

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce
3.

Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES VALLÉE
DE LA CREUSE**

COMMUNE DE VELLES



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

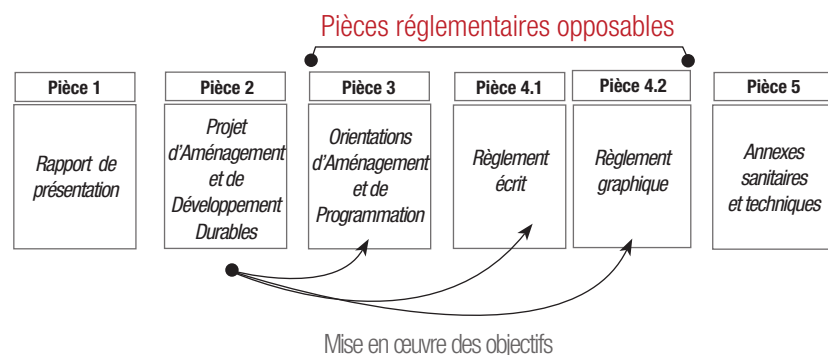
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire
en date du 2 mars 2026

Le Président,
Vincent MILLAN

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme communal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle communale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de

remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

POURQUOI ÉLABORER UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Par délibération en date du 17 mars 2014 le conseil municipal de Velles a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. La compétence a été transférée à la communauté de communes le 1er janvier 2017.

Le conseil municipal de Velles a ensuite pris une délibération en date du 30/09/2022 pour finaliser leur PLU. Cette décision a été suivie par une délibération du conseil communautaire en date du 1/12/2022.

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, la commune souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables selon les choix correspondants au projet communal. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

La délibération de prescription d'élaboration initiale d'un PLU par le Conseil Municipal fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de la mise en place du document d'urbanisme :

- de prendre en compte la politique publique en matière d'environnement et de développement durable
- ajuster le contour de certaines zones constructibles ;
- infléchir certaines règles qui pourraient s'avérer inadaptées ou incomplètes et intégrer des préoccupations nouvelles liées à l'évolution de la commune ;
- de mener une réflexion pour la création d'une autre zone industrielle ou artisanale pour répondre aux demandes occasionnelles sur la commune.

RAPPELS DES OBJECTIFS COMMUNAUX



ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Velles est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).



Axe 1

Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions.



Axe 2

Préserver les richesses naturelles du territoire, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les 4 grands axes suivants qui seront ensuite déclinés en 9 orientations aboutissant à un total de 27 actions :



Axe 3

Maintenir et développer l'économie locales et les équipements publics afin d'accompagner un développement durable du territoire.



Axe 4

Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements et mettre en valeur le potentiel touristique du territoire.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe
1.



P R O M O U V O I R U N
D É V E L O P P E M E N T U R B A I N
M Â I T R I S É D A N S L E T E M P S
E T D A N S L ' E S P A C E P O U R
P E R M E T T R E L ' A C C U E I L D E
P O P U L A T I O N S D A N S D E
B O N N E S C O N D I T I O N S

ENJEUX LIÉS À L'AXE 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune de Velles s'inscrit dans le territoire de la Communauté de commune d'Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse. Ce territoire est situé dans le Sud du département de l'Indre. La commune a un profil rural, dispose de quelques logements vacants ainsi que quelques résidences secondaires. Le développement de la commune se fera en cohérence et en compatibilité avec les objectifs du SCoT d'Argenton et d'Eguzon.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Répondre aux enjeux de l'évolution démographique de la commune ;
- Répondre au double enjeu de maîtrise et de qualité des formes urbaines ;
- Répondre aux enjeux d'économie d'espace ;
- Répondre aux enjeux des risques et nuisances..

 - Identifier les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) : zones de densification

 - Positionner des zones pour de potentielles extensions urbaines

 - Assurer des zones de mixité fonctionnelle adaptée

 - Lutter contre la vacance
- Économiser les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, prendre en compte les risques, faciliter les rénovations et les travaux (notamment bioclimatiques)



ORIENTATION 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 1 | Développer l'attractivité résidentielle

Compte tenu du diagnostic posé en matière de tendance démographique, il est nécessaire de maintenir des capacités d'accueil cohérente avec les dynamiques passées. L'enjeu est de maintenir un taux de remplissage de l'école afin de la pérenniser dans le temps.

