

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1.1

## Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2025.

ARRETANT la REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de NIHERNE

Fait à NIHERNE le :

Le Maire de la Commune de NIHERNE :

# TABLE DES MATIERES

<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE</b>	<b>9</b>
<b>I) DONNEES DE CADRAGE</b>	<b>9</b>
A) Sept objectifs pour un P.L.U.	9
A1 Maitriser la consommation des espaces agricoles et naturels	9
A.2 Préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal	11
A.3 Assurer l'accès au logement, aux activités et aux services en réduisant les déplacements	13
A.4 Atténuer les effets du changement climatique et adapter les territoires aux impacts de ces changements	13
A.5 Préserver et restaurer la biodiversité	14
A.6 Prévenir les risques, pollutions et nuisances, maintenir l'accès aux ressources naturelles	14
A7 Préserver l'eau et restaurer les milieux aquatiques	14
B) Niherne, au sein des territoires de projet	15
B.1 Niherne, dans son territoire administratif	15
B1.1 La Communauté de Communes du Val de l'Indre-Brenne	15
B1.2 Le Syndicat mixte du Pays castelroussin	16
B.1.3 <i>La commune de Niherne</i>	18
B.1.4 <i>Les autres entités englobantes</i>	19
B.2 <i>La commune de Niherne, dans son contexte historique et géographique</i>	19
B.2.1. <i>Une situation géographique privilégiée</i>	19
B.2.2 <i>Une longue histoire</i>	21
B.2.3 <i>Hier, une stricte organisation de l'espace, en lien avec l'histoire et la géographie</i>	22
B.2.4 <i>Aujourd'hui, un paysage très simplifié</i>	23
C) Les documents supra-communaux	24
C.1 <i>Le SCOT du Pays castelroussin-Val de l'Indre</i>	24
C.1.1 <i>Le Scot, une définition</i>	24
C.1.2 <i>Le SCOT, un contenu</i>	26
C.1.3 <i>Le document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.)</i>	27
C.1.4 <i>Le SCOT, des niveaux de polarité géographique bien identifiés</i>	28
C.1.5 <i>Le SCOT, des actions très concrètes</i>	29
C.1.6 <i>De nouvelles actions envisagées et/ou à poursuivre</i>	30
<i>Le SCOT, un bilan en 2022</i>	32
C.2 <i>Le PLH Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne</i>	32
C.2.1 <i>Les principes</i>	32
C.2.2. <i>Le P.L.H. de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne (2012-2018), quelques actions</i>	33
C.3 <i>LE SDAGE Loire Bretagne</i>	34
C.3.1 <i>Les grandes orientations du SDAGE</i>	35
C.3.2. <i>Le poids de la D.C.E.</i>	35
C.3.3 <i>Les objectifs su SDAGE 2022-2027</i>	35
C.3.4 <i>Des actions ciblées</i>	36
C.4 <i>Les autres documents</i>	38
C.4.1. <i>Le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique)</i>	38
C.4.2 <i>La charte du Parc naturel régional de la Brenne</i>	38
C.4.3 <i>Les déclarations d'utilité publique</i>	39
C.4.4. <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	39

C.4.5 Les schémas existants devant être pris en compte	42
<b>II) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>48</b>
A) Le contexte physique	48
A.1 Le sous-sol	48
A.1.1. Les terrains de l'ère secondaire	48
A.1.2. Les terrains de l'ère tertiaire et de l'ère quaternaire	49
A.2 Le relief	50
A.2.1. Le rôle structurant de la vallée de l'Indre	50
A.2.2. La RD 925, une ligne de partage entre deux bassins	51
A.2.3. Le rôle de la Claise	52
A.3 Le climat	53
A.3.1. Les températures	54
A.3.2 La pluviosité et l'ensoleillement	54
A.3.3. Le diagramme ombro-thermique	56
A.3.4. Les nuances locales	56
A.4 Les sols	57
A.4.1 Entre Indre et Claise, la part calcaire de la « Champagne berrichonne »	57
A.4.2 Dans la vallée de l'Indre, des sols alluviaux	57
A.4.3 Entre RD 925 et vallée de la Claise, la part imperméable et acide des formations de Brenne	58
A.4.4. Les sols au contact des formations du jurassique et des formations de Brenne	58
A.5. Les masses d'eau	59
A.5.1 Les masses d'eau superficielles	60
A.5.2 Les masses d'eau souterraines	60
A.6 Les rivières, Indre et Claise	61
A.6.1 L'Indre	61
A.6.2. La Claise	63
A.7. Les réseaux d'eau	64
A.7.1 L'eau potable	64
A.7.2. Eaux usées et eaux pluviales	66
B) Les paysages	67
B.1. Une vue globale	67
B.1.1 Deux rivières, l'Indre et la Claise	67
B.1.2. Les paysages de plaine	67
B.1.2. Les paysages de prairies, d'arbres et d'eau	68
B.2. Des paysages dans le détail : les principales entités paysagères	70
B.2.1. Le nord de la vallée de l'Indre : le rôle de la RD 943 dans l'organisation des paysages	70
B.2.2. La vallée de l'Indre	72
B.2.3. Les zones agricoles entre vallée de l'Indre et RD 925	76
B.2.4. Le sud de la RD 925	77
B.3. Les enjeux paysagers du territoire communal	81
B.3.1. Les enjeux paysagers liés à la RD 943	81
B.3.2. Les enjeux paysagers liés à la vallée de l'Indre	81
B.3.3. Les enjeux liés à la biodiversité	82
B.3.4. Les enjeux paysagers liés aux zones agricoles entre vallée de l'Indre et RD 925	83
B.3.5. Les enjeux paysagers liés au sud de la RD 925	83
B.3.6 Les enjeux paysagers globaux	84
C) Les milieux naturels	84

C.1. <i>Grandes forêts et petits boisements</i>	84
C.1.1. <i>Les grands massifs</i>	84
C.1.2. <i>Les petits boisements</i>	87
C.2. <i>Les autres composantes végétales</i>	88
C.2.1. <i>Haies et bas-côtés herbeux</i>	88
C.2.2. <i>Les prairies</i>	89
C.2.3. <i>Les derniers jardins, vignes et friches au nord de la RD 943</i>	90
C.2.4. <i>Les étangs</i>	91
C.2.5. <i>Conclusion</i>	91
D) <i>Espèces et sites naturels remarquables</i>	92
D.1 <i>La flore de Niherne selon le Conservatoire botanique du Bassin parisien</i>	92
D.1.1. <i>Un grand nombre de taxons</i>	92
D.1.2. <i>Le département de l'Indre en comparaison</i>	93
D.2 <i>Les Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff)</i>	94
D.2.1. <i>ZNIEFF type II et Type 1 : les principes</i>	94
D.2.2. <i>La ZNIEFF étang de Grandeffe de type 1 300010017</i>	95
D.2.3. <i>La ZNIEFF « Moyenne Vallée de l'Indre » de type 2</i>	97
<b>Z.N.I.E.F.F. Vallée de l'Indre à Niherne. Source : Museum national d'Histoire naturelle</b>	<b>97</b>
D.2.4. <i>Les ZNIEFF voisines</i>	99
D.3. <i>Les ZICO</i>	101
D.4. <i>Le réseau Natura 2000</i>	101
D.4.1. <i>Les principales directives</i>	101
D.4.2. <i>La ZSC vallée de l'Indre n° FR2400537</i>	102
D.4.3. <i>La ZPS Brenne site n°FR2410003,</i>	102
D.4.4. <i>La ZSC vallée de l'Indre n° FR2400537</i>	103
D.5. <i>La Trame verte et bleue (TVB)</i>	106
D.5.1. <i>Les objectifs de la TVB</i>	106
D.5.2. <i>Le contenu de la TVB</i>	107
E) <i>Risques naturels et risques technologiques</i>	109
E.1. <i>Les risques naturels</i>	109
E.1.1. <i>Le risque inondation</i>	109
E.1.2. <i>Les tremblements de terre et les risques liés aux mouvements de terrain</i>	111
E.1.3. <i>Le risque de retrait et de gonflement des argiles</i>	111
E.2. <i>Les risques technologiques</i>	112
E.2.1. <i>Le risque radon</i>	112
E.2.2. <i>Les risques liés au transport de matières dangereuses</i>	113
E.2.3. <i>Les risques liés à la circulation routière</i>	114
E.2.4. <i>Les nuisances sonores et visuelles, en lien avec la circulation</i>	114
E.2.5. <i>Les risques liés aux installations industrielles, agricoles et aux carrières</i>	114
E.2.6. <i>La qualité de l'air</i>	116
<b>III) Diagnostic territorial</b>	<b>117</b>
A) <i>Démographie et logement</i>	117
A.1 <i>La population : évolution démographique</i>	117
A.1.1. <i>Evolution de la population : éléments quantitatifs</i>	117
A.1.2. <i>Evolution de la population : éléments qualitatifs</i>	119
A.2. <i>Population et logement</i>	122

A.2.1. <i>Le parc de logements</i>	122
A.2.2. <i>Structure du logement</i>	124
A.2.3. <i>Sociologie de la résidence à Niherne</i>	127
A.3. <i>Conclusion : quelques constats et quelques interrogations</i>	130
B) <i>Le contexte socio-économique</i>	131
B.1. <i>La population active</i>	131
B.1.1. <i>Un niveau d'études moyen mais en progression</i>	131
B.1.2. <i>De nombreux actifs</i>	131
B.1.3. <i>Salariés et non salariés dans la zone d'emploi</i>	132
B.2. <i>L'activité socio-économique hors agriculture</i>	133
B.2.1. <i>Les principales catégories socio-professionnelles à Niherne</i>	133
B.2.2. <i>Des activités économiques diversifiées</i>	133
B.2.3. <i>Entreprises et salariat à Niherne</i>	135
B.2.4. <i>La zone artisanale de Villedieu-sur-Indre/Niherne</i>	136
B.3. <i>L'agriculture</i>	136
B.3.1. <i>Des exploitations en évolution</i>	137
B.3.2. <i>Des différences locales</i>	138
B.3.3. <i>Une agriculture « conventionnelle » en pleine évolution</i>	140
B.3.4. <i>Un bâti en mutation</i>	141
B.3.5. <i>Des agriculteurs plutôt âgés</i>	142
B.3.6. <i>Un nouveau cadre juridique</i>	142
B.3.7. <i>Quelques particularités et faiblesses</i>	142
B.4. <i>Les activités liées à l'eau</i>	143
B.4.1. <i>Les étangs</i>	143
B.4.2. <i>La rivière Indre</i>	144
B.5. <i>Equipements et services à la population ; vie sportive et socio-culturelle</i>	145
B.5.1. <i>La vie culturelle</i>	145
B.5.2. <i>Les activités sportives</i>	145
B.5.3. <i>Les associations en lien avec la nature</i>	148
B.5.4. <i>Les organismes d'aide et de soutien</i>	148
B.5.5. <i>La question de la mobilité</i>	148
B.5.6. <i>La scolarité et l'accueil des jeunes enfants</i>	148
B.6. <i>Conclusion générale</i>	149
B.6.1. <i>Des migrations pendulaires importantes</i>	149
B.6.2. <i>Mais des inconvénients pour l'environnement et la mixité sociale</i>	149
B.6.3. <i>Malgré tout, une situation géographique avantageuse</i>	150
B.6.4. <i>Un espace agricole sous-estimé</i>	150
C) <i>Les espaces urbanisés</i>	150
C.1. <i>Bâti et paysages urbains</i>	150
C.1.1. <i>Un peu d'histoire</i>	150
C.1.2. <i>Le village de Surins</i>	152
C.1.3. <i>Le village de Niherne</i>	154
C.2. <i>Les extensions récentes</i>	157
C.2.1. <i>Le secteur de Surins</i>	157
C.2.2. <i>Secteur de Niherne</i>	158
C.2.3. <i>Les extensions au sud du bourg de Niherne : les hameaux de la Grande Croix et de la Croix-aux-Ladres</i>	161

C.3. Les autres secteurs bâtis	164
C.3.1. La Croix Rouge	164
C.3.2. Le hameau de Chézeaneuf	164
C.3.3. Le hameau de Parçay	165
C.3.4. Fermes isolées et maisons de maître	166
C.3.5. Les châteaux	168
C.3.6. Les moulins	169
C.4. L'espace public et le patrimoine	170
C.4.1. Routes, trottoirs et sentiers	170
<b>2EME PARTIE</b>	<b>175</b>
<b>EVALUATION ET NOUVELLES ORIENTATIONS</b>	<b>175</b>
<b>I Bilan du précédent PLU et nouvelles orientations</b>	<b>175</b>
A) Plan de zonage et occupation du sol	176
A.2 Le bâti, entre ancien et nouveau	177
A.3. Une urbanisation restée limitée	177
A.3.1. L'urbanisation surtout concentrée près des deux bourgs	177
A.3.2. Années 2000, l'essoufflement	178
A.3.3. Des prévisions non concrétisées	178
A.4.1 Le logement locatif à la peine	180
A.4.2. La question de la mixité sociale	180
A.4.3. Un bâti ancien à valoriser	181
A.4.4. Période 2010-2023, une urbanisation a minima...	181
A.4.5 ... Mais une ossature commerciale et de services bien maintenue, voire renforcée	181
B) Règles d'urbanisme et nouveaux projets d'aménagement	182
B.1. Rester vigilant sur les règles d'urbanisme définissant les conditions de l'occupation du sol	182
B.1.1. Les plantations	182
B.1.2. L'architecture des nouvelles constructions	182
B.1.3 La question des espaces boisés classés	183
B.1.4 La suppression du zonage Nfl	183
B.1.5 La suppression du zonage Nh	183
B.2. Actualiser l'actuel PLU, au plan législatif et réglementaire, prendre en compte les nouveaux projets d'aménagement	184
B.2.1. Une réelle prise en compte des documents supra-communaux	184
B.2.2. Une nouvelle donne : la loi ZAN (Zéro Artificialisation nette)	184
B.3 Concilier préservation des espaces agricoles et naturels d'un côté, développement urbain et économique de l'autre	185
B.3.1. Les bourgs de Surins et de Niherne	185
B.3.2. La vallée de l'Indre	186
B.3.3. La Champagne berrichonne	186
B.3.4. La Brenne	186
B.4 Renforcer les circulations douces pour davantage de cohésion urbaine et de meilleures relations entre quartiers	187
C) Répondre aux nouveaux enjeux	187
C.1. Les enjeux démographiques	188

C.1.1 une progression démographique plus faible que prévu	188
C.1.2 Des ménages peu nombreux	188
C.2 Les enjeux du logement	189
C.2.1 Entre logements neufs et logements vacants	189
C.2.2. Mieux valoriser le bâti ancien	189
C.2.3. Favoriser le logement social et le logement locatif	189
C.3. Les enjeux socio-économiques	190
C.3.1. Résidence et mobilité obligée	190
C.3.2. Une économie de proximité à maintenir	191
C.3.3. L'agriculture en devenir	192
C.4. Les enjeux socioculturels	192
C.4.1. La ville de Châteauroux, très proche	192
C.4.2. Encourager les loisirs de proximité	193
C.5. Enjeux paysagers et urbanistiques	193
C.5.1 La Champagne berrichonne	193
C.5.2 La vallée de l'Indre	194
C.5.3 La Brenne	194
C.5.4 Les deux bourgs	195
C.6. Les enjeux liés à l'eau, au sous-sol, à l'air et à l'énergie	195
C.6.1. La ressource en eau	196
C.6.2. Les autres enjeux	196
C.7 Les enjeux liés aux milieux naturels	197
<b>II - Justification du projet communal et explication des choix retenus</b>	<b>198</b>
A) Urbanisation, un diagnostic prospectif	198
A.1. Des logements en proportion de la population attendue	198
A.2 La consommation récente de l'espace : 2014 – 2023	199
A.2.1. Consommation récente de l'espace : les données brutes	199
A.2.2. Consommation récente de l'espace : une analyse détaillée	200
A.2.3. Une baisse significative de la construction	201
A.3 Une hypothèse : mutation et densification du bâti	202
A.3.1. La part des logements vacants	202
A.3.2 Les « dents creuses »	203
B) Justification des choix réglementaires	203
B.1 Un objectif : densifier le bâti actuel	204
B.2. Le zonage proprement dit	204
B.2.1. La zone U	205
B.2.2 La zone AU	206
B.2.3 La zone agricole A	208
B.2.4 La zone naturelle N	209
B.2. Les autres dispositions réglementaires	210
B.2.1. Les espaces boisés classés (EBC)	210
B.2.2. Les éléments remarquables du paysage et du patrimoine	211
B.2.3. Les emplacements réservés	211
B.2.4 L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	212
B.2.5. Les servitudes d'utilité publique	213
B.3 Consommation de l'espace, un bilan	214

<b>III Evaluation environnementale du PADD et du PLU</b>	<b>216</b>
A Evaluation environnementale du PADD	216
A.1. Les grands principes du P.A.D.D	216
A.1.1. La philosophie du P.A.D.D.	216
A.1.2. Les orientations majeures du projet	217
A.2. Le PADD, Quelques points de vigilance	218
A.2.1 Rester attentif au développement urbain,	218
A.2.2 Rester attentif au patrimoine bâti,	218
A.2.3. Veiller à optimiser les équipements, à favoriser les mobilités douces, la rénovation énergétique	218
A.2.4. Rester attentif aux espaces agricoles et forestiers,	219
A.2.5. Rester attentif aux espaces naturels, de la vallée de l'Indre et de la partie Brenne.	219
A.2.6 Rester attentif aux zonages d'inventaires et de protection,	219
B Evaluation environnementale du PLU	220
B.1. Les documents supra-communaux : SCOT et SDAGE, une mise en cohérence	221
B.1.1. Le SCOT	221
B.1.2 : le SDAGE	222
B.2. Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation	222
B.2.1. Le site des Coutures	222
B.2.2 La parcelle de la Greletterie	223
B.2.3 La zone Uy	224
B.3 Analyse des incidences du PLU sur l'environnement	224
B.3.1. Le climat	224
B.3.2 La circulation des eaux	225
B.3.3 Les ressources naturelles (habitats, faune et flore)	225
B.3.4. Les paysages	226
B.3.5 Le patrimoine culturel et architectural	226
B.3.6. L'agriculture et la consommation foncière	227
B.3.7 Les autres thèmes en lien avec la santé humaine	227
B.3.8 Le réseau Natura 2000	229

# 1<sup>ère</sup> PARTIE

## 1) DONNEES DE CADRAGE

### A) Sept objectifs pour un P.L.U.

Le PLU est un document d'urbanisme opposable au tiers. Il organise le tissu urbain en définissant la destination des sols et des constructions, en maîtrisant les densités comme les formes urbaines, en protégeant les espaces agricoles et naturels. Il exprime un véritable projet urbain. De même, il retranscrit fidèlement les politiques communales et intercommunales déjà définies. Il se fonde sur un diagnostic et s'articule autour d'un P.A.D.D. (projet d'aménagement et de développement durable). Il peut intervenir en faveur de la qualité de l'architecture, de la préservation et de la valorisation des paysages et de la nature. Il s'agit d'un projet partagé, concerté avec la population locale.

Il doit être élaboré en respectant les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme, définissant le cadre dans lequel seront élaborés les principaux documents d'urbanisme.

Il doit également intégrer les dispositions réglementaires qui découlent des différents textes législatifs s'imposant aux procédures d'aménagement et d'urbanisme. (Source : Préfet de l'Indre, dossier de Porter à la connaissance, Niherne, Révision du plan local d'urbanisme (PLU), DCM du 19 février 2016)

Sur le territoire de la commune de Niherne, il se fixe ainsi 7 objectifs principaux.

### A1 Maitriser la consommation des espaces agricoles et naturels

Il est indispensable de lutter contre l'artificialisation des sols qui, au premier chef, vise les espaces agricoles et naturels. Cette artificialisation qui, insensiblement, grignote les terres et dégrade la nature, est trop souvent irrémédiable. Rappelons que, jusqu'en 2031, l'enjeu est de limiter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF). Il s'agit donc d'un enjeu majeur en matière d'aménagement et de gestion durable du territoire de la commune de Niherne.



Dans ce contexte, la révision du P.L.U. doit, réglementairement, s'appuyer sur les principes suivants :

. Loi S.R.U (2000)

Cette loi a mis en place les principes de densification et de renouvellement urbain. La future urbanisation doit ainsi s'appuyer sur le S.C.O.T. (cf. infra),

. Loi dite « Grenelle 2 » et loi de modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (2010)

Ces deux lois renforcent la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la lutte contre l'étalement urbain, le gaspillage des terres agricoles, trop souvent sollicitées par l'urbanisation à usage d'habitat ou commercial.

. Loi ALUR (2014)

Cette loi durcit les règles de constructibilité et encadre les possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

. Loi LAAAF (2014)

Cette loi renforce le rôle de surveillance de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF). Notamment, elle encadre la constructibilité en zones A et N, lesquelles doivent être impérativement préservées et signifiées par le règlement du P.L.U.

. Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron (2015).

Elle propose que les bâtiments d'habitation situés en zone A et N peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole comme la qualité du paysage.

. Loi ELAN du 23 novembre 2018

Elle vise à construire plus de logements (et moins cher), à simplifier les normes, à protéger les plus fragiles et à mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants. Plus précisément, elle vise à restructurer et à renforcer le logement social, à répondre aux besoins de chacun tout en favorisant la mixité sociale et, enfin, à améliorer le cadre de vie et à renforcer la cohésion sociale. Dans ce projet, chacun est concerné, du propriétaire au bailleur social, du promoteur à l'urbaniste, de la collectivité territoriale au professionnel de l'immobilier.

. Loi ZAN (Zéro artificialisation nette) du 22 août 2021, dite « Loi Climat et résilience »

Elle vise carrément le « Zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, en prenant soin, toutefois, de prévoir des dates intermédiaires. Mais, concernant les sols, l'objectif est bel et bien de rendre neutre, et rapidement, le solde entre artificialisation d'un côté et renaturation, de l'autre. Pour la concrétiser sur le terrain, les collectivités seront à la manœuvre, via les documents d'urbanisme. Après les SRADDET, les SCOT puis les PLU (et PLUi) devront intégrer ces objectifs de baisse de l'artificialisation respectivement avant 2026 et 2027.

Il est ici clair que la sobriété foncière doit être au cœur de tous les projets.



La zone artisanale Villedieu-sur-Indre/Niherne, le long de la RD 943

## A.2 Préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal

Depuis de nombreuses années, les espaces urbains (y compris les centres anciens) et périurbains ont, malheureusement, été banalisés par des aménagements et une urbanisation mal contrôlée et ce, au détriment de la qualité de vie des habitants qui y vivent. Il importe donc de prêter une grande attention au patrimoine architectural et paysager de la commune et de le percevoir comme un enjeu majeur lors des opérations d'aménagement. Dans ce contexte, qu'il ressorte du domaine privé ou public, le territoire et ses spécificités doivent être respectés.

La loi « Grenelle 2 » (art. L101-2) prend en compte le paysage. Par là, elle entend restructurer les espaces urbanisés, valoriser les entrées de ville, revitaliser les centres mais aussi protéger les sites et milieux naturels ainsi que le patrimoine bâti remarquable. Ces impératifs de protection doivent être intégrés dans les divers projets émergents, comme l'amélioration des performances énergétiques, le développement des transports collectifs, les ouvrages de production d'énergie renouvelable, etc. A ce titre, les continuités écologiques seront également préservées.

Monuments historiques et sites naturels font l'objet de mesures de protection ou d'inscription (loi du 2 mai 1930). Les premiers bénéficient d'un périmètre de protection (500 m). De son côté, dans le cadre du P.L.U, la loi ALUR permet d'identifier les éléments de patrimoine et de paysage devant être protégés.



Eglise Saint-Sulpice de Niherne



La Champagne berrichonne, au nord de Surins



Le moulin de Niherne

Enfin, diverses lois vont dans le sens d'une meilleure protection de la nature, reconnaissant les fonctions environnementales et paysagères de l'agriculture et renforçant la protection des espaces boisés dans les PLU. Des sites et paysages particulièrement sensibles peuvent ainsi être reconnus et délimités afin d'être mieux protégés. Il s'agit autant d'espaces boisés à classer (art L113-2) que de terrains cultivés et d'espaces encore non bâtis reconnus comme nécessaires au maintien des continuités écologiques (art L151-23).

### A.3 Assurer l'accès au logement, aux activités et aux services en réduisant les déplacements

Les habitants doivent pouvoir se loger et se déplacer au mieux. Néanmoins, leur sociologie change et évolue (familles recomposées, monoparentales, personnes vivant seules...) tandis que le parc de logements vieillit et qu'il est de plus en plus impératif de se déplacer (pour se rendre au travail, par exemple). Ce constat signifie que les formes d'habitation d'hier, encore très présentes aujourd'hui, ne sont pas toujours adaptées à la demande. Il importe donc de faire évoluer l'habitat et ce, en tenant compte des exigences du travail professionnel ; mais également, de valoriser transports collectifs, lesquels doivent également être développés.

Cette attente va dans le sens du Grenelle de l'environnement qui vise à réduire la consommation d'espace, via une offre de parcelles plus petites, plus accessibles et moins éparpillées.

Plusieurs principes régissent cette problématique. Ils touchent au couple urbanisme et habitat d'une part, habitat et transport d'autre part, et passent par des lois successives : LOV (loi d'orientation pour la ville (1991), loi SRU (loi sur le renouvellement urbain (2000), loi ENE (2009) et 2010), loi MOLLE de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (2009).

L'article L101-2 modifié le 25 août 2021 réunit l'ensemble de ces objectifs. Son application sur le terrain, via le PLU, vise à concrétiser l'ensemble de ces principes. Par ailleurs, les notions de diversité et de mixité sont essentielles, nécessaires pour favoriser la cohésion sociale.

Un tel équilibre ne peut être conçu qu'à l'échelle du SCOT (cf. infra) avec lequel le PLU devra évidemment être compatible. Il tient également compte du PLH (cf. infra), du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et du plan de déplacement urbain (PDU) qui définit la politique locale des déplacements à l'échelle de l'agglomération castelroussine.

### A.4 Atténuer les effets du changement climatique et adapter les territoires aux impacts de ces changements

Le changement climatique est d'ores et déjà bien perceptible. Il importe donc que, même à sa modeste échelle, le PLU ne vienne pas l'aggraver. Il importe aussi de limiter le plus possible le réchauffement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (via les transports et les activités économiques) et en maîtrisant les consommations d'énergie (notamment en recourant aux énergies renouvelables). Il convient donc d'adapter le territoire comme les activités aux impacts du changement climatique.

Ces principes supposent que soient revus tant les modes de consommation, les usages que les pratiques ; ils supposent également que l'on réfléchisse davantage à une meilleure organisation du territoire.

Ces objectifs sont doublement soulignés, d'une part par la loi de programmation et d'orientation de la politique énergétique (loi POPE, 2005), d'autre part par les lois de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement 1 et 2, lesquelles mettent l'accent sur la lutte nécessaire contre le changement climatique. Pour ce faire, elles incitent les collectivités locales à réduire leurs émissions de GES (Gaz à effet de serre) et, notamment, en intervenant sur l'urbanisme (dans les domaines du bâtiment, des transports, de la préservation des surfaces forestières...). Une fois réalisées, ces actions devraient avoir une réelle incidence sur l'amélioration de la qualité de l'air.

Sur ce sujet de la qualité de l'air, différentes lois interviennent. Outre les lois SRU, Grenelle 1 et 2, ALUR, déjà évoquées et qui entrent dans ce cadre, sont également convoquées l :

• La loi de transition énergétique (2015) qui introduit le plan régional d'efficacité énergétique (en complément du schéma régional climat, air, énergie) ainsi qu'un plan climat énergie territorial (PCET) réalisé à l'échelle de l'intercommunalité,

. La loi TEPCV, loi de transition énergétique pour la croissance verte (2015) qui oblige les collectivités territoriales à prendre en compte la stratégie bas-carbone dans leurs documents de planification. Cette stratégie passe par toute une série de mesures concernant le stationnement, l'isolation par l'extérieur, etc.

## A.5 Préserver et restaurer la biodiversité

L'érosion de la biodiversité s'aggrave de jour en jour. Les causes en sont nombreuses, également bien connues. Parmi elles, l'urbanisation. Or, cette biodiversité doit absolument être maintenue, voire renforcée, pour conforter les services tant écologiques qu'économiques qu'elle en capacité de rendre, pour le bénéfice de tous.



Dans le cadre du PLU, il importe donc de protéger les milieux naturels, réservoirs de cette biodiversité. Dans ce contexte, la notion de Trame verte et bleue (TVB) est essentielle qui vise, non seulement à protéger les milieux (dits « cœurs de biodiversité ») et les espèces tout autant que les axes de déplacement (dits « corridors écologiques ») et ce, en tenant compte des activités humaines, notamment en milieu rural. Dans ce domaine, les enjeux ont été identifiés par le S.R.C.E. (schéma régional de cohérence écologique).

Les principaux outils (ZNIEFF, zones Natura 2000) mis en place sur le territoire communal sont détaillés plus loin.

## A.6 Prévenir les risques, pollutions et nuisances, maintenir l'accès aux ressources naturelles

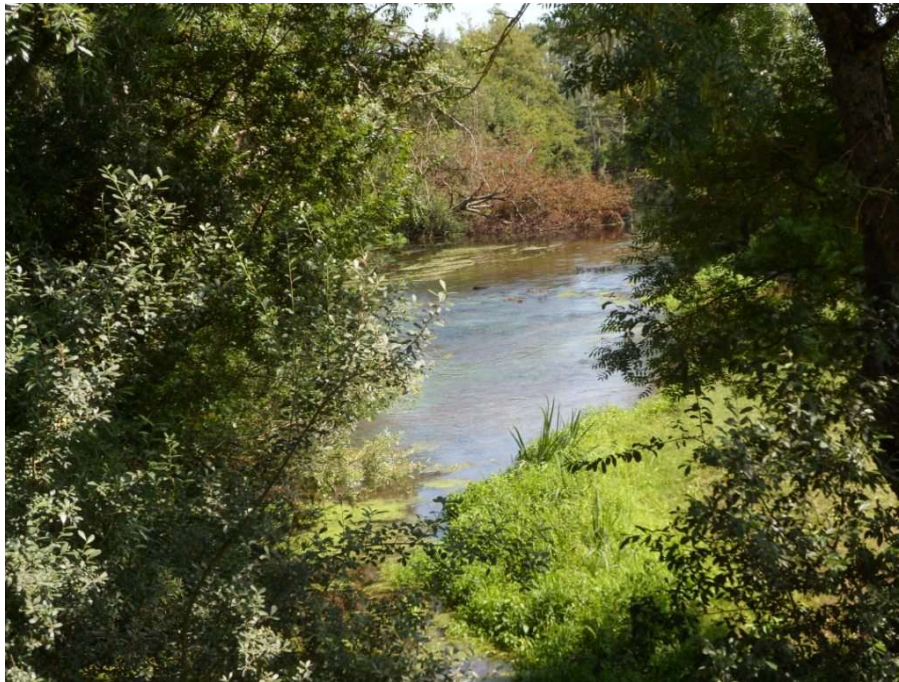
Dans ce domaine, s'applique le droit de l'environnement. Le PLU ne fait que le traduire sur son espace. Les risques ont plusieurs origines possibles :

. Naturelles (inondations, mouvements de terrain, gonflement des argiles...). Des stratégies nationales ou plus locales tentent de pallier ces problèmes (par exemple, avec le Plan de gestion du risque inondation (PGRI),

- . Industrielles, technologiques ou agricoles,
- . Géologiques (présence de cavités souterraines...),
- . Bruit et vibrations, pollutions notamment lorsqu'elles sont liées au trafic automobile,
- . Etc.

## A7 Préserver l'eau et restaurer les milieux aquatiques

Ces principes passent essentiellement par le Schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE : cf. infra) qui établit une politique communautaire dans le domaine de l'eau (directive cadre sur l'eau (DCE)).



## B) Niherne, au sein des territoires de projet

### B.1 Niherne, dans son territoire administratif

La commune de Niherne se situe en Région Centre Val de Loire, dans le département de l'Indre, l'arrondissement de Châteauroux et le canton de Buzançais. Elle appartient à deux entités dites « territoires de projet » aux compétences singulières : la Communauté de Communes du Val-de l'Indre-Brenne et le Pays Castelroussin – Val de l'Indre (C.C.V.I.) qui porte le Schéma de Cohérence territoriale (S.C.O.T.).

Ces deux territoires de projets ont été créés afin de rassembler les communes d'un même bassin de vie partageant les mêmes intérêts autour d'une Charte de Développement ou d'un projet d'aménagement et de développement durable. À l'intérieur, se retrouvent les territoires administratifs des collectivités locales, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), les uns et les autres composés de communes formant une entité géographique et politique pertinente.

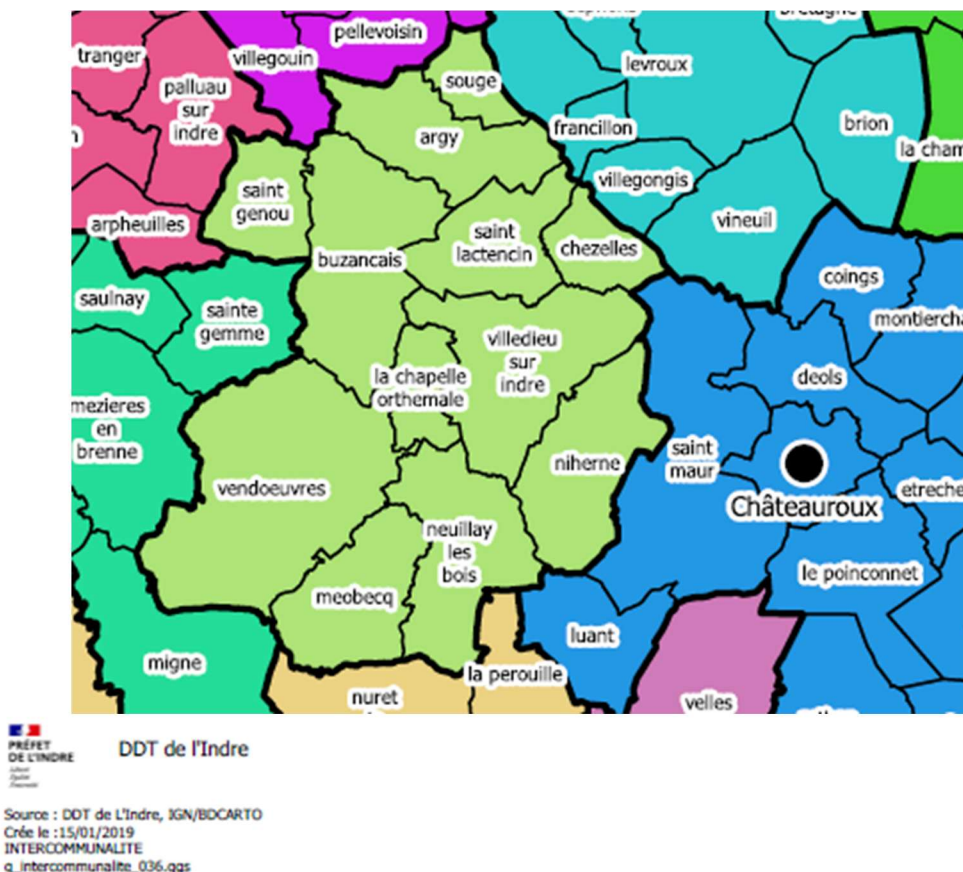
#### B1.1 La Communauté de Communes du Val de l'Indre-Brenne

(CC Val de l'Indre - Brenne (code INSEE 243600301)).

Comme son nom l'indique, la CCVIB regroupe des communes dont l'objectif est d'élaborer des « projets communs de développement au sein des périmètres de solidarité ». Créée en 1998, cette dernière se compose de 12 communes Argy, Buzançais, La Chapelle-Orthemale, Chézelles, Méobecq, Neuillay –les- Bois, Niherne, Saint-Genou, Saint-Lactencin, Sougé, Vendoeuvres, Villedieu-sur-Indre.

A ce jour, sur la base du dernier recensement de 2019, la CCVIB regroupe 13533 habitants sur près de 50000 ha (soit une densité de 28 habitants/km<sup>2</sup>).

Ses compétences obligatoires touchent au domaine de l'aménagement de l'espace (par exemple, réhabilitation de l'habitat ancien), des actions de développement économique (par exemple, création ou extension de zones d'activités), visent la protection et la valorisation de l'environnement (par exemple, collecte des déchets), le soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie. De manière plus optionnelle, elle s'engage également dans l'aménagement des équipements culturels et sportifs (par exemple, les animations socioculturelles), ainsi que dans la politique du cadre de vie, du logement et de l'action sociale. Notamment, elle a récupéré une partie des compétences, auparavant dévolues aux seules communes, d'aménagement de l'espace (aménagement des centres bourgs), de développement économique (zones d'activités) et de l'habitat (réhabilitation de l'habitat ancien, Programme Local de l'Habitat). La Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne entend associer ses 12 communes à l'élaboration d'un projet commun d'aménagement de l'espace et de développement socio-économique.



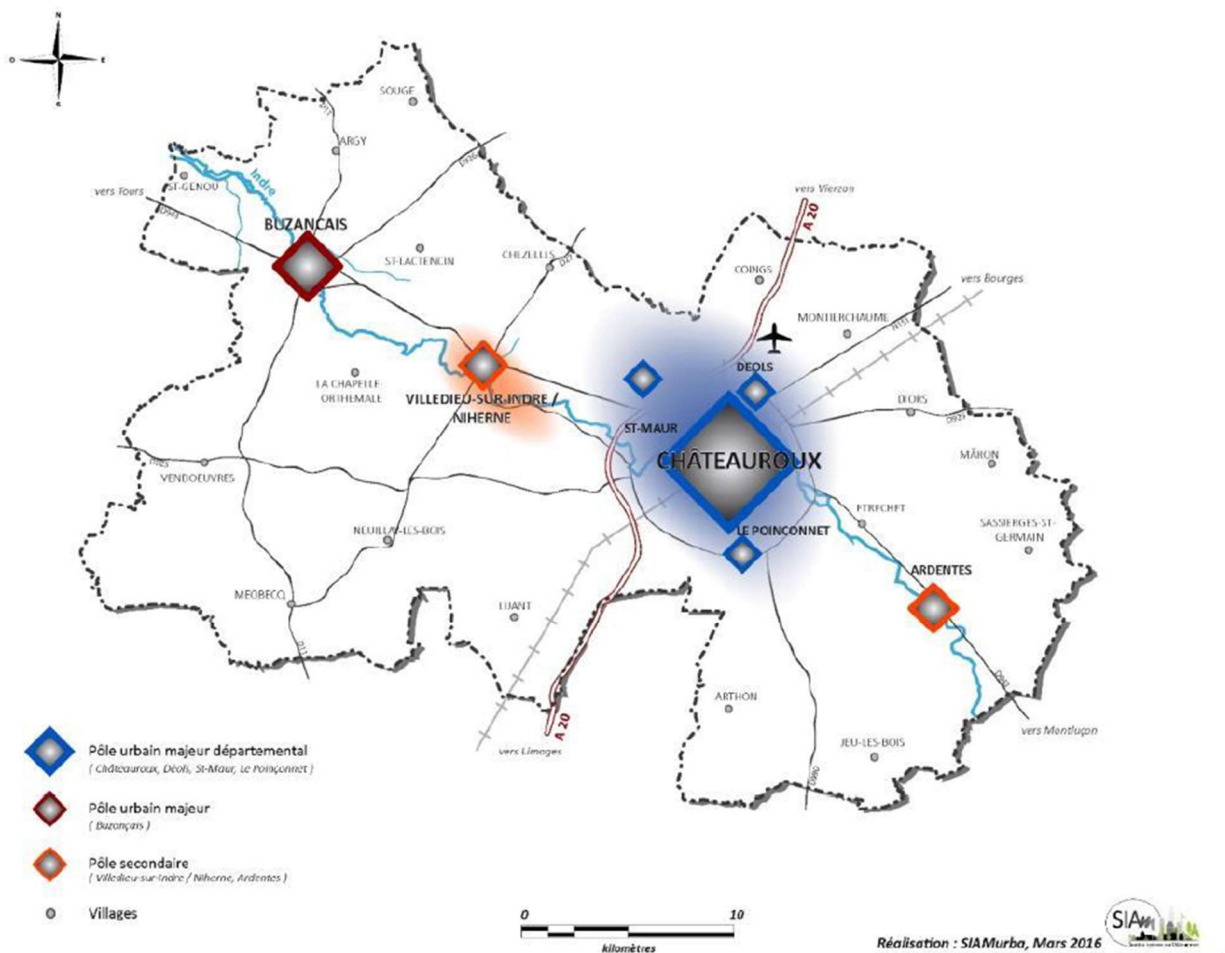
### B1.2 Le Syndicat mixte du Pays castelroussin

Il a été créé le 15 octobre 1996. Comme son nom l'indique, il englobe d'une part le bassin de vie de l'agglomération castelroussine, d'autre part la vallée de l'Indre, 2 axes fédérateurs s'il en est. Il constitue donc ce que l'on peut appeler un territoire « rural » puisqu'il regroupe la ville-centre (Châteauroux) et sa périphérie rurale. De fait, ce territoire possède une cohérence et une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale. Il se compose de 26 communes situées sur 7 cantons différents (Ardenes, Buzançais, Châteauroux Est, Centre, Sud, Ouest et Lezoux) et regroupées au sein de deux EPCI : l'Agglomération Châteauroux Métropole et la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne. La population de ce territoire (88 902 habitants - INSEE en vigueur au 01-01-2022) représente environ 40 % de la population totale du département de l'Indre.

