

### 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

##### 3.1.1. LES OBJECTIFS

###### □ Rappel du contexte et des enjeux

THEMES	CONTEXTE	ENJEUX
<b>Situation et desserte</b>	.situation en limite de la grande aire urbaine de Châteauroux .localisation centrale entre Châteauroux et la Châtre .réseau routier de 3 <sup>ème</sup> catégorie, de liaisons locales intercommunales	.prendre en compte la sécurité dans les déplacements le long des voies départementales 19 et 74, de transit en direction de Châteauroux et d'Ardentes
<b>Population</b>	.264 habitants en 2012 .population en progression modérée mais régulière (atout de l'accessibilité à Châteauroux, située à 25 km) .Perspectives de développement très modérées à l'échelle du département (prospectives INSEE)	.entretenir le mouvement modéré d'accueil de la population à Lys-Saint-Georges .renouveler les générations
<b>Habitat</b>	.développement régulier du parc de logements .parc de logements individuels .taux de vacance des logements modéré à l'échelle du département, des potentiels de retour sur le marché en secteur rural .refus récents de certificats d'urbanisme	.organiser la reprise de la construction dans les secteurs urbains .développer l'hébergement touristique
<b>Consommation foncière</b>	.surface moyenne de terrain en individuel de 3 700 m <sup>2</sup> , sur 20 logements entre 1999 et 2010 .éclatement de la construction sur le territoire, contexte également conditionné par la qualité du centre-bourg qui est à préserver	.limiter la consommation foncière .densifier les principaux hameaux .contenir l'urbanisation linéaire
<b>Activité</b>	.nombre limité d'activités .dépendance aux grands pôles d'emplois, notamment dans l'agglomération de Châteauroux .atouts liés au patrimoine et aux paysages .agriculture liée à l'élevage, comprenant plusieurs installations classées	.valoriser le potentiel communal : artisanat, tourisme, agriculture .conserver les paysages pour développer le tourisme vert et de découverte
<b>Equipement</b>	.proximité du pôle d'équipement de Neuvy-Saint-Sépulchre .équipements liés aux loisirs et à la nature .station d'épuration pour le centre-bourg, d'une capacité de 50 équivalent/habitant .pas de captage AEP sur la commune	.faciliter l'accès aux équipements du bourg (mairie - école - cimetière) .densifier en tenant compte de l'absence de réseau collectif d'assainissement en-dehors du bourg
<b>Paysage</b>	.Boischaud méridional : vallonnement et bocage .paysage de plaine à l'est, prémices de la Champagne Berrichonne .château et église classés monuments historiques, en promontoire au-dessus de la vallée du Gourdon	.préserver l'architecture et l'urbanisme du bourg .préserver les paysages des vallées de la Bouzanne et du Gourdon .prendre en compte les vues emblématiques du territoire, notamment préserver le versant sous le promontoire du bourg
<b>Environnement</b>	.ZNIEFF de type 1 « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges » .milieux de vallées riches et identifiés par la trame verte et bleue locale : Bouzanne et Gourdon, bocage .faible niveau de risques et nuisances .risque de remontées de nappe dans les vallées .territoire à forte contrainte pour le développement de l'éolien, compte tenu de la valeur paysagère et du patrimoine	.préserver les vallées et la ZNIEFF .contenir la construction pour ne pas fragmenter le territoire

En synthèse, Lys-Saint-Georges est une commune rurale en limite de la grande aire urbaine de Châteauroux. Son patrimoine architectural et paysager est riche et lui a permis d'être reconnue dans le territoire départemental. Le bocage reste dense et marque le paysage des vallées. Elles sont identifiées par la trame verte et bleue du Pays de la Châtre-en-Berry : bocage, prairies, zones humides.

Ses atouts pour le développement de la population reposent principalement sur son accessibilité depuis l'agglomération de Châteauroux, et sur la qualité de son cadre de vie. Elle connaît un développement de population modéré mais régulièrement positif d'un recensement à l'autre. Les enjeux en matière d'activité renvoient au potentiel touristique, à l'hébergement et aux activités liées au patrimoine en particulier.

#### □ Objectifs population - habitat - consommation foncière

POPULATION / HABITAT	MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
.Tendre vers 300 habitants à horizon 2025-2030, ce qui correspond au rythme de développement sur le long terme (base de l'évolution 1968 - 2012 : + 1,1 % par an)	.Réduire la consommation foncière en approchant 50 % (entre 1999 et 2010, la surface moyenne des terrains est de 3 700 m <sup>2</sup> )
.Besoin en construction estimé entre 23 et 30 logements, en tenant compte d'une légère baisse du taux d'occupation par logement	.Diversifier la taille des parcelles
.Engager des opérations d'ensemble au Rochet et à Fondeville	
.Conforter les hameaux qui possèdent une défense incendie	

Les scénarios sont présentés dans le diagnostic. Le scénario retenu correspond au projet communal d'entretenir le mouvement d'accueil de population, sans faire muter l'ambiance rurale et le cadre de vie. Il prend également en compte un niveau d'équipement, qui serait non adapté à un renforcement important de population.

Le projet respecte les objectifs retenus lors de la délibération de prescription du PLU du 17 novembre 2010, qui précisait en particulier :

- assurer un développement raisonné et équilibré de l'habitat ;
- distribuer, développer et agencer les zones d'urbanisation, en favorisant l'intégration et la recomposition en fonction de l'organisation et de l'agencement du tissu et du bâti existant, de la structure urbaine, du caractère et de la juxtaposition des différents espaces.

Les objectifs de population peuvent être atteints :

- la commune est située dans la grande aire urbaine de Châteauroux, qui peut être facilement atteinte par la D990 (Châteauroux-Aigurande) par l'ouest via les D69 et D74, et la D943 (Châteauroux-la Châtre) via la D69 ;
- des blocages sont apparus ces dernières années, en l'absence de document d'urbanisme : refus de certificats d'urbanisme, incertitudes pour les propriétaires sur les possibilités de construire ;
- la volonté est de développer prioritairement dans les secteurs du Rocher et de Fondeville, bien situés par rapport aux voies de circulation principales et qui ont connu les plus forts développements ;
- les principaux propriétaires concernés de ces villages ont été rencontrés et ont confirmé l'existence de projets (le Rocher) ou la possibilité de libérer les terres pour la construction (Fondeville).

OBJECTIFS	2011	2025 / 2030	COMMENTAIRES
Nombre d'habitants	257	300	.Calculs effectués en 2015 sur la base des données INSEE 2011. Tendances non remise en cause par les données 2012 (264 habitants) .Amortissement du développement de population par rapport à la période 1999 – 2011 : + 1,7 % en moyenne annuelle
Nombre de résidences principales	111	136	Le taux d'occupation 2025/2030 de 2,21 correspond à un retour au taux de 2007 (2,3 en 1999, 2,2 en 2007, 2,3 en 2011)
Taux d'occupation	2,31	2,21	
<b>Logements à créer pour</b>		(arrondi à)	
Remplacement des logements disparus		10	Sur la base 1999 / 2011 (9 logements), à proportion sur 14 ans. Dont estimation par la commission communale, sur des bâtiments agricoles situés dans les zones agricoles et naturelles, pour une destination habitat après changement de destination : 4 logements
Variation du parc secondaire et vacant		- 8	Sur la base 1999 / 2010 (- 7 logements), à proportion sur 14 ans. Dont estimation par la commission communale. 1 potentiel réel à partir d'un logement vacant / 4 en potentiel incertain

Variation du nombre d'occupants		5	(population 2011 / taux d'occupation 2025/2030) - résidences principales 2011
Point d'équilibre		7	(10 - 8 + 5)
Effet démographique		19	(population 2025/2030 - population 2011) / taux d'occupation 2025/2030
Total		26	Point d'équilibre + effet démographique

Le nombre de logements à créer est d'environ 2 logements par an. La commune doit pour cela engager des opérations d'ensemble sur les principaux potentiels fonciers à Fondeville et au Rocher. Le chiffre tient compte d'objectifs sur le parc vacant (sur 8 logements en quasi-totalité hors villages, 1 seul représente un véritable potentiel pour une résidence principale) et les changements de destination (4 logements).

Parmi les logements vacants, ne constituent pas un potentiel des constructions d'intérêt patrimonial (maison du parlement et annexe, musée dans le bourg, l'Hôpital), des bâtiments désormais occupés ou en gîte ou agricoles (6) et un bâtiment en ruine. Parmi les 8 logements vacants restant après ces déductions, et suite à des contacts entre la commission communale PLU et les propriétaires, seul un est réellement un potentiel pour une résidence principale.

#### □ Objectifs activité - équipement

ACTIVITE	EQUIPEMENT (déplacement)
.Permettre la diversification des activités, principalement artisanales et touristiques	.Faciliter l'accès aux équipements du bourg (mairie- école)
.Agriculture : limiter la consommation des terres agricoles et gérer l'éloignement des tiers (activités d'élevage)	.Gérer la sécurité le long des voies de circulation de transit en direction de l'agglomération de Châteauroux

Les objectifs sont liés à la présence de l'artisanat, activité de proximité traditionnelle du milieu rural. Il faut favoriser son maintien, donc permettre à des bâtiments de s'implanter dans les hameaux sous réserve de ne pas produire des risques ou nuisances.

La commune n'a pas vocation à créer une zone d'activité compte tenu du contexte rural et du nombre limité d'activités non agricoles. Il est également nécessaire de favoriser avant tout le remplissage des zones existantes sur les autres communes, et leurs développements éventuels sur des communes mieux situées par rapport aux grandes voies de circulation.

Le paysage et le patrimoine permettent d'envisager un développement d'activités liées au tourisme vert, notamment d'hébergement, dans le respect des paysages qui constituent un point fort de la commune.

Les activités agricoles sont importantes pour l'économie communale. L'activité d'élevage est très liée à la constitution du paysage rural. La préservation des sites des exploitations est un des objectifs du projet.

Le projet respecte les objectifs retenus lors de la délibération de prescription du PLU du 17 novembre 2010, qui précisait en particulier :

- assurer un développement raisonné et équilibré de l'habitat (...) et en offrant à la population des services adaptés ;
- répondre aux enjeux de la préservation et de la mise en valeur des grands paysages et des patrimoines emblématiques, de l'environnement et des milieux naturels, tout en assurant la pérennité et les capacités d'évolution des activités agricoles.

□ Objectifs paysage - environnement

PAYSAGE	ENVIRONNEMENT
<p>.Préserver les perspectives sur l'église et le château depuis la vallée du Gourdon</p> <p>.Protéger les versants de la vallée du Gourdon, sous le bourg et en vis-à-vis du bourg d'où se dégage une perspective de grande ampleur sur l'espace rural</p> <p>.Protéger le paysage rural</p>	<p>.Protéger la ZNIEFF « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges », réservoir de biodiversité majeur du territoire</p> <p>.Protéger les continuités naturelles : vallées de la Bouzanne et du Gourdon</p> <p>.Contenir la construction pour ne pas fragmenter le territoire, conserver les échanges de vallée à vallée.</p>

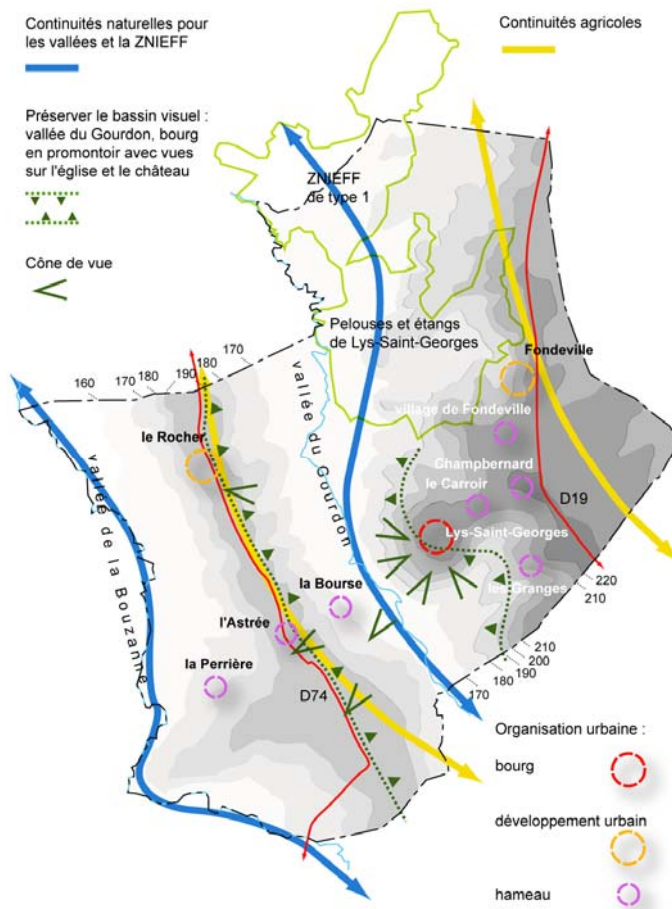
Les objectifs ont été retenus conformément aux enjeux environnementaux sur le territoire, qui sont la ZNIEFF et les milieux de vallée. La commune est largement concernée par une continuité verte et bleue identifiée à l'échelle du Pays, en particulier sur les milieux boisés et de prairies. La préservation du paysage de bocage est également un point important pour le cadre de vie et le tourisme.