Ainsi, le PLU au travers de son PADD se donne pour ambition de :



Programmer une production de 75 logements nouveaux en 10 ans, soit 57 logements pour l'atteinte du point mort, et 18 logements nécessaires à l'accueil de nouvelles population ;

Offrir des logements de qualité ;

Développer des équipements adéquats pour l'accueil de population

Ainsi le PLU portera un objectif de production de 75 logements nouveaux en 10 ans.

*(= 57 logements pour atteindre le point mort
+ 18 logements comptant comme choix politique)*

ACTION 2 | Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de la politique de la lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, et en prévision de l'application prochaine de la loi Climat et Résilience, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Le PLU prévoit de :



Comblers les dents creuses disponibles dans les PAU en densifiant et en intensifiant ;



Lutter contre le logement inactif : logements vacants et résidences secondaires ;

Lutter contre le mitage et l'urbanisation isolée.

Ainsi le PLU portera un objectif de production de 21 logements en densification.

ORIENTATION 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 3 | Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ne sont pas, au sein du PLU, un droit acquis mais une possibilité, s'ils sont identifiés, de passer devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le changement de destination, s'il est identifié au PLU et accepté en CDPENAF par avis conforme (plus d'usage agricole, respect des paysages et hors d'une réciprocité agricole) pourra se faire vers une nouvelle destination (gîte, maison d'habitation, vocation économique et artisanale...).



Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Le changement de destination de bâtiments agricoles en résidences principales permet la réintégration de 3 logements.

ACTION 4 | Lutter contre la vacance des logements et le maintien des résidences secondaires

Le territoire connaît une légère diminution de la vacance résidentielle. Le nombre de logements vacants sur la commune est de 24 en 2023 suite à l'étude menée par la collectivité. Ce phénomène est par conséquent bien maîtrisé. Une part importante de ces logements sont situés dans le coeur historique du bourg.

Limiter les extensions d'urbanisation afin d'assurer de ne pas sur-produire de la vacance résidentielle.



Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.

Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti.

Ainsi le PLU portera un objectif de réintégration de 3 logements vacants

ORIENTATION 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

ACTION 5 | Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLU justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction pour environ 51 logements

Privilégier le développement du bourg, voire de certaines centralités secondaires ;



Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité des parties urbanisées du territoire ;

Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

ACTION 6 | Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLU est établi sur un pas de 10 ans, la collectivité a désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat.

Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLU permet de :



Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption.

Ainsi le PLU portera un objectif de production de 51 logements en extension

ORIENTATION 2 // Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

ACTION 7 | Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

Une partie importante de la commune est exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles (inondation, coulée de boue, retrait-gonflement des argiles) ou anthropiques (bruits le long de l'axe routier principal, ou certains sites potentiellement pollués, etc.). La politique d'aménagement portée par le PLU vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir. En matière de risques et aléas naturels, le PLU visera à :



Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes, mouvement de terrain en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).

Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés.

Prendre en compte les nuisances de bruits liés aux routes classées.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLU visera à



Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que pour les exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental et, d'une manière générale, aux implantations sources de nuisances où il y a un risque de conflit de voisinage.

Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.

ACTION 8 | Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLU intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires. La politique d'urbanisme, notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur, devra :

Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité.



Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.

Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.

Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.

ORIENTATION 2 // Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

ACTION 9 | Développer une offre adaptée aux besoins communaux

Au-delà de l'approche quantitative, le PADD de la commune de Velles affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages et s'accordant à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle. Il s'agira notamment de :

Prévoir une offre diversifiée au niveau des tailles des parcelles et de leurs localisations afin de répondre aux besoins du plus grand nombre ;



Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies adaptées (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains diversifiée, etc.) ;

Prévoir des logements adaptés aux besoins des PMR et des personnes âgées ainsi qu'aux habitants temporaires. Proposer du logement inclusif permettant de compléter le parcours résidentiel qu'offre la commune.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

axe
2.



PRÉSERVER LES RICHESSES
NATURELLES DU TERRITOIRE,
METTRE EN VALEUR LES
PAYSAGES, SOUTENIR
L'AGRICULTURE ET LA
TRANSITION ÉCOLOGIQUE



ENJEUX LIÉS À L'AXE 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les réseaux d'énergie.

