

PLAN LOCAL D'URBANISME

////////////////////
**DÉCLARATION DE PROJET
N°2**

TOME 1

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**



Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES LEVROUX
BOISCHAUT CHAMPAGNE**
COMMUNE DE LEVROUX



Maîtrise d'oeuvre



PLU approuvé le 27 décembre 2016
Déclaration de projet n°2

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire en
date du 28 janvier 2025

Le président,
Alexis Rousseau-Jouhennet



SOMMAIRE

A. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET..... 5 **B. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU 37**

Préambule

1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET	9
<i>A Description de la procédure</i>	<i>9</i>
<i>B Déroulement de la procédure.....</i>	<i>10</i>
<i>C Contenu du dossier.....</i>	<i>12</i>
2. LE CONTEXTE TERRITORIAL	13
<i>A Contexte administratif.....</i>	<i>13</i>
<i>B Contexte socio-économique.....</i>	<i>15</i>
3. AGRICULTURE.....	25
<i>A Analyse de la surface agricole utilisée.....</i>	<i>25</i>
<i>B Les exploitations agricoles du territoire.....</i>	<i>26</i>
<i>C Diversification de l'activité agricole et signe de qualité sur le territoire</i>	<i>27</i>
3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET.....	28
<i>A Présentation de la société.....</i>	<i>28</i>
<i>B Présentation du projet.....</i>	<i>29</i>
4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX.....	31
<i>A Compatibilité du projet avec le PADD</i>	<i>31</i>
<i>B Règlement graphique du PLU.....</i>	<i>33</i>
5. CARACTÉRISATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF.....	35
<i>A Caractérisation de l'intérêt général et collectif du projet.....</i>	<i>35</i>

Préambule

1. Les pièces du PLU à modifier.....	39
<i>A Le rapport de présentation.....</i>	<i>40</i>
<i>B Le projet d'aménagement et de développement durables</i>	<i>41</i>
<i>C Le règlement graphique.....</i>	<i>42</i>
<i>D Le bilan des surfaces.....</i>	<i>44</i>
<i>E Le règlement écrit</i>	<i>45</i>
<i>F Les annexes</i>	<i>46</i>



The background is a light gray map with white lines representing streets and roads. A prominent road winds through the map, starting from the bottom left and curving towards the top right. The map shows a dense grid of streets in some areas and more sparse, winding roads in others.

A

JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le 16 février 2024, la communauté de communes Levroux Boischaud Champagne a lancé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Levroux. Le projet doit permettre l'installation de la société Agriteam Ouest sur une partie de la parcelle ZT0037 situé dans la zone d'activités située Route de Châteauroux.

Afin de permettre la réalisation de son projet, il est nécessaire qu'une partie de la parcelle ZT0037, objet de la déclaration de projet puisse changer de zonage. En effet, le terrain est actuellement classé en zone Agricole. Le règlement écrit n'autorise pas la réalisation de ce projet car seules les nouvelles constructions à vocations agricoles sont autorisées.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L.153-54 à L153-59 et R.153-15 à R153-17 du Code de l'Urbanisme.

La communauté de communes étant compétente, depuis le 1er juillet 2021, en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales, devra se prononcer par la déclaration de projet sur son intérêt général. La délibération adoptant la déclaration de projet emportera l'approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune de Levroux.

Le PLU de la commune a été approuvé le 27 décembre 2016 par délibération du conseil municipal de Levroux.

Le terrain concerné par le projet se situe dans la zone d'activités Route de Châteauroux à l'entrée Sud de la commune.

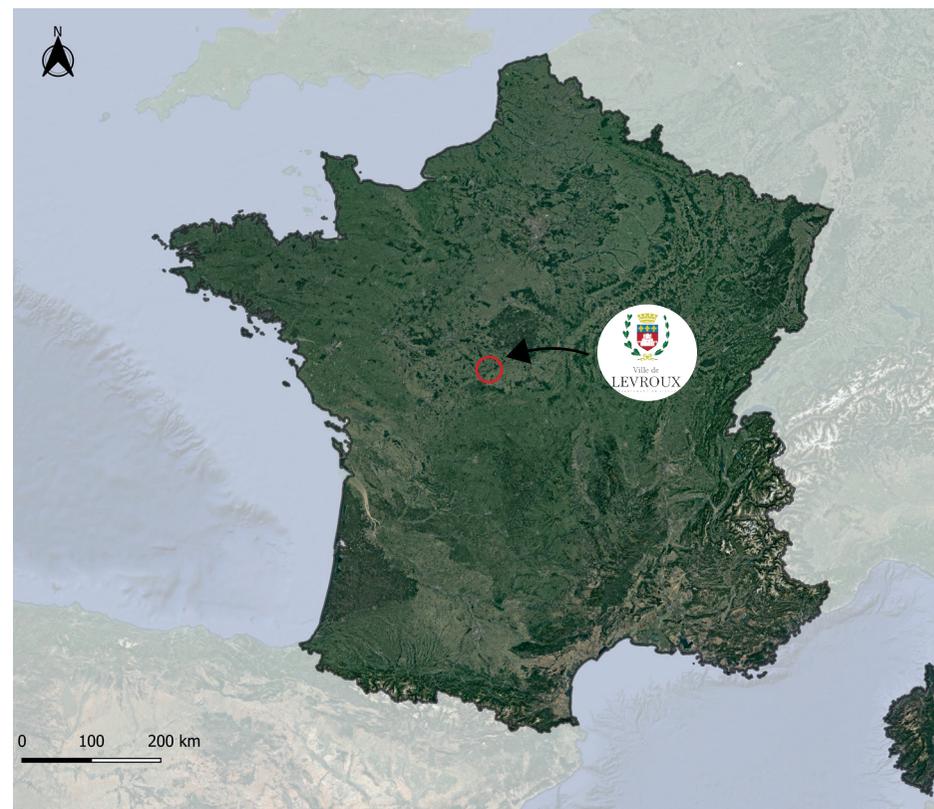
Lors de l'élaboration du PLU en 2016, une extension du secteur avait été positionnée dans le prolongement des activités présentes vers le Sud. Toutefois, la surface disponible ne permet pas d'accueillir le projet d'installation d'Agriteam Ouest.

Ainsi, l'adoption de la présente déclaration de projet entraînera la modification du zonage sur la parcelle ZT0037. Il est envisagé la mise en place d'une zone Uba, qui permettrait de répondre aux besoins liés à ce projet.

La première partie constitue le rapport de présentation du projet et la justification de l'intérêt général et collectif de l'opération, condition *sine qua non* de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La seconde partie du dossier constituera le dossier de mise en compatibilité du PLU avec notamment l'ensemble des modifications apportées aux pièces du PLU en vigueur.

L'ensemble du dossier sera présenté lors de l'enquête publique qui portera à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.



1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

A. DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE

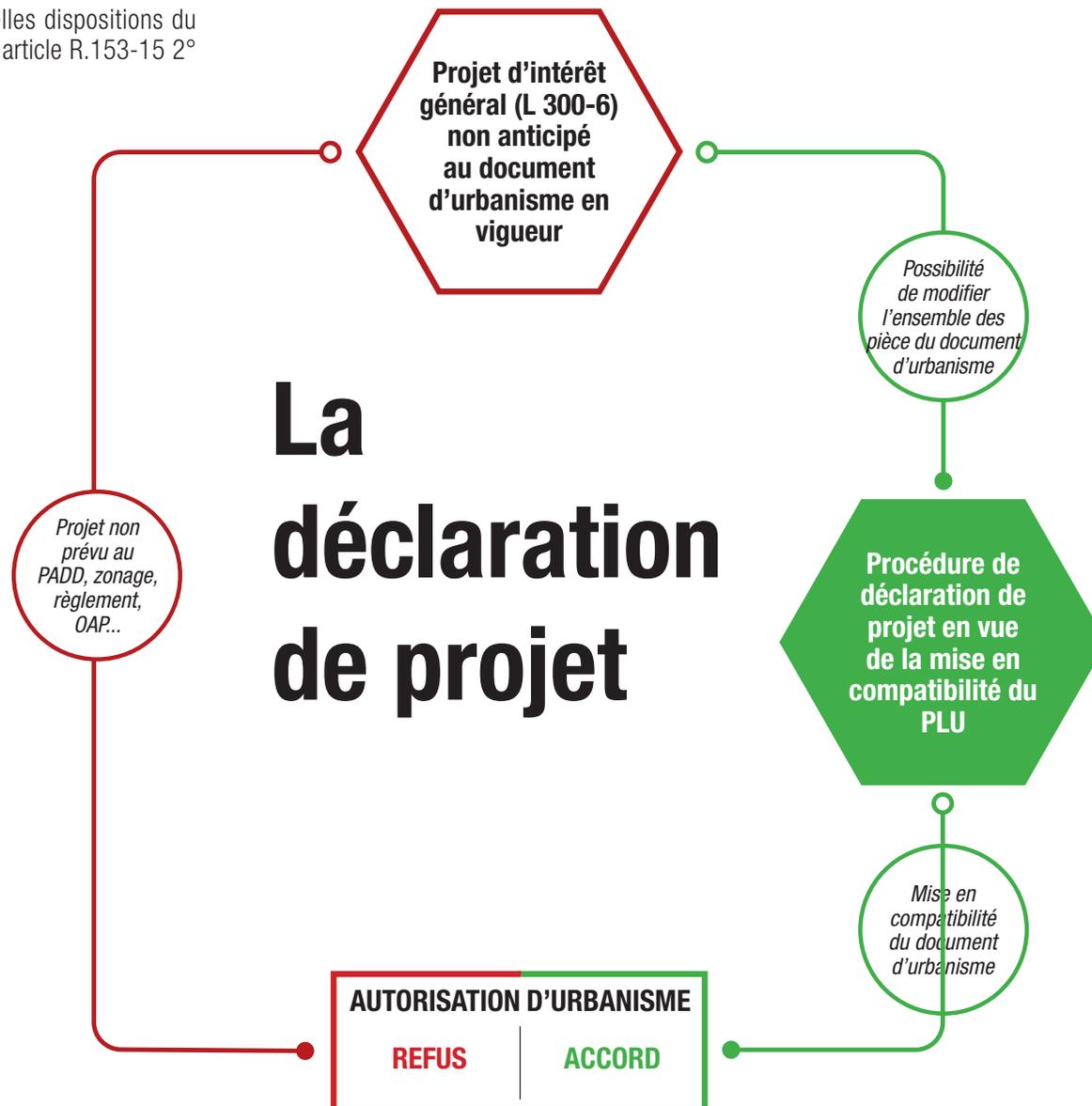
La procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une procédure régie notamment par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme. Ce dernier prévoit que *« l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction »*.

Lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation du projet, ces dernières nécessitent une évolution qui peut être rendue possible par une mise en compatibilité du PLU avec ladite déclaration de projet. La notion d'intérêt général et collectif constitue une condition *sine qua non* de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU est régie par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme.

La communauté de communes étant compétente en matière de PLU, la présente procédure est menée par le président de la communauté de communes et le conseil communautaire est compétent pour adopter la déclaration de projet emportant

approbation des nouvelles dispositions du PLU, conformément à l'article R.153-15 2° du code de l'urbanisme.



1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

B. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Bien que le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération spécifique au lancement de la procédure de déclaration de projet, le fait de soumettre cette déclaration de projet à évaluation environnementale impose la prise d'une délibération devant prescrire les modalités de la concertation avec la population. Cette délibération doit être prise par le conseil communautaire.

Ainsi, comme le prévoit l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire a prescrit le lancement de la présente déclaration de projet et des mesures de concertations par délibération en date du 16 février 2024.

► Évaluation environnementale

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre d'une déclaration de projet, *«lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement»*.

De plus, les articles R.104-13 et R.104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

Conformément à l'article R104-13, la présente déclaration de projet *«emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11»*, ainsi elle fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

► Urbanisation limitée

Le territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable selon les termes de l'article L.142-4 1° du code de l'urbanisme, *«les zones naturelles agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme»*. Toutefois, selon les termes de l'article L.142-5 du même code, *«il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16»*.

Le territoire étant couvert par le SCoT du Pays de Valençay en Berry, il ne sera pas nécessaire de demander un dérogation au principe d'urbanisation limitée.

► Examen conjoint

Aucune concertation des Personnes Publiques Associées (PPA) n'est nécessaire tout au long de la procédure. Le code de l'urbanisme prévoit, au sein de l'article L.153-54 2°, une réunion d'examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (Conseil Régional, Conseil Départemental, Autorité Organisatrice des Transports, chambres consulaires, établissement public en charge de l'élaboration du SCoT) ainsi que la commune concernée par le projet. Cette réunion d'examen conjoint doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

À l'issue de cette réunion d'examen conjoint, un procès verbal sera établi et joint au dossier d'enquête publique.

1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

B. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

► Enquête publique

Selon les termes de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, *«le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement»*.

L'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

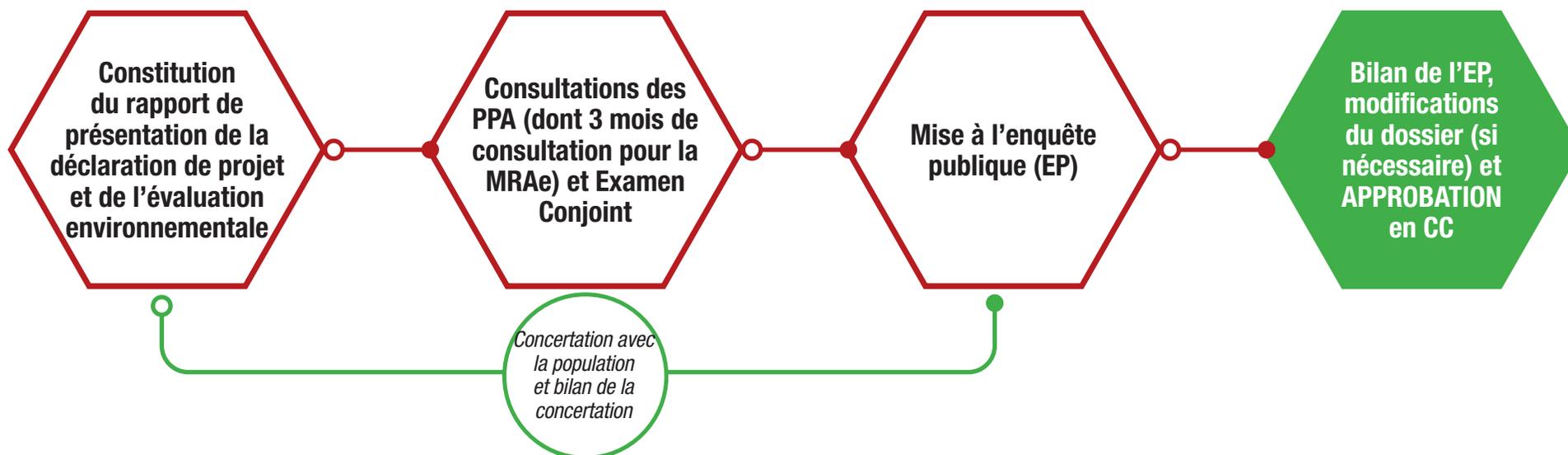
À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire décide la mise en compatibilité du PLU.

► La concertation

Conformément aux articles L.103-2, L.103-3 et L.130-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations sont définies par le conseil communautaire dans la délibération de prescription de la déclaration de projet.

Celle-ci se trouve en annexe du présent dossier. Un bilan de concertation est ensuite effectué.

Schéma de la présente procédure



1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

C. CONTENU DU DOSSIER

L'enquête publique devra porter à la fois sur l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Le dossier de mise en compatibilité du PLU est composé de 3 documents distincts :

- le rapport de présentation justifiant l'intérêt général et collectif du projet (Tome 1) ;
- l'évaluation environnementale (Tome 2) ;
- le résumé non-technique (Tome 3).

Le dossier comprend donc l'ensemble des éléments modifiés du PLU, et des différentes pièces du PLU.

Contenu du dossier de déclaration de projet

TOME 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- A - JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET
- B- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

TOME 2

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

TOME 3

RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Localisation du territoire d'étude

Levroux est membre de la communauté de communes Levroux Boischaux Champagne dont elle est la commune centre. Elle se situe dans le Nord du département de l'Indre.

La commune fait partie de l'aire d'attractivité et de la zone d'emploi de Châteauroux qui se situe à 20 km.

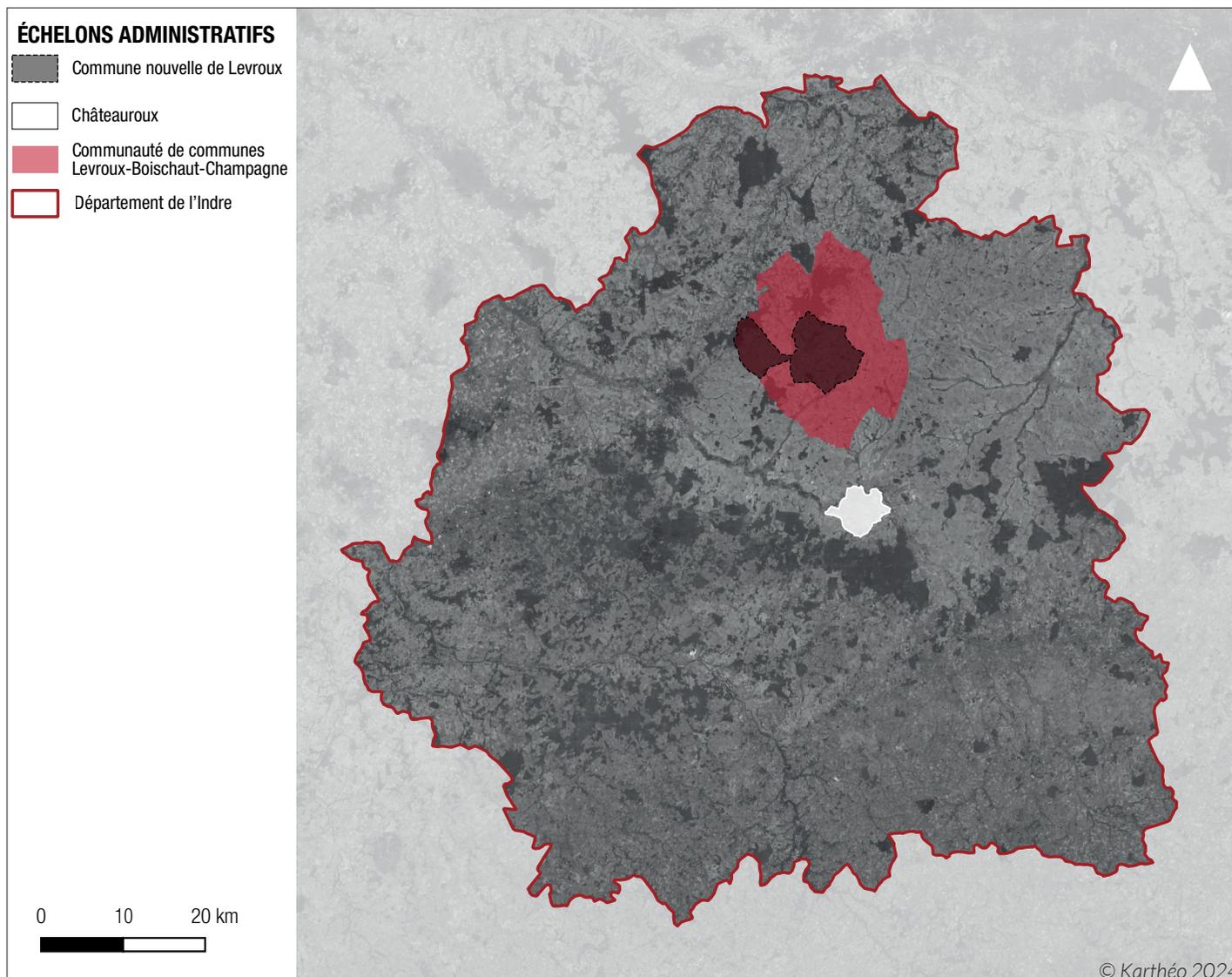
Levroux est le centre de son bassin de vie qui comprend en tout 11 communes (incluant Levroux).

En 2020, la commune compte 2 883 habitants (chiffre INSEE).

Le territoire de cette commune nouvelle s'étend sur une superficie de 8 232 ha.

Elle est traversée du Nord au Sud par la route Départementale 956, reliant Châteauroux à Blois. Le territoire est également maillé de routes départementales de moindre importance permettant de connecter la commune aux communes voisines.

LOCALISATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE



2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Levroux, une commune nouvelle

La commune de Levroux est une commune nouvelle issue de deux fusions. La première en date du 1er janvier 2016, regroupe les communes de Levroux et de Saint-Martin-de-Lamps. La seconde fusion regroupe les communes de Levroux et de Saint-Pierre-de-Lamps le 1er janvier 2019.

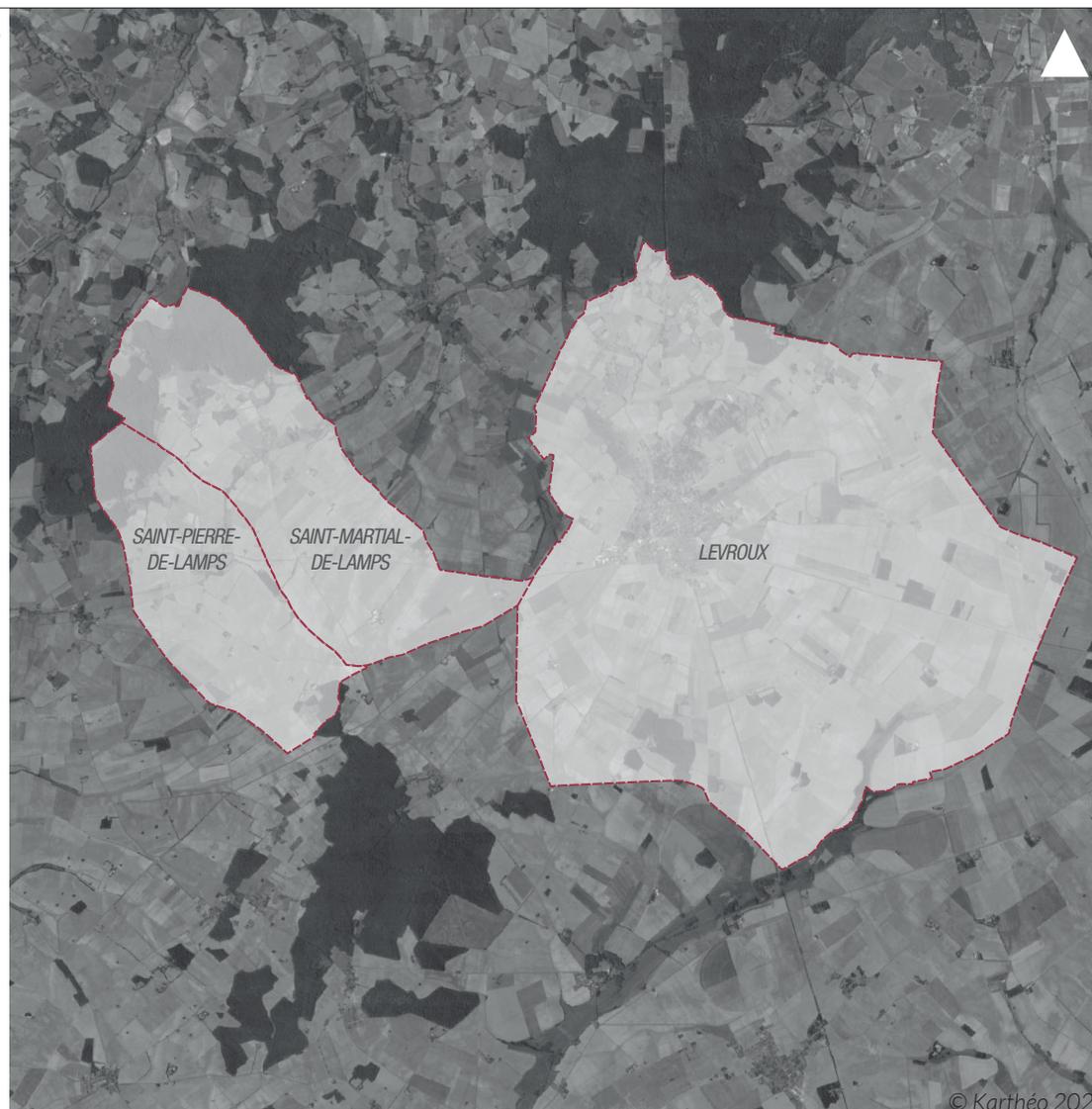
La présente déclaration de projet vise à mettre en compatibilité le PLU de la commune déléguée de Levroux.

Toutefois, l'ensemble des analyses du contexte socio-économique global sera fait à l'échelle de la commune nouvelle de Levroux

LA COMMUNE NOUVELLE DE LEVROUX

DÉCOUPAGE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE LEVROUX

 Limite des communes déléguées



2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

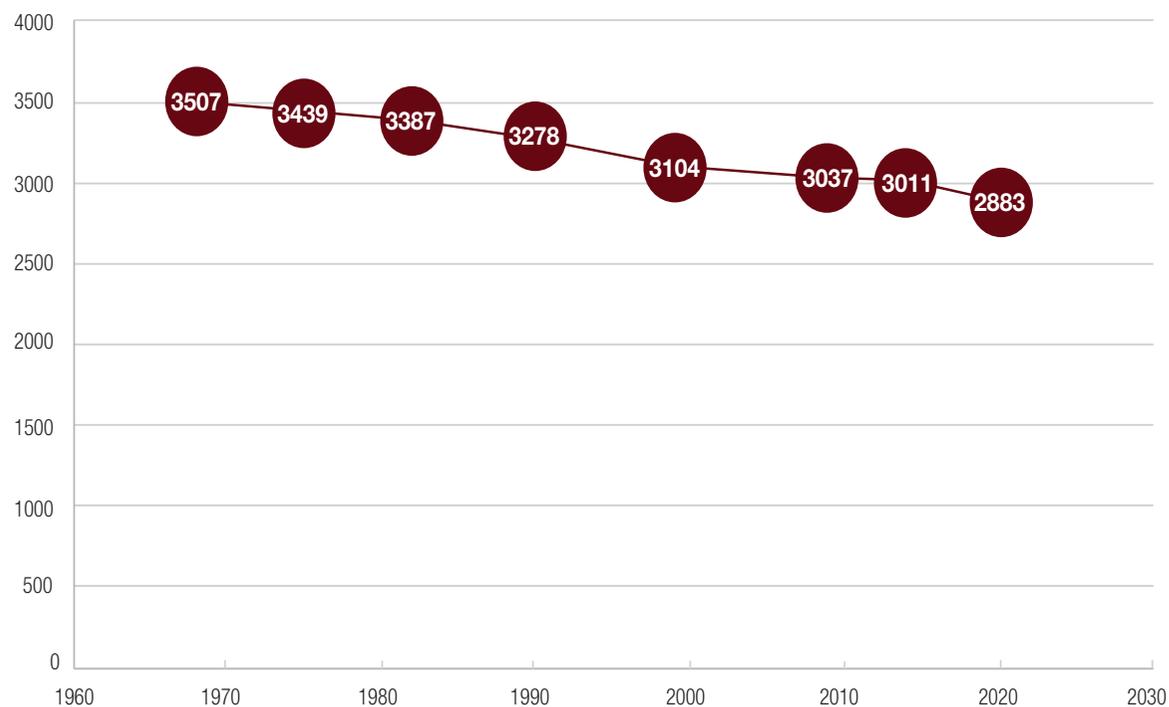
Évolution de la population

De 1968, jusqu'à aujourd'hui, la population de Levroux a connu une baisse.

Comme de nombreuses communes rurales, le nombre d'habitants a diminué, passant de 3507 en 1968 à 2883 en 2020, soit une diminution d'environ 17,8%.

La commune a donc perdu environ 12 habitants chaque année depuis 1968.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Évolution de la population

Pour mieux interpréter les tendances démographiques de la commune, deux composantes du mouvement de la population peuvent être analysées, à savoir les soldes naturels et migratoires.

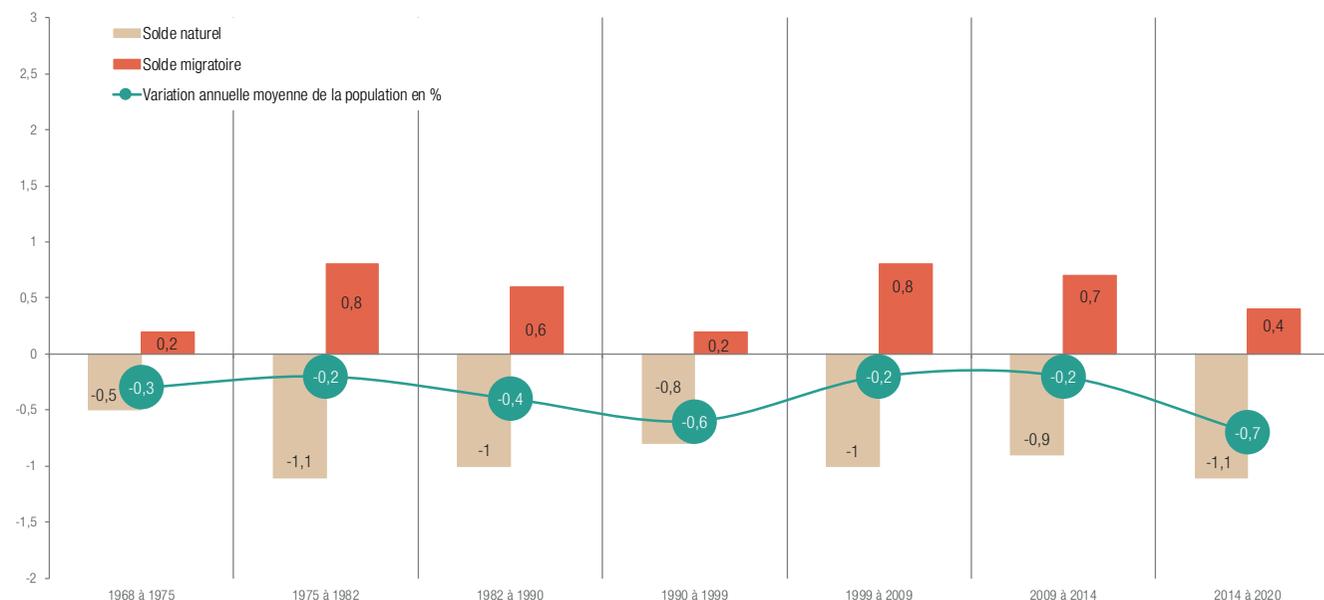
Le solde naturel s'observe par la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période donnée.

Le solde migratoire se caractérise par la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées dans le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties sur la période donnée. Il témoigne donc de la capacité du territoire à attirer de nouveaux habitants venus de l'extérieur.

Comme le montre le graphique ci-contre, l'évolution de la population est directement en lien avec le solde naturel. En effet, son déficit explique en grande partie les baisses démographiques ayant pu être observées. Le solde migratoire de la commune n'arrive pas à compenser le solde naturel négatif.

