

COMMUNE DE NERONDES



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal en date du 6 novembre 2015

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 juillet 2023

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD



Agence Centre Bourgogne
122 – 124 rue du Faubourg Bannier
45000 ORLEANS

02 38 61 07 94
centrebουργogne@biotope.fr

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1- Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire

Le paysage peut se décliner à différentes échelles et cela entraîne une lecture allant d'enjeux territoriaux globaux à des enjeux touchant des éléments fins.

A l'échelle du grand paysage

Constats

L'analyse paysagère à l'échelle du territoire a mis en avant des unités paysagères ayant chacune leurs particularités et caractéristiques. Cette zone est à vocation majoritairement agricole. Elle se trouve entre la plaine céréalière de Champagne Berrichonne et de la vallée de l'Aubois et porte le nom de « Charnière de Nérondes ».

Au centre et à l'Ouest de la commune, on retrouve majoritairement les parcelles de grandes cultures. Alors qu'à l'Est, c'est un paysage de bocage qui s'étend. Cependant, il n'existe pas de coupure nette entre les deux espaces. Le paysage est en fait un mixte des deux avec une dominante de l'un ou de l'autre mais sans rupture. Véritable transition progressive, ce paysage a ainsi un caractère « vivant et habité ».

Le paysage, étant en grand majorité un paysage ouvert, est très sensible au niveau des constructions d'infrastructure ou des différents aménagements qu'ils soient verticaux mais aussi horizontaux.

Orientations

- Préserver les particularités des unités paysagères dans le développement à venir car ce sont elles qui forment l'identité du territoire.
- 1. Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement à venir
- 2. Prendre en compte, dans le cadre d'une extension ou d'un nouvel aménagement, la qualité des paysages proches ou lointains (prise en compte des cônes de vue ou du principe de co-visibilité).

A l'intérieur des unités paysagères

Constats

Le territoire doit être regardé dans son ensemble pour s'assurer d'avoir un projet cohérent. Il est un maillage entre espaces agricoles, espaces naturels et espaces urbanisés.

Les différentes caractéristiques de ce territoire ont guidé l'implantation stratégique des différents modes d'occupation du sol. Et tous forment un tout qui fonctionne en parallèle, avec quelques fois des rythmes différents, mais qui pour fonctionner et se comprendre ont besoin de conserver des liens visuels et fonctionnels.

Orientations

- Permettre un développement raisonné des différents groupes bâtis.
- Conserver un lien entre les différents secteurs du territoire.

1. Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.
2. Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties (hameaux, villages, bourgs et villes) afin de veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.

Au niveau des bourgs et hameaux

Constats

Au niveau des zones urbaines, deux mouvements seront à prendre en compte avec chacun leurs enjeux : le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante et les extensions. Les transitions entre les différentes composantes d'un territoire sont sensibles et demandent une attention particulière (zone d'activité / zone d'habitat, forêt / bourg, champs / bourg, etc...). Le traitement des entrées de bourg ou village par exemple sont des aménagements stratégiques donnant à voir le lien entre urbanisation et territoire.

Nérondes possède, au niveau de son entrée Ouest depuis Bourges, une zone d'activité. Sa situation en entrée directe de bourg et à proximité d'un cône de vue vers le clocher de l'église du bourg en font un espace sensible à encadrer dans son développement.

Orientations

- Adapter l'urbanisation à son territoire et à son ou ses paysages, en prenant en compte la morphologie générale des bourgs de manière à s'intégrer au tissu existant et à poursuivre un développement harmonieux de ces espaces.
1. Utiliser les caractéristiques et la configuration particulière des groupes bâtis comme base pour la définition d'un plan de développement tenant compte du mode d'urbanisation antérieur.
 2. Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées de manière à veiller à une intégration paysagère qualitative des constructions et à une mise en valeur des bourgs, entrées de village et franges urbaines. Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs identifiés comme sensibles (plantations de haies, ...) pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et naturel.
 3. Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur même de l'urbanisation (trame verte et bleue, trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, parcs, secteurs de jardins, etc.).
 4. Encadrer le développement des zones d'activité en les intégrant dans la trame végétalisée du bourg.

