COMMUNE DE VILLEDIEU-SUR-INDRE

REVISION SIMPLIFIEE du P.L.U.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
le délibération du 12 MARS 2008

MAIRIE DE VILLEDIEU-S/INDRE
36 (Indre)

Mars 2008

HISTORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DEVENU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Depuis le 26 mai 1982, date de l'approbation du P.O.S. par délibération du Conseil Municipal, la Commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE se réfère, pour ses décisions d'urbanisme, à un outil de planification et de gestion de son territoire.

Ce document a été modifié une première fois par approbation du Conseil Municipal en date du 14 juin 1990.

Une première révision du P.O.S. a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 1994.

Une deuxième modification du P.O.S. est intervenue le 29 juillet 1996, une troisième modification le 24 juillet 1998, une quatrième le 20 mars 2002 et une cinquième le 3 juillet 2003.

Le P.O.S. a été révisé une deuxième fois pour devenir P.L.U. par approbation du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2004.

Le P.L.U. a connu une modification et une révision simplifiée approuvées le 25 janvier 2006.

Une ultime modification a été approuvée en date du 18 juin 2007.

Par délibération en date du 22 octobre 2007 le Conseil Municipal a décidé de lancer la présente révision simplifiée, qui a été approuvée le 12 mars 2008.

EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :

Extension du sous-secteur Nc (carrières) au lieu-dit le « Bois du Prieuré » et Modification du règlement (création du sous-secteur Nbc)

La Société LAVAUX S.A. qui exploite des carrières sur plusieurs communes dont Villedieu-sur-Indre souhaite étendre son périmètre d'autorisation d'exploiter sa carrière située au lieu-dit « Bois du Prieuré ».

Depuis la révision totale du POS en PLU, un sous-secteur Nc correspondant aux « carrières et équipements liés à leur fonctionnement » a été créé spécifiquement pour cette activité, notamment sur ce site :

- Au lieu-dit « bois des Galveaux » sur une surface de près de 18 hectares correspondant au périmètre d'autorisation d'exploiter

pendant 25 ans (arrêté préfectoral d'octobre 2004) pour l'extraction de sable.

- Au lieu-dit « Bois du Prieuré » sur une surface de 15 hectares environ correspondant au périmètre d'autorisation d'exploiter de 1998 à 2013 pour l'extraction de calcaire,

Puis par révision simplifiée du PLU, un sous secteur Nbc correspondant à « un secteur naturel à vocation boisée où l'exploitation de carrières est possible » a été créé au lieu-dit « Bois du Prieuré » sur une surface d'environ 20 hectares afin d'assurer la pérennité de l'entreprise LAVAUX, qui a exploité la totalité des matériaux disponibles dans son périmètre d'exploitation initial alors que celui-ci devait couvrir la production jusqu'en 2013.

Lors de cette procédure, seule la partie cartographique avait été modifiée pour être compatible avec l'exploitation de carrières. Le règlement du PLU n'ayant pas suivi la modification du zonage, la création du sous-secteur Nbc dans le règlement du PLU sera effectuée par l'intermédiaire de cette procédure. Cette modification du règlement, qui corrige une erreur matérielle, respecte l'avis du commissaire enquêteur.

D'autre part la Société LAVAUX qui rencontre actuellement des difficultés pour obtenir l'autorisation d'exploiter sur cette parcelle boisée, dispose d'un contrat de fortage avec l'unique propriétaire des terrains voisins non boisés.

Ces parcelles cadastrées D11, 12, 13 et 14 d'une surface totale de 61 hectares et classées en zone A, ont l'avantage d'être situées dans le même bassin versant, de disposer de la même qualité de calcaire à exploiter et d'être à proximité du centre d'exploitation.

D'un point de vue économique, l'extraction de calcaire représente 70 % du chiffre d'affaire de la société LAVAUX, ce qui signifie que ce site conditionne l'avenir de l'entreprise.

Le classement en zone Nbc de ce secteur, comme l'ont proposé les services de la DDE et de la DDAF n'apparait pas approprié du fait que l'exploitation sera mesurée. Elle ne représentera que 22 hectares au total et cette exploitation ne s'effectuera que 3 hectares par 3 hectares, avec remise en état immédiate du site (contrat de fortage), le propriétaire continuant parallèlement à exploiter les terres agricoles du secteur.

De plus la protection des terres agricoles est relativement bien assurée, car ce changement de zonage concerne 1,7 % des terres agricoles du territoire communal.

D'autre part, ce projet de carrières respectera les prescriptions indiquées par les services de la DDE et de la DRIRE car le périmètre d'exploitation se trouvera à 125 mètres de la canalisation de transport de gaz Roussines-Chemery).

Enfin il sera tenu compte de l'observation formulée par le Conseil Général ; aucun nouvel accès à la RD 27 ne sera créé.

Compte tenu de tous ces éléments, les quatre parcelles D 11, 12, 13 et 14 vont être classées en zone Nc.

Classement en zone Uc du hameau de Chézeauneuf

Le hameau de Chézeauneuf situé au Sud-Est du territoire de la commune de Villedieu sur Indre, est classé en zone A malgré la présence d'une quinzaine d'habitations disposées le long de la voie communale et d'aucune exploitation agricole.

Le zonage appliqué qui concerne les zones naturelles faiblement équipées qu'il convient de protéger et où l'existence de structures agricoles pérennes doit être assurée dans le respect du potentiel agronomique, biologique et économique des terres, ne correspond en rien à la réalité du terrain où actuellement seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Ce « village » presque exclusivement résidentiel a tout intérêt à être classé en zone Uc qui correspond à une urbanisation diffuse, faiblement équipée, devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau.

Le classement de ce secteur en zone Uc est approuvé.

Classement en zone Nl de parcelles à Chamousseau

L'artiste M. CHEMIAKIN est propriétaire du domaine de Chamousseau qui est classé en partie en zone Nl.

Il souhaite construire pour sa fondation une grande bibliothèque, des ateliers ainsi que des entrepôts pour ses collections et un bâtiment destiné à exposer certaines de ses œuvres.

L'emplacement qu'il a retenu est situé dans le parc de Chamousseau, près de l'entrée où se trouve la maison du gardien. Il occuperait une partie de la clairière cadastrée AW 129.

La quasi-totalité du parc est classée en zone Nv.

Toutefois le classement en zone Nv ne se justifie pas car ce terrain bordé de bois est relativement éloigné de la limité du champ inondable de l'Indre.

Ce terrain sera donc classé dans le même zonage que le Domaine de Chamousseau ; soit en zone Nl ainsi qu'une infime partie des parcelles AW 128 et 127 afin de créer une unité entre le Domaine et la clairière.

Classement en zone Ub d'une parcelle au Bourg-Ouest

Le terrain cadastré AM 77, d'une surface de 2083 m², appartenant à Monsieur RIVAUD est classé en zone AU.

Cette zone destinée à l'urbanisation future du bourg, comprenant des terrains peu ou non équipés, ne peut être aménagée que sous forme

d'opération d'ensemble respectant les dispositions d'un schéma d'aménagement d 'ensemble.

Le terrain de Monsieur RIVAUD sur lequel il souhaite construire une maison d'habitation, est rattaché au schéma d'aménagement d'ensemble de la Ramée alors qu'il en est séparé par un chemin.

L'isolement du terrain et l'incohérence de son rattachement au futur lotissement de la Ramée renforcent la demande de Monsieur RIVAUD.

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, Télécom...) sont situés à proximité. La viabilisation de ce terrain pourra donc se faire sans avoir à créer de réseaux et de voies nouvelles.

Monsieur Marais, voisin de Monsieur Rivaud, a rencontré le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique afin d'obtenir également le classement de son terrain en zone Ub, ce qui semble cohérent.

Le Commissaire Enquêteur ayant émis un avis favorable à ces requêtes, les parcelles AM 77, 76 et ZP 152 seront donc classées en zone Ub.

Classement en zone Uc d'une parcelle à Chambon

Le terrain cadastré ZM 180, d'une surface de 1587 m², appartenant à Monsieur GANGNERON est classé en zone Nv alors qu'il est situé en plein cœur du bourg de Chambon classé en zone Uc (qui correspond à une urbanisation diffuse, faiblement équipée, devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau).

Monsieur GANGNERON souhaite construire une maison d'habitation sur cette parcelle qui donne directement sur la place de Chambon.

Le classement en zone Nv ne se justifie pas car ce terrain est situé hors de la limite du champ inondable de l'Indre.

Les réseaux (eau potable, électricité, Télécom...) nécessaires à sa viabilisation sont situés à proximité et l'élaboration d'un dispositif d'assainissement autonome est possible du fait d'une surface raisonnable.

Ce terrain sera classé dans le même zonage que le hameau de Chambon, soit en zone Uc.

Classement en zone Uc d'une parcelle au Fresne

Le terrain cadastré ZM 219, d'une surface de 496 m², appartenant à Madame BAZIER est un ancien passage à niveau de la ligne SNCF.

Il est classé en zone Nv alors qu'il est situé en continuité de la zone Uc du bourg de Chambon, hors de la limite du champ inondable de l'Indre et au-delà de la voie ferrée.

Madame BAZIER souhaite agrandir ce bâtiment pour en faire son habitation principale.

La proposition de la DDE et de la DDAF de classer cette parcelle en zone Nh n'a pas été retenue car elle se trouve dans la continuité immédiate

du secteur urbanisé de Chambon et parce que les parcelles situées de l'autre côté de la voie ferrée avec lesquelles le terrain précité pourrait être rattaché sont situées en zone d'aléas faibles dans le PPRI.

Ce terrain sera classé dans le même zonage que le hameau de Chambon, soit en zone Uc.

Classement en zone Uc d'une parcelle à Celon

Le terrain cadastré ZR 6, d'une surface de 1660 m² et appartenant à Monsieur PEROT est classé en zone A.

Monsieur GATEFIN, héritier, souhaite construire une maison d'habitation sur cette parcelle située entre une habitation et l'entrée du hameau de Celon, hors de la limite du champ inondable de l'Indre.

Les services de la DDE, Le groupe de travail constitué des personnes publiques associées ainsi que le Commissaire Enquêteur estiment que ce projet qui vise à rendre constructible une parcelle isolée dans la zone A à vocation strictement agricole, n'est pas recevable.

Le classement de ce terrain ne sera pas modifié.

Classement en zone Ub d'une parcelle à Mehun

Le terrain cadastré AP 435, d'une surface de 617 m², appartenant à Monsieur MARIEN est classé en zone Nv.

Monsieur MARIEN souhaite construire une maison d'habitation en bois sur cette parcelle située dans le prolongement immédiat des constructions du bourg de Mehun.

Le classement en zone Nv ne se justifie pas car ce terrain est situé hors de la limite du champ inondable de l'Indre.

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, Télécom...) nécessaires à sa viabilisation sont situés à proximité.

Ce terrain sera classé dans le même zonage que le bourg de Mehun, soit en zone Ub. Il sera tenu compte de l'avis du Conseil Général concernant le positionnement de la l'accès à la RD 67 (sur la parcelle AP 436).

Classement en zone AU d'une parcelle à La Grande Nourraie

Le terrain cadastré AP 494, d'une surface de 5232 m², appartenant à Monsieur ROUET est classé pour moitié en zone A pour l'autre moitié en zone AU. Le classement en AU était sollicité pour la totalité de la parcelle.

Cette parcelle qui jouxte la zone à urbaniser de « la Petite et de la Grande Nourraie » possède une partie bâtie (ancienne scierie) classée en zone A (agricole) alors qu'elle ne fait pas partie de l'exploitation située à proximité.

La partie classée en zone A faisant office de zone tampon avec la zone urbanisable et contribuant au désenclavement de l'exploitation agricole voisine, le classement sera conservé en l'état.

Comme l'a indiqué la DDE, ce projet remettrait en cause le principe de développement fixé dans le PADD qui prévoit que les zones urbanisables du hameau soient délimitées de façon à préserver l'activité agricole présente.

Le classement de ce terrain ne sera pas modifié.

Classement en zone Uc d'une parcelle à Villaumoy

Le terrain cadastré YD 37, d'une surface de 1428 m², appartenant à Monsieur TREMINE est classé en zone A.

Monsieur TREMINE souhaite construire une maison d'habitation sur cette parcelle située dans le prolongement immédiat des constructions du hameau de Villaumoy.

Les services de la DDE, Le groupe de travail constitué des personnes publiques associées ainsi que le Commissaire Enquêteur estiment que ce projet qui vise à rendre constructible une parcelle voisine du hameau est en contradiction avec le classement en zone Nh de ce dernier, son règlement excluant toute nouvelle habitation.

Le classement de ce terrain ne sera pas modifié.

Fait à VILLEDIEU-SUR-INDRE, le 12 mars 2008.

MAIRIE de VILLEDIEU-S/INDRE
36 (Indre)

COMMUNE DE VILLEDIEU-SUR-INDRE

Modification du P.L.U.

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Juin 2007

HISTORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DEVENU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Depuis le 26 mai 1982, date de l'approbation du P.O.S. par délibération du Conseil Municipal, la Commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE se réfère, pour ses décisions d'urbanisme, à un outil de planification et de gestion de son territoire.

Ce document a été modifié une première fois par approbation du Conseil Municipal en date du 14 juin 1990.

Une première révision du P.O.S. a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 1994.

Une deuxième modification du P.O.S. est intervenue le 29 juillet 1996, une troisième modification le 24 juillet 1998, une quatrième le 20 mars 2002 et une cinquième le 3 juillet 2003.

Le P.O.S. a été révisé une deuxième fois pour devenir P.L.U. par approbation du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2004.

Le P.L.U. a connu une modification et une révision simplifiée approuvées le 25 janvier 2006.

La présente procédure de modification du P.L.U. a été mise en chantier en juin 2006 et les Services Techniques de la Commune se sont chargés de faire l'étude.

EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La présente modification ne remet nullement en cause le PADD du P.L.U. de la Commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE et n'a pour effet que de supprimer le caractère de priorité d'urbanisation entre les sous-secteurs AUa et AUb.

Les zones d'urbanisation future AU correspondent à des secteurs dont l'urbanisation ne peut être engagée que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations) et après l'élaboration d'un schéma d'aménagement.

Les sous-secteurs AUa, qui permettent une urbanisation à court terme et les sous-secteurs AUb, qui permettent une urbanisation de façon différée lorsque les secteurs AUa n'offrent plus une capacité urbanisable suffisante, devaient permettre initialement de hiérarchiser l'ouverture dans le temps de ces zones et de laisser le temps à la commune d'avoir la maîtrise foncière de ces ensembles.

Or de multiples projets privés naissent sur des secteurs classés en zone AUb et sont donc gelés car il n'est pas certains que toutes les zones AUa soient urbanisées dans un délai court (difficulté pour la commune de se rendre propriétaire de l'ensemble des parcelles, desserte par les réseaux d'avantage favorable sur des secteurs AUb, etc...)

La suppression de ces sous-secteurs permet de répondre à la forte demande en terrains à bâtir et la multitude de projets en cours tout en conservant la localisation des zones d'urbanisation future AU.

Cette modification a bien évidement intégré les avis des services de l'état :

- La DDASS, la DRIRE, le Conseil Régional du Centre, le Conseil Général de l'Indre n'ont pas formulé d'observation
- La Chambre d'Agriculture n'a pas noté d'observations particulières
- Le SDAP a indiqué qu'afin d'aménager au mieux ces zones AU, une réflexion d'ensemble devra être réalisée avant tout début d'urbanisation.
- La DDE a indiqué qu'outre la modification du zonage, il était indispensable de modifier aussi le règlement. En effet, la zone AU ne correspond pas au règlement si sont conservés les sous-secteurs AUa et AUb dans la pièce écrite. (les éléments à supprimer ou modifier ont été annexés au courrier) *Ces éléments ont été modifiés comme demandé.*
  La DDE a également demandé que les pages du règlement mises à jour soient ajoutées au dossier d'approbation ainsi que des plans de zonage au 1/2000è ou 1/5000è. *Ce qui a été réalisé.*

Toutefois, en ce qui concerne l'extension des zones constructibles, elles ont été supprimées du dossier d'approbation, puisqu'elles ne remplissent pas les conditions d'application de la procédure de Modification et feront l'objet d'une Révision Simplifiée ultérieure, comme l'ont conseillés les Services de la DDE et le Commissaire Enquêteur.

Fait à VILLEDIEU-SUR-INDRE, le 18 juin 2007.



COMMUNE DE VILLEDIEU-SUR-INDRE

Révision simplifiée du P.L.U.

approuvée par D.C.M.
en date du 25 JAN. 2006

MAIRIE de VILLEDIEU-SUR-INDRE
36 (Indre)

Le Maire,
Jean-Paul THIBAULT

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
le délibération du 25 JAN. 2006

Cabinet Jean-Charles DAYOT
19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot.geometre-expert.fr

Dossier n° 2005.613

Janvier 2006 / MJ

HISTORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DEVENU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Depuis le 26 mai 1982, date de l'approbation du P.O.S. par délibération du Conseil Municipal, la commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE se réfère, pour ses décisions d'urbanisme, à un outil de planification et de gestion de son territoire.

Ce document a été modifié une première fois par approbation du Conseil Municipal en date du 14 juin 1990.

Une première révision du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 1994.

Une deuxième modification du POS est intervenue le 29 juillet 1996, une troisième modification le 24 juillet 1998, une quatrième le 20 mars 2002 et une cinquième le 3 juillet 2003.

Le POS a été révisé une deuxième fois pour devenir un PLU par approbation du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2004.

La présente révision simplifiée a été mise en chantier en mai 2005 et le Cabinet DAYOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. et urbaniste, 19 rue du Sapin Vert à BUZANCAIS, a été désigné pour en faire l'étude.
Elle a été menée de front avec une procédure de modification du PLU.

PROJET : Extension de la carrière au lieu-dit « Bois du Prieuré »

La commune de Villedieu-sur-Indre souhaite permettre l'extension du périmètre d'exploitation d'une carrière de la LAVAUX S.A. qui exploite des carrières sur plusieurs communes dont Villedieu-sur-Indre au lieu-dit « Bois du Prieuré ».
Cette extension présente un intérêt général pour la commune. En effet, en cette période de difficultés économiques et sociales, le maintien de l'emploi et des ressources fiscales générées par les entreprises devient une priorité d'intérêt général et notamment pour les communes rurales telles que Villedieu-sur-Indre.

Lors de la dernière révision totale du POS en PLU, un sous-secteur Nc correspondant « aux carrières et aux équipements liés à leur fonctionnement » a été créé spécifiquement pour cette activité, notamment sur ce site :
- au lieu-dit « Bois du Prieuré » sur une surface de près de 15 ha correspondant au périmètre d'autorisation d'exploiter de 1998 à 2013 pour l'extraction de calcaire (parcelles D 22 et 103),
- au lieu-dit « Bois des Galveaux » sur une surface de près de 18 ha correspondant au périmètre d'autorisation d'exploiter pendant 25 ans (arrêté préfectoral d'octobre 2004) pour l'extraction de sable.