Le projet respecte les objectifs retenus lors de la délibération de prescription du PLU du 17 novembre 2010, qui précisait en particulier :

- répondre aux enjeux de la préservation et de la mise en valeur des grands paysages et des patrimoines emblématiques, de l'environnement et des milieux naturels, tout en assurant la pérennité et les capacités d'évolution des activités agricoles.

### 3.1.2. LA SPATIALISATION DU PROJET

Deux scénarios ont été discutés pour conduire au projet de zonage.

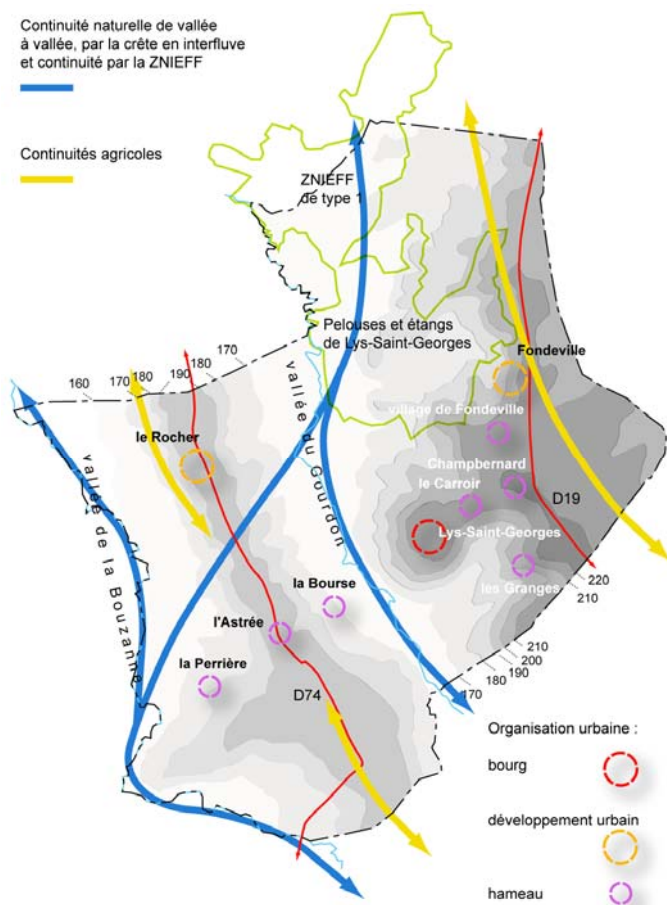


Tronc commun au deux scénarios

- préserver le bourg, sans développement urbain ;
- appuyer les développements urbains sur les hameaux à dominante de construction récente de Fondeville et du Rocher, par densification ;
- permettre des comblements d'espaces libres dans des hameaux où la défense incendie est assurée.

Scénario 1

- délimiter un bassin visuel dans la vallée du Gourdon pour préserver le paysage et les covisibilités avec l'église et le château. Versant du Gourdon à constructibilité limitée ou interdite face au château, jusqu'au niveau de la D74 ;
- préserver deux continuités naturelles : vallée de la Bouzanne / vallée du Gourdon et ZNIEFF ;
- délimiter des zones agricoles sur le plateau Nord-Est et de part et d'autre de la crête en interfluve entre les vallées du Gourdon et de la Bouzanne.



### Scénario 2

- délimiter des zones naturelles continues du rebord du plateau agricole et de la ZNIEFF, à la vallée du Gourdon et à la vallée de la Bouzanne, en passant par la crête intermédiaire ;
- délimiter des zones agricoles sur le plateau Nord-Est et dans deux secteurs où sont situées les exploitations agricoles (du Plessis à l'Anglée et au Nord de Rocher).

Le scénario 1 a été retenu :

- il renvoie directement à l'organisation du territoire en vallées et versants, et aux enjeux paysagers liés, sans minimiser la vocation agricole ;
- il prend en compte le bassin visuel de la vallée du Gourdon, à préserver pour le paysage, le cadre de vie et pour favoriser le tourisme vert sur la commune.

### 3.1.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES OBJECTIFS GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Le travail sur les objectifs et scénarios a permis d'identifier les thèmes importants du projet de politique d'urbanisme :

- conserver le cadre de vie rural et favoriser la qualité de vie des habitants de Lys-Saint-Georges ;
- protéger les vues sur le château et l'église ;
- protéger l'environnement des vallées de la Bouzanne et du Gourdon, en permettant le développement d'un tourisme vert, respectueux des paysages ;
- préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole ;
- poursuivre un développement démographique raisonné, égal à la croissance connue ces dernières années, en limitant la consommation foncière ;
- assurer la sécurité le long des voies départementales.

Le PADD a été mis en forme selon les thématiques définies par le code de l'urbanisme dans son article L.151-5. Les thèmes renvoient aux objectifs définis par le code de l'urbanisme dans son article L.101-2, pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME	ORIENTATIONS GENERALES DU PADD
<p><i>L'équilibre entre :</i></p> <p>a) <i>Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</i></p> <p>b) <i>Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</i></p> <p>c) <i>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</i></p> <p>d) <i>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;</i></p> <p>e) <i>Les besoins en matière de mobilité</i></p>	<p>.Poursuivre un développement démographique raisonné, environ égal à la croissance connue ces dernières années. Tendre vers une population de 300 habitants à l'horizon du PLU 2025-2030</p> <p>.Veiller à la qualité des aspects extérieurs des constructions contemporaines</p> <p>.Favoriser une diversité architecturale et urbaine afin d'éviter « l'uniformité pavillonnaire », et d'enrichir le tissu urbain contemporain.</p> <p>.Encourager la reprise du bâti traditionnel</p> <p>.Réserver environ 6,5 ha dont 5 ha en consommation foncière pour un objectif de 26 logements à horizon 2025-2030, et 1,5 ha en rétention foncière, représentant une réduction approchant 50 % de la consommation foncière</p> <p>.Prendre en compte les covisibilités paysagères avec le château et l'église, monuments historiques, depuis la vallée du Gourdon et la D74 en crête opposée de vallée</p> <p>.Préserver les espaces agricoles d'une urbanisation incompatible avec l'activité agricole, et favoriser le maintien de la polyculture d'élevage</p> <p>.Maintenir et préserver les espaces naturels bordant les cours d'eau de la Bouzanne et du Gourdon</p> <p>.Préserver le bourg, limiter son développement, prendre en compte les vues depuis la vallée du Gourdon</p> <p>.Urbaniser en respectant les caractéristiques des villages, notamment dans une forme regroupée</p> <p>.Autoriser les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, en zones agricole ou naturelle, lorsqu'ils sont d'intérêt patrimonial</p> <p>.Sécuriser la circulation dans la commune (aménagement d'un carrefour, limitation d'accès, ...)</p>
<p><i>2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</i></p>	<p>.Intégrer le bâti sur les lignes de crête, préserver des haies dans leur environnement</p> <p>.Avoir une politique d'acquisition foncière autour du château et du bourg</p>
<p><i>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</i></p>	<p>Activité</p> <p>.Développer une activité économique diversifiée et adaptée au territoire, basée sur le tourisme, l'artisanat et l'agriculture</p> <p>.Favoriser le développement de l'hébergement touristique, les activités agritouristiques, les loisirs liés à la découverte du territoire, et préserver la zone de loisirs autour de l'étang communal</p> <p>.Préserver l'éloignement des bâtiments agricoles avec les bâtiments tiers</p> <p>Equipement</p> <p>.compléter les équipements existants : parking, agrandissement du cimetière</p> <p>.poursuivre la réalisation des points de collecte</p>

	<p>Déplacement .Faciliter les liaisons douces vers le milieu naturel, et continuer à entretenir le réseau dédié aux randonnées pédestres</p> <p>Communications électroniques et réseaux énergétiques . Militer en faveur d'une desserte numérique adaptée aux espaces de vie et de développement urbain principaux du territoire communal .Accompagner la politique de la Communauté de communes du Val de Bouzanne en matière énergétique</p>
<i>4° La sécurité et la salubrité publiques</i>	<p>.Tenir compte des possibilités de défense incendie dans le choix des zones constructibles .Préserver les rives des cours d'eau de la Bouzanne et du Gourdon, pour favoriser la qualité de l'eau .Veiller à ne pas engendrer de sur-fréquentation sur les axes et carrefours dangereux, et contenir l'étalement urbain le long des voies départementales qui assurent une fonction de transit .Aménager le carrefour de Fondeville sur la D19 .Prendre en compte dans le projet urbain, le caractère dangereux de deux carrefours près de l'Anglée et au Plessis</p>
<i>5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</i>	<p>.Prendre en compte les sensibilités et risques naturels présents sur le territoire : topographie, retrait/gonflement des sols argileux</p>
<i>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</i>	<p>.Protéger la ZNIEFF de type 1 « Pelouses et étangs de Lys Saint Georges » .Préserver les corridors écologiques de nouvelles coupures .Préserver les vallées de la Bouzanne, du Gourdon et de l'Aubord, qui organisent la trame des milieux humides, et les corridors qui font le lien entre les milieux humides, les bois et les prairies</p>
<i>7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</i>	<p>.Réduire la consommation de l'espace, optimiser la consommation foncière dans les opérations d'ensemble</p>

### 3.1.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La surface consommée par l'habitat durant la période 1999 à 2010 est de 7,5 ha pour 20 logements. Pour modérer la consommation de l'espace, le PADD affiche l'objectif de réserver environ 6,5 ha, dont 5 ha en consommation foncière pour un objectif de 26 logements à horizon 2025-2030, et 1,5 ha au titre de la rétention foncière, représentant une réduction approchant 50 % de la consommation foncière sur la période 1999-2010.

Des opérations d'ensemble seront engagées pour optimiser la consommation foncière. Deux secteurs sont identifiés à Fondeville et au Rocher.



### 3.2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.2.1. L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

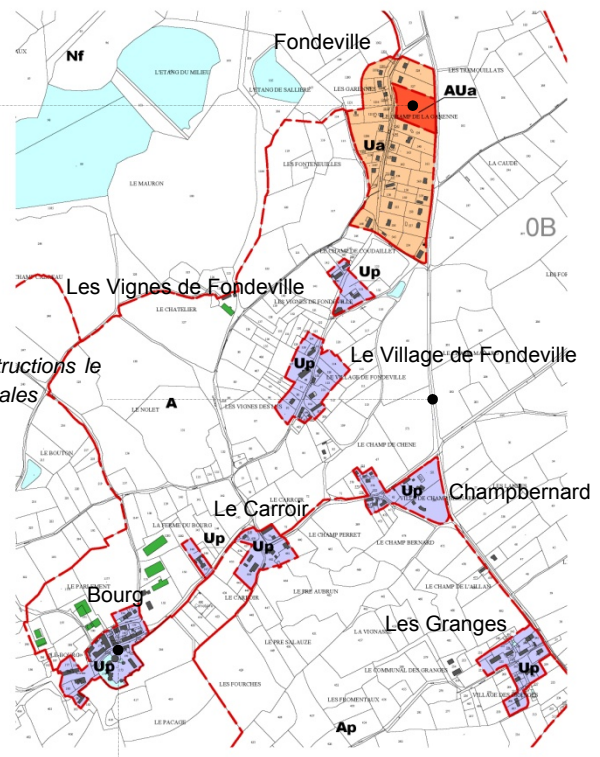
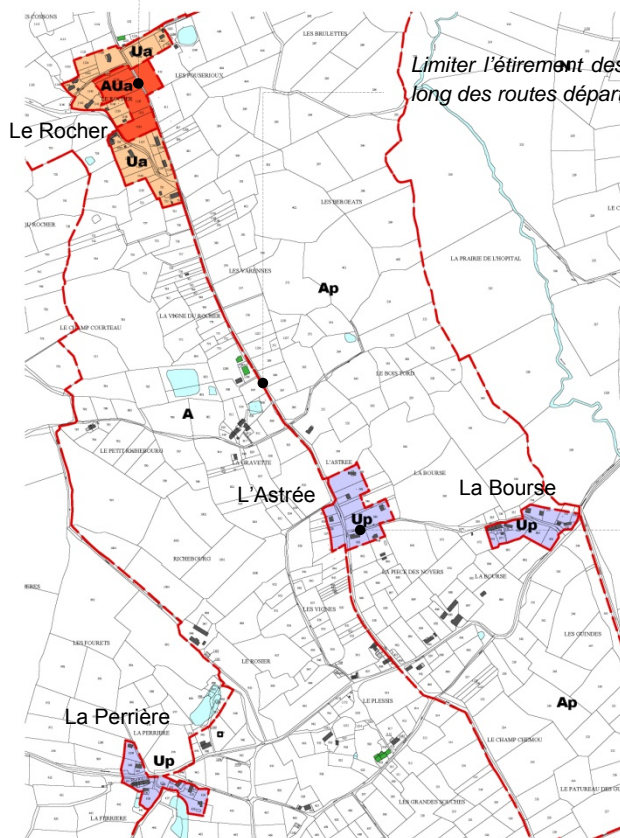
□ Les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat

Le potentiel de construction	Surface (ha)	Logements	Commentaires
<b>Potentiel constructible U</b>			
Ua	1,4	5	Potentiel constructible maximum dans le tissu urbain pour le logement. Le règlement dans les zones urbaines permet des activités qui pourront réduire le potentiel pour les logements (exemple : projet de bâtiment artisanal à la Perrière)
Up	2,6	13	
<b>Potentiel constructible AUa</b>			
Fondeville	0,8	4 à 6	Surfaces hors emprise des voies existantes. Secteurs à orientations d'aménagement et de programmation
Le Rocher	1,7	10 à 11	
Total	6,5	32 à 35	Pour un objectif de 26 logements sur 5 ha de consommation foncière, ce qui correspond à la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière d'environ 1,3 (5 ha / 6,5 ha)

*AUa. Positionner les zones d'habitat futur à proximité des secteurs en développement de Fondeville et du Rocher, classés en zone Ua*

*Ua. Les secteurs ont accueilli environ la moitié des nouvelles constructions entre 1999 et 2010*

*Limiter l'étalement des constructions le long des routes départementales*



*Up. Préserver le patrimoine bâti dans le bourg et les hameaux anciens (Up), permettre des comblements dans les espaces libres*

*Les secteurs Up comprennent des maisons anciennes regroupées. Le classement en zone urbaine a aussi pour objectif de permettre plus facilement des extensions et annexes. La mairie et la salle des fêtes sont situées dans cet ensemble de secteurs.*

*U et AU. Contenir globalement l'habitat pour préserver le paysage rural et les vues sur le patrimoine classé de Lys-Saint-Georges (château et église)*



**Zone Ua** - La zone urbaine Ua est à vocation principale d'habitat et d'activités complémentaires compatibles. Elle comprend deux secteurs qui ont accueilli environ la moitié des nouvelles constructions entre 1999 et 2010 : Fondeville, le Rocher.

**Fondeville** : les constructions datent principalement de ces dernières décennies. Le secteur est situé le long de la D19 qui permet d'accéder rapidement à Ardentes et à l'est de l'agglomération de Châteauroux.

Le contour de secteur s'est calé à l'est sur la D19 et à l'ouest sur le chemin rural des Garennes. Le long de ce chemin, une bande en fond de parcelles permettra uniquement l'implantation d'annexes. Le chemin n'est pas destiné à être aménagé.

Au nord, il exclut un terrain en pointe qui est destiné à être aménagé pour améliorer la visibilité depuis le stop sur la D19. Un emplacement est réservé au bénéfice de la commune dans cet objectif. Au sud, il est limité à un chemin qui prend accès sur la D19. Il est ainsi conservé un interstice vert entre Fondeville et le secteur des Vignes de Fondeville composé de maisons plus anciennes. L'objectif est de conserver l'environnement naturel autour du plan d'eau communal destiné aux loisirs, et de limiter l'extension urbaine.

**Le Rocher** est un village d'habitations anciennes et récentes. Le secteur est situé le long de la D74 qui permet d'accéder rapidement au sud de l'agglomération de Châteauroux.

La zone constructible s'est calée sur l'enveloppe urbaine. A l'ouest et au sud, la zone constructible intègre les constructions existantes et les dents creuses. Au sud, l'extension n'est pas envisageable le long de la D74 pour motif de sécurité, car de nouveaux accès individuels seraient alors nécessaires. A l'ouest, une partie en virage et en pente, occupée par une prairie, est exclue du secteur constructible.

Au nord, le secteur est limité aux constructions existantes le long du chemin des Coudières, en tenant compte de la présence d'un bâtiment agricole à conserver. A l'est, les terrains situés dans l'enveloppe urbaine délimitée par le réseau de haies en périphérie, sont en zone à urbaniser en partie. Les haies en périphérie de la parcelle sont préservées par le projet de PLU, pour l'intégration dans le paysage. Le zonage conforte le hameau, en maintenant son caractère compact.

**Zone Up** - La zone urbaine Up est à vocation principale d'habitat et d'activités complémentaires compatibles, à dominante de constructions anciennes et où l'objectif est de préserver des caractéristiques urbaines traditionnelles. Ponctuellement, des constructions supplémentaires pourront être réalisées, en préservant un caractère compact.

**Le bourg de Lys-Saint-Georges** comprend le château et l'église classés monuments historiques et un ensemble urbain ancien homogène et bien conservé, de taille limitée. Le caractère patrimonial et la situation en belvédère au-dessus de la vallée du Gourdon sont à préserver. Ces deux points l'emportent sur tout autre objectif. La zone urbaine est donc délimitée autour de l'existant, en incluant les espaces publics autour de l'église.

A proximité mais détachés et côté plateau, le hameau du Carroir et le secteur mairie-salle des fêtes sont également classés en zone urbaine autour de l'existant. L'objectif est surtout de permettre au bâti existant de vivre, sans renforcement urbain important. Autour de la mairie et de la salle des fêtes, des extensions ou aménagements pourront également être plus facilement engagés.

**Le Village de Fondeville et les Vignes de Fondeville** sont proches, séparés par des prairies. Ils sont situés sur le plateau, sans impact pour le grand paysage. Ils sont classés en zone urbaine. Des constructions peuvent être envisagées, en conservant une forme regroupée.

**Le hameau des Granges** est composé de maisons anciennes. Il est situé le long de la D19 et proche de Tranzault. Un gîte rural est présent. Le classement en zone urbaine permettra au bâti existant de vivre et de se développer (annexes, extensions, changements de destination), sans limitation.

**Le hameau de Champbernard** est un hameau d'habitations anciennes et récentes, où une dent creuse est identifiée (terrain en vente). Du côté de la D19, de nouveaux accès sur la départementale sont interdits pour la sécurité routière.

**Le hameau de la Bourse** situé en bas de versant, est intégré dans le paysage de vallée. Un confortement peut être envisagé le long du chemin de la Bourse, par un classement en secteur Up. Au-dessus de ce hameau, des constructions sont situées en partie médiane du versant de vallée et remontent jusqu'à la D74. Ce secteur est très sensible car il est situé face au bourg de Lys-Saint-Georges, de l'église et du château. Le secteur a donc été classé en Ap : secteur agricole avec objectif de préservation du paysage.

Le secteur Up du **hameau de l'Astrée** est situé de part et d'autre de la D74. A l'est, il comprend l'enveloppe construite avec quelques constructions de ces dernières décennies. A l'ouest, il comprend une construction et un terrain où un certificat d'urbanisme positif a été accordé. Deux dispositions réglementaires ont été instituées en complément pour gérer la sécurité (limitation des accès sur la D74) et l'intégration dans le paysage depuis le versant est de la vallée du Gourdon (haies et boisements à préserver côté est).

**Le hameau de la Perrière** est situé le long de la D69. Une activité artisanale est présente. La zone urbaine couvre les constructions regroupées. Elle permettra au bâti existant de vivre, de se densifier et à l'activité présente de se développer (projet en cours en 2016), dans un secteur par ailleurs neutre pour le grand paysage. Rappelons que la commune n'a pas créé de zone d'activité compte tenu du contexte rural et du nombre limité d'activités non agricoles. Il faut de ce fait que les activités disséminées dans les hameaux puissent se développer.

**D'autres hameaux**, insuffisamment constitués et / ou avec des exploitations agricoles à proximité et / ou des problèmes importants de sécurité routière, ne sont pas retenus en zone constructible, en particulier l'Anglée, le Village de l'Anglée et le Plessis. La réglementation de l'urbanisme permet néanmoins au bâti existant de vivre (extensions, annexes), sous conditions.

**Zone AUa** - Il s'agit de la zone destinée à accueillir les développements urbains dans les deux secteurs de Fondeville et du Rocher.

Les deux secteurs s'inscrivent dans les enveloppes urbaines des deux hameaux. A l'est du Rocher, des haies en périphérie à l'est sont préservées par le projet de PLU, pour l'intégration dans le paysage de vallée.

Zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat	Surfaces PLU	Potentiel en construction
Ua	11,5 ha (0,9 %)	1,4 ha
Up	15,5 ha (1,2 %)	2,6 ha
AUa	2,5 ha (0,2 %)	2,5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>29,5 ha (2,3 %)</b>	<b>6,5 ha</b>

Au total, 29,5 ha sont classés en zones urbaine et à urbaniser, et 6,5 ha représentent un potentiel constructible. Le PADD indique un objectif d'environ 6,5 ha de réservation foncière, dont 5 ha de consommation foncière pour la construction neuve.

Un coefficient de rétention foncière de 1,3 est retenu, soit la part correspondant à la non utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains nus. Parmi les motifs traditionnellement observés : successions en cours, terrains reçus en héritage qu'il n'est pas prévu de vendre, terrains réservés en extension de la propriété bâtie, construction différée, ... Le potentiel de 6,5 ha correspond à une capacité de 32 à 35 logements. Pour 26 logements, environ 5 ha est nécessaire (5,5 logements à l'ha). La différence correspond à la rétention foncière estimée, d'environ 1,5 ha.



La préservation du paysage de vallée et des perspectives sur le bourg, son église et le château, conditionne les choix de développement urbain sur la commune.

**Projet urbain et servitudes d'utilité publique :**

- le périmètre de 500 mètres autour de l'église et du château classés monuments historiques, recouvrent les zones urbaines Up du bourg, du secteur mairie - salle des fêtes et du hameau du Carroir, délimitées autour des constructions existantes. Ce périmètre est de 500 mètres de rayon en tout point des monuments historiques protégés.

Les autres servitudes d'utilité publique (transport d'énergie électrique, protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles) ne recouvrent pas de zones urbaines.

**Projet urbain et aptitude des sols à l'assainissement individuel :**

- aptitude satisfaisante à favorable : bourg, Fondeville, le Rocher, les Vignes de Fondeville, Village de Fondeville, secteur mairie - salle des fêtes, l'Astrée ;
- aptitude en partie satisfaisante à favorable et en partie moyenne : le Carroir ;
- aptitude limitée : les Granges, Champbernard, la Bourse, la Perrière.