A l'échelle de l'élément particulier

Constats

Le petit patrimoine bâti (lavoir, croix, puits, etc...), un système de taille, une essence particulière d'arbre, une haie, sont autant de témoignages d'un système agricole ou d'une activité particulière : ils sont des marqueurs du territoire. Ce patrimoine vivant ou bâti hérité doit être pris en compte, identifié et préservé pour conserver l'identité de chaque bourg et les richesses multiples du territoire dans son ensemble.

Orientations

1. Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics (arbres, alignements, espaces enherbés, cours d'eau, ripisylves, étangs, bosquets, mares, petit patrimoine, etc...).
2. Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison ou de découverte du paysage.

2- Protéger les espaces naturels et les ressources

Préserver les espaces naturels remarquables

Constats

Nérondes est une commune rurale où l'occupation des sols est principalement tournée vers l'agriculture. Les boisements présents sur la commune sont principalement liés à de la sylviculture. La strate arbustive y est peu développée limitant leur intérêt écologique. De plus, quelques peupleraies sont recensées à l'Ouest de la commune. Ces milieux boisés sont peu qualitatifs et entraînent un drainage du sol qui diminue la fonctionnalité des zones humides. Malgré leur faible intérêt écologique, ces boisements participent à la mosaïque d'habitats de la commune. Nérondes est concernée par un important maillage bocager qui permet d'améliorer l'accueil des espèces et de faciliter leurs déplacements.

Le territoire est également enrichi par la présence de milieux humides liés notamment aux milieux aquatiques nombreux et à une nappe sub-affleurante. Les pourtours humides des deux étangs en limite Nord de Fontenay sont concernés par un enjeu fort de préservation. Des milieux prairiaux préservés accueillent également des espèces d'intérêt telles que des orchidées protégées. Grâce à la diversité de milieux d'intérêt et à l'interaction entre eux, la commune accueille une dizaine d'espèces protégées.

Orientations

- Identifier, préserver voire renforcer les continuités écologiques.
 - Encadrer les projets d'urbanisation de manière à limiter leur impact sur les milieux naturels.
 - Valoriser les trames comme des milieux riches en potentialités et porteurs de projets.
1. Préserver voire renforcer les entités bocagères.
 2. Préserver et améliorer la fonctionnalité des milieux humides pour leur intérêt paysager, biodiversité et leur rôle dans la régulation des inondations.
 3. Conserver les prairies, sèches ou humides, riches en espèces d'intérêt patrimonial.
 4. Intégrer la biodiversité au projet d'aménagement en favorisant l'implantation d'essences locales et proscrire les espèces exotiques envahissantes.

Veiller à une utilisation économe du sol

Constats

La superficie des milieux naturels est réduite sur la commune de Nérondes, contrainte par l'urbanisation et par l'agriculture.

Orientations

1. Valoriser en priorité la réintégration des logements vacants.
2. Encourager une taille de parcelle inférieure à celle de la consommation observée précédemment.

Risques

Constats

La commune de Néronde a plusieurs fois fait l'objet d'une reconnaissance de catastrophe naturelle, notamment dû à la problématique de retrait-gonflement des argiles. L'Est du territoire est particulièrement touché par ce phénomène, classé en aléa moyen.

En ce qui concerne les mouvements de terrain, la commune est également classée à 2 sur 5 sur l'échelle sismique française, entraînant l'obligation de respecter des normes de construction adaptées. De plus, la nature karstique du socle du territoire laisse envisager la présence de cavités non répertoriées qui pourraient présenter des risques d'effondrement.

La commune est peu concernée par le risque inondation liés au débordement de cours d'eau. Cependant le risque existe bel et bien notamment à cause de la nappe d'eau sub-affleurante sur tout l'Ouest de la commune ainsi que sur une partie du Nord et de l'Est. La commune a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle « inondation, coulée de boues et mouvements de terrain ».

Les risques de pollution et technologiques sont modérés et très localisés. Autour des routes D976 et D6 pour le transport de matière dangereuse (hydrocarbures liquides et gazeux). Les sites BASIAS recensés sur la commune devront faire l'objet d'une étude en cas de projet d'aménagement des sites.

Orientations

1. Prise en compte des risques de mouvement de terrain type retrait-gonflement des argiles, risques d'effondrement et sismiques.
2. Protection et préservation du paysage bocager et des zones humides afin d'atténuer les risques d'inondations.
3. Recul des projets d'aménagement vis-à-vis des infrastructures routières, sources de risques technologiques.
4. Réduction des surfaces imperméabilisées.