La commune est dotée d'espaces naturels qui participent à la constitution de la trame verte et bleue. Le PLU doit porter une vigilance toute particulière à la préservation de ces ressources environnementales sensibles. La politique poursuivie par le PLU communal intègre la préservation du patrimoine naturel et paysager afin de conserver la qualité environnementale du territoire tout en considérant que cette proximité avec la nature participe pleinement à la qualité de vie de ses habitants. Deux types d'espaces naturels sont dissociés : certains sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que lieux d'habitats privilégiés de la faune et de la flore alors que d'autres assurent un rôle de corridor écologique à maintenir ou à recréer car ils permettent les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

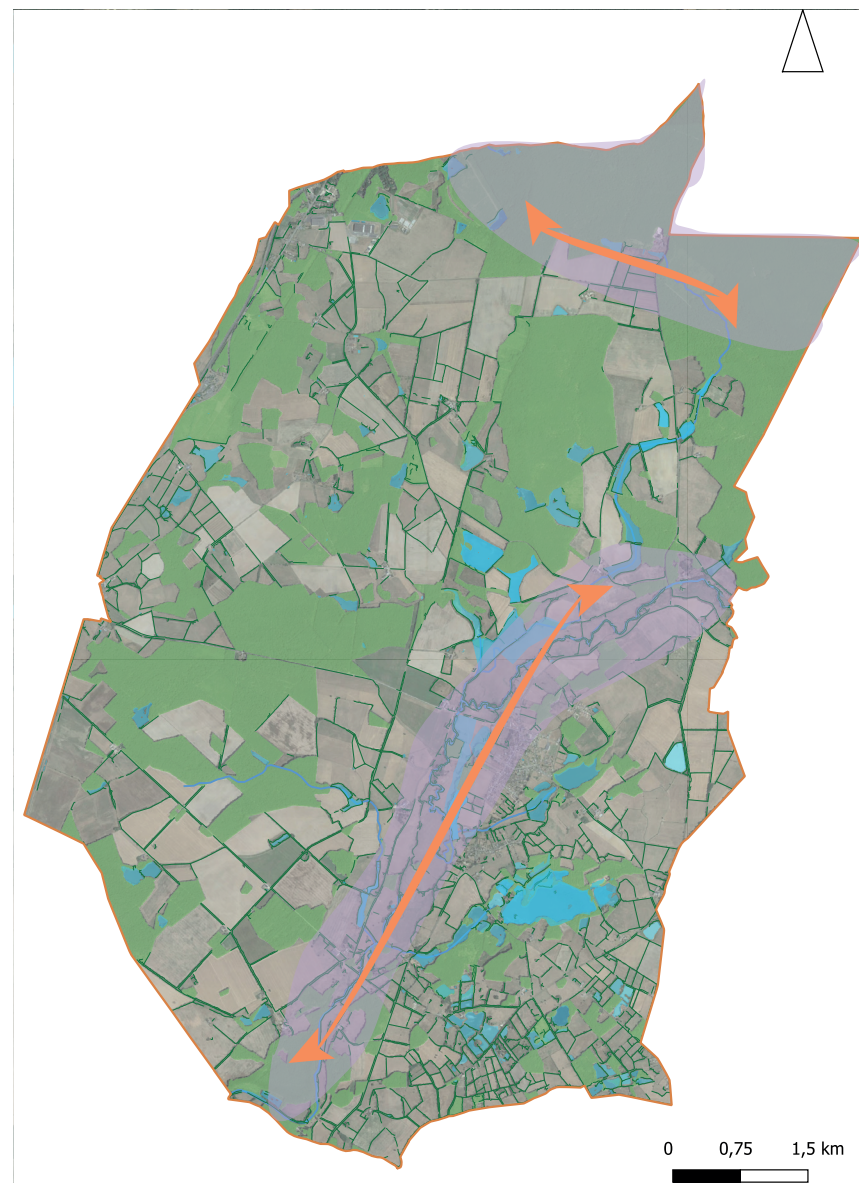
- Réguler le développement de l'urbanisation afin de concourir à la préservation de la trame verte et bleue.

-  - Protéger les principaux boisements
-  - Protéger le réseau hydrographique
-  - Protéger le réseau de haies.
-  - Réservoir de biodiversité à protéger

éléments
constitutifs de
la TVB

 - Trames majeures à conserver

-  - Réduire au maximum la consommation de terres agricoles et naturelles.
- Préserver les collines agricoles, les haies, les ripisylves...