Le vieillissement de la population impacte directement la commune par un nombre de décès plus important que le nombre de naissances, une population vieillissante et peu d'arrivée de jeunes couples en âge d'avoir des enfants.

SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

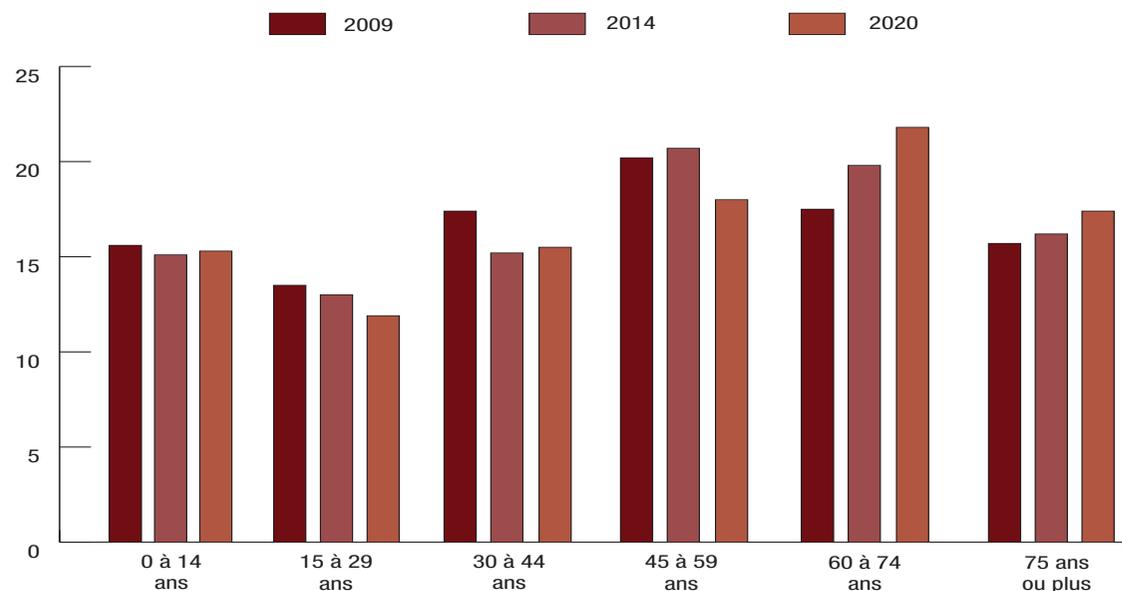
Évolution de la population

Concernant la structure de la population, on constate que certaines catégories sont sur-représentées. C'est notamment le cas de la catégorie des 60 à 74 ans qui représente 21,8% de la population. Cette tranche d'âge a augmenté de plus de 18% entre 2009 et 2020.

De plus, on constate que depuis 2009, la catégorie des 15 à 29 ans est en constante diminution, environ 17% entre 2009 et 2020.

Cela témoigne du vieillissement de la population, et de la difficulté de la commune à garder les jeunes ménages. Compte tenu de cette difficulté il est important, par anticipation, de maintenir ou développer l'accueil de jeunes ménages afin d'éviter le vieillissement prévisible de la population actuelle compte tenu du fait que la tranche d'âge 45-59 ans est importante elle aussi.

STRUCTURE DE LA POPULATION



Source : Insee 2020 /// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La population active, les actifs et les inactifs

Connaître la composition des différents effectifs de population est essentiel pour analyser le dynamisme économique d'un territoire. Pour qu'un territoire soit dynamique, il doit se situer sur un continuum de suffisamment polarisé à suffisamment polarisant. Pour se déplacer sur cette échelle, la commune doit proposer des facteurs de localisation pour l'implantation et/ou le maintien des entreprises et de l'emploi sur le territoire.

Afin de mieux appréhender les dynamiques sur ce point, il est possible de mobiliser différentes notions :

- **La classe de population en âge d'occuper un emploi**, c'est-à-dire, au sens de l'INSEE, les tranches d'âge des 15-64 ans, qui représente au total **35,9% de la population en 2020**.
- **Le taux d'actifs** (actifs occupés et chômeurs en recherche d'emploi) **au sein de la population communale est de 77,1%**. Les 22,9% restants correspondent aux inactifs, c'est-à-dire aux personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc.
- Enfin, les actifs sont partagés entre les actifs en situation d'emploi et les chômeurs. **Le taux de chômage sur**

le territoire est de 6,4%.

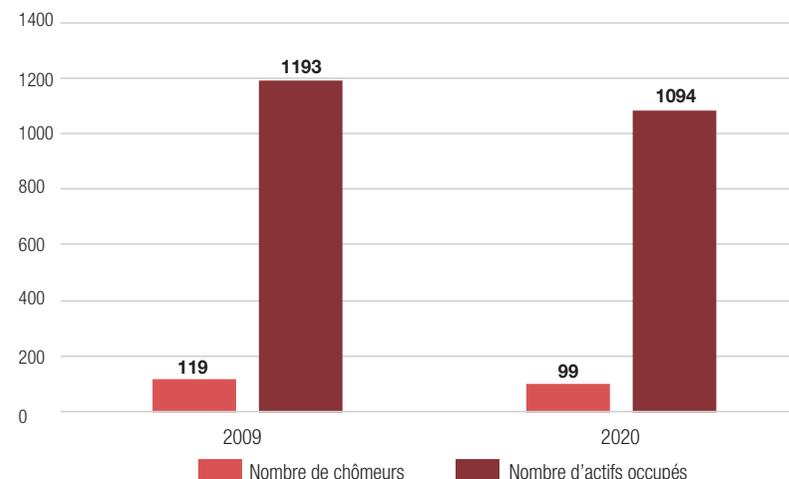
Taux de chômage

Le taux de chômage est le pourcentage des personnes faisant partie de la population active qui sont au chômage. La population active est la population en âge de travailler et qui travaille ou qui souhaite travailler.

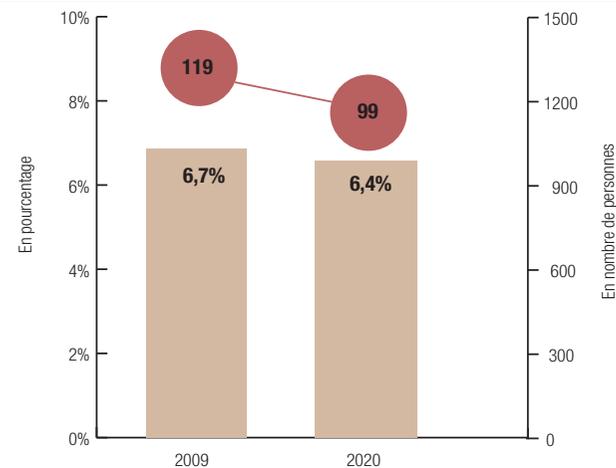
- En 2020, le territoire communal compte 99 personnes en situation de chômage. Ce chiffre a baissé d'environ 17% depuis 2009 (119).
- Le taux de chômage du territoire en 2020 (de 6,4%) est situé bien en dessous des tendances nationales et régionales et également départementale.
 - 9,5 % à l'échelle nationale ;
 - 9 % à l'échelle de la région Centre-Val de Loire ;
 - 9,1 % à l'échelle du département de l'Indre ;
 - 7,1 % à l'échelle de la CC Levroux Boischaud Champagne.

On constate donc que le taux de chômage est en baisse sur la commune. Permettre l'installation de l'entreprise Agriteam Ouest contribuerait également au développement de l'emploi sur la commune et ainsi à la baisse du taux de chômage.

NOMBRE D'ACTIFS OCCUPÉS ET DE CHÔMEURS EN 2020



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CHÔMEURS ET DU TAUX DE CHÔMAGE



Source : Insee 2020 //// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Poids économique de la commune dans son contexte local

La commune de Levroux offrait, en 2020, **904** emplois. Cela représente environ 68 % des 1327 emplois présents à l'échelle de la CdC Levroux Boischaud Champagne.

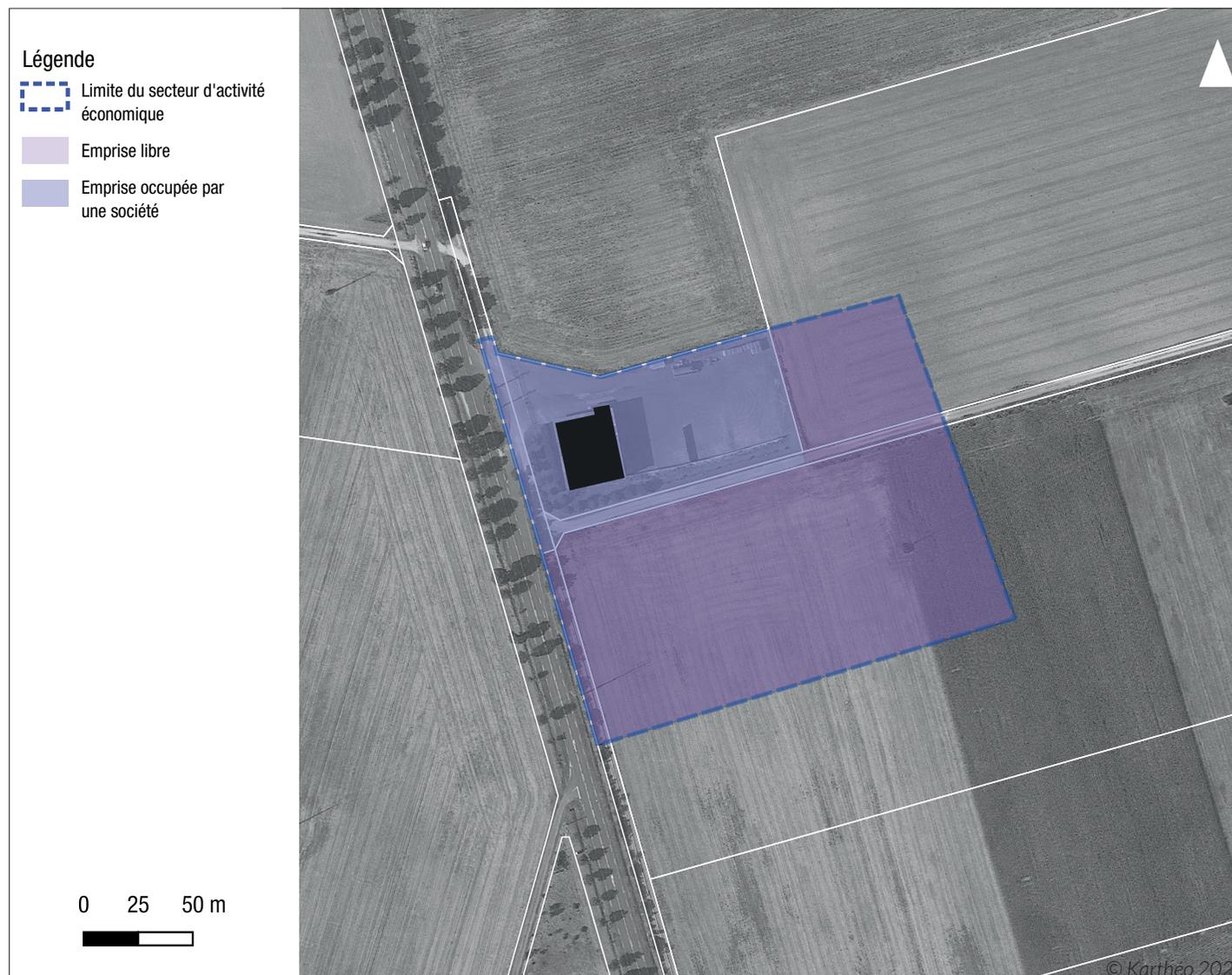
La commune constitue donc le pôle principal d'emplois au sein de la Communauté de Communes.

On constate que le secteur tertiaire est le plus prégnant de la commune, puisqu'il représente 71,2% des emplois présents sur le territoire.

La commune dispose également de deux zones d'activités économiques : la ZA de Bel Air et la ZA route de Châteauroux.

Comme le montre la carte ci-contre, une partie de la zone est inoccupée, néanmoins ce foncier disponible n'est pas suffisant pour l'accueil de l'entreprise Agriteam Ouest.

SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ROUTE DE CHÂTEAUXROUX



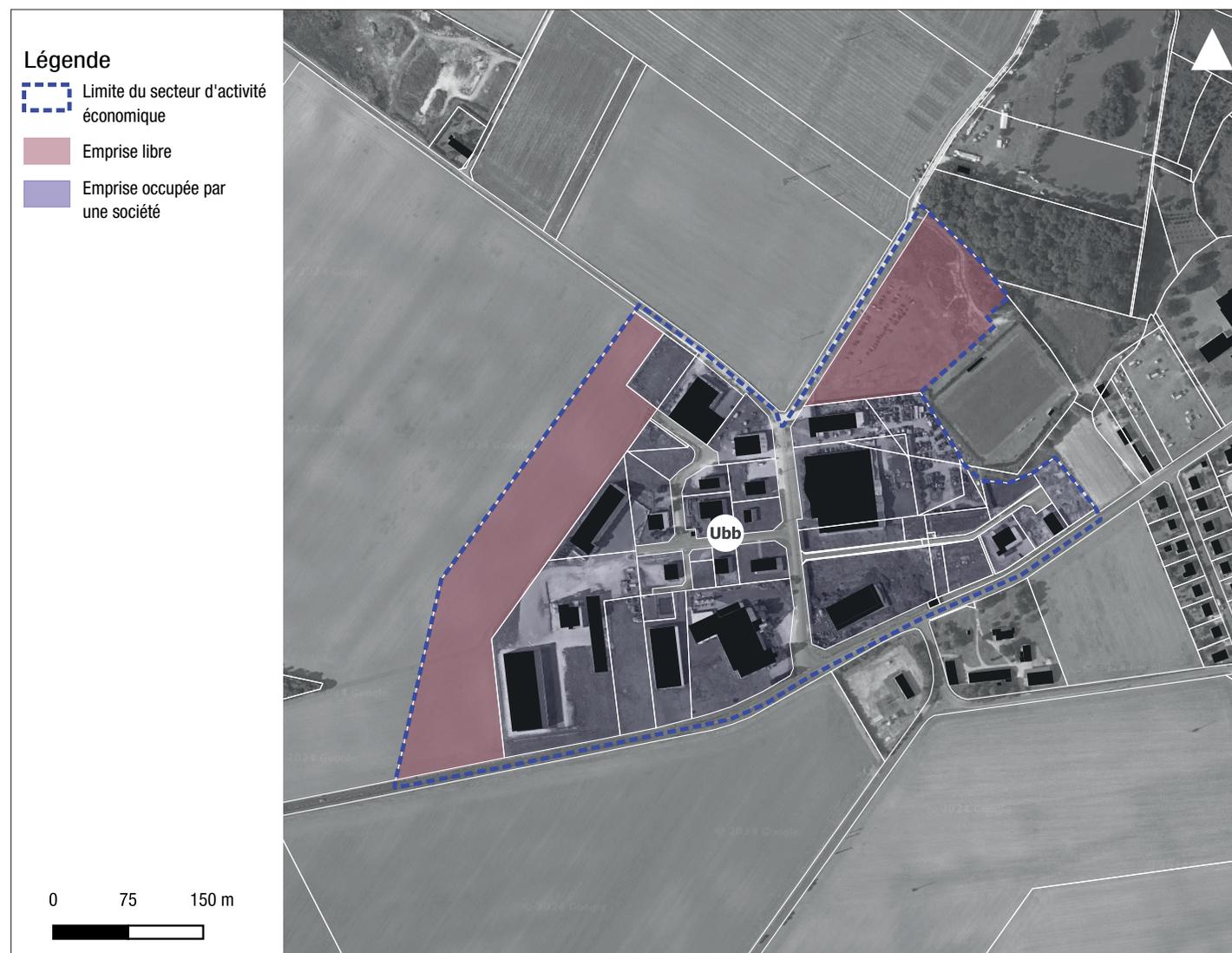
2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Poids économique de la commune dans son contexte local

Comme expliqué, le secteur tertiaire et plus particulièrement du commerce est un secteur prégnant et pourvoyeur d'emplois sur la commune. **Ainsi, l'accueil d'une telle entreprise permettrait de venir conforter l'offre d'emplois du secteur, et de développer le nombre d'emplois de la commune.** Les deux ZA sont situées en périphérie directe du bourg, et à proximité immédiate de la rivière le Céphons.

SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE BEL AIR



© Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Répartition des entreprises

En 2020, la commune de Levroux compte 168 entreprises (hors exploitations agricoles) ;

- cela représente 50,3% des entreprises présentes sur la Communauté de Communes.

Secteurs d'activité des entreprises

La répartition des entreprises au regard du secteur d'activité témoigne d'une orientation du territoire vers le secteur tertiaire.

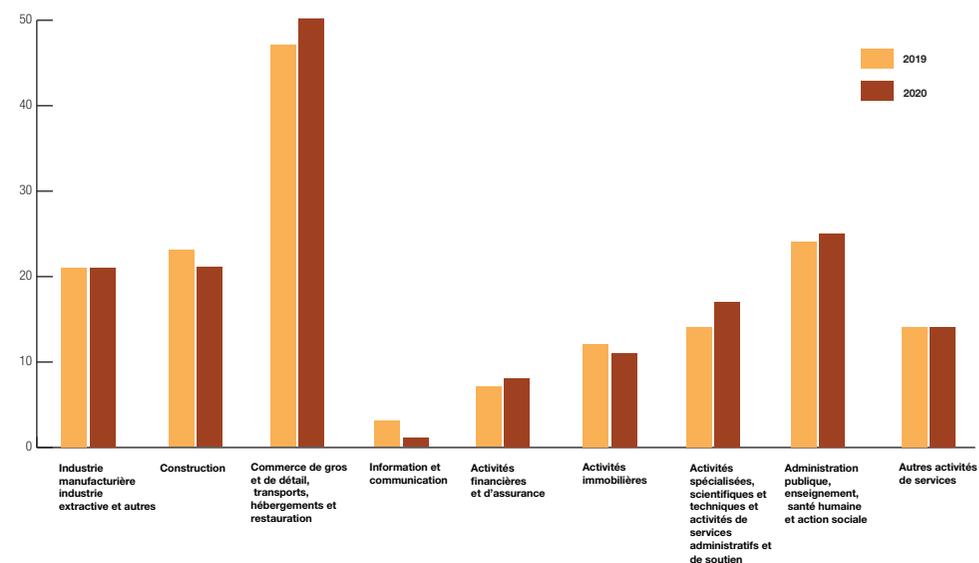
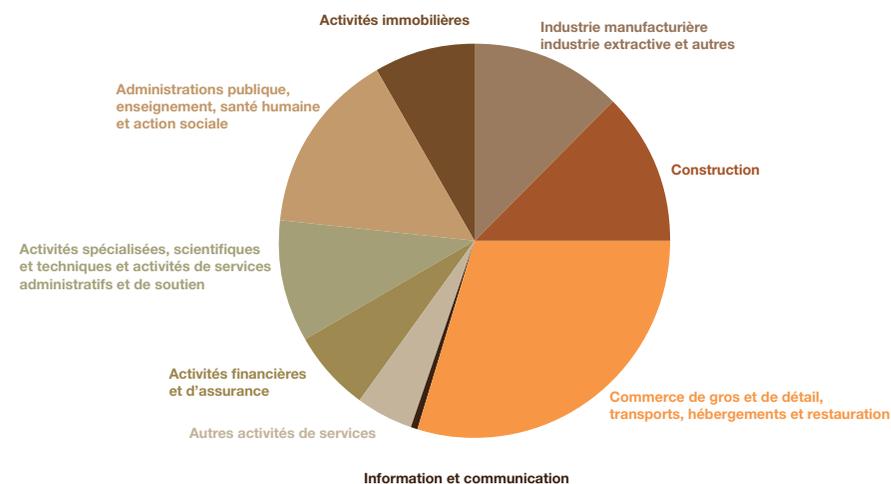
- Il est possible de constater que le commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration représente la catégorie prédominante sur la commune (29,8%).
- Elle est ensuite suivie par celle de l'administration publique, enseignements santé humaine et action sociale (14,9%).
- Enfin, l'industrie manufacturière, industries extractives et la construction représentent 12,5% des entreprises.

Le graphique ci-contre permet de mettre en avant les évolutions des entreprises existantes entre 2020 et 2021. Il est possible de constater une certaine stabilité pour une grande partie des entreprises. On note néanmoins que le secteur du commerce de gros et de détail transports, hébergements et restauration a augmenté.

Il est important de constater que cette catégorie est en plein essor, et qu'elle

représente une part non négligeable du nombre d'entreprise. Il est donc important de pouvoir encourager la poursuite de cet essor, en permettant l'accueil de nouvelle entreprise. Accueillir l'entreprise s'inscrirait parfaitement dans cette démarche.

RÉPARTITION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Sources : Insee 2020 // © Karthéo 2024.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Répartition des emplois

Pour rappel, la commune offre 904 emplois en 2020.

Entre 2009 et 2020, il est possible de constater une légère diminution du nombre d'emplois sur la commune, passant de 1092 en 2009 à 904 en 2020, représentant une baisse de 17%.

Catégorisation de l'emploi

Lorsque l'on s'attache à catégoriser l'emploi local en fonction des catégories existantes, il est possible de mettre en avant que les emplois liés au commerce, transport et services divers occupe une place importante dans l'économie de la commune (comme expliqué plus haut).

Par ailleurs, bien qu'il ne s'agisse pas du secteur le plus pourvoyeur d'emplois (puisqu'il s'agit du secteur lié à l'administration publique, enseignement, santé et action sociale qui représente 35,5% des emplois), on constate néanmoins que ce dernier arrive en seconde place. De plus, ce secteur a connu une croissance importante au niveau du nombre d'emploi entre 2014 et 2020 : +34,3%.

La catégorie de la construction et celle de l'agriculture occupe très peu de place avec respectivement 3,5% et 7% des emplois occupés.

L'indice de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emplois mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et la population dite active (de 15 à 64 ans) en situation d'emploi (hors chômeurs donc).

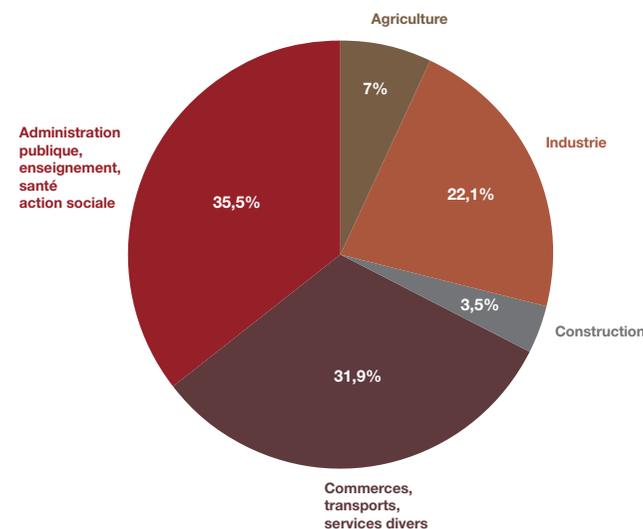
Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel. A contrario un pôle attractif génère un nombre d'emplois supérieur à celui de ses actifs.

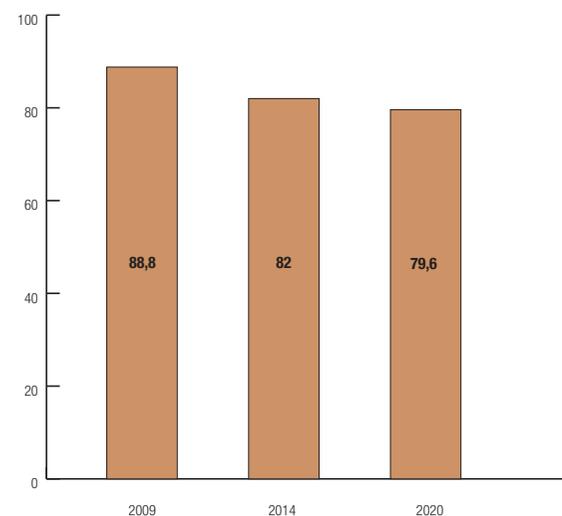
L'indice de concentration d'emploi est de 79,6 en 2020. Cet indicateur démontre que le territoire joue un rôle davantage résidentiel, néanmoins il dispose également d'un potentiel économique important.

La commune est un territoire polarisant qui joue un rôle territorial important dans les équilibres et les dynamiques locaux.

PARTS D'EMPLOIS SUR LA COMMUNE



INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI



Source : INSEE 2019 // © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Catégorisation des actifs de la commune

Lorsqu'on regarde les catégories socioprofessionnelles auxquelles les actifs de Levroux appartiennent, il est possible de constater une sur-représentation de la catégorie des employés (36,5%).

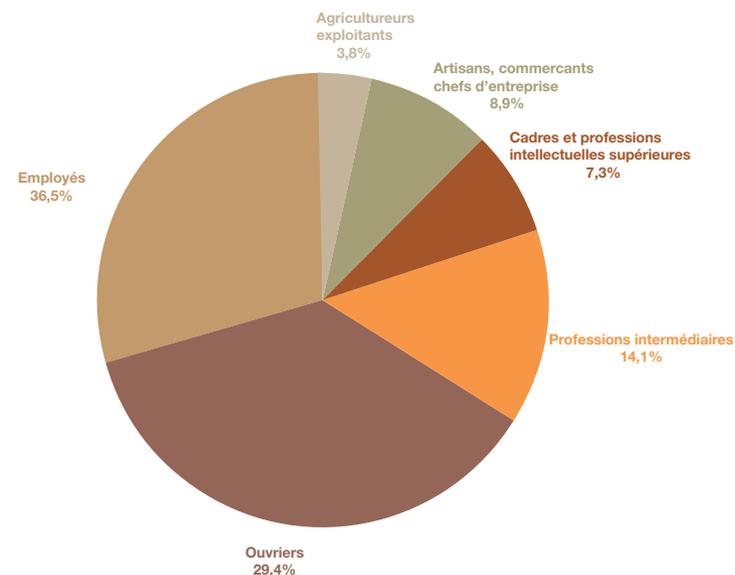
Ce sont ensuite les ouvriers (29,4%) puis les professions intermédiaires (14,1%) qui représentent le plus d'effectifs.

La catégorie la moins représentée est celle des agriculteurs exploitants avec 3,8%.

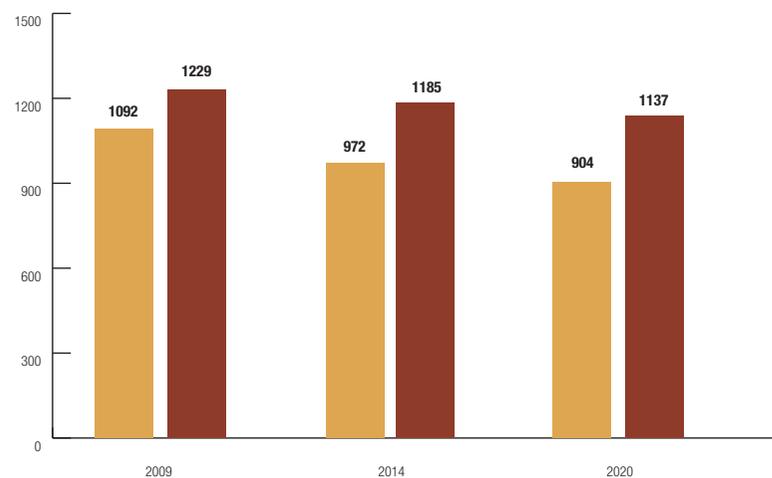
La part des locaux dans l'occupation de l'emploi

Comme le met en avant le graphique ci-contre, les actifs résidents à Levroux occupent une importante partie de l'offre en emploi disponible sur la commune. Autrement dit, beaucoup d'actifs travaillent sur leur commune de résidence.

CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS DU TERRITOIRE



NOMBRE D'EMPLOI ET D'ACTIFS TRAVAILLANT SUR LA COMMUNE



Sources : Insee 2020 // © Karthéo 2024.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Synthèse de l'activité économique de la commune

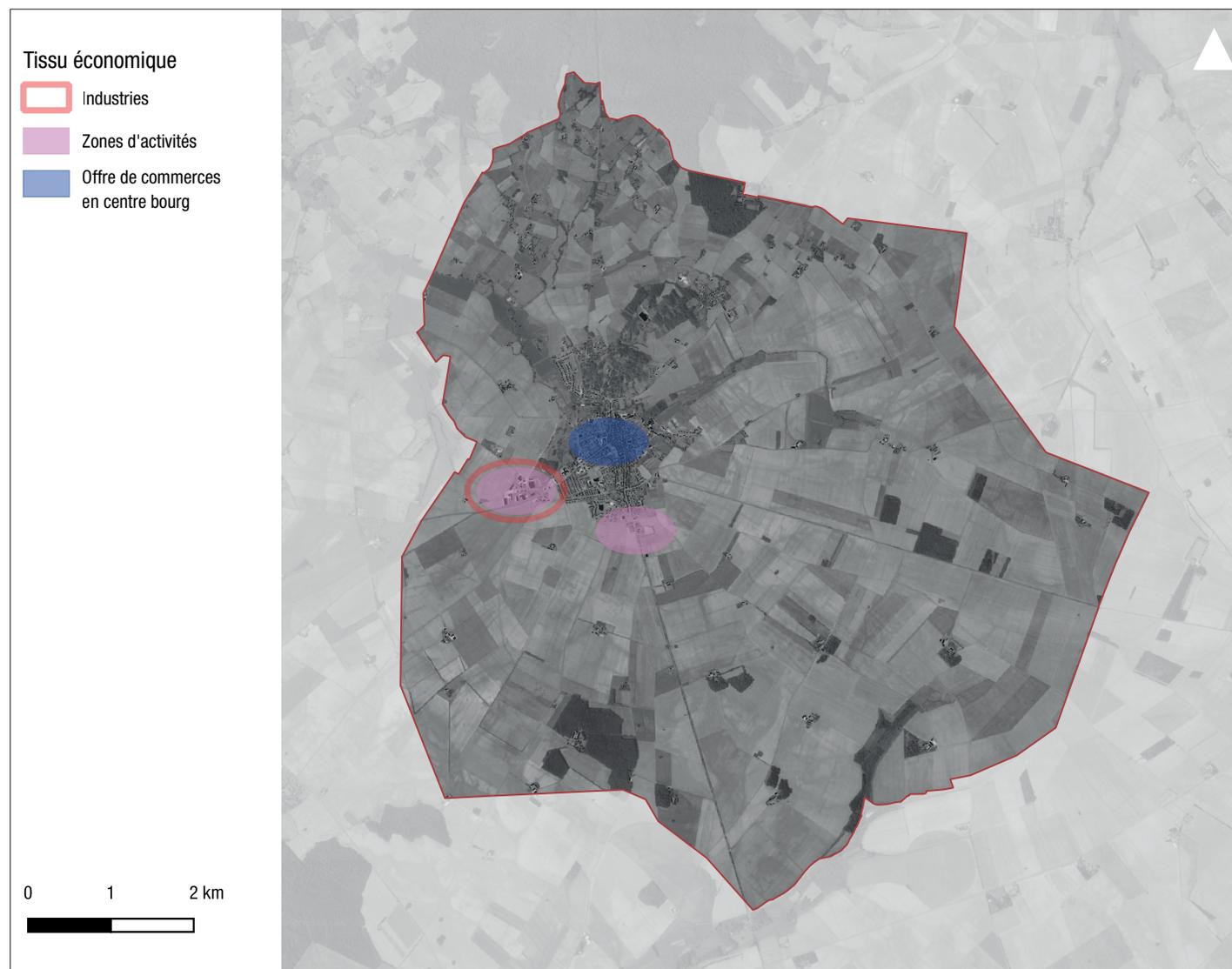
La commune de Levroux dispose d'un tissu économique assez dense. En effet, il est possible de dénombrer au total 904 emplois sur la commune.

