d'eau naturel) - Réseau d'Eaux Usées présent seulement si urbanisation limitrophe d'abord.	0,5 ha 1 parcelle

Secteur 5 Coupeaux carré centre	Enjeu fort : prairie avec structure bocagère, secteur très humide en partie basse	Enjeu fort : consommation de terres agricoles : prairie PAC	Enjeu modéré : Extension de l'enveloppe urbaine, cohérente à long terme si site cerné d'urbanisation	Enjeu modéré : - Réseau d'Eaux Usées : extension ou raccordement à étudier - Proximité des PI	1,3 ha Plusieurs parcelles
Secteur 6 Coupeaux Ouest => 3 solutions de découpe	Enjeu fort : prairie avec structure bocagère	Enjeu fort : consommation de terres agricoles : prairie PAC	Enjeu modéré : Extension de l'enveloppe urbaine, non cohérente à l'heure actuelle mais davantage pour la partie ouest faisant face à du bâti.	Enjeu faible/ modéré : - Réseau d'Eaux Usées à étendre plus ou moins selon découpe - Entre 200 et 400 m d'un PI (voire point d'eau naturel)	0,6 à 2,75 ha
Secteur 7 Coupeaux Ouest Partie nord	Enjeu modéré : prairie avec structure bocagère	Enjeu fort : consommation de terres agricoles : prairie PAC	Enjeu modéré : Extension de l'enveloppe urbaine en continuité de l'urbanisation	Enjeu faible/ modéré : - Réseau d'Eaux Usées à étendre - A 200 m d'un PI (voire point d'eau naturel)	0,5 ha
Secteur 8 Route de Buzançais, sud cimetière => 2 solutions de découpe	Enjeu fort : prairie avec structure bocagère, secteur Natura 2000	Enjeu fort : consommation de terres agricoles : prairie PAC	Enjeu faible : Comblement d'un interstice urbain	Enjeu faible : - Réseau d'Eaux Usées desservant le site - Entre 200 et 400 m d'un PI	1 à 1,4 ha
Secteur 9 Route de Luant	Enjeu faible : terres agricoles, haie bocagère à maintenir	Enjeu fort : consommation de terres agricoles : prairie PAC	Enjeu intéressant : Extension de l'enveloppe urbaine permettant de valoriser l'entrée de bourg	Enjeu faible : - Réseau d'Eaux Usées desservant le site - Défense incendie à assurer	2 parcelles 0,8 ha

Conclusion et détail de la démarche itérative

Tous les secteurs ne pouvaient pas être retenus. La prise en compte de la **modération de la consommation des espaces** naturels, agricoles et forestiers impliquait d'identifier les espaces permettant de répondre strictement aux besoins chiffrés affichés dans le PADD, soit un **maximum de 2,6 ha**... Le paramètre de disponibilité foncière présumée est alors entré en ligne de compte pour s'assurer de la faisabilité du développement communal.

Tout d'abord, il a été décidé de choisir les secteurs présentant les **moindres impacts**, selon la logique « éviter, réduire, compenser ».

Il a été décidé, en concertation avec la commission urbanisme élargie aux personnes publiques associées, de privilégier un **développement au nord du bourg** (Coupeaux) plutôt qu'à l'est (Pérouille). En effet, le secteur de la Pérouille présente de forts impacts paysagers difficiles à compenser par une urbanisation qualitative, qui nécessiterait un gros travail de requalification de l'entrée de bourg (cf. étude paysagère de Neuillay-les-Bois réalisée en 2013 par le cabinet A Ciel Ouvert). De plus, l'urbanisation à proximité de l'élément fédérateur du bourg qu'est l'étang communal est apparue plus cohérente en terme d'organisation urbaine, de valorisation des sentiers piétons, etc.

Le secteur 3 (route de Châteauroux) avait d'abord été envisagé. Après analyse des possibilités d'urbanisation, il s'est avéré qu'il présentait trop de contraintes difficiles à compenser : zone humide à éviter et donc obligation de création d'une urbanisation disjointe du tissu urbain actuel, inconvénients olfactifs liés à la proximité de la station d'épuration, problématique sécuritaire au niveau de l'accès à la route départementale. Il a ainsi été écarté.

Les secteurs suivants ont alors été retenus pour le développement urbain :

- Secteur Coupeaux Ouest, partie sud et nord

- Secteur Route de Buzançais

Ensuite, il a été décidé de réduire le secteur des Coupeaux afin de :

- mieux répartir les possibilités effectives de développement communal et ne pas tout miser sur une seule propriété,
- prendre en compte les difficultés de l'urbanisation envisagée à cette endroit (proximité de la ferme équestre des Coupeaux, difficultés d'un aménagement sur l'ensemble à cause du talweg central humide, grand linéaire d'extension de réseaux sur voie publique, ...)

Ainsi, le secteur agricole situé à l'entrée de la route de Luant (secteur 9) a été envisagé pour retrouver les 0,8 ha manquants pour répondre au projet communal. L'impact sur l'espace agricole existe, tant sur les parcelles concernées que sur les fonds de parcelles résultant du découpage constructible. Cependant, ouvrir à l'urbanisation cette emprise offre l'opportunité de retravailler l'entrée de bourg et la valoriser par une opération qualitative. Les impacts sur les autres thématiques (environnement, réseaux, etc) restent par ailleurs globalement inférieurs aux autres sites étudiés.

Les secteurs suivants ont donc été retenus pour le développement urbain :

- Secteur Coupeaux Ouest, angle sud
- Secteur Route de Buzançais
- Secteur Route de Luant

Les contours des secteurs, qui n'épousent pas les limites parcellaires, ont été définis dans l'optique de ne pas dépasser l'enveloppement constructible chiffrée dans le PADD. L'étude des modalités d'aménagement possibles sur les sites pressentis (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et la mise en évidence des impacts environnementaux a en outre permis de mieux cibler les **contours des secteurs à retenir** (cf. partie justification des choix des OAP).

4.2.2 ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.

Les orientations du PADD du PLU s'appuient sur l'état initial de l'environnement, le diagnostic transversal et les éléments de prospective décrits précédemment. Ils traduisent la volonté communale concernant plusieurs grandes thématiques, dans la limite de ce qui peut être mis en œuvre à l'échelle communale.

Axe 1 - Encadrer le développement urbain et la consommation d'espaces

Obligation renforcée depuis la loi ALUR, la lutte contre la consommation d'espace doit guider l'élaboration du document d'urbanisme, qui doit mettre en avant des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Ce premier axe du P.A.D.D. s'appuie sur le diagnostic prospectif (cf. partie précédente), en en reprenant les grands principes d'une manière concise : prospective démographique cohérente au regard des évolutions récentes, besoins en logements prenant en compte les potentialités du tissu bâti existant, logique d'extensions cadrant avec les objectifs du SCOT.

Les modalités de choix des secteurs d'extension sont rappelées, notamment les moindres impacts sur l'environnement, l'agriculture et le fonctionnement urbain de la commune.

Axe 2 - Protéger l'activité agricole et forestière

2.1 Maintenir les fonctions productives et environnementales de l'agriculture

La commune possède deux orientations incontestables – l'agriculture et la sylviculture – qui représentent une base solide de son économie. Cette richesse, économique mais aussi paysagère et humaine, gère un territoire cohérent. Pour conserver sa place à l'activité agricole et lui permettre un développement durable, le PLU reconnaît sa richesse, mais aussi ses effets positifs sur les paysages et leur diversité.

Le maintien et le développement de l'agriculture sont donc essentiels à l'échelle communale. Le PLU permet à la municipalité de se positionner clairement sur une politique de défense de l'espace agricole et de protection du domaine forestier de qualité. La "résistance" à l'enfrichement et à la fermeture des milieux en sont des enjeux sous-jacents. Il s'agit non seulement de préserver l'activité, mais aussi de lui laisser de larges possibilités de développement et ou de diversification de l'activité.

2.2 Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture

Si les espaces agricoles doivent être préservés, le bourg doit pouvoir se développer (cf. axe 1 du PADD), sous peine de lente désertification. L'étude comparative des impacts ne permet pas toujours d'investir des friches ou des délaissés urbains, rares dans le bourg de Neuillay-les-Bois. Il est donc affirmé que la **consommation** de surfaces agricoles, a priori nécessaire, doit être limitée.

Pour limiter toute tension ou tout risque de **conflits d'usage**, le PADD acte l'importance de tenir compte des exploitations agricoles implantées en milieu urbain (un cas dans le centre-bourg). Selon cette même logique, prévoir quelques dispositions pour ménager des zones de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles paraît essentiel

En zone rurale, le **mitage de l'espace agricole** par des constructions isolées doit être interdit du fait des impacts sur l'environnement, le paysage, les réseaux, ... qu'il implique. Hormis quelques cas dûment justifiés, permettant par exemple un développement local cohérent avec le territoire, seuls doivent être permis les constructions liées à l'activité agricole et les constructions limitées liées aux maisons actuellement implantées dans la zone rurale.

L'évolution des bâtiments agricoles existants est un élément important, en particulier pour le bâti ancien. Celui-ci, du fait de l'évolution des techniques agricoles, se trouve souvent inutilisable, voire abandonné. Le regroupement des exploitations, et la diminution continue du nombre d'agriculteurs, entraînent des changements de destination des

bâtiments agricoles, avec revente à des non agriculteurs. L'arrivée de nouveaux habitants par ce biais permet une réhabilitation du bâti, une diminution de la vacance des logements et un accroissement de la population, tout en créant une économie locale non négligeable. Les enjeux peuvent néanmoins être contradictoires puisque la hausse des prix de l'immobilier peut entraîner des difficultés pour les jeunes agriculteurs souhaitant s'installer.

La commune affirme donc la volonté d'autoriser le **changement de destination** du bâti rural traditionnel. Elle souhaite pouvoir préserver et rénover ce patrimoine, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

2.3 Maintenir les fonctions productives et environnementales des espaces forestiers

La **mise en valeur de la forêt** relève d'une triple fonction :

- économique : exploitation du bois, avec un éventuel développement de la production de biomasse pour la filière bois-énergie, mais également activité cynégétique
- écologique : de nombreuses espèces animales ou végétales sont recensées
- sociale et touristique: ce rôle est moindre sur ce territoire majoritairement privé que dans un domaine ouvert au public, mais l'ouverture de nombreux chemins à la randonnée reflète l'intérêt croissant et la demande sociale d'accès la nature (marche, VTT, ...)

Ainsi, le PADD acte la nécessité de protéger certains petits massifs boisés, et de permettre le renouvellement des grandes entités boisées.

Axe 3 - Protéger le patrimoine naturel, la qualité des paysages et leur diversité

3.1 Protéger les espaces naturels et la mosaïque paysagère : étangs patrimoniaux et leurs abords, prairies, mosaïque culturelle, forêt.

Les espaces naturels (prairies, zones humides, bois) constituent une vraie richesse patrimoniale à préserver. La richesse des milieux de la commune est liée à la diversité des milieux qui existent, pris en compte à travers diverses **protections règlementaires**, et à leur interconnexion (**corridors écologiques**).

La traversée du territoire permet de passer d'un paysage de grandes cultures, avec des échappées visuelles, à la vallée de la Claise, pour aboutir à une mosaïque de haies, d'étangs, de prairies, Cette diversité représente une richesse que le PLU s'attache à préserver.

Ces zones sont en outre des écosystèmes dont le rôle, pour la gestion des eaux, notamment, est fondamental. Ce sont des milieux fragiles, où les occupations et les utilisations du sol doivent être limitées.

Le PLU offre la possibilité d'amorcer la protection de la trame végétale et de la richesse écologique, que ce soit par le zonage ou par le règlement. Leur classement des massifs boisés en zone naturelle ou en espace boisé classé garantit leur conservation et leur rôle paysager et écologique. Néanmoins, il faut **concilier** cet impératif avec celui des développements agricole et forestier, dont les atouts environnementaux sont indéniables.

Les mutations dommageables pour le territoire identifiées dans l'état initial de l'environnement doivent être limitées car elles banalisent les paysages.

3.2 Promouvoir un paysage d'étangs de qualité

L'amélioration des **étangs existants** n'est pas directement du ressort du PLU. Cependant, il est possible d'agir indirectement sur cet aspect en veillant à ne pas limiter les installations et constructions liées à l'exploitation piscicole.

Concernant la problématique de « **cabanisation** » évoquée dans le diagnostic, il s'agit dans un premier temps d'interdire toute construction nouvelle d'abris d'étangs de loisirs pour stopper le phénomène. Dans un second temps, sous réserve que la construction ait été édifiée d'une manière légale – ce qui n'est pas toujours le cas –, il paraît important de mettre en place des dispositions règlementaires autorisant les travaux confortatifs et favorisant une bonne intégration paysagère.

3.3 Préserver les atouts paysagers de la commune

Différents outils peuvent permettre la protection du paysage dans le PLU. La commune a ainsi retenu quelques objectifs compatibles avec des modalités possibles de suivi et acceptés par la population : valorisation des sentiers de randonnées, qui permettent la découverte du territoire ou encore valorisation des buttons, caractéristiques de la Brenne. L'étude de paysage citée dans le diagnostic avait identifié des vues à préserver, que la commune souhaite préserver.

3.4 Valoriser le patrimoine bâti

La commune reprend certains enjeux développés dans l'état initial de l'environnement : importance du petit patrimoine bâti, témoin des usages passés, ou encore du bâti rural. Le récent aménagement de la place du champ de Foire doit par ailleurs impulser une revitalisation du centre-bourg et une structuration du bâti.

L'intégration paysagère est un axe important également, aussi bien dans le bourg, dans les extensions urbaines que dans le bâti rural.

Par ailleurs, l'amélioration des entrées de ville est un autre enjeu à mettre en avant. L'entrée de bourg au niveau de Luant pourrait en bénéficier dans le cadre de la zone à urbaniser définie.

Enfin, il est réitéré l'absence de constructions neuves dans les hameaux, hormis à Claise et la Grange, étant donnée la taille de cette entité nord ouest de la commune.

Axe 4 - Accompagner le développement communal en conservant la qualité du cadre de vie

4.1 Continuer les efforts engagés pour l'amélioration du cadre de vie des habitants

Le PADD acte plusieurs objectifs qui pourront être traduits dans le PLU pour améliorer le cadre de vie des habitants, essentiel au projet communal.

4.2 Prévoir un réseau de liaisons douces adaptées

Une réflexion a porté sur les continuités en matière des déplacements piétons et cyclables, permettant d'assurer une continuité des déplacements dans le bourg (notamment ceux entre l'étang et le centre-bourg).

4.3 Améliorer la qualité du parc de logements

Les logements vacants constituent un potentiel non négligeable pour accueillir des habitants, cependant difficilement mobilisables pour diverses raisons évoquées dans le diagnostic. A son échelle, la commune peut néanmoins impulser quelques projets en matière de logement social.

4.4 Prendre en compte le développement durable dans le développement urbain

Les questions de l'assainissement des eaux usées et pluviales, des énergies renouvelables ou encore des communications numériques sont importantes à prendre en compte dans le PLU.