Le schéma directeur d'assainissement a été approuvé le 16 octobre 2001. Il définit l'aptitude des sols en 5 classes :

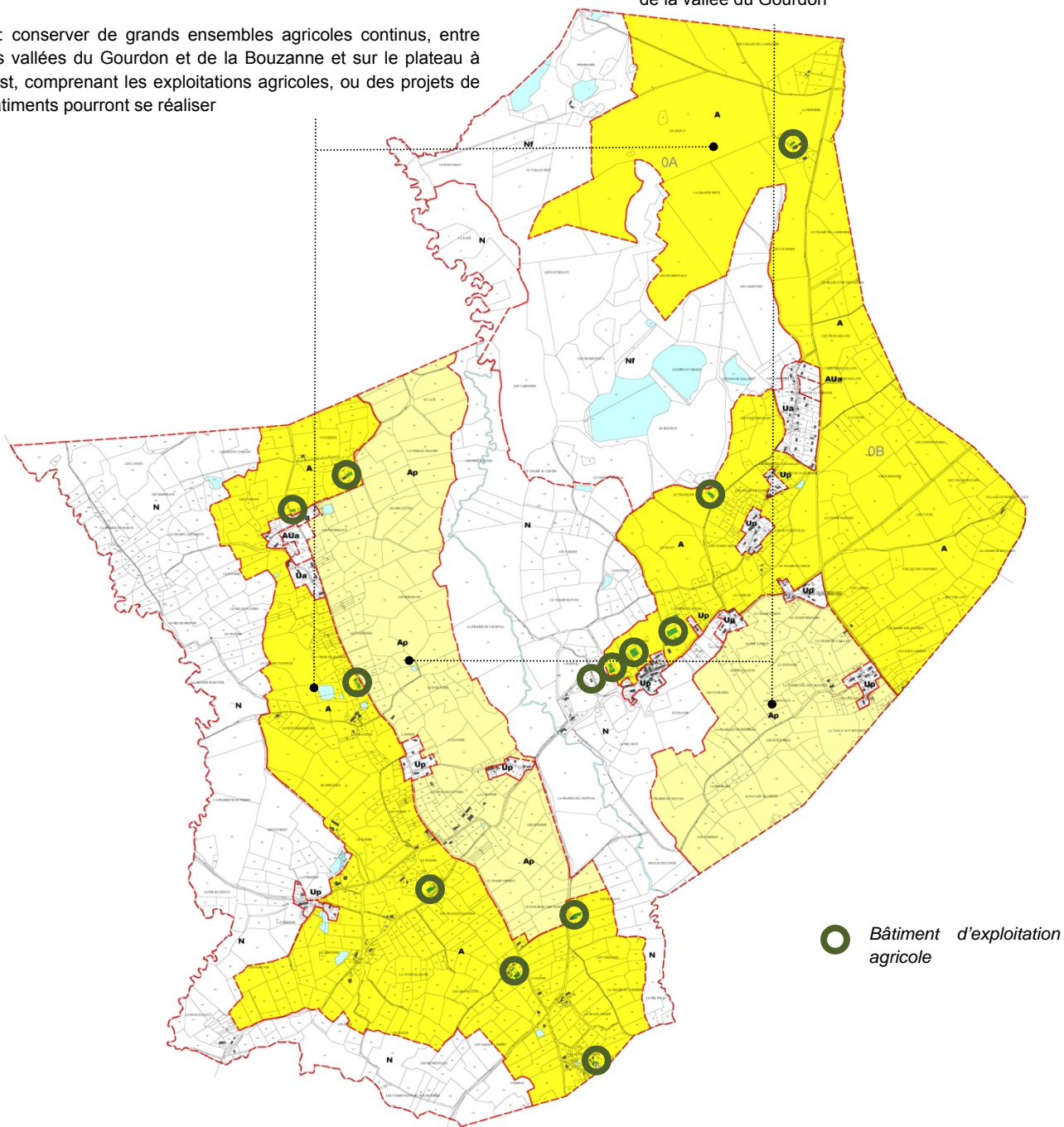
- satisfaisante à favorable ;
- moyenne ;
- limitée ;
- faible ;
- mauvaise à inaptitude complète.

Le bourg est en grande partie en assainissement collectif. La station d'épuration a été mise en service en 2008. Elle est d'une capacité de 50 EH.

□ Les zones agricoles

Ap : secteur agricole où le paysage doit être préservé : vues sur le château et l'église, depuis l'espace agricole de la vallée du Gourdon

A : conserver de grands ensembles agricoles continus, entre les vallées du Gourdon et de la Bouzanne et sur le plateau à l'est, comprenant les exploitations agricoles, ou des projets de bâtiments pourront se réaliser



**Zone A** - La zone A comprend les terres agricoles que l'on retrouve sur l'ensemble de la commune. Les exploitations sont dispersées dans la zone, et parfois dans les marges du bourg et de hameaux habités (le Rocher, l'Anglée, la Gravette). Les contours tiennent compte de la situation des exploitations, de façon à leur permettre de se développer. Un bâtiment fait exception. Il est classé en zone N car il s'agit d'un bâtiment récent d'une activité d'apiculture, situé dans le versant sous l'église et le bourg, très sensible pour le paysage dans ce contexte (environnement des monuments historiques, dans la montée conduisant au bourg, proche de la route) et à contenir à l'existant.

En 2015, 8 exploitations agricoles et un double-actif sont recensés avec leur siège sur la commune. La surface agricole utilisée des exploitations agricoles locales est de 709 ha. Le Registre Parcellaire Graphique identifie 820 ha de surfaces agricoles en 2011 sur la commune.

Globalement, le potentiel agronomique des sols est bon dans les vallées à moyen sur le plateau est et sur l'interfluve entre la Bouzanne et le Gourdon. Néanmoins, les sols sont en grande partie hydromorphe, régulièrement saturés en eau. Le Nord est à potentiel agronomique plus faible.

**Secteur Ap** - Deux secteurs Ap sont créés pour délimiter un bassin visuel dans la vallée du Gourdon, qui permet la préservation du paysage et des covisibilités avec l'église et le château. Ils sont en grande majorité constitués de prairies. Les constructions agricoles sont à interdire dans ces deux secteurs. Elles seraient diffuses sur les versants, si elles étaient autorisées. Cela n'est pas souhaitable.

Le premier secteur correspond au versant face au bourg, jusqu'au niveau de la D74, où toute implantation est très sensible pour la qualité du paysage de vallée. Le second secteur est situé en contrebas du bourg et correspond à un versant qui participe à la qualité de l'environnement naturel autour des monuments classés du bourg.

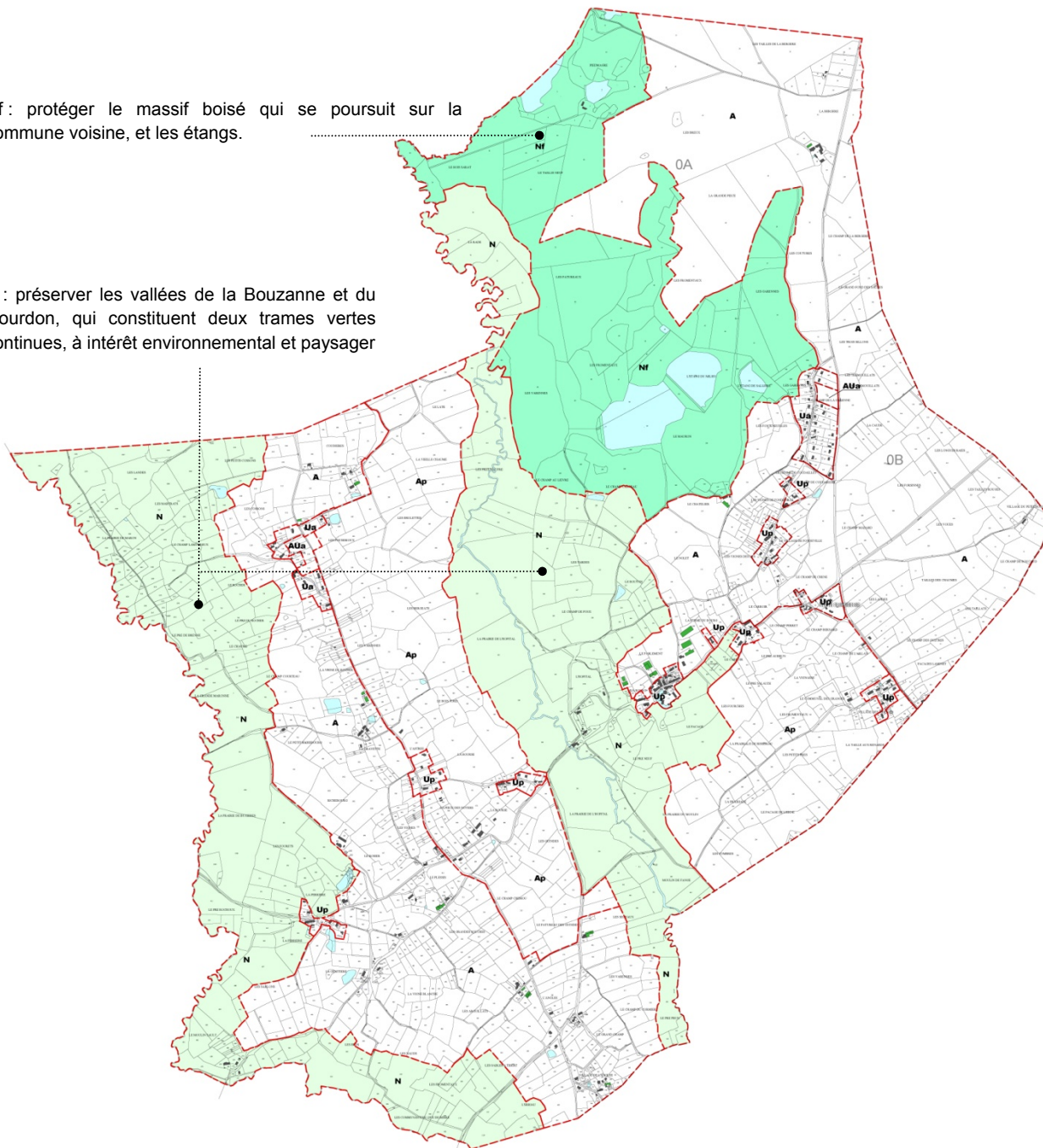
Zones agricoles	Surfaces PLU	Bâtiments agricoles
<b>A</b>	515,0 ha (39,7 %)	12 sites
<b>Ap</b>	212,6 ha (16,4 %)	0
<b>TOTAL</b>	<b>727,6 ha (56,1 %)</b>	<b>12 sites</b>



## □ Les zones naturelles

Nf : protéger le massif boisé qui se poursuit sur la commune voisine, et les étangs.

N : préserver les vallées de la Bouzanne et du Gourdon, qui constituent deux trames vertes continues, à intérêt environnemental et paysager



**Zone N** - La zone N permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager des vallées de la Bouzanne et du Gourdon. Les vallées couvrent les réservoirs de biodiversité des milieux humides et des milieux de prairies et du bocage de la trame verte et bleue. Elles sont en partie dans les corridors des milieux boisés. La vallée du Gourdon est également à préserver car elle participe à la qualité de l'environnement naturel autour des monuments classés du bourg.

**Secteur Nf** - Le secteur Nf permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager Le secteur correspond à la ZNIEFF « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges ». C'est un réservoir de biodiversité pour deux sous-trames de la trame verte et bleue (milieux boisés et en partie pour les zones humides). A noter que les principaux bois sont en plan simple de gestion. Ils ne sont pas identifiés par ailleurs en espaces boisés classés.

<b>Zones naturelles</b>	<b>Surfaces PLU</b>
<b>N</b>	351,9 ha (27,1 %)
<b>Nf</b>	189,0 ha (14,5 %)
<b>TOTAL</b>	<b>540,9 ha (41,6 %)</b>



### 3.2.2. L'EXPOSE DES MOTIFS DU REGLEMENT

☐ Les zones urbaines à dominante d'habitat **Ua : constructions à dominante récente / Up : bourg et hameaux anciens**

Des dispositions graphiques sur les plans de zonage complètent le règlement écrit.

Articles	Ua	Up
<b>Constructions et utilisations du sol interdites</b>	<p>Ouvrir les zones urbaines à une grande diversité de constructions, dans une commune où il n'y a pas de zones d'activité, mais en veillant à préserver le cadre de vie urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdire les activités pouvant générer des nuisances ou directement liées à du trafic incompatible avec le tissu urbain : exploitation agricole ou forestière, entrepôts industriels ou logistiques ;</li> <li>- interdire divers types de dépôts à l'air libre, pour la préservation du paysage urbain, sauf s'ils sont nécessaires à des activités artisanales ou industrielles.</li> </ul>	
<b>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<p>Faire cohabiter l'habitat avec les activités dans la mesure où elles ne gênent pas la tranquillité, le cadre de vie ou la santé des résidents, et ne créent pas de risques pour la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdire des activités présentant des risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;</li> <li>- autoriser les installations classées uniquement si elles offrent un service de proximité pour la population ;</li> <li>- interdire l'installation de caravanes de façon diffuse, non compatibles avec le paysage urbain, et présentant des risques sanitaires liés aux effluents.</li> </ul>	
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Favoriser une forme urbaine dense et l'économie d'espace, en reprenant les caractéristiques d'implantation dans le bourg et les hameaux anciens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- généraliser la possibilité d'implantation à l'alignement ;</li> <li>- limiter la distance de recul par rapport aux voies, à 2 mètres minimum.</li> </ul> <p>Néanmoins, tenir compte de la sécurité le long des principales voies de transit (D19 et D74) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- imposer un recul minimum de 5 mètres pour préserver la visibilité de part et d'autre des voies et conserver leur fonction de transit ;</li> <li>- mais permettre des annexes en recul minimum de 2 mètres, pour optimiser le foncier avec des bâtiments par nature peu importants en volume.</li> </ul> <p>Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles pour tenir compte de contraintes d'espaces éventuelles, notamment pour des installations pouvant s'implanter sur de très petites parcelles (locaux techniques, transformateurs, ...)</p>	<p>Pour préserver le patrimoine urbain et les fronts bâtis dans l'environnement des monuments classés, les alignements sont obligatoires dans le bourg : place de l'Eglise, rue du Château et rue des Combattants en AFN.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Favoriser l'économie d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative, ou avec des reculs faibles, de 2 mètres minimum ;</li> <li>- permettre des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et des piscines dans la bande de recul.</li> </ul> <p>Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles pour tenir compte de contraintes d'espaces éventuelles, notamment pour des installations pouvant s'implanter sur de très petites parcelles (locaux techniques, transformateurs, ...).</p>	
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>Respecter la silhouette bâtie traditionnelle dans la commune et limiter les hauteurs dans l'environnement des monuments classés. Les bâtiments ont des hauteurs allant de R+C à R+1+C :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit.</li> </ul>	