L'économie locale est dominée par le tertiaire. Ce secteur est d'ailleurs en constante augmentation comme vu précédemment.

La pérennisation de ce secteur sur la commune est indispensable pour maintenir les emplois. L'entreprise Agriteam Ouest est une entreprise d'importance, disposant d'une solide réputation. De plus, Levroux reste une commune rurale, avec une activité agricole marquée. Par conséquent implanter cette entreprise de effectuant (entre autre)de la vente de matériel agricole serait un vrai atout pour les agriculteurs de la commune, et permettrait également d'attirer les exploitants agricoles des communes voisines, ce qui aurait un impact positif sur le dynamisme économique de Levroux.

Levroux dispose également d'une offre de commerces diversifiée et de proximité, qui se maintient dans le temps. Cette offre se situe principalement dans le centre-bourg. Elle est également complétée par la présence des deux zones d'activités : celle de Bel Air et celle située route de Châteauroux.

SCHÉMA DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE PRINCIPALE



3. AGRICULTURE

A. ANALYSE DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISÉE

Données de cadrage

> Une activité agricole très présente

D'après le RPG de 2021, c'est à dire les déclarations PAC de 2021:

- plus de la moitié du territoire est constitué de terres agricoles.
- une répartition homogène des terres agricole.

> Une hausse de la Surface Agricole Utilisée

L'agriculture est une activité majeure du territoire ayant un impact important sur l'économie. On constate toutefois que la surface agricole utilisée est en légère baisse sur l'ensemble du territoire :

- Une baisse de 11,8% en 10 ans.

La Surface Agricole Utilisée est communément nommée SAU. Selon l'INSEE :

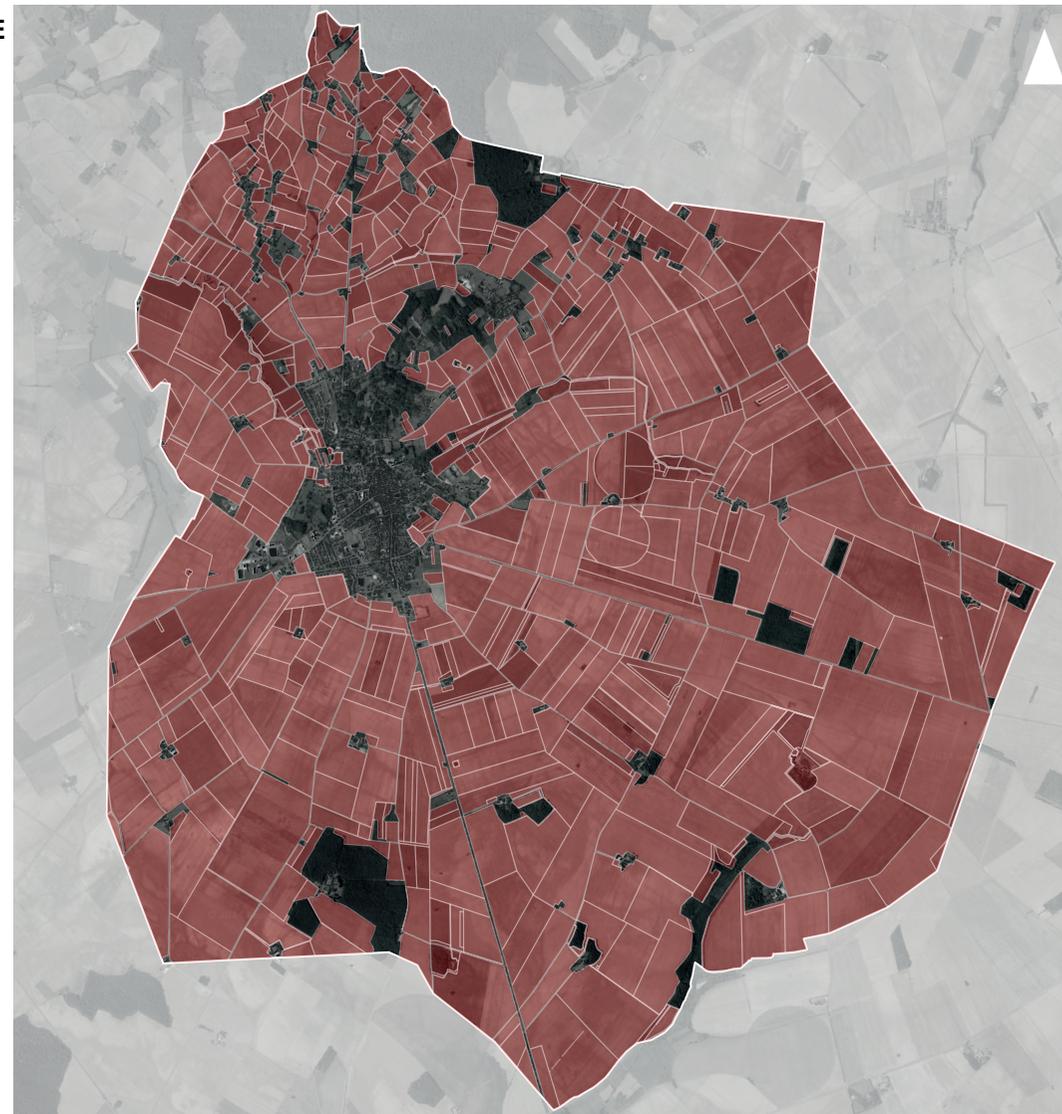
«la superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...)»

Le dernier recensement de la SAU et des données liées est daté de 2010 et est renouvelé tous les 10 ans.

SURFACE AGRICOLE DU TERRITOIRE

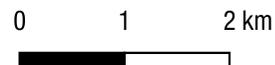
SURFACE AGRICOLE UTILISEE

Parcelles agricoles déclarées à la PAC



85,2%

de terres déclarées à la PAC en 2021



Sources : RPG 2021 //// © Karthéo 2024.

3. AGRICULTURE

B. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE

Évolution des sièges d'exploitation

> *Un nombre d'exploitations en baisse...*

- une baisse de 22,8% du nombre d'exploitations : passant de 79 en 2010 à 61 en 2020.

> *... mais une augmentation de la SAU moyenne par exploitation*

- Une augmentation de la taille des exploitations sur l'ensemble du territoire.

Une variation de la SAU moyenne :

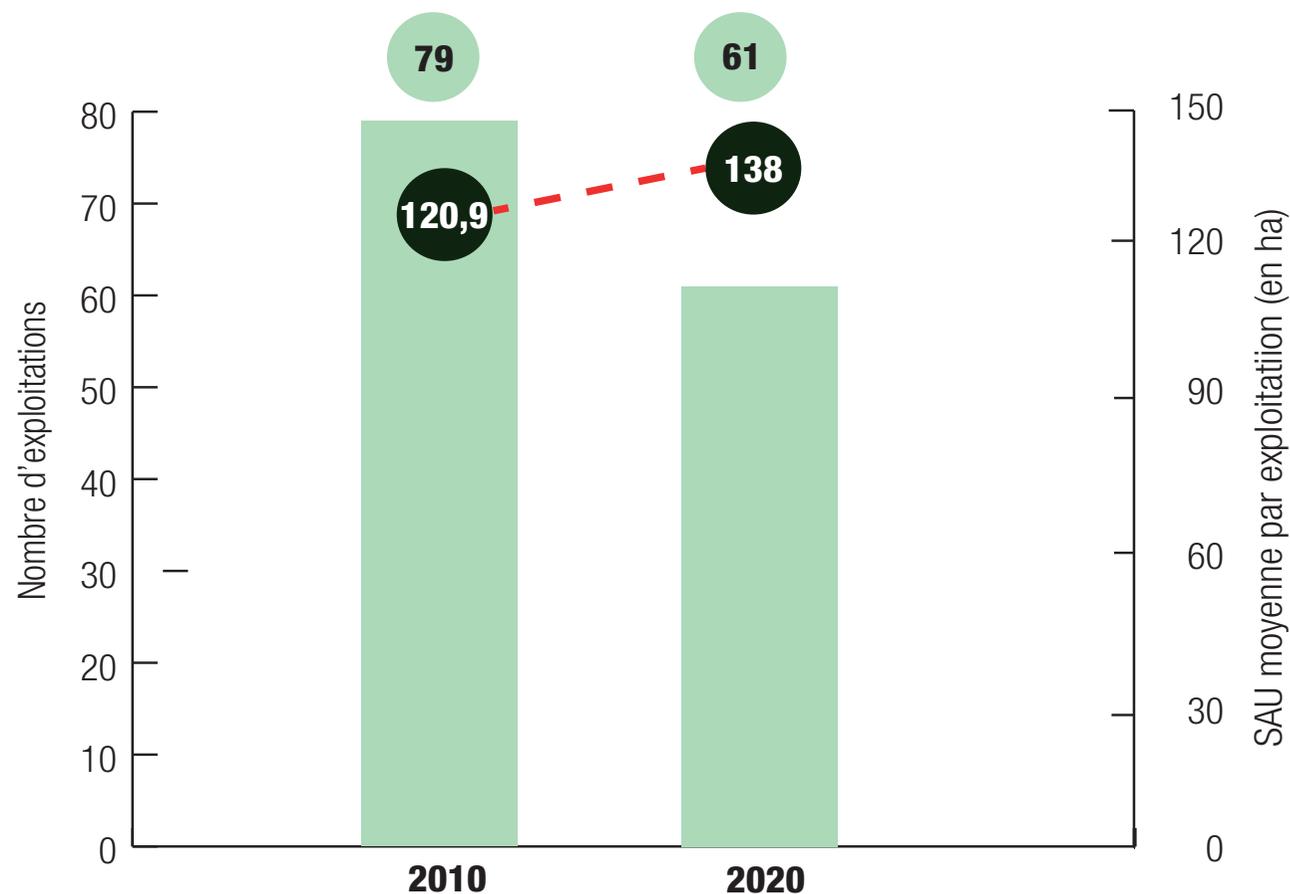
- Une hausse conséquente de 14,1% en moyenne par exploitation.

> *Une évolution similaire à la tendance locale et nationale*

Cette tendance à la diminution du nombre d'exploitations agricoles et à l'augmentation de la taille des exploitations est une tendance que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire national.

On ne constate pas de déprise agricole sur le secteur, mais des exploitations qui ont dû s'adapter au contexte économique en augmentant significativement leur taille. Moins d'exploitations, mais plus grandes, ce qui pose la question de la reprise par de jeunes agriculteurs qui devront acquérir des exploitations d'importance, correspondant à un investissement très conséquent.

NOMBRE D'EXPLOITATION ET SAU



■ Nombre d'exploitations ■ SAU moyenne par exploitation

Sources : RPG 2021 // © Karthéo 2024.

3. AGRICULTURE

C. DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SIGNE DE QUALITÉ SUR LE TERRITOIRE

Les démarches de qualité de l'agriculture

En France on compte 5 signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine :

- L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou Appellation d'Origine Protégée (AOP) garantit une qualité résultant d'un terroir.
- L'Indication Géographique Protégée garantit un lien entre un produit et son territoire.
- La Spécialité Traditionnelle Garantie assure un produit traditionnel.
- Le Label Rouge garantit un produit de qualité supérieure.
- L'Agriculture Biologique garantit une qualité attachée à un mode de production respectueux de l'environnement et du bien-être animal.

> Les démarches de qualité sur le territoire

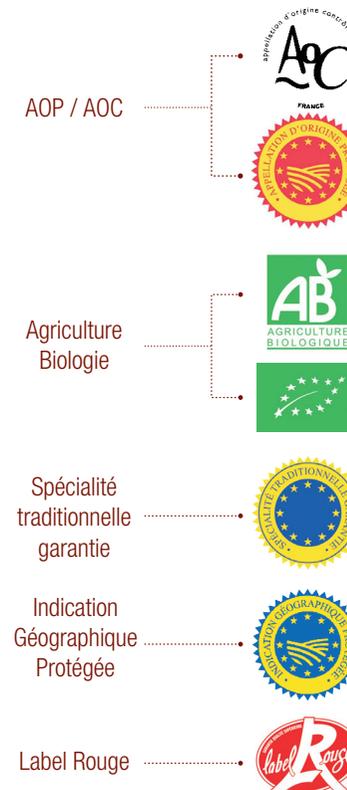
La commune de Levroux est couverte par 124 Indications Géographiques Protégées (IGP):

- Volaille du Berry ;
- Val de Loire Allier ;
- Val de Loire Nièvre rosé ;
- Lentille vertes du Berry ;
- Volaille du Berry ;
- ...

> L'agriculture biologique sur le territoire

L'agriculture biologique est aussi représentée sur le territoire. On compte en 2019 (selon les chiffres de l'Agence Bio au 31 décembre 2019) : 1 exploitation engagée dans l'agriculture biologique.

ILLUSTRATION DES SIGNES DE QUALITÉ ET D'ORIGINE DES PRODUITS AGRICOLES



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

A. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

Présentation de la société

La société Agriteam Ouest - Agricentre36 fait partie du groupe Agriteam. Historiquement, le siège social est basé à Coings, dans l'Indre.

Agricentre36 a subi une fusion sous l'entité Agriteam Ouest appartenant à la holding Agriteam qui est une société familiale dirigée par Mr Cornet, troisième génération à la tête de l'entreprise.

Leur secteur d'activité est la vente et l'entretien de machines agricoles principalement auprès des agriculteurs mais aussi des institutionnels et des collectivités.

Le groupe Agriteam compte environ 500 salariés, qui se répartissent sur une trentaine de sites différents sur un territoire allant du Sud de Poitiers la frontière Belge couvert par les sociétés d'exploitation Agriteam Ouest et Terrea.

Le chiffre d'affaires est en croissance constante depuis plusieurs années (266 M € pour le dernier exercice). Ce sont près de 700 tracteurs neufs immatriculés chaque année, positionnant ainsi le groupe parmi les leaders de la vente de machines agricoles en France.

AGRITEAM OUEST À COINGS



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

Présentation du projet

Le site actuellement occupé à Coings est vétuste, mal localisé et ne reflète pas les conditions souhaitées pour l'accueil clients et l'environnement de travail pour les salariés.

Le projet consiste en la création d'un bâtiment neuf d'environ 3000 m² sur la parcelle ZT0037 à Levroux.

Ce bâtiment comprendra une majeure partie consacrée à l'atelier, une zone de magasin accessible au public couplée à une zone de stockage de pièces détachées et une partie bureau pour toutes les fonctions administratives et commerciales.

L'implantation de l'entreprise sur la commune devra permettre la création d'une quarantaine d'emplois sur la commune.

LOCALISATION DU SECTEUR DE PROJET



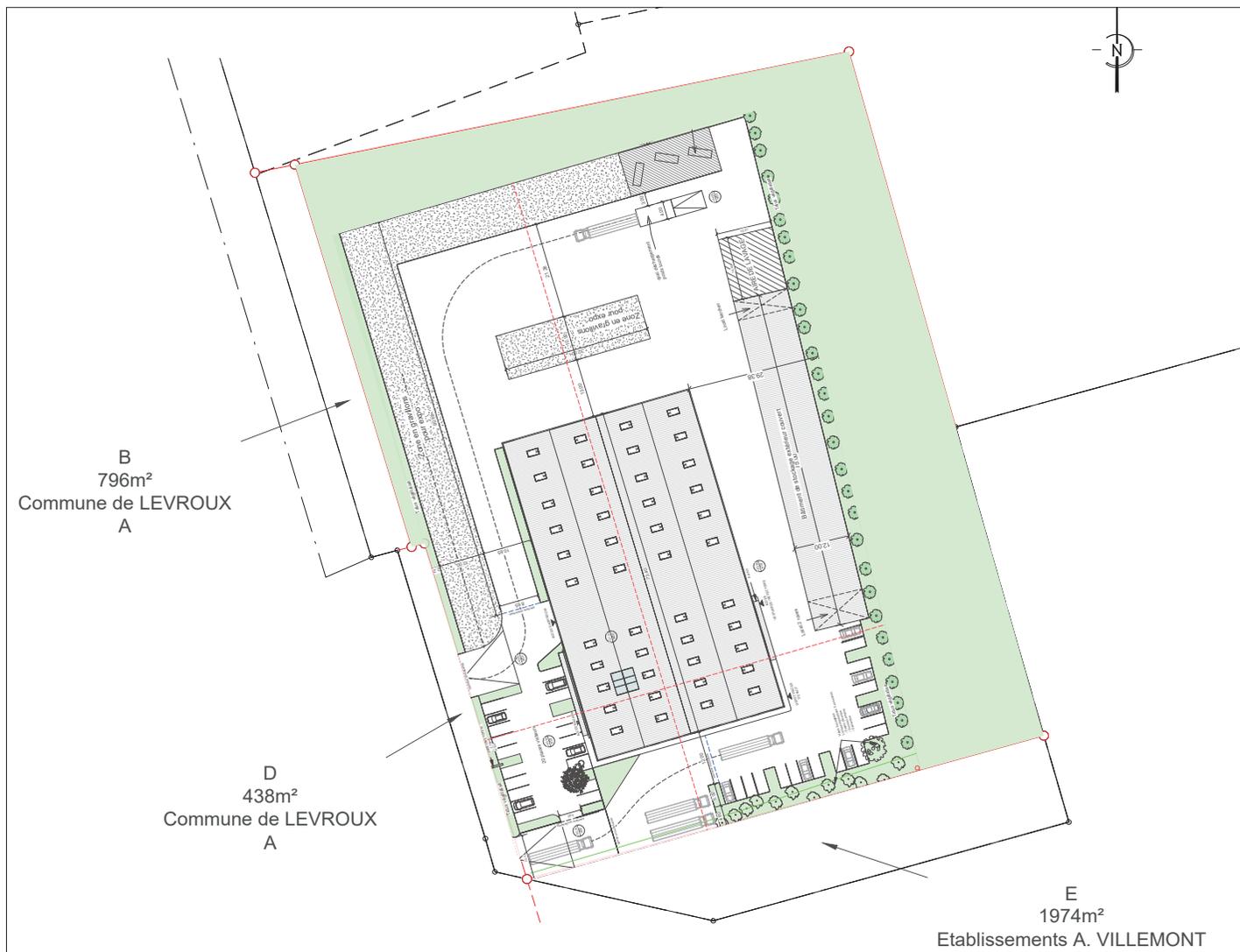
PARCELLE DE PROJET



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

ILLUSTRATION DU PROJET



Source : Agriteam Ouest

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

A. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Levroux a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 décembre 2016.

Cette partie va principalement s'attarder sur l'articulation du projet au sein des principales pièces constitutives du PLU de la commune, à savoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement graphique et le règlement écrit.

Le projet et le PADD du PLU

En parallèle, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe plusieurs objectifs de développement à prendre en compte :

- Rechercher des activités nouvelles et maintenir ce qui existe déjà,
- Construire des logements indispensables pour l'accueil de nouveaux habitants et l'implantation d'entreprises dans la commune,
- Rendre la commune la plus accueillante possible par la facilité de circulation, le respect du patrimoine ou le fleurissement.
- Conforter au maximum les services de proximité dans le domaine médical et para-médical, ainsi que les services administratifs, les besoins du quotidien et les services à la personne.

En parallèle, il s'articule autour de trois axes principaux et des objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espaces

et de lutte contre l'étalement urbain.

Axe 1 : Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement urbain pour une qualité de vie préservée.

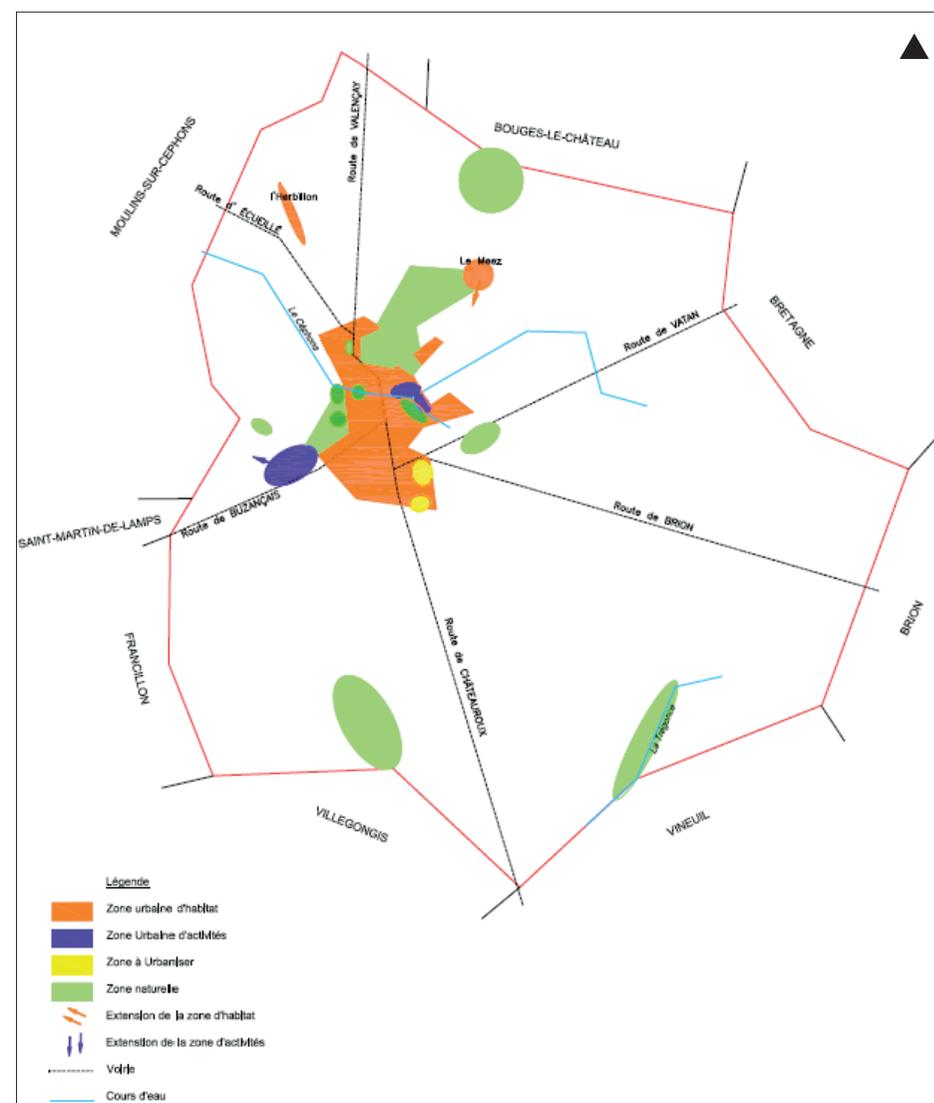
Cet axe fixe les conditions de bon accueil de nouvelles populations sur la commune. Il établit l'ouverture à l'urbanisation des terrains nécessaires à cet accueil en continuité des enveloppes urbaines existantes tout en préservant au mieux les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il prévoit la préservation et l'amélioration du cadre de vie par la protection du patrimoine et des paysages ou encore la redynamisation du centre-bourg. Favoriser de bonnes conditions d'accueil passe également par l'adaptabilité du parc de logements (mixité sociale), la mixité fonctionnelle en centre bourg ou encore la maîtrise de la circulation (sécurisation des voies).

Axe 2 : Conforter les tissus économiques et agricoles locaux et le niveau d'équipement communal.

Cet axe a pour objectif de conforter le tissu économique de la commune en identifiant les entreprises présentes sur la commune. Il prévoit également la préservation des espaces agricoles considérés à très fort potentiel agronomique. Cet axe prévoit également de conforter l'offre en équipements et services, tout en permettant d'en implanter des nouveaux. Enfin, cet axe vise à encadrer les activités de loisirs.

SCHEMA DES OBJECTIFS DU PADD



Source : PADD du PLU de Levroux

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

A. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Axe 3 : Poursuivre une approche environnementale de l'aménagement du territoire

Cet axe ambitionne la préservation et la valorisation des ressources locales. Cela passe notamment par la protection des zones humides, des espaces dédiés aux jardins potagers ou des secteurs boisés. Il prévoit ainsi la protection des patrimoines au sens large tout en permettant le recours à l'innovation architecturale notamment sur le point de la réduction des consommations énergétiques.

En dernier lieu, cet axe prévoit le développement d'une politique culturelle basée sur la préservation de la richesse patrimoniale et la valorisation des savoir-faire (mégisserie).

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU prévoit une importante réduction de la consommation d'espace comparativement à l'ancien POS. Le PLU et plus précisément le PADD prévoient la mobilisation des espaces non-construits dans les zones U et AU pour l'habitat et encore les services de proximité. Cette mobilisation des espaces en densification permet de limiter le recours à l'extension d'urbanisation et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

► Le projet au sein du PADD

Le projet d'implantation d'Agriteam Ouest n'est pas pleinement compatible avec le PADD du PLU.

L'une des actions du PADD est de «Conforter le développement économique marchand et agricole sur des espaces dédiés». Le projet d'implantation d'une nouvelle société sur la commune pourrait s'insérer à l'intérieur. Toutefois, elle précise des secteurs dédiés à savoir le centre-bourg et la Zone d'Activité de Bel Air et non pas la Zone d'Activité Route de Châteauroux.

Autre point, bien que le projet ne s'insère pas parfaitement dans les orientations du PADD, l'installation d'Agriteam Ouest aura pour objectif la création d'une quarantaine d'emplois sur la commune. Cette hausse du nombre d'emplois pourra permettre à la commune d'augmenter son attractivité économique et peut-être même à terme voir l'installation de nouveaux habitants sur la commune, entrant cette fois-ci pleinement dans les objectifs d'accueil de nouvelles populations prévus dans l'axe 1.

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le secteur de projet au sein du PLU

Dans le PLU de Levroux, le secteur projeté pour l'installation d'Agriteam Ouest est couvert par une zone Agricole.

Le secteur est situé en extension de la zone d'activité Route de Châteauroux.

Un cône de vue est également repéré sur le règlement graphique. En effet, le secteur offre un point du vue sur le bourg ancien.

A noter que la RD 956 est une voie classée à grande circulation induisant un périmètre d'inconstructibilité de 75 mètres.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Les justifications du tracé des différentes zones

La zone **Ub** est majoritairement urbanisée et présente des fonctions d'activités économiques (industries, services et commerces). Elle se divise en deux sous-secteurs : la zone **Uba** qui correspond au secteur des mégisseries et à la zone d'activité de la route de Châteauroux où des prescriptions particulières ont été prises pour le maintien de l'architecture traditionnelle et protéger les vues sur la collégiale et la zone **Ubb** sur laquelle les implantations de bâtiments sont moins contraintes.

La zone **A** (Agricole) correspond essentiellement aux terres cultivées où quelques constructions à vocation non agricole sont implantées. Deux réservoirs de biodiversité sont présents : celui des milieux cultivés et celui des plaines inondables du Céphons et de la Trégonce.

Bilan des surfaces du PLU

Zone du PLU	Surface en ha	%
Zones U	224,37	3,96 %
Ua	158,31	2,8 %
Upa	16,31	0,29 %
Upb	11,12	0,2 %
Uba	8,33	0,15 %
Ubb	16,85	0,3 %
Uaj	13,45	0,24 %
Zones AU	25,64	0,45%
AU	12,64	0,22%
AUb	12,99	0,23 %
Zones N	162,49	2,87 %
N	159,54	2,82%
Nphv	2,95	0,05%
Zones A	5246,64	92,71%
A	5234,95	92,5%
Ai	11,69	0,21%

Bilan des surfaces issu de la
Déclaration de projet n°1

5. CARACTÉRISATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF

A. CARACTÉRISATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET

► Le renforcement de l'attractivité économique du territoire

Le développement des activités économiques sur la commune est un axe important à considérer et surtout à encourager. **La procédure de déclaration de projet vise à accueillir l'entreprise Agriteam Ouest qui s'inscrit dans ces objectifs de développement.**

La modification du zonage va permettre l'accueil de cette entreprise de renom, qui se positionne parmi les leaders de la vente de machines agricoles en France.

Elle va permettre également de participer au développement économique de la commune. Comme on a pu le constater, l'entreprise va employer une quarantaine de personnes toutes activités confondues. On peut donc envisager que certaines de ces personnes s'installent sur la commune et fassent vivre les commerces locaux.

Ce projet représente également un enjeu pour la communauté de communes, car la commune de Levroux représente un pôle d'emplois important à l'échelle de l'intercommunalité. **Par conséquent l'implantation d'une telle entreprise aura un impact bénéfique pour toutes les communes alentours.**

De plus, comme expliqué auparavant, il s'agit d'une entreprise à vocation agricole, réalisant un chiffre d'affaire important et en constante augmentation depuis plusieurs années. Le territoire étant majoritairement

rural, et regroupant de nombreuses exploitations agricoles, **l'implantation de cette entreprise va également avoir un intérêt important pour les agriculteurs.**

► La transition énergétique du site

L'entreprise a à coeur de protéger les espaces au maximum. L'environnement, la protection des terres agricoles et naturelles représente un enjeu pour elle. Par conséquent, **elle souhaite pouvoir implanter des panneaux photovoltaïques** sur la toiture du bâtiment. Cela permettra de couvrir une partie des besoins électriques de l'entreprise.

► L'insertion du projet dans le PADD

Comme vu précédemment le projet de l'entreprise d'Agriteam Ouest n'est pas tout à fait compatible avec le PADD du PLU.

Le PADD est composé de plusieurs actions, et notamment «Conforter le développement économique marchand et agricole sur des espaces dédiés». Le projet de la société pourrait parfaitement s'insérer dans cette orientation. Toutefois, les secteurs dédiés sont identifiés dans cette action : le centre bourg et la Zone d'Activité de Bel Air. Ainsi la Zone d'Activité de Châteauroux ne fait pas partie de ces «espaces dédiés».

Néanmoins, bien que le projet ne s'insère pas parfaitement dans les actions du PADD, il est important de souligner que l'installation de cette entreprise, reconnu à l'échelle nationale et disposant d'une solide réputation, va permettre la création d'une quarantaine d'emplois sur la commune. Or, cela représente une opportunité non négligeable pour la commune d'augmenter son attractivité économique et voir de nouveaux habitants s'installer. Ainsi cela permettrait de s'insérer dans les objectifs d'accueil de nouvelles populations prévus dans l'axe 1 du PADD.