Axe 5 - Accompagner la vie économique, développer l'activité touristique

5.1 Maintenir la mixité des fonctions urbaines

La commune souhaite permettre l'installation ponctuelle d'artisans, qui exercent par exemple leur activité chez eux, dans le respect de l'environnement essentiellement résidentiel. Concernant le tissu de services et commerces existant, il est pourrait s'étoffer dans la limite de l'armature commerciale définie par le SCOT.

5.2 Encourager le développement de l'économie liée au tourisme

La commune se prête bien au développement d'une économie liée au tourisme, étant donnés ses atouts naturalistes à faire valoir.

5.3 Prendre en compte le potentiel « chasse »

La chasse est une activité majeure de la Brenne, qu'il convient de prendre en compte dans le PLU.

4.2.3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A L'ETAPE PADD

Sur les thématiques transversales de l'évaluation environnementale

Globalement, **les incidences prévisibles du projet sont faibles** dans la mesure où l'extension urbaine est maîtrisée, de faible ampleur et en continuité directe avec les zones déjà construites. Cependant, l'évaluation environnementale a permis de mettre en avant certains points de vigilance :

Axe 1 – Encadrer le développement urbain et la consommation d'espaces

	Ressources naturelles et biodiversité		Ressource en eau	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces et ressources naturelles	Milieus naturels, espaces et biodiversité, notamment Natura 2000	Ecosystèmes aquatiques et zones humides	Collecte et traitement des eaux usées et pluviales
Evolution démographique cohérente avec tendance passée (+14habitants/an)	Pression à limiter	Pression à limiter	Pression à limiter	Capacités STEP à prendre en compte
Prendre en compte les capacités du tissu urbain	Limitation de la consommation d'espace	Limitation de la consommation d'espace, mais veiller à maintenir des trames vertes urbaines	NC	Evite les extensions de réseaux
Localiser les secteurs d'extension en minimisant les impacts Préciser les modalités d'urbanisation des secteurs	Veiller à l'usage agricole des terres	Limitier l'urbanisation sur les secteurs sensibles	Eviter les zones humides	Viser la rationalisation des extensions de réseaux

	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel			Risques
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces naturels, sites et paysages	Patrimoine et espaces urbains	Accès à la nature et aux espaces verts	Prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
Evolution démographique cohérente avec tendance passée (+14habitants/an)	Veiller aux modalités d'accueil (intégration paysagère)	NC	NC	NC
Prendre en compte les capacités du tissu urbain	Préserve les sites naturels	Valorisation patrimoine bâti, Maintien de la silhouette urbaine	NC	NC
Localiser les secteurs d'extension en minimisant les impacts Préciser les modalités d'urbanisation des secteurs	Eviter le mitage de l'espace rural	Prendre en compte les perspectives sur certains sites naturels d'interface avec le bourg	Localiser les sites d'extension proche des espaces verts fédérateurs communaux	Périmètres de réciprocité des exploitations agricoles, zones potentiellement inondables à prendre en compte. Retrait gonflement des argiles : alerter

	Déchets	Bruit	Énergie et pollutions atmosphériques	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Transport et valorisation	Emission ou propagation des bruits ou des vibrations	Pollutions atmosphériques	Economie et utilisation rationnelle de l'énergie
Evolution démographique cohérente avec tendance passée (+14habitants/an)	Pression supplémentaire mais optimisation des équipements possible	NC	Pression supplémentaire ou opportunité pour optimiser certains autres moyens de transports à étudier	Problématique à intégrer
Prendre en compte les capacités du tissu urbain	Optimisation de la collecte	Veiller aux activités admises sources de nuisances pour riverains	Possibilité de mutualisation des transports et davantage de déplacements doux	Consommations du bâti ancien... chercher à encourager les rénovations énergétiques
Localiser les secteurs d'extension en minimisant les impacts Préciser les modalités d'urbanisation des secteurs	Impact limité	NC (effets temporaires le temps des travaux)	Intégrer les circulations douces	Constructions neuves répondant aux normes d'isolation performante

Ce premier axe du P.A.D.D. est celui qui génère le plus d'impacts, dans la mesure où il traduit le projet communal d'accueil de populations.

Accueillir de nouveaux habitants et autoriser certaines occupations du sol implique inéluctablement des impacts sur l'ensemble des thématiques environnementales. A l'étape PADD, les impacts les plus importants ont **été évités** (cf. choix de zones d'urbanisation limitées en surface, analyse croisée des impacts pour choisir leur localisation).

Les secteurs retenus pour le développement urbain devront intégrer les enjeux liés aux différents champs de l'environnement et proposer, en **phase règlementaire de traduction du projet**, des moyens de **réduire et compenser les impacts** mis en avant dans la présente partie.

Axe 2 – Protéger l'activité agricole et forestière

	Ressources naturelles et biodiversité		Ressource en eau	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces et ressources naturelles	Milieux naturels, espaces et biodiversité, notamment Natura 2000	Ecosystèmes aquatiques et zones humides	Collecte et traitement des eaux usées et pluviales
2.1 Maintenir les fonctions productives et environnementales de l'agriculture	Protéger les espaces sensibles où l'enjeu naturel domine	Protéger les espaces sensibles où l'enjeu naturel domine	Permettre le maintien des grands secteurs d'étangs	Faible impact
2.2 Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture	NC	NC	NC	Eviter le mitage des constructions neuves

2.3 Maintenir les fonctions productives et environnementales des espaces forestiers	Permettre le renouvellement des grands massifs forestiers	Protéger les massifs boisés formant la trame verte Etudier la question des engrillagements	NC	NC
---	---	---	----	----

	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel			Risques
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces naturels, sites et paysages	Patrimoine et espaces urbains	Accès à la nature et aux espaces verts	Prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
2.1 Maintenir les fonctions productives et environnementales de l'agriculture	Préservation motifs paysagers à faire valoir, Veiller à l'insertion paysagère du bâti	Identifier le patrimoine rural bâti à préserver	NC	NC
2.2 Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture	NC	NC	NC	Veiller aux risques de conflits d'usage
2.3 Maintenir les fonctions productives et environnementales des espaces forestiers	Protéger les massifs boisés ayant un rôle paysager	NC	NC	NC

	Déchets	Bruit	Énergie et pollutions atmosphériques	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Transport et valorisation	Emission ou propagation des bruits ou des vibrations	Pollutions atmosphériques	Economie et utilisation rationnelle de l'énergie
2.1 Maintenir les fonctions productives et environnementales de l'agriculture	Intégrer la question de la valorisation des déchets agricoles	Veiller aux risques de conflits de voisinage	NC	Intégrer la question des énergies renouvelables
2.2 Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture	NC	NC	NC	NC
2.3 Maintenir les fonctions productives et environnementales des espaces forestiers	NC	NC	Impact positif	Permettre l'usage de cette ressource locale

Cet axe entraîne des impacts assez limités sur les champs de l'environnement. La protection de l'activité agricole et forestière va souvent de pair avec la protection de l'environnement, mais pas toujours. Les principaux risques que le PLU devra prendre en compte sont :

- l'atteinte à la mosaïque paysagère, aux milieux sensibles et aux principales continuités écologiques,
- la bonne insertion des constructions agricoles dans le grand paysage.

Axe 3 – Protéger le patrimoine naturel, la qualité des paysages et leur diversité

Cet axe du P.A.D.D. comporte les grands objectifs suivants :

- Protéger les espaces naturels et la mosaïque paysagère : étangs patrimoniaux et leurs abords, prairies, mosaïque culturelle, forêt,
- Promouvoir un paysage d'étangs de qualité
- Identifier et préserver les atouts paysagers de la commune,
- Valoriser le patrimoine bâti.

Ils ne comportent pas d'impacts à intégrer.

Axe 4 – Accompagner le développement communal en conservant la qualité du cadre de vie

	Ressources naturelles et biodiversité		Ressource en eau	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces et ressources naturelles	Milieux naturels, espaces et biodiversité, notamment Natura 2000	Ecosystèmes aquatiques et zones humides	Collecte et traitement des eaux usées et pluviales
4.1 Continuer les efforts engagés pour l'amélioration du cadre de vie des habitants	NC	NC	NC	NC
4.2 Prévoir un réseau de liaisons douces adaptées	NC	NC	NC	NC
4.3 Améliorer la qualité du parc de logements 4.4 Prendre en compte le développement durable dans le développement urbain				

	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel			Risques
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces naturels, sites et paysages	Patrimoine et espaces urbains	Accès à la nature et aux espaces verts	Prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
4.1 Continuer les efforts engagés pour l'amélioration du cadre de vie des habitants	Cibler les emprises d'implantations d'annexes autorisées	NC	Maintenir, valoriser et créer des espaces verts	NC
4.2 Prévoir un réseau de liaisons douces adaptées	NC	NC	Impact positif	NC

4.3 Améliorer la qualité du parc de logements 4.4 Prendre en compte le développement durable dans le développement urbain			NC	NC
--	--	--	----	----

	Déchets	Bruit	Énergie et pollutions atmosphériques	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Transport et valorisation	Emission ou propagation des bruits ou des vibrations	Pollutions atmosphériques	Economie et utilisation rationnelle de l'énergie
4.1 Continuer les efforts engagés pour l'amélioration du cadre de vie des habitants	NC	NC	NC	NC
4.2 Prévoir un réseau de liaisons douces adaptées	NC	NC	Impact positif	NC
4.3 Améliorer la qualité du parc de logements 4.4 Prendre en compte le développement durable dans le développement urbain				

La volonté de conserver le cadre de vie présente peu d'impacts négatifs sur les thématiques environnementales. Valoriser le cadre de vie et le confort des habitants ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels. Les annexes des habitations doivent à ce titre être géographiquement et qualitativement encadrées.

Axe 5 – Accompagner la vie économique, développer l'activité touristique

	Ressources naturelles et biodiversité		Ressource en eau	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces et ressources naturelles	Milieus naturels, espaces et biodiversité, notamment Natura 2000	Ecosystèmes aquatiques et zones humides	Collecte et traitement des eaux usées et pluviales
5.1 Maintenir la mixité de fonctions urbaines	NC	NC	NC	Encadrer les modalités de rejet
5.2 Encourager le développement de l'économie liée au tourisme	NC	Prendre en compte les impacts sur les milieux	NC	Limitier l'ampleur des installations

5.3 Prendre en compte le potentiel lié à la chasse	NC	Veiller à la problématique des engpillagements impactant la circulation des espèces	NC	NC
--	----	---	----	----

	Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel			Risques
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Espaces naturels, sites et paysages	Patrimoine et espaces urbains	Accès à la nature et aux espaces verts	Prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
5.1 Maintenir la mixité de fonctions urbaines	NC	NC	NC	Limitier les activités à risques
5.2 Encourager le développement de l'économie liée au tourisme	Prévoir l'accueil orienté nature	NC	Impact positif, valorisation sentiers de randonnée	NC
5.3 Prendre en compte le potentiel lié à la chasse	NC	NC	NC	NC

	Déchets	Bruit	Énergie et pollutions atmosphériques	
<i>Rouge : impact fort</i> <i>Orange : impact modéré</i> <i>Vert : impact positif</i> <i>Blanc : impact plutôt neutre</i> <i>NC: non concerné</i>	Transport et valorisation	Emission ou propagation des bruits ou des vibrations	Pollutions atmosphériques	Economie et utilisation rationnelle de l'énergie
5.1 Maintenir la mixité de fonctions urbaines	NC	Encadrer les activités admises	Renforcer proximité services/habitants	NC
5.2 Encourager le développement de l'économie liée au tourisme	NC	NC	NC	NC
5.3 Prendre en compte le potentiel lié à la chasse	NC	NC	NC	NC

L'accompagnement de la vie économique et du développement de l'activité touristique peuvent générer différents impacts. Si des secteurs constructibles en zone rurale s'avèrent nécessaires, ils devront être dûment localisés et justifiés.

La chasse entraîne en Brenne la pose de grillages sur de nombreux espaces, contraignant le déplacement de la faune sauvage. Le P.L.U. devra réfléchir aux moyens d'action (a priori très limités sur cette problématique...).

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Comme expliqué dans l'état initial de l'environnement, la commune comporte les sites Natura 2000 suivants :

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) "Grande Brenne" au titre de la directive "Habitats" (FR2400534)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) "Brenne" au titre de la directive "Oiseaux" (FR2410003)

Les deux enjeux majeurs qui se distinguent en Grande Brenne sont :

- la **préservation du patrimoine naturel lié à l'eau**, l'eau permettant à travers étangs, mares et microzones humides l'expression d'une richesse et d'une diversité faunistique et floristique qui représentent la principale caractéristique des sites,
- le **maintien des milieux ouverts prairiaux**, milieux qui fonctionnent en complète interaction avec les milieux humides et participent à leur valeur écologique.

Le P.A.D.D. du P.L.U. a cherché à intégrer ses grands enjeux ; il les a notamment affirmés dans son axe 3 « Protéger le patrimoine naturel, la qualité des paysages et leur diversité ».

Extrait du P.A.D.D., axe 3 :

« Prendre en compte les zonages réglementaires et inventaires : prévoir un zonage réglementaire favorisant le maintien des habitats en place et leurs cortèges faunistiques et floristiques dans les secteurs identifiés, notamment dans la partie ouest de la commune : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000, ... »

Les incidences du PADD à prendre en compte sur ces sites sont les suivantes :

	Incidences prévisibles du PADD sur les sites Natura 2000, et actions à entreprendre en phase réglementaire
Axe 1 – Encadrer le développement urbain et la consommation d'espaces	Urbanisation en zone Natura 2000 : - limiter l'emprise de l'urbanisation sur ces secteurs, - définir des modalités d'urbanisation respectueuses des milieux, gérer les interfaces avec les milieux naturels.
Axe 2 – Protéger l'activité agricole et forestière	Activité agricole en zone Natura 2000 : - être plus strict que dans le reste du territoire concernant les occupations admises, afin de maintenir au maximum les espaces prairiaux et limiter les activités humaines sources de nuisances et dérangements des espèces. - pas d'impact du P.L.U. sur les modalités de gestion des espaces, mais possibilité de sensibiliser sur les continuités écologiques à maintenir.
Axe 3 – Protéger le patrimoine naturel, la qualité des paysages et leur diversité	Cet axe permet de valoriser les sites Natura 2000.
Axe 4 – Accompagner le développement communal en conservant la qualité du cadre de vie	Développement de l'habitat existant en zone Natura 2000 : - limiter les risques de mitage des constructions dans l'espace naturel.
Axe 5 – Accompagner la vie économique, développer l'activité touristique	Développement des loisirs et tourisme : - définir des secteurs <i>ah hoc</i> pour ces activités et encadrer les modalités d'installations.

5 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REglementAIRES ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1 JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portent sur certains secteurs à enjeux et viennent préciser les objectifs et principes d'aménagement. Elles permettent d'afficher des principes souples d'organisation des secteurs.