Aujourd'hui, pour assurer la pérennité de son entreprise, la société LAVAUX souhaite étendre le périmètre d'autorisation d'exploiter le calcaire au « Bois du Prieuré » car le site actuellement en cours d'exploitation sera entièrement exploité d'ici à 2008 du fait de la découverte d'une partie exploitée

présentant des matériaux de moins bonne qualité, alors qu'il était initialement prévu une exploitation jusqu'en 2013.
L'extension de cette carrière concerne la parcelle 21 section D contigüe, dont la société LAVAUX est propriétaire depuis 8 ans. Cette parcelle représente une surface de 20,15 ha actuellement boisée et qui était classée dans un sous-secteur Nb correspondant « à une grande entité boisée cohérente, non entièrement boisée qui coïncide avec un patrimoine autrefois boisé dont la vocation demeure » où l'exploitation ne carrières n'est pas possible. Ce sous-secteur Nb de 20,15 ha devait donc être réduit pour étendre le site de la carrière, afin de permettre de changer la vocation d'un sous-secteur naturel par une autre vocation pour une durée de 15 à 20 ans.
Pour permettre ce projet, le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU indiquent clairement les modalités. Ainsi, il est précisé que ***« dans la zone naturelle N sont définis plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des milieux différents, soumis à des contraintes particulières. Les zones naturelles sont dites non strictes, c'est-à-dire qu'elles peuvent changer de vocation naturelle en fonction des projets naissants ou s'achevant (par exemple l'exploitation d'une carrière) par une révision simplifiée du PLU. »***

Ce projet nécessite donc une révision simplifiée dans la mesure où il a pour objet de réduire un sous-secteur naturel et provoque un changement de vocation de ce sous-secteur, même si cette vocation reste naturelle. Il n'est toutefois pas nécessaire de recourir à une révision totale car le projet ne porte pas atteinte au PADD du PLU et il ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet d'extension de la carrière va occasionner une discontinuité dans le sous-secteur Nb : une parcelle se retrouverait isolée alors que le caractère du sous-secteur Nb fait référence à une « grande entité boisée ». Cependant, la vocation boisée perdura à terme puisque la remise en état du site s'effectuera certainement sous forme d'un reboisement. L'exploitation de la carrière ne sera que temporaire (une dizaine ou une vingtaine d'années)...
Le caractère du sous-secteur Nb est donc prédominant tout en y permettant l'exploitation de carrières (ce qui correspond au caractère du sous-secteur Nc). Il est donc créé un **nouveau sous-secteur appelé Nbc** (b comme bois et c comme carrières) qui correspond à des secteurs naturels à vocation boisée où l'exploitation des carrières est possible.
Logiquement, ce sous-secteur s'étend sur la parcelle D 21 mais également aux parcelles voisines (parcelles D 22 et D 103) déjà exploitées par la société LAVAUX qui étaient autrefois boisées.

La demande d'extension de la carrière sur cette parcelle est cohérente puisqu'elle correspond à la partie restante du massif calcaire sur ce site. D'après la société LAVAUX, celui-ci présente un calcaire de meilleure qualité que celui qui est exploité dans la carrière actuelle : il possède en effet une dureté difficile à trouver ailleurs.
De plus, le site ne présente plus d'autre sol calcaire exploitable puisque :
- le site voisin au lieu-dit « les Veaux » a déjà été exploité, remis en état et classé dans un sous-secteur Nb, et
- les autres parcelles voisines correspondent au thalweg alluvionnaire intéressant seulement pour l'extraction de sables.

Le projet doit s'implanter sur une parcelle quasiment entièrement boisée, constituée principalement de charmes et de chênes, de façon relativement dense avec des sujets plus importants dans la partie ouest de la parcelle. D'après la société LAVAUX, qui exploite actuellement la parcelle contigüe auparavant boisée, la couche de terre végétale en surface n'a qu'une épaisseur de 20 cm, constituée de 50 % de cailloux, avec un substrat calcaire proche de la surface. Par conséquent, la constitution du sol ne permet pas un grand développement de la strate arborescente.

Une fois exploité, la remise en état du site s'effectuera progressivement en fonction de l'avancement des travaux, par tranches quinquennales. La société LAVAUX proposera probablement un reboisement pour la remise en état du site, de la même façon que la parcelle voisine actuellement exploitée et qui était précédemment boisée. A noter que la société LAVAUX procède habituellement, pour compenser les surfaces qui sont défrichées, à des reboisements sur les sites déboisés et même en-dehors des sites exploités.

Le règlement renseigne sur le caractère des sous-secteurs concernés et les plans de zonage (pièce 5.3) permettent de visualiser le changement de zones induit par le projet.

Les superficies des zones évoluent comme suit :
Le nouveau sous-secteur Nbc représente une surface de 34,98 ha dont 14,83 ha étaient anciennement dans le sous-secteur Nc, et 20,15 ha étaient dans le sous-secteur Nb.
La surface totale du sous-secteur Nb sur la commune passe donc de 843,24 ha à 858,07 ha.
La surface totale du sous-secteur Nc sur la commune passe donc de 124,57 ha à 109,74 ha.

Fait à BUZANCAIS, le 18 janvier 2006

J.-C. DAYOT
p./o. M. JAUNATRE

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
DAYOT J. C.
19, rue du Sapin Vert
36500 BUZANCAIS
☎ 02.54.02.21.21
N° D' INSCRIPTION 4185

COMMUNE DE VILLEDIEU-SUR-INDRE

Modification du P.L.U.

approuvée par D.C.M.
en date du 25 JAN. 2006

MAIRIE de VILLEDIEU-SUR-INDRE
36 (Indre)

Le Maire,
Jean-Paul THIBAULT

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
le délibération du 25 JAN. 2006

Cabinet Jean-Charles DAYOT
19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot.geometre-expert.fr

Dossier n° 2005.613

Janvier 2006 / MJ

HISTORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DEVENU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Depuis le 26 mai 1982, date de l'approbation du P.O.S. par délibération du Conseil Municipal, la commune de VILLEDIEU-SUR-INDRE se réfère, pour ses décisions d'urbanisme, à un outil de planification et de gestion de son territoire.

Ce document a été modifié une première fois par approbation du Conseil Municipal en date du 14 juin 1990.

Une première révision du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 1994.

Une deuxième modification du POS est intervenue le 29 juillet 1996, une troisième modification le 24 juillet 1998, une quatrième le 20 mars 2002 et une cinquième le 3 juillet 2003.

Le POS a été révisé une deuxième fois pour devenir un PLU par approbation du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2004.

La présente procédure de modification du PLU a été mise en chantier en juin 2005 et le Cabinet DAYOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. et urbaniste, 19 rue du Sapin Vert à BUZANCAIS, a été désigné pour en faire l'étude.
Elle a été menée de front avec une procédure de révision simplifiée du PLU.

EVOLUTION DU POS : Modification des articles U11 et AU11 du règlement

La présente modification du règlement n'a nullement remis en cause le PADD du PLU de la commune de Villedieu-sur-Indre, n'a pas eu pour effet de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle, et n'a pas comporté de graves risques de nuisances. Il n'a donc pas été nécessaire de recourir à une procédure de révision simplifiée ou de révision totale du PLU.

Afin de limiter la hauteur des clôtures donnant sur la voie publique en zone urbaine et en zone à urbaniser, la commune de Villedieu-sur-Indre a souhaité ajouter une prescription dans les articles 11 du règlement de ces zones, car ces derniers ne mentionnaient aucune indication relatives aux clôtures.
Pour éviter les abus en terme de hauteur de clôture en limite de voie publique, la commune souhaite fixer une hauteur maximum d'1,50 m pour toute clôture. De plus, les clôtures constituées par un mur plein et donnant sur la voie publique ne devront pas dépasser une hauteur d'1,20 m, dans un souci de qualité du cadre de vie.

Le réglement permet de voir la modification apportée aux articles U11 et AU11.

Fait à BUZANCAIS, le 18 janvier 2006

J.-C. DAYOT
p./o. M. JAUNATRE





Vu pour être annexé à la délibération du 10 septembre 2004 portant approbation de la révision du P.O.S. valant P.L.U.

Le Maire,

MAIRIE de VILLEDIEU-S/INDRE
36 (Indre)

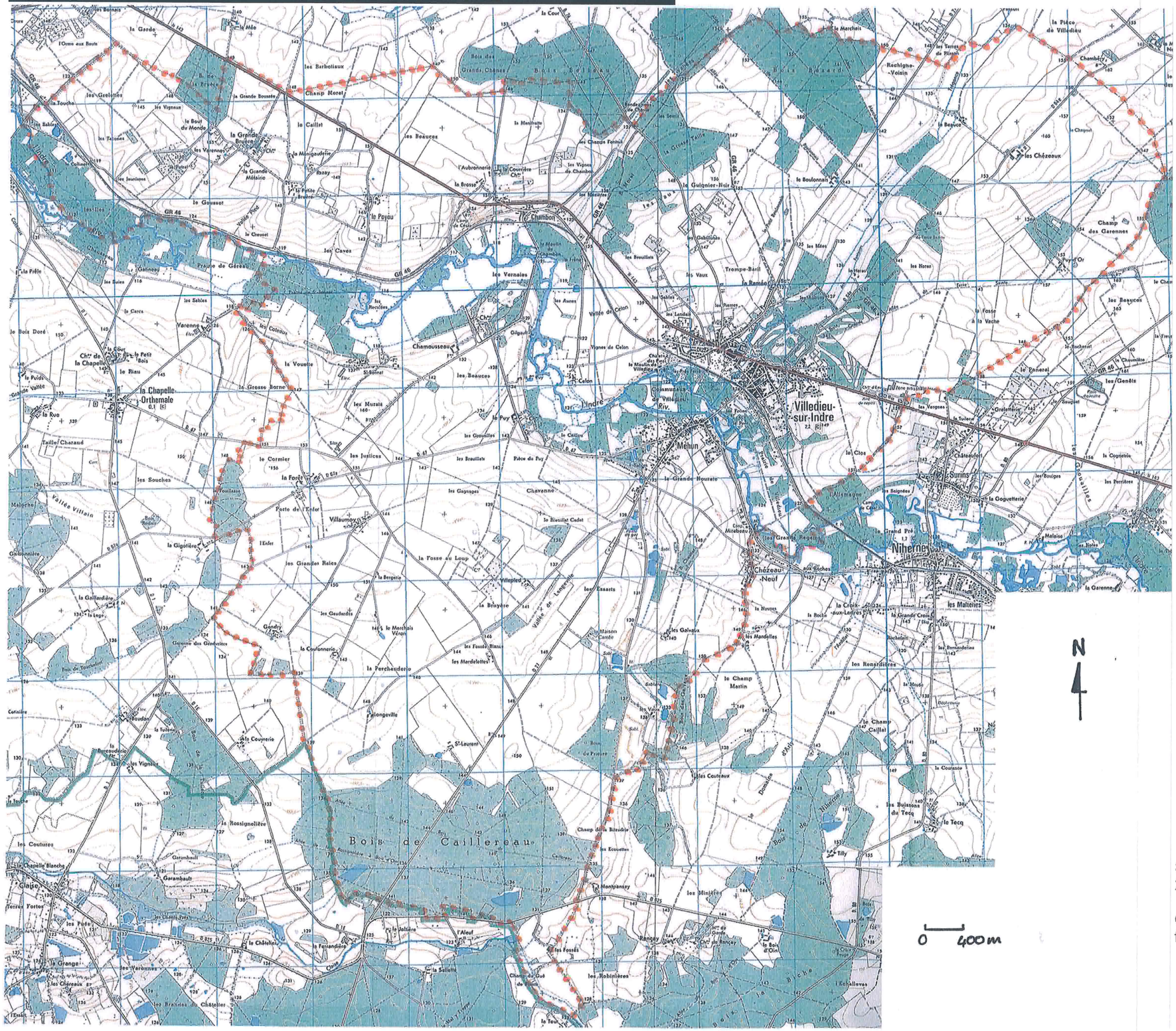
1

RAPPORT DE PRESENTATION

approuvé par D.C.M. en date du 10 septembre 2004

Cabinet Jean-Charles DAYOT
Géomètre-Expert
19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29 • E-Mail : jc.dayot@wanadoo.fr

PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



Source : IGN, cartes série bleue
2125 O (1999) et 2126 O (1999)

Cabinet DAYOT Urbanisme
février 2004

SOMMAIRE

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX 4

LE MILIEU PHYSIQUE 5

I – PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE 5
- Localisation 5
- Un peu d'histoire… 5
- Développement urbain 8
- Structures intercommunales 10

II – GÉOGRAPHIE PHYSIQUE 11
- Hydrographie et relief 11
- Géologie 13
- Pédologie 13

III - LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER 17
- Lecture du paysage 16
- Z.N.I.E.F.F. 22
- Natura 2000 23

IV – LE PATRIMOINE BÂTI 23
- Habitat parsemé dans la campagne 23
- Patrimoine bâti remarquable 23

LE MILIEU HUMAIN 26

I – LA POPULATION 26
- La population totale et son évolution 26
- La population par tranches d'âge 27
- La population active 27

II – LE LOGEMENT 27

III – LES ACTIVITES 28
- L'agriculture 28
- L'industrie et l'artisanat 29
- Les commerces et services 30
- La vie associative 31
- Les équipements publics 31
- Le tourisme 32

ENJEUX COMMUNAUX 34

2ème PARTIE : ORIENTATIONS RETENUES, LEUR MISE EN PLACE DANS LE P.L.U. ET EVALUATION DE LEURS INCIDENCES 35

LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL 36

I – AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE 36

II – POURSUIVRE LA POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ENTREPRISES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES 36

III – PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU CENTRE BOURG 36

IV – REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET DES NOUVEAUX ARRIVANTS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS 36

V - AMELIORER LE CADRE DE VIE URBAIN ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT 37

LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS 38

I – L'ESPACE URBAIN 38
Les zones urbaines U 38
Les zones d'urbanisation future AU 39

II – L'ESPACE AGRICOLE (A) 41

III - LES MILIEUX NATURELS (N) 43

IV – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES 46

COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES 47

I - AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME 47

II - AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) 48

III - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 48

IV - AVEC LES AUTRES INFORMATIONS DU « PORTER À CONNAISSANCE » 50

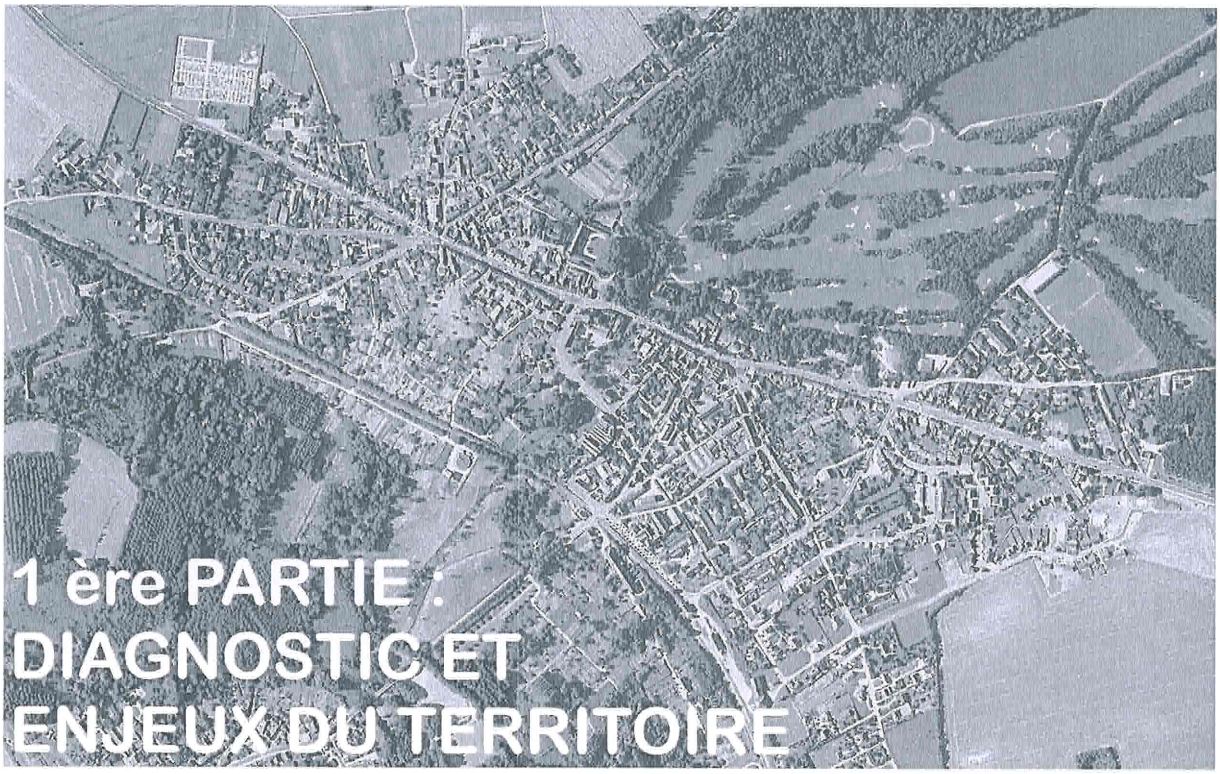
EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS 51

I – SUR LA DIMENSION SOCIALE 51

II – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE 51

III – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE 52

TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE 53



1 ère PARTIE : DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE

LE MILIEU PHYSIQUE

I – PRESENTATION GEOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Localisation

Villedieu-sur-Indre se situe dans le centre du département de l'Indre, à l'ouest de l'agglomération castelroussine, à mi-chemin entre Châteauroux la préfecture et Buzançais le chef-lieu de canton. Villedieu-sur-Indre est une commune rurale de la Champagne Berrichonne, aux portes du Parc Naturel Régional de la Brenne. La commune possède une position privilégiée par rapport à l'aire urbaine de Châteauroux et au réseau routier. Elle se situe en effet sur l'axe de la RN 143, voie de communication entre Tours, Châteauroux et Montluçon. Son positionnement à l'ouest de Châteauroux (à 13 km) la place à seulement 5 km de l'autoroute A20 desservant l'ensemble des communes de l'agglomération.