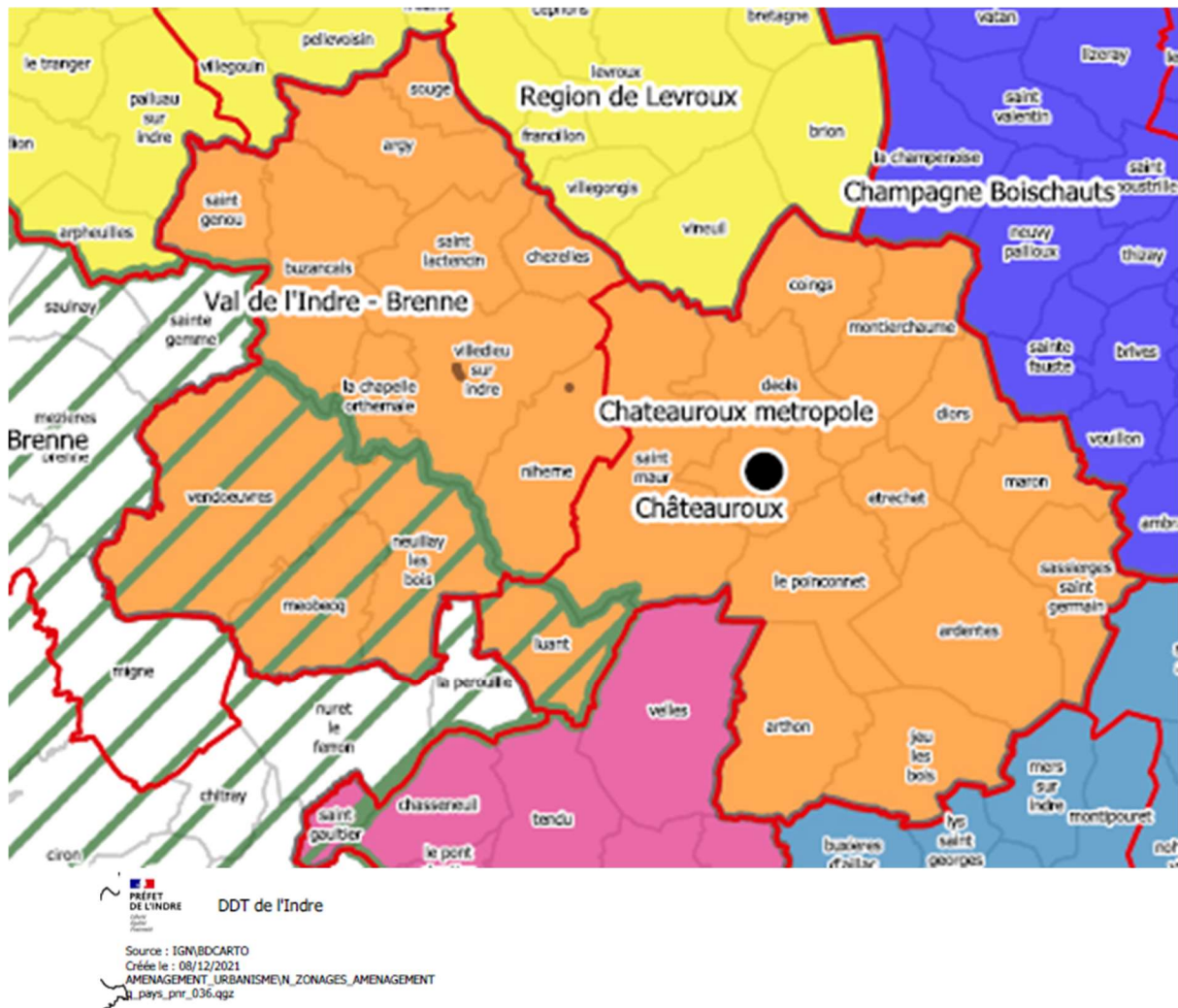
Le Syndicat mixte du Pays castelroussin est un espace de réflexion et de concertation qui fédère les élus locaux autour d'un projet commun, de développement et d'aménagement global et durable du territoire. Il agit dans les domaines de l'aménagement du territoire (Schéma de cohérence territoriale (Scot)), de l'environnement (Trame verte et bleue, Natura 2000...), de l'économie (artisanat, commerce), de la vie locale (habitat, logement...). Depuis le 1er janvier 2013, le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) a été absorbé par le syndicat mixte du Pays Castelroussin. Un bilan de son action a été réalisé en 2022, (cf.infra).

Il s'agit donc d'un lieu de réflexion, de concertation et de coordination des initiatives publiques et privées qui concourent au développement et à l'aménagement du territoire. Il mène différentes politiques en faveur de ce dernier et accompagne les acteurs locaux dans la concrétisation de leurs projets. À ce titre, il assure la gestion de programmes d'actions, conclus notamment avec la Région Centre-Val de Loire, l'Etat et l'Europe.

### Armature urbaine du Pays Castelroussin - Val de l'Indre



Sur la RD 943, la commune de Nihernis se situe entre deux pôles urbains, l'un majeur (Châteauroux), l'autre secondaire (Villedieu-sur-Indre). **Source : P./A.D.D. du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays castelroussin, approuvé le 13 mars 2018**



Il mène également des études puis réalise des projets d'aménagement et de développement, dans des domaines larges et variés : économie, culture, société et habitat. Par exemple, en lien avec le Parc naturel régional de la Brenne voisin, il s'investit sur les questions de relocalisation de l'alimentation (circuits courts, formation d'agriculteurs sur le sujet, relations avec les cantines) ; avec le Pays de Valençay en Berry, il participe également au programme Leader 2023-2027 que pilote la Région ou encore au COT En (Contrat d'Énergie Territorial, un outil de soutien au développement des énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire...) initié par l'ADEME et la Région. Il s'appuie sur le programme Leader (Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale). *Source : [www.payscastelroussin.com](http://www.payscastelroussin.com)*

### B.1.3 La commune de Niherne

Malgré tout, la commune de Niherne conserve les compétences liées à la fonction de représentant de l'État dans la commune (Etat civil, élections, protection de l'ordre public grâce aux pouvoirs de police du maire), les compétences décentralisées (entretien de la voirie communale, action sociale (gestion des garderies, crèches, foyers de personnes âgées, centre communal d'action sociale [CCAS]), enseignement primaire), l'urbanisme, l'aménagement de l'espace, l'action économique, le logement non social et la culture (avec la gestion de la bibliothèque-médiathèque et de son espace Internet).

### *B.1.4 Les autres entités englobantes*

La commune de Niherne appartient également :

- *.A l'Aire d'attraction des villes 2020 de Châteauroux commune centre (code 100)* qui regroupe des communes dont 15% des actifs, au moins, travaillent dans le pôle.
- *A la Zone d'emploi 2020 de Châteauroux (code 2405)*. C'est un espace géographique dans lequel la plupart des actifs résident et travaillent.
- *Au Bassin de vie 2012 de Châteauroux (code 36044)*, espace qui permet aux habitants d'accéder aux principaux services et équipements (commerces, écoles, santé, loisirs, culture, transports...) utiles à la vie de tous les jours.

Par ailleurs, la commune de Niherne est limitrophe de la **Communauté d'Agglomération Castelroussine (C.A.C.)** qui regroupe dix communes d'une part, du **Parc Naturel Régional de la Brenne**, d'autre part. Les compétences de la première regardent essentiellement les transports, l'aménagement de l'espace, l'environnement et le cadre de vie, l'habitat et la politique de la ville, le développement économique et le tourisme. *Source : [www.agglo-chateauroux.fr](http://www.agglo-chateauroux.fr)*

Quant au second (né en 1989), il entend, via sa Charte, lutter contre la dévitalisation de son territoire. Pour ce faire, il cherche à mettre l'accent sur la préservation et la valorisation de son patrimoine naturel culturel et paysager, ici remarquable. Ce faisant, il contribue à l'aménagement de son territoire, via le développement économique, social, culturel ; il intervient aussi sur la qualité de la vie, l'accueil et l'éducation du public. *Source : [www.parc-naturel-brenne.fr](http://www.parc-naturel-brenne.fr)*.

## *B.2 La commune de Niherne, dans son contexte historique et géographique*

### *B.2.1. Une situation géographique privilégiée*

La commune de Niherne se situe entre deux centres urbains importants : Châteauroux, à l'est (12 km et 15 mn pour en rejoindre le centre) et Buzançais à l'ouest (10 km), toutes deux étant, comme elle, irriguées par la rivière l'Indre et traversées par cette voie essentielle qu'est la RD 943 (ancienne Route nationale 143 qui relie les deux villes de Tours et de Châteauroux). Avec sa proche voisine, la commune de Villedieu-sur-Indre dont elle partage même zone artisanale (en rive de la RD 943), mêmes projets économiques et de services, elle sert de relais entre ces deux pôles plus importants.



La vallée de l'Indre, entez les deux bourgs.

Copyright IGN année 2021

Elle est également, depuis 25 ans, reliée à l'autoroute A20 qui contourne l'agglomération castelroussine (sortie 13), laquelle relie les villes de Brive et Vierzon (tronçon gratuit) et, au-delà, les grandes agglomérations de Toulouse au sud et d'Orléans au nord (avant de rejoindre Paris par l'autoroute A10). Elle se trouve donc en position centrale, attirée par l'une comme par l'autre, la première étant, bien évidemment, plus importante.

Plus au sud, mais toujours d'est en ouest, le territoire communal est également traversé par la RD 925 (route Châteauroux-Châtelleraut), axe pareillement important qui permet de gagner le Poitou. Enfin, du nord au sud, se note la route départementale RD 80 qui, au carrefour de la Croix Rouge (lorsqu'elle croise la RD 925) devient RD 125.



L'A20 à moins de 5 km du bourg de Niherne. Copyright IGN année 2021

Enfin, évoquons la ligne ferroviaire Tours-Châteauroux (écartement normal, voie unique), qui fut en activité régulière jusqu'en 1971. Si le transport des passagers a récemment revu le jour entre les deux villes de Loches et de Tours, tout le reste de la ligne doit se contenter d'un fret occasionnel (après que la voie eut été restaurée) et ce, seulement entre Buzançais et Châteauroux (120 000 tonnes par an en 2019, des céréales essentiellement). Dans le contexte actuel de surcharge routière, la Région espère revitaliser cette ligne au moins jusqu'à Loches mais, pour cela, elle attend une aide substantielle de l'Etat. Pour

l'heure, le transport de voyageurs entre Châteauroux et Tours n'est pas d'actualité. Malgré sa gare (ancienne), le bourg de Niherne n'est toujours pas desservi par cette ligne.



La voie ferrée Tours-Châteauroux Carte 1950 Scan historique : la voie ferrée est représentée par le gros trait noir

### B.2.2 Une longue histoire

Du fait de sa situation géographique (il est traversé par la rivière Indre qui joua un grand rôle dans les communications), le territoire de la commune de Niherne est occupé dès l'époque néolithique. Par la suite, deux voies romaines viennent l'irriguer. Plus tard, à partir du XI<sup>e</sup> siècle, l'Eglise s'imposa dans son occupation et son aménagement, via la création d'un prieuré à Surins (en rive droite de l'Indre) puis d'une église dans le bourg même (en rive gauche de la même rivière). Par la suite, au cours des siècles, les deux villages s'étoffèrent. Un gué puis un pont - que des crues successives entamèrent mais ne supprimèrent jamais - permettaient à ces deux entités (Surins et Niherne) d'être reliées l'une à l'autre.



Extrait du cadastre napoléonien 1834. Source : Archives départementales de l'Indre

Au cœur même de son territoire, naissent des domaines agricoles, certains importants comme en témoigne la présence de quelques châteaux. Très souvent isolés, ils règnent sur une campagne cultivée, que dominent les labours sur les zones les plus fertiles des plateaux (au nord et au centre, de part et d'autre de la vallée de l'Indre), la prairie dans les vallées (et, notamment, celle de l'Indre), les bois et les étangs au sud (sur des sols plus médiocres). Au bourg, jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'artisanat est prospère, basé sur l'exploitation de la laine (filature et foire) et l'activité des moulins.

### B.2.3 Hier, une stricte organisation de l'espace, en lien avec l'histoire et la géographie

Une analyse rapide du cadastre napoléonien (établi en 1834), montre bien l'organisation de l'espace :

. Au nord de la RD 943, ce sont de petits champs ouverts, des labours, essentiellement comme en atteste le toponyme « les Beauces », tous dépourvus de haies,



Lieu-dit les Beauces au nord de l'actuelle RD 943



Lieu-dit « les Sables » dans la vallée de l'Indre

. Dans les environs directs du village de Surins, dominant surtout de minuscules parcelles, toutes imbriquées les unes dans les autres, qui, pour la plupart, appartiennent aux habitants du voisinage, alors qu'au sud, c'est déjà la vallée de l'Indre et ses grandes prairies,

. Entre le bourg de Niherne et le village de Vaux, s'étend la grande prairie de Vaux. Elle repose sur des alluvions sableuses, comme l'indique le toponyme « les Sables », lesquels sables furent, par la suite, largement exploités,

. Le chemin dit « de la Grande Croix » qui relie le hameau du même nom au village de la Saura constitue une limite forte entre, la vallée de l'Indre et ses prairies au nord, les zones de plateaux dédiées aux labours entre lesquels se dispersent quelques bois au sud.

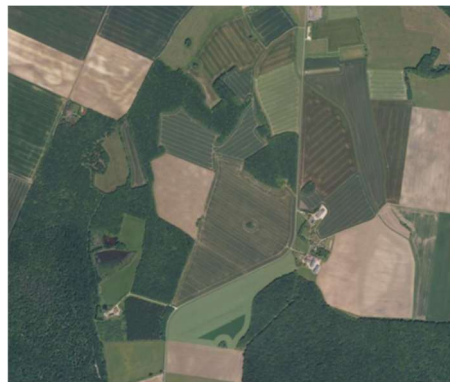
. La vigne se cultivait dans quelques secteurs, comme l'indiquent certains lieux-dits portant ce nom (par exemple, près de la ferme du Tecq, « le champ de la vigne », ou encore au nord de Montpansay),

. En rive droite de l'Indre, depuis le bourg de Niherne jusqu'à la RD 925, l'espace se partage entre labours et massifs forestiers, certains très anciens comme en atteste la toponymie (bois de Niherne, forêt de Saint-Maur). A noter que la zone a, autrefois, fait l'objet d'une exploitation minière (ce que soulignent les toponymes « Les Minières », « les Brûlis »),

. Au sud de l'actuelle RD 925, le paysage change : ici, le couvert boisé s'impose (comme l'attestent quelques toponymes tels que Boidoin, le bois de la Croix Diamant, le bois de la Biche et quelques autres) alternant avec des labours d'assez grande taille (par exemple « les Grands Champs »). Les uns et les autres s'interpénètrent fortement, encadrés de chemins étroits, certains rectilignes (allée du Boisdoin), d'autres plus sinueux (par exemple, le chemin des Mardelles à Neuillay),

. *Plus au sud, encore, apparait l'eau* : l'eau de la Claise et de la petite Claise ainsi que celle de menus ruisseaux et fossés spécialement creusés pour la canaliser. Ici, le terrain apparaît davantage marécageux, comme l'attestent les toponymes « les Fonds pourris » ou « les Marais » au sud des grandes Carbonnières. C'est également ici que ressortent les plus anciens étangs (étang de Grandeffe, aujourd'hui rebaptisé étang des Loges, étang de la Boutardière, étang du Bois Martin). A noter que, bien qu'assez grands, ils sont bien plus rares qu'ils ne le sont aujourd'hui.

. *Puis des évolutions sensibles à partir de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle* : plus tard, à partir des années 1970, quelques grandes parcelles de bois seront défrichées (secteur le Champ Caillat, Domaine d'Arly, lieu-dit « la Forêt » au nord de la forêt de Saint-Maur – cette dernière ayant ainsi été largement amputée. C'est aussi à partir de cette époque que furent créés les nombreux étangs qui se dispersent au sud de la commune. Ces étangs sont de forme plutôt géométrique, et pas toujours bien adaptés à la morphologie du sol.



Le même site (ferme du Tecq) en 1950 et en 2020 : on voit que de nombreux bois ont disparu

### *B.2.4 Aujourd'hui, un paysage très simplifié*

De fait, le paysage apparaît beaucoup plus simplifié qu'il ne l'était autrefois. Se juxtaposent ainsi :

. *Des zones de grande culture* (au nord de la RD 943), puis au sud de la vallée de l'Indre, avec de vastes parcelles qui, peu à peu, ont rassemblé de plus petites,



. La vallée de l'Indre, constituée de prairies, de friches (anciennes prairies), de peupleraies plantées en timbre-poste et des anciennes sablières, aujourd'hui trous d'eau encadrés de friches



. la zone sud (au sud de la RD 925), que l'on peut définir comme un mélange complexe de bois, de friches, d'étangs (assez nombreux) établis dans des bas-fonds et près des petits cours d'eau (petite Claise et de bocage (secteur les Renfermés, les Champs du Marchais).



## C) Les documents supra-communaux

### *C.1 Le SCOT du Pays castelroussin-Val de l'Indre*

La commune de Niherne est actuellement couverte par le **Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT] du Pays Castelroussin-Val de l'Indre Brenne**, dont la révision, lancée le 7/03/2014, a été approuvée le 13 mars 2018. Il va de soi que l'intérêt de la commune est de mettre son projet de PLU en cohérence avec les réflexions menées lors de la révision du SCOT.

#### *C.1.1 Le Scot, une définition*

Rappelons qu'au plan géographique, le Pays Castelroussin Val de l'Indre, qui fait l'objet d'un SCOT, englobe d'une part le bassin de vie de l'agglomération castelroussine, d'autre part la vallée de l'Indre, 2 axes fédérateurs s'il en est. Ce territoire possède donc une cohérence et une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale. Les 26 communes qui le composent (se situent dans 7 cantons différents (Ardentes, Buzançais, Châteauroux Est, Centre, Sud, Ouest et Levroux) et se regroupent

au sein des deux EPCI déjà citées : l'Agglomération Châteauroux Métropole et la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne. Avec ses 88 902 habitants (recensement INSEE au 01-01-2022), son territoire compte environ 40 % de la population totale du département. C'est dire son importance.



Le SCOT (L122-1 et suivants, R 122-1 et suivants) n'est pas un « super PLU » - puisqu'il ne réglemente pas le droit des sols à la parcelle - mais un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Sur la base d'une réflexion commune des élus, à partir d'un diagnostic ayant porté sur l'existant et d'une analyse préalable de l'environnement, il a défini les orientations supra-communales qui guideront le développement territorial pour les 15-20 ans à venir. Il a fixé les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et, cela, en articulant et en intégrant les différentes démarches de planification et politiques publiques d'aménagements de l'espace dans les domaines de **l'habitat, du développement économique et des déplacements**.

Le SCOT place son action dans le cadre large du développement durable. Global, ce document entend :

- . Pour l'avenir, définir tous les aspects de l'aménagement d'un territoire,
- . Préciser les orientations générales de l'organisation de l'espace, chercher à équilibrer les espaces urbains d'un côté, les espaces naturels et agricoles de l'autre,
- . Organiser et concilier les politiques dans les domaines de l'habitat, des déplacements, du développement économique et de l'environnement.

C'est dire que le Scot est un document de référence, qui doit être consulté lorsque s'élaborent documents d'urbanisme communaux et projets locaux.

Le SCOT a mené le diagnostic de son territoire, en insistant sur ces domaines essentiels que sont la démographie, l'économie, l'agriculture, les équilibres en matière d'habitat, de transports, de services, d'équipement, l'aménagement de l'espace et l'environnement. Bien évidemment, il s'est appuyé sur les programmes de l'Etat et des collectivités locales, le SDAGE Loire-Bretagne dont dépend son territoire.

Source : [www.payscastelroussin.com](http://www.payscastelroussin.com)

### C.1.2 Le SCOT, un contenu

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) se compose d'un P.A.D.D. et d'un document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.).

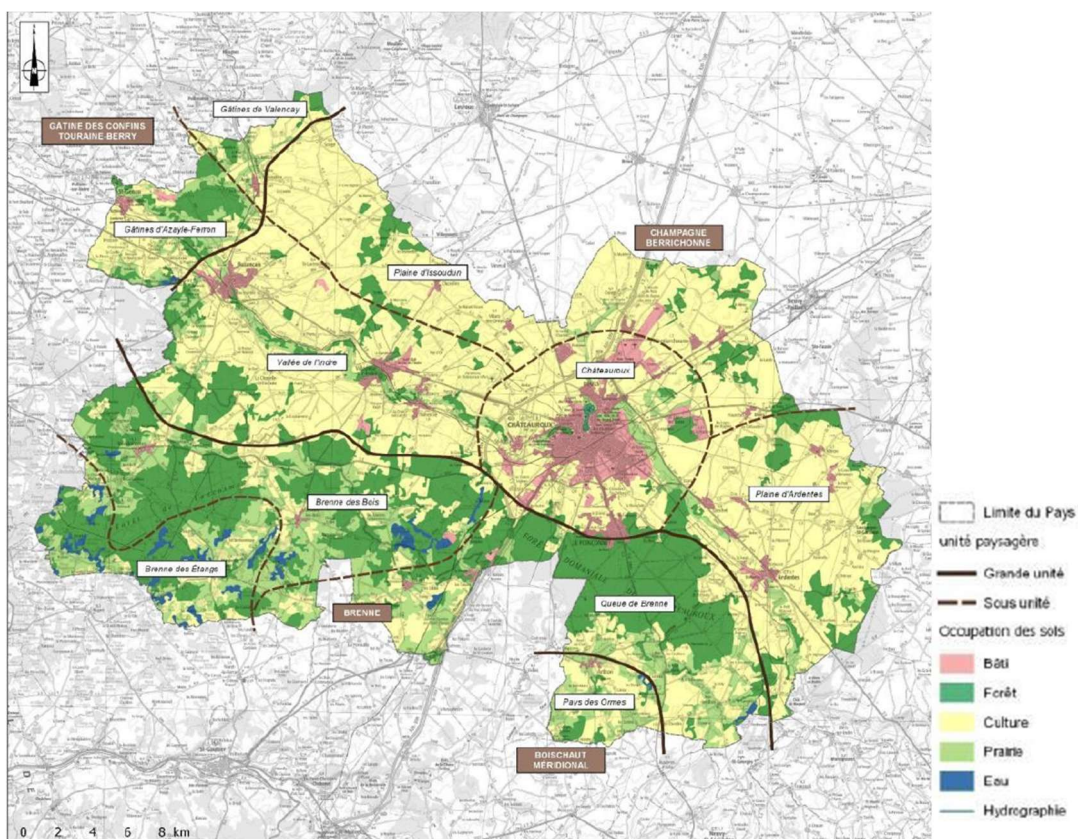
Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) s'articule autour de 4 grandes orientations, déclinées en 4 objectifs :

. *Affirmer le positionnement stratégique du territoire, renforcer l'armature urbaine et développer l'attractivité régionale, valoriser les infrastructures par un ancrage accru aux réseaux supérieurs, international et national, renforcer le lien entre urbanisme et déplacements, en insistant sur les déplacements doux (alternatives à la voiture, développement des transports collectifs),*

. *Améliorer les conditions de vie des habitants. Pour ce faire, bien accueillir les nouveaux arrivants, accroître et diversifier l'offre de logements, répondre aux besoins résidentiels en voulant construire autrement, développer les services à la population, gérer le sol de façon économe, revaloriser et requalifier les espaces urbains,*

. *Contribuer à l'activité économique, en valorisant les atouts locaux et en renforçant l'identité locale. Pour ce faire, développer la compétitivité économique dans les secteurs d'activités déjà présents sur le territoire, favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi, affirmer le maillage commercial du territoire,*

. *S'appuyer sur la richesse écologique et la qualité des paysages du territoire. Pour cela, protéger et gérer la ressource en eau, préserver et valoriser le patrimoine naturel ainsi que la diversité des paysages, prévenir les risques naturels et technologiques et les nuisances, réduire l'empreinte climatique.*



Les principales entités paysagères du Pays castelroussin, Val-de- l'Indre. Source : SCOT Pays castelroussin Val-de l'Indre.D.O.O. approuvé

Le S.C.O.T. définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant :

- . Un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols,
- . Les diverses transitions en cours, écologique, énergétique et climatique,
- . L'offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie,
- . Une agriculture qui, notamment, contribue à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, tout en respectant et en valorisant la qualité des espaces urbains et naturels, comme les paysages.

En outre, le projet d'aménagement stratégique se fixe, par tranches de dix années, l'objectif de réduire le rythme de l'artificialisation des sols naturels et agricoles.

### *C.1.3 Le document d'orientation et d'objectifs (D.O.O.)*

Les prescriptions indiquées dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent au PLU. Ce D.O.O. définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

- . Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières,
- . Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et des services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci,
- . Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, mais aussi la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Plus précisément, dans un souci de gestion économe du sol, il fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- . Développement économique et d'activités : il entend intégrer les enjeux d'économie circulaire et, pour ce faire, vise une répartition équilibrée entre les territoires,
- . Préservation et développement de l'activité agricole : il importe que cette dernière respecte les sols et l'environnement tout en tenant compte des besoins alimentaires,
- . Localisation des commerces : il est préférable qu'ils s'installent à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des voies de circulation,
- Préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

A ce sujet, le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux. De fait, en raison de leur importance, ces derniers sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Dans ce contexte, et notamment à l'entrée de l'agglomération castelroussine, ce document détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité (qui ne doit pas être impacté par ces nouvelles installations), de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

Puis, concernant ces nouvelles constructions commerciales, il donne des orientations sur leur format (elles doivent rester compactes), sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, sur leur performance énergétique et la gestion des eaux, sur la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, sur l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement, leur desserte par les transports collectifs, leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes : ce faisant, il privilégie une consommation économe de l'espace.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises, au regard, enfin, des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

### *C.1.4 Le SCOT, des niveaux de polarité géographique bien identifiés*

Le SCOT a déterminé 4 niveaux de polarité géographique : les deux 2 pôles principaux urbains de Châteauroux et de Buzançais et les 2 pôles secondaires (Ardentes et Villedieu-sur Indre/Niherne). Il va de soi que ces deux dernières communes constituent un ensemble cohérent. Par ailleurs, ces pôles secondaires sont très bien reliés à l'agglomération castelroussine et à l'autoroute A20 ; actuellement en cours de création, la déviation de Villedieu-sur Indre est encore appelée à faciliter les déplacements.

. A côté, se note le reste des communes, plus éparpillées dans l'espace et de taille moins importante. Les principaux objectifs du SCOT sont les suivants :

- *Renforcer le pôle secondaire de Villedieu-sur-Indre/Niherne*, afin qu'il puisse accompagner le développement de l'agglomération centrale. Notamment :

. Sachant qu'il se situe à moins de 12 km de l'agglomération castelroussine, il peut offrir une véritable offre résidentielle et, avec elle, des services de proximité (commerces et services médicaux, notamment). Pour être plus attractifs auprès de nouveaux arrivants, les centres bourgs devront être valorisés et bien structurés, proposer des services (par exemple, une crèche, etc.),

. Ce qui suppose de réfléchir à la typologie d'habitat qui devra accueillir ces nouveaux arrivants (petit collectif ? habitat ancien à réhabiliter ?). Dans ce contexte, il est utile de recenser toutes les disponibilités actuellement offertes sur le territoire de la commune de Niherne (cf. infra),

. Partant de ce constat, il importe d'organiser au mieux déplacements et transports en commun pour permettre aux résidents de se rendre facilement dans l'agglomération castelroussine,

. Dans ce contexte, il convient donc :

. De privilégier les mobilités douces : de fait, la commune a tout intérêt à développer des alternatives à la voiture, via des sentiers piétons, voire des pistes cyclables,

. De mieux valoriser l'axe majeur qu'est la RD 943 et qui dessert les deux communes concernées ; avec lui, la zone artisanale, installée sur ses rives,

- . De préserver des espaces de respiration (notons qu'à Niherne, la vallée de l'Indre joue parfaitement ce rôle),
- . De renforcer les espaces urbanisés, ce qui est le cas à Niherne, puisque toutes les zones urbanisées et/ou à urbaniser se situent dans les deux bourgs (Niherne et Surins),
- *Créer de nouveaux logements tout en visant la sobriété foncière.* A l'horizon fin des années 2030, l'enveloppe prévue pour la Communauté de communes Val-de-l'Indre-Brenne est de 91 ha, avec une moyenne de 7,66 ha sur 10 ans et 12 logements/ha.
- *Intervenir dans le domaine économique.* Ici, le SCOT souhaite :
  - . Renforcer les zones d'activité économique déjà existantes. En partage avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre, la commune de Niherne dispose déjà d'une zone artisanale, laquelle pourra être renforcée. Ce site sera à privilégier, afin d'éviter l'éparpillement.
  - . Favoriser les commerces et services du centre-ville. De ce point de vue, la commune de Niherne en concentre déjà quelques-uns (commerces de première nécessité et services médicaux).
  - . Maintenir l'activité agricole, le plus possible, et accueillir de nouveaux installés (pour des productions de proximité, notamment). Les exploitations sont par ailleurs encouragées à développer des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque).
  - . Développer l'offre touristique (hôtellerie, restauration, hébergement de plein air, chambres d'hôtes, gîtes...)

### *C.1.5 Le SCOT, des actions très concrètes*

Depuis son approbation en mars 2018, le SCOT a ainsi pu mener des actions concrètes. Notamment :

- . *Organiser des circuits courts sur l'ensemble du territoire castelroussin.*

Pour ce faire, à l'amont, il apporte son soutien aux agriculteurs motivés, et à l'aval, il veille à l'approvisionnement des collectivités en produits locaux et de qualité (cantines scolaires, EPAHD, notamment). Pour cela, et avec l'aide financière de la Région Centre Val-de-Loire, il s'appuie sur les compétences de la Chambre d'Agriculture et le savoir-faire des associations locales engagées (ADAR – CIVAM, association des producteurs fermiers du Pays ...).

- *Intégrer le SCOT du pays castelroussin dans le CRST (Contrat régional de solidarité territoriale)*

Ce CRST a été mis en place par la Région Centre-Val de Loire. Prévu pour une durée de 6 ans (2018-2024), il vise à :

- . Développer l'emploi et l'économie, optimiser le développement de chaque territoire au regard de ses spécificités,
- . Favoriser le mieux être social, à réduire les disparités des conditions de vie des habitants,
- . Renforcer le maillage urbain et rural.

- *Au plan économique, les principales actions envisagées sont les suivantes :*

- . Développer l'attractivité numérique du territoire, en favorisant le haut débit et en créant une cité du numérique dans le quartier Balsan à Châteauroux,

- . Mieux accueillir les entreprises, en intervenant sur la politique foncière et en créant des locaux d'activités,
- . Soutenir l'activité agricole en insistant sur le développement de l'agriculture biologique, la diversification agricole et la mise en place de circuits courts, en installant un projet alimentaire de territoire,
- . Soutenir l'économie sociale et solidaire en apportant son appui aux personnes en difficulté,
- . Valoriser l'économie touristique, liée au vélo et au cheval, deux modes de transports doux, conformes à la découverte de la nature et des paysages,
- . Aider à la mise en place de locaux de formation et de plates-formes technologiques

- *Au plan social*, les principales actions envisagées sont les suivantes :

- . Favoriser le mieux-être social en intervenant essentiellement sur les services à la population, l'accès aux soins (maisons de santé pluridisciplinaires) et l'accueil de la petite enfance,
- . Favoriser l'accès à la culture : salles de spectacle, lecture publique, enseignement artistique, accueil extrascolaire et des jeunes locaux,
- . Soutenir les commerces de proximité,
- . Valoriser les sports et les loisirs par la mise en place d'équipements adaptés.

- *Au plan de l'aménagement de l'espace*

Il s'agit surtout de renforcer le maillage urbain et rural en favorisant l'aménagement des espaces publics.

### C.1.6 De nouvelles actions envisagées et/ou à poursuivre

- *Mettre en place un CRTE (Contrat de Relance et de Transition Écologique)*

En cohérence avec le CRST, le SCoT du Pays castelroussin a souhaité participer au Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE). Passé entre l'Etat et les collectivités, ce contrat vise à accélérer la relance et à accompagner les transitions écologique, démographique, numérique et économique dans les territoires. Les projets peuvent ainsi bénéficier de cofinancements (Etat, opérateurs, Conseil régional, Conseil départemental, Banque des territoires, etc.).

Ce CRTE du Territoire du Pays Castelroussin Val de l'Indre (composé de l'Agglomération Châteauroux Métropole, de la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne et du Pays) a été approuvé en comité syndical le 30 juin 2021 et ce, pour une durée de 6 ans.

Il fixe trois grandes orientations :

- . Renforcer l'attractivité économique du territoire, en phase avec les grandes transitions,
- . Faire de la transition écologique un levier de développement pour le territoire,
- . Renforcer la qualité de vie pour tous les habitants.

- *Déployer les énergies renouvelables thermiques*

L'ADEME et la Région Centre Val de Loire souhaitent mobiliser tous les territoires pour que soient déployées au mieux les énergies renouvelables thermiques. Pour ce faire, elles prévoient de mettre en place des contrats de développement territorial des énergies renouvelables (COT EnR) qui permettent :

- . De mobiliser les acteurs du territoire concerné (collectivités, acteurs économiques...)
- . D'apporter une assistance technique aux maîtres d'ouvrage, d'impliquer les partenaires techniques dans l'émergence et l'accompagnement des projets.

Ce COT EnR 2021-2024 a été signé officiellement à Valençay le 10 décembre 2021. Il s'agit du 2ème COT EnR Centre Nord Indre, porté conjointement par les syndicats mixtes du Pays de Valençay en Berry et du Pays Castelroussin Val de l'Indre, lesquels associent deux partenaires techniques (le Syndicat Départemental d'Énergies de l'Indre (SDEI) et l'association Adéfibois), le premier pour aider à faire émerger des projets géothermiques et solaires thermiques, le second pour intervenir dans les projets de chaudières « biomasse ». Soulignons que ni le photovoltaïque, ni l'éolien, ni l'hydroélectrique ne sont concernés par ce COT EnR.

Depuis son lancement, 10 opérations/projets (dont 20 % autres que la biomasse) ont été réalisés et 5 976 MWH d'énergie renouvelable thermique ont été installés.

- *Animer le programme LEADER*

Grâce à un financement européen (Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER), destiné aux territoires ruraux, ce programme permet d'aider les projets jugés innovants. La dernière programmation (soit la 4ème génération) couvrait la période 2014-2020, pour une aide de 800 000 €.

Depuis, en collaboration avec le Pays de Valençay en Berry, le Pays Castelroussin Val de l'Indre a souhaité candidater à la nouvelle programmation LEADER 2023-2027. Le budget alloué au territoire à l'échelle de ces deux Pays devrait atteindre 2,5 M€ au total. Les grands axes retenus sont les suivants :

- . Améliorer l'accès à des services de proximité et appuyer l'innovation sociale pour des territoires inclusifs,
- . Relocaliser et re territorialiser l'économie,
- . Adapter le territoire face au dérèglement climatique.

- *Favoriser l'installation d'exploitations agricoles en circuit de proximité*

L'objectif affiché est d'installer des maraîchers en circuit court sur des terres viables mises à disposition par les collectivités. Il s'agit, à proportion, de contrer la disparition inquiétante des exploitations agricoles dans le secteur. Pour ce programme, quatre parcelles ont été identifiées à St Maur, Déols, Saint Genou et Buzançais. Cofinancée par le programme LEADER du Pays Castelroussin, cette action s'inscrit également dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial Castelroussin. Il est à noter que la commune de Niherne n'est pas concernée par ce programme.

- *Faire vivre Natura 2000 dans la vallée de l'Indre*

Les campagnes 2020 et 2021 ont affiché des résultats positifs sur l'ensemble de la vallée de l'Indre concernée par Natura 2000, depuis Etréchet (Indre) jusqu'à Loches (Indre-et-Loire).

Notamment, quelques parcelles cultivées en été converties en prairies, des haies bocagères et ripisylves ont été maintenues et sont désormais bien gérées, tandis que la production d'herbe est valorisée pour favoriser l'autonomie alimentaire de l'exploitation.

En 2022, les enjeux environnementaux ont été précisés. Ils passent par les MAEC 2023 (mesures agro-environnementales climatiques), lesquelles peuvent être de type surfacique (elles concernent surtout les prairies), de type linéaire (elles concernent surtout les haies et les arbres isolés) et de type système (elles visent le maintien et l'évolution des pratiques d'élevage).

Ces enjeux environnementaux visent surtout à :

- . Maintenir et préserver les milieux ouverts, en particulier les prairies de fauche,
- . Conserver les habitats d'intérêt communautaire (prairies de fauche, boisements alluviaux...)
- . Favoriser la biodiversité, en particulier la faune remarquable : chauves-souris, libellules, papillons, moule d'eau douce...

Pour répondre à ces enjeux, il faut surtout encourager l'élevage, (bovin en particulier) dans la vallée de l'Indre. Et donc, favoriser la production de fourrage sur les prairies alluviales ainsi que la production de céréales (pour les exploitations en système polyculture-élevage). Il importe aussi de développer des pratiques agricoles adaptées.

## Le SCOT, un bilan en 2022

En septembre 2022, un premier bilan de ce SCOT a été réalisé. Il a visité les domaines de la démographie, de l'économie, du logement, de la consommation d'espace et, de ce diagnostic, a tiré quelques orientations pour l'avenir.

Ressortent ainsi les principaux points suivants :

Au plan démographique, la population du territoire du pays castelroussin apparaît globalement en baisse. Plus finement, entre 2011 et 2019, la CCVIB passe de 13 740 habitants à un peu moins de 13 500 avec un solde naturel globalement en baisse, au contraire du solde migratoire ; quoique moindre, la baisse est également notée à la CCAM (77 000 en 2006 et un peu moins de 73000 en 2019) - sans doute fut-elle amplifiée par le départ des militaires du 517 ème RT. Le nombre de jeunes diminue alors que celui des plus âgés augmente.

Au plan du logement, se note une baisse du nombre de permis de construire, surtout au cours des deux dernières années. En cause : la crise sanitaire ainsi que la mise en place du PLUi sur le territoire de la CACM. Il n'en reste pas moins que la quasi-totalité des logements collectifs ont été créés dans la ville de Châteauroux même tandis que les logements individuels ont surtout essaimé dans les communes rurales voisines. Pour autant, les OPAH donnent des résultats positifs.

Au plan économique, la création d'entreprises et d'établissements est en hausse, surtout sur le territoire de la CCAM.

Au plan de la consommation de l'espace, enfin, l'artificialisation des terres est plus marquée sur le territoire de la CCAM que sur celui de la CCVIB, d'ailleurs accélérée au cours des 5 dernières années.

Le PLU de la commune de Niherne doit donc intégrer toutes ces données et orientations.

## C.2 Le PLH Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne (approuvé le 28/09/2013)

(Source : **Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) en région Centre Val de Loire**)

### C.2.1 Les principes

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH s'est voulu, dès le début, une démarche décentralisée. Puis la loi d'orientation du 13 juillet 1991, pour la ville, insiste sur la nécessité de développer des politiques locales de l'habitat, lesquelles privilégient l'initiative intercommunale, ou, à défaut, communale. Ce faisant, elle confirme l'utilité des PLH.

Par la suite, la réforme de l'intercommunalité en 1999 (loi Chevènement) fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, mais optionnelle pour les communautés de communes. La Loi SRU du 13 décembre 2000 rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire et renforce notamment la portée juridique des PLH. Celui-ci s'inscrit désormais dans un rapport de compatibilité avec les autres documents d'aménagement du territoire (SCOT, PLU). Enfin, la loi du 13 août 2004 renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Elle fait de l'existence d'un PLH adopté et conforme au nouveau contenu défini par la loi, la condition de la délégation de compétence des aides à la pierre aux intercommunalités

désignées par la loi mais surtout c'est le contenu du programme d'actions du PLH qui sert de base aux délégations conventionnelles (la convention ayant pour objectif de mettre en œuvre le PLH).

Le programme local de l'habitat définit les objectifs et les principes d'une politique qui vise d'une part à répondre aux besoins en logements, d'autre part à assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement. Le PLH est la condition pour que passe une convention de délégation des aides à la pierre de six ans entre l'État et un EPCI. L'absence de PLH, conforme à l'article L 302-1 du CCH, permet de ne conclure qu'une convention de trois ans.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MOLLE), adoptée le 25 mars 2009 a fortement fait évoluer le PLH dans le sens d'un renforcement de la portée juridique et opérationnelle. L'élaboration de ce dernier est désormais obligatoire également pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

La Loi ALUR introduit un renforcement de l'articulation du PLH avec d'autres documents de planification tel que le PDALHPD. Elle impose notamment des actions de prévention, d'accompagnement ou de requalification sur les copropriétés en difficulté. Le PLUi valant PLH reste facultatif.

Pour l'EPCI, le PLH constitue le support de contractualisation avec l'Etat et les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre. Pour l'État, le PLH représente un outil de mise en cohérence des différentes politiques publiques impulsées : politique de rénovation urbaine, plan de relance, actions en faveur des personnes défavorisées... Il constitue une démarche partenariale décentralisée initiée par la collectivité dans laquelle l'État intervient à 4 niveaux :

- . La prise en compte des enjeux de solidarité nationale et leur traduction au niveau local,
- . L'association de droit à la démarche à travers le porter à connaissance et l'avis qu'il donne,
- . Un conseil et l'apport d'une assistance technique,
- . Le suivi de la mise en œuvre du PLH.

Le PLH est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des collectivités locales. Néanmoins, la loi donne à l'État le rôle important de veiller à la prise en compte des objectifs suivants :

- . La satisfaction quantitative et qualitative des besoins en logements (notamment dans les zones tendues),
  - . La prise en compte du logement des personnes les plus défavorisées,
  - . La réinsertion urbaine et sociale des quartiers en difficulté dans l'agglomération,
  - . La répartition plus équilibrée des nouveaux programmes de logements sociaux, tout en préconisant, là où c'est nécessaire, la réalisation de logements autres que sociaux,
  - . Le maintien des populations à revenu modeste et moyen en centre-ville.
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux PLH figurent principalement dans la partie législative aux articles L. 301 à L. 302 et dans la partie réglementaire à l'article R. 302.

### *C.2.2. Le P.L.H. de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne (2012-2018), quelques actions*

Suite à la loi du 13 août 2004 qui l'institue document cadre de la politique locale de l'habitat, le P.L.H. de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne a été prévu pour la période 2012 – 2018 soit une durée de 6 ans. Il a été approuvé le 28 septembre 2013. Il a ainsi expiré en 2018 sans avoir été poursuivi. Néanmoins, dans l'avenir, si un nouveau PLH était approuvé après l'approbation du P.L.U. ce dernier devrait, dans un délai de 3 ans, être compatible avec lui, et prévoir, pour une durée de 6 ans, une programmation et un projet cohérent susceptible de mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat.

Le PLH 2012 – 2018 se basait sur un diagnostic global qui intégrait d’un côté, la nature du parc disponible et de l’autre, l’offre confrontée à la demande, très diverse (les publics sont en effet très différents). Il portait son attention sur le renouvellement urbain, la problématique foncière, l’amélioration comme la réhabilitation du parc existant, le logement des personnes en situation de précarité, les « gens du voyage ».