ORIENTATION 3 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue

ACTION 10 | Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Le territoire de Velles est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Elle peut y effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos). Les habitats naturels peuvent également y assurer leurs fonctionnements.



Le PLU assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaire à la mise en œuvre du principe d'évitement.

ACTION 11 | Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLU porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLU doit :



Assurer une protection forte des corridors majeurs au moyen notamment d'un zonage «Naturel protégé» (Np) rendant les secteurs identifiés inconstructibles. Ces corridors majeurs concernent particulièrement les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-communale. Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des

boisements structurants.



Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu dans la logique de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser» (ERC). L'ERC est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :



L'admission de constructions liées à la mise en valeur des milieux naturels, si elles ne remettent pas en cause leur pérennité ;

Les projets liés à la sensibilisation environnementale.

ORIENTATION 4 // Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles

ACTION 12 | Valoriser les ressources existantes

La commune de Velles dispose de ressources remarquables qu'il convient d'exploiter. Le PLU prévoit donc de :

-  Protéger les haies qui suivent les sentiers de randonnée ;
-  Assurer la protection des différents espaces boisés du territoire.

ACTION 13 | Préserver un paysage de qualité

L'analyse des caractéristiques de la commune issue du diagnostic a mis en lumière qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux naturels participe à l'identité du territoire et marque le paysage. Le PLU prévoit de protéger et valoriser :

-  Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, alignements d'arbres, haies champêtres, point de vue, etc ;
- Intégrer les trames jardins dans la protection paysagère ;
- Maintenir le bocage ;
- Permettre la protection des haies.

ACTION 14 | Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des hameaux conduisant parfois à des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre les bourg et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLU vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin d'assurer qu'elles restent distinctes les unes des autres :

- Limitier et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines ;
-  Préserver les cônes de vues emblématiques ;
- Proscrire le développement urbain sur des sites vulnérables (ligne de crête, forte co-visibilité, points de vue, patrimoine bâti à proximité...) ;
- Porter une vigilance spécifique sur les entrées de bourgs.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe
3.



MAINTENIR ET DÉVELOPPER
L'ÉCONOMIE LOCALE ET
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
AFIN D'ACCOMPAGNER UN
DÉVELOPPEMENT DURABLE
DU TERRITOIRE.

ENJEUX LIÉS À L'AXE 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement des communications numériques, d'équipement commercial et de développement économique mais également du développement durable en général et plus particulièrement en terme de transports, de déplacements ou d'énergie renouvelables.

Velles est une commune de type rural avec plusieurs commerces. L'offre en équipements est adéquate pour une commune de ce type mais l'accueil de population passe par son développement. L'un des enjeux est également d'investir la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité ainsi qu'en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement.

L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Maintenir une offre commerciale sur le territoire ;
- Accompagner le développement des équipements et des services ;
- Soutenir l'agriculture et son évolution ;
- Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables sur le territoire
- Faciliter l'acquisition de fonciers nécessaires à l'aménagement de voies et dessertes publiques

 - Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

 - Assurer le maintien de l'offre de proximité et permettre son développement

 - Zone de mixité fonctionnelle

 - Aménagement de stationnement
- Aménagement de bornes électriques



- Zone de création de STECAL
- Sécuriser les déplacements sur le territoire communal
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque sur toiture
- Développer des liaisons douces



- Affirmer et développer la ZAE



ORIENTATION 5 // Créer une offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

ACTION 15 | Proposer une offre en services publics et en équipements de qualité

La volonté d'accueil de population passe indéniablement par l'offre en services publics ainsi qu'en équipements qui se doit d'être de qualité. Cette offre conditionne le fait qu'un territoire soit attirant ou non. Il faudra donc :



Créer des voiries afin de relier les futures zones de développement de l'habitat aux zones déjà existantes ;



Créer un espace public dans le bourg, permettre l'agrandissement des équipements publics.

ACTION 16 | Assurer le développement et la pérennité des activités économiques existantes

Le maintien et le développement de l'activité économique et commerciale sur le territoire communal constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

La politique menée dans le cadre du PLU devra contribuer au maintien et au développement de ces activités :



Permettre une évolution adaptée des activités économiques isolées en zones agricoles et naturelles par la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) ;

Préserver un centre ville commerçant en protégeant les façades des commerces

Permettre la valorisation des espaces forestiers, support d'une activité économique locale et durable.