The background is a light gray map with white lines representing streets and topographical features. A prominent street grid is visible in the lower half of the image. A dark red horizontal bar is overlaid across the middle of the map.

B

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PRÉAMBULE

Ainsi, l'adoption de la présente déclaration de projet entraînera plusieurs modifications des pièces opposables du PLU de la commune de Levroux.

1. Le rapport de présentation initial du PLU sera complété de ce dossier de déclaration de projet (justification de l'intérêt général et rapport de mise en compatibilité).
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera modifié afin de le rendre pleinement compatible avec la déclaration de projet. Le développement de la Zone d'activité Route de Châteauroux sera inséré dans le texte et sur la carte de synthèse des objectifs du PADD.
3. La modification du zonage sur une partie de la parcelle ZT0037. Le règlement de la zone ne permet l'installation de l'entreprise Agriteam Ouest, puisque seules les constructions sont autorisées les nouvelles constructions à usage agricole. La mise en place d'une zone Uba permettrait la réalisation du projet.
4. La modification du règlement écrit qui doit autoriser les installations photovoltaïques et permettre un renvoi à la dérogation Loi Barnier présente en annexe du PLU.
5. L'intégration de l'étude dérogatoire à la loi Barnier afin de permettre de réduire le périmètre d'inconstructibilité de la RD 956 sur le secteur de projet.

DOCUMENTS DU PLU	ÉLÉMENTS MODIFIÉS
RAPPORT DE PRÉSENTATION	✓
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	✓
ZONAGE	✓
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	✗
RÈGLEMENT ÉCRIT	✓
ANNEXES	✓

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

A. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, «*le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.»

La note de présentation de la déclaration de projet sera annexée au rapport de présentation, et une mention de la présente mise en compatibilité du plan avec la déclaration de projet sera également ajoutée en préambule. Le texte suivant sera ajouté :

« Le PLU de la commune a été approuvé le 27 décembre 2016 par délibération du conseil municipal de Levroux.

Par délibération en date du, le conseil communautaire de la communauté de communes de Levroux Boischaux Champagne a approuvé la mise en compatibilité du PLU de Levroux avec une déclaration de projet visant à permettre le changement de zonage d'une parcelle classée en zone A (agricole) dans la zone d'activité Route de Châteauroux vers une zone Uba.

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune de LEVROUX

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

RAPPORT DE PRESENTATION

Section 1/4 – Diagnostic Territorial



1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

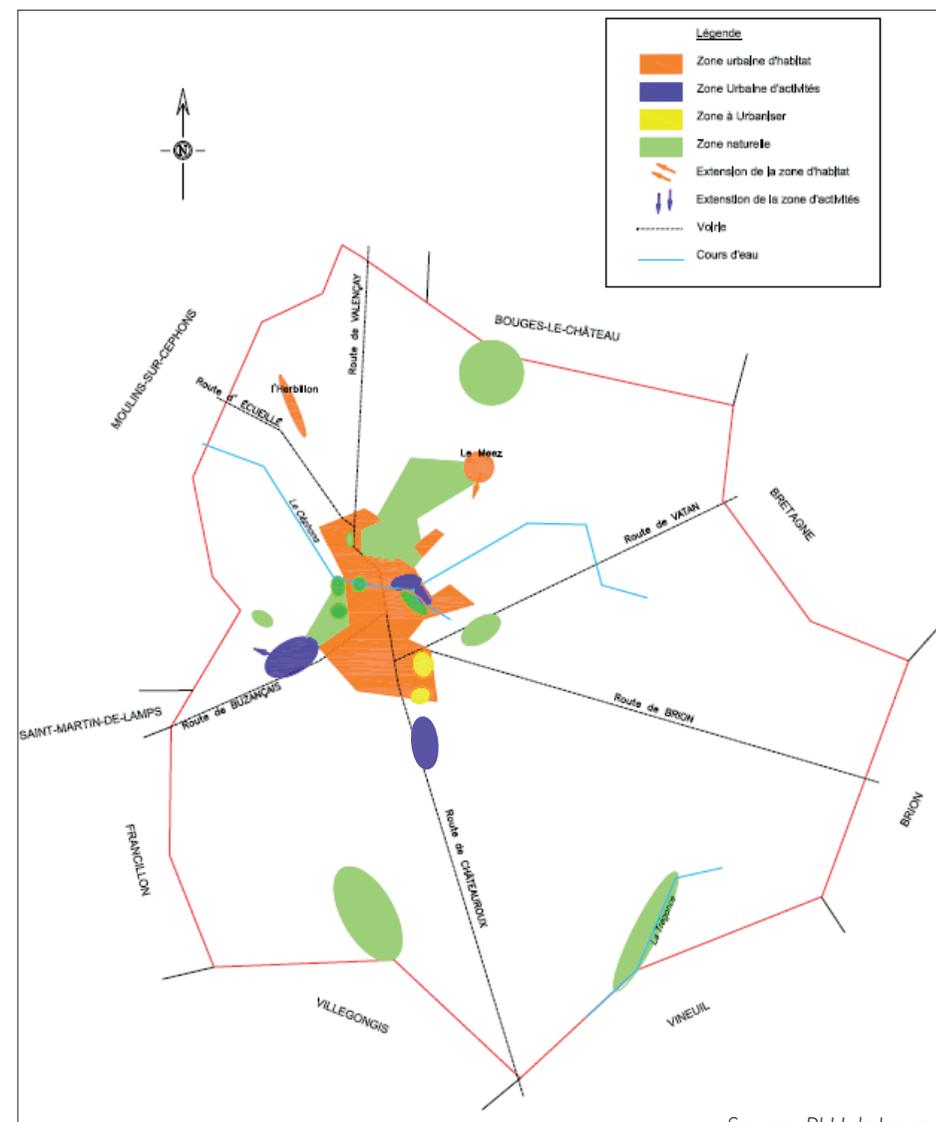
B. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Bien que le projet puisse s'insérer dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il ne s'inscrit pas pleinement dans celui-ci.

Par conséquent, le PADD doit être modifié.

Une phrase sera rajoutée sur le développement de la zone d'activité Route de Châteauroux. De même, la carte de synthèse sera complétée afin de faire apparaître le développement de ce secteur.

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD APRÈS APPROBATION DE LA DECPRO



Source : PLU de Levroux

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques du PLU est régi par les articles R.151-9 à R.151-16 du code de l'urbanisme. L'article R.151-14 dispose notamment que *«le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.»*

La délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières est régie par les articles R.151-17 à R.151-26 du code de l'urbanisme. L'article R.151-17 dispose notamment que *«le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.»*

► Le déclassement de la zone A sur une partie de la parcelle ZT0037

Le déclassement de la A sur une partie de la parcelle ZT0037 apparaît nécessaire pour différentes raisons.

En premier lieu, la zone «Agricole» correspond aux espaces de protection des milieux agricoles.

Par ailleurs, le classement en zone Agricole ne paraît aujourd'hui plus justifié. En effet, bien qu'étant toujours déclaré à la PAC lors du dernier recensement, c'est la collectivité qui est aujourd'hui propriétaire d'une partie du terrain qui n'est plus exploité.

En effet, lorsque l'on s'attache à la définition de la délimitation des zones, il est expliqué dans le PLU que la zone A comprend «les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles» et que cette zone correspond «essentiellement aux terres cultivées où quelques constructions à vocation non agricole sont implantées». On constate donc que le caractère agricole de la parcelle n'est plus avéré.

Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle et en capacité suffisantes.

En second lieu, le règlement de la zone A interdit explicitement dans son article A-2 *«En zone A, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole».*

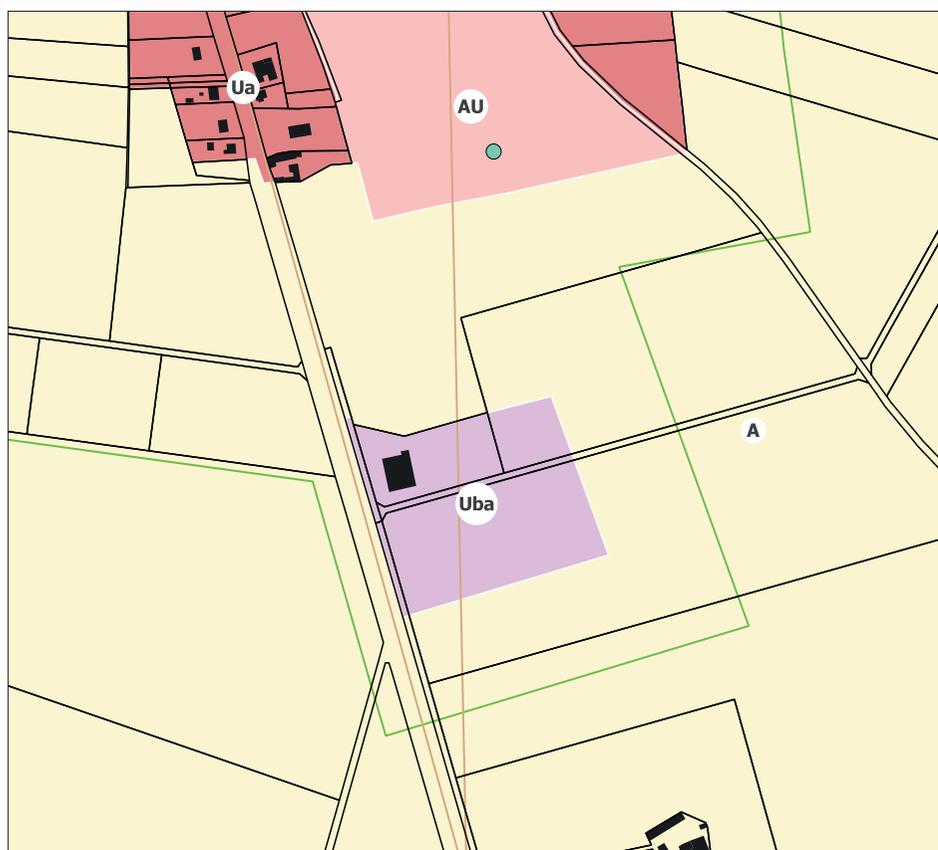
Bien que l'activité de la société Agriteam Ouest soit la vente et l'entretien du matériel agricole, elle ne relève pas exclusivement de l'agriculture. Ainsi, il n'est pas possible pour l'entreprise de s'implanter.

Afin de permettre de réaliser le projet, la partie de la parcelle ZT0037 doit être reclassée en zone Uba.

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

C. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT PROJET



LEGENDE

Prescription ponctuelle

- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription linéaire

- Cône de vue
- Limite d'implantation des constructions

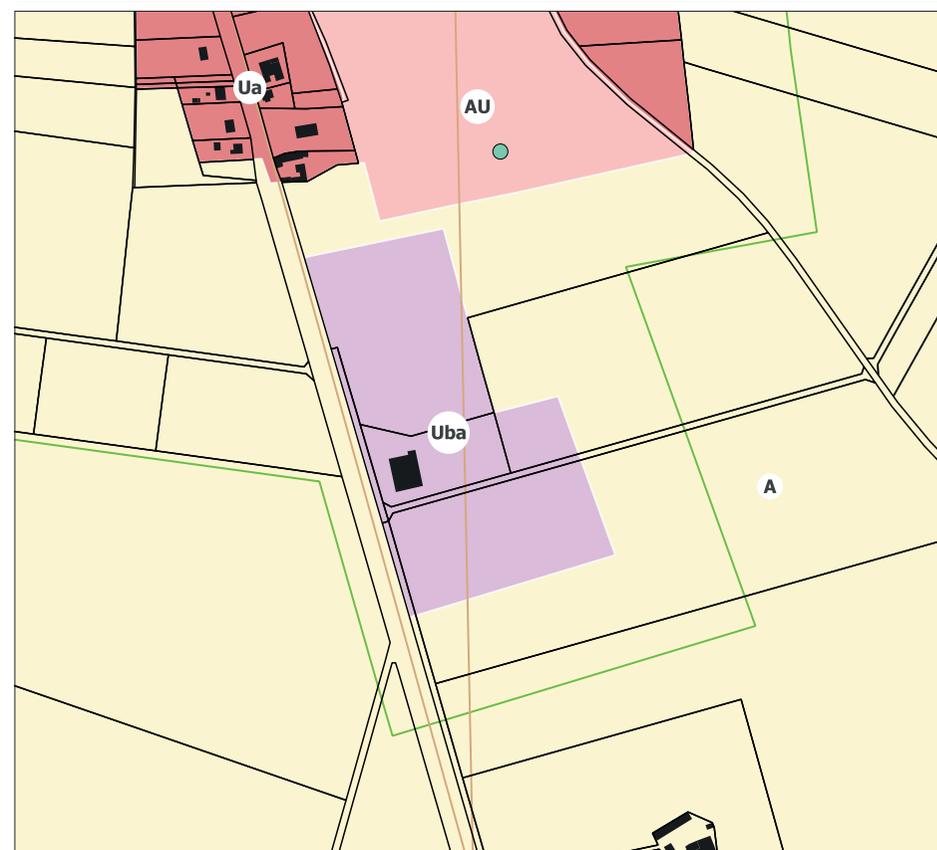
Zonage

- A- zone Agricole
- AU - Zone A urbaniser
- Ua - Zone urbaine périphérique
- Uba - Zone d'activité des Megisseries

0 75 150 m



EXTRAIT DU ZONAGE APRÈS PROJET



LEGENDE

Prescription ponctuelle

- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription linéaire

- Cône de vue
- Limite d'implantation des constructions

Zonage

- A- zone Agricole
- AU - Zone A urbaniser
- Ua - Zone urbaine périphérique
- Uba - Zone d'activité des Megisseries

0 75 150 m



1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

D. LE BILAN DES SURFACES DU PLU

BILAN DES SURFACES AVANT LA DECPRO 2 :

Zone du PLU	Surface en ha	%
Zones U	224,37	3,96 %
Ua	158,31	2,8 %
Upa	16,31	0,29 %
Upb	11,12	0,2 %
Uba	8,33	0,15 %
Ubb	16,85	0,3 %
Uaj	13,45	0,24 %
Zones AU	21,13	0,37%
AU	12,64	0,22%
AUb	8,49	0,15 %
Zones N	162,49	2,87 %
N	159,54	2,82%
Nphv	2,95	0,05%
Zones A	5262,78	93%
A	5251,09	92,79%
Ai	11,69	0,21%

BILAN DES SURFACES APRÈS LA DECPRO 2 :

Zone du PLU	Surface en ha	%
Zones U	226,65	4,02 %
Ua	158,31	2,8 %
Upa	16,31	0,29 %
Upb	11,12	0,2 %
Uba	10,61	0,19 %
Ubb	16,85	0,3 %
Uaj	13,45	0,24 %
Zones AU	21,13	0,45 %
AU	12,64	0,22 %
AUb	8,49	0,23 %
Zones N	162,49	2,87 %
N	159,54	2,82 %
Nphv	2,95	0,05 %
Zones A	5244,35	92,74 %
A	5232,66	92,54 %
Ai	11,69	0,21 %

+

-

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

E. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le projet de la société Agriteam Ouest consiste donc à implanter un bâtiment sur la commune. Toutefois, soucieux de l'environnement, ils souhaitent pouvoir intégrer des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment.

Toutefois, le règlement de la zone Uba ne permet pas d'implanter des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Par conséquent, le règlement écrit doit être modifié pour intégrer ces nouvelles dispositions.

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune de LEVROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Déclaration de projet n°2 – Intégrant les dispositions prises par la déclaration de projet n°1

dossier : 315-P015

Règlement approuvé le 27 Décembre 2016

Page 1

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

F. LES ANNEXES

Le projet d'implantation d'Agriteam Ouest se situe en abords de la route départementale 956 qui est une voie classée à grande circulation. Ce classement induit un périmètre d'inconstructibilité de 75 mètres.

Afin de permettre la réalisation du projet, une étude dérogatoire est nécessaire afin de permettre d'abaisser ce périmètre d'inconstructibilité. Sur le secteur de projet, le périmètre est abaissé à 15 mètres de l'axe de la voie.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'ouvrage
COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES LEVROUX
BOISCHAUX CHAMPAGNE
COMMUNE DE LEVROUX

LEVROUX
BOISCHAUX
CHAMPAGNE
COMMUNAUTÉ - COMMUNE

Ville de
LEVROUX
18100

Maîtrise d'oeuvre
Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
INSTRUCTION

8

ÉTUDE DÉROGATOIRE AU PÉRIMÈTRE
D'INCONSTRUCTIBILITÉ

PLU approuvé le 27 décembre 2016
Déclaration de projet n°2
Dossier a destination des Personnes Publiques
Associées et de l'enquête publique

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE
PROJET
N°2

TOME 2

ÉVALUATION DES IMPACTS DE
LA DÉCLARATION DE PROJET
SUR L'ENVIRONNEMENT

1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
LEVROUX BOISCHAUT
CHAMPAGNE
COMMUNE DE LEVROUX



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 27 décembre 2016
Déclaration de projet n°2

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire en date
du 28 janvier 2025

Le président,
Alexis Rousseau-Jouhennet



SOMMAIRE

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION.....	5	3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	26
<i>A Cadre légal et objectifs</i>	<i>5</i>	<i>A. Les caractéristiques géomorphologiques</i>	<i>26</i>
<i>B Articulation avec les plans et programmes.....</i>	<i>6</i>	<i>B. Les caractéristiques hydrologiques</i>	<i>27</i>
<i>C Méthode et démarche de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>8</i>	<i>C. Les milieux naturels et la biodiversité</i>	<i>28</i>
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10	<i>D. La trame verte et bleue.....</i>	<i>29</i>
<i>A. Les caractéristiques géomorphologiques</i>	<i>10</i>	<i>E. Les risques</i>	<i>30</i>
<i>B. Les caractéristiques hydrologiques</i>	<i>11</i>	<i>F Les nuisances et pollutions.....</i>	<i>32</i>
<i>C. Les milieux naturels et la biodiversité.....</i>	<i>12</i>	<i>G. Climat, énergie, lutte contre le réchauffement climatique.....</i>	<i>34</i>
<i>D. La trame verte et bleue.....</i>	<i>13</i>	<i>H. Les paysages</i>	<i>35</i>
<i>E. Les risques</i>	<i>14</i>	<i>I. Le patrimoine</i>	<i>36</i>
<i>F Les nuisances et pollutions.....</i>	<i>16</i>	<i>J. Assainissement, adduction d'eau potable, collecte des déchets</i>	<i>37</i>
<i>G. Climat, énergie, lutte contre le réchauffement climatique.....</i>	<i>18</i>	<i>K. L'agriculture</i>	<i>38</i>
<i>H. Les paysages</i>	<i>20</i>	<i>L. Conclusion</i>	<i>39</i>
<i>I. Le patrimoine</i>	<i>22</i>	4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE...40	
<i>J. Assainissement, adduction d'eau potable, collecte des déchets</i>	<i>23</i>	5. INDICATEURS DE SUIVI.....	41
<i>K. L'agriculture</i>	<i>25</i>		



1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

A. CADRE LÉGAL ET OBJECTIFS

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme (modifié par le décret du 13 octobre 2021) précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences NATURA 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

B. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

L'objectif est de décrire l'articulation de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Levroux avec les différents Plans et Programmes de rang supérieur, mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme.

A - LA COMPATIBILITÉ

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme définit les documents avec lesquels le PLU (et donc cette procédure de déclaration de projet) doit être compatible, le cas échéant :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Schéma de mise en valeur de la mer ;
- Plans de mobilités ;
- Programmes locaux de l'habitat ;

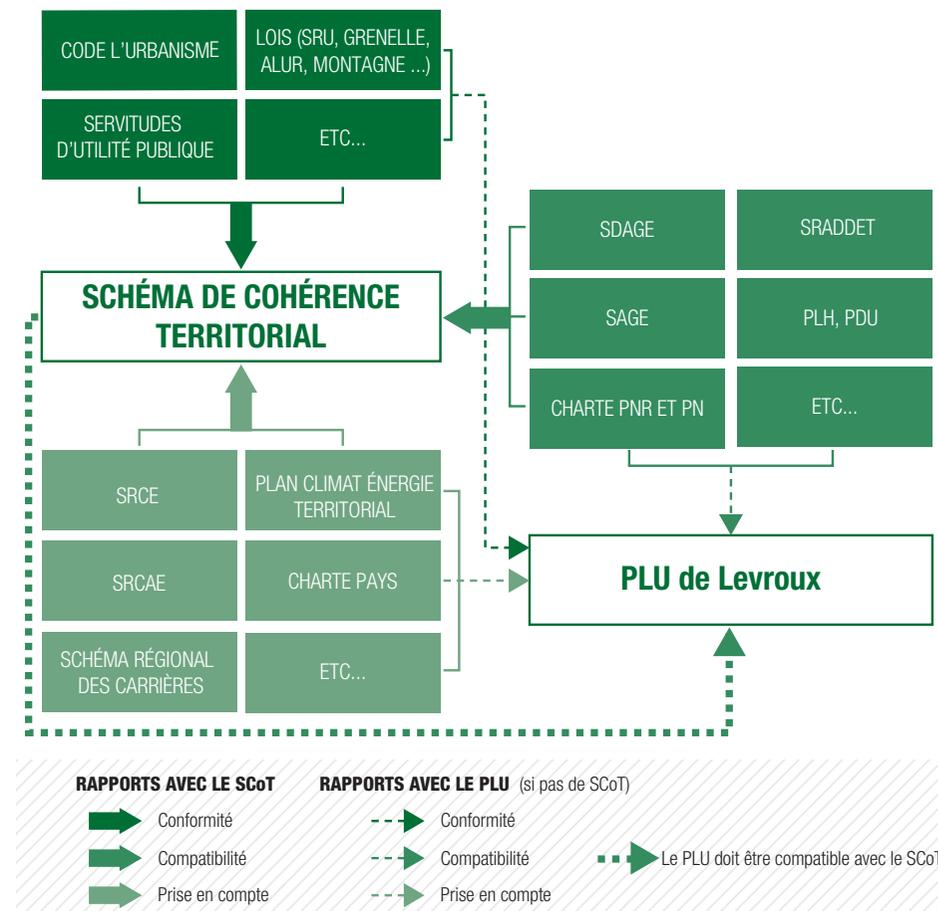
Le territoire est couvert par le SCoT du Pays de Valençay, approuvé le 9 avril 2018. Celui-ci est compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre-Val-de-Loire, approuvé le 04 février 2020.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adopté le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027 ;

B - LA PRISE EN COMPTE

Le PLU doit également prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ex-région Centre
- le Schéma Régional Air Climat Énergie (SRCAE) de l'ex-région Centre, arrêté le 28 juin 2012 ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC), approuvé le 21 juillet 2020.



1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

B. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

DOCUMENT SUPÉRIEUR / TYPE D'ARTICULATION	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
<p>SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ</p>	<p>Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité. Objectif 2.1.3 : Organiser l'irrigation économique dans les espaces d'activités de proximité en réponse aux enjeux de la vitalité rurale La déclaration de projet va permettre l'implantation de la société Agriteam Ouest, dont l'activité est para-agricole, puisqu'elle consiste à vendre et à entretenir des machines agricoles. L'implantation de cette société s'inscrit donc dans les objectifs du SCoT. Objectif 2.1.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises.</p>
	<p>Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique. Objectif n°2-2-1 : Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti. Objectif n°2-2-2 : Développer la production d'énergies renouvelables. Les futurs bâtiments seront construits selon les normes énergétiques actuelles, et l'entreprise souhaite s'adapter au changement climatique en intégrant des panneaux photovoltaïques.</p>

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

C. MÉTHODE ET DÉMARCHÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il est primordial que les différents intervenants dans l'élaboration de cette déclaration de projet s'approprient les conclusions de l'évaluation environnementale. Ainsi, pour en faciliter sa compréhension, et conformément à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, la méthode et la démarche utilisées pour l'élaboration de cette évaluation environnementale doivent être présentées.

Aussi, pour que les résultats de cette évaluation environnementale soient au plus proche de la réalité, une visite terrain a eu lieu durant cette procédure de déclaration de projet le 1er février 2024, afin d'acquérir une meilleure connaissance des enjeux.

Dans la partie «État initial de l'environnement», tous les enjeux répertoriés sont issus du PLU et ont été complétés. Comme dans le diagnostic de l'État Initial de l'Environnement, les enjeux de chaque thématique seront rappelés, à l'échelle communale.

La seconde partie de cette évaluation environnementale vise à présenter les incidences sur l'environnement de la mise en oeuvre du projet, à l'échelle du PLU, puis de la zone de projet. Les mesures ERC seront également présentées, si nécessaire. Chaque thématique sera reprise, en définissant son niveau d'enjeu relatif à la mise en oeuvre du projet.

Ensuite, une attention toute particulière sera portée aux incidences du projet sur les sites NATURA 2000, ainsi que sur les ZNIEFF, dans un rayon de 20 km autour de la zone de projet. La commune de Levroux ne comprenant aucun site NATURA 2000, seuls les plus proches seront étudiés. Dès lors que des incidences potentielles négatives sont identifiées, des mesures de réduction ou de compensation doivent être prévues, si ces incidences n'ont pas pu être évitées.

Enfin, la présentation des différents indicateurs de suivi du projet sera réalisée.

Le projet vise à permettre l'implantation de la société Agriteam Ouest à Levroux. Ainsi, l'entreprise a besoin de créer un bâtiment d'environ 3000 m² composé d'une partie atelier, une autre pour le magasin et enfin une partie dédiée aux bureaux/administration sur laquelle seront implantés des panneaux photovoltaïques.

LOCALISATION DU SECTEUR DE PROJET



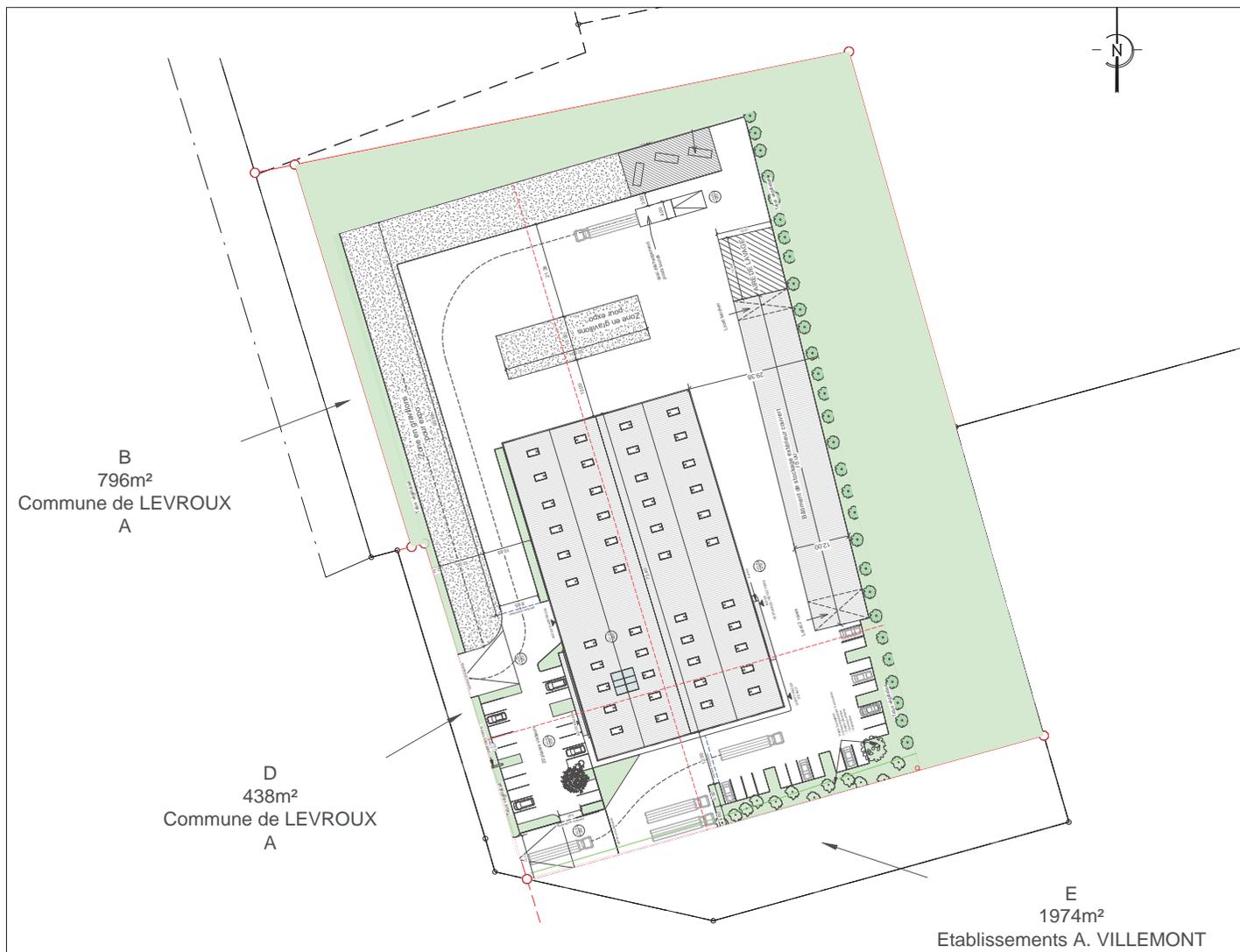
PARCELLE DE PROJET



1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

C. MÉTHODE ET DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ILLUSTRATION DU PROJET



Source : Agriteam Ouest

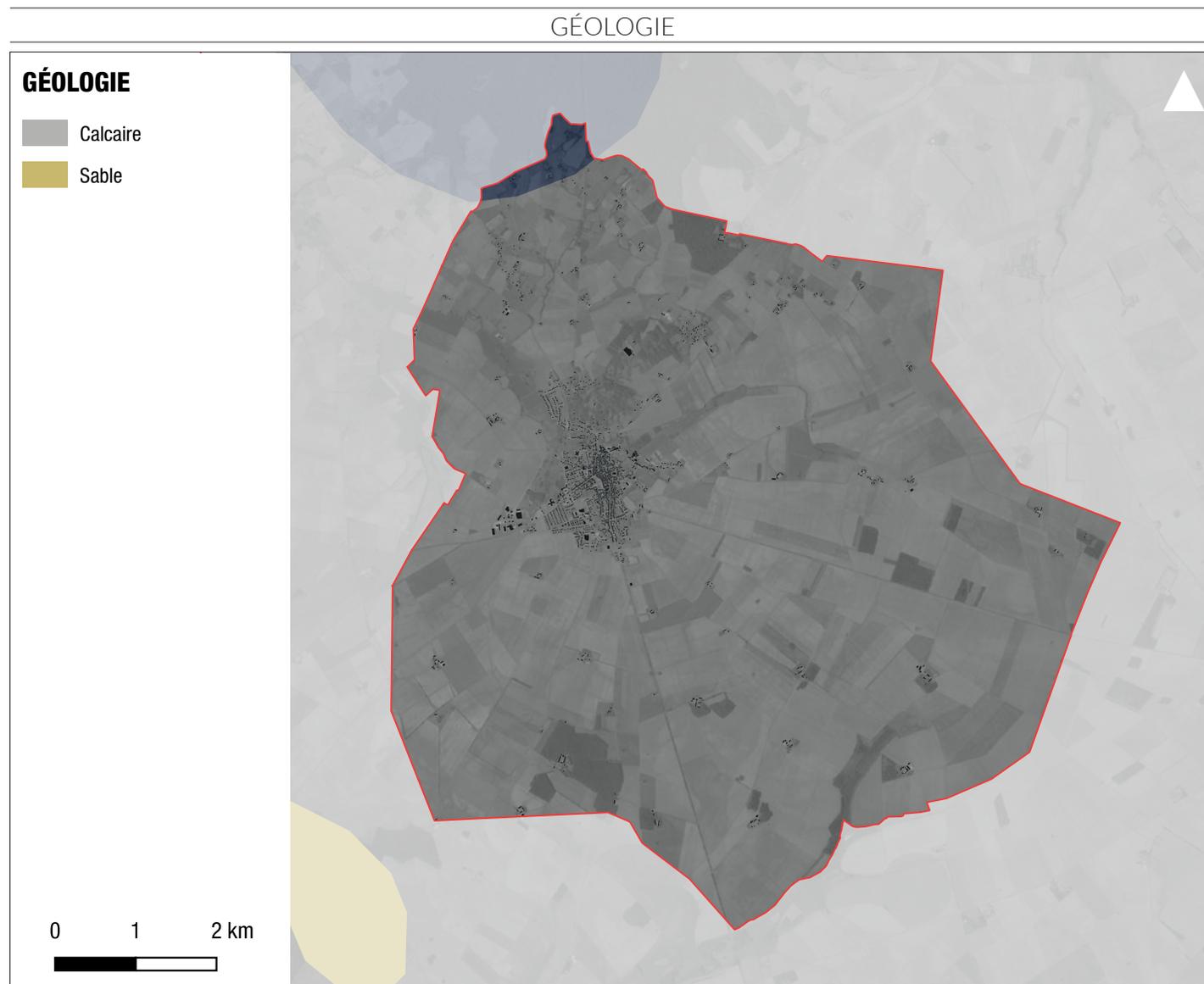
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LES CARACTÉRISTIQUES GÉOMORPHOLOGIQUES

La commune de Levroux est comprise entre 125 et 190 mètres d'altitude.