Il avait ainsi décidé d’actions qui visaient à répondre aux besoins de logement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale (notamment, en répartissant les logements sociaux sur l’ensemble du territoire de la CCIVB. Les objectifs avaient été fixés par commune (nombre et typologie des logements). Notamment, il prévoyait une production d’environ 66 logements par an sur l’ensemble du territoire de la CCVIB, soit un peu plus de 400 sur les 6 ans (période 2012 – 2017). Notons cependant que, sur la production recommandée de 400 logements sur la période du PLH, 558 logements étaient programmés. La prévision initiale a donc été largement dépassée.

Le P.L.H. envisageait aussi de diminuer le volume de logements locatifs au profit de logements en accession sociale (PSLA). Sur ce point, il entendait privilégier l’implantation des futurs logements sociaux sur les plus grandes communes (Buzançais, Niherne, Vendœuvres et Villedieu-sur-Indre) dans la mesure où elles sont déjà dotées de services et de commerces.

Sur le terrain, il n’a cependant pas été suivi d’effets remarquables.

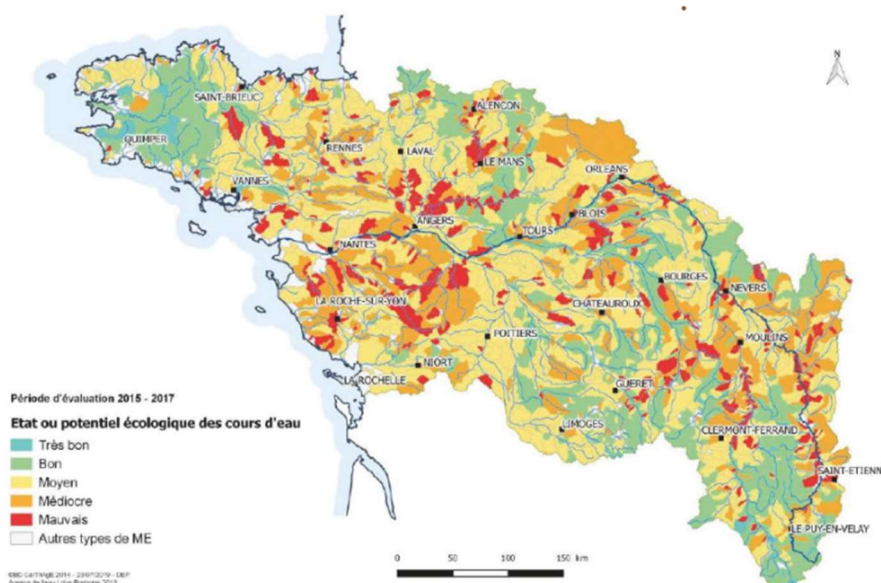
Au plan qualitatif, l’objectif était de s’intéresser aux personnes âgées et/ou handicapées, aux jeunes et aux ménages précaires, d’améliorer le parc ancien privé (et notamment les maisons vacantes) ainsi que le parc social public, d’harmoniser la planification de toutes les communes, éventuellement, intervenir sur le foncier.

Rappelons que ce P.L.H. a expiré en 2018 sans qu’un nouveau n’ait été élaboré. Pour autant, publié à la fin de l’année 2022, le bilan du SCOT fait état d’un PLH 2012 – 2018 prolongé dans lequel il apparaît que les objectifs de production 2012 -2026 visent une production totale de 42 logements (soit 7/ an) ; parmi eux, 11 seraient en locatif HLM.

Si le PLH n’est pas opposable au tiers, le PLU doit cependant lui être compatible.

### C.3 LE SDAGE Loire Bretagne

Carte 34 - État écologique 2017 des cours d'eau – 2015-2017



Source : agence de l’Eau Loire Bretagne

### C.3.1 Les grandes orientations du SDAGE

Le SDAGE est un document de planification. Il s'agit du principal outil destiné à mettre en œuvre la politique communautaire dans le domaine de l'eau, conformément à l'article L.211-1 du Code de l'environnement et à l'article 1er de la DCE de 2000. Il vise à concrétiser la politique de l'eau sur l'ensemble du bassin hydrographique pour une période de 6 ans ; ce faisant, il propose les règles qui garantissent la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il définit la stratégie à appliquer pour les années 2022 à 2027, laquelle devrait permettre de retrouver des eaux en bon état.

### C.3.2. Le poids de la D.C.E.

La directive cadre sur l'eau (D.C.E.) fixe un principe de non-détérioration de l'état des eaux ainsi que les objectifs visant leur restauration. Adopté pour la première fois le 4 juillet 1996, il a, depuis, été révisé trois fois : pour la période 2010 -2015, puis 2016 – 2021 et, depuis peu, relancé pour la période 2022-2027. Le dernier SDAGE (2016-2021) prévoyait d'atteindre 61% des eaux en 2021. Ce qui ne fut pas le cas, même si l'état global des eaux s'est lentement amélioré et ce, grâce aux efforts conjoints de toutes les parties concernées (collectivités, syndicats de rivières, agriculteurs, industriels, associations...). Mais les efforts restent encore insuffisants. C'est la raison pour laquelle, le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 entend les poursuivre. Pour cela, le 3 mars 2022, le comité de bassin a adopté un nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour les années 2022 à 2027 émettant un avis favorable sur le programme de mesures associé. ° *L'arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Il contient également la déclaration environnementale qui précise notamment la manière dont il a été tenu compte des avis exprimés par l'autorité environnementale et par le public et les assemblées.*

Le SDAGE occupe une place essentielle dans l'orientation des décisions administratives et des documents d'aménagement du territoire. De fait, les programmes qui touchent le domaine de l'eau doivent être soumis à autorisation ou à déclaration (IOTA ou ICPE) et être compatibles avec le SDAGE : tel est le cas du Schéma Départemental des Carrières (SDC), des documents d'urbanisme, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### C.3.3 Les objectifs du SDAGE 2022-2027

Pour les 6 ans à venir (2022-2027), le SDAGE a ainsi défini :

- . Les grandes orientations pour garantir une gestion visant à préserver les milieux aquatiques et à satisfaire les différents usagers de l'eau,
- . Les objectifs de qualité et de quantité pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur du littoral,
- . Les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Elaboré par le comité de bassin, le SDAGE prévoit aussi un programme de mesures qui, territoire par territoire, précise les actions techniques, financières, réglementaires, à mener pour atteindre les objectifs fixés. Rappelons qu'il possède une vraie portée juridique et que collectivités comme organismes publics doivent se conformer aux dispositions qu'il a prises. Autrement dit, actions de financement ou d'aménagement dans le domaine de l'eau, documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme (PLU) et schémas de cohérence territoriale (SCoT) doivent lui être compatibles. Il s'articule également avec ces deux documents de planification encadrés par le droit communautaire que sont le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne et les Plans d'Action pour le Milieu Marin (PAMM) définis à l'échelle des sous-régions marines (ici, non concerné).

Le précédent SDAGE 2016-2021 s'était inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Pour atteindre l'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021 qu'il s'était fixé (on sait que seulement 24 % le sont aujourd'hui et 10 % sont en cours), il avait apporté deux modifications importantes : d'une part, il avait renforcé le rôle des Commissions Locales de l'Eau (CLE) et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), d'autre part, il avait souhaité s'adapter au changement climatique, tout en continuant à mieux gérer la quantité d'eau, à préserver les milieux comme les usages.

Dans un contexte de changement climatique avéré, qui se manifeste par des phénomènes répétés de sécheresse, impactant gravement la vie des rivières ainsi que les nappes souterraines, par ailleurs conscient que, trop artificialisées, les rivières souffrent de pollutions diverses et diffuses (nitrates, pesticides, phosphore, notamment), l'actuel SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 souhaite donner la priorité aux économies d'eau et à la prévention des pénuries, entend réduire les pertes sur les réseaux et renforcer la résilience des milieux aquatiques. Il faut ainsi que 61% des eaux (rivières, plans d'eau et eaux côtières) soient en bon état à l'horizon 2027.

### *C.3.4 Des actions ciblées*

Dans ce contexte, les principales orientations sont les suivantes :

- *Repenser l'aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant*
  - . Repenser les aménagements des cours d'eau en prenant en compte l'ensemble du bassin versant,
  - . Préserver et restaurer les bassins-versants ainsi que les têtes de ces bassins versants
  - . Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux,
  - . Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des estuaires et des annexes hydrauliques,
  - . Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau,
  - . Limiter et encadrer la création des plans d'eau, l'extraction de granulats alluvionnaires dans le lit majeur du cours d'eau,
  - . Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que leurs zones d'expansion, préserver les capacités de ralentissement des submersions marines.
  
- *Protéger la santé en protégeant la ressource en eau*
  - . Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable,
  - . Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages,
  - . Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages, mettre en place des schémas d'alerte pour les captages,
  - . Réserver certaines ressources à l'eau potable,
  - . Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales (et littorales)
  
- *Maîtriser et réduire toutes les pollutions (pollutions organique, phosphorée et microbiologique, pollutions par les nitrates, pesticides)*
  - . Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives,
  - . Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire.
  - . Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées,
  - . Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
  - . Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes.

- . Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques,
- . Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques,
- . Développer la formation des professionnels et accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides.

- *Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable*

- . Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau,
- . Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux,
- . Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition,
- . Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux.

- *Gérer Préserver et restaurer les zones humides*

Il s'agit de pérenniser les fonctionnalités avantageuses de ces zones humides. Dans ce contexte, sont visés les projets d'installations, les ouvrages, les travaux et activités potentiellement impactantes.

- *Préserver la biodiversité aquatique*

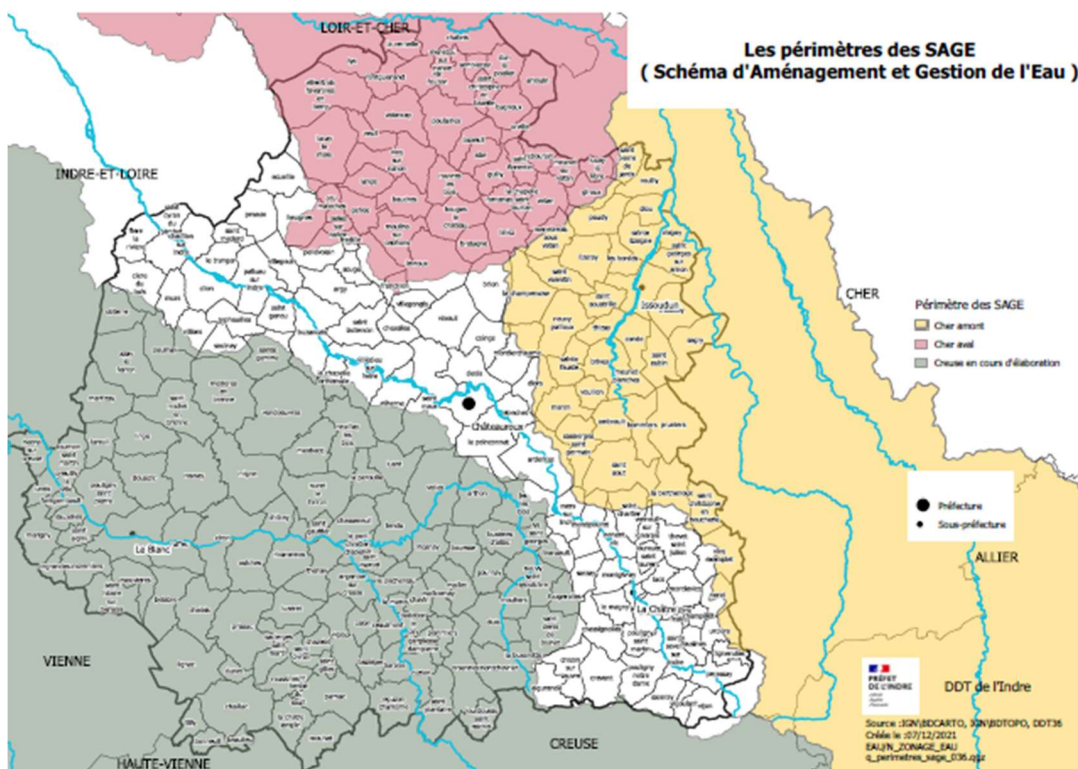
- . Pour cela, il convient de restaurer le fonctionnement des circuits de migration et d'assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques, mettre en valeur le patrimoine halieutique
- . De même, de restaurer les habitats concernés et de contrôler les espèces envahissantes.

- *Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.*

- . Initier des Sage partout où c'est « nécessaire » et renforcer leur cohérence,
- . Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau et la cohérence des politiques publiques,
- . Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau,
- . Atteindre le bon état des eaux.

Toutes ces actions vont évidemment de pair avec une prise de conscience de la gravité du sujet par les populations, avec l'acquisition et l'amélioration de la connaissance des systèmes hydriques, des rejets, de l'impact sanitaire des micropolluants, etc. et, enfin, avec l'implication de tous les acteurs, régionaux, départementaux, privés...

Il est à noter qu'à ce jour, il n'existe pas de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sur la partie de la vallée de l'Indre incluant la commune de Niherne. Pour la raison simple qu'il n'existe pas de conflits concernant les usages de l'eau. Cependant, de plus en plus, interviennent le changement climatique et son lot d'aléas (ainsi, la succession des sécheresses estivales et hivernales) qui, à terme, risquent d'avoir des impacts sur les pratiques agricoles et donc, sur la ressource en eau (générateurs de potentiels conflits), mais également, concernant la vallée proprement dite, sur les paysages et la biodiversité.



Les SAGE. En blanc, la vallée de l'Indre (elle en est dépourvue).

## C.4 Les autres documents

### C.4.1. Le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique)

Adopté par arrêté du Préfet de Région, le 16 janvier 2015, le S.R.C.E. présente les enjeux régionaux en matière de biodiversité et de continuités écologiques. Il fait suite à un diagnostic territorial régional (échelle de la Région Centre-Val-de-Loire) et définit les principales composantes de la Trame verte et bleue, déclinée au plan local. Il propose des actions visant à stopper la perte de biodiversité en reconstituant un réseau écologique fonctionnel.

La Trame verte et bleue du Pays castelroussin est présentée dans le chapitre milieu naturel.

### C.4.2 La charte du Parc naturel régional de la Brenne

Depuis 2022, le PNR réfléchit à la révision de sa charte actuelle. La nouvelle mouture devrait prendre acte en 2024 et ce, pour une durée de 15 ans. Elle envisage, notamment, d'intégrer 10 nouvelles communes, toutes situées en Boischaud sud, ce qui porterait le nombre total à 61, si, bien évidemment les postulantes comme les actuelles sont toutes d'accord sur ce sujet. Le processus de révision de cette charte devra être validé avant le 2 septembre 2025.

La commune de Niherne jouxte une commune du Parc naturel régional de la Brenne : Neuillay-les-Bois. A ce titre, il est important que cette proximité soit prise en compte dans la révision du PLU de Niherne, d'autant que :

- Les deux communes de Vendœuvres et de Neuillay-les-Bois (du PNR de la Brenne) appartiennent à la communauté de communes Val-de-l'Indre Brenne,

. Au plan géographique et économique, (cf. supra), la frange sud du territoire communal rejoint totalement la Brenne.

Quoique sans portée juridique, - il s'agit, avant tout, d'un document qui souligne la nécessité d'une cohabitation équilibrée entre l'homme et la nature et que chacun doit valider - Cette charte a pour vocation de guider les actions des collectivités. Si elle n'est pas considérée comme un véritable document d'urbanisme, elle ne s'en impose pas moins aux communes concernées, lesquelles doivent se référer aux orientations fixées par le PNR. Ces dernières visent surtout le patrimoine naturel, les ressources naturelles, la préservation, la valorisation des paysages et de l'architecture vernaculaire (tout en s'engageant dans une architecture contemporaine de qualité), la valorisation de l'économie locale, etc.

#### *C.4.3 Les déclarations d'utilité publique*

Il est notoire que la RD 943, qui relie les deux grandes villes de Tours et de Châteauroux est très passagère : de fait, en 2017, près de 9000 véhicules traversaient quotidiennement le bourg de Villedieu-sur-Indre, occasionnant un certain nombre de nuisances (accidents, pollutions diverses, bruit). C'est la raison pour laquelle le département de l'Indre, en charge des routes départementales, a décidé de créer une déviation destinée à éviter le centre bourg. Cette déviation qui passe au nord, mord sur une petite portion du territoire de la commune de Niherne (notamment, elle traverse une zone riche en vergers, certains encore exploités). Après les études préalables, réalisées jusqu'au début des années 2020, les travaux sont en cours. Leur fin est prévue pour 2025.

#### *C.4.4. Les servitudes d'utilité publique*

Dans la mesure où elles peuvent produire des restrictions au droit de construire, elles auront nécessairement des incidences sur le projet de PLU. Elles doivent donc être prises en compte dans la réflexion menée autour de ce document. Elles sont nombreuses et concernent les éléments suivants :

- *Le massif forestier de Laleuf (forêt domaniale)*

C'est sur sa frange ouest que ce massif grignote la commune de Niherne (le reste relevant de la commune de Saint-Maur). Il est géré par l'O.N.F. Les servitudes concernent les Art. L151-1, L151-6, L342-2, R151-1, R151-3 à R151-5 du Code Forestier. Code A1

- *Les terrains riverains des cours d'eau (Claise et Indre)*

Ici, sur une largeur de 4 m le libre passage des engins mécaniques doit être assuré pour qu'ils puissent, sans entrave, aller l'entretenir (Art. 100 et 101 du Code Rural, Décret 59-96 du 7 janvier 1959. Le syndicat d'aménagement du bassin de l'Indre (SABI36) qui assure la compétence GEMAPI est le gestionnaire de toutes les opérations à réaliser tandis que la D.D.T. est gestionnaire de l'opération. Code A4; quant à la Claise, elle est gérée par un syndicat de rivière, le SMABCAC (Syndicat mixte d'aménagement de la Brenne, de la Creuse, de l'Anglin et de la Claise).

- *Les monuments historiques devant être protégés*

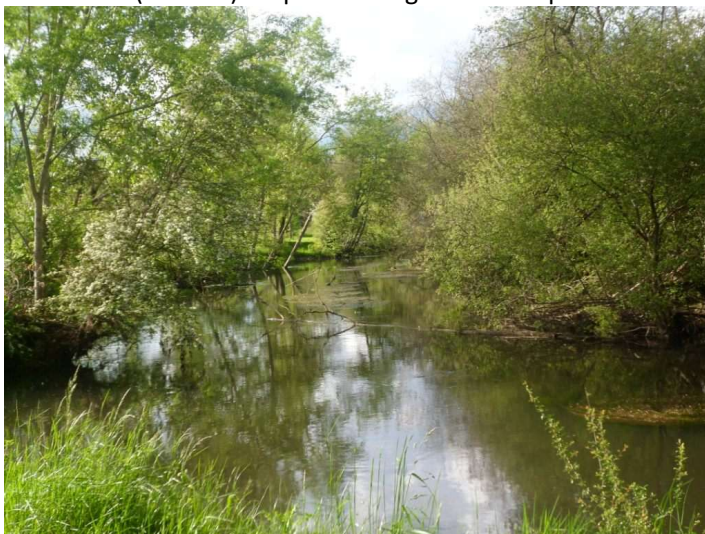
Il s'agit principalement de l'église Saint-Sulpice : arrêté préfectoral, Région Centre, du 26 janvier 1927, le gestionnaire en étant le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Depuis la loi Liberté et Création de l'Architecture et du Patrimoine du 7 juillet 2016, les abords du monument sont désormais en périmètre délimité des abords (PDA) et non plus périmètre de protection modifié (PPM). Code AC1

- *L'eau potable*

La commune de Niherne est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux de la Demoiselle (géré par la SAUR) qui compte trois points de captage et 450 km de canalisations. Code AS1. LA DDT est gestionnaire du sujet.

- *Les zones submersibles*

Selon le décret ministériel du 19 avril 1974, DDT. Code EL2. Elles concernent essentiellement la vallée de l'Indre et sont suivies par la DDT. A noter qu'un plan de Prévention des Risques d'Inondation a été adopté en 2008 (cf. infra) et que le zonage du PLU reprend à la lettre celui du PPRI.



La vallée de l'Indre, submersible

- *Les servitudes d'alignement*

Elles touchent les routes suivantes : CD80 à Surins, CD80 entre le CD67 et vers Luant, CD 67 et VC n°4 à Surins. Exception faite de la VC n° 4, le Département de l'Indre en est le principal gestionnaire de ces routes. Code EL7. Le dossier est suivi par la DDT.

- *Les canalisations de transport de gaz*

Ce sont des canalisations de 100 mm de diamètre qui comportent une bande *non aedificandi* de 4 m (2 m de part et d'autre de la canalisation).. Code I3. Sont concernées :

- . Une canalisation gaz haute pression Saint Maur Indre Sud – Buzançais (100 mm) passant à l'ouest de la RD943 selon une direction nord-sud,
- . Une canalisation gaz haute pression Chemery (800 mm) passant à l'est de la RD 943 selon une direction nord-sud. GRT Gaz, arrêté du 11 mai 1970.



Le gaz à Nuisance

- *Les communications télégraphiques et téléphoniques*

Il s'agit d'un câble souterrain de télécommunication (F0239, C203, RG3688). Code PT3

- *Le chemin de fer : ligne Tours-Châteauroux*

Code T1 gestion par la SNCF (loi de 1845 de la police des chemins de fer).

- *L'électricité*

Une ligne électrique liaison 90kV Buzançais – Le Madron située à plus de 500 m du projet. Le SDEI (Syndicat Départemental d'Énergie de l'Indre) indique également la présence de nombreux réseaux HTA et BT, aérien ou souterrains. **RTE/ SDEI**

- *Les Espaces boisés classés (EBC)*

Dans le précédent PLU, il concernait une grande partie des bois et forêts présents sur le territoire communal. L'E.B.C. interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols susceptible de compromettre la conservation ou la création d'un boisement (L130-1, L130-2 et R130-6 CU). De même, il rejette toute demande de défrichement et examine de très près coupes et abattages.

- *Energie (gaz, électricité)*

A ce jour, l'ensemble des foyers de Niherne est desservi en électricité tandis que les deux bourgs (Surins et Niherne) bénéficient du gaz de ville. Ces réseaux seront développés dans les zones prévues à urbanisation (lotissement des Coutures, par exemple).

Les réseaux restent aériens, sauf en quelques secteurs où ils ont été enfouis : Chézeaneuf, rue de la Tuilerie, lotissement du Clos, rue de la Demoiselle, lotissement des Coutures (lotissement en cours de création : ici, les réseaux sont déjà enfouis). Mais un enfouissement plus large est programmé

- *Les énergies renouvelables*

L'élaboration du précédent PLU (2008), ne faisait pas état d'implantation éventuelle de pylônes éoliens sur le territoire de la commune de Niherne. A ce jour, il n'existe aucun projet d'envergure allant dans ce sens (à l'instar du projet de parc solaire, prévu sur la commune voisine de Villedieu-sur-Indre). De même, les autres énergies renouvelables (solaire, chauffage collectif au bois) ne sont pas évoquées, exception faite de la géothermie, désormais installée à l'école. Ce qui n'empêche pas les particuliers d'implanter quelques panneaux solaires sur leur toit, s'ils le désirent.

Pour mémoire, rappelons que, dans l'Indre ;

. 139 mâts (éoliens) sont à ce jour en activité pour 340 MW, 65 autres sont en projet,  
 . 17 projets photovoltaïques sont en activité et 17 autres en projet, 3647 sur toiture sont déjà réalisés,

. 9 projets de méthanisation /biogaz sont réalisés et 13 en cours.

De son côté, la production d'énergie hydroélectrique reste cantonnée sur les barrages de la Creuse (Eguzon, Gargillesse et Badecon-le-Pin).

Soulignons que l'éolien est la première source d'énergie produite dans le département de l'Indre , lequel se place derrière celui du Loir-et-Cher (premier producteur en Région Centre Val-de-Loire). Dans le ZDE (Zones de développement éolien), la Champagne berrichonne est considérée comme très favorable pour produire de l'énergie éolienne.

#### C.4.5 Les schémas existants devant être pris en compte

- *Le Schéma Directeur d'Assainissement collectif des eaux usées*

Cet outil de programmation permet, sur la base d'un programme pluriannuel d'actions, d'améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement des eaux usées. Il a, en 2002, été élaboré conjointement par les deux communes de Niherne et de Villedieu-sur-Indre, chacune validant ensuite sa propre étude de zonage. Cette nouvelle station se trouve sur la commune de Villedieu-sur-Indre, au lieu-dit « l'Allemagne ».

- *Le Schéma départemental des carrières*

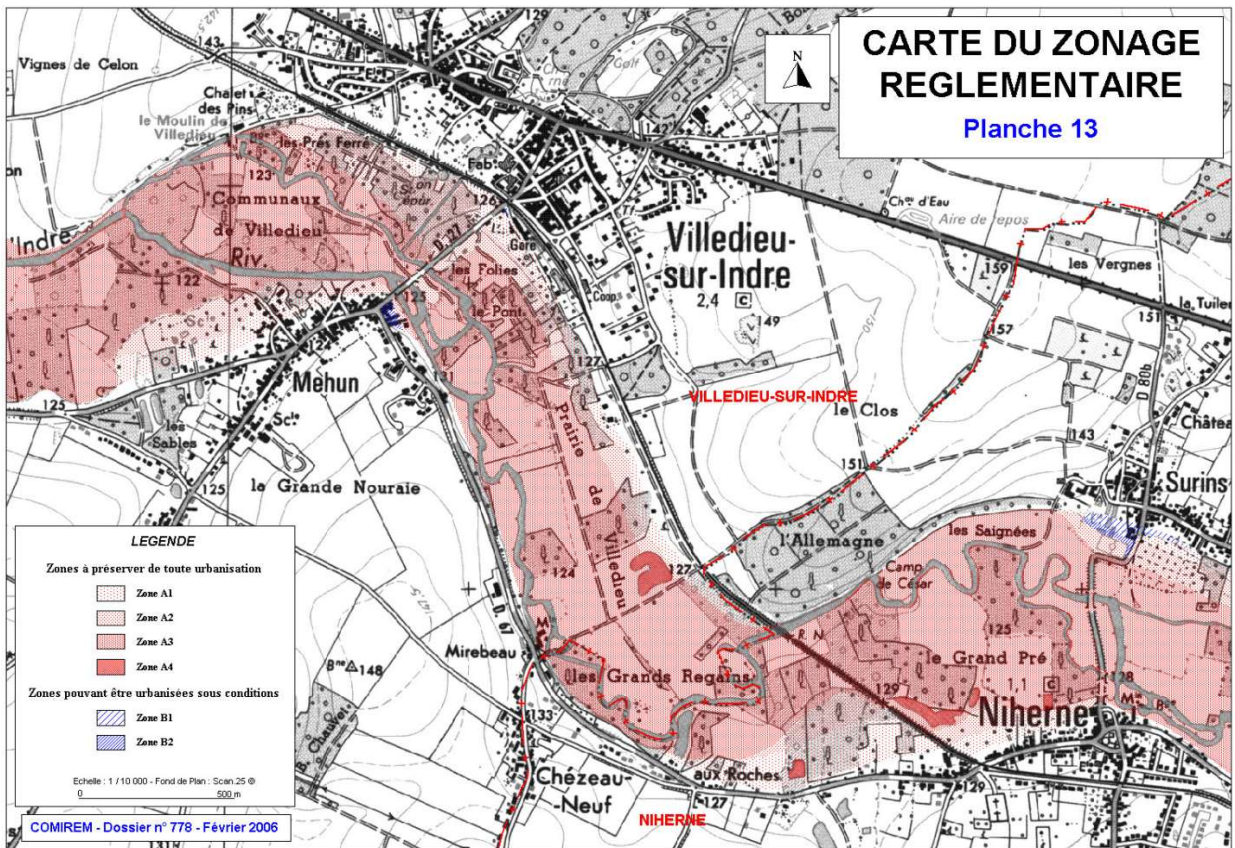
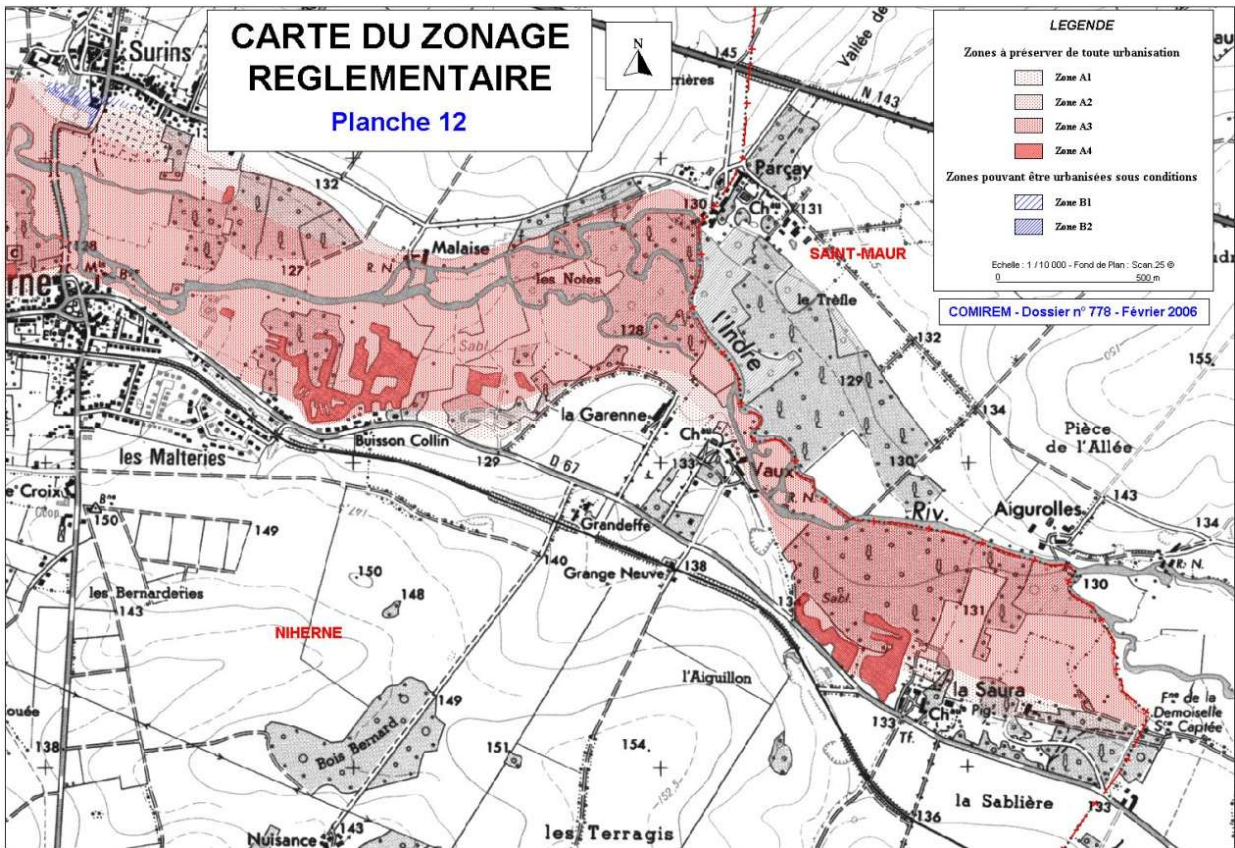
Relative aux carrières, la loi du 4 janvier 1993 entend préciser les conditions dans lesquelles ces dernières doivent être exploitées et à quelles conditions. Notamment, elles doivent prendre en compte la demande (besoins) et la ressource en matériaux, la protection de l'environnement et des paysages, des milieux naturels sensibles ainsi que la gestion de l'espace environnant. La loi instaure également le schéma départemental des carrières, lequel fixe leur localisation ainsi que leurs conditions d'exploitation puis de remise en état, une fois celle-ci terminée.

- *Le Plan de Prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.)*

Il définit les normes de constructibilité qui s'imposent au P.L.U. en tant que servitude d'utilité publique. De même, il propose une cartographie des zones de risques, cherche à préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues de la rivière Indre.

Dans le département de l'Indre, un arrêté du 14 janvier 2008 a approuvé le PPRI de la vallée de l'Indre, depuis Ardentes jusqu'à Saint-Maur (il comprend également la vallée de la Ringoire). Ici, la crue de référence retenue a été celle de 1910.

A l'aval de Châteauroux, le P.P.R.I. a été adopté le 14 janvier 2008. A Niherne, il s'accompagne d'une carte de zonage réglementaire.



Ce PPRI comprend deux zones distinctes :

• La zone A qui, elle-même, se découpe en zones construites et zones non construites. Ici, il est recommandé de ne pas augmenter la population permanente et de réduire la vulnérabilité

des biens tandis que dans les zones peu ou pas du tout construites, il est fortement recommandé de n'y envisager aucune nouvelle urbanisation.

. La zone B correspond au reste de la zone inondable. Ici, il est recommandé de limiter les nouvelles installations et de réduire leur vulnérabilité au cas où elles auraient été autorisées.

A Niherne, toute la vallée de l'Indre est en zone A (rouge sur la carte jointe) et comporte quelques zones d'aléas forts.

C'est ainsi que sont admis certains travaux de gestion et d'entretien courant, quelques extensions et constructions à des fins de loisirs nautiques ; a contrario sont formellement interdits toutes sortes de constructions telles, par exemple, des installations de stockage de produits polluants, des lotissements ou des campings.

- *L'Atlas du paysage*

Etabli en 2001, il devait permettre de mieux connaître les entités géographiques et paysagères du département de l'Indre. Cinq grandes entités y sont décrites : Le Boischaut méridional, la Brenne, la Champagne berrichonne, Le Pays Blancois et les Gâtines de l'Indre.

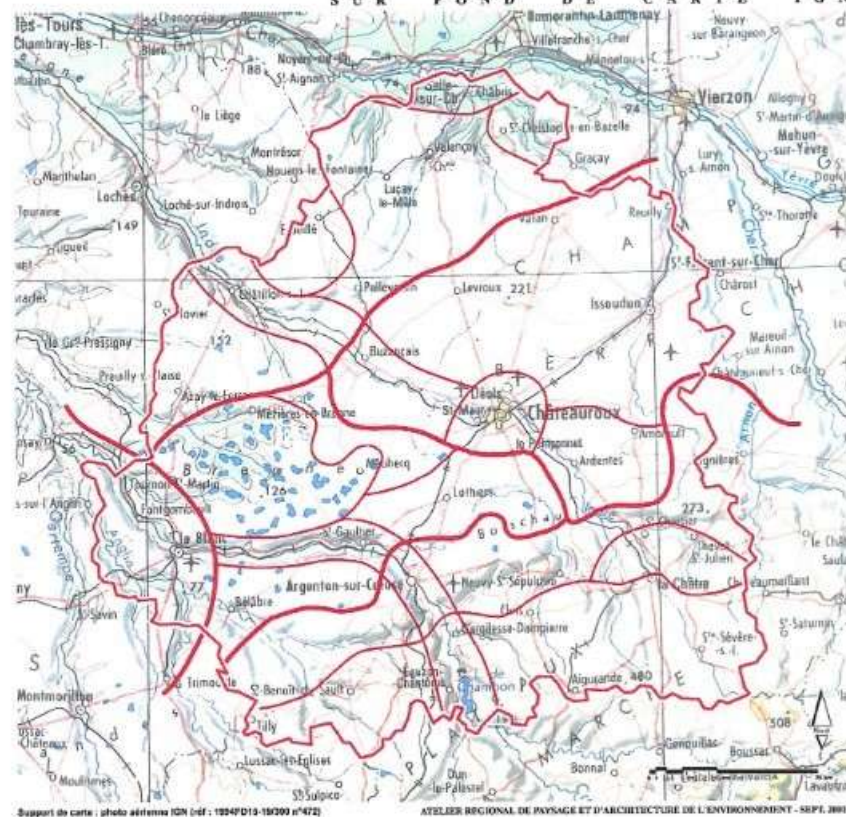
Dans cet atlas, la commune de Niherne occupe une place singulière : elle est à la fois de la Champagne berrichonne et de la Brenne.

. La Champagne berrichonne qui vaut par ses grandes plaines céréalières, assez planes, juste entrecoupées de quelques fermes isolées, de villages plus denses et de boisements, plus ou moins importants. A Niherne, elle est coupée par la vallée de l'Indre, légèrement encaissée et assez verte (restes de prairies et peupleraies).

. La Brenne qui, elle, vaut par ses nombreux étangs, ses rares zones aujourd'hui exploitées (prairies et labours sont résiduels) et ses friches (chaque année plus importantes), ainsi que ses deux petites vallées (la Claise et la Petite Claise, à peine marquées).

Précisons que depuis plus de 20 ans, les paysages, et notamment ceux de Brenne, ont bien évolué, voire changé.

ATLAS DES PAYSAGES DE L'INDRE  
LES GRANDES ENTITES GEOGRAPHIQUES  
SUR FOND DE CARTE IGN



- A - BORDOIS ET BORDOISAINS
- A1 - Pays de Lathas
- A2 - Pays de la Vallée de la Vienne
- A3 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A4 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A5 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A6 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A7 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A8 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A9 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A10 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A11 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A12 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A13 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A14 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A15 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A16 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A17 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A18 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A19 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A20 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A21 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A22 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A23 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A24 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A25 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A26 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A27 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A28 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A29 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A30 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A31 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A32 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A33 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A34 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A35 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A36 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A37 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A38 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A39 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A40 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A41 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A42 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A43 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A44 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A45 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A46 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A47 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A48 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A49 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A50 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A51 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A52 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A53 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A54 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A55 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A56 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A57 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A58 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A59 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A60 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A61 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A62 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A63 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A64 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A65 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A66 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A67 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A68 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A69 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A70 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A71 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A72 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A73 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A74 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A75 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A76 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A77 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A78 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A79 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A80 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A81 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A82 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A83 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A84 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A85 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A86 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A87 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A88 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A89 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A90 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A91 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A92 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A93 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A94 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A95 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A96 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A97 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A98 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A99 - Pays de la Vallée de la Creuse
- A100 - Pays de la Vallée de la Creuse

- *L'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage*

Elle fait l'objet d'une charte établie en 2000.

Cette charte indique quelques prescriptions à retenir : intégration des bâtiments dans l'environnement par le choix des volumes, des matériaux, des couleurs. Le matériau bois est ici vivement recommandé. De même, dans un souci d'esthétique, des plantations sont systématiquement préconisées (en bosquet, alignement, haie...), pour accompagner, voire masquer de possibles nouvelles constructions. Aujourd'hui, dans un contexte de changement climatique, l'utilité des arbres n'est plus à démontrer.

- *Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)*

Il permet de définir la politique locale des déplacements d'une agglomération à un horizon de dix ans et donc d'organiser des actions cohérentes et concertées avec les collectivités concernées. Il fixe les principes de l'organisation du transport des personnes et des marchandises, de la circulation et du stationnement, ayant toujours en tête d'équilibrer besoins de mobilité des personnes et protection de l'environnement.

Si ce document est en cours d'élaboration dans la Communauté d'Agglomération castelroussine, la commune de Niherne n'est pas directement concernée. Pour autant, compte tenu de sa situation géographique (elle en est limitrophe) et des questions soulevées par les déplacements, le SCOT envisage de mener une réflexion sur ce sujet et de travailler avec les collectivités concernées (Conseil départemental, Communauté de Communes Val-de l'Indre-Brenne, Communauté d'Agglomération castelroussine).

A ce jour, la commune de Niherne ne bénéficie que des transports régionaux : ligne autocar TER Centre (REMI) et ligne de car scolaire.

- *Le DGEAF (Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)).*

Ce document fait défaut dans le département de l'Indre.

Pourtant, la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 prévoyait que chaque département réfléchisse sur le sujet et réalise le sien.

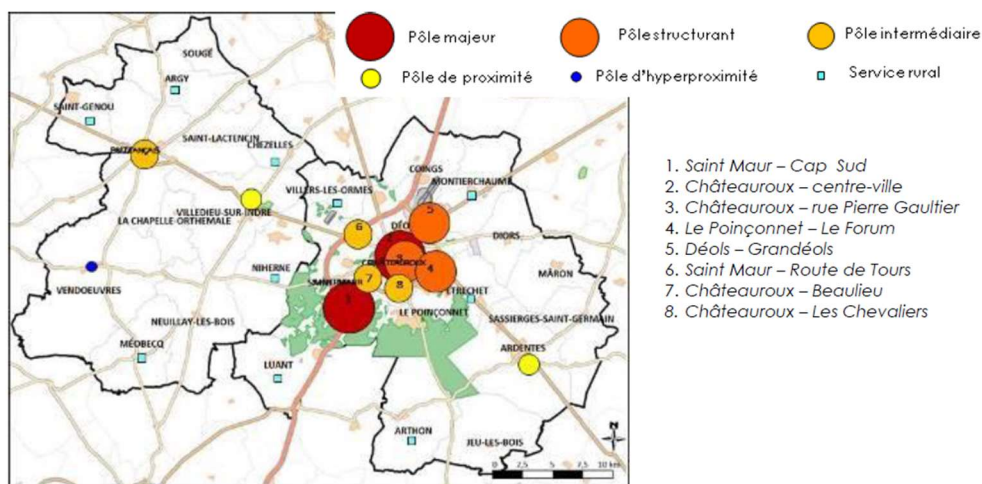
Il s'agit d'un document de porter à connaissance et d'aide à la décision, pouvant être consulté lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Pour autant, il n'est pas opposable aux tiers. Il identifie les principaux enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers du territoire concerné et peut proposer des recommandations particulières à certains secteurs. Approuvé par le préfet, il est ensuite transmis pour avis aux Maires, à la chambre d'agriculture, au Centre Régional de la Propriété Foncière, aux Syndicats agricoles et aux Syndicats de propriétaires fonciers.

- *Le schéma départemental de développement commercial (SDDC)*

Ce schéma est conçu comme un document prévisionnel d'analyse et d'aide à la décision. Il contient des informations sur l'activité économique et les orientations souhaitables en matière de développement commercial et de secteurs d'activités à privilégier. Même s'il n'a pas, formellement, à être compatible avec le PLU, il dépend malgré tout du SCOT.

Le rôle de ce SDDC ne peut être minimisé dans la mesure où la commune de Nihérne se place dans un environnement resté relativement rural mais en périphérie de l'agglomération de Châteauroux, laquelle dispose d'une vaste zone commerciale (à Cap Sud, notamment). Il est donc important de d'équilibrer offre commerciale d'un côté et aménagement du reste du territoire – autrement dit, de maintenir à tout prix les commerces et services de proximité, essentiels à la vie locale de la commune ; il importe également de valoriser l'image du territoire, à la fois urbain et rural.