Permettre la mixité fonctionnelle.



Permettre le développement de la ZAE des Maisons Neuves conformément aux objectifs du SCoT d'Argenton et d'Eguzon.

ORIENTATION 6 // Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

ACTION 17 | Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne diversification

L'agriculture constitue une activité économique pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Le PLU cherche à faciliter et accompagner ces évolutions :

Encadrer les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles ;

Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie) ;



Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identité patrimoniale (gîtes, chambres d'hôtes...) et sous condition de la fin de leur usage agricole ;

Soutenir la diversification de l'agriculture en identifiant des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), par exemple : construction d'un magasin de vente de produits fermiers provenant de plusieurs exploitations, etc;

Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins ;

Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, hauteur, colorimétrie, etc.).



Définir des espaces tampons autour des exploitations agricoles (minimum 100 m, sauf pour les bâtiments insérés dans un tissu bâti déjà existant) afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.

ACTION 18 | Développer les potentiels de circuits courts

Le PLU cherche également à :



Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques ...) ou la production d'énergies renouvelables (bois énergie ...) ;

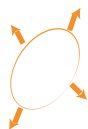
Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identité patrimoniale (gîtes, chambres d'hôtes, habitats).

ORIENTATION 7 // Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements

ACTION 19 | Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives

La politique d'aménagement menée par le PLU accompagne la promotion des modes de déplacements durables. L'enjeu consiste en la réduction des externalités négatives résultant des déplacements quotidiens motorisés et des flux pendulaires contribuant aux émissions de gaz à effet de serre. Les actions en lien avec la mobilité durable visent à améliorer le cadre de vie des habitants en terme de confort et de santé publique, à renforcer le lien social existant au sein de la collectivité et participer plus largement aux enjeux globaux de lutte contre le changement climatique. Cette politique nécessite de déployer sur le territoire une offre de déplacements alternative. La localisation et l'accessibilité au plus grand nombre de cette offre en sont des critères fondamentaux.

Ainsi, le PLU vise à investir dans la mobilité en anticipant les nouvelles formes de déplacements :



Développer les liaisons douces, telles que des sentiers piétons, des pistes cyclables... et penser leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles au sein du centre-bourg et en prolongement avec les autres centralités urbaines de la PAU ;



Créer des parkings ;

Favoriser le déploiement des bornes électriques pour les véhicules électriques.

ACTION 20 | Sécuriser les déplacements

En matière de mobilité sur le territoire, le PLU veut optimiser la gestion des axes de déplacements. Pour ce faire, il s'agit de :



Maintenir la bonne accessibilité du territoire ;

Sécuriser la traversée du bourg lors des migrations pendulaires importantes.

ORIENTATION 7 // Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements

ACTION 21 | Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et de pratiques éco-responsables et durables

La préservation de l'environnement et sa restauration est le résultat d'actions convergentes contribuant à réduire l'impact de l'homme sur les milieux, les espèces et les ressources naturelles. Les pratiques individuelles ou collectives responsables ont un rôle important pour garantir une consommation d'énergie et de ressources naturelles économe et respectueuse de l'environnement. Le PLU s'engage dans cette même voie en visant notamment à :



Développer des projets en faveur de pratiques éco-responsables en tenant compte de la faisabilité au sein de secteurs préalablement identifiés.

ACTION 22 | Encadrer le développement des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLU vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables dans un cadre défini tout en respectant les atouts du territoire que sont la biodiversité et le cadre de vie. Le PLU vise à :

Limiter et encadrer les projets en lien avec l'énergie éolienne pour assurer la protection des espèces floristiques et faunistiques et la qualité paysagère de la commune ;



Favoriser la mise en place de panneaux photovoltaïques ;

Limiter et encadrer la consommation de terres agricoles pour la création de champs photovoltaïques. Pour autant, identifier des espaces favorables à l'implantation de ce type d'énergies renouvelables.



Google Maps 2023

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



axe
4.