Assurer la protection de la ressource en eau

Constats

Le système d'assainissement de la commune est principalement collectif avec la présence d'une STEP d'une capacité de 1600 à 2000 eq.ha. 20% des habitants possèdent un système d'assainissement individuel, contrôlé régulièrement par le SPANC. Le taux de non-conformité diminue régulièrement, sur la période de 2011-2016. Près de 20% de ces installations n'étaient pas conformes.

Le territoire possède des milieux aquatiques et humides très importants liés à la présence d'une nappe sub-affleurante. L'activité agricole, mais également le transport routier et les habitations sont des sources de pollutions qui mettent en danger la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Orientations

1. Préserver les zones humides.
2. Préserver le bocage.
3. Développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
4. Respecter les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage.

Constats

La consommation énergétique de Nérondes est légèrement inférieure à la moyenne nationale mais présente une légère hausse (tendance nationale en baisse). A l'échelle de la Communauté de communes, les transports routiers sont les principaux consommateurs d'énergie (puis le secteur résidentiel). L'énergie fossile est la première consommée (73%).

La Communauté de communes présente des consommations moyennes à la baisse grâce à des efforts sur l'éclairage public et la rénovation thermique. Sur Nérondes, les mêmes leviers peuvent être utilisés. La voiture est le mode de déplacement privilégié de la population active dans leurs déplacements domicile-travail (79%).

Sur la commune, le développement du petit éolien est envisageable, permettant de survenir au besoin d'une famille. Un parc photovoltaïque de 6 ha existe déjà, exploité par la société « Valeco ». L'installation de panneaux solaires thermiques sur les toits tend à se développer. Le développement d'unités de production géothermiques est fortement envisageable puisque l'ouest de la commune est concerné par un potentiel géothermique fort. La commune possède des ressources en bois et des ressources agricoles pour alimenter une unité de méthanisation et la STEP peut être équipée de méthaniseurs permettant la création de biogaz à partir des effluents.

Orientations

1. Améliorer la qualité thermique du bâti ancien et nouveau.
2. Développer le petit éolien (ou éolien domestique), renforcer le développement du solaire et encourager le développement d'unité de méthanisation et de géothermie.
3. Mener une réflexion sur les déplacements doux dans les secteurs d'extension pour se relier à la trame existante du Bourg.
4. Mener une réflexion sur le covoiturage.

3- La préservation du potentiel de production agricole

Constats

Les espaces agricoles sont une composante majeure de la qualité du cadre de vie et façonnent ses paysages tout en restant un secteur économique important de la commune. Ainsi, le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole.

Orientations

- Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres et permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles, protégeant ainsi l'outil de production agricole.
 - Limiter la consommation de l'espace agricole
 - Maintenir des conditions favorables à l'exploitation
 - Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles
1. Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.

2. Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitation agricole en rapprochant des habitations (principe d'éloignement entre habitation et bâtiment agricole ou surface d'épandage).
3. Favoriser dans la mesure du possible le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées.
4. Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes...)
5. Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages, ...), que ce soit par la reconversion du patrimoine ancien ou la création d'un nouveau bâtiment.
6. Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

4- Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

Constats

La qualité des paysages et du patrimoine bâti et végétal ainsi que le caractère rural de la commune participent à la qualité de vie des habitants mais peuvent également être porteurs de projets touristiques par exemple.

Orientations

1. Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection.
2. Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale.

5- L'accueil des entreprises

Constat

La commune de Nérondes constitue un petit pôle commercial en milieu rural, possédant aussi une petite zone d'activités en entrée de ville et bénéficiant du passage de la fibre optique. Les emplois sont principalement tertiaires, administratifs pour plus de la moitié avec un secteur de l'enseignement bien représenté.

Nérondes reste cependant dépendant de pôles extérieurs en termes d'emplois, d'équipements, de commerces et de services (Avord, Bourges, Nevers).

La communauté de communes a la compétence « zone d'activités » et a pour projet de développer une zone d'activité intercommunale à Blet. Les communes ont cependant la possibilité de développer leurs zones d'activités communales existantes, comme à Nérondes ou Bengy-sur-Craon.

Orientations

- **Accueillir de nouvelles entreprises sur la zone d'activités**
 - Dans les surfaces disponibles en dents creuses
 - Prévoir l'extension de la zone d'activité

- **Permettre l'accueil des activités dans les zones urbaines**
 - Permettre l'implantation d'activités compatible avec les zones habitées.