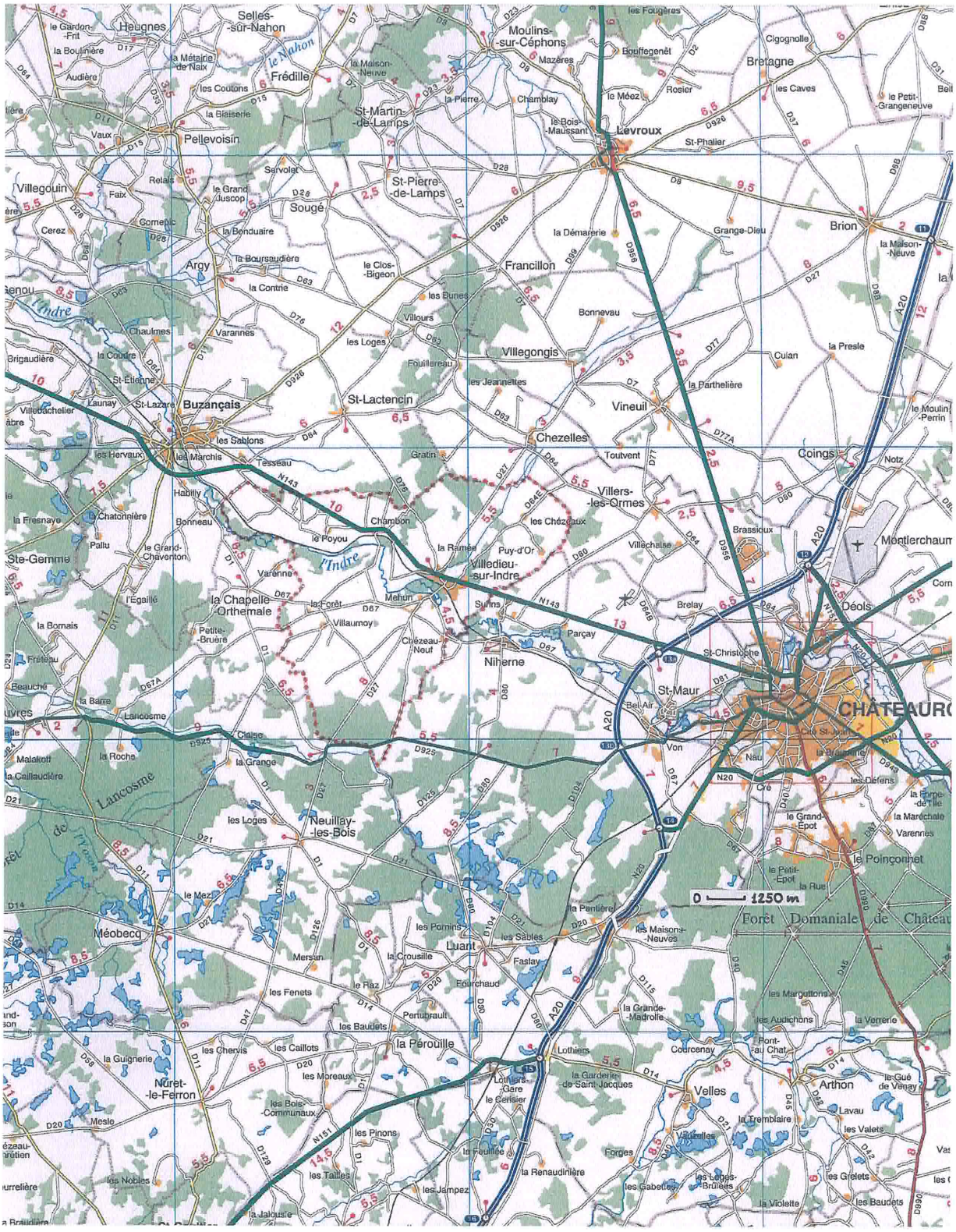
D'une forme approximativement triangulaire (de 10 à 12 km de côté), le territoire communal couvre une superficie de 5 777 ha, partagé en deux parties d'importance presque équivalente par la vallée de l'Indre. Parallèlement à celle-ci, la RN 143 et la voie de chemin de fer Joué-les-Tours – Châteauroux (ligne de transport de marchandises, encore soumis à une servitude) accentuent la coupure physique entre le nord et le sud du territoire communal.
Outre la RN 143 (axe ouest-est), le bourg est bien relié aux communes avoisinantes par quatre routes départementales de faible trafic : la RD 27 qui relie Chézelles au nord (à 5,5 km) et Neuillay-les-Bois au sud (à 11 km), la RD 64^{E} qui atteint Villers-les-Ormes au nord-est, la RD 67 qui relie la Chapelle-Orthemale au sud-ouest et Niherne au sud-est, et la RD 76 qui permet d'atteindre Saint-Lactencin au nord-ouest.

Un peu d'histoire...

C'est au creux de la vallée de l'Indre que fut fondé le bourg de Villedieu-sur-Indre par Saint-Ours vers le Vème siècle par la création d'un monastère. Vers 950, il fut un ancien Prieuré dépendant de l'abbaye bénédictine Saint-Gildas de Déols, fondé par Raoul Ier, fondateur de l'actuel Château-Raoul devenu Châteauroux. Il exigea alors que sa terre de Ponthieul (ex-Pontiniacum, la « ville du Pont ») devenue Pontigny-sur-Trégonce fut dénommée « La Villedieu ». L'église Saint-Gildas fut construite près du Prieuré à la même période.
Deux autres bourgs furent chef-lieu de paroisse et furent également Commune de 1792 à 1823, avant d'être rattachés à nouveau à Villedieu : il s'agit des anciennes paroisses de Mehun et de Chambon.
Situé sur la rive gauche de l'Indre, face au bourg de Villedieu, Mehun a un nom d'origine celtique, « Magdunum » signifiant « marché fortifié ». Ce gros bourg était traversé par la voie romaine qui venait de Limoges, via Argenton, à Orléans. Un temple gallo-romain y fut édifié et une vie intense s'y déroula dès les origines. L'église de Mehun fut construite, après celle de Villedieu, vers 1100, sans doute également par les moines de Saint-Gildas ; elle sera démolie en 1837. L'école de Mehun date de 1900 environ.
Située à 2 km du bourg de Villedieu, l'ancienne paroisse de Chambon fut évoquée dans un bulle du Pape Pascal II en 1115. Il y eut, en 1802, jusqu'à 450 habitants à Chambon. L'église, aujourd'hui disparue, fut désaffectée en 1811.

Les habitants de Villedieu sont dénommés les « théopolitains ». Ce terme vient du grec : Theos qui signifie Dieu et Polis, Ville.

LOCALISATION DE LA COMMUNE



Source : IGN, carte routière et administrative de l'Indre, 1999
Cabinet DAYOT Urbanisme, février 2004

Développement urbain

Le bourg de Villedieu s'est établi sur la rive droite de l'Indre et à sa jonction avec la vallée de la Trégonce dont le cours nord-sud coupe le cœur de l'agglomération.
Il est excentré par rapport au territoire communal, étant situé sur sa partie est.
La vallée de l'Indre et la voie ferrée ont freiné l'urbanisation dans la partie sud du bourg. La RN 143 parallèle à la vallée de l'Indre a généré un étalement urbain, surtout au niveau de l'entrée est du bourg avec la construction de zones pavillonnaires. Dans une moindre mesure, on observe une urbanisation linéaire au nord du bourg, le long de la RD 27.
Les voies de communication (RN 143 et voie ferrée) ont donc conditionné l'urbanisation du bourg de Villedieu.
La vallée de l'Indre constitue une coupure physique entre le bourg de Villedieu et le village de Mehun qui s'est développé sur la rive gauche de l'Indre, à la croisée des axes de communication et en limite des zones submersibles. Le développement linéaire de l'urbanisation s'est cantonné aux bordures des RD 27 et 67 du fait de l'existence de fonds humides impropres à la construction, notamment dans le secteur des Sables, ou du fait de la présence de plateaux agricoles.
Les plans cadastraux de 1826 montrent déjà bien l'urbanisation linéaire du bourg de Villedieu suivant l'axe de communication et l'existence du village de Mehun sur l'autre rive de la vallée de l'Indre.

Au-delà du bourg, on observe un habitat diffus avec la présence de plusieurs hameaux positionnés en bordure de la vallée de l'Indre pour les plus importants :
- Chambon, entre la zone inondable et la butte de Courrière, sur un axe stratégique comme en témoigne la présence du Camp de César à l'ouest du hameau (site archéologique attesté).
- Chézeauneuf, implanté en limite des deux communes de Villedieu et Niherne.



Urbanisation linéaire le long de la RN 143 [Entrée ouest]



Etalement urbain avec la construction d'un nouveau lotissement le long de la RN 143 [Entrée est]



Cœur du village de Chambon

D'autres hameaux, situés le long des voies de communication, constitués à l'origine du regroupement de sièges d'exploitation ont évolué vers un habitat mixte, comme au Poyou, à la Forêt ou à Villaumoy.
On note également la présence de nombreuses habitations et corps de fermes isolés sur tout le territoire communal :
- de grandes fermes se sont implantées sur le plateau : Puy d'Or, La Beauce, Saint Laurent,...
- des propriétés bourgeoises se sont implantées en limite de la zone inondable et des moulins le long de l'Indre : châteaux de Chamousseau et du Puy, moulins de Chambon et de Mirebeau.

Structures intercommunales

La commune de Villedieu-sur-Indre est imbriquée dans deux structures intercommunales : une communauté de communes et un pays.

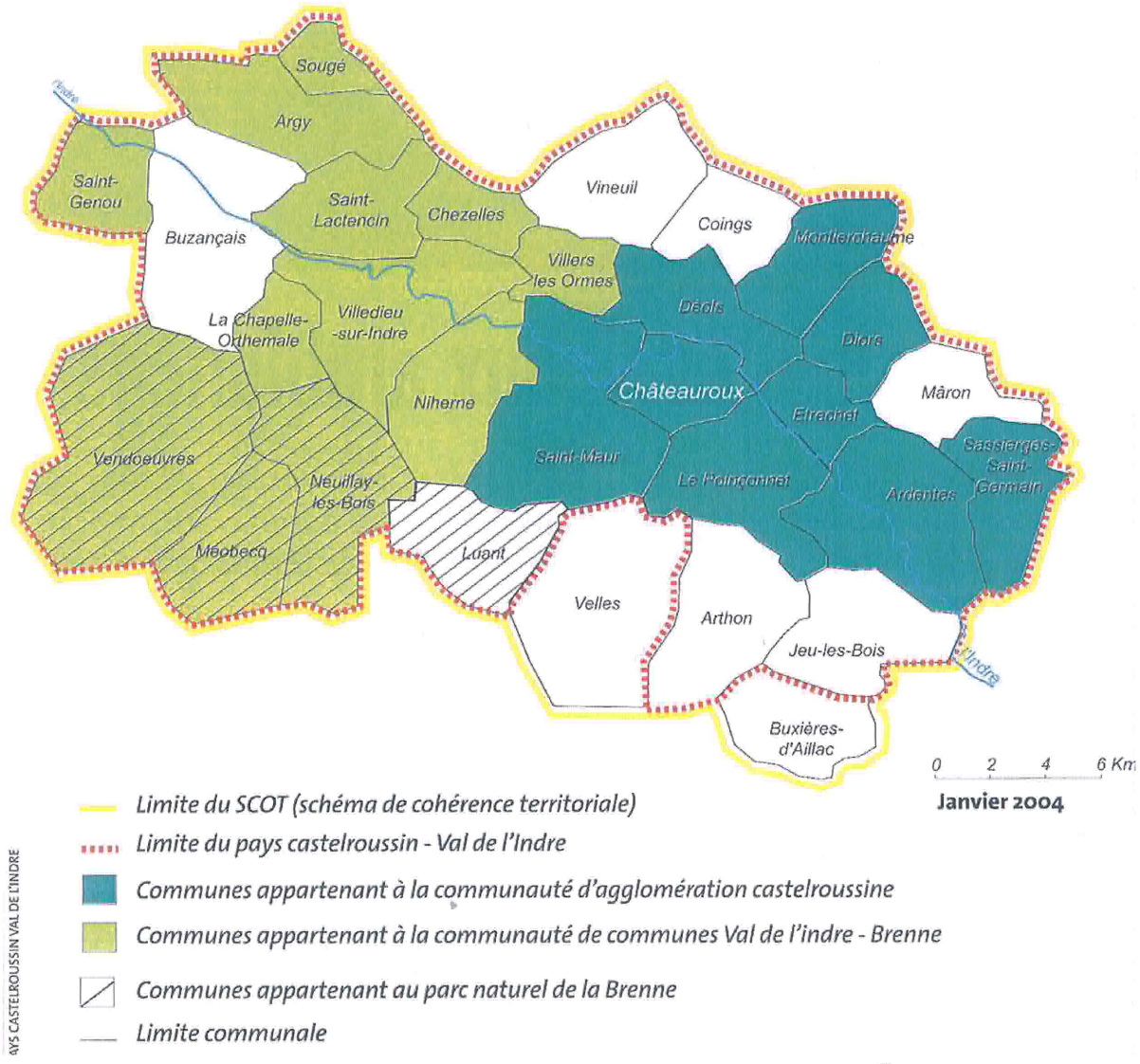
La Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne

Villedieu fait partie de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne créée le 31 décembre 1997 et formée de 12 communes. Le siège de la Communauté se situe à Villedieu et elle exerce les compétences suivantes :
- Compétences obligatoires :
. aménagement de l'espace
. actions de développement économique
- Compétences optionnelles :
. protection et mise en valeur de l'environnement
. création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
. construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
- Compétence optionnelle :
. animation socioculturelle

Le Pays Castelroussin-Val de l'Indre

Le Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre existe depuis 1995 et comprend 28 communes, dont celles de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne et celles de la Communauté d'Agglomération Castelroussine (9 communes).
Il s'agit d'un territoire de projets, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural, en vue de permettre la stimulation et l'orientation des services à la population et le développement des communes.
Le Syndicat Mixte a pour objet d'élaborer et de mettre en œuvre une politique commune de développement et d'aménagement globale et durable du territoire concerné. Cette politique concerne les domaines économiques, agricoles, socioculturels, touristiques et de loisirs, environnementaux, du cadre de vie, de l'habitat et du logement, de l'économie solidaire, de l'aménagement du territoire, de la communication...

Depuis 2002, la commune de Villedieu fait également partie du Syndicat Mixte pour l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) qui doit aboutir sur la définition de grandes orientations pour le développement de ce territoire composé de 30 communes.



II – GEOGRAPHIE PHYSIQUE

Hydrographie et relief

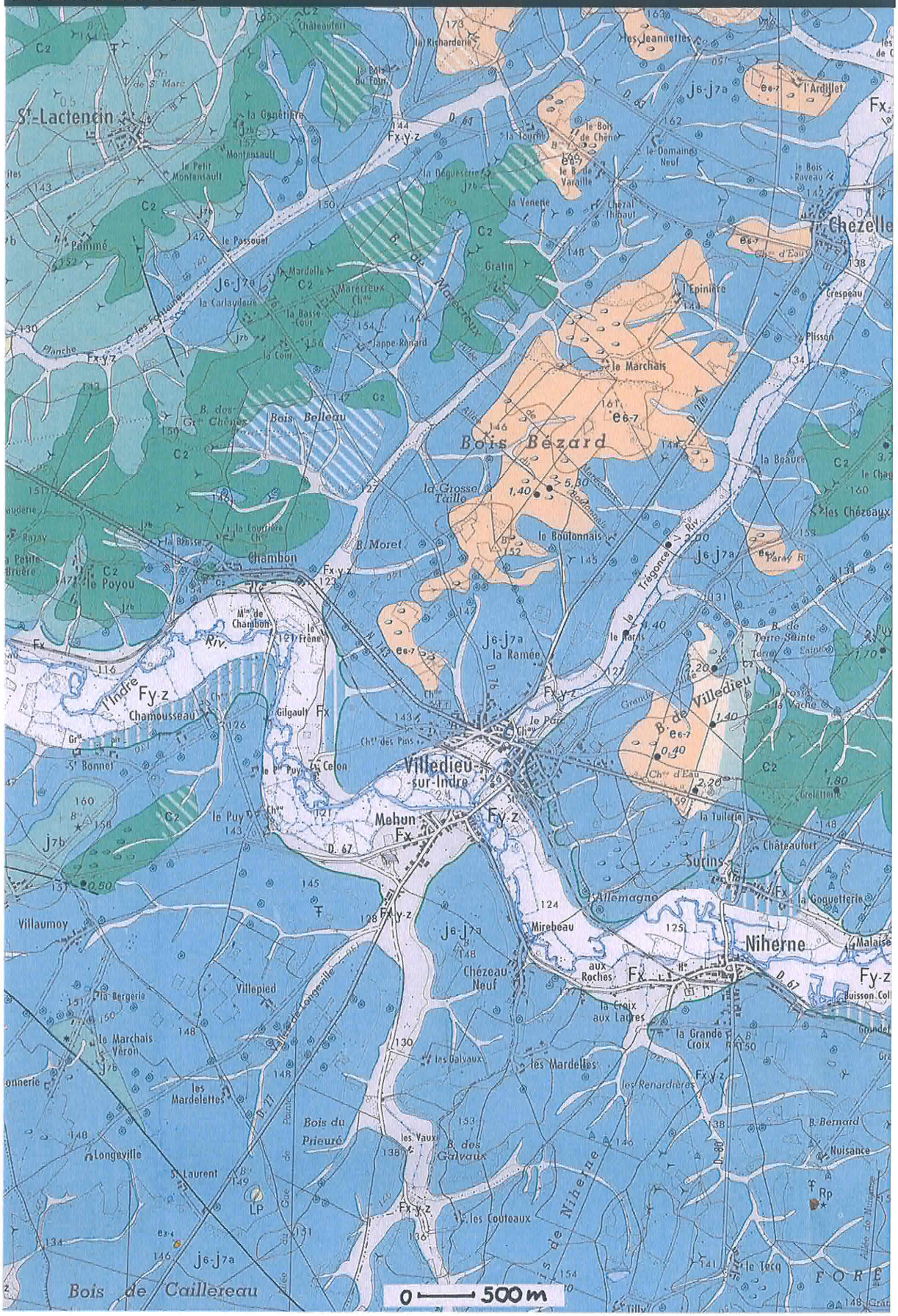
Le territoire communal est constitué d'un plateau calcaire d'altitude moyenne de 145 à 150 m, avec des points culminants à environ 160 m à Bois Bézard et aux Chézeaux dans la partie nord. Ce plateau est entaillé d'est en ouest par la vallée de l'Indre dont l'altitude moyenne est de 120 à 125 m (le point le plus bas se situe dans la prairie de Saint Bonnet à 116 m). D'une largeur moyenne de 600 à 900 m, la vallée est parcourue par les bras et méandres de l'Indre.

La carte géologique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières met en évidence les zones alluvionnaires anciennes de l'Indre et les alluvions de ses affluents. Le territoire communal appartient dans sa grande majorité au bassin versant de l'Indre, excepté l'extrême sud-est qui appartient au bassin versant de la Claise.

Le plateau nord est traversé par la vallée de la Trégonce qui s'écoule suivant un axe nord-sud, le petit ruisseau de Mézières (au niveau de Chambon) et la vallée sèche de La Fosse à la Vache (au nord-est).

Au sud de l'Indre, on note la présence de la vallée sèche de Longeville et le thalweg des Vaux (avec un petit ruisseau) le long duquel on trouve d'anciennes sablières réaménagées en plan d'eau.