GARANTIR LA PRÉSERVATION
ET LA QUALITÉ DU CADRE DE
VIE, DE L'ARCHITECTURE, DES
AMÉNAGEMENTS ET METTRE
EN VALEUR LE POTENTIEL
TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

ENJEUX LIÉS À L'AXE 4

*Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de **paysage**, de **loisirs** et à prendre en compte les spécificités du territoire notamment **architecturales et patrimoniales**.*

Les paysages de la commune sont marqués par différentes formes en termes d'habitat. On retrouve notamment de l'habitat pavillonnaire. Si cet habitat pavillonnaire constitue un atout pour la dynamique démographique, ce dernier pose de nombreuses questions au regard du rôle dévolu à l'espace public, de l'intégration urbaine et architecturale ainsi que de la consommation de la ressource foncière. L'enjeu du PLU en la matière est de :

- Assurer le maintien de la qualité des paysages ;
- Accompagner le développement touristique en soutenant l'amélioration des circuits touristiques et la diversification des filières liées (artisanat local, protection patrimoniale, commerces, hébergements, restauration, etc.).



- Intégration des projets dans un contexte urbain et paysager de qualité



- Protection du patrimoine
- Développement d'activités et des hébergements touristiques
- Protection / valorisation des circuits pédestres et cyclables



ORIENTATION 8 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 23 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

Le territoire de Velles est à la fois riche de son patrimoine architectural d'inspiration rurale et traditionnelle. La commune est également marquée par des formes contemporaines d'habitat pavillonnaire. L'action du PLU en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions participant à la diversité de ce paysage urbain.

Dissocier les parties anciennes du centre-bourg et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale ;



Assurer que les futures constructions et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat ;

Planter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité.

ACTION 24 | Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques du bourg et des hameaux a mis en évidence un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis qui participent à l'identité du territoire.

Le PLU prévoit de protéger et valoriser :



Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, toitures, etc.

Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, puits, lavoirs, fontaines, etc.

Le PADD développé par la collectivité vise aussi à :



Anticiper et faciliter, au besoin, la mise en place de démarches stratégiques et/ou réglementaires de conservation-restauration-réhabilitation-valorisation du patrimoine historique, architectural, paysager ou artistique du territoire.

ORIENTATION 8 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 25 | Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLU ne devra pas conduire à «figer» les constructions et l'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLU vise à :

Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager ;

Encadrer et permettre les constructions assurant une plus-value environnementale notamment par l'usage de matériaux naturels, de toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur (panneaux solaires/photovoltaïques) ;



Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ;

Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement) ;

Accompagner et encadrer la mise en oeuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementale : performances énergétiques, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisés, etc.

ACTION 26 | Permettre la réutilisation de constructions existantes

Les préoccupations environnementales et sociétales actuelles invitent à imaginer des solutions de réemploi des matériaux. Dans la même logique, la réutilisation des constructions existantes peut être envisagée sous condition que les projets proposés fassent preuve de «bon sens», permettent de valoriser le patrimoine ainsi que les savoir-faire locaux. L'esprit qui doit animer ces projets vise à garantir l'intégrité des sites ainsi qu'à pérenniser la mémoire des lieux, leurs caractéristiques et leurs singularités. L'héritage culturel, architectural et paysager de ces sites et, au travers de lui, l'histoire collective de la commune sont alors préservés et transmis aux générations futures. Les reconversions concernent en général d'anciennes fermes et leurs annexes (moulins, granges...), d'anciennes usines ou manufactures désaffectées, des friches, etc.

Pour la poursuite de cette action, une liste du petit patrimoine de la commune de Velles sera annexée au PLU.

Permettre, sous conditions, la ré-utilisation de patrimoine existant à des fins d'activités touristiques, productives ou artisanales.



Permettre, sous conditions, le changement de destination d'anciennes exploitations (hébergements touristiques...) lorsque ces dernières n'ont plus de vocation agricole.

Au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, le PLU devra permettre « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». De la sorte, le PLU vise à préserver les éléments de petit patrimoine.

ORIENTATION 8 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

ACTION 27 | Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs par la réalisation d'annexes et d'extensions

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLU vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. L'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

La rénovation énergétique ;

La ré-utilisation du patrimoine existant ;



Les extensions des constructions ;

Les annexes ;

Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc.

Si l'ensemble des hameaux et logements ne sont pas intégrés dans une zone «urbaine», le PLU vise à :



Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un contexte naturel ou agricole, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et d'annexes, hors zones de protection totale.