✿ Le secteur sud-ouest des Coupeaux

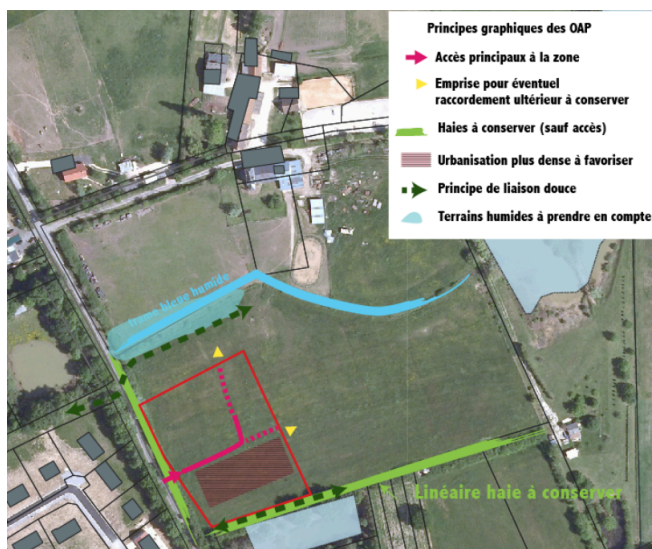
Le découpage de ce secteur de 0,6 ha permet d'accueillir 6 logements, soit 25 % des besoins de la commune en extension identifiés dans le P.A.D.D., avec une densité minimale de 10 logements/ha conforme au SCOT.

L'étude des possibilités d'urbanisation a permis de mettre en avant la faisabilité de ces objectifs (cf. croquis indicatif ci-dessous), mais également de relever quelques enjeux majeurs à afficher dans les O.A.P. :

- des liaisons douces sont à maintenir dans le site afin de s'inscrire dans une continuité avec les chemins existants.
- la seule possibilité d'accès est la route existante longeant le site à l'ouest et au nord. Cependant, il est important d'insister sur le maintien d'emprises non bâties à anticiper afin de desservir la partie est du site, pour éviter de bloquer une urbanisation éventuelle ultérieure.
- le secteur situé au sud du site serait le plus propice à une forme urbaine dense de parcelles peu larges (possibilité d'accès au nord et bonne exposition des terrains au sud).
- le caractère humide situé au nord du site sera à prendre en compte par des études de sol plus approfondies. Bien qu'a priori le site ne soit pas concerné, il est important de le signaler.
- le maintien des haies est nécessaire pour assurer les continuités écologiques dans le cadre de la trame verte et bleue.

Croquis de travail et d'exemple

Schéma des OAP



✿ Le secteur Route de Buzançais

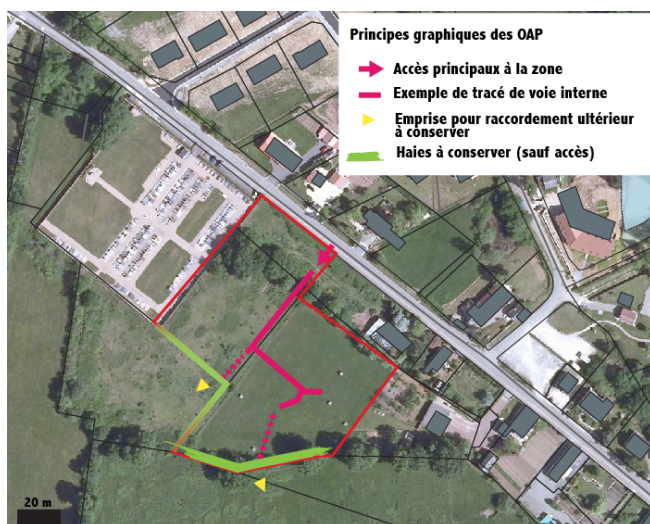
Ce secteur de 1 ha peut permettre d'accueillir 11 logements, soit 41 % des besoins de la commune en extension identifiés dans le P.A.D., avec une densité supérieure aux 10 logements/ha du SCOT.

La délimitation du secteur ne suit pas forcément les limites parcellaires dans la mesure où le respect des 1 ha s'imposait. Ainsi, c'est l'étude des possibilités d'urbanisation qui a permis de mettre en avant la possibilité d'accueillir 11 constructions tout en optimisant le linéaire de voirie à créer (cf. croquis indicatif ci-dessus),

Les principales orientations des O.A.P. visent à :

- Assurer un accès principal depuis la route de Buzançais, en prise avec la trame viaire actuelle.
- Maintenir des accès vers les espaces sud du site, pour éviter de bloquer une urbanisation éventuelle ultérieure.
- Maintenir ou créer des haies pour assurer les continuités écologiques dans le cadre de la trame verte et bleue.

Schéma des OAP



Croquis de travail et d'exemple

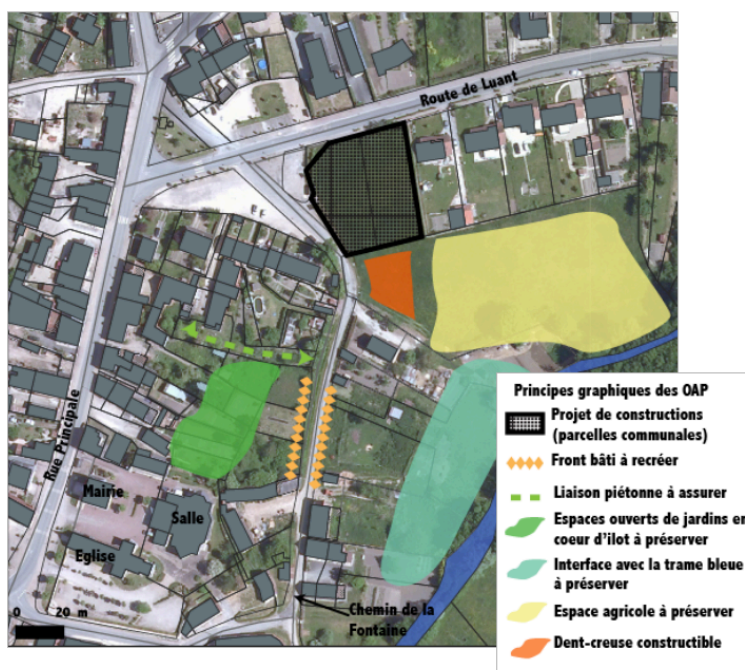
✿ Le centre bourg

La commune présente certains secteurs dont le caractère de dents-decreuses a impliqué un classement en zone urbaine U.

Néanmoins, l'OAP centre bourg permet d'afficher les grands principes souhaités d'organisation de la zone :

- Accueillir des constructions neuves dans les parcelles communales, avec un aménagement s'inscrivant en cohérence avec la densité et les formes urbaines du centre-bourg,
- Urbaniser les dents-decreuses du chemin de la Fontaine,
- Compléter le maillage piétonnier,
- Préserver le cœur d'îlot central, ainsi que les abords du Rossignol.

Schéma des OAP



Le secteur Route de Luant

Ce secteur de 0,8 ha permet d'accueillir 8 logements (voire plus), soit 33 % des besoins de la commune en extension identifiés dans le P.A.D.D., avec une densité correspondant aux 10 logements/ha du SCOT.

Les principales orientations des O.A.P. visent à :

- Valoriser l'entrée de ville (notamment les traits paysagers) et réduire l'éventuelle prise de vitesse.
- Proposer une forme urbaine rompant avec la linéarité (urbanisation linéaire interdite par la charte du PNR et par le SCOT).

Des croquis ont permis de vérifier la faisabilité d'un projet à cet endroit, avec :

Au nord :

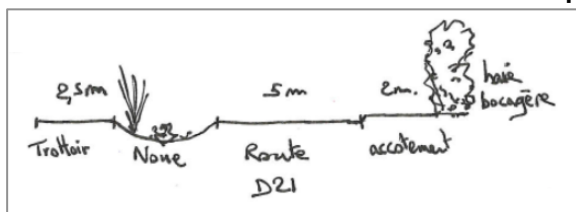
- Conservation de la haie bocagère
- Prolongement de l'accotement type trottoir gravillonné (ce qui implique de buser le fossé)
- Un seul accès commun via une placette de desserte commune de 3 à 4 lots.

Au sud :

- Maintien du fossé existant et traitement en noue paysagée
- Création d'un trottoir le long, en retrait derrière la noue, permettant la continuité jusqu'au chemin rural
- Bouclage routier :
 - Soit un bouclage interne au secteur
 - Soit un bouclage type contre allée rapprochée du trottoir, visant un schéma avec des parcelles en lanière, réduisant le linéaire de voirie à créer et tirant partie de la bonne exposition des parcelles (accès nord, jardin sud).



Schémas d'exemple



Principes graphiques des OAP

- ➔ Accès principaux à la zone
- Exemple de tracé de voie interne
- Cheminement doux piéton
- Haie bocagère à conserver (sauf accès)
- Noue paysagère à créer

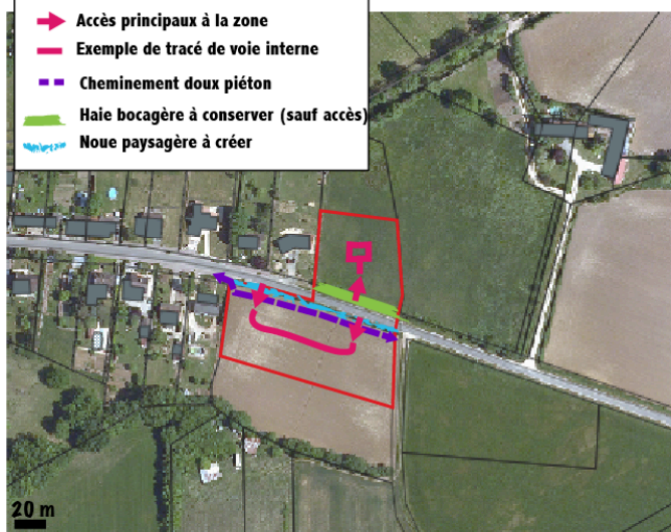


Schéma des OAP

5.2 JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES

5.2.1 GRANDS PRINCIPES DU REGLEMENT

Le territoire communal est divisé en quatre grands types de zones, précisées sur les plans de zonage :

- zone U (Urbaine) : secteurs déjà urbanisés
- zone AU (A Urbaniser) : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation
- zone A (Agricole) : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- zone N (Naturelle et Forestière) : secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des espaces naturels, paysagers, etc.

A l'intérieur de chacune des zones, des secteurs ont été définis pour prendre en compte des enjeux spécifiques (exemple : au sein de la zone N, on trouve un secteur Ne, un secteur Np, etc). Le règlement écrit précise la réglementation applicable à chaque zone, et émet quelques différenciations en fonction des secteurs concernés.

5.2.2 LA ZONE URBAINE U

Zonage, contours

La **zone U** correspond aux **secteurs déjà urbanisés** du bourg et de Claise. L'étude de l'enveloppe urbaine actuelle a permis d'en définir le contour. Parmi les espaces non bâtis, seules les dents creues ont été incluses dans la zone (cf. analyse des dents creues, partie 4.1.1). Les extensions de la zone urbaine sur les terres agricoles ou naturelles en périphérie de l'enveloppe bâtie, qu'on trouvait dans le P.L.U. de 2008, sont ainsi supprimées de la zone U. C'est notamment le cas aux extrémités du bourg ou encore à Claise, où l'enveloppe urbaine resserrée implique le retour de nombreux espaces en zone agricole. A Claise, il existe une construction neuve isolée implantée en fort retrait de la route, qui, ne pouvant être rattachée à cette enveloppe urbaine, se retrouve au sein de la zone agricole A.

La nécessaire réduction des surfaces constructibles a conduit à revoir les contours de la zone U par rapport à ceux préexistants dans le P.L.U. de 2008.

Sectorisation

Au sein de cette zone U, la différenciation qui existait entre U « bourg ancien et extensions proches » et Un « sites bâtis situés dans la campagne ou en prolongement de la zone U » a été conservée. Un autre sous secteur a été ajouté : le secteur Uj dévolu aux fonds de parcelles utilisés en jardin. Il concerne des espaces privatifs qui ne retrouveront pas d'usage agricole ou de mise en valeur naturelle, sur lesquels il paraît important de pouvoir autoriser les annexes liées à l'habitation (garage, etc) permettant de répondre aux attentes des habitants. Les constructions neuves d'habitation n'y sont pas autorisées afin de ne pas générer des maisons « en second rang » sur des parcelles en drapeau, qui engendreraient trop de contraintes (co-visibilités sur terrains limitrophes, multiplication des accès, ...) et conduiraient à des extensions de l'habitat contraires au chiffrage des besoins en logements du P.A.D.D.

A noter que certains de ces espaces de jardins se trouvaient auparavant en secteur Nj, ayant des finalités similaires.

Principes du règlement écrit

La **section 1 – usage des sols et destination des constructions** – met en avant la diversité des usages de la zone urbaine. Si elle peut accueillir des activités nécessaires à la vie d'un village, elle doit néanmoins rester compatible avec le caractère résidentiel qui prédomine, d'où certaines limitations concernant les constructions à vocation d'activités ou encore les installations qui sont sources de nuisances. La revitalisation du centre-bourg doit être la priorité, c'est pourquoi le secteur Un n'a pas vocation à accueillir du commerce de détail. Le secteur Uj, comme expliqué précédemment, est lui très limitatif.

La **section 2 – Caractéristiques urbaine, architecture, environnementale et paysagère** – vise à assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu bâti existant : implantations, hauteur, aspect extérieur, etc. Le secteur Un diverge du secteur U concernant les règles de hauteur, adaptée à la nécessité d'une insertion dans le paysage plus stricte pour ce secteur, et concernant le stationnement, adapté à la typologie différente de voie publique desservant les secteurs.

La **section 3 – Equipements et réseaux** – connaît peu de changements par rapport à la précédente version du PLU. Des adaptations sont apportées concernant les voiries, afin de limiter la consommation d'espace inutile (petites impasses sans plateformes de retournement autorisées sous conditions) et de s'adapter à l'ère du numérique (dispositions concernant la fibre optique). La référence au schéma directeur d'assainissement est enlevée car ce dernier n'est plus en vigueur.

5.2.3 LA ZONE A URBANISER AU

Zonage, contours

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, avec une vocation semblable à la zone U, mais plutôt axée sur la réponse en besoins en logements. Le choix des secteurs est présenté en partie 4.2.1., il est strictement lié aux besoins établis dans le P.A.D.D.

Tout aménagement ou projet intervenant dans la zone 1AU devra être compatible dans l'esprit avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la mesure où il est nécessaire de mobiliser toute la surface de la zone AU pour répondre aux besoins exprimés dans le PADD sur 10 ans, aucune sectorisation n'a été définie. Aucun secteur n'a lieu de se trouver en urbanisation à long terme 2AU, dans la mesure où toutes les possibilités doivent rester ouvertes en cas de blocage foncier éventuel de l'un des secteurs.

La zone d'urbanisation future prévue dans le précédent PLU à vocation d'activité (route de Châteauroux, à plus d'un kilomètre du bourg) a été retirée, n'étant pas compatible avec le SCOT ; les surfaces concernées sont classées en zone agricole A.