Articles	Ua	Up
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p><u>Bâtiments existants et bâtiments neufs</u> Favoriser l'homogénéité des teintes des façades des constructions, en excluant des tons blancs ou clairs qui tranchent fortement avec le paysage de bocage Harmoniser les tons des matériaux de couverture, en laissant de la liberté car la gamme des tons est élargie dans la réalité (ardoise, tuile) et ouvrir à l'architecture contemporaine (zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre, ...). Assouplir la règle pour les annexes concernant les pentes et matériaux : moindre impact pour le paysage urbain, ne pas augmenter les coûts de construction. Intégrer les capteurs solaires dans le paysage urbain : impact potentiel fort.</p> <p><u>Bâtiments existants</u> Pour le respect de la construction traditionnelle, les encadrements, chainages d'angle et bandeaux pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.</p> <p><u>Bâtiments neufs</u> Intégrer les espaces urbains dans le paysage en tenant compte de la topographie, conserver des profils naturels neutres pour le paysage : - adaptation au terrain, limiter les remblais. Respecter les pentes de toits des bâtiments anciens (36° minimum soit 72 %) pour l'harmonisation avec les nouvelles constructions. Ouvrir le règlement à l'architecture contemporaine et à l'éco-construction dans des secteurs qui comportent de nombreuses constructions récentes, en permettant des toits plats.</p> <p><u>Clôtures</u> Limiter les types de clôtures et leurs hauteurs à 1,5 mètre maximum, pour l'homogénéité des rues, en Ua et Up : - mur enduit de ton pierre ; - mur éventuellement surmonté d'une palissade constituée de préférence de lames de bois verticales ; - grillage, en doublement d'une clôture végétale à dominante locale non limitée en hauteur. Dominante locale : pour orienter les choix sur des essences qui se développent de façon spontanée dans la région. Ces essences sont adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques, et elles contribuent à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur utilisation permet une bonne intégration des villages et des hameaux dans le territoire.</p>	<p><u>Bâtiments existants et bâtiments neufs</u> Limiter la gamme de couleur des enduits de façon à respecter la construction traditionnelle : ton beige sable. Limiter les matériaux de couverture possibles dans le bourg, pour contribuer à la qualité urbaine dans l'environnement des monuments classés (ardoise rectangulaire, petite tuile plate de terre cuite du pays, de ton rouge brun, ou d'aspect identique). En dehors du bourg, harmoniser les tons des matériaux de couverture, en laissant de la liberté car la gamme des tons est élargie dans la réalité (ardoise, tuile) et ouvrir à l'architecture contemporaine (zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre, ...).</p> <p>Inciter à l'utilisation du bois pour les huisseries, portes et menuiseries extérieures, dans les couleurs traditionnelles locales. Dans le bourg, les volets seront réalisés à lames de bois verticales, pour contribuer à la qualité urbaine dans l'environnement des monuments classés.</p> <p><u>Bâtiments existants</u> Favoriser l'homogénéité des façades des constructions, en référence à l'architecture traditionnelle : - conserver les encadrements, chainages d'angle et bandeaux pierre et le cas échéant les rétablir dans leur aspect d'origine ; - homogénéiser les nouvelles ouvertures en façade avec celles existantes ; - homogénéiser les extensions à partir du corps principal du bâtiment existant (sens de faîtage et pente de toits).</p> <p><u>Bâtiments neufs</u> Intégrer les espaces urbains dans le paysage en tenant compte de la topographie, conserver des profils naturels neutres pour le paysage : - adaptation au terrain, limiter les remblais. Respecter les pentes de toits des bâtiments anciens (36° minimum soit 72 %) pour l'harmonisation avec les nouvelles constructions et intégrer les châssis de toits à travers des principes d'implantation uniques (en partie basse de toiture, axés sur les ouvertures).</p> <p><u>Clôtures</u> Limiter la gamme de couleur des enduits des murs ou murets de façon à respecter la construction traditionnelle : ton beige sable en secteur Up du bourg</p>

Articles	Ua	Up
<b>Aménagement des abords de la construction</b>	Favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans une commune où les pentes peuvent conduire à du ruissellement dans les espaces urbains : - 50 % minimum de l'unité foncière des constructions neuves doit être conservé en pleine-terre. Non appliqué pour le bourg, de façon à conserver la densité et la minéralité qui le caractérise.	
<b>Conditions de desserte par les voies publiques ou privés</b>	La sécurisation des déplacements est un enjeu fort dans une commune traversée par des voies de transit, avec des carrefours à sécuriser. Des dispositions graphiques et réglementaires sont prévues : - interdiction de nouveaux accès sur les départementales 19, 69 et 74 ; - accès imposés à l'Astrée, dans une partie courbe de la départementale 74 ; - accès imposé sur les voies de moindre gêne ou risque.	
<b>Stationnement</b>	Assurer la sécurité des déplacements, en rappelant que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Prévoir une exception par rapport à la configuration du terrain d'assiette, notamment pour prendre en compte le caractère exigüe de certaines parcelles dans le bourg.	
<b>Desserte par les réseaux</b>	Les eaux pluviales doivent être résorbées sur la propriété en l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, pour limiter les ruissellements sur les espaces publics urbains et leur concentration.  Dans le bourg, pour la conservation du caractère ancien du bâti et la participation à la qualité de l'environnement des monuments classés, les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain.	

☐ **Les zones à urbaniser à dominante d'habitat AUa**

Des dispositions graphiques sur les plans de zonage complètent le règlement écrit.

Articles	AUa
<b>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	L'urbanisation se fera soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter dans ces secteurs, ce qui permettra le cas échéant de phaser les opérations en assurant la cohérence globale d'aménagement.
<b>Conditions de desserte par les voies publiques ou privés</b>	La sécurisation des déplacements est un enjeu fort. Des dispositions graphiques et réglementaires sont prévues : - interdiction de nouveaux accès sur les départementales 19 et 74 ; - accès imposés au Rocher, dans une partie légèrement courbe de la départementale 74 ; - accès imposé sur les voies de moindre gêne ou risque.
<b>Autres articles</b>	Le règlement reprend les dispositions de la zone Ua, sauf les dispositions liées aux bâtiments anciens car il n'y en a pas en zone AUa, et au stationnement qui sera à gérer par les opérations à créer.

□ Les zones agricoles **A : agricole / Ap : agricole avec préservation du paysage**

Des dispositions graphiques sur les plans de zonage complètent le règlement écrit.

Articles	A	Ap
<b>Constructions et utilisations du sol interdites</b>	<p>Réserver les terres à l'activité agricole, en limitant les autorisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, et à des activités de transformation complémentaires, aux affouillements et exhaussements du sol ;</li> <li>- aux habitations liées à l'activité agricole et leurs annexes</li> </ul>	<p>Préserver le paysage de la vallée du Gourdon et les espaces de vallée en covisibilité avec l'église et le château</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction généralisée de nouvelles constructions et utilisations du sol, sauf cas précisément définis à l'article sur les conditions particulières</li> </ul>
<b>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<p>Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, notamment pour celles liées à des réseaux.</p> <p>Assurer aux résidents la possibilité de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole, répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant l'intégration dans le paysage rural et la cohabitation avec l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter les surfaces et densités des extensions, de façon à ne pas aller au-delà de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, limité à 50 m<sup>2</sup> de façon à ce que cela corresponde au besoin de faire vivre l'existant, sans renforcement important de la capacité d'accueil ;</li> <li>- limiter les surfaces, densités et tailles des nouvelles annexes, en restant dans un périmètre limité autour des habitations, en tenant compte des surfaces courantes en secteur rural, de 30 mètres, ajustés pour tenir compte de l'unité foncière, du paysage et de la présence de terres agricoles.</li> </ul> <p>Des changements de destination identifiés par le plan de zonage sont autorisés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être conservé, sous conditions, pour créer de l'habitation ou à des activités touristiques, de bureaux ou de services, donc des occupations pouvant être compatibles avec l'agriculture. Au lieu-dit la ferme du bourg, seul un changement de destination pour un gîte rural sera autorisé, pour prendre en compte la proximité des bâtiments d'exploitation agricole.</p>	
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Pour prendre en compte la sécurité, un recul des constructions supérieur à celui des zones urbaines est retenu (3 mètres minimum). Le long de la route départementale 74, des bandes de retrait sont indiquées sur le plan de zonage, pour prendre en compte la sécurité routière à deux carrefours où la dangerosité est plus forte compte tenu du tracé des voies et de la visibilité : le Plessis et le carrefour de l'Anglée</p> <p>Assurer la continuité des exploitations en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants est non réglementée.</li> </ul> <p>Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles pour tenir compte de contraintes d'espaces éventuelles, notamment pour des installations pouvant s'implanter sur de très petites parcelles (locaux techniques, transformateurs, ...)</p>	
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Favoriser l'économie d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative, ou avec un recul minimum faible, de 2 mètres minimum, mais proportionné à la hauteur du bâtiment compte tenu de l'absence de réglementation de hauteur pour les bâtiments agricoles (hauteur divisée par 2, avec minimum de 2 mètres) ;</li> </ul> <p>Assurer la continuité des exploitations en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants est non réglementée.</li> </ul> <p>Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles pour tenir compte de contraintes d'espaces éventuelles, notamment pour des installations pouvant s'implanter sur de très petites parcelles (locaux techniques, transformateurs, ...)</p>	
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>Intégrer dans l'espace rural les habitations et leurs annexes, en limitant leur hauteur selon les caractéristiques traditionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter les hauteurs à 6 mètres à l'égout du toit (équivalent à R+1+C maximum) ;</li> <li>- autoriser les extensions selon la hauteur de l'habitation existante ;</li> <li>- limiter les hauteurs à 3,5 mètres à l'égout du toit pour les nouvelles annexes (équivalent à R+C), sans excéder la hauteur du bâtiment principal situé sur l'unité foncière</li> </ul>	

Articles	A	Ap
<b>Aspect extérieur des constructions</b>	<p><b>Habitations et bâtiments, hors constructions agricoles</b></p> <p><u>Bâtiments existants et bâtiments neufs</u> Favoriser l'homogénéité des teintes des façades des constructions, en excluant des tons blancs ou clairs qui tranchent fortement avec le paysage de bocage Harmoniser les tons des matériaux de couverture, en laissant de la liberté car la gamme des tons est élargie dans la réalité (ardoise, tuile) et ouvrir à l'architecture contemporaine (zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre, ...). Assouplir la règle pour les annexes concernant les pentes et matériaux : moindre impact pour le paysage urbain, ne pas augmenter les coûts de construction.</p> <p><u>Bâtiments existants</u> Pour le respect de la construction traditionnelle, les encadrements, chainages d'angle et bandeaux pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.</p> <p><u>Bâtiments neufs</u> Intégrer les espaces urbains dans le paysage en tenant compte de la topographie, conserver des profils naturels neutres pour le paysage : - adaptation au terrain, limiter les remblais ; Respecter les pentes de toits des bâtiments anciens (36° minimum soit 72 %) pour l'harmonisation avec les nouvelles habitations.</p> <p><u>Clôtures</u> Limiter les types de clôtures et leurs hauteurs, pour limiter l'impact dans l'espace rural : - mur enduit de ton pierre à 1,0 mètre maximum - clôture végétale à dominante locale non limitée en hauteur. Dominante locale : pour orienter les choix sur des essences qui se développent de façon spontanée dans la région. Ces essences sont adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques, et elles contribuent à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur utilisation permet une bonne intégration des villages et des hameaux dans le territoire. Elle pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.</p> <p><b>Constructions agricoles</b> Pour leur intégration dans le paysage, elles devront respecter les dispositions de la charte départementale des bâtiments agricoles qui comporte des prescriptions adaptées au territoire.</p>	
<b>Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations</b>	Intégrer les dépôts extérieurs de matériels visibles depuis l'espace public, pour faire écran, par des plantations à dominante locale pour être adaptées aux caractéristiques pédologiques et à l'identité des sites	
<b>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	Assurer la sécurité des dessertes privées : - commune traversée par des voies départementales de transit, où le souci de la sécurité des habitants justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe	
<b>Stationnement</b>	Assurer la sécurité des déplacements, en rappelant que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.	