HYDROLOGIE



En gris et blanc : les alluvions de l'Indre et de ses affluents
Source : Carte géologique, B.R.G.M., 1972

L'entaille du plateau par ces thalwegs est à l'origine d'un relief vallonné, réservant des perspectives intéressantes, notamment sur la vallée de l'Indre.



La Trégonce [La Beauce]



L'Indre [pont entre Villedieu et Mehun]



Le thalweg de Mézières [Chambon]



La vallée sèche de la Fosse à la Vache

Géologie et pédologie

Le territoire de la commune est encadré par la vallée de l'Indre au contact de deux régions naturelles : la Champagne Berrichonne au nord et à l'est et la Brenne au sud. Cette situation géographique et topographique se traduit par des phénomènes de diversité, très contrastée, dans la nature des sols.
Sur une assise calcaire dominante à 75 % les matériaux de recouvrement limoneux, qui souvent induisent les meilleurs potentiels, sont peu importants sur le territoire de la commune. Ce sont surtout des sables argileux et argilo-sableux qui dominent, induisant un potentiel moyen à bon du terroir agricole.
A proximité des parties urbanisées et sur la partie nord-est se situent les meilleurs potentiels, en-dehors du fond alluvial argileux sur sous-sol tourbeux de l'Indre occupé majoritairement par des prairies et des peupleraies en alternance avec des cultures céréalières de printemps.
Plus au sud, les sols argileux sont pour certains occupés par des bois, ou valorisés avec des drainages ponctuels en grandes cultures.

L'ensemble du territoire, où domine la céréaliculture, représente un bon potentiel agricole malgré une hétérogénéité marquée des types de sols.

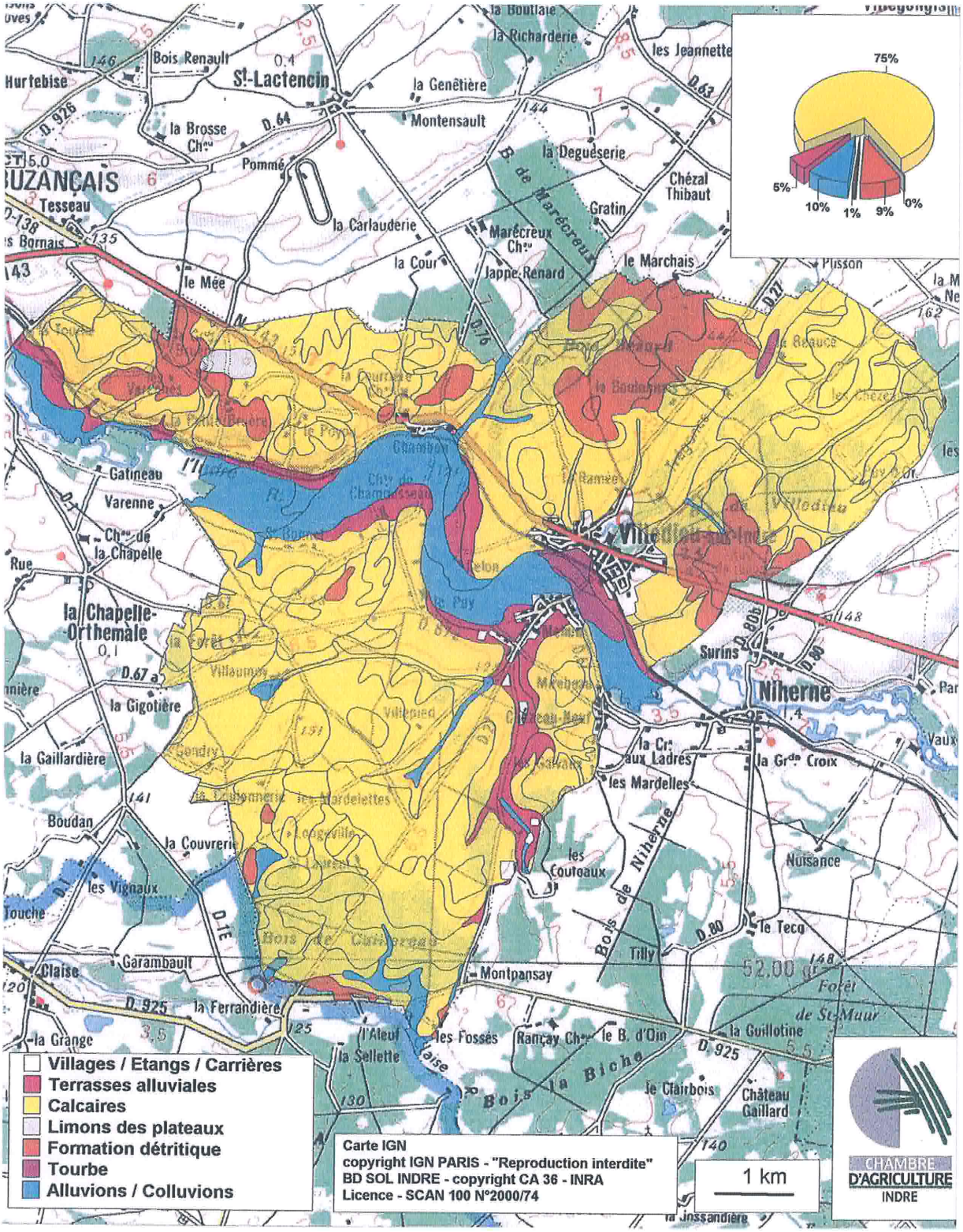
LECTURE DU PAYSAGE



Paysage communal marqué par la champagne Berrichonne et ses champs agricoles,
entaillée par la vallée de l'Indre,
ponctuée par des bois et bosquets (surtout au nord et au sud)
et par des parties urbanisées (le bourg de Villedieu, Mehun et Chambon)

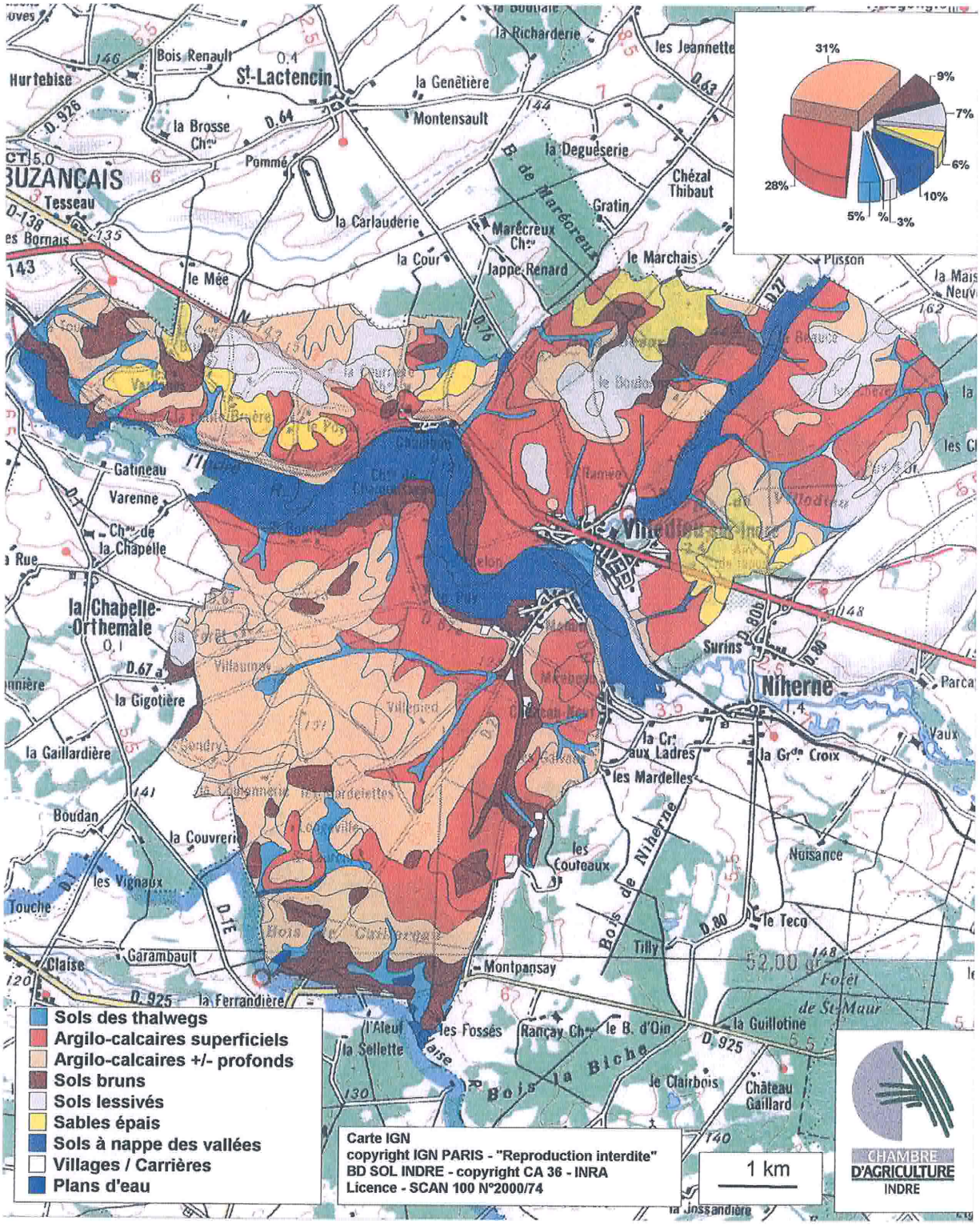
Source : Orthophotoplan IGN, 1999
Cabinet DAYOT Urbanisme, février 2004

SUBSTRATS GEOLOGIQUES



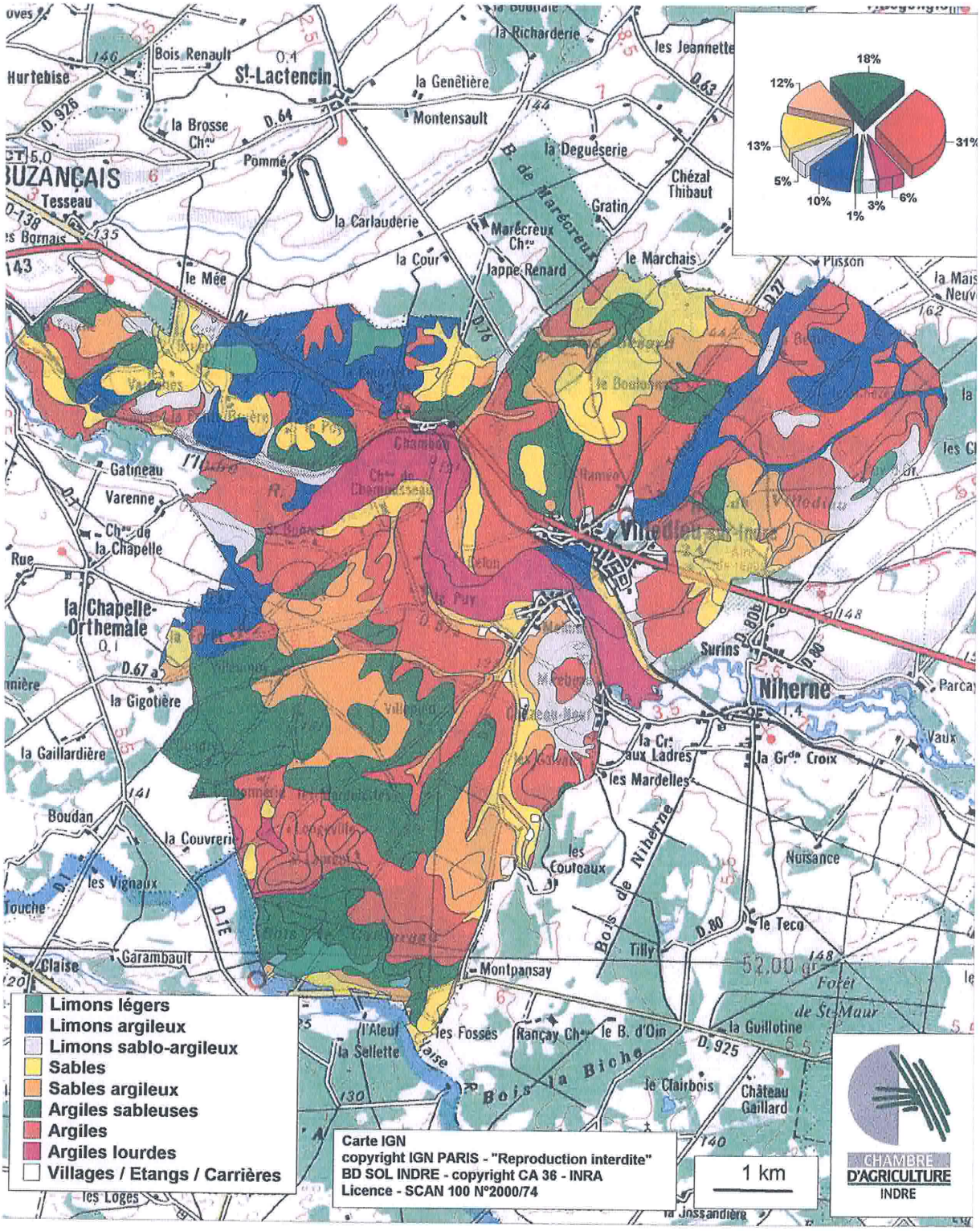
Source : Chambre d'Agriculture de l'Indre, février 2004

LES DIFFERENTS TYPES DE SOL



Source : Chambre d'Agriculture de l'Indre, février 2004

TEXTURE DE LA COUCHE ARABLE



Source : Chambre d'Agriculture de l'Indre, février 2004

III – PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Lecture du paysage

L'espace agricole

La majeure partie du territoire communal est marquée par la Champagne berrichonne et ses plateaux couverts de cultures céréalières et fourragères. Outre les thalwegs, quelques éléments naturels fondamentaux viennent ponctuer ces étendues et participent à créer des séquences dans le paysage. Il s'agit de bois ou bosquets, de haies ainsi que de mardelles.

Il reste quelques bois et bosquets parsemés sur l'espace agricole qui ont un intérêt paysager, environnemental, faunistique et floristique et qui méritent d'être préservés.
Des alignements d'arbres remarquables le long de certaines allées présentent également un intérêt dans le paysage.

Les haies sont peu nombreuses dans l'espace agricole, beaucoup ayant disparues suite au remembrement. Certaines subsistent et constituent parfois un linéaire ayant un intérêt paysager, floristique et faunistique. On les rencontre autour de certaines parcelles cultivées, le long de certains chemins ou le long de la voie ferrée, ou résultant d'une politique de replantation, le long de la RN 143 par exemple.
Ces haies sont souvent de qualité, denses, polyspécifiques avec des essences locales, et le plus souvent entretenues par les agriculteurs.



Plateaux agricoles ponctués de bosquets [Les Chézeaux]



Allée remarquable de marronniers [La Grande Bruère]

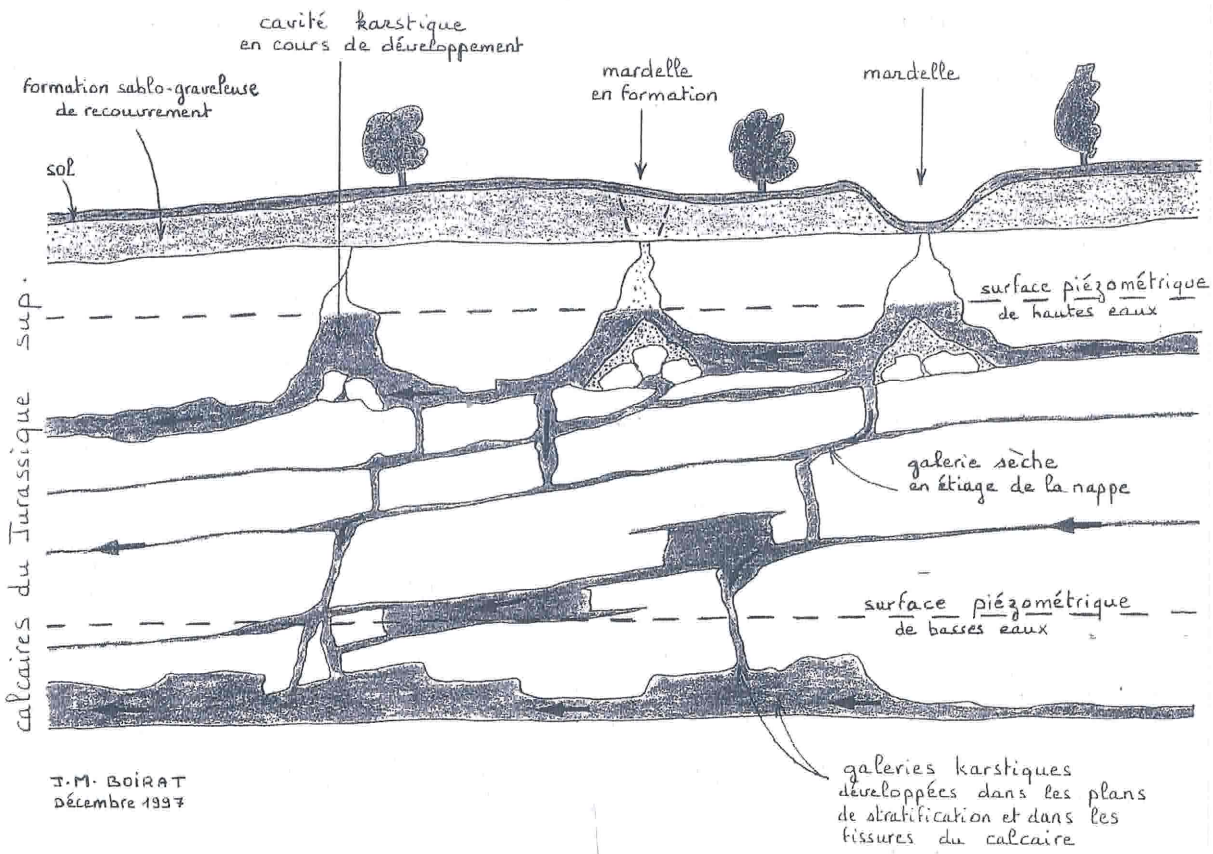


Replantation de haies le long de la RN 143 [La Brosse]



Exemple de mardelle boisée au milieu d'un champ [Champ des Garennes]

On note la présence de plusieurs mardelles sur le territoire communal. Pour les géologues, une mardelle se définit comme étant une petite dépression fermée que l'on trouve sur les plateaux calcaires du nord de la France et dans le Berry. Les mardelles ont une apparence extérieure proche de celle des dolines c'est-à-dire de dépressions plus ou moins circulaires constituant une zone d'infiltration préférentielle des eaux de surface (de précipitation et de ruissellement) vers la nappe.
La coupe schématique suivante permet de visualiser la formation d'une mardelle par étapes :
- Etape 1 : formation d'une cavité dans un karst en relation probable avec les zones de fracturation du calcaire.
- Etape 2 : formation d'un fontis par création d'une cavité dans la formation de recouvrement sablo-argileuse et/ou limoneuse par entraînement de ces dépôts de surface dans la cavité.
- Etape 3 : évolution du fontis dans la formation de recouvrement et apparition brutale du fontis en surface par rupture de la couche de sol.