Principes du règlement écrit

Les secteurs 1AU visent à prolonger l'urbanisation du bourg. Ainsi, le règlement est assez similaire à celui de la zone U. Seules l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'autorisation des activités de commerce et services, et la question du traitement de l'interface avec les espaces agricoles (cf. chapitre clôtures) divergent.

5.2.4 LA ZONE AGRICOLE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs doivent être préservés de toute urbanisation dispersée, hormis celle qui correspond aux constructions nécessaires à leur exploitation.

Contours, zonage

La zone A englobe la majeure partie des espaces agricoles de la commune. Il ne s'agit pas d'un report strict de l'occupation des sols actuels : ainsi la zone A peut englober par endroits certains petits boisements, des espaces interstitiels n'ayant pas de vocation agricole spécifique et des entités bâties non agricoles.

A contrario, certaines terres agricoles sont exclues de la zone A : il s'agit des secteurs classés en secteur naturel Np (cf. justifications du secteur Np ci-dessous), pour lesquels il a été décidé de faire prévaloir l'enjeu naturel.

Afin de préserver de bonnes conditions de maintien de l'activité agricole dans la commune et limiter les risques de conflits de voisinage, **aucun secteur constructible** n'a été défini au sein de l'espace rural. Ainsi les périmètres de réciprocity liés aux élevages ne sont pas impactés par le projet de P.L.U. Seul le changement de destination (dont les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de la CDPENAF) et les cas de réhabilitations pourraient conduire à l'arrivée de nouveaux habitants dans ces espaces ; ces possibilités restent nécessaires pour valoriser le potentiel bâti existant et ainsi accueillir de la population avec une consommation d'espace minimale.

Principes du règlement écrit

Seules les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole** y sont autorisées, ainsi que quelques équipements publics sous conditions. Le règlement de l'aspect extérieur des constructions et installations à vocation agricole s'inspire de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

De plus, la **présence de bâti isolé habité** dans la zone rurale est prise en compte. Afin de limiter les risques de mitage, des conditions d'emprise et d'implantation des annexes et les modalités d'extension des constructions existantes sont réglementées. Les annexes sont autorisées jusqu'à 30 m² d'emprise au sol afin de permettre aux habitants de la zone rurale l'édification de garages ou abris confortables, sachant que ces dernières ne pourront pas être implantées à plus de 20 mètres de la construction principale. Cette règle de distance permet de lutter contre les risques de dispersion de bâtis isolés dans l'espace. Les règles de hauteur édictées permettent d'assurer la bonne insertion paysagère.

5.2.5 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

Contours, zonage

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières à protéger. L'existence du zonage Natura 2000, les différences de situation, de morphologie, de typologie architecturale ou encore de destination ont conduit à créer des secteurs permettant de prendre en compte les caractères propres de chacun des sites :

- Secteur Ne : secteur marqué par les étangs
- Secteur Nf : secteur marqué par des massifs boisés
- Secteur Ni : secteur de loisirs (stade, étang communal)
- Secteur Np : secteur marqué par un enjeu de maintien de prairies et d'élevage extensif
- Secteur Nel : secteur lié au complexe halieutique des Etangs Neufs

Les anciens secteurs Nfy (secteur lié à la forêt et à l'activité cynégétique) ont été supprimés car les secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) doivent être exceptionnels dans le P.L.U., et dûment justifiés, ce qui n'était pas le cas pour ces secteurs. Les zones Nh (secteur occupé par du bâti rural, à vocation non agricole, isolé dans le milieu agricole) ont également été supprimés puisque dorénavant, le bâti isolé relève des zones A et N ordinaires sans nécessité de création de secteur. Les secteurs Ns (réservés à l'implantation d'une station d'épuration des eaux usées) sont supprimés pour ne pas surcharger inutilement le règlement, les stations d'épurations publiques étant autorisées dans toutes les zones du PLU où les équipements publics sont admis. Enfin, la zone Nj (secteur de jardin près des villages) est supprimée et remplacée par le secteur Uj plus adapté au caractère anthropisé de ces secteurs.

Le **secteur Nf** englobe la majeure partie des massifs forestiers présentant un intérêt sylvicole. Il s'agit notamment des massifs boisés d'une superficie supérieure à 20 ha (et donc soumis obligatoirement à un plan simple de gestion (PSG) forestier), des massifs plus petits mais bénéficiant d'un PSG et de certains boisements attenants aux massifs précités. Il ne comprend pas les massifs boisés situés en fond de vallée de la Claise, ni les peupleraies.

A noter que le classement en espaces boisés classés (EBC) a été réservé aux petits boisements présentant un intérêt fonctionnel, écologique ou paysager, non couverts par un plan simple de gestion ou non attenants à un massif concerné. Ce classement en Espace Boisé Classé entraîne automatiquement le rejet de toute demande de défrichement.

Le **secteur Np** comprend les secteurs d'élevage extensif à maintenir. Elle comprend la majeure partie des terres agricoles de la zone Natura 2000. Bien que PLU n'ait pas d'action sur le mode de gestion des terres, ce zonage apporte une bonne protection des prairies et des terres agricoles concernées, de par l'interdiction d'y construire (sauf les bâtiments ouverts nécessaires à l'abri du bétail). Cette zone est également présente le long des vallées de la Claise et du Rossignol.

On trouve également cette zone en limite de Niherne, comme par exemple au nord du château de Bois-Robert, avec l'optique de conserver une liaison naturelle entre deux massifs d'importance ; néanmoins, ce zonage n'a pas d'action contre la fermeture de cet espace gagné par la friche et la progression des boisements...

Le **secteur Ne** comprend la quasi-totalité des étangs du territoire. D'où parfois quelques zones de taille très réduite. Il vise à mettre en avant l'intérêt du maintien des étangs, mais également leur exploitation à des fins piscicoles.

Le **secteur Ni** correspond aux parcelles communales à destination de loisirs et sports : ensemble du parc de l'étang communal d'une part (englobant également l'emprise de stationnement des camping-car), stade d'autre part. Dans la mesure où il autorise des constructions neuves, ce secteur est considéré comme un **STECAL** (secteur de taille et capacité d'accueil limités).

Le **secteur Nle** correspond aux parcelles de la fédération de pêche formant le complexe halieutique des Etangs Neufs. Il regroupe trois étangs (la Fontaine, les Epinettes, les Vinaires).

Ce complexe est valorisant pour la commune ; il propose des activités en phase avec les ressources territoriales, qu'il convient de maintenir et renforcer si nécessaire. Ainsi, ce secteur a été créé afin d'y autoriser des constructions limitées liées au fonctionnement du site à l'accueil du public (par exemple abris, sanitaires, ...), en limitant la hauteur, l'emprise et l'implantation des constructions pour favoriser leur bonne insertion dans l'environnement.

Dans la mesure où il autorise des constructions neuves, ce secteur est considéré comme un **STECAL** (secteur de taille et capacité d'accueil limités).

Principes du règlement écrit

Le règlement de la zone naturelle vise à en assurer la préservation et la lutte contre toute urbanisation. A l'instar de la zone A, les constructions isolées d'habitat sont prises en compte et contraintes en termes de développement (extensions et annexes limitées). Elles ne sont d'ailleurs autorisées qu'en secteur Np.

Hormis quelques cas d'équipements publics, le secteur Nf vise à autoriser uniquement les occupations du sol liées à l'exploitation forestière.

Concernant les constructions agricoles, le règlement du secteur Np n'autorise que les abris strictement liés à l'activité agricole et d'un gabarit très restreint (clos sur trois côtés, hauteur limitée à 4 mètres, ...) afin de préserver au maximum la richesse écologique et paysagère de ces secteurs.

Le secteur Ne permet d'autoriser les occupations liées à l'exploitation piscicole professionnelle. Aucune construction de logement, même d'extension, n'est autorisée, pour éviter toute dérive liée à la présence de nombreux abris d'étangs dans cette zone naturelle avant tout.

En secteur NI, les équipements sportifs et de loisirs sont admis, avec des conditions d'emprise, de hauteur et de densité.

En secteur Nle, les constructions piscicoles restent autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du complexe halieutique et à l'accueil du public sur le site. La hauteur est limitée afin d'assurer une bonne intégration des éventuels bâtiments dans le site, de même que l'emprise au sol.

5.3 JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

5.3.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés sur les plans de zonage par une trame particulière. Ils forment une **protection très forte** (interdiction de tout défrichement). Elle doit être utilisée avec discernement, surtout si elle risque d'empêcher des opérations de gestion visant des objectifs écologiques, comme par exemple la recréation de milieux ouverts tels que des prairies, ou des landes reboisées spontanément ou artificiellement. C'est pour cette raison que les anciennes prairies et espaces ouverts de la vallée de la Claise, classés EBC dans le P.L.U. de 2008, ont été retirés de ce classement.

Certains boisements de la commune restent protégés par ce **classement en EBC**. Il s'agit de massifs boisés qui concourent à la trame verte et bleue et qui ont un rôle important en matière d'écologie paysagère et de déplacement des espèces. L'identification se base notamment sur l'occupation actuelles des sols, notamment disponible à travers les vues aériennes.

Par ailleurs, plusieurs types de boisements sont classés dans le zonage en secteur Nf (notamment les massifs soumis à un plan simple de gestion forestier, et boisements attenants). Il n'est pas apparu nécessaire d'y superposer un classement E.B.C. , qui pourrait nuire au renouvellement de ces espaces forestiers et à l'exploitation des ressources forestières.

Les EBC couvrent une superficie de près de 160 hectares. Il faut noter toutefois que le classement Nf concerne 1 362 ha.

5.3.2 LA PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Eléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

*Code de l'Urbanisme, article L151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles bâtis ou non bâtis**, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Le petit patrimoine

Le repérage. L'inventaire du petit patrimoine réalisé en 2001 (cf. rapport de présentation page 61) a servi de base au repérage. Les éléments identifiés par le PNR en 2001 sont au nombre de 60 : 3 croix, 2 épis de faitage, 2 fontaines, 9 fours, 6 objets divers, 5 pierres d'évier, 1 pigeonnier, 32 puits. Dans le cadre des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il a été décidé de reprendre :

- les 32 puits. Par ailleurs, un puits au sud des Loges recouvert de ronces non recensé initialement a été ajouté, ainsi qu'un puits aux Bernards.
- les 3 croix. Une croix a été ajoutée à cette identification (elle se trouve à Houme).
- les éléments de patrimoine bâti suivants : Le four banal de Claise, le pigeonnier de la Ferrandière. A été ajoutés le lavoir communal.

L'inventaire a été recoupé avec l'identification figurant dans le PLU de 2008, qui identifiait 13 éléments : un puits a été ajouté route de Luant, un autre à la Folie, ainsi que la croix sur la place jouxtant l'église.

Les prescriptions inscrites dans le règlement écrit (cf. article patrimoine bâti et paysager) visent à garantir la pérennité et la qualité de ce patrimoine, en soumettant les travaux et démolitions à autorisation, et en précisant que les travaux doivent permettre de restituer l'architecture d'origine de la construction.

Les sites paysagers à protéger

Le repérage. Un cône de vue correspond à l'ensemble des éléments localisés dans un champ visuel depuis un observateur positionné à un emplacement précis. L'étude de paysage réalisée sur la commune en 2013 a servi de base pour identifier plusieurs cônes de vue et ainsi définir les « sites paysagers à préserver » :

■ Vallée de la Claise depuis la RD925, nord de Laleuf et autour de la Ferrandière :

Il s'agit d'un vallon entouré de légères buttes qui, par la présence de prairies rivulaires, met en scène le manoir de la Ferrandière. La rivière a gardé son tracé sinueux soulignée par sa ripisylve. Une très belle scénographie pour une des entrées majeures du Parc :



Extrait étude de paysage à Ciel Ouvert, 2013

L'enjeu consiste à préserver certaines **séquences de la vallée**. Les secteurs particulièrement importants ont été retenus (points de vue depuis le nord de Laleuf, et au niveau de la Ferrandière) ; ils donnent à voir la vallée, dans un cadre encore tenu par un bocage discret et de belles pâtures.

■ Route de la Pérouille à l'entrée de bourg

L'étude de paysage relève que le franchissement du ruisseau compose un véritable seuil villageois dont l'originalité doit être soulignée. La persistance de l'ancien gué au pied du pont est une rareté à faire valoir. Cette **silhouette** mérite un traitement de faveur pour accompagner les évolutions du bâti dans une cohérence qui garantisse durablement ce patrimoine paysager.



Extrait étude de paysage à Ciel Ouvert, 2013

Le cône de vue, représenté ici en photo, a ainsi été retenu parmi les secteurs à préserver. L'objectif est de maintenir le point de fuite sur la silhouette bâtie du bourg, avec au premier plan les deux passages.

Les prescriptions assorties à ces espaces sont précisées dans le règlement écrit (cf. article patrimoine bâti et paysager). Elles visent à préserver la qualité des sites en limitant fortement les possibilités de constructions. Ces secteurs ont vocation à garder un caractère essentiellement non bâti faisant apparaître la diversité des motifs paysagers naturels et bâtis.

✿ **Éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Code de l'Urbanisme, article L151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. /.../

Les haies

Le repérage. Il a été décidé de ne pas procéder à une identification systématique de l'ensemble des haies du territoire, suite à la prise en compte de la concertation agricole, aux contraintes vécues de l'identification des éléments boisés et aux risques d'arrachages de haies pouvant en résulter ; ainsi que pour éviter des superpositions face à d'autres types de dispositifs, plus incitatifs, qui existent déjà pour préserver les haies (conditionnalité des aides P.A.C., etc).

Néanmoins, entre les zones à urbaniser et les zones agricoles les jouxtant, il est apparu nécessaire d'assurer une plus forte préservation des linéaires boisés. C'est pourquoi quelques linéaires ont été repérés au nord du bourg.

Les prescriptions visent à maintenir ces espaces naturels participant aux continuités écologiques et assurant une interface de qualité entre urbanisation et espace agricole. Des exceptions sont prévues pour des cas exceptionnels et justifiés.

Les mares

Les mares ont un intérêt à la fois écologique (richesse de la faune et de la flore, rôle dans la trame verte et bleue, régulation et épuration des eaux, etc) mais également socio-culturel (rôle pédagogique et patrimonial, témoin des usages passés).

Le repérage. 3 mares ont été identifiées dans la commune, à partir de l'étude de paysage projet de paysage Brenne – Boischaut Nord 2011-2013 et de la connaissance des élus.

Les prescriptions visent à maintenir ces milieux d'intérêt.

Les boutons

Plusieurs boutons ont été repérés dans la commune, dans le cadre de l'étude de paysage (cf. carte du chapitre 2.2.2.). Neuillay ne figure pas parmi les communes de Brenne où ces buttes gréseuses sont les plus présentes. Néanmoins, les boutons sont caractéristiques du paysage communal et méritent une protection pour leur valeur paysagère et écologique (accompagnement végétal caractéristique lié à leur caractère gréseux).

Le repérage. Il s'est appuyé en premier lieu sur l'étude de paysage, qui en recense presque une cinquantaine (47). Les vues aériennes ont permis d'exclure une partie de ces boutons peu identifiables, mais également d'en ajouter certains autres.