### Organisation des polarités commerciales



- *Le Schéma de services du Pays Castelroussin – Val de l'Indre*

Le schéma de services va de pair avec le précédent et le complète. Il vise, notamment, à limiter la régression des services en milieu rural, malheureusement bien entamée. Ces derniers concernent surtout

la santé, les services liés à l'aide aux personnes âgées souvent dépendantes, mais aussi les commerces de proximité, si utiles, les transports, les loisirs, la communication, etc.

- *L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)*

Concertée entre l'Etat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et la collectivité (communauté de communes Val-de- l'Indre/Brenne), cette opération vise à requalifier des secteurs précis, de réhabiliter le patrimoine bâti du territoire.

Sur le territoire de la collectivité, l'OPAH actuelle a démarré le 1<sup>er</sup> juin 2018 et devrait s'achever 6 ans plus tard, le 31 mai 2024. Elle concerne surtout le bourg de Buzançais où elle entend mener des actions de recyclage foncier, réhabiliter le bâti ancien dégradé, lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne et dégradé, mieux adapter les logements permettant le maintien à domicile, développer l'utilisation des énergies renouvelables.

La commune de Niherne proprement dite n'est pas concernée par cette OPAH.

- *Les opérations foncières d'aménagement*

Elles concernent toutes celles qui doivent être compatibles avec le SCOT. A Niherne, il s'agit de :

. L'opération d'aménagement foncier qui vise à contourner le bourg voisin de Villedieu-sur-Indre (et touche une frange de la commune de Niherne : Cf supra). Rappelons que ce projet doit impérativement être compatible avec le PLU (sachant que c'est le précédent qui est concerné).

Notamment, le règlement devra être modifié afin de permettre les travaux nécessaires à la déviation (par exemple, affouillements et exhaussements du sol), et des emplacements réservés devront être créés au profit de l'Etat (voir liste jointe).

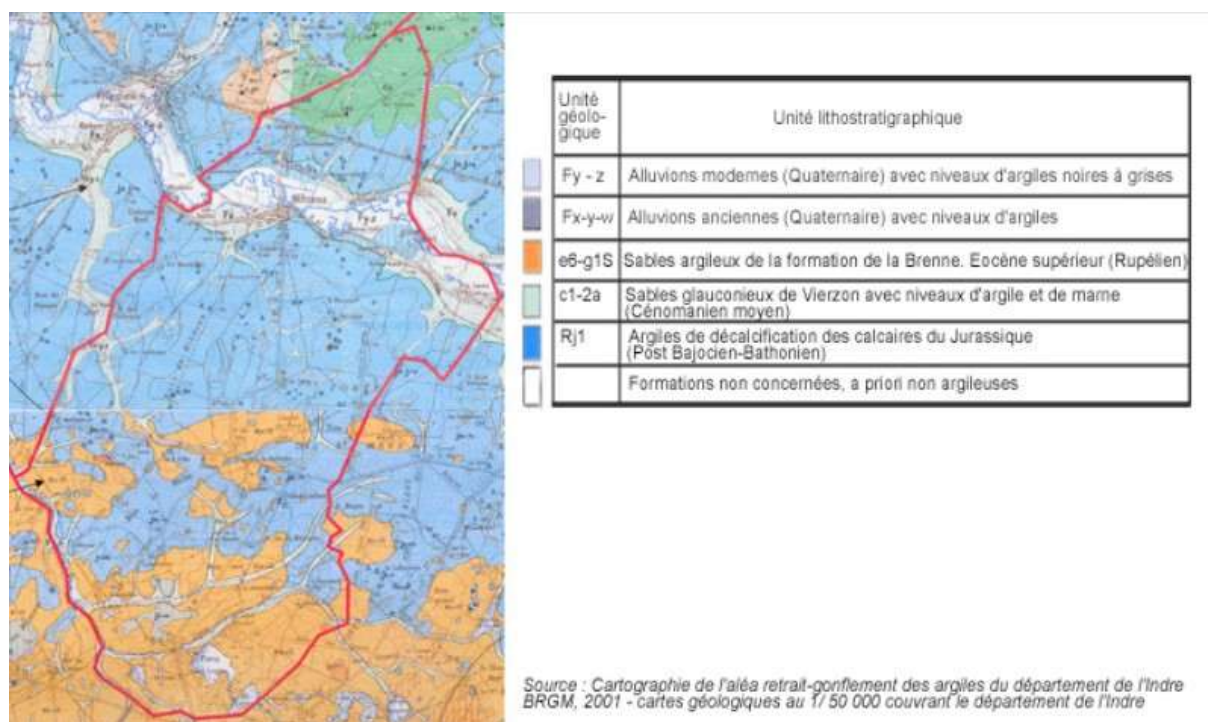
. La réserve foncière (d'une surface voisine de 12 ha) mise en place pour créer le futur lotissement des Coutures. Acquis par la commune, le territoire concerné vient d'être viabilisé (avec axe principal, carrefours traités en placettes, réseau de liaisons douces et petits espaces verts), et découpé en 82 lots de taille variable (mais toujours inférieure à 2000 m<sup>2</sup>) destinés à recevoir des maisons individuelles.

## II) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A) Le contexte physique

#### A.1 Le sous-sol

Vaste de 4287 ha, le territoire de la commune de Niherne se partage entre quatre zones géologiques bien définies. Des plus anciennes aux plus récentes, elles recouvrent :



#### A.1.1. Les terrains de l'ère secondaire

- *Les terrains du Malm (Jurassique)*

Ces terrains datent du post bajocien/bathonien et sont vieux de 160 – 145 millions d'années (le Malm). Il s'agit essentiellement de calcaires de Levroux (Kimméridgien inférieur et Oxfordien supérieur), de calcaires de Montierchaume, de calcaire de Von et de la Martinerie (Oxfordien supérieur), où alternent couches de calcaire compact et couches de calcaire argileux.

Caractérisés par des argiles de décalcification du Jurassique, ils occupent la plus grande partie du territoire, entre la vallée de l'Indre et la RD 925 ; puis on les retrouve au sud de cette même RD 925, mais cette fois intercalés dans les formations de Brenne (cf. infra). Typiques de la Champagne berrichonne, ils donnent d'assez bonnes terres agricoles quoique peu profondes.

A noter, sur ce substrat calcaire, la présence de formations fissurées et donc perméables nommées mardelles (on les observe notamment vers le Tecq, le Champ Caillat). De fait, qui dit calcaire dit souvent mardelle (ou doline) : il s'agit d'un phénomène qui, en surface, se manifeste par un effondrement. L'eau, qui possède une action de dissolution, s'infiltré en profondeur par de fines fissures, lesquelles finissent par s'agrandir et par former une sorte d'excavation souterraine. Elles

proposent alors des formes karstiques (gouffres) en lien avec des circulations plus profondes. Ici, certaines d'entre elles se repèrent grâce aux petits boisements qui les recouvrent ; à côté, d'autres ont été bouchées.



Petite mardelle boisée (nord du bois de Nuisance) La forte empreise du calcaire : secteur de Nuisance

- *Les terrains du Cénomanién moyen*

Ils ont environ 100 MA et s'observent principalement aux lieux-dits les Beauces, les Genêts. Surtout caractérisés par des sables glauconieux, dits de Vierzon, ils dévoilent aussi des niveaux d'argile et de marne. Ces terrains sont les mêmes que ceux observés en Boischaud nord. Ils se localisent au nord de la RD 943.

### *A1.2. Les terrains de l'ère tertiaire et de l'ère quaternaire*

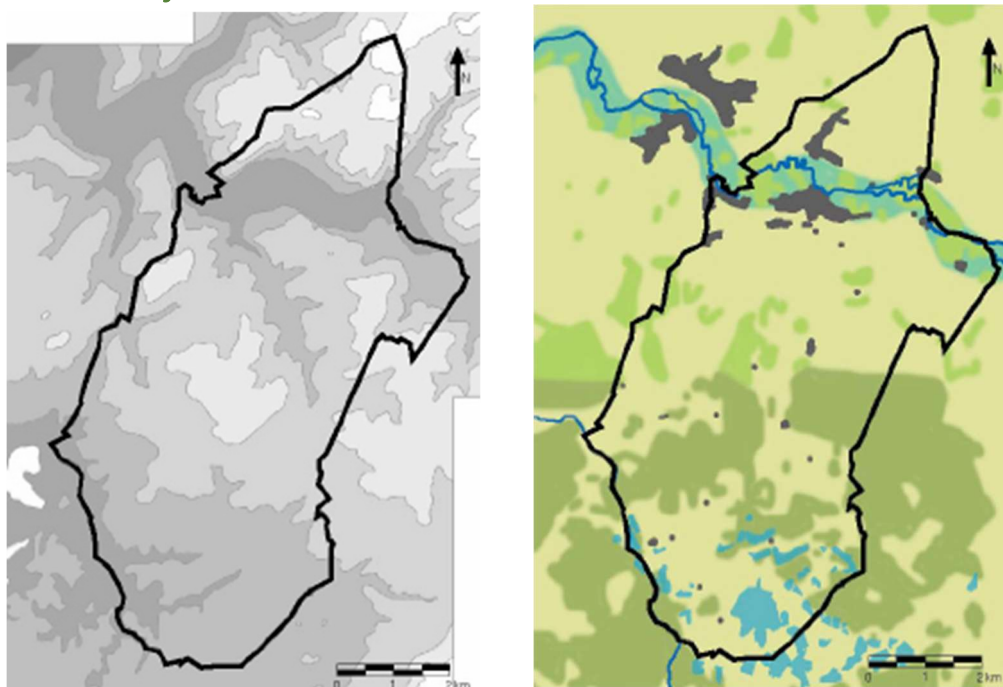
- *Les terrains de l'Eocène supérieur (ère tertiaire)*

Ils datent du Rupélien (autour de 40 MA). Dits de la formation de « Brenne », ils se composent surtout de dépôts détritiques, sables argileux, grès et sables, recouverts d'une cuirasse plus ou moins ferrugineuse. Ce sont des matériaux de couleur rouge parmi lesquels on trouve des sables riches en minerai de fer. La carte géologique montre bien à quel point, comme ses voisines, la commune de Niherne se situe à la rencontre des terrains du Jurassique et de l'Eocène supérieur, les premiers s'intercalant entre les seconds, et ce, jusqu'à la Grande Brenne (dans la région de Méobecq, Migné, Rosnay...) où l'Eocène triomphe totalement. A Niherne, ce dernier ne constitue pas un manteau épais et continu, susceptible d'écarter l'influence du calcaire du Jurassique, laquelle i reste donc présente.

- *Les terrains d'âge quaternaire*

Ce sont les plus récents (ils ont moins de 2 MA). Ils se déploient essentiellement dans la vallée de l'Indre où, à proximité de la rivière, ils forment une bande épaisse, composée d'alluvions anciennes formant terrasses et d'alluvions récentes. On les retrouve aussi dans les vallées secondaires qui cisailent le plateau du jurassique (vallée de la Courance, par exemple) et au sud, dans la vallée de la Claise. Ces alluvions se composent de sables, de galets et d'argiles.

## A.2 Le relief



Le relief et le rôle structurant de la vallée de l'Indre

Source : **Bureau d'études ISOCELE SARL d'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**  
99, rue Jeanne d'Arc 18500 MEHUN-SUR-YEVRE. PLU 2008

### A.2.1. Le rôle structurant de la vallée de l'Indre

Le relief du territoire de Niherne est, avant tout, commandé par la vallée de l'Indre, très structurante : placée à une altitude comprise entre 130 m (à l'amont au lieu-dit « Aigurolle ») et 124 m (à l'aval au lieu-dit « Mirebeau »), la vallée est surplombée, en rive droite comme en rive gauche, par des pentes relativement douces.

A première vue, le relief apparaît assez simple, plutôt plat : les altitudes oscillent entre 162 m tout au nord et 130 m environ tout au sud, dans la partie Brenne. Abstraction faite de la coupure substantielle que crée la vallée de l'Indre qui, ici, passe sous la barre des 130 m (le point le plus bas se situe au lieu-dit l'Allemagne, à 124 m), le territoire s'incline donc progressivement du nord vers le sud, passant de la Champagne berrichonne à la Brenne.

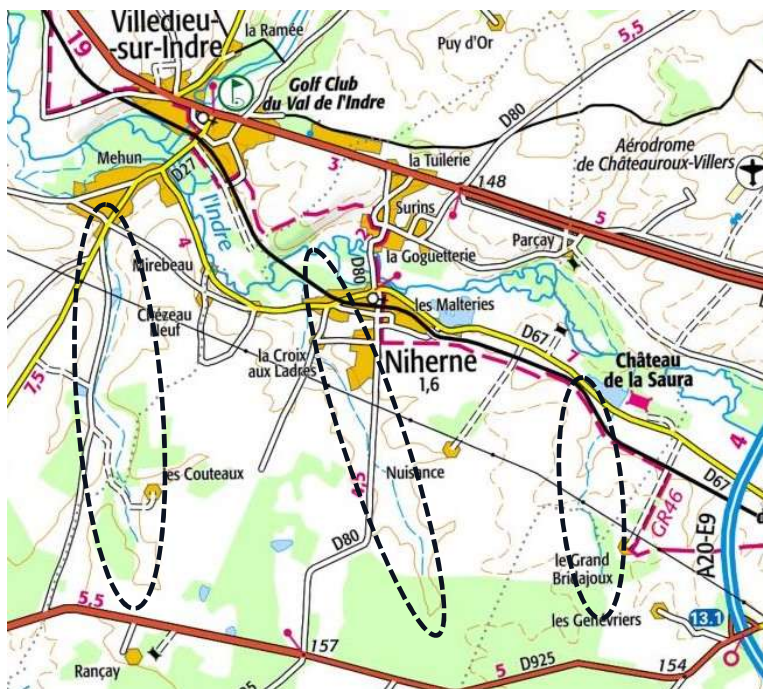
Pour autant, cette impression de plat relatif est ici et là, remis en cause par l'existence de vallées adjacentes, perpendiculaires à la vallée de l'Indre.

### A.2.2. La RD 925, une ligne de partage entre deux bassins

Cependant, la RD 925 marque une limite assez nette, quoique schématique, entre ces deux parties : Champagne berrichonne d'un côté, Brenne de l'autre. A son niveau, les altitudes dominant à 150 m environ (elles sont de 157 m au lieu-dit la Croix Rouge), puis diminuent insensiblement de part et d'autre. Autrement dit, elle est comme une zone de partage des eaux entre deux bassins, celui de l'Indre au nord (affluent direct de la Loire) et celui de la Claise au sud (affluent de la Creuse).

- *En Champagne berrichonne*

Néanmoins, de part et autre de cette ligne, le territoire est loin d'être régulier : dans la partie Champagne berrichonne, il est semé de quelques vallées sèches, minuscules et longilignes entaillées faites au plateau et dont les altitudes ne dépassent pas les 130 m. Non nommées, exception faite de trois petites vallées - la vallée de la Courance (mais le nom n'apparaît pas sur les cartes) et deux autres, situées l'une à l'ouest, l'autre à l'est de la commune - ces vallées sèches sont typiques de la Champagne berrichonne, juste marquées sur le terrain par un léger dénivelé. La plus importante (qui coupe la RD 80) est celle de la Courance, déjà évoquée. Soulignée de temps à autre par une courte haie, cette dernière prend sa source dans la forêt de Saint-Maur et se jette dans l'Indre, à l'aval de Niherne.



Les 3 petites vallées sèches (rive gauche de l'Indre)



Vallée sèche de la Courance, près de la ferme du Tecq

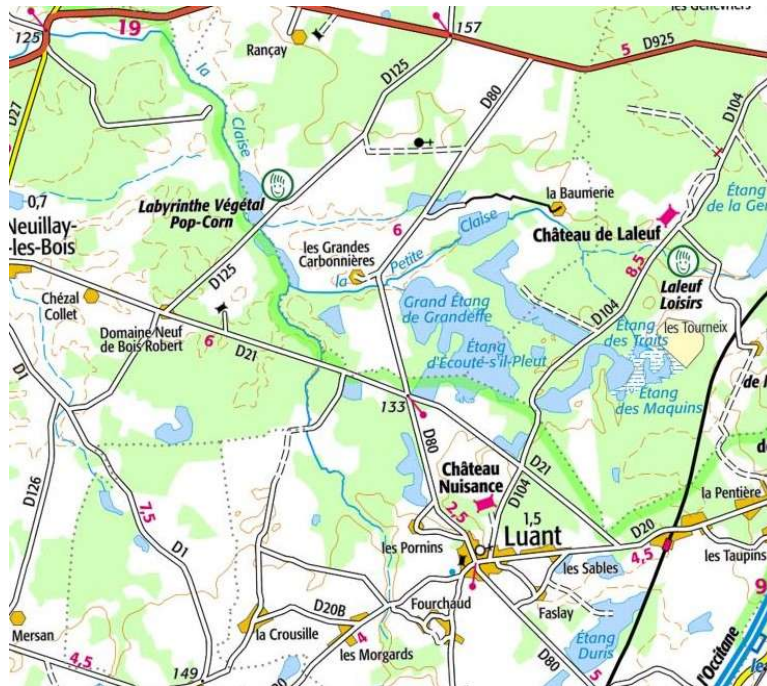
Depuis la base de ces vallées sèches, s'étirent des pentes plus ou moins douces qui, assez rapidement, peuvent frôler les 140 m, donnant au plateau, un caractère assez mouvant, jamais uniforme. Cà et là, se détachent des zones plus hautes. Bien que légers, ces mouvements se perçoivent d'autant mieux qu'ils s'opèrent sur des terres découvertes et planes, vouées aux labours. Mais la partie Brenne n'est pas non plus exempte de ces micro-vallées qui, elles, s'en vont rejoindre la vallée de la Claise, la plus importante étant celle de la petite Claise.

- *La Brenne, plus étale*

Dans la partie Brenne, le relief se lit moins facilement. En cause, la forte présence mélangée de bois et d'étangs, parmi lesquels certains se noient dans les cours d'eau, dès lors mal perceptibles. Il n'empêche que ces derniers (Claise et petite Claise ainsi que leurs minuscules affluents) créent d'étroites dépressions qui, chacune leur tour, viennent commander les pentes adjacentes. Ici, les altitudes oscillent de quelques mètres tout au plus (entre 130 et 136 m tout au plus). Ici et là toutefois, quelques boutons, points plus hauts (mais de quelques mètres seulement), viennent rompre cette apparente uniformité lorsque, brusquement, ils se détachent des zones plus basses.

### *A.2.3. Le rôle de la Claise*

Si, en traversant le bourg, la rivière Indre est importante dans le bourg de Niherne même, elle n'en occupe pas moins une place relativement secondaire dans l'organisation du reste de l'espace. Car, au sud-ouest, compte aussi la vallée de la Claise qui attire tout un pan du territoire, déjà tenté par la Brenne. Nous l'avons vu, la rupture entre les deux se réalise grosso modo au niveau de la RD 925, laquelle matérialise une sorte de ligne de partage des eaux : celles de l'Indre au nord, celles de la Claise au sud. Ici, se juxtaposent deux grands cours d'eau (même si l'un – l'Indre - est plus important que l'autre) au destin différent : si, au final, tous deux se jettent dans la Loire, la Claise se dilue d'abord dans la Creuse puis la Vienne avant de toucher enfin le grand fleuve.



La Claise, à Niherne

A Niherne, la Claise a déjà parcouru quelques km (elle a pris sa source dans la commune voisine de Luant). Sur le territoire communal, elle recueille les eaux de deux petits affluents, la petite Claise et un autre, non nommé. Déjà bien de la Brenne (ils coulent sur les terrains du Bartonien), tous les deux interceptent des plans d'eau, la plupart récents (ils ne figurent pas sur le cadastre napoléonien).

La carte plus haut montre bien l'attraction qu'exerce la Claise (à laquelle s'adjoignent ses petits affluents) sur son bassin, empiétant ainsi sur l'influence de la rivière Indre. Au moins depuis la ligne de crête matérialisée par la RD 925, cette dernière ignore totalement la large part que commande la Claise, rivière qui, rapidement, va gagner la Brenne.

### A.3 Le climat

La commune ne possédant pas de station météorologique, les données qui suivent sont empruntées à celle de Châteauroux-Déols, distante de 15 km environ. Les chiffres donnés ne sont que des moyennes qui ne disent rien des anomalies climatiques, lesquelles, se succèdent partout en France depuis une vingtaine d'années. Peuvent ainsi être notés un gel très marqué en février 2012, de grandes inondations à la fin du mois de mai 2016 ou au milieu du mois de juillet de l'année 2021, sécheresse inhabituelle des hivers 2009 et 2010, 2018/2019, de l'été 2019, puis 2021 et 2022, etc. Ces anomalies disent combien le changement climatique est là ce dont il faudra tenir compte dans l'avenir.

La commune de Niherne se situe à moins de 200 km de l'océan atlantique (à vol d'oiseau). Elle bénéficie donc d'un climat de type océanique, juste tempéré d'une petite dose de continentalité. De fait, des influences venant de l'est de l'Europe se font parfois sentir, induisant alors des épisodes extrêmes, grand froid ou grosse chaleur.

### A.3.1. Les températures

- *Des données sur le long terme*

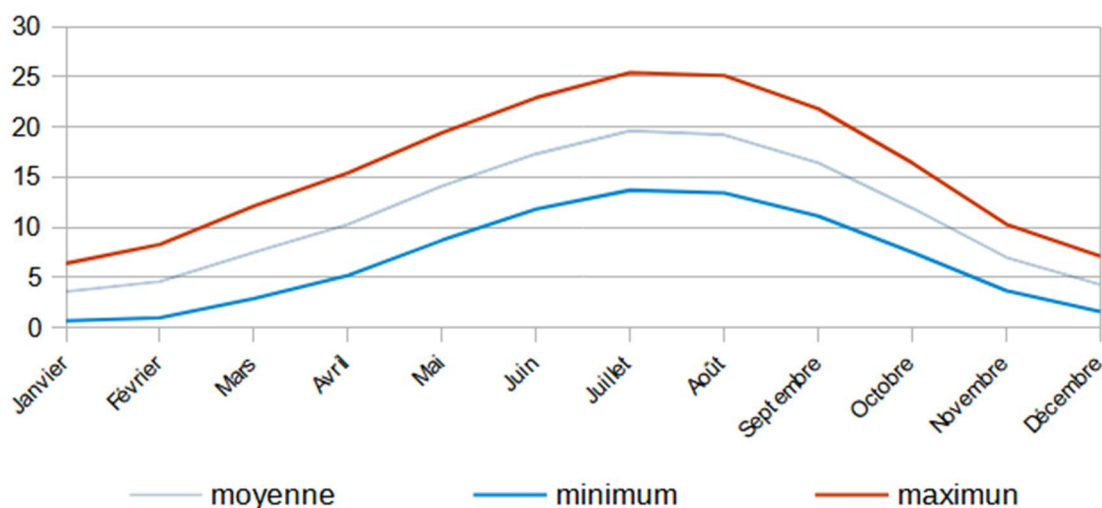
Les chiffres qui suivent sont calculés sur un pas de temps assez long (1893 -année des premiers relevés météorologiques - à 2001). Ils témoignent de la douceur relative des températures, en lien avec la proximité relative de l'océan atlantique.

Mois le plus froid (janvier)	Mois le plus chaud (juillet)	Moyenne annuelle
3,6°C	19,7°C	11,4°C

- *Des données sur le court terme*

Ces chiffres concernent un laps de temps plus court (1981 – 2003). Ils montrent un évident réchauffement.

Mois le plus froid (janvier)	Mois le plus chaud (juillet)	Moyenne annuelle
4,6°C	20,3°C	19,1°C



### A.3.2 La pluviosité et l'ensoleillement

Comme les températures, la pluviosité a été relevée sur la station de Châteauroux-Déols. Là encore, se notent des anomalies importantes si on compare les données à long (1893- 2015), moyen ((1981-2010) et court terme (années 2015 et 2016).

- *Entre déficit et excès d'eau*

Concernant les années 2015 à 2022, les chiffres font encore apparaître d'autres anomalies si on les compare aux moyennes des décennies précédentes. Notamment, ressortent :

- . Un déficit très marqué durant l'automne 2015,
- . Puis un excès d'eau de janvier à juin 2016 (du aux fortes intempéries de la fin du mois de mai, au cours duquel il est tombé près de 160 mm contre 70 mm en moyenne),

. Un déficit de nouveau très marqué de juillet à décembre 2016 (excepté le mois de novembre),

. un déficit qui s'est poursuivi en 2017 puisque les précipitations relevées de janvier à juin 2017 ne dépassaient pas 290 mm (contre 337 mm en moyenne nationale et 357 mm sur la période 1893 – 2010),

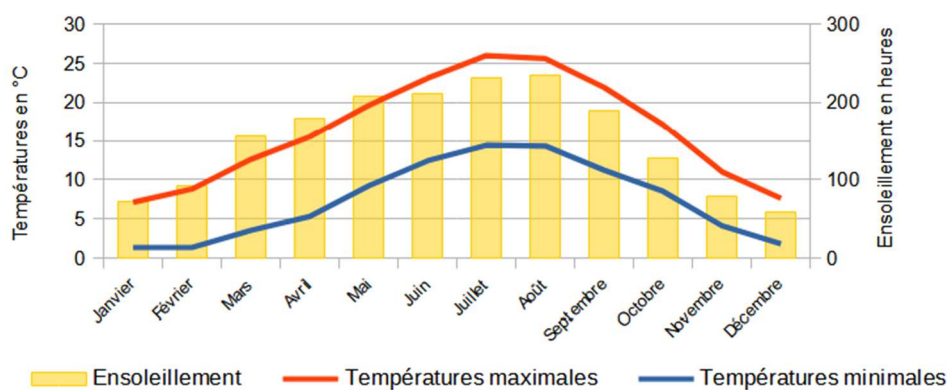
. Puis s'est prolongé : après un hiver 2017/2018 suivi du printemps 2018 plutôt pluvieux ce qui a permis de réalimenter les nappes, la sécheresse s'est en effet installée à partir de l'été 2018, courant durant l'hiver puis le printemps suivant ainsi que l'été 2019.

. Par la suite, il faut bien noter la relative sécheresse des hivers, suivie de celle des étés, liée, surtout en 2022 et 2023 à de fortes chaleurs, le tout mettant à mal le niveau des nappes phréatiques ainsi que le débit des rivières. D'ailleurs, des mesures de restriction de l'usage de l'eau sont, quasiment tous les ans, prises sur les bassins de l'Indre et de la Claise. Ces mesures étaient bien plus rares autrefois.

C'est ainsi que, depuis quelques années, les précipitations apparaissent ainsi de plus en plus aléatoires et mal distribuées au cours de l'année (sécheresse hivernale, épisodes pluvieux, parfois dévastateurs, comme en juin 2016 et juillet 2021).

- *Un ensoleillement fluctuant*

L'ensoleillement va de pair avec la pluviosité et les températures : il est lui-même très fluctuant. Cela dit, les statistiques annuelles font état, pour la station de Châteauroux-Déols, de 1840 heures annuelles pour la période courant de 1981 à 2010 (source Météo-France). Sur la même période d'étude, août reste le mois le plus ensoleillé et décembre celui qui l'est le moins. Notons que juillet 2013 a frôlé les 300 h, concentrant à lui seul 16 % de l'ensoleillement annuel.



Ensoleillement moyen mensuel et les températures à la station Châteauroux pour la période 1981-2010

Source : Météo-France

- *L'impact sur le territoire de ces anomalies récentes*

Mais ces données ne sont que des moyennes qui ne prennent pas en compte les anomalies climatiques déjà évoquées et qui, depuis plusieurs années, se répètent : fortes chaleurs accompagnées d'un fort ensoleillement, déficit pluviométrique. Ces anomalies ont des répercussions importantes sur le territoire.

- Les faibles pluviosités enregistrées au cours des derniers hivers (sauf années 2014-2015 et premier semestre 2018) n'ont pas permis de recharger suffisamment les nappes souterraines. Notamment, depuis plus de 8 ans, les hivers sont globalement marqués par de sévères déficits

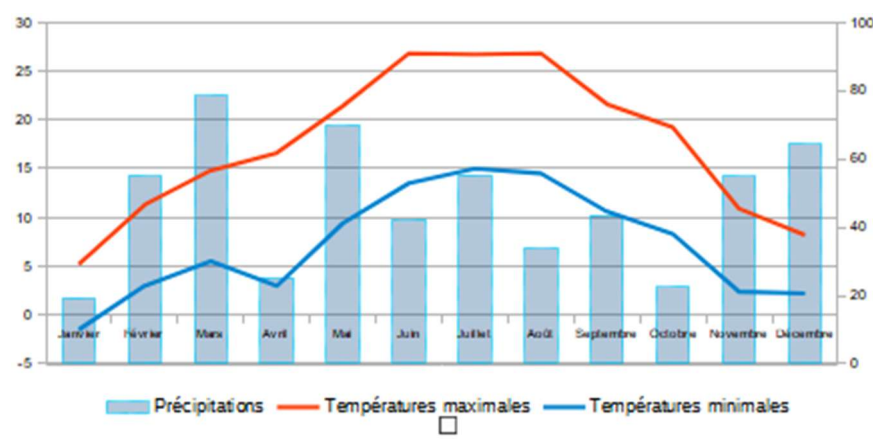
(comme en témoigne, actuellement, la faiblesse de la nappe d'eau dans l'Indre). Et les étés très secs des dernières années (sauf 2021) n'arrangent pas la situation.

- A contrario, certains épisodes très pluvieux peuvent être dévastateurs : par exemple, les pluies torrentielles de mai 2008, mai 2016 ou encore celles de juillet 2021. D'une part, comme elles ne tombent pas en été, elles ne rechargent pas la nappe, d'autre part, elles favorisent l'érosion des sols. Dans ce contexte de forte pluviosité, l'Indre (rivière) est sujette à inondations.

- Enfin, les épisodes caniculaires semblent de plus en plus fréquents : étés 2003, 2005, 2011, 2012, 2016, 2017, 2019, 2022 (avec des pointes à plus de 40°C) et 2023... Ils aggravent les déficits hydriques.

### A.3.3. Le diagramme ombro-thermique

Le croisement des données « températures » et « pluies » au long d'une année permet d'établir un diagramme ombro-thermique, lequel souligne bien cette période de relative sécheresse qui, grosso modo, court de mai à septembre : à ce moment-là, les pertes dues à l'évapo-transpiration sont importantes.



### A.3.4. Les nuances locales

A noter, cependant, quelques nuances locales, en lien avec la proximité des massifs boisés d'une part, de la rivière l'Indre d'autre part.

- *Le rôle des forêts et de la rivière Indre*

Outre les peupleraies qui tendent à envahir la vallée de l'Indre, des massifs forestiers s'imposent, au nord et au sud de ladite vallée : bois de Marécieux et Bois Bézard au nord (vers Chézelles), bois de Saint-Maur, de la Biche, de Laleuf, au sud. S'ajoute également le massif de Lancosme et ses plus de 4000 ha (sur la commune voisines de Vendœuvres). Ces massifs orientent surtout les pluies orageuses.

De son côté, la vallée de l'Indre intervient sur la distribution des nuées orageuses dans la mesure où elle crée une sorte de frontière que ces dernières peinent à franchir.

Il semblerait que les grosses nuées (orages) venant du sud-ouest ne franchissent que très rarement la vallée de l'Indre : à ce niveau, elles semblent vouloir se séparer, une branche prenant alors la direction de Châteauroux/La Châtre, l'autre celle de Buzançais ; mais, dans les deux cas, elles ignorent le bourg de Villedieu et ses environs. C'est ainsi que la grêle est ici très rare.

En revanche, le territoire n'échappe pas aux nuées venant du nord et du nord-est.

- *Le rôle du relief*

Certains agriculteurs évoquent le rôle que, selon eux, joue le relief, tout en creux et en bosses. Plus concrètement, ils remarquent que, presque toujours, il pleut davantage à Châteauroux qu'à Niherne, deux villes pourtant distantes de 12 km l'une de l'autre et que les orages y sont plus fréquents ; idem à Chézelles, dont le bourg est placé en hauteur par rapport à Niherne. Mais ce phénomène semble se produire davantage par temps de pluie « ordinaire » que lors d'un orage.

- *La zone inondable potentielle (ZIP)*

Elle concerne toutes les zones potentielles de ruissellement. Compte tenu de la structure de la commune (deux bourgs traversés par la rivière Indre) et du relief légèrement incliné, il est souvent noté qu'en période de grandes pluies ou d'orages violents, l'eau tend à dévaler vers la rivière et à la rejoindre rapidement, selon des axes privilégiés. Les passages d'eau sont connus et il va de soi que les zones concernées ne peuvent être urbanisées.

## *A.4 Les sols*

A Niherne, les sols suivent assez fidèlement le sous-sol : ils sont d'assez bonne qualité sur les calcaires du Jurassique (où ils sont les plus nombreux), un peu moins sur les formations de Brenne. Schématiquement, peuvent ainsi être notés :

### *A.4.1 Entre Indre et Claise, la part calcaire de la « Champagne berrichonne »*

Ici, s'observent plusieurs types de sols, plutôt de bonne qualité agricole.

- *Les rendosols*

Ce sont des sols assez évolués issus de matériaux calcaires. Ils sont argilo-calcaires, superficiels et sains, riches en carbonates de calcium, sans excès d'eau. Ils reposent sur un substrat non fissuré.

- *Les brunisols*

Ce sont des sols plutôt épais et poreux, aux horizons mal différenciés,

- *Les calcisols*

Ce sont des sols plutôt épais (plus de 35 cm), argileux, perméables, peu caillouteux et plutôt pauvres en carbonates,

- *Les néoluvisols*

Ils sont marqués, quant à eux, par des processus de lessivage latéral. Développés sur les calcaires de l'Oxfordien, ils sont cependant recouverts d'une fine couverture limoneuse.

### *A.4.2 Dans la vallée de l'Indre, des sols alluviaux*

Dans la vallée de l'Indre, on observe surtout des fluvisols ou des réductisols, soit des sols argileux saturés et engorgés en permanence. L'eau s'y trouve à moins de 50 cm de profondeur. Traditionnellement, avant que ne survienne la culture du peuplier ou le labour, la vallée appartenait surtout à la prairie humide, riche au plan biologique.

#### *A.4.3 Entre RD 925 et vallée de la Claise, la part imperméable et acide des formations de Brenne*

Partout où dominent les formations de la Brenne, les sols sont de moindre qualité. Il s'agit bien souvent de rédoxisols, parfois de planosols, assez acides et régulièrement engorgés en saison humide, marqués par l'excès d'eau. L'imperméabilité est bien là et l'hydromorphie peut même débiter à moins de 50 cm de profondeur : le sol apparaît alors bariolé. L'eau y circule mal si bien que se notent des phénomènes d'engorgement, surtout lorsque la pente est faible. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si le secteur accueille un grand nombre d'étangs. Fortement contraints sur le plan agronomique, ils sont plutôt de domaine de la prairie (avec élevage extensif), de la forêt et de l'étang.



Sols hydromorphes dans la partie Brenne (prairies et bois)

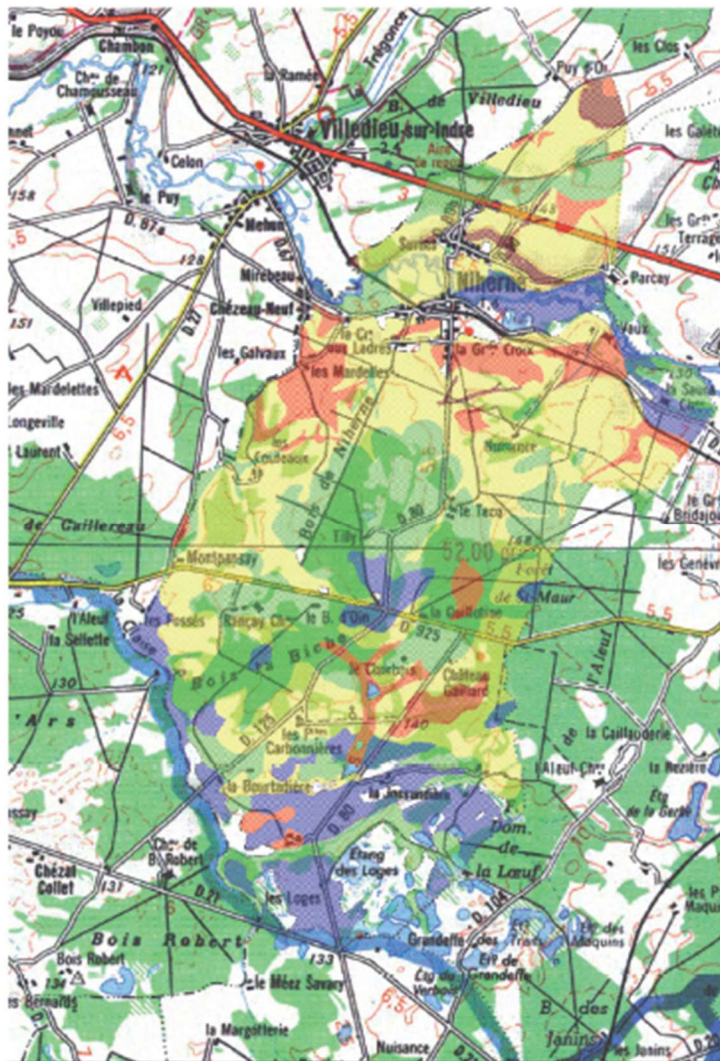
#### *A.4. 4. Les sols au contact des formations du jurassique et des formations de Brenne*

Localement, et surtout au sud de la RD 925, il arrive que s'intercalent ces deux types de sols, les uns calcaires, les autres plutôt acides. S'observent alors un mélange de brunisols et de rédoxisols. Des premiers, ils possèdent les horizons structurés et des seconds une forte propension à s'engorger temporairement.

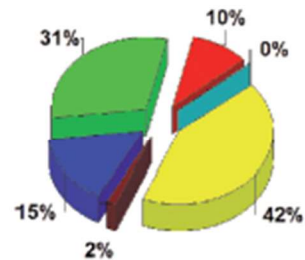
En conclusion, les sols de Niherne sont plutôt de bonne qualité dans la mesure où la part « Champagne berrichonne » est, en surface, la plus importante. De fait, calcaire et plutôt saine, cette dernière possède un bon potentiel qui, depuis longtemps, fut mis à profit pour développer des grandes cultures (céréales, oléagineux et cultures fourragères). En revanche, les sols reposant sur les formations de Brenne sont moins fertiles car pauvres en calcaires, acides donc, souvent engorgés. Raison pour laquelle l'agriculture intensive y est moins développée. Quant à ceux de la vallée de l'Indre, humides et propices à l'inondation, ils sont favorables à la prairie.

A noter que les bois sont presque toujours posés sur les points les plus hauts (plus de 140 m). Cela correspond à des sols de moindre qualité, historiquement reconnus.

Tirés d'un contexte géologique particulier, en phase avec le relief, ces grands traits pédologiques expliquent pour une grande part l'originalité ainsi que la diversité des paysages rencontrés.

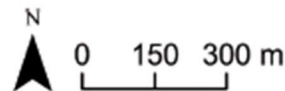


Proportion des classes de potentiel agronomique



Potentiels agronomiques des sols

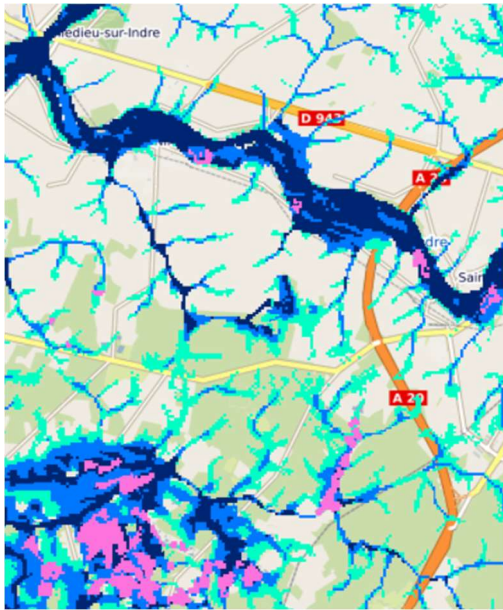
- hauts potentiels
- très bons potentiels
- bons potentiels
- potentiels moyens
- faibles potentiels
- très faibles potentiels
- absence d'information (Villages, étangs)



Source : CA 36-Inra, Base de données OL ; IGN, BD CARTO®.

### A.5. Les masses d'eau

La ressource en eau est proposée à tous. Mais, étant limitée, il importe de la protéger, en quantité comme en qualité. Dégradée, il faut la restaurer afin d'assurer au moins le maintien si ce n'est le retour de la biodiversité. Tel est l'objectif de la DCE de 2000 (Directive Cadre sur l'Eau). Pour cela, les milieux aquatiques ont été découpés en unités de gestion et d'évaluation (les masses d'eau). Lesquelles masses d'eau doivent pouvoir, dans un proche avenir, retrouver un bon état écologique (avec des écosystèmes aquatiques en meilleur fonctionnement) et chimique (les polluants ne devant pas dépasser certaines normes). Dans ce contexte, sont ici étudiées les masses d'eau étudiées sur la commune (masses d'eau souterraines et masses d'eau superficielles).



Carte des et zones humides.

Source : Chambre d'Agriculture de l'Indre I.N.R.A.E.

### *A.5.1 Les masses d'eau superficielles*

La Directive Cadre sur l'eau demande donc à ce que les masses d'eau superficielles atteignent un bon état écologique (en 2021) et chimique (en 2027). Le premier s'appuie sur des données faune et flore aquatique, ainsi que sur l'état physique des berges, des barrages, etc. ; quant au second, il est déterminé par l'analyse de 41 substances toxiques (sur le secteur, l'analyse a été réalisée en 2013).

Concernant la rivière l'Indre, sur le territoire de la commune de Niherne, apparaissent deux principaux bassins versants :

- . A l'est, la rivière l'Indre depuis Ardenes jusqu'à Niherne (masse d'eau FRGR0350b).
- . A l'ouest, la rivière l'Indre depuis Niherne jusqu'à Palluau-sur-Indre (FRGR0351a). Cette masse d'eau est, en surface, la plus importante.

Pour ces deux masses d'eau superficielles, l'état écologique est considéré comme moyen (sur une échelle de 6 classes allant de très bon à mauvais). Ici, les causes visent surtout les pesticides utilisés en agriculture, les macro-polluants, les obstacles à l'écoulement. Par comparaison, en 2013, 43 % des masses d'eau en France sont en bon et très bon état écologique. En revanche, l'état chimique est plutôt bon. Par comparaison, en France, 48,2 % des masses d'eau françaises sont en bon état chimique.