□ Les zones naturelles **N : naturelle / Nf : naturelle avec préservation du caractère forestier**

Des dispositions graphiques sur les plans de zonage complètent le règlement écrit.

Articles	N	Nf
<b>Constructions et utilisations du sol interdites</b>	Préserver les milieux naturels, en limitant les autorisations : - aux constructions et installations nécessaires à l'activité maraichère, aux élevages canins (présence dans la zone), aux affouillements et exhaussements du sol, le cas échéant pour des besoins liés à la sécurité publique (réservoirs d'eau)	Préserver les milieux naturels, en limitant les autorisations : - aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
<b>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, notamment pour celles liées à des réseaux. Assurer aux résidents la possibilité de pouvoir faire évoluer l'habitat présent, répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant l'intégration dans le paysage rural et la cohabitation avec l'activité agricole : - limiter les surfaces et densités des extensions, de façon à ne pas aller au-delà de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, limité à 50 m <sup>2</sup> de façon à ce que cela corresponde au besoin de faire vivre l'existant, sans renforcement important de la capacité d'accueil ; - limiter les surfaces, densités et tailles des nouvelles annexes, en restant dans un périmètre limité autour des habitations, en tenant compte des surfaces courantes en secteur rural, de 30 mètres ajustés pour tenir compte de l'unité foncière, du paysage et de la présence de terres agricoles. Permettre la découverte du territoire pour les loisirs et le tourisme, par des aménagements légers préservant l'ambiance naturelle : - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés. Des changements de destination identifiés par le plan de zonage sont autorisés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé, sous conditions, pour créer de l'habitation ou à des activités touristiques, de bureaux ou de services, donc des occupations pouvant être compatibles avec l'agriculture. Autoriser les bâtiments d'élevage et les abris pour animaux, pour les besoins professionnels (agriculteurs, éleveurs) ou privés (loisirs), limités à une surface de 50 m <sup>2</sup> et à un par unité foncière, et clos sur 3 côtés au maximum pour rester des équipements légers et réversibles, intégrés dans l'environnement	
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Pour prendre en compte la sécurité, un recul des constructions supérieur à celui des zones urbaines est retenu (3 mètres minimum). Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles pour tenir compte de contraintes d'espaces éventuelles, notamment pour des installations pouvant s'implanter sur de très petites parcelles (locaux techniques, transformateurs, ...)	
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Favoriser l'économie d'espace : - limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative, ou avec un recul minimum faible, de 2 mètres minimum, mais proportionné à la hauteur du bâtiment compte tenu de l'absence de réglementation de hauteur pour les bâtiments forestiers (hauteur divisée par 2, avec minimum de 2 mètres) ; Les bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles pour tenir compte de contraintes d'espaces éventuelles, notamment pour des installations pouvant s'implanter sur de très petites parcelles (locaux techniques, transformateurs, ...) Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges du Gourdon et de la Bouzanne, pour préserver les berges des cours d'eau	
<b>Hauteur des constructions</b>	Intégrer dans l'espace rural les habitations et leurs annexes, en limitant leur hauteur selon les caractéristiques traditionnelles - autoriser les extensions selon la hauteur de l'habitation existante (pas de règles pour les nouvelles habitations, qui ne sont pas autorisées) ; - limiter les hauteurs à 3,5 mètres à l'égout du toit pour les nouvelles annexes (équivalent à R+C), sans excéder la hauteur du bâtiment principal situé sur l'unité foncière	

Articles	N	Nf
<b>Aspect extérieur des constructions</b>	<p><b>Habitations et bâtiments, hors constructions forestières et abris pour animaux</b></p> <p><u>Bâtiments existants et bâtiments neufs</u> Favoriser l'homogénéité des teintes des façades des constructions, en excluant des tons blancs ou clairs qui tranchent fortement avec le paysage de bocage Harmoniser les tons des matériaux de couverture, en laissant de la liberté car la gamme des tons est élargie dans la réalité (ardoise, tuile) et ouvrir à l'architecture contemporaine (zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre, ...). Assouplir la règle pour les annexes concernant les pentes et matériaux : moindre impact pour le paysage urbain, ne pas augmenter les coûts de construction.</p> <p><u>Bâtiments existants</u> Pour le respect de la construction traditionnelle, les encadrements, chainages d'angle et bandeaux pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.</p> <p><u>Bâtiments neufs</u> Intégrer les espaces urbains dans le paysage en tenant compte de la topographie, conserver des profils naturels neutres pour le paysage : - adaptation au terrain, limiter les remblais ; Respecter les pentes de toits des bâtiments anciens (36° minimum soit 72 %) pour l'harmonisation avec les nouvelles habitations.</p> <p><u>Clôtures</u> Limiter les types de clôtures et leurs hauteurs, pour limiter l'impact dans l'espace rural : - mur enduit de ton pierre à 1,0 mètre maximum - clôture végétale à dominante locale non limitée en hauteur. Dominante locale : pour orienter les choix sur des essences qui se développent de façon spontanée dans la région. Ces essences sont adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques, et elles contribuent à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur utilisation permet une bonne intégration des villages et des hameaux dans le territoire. Elle pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.</p> <p><u>Autres clôtures non agricoles</u> Les clôtures doivent être de type agricole, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, et ne pas entraver le libre passage du gibier, pour assurer leurs déplacements.</p> <p><b>Constructions forestières et abris pour animaux</b> Pour leur intégration dans le paysage, elles devront respecter les dispositions de la charte départementale des bâtiments agricoles qui comporte des prescriptions adaptées au territoire. Ces prescriptions peuvent également concerner des constructions forestières et des abris pour animaux à vocation agricole ou non</p>	
<b>Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations</b>	<p>Intégrer les abris pour animaux visibles depuis l'espace public, pour faire écran, par des plantations à dominante locale pour être adaptées aux caractéristiques pédologiques et à l'identité des sites. Les dépôts extérieurs de matériels seront non visibles depuis l'espace public, pour préserver le paysage rural.</p>	
<b>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</b>	<p>Assurer la sécurité des dessertes privées : - commune traversée par des voies départementales de transit, où le souci de la sécurité des habitants justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe</p>	
<b>Stationnement</b>	<p>Assurer la sécurité des déplacements, en rappelant que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.</p>	



□ Les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

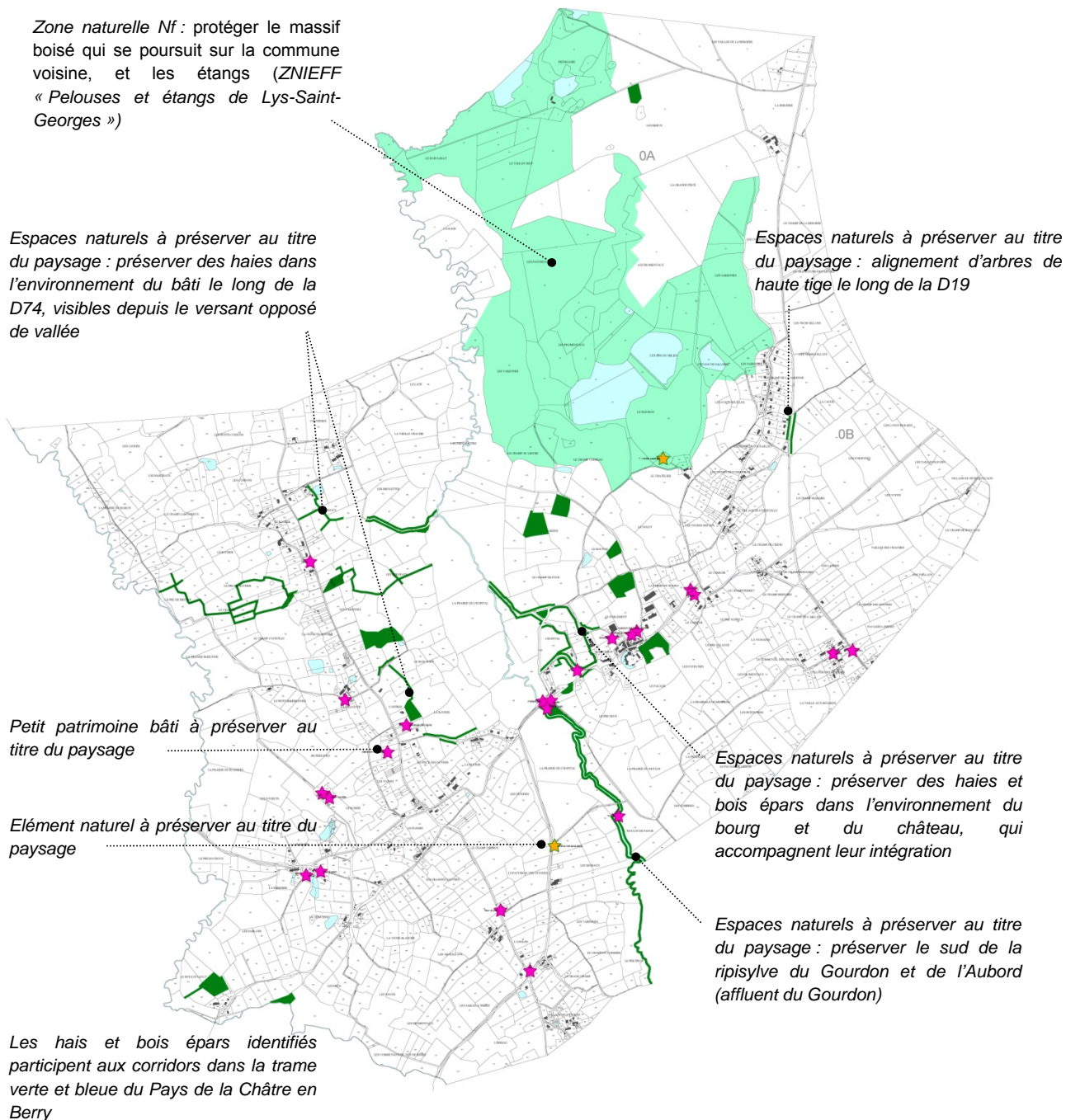
Les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, relèvent dans le projet principalement du plan de zonage.

Le règlement comporte par ailleurs des dispositions pour favoriser une forme urbaine plus dense et l'économie d'espace dans les zones urbaines et à urbaniser :

- généralisation des possibilités d'implantation à l'alignement des voies, et distance imposée limitée en cas de recul (2 mètres minimum), sauf pour des motifs de sécurité routière le long des routes départementales 19 et 74 ;
- généralisation des possibilités d'implantation en limite séparative, distance imposée limitée en cas de recul (2 mètres minimum) et exception pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines ;
- possibilité de construire jusqu'à 6 mètres à l'égout du toit, selon les caractéristiques traditionnelles (2 niveaux) ;
- pas d'emprise au sol maximum définie dans les espaces urbains actuels et futurs.

### 3.2.3. L'EXPOSE DES MOTIFS DES AUTRES DISPOSITIONS

#### □ Zone naturelle - Espaces naturels à préserver au titre du paysage - Petit patrimoine bâti



■ La zone naturelle Nf a été créée pour préserver les bois et les étangs de la ZNIEFF, plutôt qu'un classement en espaces boisés classés car un plan simple de gestion existe par ailleurs (le plan simple de gestion définit des objectifs de gestion et de renouvellement des peuplements. Il fait l'objet d'un agrément et il dispense de la déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres). La surface de la zone naturelle Nf est de 189 ha.

■ Des éléments du paysage naturel qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. En cas général, la coupe des éléments naturels identifiés est soumise à déclaration. Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU, d'une façon souple.

Une surface de 9,0 ha de bois épars est identifiée au titre du paysage : environnement du bourg et du château, intégration du bâti dans la vallée du Gourdon, bois épars participant aux corridors dans la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry.

Les arbres préservés sur les deux rives le long du Gourdon et de l'Aubord représentent 2,9 km linéaires au sud de la D69. Il s'agit de la partie comprenant des arbres bien préservés, qui contribuent au maintien des berges et à la qualité de l'eau.

Un alignement d'arbres remarquable est préservé le long de la D19 à hauteur de Fondeville, sur les deux bas-côtés, sur 320 mètres linéaires. Il marque le passage de chemins de randonnée le long de la D19, et il intègre le bâti.

Environ 7 km linéaires de haies sont préservés par ailleurs. Ils participent aux corridors écologiques de la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry, et ils constituent des éléments d'intégration du bâti dans la vallée du Gourdon, autour du bourg et du château, et autour des hameaux le long de la D74.