Les prescriptions. Elles visent à empêcher la destruction de ces éléments paysagers.

Les arbres isolés étant très nombreux à Neuillay-les-Bois et ayant tous un intérêt spécifique, l'identification au cas par cas s'est révélée irréalisable à mettre en œuvre.

5.3.3 L'IDENTIFICATION DU BATI POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le P.A.D.D. du P.L.U. prévoit d'autoriser le **changement de destination** du bâti rural traditionnel, pour le préserver et le rénover, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. En effet, la commune compte d'anciennes granges et bâtiments de ferme qui n'ont plus d'usage agricole aujourd'hui. Ces constructions présentent un **potentiel pour accueillir des habitants** souhaitant s'installer dans la commune, avec des impacts limités sur l'environnement (bâti existant, voies de desserte et réseaux présents, ...). De plus, le changement d'affectation permet de préserver un patrimoine rural souvent de bonne qualité, qui risquerait de tomber en ruine si aucune nouvelle affectation du bâti n'était permise.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N doivent être désignés expressément (cf. Code de l'Urbanisme, article L151-11).

Ainsi, ces constructions ont été identifiées sur les plans de zonage du P.L.U., après étude en commission urbanisme de l'ensemble des constructions isolées de la commune. Une quarantaine de constructions ont ainsi été recensées. Le potentiel qu'elles représentent en terme de besoins en logements est incertain (absence d'information sur les réels projets qui émergeront dans les 10 ans du P.L.U.). Ainsi ils ne sont pas tous décomptés des besoins en logements globaux estimés. Le recensement graphique est large, mais le règlement écrit prévoit dans tous les cas que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

Les cabanes d'étangs, nombreuses dans la commune, ne font pas parties du recensement. Leur changement de destination n'est pas rendu possible, car non souhaité par la commune étant donné la vocation première de ces cabanes qui n'est pas l'habitat, l'absence de desserte en voies et réseaux, les risques de mitage du paysage, etc.

A noter que dans le cadre de leur instruction, les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projet de changement destination devront faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ou Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

5.3.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés (ER) ont été étudiés en fonction des besoins et projets de la commune. Certains emplacements réservés du P.L.U. actuel n'ayant plus d'intérêt ont été supprimés.

Les emplacements réservés sont au nombre de 6. Ils se situent dans le bourg et sont tous au bénéfice de la commune.

Les emplacements réservés n°1, 2 et 3 visent à compléter le maillage piétonnier du bourg, en permettant une liaison piétonne plus directe entre le parc de l'étang et la place du Champ de Foire, située à proximité des équipements du centre-bourg (école notamment).

L'emplacement réservé n°4, existant dans le P.L.U. actuel, est conservé en vue d'une possible extension de l'école à long terme à anticiper dès à présent.

L'emplacement réservé n°5 est créé pour régulariser une situation existante problématique au nord du chemin de la Fontaine : l'emprise de la voirie du chemin se situe à cheval sur l'emprise cadastrale dévolue à la voirie et sur une emprise de parcelle privative (parcelle B0716 du Pré Bouchard). Il permettra également d'élargir la voie si nécessaire compte-tenu de l'urbanisation future de ce secteur est du bourg.



L'emplacement réservé n°6 vise à acter la nécessaire extension de la STEP en cas de développement urbain du bourg important.

5.3.5 LES SENTIERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation (rues, sentiers piétonniers, itinéraires cyclables,...) à conserver, à modifier ou à créer.

Le repérage. La commune a choisi d'identifier le « circuit des étangs neufs », boucle de randonnée balisée majeure de la commune. Toutes les voies constitutives de ce circuit de 10 km ont été identifiées au titre des voies à préserver. Les autres sentiers de la commune, nombreux (cf. diagnostic page 85), n'ont pas été repris par soucis de lisibilité du document d'urbanisme et de souhait de hiérarchisation.

Les prescriptions. Le règlement précise que ces voies de circulation doivent être conservées ; en cas de projet portant sur ces voies, les possibilités de circulations piétonnes et cyclables doivent être maintenues.

5.3.6 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP). Créées par des lois ou règlements particuliers, elles sont annexées au P.L.U. Bien que non représentées sur le plan de zonage, elles s'imposent au PLU.

L'une d'elles affecte particulièrement le territoire : la servitude liée aux canalisations de transport de matières dangereuses (GRT Gaz), dont les zones d'effets concernent de nombreux lieux-dits situés dans la partie est de la commune. Elle est décrite en annexe du P.L.U.

5.4 TABLEAU DES SURFACES ET BILAN CONSOMMATION D'ESPACES

5.4.1 TABLEAU DES SURFACES DU PLU

Zones PLU	Secteurs	Surface (ha)	Surface (ha)	Part de la commune
Zones Urbaines U	U	24,11	57,86	1,21 %
	Un	24,87		
	Uj	8,88		
Zones à urbaniser AU	1AU	2,39	2,39	0,05 %
Zones agricoles A	A	2020,16	2020,16	42,16 %
Zones naturelles et forestières N	Nf	1361,62	2710,83	56,58 %
	Ne	474,02		
	Np	852,52		
	NI	4,09		
	Nle	18,58		
Total	Toutes zones	4791,24 *		

* marge d'erreur par rapport à la surface officielle de la commune due aux différences de systèmes de projection

5.4.2 TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES APRES REVISION DU PLU

PLU de 2008			Projet de PLU			Evolution	
Zone	Surface (ha)	% commune	Zone	Surface (ha)	% commune	Surface (ha)	
U	27,58	1,50%	U	24,11	1,21%	-3,47	- 14,24 (-20%)
Un	44,52		Un	24,87		-19,65	
			Uj	8,88		+8,88	
1AU	4,26	0,34%	1AU	2,39	0,05%	-1,87	- 13,77 (-85%)
2AU	8,55		2AU	0,00		-8,55	
2AUy	3,36		2AUy	0,00		-3,36	
A	1933,85	40,36%	A	2020,16	42,16%	+86,32	+ 86,32 (+4%)
Nf	1373,13	57,80%	Nf	1361,62	56,58%	-11,51	- 58,30 (-3%)
Nh	27,70		Nh	0,00		-27,70	
Ne	493,74		Ne	474,02		-19,72	
Np	849,21		Np	852,52		+3,31	
Nj	1,64		Nj	0,00		-1,64	
NI	3,91		NI	4,09		+0,18	
Nfy	16,74		Nfy	0,00		-16,74	
Ns	3,07		Ns	0,00		-3,07	
			Nle	18,58		+18,58	

5.4.3 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La **zone urbaine** est fortement réduite. La zone Un, qui engendrait des risques de consommation d'espace excessive d'opérations de constructions linéaires non maîtrisées est réduite de presque 20ha. La zone U est réduite de 3,5 ha. Le secteur Uj créé vient consommer près de 9 ha supplémentaires, dont les possibilités d'urbanisation, liées à son caractère de fonds de parcelles utilisés en jardins, sont en réalité très réduites (cf. règlement écrit).

Conformément au projet communal exposé préalablement, les **zones à urbaniser** répondent strictement aux besoins établis. C'est pourquoi près de 14 ha sont supprimés de ces emprises constructibles.

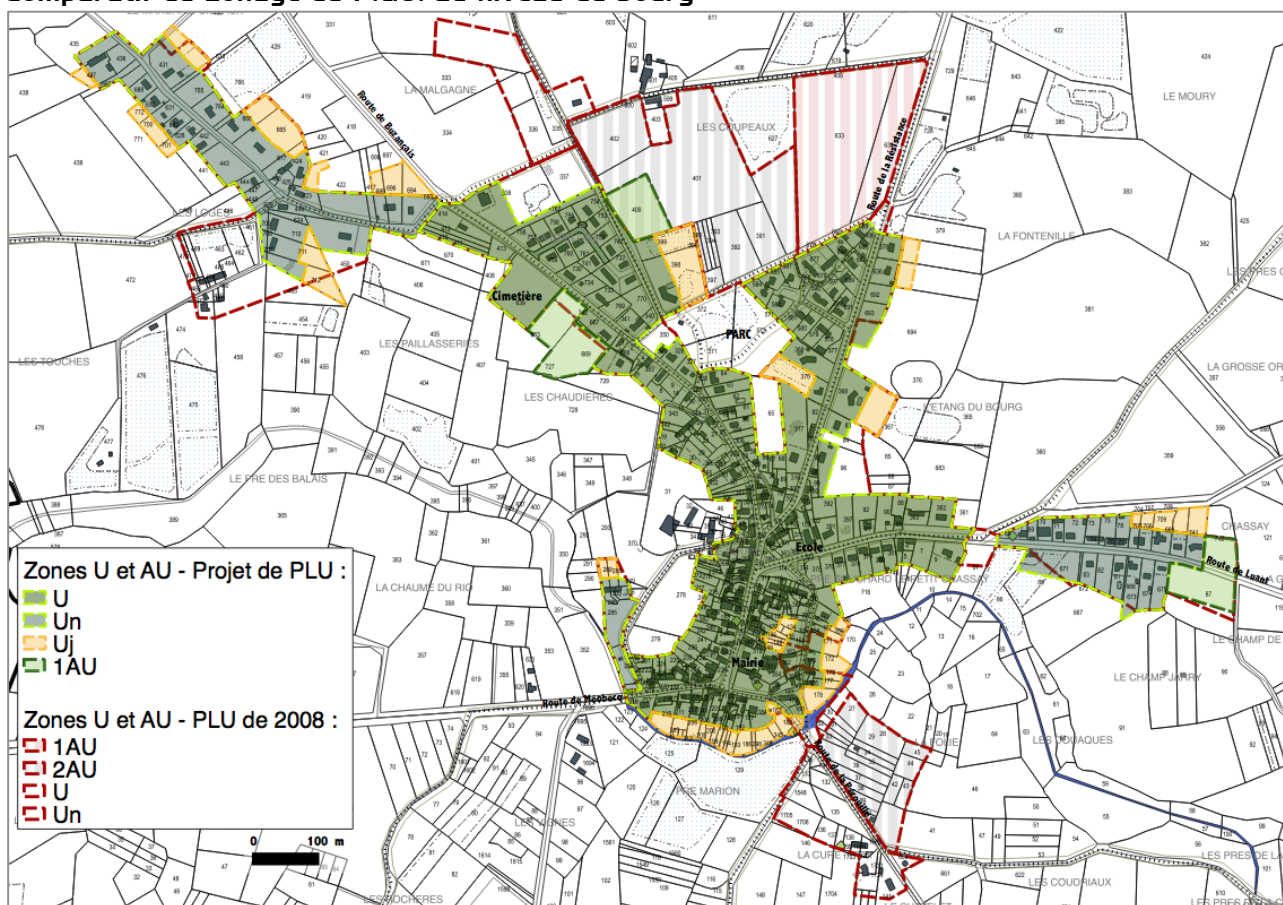
La **zone agricole** gagne en conséquence quelques hectares, liés aux espaces perdant leur constructibilité et à divers ajustements entre zones naturelles et agricoles. Outre les constructions agricoles, quelques entités bâties susceptibles de consommer de l'espace se trouvent dans les zones agricoles et naturelles ; cependant, le règlement écrit encadre fortement les possibilités d'extensions de l'habitat et de création d'annexes, limitant ainsi les risques de mitage.

Au sein de la **zone naturelle N**, des secteurs autorisant les constructions non liées au caractère naturel sont supprimés (Nfy, Nh, ...). Ne subsistent que deux secteurs NI permettant les constructions publiques de loisirs sportifs, et un secteur NI répondant aux besoins de prise en compte du complexe halieutique.

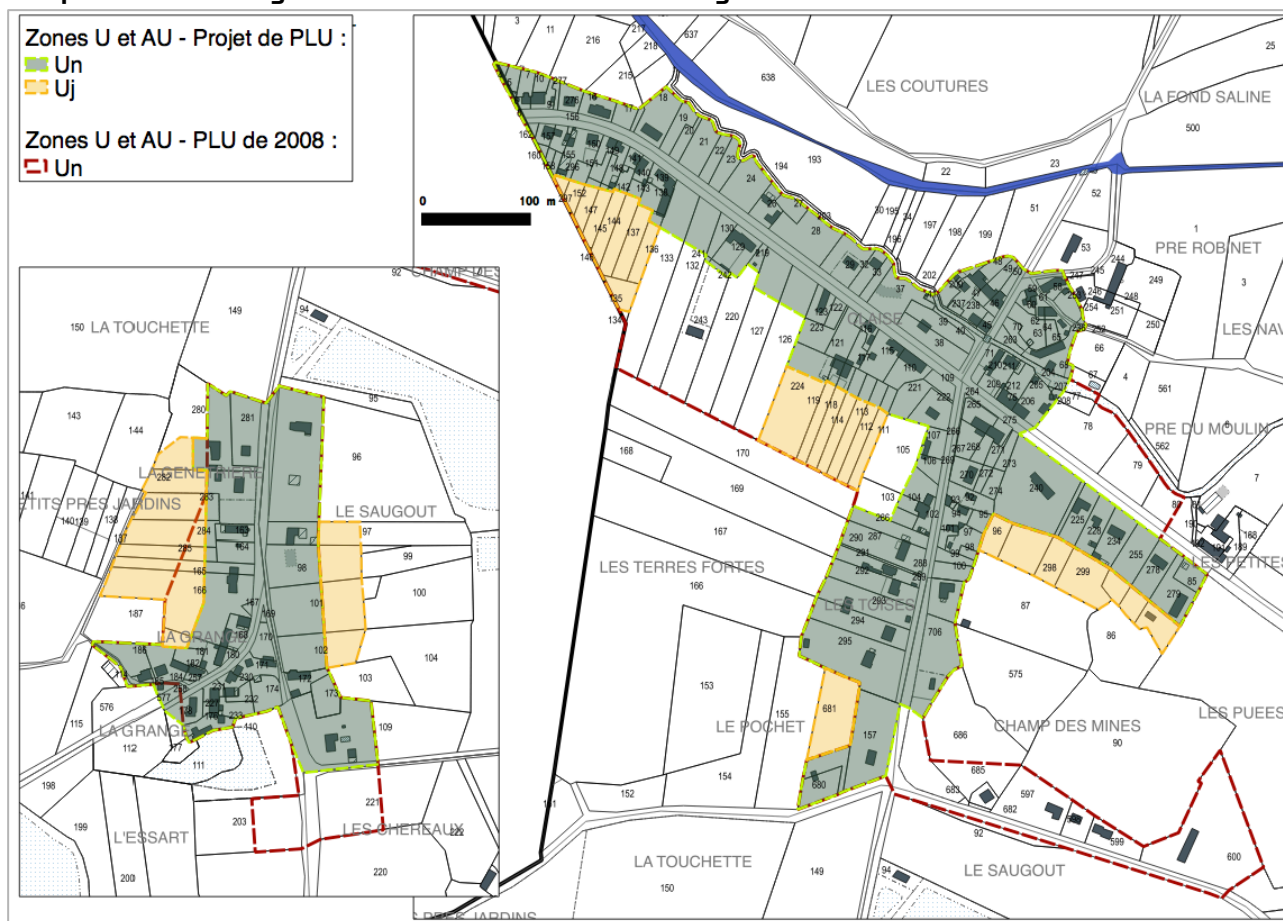
Ainsi, le projet de P.L.U. permet une limitation de la consommation d'espace à la fois quantitative et qualitative :

- Réduction des superficies dévolues à l'urbanisation.
- Réorganisation des surfaces constructibles dans l'espace permettant une moindre atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers.