Le sol de la commune est majoritairement calcaire, avec des calcaires de Levroux, ou encore de Buzençais. Différents types d'alluvions y ont également été recensés, ainsi que des sables, des argiles ou encore des limons. L'ensemble des sols de la commune est donc perméable à l'eau.

Cependant, certains sols, et notamment au Sud-Est de la commune ont été décrits comme argileux. L'état initial de l'environnement souligne donc l'enjeu lié à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. En effet, les nouvelles constructions doivent s'y adapter afin de limiter les dégâts liés à ce phénomène.



2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

B. LES CARACTÉRISTIQUES HYDROLOGIQUES

Deux cours d'eau s'écoulent sur la commune : le Céphons et la Trégonce, qui prennent leur source à Levroux. Ces deux cours d'eau possèdent un état écologique moyen. Quant à l'état chimique, il est bon pour la Trégonce, et moyen pour le Céphons.

La commune de Levroux est comprise dans deux sous-bassins versants :

- Le Renon, de sa source au Fouzon (compris) ;
- L'indre de la Ringoire (non-comprise) à la Trégonce (comprise).

Concernant l'eau potable, 4 captages sont présents sur le territoire, permettant d'alimenter la population en eau potable issue de ressources souterraines. Ce sont leurs périmètres de protection immédiats qui sont représentés sur la carte ci-contre. Enfin, la commune est intégrée au SDAGE Loire-Bretagne, et dans le SAGE Cher Aval.

COURS D'EAU ET MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

COURS D'EAU ET MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

- Périmètres de protection immédiats des captages AEP
- Cours d'eau
- Masses d'eau superficielles



0 1 2 km



source : BD TOPO © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Pour ce qui est des zones Natura 2000, aucune n'est présente sur la commune de Levroux. La plus proche est le Site d'Intérêt Communautaire «Vallée de l'Indre» (FR2400537), situé à 10,6 km des limites communales.

Concernant les zones d'inventaire, la ZNIEFF de type I «Étang et marais de Romsac» est située à 1,3 km au Nord de la commune. On note également la présence des ZNIEFF de type I «L'étang des Marais» et celle des «Marais et étang de Trégonce» situé au Sud de la commune. Cette dernière se trouve se trouve majoritairement sur les limites communale, mais une petite partie du bois est concernée.

Le Parc Naturel Régional de la Brenne (FR800008), ainsi que le site RAMSAR de la Brenne (FR7200008) sont situés à 17,4 km des limites communales. Un Arrêté de Protection de Biotope (APB) «Marais de Jean Varenne» (FR380057) est également présent à 18,3 km du territoire.

De potentielles zones humides ont été identifiées, en se basant sur le critère pédologique, par la Chambre d'Agriculture de l'Indre. Elles ont été identifiées le long des deux cours d'eau traversant la commune.

En ce qui concerne les espaces boisés, ils sont peu nombreux et de petite taille sur le territoire, caractéristiques du paysage de la champagne berrichonne. En effet, la région a subi un fort défrichement, laissant la place à des espaces cultivés et ouverts.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

ZNIEFF de type I

Forêt

Châtaignier

Chênes décidus

Conifères

Feuillus

Mixte

NC

NR

Peuplier

Pin laricio,
pin noir

Pin maritime

Robinier

0 1 2 km



source : INPN, BD FORÊT © Karthéo 2024

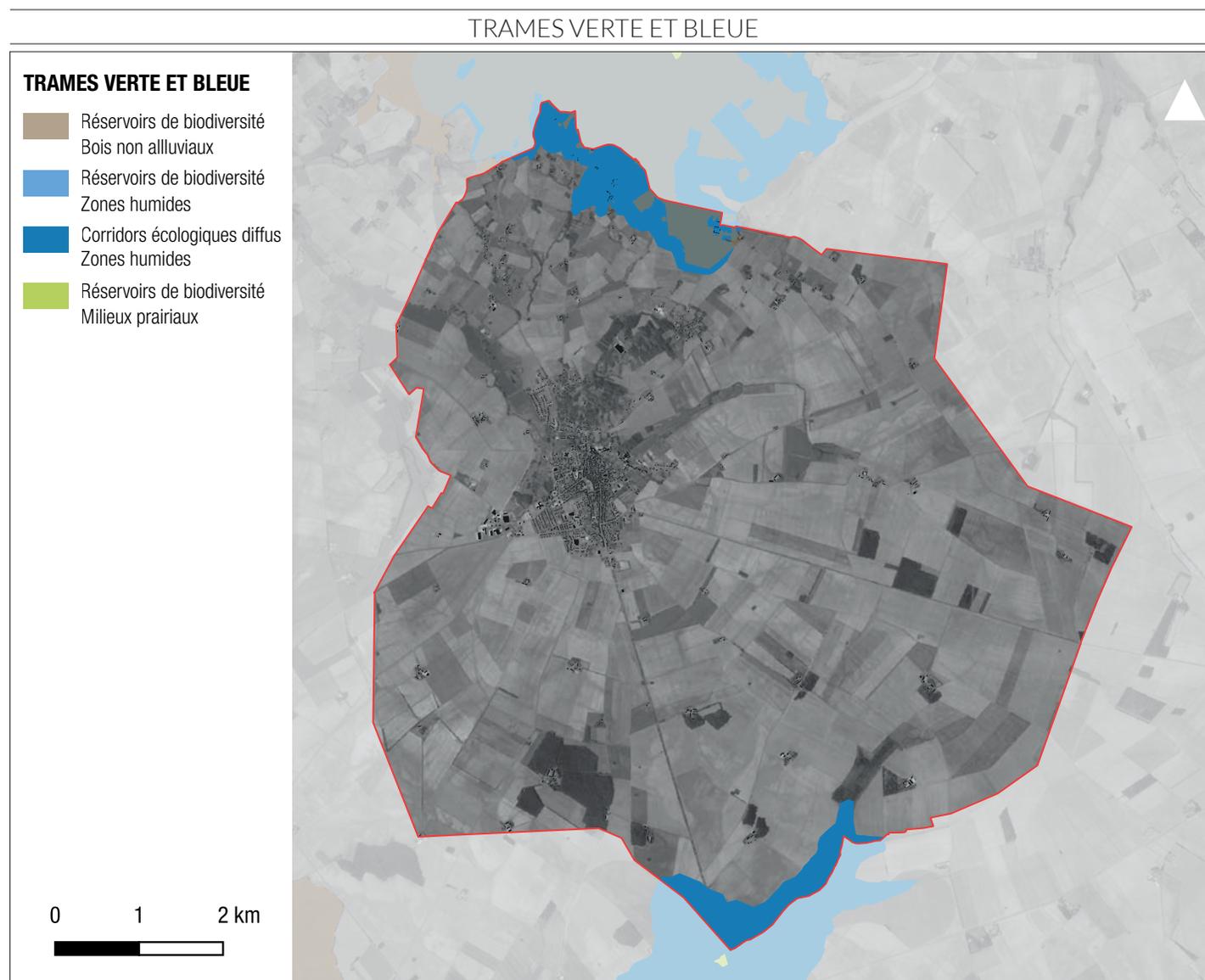
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

D. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue a été identifiée à partir du SRCE Centre. Sur la commune de Levroux, des réservoirs de biodiversité boisés sont identifiés, grâce à la présence de massifs boisés morcelés. Des corridors écologiques humides et diffus sont également identifiés à l'extrême Nord et à l'extrême Sud de la commune.

Les milieux boisés, tout comme les zones humides, sont peu nombreux sur le territoire, et connaissent d'importantes pressions. Leur protection et leur préservation apparaissent donc comme primordiales pour la biodiversité communale. Des discontinuités ont aussi été identifiées, notamment la RD956, axe traversant la commune du Nord au Sud, ou encore le centre urbain, très minéralisé et concentré.

Dans son état initial de l'environnement, le PLU de Levroux avait identifié l'urbanisation et l'activité agricole comme les principales pressions sur les trames verte et bleue. Des enjeux liés aux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité ont donc été soulignés. Il s'agit de maintenir ces réservoirs et corridors, voire d'en créer, notamment dans le cadre d'une future urbanisation, en mettant en place des orientations spécifiques et des coefficients de biotope par surface.



source : SRADDET CENTRE-VAL-DE-LOIRE © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

E. LES RISQUES

La commune de Levroux est concernée par différents aléas naturels, notamment le retrait-gonflement des argiles, les séismes, ou encore les remontées de nappes et inondations de cave.

L'ensemble du territoire se trouve dans une zone de sismicité de niveau 2.

L'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est le plus important (niveau 2 et 3) au Nord de la commune, qui possède un sol argileux. Afin de limiter les risques engendrés, le Plan de Prévention des Risques Naturels du Pays du Boischaut Nord définit des prescriptions et recommandations. Celles-ci consistent en une limitation de la constructibilité, ainsi qu'une adaptation des constructions.

Concernant l'aléa de remontée de nappe et inondation de caves, la quasi totalité de la commune est sujette aux inondations de cave. De faibles surfaces, situées au Nord-Ouest de la commune sont potentiellement sujettes au débordement de nappes. Le bourg est également concerné, de part la présence d'une nappe sub-affleurante.

2 cavités souterraines ont également été identifiées sur la commune, au Château de Romsac. L'une est la cave du château, et l'autre un ouvrage civil dans le souterrain du château. Ces cavités peuvent provoquer des affaissements voire des effondrements du sol.

RISQUES NATURELS

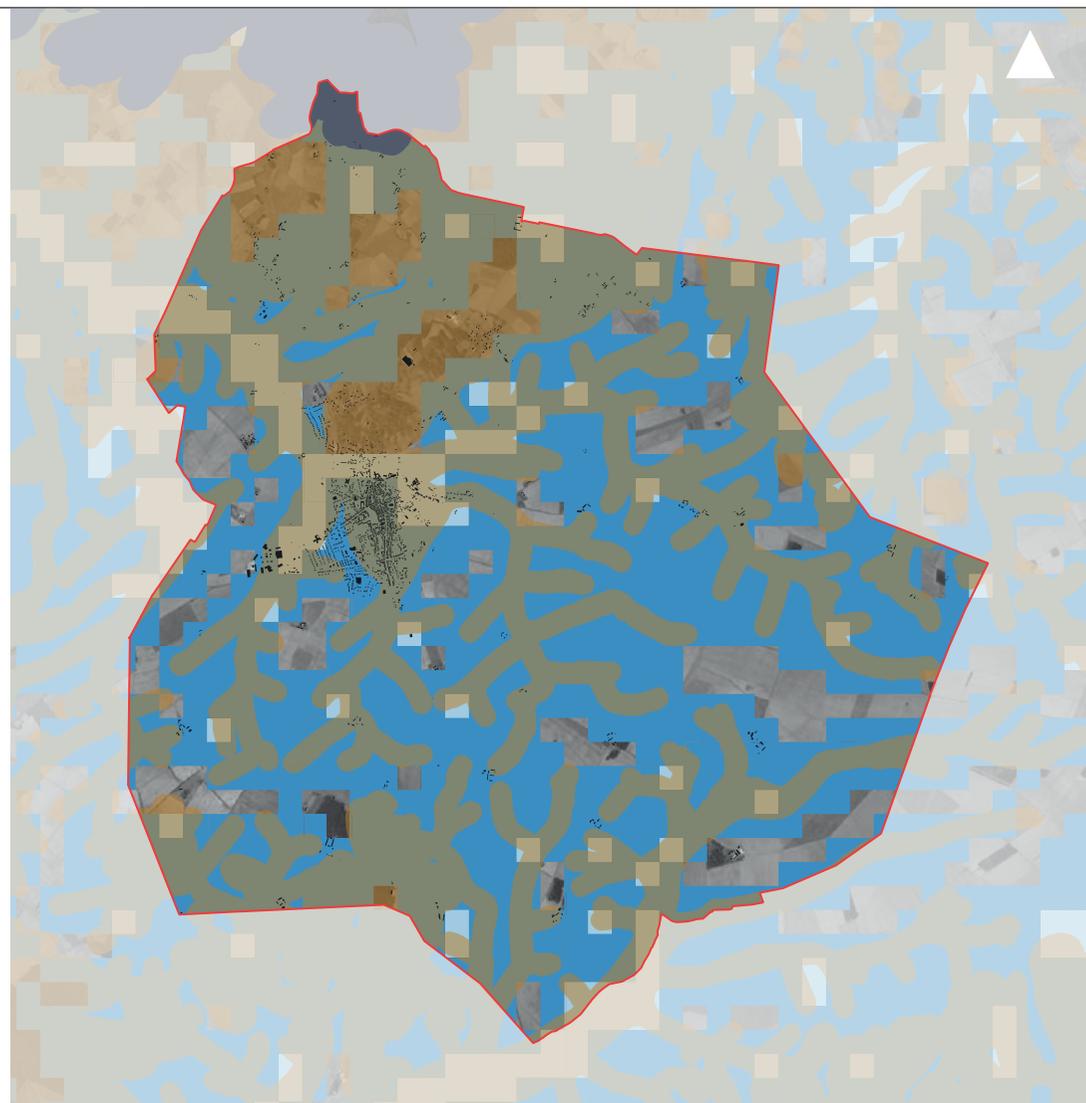
RISQUES NATURELS

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Niveau 2
- Niveau 3

Aléa remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



source : GEORISQUES © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

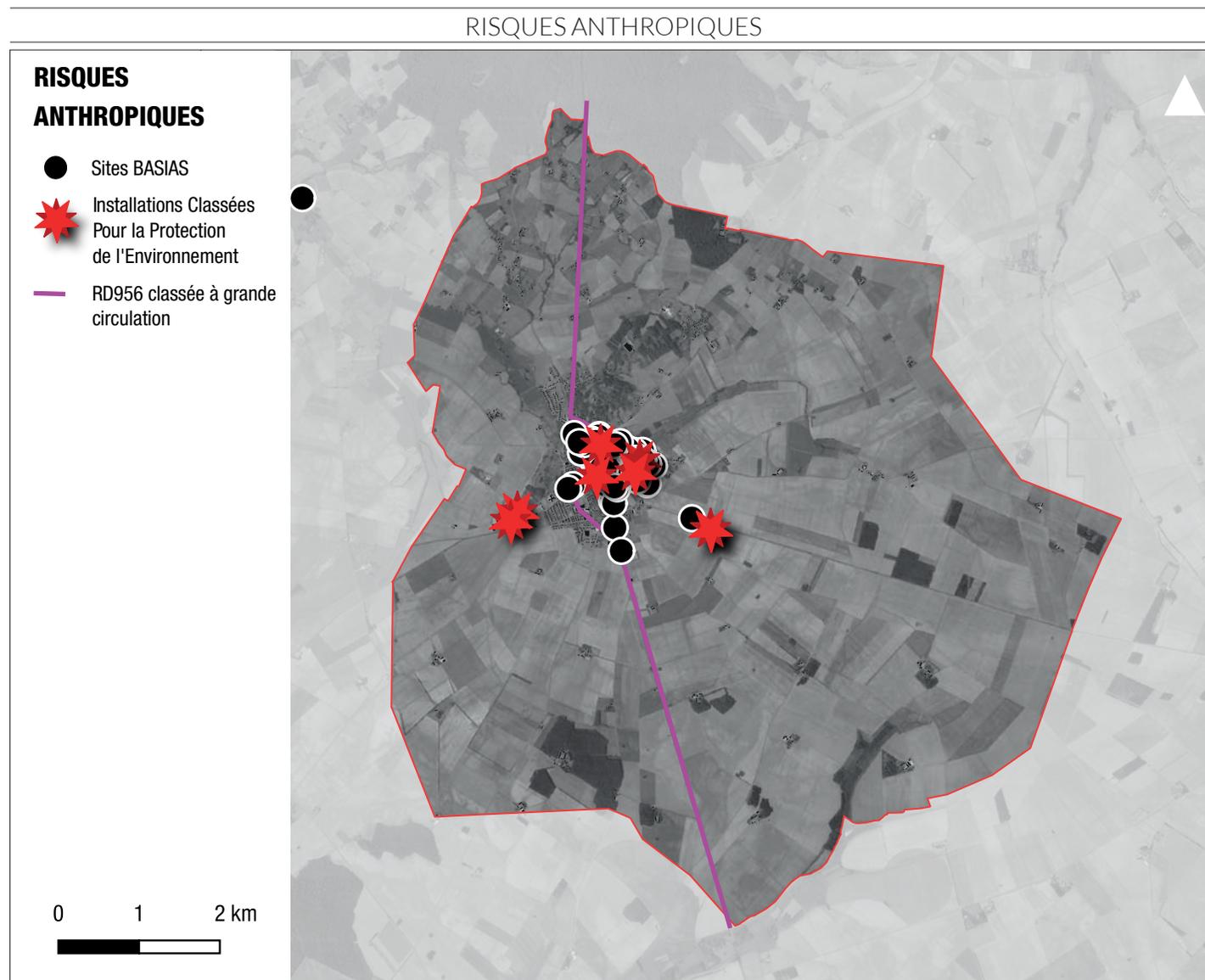
E. LES RISQUES

Pour ce qui est des risques anthropiques, ils sont liés aux entreprises soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), au transport de matières dangereuses, ou encore aux potentiels sols pollués présents sur la commune.

7 sites ICPE sont présents sur la commune, dont fait partie Bodin-Joyeux. 6 de ces établissements sont soumis à autorisation, et un à enregistrement.

Le territoire ne compte aucun site SEVESO.

74 Anciens Sites Industriels ou Activités de Services sont identifiés sur la commune, représentant un potentiel risque de pollution de sol, et donc de nuisances pour les personnes ou l'environnement.



2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

A - Qualité de l'air

Concernant la qualité de l'air sur le territoire, il existe plusieurs relevés effectués par l'association Lig'Air qui est une association agréée par le Ministère du développement durable pour la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble de la région Centre.

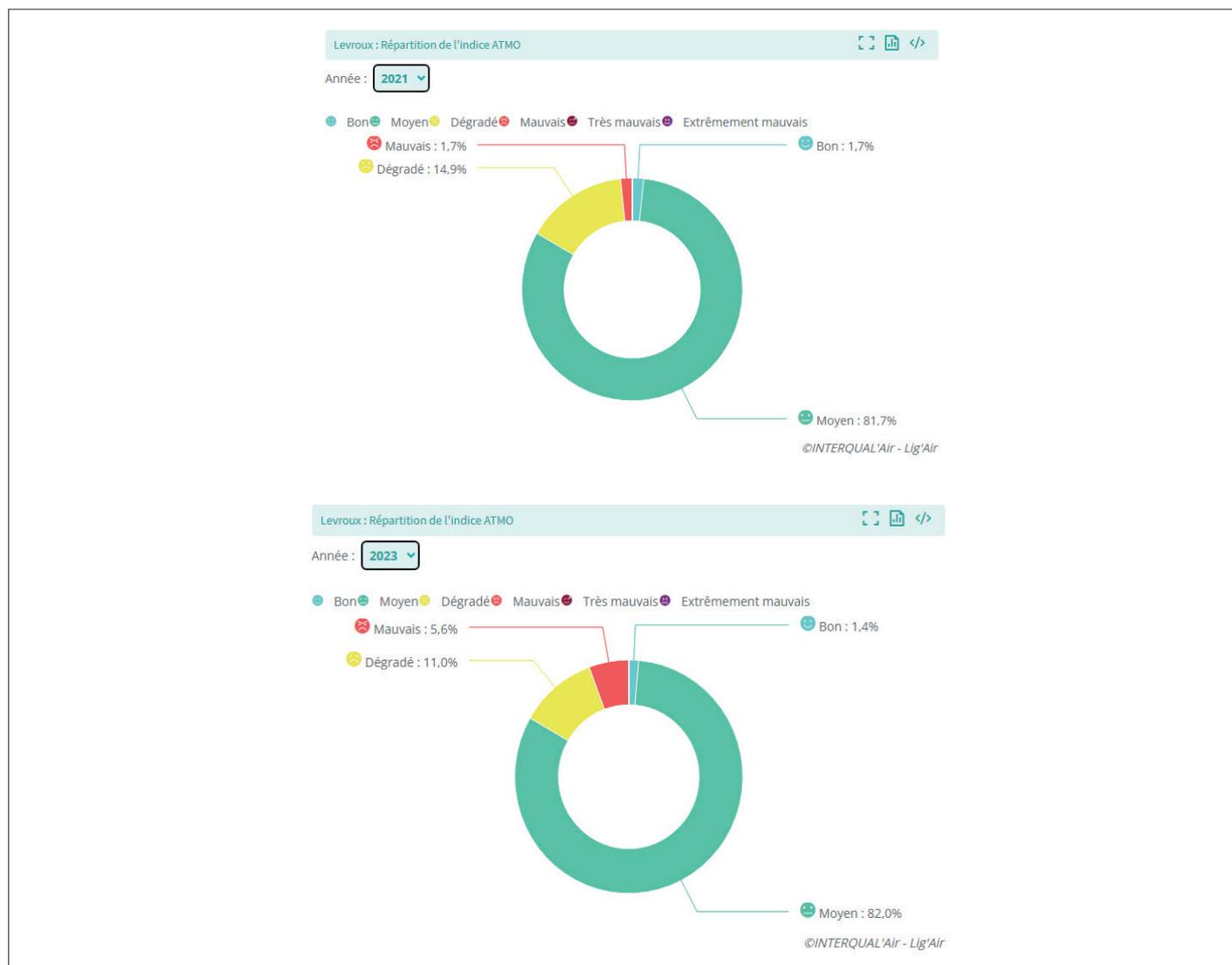
L'indice de la qualité de l'air est calculé à la commune en prenant en compte : le dioxyde d'azote, l'ozone, le dioxyde de soufre et les particules fines et très fines.

L'analyse de la qualité de l'air sur la commune de Levroux, témoigne d'un indice moyen puisqu'en 2023 la commune a enregistré des indices de la qualité de l'air de bons à moyens pendant 83,4% des jours de l'année (environ 291 jours).

La qualité de l'air a été mauvaise pendant 20 jours soit 5,6% de l'année.

On constate qu'en 2021, la mauvaise qualité de l'air ne représentait que 1,7% des jours de l'année. Elle s'est donc dégradée en quelques années. Toutefois, les indices bon à moyens sont restés inchangés entre 2021 et 2023.

QUALITÉ DE L'AIR



source : Lig'Air

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

B- Nuisances acoustiques

La commune de Levroux est traversée par la route départementale RD 956 qui génère de nombreuses nuisances sonores.

Afin de lutter contre ces nuisances, un classement sonore réparti en 5 catégories, répertorie les infrastructures de transports terrestres les plus bruyantes.

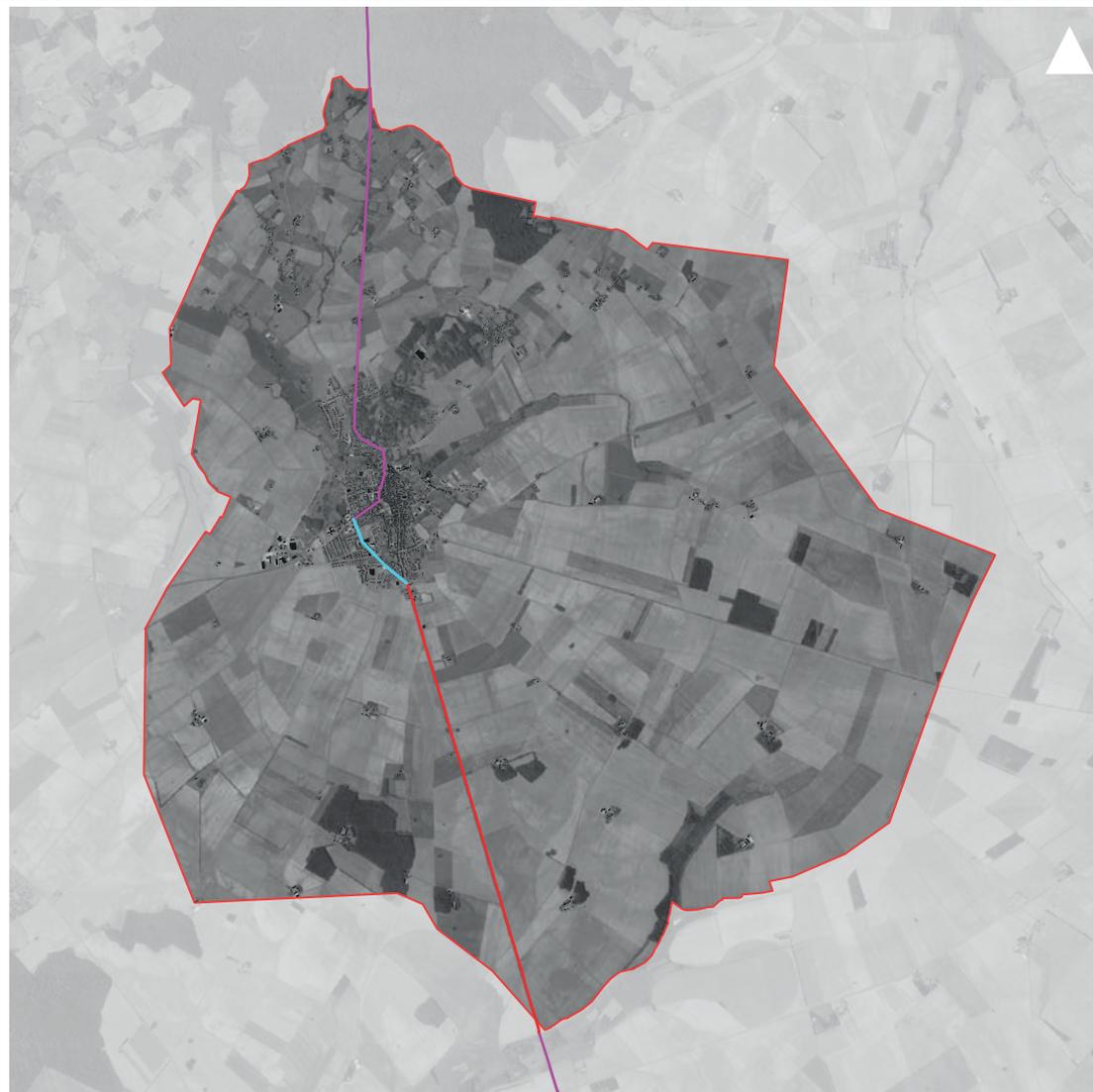
Levroux est donc concerné par ce classement sonore du fait de la présence de cette voie. La partie Sud, de la sortie de l'agglomération de Brassioux à l'entrée de l'agglomération de Levroux est classée en catégorie 3. Sa partie Nord, de l'entrée de l'agglomération de Levroux au carrefour avec la déviation poids lourds, quant à elle, est en catégorie 4.

Ce classement signifie que le niveau de bruit y est important. Des règles de performances acoustiques sont obligatoires dans ce type de secteur afin de lutter contre les nuisances sonores.

NUISANCES ACOUSTIQUES

TRONCON DE ROUTE

- RD 956
- Portion classée en catégorie 4
- Portion classée en catégorie 3



source : DDT 36 © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

G. CLIMAT, ÉNERGIE, LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

A- Climat

Le département de l'Indre est caractérisé par un climat tempéré océanique dégradé. La station météorologique la plus proche de la commune est celle de Châteauroux-Deols.

Le département présente des températures modérées, avec des hivers froids et des étés chauds. La température moyenne annuelle est de 12,1 degrés. On constate que cette moyenne a légèrement augmenté au cours des dernières années.

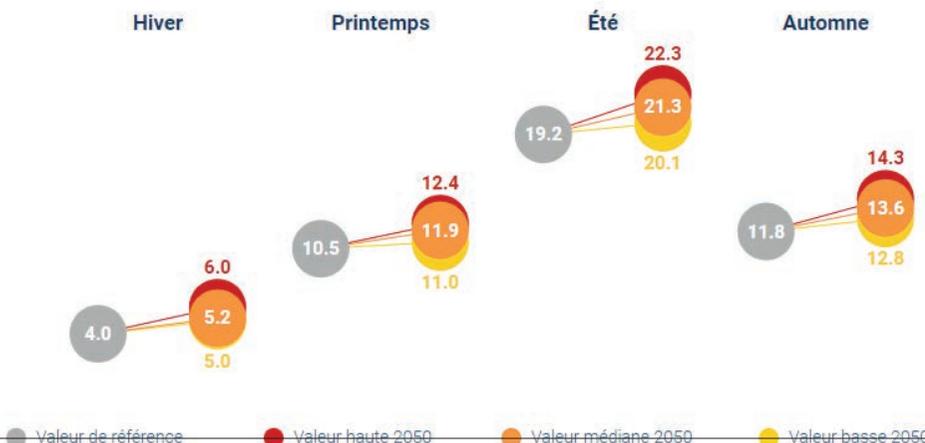
Le total annuel moyen d'ensoleillement quant à lui est de 1891,3 heures, qui a également légèrement augmenté par rapport aux années précédentes.