### *A.5.2 Les masses d'eau souterraines*

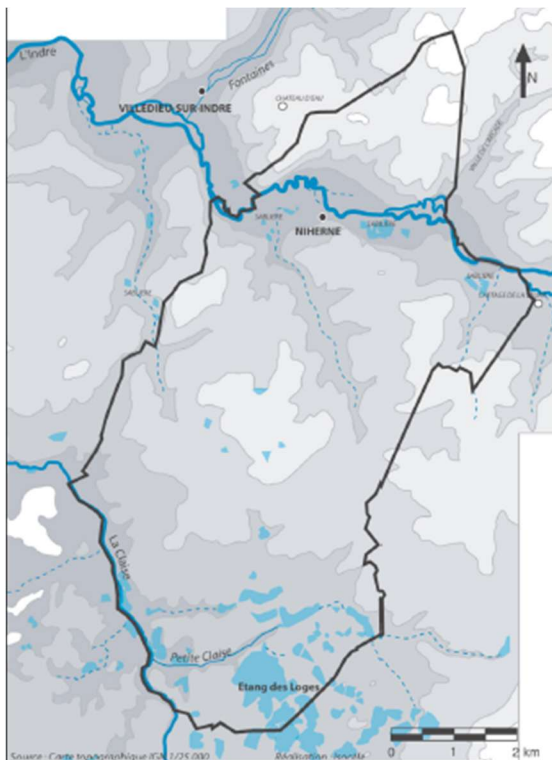
Elles concernent les calcaires et marnes du Jurassique supérieur (FRGG075) dont la surface est estimée à 478 km<sup>2</sup>. Une station piézométrique de mesure des eaux souterraines se trouve au lieu-dit « les Chézeaux » (code national 05446X0022/P), à une altitude de 159 m et pour une profondeur d'investigation de 34 m. L'état quantitatif de ces masses d'eau est jugé médiocre. Ici, deux faits sont à souligner :

- . Les volumes prélevés dans la nappe dépassent couramment la capacité de renouvellement de la ressource et ce constat est à mettre en relation avec l'irrigation, importante dans le secteur.

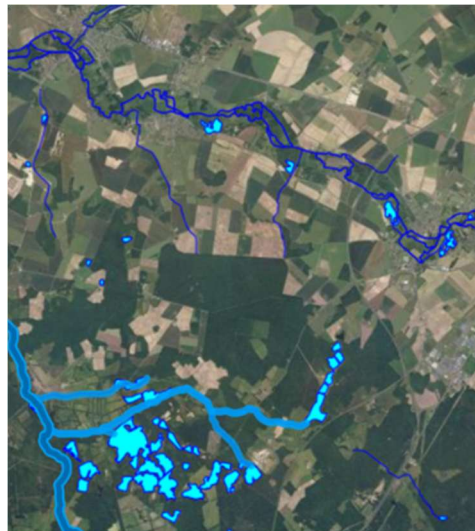
. La sécheresse estivale, assez récurrente, tend, désormais à être mal contrebalancée par la trop faible pluviosité des hivers précédents – celle des derniers étés (sauf 2021) 2019 s'avère, de ce point de vue, exemplaire. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, durant plusieurs années, des arrêtés « sécheresse » ont été pris pour la rivière Indre (et encore en 2023). Ces étés secs n'ont jamais été compensés par des hivers réellement mouillés, susceptibles de réalimenter la nappe dans de bonnes conditions.

En revanche, ces masses d'eau présentent un bon état qualitatif (notamment pour les paramètres nitrates et pesticides).

## A.6 Les rivières, Indre et Claise



Source : Cabinet Isocèle. PLU 2008



Source : INRA

Le réseau hydrographique à Niherne : au nord, la rivière Indre en Champagne berrichonne (région de plaine cultivée), au sud les deux Claise en Brenne (région de bois et d'étangs).

Ces deux rivières (Indre et Claise) irriguent le territoire communal. Mais elles n'ont pas le même régime ni la même confluence et, surtout, ne dépendent pas l'une de l'autre.

### A.6.1 L'Indre

- *Du Massif central à la Loire*

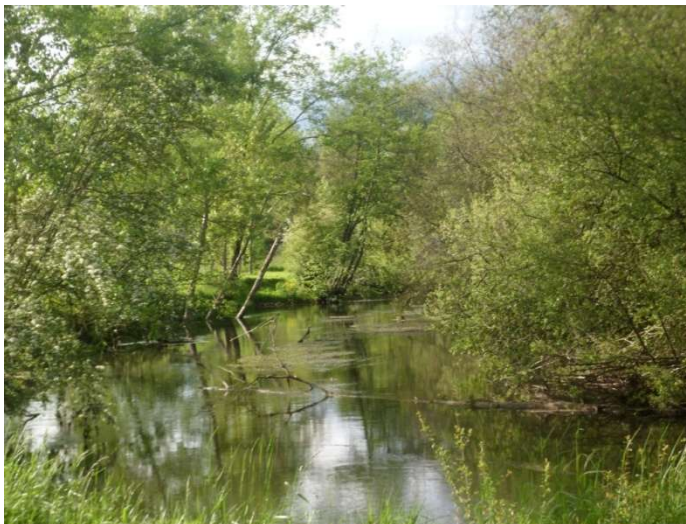
L'Indre est un cours d'eau non domanial. La rivière prend sa source au nord du Massif central, dans le département de la Creuse (23), précisément aux monts de Saint-Marien (commune de Saint-Priest-de-la-Marche) puis, au terme de ses quelques 287 km de son parcours (dont près de la moitié dans le département de l'Indre, de Sainte-Sévère (au sud) à Fléré la Rivière (au nord), elle se jette dans la Loire

(en rive gauche), près de la centrale nucléaire d'Avoine (environs de Chinon). Son bassin-versant est de 3400 km<sup>2</sup>.

- *Une rivière très mobile*

Non endigué (sauf dans le bourg de Reignac sur Indre), son cours se voit jalonné de nombreux moulins souvent anciens mais aujourd'hui désaffectés, a priori visés par l'effacement (pour répondre libre circulation des poissons et des sédiments). La commune de Niherne en compte trois, tous répertoriés sur le cadastre napoléonien.

A Niherne, l'Indre est très mobile. Son lit mineur apparaît étroit et de faible capacité, surtout lorsqu'on le compare à son large lit majeur (plus de 200 m), sur lequel se répand la crue. Ce lit majeur est propice à la prairie inondable (autrefois fréquentes, les crues hivernales le sont cependant de moins en moins). Pour autant, la rivière a atteint ici son profil d'équilibre, avec des eaux plutôt lentes et calmes, de nombreux bras et méandres. Son niveau d'étiage est soutenu de juin à octobre (jusqu'aux pluies de l'hiver) mais, depuis quelques années et compte tenu de la sécheresse récurrente, il tend à s'allonger (démarrant plus tôt dans l'année), même si la nappe alluviale ainsi que le régime karstique (en lien avec le substratum calcaire) ont naturellement tendance à amortir les variations. Autrement dit, son alimentation dépend beaucoup de la pluviosité générale. Pour autant, elle épure très bien.



L'Indre à Niherne

- *L'Indre, un seul affluent se jetant dans l'Indre, sur la commune de Niherne*

Sur le territoire même de la commune, elle ne reçoit qu'un seul petit affluent (situé en rive gauche), la Courance. Ce dernier naît dans la forêt de Saint-Maur proche, probablement alimenté par quelques sources (ici, se note une petite zone humide). S'il reste à sec une bonne partie de l'année, il est cependant capable de charrier de grandes quantités d'eau en période de pluies prolongées. Bien que non soumis aux B.C.A.E., il n'en est pas moins considéré comme véritable cours d'eau au titre de la loi sur l'eau.

Deux autres apparaissent, non nommés : l'un à l'ouest de la commune qui se jette dans l'Indre dans la commune voisine de Villedieu-sur-Indre, l'autre à l'est.

Des affluents plus importants (Ringoire, Trégonce, Ozance et la Cité) irriguent les communes limitrophes, tous circulant sur le substrat calcaire du jurassique.

- *Une rivière de qualité moyenne*

A Niherne, l'Indre est une rivière, dont les objectifs de qualité peinent à être atteints (localement, elle connaît des phénomènes d'eutrophisation). Sa qualité est donc moyenne. Notamment, les nitrates continuent de poser problème, en raison de l'utilisation encore importante d'engrais azotés en Champagne berrichonne. Au plan piscicole, elle est classée en 2<sup>ème</sup> catégorie (depuis la Châtre).

La présence d'espèces et d'habitats naturels remarquables a conduit au classement du secteur situé entre Etrechet et Loches (37) au titre du réseau européen Natura 2000 (ici, elle atteint son profil d'équilibre) et de l'inventaire national des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique). Ce thème est développé plus loin (cf. infra).

### *A.6.2. La Claise*

- *Une rivière de Brenne*

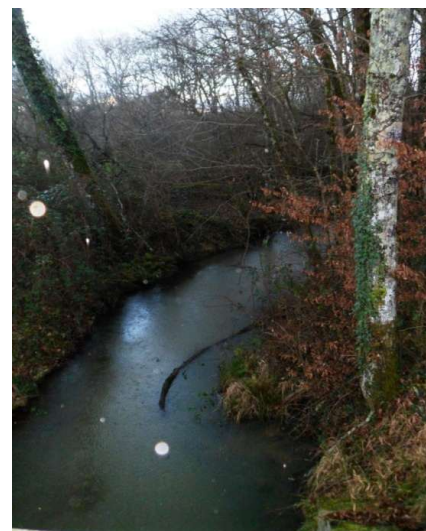
La rivière Claise prend sa source sur la commune de Luant et se jette dans la Creuse à Abilly (Indre-et-Loire) après une course de 87 km. Le principal de son cours se situe en Brenne – d'ailleurs, par ses débordements et son manque d'entretien récurrent, elle fut longtemps accusée d'être responsable des maux et de l'insalubrité dont souffrit la région. C'est la raison pour laquelle, aussi, dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, elle subit de nombreux travaux de curage, élargissement et redressement. Par la suite, dans les années 1990 puis 2000, elle fit, localement, l'objet d'opérations plus douces, type renaturation.

A Niherne, elle n'en est qu'au début de son cours, marquant la limite avec la commune voisine de Neuillay-les –Bois. Ici, la ripisylve y est régulière, tandis que son lit mineur apparaît encombré par toutes sortes d'embâcles. Il est vrai qu'elle traverse des bois, longe des étangs, la plupart de création récente.

La seule station de mesure des débits se situe très à l'aval, dans le département voisin de l'Indre et Loire. Les débits enregistrés sont très variables en raison de la présence de nombreux étangs (établis sur son cours ou à proximité).

- *La Petite Claise*

Le premier de ses affluents se nomme « la Petite Claise ». Située en rive droite de la Claise, cette dernière traverse d'est en ouest le sud du territoire de la commune. A noter qu'ici, elle coule sous un certain nombre de petits étangs de loisirs, créés à partir des années 1970, lesquels ne sont pas sans incidence sur son fonctionnement. Mais il faut rappeler qu'à cette époque, la submersion des cours d'eau n'était pas interdite, malgré tous les inconvénients qu'une telle opération pouvait impliquer. Comme la Claise, son lit est envahi par toutes sortes d'embâcles (notamment des arbres et arbustes jetés en travers). Il est vrai, aussi, qu'elle est, et de plus en plus, bordée de parcelles en cours d'enfrichement.



La petite Claise : on remarquera que quelques étangs sont directement posés sur son lit.

- *Des cours d'eau entravés*

Pour la Claise comme pour son affluent, la présence de ces nombreux étangs sur leur lit même a des effets négatifs : d'une part, les prélèvements d'eau pour l'activité piscicole (même si cette dernière s'est peu à peu réduite au cours de ces dernières années) tend à abaisser la lame d'eau, d'autre part les vidanges en détériorent la qualité car elles permettent d'y larguer des matières en suspension, néfastes à la faune et à la flore présentes sur les cours d'eau. A Niherne, en période d'étiage, ces deux cours d'eau sont régulièrement à sec. Bien évidemment, ce phénomène s'est accentué au cours de ces dernières années, plutôt sèches.

## A.7. Les réseaux d'eau

### A.7.1 L'eau potable

- *La source de la Saura*

La commune de Niherne est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux de la Demoiselle (géré par la SAUR) qui compte trois points de captage et 450 km de canalisations. Code AS1. LA DDT est gestionnaire du sujet.

Le principal captage (validé par arrêté préfectoral du 22/09/1978) est celui de la Saura, situé sur la commune voisine de Saint-Maur (débit autorisé : 300 m<sup>3</sup>/h). L'eau provient de la source du même nom (la Saura), laquelle est captée dans la nappe peu profonde du Jurassique supérieur sous-jacente. Ses ressources sont jugées solides et satisfaisant le réseau de distribution. Les deux autres (Lothiers et Chézelles) sont de moindre importance (avec des débits respectifs de 50 m<sup>3</sup>/h et 45 m<sup>3</sup>/h). L'eau transite par le réservoir des Terrageaux tandis que la zone d'activités de Villedieu-Niherne, située en berge de la RD 943 est alimentée par le château d'eau proche, situé à l'entrée sud du bourg de Villedieu sur Indre. Avec la création du lotissement des Coutures et l'extension de la zone artisanale, il sera nécessaire de renforcer, si ce n'est étendre ce réseau d'eau potable.

Le rendement de ces captages est plutôt correct, puisqu'il est estimé à 83 % alors que l'objectif global de l'Agence de l'Eau est fixé à 80% : autrement dit, 17 % de l'eau retourne dans le sol. Ces fuites interviennent surtout lors des branchements.

L'ensemble de ces captages alimente 6.500 abonnés, soit 13.000 habitants de onze communes (Argy, Chézelles, Francillon, La Chapelle-Orthemale, Luant, Niherne, Saint-Lactencin, Saint-Maur, Villedieu-sur-Indre, Villegongis et Vineuil). Cette eau est stockée dans 15 sites dédiés (châteaux d'eau est réserves).

Néanmoins, soulignons qu'une étude patrimoniale vient d'être réalisée par le Syndicat : la compatibilité de ce document avec le projet de PLU de Niherne sera donc à vérifier.

- *Des périmètres de protection*

Afin de protéger la ressource en eau, des périmètres de protection ont, en 1974, été définis après étude menée par un géologue agréé). Ces périmètres sont destinés à préserver la qualité de l'eau potable. La commune de Niherne est concernée pour partie (en limite communale de Saint-Maur, parcelles X. Il est évident que des mesures de sauvegarde des différents périmètres seront à inclure dans le PLU. Ainsi :

- . Dans le périmètre de protection immédiat (commune de Saint-Maur), ne sera autorisée que la récolte des foins,

- . Dans le périmètre de protection rapproché, sont interdits le forage de puits et l'exploitation de carrières, le dépôt d'ordures, potentiellement dangereuses, les constructions et extensions ; a contrario, le boisement est encouragé.

- . Enfin, dans le périmètre de protection étendu, aucune interdiction particulière ne s'applique.

Notons simplement que les périmètres de protection des captages du syndicat sont actuellement en cours de révision. Le PLU de Niherne devra donc tenir compte des périmètres à venir comme des dispositions prévues.

- *Une station de traitement d'eau potable*

Depuis l'arrêté préfectoral du 9 juin 2016, la SAUR gère également une usine de traitement d'eau potable qui traite surtout la dureté (calcaire) et la turbidité (matières en suspension). Elle est installée en périmètre rapproché de la source la Saura, accolée au périmètre de protection immédiate. Sur la commune de Niherne, il s'agit de la parcelle ZD 29, d'une part située en zone N (naturelle et forestière), d'autre part dans le périmètre du plan de prévention des risques inondation (PPRI). Les eaux de lavage sont évacuées vers des lagunes de décantation.

L'accroissement de la population enregistrée au cours des dernières années (1,5% entre 2006 et 2020) a, de facto, engendré celui de la consommation en eau potable. Mais peut-être pas dans les proportions attendues. Elle était de 61,2 m<sup>3</sup>/an en 2006 (consommation des entreprises comprise) pour 1520 habitants ; en 2022, avec une population de 1583 habitants (soit + 1,5%), elle a donc proportionnellement augmenté. En 2006, la SAUR estimait, pour 2020, une augmentation de la consommation comprise entre 9 et 16%, ce qui, selon elle, allait justifier le renforcement et l'extension des canalisations. A l'époque, le lotissement des Coutures ainsi que l'extension de la ZA Villedieu-sur-Indre/ Niherne, étaient déjà envisagés. Raison pour laquelle la SAUR a prévu un renforcement du réseau d'eau potable.

A une époque où la ressource en eau devient un défi majeur, de nouvelles actions seront certainement à préconiser, notamment en matière de révision des périmètres de protection des captages et de suivi des canalisations.

## A.7.2. Eaux usées et eaux pluviales

- *Les eaux usées*

La gestion des eaux usées s'intéresse à l'ensemble des techniques de collecte, de transport et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales avant qu'elles ne soient rejetées dans la nature. Elle concerne l'assainissement collectif et autonome (lorsqu'il s'agit d'une parcelle privée). En dépend également, l'élimination des boues issues des dispositifs de traitement. Le service dédié à ce sujet possède les compétences de collecte, de transport mais non de dépollution. A la fin de l'année 2019, il desservait 645 abonnés pour 1390 habitants.

Dans le secteur, le réseau de collecte séparatif d'eaux usées s'allonge sur 11 km. Il concerne les deux bourgs de Niherne et de Surins – pour leurs habitations, le raccordement est obligatoire (au prix de 450 euros le raccordement).

Il a ainsi été prévu d'étendre le réseau d'assainissement collectif à la ZAC des Coutures et à la rue de la Grande-Croix et ce, moyennant une redevance. Tous les autres hameaux et habitations isolées restent en système autonome, non collectif (rue de Chézeaneuf, route de Tours, hameau du Tecq, notamment).

Le PLU doit intégrer les conclusions de ce Schéma Directeur d'Assainissement. Dès lors, il doit déterminer les zones d'assainissement collectif et individuel ainsi que celles devant faire l'objet de mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols, prévoir la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Seul le zonage est opposable.

Avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre, la commune de Niherne a approuvé son zonage d'assainissement le 25 mars 2002. Il a ainsi été décidé :

. D'étendre le réseau d'assainissement collectif existant déjà sur les bourgs de Niherne et Surins à la ZAC des Coutures et Rue de la Grande Croix. Une redevance d'assainissement, sous la forme d'une taxe appliquée aux habitations raccordables, permet de financer ce réseau collectif. Le raccordement est évidemment obligatoire dans les zones desservies.

. Partout ailleurs, l'assainissement est autonome. Mais, sur ce sujet, il n'est pas certain que toutes les habitations disposent d'un dispositif de traitement conforme aux règles en vigueur (traitement incomplets, rejets superficiels indus). Or, à Niherne, l'imperméabilité d'une grande surface communale, la proximité de la nappe ou encore la pente, localement défavorable ainsi que la proximité d'une zone bétonnée, sont, ici, facteurs négatifs. De fait, quelques anomalies sont observées (rejets d'eau mal traités, réalisés dans la nature par infiltration ou directement dans le réseau pluvial).

- *Les eaux pluviales*

Elles s'écoulent relativement bien, selon la pente, vers les deux rivières réceptrices, à savoir l'Indre et la Claise. Néanmoins, quelques anomalies sont à noter :

- En période de pluies prolongées ou d'orages violents, de grandes quantités d'eau se déversent et, selon la nature du sol et la pente, ruissellent et gagnent rapidement les exutoires, ce qui, parfois, occasionne des engorgements ponctuels voire des inondations dans les points bas. Ce qui pose problème lorsque ces derniers sont habités.

- Par ailleurs, surtout en Brenne, les sols sont imperméables, hydromorphes et retiennent facilement l'eau. En témoignent les flaques d'eau qui, assez vite après la pluie, viennent parsemer labours, prairies et même massifs boisés. Les anciens ne s'y étaient pas trompés qui, dans ce secteur et quasi systématiquement, avaient créé des fossés en limite des parcelles.

Il importe donc que le réseau d'eaux pluviales soit efficace et que sa portée soit bien prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

Rappelons que, concernant la gestion des eaux pluviales, il n'existe pas de Schéma directeur.

## B) Les paysages

### B.1. Une vue globale

#### B.1.1 Deux rivières, l'Indre et la Claise

- *L'Indre, un rôle essentiel*

A Niherne, le paysage est contrasté. Si, rivière d'importance, **l'Indre** y impose sa marque, elle n'en pas pour autant le seul élément qui compte. De fait, si on s'en tient à ces données brutes que sont le sous-sol, le relief et la végétation, on comprend assez vite que ces éléments ne sont pas neutres et, qu'à leur manière, ils influent largement sur l'organisation de l'espace. Car la géologie importe également. Et, ici, il existe un contraste entre deux paysages, l'un de Champagne berrichonne, l'autre de Brenne ; l'un dominé par la plaine cultivée, juste pointée de petits bois, l'autre, réservée aux plus grands boisements, aux étangs et prairies.

En séparant les deux bourgs, l'un placé sur sa rive droite (Surins), l'autre sur la rive gauche (le bourg de Niherne proprement dit), la rivière s'octroie, de fait, une part importante. C'est elle qui, dans le temps, attira les premiers habitants et c'est elle qui, aujourd'hui encore, diversifie le paysage : paysage d'eau (le lit proprement dit, les anciennes sablières), de bâti, d'herbes (les prairies) et d'arbres (les nombreuses peupleraies), elle ne cesse de le changer et de le modeler, ses mouvements imperceptibles générant ainsi maintes palettes de nuances, couleurs et formes. Son vaste lit dessine un ruban qui se lit plutôt bien depuis les principales routes qui le longent tout en le surplombant.

- *La Claise, plus modeste*

Au sud-ouest, **la Claise** joue pareille partition, mais sur un mode plus modeste. Plus étroite, sa vallée étant moins charpentée, elle se contente de tirer son trait pointé d'arbres et seules la longent des prairies effilées, vite cernées de friches, de boisements, pins et chênes. Elle reste donc confidentielle, à peine visible.

Entre ces deux éléments qui fixent l'ossature (même si l'un est plus important que l'autre), se dégagent des paysages autres : de plaine, de bois et d'eau, principalement.

#### B.1.2. Les paysages de plaine

Ils s'imposent de part et d'autre de la rivière Indre, au nord et au sud.

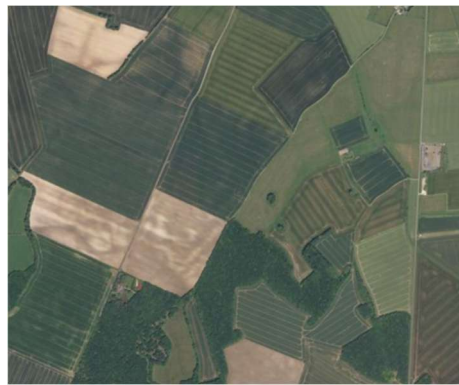
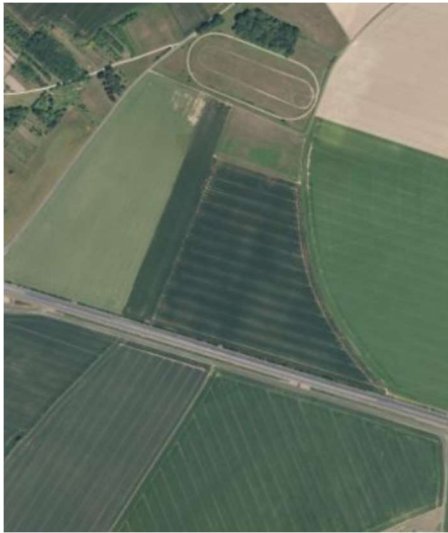
- *Au nord de l'Indre*

. Au nord de l'Indre, zone que traverse la passagère RD 943, les grandes parcelles cultivées viennent de succéder à de plus petites, aujourd'hui rassemblées. Mais hier, elles étaient vouées au jardin,

au verger et à la vigne. Au nord de la RD 943, se maintiennent d'ailleurs quelques restes de ce petit jardinage (secteur la Greletterie, les Genêts).

- *Au sud de l'Indre*

Au sud de l'Indre, la grande plaine céréalière s'impose partout où elle le peut. A première vue, les champs se succèdent les uns aux autres, tous d'assez belle dimension. Pour autant, ils composent avec un relief, imperceptible mais bien réel, qu'ordonnent de petites vallées sèches et étroites. De forme souvent géométrique, ces parcelles composent un damier aux couleurs variées qui changent avec les saisons et les cultures retenues – d'une année sur l'autre, elles ne sont jamais les mêmes. Ces champs composent également avec les boisements qui les cernent, petits bosquets perdus au cœur de la plaine et plus grands massifs. Il est à noter que, jusque dans les années 1970, ces derniers étaient beaucoup plus vastes qu'ils ne le sont aujourd'hui (ils ont alors été défrichés pour être mis en culture).



Les paysages de Champagne berrichonne

A gauche, la zone nord du bourg de Surins (traversée par la RD 943)

A droite, le domaine d'Arly (à l'ouest de Tilly)

Source : Géoportail IGN 2021

### *B.1.2. Les paysages de prairies, d'arbres et d'eau*

Puis, plus au sud encore, s'impose un **paysage de prairies, d'arbres et d'eau**. C'est l'arbre des grands massifs, certains anciens mais d'autres plus récents ; c'est l'eau de la Claise et de ses petits affluents et plus encore, l'eau des étangs, sachant que la plupart ont été créés après les années 1970 – de fait, ils manquent sur les photos aériennes de 1949 comme sur le cadastre napoléonien de 1834. A l'époque, seuls les étangs des Loges, du Bois Martin, de la Boutardière et de la Locature d'Aubigny sont répertoriés. Créés de toutes pièces sur d'anciennes prairies, ils sont assez vastes et, parfois, très proches les uns des autres. Certains se noient totalement dans les fossés et petits cours d'eau (la petite Claise, notamment). A vocation de loisirs (pour la pêche, essentiellement), ces étangs se repèrent bien sur les photos aériennes par la couleur de l'eau (café au lait) et le fait qu'ils s'échelonnent en chapelet (une partie est installée sur la commune voisine de Saint-Maur). Entre ces massifs et ces étangs, s'intercalent de rares prairies et labours. Du passé agricole de ce secteur, ne restent que quelques zones de prairies

cernées de haies (Les Champs du Marchais, les Renfermés). A contrario, vers Rançay, Château-Gaillard et la RD 925, les grands champs depuis longtemps présents n'ont, quant à eux, pas varié.



De nouveaux étangs créés entre 1970 et 1990

Source : Géoportail IGN 2021

Si proche de l'agglomération castelroussine, le territoire de la commune de Niherne reste profondément rural, avec ses bois et ses étangs (même si ces derniers sont de facture récente), ses labours et ses prairies, ses jardins reliques et ses bosquets. Pour une très grande part (exception faite de grandes demeures et de la zone artisanale de Villedieu/Niherne), le bâti apparaît modeste, n'ayant pas encore réellement rogné ni dénaturé ces paysages « naturels ». Près des grandes fermes isolées comme dans les plus modestes hameaux, les constructions sont restées anecdotiques, maintenant ainsi le paysage dans une ambiance très rurale et ce, même si l'on sait que les nouveaux petits étangs ont apporté une note nouvelle qui, déjà, annonce la Brenne voisine.



Prairies et étangs dans la partie Brenne

Source : Géoportail IGN 2021

## B.2. Des paysages dans le détail : les principales entités paysagères

### B.2.1. Le nord de la vallée de l'Indre : le rôle de la RD 943 dans l'organisation des paysages

Mais les éléments naturels ne sont pas les seuls à déterminer le paysage : entrent aussi en compte l'activité humaine, ses œuvres et ses réalisations, heureuses ou moins heureuses. Parmi elles, les accès, routes et chemins, le bâti, les habitations et les zones d'activités. Les unes et les autres sont inégalement distribuées dans l'espace.

Depuis très longtemps, la rivière Indre – située au nord du territoire de la commune - a attiré les hommes et leurs activités. C'est elle qui, sur l'ensemble du territoire communal, les retient. Au fil du temps, près d'elle, se sont ainsi dessinés deux grands axes de circulation qui, autrefois, reliaient les deux villes de Tours et de Châteauroux (et, au-delà, Clermont-Ferrand) : l'actuelle RD 943 – ancienne RN 143 – et la voie ferrée, aujourd'hui désaffectée pour une grande part ; à leur tour, ces derniers ont attiré des habitants et des activités.



Les principales voies de circulation : A20, RD 943 et 925 (source : IGN)

La RD 943 joue un rôle de premier plan dans l'organisation de l'espace : par ses caractéristiques routières et par le fait qu'elle a attiré un grand nombre d'activités économiques et privilégié l'urbanisation.

- *Les caractéristiques routières*

Il s'agit d'un large ruban d'asphalte, rectiligne et qui, sans état d'âme, semble trancher à vif dans le paysage agricole environnant. Sur le territoire de Niherne, elle va droit, épouse les ondulations de terrain, creux et zones plus hautes, ni remblais ni déblais. A hauteur du point d'altitude 148 m, elle passe à deux fois deux voies (sur une longueur de 10 km, où elle s'en va rejoindre l'A20). De chaque côté, la bordent des haies basses récemment plantées (dans les années 2000), haies qui ont remplacé des arbres d'alignement, présents jusque dans les années 1950 avant que la route ne soit aménagée pour une circulation de plus en plus importante.

- *Les activités économiques qui en découlent*

Au bord de cette RD 943, à faible distance de l'autoroute A20 et de l'aéroport de Châteauroux, se déploie la zone artisanale de Villedieu-sur-Indre/Niherne (à cheval sur les deux communes : 16 ha à Villedieu-sur-Indre et 2 ha à Niherne). Elle regroupe une petite trentaine d'entreprises, occupe une place stratégique dans la vie économique locale comme de l'agglomération castelroussine prise dans son ensemble. A Niherne, elle est installée au lieu-dit les Vergnes.



Zone artisanale de Villedieu/Niherne, animée par la RD 943 Source : Google Earth

Pour autant, il s'agit d'une zone créée de toutes pièces, il n'y a pas si longtemps : les premiers bâtiments n'apparaissent qu'au début des années 1990. Avant tout fonctionnels et destinés à la production, ils n'ont pas vraiment épousé les contraintes architecturales locales. Ce sont, posés au bord de la RD 143, dominés par la silhouette tutélaire du château d'eau de Villedieu-sur-Indre, qui plus est sur des points assez hauts, des blocs géométriques, des parallélépipèdes diversement colorés (parfois avec des couleurs criardes), pas vraiment esthétiques, en tous cas dépourvus de toute résonance avec le bâti traditionnel. Ainsi posée sur le plateau, cette façade, de type urbain, détonne dans un environnement resté agricole, d'autant que les quelques plantations réalisées pour l'accompagner (ce sont des haies basses et géométriques, trop taillées) ne font que renforcer son aspect industriel et commercial. Cette zone est annoncée par le château d'eau de la commune voisine de Villedieu-sur-Indre, visible de loin.

- *L'urbanisation en lien avec la RD 943*

La RD 943 a également attiré l'urbanisation.

En rive droite de l'Indre, placé en position encore assez haute sur les terrains calcaires du Jurassique, (entre 140 m et 150 m d'altitude), le village de Surins s'est largement étoffé, mais en lorgnant de préférence vers la route, sachant que, vers la rivière, s'annoncent vite les zones alluviales, non constructibles. Si bien qu'entre la route et l'ancien village, ont, à partir des années 1970, surgi des rangées de pavillons qui semblent posés à même les champs environnants, les uns et les autres suivant les courbes de niveau, notamment une petite vallée sèche côté route de la Tuilerie. Au fil des années, ces pavillons se sont agglutinés le long des deux petites voies communales menant au nord, vers les deux lieux-dits de la Tuilerie et de la Greletterie, le premier situé au bord de la RD 943, le second dans les champs. Le choix de

ce site pour construire des pavillons semble évident : car il est à la fois proche du village de Surins et de ses facilités comme de la RD 943 qui emmène directement l'automobiliste vers l'agglomération castelroussine à l'est et Buzançais à l'ouest, deux cœurs d'activités économiques.



L'urbanisation, le long de la RD 943 Source : Google Earth

La RD 943 a ainsi attiré à elle les hommes et les activités économiques. Mais, ce faisant, elle a engendré un certain nombre de nuisances visuelles et sonores.

Au nord de la RD 943, se déroule une zone d'anciens petits jardins que, peu à peu, ont grignotés les labours plus grands. C'est ici que devrait passer la future déviation, entamant donc un parcellaire menu longtemps dédié au jardin (vigne, potager, verger) mais actuellement délaissé. A ce jour, il apparaît tenté par la friche ou quelques plantations, des timbres-postes surtout composés de résineux. Cette zone est visible depuis la route et le sera encore davantage depuis la déviation.



Les anciens jardins au nord de la RD 943 : friche et jeunes plantations de résineux.

### *B.2.2. La vallée de l'Indre*

- *La vallée de l'Indre, attractive aux hommes*

Au cœur de la zone agricole (placée sur substrat calcaire jurassique), la vallée de l'Indre est comme un ruban plus vert qui attire les hommes et les activités. C'est sur sa rive gauche que s'édifia le

village de Niherne, très près de l'eau (ici, les altitudes ne dépassent pas les 130 m). Le premier noyau s'établit sur les alluvions anciennes, mais suffisamment en hauteur et loin de l'eau pour ne pas être submergé lors de grosses inondations. Par la suite, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et toujours en rive gauche, fut construite la petite voie ferrée, parallèle à la DR 67 qui longe la vallée de l'Indre. C'est de là que, peu à peu, au fil du temps, et entre ces deux voies, se développèrent les zones bâties en lieu et place d'anciens petits jardins et prairies plus vastes. D'ailleurs, ici, les maisons les plus anciennes se distinguent par leur architecture (ce sont de petites longères, assez proches de la route ou ayant pignon sur la route) et leurs matériaux (plutôt du calcaire, pris sur place), bien différente de celles qui furent construites à partir des années 1950 (qui, davantage, sont de type pavillonnaire et à base de matériaux de facture industrielle). Ici, entre les maisons nouvellement bâties, s'observent quelques jardins potagers et/ou d'agrément qui, pour l'arrosage, profitent de la proximité de la rivière et de ses multiples points d'eau.



Source : Google Earth

- *Un paysage de vallée en évolution*

A Niherne, la rivière est sinueuse, assez large, fait des détours et semble prendre son temps. Autrefois, la vallée de l'Indre n'était qu'une vaste prairie, comme l'indique clairement la toponymie (cf. cadastre napoléonien de 1834 : le Grand Pré, la prairie de Niherne, le Pré Renfermé, la Prairie de Vaux...). En 1949, ainsi que le montrent les premières photographies aériennes, elle le reste encore, à peine ponctuée de quelques peupleraies. Mais, surtout, les arbres et les haies manquaient (ce qui n'est plus le cas aujourd'hui) tandis que se devinait très bien le cours assez fantasque de la rivière comme de ses petits bras, de ses noues et de ses sources. D'ailleurs, autrefois (soit en 1834), la prairie était irriguée de quelques fossés. Aujourd'hui, la prairie a quasiment disparu, remplacée par la friche, par ces trous d'eau que sont les anciennes sablières et les peupleraies plantées, ces dernières largement développées au fil des décennies.



La vallée de l'Indre en 1949 : elle ne porte pas encore de peupliers.  
Source ; IGN Géoportail



Une plantation de peupliers dans la vallée de l'Indre à Niherne

Peu à peu, le bourg s'est étoffé, grignotant les environs mais en prenant soin, cependant, de laisser la vallée de côté : les inondations récurrentes y empêchaient toute construction. En revanche, elles n'empêchèrent pas qu'elle soit exploitée autrement que par la seule prairie, notamment par le jardin potager, près des habitations (secteur les Chueches en rive de la RD 67 et les Chenevières). A partir des années 1950, apparurent progressivement les peupleraies puis les sablières, les unes et les autres modifiant profondément l'aspect de la vallée.

Une certitude : la grande prairie alluviale a perdu de son intégrité. Désormais, elle est, ou bien percée de trous d'eau cernés de boisements (les sablières), ou bien plantée de peupliers alignés, ou bien encore laissée à la friche ou au labour partout où cela est possible (comme en rive droite de l'Indre, à l'ouest de Malaise), l'une et l'autre prenant alors la place de la prairie, laquelle s'amenuise à mesure. Aujourd'hui, elle subsiste par lambeaux, coincée entre les peupliers et les anciennes sablières.

Les premières peupleraies apparaissent à la fin des années 1940. Par la suite, elles se sont développées en timbre-poste, exploitées à mesure, dès qu'elles étaient mures, formant de grands

rideaux d'arbres qui ferment la vue sur la rivière. En l'espace de 70 ans, les peupleraies ont ainsi été nombreuses à se déplacer. Aujourd'hui, elles sont surtout présentes vers Parçay et la Goguetterie.

- *Des sablières importantes*

Quant aux sablières, de formes géométriques, elles sont le fait de la SARL les Sablières de la Vallée de l'Indre (entreprise familiale créée en 1979), spécialisée dans l'extraction de sables et de graviers (aujourd'hui, elle n'est plus en activité).



Les sablières, Prairie de Vaux en 1975 puis en 2021 (Source : IGN Géoportail, Remonter le temps)

Au lieu-dit « la Prairie de Vaux », leur exploitation démarre au début des années 1970. Elles se divisent en deux zones : les premières (les plus proches du bourg, Inexploitées et fermées depuis quelques années sont désormais des bassins d'eau stagnante que gagne une végétation de type friche humide, faite de saules, aulnes et épines noires. L'ensemble, plutôt fermé et agréable au plan visuel est aujourd'hui réservé à la pêche à la ligne. Les secondes sont en toute fin d'exploitation.

L'exploitation du sable s'est ensuite poursuivie dans les décennies 2000 et 2010 au lieu-dit « les Communaux » (parcelles AP 71, 72 et 73) sur une surface de 5 ha 50 avant de s'achever à la fin de l'année 2017. Ici, L'extraction eut lieu sur une profondeur maximale de 5 m par rapport au niveau naturel des terrains. Après remise en état, la sablière a été transformée en plan d'eau de forme triangulaire, profond de 3 à 5 m et vaste de 3 ha, alimenté par la remontée de la nappe alluviale. Par la suite cédé à la commune de Niherne, ce plan d'eau est aujourd'hui dédié à la pêche à la ligne et aux loisirs des habitants. Il devrait également faire l'objet d'un circuit de randonnée. Pour l'instant, ses environs proches n'ont pas été paysagés (il est cerné par des broussailles et des peupliers). Il est proche de deux autres étangs (étang Bourbon et étang Renard). Tous trois sont gérés par une association de pêche.

- *Au cœur du bourg de Niherne, une zone récréative*

Enfin, au cœur du bourg de Niherne, sur les berges de l'Indre près du pont séparant les deux bourgs de Niherne et de Surins, s'étend une zone de loisirs, récréative. Bien que située en zone submersible, elle a été spécialement aménagée, (piscine d'été, bancs, jeux pour enfants, terrains de sport).

Puis, tout près des habitations (secteur la Chueche, les Chènevrières), entre la RD 67 et la prairie de l'Indre, se maintiennent, ici et là, quelques jardins potagers et/ou d'agrément, vestiges des anciens jardins paysans encore bien visibles sur les premières photographies aériennes de 1949. Côté Indre, ils s'intercalent entre des maisons plus ou moins anciennes : les plus récentes sont systématiquement construites en retrait de la route, dont elles sont séparées par un jardin d'agrément et une clôture (haie

de thuyas ou clôture industrielle) alors que les plus anciennes sont, elles, bordent la route (soit par le pignon, soit par la façade).



L'étang communal



L'étang communal

Source : IGN Géoportail 2021

- *Les prairies à la portion congrue*

Entre les friches qui gagnent – signifiant la disparition de l'élevage - les rangées de peupliers et les labours qui grignotent les terrasses alluviales les plus hautes, résistent encore quelques rares prairies. Ces dernières sont ou bien pâturées (surtout par les chevaux) ou bien fauchées à la fin du printemps et au début de l'automne, lors du regain. Mais, d'année en année, elles tendent à perdre de la surface.

### *B.2.3. Les zones agricoles entre vallée de l'Indre et RD 925*

- *Une grande plaine agricole*



La plaine calcaire, à Niherne

Cette zone, très largement ouverte, repose sur les calcaires jurassiques propres à la Champagne berrichonne. Malgré une apparente platitude, elle se caractérise par une légère descente depuis la RD 925 jusqu'aux premières terrasses de la vallée de l'Indre (les altitudes passent 158 m à la Croix Rouge à

128 m sur les berges de l'Indre), de temps à autre interrompue par ces lents moutonnements que décident les vallées sèches. Ici, dominent surtout les labours en grand, juste interrompus, çà et là, de quelques bosquets isolés. A mesure que l'on se rapproche de la RD 925, de plus grands massifs (forêt de Niherne et forêt de Saint-Maur) s'imposent, que frangent de petits étangs, tous récents (bois de Niherne, surtout). Vers le sud, s'annonce déjà la Brenne, riche de ses petits bois, labours et, surtout, étangs.

Ici, les parcelles labourées sont plutôt vastes, s'agrandissant au fil des années, production oblige. C'est la raison pour laquelle ce qui apparaissait comme obstacles, mardelles, haies longeant les vallées sèches, anciens vergers parsemant la plaine, petits bosquets, etc. ont progressivement disparu, intégrés dans les grands labours. De même, ont été supprimés des pans entiers de forêts. Ainsi en est-il au lieu-dit « La Forêt », de toute une zone comprise entre le Tecq et l'Allée du Grand Rond, qui limite la forêt de Saint-Maur au sud et la ferme de Nuisance au nord ; ainsi en est-il, encore, à l'ouest, entre les Couteaux et les Bois de Niherne, de tout un vaste ensemble nommé le Domaine d'Arly ou Bois des Mardelles, soit, au total, plusieurs dizaines d'hectares de bois supprimés à des fins de culture. De ce passé boisé, subsistent de nombreux chemins rectilignes, anciennes allées qui, géométriquement, sillonnaient les massifs.

A l'inverse, quelques plantations récentes sont apparues : par exemple, des résineux sont venus enserrer le domaine de Tilly.



Le domaine de Tilly en 1974 et aujourd'hui. [Source IGN Remonter le temps et Géoportail](#)

La route départementale (RD 80), les voies communales comme les chemins d'exploitation permettent la desserte de ces parcelles agricoles. Et, avant tout, elles sont fonctionnelles. Tour à tour, elles longent labours et bois, comme un rappel du passé de ces derniers.