Coupe schématique de la formation d'une mardelle et du réseau karstique associé
Source : ANTEA, 1998

Les mardelles se présentent le plus souvent sous la forme d'une cavité de plusieurs mètres de diamètre entourée de végétation, au milieu des parcelles cultivées. Certaines sont repérables assez facilement car elles forment une petite masse boisée au milieu des champs.
Malheureusement, la plupart sont considérées comme des « points noirs » du paysage et bon nombre deviennent des décharges ou bien sont comblées pour les faire disparaître.
Ces mardelles sont à surveiller en raison de la sensibilité environnementale qu'elles représentent car elles constituent une mise en contact des eaux souterraines avec les eaux de ruissellement. De plus, elles se présentent comme étant un élément fondamental du paysage, présentant un intérêt aussi bien paysager que faunistique.



Exemple de mardelle non boisée au milieu de cultures [Bois du Prieuré]



Mardelle devenue décharge [Bois du Prieuré]



Autre exemple de mardelle [Le Boulonnais]



Mardelle boisée devenue décharge [Le Chagnat]

Les bois

Les massifs forestiers ont été largement entamés par le défrichement. Il s'agit des Bois Bézard et de la Grosse taille au nord, du Bois de Villedieu à l'est et du Bois de Caillèreau au sud. Les longues allées forestières rectilignes témoignent du boisement passé. Les zones déboisées sont devenues des champs agricoles, des friches, des sablières ou des zones de loisirs (golf). Malgré tout, des marques des anciennes entités boisées subsistent dans la lecture du paysage.

Quelques bois et bosquets parsèment encore la campagne et les vallées.

Malgré tout, les bois représentent encore une surface de 963 ha, soit 16,6 % de la superficie totale de la commune (données DDAF).



Entité forestière du bois Bézard marquée par des friches

Les vallées

Les vallées constituent des éléments fondamentaux dans la lecture du paysage, bien délimitées et identifiées, sources de biodiversité.

La vallée de l'Indre apparaît comme l'élément identitaire fondamental du paysage communal. Elle constitue une unité hydrographique et paysagère cohérente, composée de la rivière, de ses bras et méandres, de prairies humides, de haies, de bois et de bosquets (avec notamment des saules têtards), mais aussi des peupleraies. Ce milieu n'est pas géré collectivement et est en proie aux intérêts particuliers ce qui induit des utilisations diverses. La vallée se définit donc comme étant un ensemble hétérogène où se développent des éléments naturels remarquables du paysage.
La populiculture est la seule pression qui s'exerce sur la vallée. Elle est source de non biodiversité et se présente comme étant un obstacle visuel dans la lecture du paysage. Des points de vue au niveau de certaines crêtes permettent néanmoins d'avoir une vision d'ensemble de la vallée.
La vallée de l'Indre est difficilement accessible et sa traversée n'est possible qu'en empruntant des ponts peu nombreux. Elle est perçue comme une limite ou une coupure physique du territoire et non comme un lien. C'est par exemple le cas au niveau de la partie agglomérée, où elle sépare Mehun du bourg de Villedieu.

Les vallées de la Trégonce, de Mezières, des Vaux et de la Claise sont des entités aussi bien identifiables par la diversité des éléments naturels qui les constituent : bois, bosquets, haies, friches ou plans d'eau (pour Les Vaux).



Unité paysagère de la vallée de l'Indre [Camp de César]



Vallée de la Trégonce [Le Haras]





La vallée de l'Indre, coupure physique entre Villedieu et Mehun [Allée de Mehun]

Les carrières

La commune recèle dans son sous-sol des gisements de matériaux dont l'exploitation peut être intéressante à divers titres. Il s'agit des terrains situés au nord près de la zone d'activités et ceux situés au sud au lieu-dit Les Vaux. Bien que ce dernier secteur ait subi un défrichement, il est tout de même intéressant dans la mesure où il contribue à la biodiversité du milieu grâce à l'existence de différents éléments naturels induits par l'exploitation du sable : des plans d'eau, des haies, des bois, des friches.

Z.N.I.E.F.F.

La Direction Régionale de l'Environnement fait état de la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offre des potentialités biologiques importantes) datant de 1983. Il s'agit de la « Brenne », répertoriée sous le n°3001 qui s'étend sur toute la partie communale située au sud de la RN 143.
Son objectif est de recenser et d'inventorier de façon aussi complète que possible les espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.
La prise en compte d'une zone dans l'inventaire ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Par contre, la nécessité de consulter cet inventaire lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire du ministre aux préfets du 14 mai 1991. Les zones de type II doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin de respecter la dynamique d'ensemble du milieu. La « portée juridique » éventuelle d'une ZNIEFF est indirecte et réside dans son caractère d'élément de connaissance parmi d'autres, dont l'oubli peut conduire à une erreur manifeste d'appréciation. Ainsi, correspondant à un enjeu de préservation, cette ZNIEFF doit faire l'objet d'une attention toute particulière lors de tout projet d'aménagement. Les dossiers concernés se situant dans cette zone seront soumis pour examen à la Direction Régionale à l'Environnement et au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
Voici une liste non exhaustive des espèces déterminantes qui ont une valeur patrimoniale sur le territoire communal :

Flore

- Orchis homme pendu
- Céphalanthère à longues feuilles
- Céphalanthère rose
- Orchis de Fusch
- Fritillaire pintade
- Orchis moucheron
- Limodore abortive
- Ophrys mouche
- Orchis singe
- Orchis brûlé
- Spiranthe d'automne
- Géranium sanguin

Faune

- Crapaud calamite
- Cistude d'Europe
- Triton crêté
- Lézard des murailles
- Lézard vert
- Vipère aspic
- Orvet fragile



Le lézard vert

- Râle des Genêts
- Oedicnème criard
- Râle d'eau
- Busard Saint-Martin
- Aigrette garzette
- Vanneau huppé
- Grue cendrée

Natura 2000

Natura 2000 est un projet de tous les pays européens visant à constituer sur le territoire européen un réseau de sites abritant des habitats naturels ainsi que des espèces animales ou végétales qui sont devenues rares ou menacées.
Villedieu est concerné à deux endroits (micro-zones situées dans la vallée de l'Indre) par les propositions de sites d'intérêt communautaire de la « Vallée de l'Indre » (n°FR2400537).

IV – LE PATRIMOINE BÂTI

Habitat parsemé dans la campagne

Dans ce paysage de Champagne Berrichonne, on rencontre plusieurs écarts ou hameaux qui regroupent plusieurs habitations, comme par exemple à Chambon (le plus important), Chézeauneuf, le Poyou, Villaumoy, la Forêt ou la Petite Bruère.
Par ailleurs, on note la présence de nombreuses habitations isolées, parsemées dans l'espace agricole. Il s'agit de corps de ferme en activité, de fermes restaurées par des non agriculteurs, mais aussi des corps de ferme entiers ou des bâtiments agricoles abandonnés ou désaffectés du fait de la déprise agricole.
Ce patrimoine bâti ancien laissé à l'abandon présente le plus souvent une typologie architecturale intéressante.





Exemples de corps de ferme à l'abandon [La Coulonnerie et Le Marchais Véron]

Patrimoine bâti remarquable

La commune de Villedieu-sur-Indre présente, entre autres, le patrimoine bâti remarquable suivant :

- L'église romane Saint-Sébastien, dans le centre-bourg, est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH). Son édifice actuel date du début du XIème siècle pour partie, et du XIXème siècle pour le reste, dont le clocher (1884). L'église présente des absidioles, une nef surmontée d'un clocher central, son chœur, sa forme en trèfle dont les lobes ne sont pas tangents. Des modifications interviendront au fil du temps, et l'agrandissement est nécessaire avec la disparition des églises de Chambon (dédiée à Saint-Martin) et de Mehun (dédiée à Saint-Etienne) et le rattachement en 1823 de ces deux Communes à Villedieu. Deux nefs collatérales sont adjointes en 1874. De 1881 à 1884, sévira la « querelle du clocher » qui aboutira, après son édification, à l'inscription sur la façade des lettres inhabituelles « République Française ».
Appelée primitivement Saint-Sauveur, l'église prend le nom de Saint-Sébastien au XIXème siècle.
Il existe de grandes perspectives sur le clocher, depuis les entrées du bourg, notamment depuis le cimetière.



L'église Saint-Sébastien



Perspective sur l'église depuis l'entrée ouest du bourg

- Le Prieuré, situé près de l'église, fut fondé au Xème siècle par le Prince de Déols, Raoul Ier. Dès le début de la Révolution, les biens du Prieuré furent confisqués et vendus comme biens communaux. Les bâtiments passèrent alors entre plusieurs mains. En 1816, ils furent cédés à un fabricant de porcelaine avant d'abriter les locaux de la gendarmerie dès 1870. Il est vendu au Département en 1924. Depuis 1951, les bâtiments du Prieuré, dont une très belle tour, appartiennent à la Commune. Un projet de réhabilitation des bâtiments en bibliothèque et en siège de la Communauté de Commune est en cours.

- Le Château de Villedieu, tombé en ruine, date du début du XVème siècle, reconstruit sur un édifice plus ancien détruit un siècle plus tôt. Il s'agit d'un corps de bâtiment flanqué de deux tours, dont les douves sont formées par la rivière de la Trégonce. Il fut adjoint des communs à ce château vers 1825, bâti encore bien conservé aujourd'hui.
Le château sera pillé lors des « émeutes de la faim » en 1847. Le château a cessé d'être habité peu avant la deuxième guerre mondiale durant laquelle il fut occupé par l'armée à trois reprises.
La Commune souhaite depuis plusieurs années faire revivre ce site en y développant un projet hôtelier…
Malgré sa situation au cœur du bourg, le château et ses communs sont actuellement peu visibles depuis le bourg et il faut deviner la présence du château derrière la végétation et la station essence positionnée le long de la RN 143.





Le château de Villedieu, en ruine, entouré par la Trégonce, face avant et face arrière



Vue du château depuis la RN 143, derrière la végétation et la station-service



Vue difficile du château depuis le centre-bourg, dans l'axe de la Trégonce

- Le Château de Chamousseau, situé près de la vallée de l'Indre, appartenait comme fief à la paroisse de Chambon qui relevait de la seigneurie de Buzançais. Ses premières traces remontent à 1292. Il fut reconstruit en 1898 et sert actuellement de cadre à une école privée depuis de nombreuses années.

- Le Château du Puy : il s'agit d'une demeure possédant deux tours. Son nom vient de sa situation élevée par rapport à la vallée de l'Indre : un « podium ». Mentionné dès 1281, ce castel relevait primitivement de Buzançais.

- Il existe d'autres châteaux sur le territoire communal : le château de la Courrière et le château de la Grande Bruère.

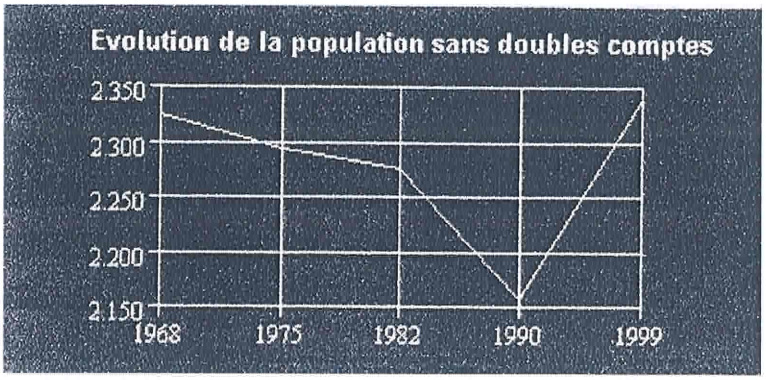
- On note également la présence de trois moulins au bord de l'Indre : moulins de Chambon, de Villedieu et de Mirebeau.

LE MILIEU HUMAIN

I – LA POPULATION

L'analyse de la population de la commune de Villedieu-sur-Indre repose sur les données fournies par l'INSEE suite au recensement de la population en 1999. Elle fait aussi référence aux recensements antérieurs afin d'avoir une meilleure vision de l'évolution démographique de la commune sur une période significative.

La population totale et son évolution



Source : données INSEE, 1999

En 1999, Villedieu-sur-Indre compte 2340 habitants, soit une densité de 40 habitants au km² (la moyenne départementale est de 34 habitants au km²). Cette densité est plus élevée qu'en 1990 (elle était de 37 habitants au km²).
Après avoir connu une déprise démographique amorcée en 1954 (la population s'élevait alors à 2574 habitants), Villedieu-sur-Indre retrouve une embellie démographique depuis 1990 puisque la population s'élevait à 2148 habitants, soit un taux de variation annuel de + 0,9%.
Cette augmentation est liée à une installation importante de nouveaux habitants, le solde migratoire positif de 1999 reflétant cette tendance. Bien qu'il soit négatif, le mouvement naturel s'approche de l'équilibre.

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel	-0.11 %	-0.66 %	+0.90 %
dû au mouvement naturel	-0.14 %	-0.44 %	-0.17 %
dû au solde migratoire	+0.02 %	-0.22 %	+1.06 %

Source : données INSEE, 1999

A l'instar des communes situées à proximité de l'agglomération castelroussine, Villedieu profite de la perte de population touchant Châteauroux.
Cependant, cette croissance démographique ne s'explique pas seulement par ce phénomène. Villedieu possède en effet de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants.
Tout d'abord, la commune possède une position privilégiée par rapport à l'agglomération castelroussine et au réseau routier. En effet, l'accessibilité à l'autoroute A 20 située à 5 km est largement facilitée par la RN 143 qui a d'ailleurs été doublée sur un tronçon.
Villedieu offre de plus un cadre de vie agréable aux personnes désirant vivre en milieu rural, proche des bassins d'emploi (agglomération castelroussine et Buzançais).

La population par tranches d'âge

Les 20 à 59 ans représentent la tranche d'âge qui a le plus évolué (elle est passée de 48 % à 49,5 % de la population totale) entre 1990 et 1999 et constitue la tranche dominante. Globalement, la population s'est rajeunie quelque peu au profit surtout de la tranche en âge de travailler.
Le rajeunissement de la population se fait ressentir également pour la tranche des 0 à 15 ans qui est de plus en plus importante. L'effectif scolaire est en constante augmentation, ce qui induit la création de nouvelles classes. En 1999 (données INSEE), environ 220 enfants étaient scolarisés dans les écoles de Villedieu (87 en maternelle, 140 en primaire). A la rentrée scolaire 2003, ils étaient 269 (106 en maternelle, 163 en primaire). Seulement 19 enfants étaient scolarisés dans des écoles maternelles et primaires extérieures à la commune, 137 dans des collèges (à Buzançais et Châteauroux) et 23 dans des lycées.

POPULATION	1982		1990		1999
Population totale	2 272		2 158		2 340
Evolution inter-censitaire		*-114*		*+182*	
0 à 15 ans (%)	19.1 %		15.9 %		16.5 %
15 à 19 ans (%)	8.1 %		7.5 %		6.4 %
20 à 59 ans (%)	47.5 %		48.0 %		49.5 %
60 à 75 ans (%)	16.1 %		18.4 %		18.3 %
75 ans ou + (%)	9.1 %		10.2 %		9.1 %
Nb d'habitants/ km²	39		37		40
Etrangers (%)	2.0 %		1.3 %		1.4 %
Habitaient la même commune au RGP précédent			77 %		69 %

Source:
Données INSEE,

La population active

En 1999, parmi les 2340 habitants que compte la commune, 1051 personnes sont actives, soit une augmentation de 13 % par rapport à 1990.
La population active ayant un emploi a augmenté, quant à lui, de manière plus réduite de 10 %, ce qui a entraîné une hausse du taux de chômage (il est passé de 9,1 % en 1990 à 12,3 % en 1999). Celui-ci devient donc supérieur au taux enregistré sur le département (11,5 %).
A noter qu'en 1999, seulement 32,4 % de la population active ayant un emploi travaille dans la commune de résidence, ce qui indique que Villedieu est une commune dortoir qui voit ses actifs travailler dans des bassins d'emploi plus attractifs, notamment celui de l'agglomération castelroussine qui a une aire d'influence importante.

II – LE LOGEMENT

En 1999, selon le recensement de l'INSEE, la commune comprend 1112 logements, soit une petite augmentation de 16 logements par rapport à 1990. Par contre, dans la même période, on a assisté à une diminution importante des logements vacants (leur nombre passant de 138 à 68) au profit de nouvelles résidences principales (leur nombre passant de 869 à 963). Ceci est principalement dû à la restauration et à la réutilisation du bâti ancien inoccupé, surtout dans le tissu urbain dense du bourg, notamment grâce aux Opérations de Programmation pour l'Amélioration de l'Habitat, d'où un renouvellement du parc de logements (même si les constructions antérieures à 1949 représentent encore 58,2 % du parc de logement en 1999).

PARC DE LOGEMENT	1982	1990	1999
Nombre de logements	1 053	1 096	1 112
Rés principales	860 (81.7 %)	869 (79.3 %)	963 (86.6 %)
Rés secondaires	93 (8.8 %)	89 (8.1 %)	81 (7.3 %)
Logements vacants	100 (9.5 %)	138 (12.6 %)	68 (6.1 %)
Année de construction :			
Avant 1949		725 (66.1 %)	647 (58.2 %)
1949-1974		176 (16.1 %)	171 (15.4 %)
1975-1981		116 (10.6 %)	102 (9.2 %)
1982-1989		79 (7.2 %)	97 (8.7 %)
1990-1999			95 (8.5 %)

Source : INSEE, 1999

Ce phénomène s'accompagne d'une baisse du nombre moyen d'occupants par logements (2,64 en 1982, 2,48 en 1990 et 2,42 en 1999), baisse due à la « décohabitation » des générations et à l'augmentation des ménages d'une seule personne (224 en 1990 à 256 en 1999) révélant un vieillissement de la population. Cependant, l'indice de jeunesse s'oriente lentement vers la hausse (la part des 0 à 19 ans par rapport aux 60 ans et plus est de 0,84 en 1999 contre 0,82 en 1990), bien qu'encore bien inférieur à celui de la Région (1,03 en 1999).

En 2000, une enquête de la Direction Régionale de l'Equipement faisait état d'une augmentation sensible des logements locatifs sociaux, représentant 11,4 % des résidences principales contre 5,2 % en 1990, avec une majorité de maisons individuelles (56,4 % en 1999 contre 44,4 % en 1990).
La demande locative est forte sur Villedieu. Entre 2001 et 2003, une quarantaine de logements locatifs supplémentaires, collectifs ou individuels, ont été réalisés par des SCI, l'OPAC et la SA HLM, notamment au niveau du quartier de Pousse-Pénille, de l'entrée est du bourg le long de la RN 143 et de Mehun.
L'offre locative est adaptée aux besoins d'une population surtout jeune, travaillant dans l'agglomération castelroussine, qui est régulièrement renouvelée, et qui permet ainsi un meilleur maintien des effectifs scolaires.