Deux éléments naturels isolés sont préservés : un chêne remarquable situé dans la vallée du Gourdon le long d'une voie communale entre l'Anglée et la Bourse, une motte castrale située au Châtelier, qui appartient au patrimoine historique communale.



Bois et haies autour du bourg



Chêne remarquable



Alignement d'arbres le long de la D19

■ Des éléments du patrimoine bâti qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver. La modification de l'aspect extérieur des éléments bâtis identifiés est soumise à déclaration. Leur démolition est soumise à permis de démolir. Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU, d'une façon souple.

Du petit patrimoine bâti à forte valeur historique est identifié :

- patrimoine historique : maison du parlement dans le bourg, maladrerie du 13<sup>ème</sup> siècle lieu-dit l'Hôpital, croix de chemins dans le bourg, les hameaux et l'espace rural (bourg, le Carroir, l'Anglée, le Rocher) ;
- trace d'anciens usages :
  - . puits dans les hameaux et l'espace rural (le Carroir, les Granges (2), l'Hôpital, la Perrière, Richebourg, la Gravette) ;
  - . fours à pain dans les hameaux et l'espace rural (l'Hôpital, l'Anglée, la Perrière) ;
  - . anciens cabanons de vigne à l'Astrée (2) ;
  - . moulin de Fangé dans la vallée du Gourdon ;
  - . cave voutée à Richebourg ;
  - . travail a ferré les bœufs près de la maison du parlement ;
  - . ancien kiosque dans le bourg.



L'Hôpital : ancienne maladrerie



Bourg : croix de chemin



Bourg : maison du parlement



### □ Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle et forestière

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner en-dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A travers ce classement, l'objectif de la commune est de conserver le patrimoine ancien en permettant la transformation en habitation, et de développer la vocation touristique en permettant la création de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes. Le règlement prévoit également la possibilité de réaliser des bureaux ou des bâtiments à vocation de services.

Un travail de terrain réalisé par la commission communale en charge du PLU a permis d'identifier 22 bâtiments représentant un potentiel, dont la moitié comprend d'anciennes habitations accolées aux autres bâtiments agricoles ou détachées et organisées en ancienne cour de ferme :

- la Bergerie (3), la Bergerie (ancien rendez-vous de chasse), Piedmagré (2), le Châtelier, la ferme du bourg, les Granges, l'Anglée (2), les Ségeaux, le Moulin Sault (2), la Bourse (2), Richebourg (3), le Petit Richebourg, les Coudières, le Rocher.

Les ensembles habitations / granges accolées, ont été identifiés pour ne pas les soumettre à la règle limitant les extensions des constructions à usage d'habitation (50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU), et permettre ainsi de sauvegarder l'ensemble du bâtiment.

Un bâtiment actuellement agricole est identifié au Châtelier, hors siège d'exploitation, pour une vaste grange ancienne à préserver. La possibilité de changement de destination près de la ferme du bourg, est à limiter à la destination de gîte rural, pour ne pas gêner l'exploitation agricole. Rappelons que le principe de réciprocité s'applique pour les bâtiments repérés pouvant changer de destination et également pour les extensions.

**Le principe de réciprocité :** l'article L.111-3 du code rural établit un principe de réciprocité en matière d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Des dérogations peuvent être accordées sous conditions. Depuis un arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux installations classées, les logements occupés par les anciens exploitants font exception aux règles s'appliquant aux tiers.

Après travail avec la commission PLU, le potentiel estimé est de 4 nouveaux logements à horizon du PLU.



Exemples de bâtiments : la Bourse

l'Anglée (habitat et grange)

le Châtelier (activité agricole hors siège)

### □ Zone d'implantation des extensions et annexes

Les possibilités d'extension de l'habitat existant en zone agricole ou naturelle, et la création de leurs annexes, sont encadrées par des dispositions graphiques sur le plan de zone.

Une règle a été définie pour leur implantation, basée sur la prise en compte d'un certain nombre de critères :

- 30 mètres maximum en périphérie du bâtiment principal d'habitation, laissant de la latitude pour tout projet ;
- ajustés pour tenir compte de l'unité foncière, du paysage et de la présence de terres agricoles, le cas échéant de haies et de la topographie.

Il résulte de ce travail une réelle prise en compte de chaque contexte, au regard des objectifs de préservation de l'activité agricole et du paysage, conformément aux obligations définies par le code de l'urbanisme.

□ Emplacements réservés

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Création d'un parking et extension du cimetière	2 640 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement de sécurité, à l'intersection entre la route départementale 19 et le chemin des Garennes, au Nord du hameau de Fondeville	3 210 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement de sécurité le long de la route départementale 74, dans le hameau de Rocher	170 m <sup>2</sup>	Commune

Des emplacements réservés peuvent être inscrits dans les PLU pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, sur des terrains qui n'appartiennent pas à la collectivité. Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin de ne pas faire l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination prévue par la collectivité après acquisition des terrains. Les constructions ou aménagements dont les destinations sont différentes de celles prévues par l'emplacement réservé, sont interdits.

A Lys-Saint-Georges les destinations ont pour objet :

- d'étendre le cimetière et de créer un parking à côté ;
- d'améliorer la circulation dans les deux principaux secteurs de développement urbain de Fondeville (améliorer la sécurité à l'intersection avec la D19, à un endroit où la visibilité est mauvaise), et du Rocher (améliorer la sécurité le long de la D74, à hauteur d'un futur accès pour la zone à urbaniser sur la voie).

Ces acquisitions permettront d'engager les aménagements qui amélioreront le fonctionnement urbain et la sécurité.

### 3.2.4. L'EXPOSE DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

□ Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent aux projets selon un principe de compatibilité. Elles ont été définies pour les zones à urbaniser (AUa), pour organiser l'aménagement des opérations futures dans les secteurs de Fondeville et du Rocher.

Thèmes	Fondeville 0,8 ha	Le Rocher 1,7 ha
<b>Déplacement</b>	Organiser la desserte du secteur à partir du chemin des Garennes, par une voie permettant d'urbaniser dans la profondeur du terrain, sans accès sur la D19 pour motifs de sécurité	Prendre en compte la sécurité le long de la D74, en créant un seul accès pour la desserte du secteur à l'ouest de la voie (ou 2 accès jointifs). Favoriser l'accès par les voies communales secondaires  Pour améliorer la sécurité, un emplacement réservé est par ailleurs créé au bénéfice de la commune : élargissement permettant de rectifier la courbe le long de la D74 et d'améliorer la visibilité
<b>Cadre de vie et environnement</b>	Organiser l'urbanisation autour d'une placette, sous une forme traditionnelle rurale  Harmoniser l'implantation des constructions, en façade avec la D19  Des principes d'implantation des constructions sont définis de façon à favoriser la régularité des implantations le long des routes départementales, mais également de façon à favoriser les apports solaires	Créer un premier plan végétal le long de la D74, pour accompagner l'urbanisation, donner l'unité nécessaire, assurer une ambiance rurale  Harmoniser l'implantation des constructions, en façade avec la D74
<b>Consommation d'espace</b>	Le potentiel estimé est de 4 à 6 logements, favorisé par la création de la voie intérieure qui permet de prendre de la profondeur	Le potentiel estimé est de 10 à 11 logements, favorisé par la création de voies intérieures

□ Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables retient le principe d'urbaniser dans une forme regroupée. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation respecte ce principe. Il permet d'optimiser la construction dans des caractéristiques urbaines propres à la commune.

Le potentiel de construction résulte des schémas d'aménagement. Ces schémas permettent d'envisager la réalisation de 15 à 17 logements représentant environ les 2/3 des objectifs en réalisation de logements pour le PLU, sur 2,5 ha soit environ 40 % du potentiel foncier du PLU. Les OAP participeront à la limitation de la consommation foncière et abaisseront les tailles moyennes des parcelles sur l'ensemble de la commune (réduction approchant 50 % de la consommation foncière. Surface moyenne de terrain en individuel de 3 700 m<sup>2</sup>, sur 20 logements entre 1999 et 2010).

Les OAP participent également à l'objectif de sécuriser la circulation et de contenir l'étalement urbain le long des voies départementales qui assurent une fonction de transit.

Des rencontres avec les propriétaires durant la phase d'étude ont permis de valider ces principes (réunions du 7 août et 17 septembre 2015).

## 4. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### 4.1.1. CONTEXTE

La ZNIEFF de type 1 « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges » d'une surface de 259,3 ha, s'étend sur les communes de Lys-Saint-Georges et de Jeu-les-Bois. Elle se développe sur des formations argilo-siliceuses où pointent des buttes calcaires. Elle est composée d'espaces ouverts et bocagers, de massifs forestiers de diverses tailles, et d'étangs appartenant au bassin versant du Gourdon. Le contour est calé sur les limites des boisements et des étangs.

Les zones humides sont définies par la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry, et concernent les vallées de la Bouzanne et du Gourdon, ainsi que les étangs de la ZNIEFF.

La commune compte deux édifices classés situés dans le bourg :

- l'église Saint-Léger, du 12<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> siècle, est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 31 mai 1951 ;
- le donjon, les restes de l'enceinte (tours et courtines), la porterie du château, du 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> siècle, sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 9 mai 1969.

Des installations classées sont situées dans le bourg (2), aux Ségeaux, à l'Anglée, au Plessis et au Moulin Sault.

#### 4.1.2. PROJET

##### □ Le projet urbain du PLU

La réservation d'espace à destination de l'habitat est de 6,5 ha à horizon 2025-2030, pour une consommation de l'espace à destination de l'habitat nécessaire de 5 ha (1,5 ha en rétention foncière prévisible).

Les zones à urbaniser sont situées dans les enveloppes urbaines des villages et hameaux, sans extensions importantes sur les espaces agricoles :

- Fondeville : terres cultivées sur 0,8 ha, séparées des autres terres agricoles par la D19. Elles jouxtent des parcelles bâties (215 mètres linéaires), le chemin des Garennes (85 ml) et la D19 (85 ml) ;
- le Rocher : jardins et prés (hors registre parcellaire graphique) sur 1,7 ha. Ils jouxtent des parcelles bâties (520 mètres linéaires), la D74 (85 ml) et une zone agricole (120 ml)

Les zones urbaines correspondent à des hameaux où des potentiels constructibles sont présents ponctuellement (environ 18). Ils sont situés dans les enveloppes urbaines existantes, en dents creuses et ponctuellement en épaisseur en vis-à-vis de constructions existantes le long des voies.

Dans le bourg, le caractère patrimonial et la situation en belvédère au-dessus de la vallée du Gourdon sont à préserver. La zone urbaine est donc resserrée autour de l'existant, en incluant les espaces publics autour de l'église.

Il n'y a pas de zone d'activité compte tenu du contexte rural et du nombre limité d'activités non agricoles.

Le projet urbain a donc un impact très modéré sur les espaces agricoles, naturels et sur les monuments historiques inscrits de la commune.

##### □ La mise en valeur de l'environnement

Les vallées de la Bouzanne et du Gourdon sont préservées par un classement en zone naturelle. Dans la vallée de la Bouzanne, des haies et bois épars sont préservés au titre du paysage et permettent de préserver :

- la ripisylve dans le cours amont du Gourdon ;
- un alignement d'arbres remarquable le long de la D19 à hauteur de Fondeville ;
- 7 km de haies qui participent aux corridors écologiques, dans la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry, et ils constituent des éléments d'intégration du bâti dans la vallée du Gourdon.



La ZNIEFF « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges » est classée par une zone naturelle spécifique.

#### □ Examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale

Les zones à urbaniser AUa sont situées à Fondeville et au Rocher, et par rapport aux éléments les plus proches :

- à 70 m (Fondeville) et 1 km (le Rocher) de la ZNIEFF de type 1 « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges » ;
- à 200 m (Fondeville) et 600 m (le Rocher) d'une zone humide ;
- à 1,5 km (Fondeville) et 1,6 km (le Rocher) d'un monument historique ;
- à 1,1 km et (Fondeville) et 1,2 km (le Rocher) d'une installation classée.

Par rapport aux éléments les plus proches, elles sont situées à environ :

- 17 km du site Nature 2000 FR 2400537 « Vallée de l'Indre » à Châteauroux ;
- 27 km de l'arrêté de protection de biotope « Marais de Jean Varenne » à Thizay et Saint-Aoustrille ;
- 6 km du site inscrit ou classé « Immeubles aux abords de la basilique Saint-Etienne » à Neuvy-Saint-Sépulchre.