- *Des fermes isolées*

C'est le secteur des fermes isolées (Nuisance...), des petits hameaux (le Tecq, Tilly...), les unes et les autres répondant à la nécessité de la seule agriculture. D'ailleurs, ce secteur n'a pas vu, ou très peu, de constructions nouvelles si ce n'est des bâtiments à usage agricole. Ici, il n'y a pas eu de mitage de l'espace.

#### *B.2.4. Le sud de la RD 925*

- *Entre Champagne berrichonne et Brenne*

En dépassant la RD 925 vers le sud, surgit un nouveau paysage, beaucoup plus complexe, composé de champs cultivés comme autant de clairières insérées dans les grands bois environnants (bois de la Biche, Bois aux Bœufs...), de vastes prairies parfois cernées de haies et de friches, régulièrement bordées d'un fossé. De fait, pour la plupart, ces prairies sont hydromorphes, comme en témoignent les

flaques d'eau qui les parsèment après des pluies importantes. Davantage qu'au nord de cette même RD 925, les vallées s'imposent, que souligne un encaissement plus marqué et, surtout, se ressent la présence de l'eau : Claise et petite Claise, ainsi que quelques autres ruisseaux (non nommés) irriguent l'espace, créant davantage de ruptures paysagères ; de plus, l'hydromorphie marquée des sols posés sur les formations gréseuses ressort facilement dès que tombent des pluies prolongées (comme celles de janvier 2023) – prés et bois sont alors parsemés de flaques. Dès lors, on comprend que cet espace se soit enrichi de nouveaux éléments (c'est-à-dire les étangs) qui, déjà, annoncent la Brenne.



Réseau de fossés, près les Carbonnières



Secteur de la Croix Diamant

De fait, au plan géologique, le secteur se partage entre terrains calcaires de la Champagne berrichonne (au nord) et formations détritiques de la Brenne (au sud), propices à la création d'étangs. A noter, que, comme en Brenne, la friche tend à se développer : par exemple entre l'étang des Loges et la limite sud de la commune, les anciens labours et prés sont désormais envahis par la friche.



Le secteur de l'étang des Loges : comparaison 1950 et 2021. On voit à quel point il s'est d'une part enrichi, d'autre part couvert de petits étangs. [Source : IGN Remonter le temps](#)

- *De vastes zones boisées*

Ici, les bois couvrent des surfaces importantes (Bois de la Biche - prolongement du Bois de Niherne -, Bois de la Beauce) quoique plus dispersés. Certains portent des résineux (secteur compris entre la Jossardière et la Baumerie, vers Tilly), récemment plantés (dans les années 2000) ce qui contribue à fermer davantage le paysage. Entre ces grandes masses boisées, s'intercalent les champs cultivés, les étangs et des zones de bocage (Les Champs du Marchais), surtout dédiées à la prairie humide, du fait d'une part de leur proximité avec les ruisseaux, d'autre part de la nature hydromorphe des sols. Le tout compose une mosaïque de paysages assez diversifiés, vite changeants.

- *De nouveaux étangs*

Parmi tous ces éléments paysagers, les étangs tiennent une place à part. Si quatre d'entre eux (l'Etang des Loges (anciennement grand Etang de Grandeffe), l'étang du Bois Martin, la Locature d'Aubigny et l'étang de la Boutardière) sont anciens (ils figurent sur le cadastre napoléonien), tous les autres – et ils sont nombreux – ont été creusés à partir de la décennie 1970. Il va sans dire que les plus anciens s'inscrivent parfaitement dans le paysage : installés au fond d'une dépression, ils épousent assez bien les légers mouvements du relief, ce qui est moins le cas des plus récents qui, eux, répondent surtout à des limites parcellaires.



Un vieil étang : l'étang de Bois-Martin

Les étangs peuvent être divisés en deux catégories :

. Lovés au fond des vallées (de la petite Claise, notamment), les premiers, – les plus grands et les plus anciennement créés - sont de forme plutôt imprécise, en phase avec la mouvance du terrain et relativement dispersés dans l'espace ; certains sont bordés d'une végétation de type humide (saules, notamment),



Sur la photo aérienne, l'étang des Loges (en sombre) et les nouveaux étangs (en clair).

Sources : cabinet Isocèle PLU 2008 et Géoportail IG.N. 2020

. Quant aux seconds, surtout destinés aux loisirs, ils épousent les limites de la parcelle, qu'elle soit ou non propice à leur création, se serrent les uns contre les autres, petits « trous d'eau » de forme géométrique et de bords francs, à l'eau couleur café au lait. Ainsi construits, ils tendent à freiner l'écoulement naturel. Presque tous sont flanqués d'une île en leur centre, agrémentés d'un petit espace jardiné, d'inspiration horticole (par exemple avec thuyas, bambous, saules pleureurs, peupliers...), parfois avec cabanon du dimanche. Autant dire qu'en introduisant un nouveau « vocabulaire » qui emprunte beaucoup au pavillon de la ville, ils n'ont pas grand-chose à voir avec les étangs traditionnels de la Brenne et que, d'une certaine manière, ils tendent à banaliser le paysage. A vrai dire, ces nouveaux étangs sont privés, surtout destinés à la détente (loisirs et pêche à la ligne) tandis que d'autres restent dévolus à la pisciculture (secteur les Fonds Pourris). D'ailleurs, ils sont identiques à ceux qui jalonnent le territoire des communes voisines (Luant, Neuillay les Bois, Saint-Maur), toutes proches de l'agglomération castelroussine et pour laquelle, ils sont, avant tout, espaces de détente.

De manière générale, la plupart de ces étangs ne sont guère visibles de la route, étant seulement accessibles par des chemins, plus ou moins privés. Par ailleurs, ils sont souvent masqués par la végétation naturelle (saules, notamment) ou plantée (thuyas...). Seul, l'étang des Loges, le plus grand et le plus ancien de la commune) est visible depuis un chemin de randonnée.

Hormis les deux routes départementales (RD 125 et RD 80), rectilignes et perpendiculaires à la RD 925, qui, toutes deux ont « déchiré » le paysage préexistant (on voit bien qu'elles ont littéralement entaillé les bois et les bocages), l'ensemble de la zone n'est sillonné que de chemins et de petites voies communales, les uns et les autres plutôt sinueux.

## B.3. Les enjeux paysagers du territoire communal

### B.3.1. Les enjeux paysagers liés à la RD 943

- *Les abords de la zone d'activités*

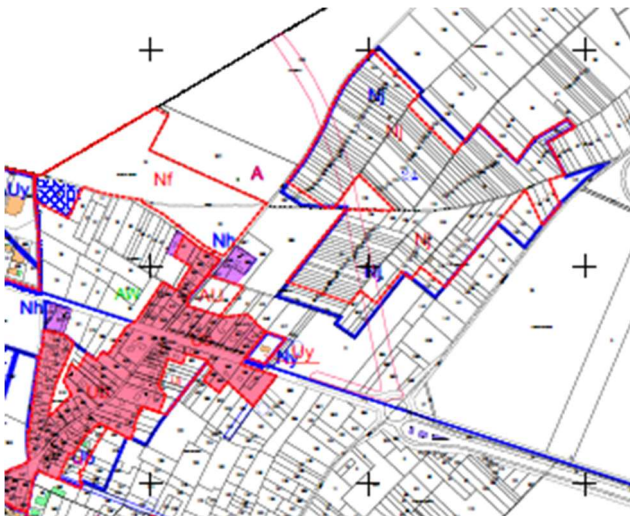
Leur qualité est induite par les bâtiments qui la composent (insertion des bâtiments à venir dans ceux qui existent déjà). Il importe que, depuis la route, la zone apparaisse plus attrayante qu'elle ne l'est actuellement ; il faudra, notamment, rester attentif à la qualité du bâti, formes et couleurs choisies, comme à l'aménagement paysager, jusque-là apparemment laissé de côté.

- *Les habitations*

Les rangées pavillonnaires qui longent les deux petites voies communales menant à Surins (ils sont classés en Ub sous-secteur urbain à dominante d'habitat pavillonnaire) sont ici déterminantes.

- *La déviation de Villedieu-sur-Indre*

Passant par le nord et prochainement construite, elle évitera de traverser le bourg de Villedieu-sur-Indre. Il est prévu qu'elle longe toute cette zone et rejoigne l'actuel rond-point qui, par la route deux fois deux voies, gagne l'A20 et Châteauroux. A l'ouest de Villedieu-sur-Indre, cette déviation touchera le village de Chambon. Il est évident qu'elle créera une saignée dans le paysage concerné, labours et jardins notamment.



Le projet de déviation de Villedieu-sur-Indre touche le nord de la commune de Nihérne

### B.3.2. Les enjeux paysagers liés à la vallée de l'Indre

- *Les prairies en voie de disparition*

La vallée de l'Indre est en passe de perdre ses prairies, grignotées par la friche, les sablières (certaines étant transformées en petits plans d'eau), les peupleraies et les labours. Le tout forme un fouillis végétal, commandé par des intérêts juxtaposés (extraction de sable, plantation de peupliers, développement des grandes cultures), assez loin de l'occupation première des lieux (qui, longtemps, fut la prairie et le jardin, plutôt en périphérie des deux bourgs).

- *Peupleraies, friches et labours*

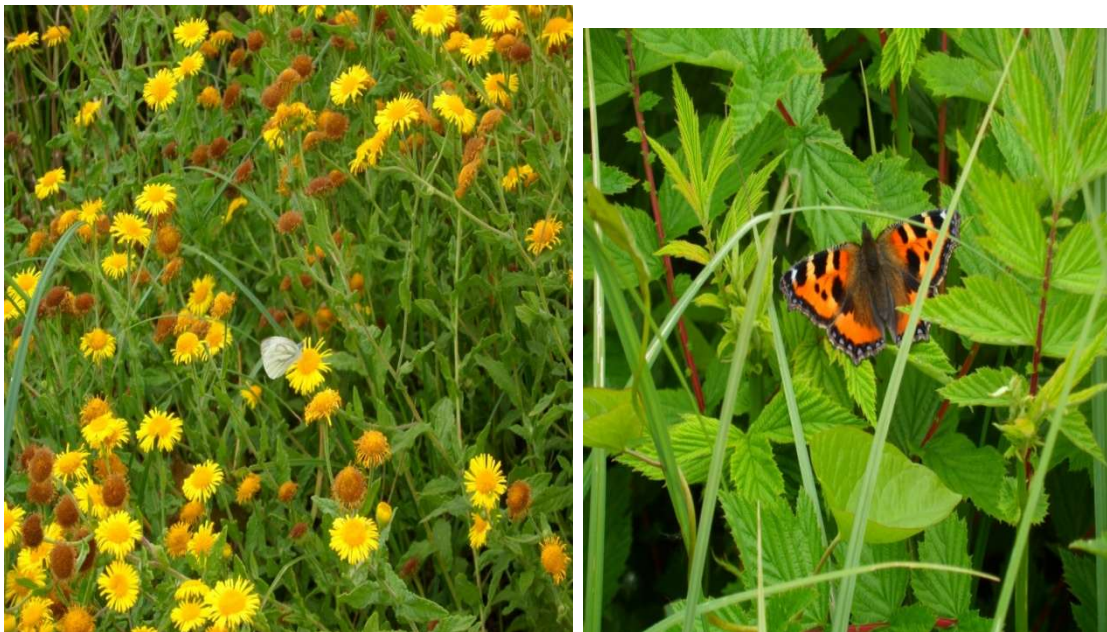
-Il est nécessaire de contenir les peupleraies, la friche et les labours et de maintenir, le plus possible, les prairies et les jardins encore en place ; plus précisément, de préserver mais aussi de restaurer les milieux naturels « refuges » (prairies, milieux humides, jardins, vergers riverains, quelques friches), qui marquent le paysage.



- *Anciennes sablières*

Il serait intéressant d’appréhender autrement les anciennes sablières, c’est-à-dire d’envisager leur réhabilitation non pas en tant que telles mais plutôt en direction de la découverte d’un milieu naturel particulier. Rappelons qu’elles ne sont pas très anciennes dans le temps (contrairement à la prairie et au jardin). Même si elles ont modifié le paysage local, elles n’en restent pas moins présentes, signant une tranche d’histoire. Peut-être conviendrait-il de les réhabiliter, de les restaurer dans une perspective « milieu naturel » puis de les ouvrir au public.

### *B.3.3. Les enjeux liés à la biodiversité*



Dans la vallée de l'Indre, la biodiversité est encore importante, comme en témoignent les zonages tels que Natura 2000 et les ZNIEFF (voir infra). C'est pourquoi les enjeux liés à la biodiversité sont ici importants. Or, l'évolution actuelle des lieux, marquée par les activités liées à l'extraction du sable et la plantation de peupliers a fragilisé, sinon détruit des habitats remarquables et variés, liés à la prairie humide. On peut ainsi noter :

- destruction, depuis plusieurs années, de certains habitats, remplacés par d'autres, de facture beaucoup plus artificielle et monotone (sablères, peupleraies).

- nécessité de maintenir les prairies restantes, voire d'en réhabiliter quelques-unes et ce, par le biais de mesures adaptées (en lien avec Natura 2000, par exemple).

- nécessité de maintenir les haies séparant ces prairies, dans la mesure où elles servent de corridor écologique pour la faune et la flore.

- nécessité de sensibiliser le public à ces enjeux de biodiversité, en orientant l'aménagement des sites communaux dans ce sens.

#### *B.3.4. Les enjeux paysagers liés aux zones agricoles entre vallée de l'Indre et RD 925*

Strictement partagé entre bois et labours, ce vaste espace indemne de toute urbanisation (exception faite des fermes et hameaux déjà anciens) mérite d'être conservé tel quel. De fait :

- en préservant les espaces boisés, seront également préservées ces séquences paysagères labours/bois qui rendent le secteur plus diversifié,

- en faisant en sorte que l'espace reste « naturel », comme un vaste espace de respiration,

- avec ses fermes isolées et ses hameaux, l'espace apparaît totalement dédié à l'agriculture qui, ici, apparaît comme un pan essentiel de l'économie locale. Dès lors, il est essentiel que ces terres agricoles soient préservées et qu'elles ne puissent s'ouvrir à une autre activité qui exigerait de nouvelles infrastructures (bâtiments, logistique, habitat pavillonnaire, etc.).

#### *B.3.5. Les enjeux paysagers liés au sud de la RD 925*

La mosaïque de milieux, que justifie la juxtaposition des forêts, des labours, des prairies bocagères, des étangs et aujourd'hui de la friche, est, sur le principe, à conserver absolument car elle apporte une grande diversité paysagère. Pour autant, si elle était envisagée, la création de nouveaux étangs, devrait se faire sur des bases en phase totale avec la réalité du terrain (végétation naturelle, relief, etc.). Il importe donc de :

- . Préserver l'écosystème d'étangs et l'équilibre entre eaux vives et stagnantes (rivière Claise et étangs proprement dits), préserver les milieux boisés,

- . Préserver le bocage (prairies + haies) lié à l'élevage, encore prégnant dans le secteur,

- . Sachant que ces actions permettront de préserver l'avifaune des étangs (oiseaux) qui trouvent dans ces milieux (prairies et boisements) des couloirs de migration ainsi que des lieux de reproduction,

- . Valoriser le patrimoine naturel/paysager des étangs/milieux humides qui marquent l'entrée dans la Brenne,

. Veiller, cependant, à ce que l'enrichissement ne s'étende pas démesurément.

### *B.3.6 Les enjeux paysagers globaux*

La commune de Niherne a la chance de disposer, sur son territoire, de 3 entités paysagères importantes, chacune d'elles étant originale : la Champagne berrichonne, la vallée de l'Indre et la Brenne. Si cette dernière partie ne semble pas, au plan statistique et administratif, vraiment reconnue, elle n'en est pas moins présente et intéressante, avec ses prés parfois cernés de haies et ses boisements. Ces deux éléments contrastent fortement avec la plaine à céréales voisine. Si proche de l'agglomération castelroussine et plutôt attractive, cette juxtaposition fait valoir quelques atouts au plan touristique qu'il serait bon de ne pas négliger.

## **C) Les milieux naturels**

A l'échelle communale, dominent surtout les terres agricoles (labours en Champagne berrichonne, prairies dans la vallée de l'Indre et dans la partie Brenne). Mais les boisements et les friches ne sont pas en reste qui tendent à se développer, surtout au sud de la commune. Mention doit également être faite des étangs (en alternance avec les friches).

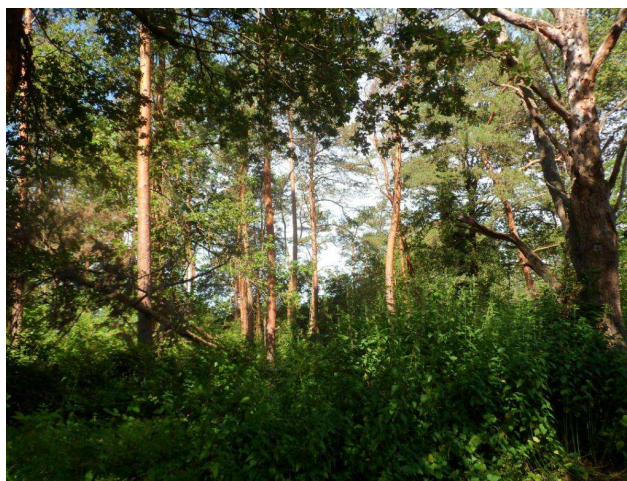
### *C.1. Grandes forêts et petits boisements*

A Niherne, les boisements couvrent une surface assez importante, estimée à 1141ha, ce qui représente 26% de la surface communale.

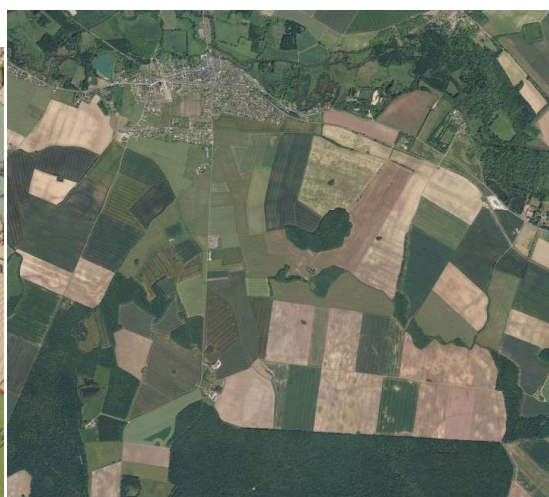
Il est intéressant de noter que, pour une grande part, ils se situent dans la partie Brenne, là où les assises gréseuses de la Brenne rendent les sols moins fertiles. Pour autant, quelques importants, situés en Champagne berrichonne, ont, dans les années 1970, été supprimés, à une époque où la faim de terres était là. Quelques grands massifs en côtoient d'autres, de plus médiocre surface. De plus, ils n'ont pas tous la même histoire : certains sont très anciens alors que d'autres viennent d'être enrésinés à moins qu'ils ne succèdent à des parcelles abandonnées de l'agriculture (anciennes prairies, le plus souvent). S'ajoutent aussi les peupleraies, également récentes. Il est donc nécessaire de faire un distinguo entre ces quatre types de boisements qui, pour une grande part, diffèrent par leurs essences.

#### *C.1.1. Les grands massifs*

- *Les massifs anciens*



Ils sont depuis longtemps présents sur le territoire (ils sont indiqués sur la carte de Cassini, puis sur celle de l'Etat-major. Les principaux (Bois de la Biche et Forêt de Saint-Maur) se voient cernés par la forêt domaniale de Laleuf (sur la commune voisine de Saint-Maur) et de Bois-Robert (commune de Neuillay-les Bois). Autrefois beaucoup plus vastes, certains de ces massifs ont, surtout à partir des années 1970, été grandement amputés afin de cultiver les terres sous-jacentes. Il s'agit notamment de la forêt de Saint-Maur (on y remarquera ses limites rectilignes qui n'ont rien de naturel) et du bois de la Biche. Le chêne pédonculé *Quercus robur* y domine, accompagné du charme *Carpinus betulus* et, parfois, du chêne sessile *Quercus petraera*. Néanmoins, on constate que la sécheresse, bien présente, affecte quantité d'arbres et notamment le chêne pédonculé qui, de plus en plus, tend à dépérir. Ce qui revient à dire que, traditionnellement implantée, cette essence apparaît de moins en moins à sa place. Se notent aussi quelques pins sylvestres *Pinus sylvestris* qui, de leur côté, ne sont pas au mieux de leur forme.



Des bois anciens (à gauche), largement défrichés à partir de 1970. Source : IGN remonter le temps, carte d'Etat-Major, 1866

- **Les massifs de résineux**

Ils ont été plantés à partir des années 1970, afin de produire un bois qui soit rapidement exploitable et vendable. Ils se caractérisent par la présence de pins, le sylvestre *Pinus sylvestris*, le maritime *Pinus maritimus* et le Laricio *Pinus Laricio*. Souvent plantés en rangs serrés, ces arbres souffrent manifestement de la sécheresse comme de l'attaque (qui lui est associée) d'insectes ravageurs, type

scolytes. Le pin sylvestre, notamment, se montre particulièrement sensible au changement climatique. Par ailleurs, le tapis herbacé est ici quasi inexistant.

- *Propriété privée et PSG*

Qu'ils soient feuillus ou résineux, ces massifs appartiennent majoritairement à des propriétaires privés. Etant d'assez grande taille (supérieure à 25 ha) ils sont donc soumis à un Plan simple de Gestion (PSG), lequel est établi pour une durée d'au moins 10 ans. Rédigé par le propriétaire forestier ou un conseiller technique, ce document doit être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

D'autres documents de gestion durable – ainsi le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) - vont également dans ce sens. Simplement, ils se basent sur le volontariat. A noter que ces deux documents de gestion (PSG et certains CBPS) s'imposent aux dispositions réglementaires des documents d'urbanisme ayant trait aux articles L113-1 (CU) concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) et L151-19 et 23 (CU) portant, quant à eux, sur les éléments de paysage remarquables à conserver.

Ici, tout défrichement d'un boisement d'une taille supérieure à 0,5 ha doit être soumis à autorisation. Laquelle vaut également pour la partie Brenne de la commune, pourtant en proie à une déprise importante (que souligne l'enfrichement marqué de certains secteurs). Soulignons qu'en Brenne, les 0,5 ha sont passés à 4 ha.

A noter que, sur sa frange sud-est, le territoire communal compte une petite partie de la forêt de Laleuf, domaniale quant à elle. Vaste de 265 ha environ et largement installée sur la commune voisine de Saint-Maur, cette forêt fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1 : 30010036 dite « Forêt de Laleuf ».

- *Le poids de la chasse*

Dans ces massifs, - certains sont d'ailleurs engrillagés - les propriétaires sont nombreux à y pratiquer la chasse au grand gibier (cerf, chevreuil, sanglier), lequel gibier se développe dans de grandes proportions, comme l'indique l'analyse des prélèvements : de fait, chaque année le nombre de prises augmente (un document rédigé en 2022 estime que le nombre d'individus tués a, globalement, été multiplié par plus de 10 depuis 40 ans). Or, ces populations de grand gibier abîment les jeunes arbres, fragilisent les peuplements ce qui compromet la régénération des massifs. A terme, de trop forts déséquilibres risquent de faire régresser les peuplements, de réduire la qualité des arbres ainsi que la biodiversité qui leur est associée (notamment, lorsque les grands animaux tassent les sols et surconsomment la végétation herbacée).

Il est à noter que certains de ces massifs sont clôturés. Par ailleurs, ces arbres sont récoltés pour le bois d'œuvre, l'industrie, voire l'énergie.

Aucun de ces massifs n'entre dans une procédure de protection type arrêté de biotope, réserve naturelle, site classé, Natura 2000, etc. Pourtant, ils sont susceptibles d'accueillir une faune diversifiée (outre les espèces gibier), telle que la Cigogne noire ou le chat forestier. Certaines de ces espèces sont d'ailleurs concernées par des plans nationaux d'action (qui visent à s'assurer de leur conservation, voire de leur restauration, laquelle passe par celles de leur milieu de vie).

## C1.2. Les petits boisements

- *Les peupleraies*

Elles s'observent évidemment dans la vallée de l'Indre où, depuis le début des années 1960, elles tendent à se développer, notamment sur les prairies délaissées des éleveurs. Elles sont souvent plantées en timbre-poste, sur les limites exactes d'une ou de plusieurs parcelles accolées, les unes déjà anciennes, les autres plus récentes. Certaines ont déjà été exploitées, au moins une fois.

Plus que d'une forêt, il s'agit d'une culture d'arbres (les peupliers), le plus souvent réalisée sur la base de cultivars d'origine américaine. Certaines de ces plantations sont arrivées à maturité. La végétation herbacée composant leur sous-bois est assez banale, typique des sols riches en azote (on y trouve volontiers la grande ortie *Urtica dioïca*, l'eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum*), le liseron (*Calystegia sepium* la morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*), du lycophe d'Europe (*Lycopus euroapeus*), l'épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*), la consoude (*Symphytum officinalis*)...



La vallée de l'Indre en 1949 puis en 2020. La peupleraie et la friche se sont largement imposées. Source : IGN Remonter le temps

- *Les friches*

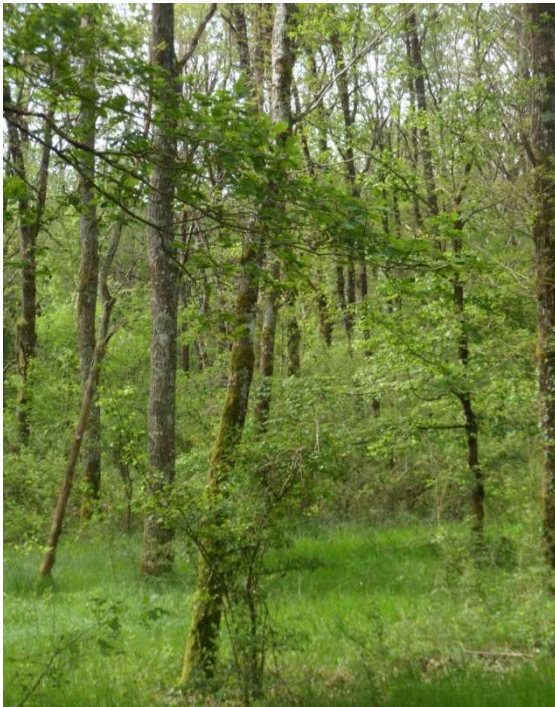
Elles tendent à se développer, puis à grandir, au point de former de nouveaux massifs. On les observe essentiellement dans la partie Brenne où elles font suite à d'anciennes prairies, désormais abandonnées. Compte tenu du substrat de départ (acide, imperméable, sec l'été, mouillé l'hiver), les espèces sont variées, néanmoins marquées par la forte présence de buissons épineux (épine noire *Prunus spinosa*, aubépine *Crataegus monogyna*), de cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*, de saule marsault *Salix caprea* ou de bourdaine *Frangula alnus*, dans les lieux les plus humides. Il est prévisible, qu'à ces arbustes succéderont rapidement des essences d'arbres telles que le charme et les chênes (pédonculé et sessile).



Aubépine *Crataegus monogyna*



Saule marsault *Salix caprea*



Friche près de l'étang des Loges



Friche dans la vallée de l'Indre

S'observent également quelques friches dans les vallées de l'Indre, de la Claise et de la petite Claise, qui viennent remplacer la prairie, désormais boudée par les éleveurs. En lui assurant tout à la fois refuge et ressources alimentaires (petits fruits, par exemple), elles attirent oiseaux, insectes, mammifères...), toute une petite biodiversité parfois remarquable.

## *C.2. Les autres composantes végétales*

### *C.2.1. Haies et bas-côtés herbeux*

- *Les haies*

Elles ne sont guère visibles que dans la partie Brenne où elles enserrent des prairies et quelques friches en cours d'installation, longent des chemins d'exploitation. Certaines – mais pas toutes - sont anciennes comme en témoigne leur présence sur le cadastre napoléonien ; de même il s'en observait en Champagne berrichonne, notamment accompagnant les principaux chemins.

. Dans la partie Brenne, ces haies sont souvent arborées, principalement composées de chênes pédonculés (aujourd'hui mal en point), accompagnés de charmes, de merisiers ou d'érables champêtres ; en strate arbustive, dominant surtout l'aubépine, l'épine noire, le cornouiller sanguin...



A gauche, haie en Brenne (près la Boutardière)



A droite, ripisylve sur les berges de l'Indre

. Dans la partie Champagne berrichonne, elles sont davantage arbustives, plutôt éparées, exception faite des grands alignements bien construits menant à certains domaines.

. Enfin, dans la vallée de l'Indre, les haies sont plus serrées quoique plus récentes : elles n'apparaissent pas sur le cadastre napoléonien. Ici, saules (blanc, marsault, cendré...), frênes élevés *Fraxinus excelsior*, aulnes glutineux *Alnus glutinosa* et peupliers *Populus* (blanc, tremble, grisard...) accompagnent volontiers le chêne pédonculé et le charme, le noisetier et le cornouiller sanguin.

Néanmoins, une mention particulière doit être faite de la ripisylve bordant la rivière Indre, sur laquelle le castor (de retour) réalise régulièrement quelques coupes...

- *Les bas-côtés herbeux*

A ces haies, s'ajoutent, les bas-côtés qui servent de refuge aux herbacées (surtout près des parcelles très cultivées) ainsi que quelques talus, les uns et les autres accueillant, en sus, toute une petite faune diversifiée. Sur ce sujet, ils sont essentiels dans la partie Champagne berrichonne très cultivée dans la mesure où, souvent, ils constituent la dernière zone refuge pour la faune. Car les labours voisins ne portent qu'une seule production, à l'exclusion de toute autre espèce végétale.

### C.2.2. Les prairies

Un distinguo est à faire entre les prairies de la vallée de l'Indre et celles de la partie Brenne : de fait, étant de sol différent, elles ne portent pas les mêmes espèces. Par ailleurs, elles ne sont pas toutes exploitées de la même manière : les unes sont permanentes (surtout dans la vallée de l'Indre) fauchées puis pâturées, alors que les autres peuvent être temporaires et/ou permanentes, également fauchées puis pâturées - mais ce n'est pas toujours le cas.

- *Les prairies de la vallée de l'Indre*

Ici, la nappe superficielle n'est jamais loin, la prairie reste permanente et la flore naturelle y est assez diversifiée. Se notent ainsi des espèces inféodées aux sols humides telles que la scrophulaire noueuse *Scrophularia nodosa*, la guimauve officinale *Althaea officinalis*, la reine des prés *Filipendula*

*ulmaria* la salicaire *Salicaria ulmaria* ou encore la lysimaque vulgaire *Lysimachia vulgaris* pour n'en citer que quelques-unes.



Guimauve officinale *Althaea officinalis*



Consoude *Symphytum officinalis*

- *La partie Brenne*

Ici, les prairies sont surtout permanentes (d'âge supérieur à 5 ans), à la fois fauchées et pâturées. Elles bénéficient de quelques façons culturales (comme l'apport de calcaire pour supplanter l'acidité). L'herbe est ici dominante (graminées et légumineuses semées, principalement). Se notent cependant quelques prairies temporaires et/ou artificielles



### *C.2. 3. Les derniers jardins, vignes et friches au nord de la RD 943*

Une mention particulière est à faire pour la végétation relique qui parsème la plaine cultivée au nord de la RD 943. Il s'agit d'anciens jardins, la plupart abandonnés et donc laissés à la friche (rares sont ceux encore exploités). Ici, le sol est sableux. Il est à noter que ce secteur est souvent végétalisé sur la base de végétaux exotiques tels thuyas, bambous, etc. à la fois décoratifs et de

protection ; on y voit aussi des cabanes de jardins et, en timbre-poste et des plantations de conifères ; quant aux jeunes friches, elles sont surtout dominées par le chêne pédonculé. L'ensemble apparaît assez hétéroclite.

#### C.2.4. Les étangs

Les concernant, un distinguo est à faire entre les anciens et les récents.

- *Les anciens étangs*

Ils sont bordés d'une végétation typique de la Brenne, à savoir d'une ceinture de phragmites *Phragmites australis*, de saules *Salix caprea*, d'iris jaune *Iris pseudo-acorus*, de carex *Carex sp.* et de joncs *Juncus sp.* pour ne citer que les espèces les plus courantes ; au printemps, quelques taches de nénuphars jaunes *Nuphar lutea*. Ainsi en est-il de celui des Loges.



Etang des Loges avec quelques rares nénuphars

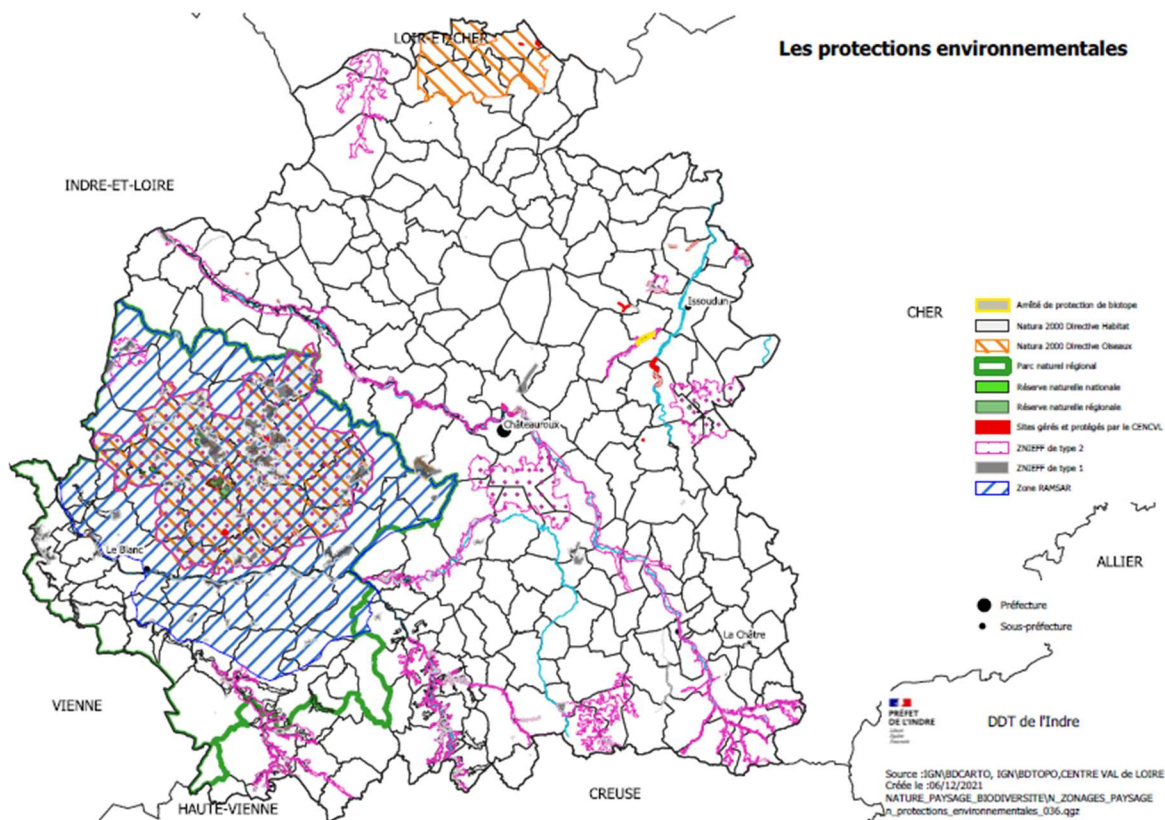
- *Les étangs récents*

Les étangs plus récents présentent moins d'intérêt au plan diversité botanique. Leurs bords francs sont frangés d'une végétation herbacée souvent tondue ; on y observe aussi des espèces de type exotique (thuyas, bambous...). Néanmoins, ils sont cachés par la végétation naturelle qui les environne et qui est celle précédemment décrite (des friches et des bois).

#### C.2.5 Conclusion

Tous ces éléments (grands massifs forestiers, friches, jardins, prairies, peupleraies, haies...) jouent un rôle important dans la Trame verte et bleue : surtout, ils servent de refuges et de corridors pour les espèces appelées à se déplacer régulièrement (cf. supra.).

## D) Espèces et sites naturels remarquables



Cette carte recense les différents types de protection mis en place dans le département de l'Indre. On observe que la commune de Niherne est concernée par les ZNIEFF et Natura 2000. [Source : D.D.T. de l'Indre](#)

### D.1 La flore de Niherne selon le Conservatoire botanique du Bassin parisien

#### D.1.1. Un grand nombre de taxons

615 taxons ont été recensés par le Conservatoire botanique du Bassin parisien parmi lesquels :

- 5 sont protégés ou réglementés selon la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992.

Ils touchent à la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006, annexes II, IV et V).

- 21 sont inscrits à l'annexe B

Selon le règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce (elles appartiennent toutes à la famille des Orchidacées)

- 3 sont inscrits à la Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979, annexe 1)
- 6 sont protégés à l'échelle nationale (arrêté interministériel de 1982)
- 23 sont sur la liste rouge régionale de la Région Centre Val de Loire
- 19 sont protégés à l'échelle régionale
- 84 sont dits déterminants à l'échelle du Bassin parisien.

Certaines de ces espèces rentrent dans l'une ou l'autre de ces nomenclatures.

### D.1.2. Le département de l'Indre en comparaison

A titre de comparaison, le département de l'Indre compte 2476 taxons, parmi lesquels :

- . 129 espèces protégées (au niveau régional et national)
- . 231 sont sur la liste rouge régionale
- . 431 sont déterminantes ZNIEFF

	Niherne	Département de l'Indre
Nombre total d'espèces	615	2476
Espèces protégées	25	129
Liste rouge régionale	24	231
Espèces déterminantes	78	431

Autrement dit, 25% de la flore départementale se retrouve sur le seul territoire de Niherne. Cette forte proportion s'explique par la diversité des milieux rencontrés (prairies humides, bois, coteaux calcaires, friches, cultures, etc.) mais aussi par le fait qu'ici, se juxtaposent deux régions naturelles aux caractéristiques bien différentes : d'un côté, la Champagne berrichonne, avec ses sols perméables et plutôt calcaires, de l'autre la Brenne, forte de ses sols imperméables et acides.

Notons cependant que 7 espèces sont reconnues comme invasives. Parmi elles, 3 sont liées au milieu aquatique.

Quatre espèces protégées/règlementées sont observées à Niherne : Orchis pyramidal *Anacamptis pyramidalis*, Pigamon jaune *Thalictrum flavum*, Ophrys abeille *Ophrys apifera* et Fragon *Ruscus aculeatus*.



Orchis pyramidale *Anacamptis pyramidalis*



Pigamon jaune *Thalictrum flavum*



Ophrys abeille *Ophrys apifera*



Fragon *Ruscus aculeatus*

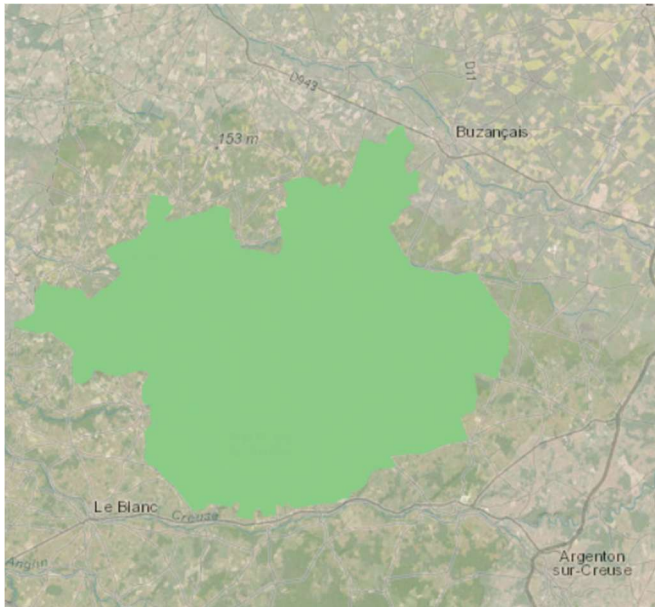
## *D.2 Les Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff)*

### *D.2.1. ZNIEFF type II et Type 1 : les principes*

Avant tout, il s'agit d'inventaires qui visent à améliorer la connaissance du patrimoine naturel. Lors de tout aménagement, ils doivent donc être pris en compte afin de prévenir et d'éviter quelques erreurs et de préserver certains milieux que l'on a repérés comme étant fragiles. Ces ZNIEFF sont ainsi des inventaires exhaustifs mais aussi évolutifs, tant il est vrai que la nature bouge en permanence. Les premiers datent de 1983 et, depuis cette date, ils ont été plus ou moins réactualisés. Soulignons qu'ils ne sont qu'un élément de connaissance dont il faut tenir compte sans pour autant être créateurs de droits.

Ils portent sur l'étude de la faune et de la flore d'un milieu que l'on sait particulier. Ils sont de deux types : II et I.

Les ZNIEFF de type II sont les plus vastes : sur des centaines d'hectares, ils peuvent couvrir de grands ensembles naturels riches et diversifiés. Il arrive souvent qu'en leur sein, ils contiennent des ZNIEFF de type I. N'appartenant pas au parc naturel régional de la Brenne, la commune de Niherne n'est pas concernée par la ZNIEFF de type II Grande Brenne.



La ZNIEFF type II Grande Brenne. Source : Museum d'Histoire naturelle

Quant aux ZNIEFF de type I, elles sont souvent de petite taille, localisées, repérées pour leur grande richesse naturelle (faune et flore assez rares et/ou menacées). On doit donc les regarder attentivement dès lors que des aménagements sont prévus sur tel ou tel lieu.

Sur la commune de Niherne, deux ZNIEFF sont concernées : étang de Grandeffe (également appelé étang des Loges), identifiant, n° 240000565 (de type 1) et La ZNIEFF « Moyenne Vallée de l'Indre » (de type 2)

### *D.2.2 La ZNIEFF étang de Grandeffe de type 1 300010017*

Elle est à cheval sur les trois communes de Niherne, Saint-Maur et Luant, pour une surface totale de 579 ha, délimitée par des routes (D80, D21 et D 104), la rivière la Petite Claise, la forêt de Laleuf ainsi que des chemins. Elle se présente comme un complexe d'étangs, de prairies plus ou moins humides, de pelouses, de landes également et ce mélange apparaît remarquable pour la faune et la flore. Elle est un peu différente de l'enveloppe de la première génération (1983) : depuis, elle a inclus des milieux de même fonctionnement écologique, soit les étangs situés à l'est de la RD 104 ainsi que les prairies situées entre l'étang des Loges et la RD 80. Soulignons que les parties bâties ont été exclues.