La demande en accession à la propriété est également forte sur Villedieu. En 1998 et 1999, les extensions du lotissement du « Clos » ont permis la réalisation de 22 lots à l'est du bourg.
L'étude de la structure du parc montre que les logements sont en majorité occupés par les propriétaires (71,2 %).

III – LES ACTIVITES

L'agriculture

Etant situé dans la Champagne Berrichonne, l'espace agricole de Villedieu est dominé par les grandes cultures.

D'après les données 2001 de la DDAF, on constate que la superficie agricole utilisée sur le territoire communal est de 4211 ha, soit 72,9 % de la superficie totale de la commune. De plus, le recensement agricole de 2000 indique que quelques 568 ha sont également exploités en-dehors de la commune par des exploitations ayant leur siège sur la commune. Globalement, la surface agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, a augmenté de près de 1000 ha entre 1988 et 2000.

Le nombre d'exploitations professionnelles agricoles n'a cessé de diminuer depuis 1979 (diminution de 52 % pour atteindre un nombre de 28 en 2000) au profit des grandes exploitations de 100 ha et plus. La surface agricole utilisée moyenne est ainsi passée de 70 ha en 1979 à 155 ha en 2000. Dans le même temps, le nombre d'exploitations individuelles a fortement diminué au profit des GAEC et EARL.

L'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants s'est rajeuni. En 2000, 43 % ont entre 40 et 54 ans, alors qu'en 1988 la majorité (45 %) avait 55 ans et plus. La part des moins de 40 ans a légèrement augmenté de 20,5 % à 21,5 % entre 1988 et 2000. Par ailleurs, le nombre de chefs d'exploitation a diminué de 73 à 51.
Ces chiffres permettent de déduire qu'il y a eu de nombreux départs en retraite entre 1988 et 2000, et que les jeunes conservent une place non négligeable dans l'effectif des chefs d'exploitation.

La céréaliculture a une place prédominante (surtout le blé tendre et le colza d'hiver). Les terres labourables ont fortement augmenté entre 1988 et 2000 au détriment des prairies permanentes.

On note aussi la présence d'exploitations d'élevage. Tandis que l'élevage de bovins a tendance a diminué, on observe un élevage important de volailles (poulets) en 2000 par rapport à 1988.

L'ensemble du territoire communal agricole représente encore un potentiel économique important, dont la préservation passe d'abord par la protection des unités de production en privilégiant notamment l'activité agricole à proximité des bâtiments de stockage ou d'élevage.

L'industrie et l'artisanat

Le dynamisme du secteur secondaire repose essentiellement sur les entreprises qui se sont installées sur la zone d'activités artisanales et industrielles communautaire de Villedieu-Niherne, située à l'est du bourg le long de la RN 143, depuis sa création en 1990. Elle accueille une quinzaine d'entreprises qui se sont implantées jusqu'en 2001. L'accueil de nouvelles entreprises est envisagé avec l'ouverture d'une troisième tranche.
La Compagnie Théopolitaine de Confection (CTC) dans le secteur du textile est celle qui concentre le plus d'emplois (une quarantaine de salariés). En 2003, les entreprises les plus importantes de la zone d'activités sont : la métallerie Besson Industrie, les transports routiers Besnier, la charcuterie artisanale C.A.V.I., l'imprimerie Color 36 et CTC.
Selon les données de la DDE datant de 1999, seulement 5 entreprises employaient entre 20 et 49 salariés.

Le secteur secondaire concerne les domaines suivants (39 entreprises) : industries agricoles et alimentaires, biens de consommation, biens d'équipements, biens intermédiaires et industries énergétique.



L'entrée de le zone communautaire d'activités, en bordure de la RN 143

La commune compte deux Installations Classées soumises à déclaration (le silo Villemon situé à « La Forêt » et Besson Industrie), ainsi que deux exploitants actuels de carrières soumis à autorisation : Lagarde et Lavaux.
Rappel : les installations classées désignent les établissements abritant des activités industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement (pollution de l'atmosphère, bruit), ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publiques.
Deux périmètres d'exploitation ont été autorisé par la DRIRE sur le territoire communal :
- au lieu-dit « Le Bois du Prieuré », l'autorisation d'exploiter (sable de mine) près de 12 ha est valable de 1998 à 2013 par l'entreprise Lavaux.
- au lieu-dit « Le Bois de Villedieu », l'autorisation d'exploiter (sable) environ 100 ha est valable de 1987 à 2017 par l'entreprise Lagarde.
Au lieu-dit « Les Veaux », l'ancienne carrière de calcaire a été remise en état suite à son exploitation de 1992 à 2002 par l'entreprise Lavaux.
Par ailleurs, l'entreprise Lavaux souhaite étendre sa carrière de matériaux alluvionnaires, anciennement exploitée par les Carrières de Clion, au lieu-dit « Le Bois de Galvaux ».

Il est à noter que ces industries de petite ou de moyenne taille ne permettent pas de réduire le nombre d'actifs ayant un emploi qui travaillent en-dehors de la commune.

L'artisanat s'exerce au sein de petites unités peu génératrices d'emplois. On note une quinzaine d'artisans situées dans le bourg de Villedieu : 3 électriciens, 2 plombiers, 1 BTP, 4 menuisiers, 2 couvreurs, 1 peintre, 1 Pompes funèbres et 1 marbier.

Les commerces et services

L'appareil commercial du bourg est bien développé et se concentrent principalement dans sa partie centrale. De nombreux commerces et services y sont présents, l'offre est donc suffisante pour assurer les besoins de proximité :
. 15 commerces liés à l'alimentation ou au débit de boissons
. 6 commerces liés aux vêtements ou à la beauté
. 5 commerces liés à l'automobile, aux motocycles et à la réparation
. 1 buraliste
. 1 fleuriste
. 2 brocanteurs
. 1 pharmacienne

La position géographique privilégiée de la commune permet d'atteindre facilement les grandes surfaces de l'agglomération castelroussine ou celles de Buzançais.



On dénombre par ailleurs 4 établissements liés aux activités financières ou immobilières, 26 services aux entreprises ou aux particuliers et un équipement de santé (médecins, dentiste, infirmières, kiné,...) et d'action sociale suffisant.
Seules des structures pour l'accueil des personnes âgées ou pour la garde des jeunes enfants font défaut.

La RN 143 concentre de nombreux commerces et services qui participent au dynamisme du centre bourg

La vie associative

Une vie associative développée anime la commune avec succès toute l'année. Pas moins de 45 associations sont représentées sur la commune, touchant à différents domaines : associations sportives, amicales, musicales, horticoles, humanitaires, de jumelage, comité des fêtes, associations liées aux loisirs ou aux hobbies, association des commerçants et des artisans, Ligue contre le cancer, etc.

Ces associations permettent l'organisation de nombreuses manifestations échelonnées sur toute l'année : lotos, soirées théâtrales, soirées dansantes, randonnées, concerts, brocantes, rencontres sportives, la Fête de l'Europe (Comité de jumelage), la Journée des Cultures du Monde, la Fête des Ecoles, la Fête de la Musique, les Rencontres Estivales, la Fête Nationale, la Fête du Centre de Loisirs, Concours de belote, la Fête de la Sainte Cécile, Soirée choucroute, les Soirées Téléthon, le Marché de Noël, l'Arbre de Noël, soirées contes, etc.

Les équipements publics

La commune dispose d'équipements publics qui lui permettent de proposer à sa population de nombreuses activités sportives, culturelles, cultuelles et de loisirs :

- une Mairie et ses annexes
- une église
- un cimetière
- une école de musique
- une bibliothèque
- une salle des fêtes
- un restaurant scolaire
- un stade
- une salle des sports
- un espace multisports (sur le site de l'ancien camping)
- un espace enfance (halte-garderie, centre de loisirs)
- deux écoles maternelles (J. Jaurès et Mehun) et deux écoles primaires (G.Sand et M.Rollinat)

La commune possède également un bâtiment technique, une station d'épuration et un centre de secours.



La place de la Mairie, au cœur du bourg

Le tourisme

Le tourisme vert

Le tourisme vert est peu développé sur la commune. Les gîtes ruraux sont inexistants et la commune ne possède pas de terrain de camping. Malgré tout, plusieurs circuits de randonnée ont été mis en place, permettant aux promeneurs de découvrir le patrimoine naturel et bâti de la commune avec de nombreux points de vue remarquables sur la vallée de l'Indre.

Ainsi, en 1994, la commune a signé une convention relative au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées et a adhéré à la Fédération Française de Randonnées Pédestres.

Ainsi, le territoire communal est concerné par 4 circuits de 6,5 km, 6 km, 15 km et 22 km, passant pour trois d'entre eux par le bourg. Ils entrent dans le schéma départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Des sentiers répertoriés en petites randonnées ont également été mis en place sur l'ensemble du territoire communal, totalisant une longueur de 62,2 km.

Cependant, la vallée de l'Indre reste en général inaccessible et peu mise en valeur.

Le golf

La commune accueille le complexe sportif du Golf départemental du Val de l'Indre ayant une forte attractivité sur les communes environnantes des cantons limitrophes et même au-delà.

Depuis 1989, le parcours de golf est géré par un syndicat mixte constitué par le Conseil Général de l'Indre, la ville de Châteauroux, la commune de Villedieu et la Chambre de Commerce et d'Industrie. Il s'étend sur 60 ha dans l'ancien parc du château acquis par la commune en 1986 alors qu'il était en friche. Il comprend 18 trous et un Club House (depuis 1995).







Quelques vues du cadre paysager dans lequel évolue le complexe golfique

Bien plus qu'un simple sport, le golf se démocratise depuis plusieurs années et attire de plus en plus d'amateurs qui profitent ainsi de la multiplication des parcours, de la médiatisation des grandes compétitions et des nouvelles formules de cours plus adaptées. Le golf bénéficie par ailleurs d'un cadre de sous-bois et d'espaces légèrement vallonnés, au milieu desquels serpente la Trégonce.

Son parcours à la fois technique et convivial lui confère une excellente image auprès des golfeurs de l'Indre et même au-delà, ce qui lui vaut d'attirer une forte clientèle de passage. Il est à noter que la Fédération Française de Golf et de nombreux spécialistes classent le golf du Val de l'Indre parmi les tout premiers de la Région Centre, voire au premier rang.
En effet, ce dernier a vu sa gestion déléguée à la société Formule Golf, filiale de la SAUR, qui apporte son expérience nationale et son savoir-faire dans tous les aspects de la gestion d'un parcours, parmi la vingtaine qu'elle commercialise et gère en France.
Forte d'un personnel qualifié de 7 personnes, l'équipe de Formule Golf organise tout au long de l'année des animations, des compétitions et propose différentes formules d'apprentissage. L'école de golf propose à une quarantaine d'enfants et une cinquantaine d'adultes de découvrir ce sport, se perfectionner, voire parfaire leur niveau afin de rejoindre les 300 membres inscrits.

Par ailleurs, le couplage du golf et du restaurant « Les Terrasses du Parc » comble le public par sa situation au beau milieu du parcours golfique.
Le complexe golfique est bien positionné, à proximité du centre bourg mais on peu noter l'absence de liaisons directes, surtout piétonnes, entre les deux espaces.
De plus, l'équipement hôtelier est absent et ne permet pas de retenir les golfeurs et les touristes pour un séjour dans la commune, leur permettant de s'attarder dans les environs et de profiter des richesses patrimoniales de la commune. C'est pourquoi la commune souhaite depuis plusieurs années réhabiliter le château et ses communs en complexe hôtelier, en lien avec le golf.

ENJEUX COMMUNAUX

Le diagnostic du territoire communal nous amène à mettre en avant ses potentialités et ses faiblesses ce qui permet de soulever certains enjeux pour son développement.

Après avoir connu une déprise démographique, Villedieu retrouve une embellie depuis 1990. A l'instar des communes situées à proximité de l'agglomération castelroussine, Villedieu profite de la perte de population touchant Châteauroux.
Cependant, cette croissance démographique ne s'explique pas seulement par ce phénomène. La commune possède en effet de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants.
Tout d'abord, la commune possède une position privilégiée par rapport à l'agglomération castelroussine et au réseau routier. Située sur l'axe de la RN 143, voie de communication entre Tours, Châteauroux et Montluçon, son positionnement à l'ouest de Châteauroux la place à seulement 5 km de l'autoroute A20 desservant l'ensemble des communes de l'agglomération.
Villedieu offre de plus un cadre de vie de qualité aux personnes désirant vivre en milieu rural tout en ayant une accessibilité accrue aux bassins d'emploi proches (agglomération de Châteauroux et Buzançais).
L'une des conséquences de ce mouvement positif est l'augmentation importante du nombre résidences principales.

**** La commune doit développer son urbanisation pour satisfaire à la demande forte de nouveaux arrivants, qui est par ailleurs variée en terme de type de logements. L'étude du développement urbain a montré que celui-ci s'était réalisé suivant l'axe de la RN 143. Il faudra donc veiller à ne pas accentuer l'étalement urbain.***

**** Néanmoins, Villedieu a tendance à devenir une commune exclusivement résidentielle. Pour retenir sa population active, la commune devra veiller au maintien et au développement de ses activités artisanales et industrielles.***

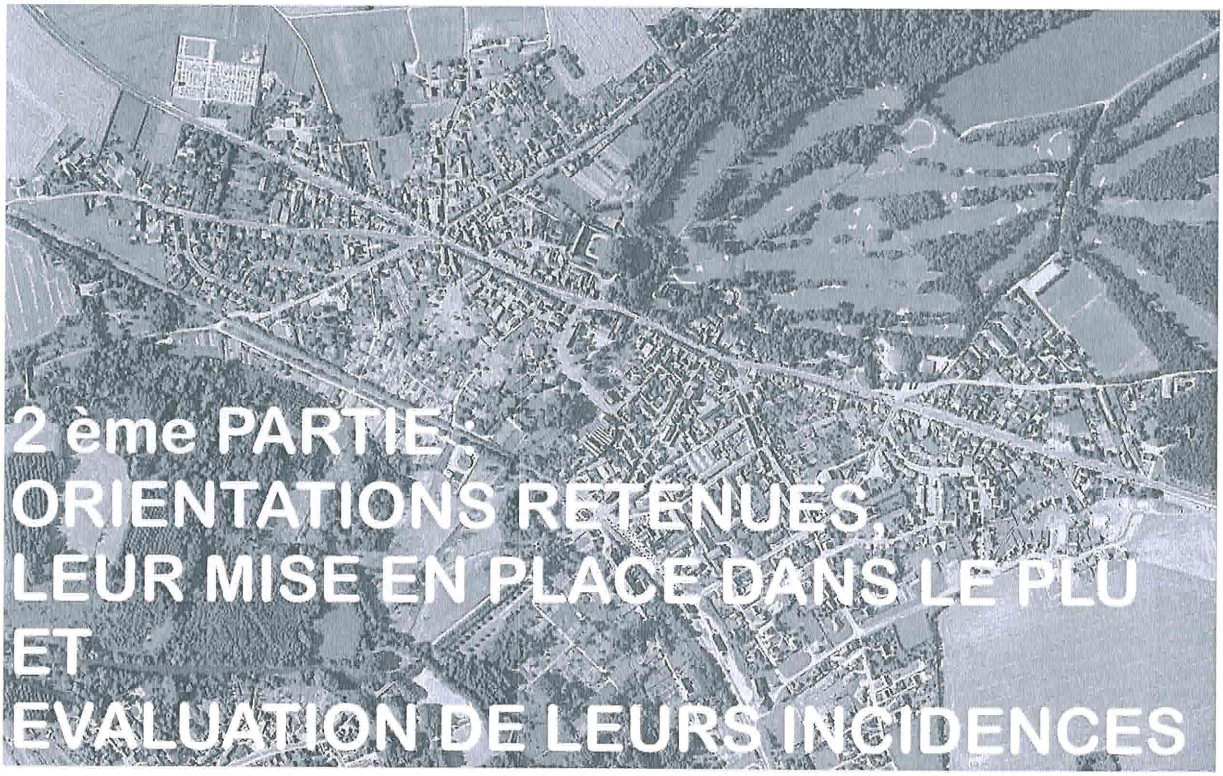
**** Par ailleurs, pour faire face à l'arrivée de nouveaux habitants, l'offre en équipements publics, en commerces et services de proximité devra être réétudiée.***

**** Pour maintenir sa population, améliorer le cadre de vie des théopolitains et offrir des atouts supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants, la commune devra préserver et valoriser ses potentialités et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains ou architecturaux. La vallée de l'Indre pourrait être ainsi mieux valorisée et l'urbanité du centre-bourg améliorée.***

**** Afin de développer l'activité touristique du complexe golfique, la commune peut miser sur l'attractivité de son potentiel patrimonial, et valoriser les ressources historiques et culturelles au niveau du château.***

**** Le diagnostic a montré que l'activité agricole reste un atout et un des éléments forts du tissu économique et social de la commune. Il conviendra donc de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de protéger le milieu agricole.***

**** Enfin, la qualité des sites et des milieux naturels (zones humides, vallées, massifs boisés,...), ainsi que la présence de certains éléments naturels (haies, bois, mardelles, alignement d'arbres remarquables) dans l'espace agricole devront être pris en compte pour permettre leur préservation.***



2 ème PARTIE :
ORIENTATIONS RETENUES, LEUR MISE EN PLACE DANS LE PLU ET EVALUATION DE LEURS INCIDENCES

LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic effectué dans la 1ère partie a permis de soulever des enjeux pour l'avenir de la commune. Il a permis de recenser les besoins présents et futurs et il a servi de base de réflexion pour les élus communaux afin qu'ils retiennent des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pour délimiter ensuite les zones et pour rédiger un règlement.
Les choix retenus vont ainsi permettre de définir un projet pour la commune. Ils concourent à déterminer les orientations générales du PADD présentées et développées dans un document séparé du rapport de présentation.

A partir des éléments du diagnostic, le Conseil Municipal a décidé d'orienter son PADD autour des choix suivants :

I – AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

Par la définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat
Par la diversification de l'offre en logement
Par la restauration et la réutilisation du bâti ancien inoccupé

II – POURSUIVRE LA POLITIQUE D'IMPLANTATION D'ENTREPRISES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Par l'extension de la zone d'activités de la Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne

III – PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU CENTRE-BOURG

Par la restructuration, l'animation et la création de nouveaux quartiers et secteurs de développement
Par le recentrage des nouvelles zones constructibles autour du centre-bourg

IV – REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET DES NOUVEAUX ARRIVANTS EN MATIERE D'EQUIPEMENT

Par la construction d'une structure d'hébergement pour personnes âgées
Par la construction d'une halte-garderie
Par l'agrandissement de l'école maternelle

Par le projet de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (complexe aquatique et sportif)
Par la réhabilitation de l'ancien Prieuré en médiathèque-bibliothèque
Par le projet de complexe hôtelier privé au niveau du château
Par le projet de construction d'un Dojo

V – AMELIORER LE CADRE DE VIE URBAIN ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

Par le projet d'embellissement du centre-bourg
Par le projet de coulée verte et de zone de promenade et de loisirs au niveau de l'allée de Mehun
Par la réfection de la station d'épuration
Par la préservation des milieux naturels et de l'espace agricole

LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS

Les choix retenus par la commune de Villedieu-sur-Indre pour l'élaboration du P.L.U. se traduisent par la délimitation de zones. Celles-ci sont de nature à assurer un juste équilibre entre les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économe des espaces naturels.