Météo France indique que la température annuelle pourra augmenter de 2°C d'ici au milieu de XXI^e siècle par rapport au climat récent. Le graphique ci-contre témoigne de cette augmentation.

RELEVÉ DE TEMPÉRATURE

2023 - Chateauroux Deols					
		Température minimale		Température maximale	
2023	Moyenne annuelle	-	-	-	-
	Valeur quotidienne la plus basse	-6.9°C	9 Février 2023	0.8°C	22 Janvier 2023
	Valeur quotidienne la plus haute	20.6°C	19 Août 2023	37.4°C	23 Août 2023
Normales 1991 - 2020	Moyenne annuelle	7.4°C	-	16.9°C	-
Record	Moyenne annuelle la plus basse	5.4°C	1962	13.6°C	1963
	Moyenne annuelle la plus élevée	8.6°C	1994	18.8°C	2023
	Valeur quotidienne la plus basse	-22.8°C	16 Janvier 1985	-14.9°C	16 Janvier 1985
	Valeur quotidienne la plus haute	23.2°C	8 Août 1992	41.4°C	25 Juillet 2019

Température moyenne par saison (en °C)



source : XXX

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

G. CLIMAT, ÉNERGIE, LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

B- Énergies renouvelables

Le département de l'Indre est un territoire très concerné par le développement des énergies renouvelables. Il accueille plusieurs parcs photovoltaïques, ainsi que des parcs éoliens. Le parc éolien représente près de 128 éoliennes, cela représente 56% de la capacité théorique de production des énergies renouvelables du territoire.

On dénombre également en 2023, 12 parcs photovoltaïques existants et 7 en pourparler.

Sur la commune de Levroux, il existe également des installations photovoltaïques, et notamment une centrale solaire de 11,4 ha composée de 25 700 modules photovoltaïques. Cette centrale solaire permet de générer 11,5 GWh par an soit l'équivalent de la consommation annuelle de 2 500 foyers. La population de la commune étant de 2 883 personnes en 2020, cette centrale solaire permet de fournir de nombreux habitants.

Par ailleurs, la commune de Levroux développe également des projets biomasse, puisque depuis 2022 par exemple l'école Joseph Pecherat est chauffée à l'aide d'une chaudière biomasse à énergie verte.

CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE DE LEVROUX



source : Synapsun

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

H. LES PAYSAGES

A- Unité paysagère

La commune de Levroux s'insère dans l'entité paysagère de la Champagne Berrichonne. Cette entité paysagère est caractérisée par un paysage ouvert, majoritairement composé de grandes plaines.

Le paysage est donc marqué par cette forme de plateau, légèrement entrecoupé par quelques vallées qui se situent principalement autour de l'Issoudun.

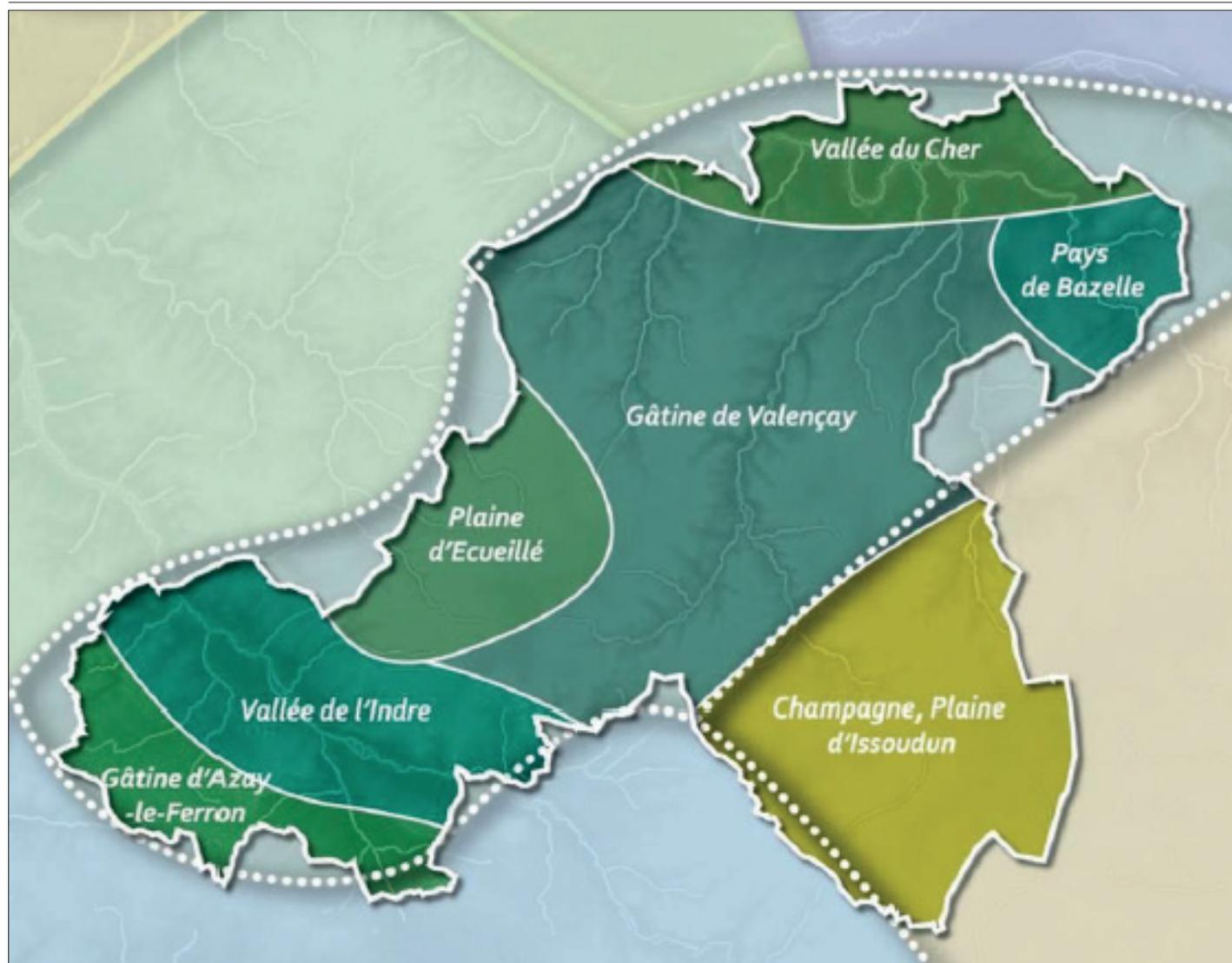
Ces grandes plaines sont dominées par les grandes cultures qui s'étendent sur l'ensemble du territoire.

Quelques forêts et bosquets viennent border le territoire et apporter un léger relief, mais du fait du défrichement massif ayant eu lieu dans le passé, ces derniers sont peu nombreux, et surtout de petite taille.

L'entretien et la conservation de ces espaces représentent un enjeu important pour la mise en valeur de la commune. Le maintien d'une activité agricole soutenue participe également à l'entretien de ces espaces : entretien des haies, prévention de l'apparition de friches etc.

L'urbanisation du territoire joue également un rôle paysager important. En effet, le développement des axes routiers, et des villes impacte le paysage comme en témoigne l'atlas des paysages de la Région Centre Val de Loire.

ENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE



source : Projet de SCOT du Pays de Valençay en Berry, 2015© Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

H. LES PAYSAGES

B- Analyse du bourg

Le bourg de la commune de Levroux se compose d'un coeur historique dense, implanté autour de l'église. Le bâti présent comporte les caractéristiques du bâti ancien et identitaire.

Parmi ces caractéristiques, on retrouve une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, de la mitoyenneté due à l'étroitesse des parcelles et une importante densité de construction. On retrouve également des matériaux et une architecture traditionnelle : pierre de taille, ardoise, chaux etc.

Concernant la volumétrie des constructions, la plupart se composent de R+1+combles, ce qui est caractéristique des centres anciens.

On constate également la présence de rez-de-chaussées commerciaux, participant à une certaine mixité fonctionnelle.

On peut noter que le développement récent s'est essentiellement concentré sur la partie Sud-Ouest et Nord-Ouest du territoire, où la typologie du bâti diffère du reste du bourg.

En effet, l'urbanisation s'unifie, tant au niveau de l'implantation des bâtiments, qu'au niveau de l'architecture. Désormais, on retrouve davantage de maisons sur garage pour les plus anciennes, mais surtout de maison de plain-pied.

Néanmoins, ces constructions partagent

des caractéristiques communes telles qu'un retrait par rapport à l'alignement, des parcelles d'assez grandes tailles, rectangulaires et pas ou peu de mitoyenneté. La densité de construction y est également plus faible.



2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE PATRIMOINE

La commune de Levroux est riche de monuments historiques. Actuellement 7 monuments sont recensés et font l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres. Un de ces monuments se trouve sur la commune déléguée de Saint-Martin-de-Lamps.

- Église Saint-Sylvain,
- Maison de bois, dite Maison Saint-Jacques,
- Porte de Champagne,
- Vestiges du château,
- Les monuments aux morts de la guerre de 1914-1918.
- La statue du berger allongé,
- L'ancienne abbaye du Landais construite au XI^e et XIII^e siècle (située sur le périmètre de la commune déléguée de Saint Martin de Lamps).

MONUMENTS HISTORIQUES



source : Atlas des patrimoines © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

J. ASSAINISSEMENT, ADDUCTION D'EAU POTABLE, COLLECTE DES DÉCHETS

A- Assainissement

La commune de Levroux dispose d'une station d'épuration communale, et gère donc elle-même la collecte et le traitement des eaux usées. Cette compétence est assurée en régie, avec une prestation de service de Suez depuis 2022.

Mise en service depuis 2000, la station dessert actuellement 2 400 habitants.

La somme des capacités nominales de la station est de 23 500 Equivalent Habitants.

La somme des charges entrantes quant à elle est de 11 188 EH. Le débit moyen est de 786 m³/j.

Le milieu récepteur de la station d'épuration est Le Céphons, dans le bassin versant du Cher.

En 2022, le prix moyen de l'assainissement collectif sur la commune de Levroux était de 3,00€ TTC/ m³.

Enfin, les résultats des études de conformité indiquent que les équipements et la performance étaient conformes.

B- Eau potable

Concernant l'adduction en eau potable, elle est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Levroux. Au 31/12/2022, le service public d'eau potable dessert 3 850 habitants.

La commune dispose de 6 forages, ce qui a permis de prélever 388 075 m³ en 2022. Ce prélèvement est en hausse par rapport à l'année 2021, où il n'était que de 353 618 m³.

Le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 285 kilomètres au 31/12/2022. Le rendement du réseau est estimé à 82,1% sur l'exercice 2022.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

J. ASSAINISSEMENT, ADDUCTION D'EAU POTABLE, COLLECTE DES DÉCHETS

C- Gestion et prévention des déchets

La commune de Levroux dispose d'une déchèterie sur son territoire ouverte depuis 2007. La gestion de cette dernière est attribuée à la communauté de communes.

Elle traite les déchets de 10 communes, et permet de desservir plus de 6 000 habitants.

En 2021, les déchets ménagers et assimilés représentaient 577 kg/hab/an ce qui représente 3 593 tonnes, contre 479 kg/hab/an en 2013. Les ordures ménagères et assimilés quant à elles représentent en 2021 282 kg/hab/an contre 302 kg/hab/an en 2013.

Concernant les déchets ménagers 53,67% sont ensuite utilisés vers la valorisation matière et organique

DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Déchets ménagers et assimilés : DMA 3 593 tonnes 577 kg/hab/an						
Déchets occasionnels 1 840 tonnes 296 kg/hab/an				Ordures ménagères et assimilées : OMA 1 753 tonnes 282 kg/hab/an		
Déchèterie 1 792 tonnes 288 kg/hab/an	CS Déchets dangereux - tonnes - kg/hab/an	CS Encombrants 9 tonnes 1 kg/hab/an	Biodéchets - tonnes - kg/hab/an		CS Recyclables secs 262 tonnes 42 kg/hab/an	CS Verre 272 tonnes 44 kg/hab/an
			Déchets verts et biodéchets en mélange - tonnes - kg/hab/an	Déchets de produits alimentaires - tonnes - kg/hab/an		

source : Sinoe

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

K. L'AGRICULTURE

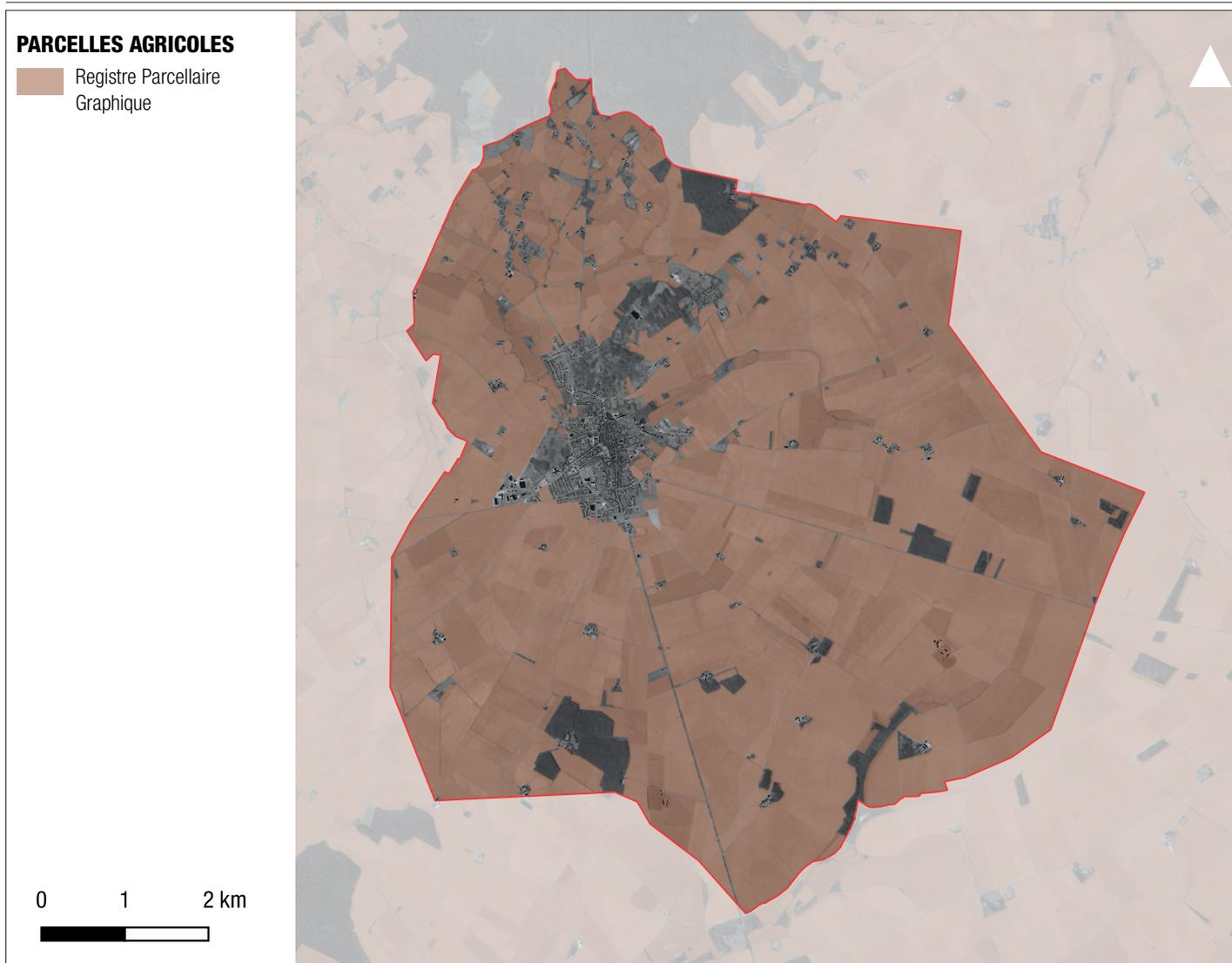
La commune de Levroux est une commune rurale où l'activité agricole occupe une part très importante : environ 94 % du territoire est occupé par des terres agricoles déclarées à la PAC. En 2010, la commune comptait 64 exploitations agricoles pour une SAU moyenne par exploitation de 115ha. En 2020, les données Agreste indiquent qu'il y avait 61 exploitations agricoles sur la commune pour une SAU moyenne par exploitation de 138,1ha, on constate donc une légère augmentation.

D'après le Recensement Général Agricole de 2020, la production de la commune est spécialisée dans les céréales et les oléoprotéagineux. Cette dominance des cultures vient façonner le paysage en créant de grands espaces ouverts.

Afin de protéger les exploitations présentes sur la commune, le PLU a pris en compte les besoins de développement des exploitations, classées en zone A du PLU, puisqu'elles disposent de la possibilité d'évoluer. Il a également tenu compte de la présence de ces bâtiments agricoles, afin de ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions à proximité, ce qui pourrait générer des nuisances sonores et olfactives notamment.

Le règlement du PLU permet également à de nouvelles installations de s'implanter si nécessaire. L'un des enjeux du PLU est donc de pouvoir maintenir le niveau de protection des espaces agricoles.

SURFACE AGRICOLE SUR LA COMMUNE



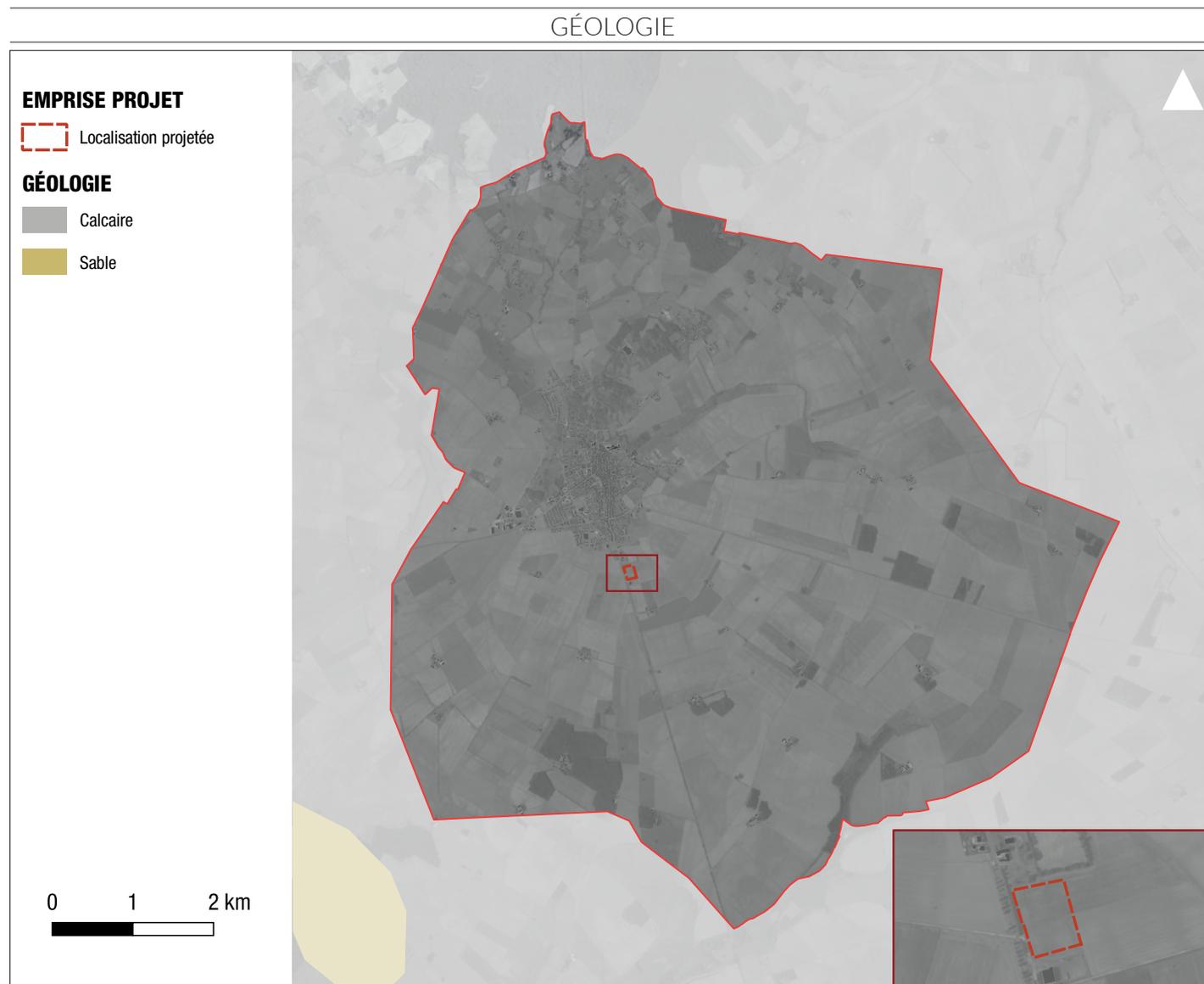
source : RPG 2022 © Karthéo 2024

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

A. LES CARACTÉRISTIQUES GÉOMORPHOLOGIQUES

Le projet porte sur la parcelle ZT0037 située en continuité et dans la Zone d'activité Route de Châteauroux.

Ce projet n'aura aucune conséquence sur les milieux physiques du territoire, la géologie n'ayant pas d'importance pour la réalisation du projet.



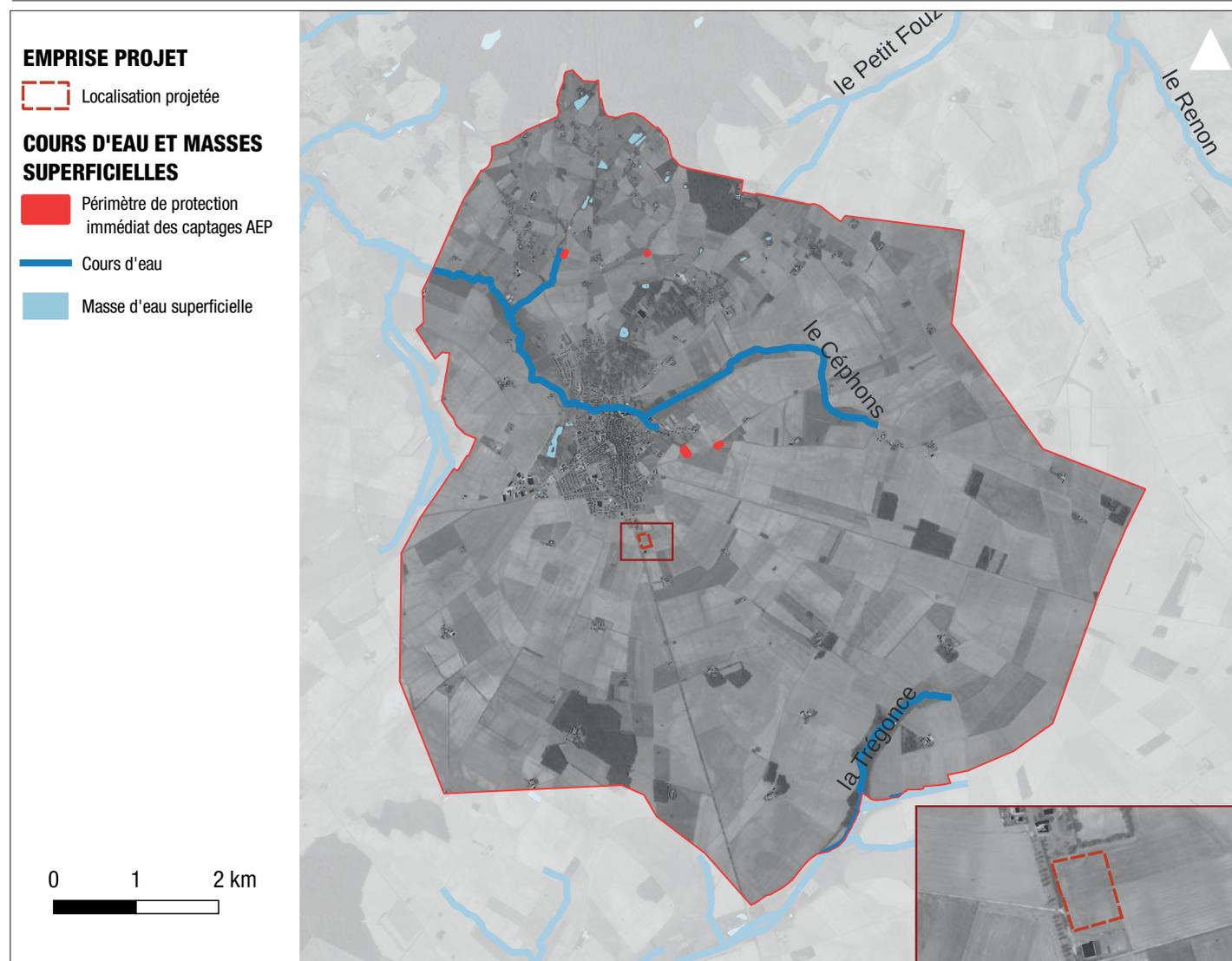
3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

B. LES CARACTÉRISTIQUES HYDROLOGIQUES

Deux cours d'eau s'écoulent sur la commune : le Céphons et la Trégonce, qui prennent leur source à Levroux. Ces deux cours d'eau possèdent un état écologique moyen. Quant à l'état chimique, il est bon pour la Trégonce, et moyen pour le Céphons. L'implantation d'Agriteam Ouest est assez éloignée de ces deux cours d'eau.

Le projet n'aura aucun impact sur l'hydrologie.

COURS D'EAU ET MASSES D'EAU SUPERFICIELLES



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

C. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Comme en témoigne l'État Initial de l'Environnement, aucune zone NATURA 2000 n'est présente à proximité du site, la plus proche étant le Site d'Intérêt Communautaire «Vallée de l'Indre» (FR2400537), situé à 10,6 km des limites communales. **Par conséquent le projet n'aura pas d'impact sur cette dernière.**

Le projet n'aura également pas d'impact sur de potentielles ZNIEFF puisqu'aucune n'est présente à proximité du site de projet, et ne sera pas implantée à proximité d'une zone humide. Le projet n'aura donc pas d'impact sur ces dernières.

En ce qui concerne les boisements, l'entreprise prévoit de planter une haie le long d'une partie de la parcelle ce qui permettra d'avoir un espace tampon avec la zone agricole. Soucieuse de l'environnement l'entreprise a prévu l'implantation d'une haie à l'arrière du bâtiment, ce qui permettra de créer un refuge pour les espèces, ainsi qu'une zone tampon avec la zone agricole. Le niveau d'enjeu relatif aux habitats et à la flore est donc très faible.

En conclusion, le projet n'aura qu'un impact faible sur la biodiversité puisque les parcelles, objets du projet, ne représentent pas un intérêt particulier pour les espèces dû à l'absence de zones humides ou de boisements importants qui constitueraient des zones de chasse/reproduction.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

D. LA TRAME VERTE ET BLEUE

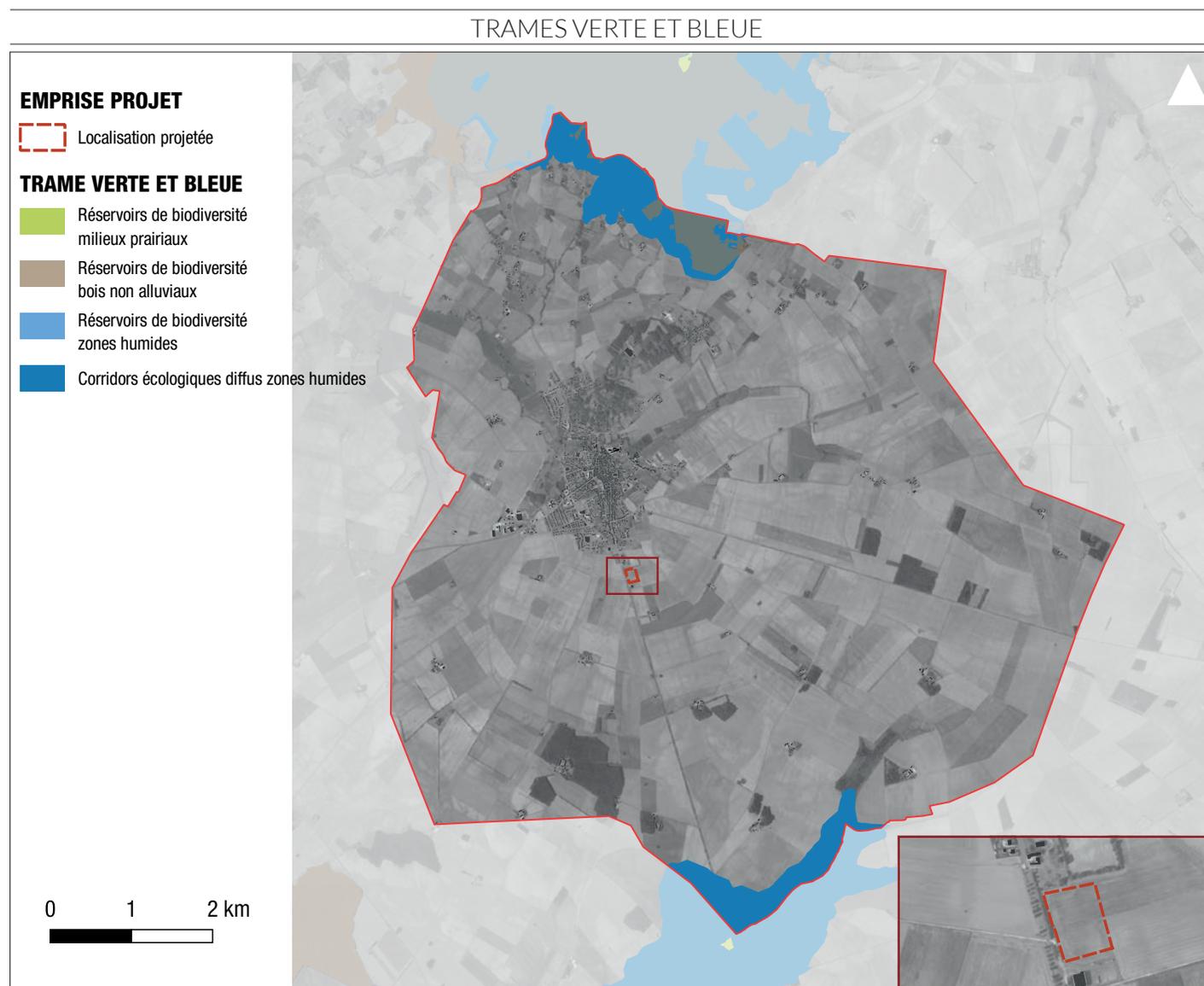
La zone concernée par l'implantation de la société Agriteam Ouest n'est située à l'intérieur d'aucun réservoir de biodiversité ou de corridor écologique identifié.

Aucun boisement significatif n'étant présent sur la parcelle, aucun défrichement ne sera à prévoir. Le projet n'aura donc pas d'impact sur les réservoirs de biodiversité des milieux boisés.