ACTION 28 | Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs «nature», atouts du territoire

La préservation et le développement des chemins de randonnées contribuant à l'offre touristique apparaît comme un enjeu prépondérant pour le territoire compte tenu de son caractère périurbain et, d'une manière générale de la richesse de son patrimoine naturel et bâti. À ce titre, le PLU cherche à :



Protéger, valoriser et développer les circuits pédestres/cyclables notamment les sentiers de randonnées en prolongement des axes structurants du bourg et des principales centralités. En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères aux abords des sentiers ;

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au travers de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Velles souhaite créer une dynamique d'accueil, tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain. Dans un objectif de compatibilité avec les objectifs et orientations des documents cadres, le projet de territoire vise à :

- Maîtriser le développement urbain en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans des secteurs d'urbanisation facilement accessibles.
- Densifier le centre-bourg pour renforcer son attractivité.
- Diversifier l'offre en logements, en confortant l'offre locative, afin de répondre aux besoins des jeunes qui souhaitent rester sur la commune.

1. Anticiper les besoins de nouveaux logements sur les 10 prochaines années

Objectif d'atteinte du point mort

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, la commune de Velles a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant. Ainsi, sur la période d'application du PLU, du fait de la poursuite du desserrement des ménages, ce sont **57 logements nouveaux** qui devront être construits pour l'atteinte du point mort.

Objectif de croissance démographique

La commune de Velles s'est fixée pour objectif de permettre, d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin de point mort et d'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant

d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population.

Dans une logique de maintien des dynamiques d'accueil de nouveaux ménages et de croissance de la population, la commune de Velles désire encourager des capacités raisonnées de constructions de logements neufs. Ainsi, en plus des logements nécessaires à l'atteinte du point mort, **le PLU devra permettre la construction de 18 logements nécessaires à l'accueil de 45 habitants à horizon + 10 ans**. Cette croissance est choisie par les élus pour mettre en adéquation l'apport de population et la création de réseaux, équipements et services supplémentaires.

Ainsi, sur les 10 prochaines années, équivalant à la durée d'application du PLU, la commune de Velles a exprimé - au travers de son projet de territoire - un besoin de **75 logements afin de porter son développement**.

2. Ré-intégration de logements inactifs et prévisions des changements de destination

Après une analyse fine des logements vacants sur la commune, les élus ont estimé que 3 logements en 10 ans ne pourront être ré-intégrés vers de la résidence principale.

Pour les changements de destination agricoles, des permanences ont été menées. 9 bâtiments agricoles mais n'ayant plus d'usage effectif ont été identifiés.

Dans la prospective 3 sont retenus comme des bâtiments agricoles migrants vers des résidences principales sur la période N+10 (il est considéré un report des dynamiques passées sur les 10 dernières

années).

Au total, il est estimé une réintégration interne au parc de **6 logements pour les 10 prochaines années** (3 logements vacants + 3 changements de destination).

3. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation d'espace, le PLU assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des tissus urbains existants. L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification avant tout recours à des extensions. Cette méthode permet de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces, mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Au total, l'analyse des gisements fonciers en densification pour accueillir de nouveaux logements fait état d'une disponibilité totale de **7,27 ha, représentant 39 logements potentiels**.

Analyse de la rétention foncière prévisible : le coefficient de rétention

Le travail d'évaluation de la rétention foncière a été effectué en étroite concertation avec la commune. Il a permis d'étudier chaque unité densifiable dans la mesure des connaissances de terrain des élus. A l'issue de l'analyse, il est estimé que le potentiel de densification des tissus urbains offre une **capacité réelle de construction de 21 logements**, correspondant à un potentiel de densification de **3,53 ha**.