I – L'ESPACE URBAIN

Les zones urbaines U

Les zones urbaines correspondent à une zone urbaine d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et les constructions à implanter.
Elle correspond aux secteurs agglomérés de la commune et concerne, le bourg de Villedieu, le village de Mehun et le hameau de Chambon.

Ces zones comprennent quatre sous-secteurs : Ua, Ub, Uc et Uy.

Le sous-secteur Ua

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central correspondant au bourg ancien (habitat plus dense).
Il englobe le cœur historique du centre bourg qui se caractérise par un alignement des constructions sur rue et par une urbanisation densifiée. Il comprend principalement le secteur lié à l'axe de développement constitué par l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue du Général de Gaulle, mais également la partie ancienne du village de Mehun liée à la route de Neuillay.
Dans ce sous-secteur, des prescriptions concernant l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments permettent de conserver un front bâti homogène et confèrent aux voies de circulation un véritable caractère de rue.

Le sous-secteur Ub

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère résidentiel dominant. Il correspond à la partie du bourg de construction plus récente (tissu plus lâche de zone essentiellement pavillonnaire).
Dans le bourg de Villedieu, il englobe les zones de maisons individuelles situées aux entrées est et ouest de la partie agglomérée (lotissements récents), au nord le long de la route de Chézelles (urbanisation linéaire) et au sud au niveau du nouveau quartier de Pousse-Pénille et des Jardins.
Dans le village de Mehun, il comprend l'urbanisation linéaire des avenues Jean Monnet et Léon Blum et le lotissement récent situé au niveau de la route de Neuillay.
Par rapport au POS précédent, le nouveau zonage U intègre des parcelles autrefois classées en zone d'urbanisation future (1NA) qui maintenant sont urbanisées. Ainsi, le projet de l'O.P.A.C. du quartier Pousse-Pénille récemment réalisé a été classé en sous-secteur Ub.

Le sous-secteur Uc

Il correspond à une zone d'urbanisation diffuse faiblement équipée, et devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau, dans lequel il n'y a pas d'assainissement collectif.

Ce sous-secteur concerne uniquement le hameau de Chambon pour éviter le mitage de l'espace agricole.
Ces secteurs ont été délimités de façon à obtenir des terrains suffisamment grands pour une urbanisation future et ils ont été définis de façon à éviter tout développement anarchique conduisant à un mitage de l'espace et à une consommation excessive des terres agricoles.
Les opérations d'ensemble ou collectives (groupe d'habitations, immeubles collectifs, lotissements) y sont interdits.
Par rapport au POS précédent, le nouveau zonage Uc prend en compte les activités agricoles en réduisant le nombre de parcelles autrefois classées en zone NB.

Le sous-secteur Uy

Réservé aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ce sous-secteur correspond à la zone d'activités communautaire située en bordure de la RN 143, à l'entrée est du bourg.
Par rapport au POS précédent, il intègre la partie de la zone autrefois classée en 2NA qui s'est urbanisée depuis 1990.

Les zones d'urbanisation future AU

Destinées à permettre le développement futur de la commune, elles correspondent à des zones naturelles ou agricoles non desservies dont l'urbanisation ne peut être engagée que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation).
L'élaboration d'un schéma d'aménagement sera demandé pour tout projet d'aménagement sur les zones AU et sera un préalable à leur urbanisation. Leur objectif est de prévoir de quelle manière chaque nouvelle zone urbanisable s'insèrera dans le tissu urbain existant et s'intègrera dans le paysage environnant, et de quelle façon chaque nouvelle opération d'ensemble pourra se connecter aux réseaux existants.

Les sous-secteurs AUa et AUb

Ces sous-secteurs sont destinés à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers.
Deux types de sous-secteurs sont créés : l'un qui permette une urbanisation à court terme (sous-secteur AUa) et l'autre qui permette une urbanisation de façon différée (AUb) lorsque les sous-secteurs à court terme n'offriront plus une capacité urbanisable suffisante pour le type d'occupation souhaitée. Cela permet de hiérarchiser l'ouverture dans le temps de ces zones et permet à la commune de lui laisser le temps d'avoir la maîtrise foncière de ces ensembles. Ce sous-secteur AUb est fermé à l'urbanisation ; toute opération d'aménagement est interdite. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une étude préalable puis par une modification du P.L.U.
Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont donc délimitées. Leur localisation a été définie de façon judicieuse de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg pour éviter l'étalement urbain le long de la RN 143.
Afin d'assurer la desserte de ces zones, des emplacements réservés sont créés.
Par ailleurs, afin de ceinturer l'urbanisation et de créer une interface avec l'espace agricole, une bande d'espaces boisés classés sont créés dans les secteurs les plus exposés aux pressions urbaines.

Sont concernés les secteurs suivants :
- Au nord et à l'ouest du bourg :
Situé entre la zone urbaine Ub et le projet touristique lié au golf, le site de la scierie est classé en AUa afin de prévoir sa reconversion future.

Par rapport au POS précédent, le secteur urbanisable à court terme au lieu-dit « La Ramée » est maintenu et son périmètre réadapté de façon à relier la zone urbaine qui s'était étalée le long de la route de Chézelles au nord et la zone urbaine liée à la route d'Argy.
La commune ayant la volonté politique d'urbaniser l'entrée ouest du bourg, dans le prolongement de la zone urbaine située au niveau du chemin rural de la Vallée Jacob, le secteur de la Vallée Jacob est classé en AUa et un dossier définissant le projet urbain est présenté en annexe du rapport de présentation dans le cadre de l'amendement Dupont.
Dans un souci de ceinturer l'urbanisation autour du centre bourg et de combler les « dents creuses », un sous-secteur AUb est créé au lieu-dit « Le Bourg-Ouest » de façon différée, compte tenu de sa topographie plus accidentée.

- A l'est du bourg :

La commune souhaitant poursuivre l'urbanisation de la partie est du bourg, un grand sous-secteur AUa est délimité de façon cohérente. Il s'agit d'abord de ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire le long de la RN 143 et de préserver l'unité paysagère agricole à la sortie du bourg. Dans un souci de limiter l'urbanisation et de son recentrage autour du centre bourg, le périmètre de ce sous-secteur est délimité au nord par le lotissement récent (maisons type « américain ») en s'appuyant sur l'espace boisé classé situé plus au sud.
Les accès, débouchés et réseaux des lotissements situés autour peuvent être utilisés. Il s'agira d'avoir une réflexion globale d'aménagement du secteur afin de ne pas reproduire l'urbanisme au coup par coup constaté sur les différentes phases du développement urbain du « Clos ».



Préservation de l'unité paysagère agricole
À l'entrée est du bourg

Au niveau du chemin du Petit Bois, deux sous-secteurs à urbaniser sont créés en lien avec le complexe golfique, afin de proposer une offre de logement différente, compatible au caractère du site du golf. Le plus grand sera urbanisable lorsque le stade sera déplacé.

- Dans le centre du bourg :

La commune souhaite poursuivre le développement urbain du nouveau quartier de Pousse-Pénille et des jardins. Un sous-secteur urbanisable à court terme est donc créé dans le prolongement de l'opération de logements locatifs et le site de la future résidence pour personnes âgées. Deux autres sous-secteurs sont urbanisables de façon différée à proximité. La présence toute proche des jardins et l'ambiance végétale du secteur seront un élément à prendre en compte dans l'aménagement du quartier.

- Dans le village de Mehun :

Dans un souci de développer l'urbanisation dans le village de Mehun et de modifier sa morphologie urbaine linéaire, le secteur de « La Petite Nourraie » est maintenu urbanisable à court terme mais son contour est réadapté par rapport au POS précédent.
Une extension urbaine de la zone sera possible à long terme avec la création d'un sous-secteur AUb, dont le périmètre a été défini de façon à préserver les activités agricoles situées à proximité.

Le sous-secteur AUℓ

Ce sous-secteur est destiné à accueillir de l'habitat résidentiel ou de loisirs tourné sur le Golf et les activités de loisirs qui pourront se créer, ainsi que des constructions à vocation sportive, éducative ou de loisirs.
Les constructions à vocation d'habitat résidentiel ou de loisirs devront avoir une architecture de qualité s'intégrant et se déclinant de façon harmonieuse sur l'ensemble du site. L'article 11 du règlement pourra apporter des recommandations dans ce sens. Par ailleurs, les opérations d'ensemble devront respecter les dispositions d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Un sous-secteur comprend le château et ses communs et s'étend jusqu'au lieu-dit « Les Meez » situé plus au nord. Il permettra notamment la réalisation des projets hôteliers et touristiques en lien avec le golf ainsi que d'opérations d'habitat résidentiel ou de loisirs. Un espace boisé classé sera conservé et un autre créé en limite nord de cette zone, de façon d'une part à créer une interface avec l'unité paysagère agricole, et d'autre part à « tourner » cette nouvelle entité à vocation de loisirs vers le golf.

Un autre sous-secteur est créé au lieu-dit « Les Aubus », toujours en lien avec le golf, séparé du précédent par la vallée de la Trégonce.

Enfin, un sous-secteur AUℓ est créé en bordure de la RN 143, face à la zone d'activités communautaire, en limite de la commune de Niherne de façon à pouvoir y développer un projet de complexe sportif et aquatique, permettant ainsi de déplacer le stade existant de son emplacement actuel. Il est bordé d'un espace boisé classé à créer dans un souci de préservation de l'unité paysagère agricole.

Le sous-secteur AUy

Pour permettre l'extension de la zone d'activités artisanales et industrielles de la Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne, un sous-secteur est créé dans le prolongement de celui existant. D'une largeur de 160 mètres, il sera bordé d'un espace boisé classé à créer afin de constituer une zone tampon avec l'unité paysagère au nord et le golf à l'ouest.

II – L'ESPACE AGRICOLE

La zone à vocation agricole A

Elle couvre la majeure partie du territoire communal et est matérialisée dans le zonage du P.L.U. par la zone A.

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme (Loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) précise :

« Peuvent être classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ***à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A*** *»*

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées doivent donc être liées à **l'activité agricole** : l'article L.311-1 du code rural (Loi N° 97.1051 du 18/11/1997) stipule :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant

une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ***ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole*** *qui sont dans le prolongement de l'acte de production* ***ou qui ont pour support l'exploitation.*** *Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil ».*

Cette rédaction sous-entend donc trois types d'activités agricoles :
1. les activités agricoles par nature : ce sont celles qui *« maîtrisent et exploitent un cycle biologique de caractère animal ou végétal » ;*

2. les activités agricoles par relation ; deux types d'activités sont concernées :
2.1. celles qui *« prolongent l'acte de production »* ;
2.2. celles qui ont *« pour support l'exploitation » ;*

3. les activités mixtes : celles exercées par l'exploitant en dehors de son exploitation avec ou sans lien avec son activité agricole principale (activité à caractère artisanal, commercial, de services...).

Conformément à l'article L.311.1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A2 du PLU est proposée:
En zone agricole sont admises :
« les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole **(1)**, *aux activités prolongeant l'acte de production* **(2.1)** *et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation* **(2.2)** *sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées ».*

De façon générale, cette rédaction implique que toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites en zone A afin d'assurer la pérennité des structures agraires et de permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régulation du prix des terres, freins à la spéculation) : sur son principe cette rédaction n'inclut pas les activités mixtes **(3)** dont les limites sont aujourd'hui trop floues (compatibilité avec la nature même de la zone A, différence de traitements entre les catégories socioprofessionnelles).

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural), le **changement de destination des constructions existantes y est désormais interdit.**

Par ailleurs, il convient de rappeler que par définition (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Dans la zone A, les espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole ou site de mardelles) ainsi que des allées avec alignements d'arbres remarquables sont classés à protéger. Le classement d'un espace boisé interdit tout défrichement. De plus, les coupes et abattages, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants, seront soumis à autorisation de la DDAF. Ce classement ne pourra être modifié qu'à l'issue d'une révision du PLU.

Enfin, il est souhaitable que le règlement de la zone reprenne les orientations de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (voir fiche dans le règle-

ment de la zone A). Cette charte sera adaptée en fonction du milieu :
- pour les constructions neuves isolées
- pour les constructions faisant partie d'un cadre bâti.

Au regard de la loi Paysage du 8 janvier 1993 en cas de disparition de végétaux qui présentaient des éléments forts du paysage, ceux-ci devront être replantés pour recomposer l'équilibre végétal initial.

III – LES MILIEUX NATURELS

Les zones naturelles protégées N

Elles correspondent à des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui les composent ou de l'existence de risques naturels. Dans cette zone sont définis plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des milieux différents, soumis à des contraintes particulières. L'appellation de ces sous-secteurs se veut facilitée : a comme archéologie, b comme bois, c comme carrières, h comme habitat, j comme jardins, ℓ comme loisirs et v comme vallée.
Les zones naturelles sont dites « non strictes », c'est-à-dire qu'elles peuvent changer de vocation naturelle en fonction des projets naissants ou s'achevant (par exemple l'exploitation d'une carrière) par une révision simplifiée du PLU.
Le parti de la commune de Villedieu a été de ne pas créer d'espaces boisés classés dans les zones naturelles car elles subissent moins de pressions que l'espace agricole par exemple. Cependant, au regard de la loi Paysage du 8 janvier 1993 en cas de disparition de végétaux qui présentaient des éléments forts du paysage, ceux-ci devront être replantés pour recomposer l'équilibre végétal initial.

Le sous-secteur Na

Il correspond à un milieu à protéger en raison de la présence de richesses archéologiques (secteur des Sables et Camp de César). En cas de découverte, dans les secteurs répertoriés, il sera demandé immédiatement la présence d'un archéologue de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le sous-secteur Nb

Il correspond à des secteurs boisés qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et sylvicole. Il correspond à de grandes entités cohérentes, entièrement boisées ou non, mais qui coïncident avec un patrimoine autrefois boisé dont la vocation demeure.
Sont concernés :
- l'entité constituée des Bois Bézard, La Grosse Taille et le Bois Moret au nord,
- l'entité formée au niveau du Bois du Caillereau au sud.

La création de ce sous-secteur vise deux objectifs :
- apporter une plus grande souplesse dans la gestion des massifs boisés de plus de 25 hectares déjà protégés par le Code Forestier (Plan Simple de Gestion, Loi Sérot) en évitant leur classement en espaces boisés à conserver (qui interdit tout défrichement ou tout changement d'affectation du sol),
- rédiger un règlement adapté à ce type de zone pour permettre une bonne gestion de ces espaces (en évitant des révisions systématiques du document d'urbanisme pour des aménagements d'infrastructures publiques ou privées) tout en excluant toute possibilité de construction à vocation d'habitat.

Le sous-secteur Nc

Il correspond aux exploitations de carrières actuelles ou à venir. Sont concernés deux périmètres d'exploitation autorisés par la DRIRE sur le territoire communal :
- au lieu-dit « Le Bois du Prieuré », l'autorisation d'exploiter (sable de mine) près de 12 ha est valable de 1998 à 2013 par l'entreprise Lavaux.
- au lieu-dit « Le Bois de Villedieu », l'autorisation d'exploiter (sable) environ 100 ha est valable de 1987 à 2017 par l'entreprise Lagarde.

Est également concerné le lieu-dit « Le Bois de Galvaux » où l'entreprise Lavaux souhaite étendre sa carrière de matériaux alluvionnaires, anciennement exploitée par les Carrières de Clion.

Le sous-secteur Nh

Il correspond à de l'habitat isolé présentant un caractère patrimonial de qualité.

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural), **le changement de destination des constructions existantes y est désormais interdit.**

Pour pallier à cette disposition restrictive, la création d'une zone **N à vocation d'habitat** a été instituée afin de permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural et d'inciter à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant.
Si, cette zone permet la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, **elle ne permet pas la construction de nouvelles habitations (il n'y a pas de terrain à bâtir dans les zones Nh).**

Par ailleurs, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :
- d'une part l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions-constructions neuves sont interdites, les reconstructions doivent faire l'objet d'une grande vigilance),
- d'autre part le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale (sur le principe qu'un changement d'affectation ne consiste pas simplement à « caser » ce que l'on veut faire dans le volume disponible mais implique **aussi et surtout** le respect de l'existant). Les travaux qui seront engagés devront respecter les règles de l'art d'un bâtiment ancien.

Ces sous-secteurs (de taille et de capacité limitées, voire réduits à une seule parcelle) ont été délimités avec le concours des représentants de l'agriculture associés au groupe de travail (Chambre d'Agriculture, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) en prenant en compte le principe de l'équilibre entre :
- le maintien et le développement d'une agriculture durable qui reste la vocation prioritaire de l'espace agricole (dont le respect des prescriptions de distance pour les installations soumises au règlement sanitaire départemental, installations classées pour l'environnement, épandages, etc..),
- le maintien et/ou l'installation d'une population non agricole qui occupe et/ou recherche à vivre (dans) un espace naturel de grand intérêt et en voie de désertification.

Cette cohabitation raisonnée (et raisonnable) implique donc le respect de cet équilibre : les secteurs où les exploitations en activité cohabitent avec les habitations de tiers non liés à l'activité agricole sont maintenues en zone A, les secteurs où le bâti des anciennes exploitations et/ou des « locatures » mérite d'être conservé ont été classés en zone Nh.

Enfin, la création de nouvelles zones Nh au sein de la zone A peut impliquer que certaines constructions agricoles spécifiques (notamment celles liées à des conditions de distance et/ou installations classées) **devront être démontées ou détruites** dés lors qu'elles ne seront plus nécessaires à l'activité agricole.

Le sous-secteur Nj

Il correspond à des secteurs de jardins à préserver ou à des secteurs paysagers tampons entre la zone agricole et les zones constructibles.
Un sous-secteur est créé entre l'urbanisation du quartier de Pousse-Pénille et le remblai de la voie ferrée afin de préserver les jardins familiaux.
D'autres sous-secteurs Nj ont été créés dans le hameau de Chambon afin de créer une zone tampon entre l'activité agricole et la zone Uc.



Jardins du quartier Pousse-Pénille à préserver

Le sous-secteur Nℓ

Il correspond à un site réservé à des équipements éducatifs, de sports, de loisirs et aux installations du golf.
Sont concernés les sites suivants :
- le complexe sportif du golf,
- le château de Chamousseau et son lycée,
- les sites en remblai au niveau de l'allée de Mehun, qui ont pour vocation d'accueillir des de structures sportives et de loisirs, notamment un Dojo.