6- Les équipements, déplacements

Constat

Nérondes constitue un pôle de proximité offrant des équipements (collège, école, équipements sportifs, bibliothèque ...) pour ses habitants comme pour ceux de l'ensemble de la communauté de communes. La commune reste cependant dépendante de pôles extérieurs en termes d'emplois, d'équipements, de commerces et de services (Avord, Bourges, Nevers et La Guerche-sur-l'Aubois dans une moindre mesure).

Orientations

- **Conforter les espaces publics**
- **Réserver des terrains pour renforcer le secteur des équipements**
 - Rue du cimetière, face aux équipements sportifs, à proximité des groupes scolaires
- **Réfléchir à la localisation d'aire de covoiturage**
 - Le long de la RD 976
- **Favoriser l'accès aux nouvelles technologies**
 - Fibre optique desservant la commune
- **Permettre le développement des énergies renouvelables**
 - Un permis a été accordé au nord-ouest du bourg pour un parc photovoltaïque.
 - La commune ne s'interdit pas d'étudier d'autres projets à condition d'une insertion dans le site et de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels, à moins d'intégrer un projet d'agrivoltaïsme.

7- Les logements

Constat

Nérondes a connu après les années 70 une forte croissance de la population, gagnant 300 habitants en 40 ans. Cependant, à partir de 1999, l'évolution de la population est irrégulière : perte de population sur les périodes 1999-2008 et 2013-2019 mais croissance entre ces deux périodes.

Le parc de logements progresse globalement mais le nombre de résidences principales diminue légèrement entre 2013 et 2019 tandis que le nombre de logements vacants augmente pour représenter, en 2019, 15% du parc, passant de 86 à 124 logements.

Le parc de logements est dominé par la maison individuelle, souvent occupée par son propriétaire mais un tiers du parc est tout de même en location, avec une centaine de logements HLM, principalement individuels.

Les nouvelles constructions occupent des parcelles de 2 000 m² en moyenne, le plus souvent à l'intérieur du contour urbain. Presque 10 hectares sont disponibles à l'intérieur du contour urbain, offrant des possibilités de densification sans consommer d'espace en extension.

Orientations

- **Favoriser les logements diversifiés**

- ✓ Permettre des tailles de parcelles diversifiées
- ✓ Proposer des terrains constructibles en centre-bourg, en dents creuses ou en extension, en lotissement, ou encore dans des hameaux.

- **Répondre aux besoins en logements**

Estimation des besoins en logements :

- Desserrement des ménages

- *Hypothèse démographique : Poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage, prévoyant 2,18 personnes par ménages en 2030, soit 15 logements nécessaires pour compenser le desserrement de ménages.*

	Taille des ménages	Nombre de ménages
2019	2,23	657
2030	2,18	672

- Renouvellement du parc de logements

Les logements sont anciens sur le territoire, presque la moitié du parc de logements datant d'avant 1947.

- *Il est donc nécessaire de prévoir le remplacement des logements impossibles à remettre en état. Les logements en ruines à remplacer sont estimés à 1% des résidences principales, soit 7 logements à renouveler.*

- Logements absorbés dans le parc existant

Une partie des besoins en logements pourra être comblée par la remobilisation de logements du parc existant, c'est-à-dire des logements vacants qui pourraient être transformés en résidences principales.

- *Sur le territoire de Néronde, l'INSEE comptabilise 124 logements vacants, soit 14,7% de l'ensemble des logements. La vacance est relativement élevée et, même s'il sera difficile de remettre sur le marché une partie des logements (situation au-dessus des commerces sans accès, moyens trop faibles des propriétaires, trop mauvais état des logements, ...), on peut estimer que la tendance à l'augmentation des logements vacants sera inversée et que 15% des logements vacants pourront être remis sur le marché, soit 18 logements pouvant répondre aux besoins en logements.*

Les résidences secondaires sont relativement stables sur le territoire communal.

- *Le nombre de résidences secondaires est aujourd'hui bas et se réduit assez peu. On peut donc estimer qu'aucune résidence secondaire ne sera transformée en résidence principale.*

- Calcul final du point zéro

Ainsi, pour rester au même niveau de population, le besoin en logements s'élève à 22 logements (15 pour compenser le desserrement des ménages et 7 pour remplacer des logements en trop mauvais état). Cependant, 18 logements pouvant être absorbés dans le parc de logements existant par la remobilisation de logements vacants, le besoin en logements pour rester au point zéro est de 4 logements.