Comparatif du zonage du P.L.U. au niveau du bourg



Comparatif du zonage du P.L.U. au niveau de la Grange et Claise



5.5 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

5.5.1 AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)

Comme évoqué page 18, le PLU doit être compatible avec le PLH, établi à l'échelle de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne en 2012 pour une période de 6 ans.

Pour Neuillay-les-Bois, l'objectif de production proposé est de **15 constructions neuves et réhabilitation**, réparti en accession à la propriété à 100% (cf. programme d'action du P.L.H. page 8). Il est prévu un rythme annuel de constructions de 2,5. La répartition entre construction neuve et réhabilitations n'étant pas précisée, et le terme « construction » étant utilisé, il semblerait que le rythme annuel de 2,5 soit projeté comme étant de la construction neuve.

Ramené à une période de 10 ans, période de référence du PLU, le chiffre s'établit à 25 logements (15 logements x 10 ans PLU / 6 ans PLH).

Le projet de PLU s'appuie sur une construction de 13 logements en comblement des dents creuses et 26 en extension urbaine, soit 39 logements au total (cf. chapitre 4). Ainsi, les besoins sont supérieurs au PLH de 1,56 fois plus.

Le PLU est compatible avec les objectifs qualitatifs du PLH, notamment en prenant en compte l'amélioration du parc ancien existant (cf. liste page 18 du présent document).

Si la compatibilité avec le P.L.H. est délicate à affirmer, ce document expire en 2018. Par ailleurs, le P.L.U. est bien compatible avec le SCOT, document de portée supérieure au PLH.

5.5.2 AVEC LE SCOT DU PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE

Comme précisé en partie 1.2.2., la commune de Neuillay-les-Bois est incluse dans le périmètre du **SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre**, qui a été approuvé le **13 mars 2018**. Les prescriptions [P0] indiquées dans le **document d'orientations et d'objectifs (DOO)** sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent au PLU. Le DOO comporte également des recommandations.

Tout au long de la révision du P.L.U., la compatibilité avec le DOO du SCOT a ainsi été recherchée.

Le DOO comporte des orientations générales d'organisation de l'espace, détaille les grands équilibres de l'urbanisation et présente les grands équilibres entre espaces urbaines, agricoles et naturels, la préservation des ressources, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Pour chacune des prescriptions du DOO, la compatibilité du PLU est précisée ci-dessous :

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

1.1- Les grandes orientations d'aménagement

Le SCOT a affirmé son choix d'une organisation structurée en 4 niveaux de polarités : Le pôle urbain majeur départemental de Châteauroux, le pôle urbain majeur de Buzançais (Buzançais), les pôles secondaires et les villages. Neuillay-les-Bois compte parmi « les villages ».

Plusieurs prescriptions [P] abordent l'armature urbaine. Les **[P1]**, **[P2]** et **[P3]** ne concernent pas directement le PLU de Neuillay puisqu'elles portent sur les pôles urbains et secondaires.

La **[P4]** porte sur l'intégration des villages à la dynamique de développement. Il est précisé les principes suivants :

- possibilité pour les villages de connaître un développement quantitativement maîtrisé et spatialement « limité » eu égard aux polarités du territoire.

- possibilité de répondre à la croissance démographique et d'optimiser l'utilisation du parc de logements existant ou projeté, dans la mesure d'une recherche d'équilibre démographique à même de stabiliser le fonctionnement des équipements existants, notamment scolaires.
- priorité à la densification des tissus existants par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis, sans qu'elle ne soit perturbatrice de l'image des villages
- limitation spatiale des éventuelles extensions urbaines nouvelles, privilégiant les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

⇒ Le PLU de Neuillay-les-Bois s'inscrit en pleine compatibilité avec cette prescription, comme précisé dans l'axe 1 du PADD « Encadrer le développement urbain et la consommation d'espaces ».

La **[P5]** porte sur le maintien et renforcement des grands équipements du territoire gages du rayonnement du territoire.

⇒ Le PLU de Neuillay-les-Bois est peu concerné par cet axe.

1.2. La restructuration des espaces urbanisés

La **[P6]** porte sur des orientations relatives au renouvellement urbain. Il est en outre précisé la nécessité d'effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains lors des élaborations de P.L.U., ainsi que l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver.

⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription, l'inventaire ayant été réalisé dans le cadre du diagnostic prospectif (cf. partie 4.1.1.), quelques secteurs patrimoniaux ayant bien été préservés (Route de la Pérouille, parc de l'étang, diverses zones de jardins, ...)

La **[P7]** précise la nécessaire réalisation d'extensions urbaines en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées, en favorisant les secteurs présentant des facilités de desserte par les réseaux, et plutôt en épaisseur qu'en linéaire le long des axes routiers.

⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. PADD et localisation des secteurs 1AU). Aucune extension n'est discontinue de l'urbanisation actuelle. Pour les deux secteurs qui s'appuient sur des axes routiers, les OAP prévoient une urbanisation à partir d'un ou deux accès communs pour éviter des opérations en linéaire.

La **[P8]** met en avant l'augmentation des densités actuelles et la préservation d'espaces de respiration.

⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription, puisqu'il met en avant une densité supérieure à celle de la majorité des constructions actuelle dans les zones 1AU, et ne met pas de freins à la densification dans les zones U. Des espaces de respiration sont par ailleurs préservés (cf. zonage).

Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est affirmé dans la **[P9]**, en terme de réflexion d'ensemble à mener dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation.

⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription, mais sa portée reste limitée à Neuillay-les-bois où la mixité des fonctions est faible. Une réflexion d'ensemble a cependant bien été engagée à l'échelle des enjeux communaux (cf. choix successifs de développement urbain, croquis pour étudier les possibilités d'aménagement des zones, etc). La diversité d'habitat pour l'opération de densification prévue en centre-bourg apparaît bien dans une OAP.

1.3. La recherche d'une optimisation des déplacements

La **[P10]** affirme que les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs sont à privilégier pour la création de nouvelles zones d'urbanisation (à vocation habitat/ équipement et économique).

⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription, les zones AU étant situées dans le bourg.

Le PLU n'est pas directement concerné par la **[P11]** relative aux activités aéroportuaires.

Le PLU n'est pas directement concerné par la **[P12]** relative à l'accessibilité et la desserte routière.

La [P13] précise qu'il faut privilégier les transports collectifs et favoriser les circulations douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle ; ainsi que le covoiturage et les infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription. S'il est difficile d'agir au niveau des transports collectifs, la recherche de renforcement des déplacements piétons est affirmée dans le PLU (cf. PADD et emplacements réservés).

II. LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION

2.1 - Les orientations générales en matière de logement

La [P14] précise un objectif de production de 30 % des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, division parcellaire, friches), ordre de grandeur à respecter, qui pourra être adapté localement.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription puisque 51 % des nouveaux logements sont prévus en densification (cf. partie 4.1.3.).

La [P15] précise que pour les villages, la densité moyenne minimale brute à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation (hors diffus) est de 10 logements/ha. Pour les villages, l'enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat à l'horizon 20 ans est de 84 ha. Pour la CCVIB, elle est de 91 ha.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription puisque les OAP se basent toutes sur une densité minimale de 10 logements/ha.
- ⇒ Le PLU respecte par ailleurs l'enveloppe urbanisable autorisée, qui est en moyenne de 2,33 ha sur 10 ans pour les communes rurales (84 ha pour 18 communes sur 20ans). L'enveloppe urbanisable en extension est de près de 2,4 ha à Neuillay sur 10 ans ; étant donné la population municipale en moyenne plus importante que les autres communes rurales, on peut affirmer que l'ordre de grandeur du SCOT est respecté. Il en va de même pour le quota octroyé à l'échelle de la CCVIB (91 ha pour 12 communes sur 20 ans).

La [P16] met l'accent sur la nécessité de prendre des initiatives pour revaloriser le parc.

- ⇒ La commune de Neuillay-les-Bois a peu de marges de manœuvres sur cette prescription. L'analyse du parc vacant a cependant été effectuée et intégrée à l'analyse des capacités de mutation des espaces bâtis (cf. partie diagnostic prospectif).

2.2 - Les orientations générales en matière économique/ commerciale

La [P17] aborde la question des activités économiques en milieu urbain.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription, ayant bien pris en compte les nuisances générées par l'activité économique en limitant les nouvelles implantations (cf. règlement zone U, article 2).

Les [P18], [P19], [P20] concernent les Zones d'Activités Economiques.

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces prescriptions dans la mesure où, conformément à l'armature établie par le SCOT, aucune ZAE n'est permise dans la commune.

La commune de Neuillay-les-Bois n'est pas incluse parmi les polarités commerciales définies. La [P21] porte sur les implantations prioritaires du commerce.

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces prescriptions dans la mesure où les possibilités d'implantation commerciale restent cantonnées au centre bourg et limitées en termes de possibilités. Le commerce de détail n'est pas autorisé dans les secteurs Un et 1AU (cf. règlement écrit).

Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

La [P22] porte sur les localisations préférentielles des commerces et la définition des périmètres de centralité, la [P23] sur la localisation des espaces de périphérie, les [P24] et [P25] sur la préservation des centralités, la [P26] sur la réduction de la consommation foncière dédiée à l'activité commerciale.

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces prescriptions, les implantations commerciales étant non autorisées sauf d'une manière limitative en zones urbaines.

La **[P27]** porte sur le commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire.

- ⇒ Le PLU ne vient pas à l'encontre des principes de cette prescription

La **[P28]** porte sur le rôle de la commission « commerce » du SCOT et de la CDAC.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription.

La **[P29]** porte sur l'intégration dans les documents d'urbanisme locaux des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cet axe (cf. PADD, place accordée aux espaces agricoles dans le zonage, règlement de la zone A).

La **[P30]** émet des prescriptions relatives aux hébergements de petite capacité, qui doit s'effectuer en priorité dans les espaces bâtis ou à bâtir. Elle émet également des prescriptions relatives aux hébergements de grande capacité.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cet axe (cf. règlement restrictif de la zone A et large autorisation pour ce qui est des changements de destination).

La **[P31]** impose aux PLU d'intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cet axe (cf. rapport de présentation, état des lieux Haut Débit en partie 3.2.1.).

III. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS ET ASSURER LA PRESERVATION DES RESSOURCES, LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

Le PLU dispose d'une souplesse dans la traduction des orientations et recommandations du SCOT, pour les adapter aux spécificités de son territoire.

La **[P32]** porte sur la maîtrise de la qualité des eaux usées et le maintien des dispositifs végétalisés.

- ⇒ Le PLU ne vient pas à l'encontre de cette prescription.

La **[P33]** porte sur l'écoulement des eaux pluviales.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. PADD, règlement écrit, article 9-3)

La prescription **[P34]** porte sur les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire.

- ⇒ Le PLU n'est pas concerné par cette prescription.

La **[P35]** porte sur la réalisation d'États Initiaux de l'Environnement (EIE) qualitatifs, ainsi que la préservation des secteurs naturels protégés.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. rapport de présentation, chapitre 2 et règlement zone N).

La **[P36]** porte sur la caractérisation des éléments boisés présentant un intérêt particulier par un zonage.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. dispositifs relatifs aux motifs paysagers, maintien des EBC, zonage spécifique Nf dédié aux espaces forestiers)

La **[P37]** vise à préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés sur le territoire (cf. carte) au travers d'une déclinaison dans les PLU.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. PADD, zonage avec une prédominance et une continuité des zones A et N, préservant de nombreux espaces naturels).

La **[P38]** impose de caractériser les espaces remarquables de vallées et ceux spécifiques de Brenne par un zonage et des règles spécifiques et d'intégrer davantage les vallées dans les logiques de développement urbain.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. zones N, secteur Np et secteurs à protéger pour motifs paysagers).

La [P39] impose de prendre en compte la requalification des entrées de ville, d'établir des règles permettant de gérer les zones dans leur rapport bâti/ non bâti ou encore de préserver des vues sur les paysages naturels et ruraux.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. OAP Route de Luant, outils de préservation Route de la Pérouille et Secteur de la Ferrandière) ; il comporte d'ailleurs peu de zones de transition à traiter.

La [P40] impose d'identifier et mettre en valeur les éléments singuliers représentatifs du petit patrimoine local.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. éléments paysagers repérés et protégés).

La [P41] impose d'informer sur les risques relatifs aux mouvements de terrains, de prendre en compte les risques technologiques, les nuisances sonores, etc.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette prescription (cf. rapport de présentation présentant les risques, et annexe du règlement dédiée à la présentation de l'aléa retrait-gonflement des argiles).

La [P42] aborde le recours aux énergies renouvelables.

- ⇒ Le PLU ne vient pas à l'encontre des prescriptions définies.

La [P43] aborde la qualité de l'air.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cet axe.

La [P44] aborde l'exploitation des gisements.

- ⇒ Le PLU est compatible avec cet axe, la commune ne comprenant pas de zones de carrières.

Le PLU étant compatible avec le SCOT, il l'est également avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui est pris en compte par le SCOT.

5.5.3 AVEC LA CHARTE DU PNR

La compatibilité du P.L.U. avec les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional a été assurée tout au long de la démarche. Elle s'est notamment appuyée sur le rapport du CEREMA relatif au décryptage des dispositions pertinentes de la Charte du PNR du 14/09/2015.

Les dispositions pertinentes de la charte, groupées par thématiques, sont les suivantes :

Thématique urbanisation

01 Réutiliser prioritairement le bâti ancien.

02 Maintenir autant que possible les contours de l'urbanisation dans les emprises « historiques » des villages

Densifier le tissu urbain existant

Favoriser les opérations groupées d'habitat et le petit collectif

03 Composer les extensions urbaines en cohérence avec les structures existantes

04 Proscrire l'urbanisation en rupture avec l'existant sur les rebords et les flancs de coteaux

05 Favoriser la mixité des usages

06 Préserver le caractère des bourgs et des villages en maintenant ou créant des espaces publics ou communs en prenant en compte le patrimoine local

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces dispositions. En effet, la réhabilitation du bâti ancien a été prise en compte dans le diagnostic prospectif. Les possibilités de changement de destination ont été largement utilisées. L'emprise historique du village a été respectée (notamment le non dépassement du seuil au niveau de la route de la Pérouille), la densification incitée à travers le règlement et les OAP des secteurs à urbaniser, le projet d'opération groupée sur les parcelles communales matérialisé à travers les OAP. Les extensions urbaines sont en cohérence avec les structures bâties actuelles et inscrites dans la continuité du bourg. La mixité des fonctions urbaines est bien assurée dans le bourg, marqué par une fonction résidentielle à préserver néanmoins.