Replacée dans son contexte géographique, cette zone est intéressante : elle n'appartient pas à la Brenne au sens administratif (elle ne se situe ni dans le PNR ni dans la ZNIEFF de type II Grande Brenne), mais, à l'inverse, elle est proche de l'agglomération de Châteauroux pour laquelle elle constitue un site naturel remarquable. Cet ensemble est totalement privé (il appartient à quelques propriétaires). On y pratique l'élevage, la chasse et la pêche (pisciculture et pêche à la ligne).



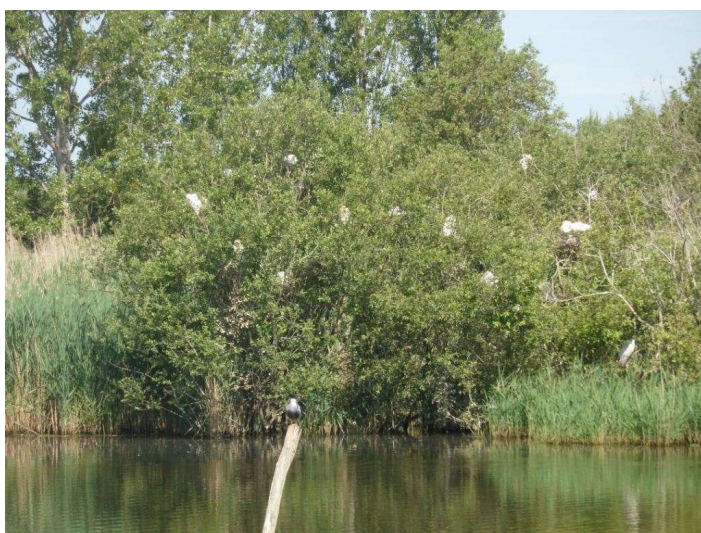
Etang de Grandeffe (ou des Loges)

- *Les habitats remarquables*

Sur les 21 habitats inventoriés (Code EUNIS), 5 sont dits déterminants : végétations enracinées flottantes, pelouses atlantiques à Nard raide et groupements apparentés, gazons amphibies annuels septentrionaux, Communautés amphibies, pérennes septentrionales, landes aquitano-ligériennes à Ajoncs nains. Parmi eux, seules les landes ne sont pas de milieu humide.

- *Les espèces remarquables*

- . 2 espèces d'amphibiens (Pélodyte ponctué et Triton ponctué),
- . 6 espèces de Lépidoptères, 1 mammifère (loutre d'Europe) et 1 Orthoptère
- . 16 espèces d'oiseaux, parmi lesquelles de nombreux oiseaux d'eau tels que le très rare butor étoilé (autrefois noté mais aujourd'hui peu visible...). Notons, sur les étangs, la présence de belles colonies d'Ardéidés et, en hiver, celle de canards hivernants (jusqu'à 4000 selon les années).



Une colonie de hérons cendrés

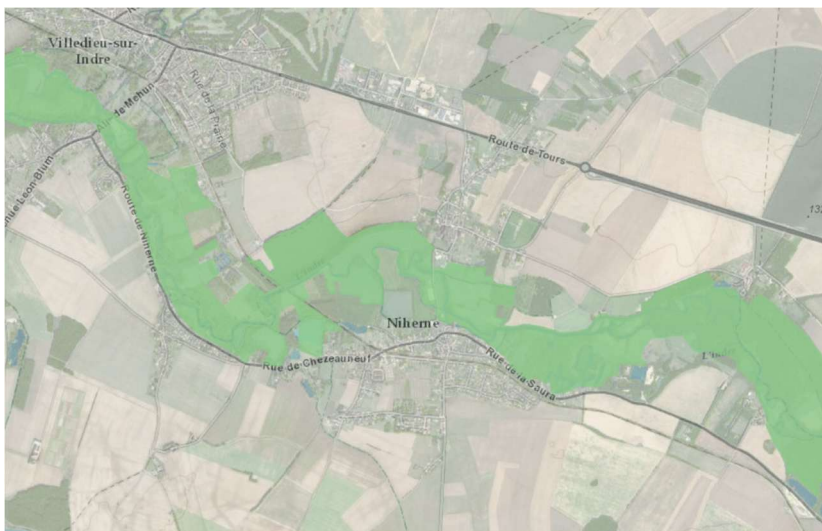
- . 44 espèces de Phanérogames, parmi lesquelles 10 sont protégées au plan régional.
- . 1 reptile (Cistude d'Europe).

Cependant, il faut bien noter que l'ensemble de ces données date du début des années 2000. Depuis, elles n'ont pas été réactualisées. Par ailleurs, d'autres groupements (par exemple, les Coléoptères, les Myriapodes ou les Bryophytes) n'ont pas ou peu été inventoriés.

### *D.2.3. La ZNIEFF « Moyenne Vallée de l'Indre » de type 2*



ZNIEFF Vallée de l'Indre de Loches à Châteauroux. Source : Muséum national d'Histoire naturelle



ZNIEFF Vallée de l'Indre de à Niherne. Source : Muséum national d'Histoire naturelle

Cette ZNIEFF a été validée par le CRSPN le 18 septembre 2017. Il s'agit d'une écharpe qui prend la vallée de l'Indre sur une bonne longueur, depuis Saint-Maur dans l'Indre, à hauteur de l'A20 jusqu'à Loches en Indre-et-Loire, soit une surface totale de 4422 ha. Ce site est structuré par la rivière et ses principaux affluents.

- *Les habitats remarquables*

La vallée de l'Indre accueille des milieux très différents d'un côté, la vallée alluviale proprement dite et ses milieux plutôt humides, de l'autre les coteaux calcaires la bordant, percés de caves profondes.

- La vallée humide porte des milieux variés : zones plus ou moins en eau tels que bras annexes, anciens méandres, ripisylves, friches, haies, prairies de fauche et/ou de pâture (qui sont de gestion globalement extensive), etc. Sa fonction dans l'expansion des crues hivernales est essentielle. Localement, s'observent quelques pans reliques de bocage.

Les coteaux calcaires : certains portent des pelouses, aujourd'hui plus ou moins en friche (suite à l'abandon des ovins qui, longtemps, les ont entretenus) et désormais recouverts de ligneux ; d'autres sont à flanc, percés de caves d'extraction, favorables à certaines espèces (ainsi, les chauves-souris), partiellement protégées et gérées par le Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre Val de Loire.

Sur les 51 habitats recensés (code EUNIS), 25 sont dits déterminants, liés au lit de la rivière, aux prairies humides, aux coteaux calcaires, etc. Tous sont déclinés et précisés (par exemple, phragmitaie, saussaie marécageuse, bancs de graviers, pelouses calcaires...). Ainsi, sans les citer tous, les peuplements de grandes Laïches (Magnocariçaies), les phragmitaies, les saussaies marécageuses ou encore les prairies humides atlantiques et subatlantiques ; on y voit aussi des groupements euro-sibériens annuels des vases fluviales, des zones à Brèmes ou encore des végétations enracinées immergées.

Les habitats déterminants ZNIEFF identifiés dans cette zone sont (code Corine biotope) :

- ✓ 34.32 – Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides
- ✓ 53.21 – Prairies humides atlantiques et subatlantiques
- ✓ 37.1 – Communautés à Reine des prés et communautés associées
- ✓ 38.21 – Prairies de fauche atlantiques
- ✓ 38.2 – Prairies de fauches de basse altitude
- ✓ 44.3 – Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens
- ✓ 24.2 – Bancs de graviers des cours d'eau
- ✓ 24.1 – Lits des rivières
- ✓ 88 – Mines et passages souterrains
- ✓ 37.2 – Prairies humides eutrophes
- ✓ 34.33 – Prairies calcaires subatlantiques très sèches.
- ✓ 34.322 – Pelouses semi-sèches médio-européennes à *Bromus erectus*
- ✓ 24.52 – Groupements euro-sibériens annuels des vases fluviales.
- ✓ 24.15 – Zones à Brèmes
- ✓ 22.42 – Végétations enracinées immergées

Parmi les espèces déterminantes, on trouve :

. 5 espèces de Coléoptères, 15 espèces de Lépidoptères, 12 espèces d'Odonates, 12 espèces d'Orthoptères. Parmi eux, le Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), papillon protégé, le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*). Des réseaux d'arbres têtards fixent le Pique-prune (*Osmoderma eremita*), coléoptère devenu très rare,

. 5 espèces de Mammifères parmi lesquelles le Castor et la Loutre (en voie de reconquête de la vallée) et 3 espèces de Chiroptères (chauves-souris), 2 espèces de poisson et un reptile (couleuvre verte et jaune).

. 4 espèces de Mollusques (parmi lesquels une moule d'eau douce, *Pseudunio auricularia*, dont on a retrouvé des restes de coquilles (cette espèce est présumée rare).

. 3 espèces d'oiseaux (Martin-pêcheur, Courlis cendré et Faucon hobereau).

. 11 espèces de Phanérogames (parmi lesquelles, quelques espèces d'Orchidées), et une fougère (Ophioglosse commun).

Parmi toutes ces espèces, certaines sont à statut réglementé (surtout les oiseaux). Notons que les observations faites sont plus récentes que celles pour l'étang de Grandeffe.

#### D.2.4 Les ZNIEFF voisines

- « Le Marais de Bonneau » type 1 n°240030104

Vaste de 18.48ha, il se situe en amont de Buzançais, à une dizaine de km, au niveau du lieu-dit " Bonneau ".

Il s'agit d'un marais perché, situé sur un bras secondaire de la rivière Indre. Riche en roselières (qui tendent à se développer en raison du manque d'entretien) et petits chenaux, il accueille de nombreux insectes et oiseaux ; il est également important pour la reproduction des poissons (brochets, notamment)

Dans cette zone, ont été identifiés 4 habitats déterminants ZNIEFF (végétations enracinées immergées, zone à Brèmes et groupements euro-sibériens annuels des vases fluviales, phragmitaies) ainsi que quelques espèces déterminantes ZNIEFF (papillons, mollusques, mammifères (castor d'Europe), orthoptères, odonates, poissons...).

- « La Pelouse du Camp de César » type 1 n° 240031323

Vaste de 4.43ha, elle se situe en rive droite de l'Indre sur la commune de Villedieu-sur-Indre. C'est une pelouse calcaire sur laquelle 20 espèces déterminantes ZNIEFF ont été observées ainsi qu'une espèce protégée en région Centre-Val-de-Loire (*Carduncellus mitissimus*). Parmi elles, et comme il se doit dans un milieu calcicole, 7 espèces d'orchidées. Toutefois, étant abandonnée, cette pelouse du Camp de César tend à être envahie par la friche : à terme, les plantes exigeantes en lumière (pour croître et se développe) risquent de disparaître.

Concernant la faune, 3 espèces déterminantes ZNIEFF d'orthoptères ont ici été observées parmi lesquelles la Decticelle bicolore (*Metrioptera bicolore*), estimée en danger en région Centre-Val-de-Loire.

Dix-huit habitats déterminants ZNIEFF ont été identifiés dans cette zone.

source : Code Corine Biotope



Coteau calcaire Camp de César : à gauche sauge des prés *Salvia pratensis*, à droite, cardoncelle molle *Carduncellus mitissimus*

- *Les prairies de la vallée de l'Indre dans l'agglomération castelroussine type 2 n° 240031233*

Le site couvre une surface de 610ha. Etant inondable, toute construction y est proscrite ce qui lui permet de conserver puis de valoriser son caractère naturel. Il s'agit essentiellement de prairies, entrecoupées de petits boisements alluviaux. Se notent également des parties plus humides, sous la forme d'anciens marais et de sources. Deux secteurs d'anciennes carrières y ont été inclus.

Cette zone appartient majoritairement aux communes riveraines. Ce qui explique qu'elle soit gérée de manière extensive, avec l'appui des associations de protection de la nature (Indre Nature, Fédération départementale de la Pêche), lesquelles militent pour des aménagements naturels (par exemple, restauration de frayères à brochets, taille en têtard de saule et peupliers, transformation d'une ancienne peupleraie en prairie, etc.).

Jusqu'à la fin des années 1990, ces prairies ont abrité des populations de Râle des genêts et de Râle d'eau. Aujourd'hui, s'observent quelques espèces intéressantes (au moins une cinquantaine d'espèces protégées (hors oiseaux, quasiment tous protégés). Parmi elles, la Cistude d'Europe, le Triton crêté ou le Sonneur à ventre jaune, l'Agrion de Mercure (une libellule), 7 espèces d'Orthoptères et des Coléoptères (dont les rares grand Capricorne et Pique-prune). Au plan botanique, le site est également intéressant puisqu'il accueille la Pulicaire commune (espèce protégée en France), la Sanguisorbe officinale ou encore la Scille d'automne.

Quatorze habitats déterminants et plus de 40 espèces dites déterminantes sont ici notés.

- *La prairie de Vaux Type 2 FR1501038*

Au sein du val inondable de l'Indre, ce petit site de 0,56 ha, occupe une tourbière alcaline que la création de plans d'eau, la plantation de peupliers et le manque d'entretien ont fortement altérée. L'originalité de la prairie de Vaux tient à son humidité permanente, laquelle a favorisé le développement d'une roselière propice aux passereaux des marais (Locustelle luscinoïde, Bruant des roseaux...). Les

principaux habitats présents sont des prairies humides para-tourbeuses, des roselières (de plus en plus rares, partout dans le département de l'Indre) et des saulaies. Le site est la propriété du Conservatoire depuis 2001. Actuellement il ne dispose pas de plan de gestion.

Au niveau floristique, 43 espèces végétales supérieures ont été recensées lors d'un diagnostic succinct, dont une espèce protégée au niveau régional (Pigamon jaune *Thalictrum flavum*) ainsi que 5 espèces patrimoniales pour le département de l'Indre.

### D.3. Les ZICO

Ou Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.

Réalisé à l'échelle nationale, leur inventaire permet de faire un point sur les sites d'intérêt majeurs qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne. Cet inventaire a servi de base à la définition des Zones de Protection Spéciales (ZPS), désignées au titre de la directive Oiseaux pour constituer le réseau Natura 2000.

Sur la commune de Niherne, la ZICO étang de Grandeffe a été répertoriée. Cette ZICO est élargie aux communes voisines de Luant, Meobecq, Neuillay-les-Bois, Niherne et Saint-Maur pour une surface totale de 750 ha. Il s'agit de la ZICO CE 07, nommée « queue de Brenne, étang des Loges Grand et Petit Mez ». Identifié en 1991, il est protégé par la Convention de Ramsar.

C'est un ensemble de milieux humides, composé d'étangs, de marais, de roselières, de forêts alluviales et de prairies humides, totalement privé et où se pratiquent la pêche et la chasse.. Les oiseaux concernés sont des oiseaux d'eau et des rapaces, nicheurs ou non, de passage ou non (Bihoreau gris, Héron pourpré, Martin-pêcheur, la Guifette moustac, l Circaète Jean-le-Blanc, Bondrée apivore, Busard des roseaux, l'Aigle botté Grue cendrée, Avocette, Sterne pierregarin ...), des limicoles de passage ainsi que quelques espèces de passereaux.

### D.4. Le réseau Natura 2000

#### D.4.1. Les principales directives

Depuis plus de 40 ans, l'Union Européenne entend préserver la biodiversité. Pour cela, elle a pris deux directives :

- *La directive de 1979 dite Directive " Oiseaux "*

Elle concerne la conservation des espèces d'oiseaux sauvages et, notamment, celles considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Cette conservation passe par la protection des habitats nécessaires à leur reproduction et à leur survie. La directive demande à ce que chaque pays classe en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation de ces habitats importants.

- *La directive de 1992 dite directive " Habitats "*

Elle passe par les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), lesquelles intègrent la conservation des espaces naturels et des espèces sauvages les fréquentant.

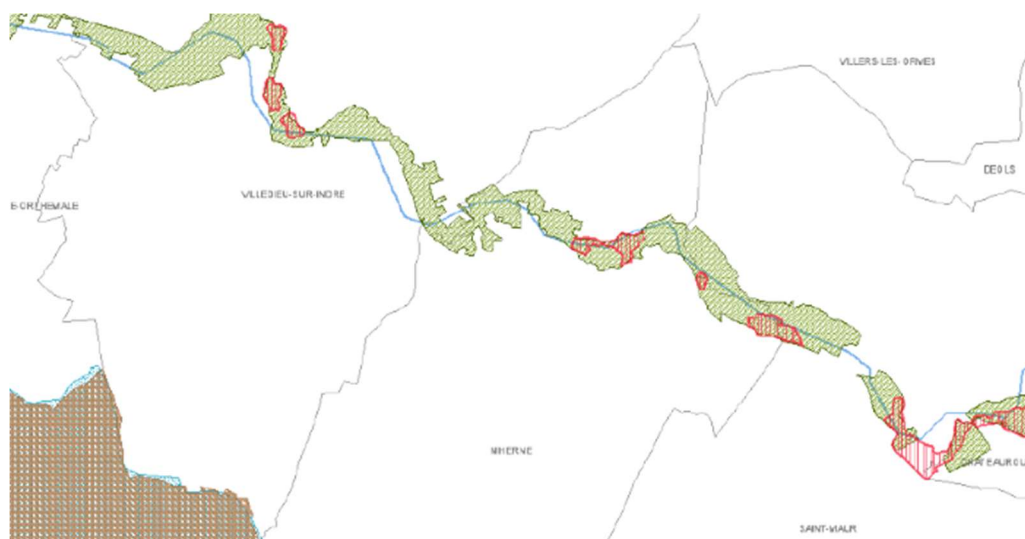
La procédure Natura 2000 vise la constitution, à l'échelle de l'Europe, d'un réseau cohérent d'espaces naturels qui permette la préservation des habitats et espèces de l'Union européenne, tout en prenant en compte le contexte socio-économique et culturel des lieux.

Sur le territoire de la commune de Niherne, il existe 2 sites Natura 2000.

#### D.4.2. La ZSC vallée de l'Indre n° FR2400537

La ZSC Vallée de l'Indre n°FR2400537 qui, comme son nom l'indique, concerne la vallée de l'Indre. Ces zones Natura 2000 sont en lien direct avec les pratiques agricoles mises en œuvre sur ces périmètres.

##### Carte du zonage du domaine de biodiversité



En vert : ZNIEFF type II

En rouge : Natura 2000 Directive Habitat ZSC

Source : DREAL Centre, 2016

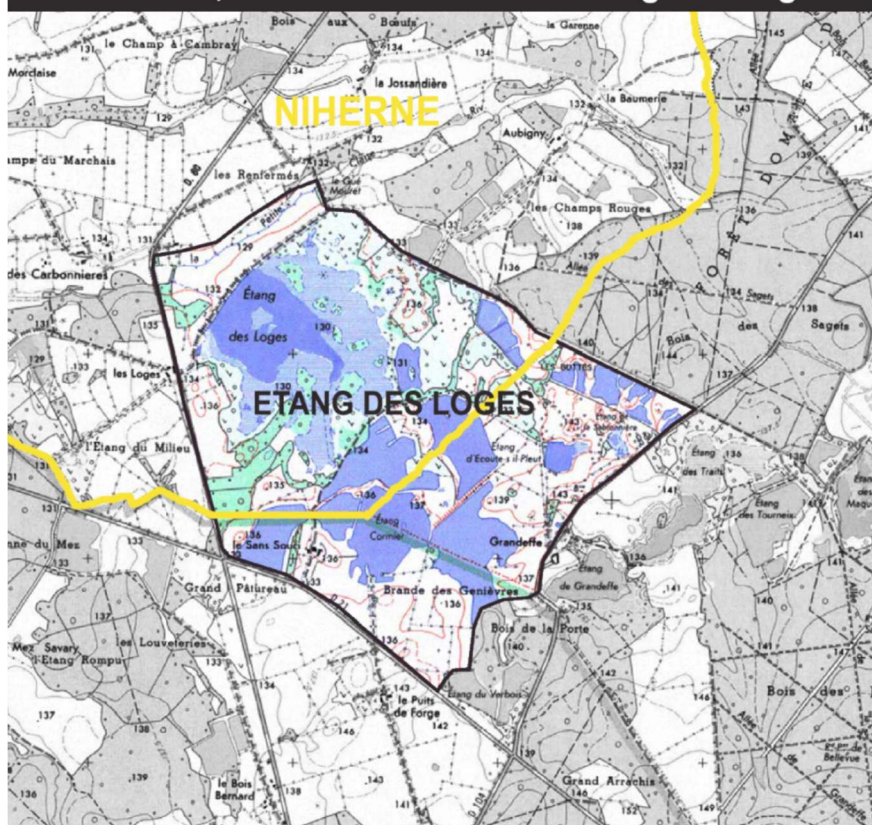
#### D.4.3 La ZPS Brenne site n°FR2410003

Vaste de 58311 ha, La ZPS Brenne se répartit sur 25 communes de Brenne. Celle de Niherne s'y rattache par l'étang de Grandeffe, déjà évoqué (cf. supra). Dans les années 1990, 20 à 25 espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » s'y reproduisaient, parmi lesquelles des espèces nicheuses et/ou migratrices, inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » :

- inféodées aux milieux humides comme la Guifette moustac (30-40% des effectifs nationaux), le Héron pourpré (10-15%), le Butor étoilé et le Blongios nain
- inféodées aux milieux forestiers, aux milieux semi-ouverts et aux prairies.

L'inclusion dans ce périmètre du secteur de l'étang des Loges se justifie pleinement : d'une part, il appartient à la ZICO CE07, d'autre part, il est riche en nombre d'espèces et ce, en toutes saisons (oiseaux hivernants et oiseaux nicheurs).

## ZPS Brenne, secteur de Niherne : l'étang des Loges



Source : DIREN Centre [www.environnement.gouv.fr](http://www.environnement.gouv.fr) IGN 1999, Scan 25

### D.4.4. La ZSC vallée de l'Indre n° FR2400537

Source : SARL d'ARCHITECTURE ET D'URBANISME, 99, rue Jeanne d'Arc 18500 MEHUN-SUR-YEVRE

Le site Natura 2000 Vallée de l'Indre est vaste de 2147 ha. Il étend son long ruban de 80 km sur les deux départements de l'Indre et Loire (7 communes) et de l'Indre (15 communes), d'Etréchet (Indre) à l'amont à Loches (Indre et Loire) à l'aval. Il s'agit d'un complexe de prairies humides, inondables, certaines étant bordées de coteaux calcaires.

- *Les principes et les objectifs*

Le Document d'objectifs du site Natura 2000 FR 2400537 « Vallée de l'Indre » ou DOCOB est un document directeur, défini par le Code de l'Environnement. Cet outil définit et programme les mesures de conservation devant être adoptées dans les sites Natura 2000. Il décrit l'état initial de conservation du site, les objectifs de développement durable et propose les mesures permettant de les atteindre ainsi que les procédures de suivi et d'évaluation de ces mesures. Il a été réalisé en 2008 puis validé par le préfet. Il propose une contractualisation via :

. Un contrat Natura 2000. Ce dernier est une démarche volontaire permettant aux personnes physiques et morales de droit privé ou de droit public, de s'engager concrètement dans un programme d'actions en faveur des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Le contrat Natura 2000 définit les actions à mettre en œuvre conformément au DOCOB ainsi que la nature et les modalités de versement des aides.

. Une charte Natura 2000, instaurée par la loi n°2005-157 du 23 février 2005, relative au Développement des territoires ruraux, annexée au document d'objectifs et à laquelle tous les

titulaires de droits réels ou personnels portant sur les terrains inclus dans un site NATURA 2000 peuvent adhérer.

Les objectifs premiers de Natura 2000 dans la vallée de l'Indre sont les suivants :

- . Maintenir et/ou restaurer la fonctionnalité écologique et la dynamique de la rivière l'Indre,
- . Restaurer la qualité des zones humides annexes sur le site,
- . Maintenir et/ou restaurer les habitats des Chiroptères sur les coteaux calcaires voisins,
- . Maintenir et/ou restaurer les espaces de prairies humides,
- . Restaurer et entretenir les corridors biologiques,
- . Restaurer et maintenir les forêts d'intérêt communautaire : forêt alluviale de bois tendres et de bois durs.

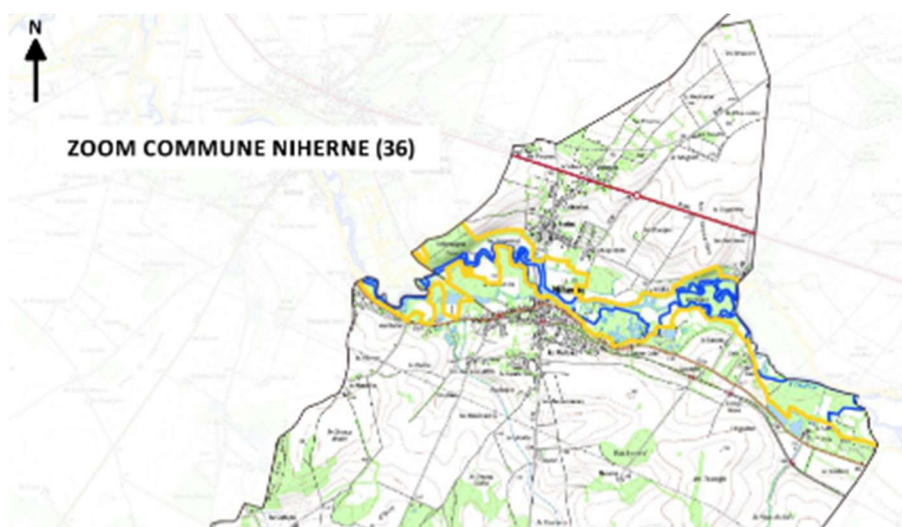
Au-delà, quelques objectifs transversaux ont été ciblés :

- . Restaurer la qualité des eaux souterraines et superficielles sur le site,
- . Gérer la fréquentation sur le site,
- . Informer et communiquer sur le site et en dehors du site,
- . Assurer la cohérence de l'ensemble des programmes et politiques publiques existant sur l'Indre,
- . Améliorer la connaissance écologique générale du site,
- . Evaluer l'état du site Natura 2000 à l'échéance d'application du document d'objectifs,
- . Mettre en place un conventionnement pour la gestion.

- *Les actions proposées*

Depuis 2022, les MAEC sont mises en œuvre mais seulement dans le cadre de projets agro-environnementaux et climatiques (PAEC) territorialisés. La finalité de ces derniers est de maintenir les pratiques agricoles adaptées ou d'encourager les changements de pratiques nécessaires pour répondre aux enjeux agri-environnementaux identifiés sur le territoire concerné, selon les orientations de la stratégie régionale (qualité de l'eau, biodiversité, maintien des prairies permanentes).

Concrètement, la gestion du site Natura 2000 offre la possibilité de proposer des MAEC (Mesures agro-environnementales et climatiques) aux agriculteurs ayant des parcelles situées dans un périmètre défini, ici Natura 2000. On leur demande alors, pour une durée d'un ou cinq ans et contre indemnisation, de préserver espèces et milieux naturels présents sur le périmètre du PAEC (Projet agro-environnementale et climatique) et ce, en maintenant ou en installant de bonnes pratiques qui favorisent l'accueil des espèces, animales et végétales. Il s'agit, par exemple, de retarder la fauche de quelques jours, de renoncer à la fertilisation, d'éviter le pâturage en hiver, de remplacer une friche par une prairie, de restaurer des mares, d'entretenir les haies et arbres isolés.



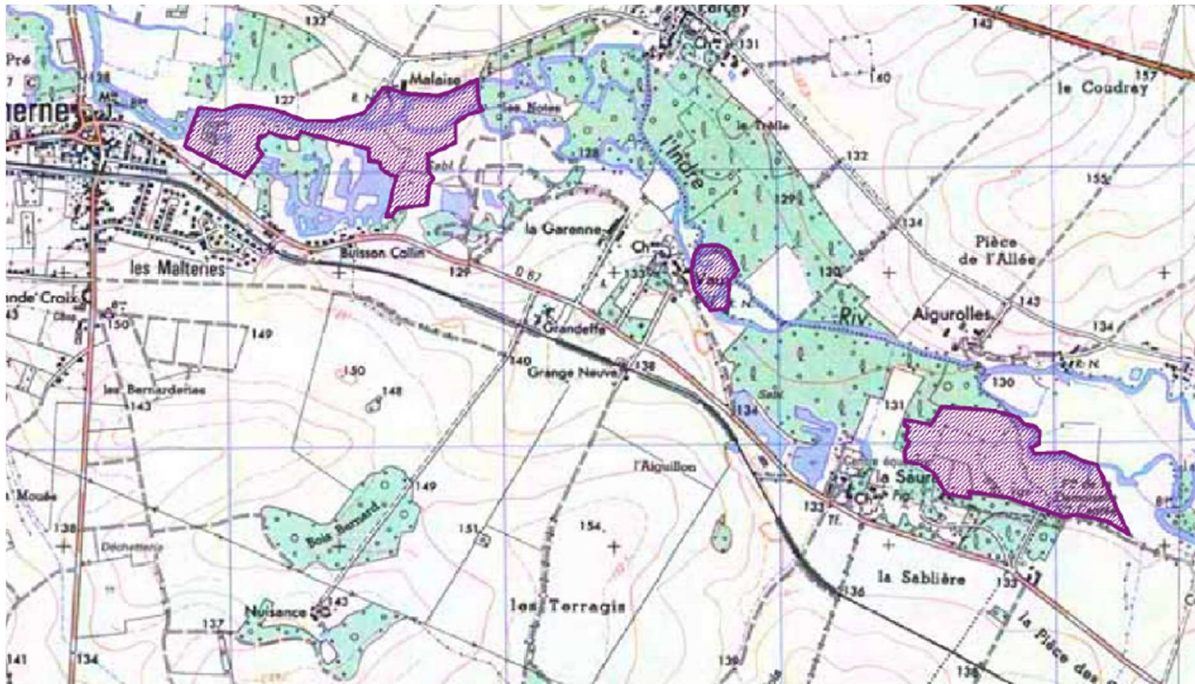
Les M.A.E.C. vallée de l'Indre en 2021

En jaune : périmètre prioritaire Z.N.I.E.F.F.

En bleu : Périmètre prioritaire site Natura 2000 Vallée de l'Indre

A Niherne, plus précisément, 3 petits secteurs sont concernés :

- le cours de l'Indre, en amont du bourg, vers Malaise mais évitant les anciennes sablières – c'est le plus grand,
  - une petite pastille entre l'Indre et l'un de ses bras à hauteur de Vaux – c'est le plus petit,
  - une partie du lit de l'Indre au nord de la Saura. Ce site est également inscrit en ZSC.
- 80% du site Natura 2000 appartient à des propriétaires privés, le reste revient à des associations (2%), à l'Etat (13%) et à des collectivités (5%).



Natura 2000 à Niherne, Source : Pays castelroussin

Sur l'ensemble de la zone de vallée de l'Indre concernée, ont été inventoriés :

- 12 habitats (milieux aquatiques, humides et coteaux calcaires attenants). Parmi eux, les mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires sont les plus abondants (prairies naturelles semi-humides). Lorsqu'elles sont gérées de manière extensive (fauche, pâturage), ces prairies abritent un cortège floristique et faunistique remarquable.
  - 2 espèces protégées au plan national (elles ne sont pas précisées).
  - 25 espèces animales et 9 espèces végétales inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE.
- Parmi les premières, 6 espèces de chauves-souris hibernantes, lesquelles occupent les anciennes carrières souterraines. Quelques-unes sont inscrites à l'Annexe II de la Directive Habitat
- L'ensemble de ces prairies subit un certain nombre de menaces : déprise agricole avec abandon de l'élevage et donc des prairies, désormais tentées par la friche, la plantation de peupliers, voire le labour (maïs, tournesol).

Ce site Natura 2000 fait obligatoirement appel à un DOCOB (cf. supra).

La présence de ce site Natura 2000 implique, obligatoirement, que soit réalisée une évaluation environnementale qui étudie les effets potentiels et avérés du PLU sur l'environnement. Voir ce qui a été fait depuis 2008, date du DOCOB.

Soulignons qu'en 2023, des P.A.E.C. (projet agro-environnemental et climatique) ont fait évoluer les M.A.E.C. Dans ce nouveau contexte, le périmètre d'intervention a été élargi : Au périmètre prioritaire correspondant à la zone Natura 2000 « vallée de l'Indre », s'ajoutent désormais les ZNIEFF, les parties de lit majeur de l'Indre non couvertes ni par les ZNIEFF ni par Natura 2000 et, enfin, les affluents de l'Indre touchant la zone Natura 2000 ainsi que l'ensemble de leur bassin versant. Rappelons cependant que la commune de Niherne ne possède pas d'affluent de l'Indre sur son territoire (exception faite du ruisseau de la Courance, en rive gauche, non concerné).

A la fin de l'année 2022, 57 exploitants agricoles étaient engagés (dont 39 dans l'Indre) pour une surface de 850 ha. Leurs choix ont été divers : 320 ha pour la mesure retard de fauche (portée au 20 juin) et 160 ha pour la même (1<sup>er</sup> juillet) , 295 ha pour la mesure maintien de la diversité floristique des prairies permanentes, 33 ha engagés dans la mesure absence de fertilisation, 17 ha pour la mesure mise en défens de milieux remarquables, 15 ha engagés pour la mesure création de couverts herbacés, 10 ha pour la mesure réouverture de milieux en déprise.

## *D.5. La Trame verte et bleue (TVB)*

### *D.5.1. Les objectifs de la TVB*

La TVB est la déclinaison régionale, localisée, du S.R.C.E. (Schéma régional de Cohérence écologique), lequel fut adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 puis approuvé par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015. C'est une démarche intégratrice qui entend prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces dans l'aménagement du territoire. La TVB a été réalisée dans le périmètre du Pays castelroussin et validée en 2016. Elle est pilotée par le Pays castelroussin. Les objectifs affichés du S.R.C.E. sont les suivants :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels,
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques,
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
  - Faciliter les échanges génétiques entre populations,
  - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices,
  - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces,
  - Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface,
  - Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le P.L.U. est un élément important du dispositif TVB dans la mesure où, encadrant de près l'occupation du sol, il permet de préserver les continuités écologiques.

La révision de ce PLU ne peut donc ignorer cet outil d'aménagement du territoire. Le PLU entend ainsi constituer ou reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle de l'ensemble du territoire national, lequel réseau devra permettre à toutes les espèces, végétales et animales, de vivre et de survivre en toute sécurité, s'alimenter, se reposer, se reproduire. Pour cela, elles doivent pouvoir compter sur des écosystèmes viables et en bon état. Elle se compose d'éléments terrestres (Trame verte) et aquatiques (Trame bleue), évidemment complémentaires. Plus finement, elle compte des réservoirs ou « cœurs de biodiversité » (espaces reconnus riches au plan de la biodiversité) et des « corridors

écologiques » (haies, talus, lisières forestières...), c'est-à-dire des voies privilégiées qui permettent aux espèces de circuler en toute sécurité.

Grâce à la TVB, le fonctionnement écologique des espaces est, en principe, mieux pris en compte dans l'aménagement du territoire.

### *D.5.2. Le contenu de la TVB*

Afin d'être plus précis et de tenir compte des particularités régionales et locales, afin de vérifier les enjeux de biodiversité déjà identifiés dans le diagnostic territorial, des sous-trames ont été retenues pour créer l'armature du S.R.C.E. Ces sous-trames représentent des milieux reconnus pour héberger une bonne part de la biodiversité : pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ; pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ; prairies ; espaces cultivés ; bocage ; boisements humides ; boisements (sur sols acides et sur sols calcaires ; étangs et zones humides ; cours d'eau. C'est pourquoi, prendre en compte le SRCE dans le PLU, c'est en reprendre les éléments, mais aussi les préciser à l'échelle locale.

Cœurs de biodiversité : forêts, prairies, landes et fourrés, haies et petits boisements, mares plans d'eau et milieux humides,

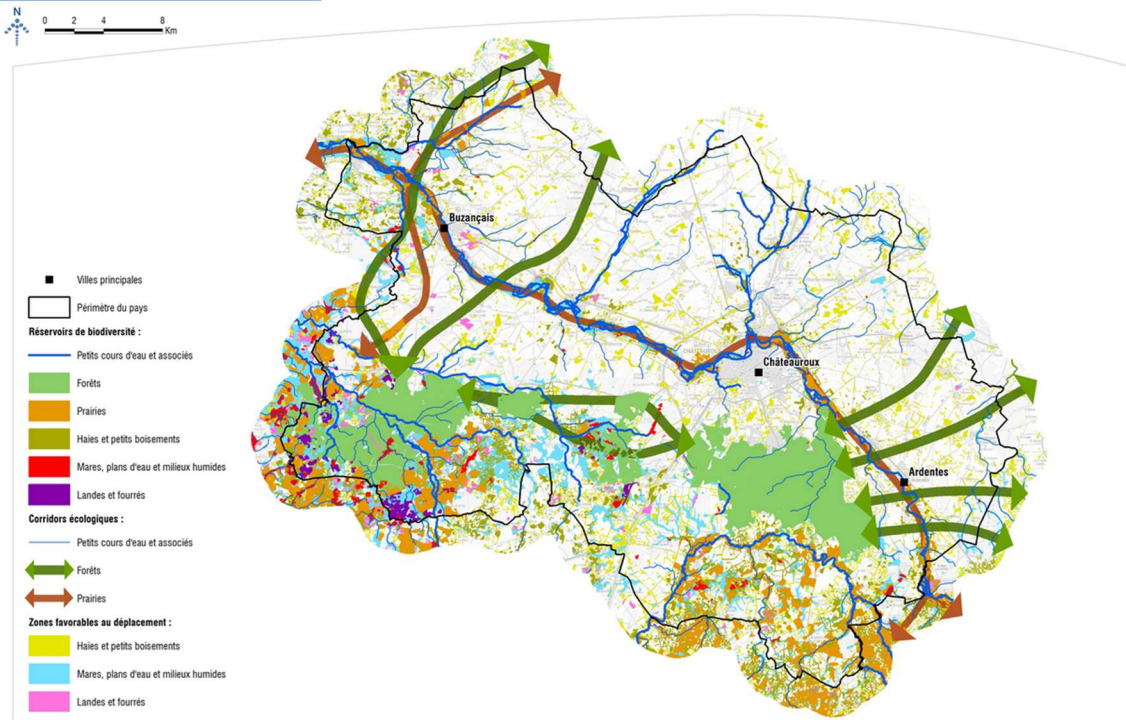
Corridors écologiques : petits cours d'eau, forêts et prairies,

Zones favorables au déplacement : mares, plans d'eau et milieux humides, haies et petits boisements, landes et fourrés

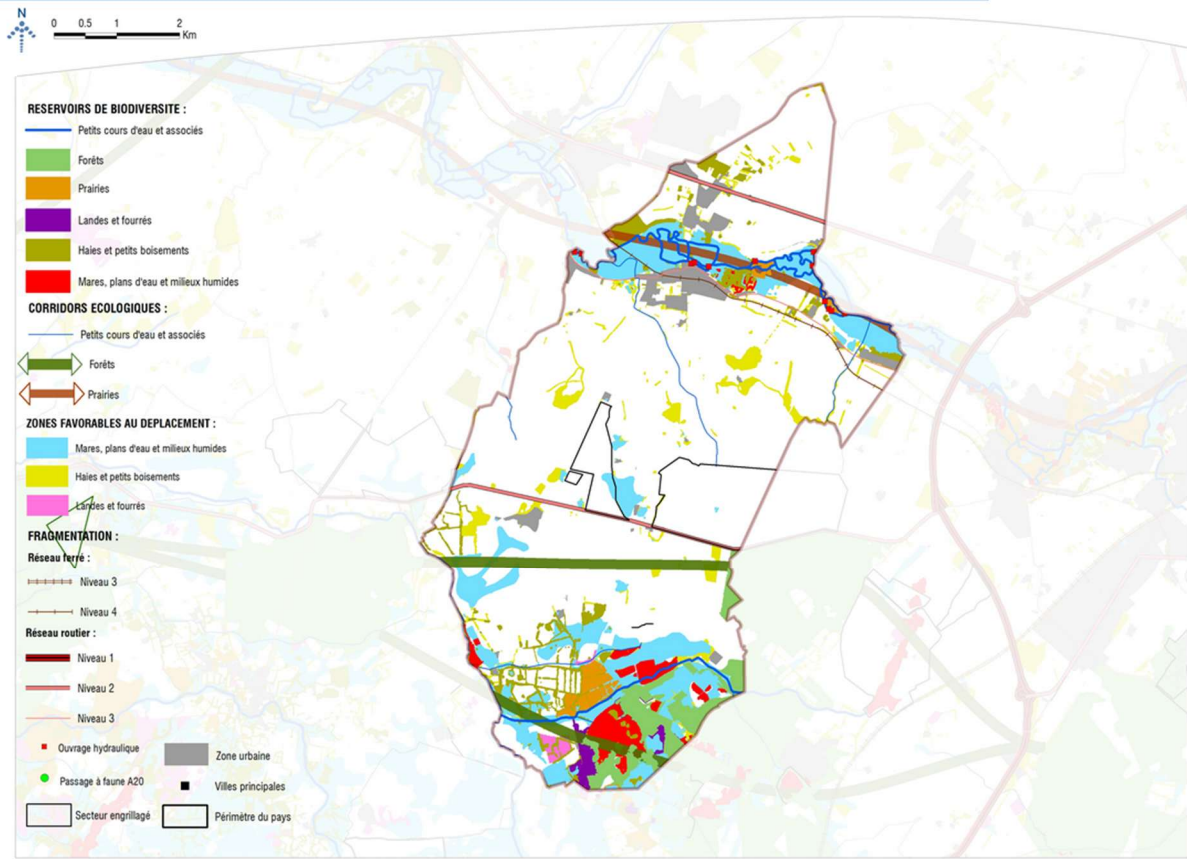
Toutefois, il existe des ruptures, susceptibles de ralentir, si ce n'est d'interrompre totalement les déplacements animaux et végétaux : voie ferrée, routes passagères (RD 943 et 925, notamment, et plus secondairement, RD 67, 80, 125), zones urbaines, grillage autour des massifs forestiers. Etablie par le bureau Thema de Tours, la cartographie jointe rend compte de cette TVB d'une part à l'échelle globale du Pays castelroussin, d'autre part à celle plus locale, de la commune de Niherne.

Enfin, elle voisine avec la TVB élaborée à l'échelle du Parc naturel régional de la Brenne.