- Arrivée d'habitants supplémentaires

Après l'étude de plusieurs scénarios démographiques, le PLU se place dans une démarche qui mise sur une légère reprise de la croissance démographique grâce au confortement des services (et notamment le déploiement de l'accès au haut débit) et le développement de l'activité économique. Le taux moyen de croissance annuelle est donc fixé à 0,15%, soit 11 logements. Ce taux est compatible avec celui fixé par le SCoT Loire Val d'Aubois de 0,13% de croissance moyenne annuelle pour la communauté de communes du Pays de Néronde. En effet, le rôle de ville-centre de la communauté de communes, présentant de nombreux services et une gare, justifie un taux légèrement plus haut à 0,15% au lieu de 0,13%.

Ainsi, le besoin total en logements pour 2035 s'élève à 33 logements, auquel il faut enlever 18 logements qui peuvent être absorbés par le parc de logements vacants, soit 15 logements neufs à produire.

Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire
33 logements à produire	18 logements remobilisés	15 logements neufs

8- Un développement équilibre entre densification et extension urbaine

Constat

Entre 2010 et 2019, 6,58 ha ont été consommés, principalement pour de l'habitat (4,94 ha). En moyenne, 2,6 permis pour construction individuelle ont été accordés par an. La taille moyenne des parcelles à vocation d'habitat est assez élevée, avec 1 900 m² en moyenne.

Destination	Dents creuses	Extension	Ensemble	Taille moyenne de parcelle
Habitat (26 PC)	2,91 ha	2,03 ha	4,94 ha	1 900 m ²
Activités (3 PC)	1,64 ha		1,64 ha	5 467 m ²
Toutes vocations	4,55 ha	2,03 ha	6,58 ha	2 269 m²

Orientations

➤ **Remobiliser des logements vacants**

La remobilisation d'une part des logements vacants est essentielle pour la redynamisation du centre-ville de Néronde. On a estimé dans le calcul des besoins en logements que 15 % des logements vacants pourraient être remis sur le marché, soit 18 logements.

➤ **Utilisation des dents creuses en priorité**

Sur le bourg, et les hameaux, de nombreuses surfaces sont encore non bâties à l'intérieur du contour urbain, repérés en dents creuses.

➤ **Répondre aux besoins en logements**

Les surfaces constructibles doivent satisfaire l'estimation des besoins en logements.

➤ **Limiter les extensions urbaines**

9- Une organisation territoriale centrée sur le bourg

Constat

La commune de Nérondes présente un bourg bien développé, constituant une petite ville en milieu rural, avec un bâti dense ancien regroupant commerces, services, équipements et des développements pavillonnaires. Mais, la commune présente aussi de nombreux hameaux, dispersés sur le territoire, allant du petit écart agricole au village, comme Déjointes.

Orientations

➤ Renforcer et développer le bourg

Pour conforter le bourg, le PLU prévoit le comblement des dents creuses mais aussi le développement de zones constructibles en extension.

➤ Conforter les hameaux principaux

Seuls les groupes bâtis les plus importants pourront être urbanisés pour renforcer la structure du territoire sans favoriser la dispersion du bâti.

- Milly
- Déjointes

➤ Permettre la densification sur certains écarts

- Bouy
- Verrières

➔ Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace :

- Réduire de plus de moitié les surfaces constructibles par rapport au précédent document d'urbanisme.
- Adapter les surfaces aux besoins en logements estimés.
- Réduire la taille des parcelles, notamment dans l'estimation de l'adéquation entre les besoins en logements et les surfaces rendues constructibles.
- Favoriser la remobilisation des logements vacants.
- Prioriser l'urbanisation dans le contour urbain.
- Limiter l'urbanisation diffuse en concentrant l'urbanisation sur le bourg et en permettant seulement de densifier les hameaux les plus importants.
- Limiter l'urbanisation en extension et la phaser dans le temps, pour un développement progressif.

➔ Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Réduire la consommation d'espaces en extension de moitié d'ici 2030, par rapport à la période 2010 – 2019

Prévoir la moitié de la consommation d'espaces à l'intérieur du contour urbain