Thématique environnement

07 Créer deux réserves naturelles régionales identifiées

08 Identifier et préserver les continuités écologiques

09 Exclure de l'urbanisation des zones clairement définies pour la re-création de corridors écologiques

10 Conserver les micro-milieus humides (mares, fossés...) et préserver leur connectivité

Maintenir et améliorer la qualité de la trame bleue

11 Respecter le code (?) de bonnes pratiques pour la création des étangs

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces dispositions. En effet, il préserve la trame verte et bleue du territoire, comme en témoigne le zonage r  glementaire marqué par la prédominance des espaces classés naturels et agricoles.

Thématique agriculture

12 Préserver les prairies

- ⇒ Le PLU est compatible avec cette disposition. De nombreuses prairies situées en Natura 2000 sont préservées de toute construction, même à vocation agricole.

Thématique paysage et patrimoine

Protéger et renouveler les éléments constitutifs du bocage (dans la zone de bocage identifiée?)

14 Protéger les haies d'intérêt patrimonial et les arbres remarquables

15 Respecter et conforter les caractères spécifiques des 7 sous-entités de paysage identifiées

16 Poursuivre la valorisation des 5 sites patrimoniaux majeurs identifiés

17 Préserver et mettre en valeur les villages à forte valeur patrimoniale

18 Distinguer les hameaux remarquables et les préserver

19 Maintenir les coupures vertes entre les zones agglomérées

20 Préserver et valoriser les éléments du patrimoine repérés par l'Inventaire de l'architecture rurale

21 Poursuivre la conservation et la valorisation des éléments du petit patrimoine

22 Préserver et valoriser : - les paysages emblématiques / sites emblématiques paysagers, - les points de vue remarquables / majeurs - les sites et espaces publics de référence

23 Dégager les points de vue vers les grands paysages

24 Conserver la qualité des paysages « au quotidien » dans tous les actes d'aménagement

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces dispositions. L'étude paysagère réalisée dans le cadre du Projet de paysage a bien été prise en compte, de même que l'inventaire du petit patrimoine réalisé par le PNR. Le cône de vue de la vallée de la Claise est bien en partie repris dans le zonage du PLU.

Thématique mobilité

25 Valoriser par des projets de paysage routier les 3 axes routiers majeurs identifiés - Ménager la qualité paysagère des itinéraires pittoresques secondaires identifiés - Conserver le réseau de chemins communaux

26 Requalifier, voire supprimer, voire repenser les itinéraires de randonnée à pied et créer (11 identifiés) des itinéraires à pied, en vélo, à cheval, en cano  ... (inscrits au PDIPR) - Créer l'extension de la voie verte et itinéraire sécurisé

Maison du Parc-Mer Rouge

27 Favoriser les circulations piétonne et cycliste - Réaliser un « sentier de découverte éclaté »

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces dispositions. Quelques chemins communaux liés aux randonnées sont préservés, et les continuités de cheminements piétons dans bourg ont été étudiées.

Thématique énergies renouvelables

28 Proscrire les projets éoliens en Grande Brenne

29 Veiller à l'échelle des grands paysages lors de l'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables

- ⇒ Ces dispositions se traduisent difficilement dans le cadre d'un PLU, qui n'est pas l'échelle d'analyse adaptée.

Thématique extractions et travaux

30 Interdire les extractions dans les zones sensibles pour l'eau de la masse d'eau souterraine cartographi  e du Cénomanien. –   viter le déplacement des sites d'extractions sur les zones Natura 2000 - étudier de façon exceptionnelle l'extraction de grès rouge

31 Limiter les affouillements, forages, créations de carrière ou dépôts de matériaux dans les secteurs sensibles à l'infiltration rapide

- ⇒ Le PLU est compatible avec ces dispositions.

5.5.4 AVEC LE SDAGE

Le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs du S.D.A.G.E. - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015. L'objectif du SDAGE est : au moins 61 % des eaux en bon état d'ici 2021.

Le SDAGE comporte les 14 chapitres suivants. Le P.L.U. n'est pas directement concerné par tous les objectifs :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau : la commune n'est pas concernée par cet objectif.
Le sous-objectif 1E « Limiter et encadrer la création de plans d'eau » a été pris en compte, le règlement du PLU fait le choix de ne pas interférer avec les dispositions du SDAGE et de la loi sur l'eau en n'édicte pas de règles supplémentaires complexes concernant les plans d'eau.
2. Réduire la pollution par les nitrates : les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec cet objectif, sur lequel elles n'ont pas directement de marge d'action.
3. Réduire la pollution organique et bactériologique : Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec cet objectif, notamment par le biais des dispositions visant à prévenir le ruissellement des eaux pluviales (séparation des eaux usées et pluviales, incitation à la récupération des eaux pluviales à la parcelle, limitation du développement urbain et donc de l'imperméabilisation des sols, ...)
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides : le P.L.U. n'a pas de marge d'action directe sur cet objectif.
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses : non concerné.
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : non concerné, la commune ne comprenant pas de captages d'eau potable sur son territoire.
7. Maîtriser les prélèvements d'eau : le P.L.U. est compatible avec cet objectif bien qu'il n'ait pas de marge d'action, outre le fait de prévoir un développement modéré de la commune.
8. Préserver les zones humides : la commune comporte de nombreuses zones humides liées à sa richesse écologique, qui sont préservées car majoritairement incluses dans les zones A et N où les installations admises sont strictement encadrées.
9. Préserver la biodiversité aquatique : le P.L.U. ne porte pas atteinte à la richesse de la biodiversité aquatique, et son cortège d'espèces.
10. Préserver le littoral : non concerné.
11. Préserver les têtes de bassin versant : non concerné, ce point doit être mis en avant dans les S.A.G.E.
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : non concerné.
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers : non concerné.
14. Informier, sensibiliser, favoriser les échanges : non concerné.

5.5.5 PRISE EN COMPTE DE DIVERS SCHEMAS

Le **schéma directeur routier départemental** (SDRD) a été approuvé le 19 juin 2017. Il précise des règles de recul d'alignement à prendre en compte dans les P.L.U. afin de limiter les nuisances et assurer la sécurité des échanges :

- R.D. 925 (réseau structurant de catégorie 1) :
 - o en agglomération et lieu-dit : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité
 - o hors agglomération et hors lieu-dit :
 - habitations à 35 m de l'axe,
 - autres constructions à 25 m de l'axe
- RD1 sur 233m (réseau structurant complémentaire de catégorie 2) :
 - o en agglomération : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité
 - o hors agglomération et lieux-dits : examen au cas par cas (notamment en carrefour)
 - habitations à 15 m de l'axe,
 - autres constructions à 10 m de l'axe
- Autres routes départementales : réseau d'intérêt local de 3^{ème} catégorie

- en agglomération et hors agglomération : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité

Le règlement écrit respecte le schéma : les distances d'implantation édictées par rapport à l'axe de la RD925 sont de : 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les constructions à vocation d'habitation, 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les autres constructions, ainsi que quelques exceptions ciblées (cf. articles « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » des zones concernées A et N).

Pour le réseau de catégorie 2, il s'agit de la RD1 traversant le bourg, exclusivement en agglomération. Pour les autres voies, la distance de 5 mètres par rapport à l'alignement est imposée, sauf exceptions.

5.6 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET NATURA 2000

5.6.1 EVALUATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Projet de P.L.U. – les incidences et leur prise en compte

Le tableau suivant vient résumer les incidences prévisibles du projet de P.L.U. dans son ensemble :

Thématiques		Analyse des incidences prévisibles du P.L.U.
Ressources naturelles et biodiversité	Espaces et ressources naturelles	Des incidences prises en compte Le projet de P.L.U. prend en compte la préservation et valorisation des ressources forestières (pas de classement Espace Boisé Classé des grands massifs forestiers), piscicoles (zonage Ne permettant les installations) et géologiques (préservation des buttons). Les ressources agricoles sont globalement bien prises en compte (zonage A permettant les occupations du sols liées à l'exploitation des terres, prise en compte du potentiel agronomique des terres en général en limitant les zones constructibles). Le seul impact est la consommation de quelques espaces agricoles dans le cadre des zones à urbaniser (0,8 ha de terres PAC, constructibles d'ailleurs actuellement). Les autres ressources ne sont pas impactées par la mise en œuvre du P.L.U.
	Milieus naturels, espaces et biodiversité	Des incidences prises en compte Les grandes continuités et espaces naturels de la commune sont préservés par un zonage naturel limitant les possibilités de constructions et par des identifications d'espaces boisés à préserver. La déclinaison de la trame verte et bleue a été assurée. Les zones réputées humides situées au nord du bourg ont été exclues des possibilités d'urbanisation. Il n'y a pas de zones constructibles isolées en zones naturelles et agricoles, ni même de renforcement prévu des lieux-dits (hormis le cas spécifique des secteurs NI et Nie, STECAL).
Ressource en eau	Ecosystèmes aquatiques et zones humides	Des incidences prises en compte Le territoire communal est composé par une multitude de milieux liés à l'eau. Les grands secteurs d'étangs sont classés en zone Ne, avec dispositions réglementaires adaptées à la préservation des milieux. Les zones présumées humides et situées au contact de l'enveloppe urbaine du bourg ont été exclues des zones constructibles.
	Collecte et traitement des eaux usées et pluviales	Des incidences prises en compte Le projet va engendrer quelques installations d'assainissement individuelles supplémentaires, liées à l'urbanisation possibles des dents creuses de Claise, la Grange, des espaces du bourg non reliés au réseau et aux éventuels changements de destination. Les installations devront être aux normes, l'impact reste globalement faible. Le développement du bourg va engendrer de nouveaux raccordements à l'assainissement collectif. L'incidence majeure à prendre en compte sera l'extension de la STEP, nécessaire pour faire face aux nouveaux effluents, et matérialisée à travers l'emplacement réservé n°6.

		Le projet va augmenter l'imperméabilisation des sols et engendrer des ruissellements d'eaux pluviales supplémentaires. Le règlement prend en compte cet impact ; il prévoit que toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales.
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Espaces naturels, sites et paysages	<u>Incidences prises en compte</u> Le P.L.U. va engendrer des constructions neuves, modifiant ainsi les paysages naturels. L'impact est pris en compte : - la localisation des secteurs constructibles (U, Un, 1AU) limite les impacts, tout comme l'interdiction du mitage d'habitations dans l'espace rural, - le règlement comporte des prescriptions de nature à assurer la bonne intégration paysagère des constructions (cf. articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, aux implantations, au traitement paysager...).
	Patrimoine et espaces urbains	<u>Incidences positives</u> Les choix du PLU ne portent pas atteinte au patrimoine bâti. En identifiant des éléments de paysage à conserver au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. permet une sensibilisation à la qualité du patrimoine rural vernaculaire. L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination permet également d'offrir les possibilités de valorisation du bâti rural.
	Accès à la nature et aux espaces verts	<u>Incidences positives</u> Les impacts du PLU sur l'accès à la nature et aux espaces verts sont positifs : préservation d'un sentier de randonnée au titre de l'article L151-38, mise en place d'emplacements réservés dans le bourg pour assurer des continuités piétonnes vers l'étang, ...
Risques	Prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	<u>Sans incidences significatives</u> Le projet de P.L.U. n'expose pas davantage les populations aux risques, peu présents dans le territoire. L'aléa-retrait gonflement des argiles n'étant pas identifiable à la parcelle, il ne peut être évité. Le règlement écrit rappelle néanmoins les principes à respecter pour limiter ce risque, notamment l'étude de sol préalable à tout projet. Des normes de stationnement sont renforcées en zones Un pour limiter les risques sur la circulation routière.
Déchets	Transport et valorisation	<u>Sans incidences significatives</u> Les incidences sont faibles, les déchets ménagers seront traités. La faible ampleur de l'urbanisation n'impose pas de réalisation d'équipement supplémentaire. La question des tournées de ramassage est prise en compte : absence de nouvelle urbanisation en campagne, prise en compte de la circulation des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères en zones urbaines.
Bruit	Emission ou propagation des bruits ou des vibrations	<u>Incidences prises en compte</u> Le PLU va engendrer des incidences indirectes liées aux bruits lors des différents travaux liés aux constructions autorisées. Les risques de nuisances sonores dans les zones U et AU ont été évités.

		Tout en autorisant la mixité des fonctions urbaines dans le bourg, le PLU fixe des limites aux nouvelles constructions à usage artisanal, afin de limiter les nuisances pour les riverains. Par ailleurs, des prescriptions concernent les nuisances liées aux animaux d'élevage en zones urbaines. Les nuisances liées à la RD943 ont été prises en compte (cf. implantation par rapport à l'axe de la voie). Le projet communal restant modeste, les impacts sur la circulation routière seront limités. L'urbanisation du secteur 1AU de la Route de Luant pourrait d'ailleurs permettre, par divers aménagements, de réduire la vitesse sur cette entrée de ville.
Énergie et pollutions atmosphériques	Pollutions atmosphériques	Incidences prises en compte Pour limiter la hausse des déplacements automobiles sources de pollutions, le développement urbain a été privilégié au niveau du bourg. Cependant, dans une commune rurale comme Neuillay, les déplacements automobiles restent la norme, le bourg n'étant pas un pôle majeur d'activités. Les déplacements piétons sont abordés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin que les opérations nouvelles les prennent en compte ; des efforts seront également faits dans le bourg à ce sujet (continuités piétonnes renforcées).
	Economie et utilisation rationnelle de l'énergie	Sans incidences significatives Le règlement prend en compte différents dispositifs (mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes, possibilités de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, question des panneaux solaires, ...)

✿ Prise en compte des impacts en secteur 1AU route des Coupeaux

Le secteur est majoritairement composé de prairies de fauche, dont une partie présente un caractère humide. Ces espaces constituent des milieux intéressants sur le plan écologique, d'autant plus que le secteur est bordé de haies (zones de déplacements, nourrissage, et zones refuges pour diverses espèces) et d'un fossé (vecteur de déplacement des espèces aquatiques notamment). L'intérêt reste assez modéré étant donné sa proximité avec les zones habitées.

La préservation des lisières de haies permettrait de maintenir les continuités écologiques malgré l'urbanisation à l'intérieur du site.

Impacts sur les milieux naturels	Absence de site naturel remarquable, Impact : disparition de milieux naturels. Mesure de réduction de l'impact : ➤ Densification recherchée (OAP, règlement) limitant la surface de la zone ➤ Maintien des haies
Impacts sur le cadre de vie	Impacts sur le paysage limités (continuité bâtie) ➤ Impacts pris en compte dans le règlement (aspect extérieur, implantations, plantations, ...)
Risques	Pas de risque majeur, aléa argile moyen

Impacts sur l'activité agricole	Eloignement de plus de 100 m avec l'exploitation équestre des Coupeaux à proximité, dont les projets d'extension se situent en partie nord
Impacts sur la consommation d'espace agricole	0,6 ha de terres à usage de prairie temporaires.

Prise en compte des impacts en secteurs 1AU route de Buzançais

Le secteur est composé d'une prairie fauchée, et d'une prairie montrant des signes de fermeture.