Le projet n'aura pas non plus d'impact sur les réservoirs de biodiversité aquatiques, puisqu'aucune zone humide, ou cours d'eau ne se trouve à proximité de la parcelle.

L'aire de projet prévoit la réalisation d'une station de lavage pour les engins agricoles. Cela pourrait avoir un impact négatif sur les réservoirs de biodiversité, puisque le rejet d'eau polluée pourrait avoir des conséquences sur les milieux récepteurs. Toutefois l'entreprise devra être équipée d'un décanteur avec récupérateur d'huile. Par conséquent, les risques seront limités.

Concrètement, les incidences sur le contexte écologique communal seront faibles. Par ailleurs, cette entreprise agricole a à cœur de préserver au maximum les différents milieux, conscience des enjeux écologiques que cela représente, l'emprise du projet a été pensée de sorte à la limiter au maximum.



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

E. LES RISQUES

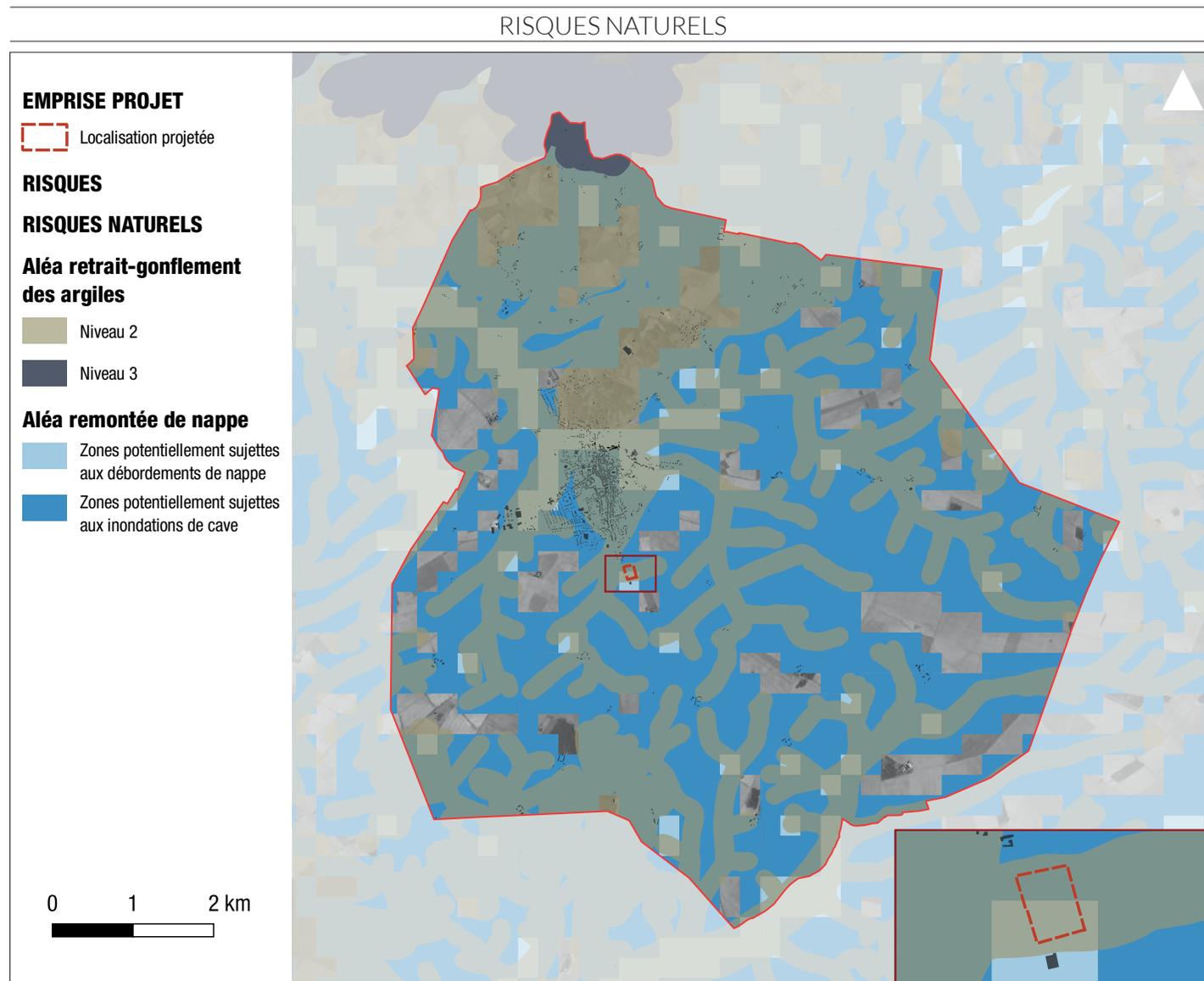
Concernant les risques présents sur les terrains objets de l'étude, on constate que ces derniers sont sujets à plusieurs risques.

A propos de l'aléa retrait-gonflement des argiles, le secteur est concerné par un aléa de niveau 2 au Sud de la parcelle et un aléa de niveau 3 au Nord.

La parcelle n'est pas directement concernée par l'aléa remontée de nappe, néanmoins elle se trouve encadrée au Nord et au Sud par des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave. En bordure de parcelle Sud on note également la présence d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

Les futures constructions devront prendre en compte ce risque et s'y adapter, afin de limiter les risques de fissures notamment.

Le projet n'aura qu'une incidence faible sur les risques naturels, et ceux-ci ne seront pas augmentés à l'échelle communale.



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

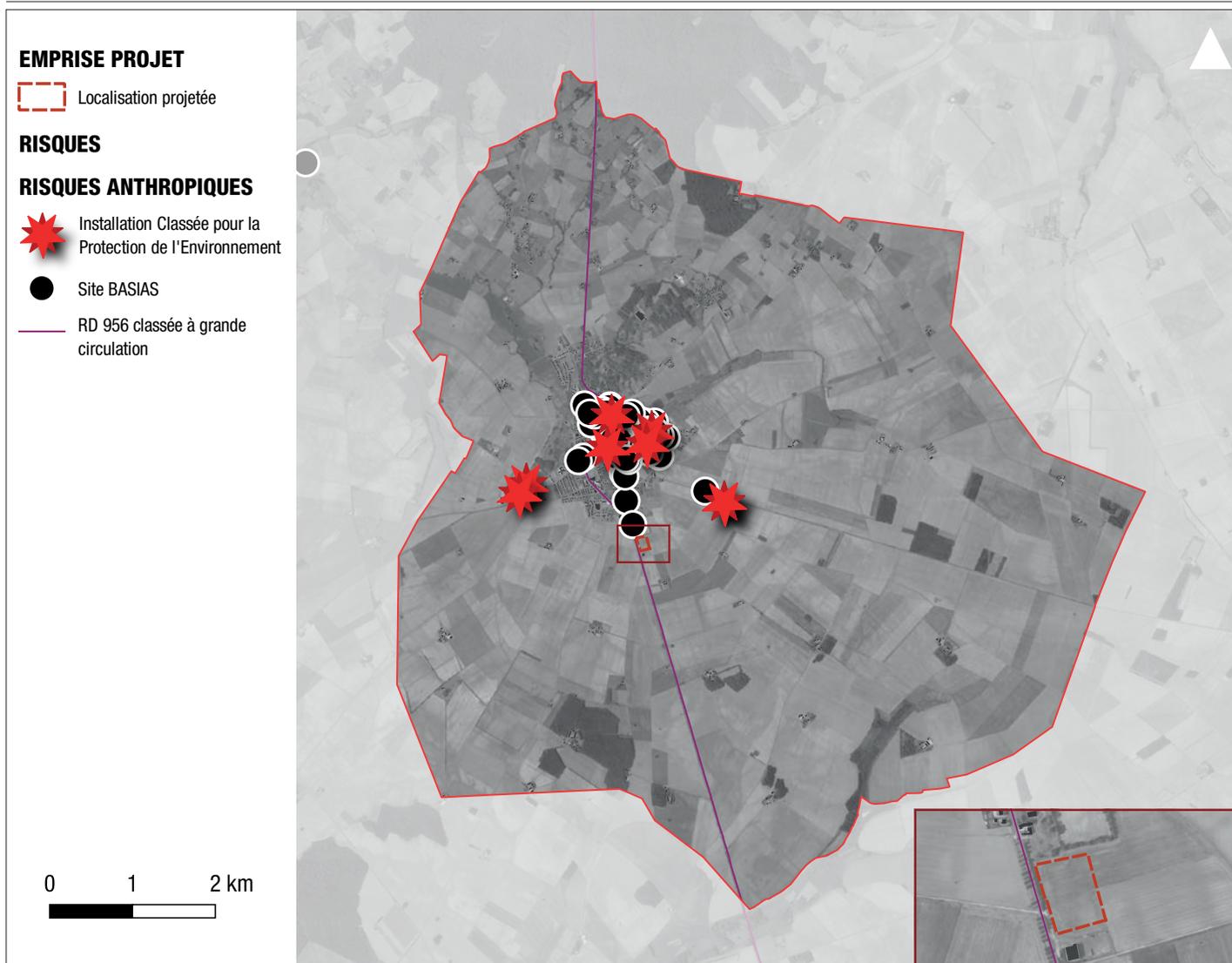
E. LES RISQUES

L'entreprise n'est pas soumise au régime ICPE.

Toutefois, la station de lavage pourrait générer une pollution du sol. Ce risque sera limité par la présence d'un décanteur déshuileur avant d'aller à la station d'épuration.

Le projet n'aura pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à des risques.

RISQUES ANTHROPIQUES



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

A- Qualité de l'air

L'implantation de l'entreprise pourra engendrer une augmentation de la circulation, puisqu'une partie de la zone sera dédiée à un magasin accessible au public. Le nombre de visiteurs sera donc accru dans cette zone. Par ailleurs, l'entreprise effectue de la revente de machines d'occasion, vendues localement mais également sur le marché national et à l'export. L'entreprise effectue également du stockage de pièces détachées permettant d'alimenter les magasins les plus proches. Ainsi, cela va engendrer davantage de circulation dans cette zone et donc plus d'émission de gaz à effet de serre. Toutefois, cet impact reste relativement faible à l'échelle de la commune, puisque les achats de tracteurs/machines agricoles ne sont pas des achats réguliers. De plus, cette entreprise est nécessaires aux exploitants du territoire, qui n'auront plus besoin de se déplacer aussi loin pour avoir recours à des services similaires (l'entreprise la plus proche étant à Coings). En conclusion, cela générera finalement moins de déplacements et donc moins de GES.

De plus, l'augmentation de GES sera significative lors de la phase de travaux. Cependant, ces augmentations sont à relativiser. En effet, à l'échelle communale, ces incidences resteront faibles.

B- Nuisances acoustiques

Concernant les nuisances acoustiques, l'implantation de ce nouveau bâtiment n'aura pas d'impact significatif puisque l'entreprise se trouve excentrée du bourg, sur une voie déjà très passante.

L'impact pourra être plus négatif durant la phase de travaux, car la circulation de camions sera augmentée durant cette période, néanmoins cette période sera temporaire et donc négligeable sur le long terme.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

NUISANCES SONORES



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

G. CLIMAT, ÉNERGIE, LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

A- Climat

Le projet n'aura aucun impact sur le climat de la commune.

B- Énergies renouvelables

L'entreprise étant soucieuse de l'environnement, et le futur bâtiment étant de taille conséquente, elle souhaite pouvoir implanter des panneaux photovoltaïques sur toiture, ainsi qu'une borne de recharge pour les véhicules électrique, ce qui permettra d'alimenter une partie de l'électricité de l'entreprise et donc de limiter l'impact de l'implantation de l'entreprise.

Ainsi la consommation énergétique communale sera inchangée, en revanche la production d'énergie à partir de ressources renouvelables aura une incidence positive directe sur la commune.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

H. LES PAYSAGES

A- Unité paysagère

Le secteur de projet se situe dans l'unité paysagère de la Champagne Berrichonne. Le projet se situera dans la zone d'activités de Châteauroux où des bâtiments à vocation économique sont déjà existants. Par conséquent, l'implantation de ce nouveau bâtiment n'aura pas d'impact sur le paysage communal. De plus, il s'agit d'une ZAE existante, le paysage est donc déjà économique.

Néanmoins, un alignement d'arbres est présent à proximité de la parcelle, sur le domaine public, cette haie fait l'objet d'un entretien par la collectivité afin d'en assurer son maintien ce qui participera à l'insertion paysagère du bâtiment.

B- Analyse du bourg

Le projet d'implantation se situant à la périphérie du bourg, le projet pourrait avoir un impact sur l'entrée du bourg, mais des mesures d'évitement seront mises en place notamment grâce à la haie comme évoqué sur le point précédent.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

I. LE PATRIMOINE

La commune de Levroux est concernée par la présence de plusieurs monuments historiques. Toutefois, aucun ne se trouve dans le secteur du projet de l'entreprise Agriteam Ouest.

Par conséquent, celui-ci n'aura aucun impact sur le patrimoine de la commune.

MONUMENTS HISTORIQUES



source : Atlas des patrimoines © Karthéo 2024

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

J. ASSAINISSEMENT, ADDUCTION D'EAU POTABLE, COLLECTE DES DÉCHETS

A- Assainissement

Le bâtiment sera relié à l'assainissement collectif, néanmoins, à l'échelle communale l'impact de ce raccordement sera faible. De plus, les équipements sont conformes et correctement dimensionnés pour accueillir de nouveaux raccordements.

Par conséquent cela n'aura pas d'impact sur l'assainissement collectif de la commune.

B- Eau potable

Le projet va permettre l'accueil d'une quarantaine d'emplois, et prévoit également la création d'une station de lavage. Par conséquent la consommation d'eau de la commune va très légèrement augmenter. Cette consommation restera anecdotique à l'échelle de la commune puisque les réseaux de la commune sont suffisamment dimensionnés pour pouvoir accueillir l'entreprise. **Il n'y aura donc que peu d'impact sur la consommation d'eau potable.**

C- Gestion et prévention des déchets

La commune dispose d'une déchèterie sur le territoire, gérée par la communauté de communes. L'implantation de cette nouvelle entreprise n'aura qu'un impact limité sur la gestion des déchets, puisque l'augmentation de ces derniers à l'échelle de la commune ne sera pas significatif.

Lors de la phase de travaux, un soin particulier devra être apporté lors de l'évacuation et du traitement des déchets, notamment des gravats

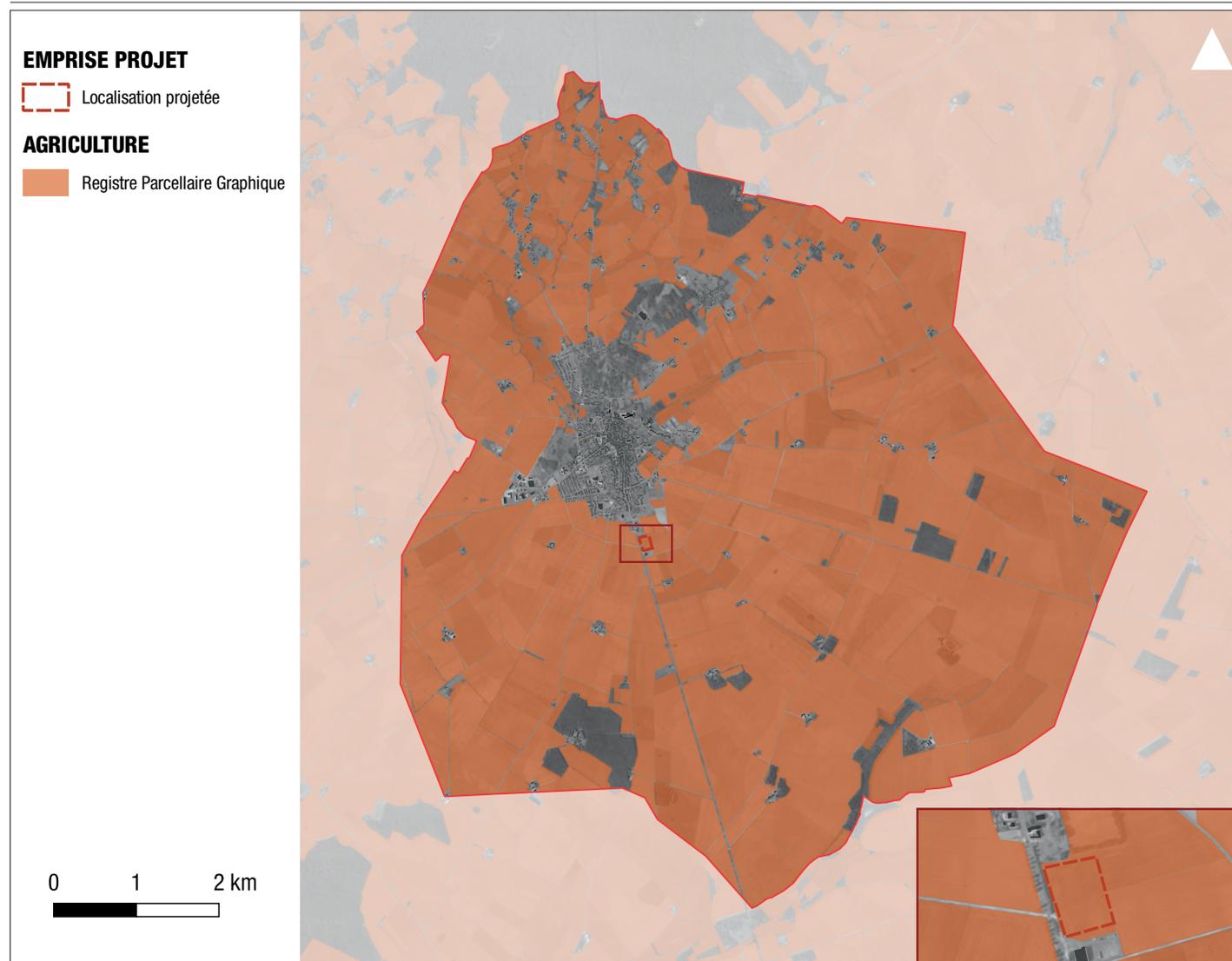
3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

K. L'AGRICULTURE

Comme le montre la carte ci-contre, les parcelles concernées par la déclaration de projet sont déclarées à la PAC. Toutefois, bien que la parcelle ZT0037 fasse l'objet d'un déclassement vers une zone constructible, cela sera pour développer une entreprise à vocation agricole, ce qui sera utile pour les exploitants agricoles de la commune. Par ailleurs, cette terre n'est plus exploitée mais seulement entretenue, et appartient à la commune de Levroux.

Ainsi, l'impact sur l'activité agricole sera limité, bien que les parcelles soient déclarées à la PAC.

SURFACES AGRICOLES SUR LA COMMUNE



source : RPG 2022 © Karthéo 2024

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L. CONCLUSION

La société Agriteam Ouest - Agricentre 36 fait partie du groupe Agriteam. Il s'agit d'une société familiale, dont le secteur d'activité est la vente et l'entretien de machines agricoles, principalement auprès des agriculteurs mais aussi des institutionnels et des collectivités.

La société, actuellement implantée sur la commune de Coings, souhaite pouvoir s'implanter sur la commune de Levroux, car leur site actuel est vétuste.

Le nouveau bâtiment permettra de grouper plusieurs activités : un atelier, une zone de magasin, une zone de stockage de pièces détachées et une partie bureau pour toutes les fonctions administratives et commerciales.

L'implantation de cette nouvelle entreprise va permettre d'accueillir, à terme, une quarantaine de personnes tous postes confondus.

L'entreprise Agriteam dispose d'une solide réputation. L'implantation d'une telle entreprise sur le territoire va permettre de participer à la vie économique locale.

La mise en oeuvre de ce projet apparaît comme primordiale pour l'économie de la commune. La démographie pourra être impactée positivement, puisqu'il y aura une quarantaine d'emplois à pouvoir, cela signifie que des familles pourront s'installer sur la commune, ce qui permettra de participer à dynamiser l'économie locale, de participer

au fonctionnement des équipements publics tel que les écoles etc.

Pour résumé, les principales incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont issues de l'aménagement des parcelles. L'emprise du projet ne contient pas de boisement significatif, l'aménagement n'entraînera donc que de faibles conséquences pour les espèces faunistiques et floristiques. Toutefois, pour limiter encore plus ces impacts, l'entreprise prévoit d'implanter une haie en fond de parcelle, ce qui permettra de créer un espace tampon entre la zone d'activités économiques et l'espace agricole.

Concernant l'impact sur les réseaux d'assainissement et d'eau potable. le projet n'aura pas d'impact significatif à l'échelle de la commune.

Afin de limiter au maximum les impacts environnementaux, l'entreprise va implanter des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment, cela participera à réduire l'impact de la consommation électrique de la commune.

Le projet n'aura pas non plus d'impact sur la géologie, ou sur les risques naturels du territoire, puisque l'implantation de l'entreprise ne va pas aggraver les risques actuellement présents. Elle pourra avoir un impact sur les risques anthropiques, notamment du fait de la station de lavage et des potentiels rejets d'eau polluée dans les

milieux récepteurs. Toutefois, le projet sera équipé d'un décanteur déshuileur, ce qui limitera considérablement les risques.

En conclusion, le projet n'aura que des incidences faibles à modérées sur l'environnement.

4. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le secteur de l'entreprise ne comprend aucun site NATURA 2000.

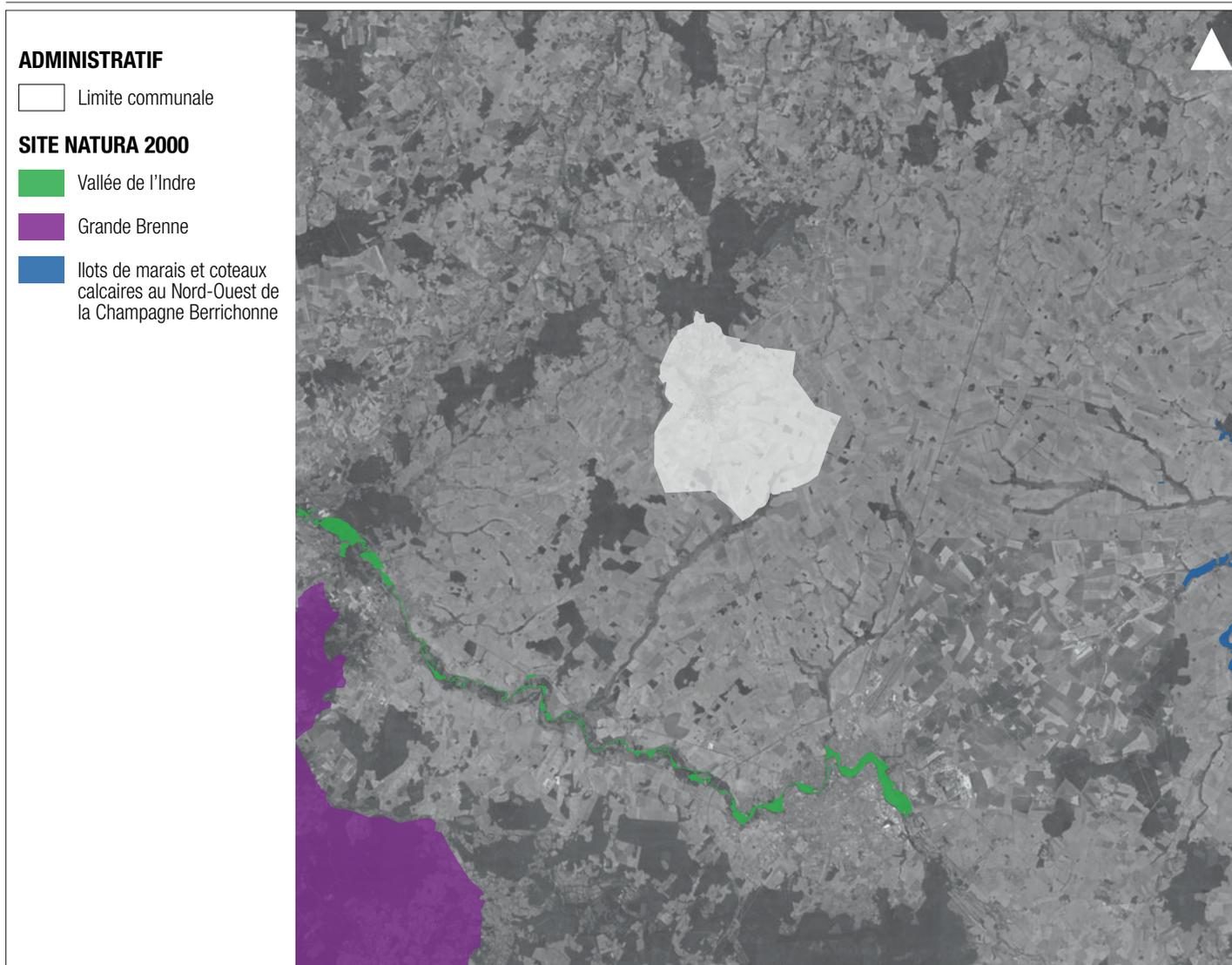
La plus proche est le Site d'Intérêt Communautaire «Vallée de l'Indre» (FR2400537), situé à 10,6 km des limites communales.

Cette zone est composée majoritairement de prairies semi-naturelles humides, et de prairies mésophiles améliorées. Le site s'inscrit dans une vallée essentiellement composée de prairies bocagères inondables parsemées de mares temporaires. Cette zone accueille également d'anciennes carrières, qui servent de refuge aux chauves-souris hibernantes. On y retrouve des plantes protégées au niveau national.

Situés à environ 20 km, se trouvent les îlots de marais et coteaux calcaires au Nord-Ouest de la Champagne Berrichonne. Ces sites s'étendent sur 376 ha, et se composent majoritairement de marais (végétation de ceinture), bas-marais, et tourbières. Ce site fait l'objet d'une protection particulière du fait de la présence d'une flore palustre singulière en fond de vallée. Par ailleurs, il est possible d'y trouver de nombreuses orchidées, ainsi que des espèces rares et protégées à échelle régionale.

Situé à un peu plus de 20 km, on retrouve également le site NATURA 2000 de la «Grande Brenne», créé en 2010 et qui est une zone spéciale de conservation. Elle s'étend sur 58 052 ha, et est également

SURFACES AGRICOLES SUR LA COMMUNE



source : RPG 2022 © Karthéo 2024

4. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

occupée majoritairement par des prairies bocagères inondables parsemées de mares temporaires. Le site accueille une grande diversité de plantes patrimoniales. La Brenne est un écosystème majeur de France comme l'indique l'INPN.

Ces zones NATURA 2000 étant toutes situées à plus de 10km du projet, ce dernier n'aura aucune incidence notable sur elles.

Certaines espèces, concernées par les déplacements quotidiens, comme les rapaces ou les chauves-souris peuvent éventuellement venir chasser. Cependant, les arbres sont rares ce qui limite le nombre de refuges pour les différentes espèces. Ainsi, les impacts peuvent être considérés comme négligeables.

Le projet d'implantation de l'entreprise n'aura donc pas d'impact significatif sur les sites NATURA 2000 et ne remettra pas en cause le respect des objectifs des DOCOB (document d'objectifs).

5. INDICATEURS DE SUIVI

Les mesures de suivis doivent servir ici à contrôler la bonne mise en pratique des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation demandées dans le cadre de cette évaluation environnementale.

Ainsi, un plan d'aménagement de la parcelle pourrait être demandé à l'entreprise, en plus du dépôt de permis de construire, afin de s'assurer de la préservation maximale des éléments végétaux existants. Il permettrait également de s'assurer que l'entreprise prévoit une voie d'accès pour les engins de défense incendie, lorsque la parcelle attenante est boisée.

Ce plan d'aménagement devra également prévoir la plantation d'une haie, afin de limiter l'impact visuel de l'entreprise en entrée de bourg et pour créer un espace tampon avec la zone agricole.

Le contrôle du permis de construire permettra de s'assurer du respect des mesures architecturales et paysagères demandées.

5. INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur de suivi	T0	T0 + 6 ans
Suivi des surfaces artificialisées	0 m ²	
Suivi des linéaires de haies plantés	0	
Suivi du flux de véhicules circulant sur la parcelle et sur la RD 956		
Suivi du débit d'eau potable utilisée	0 m ³ /jour	
Suivi de la qualité de l'eau à la sortie du décanteur déshuileur (présence d'hydrocarbures)		
Suivi du nombre d'emplois sur la commune	904	
Suivi de la démographie de la commune	2883	

PLAN LOCAL D'URBANISME

////////////////////
**DÉCLARATION DE PROJET
N°2**

TOME 3

1

RESUME NON TECHNIQUE

Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES LEVROUX
BOISCHAUT CHAMPAGNE**
COMMUNE DE LEVROUX



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 27 décembre 2016
Déclaration de projet n°1

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire en
date du 28 janvier 2025

Le président,
Alexis Rousseau-Jouhennet

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5	4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	11
1. CADRAGE TERRITORIAL	6	5. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER	12
2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES	8	6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	13
3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9		
3.1 <i>Etat initial de l'environnement.....</i>	9		
3.2 <i>Cadre de vie.....</i>	9		
3.3 <i>Diagnostic socio-économique.....</i>	9		

PRÉAMBULE DU RNT

Le 16 février 2024, la communauté de communes Levroux Boischaux Champagne a lancé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Levroux. Le projet doit permettre à la société Agriteam Ouest, de s'installer sur la commune, dans la zone d'activité route de Chateauroux. Une extension de la zone est nécessaire induisant le passage de la parcelle ZT0037 de la zone A vers une zone Uba.

- **Le rappel législatif concernant l'évaluation environnementale**

L'art. R.104-13 du Code de l'urb. (modifié par le décret du 13 octobre 2021) définit les cas dans lesquels la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique. Il indique que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Conformément à l'article R104-13, la présente déclaration de projet *« emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 »*, ainsi elle fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme (modifié par le décret du 13 octobre 2021) précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables pro-

posables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences NATURA 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article

L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Ce résumé non-technique est destiné à un large public. Il présente les principales caractéristiques du territoire ainsi que les enjeux identifiés, puis explique succinctement le projet ainsi que ses impacts sur l'environnement.

1. CADRAGE TERRITORIAL

LOCALISATION :

L'entreprise Agriteam Ouest est une entreprise familiale, implantée depuis plusieurs générations sur le territoire français. Spécialisée dans la vente et l'entretien de machines agricoles auprès des agriculteurs mais aussi des institutionnels et des collectivités, l'entreprise ne cesse de voir son chiffre d'affaires augmenter.

Seule une parcelle est concernée par la déclaration de projet : il s'agit de la parcelle ZT0037 actuellement classée en zone Agricole.

ENTITÉS ADMINISTRATIVES :

C'est la Communauté de commune de Levroux Boischaud Champagne, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, qui porte cette déclaration de projet.