**Par arrêté du 15 avril 2016, le préfet de l'Indre a dispensé le PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.**

## **4.2. EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **4.2.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE**

#### □ Incidence sur la ZNIEFF de type 1 « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges »

La ZNIEFF « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges » est classée par une zone naturelle Nf. L'objectif est de préserver le caractère forestier, le secteur étant à dominante forestière. Mais il n'y a pas d'espaces boisés classés de créé, ni de bois à préserver au titre du paysage, pour ne pas favoriser la fermeture des milieux de pelouses sèches relictuelles au Sud de la zone.

Quatre habitats déterminants et plus de 20 espèces végétales déterminantes, dont 6 protégées, ont été observés sur le site. Il est notamment noté la présence de l'oseille des marais (*Rumex palustris*), particulièrement rare dans la région (source : fiche ZNIEFF).

Le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. La zone Nf comprend un seul secteur de 2 constructions (habitat et grange) au Piedmagré, où un changement de destination est possible pour de l'habitat, des activités touristiques, de bureaux ou de services. Au sud de la zone Nf, un terrain jouxtant une habitation située en zone agricole est couvert par une zone d'implantation pour les annexes, sur une surface de 1 700 m<sup>2</sup>.

Les incidences sur le site sont très limitées.

#### □ Incidence sur les zones humides

Les zones humides jouent un rôle important de régulation des débits, d'interception des pollutions diffuses, d'épurateur des eaux et de conservation de la biodiversité. Les zones humides doivent être conservées voir restaurées lorsqu'elles ont été dégradées.

La présence de zones humides a été étudiée dans le cadre de l'étude sur la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry. Les zones humides sont localisées dans les vallées sous une forme continue, et dans la ZNIEFF sous une forme ponctuelle correspondant aux étangs.

Les zones urbaines ou à urbaniser ne recouvrent pas de zones humides. Elles sont situées dans les zones agricoles ou naturelles du PLU. Il n'y a pas d'incidence potentielle du projet sur les zones humides.

#### □ Incidence sur la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry

La commune de Lys-Saint-Georges est couverte par des réservoirs de biodiversité des sous-trames des milieux boisés, des milieux prairiaux et des milieux humides. La D19 est identifiée comme élément de fragmentation moyenne (liaison régionale).

Les secteurs qui présentent les plus forts intérêts sont situés dans les vallées de la Bouzanne et du Gourdon, et dans la ZNIEFF de type 1 « Pelouses et étangs de Lys-Saint-Georges ».

Les éléments majeurs de la trame verte et bleue sont situés dans les zones naturelles N et Nf, et en secteur Ap de préservation du paysage. La préservation de la ripisylve amont du Gourdon et de haies dans les vallées et entre les vallées du Gourdon et de la Bouzanne participe également à la préservation de la trame verte et bleue sur la commune.

Le territoire communal est massivement concerné par la trame verte et bleue, mais le faible développement urbain limite l'impact sur cette trame.

#### **4.2.2. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL**

##### □ Incidence sur le grand paysage

Les extensions des zones constructibles sont très limitées. Pour l'essentiel, y compris pour les zones à urbaniser, le bâti futur s'intégrera dans les enveloppes urbaines actuelles des villages et hameaux. Ce choix a un impact positif pour la préservation des paysages naturels en marge des zones bâties : maintien des haies, continuité des grands ensembles naturels et préservation des terres agricoles.

Les terres agricoles identifiées par le registre parcellaire graphique et classées en zone urbaine ou à urbaniser représentent 0,8 ha, à Fondeville. Les autres recoupements sont non significatifs (0,09 ha au village de Fondeville, 0,04 ha au Rocher).

L'absence de zones destinées aux activités est également positive pour le paysage. Les activités devront s'intégrer dans le bâti existant.

De nombreux éléments du patrimoine bâti en milieu rural sont préservés, certains à forte valeur historique : maison du parlement dans le bourg, maladrerie du 13<sup>ème</sup> siècle lieu-dit l'Hôpital, croix de chemins. Des éléments du paysage naturel sont également concernés : ripisylve amont du Gourdon et haies dans les vallées et entre les vallées du Gourdon et de la Bouzanne, et haies permettant d'intégrer les constructions le long de la D74 sont préservées.

L'incidence sur le paysage est maîtrisée par ces diverses dispositions.

##### □ Incidence sur le paysage urbain

Le règlement du PLU a veillé à harmoniser le bâti futur au bâti ancien. C'est notamment le sens de la zone Up qui recouvre le bourg et les hameaux où le bâti ancien domine. L'article sur l'aspect extérieur des constructions prévoit des dispositions pour le bâti ancien et / ou récent, notamment sur les tons des matériaux, les pentes de toits, les encadrements des ouvertures, les chainages d'angle et bandeaux de pierre.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, pour respecter la silhouette bâtie traditionnelle dans la commune et limiter les hauteurs dans l'environnement des monuments classés.

Les incidences du règlement sont positives pour la préservation du paysage urbain dans le bourg et les hameaux. Il favorise l'harmonisation des constructions anciennes et futures.

### 4.2.3. RESSOURCE EN EAU

#### □ Incidence sur l'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune se fait à partir d'un mélange des eaux des forages des Sadets à Sarzay et d'Angibault à Montipouret, appartenant au Syndicat Intercommunal de la Couarde. Il est interconnecté avec le captage de Montgivray. Le réseau comprend 1 500 km de canalisations, hors branchements. Il est renforcé en secours par celui du réseau Couarde-sud via le château d'eau de Pouzelas.

Il n'existe pas de difficultés d'approvisionnement et l'augmentation très modérée de la population (+ 40 habitants) permettra de répondre aux besoins supplémentaires.

Les zones urbaines sont desservies par le réseau d'eau potable. Les besoins en renforcement du réseau seront limités puisqu'on ne compte pas d'extensions urbaines.

Les incidences sur les volumes en eau potable sont très limitées.

#### □ Incidence sur la qualité de l'eau

L'eau est conforme aux exigences de qualité. Le rapport 2014 de l'agence régionale de santé précise que la qualité générale de l'eau distribuée est très satisfaisante pour l'ensemble des paramètres mesurés (bactériologie : eau très satisfaisante ; dureté : eau peu calcaire, peu dure ; nitrates : eau conforme ; fluor : eau moyennement fluorée ; arsenic : eau conforme ; pesticides : eau conforme)

Des incidences potentielles sur l'eau sont envisageables, compte tenu de l'urbanisation de nouveaux terrains et de la diminution équivalente de la surface utile à l'infiltration des eaux pluviales :

- incidence sur les eaux de ruissellement et l'alimentation des aquifères ;
- incidence sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines par l'augmentation des rejets d'eaux usées.

Les incidences seront faibles au regard de la situation des captages et de la taille du bassin versant d'alimentation des aquifères concernés par rapport aux surfaces constructibles et aux objectifs en construction (environ 26 logements). Le règlement prévoit qu'en l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

Par ailleurs, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel est en majorité satisfaisante à favorable pour les villages et hameaux en zone urbaine et à urbaniser. Les secteurs où l'aptitude est limitée sont les Granges, Champbernard, la Bourse, la Perrière. Au total, 5 constructions peuvent y être envisageables. Aucun des secteurs urbains n'est à aptitude faible, mauvaise ou à inaptitude complète.

Les habitations situées en zone d'assainissement autonome font désormais l'objet d'un contrôle de leurs installations. Ces contrôles doivent permettre d'avoir une meilleure connaissance de l'état des dispositifs mis en place sur la commune, et de permettre leur mise aux normes.

La station d'épuration traite les effluents du bourg. Il n'y a pas de développement urbain prévu dans le bourg, compte tenu de son intérêt patrimonial. La charge à traiter devrait donc être constante : capacité de 50 EH, 12 abonnées en 2011 représentant environ 30 habitants et un restaurant.

### 4.2.4. PATRIMOINE CULTUREL

#### □ Incidence sur les monuments historiques

Les deux monuments historiques sont situés dans le bourg : l'église Saint-Léger du 12<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> siècle, et le château du 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> siècle.

Pour préserver ce patrimoine et sa situation en promontoire au-dessus de la vallée du Gourdon, la zone urbaine Up est resserrée autour de l'existant, en incluant les espaces publics autour de l'église. Pour préserver le patrimoine urbain et les fronts bâtis anciens dans l'environnement des monuments classés, le règlement précise par ailleurs que les alignements sont obligatoires dans le bourg : place de l'Église, rue du Château et rue des Combattants en AFN.

La préservation de bois et haies dans l'environnement du promontoire sur la vallée, participe à la valorisation de ces monuments.

Les incidences sur les monuments historiques sont positives.

#### □ Incidence sur le patrimoine bâti

Le plan de zonage identifie de nombreux éléments du patrimoine historique et du petit patrimoine bâti, qui sont préservés pour conserver des traces de l'histoire locale. Ils sont situés dans les secteurs urbains et ruraux. Leur préservation est importante dans la perspective de développement d'un tourisme vert, intégré dans l'environnement.

Les incidences sur le patrimoine bâti sont positives.

#### □ Incidence sur le patrimoine archéologique

Les sites archéologiques sont situés dans la zone urbaine du bourg et dans la zone Ap de la vallée du Gourdon, où les constructions nouvelles sont interdites, sauf constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et des annexes, sous conditions.

Les futurs projets d'urbanisation prévus peuvent être à l'origine d'une dégradation ou d'une destruction d'une partie de ce patrimoine. Néanmoins, la réglementation prévoit des fouilles préventives et d'éventuelles prescriptions en amont des projets.

L'incidence du PLU sur le patrimoine archéologique et historique peut être positive. La réalisation de recherches en amont de projets d'aménagement permettra d'enrichir la connaissance historique du territoire.

### **4.2.5. RISQUES ET NUISANCES, DECHETS**

#### □ Incidence pour la population (risques et nuisances)

Les risques sont localisés et limités : retrait-gonflement des argiles au Sud du territoire, remontées de nappes dans les vallées. Les zones urbaines ne recouvrent pas ces zones. Elles sont classées en zones naturelles (vallées) et agricoles (argiles).

Les incidences pour la population sont très faibles.

#### □ Incidence pour les déchets

L'augmentation de population prévue est très modérée (+ 40 habitants) et ne remet pas en cause les filières :

- recyclable au Sictom d'Issoudun ;
- non recyclable au centre d'enfouissement de Gournay ;
- déchetterie à Neuvy-Saint-Sépulchre (Fay).

## 5. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

### Article L.153-27 du code de l'urbanisme

*Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

Objectifs	Indicateurs	Définition	Valeur de référence en 2016
<i>Renouveau urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux. Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et protection des sites, des milieux et paysages naturels</i>	Occupation du sol	Répartition des surfaces sur la commune	Zones U : 27,0 ha Zones AU : 2,5 ha Zones A : 727,6 ha Zones N : 540,9 ha
	Terres agricoles	Evolution de la surface agricole utilisée (SAU) des exploitations communales	709 ha en 2010 (Recensement Général Agricole)
		Evolution de la surface agricole communale	820 ha en 2011 (Registre Parcellaire Graphique)
	Consommation foncière	Densité des constructions, en nombre de logements / ha en opération d'aménagement	Objectif de 6 à 7 logements par ha en moyenne en opération d'aménagement
	Surfaces boisées	Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales	9 ha en bois à préserver au titre du paysage en 2016
<i>Besoins en matière de mobilité, diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</i>	Déplacements doux	Evolution du linéaire de liaisons douces communales	« 0 » en 2016, afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'entrée en vigueur du PLU
<i>Besoins en matière d'habitat. Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat</i>	Urbanisation des zones à urbaniser	Pourcentage de construction dans les zones à urbaniser	AUa : 2,5 ha en 2016
	Création de logements locatifs	Proportion de logements locatifs dans le parc total	10,5 % en 2012 (12 logements locatifs pour 114 résidences principales. Source INSEE)
	Localisation de la construction	Répartition de la construction en Ua et Up	« 0 » en 2016, afin d'estimer par zone l'évolution de la construction :
<i>Amélioration des performances énergétiques. Réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables</i>	Consommation énergétique de l'habitat	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, ...)	« 0 » en 2016, nombre de nouvelles installations autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLU

Objectifs	Indicateurs	Définition	Valeur de référence en 2016
<i>Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts Préservation et remise en bon état des continuités écologiques, et prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</i>	Qualité des eaux superficielles	Evolution qualitative des cours d'eau	Données mobilisables en fonction de l'existence de bilan sur les bassins hydrographiques et des données disponibles auprès de l'Agence de l'Eau
<i>Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts Préservation et remise en bon état des continuités écologiques, et prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</i>	Eaux usées  Déchets	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration  Evolution des volumes des déchets collectés et recyclés	Rapport de fonctionnement de la collectivité gestionnaire  Rapport de fonctionnement du gestionnaire