Impacts sur les milieux naturels	Appartenance à la zone Natura 2000, Impact : disparition de milieux naturels. Mesure de réduction de l'impact : ➤ Densification recherchée (OAP, règlement) limitant la surface de la zone ➤ Création de haies, maintien des alignements d'arbres
Impacts sur le cadre de vie	Impacts sur le paysage limités (continuité bâtie) ➤ Impacts pris en compte dans le règlement (aspect extérieur, implantations, plantations, ...)
Risques	Pas de risque majeur, aléa argile moyen

Impacts sur l'activité agricole	Parcelles non répertoriées au registre agricole parcellaire
Impacts sur la consommation d'espace agricole	1 ha de terres

Prise en compte des impacts en secteur 1AU route de Luant

Le secteur est composé de parcelles faisant l'objet d'une exploitation agricole intensive en céréaliculture. L'intérêt écologique est donc assez limité, principalement marqué par une fonction de nourrissage pour les oiseaux.

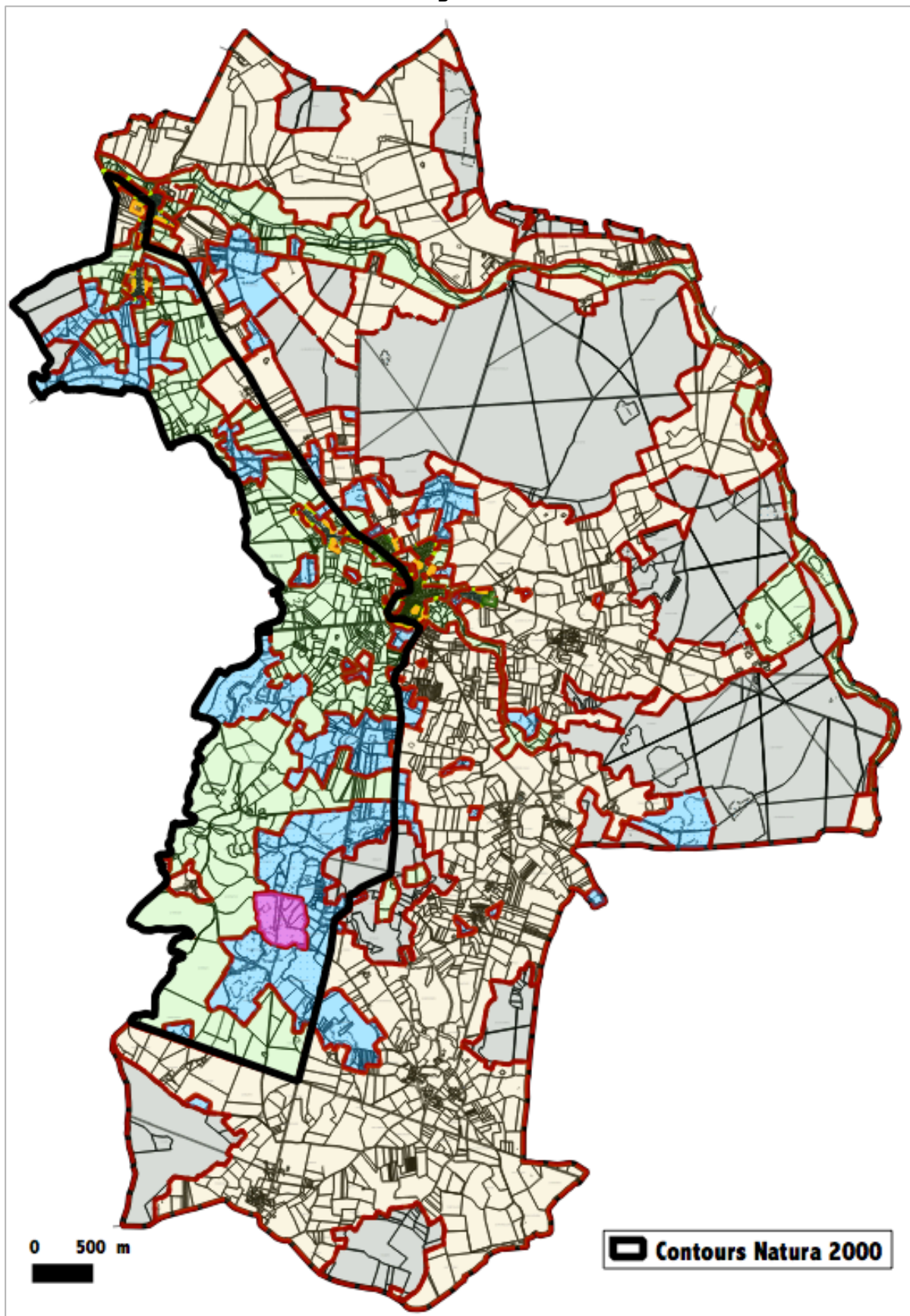
La partie nord est bordée d'une haie le long de la route (zones de déplacements, nourrissage, et zones refuges pour diverses espèces) et d'un fossé en partie sud (vecteur de déplacement des espèces aquatiques notamment), éléments malgré tout peu connectés à la trame verte et bleue du fait de l'entrée de ville.

Impacts sur les milieux naturels	Absence de site naturel remarquable, Impact : disparition de milieux cultivés Mesure de réduction de l'impact : ➤ Densification recherchée (OAP, règlement) limitant la surface de la zone ➤ Maintien de la haie et du fossé, création noue paysagée (cf. OAP)
Impacts sur le cadre de vie	Impacts sur le paysage limités (continuité bâtie) ➤ Impacts pris en compte dans le règlement (aspect extérieur, implantations, plantations, ...)
Risques	Pas de risque majeur, aléa argile fort

Impacts sur l'activité agricole	Disparition de parcelles cultivées, répertoriées au registre agricole parcellaire. Difficultés d'exploitation des espaces résiduels nord et sud, mais les accès aux parcelles restent possibles.
Impacts sur la consommation d'espace agricole	0,8 ha de terres

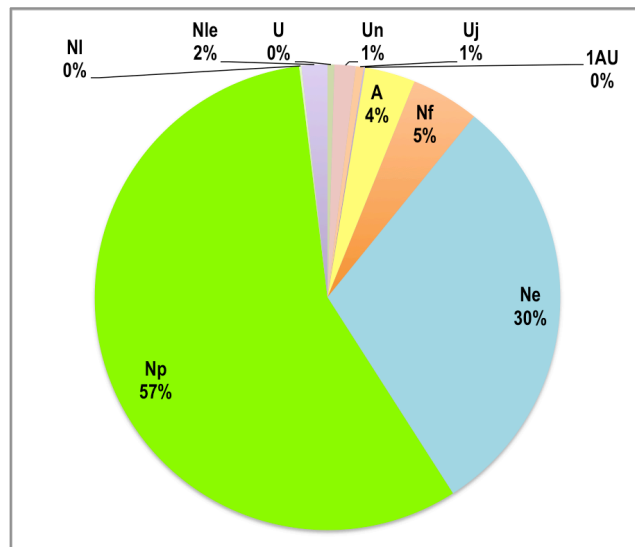
5.6.2 INCIDENCES SUR NATURA 2000

Lien entre la zone Natura 2000 et le zonage du P.L.U.



Répartition des zones du P.L.U. au sein de la zone Natura 2000

Zones du P.L.U.	Surface en ha située en zone Natura 2000	Répartition dans le site Natura 2000
U	4,98	0,48%
Un	15,21	1,47%
Uj	5,78	0,56%
1AU	0,97	0,09%
A	36,39	3,51%
Nf	49,14	4,74%
Ne	311,91	30,09%
Np	592,17	57,12%
NI	1,59	0,15%
Nle	18,58	1,79 %
Total site Natura 2000	1036,72	100 %



Le site Natura 2000 occupe 1036 ha, soit 22% du territoire communal. Il est largement préservé puisque **près de 94 %** du site Natura 2000 a été classé en zone naturelle, dans laquelle les possibilités de constructions sont très restreintes.

Les **zones susceptibles de porter atteinte** au site Natura 2000 sont constituées par :

36 ha de zones agricoles. Ces zones sont situées :

- **autour d'exploitations agricoles** existantes (Les Chirons, la Merlaudière, chemin de la Ménagerie dans le bourg). Il s'agit de permettre les installations agricoles ; les impacts sont minimisés par le fait que les activités agricoles sont déjà implantées ; la Merlaudière et le chemin de la Ménagerie se situent par ailleurs le long de la limite de la zone Natura 2000.
- sur des **emprises limitées** en limite de secteur : le Grand Patureau (rattachement à la zone A plus cohérent qu'une micro-zone Np isolée) et les « Terres Fortes » de Claise (pour tenir compte, comme dans le précédent PLU, de l'existence d'un horticulteur à cet endroit) ; les impacts sont minimisés par le fait que ces emprises sont situées en limite de la zone Natura 2000.

Le règlement de la zone agricole A préserve néanmoins la zone Natura 2000 en limitant les risques d'urbanisation non liée à l'activité agricole.

1 ha de zone à urbaniser. Il s'agit de la zone **1AU située au sud du cimetière**. Il a été décidé de retenir ce secteur car malgré sa situation au sein de la zone Natura 2000, c'était l'un des secteurs étudiés présentant le moins d'impacts sur l'environnement. Une mesure compensatoire de traitement paysager des franges de la zone avec les espaces agricoles et naturels est prévue.

26 ha de zones urbaines. Les zones concernées sont déjà occupées par l'urbanisation. On y trouve :

- toute la partie ouest du bourg (ouest de la route de Buzançais), ainsi que l'urbanisation des Loges,
- la partie sud-ouest du hameau de Claise,
- le hameau de la Grange dans sa totalité.

Dans ces secteurs, seules les dents creuses vont être susceptibles d'engendrer des constructions neuves. A noter que les secteurs les plus en retrait des fronts bâtis sont classés Uj, permettant d'autoriser uniquement les constructions liées à la vocation de jardins.

20 ha de zones naturelles constructibles (secteurs NI et Nle). Dans ces secteurs correspondant au stade communal et au complexe halieutique, les constructions sont strictement limitées par le règlement écrit.

6 INDICATEURS DE SUIVI DU P.L.U.

Les indicateurs de suivi présentés ci-après visent à permettre l'analyse des résultats de l'application du PLU prévue aux articles L153-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour être opérationnel, le dispositif doit rester **proportionné aux enjeux** du PLU, à la marge d'action du PLU sur ces derniers et aux moyens de la collectivité pour les suivre (les données doivent être facilement mobilisables).

A ce titre, seuls les indicateurs les plus pertinents ont été retenus :

6.1 SUIVI DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION

Thèmes	Justification	Indicateur	Calcul – Source – Base – Périodicité
Démographie	Vérifier l'atteinte des hypothèses de population	Evolution du nombre d'habitants	Calcul : $(\text{Nb hab 2026} - \text{Nb hab 2017}) / 100$ Source : données INSEE Base : 673 habitants en 2017 Périodicité : 9 ans
Logement	Vérifier l'atteinte des hypothèses de constructions de logements	Nombre de constructions neuves réalisées depuis l'approbation du PLU	Calcul : nombre de constructions neuves Source : données permis de construire ou SITADEL Base : 0 Périodicité : 9 ans

6.2 SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Thèmes	Justification	Indicateur	Calcul – Source – Base – Périodicité
Renouvellement bâti	Apprécier la « non-consommation » d'espace	Part des logements créés dans du bâti existant	Calcul : Nombre de changements de destination et réhabilitations du bâti / Nombre total de logements créés Source : données permis de construire Base : 0 - Périodicité : 9 ans
Renouvellement urbain	Apprécier le rôle du renouvellement urbain (dents creuses)	Part des constructions neuves situées dans des espaces en dents creuses	Calcul : Nombre de constructions neuves en dents creuses / Nombre de constructions neuves totales Source : données permis de construire et recensement des dents creuses du diagnostic Base : 0 - Périodicité : 9 ans
Localisation du développement	Localiser les constructions neuves	Répartition des constructions neuves par type de zones du PLU	Calcul : constructions et installations accordées par type de zone du PLU (U, AU, A, N). Source : données autorisations d'urbanisme Base : 0 - Périodicité : 9 ans
Consommation foncière	Suivre la consommation d'espace bâti	Progression de la tâche urbaine	Calcul : évolution de l'emprise au sol du bâti en m ² Source : donnée « surface » du fond de plan cadastral utilisé pour le PLU (DGI – 2016) Base : bâti léger : 28 214 m ² , bâti dur : 99 039 m ² - Périodicité : 9 ans

	Suivre la consommation d'espace par logement	Progression de l'emprise au sol des logements	Calcul : emprise au sol des logements et parcelles privatives en m ² Source : données permis de construire Base : 0 - Périodicité : 9 ans
--	--	---	--

6.3 SUIVI DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Thèmes	Justification	Indicateur	Calcul – Source – Base – Périodicité
Milieux naturels et biodiversité	Suivre l'impact sur les secteurs Natura 2000 étant classés en zone Np	Nombre de constructions autorisées dans les zones Np	Calcul : nombre de constructions et installations accordées en zone Np Source : données autorisations d'urbanisme Base : 0 - Périodicité : 9 ans
Collecte et traitement des eaux usées	Suivre la part des constructions neuves d'habitat raccordées à l'assainissement collectif	Part des logements raccordés à l'assainissement collectif	Calcul : logements raccordés au réseau d'assainissement collectif/nombre de logements Source : données eau/assainissement Base : 0 - Périodicité : 9 ans
	Suivre l'évolution de la conformité des systèmes d'assainissement individuel	Part des logements raccordés à l'assainissement individuel ayant une installation conforme	Calcul : logements conformes / logements en assainissement non collectif Source : contrôle périodique du SPANC Base : 75 % de « dispositifs non conformes 2 » en 2011 - Périodicité : 9 ans, selon dates de contrôles
Paysage	Evaluer les impacts du développement urbain sur le paysage	Evolution de l'urbanisation et du maintien des motifs paysagers	Calcul : appréciation qualitative Source : terrain, prises de vue Base : photographie aérienne 2011 Périodicité : 9 ans
	Evaluer la progression des friches et boisements	Fermeture des paysages	Calcul : appréciation qualitative Source : comparatif Base : photographie aérienne 2011 Périodicité : selon photographies disponibles
	Evaluer la progression des haies	Evolution du linéaire de haies	Calcul : appréciation qualitative Source : comparatif Base : photographie aérienne 2011 Périodicité : selon photographies disponibles
Patrimoine	Apprécier la reconversion du bâti ancien, qui permet une mise en valeur du patrimoine communal	Nombre de changements de destination et réhabilitations du patrimoine bâti	Calcul : nombre de changements de destination autorisés, autorisations d'urbanisme portant sur les réhabilitations Source : données des permis de construire Base : 0 ou en % des bâtiments identifiés au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoilage sur plan) Périodicité : 9 ans
Pollutions atmosphériques	Apprécier les créations de liaisons douces entre les pôles habités et les équipements du bourg.	Linéaire de liaisons douces aménagées dans le bourg	Calcul : longueur des liaisons douces créées Source : autorisations d'urbanisme, projets de la collectivité Base : 0 - Périodicité : 9 ans