Le sous-secteur Nv

Il correspond aux secteurs de vallée : la zone inondable de l'Indre, les fonds humides correspondant aux ruisseaux de la Trégonce et de la Claise, et aux thalwegs de Mézières et des Vaux.
Ces secteurs sont à protéger en raison de l'existence de risques et de nuisances (inondations) et de la qualité des sites et des paysages.

Dans le cas de la vallée de l'Indre, le sous-secteur englobe les zones submersibles de l'Indre, définies dans les servitudes d'utilité publique, qui comprennent les zones a (submersibles de grand débit) et b (zones inondables complémentaires) du POS précédent.
Le règlement de la zone Nv n'admet qu'une utilisation limitée du sol, compatible avec les règles du Plan de Surfaces Submersibles, après avis du Service Hydraulique, et en attente de la validation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Indre.
La vallée de la Trégonce est protégée dans sa traversée du golf et du centre bourg.

III – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES

Le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM)

La commune de Villedieu-sur-Indre possède un bâtiment inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) générant un périmètre de protection. Il s'agit de l'église Saint-Sébastien, située dans le centre bourg.

La loi SRU du 13 décembre 2000 permet dans son article 40 de modifier le périmètre des Monuments Historiques fixé arbitrairement à 500 m en tous points de l'église dans le cas présent, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec le Maire.
A l'instar de celui de nombreuses communes, le développement de Villedieu ne s'est pas fait par effet concentrique mais linéairement le long des voies de circulation.
Dès lors, une adaptation du périmètre de protection de 500 m s'est imposée, celui-ci étant de nature à convenir à tous les cas de figures, sans tenir compte des spécificités morphologiques urbaines locales.
Le plan inclus au dossier montre très précisément le choix des zones à protéger. Une visite fine sur place a permis de réduire considérablement les anciennes contraintes du périmètre de 500 m et de cibler plus précisément un nouveau périmètre adapté à la réalité du site.
Au regard de la loi, la procédure réglementaire liée à la loi du 31 décembre 1913 articles 13 bis et 13 ter reste la même.
Lorsque les vues et les perspectives sont incluses dans le champ de visibilité du Monument Historique, ceci engage un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le PPM est donc un outil beaucoup plus adapté pour la protection du paysage urbain que le périmètre de 500 m qui ne tenait pas compte du développement particulier de la commune.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans le cadre de la procédure de PLU, la commune souhaite protéger les éléments végétaux remarquables situés dans la zone A, dans le cadre des dispositions édictées par les articles L 130-1, L 130-2 et R 130-6 du Code de l'Urbanisme et de l'Arrêté Préfectoral DDA.389.778-3574 du 3 octobre 1978.
Le PLU peut classer comme EBC les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ou des sites environnementaux sensibles comme les mardelles. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages dans les EBC sont soumis à autorisation de la DDAF, sauf exceptions prévues à l'Arrêté du 3 octobre 1978.

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I - AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Loi SRU

Les perspectives d'évolution de la commune de Villedieu-sur-Indre tentent, avec la mise en œuvre du PLU, d'allier développement de l'urbanisation, extension des installations artisanales et industrielles, préservation de l'activité agricole et respect des éléments patrimoniaux et naturels. Elles sont en adéquation avec les orientations de la Loi SRU.
L'établissement des zones U et AU permettent d'avoir des réserves foncières pour répondre à des besoins –espérés- en constructions à court et moyen terme. La délimitation des zones A et N permettent de mettre en place une gestion parcimonieuse de l'espace rural, une protection des éléments naturels remarquables et une protection des biens et des personnes contre les risques naturels.

Loi Paysages

Conformément à la Loi Paysages du 8 janvier 1993, les espaces intéressants comportant des boisements, même isolés, sont protégés. Les éléments naturels situés dans la zone agricole A, fondamentaux pour le patrimoine paysager communal sont, pour certains, inscrits comme espaces boisés classés. Les grands massifs forestiers sont eux aussi préservés de par leur classement dans un sous-secteur Nb.

Loi Barnier

L'article 52 (amendement Dupont) de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 (Loi Barnier), relative au Renforcement de la Protection de l'Environnement a modifié l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui instaure de nouvelles marges de recul en bordure des axes à grande circulation. Son objectif est d'inciter à une réflexion globale et préalable à l'aménagement futur des abords des axes routiers.
Ce projet urbain qui doit être traduit dans le rapport de présentation (voir document annexé) et dans le règlement du PLU permettra de lever les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (voir règlement) qui stipule qu'un projet d'aménagement peut déroger à la marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 143 en-dehors des espaces urbanisés si un « projet urbain » justifie des dispositions prises en terme de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages. Le règlement permet ici une réduction de la marge de recul à 25 m de l'axe de la RN 143.
Les bâtiments d'exploitation agricole (à l'exclusion des logements) sont admis dans cette bande de 75 m.
En ce qui concerne l'urbanisation de l'entrée ouest du bourg au lieu-dit « La Vallée Jacob », un dossier de présentation du « projet urbain » est annexé au rapport de présentation.
Enfin, l'urbanisation de la parcelle 110 à Chambon ne nécessite pas la réalisation d'un dossier spécifique, au vu de sa position de « dent creuse » dans le hameau.

Contraintes liées au bruit des Transports Terrestres

L'arrêté préfectoral du 9 août 2001 a classé le RN 143 dans sa traversée du territoire communal en voie bruyante de catégorie 3. Par conséquent, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la plateforme de la RN 143, les constructions nouvelles à usage d'habitat doivent, lorsqu'elles sont exposées aux bruits de la voie, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur).

II - AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

La commune de Villedieu est couverte par le périmètre du SCoT.
Suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU), un Syndicat Mixte d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été créé en 2002 pour remplacer le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Agglomération de Châteauroux approuvé en 1975, actualisé en 1985 et devenu obsolète.
Du point de vue de l'organisation institutionnelle, le périmètre du SCoT est confondu avec celui du Pays, à l'exception de deux communes. Un diagnostic du territoire sera effectué en 2004 avant de réfléchir à son avenir pour les 10 années à suivre.
Contrairement au Schéma Directeur qui portait essentiellement sur la destination générale des sols, le SCoT est un outil de planification stratégique destiné à servir de référence aux différentes politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements commerciaux, d'environnement et d'organisation de l'espace. L'élaboration du SCoT supposera donc la construction à l'échelle du territoire d'un projet collectif prenant en compte l'ensemble de ses composantes : économiques, sociales, urbaines, culturelles et environnementales.
Le PLU devra donc être compatible avec les dispositions du futur SCoT en cours d'étude.

III - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (voir dossier)

Les servitudes d'utilité publique sont en principe des servitudes instituées au regard de réglementations qui ne relèvent pas directement du code de l'Urbanisme. L'article L.123-1 précise que le PLU doit respecter les servitudes d'utilité publique.

Servitude de protection des Monuments Historiques

L'église Saint-Sébastien est un monument historique inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH). La servitude d'utilité publique s'applique donc dans un Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour du monument.

Servitudes concernant les terrains des cours d'eau non domaniaux

Une servitude de libre passage a été instituée sur les berges de la Trégonce sur une largeur de 4 m pour permettre le libre passage des engins mécaniques d'entretien.

Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz

Il s'agit de l'antenne de Buzançais. La zone non aedificandi est de 2 m de part et d'autre de la canalisation de 100 mm.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport d'énergie électrique

Il s'agit d'un ouvrage de transport (ligne 90 kV Buzançais-Le Madron) et d'un ouvrage de distribution.

Servitudes relatives aux chemins de fer

La ligne Châteauroux-Joué-les-Tours interdit aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 m de la ligne.

Servitude d'alignement

Il existe une servitude d'alignement sur la rue Grande, la route de Neuillay, la route de Chézelles et la route d'Argy.

Servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles

La commune de Villedieu est traversée par les zones spéciales de dégagement des liaisons hertziennes. Dans ces zones, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées au plan par rapport au niveau de la mer, ou 25 m par rapport au niveau des sols.

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

La commune est traversée par le câble de télécommunication n°203 et le câble de télécommunication fibre optique F 239 (Tours-Châteauroux).

Servitudes en zones submersibles

Le plan des zones submersibles de l'Indre et les dispositions techniques applicables à ces zones ont été approuvés par décret au Conseil d'Etat en 1974. En attendant la validation d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), la zone Nv correspond au Plan des Surfaces Submersibles de l'Indre où ne sont admises que des occupations du sol compatibles avec les risques d'inondation.

IV – AVEC LES AUTRES INFORMATIONS DU « PORTER A CONNAISSANCE »

Protection des antiquités historiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) devra être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des 14 sites identifiés sur le territoire communal (annexé aux servitudes). Toute découverte sera signalée au service archéologique de la DRAC.

Servitude d'élagage en bordure de chemins

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 1980 portant servitude de visibilité d'élagage en bordure des chemins départementaux et communaux limite le développement des haies dans les zones de terrain désignées dans le tableau annexé au dossier des servitudes.

Recul des constructions par rapport aux routes départementales

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.
Hors agglomération, le long des RD 67 et 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
Hors agglomération, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

L'évaluation de l'incidence des choix retenus (choix qui ont permis d'établir le PADD et de mettre en œuvre le PLU) sur le respect de l'équilibre entre les trois dimensions (sociales, économiques et environnementales) piliers du développement durable, est la suivante :

I – SUR LA DIMENSION SOCIALE

Recherche d'une diversification de l'offre en logement, tant en neuf qu'en réhabilitation par :

- la création de zones AU dans le bourg, permettant de constituer une réserve foncière à moyen et long terme pour la construction de nouveaux logements (types variés),
- la création d'une zone Uc dans le hameau de Chambon, pour les candidats qui souhaitent des terrains plus vastes et indépendants,
- la mise en place de zones Nh dans l'ensemble de l'espace agricole, permettant aussi de revitaliser un espace rural et de restaurer un patrimoine bâti ancien de qualité.

Recherche d'un rééquilibrage démographique de la population par :

- l'accueil de nouvelles familles
- de nouvelles orientations concernant le 3ème âge (construction d'une maison de retraite,...) et les enfants (construction d'une halte-garderie).

Recherche d'une cohabitation nécessaire et souhaitable entre les professionnels agricoles et les autres utilisateurs de l'espace rural par :

- la mise en place d'une zone agricole A permettant de limiter au maximum les conflits d'usage dans le respect des réglementations en vigueur,
- la mise en place de zones naturelles N permettant de donner à l'espace rural une valorisation adaptée à ses fonctions dans un cadre reconnu et accepté par tous.

Maintien et développement d'un dynamisme socioculturel par :

- la création de nouveaux équipements publics sportifs (Dojo, projet d'un complexe sportif et aquatique), culturels (bibliothèque-médiathèque),...
- le maintien d'une vie associative développée.

II – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE

Par l'extension d'une zone d'activités adaptée et cohérente :

- développement de la zone communautaire d'activités artisanales et industrielles située à un emplacement stratégique en bordure de la RN 143 à l'entrée est du bourg, pour accueil-

lir de nouvelles entreprises et tenter de retenir la population active.

Par le développement d'un pôle touristique liée au golf :

- projet d'un complexe touristique et hôtelier lié à la restauration du château et de ses communs.

Par la mise en place d'une zone agricole A au règlement strict où toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires

Par la création d'un ensemble de petites zones Nh à vocation d'habitat afin d'inciter à la reprise de bâtiments anciens permettant ainsi :

- de valoriser un patrimoine de qualité qui n'est plus adapté à son usage d'origine (principalement agricole) et qui est souvent délaissé,
- de donner un volant important de travail à l'artisanat du bâtiment dont le poids économique est extrêmement important en espace rural,
- d'offrir des possibilités nouvelles de rentabilisation économique de leur patrimoine à des petits propriétaires souvent âgés qui recherchent à se rapprocher des centres urbains.

III – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Par la création d'une zone Nv de protection des zones humides et des zones inondables au niveau de l'ensemble des cours d'eau du territoire communal

Par le report en espaces boisés classés des éléments naturels remarquables (intérêt paysager, environnemental ou sylvicole) situés dans la zone A

Par la création d'une zone Nb qui vise à apporter une plus grande souplesse dans la gestion des grands massifs boisés avec un règlement adapté pour permettre une bonne gestion du bois

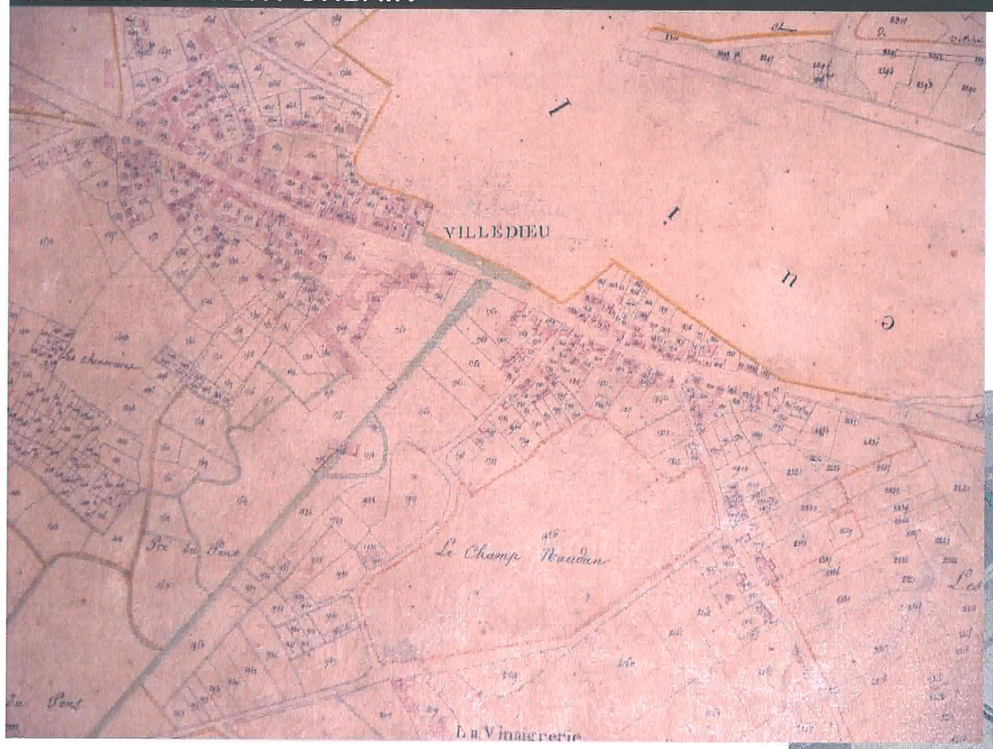
Par la création d'un ensemble de petites zones Nh à vocation d'habitat témoins d'un passé architectural ou historique intéressant, dans le cadre d'une restauration stricte (seules les extensions mesurées sont autorisées) et de qualité (maintien des volumétries, respect des ouvertures et des matériaux, etc...)

Par la compatibilité du P.L.U. avec les Lois d'aménagement et d'urbanisme et la prise en compte des autres informations du « porter à connaissance de l'Etat »

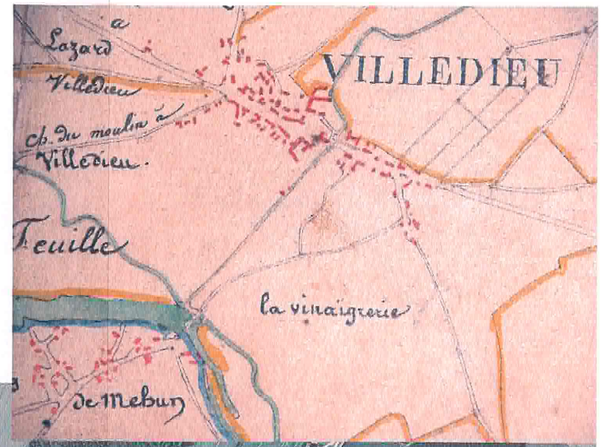
TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

ZONES	SOUS-SECTEURS	SURFACE (en ha) des zones dans le POS avant la révision	SURFACE (en ha) des zones dans le PLU après la révision
U	Ua		32,57
	Ub	U : 104,2	80,81
	Uc	NB : 12,2	7,71
	Uy		11,43
	TOTAL ZONE U		**130,75**
AU	AUa		35,94
	AUb	1NA et 1NAa : 19,2	16,68
	AUℓ	3NA : 4,4	37,91
	AUy	2NA : 33,7	15,35
	TOTAL ZONE AU		**104,15**
A	A		
	TOTAL ZONE A	NC : 4 756,6	**3 628,25**
N	Na	1NDd : 18,6	17,44
	Nb		843,24
	Nc		124,57
	Nh		12,95
	Nj		1,73
	Nℓ	2ND : 160,6	57,52
	Nv	1ND,1NDa, 1NDb et 1NDc : 585,9	918,40
	TOTAL ZONE N		**1 975,85**
TOTAL		5 777	**5 839** (nouveau cadastre, y compris voiries publiques)
EBC		698	133,65

DEVELOPPEMENT URBAIN



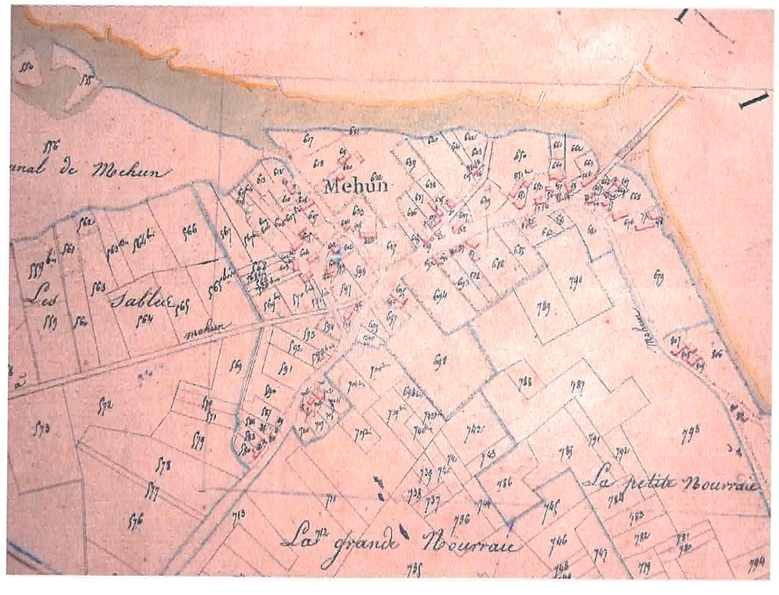
Développement urbain du bourg de Villedieu et du village de Mehun : comparaison 1826 / 1999
Influence de la vallée de l'Indre et des axes de communication



En haut : le bourg de Villedieu en 1826

En bas : le village de Mehun en 1826

Source : plan cadastral, 1826, sans échelle





Source : IGN orthophotoplan, 1999
Cabinet DAYOT Urbanisme, février 2004