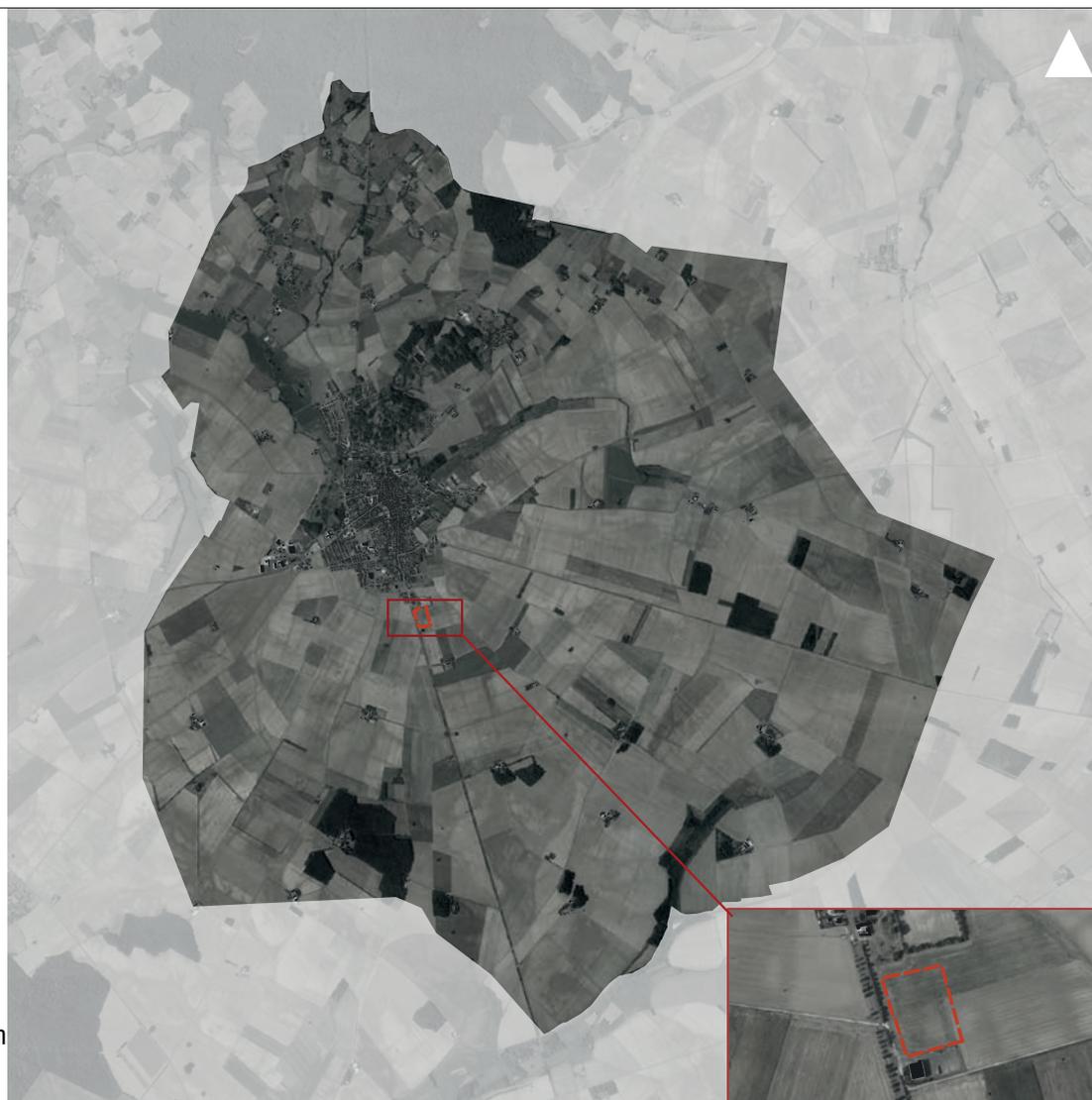
DESCRIPTION DU PROJET :

Le projet consiste à permettre l'implantation de l'entreprise Agriteam Ouest dans la zone d'activité route de Chateauroux. Pour ce faire, la modification du zonage est nécessaire (passage de la zone A : agricole, à la zone Uba : zone urbaine à vocation d'activité économique).

LOCALISATION DE L'ENTREPRISE

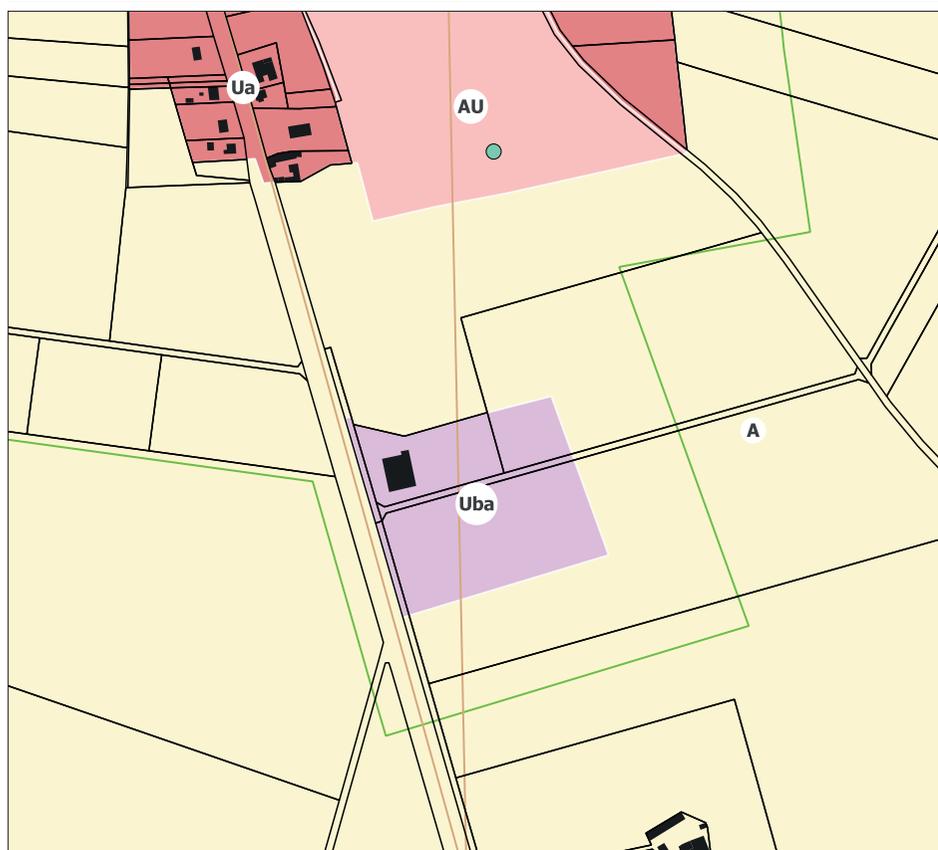
 Localisation de la parcelle de projet

0 250 500 m

1. CADRAGE TERRITORIAL

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT PROJET



LEGENDE

Prescription ponctuelle

- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription linéaire

- Cône de vue
- Limite d'implantation des constructions

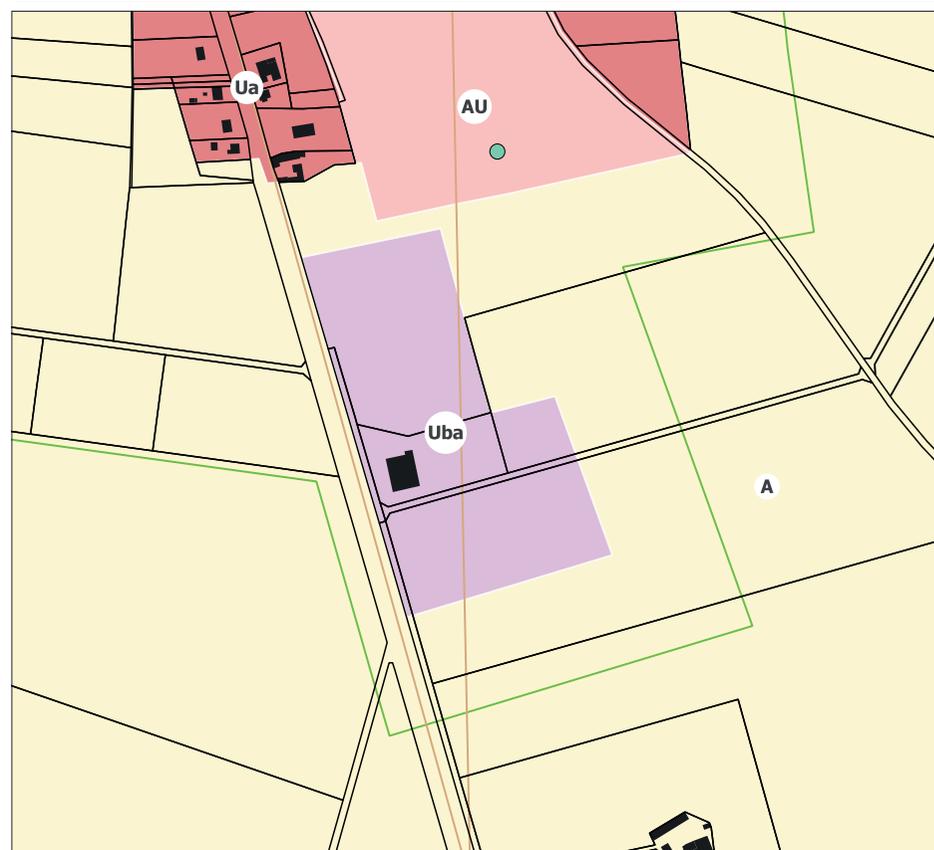
Zonage

- A - zone Agricole
- AU - Zone A urbaniser
- Ua - Zone urbaine périphérique
- Uba - Zone d'activité des Megisseries

0 75 150 m



EXTRAIT DU ZONAGE APRÈS PROJET



LEGENDE

Prescription ponctuelle

- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription linéaire

- Cône de vue
- Limite d'implantation des constructions

Zonage

- A - zone Agricole
- AU - Zone A urbaniser
- Ua - Zone urbaine périphérique
- Uba - Zone d'activité des Megisseries

0 75 150 m



2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

L'objectif est de décrire l'articulation de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Levroux avec les différents Plans et Programmes de rang supérieur, mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme.

LA COMPATIBILITÉ :

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme définit les documents avec lesquels le PLU (et donc cette procédure de déclaration de projet) doit être compatible, le cas échéant :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Schéma de mise en valeur de la mer ;
- Plans de mobilités ;
- Programmes locaux de l'habitat ;

La Commune de Levroux étant incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de Valençay en Berry, son PLU est compatible avec le SCoT. Celui-ci recommande, dans son projet d'aménagement et de développement durables, d'avoir une «*politique de soutien aux forces productives, [...] qui se base sur les activités productives des TPE-TPI / PME-PMI qui contribuent à l'identification d'un savoir-faire local fort...*». Il recommande également d'avoir «*une politique d'aménagement de parcs pluriactivités industrie-tertiaire et artisanaux*». Cette procédure de déclaration de projet est donc

compatible avec les recommandations du SCoT.

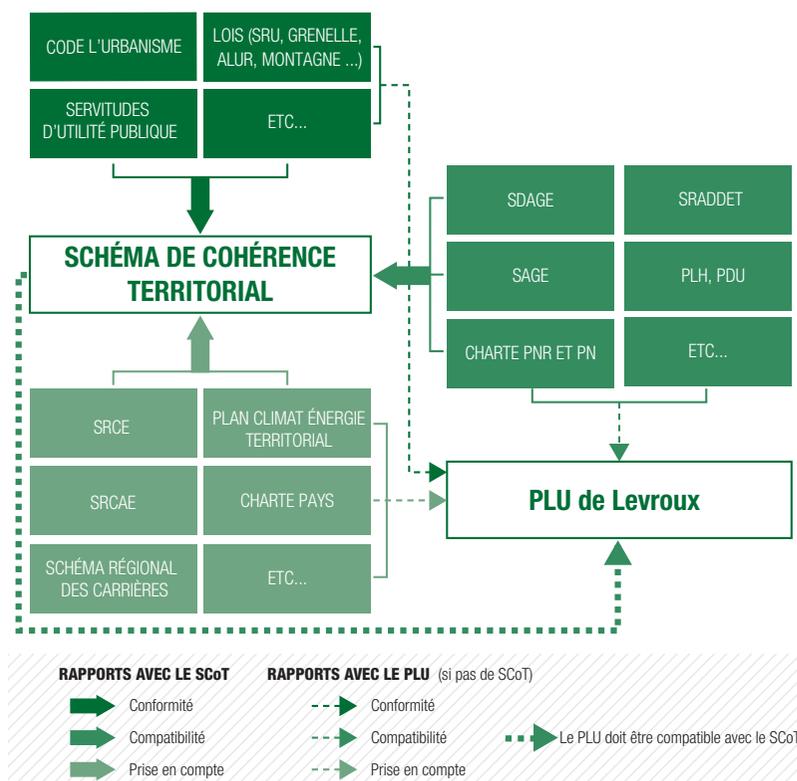
Le SCoT prend en compte les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre-Val-de-Loire, approuvé le 04 février 2020 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adopté le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cher Aval (SAGE) approuvé le 26 octobre 2018 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ex-région Centre ;
- le Schéma Régional Air Climat Énergie (SRCAE) de l'ex-région Centre, arrêté le 28 juin 2012 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne (PGRl) approuvé le 15 mars 2022 ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI) approuvé le 28 avril 2005 ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Cher ap-

prouvé le 3 octobre 2000 ;

- Le Schéma Régional des Carrières approuvé le 21 juillet 2020 ;
- Le Plan Climat Energie Régional (PCER)

Le PLU, tout comme la présente déclaration de projet, sont compatibles avec le SCoT, qui est lui-même compatible avec tous les documents cités.



2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

DOCUMENT SUPÉRIEUR / TYPE D'ARTICULATION	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
<p>SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ</p>	<p>Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE.</p> <p>Orientation n°2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité.</p> <p>Objectif 2.1.3 : Organiser l'irrigation économique dans les espaces d'activités de proximité en réponse aux enjeux de la vitalité rurale</p> <p>La déclaration de projet va permettre l'implantation de la société Agriteam Ouest, dont l'activité est para-agricole, puisqu'elle consiste à vendre et à entretenir des machines agricoles. L'implantation de cette société s'inscrit donc dans les objectifs du SCoT.</p> <p>Objectif 2.1.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises.</p>
	<p>Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE.</p> <p>Orientation n°2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique.</p> <p>Objectif n°2-2-1 : Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti.</p> <p>Objectif n°2-2-2 : Développer la production d'énergies renouvelables.</p> <p>Les futurs bâtiments seront construits selon les normes énergétiques actuelles, et l'entreprise souhaite s'adapter au changement climatique en intégrant des panneaux photovoltaïques.</p>

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Cadrage géographique :

La commune de Levroux est une commune nouvelle issue de deux fusions. La première en date du 1er janvier 2016, regroupe les communes de Levroux et de Saint-Martin-de-Lamps. La seconde fusion regroupe les communes de Levroux et de Saint-Pierre-de-Lamps.

Levroux est membre de la communauté de communes Levroux Boischaut Champagne dont elle est la commune centre. Elle se situe dans le Nord du département de l'Indre. Le territoire de cette commune nouvelle s'étend sur une superficie de 8 232 ha.

La zone de projet, quant à elle, est située dans la zone d'activité de Bel-Air, à l'Ouest du bourg de la commune.

2. Les sites naturels réglementés et inventoriés :

Le territoire compte aujourd'hui 1 ZNIEFF de type I dans son périmètre :

- Marais et étang de Trégonce. Néanmoins cette dernière se situe en limite communale, et seule une toute petite partie se trouve sur la commune.

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune.

3. Trames Verte et Bleue :

Le réseau écologique du territoire est relativement faible. On ne dénombre que peu de boisements, tout comme les zones humides. Du fait de cette faible présence, ces milieux subissent donc d'importantes pressions, leur protection apparaît donc comme primordiale. Le PLU de Levroux, dans son état initial de l'environnement avait identifié l'urbanisation et l'activité agricole comme les principales pressions sur les trames verte et bleue.

3.2 CADRE DE VIE

1. Les paysages :

La commune de Levroux s'insère dans l'entité paysagère de la Champagne Berriçonne.

Cette unité paysagère est caractérisée par un paysage ouvert majoritairement composé de grandes plaines. Le paysage se distingue par sa forme de plateau, légèrement entrecoupé par quelques vallées, situées principalement le long de l'Issoudun.

Enfin, quelques forêts et boisements permettent d'apporter un léger relief, en bordant le territoire. Ces boisements sont toutefois peu nombreux et surtout de petites tailles.

2. Les ressources, risques, et nuisances :

Concernant les risques naturels, la com-

mune est soumise au risque inondation de caves. Au Nord-Ouest de la commune, on retrouve également des surfaces potentiellement sujettes au débordement de nappes.

Deux cavités souterraines ont également été identifiées sur la commune, au Château de Romsac. Ces cavités peuvent provoquer des affaissements voire des effondrements du sol.

Elle est également sujette au retrait-gonflement des argiles, sur quasiment l'intégralité de sa surface, avec des niveaux d'aléas plus ou moins importants. Afin de limiter les risques engendrés, le Plan de Prévention des Risques Naturels du Pays du Boischaut Nord définit des prescriptions et recommandations.

Enfin, la commune se trouve également dans une zone de sismicité de niveau 2.

La commune compte sept installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), six de ces établissements sont soumis à autorisation, et un à enregistrement. Le territoire ne compte aucun site SEVESO.

Soixante quatorze anciens Sites Industriels ou Activités de Services sont identifiés pour la commune, représentant un potentiel risque de pollution de sol, et donc de nuisances pour les personnes ou l'environnement.

3.3 DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. Démographie, population et emploi

La commune de Levroux compte environ 2883 habitants (chiffre INSEE 2020).

Depuis 1968, la commune a connu une baisse plus ou moins régulière de ses effectifs, passant de 3507 en 1968 à 2883 en 2020, ce qui représente une diminution d'environ 17,8%.

Cette diminution de population s'explique en partie par le fait que le solde migratoire n'arrive pas à compenser le solde naturel de la commune qui est négatif. Le vieillissement de la population impacte directement la commune par un nombre de décès plus important que le nombre de naissances, une population vieillissante et peu d'arrivées de jeunes couples en âge d'avoir des enfants.

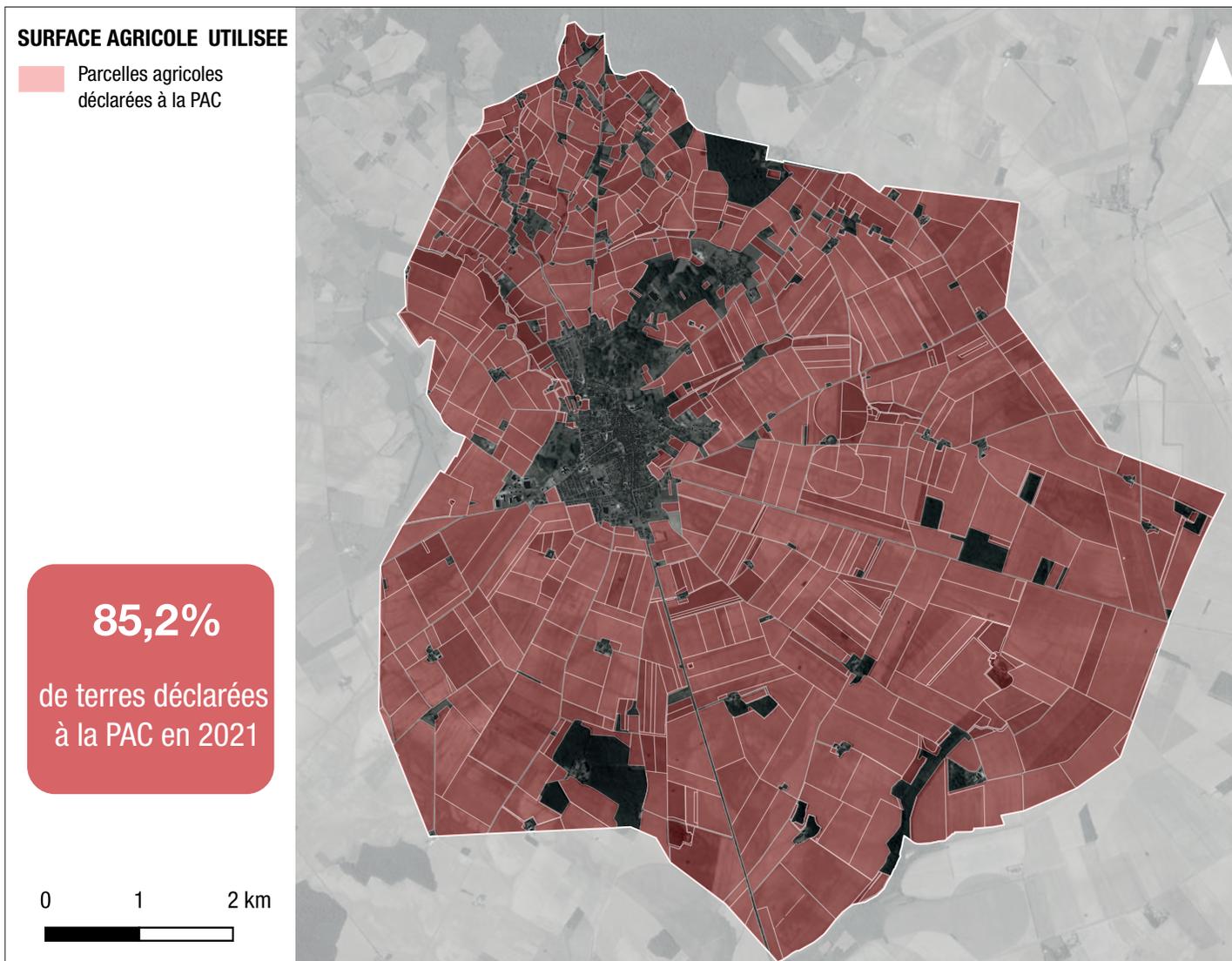
Concernant le nombre d'emplois, la commune en comptait 904 en 2020 contre 1039 en 2009. On constate donc une diminution de près de 13%. Toutefois, à l'échelle de la Cdc Levroux Boischaut Champagne, cela représente 68% des 1327 emplois présents sur la Cdc. On constate également que le nombre de chômeurs sur la commune est également en baisse.

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2. Économie, agriculture

En 2010, la commune comptait 64 exploitations agricoles pour une SAU moyenne par exploitation de 120 ha. En 2020, les données Agreste indiquent qu'il y avait 61 exploitations agricoles sur la commune pour une SAU moyenne par exploitation de 138ha. On constate donc une légère augmentation, ce qui correspond aux tendances nationales : moins d'exploitations agricoles, mais qui exploitent des surfaces de plus en plus importantes.

En 2020, la commune de Levroux compte 168 entreprises (hors exploitations agricoles) cela représente 50,3% des entreprises présentes sur la Communauté de Communes. C'est la catégorie du commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration qui représente la catégorie prédominante sur la commune (29,8%).



4. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE LEVROUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe plusieurs objectifs de développement à prendre en compte :

- Rechercher des activités nouvelles et maintenir ce qui existe déjà,
- Construire des logements indispensables pour l'accueil de nouveaux habitants et l'implantation d'entreprises dans la commune,
- Rendre la commune la plus accueillante possible par la facilité de circulation, le respect du patrimoine ou le fleurissement.
- Conforter au maximum les services de proximité dans le domaine médical et para-médical, ainsi que les services administratifs, les besoins du quotidien et les services à la personne.

Chacun de ces axes se décline au travers de différents objectifs au sein du territoire :

Axe 1 : Accueillir une nouvelle population tout en maîtrisant le développement urbain pour une qualité de vie préservée.

Cet axe vise à fixer les conditions d'un bon accueil des populations, en établissant l'ou-

verture à l'urbanisation des terrains nécessaires à cet accueil.

Il prévoit également la préservation et l'amélioration du cadre de vie par la protection du patrimoine et des paysages ou encore la redynamisation du centre-bourg. Favoriser de bonnes conditions d'accueil passe également par l'adaptabilité du parc de logements (mixité sociale), la mixité fonctionnelle en centre bourg ou encore la maîtrise de la circulation (sécurisation des voies).

Axe 2 : conforter les tissus économiques et agricoles locaux et le niveau d'équipement communal.

Cet axe a pour objectif de conforter le tissu économique de la commune en identifiant les entreprises présentes sur la commune. Il prévoit également la préservation des espaces agricoles considérés à très fort potentiel agronomique. Cet axe prévoit également de conforter l'offre en équipements et services, tout en permettant d'en implanter des nouveaux. Enfin, cet axe vise à encadrer les activités de loisirs.

Axe 3 : Poursuivre une approche environnementale de l'aménagement du territoire

Cet axe ambitionne la préservation et la valorisation des ressources locales. Cela se traduit par la protection des zones humides,

des espaces dédiés aux jardins potagers ou des secteurs boisés. Il prévoit ainsi la protection des patrimoines au sens large tout en permettant le recours à l'innovation architecturale.

Enfin, cet axe prévoit le développement d'une politique culturelle basée sur la préservation de la richesse patrimoniale et la valorisation des savoir-faire (mégisserie)

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU prévoit une importante réduction de la consommation d'espace comparative-ment à l'ancien POS. Le PLU et plus précisément le PADD prévoient la mobilisation des espaces non-construits dans les zones U et AU pour l'habitat et encore les services de proximité. Cette mobilisation des espaces en densification permet de limiter le recours à l'extension d'urbanisation et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

LA COMPATIBILITÉ DE LA DÉCLARATION DE PROJET AVEC LE PADD

Le projet d'implantation d'Agriteam Ouest n'est pas pleinement compatible avec le PADD du PLU.

L'une des actions du PADD est de «Conforter le développement économique marchand et agricole sur des espaces dédiés». Le projet d'implantation d'une nouvelle société sur la commune pourrait s'insérer à l'intérieur. Toutefois, elle précise des secteurs dédiés à savoir le centre-bourg et la Zone d'Activité de Bel Air et non pas la Zone d'Activité Route de Chateauroux.

Autre point, bien que le projet ne s'insère pas parfaitement dans les orientations du PADD, l'installation d'Agriteam Ouest aura pour objectif la création d'une quarantaine d'emplois sur la commune. Cette hausse du nombre d'emplois pourra permettre à la commune d'augmenter son attractivité économique et peut-être même à terme voir l'installation de nouveaux habitants sur la commune, entrant cette fois-ci pleinement dans les objectifs d'accueil de nouvelles populations prévus dans l'axe 1.

5. LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER

Ainsi, l'adoption de la présente déclaration de projet entraînera plusieurs modifications des pièces opposables du PLU de la commune de Levroux.

1. Le rapport de présentation initial du PLU sera complété de ce dossier de déclaration de projet (justification de l'intérêt général et rapport de mise en compatibilité).
2. La modification du zonage de la parcelle ZT0037. En effet la parcelle ZT0037 est actuellement classée en zone agricole du PLU. Le règlement de cette zone n'autorise pas le projet de l'entreprise Agriteam Ouest, puisque seules sont autorisées les nouvelles constructions à usage agricole. La modification du règlement écrit pour intégrer les règles de la nouvelle zone AUb est basée sur celles de la zone Ubb présente sur la ZA, complétée par des dispositions particulières sur l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
3. La modification du règlement écrit devra également être prévu. En effet, l'entreprise souhaite pouvoir implanter des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment, toutefois, le règlement écrit ne le permet pas.
4. La modification du PADD afin d'identifier la zone d'activité. En effet, bien que le projet puisse s'insérer dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il ne s'inscrit pas pleinement dans celui-ci. Par conséquent, le PADD doit être modifié. Une phrase sera rajoutée sur le développement de la zone d'activité Route de Chateauroux. De même, la carte de synthèse sera complétée afin de faire apparaître le développement de ce secteur.
5. Les annexes du PLU devront également être modifiées, puisqu'il devra être rajouté la dérogation loi Barnier pour permettre la réalisation du projet. En effet la parcelle objet du projet se trouve dans le périmètre d'inconstructibilité dû à la RD956, ce périmètre donc faire l'objet d'une dérogation pour que l'entreprise puisse s'implanter.

DOCUMENTS DU PLU	ÉLÉMENTS MODIFIÉS
RAPPORT DE PRÉSENTATION	✓
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	✓
ZONAGE	✓
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	✗
RÈGLEMENT ÉCRIT	✓
ANNEXES	✓

6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUE	IMPACTS/CONSÉQUENCES DU PROJET	MESURES ERC MISES EN PLACE
DÉMOGRAPHIE	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Développement des emplois permettant le maintien et l'accueil de populations sur le territoire, et l'accueil de nouvelles familles permettant de faire fonctionner l'économie locale</p>	/
ÉCONOMIE	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Développement des emplois. Mise en valeur de la commune.</p>	/
ORGANISATION PHYSIQUE DU TERRITOIRE	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Changement de zonage d'une zone A à une Zone Uba</p>	Afin de compenser ce changement de zonage l'entreprise va planter une haie le long de la parcelle de projet ce qui permettra de créer un espace refuge pour les espèces mais également de créer un espace tampon avec la zone agricole.
BIODIVERSITÉ	<p style="text-align: center;">-</p> <p>La parcelle objet du changement de zonage n'est concernée par aucun enjeu environnemental fort.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de l'emprise de la zone au maximum pour limiter les conséquences environnementales ; • Plantation d'une haie en bordure de terrain pour accueillir la petite faune ; • Entretien par la collectivité de la haie située en bord de route.
AIR ET CLIMAT	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Émissions de gaz à effet de serre durant la phase des travaux avec l'augmentation du trafic pour les camions et engins.</p>	Ces impacts seront limités dans le temps. Afin de les réduire, l'entreprise à également intégré dans son projet la réalisation de panneaux photovoltaïques et de borne de recharge pour véhicule électrique, ce qui permettra une autoproduction partielle de l'énergie consommée par l'entreprise. Par ailleurs l'impact sera limité par la suite, étant donné que les habitants de la commune n'auront plus à se déplacer autant qu'avant pour bénéficier de cette activité (vente et entretien de machines agricoles).

6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUE	IMPACTS/CONSÉQUENCES DU PROJET	MESURES ERC MISES EN PLACE
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	<p style="text-align: center;">■</p> <p>Risque de pollution des milieux récepteurs dû à la station de lavage.</p>	L'entreprise devra prévoir un décanteur déshuileur, qui permettra de limiter considérablement les risques de pollution des milieux récepteurs.
PATRIMOINE	/	/
RISQUES NATURELS	/	/
RISQUES ANTHROPIQUES	<p style="text-align: center;">■</p> <p>Risque de pollution des milieux récepteurs dû à la station de lavage. Risque d'augmentation des GES du fait de l'augmentation du trafic routier.</p>	L'entreprise devra prévoir un décanteur déshuileur, qui permettra de limiter considérablement les risques de pollution des milieux récepteurs. Mise en place d'indicateur de suivi pour connaître le niveau de trafic.
ZONES NATURA 2000 + ZNIEFF	Aucune zone NATURA 2000 n'est présente sur la commune. Une ZNIEFF de type I est présente en bordure communale au Sud de la commune. Néanmoins le projet se trouve éloigné de cette dernière, par conséquent il n'y aura pas d'impact.	/