Densité du tissu bâti

En secteur de densification, la taille moyenne des parcelles

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

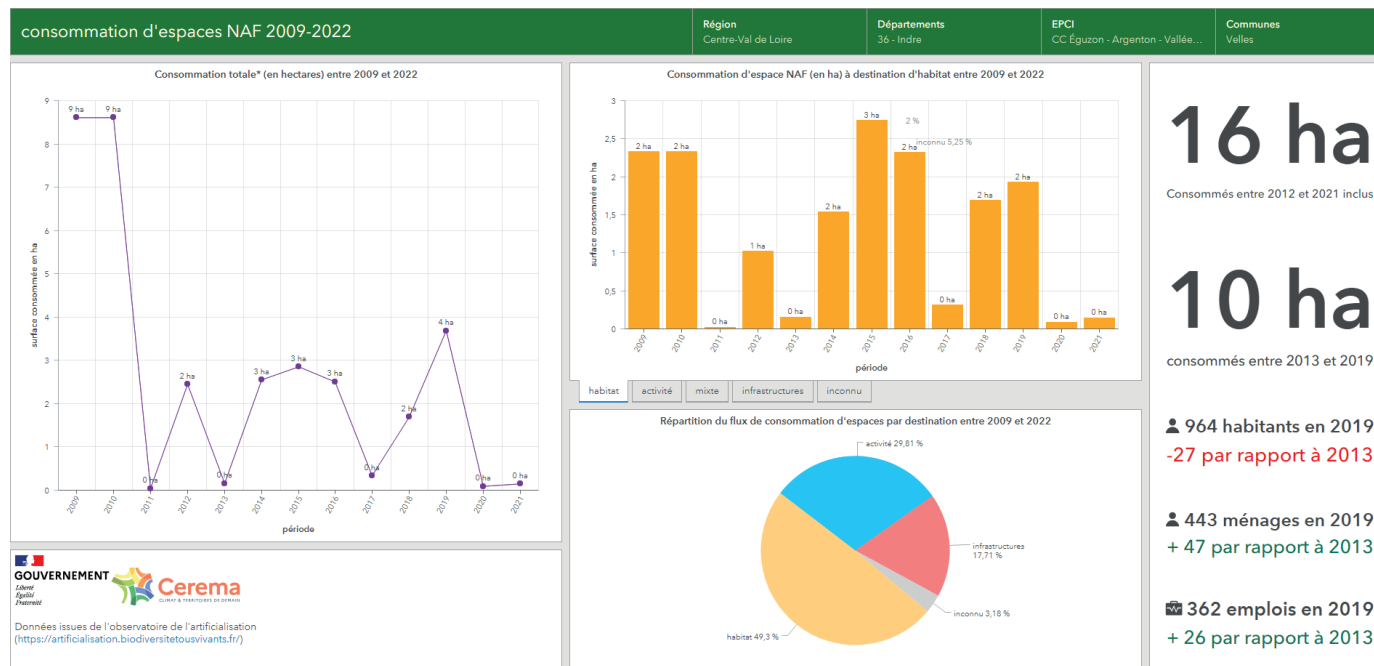
réellement mobilisables sur la période N+10 ans est de 1680 m². En revanche, en secteur d'extension, la taille moyenne des parcelles souhaitée par les élus est de 1000 m² (10 log/ha) conformément aux préconisations du SCoT Pays d'Argenton et d'Eguzon.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

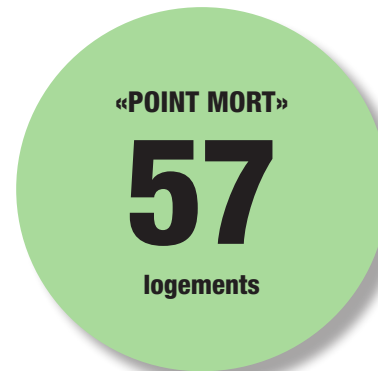
Sur les 10 dernières années, la commune de Velles a consommé des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et a perdu un peu de population (-27 habitants). Toutefois, on constate que depuis 1968, le nombre d'habitant est presque toujours en hausse. Le projet politique des 10 prochaines années se base sur une évolution de la population avec l'objectif d'attirer 45 habitants supplémentaires.

La consommation d'espace sera d'environ 6,12 ha (VRD incluses).

La consommation d'ENAF totale s'élèvera donc aux alentours de 5,4 hectares pour l'habitat contre un total 16 hectares sur les 10 dernières années.



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



+



Pour l'accueil de + 45 hab.



75 logements nécessaires pour répondre au besoin total



- 21 logements mobilisables en densification
représentant 3,53 ha



- 3 logements vacants à réintégrer



51 logements en extension urbaine



1 000 m² environ soit 10 log / ha nets
(Taille moyenne des parcelles en extension urbaine préconisée par le SCoT en vigueur)



environ **5,1** ha consommation en extension urbaine / environ (hors VRD)

Soit **6,12** VRD incluse