## TRAME VERTE ET BLEUE



## SYNTHESE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE : NIHERNE



La TVB à Niherne : source Théma Environnement

## E) Risques naturels et risques technologiques

Les risques recouvrent des phénomènes qui peuvent s'avérer menaçants pour les hommes, leurs habitations et leurs ouvrages. Les données qui suivent sont tirées du site Internet [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr), édité par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie ainsi que de la DDRM de l'Indre. Il sera fait un distinguo entre les risques naturels proprement dits et les risques technologiques, directement induits par les activités économiques.

### *E.1. Les risques naturels*

#### *E.1.1. Le risque inondation*

Provoquée par de fortes pluies (en intensité ou déployée sur un temps long), l'inondation peut, plus ou moins rapidement, faire déborder le cours d'eau (ici, l'Indre) puis submerger le lit majeur ; ses hauteurs d'eau varient très vite en fonction de son intensité. Si la zone est habitée, les dégâts peuvent être considérables.

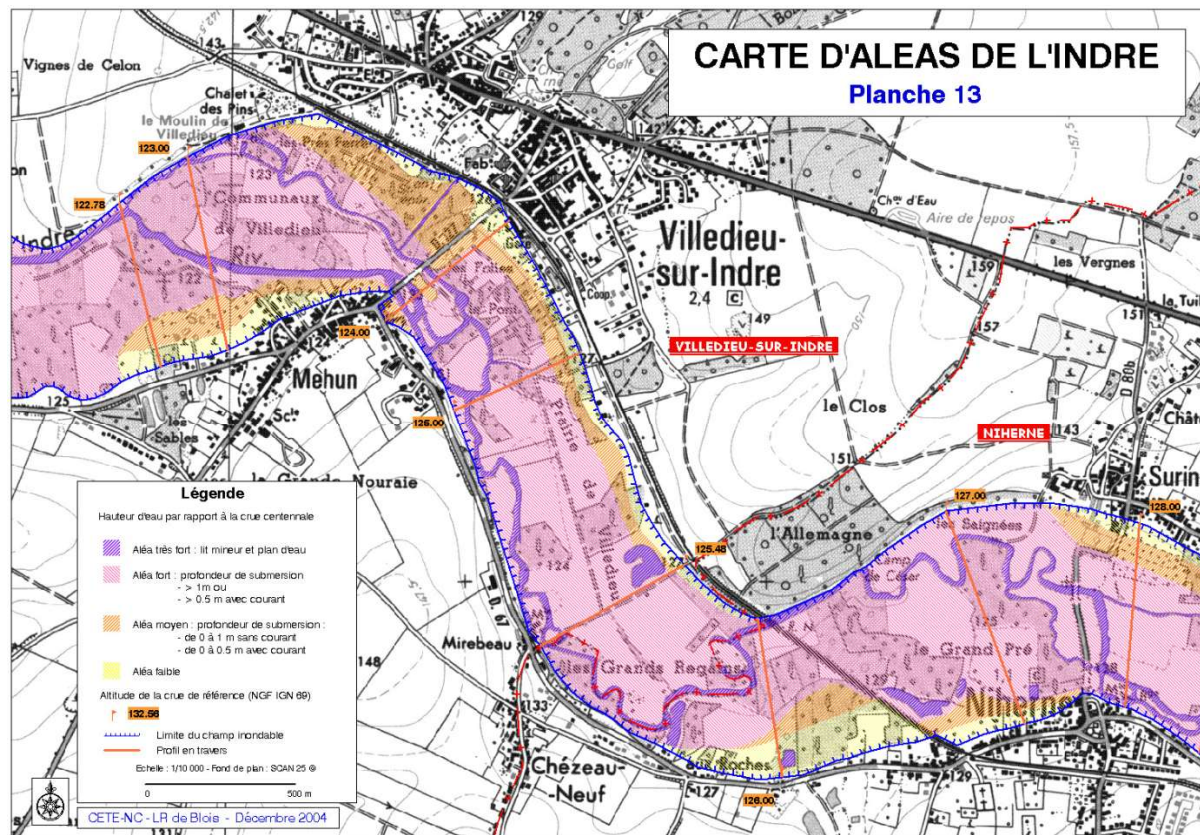
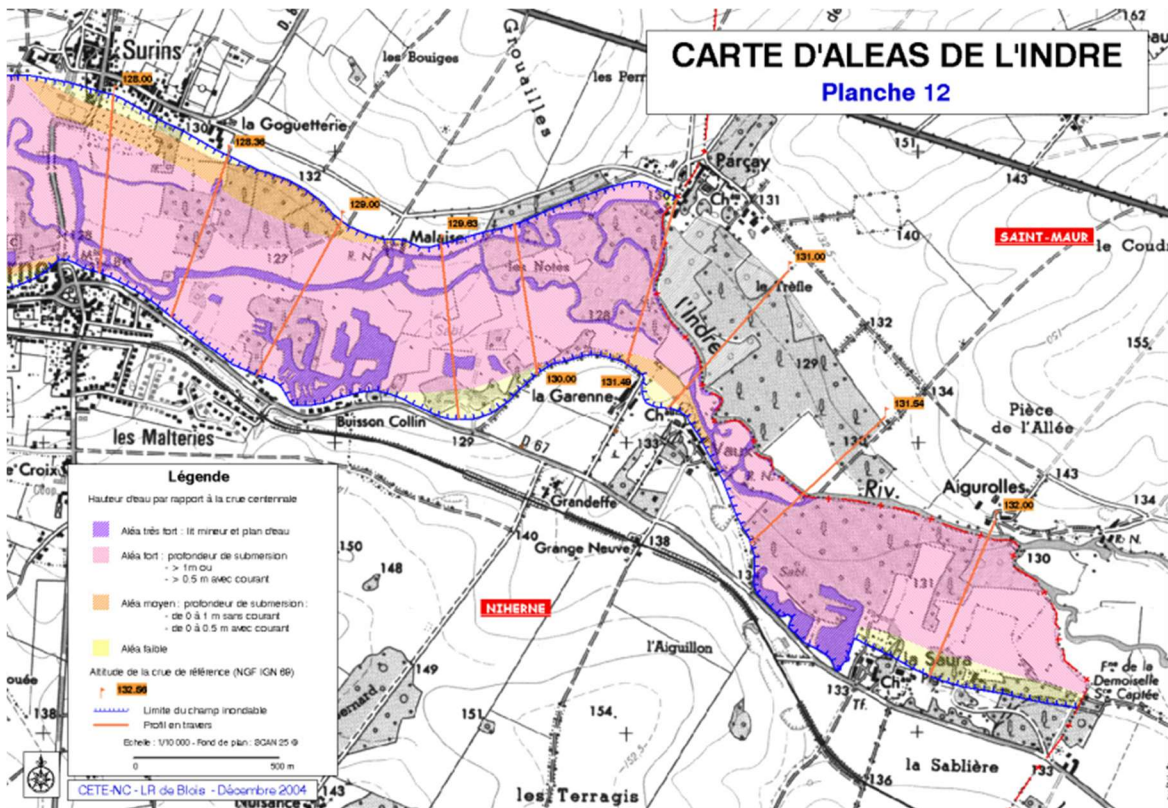
Sur la commune de Niherne, le risque est avéré dans tout le lit majeur de la rivière Indre. Ce dont les anciens avaient tenu compte lorsqu'ils avaient construit le bourg ; de son côté, le précédent PLU avait écarté toute proposition d'implantation urbaine sur cette zone. Il en sera de même pour l'actuel. Les inondations récentes (comme celle de juillet 2021) ne peuvent que renforcer cette position.

Rappelons que le PPRI (17 juin 2004) figure sur la liste des servitudes.

Comme le montre la carte jointe « aléas d'inondation de l'Indre à Niherne », l'ensemble de la vallée de l'Indre est concerné, plus ou moins fortement. Notamment :

- Les prairies, friches et boisements (peupleraies) présentes dans la vallée,
- - La zone de sports et de loisirs, située près du pont qui relie les deux bourgs de Niherne et de Surins,
- L'ancienne école Saint-Michel et son parc,
- Quelques habitations : les Chueches, Malaise, Parçay. Mais elles ne sont pas toutes habitées (surtout au nord du bourg de Niherne),- Quelques équipements sensibles tels que le poste de relevage, le transformateur électrique...).

Pour mémoire, rappelons que des inondations accompagnées de coulées de boue ont eu lieu 3 fois à Niherne en 1982 (du 6 novembre au 2 décembre 1982, lors des grandes tempêtes de la fin de l'année 1999, en juin 2016, juillet 2017 et juillet 2021).



Source : CTE-NC LR de Blois, décembre 2004

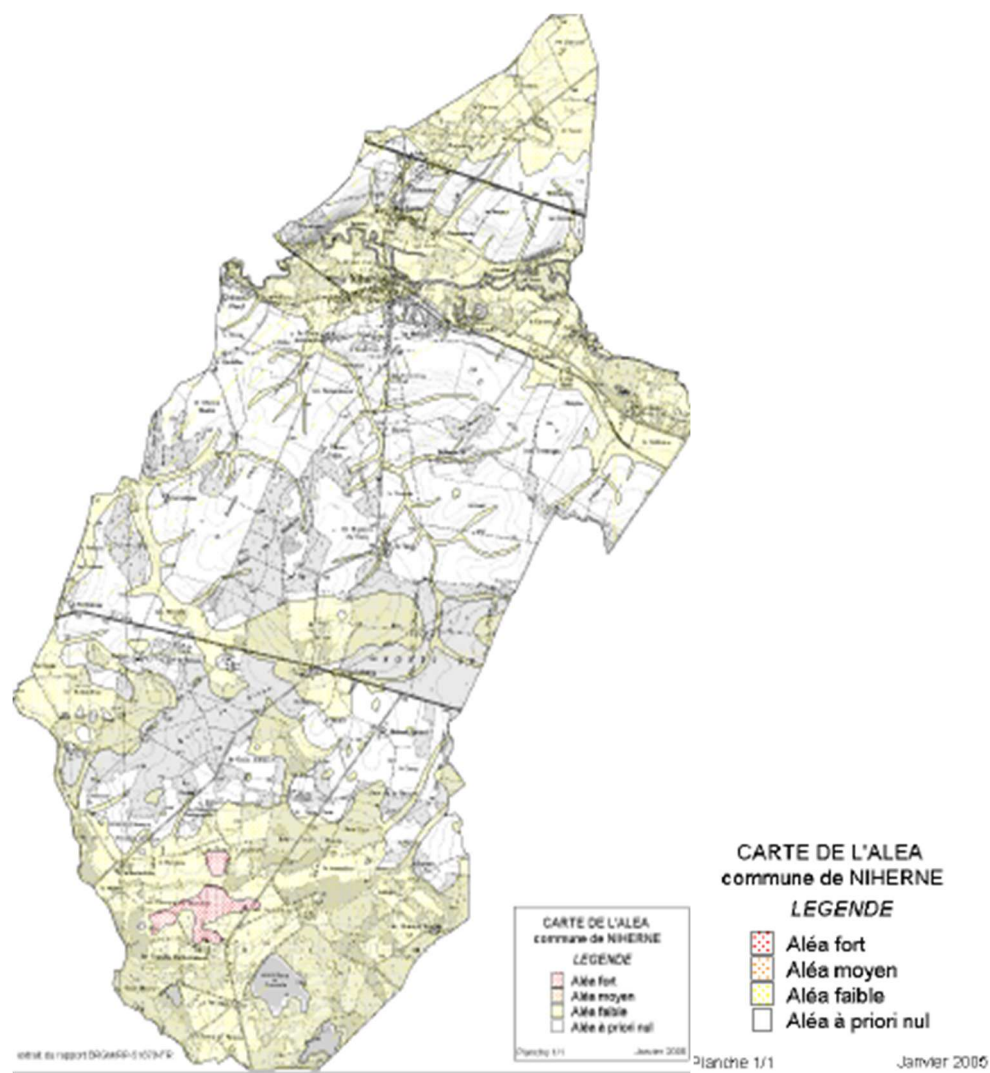
### E.1.2 Les tremblements de terre et les risques liés aux mouvements de terrain

S'il existe, les premiers sont jugés faibles. Quant aux seconds qui peuvent en découler, il s'agit de déplacements du sol et du sous-sol, plus ou moins importants. A noter qu'un léger mouvement de terrain a été noté à Niherne lors des deux grandes tempêtes de la fin de l'année 1999 (25 décembre et 30 décembre 1999).

### E.1.3. Le risque de retrait et de gonflement des argiles

La commune de Niherne est, très localement soumise à des phénomènes de retrait et de gonflement des argiles. S'ils épargnent toute la partie calcaire dite « Champagne berrichonne » (aléa nul), ils s'observent davantage sur les sols du crétacé (au nord) qui contiennent de la marne (aléa faible) ainsi que sur les sols de Brenne (au sud), marqués par une plus forte présence d'argile. Le secteur de la Boutardière est particulièrement sensible (aléa fort).

### Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles



Source : Préfecture de l'Indre ; Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n°2011118-0006 du 28 avril 2011. Pays castelroussin-Val de l'Indre

En hiver, les sols sont souvent saturés en eau et se mettent donc à gonfler (phénomène de « gonflement ») alors que l'été – et de plus en plus souvent – ils se dessèchent (phénomène de « retrait »). Ils ont alors tendance à se tasser et à bouger ce qui occasionne des dégâts parfois importants – ainsi ces fissures pouvant aller jusqu'à menacer la construction elle-même. Et lorsque ces écarts s'accroissent (surtout en cas de forte sécheresse qui accroît l'évaporation du sol), les dommages risquent d'être importants. A noter que les sécheresses répétées de ces dernières années (qui accélère l'évapotranspiration des sols), consécutives à ou précédant de fortes précipitations (comme celles de juillet 2021) augmentent largement ce risque de retrait gonflement des argiles. Et le changement climatique, actuellement enregistré, va certainement amplifier ce phénomène.

Concernant cet aléa (arrêté du 22 juillet 2020), il est recommandé de réaliser une étude géothermique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et d'informer le futur acquéreur. Ce qui lui permettra de construire sa maison en toute connaissance de cause. Notamment, en choisissant structures et matériaux adéquats, il pourra optimiser les fondations tout en portant attention à l'environnement hydrique de sa parcelle. En effet, lorsqu'elles sont situées à faible profondeur, une nappe phréatique ainsi que des circulations saisonnières d'eaux souterraines, deviennent des facteurs favorables à cet aléa retrait et gonflement des argiles. Il en va de même de la présence, dans les environs immédiats, d'un drainage, de plantations (qui pompent l'eau) ou encore d'une forte imperméabilisation du sol (par le goudron, par exemple).

Il est clair qu'avec le changement climatique, de nouvelles sécheresses sont à prévoir et qu'elles risquent d'aggraver ce phénomène. Il sera donc nécessaire, sur ce sujet, d'améliorer la qualité du bâti, de proposer des prescriptions adéquates pour les nouvelles constructions (surtout les maisons individuelles) qui, à ce jour, sont les plus touchées.

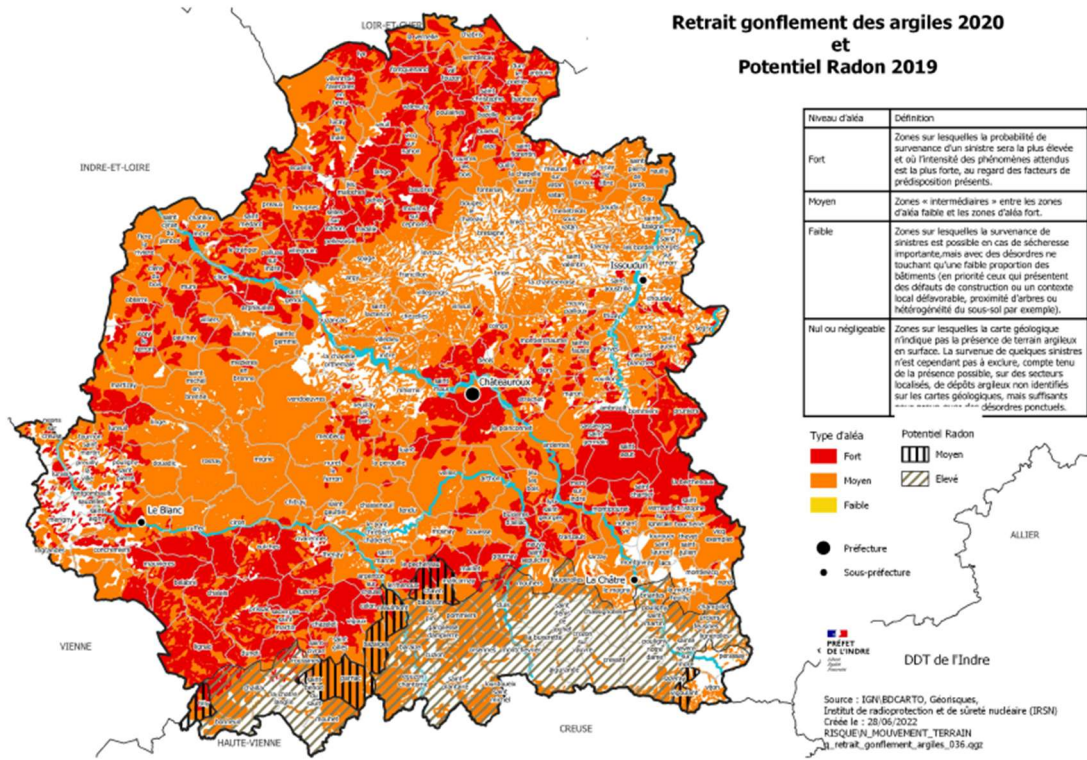
## *E.2. Les risques technologiques*

A Niherne, les risques technologiques sont surtout liés au transport de matières dangereuses, pouvant mettre en danger la vie des personnes qui y sont confrontées. Les biens peuvent également être endommagés. Ces matières peuvent être inflammables, toxiques, explosives, corrosives, radioactives, etc. Dégagées dans les environs, suite à un accident par exemple, elles peuvent être potentiellement dangereuses.

Ici, le risque est surtout lié à la proximité de l'A20 et, surtout, de la RD D943 qui connaît un trafic important. Notons cependant que la déviation de Villedieu sur Indre va largement réduire ce risque.

### *E.2.1. Le risques radon*

Le radon est un gaz radio-actif, inodore et d'origine naturelle. S'il est spontanément présent dans tous les types de sol, on le trouve en plus fortes quantités dans les régions granitiques telles que le Massif central ou la Bretagne. A Niherne, sa présence est considérée comme négligeable (risque existant mais faible).



### E.2.2. Les risques liés au transport de matières dangereuses

Par leurs propriétés physiques ou chimiques, par la nature des réactions qu'elles peuvent provoquer, ces matières, en grande majorité destinées à l'industrie, présentent des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Lors d'un accident, les matières concernées peuvent, donner lieu à incendie, explosion, se déverser sur la chaussée, fuir et engendrer un nuage toxique et, en conséquence polluer l'atmosphère, l'eau, le sol.

La commune de Niherne est concernée par l'A20 qui passe non loin, par la RD 943 ainsi que par la RD 925 (route Chatellerault-Châteauroux) qui, toutes deux, traversent son territoire. Est également concernée la voie ferrée Châteauroux Tours qui, de temps à autre, convoie des chargements de céréales et d'engrais.

Ces risques potentiels peuvent aussi s'observer sur les canalisations, lesquelles sont fixes et protégées, enterrées, en général, à au moins 80 cm de profondeur. Elles sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène...). Le département est traversé par un gazoduc très ramifié qui dessert de nombreuses communes que Gaz de France le surveille de près.

La commune de Niherne est traversée par l'une de ces canalisations (dans la partie Champagne berrichonne, au sud de la Grande Croix et au nord de Nuisance).

### *E.2.3. Les risques liés à la circulation routière*

Le territoire de la commune est traversé par plusieurs voies, de différentes catégories :

. La RD 943 (liaison Châteauroux-Tours), la plus importante et la plus passagère, est classée en catégorie 1 A.

. La RD 925 (liaison Châteauroux-Chatelleraut), quoique moins passagère,

. La RD 67 (à l'est du bourg) est classée en catégorie 1 B.

Pour ces trois RD, les habitations doivent être distantes d'au moins 35 m de la voie.

Pour des raisons de sécurité, le Schéma Directeur Routier Départemental préconise des reculs d'alignement pour les routes départementales :

. En agglomération et dans les lieux-dits : examen au cas par cas,

. En dehors de ces derniers : recul variable suivant la catégorie de la voie et en fonction de la nature de la construction (habitation ou autre).

. la RD 67 (à l'ouest du bourg) est classée en 2 ème catégorie : ici, les habitations doivent être distantes d'au moins 15 m de la voie.

. les RD 80 et 125 sont, quant à elles, classées en 3 ème catégorie : ici, les habitations doivent être distantes d'au moins 10 m de la voie.

A noter, la future déviation de la RD 943, actuellement en construction, qui passera au nord du bourg de Villedieu et traversera une portion du territoire de la commune de Niherne (territoire agricole).

Source : Schéma Directeur Routier Départemental, Conseil Général de l'Indre, approuvé le 19 juin 2007.

### *E.2.4 Les nuisances sonores et visuelles, en lien avec la circulation*

La commune de Niherne est traversée par la RD D943, entre Châteauroux et Villedieu-sur-Indre. A Niherne, cette RD longe quelques habitations (villages de Châteaufort, la Tuilerie, notamment) ainsi que la zone artisanale. A quelques kilomètres au nord, la commune de Saint-Maur est traversée par l'autoroute A20. Ces deux routes peuvent être bruyantes.

Au plan réglementaire, on estime que les secteurs affectés par le bruit doivent être placés à 100 m de part et d'autre de la chaussée (bord le plus proche).

Si des bâtiments devaient être construits dans les secteurs potentiellement affectés par le bruit, ils devront bénéficier d'un isolement acoustique minimum.

### *E.2.5 Les risques liés aux installations industrielles, agricoles et aux carrières*

Le risque industriel majeur peut se produire sur un site industriel lors d'un accident tel qu'un incendie, une explosion qui dispersent dans l'air, l'eau et le sol, des produits potentiellement dangereux pour la santé de l'homme et de l'environnement.

Il concerne surtout les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), réputées dangereuses.

Ce sont des ICPE soumises à déclaration (cf. Préfecture, DDASS, DSV), des ICPE soumises à autorisation (cf. DRIRE), et ICPE soumises à la directive SEVESO (cf. DRIRE).

A Niherne, quelques ICPE sont recensées : source : Préfecture de l'Indre, 20 septembre 2016

. La carrière/sablère de la Vallée de l'Indre (au lieu-dit les Communaux) aujourd'hui abandonnée (et transformée en plan d'eau ouvert au public. Cette ICPE avait été soumise à autorisation,

. L'entreprise Eurodia, déclarée en 2000, route de Chézeau-Neuf (elle fait du traitement de surface et du revêtement métallique],

. L'entreprise SCEAP Brouckaert Parçay déclarée en 1994. Elle stocke du GPL,

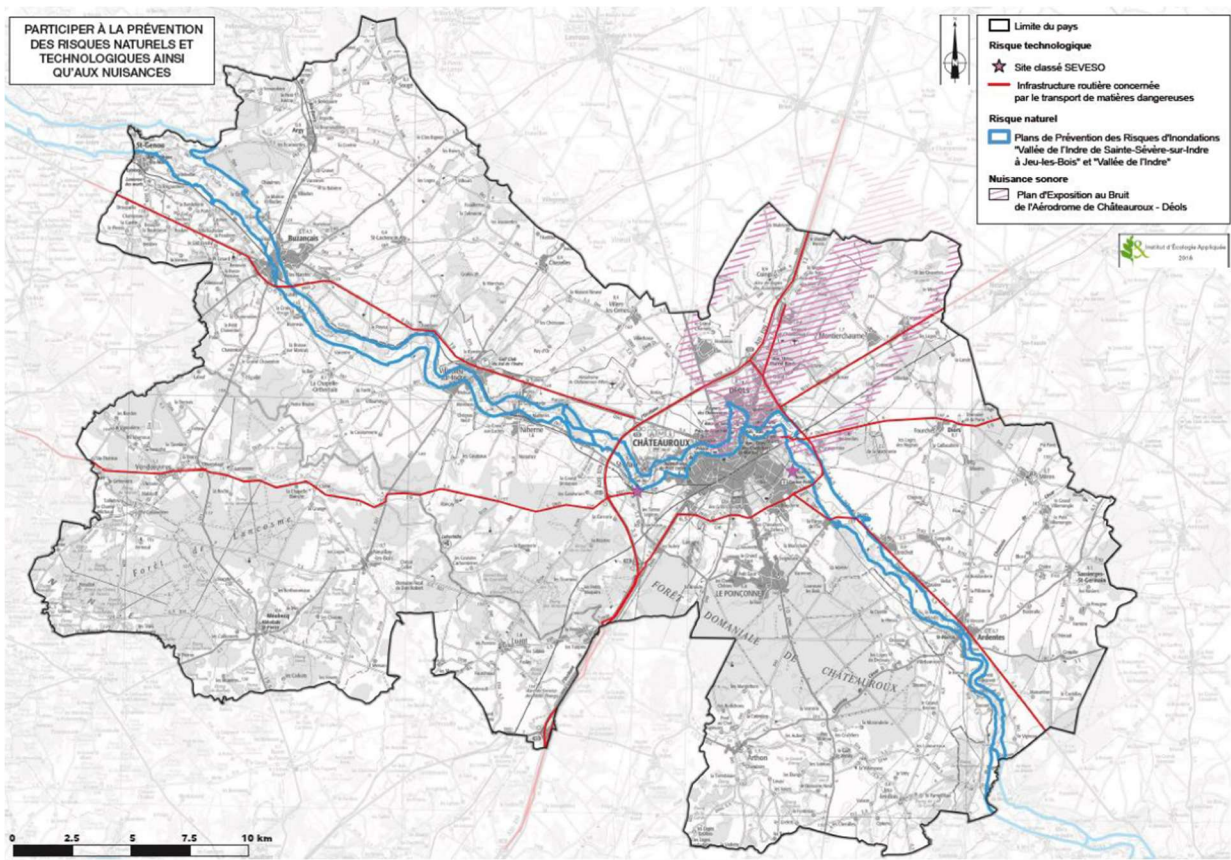
. L'entreprise SCI Gilane, déclarée en 1997 [spécialisée dans la serrurerie et le travail du métal).

Il n'existe plus de bâtiment d'élevage potentiellement concerné par ces ICPE

Entre ces établissements et les zones urbanisées ou pouvant l'être, des zones tampons doivent être établies.

Par ailleurs, près de Niherne, deux installations SEVESO sont concernées. L'une est située à Châteauroux (CECA, une filiale d'Arkema qui fabrique de tensioactifs non ioniques à utilisation industrielle), classée seuil bas, l'autre à Saint-Maur (société AXEREAL), au bord de la RD 925. Cet énorme silo, classé seuil haut, stocke des produits agro-pharmaceutiques et des engrais, solides simples ou composés à base nitrates utilisés en agriculture (capacité de 8700 tonnes). Il stocke également des céréales (capacité 18770 m3). Un PPI a été élaboré puis approuvé en 2004. Il est actuellement en phase de révision. Quant au PPRT, il a été approuvé le 26 avril 2012.

Pour mémoire, rappelons que la commune de Niherne est éloignée de ce dernier d'une dizaine de kilomètres, ce qui limite les risques pour elle.



Source : SCOT Pays Castelroussin Val de l'Indre – DOO version approuvée

### *E.2.6. La qualité de l'air*

La qualité de l'air (particules fines PM2.5, PM10 O3 (ozone) et NO2 (dioxyde d'azote), est mesurée par l'association Lig'Air et ce, dans 4 stations dispersées dans le département de l'Indre. Cette qualité est fonction de la quantité comme de la concentration de polluants présents dans l'air, lesquels dépendent d'un certain nombre de facteurs qui se croisent : émissions locales, apports extérieurs, phénomènes de dispersion ou de transformation.

L'agglomération de Châteauroux et ses environs sont relativement préservés de la pollution de l'air. Cependant, en lien avec les aléas climatiques, il arrive qu'elle soit parfois visible sous la forme d'une légère brume. A titre d'exemple, un épisode enregistré à la mi février 2023 lorsque se sont conjugués, gel matinal, températures assez douces en journée, absence de vent et de pluie (qui auraient pu diluer les particules). On a alors pu observer des concentrations en particules fines supérieures de 2,5 fois à la valeur guide annuelle édictée par l'OMS. De même, les périodes de canicule favorisent ces phénomènes de pollution.

## III) DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### A) Démographie et logement

Pour établir le diagnostic territorial, il nous a paru intéressant de replacer la commune de Niherne dans un contexte d'espace et de temps. D'espace, parce qu'elle s'inscrit dans le cadre géographique plus large du département de l'Indre, de la communauté de communes Val-de-l'Indre-Brenne à laquelle elle appartient mais aussi parce qu'elle est proche de la Communauté de communes de Châteauroux-Métropole avec laquelle elle entretient d'étroites relations. De temps également, car elle ne cesse d'évoluer et ce, à tous les niveaux (population, logement, travail, etc.). Une telle évolution lui a permis de passer du statut de petite commune rurale, vivant essentiellement, jusqu'à il y a peu, d'agriculture et d'artisanat, à celle de commune péri-urbaine, avec tous les aléas, positifs et négatifs, que cette situation comporte.

Ce diagnostic s'intéresse à 3 domaines précis : la démographie proprement dite et le logement, le contexte socio-économique et les espaces urbanisés.

#### A.1 La population : évolution démographique

##### A.1.1. Evolution de la population : éléments quantitatifs

- Une population en très légère augmentation

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	1 091	1 103	1 319	1 504	1 484	1 562	1 545	1 583
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	25,4	25,7	30,8	35,1	34,6	36,4	36,0	36,9

Source : INSEE, recensement de 2019

Après une forte croissance enregistrée entre 1975 et 1990 (elle passe de 1103 à 1504 habitants en 15 ans, soit une augmentation de 36 %), la population tend ensuite à se tasser, avec des gains minimes (à Niherne, 38 habitants au cours des 6 dernières années soit 6 habitants/an).

A noter, cependant, que la population légale recensée au 1<sup>er</sup> janvier 2020 est de 1562 personnes pour 763 adresses d'habitation. Parmi elles, 33 sont comptées à part.

Enregistré ces dernières années, cette évolution reste ainsi modérée, si on la compare à celle (401 habitants soit 27 habitants/an) de la période précédente (1975-1990), laquelle s'explique par un solde migratoire, largement positif, le solde naturel restant alors quasiment nul. Ces chiffres particuliers sont à relier avec le phénomène de périurbanisation de l'agglomération castelroussine, important à cette époque.

Cette tendance légèrement positive est à comparer à celle des 3 autres collectivités, chez qui elles sont toutes négatives.

Population (hab)	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
------------------	---------	-------------	------	-------

2008	1562	232004	76214	13650
2019	1583	219 316	72767	13533
%	+ 1,3%	- 5,4%	- 4,7	- 8,5%

Plus précisément :

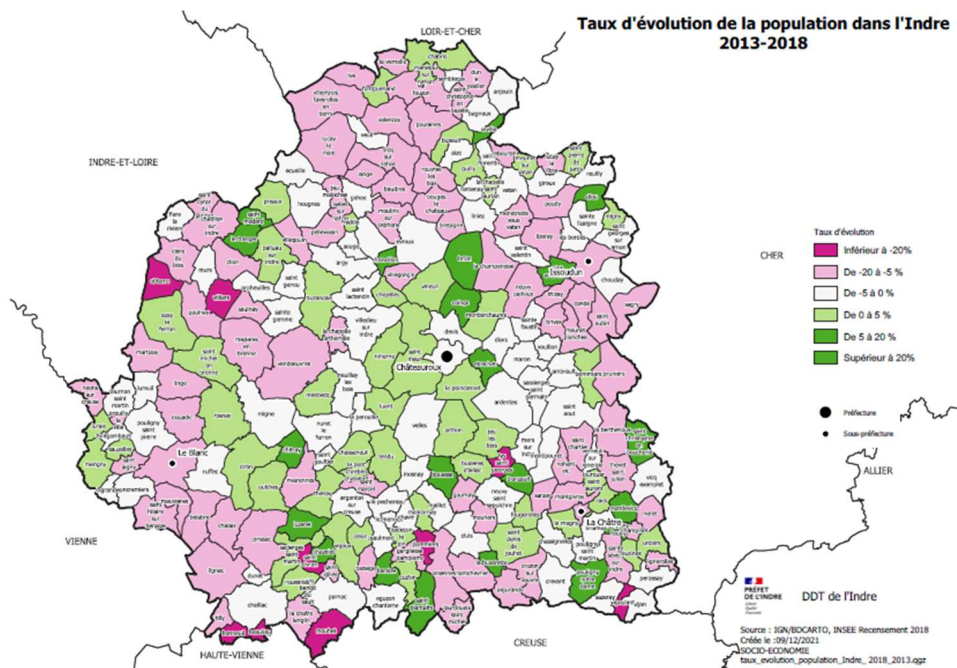
. A la CCVIB, la population passe de 13650 en 2008 à 13533 en 2019 (soit une baisse de 8,5%),

. A l'intercommunalité de Châteauroux Métropole, la population passe de 76214 en 2008 à 72767 en 2019 (soit une baisse de 4,7%),

. Enfin, au département de l'Indre pris dans son ensemble, la population passe de 232004 en 2008 à 219316 habitants en 2019 (soit une baisse de 5,4%) :

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

En comparaison, la commune de Niherne connaît donc une évolution légèrement positive. Laquelle a commencé dès 1968, date à laquelle sa population fut au plus bas. Ce relatif dynamisme qui démarre à cette époque coïncide avec le début de la péri-urbanisation en France. De fait, elle bénéficie de l'attraction de l'agglomération castelroussine proche, tout en restant, malgré tout, de la campagne, avec tous les avantages que sa situation géographique procure à ses habitants.



Evolution de la population dans l'Indre 2013-2018 Source : DDT de l'Indre

- *Des densités en conséquence*

En conséquence, les densités moyennes s'en ressentent : elles passent de 25,4 hab.km<sup>2</sup> à 36,9 hab/km<sup>2</sup> en l'espace de 50 ans (soit un gain de 10 hab/km<sup>2</sup>). Pour la même période, les chiffres du département de l'Indre et de la C.C.V.I.B restent négatifs quant à eux.

Date	Niherne	Département	CCVIB
1968	25,4	36,4	29,5
2019	36,9	32,3	28,1

Malgré une relative embellie, notée entre les deux décennies 1970 et 1990, les 3 collectivités autres que Niherne sont en perte de population : ladite embellie aura donc été de courte durée. D'ailleurs, si on la replace sur un pas de temps plus long, on remarquera que cette régression avait été entamée dès le début du XX<sup>e</sup> me siècle : c'est à cette époque que quasiment toutes les communes du département connaissent leur maximum démographique. Par la suite, s'entame le déclin, essentiellement dû à l'exode rural et à la grande saignée des deux guerres. Pour comparaison, notons que le département de l'Indre aura perdu plus de 25% de sa population entre 1906 et 2019.

### A.1.2. Evolution de la population : éléments qualitatifs

- *Des taux de natalité et de mortalité meilleurs que ceux du département de l'Indre*

Taux de natalité %	Niherne	Département
1968	13,3	14,2
2019	9,6	8,3

Taux de mortalité %	Niherne	Département
1968	13,6	13,4
2019	8,1	13,6

Ces chiffres montrent que la commune de Niherne possède des éléments de vitalité qui semblent manquer au département pris dans son ensemble : quoiqu'en baisse (mais ce phénomène est propre à la société française), son taux de natalité apparaît en 2019 plus élevé tandis que son taux de mortalité qui, lui, a bien baissé. Ce qui n'est pas le cas pour le département de l'Indre.

Sachant que le solde naturel est très légèrement positif (0, 3% de 2008 à 2013 puis 0,1% entre 2013 et 2019 (source INSEE), c'est, par déduction, le solde migratoire qui explique la progression de la population totale à Niherne. De fait, sauf la période 2008-2013 où il est de - 0,6%, ce solde reste constamment positif (il est de 0,3% de 2008 à 2013). Ce qui n'est pas le cas pour l'ensemble du département (il est négatif pour cette même période).

Pour autant, ces chiffres datent de l'année 2019. Ils sont donc d'une époque où les crises successives (sanitaire, énergétique et du logement) ne s'étaient pas encore manifestées. Or, à l'évidence, ces dernières risquent de rebattre les cartes : essor du télétravail (suite à la crise du Covid), coût élevé des transports et du chauffage, augmentation des taux d'emprunt, etc. sont autant d'éléments nouveaux qui risquent de peser chez nombre de ménages, notamment chez les plus fragiles financièrement.

- *Pourtant, un vieillissement assez marqué*

Malgré tout, à Niherne, cette population est plutôt vieillissante : les plus de 60 ans représentent désormais 29,6 % de la population contre 23,7 % en 2008. Ce qui, par déduction, signifie aussi que les classes d'âge plus jeunes sont en perte de vitesse (les 15 – 59 ans représentent 52,1% en 2019 contre 58,6% en 2008) ; seuls, les moins de 14 ans tirent un peu leur épingle du jeu (ils comptent désormais pour

18,3 % de la population contre 17,8% en 2008) mais il n'est pas certain qu'ils seront toujours là dans quelques années, une fois qu'ils seront majeurs. A noter que les femmes de plus de 60 ans sont plus nombreuses que les hommes.

Notons que ces chiffres sont, en pourcentage, meilleurs que ceux enregistrés dans la CCIVB, la CCM et le département de l'Indre. Chez ce dernier, notamment, le pourcentage de personnes de plus de 60 ans (près de 78 000) frôle les 35 %, en augmentation constante depuis 2008 (elles étaient alors de 70 000). Le chiffre dépasse les 30% dans l'agglomération castelroussine et la CCIVB.

Les classes intermédiaires (30 -59 ans) qui travaillent et forment le gros des familles constituées (parents avec enfants) sont également en perte de vitesse : dans les 4 zones étudiées, elles franchissaient les 40% en 2008 (et même 44,7% à Niherne) mais, 11 ans après, elles étaient passées sous cette barre (-4% en moyenne). Là encore, Niherne reste, sur ce sujet, la commune la plus dynamique (39,2%). Ces meilleurs chiffres sont peut-être à mettre en lien avec l'attractivité de la commune qui a des atouts pour accueillir de nouveaux arrivants.

Pour autant, globalement revus à la baisse (telle est la tendance générale), ces chiffres montrent qu'il existe un réel risque de vieillissement de la population. En effet, la partie la plus âgée de la tranche d'âge 30 -59 ans va, d'ici peu, passer dans la catégorie des plus de 60 ans, tandis que les enfants nés de parents de la tranche d'âge 40-50 ans vont, à terme, partir vers d'autres horizons.

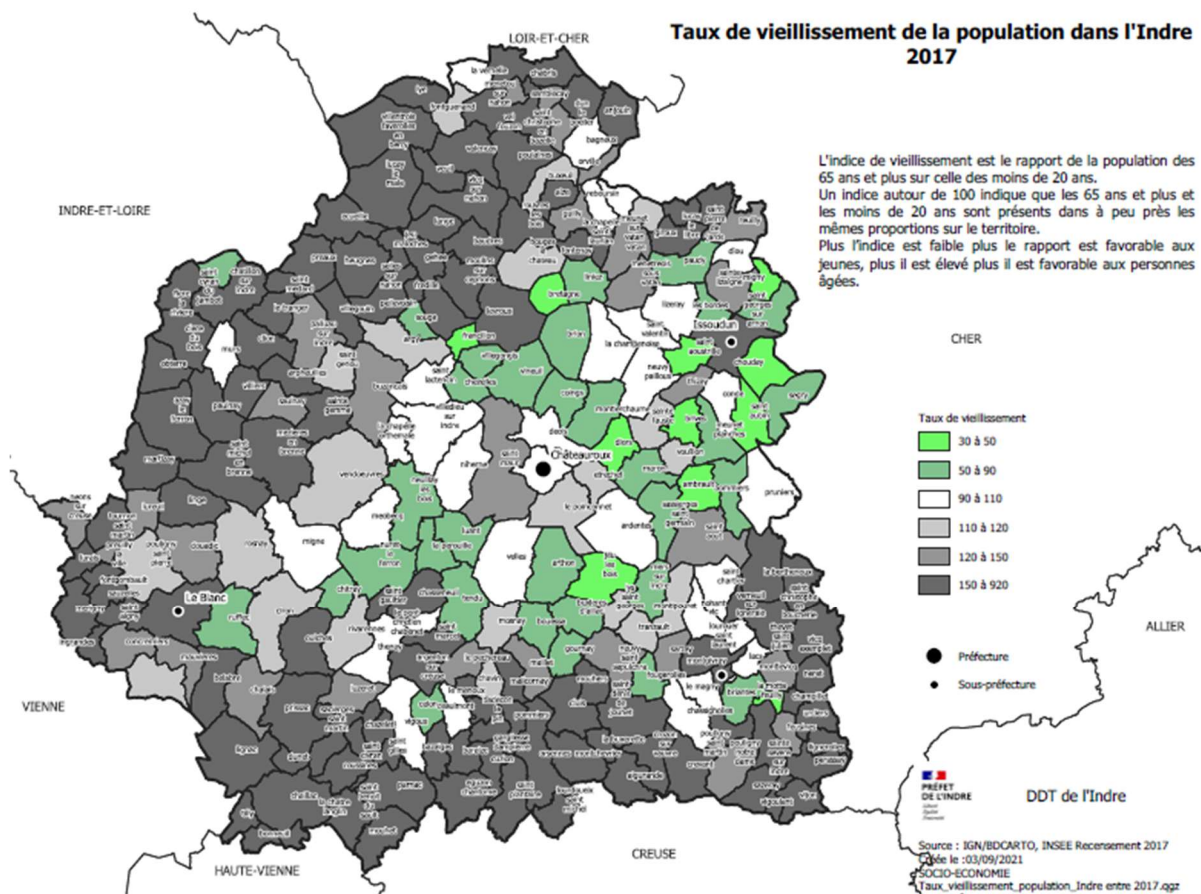
Ces chiffres semblent vouloir faire mentir les prévisions proposées dans le diagnostic territorial du dernier PLU (approuvé en 2009) qui émettait l'hypothèse, pour l'horizon 2020, d'une population de 1718 habitants (contre 1583 avérés en 2019). Telle était, en 2009, la volonté affichée de la municipalité qui, en lien avec la commune de Villedieu-sur-Indre proche, souhaitait conduire une politique volontariste d'accueil, notamment pour conforter son rôle de petit pôle urbain et jouer de sa proximité avec l'agglomération de Châteauroux.

- *Vieillessement de la population : des difficultés à venir ?*

A terme, si la population ne se renouvelle pas suffisamment (comme semble l'indiquer son évolution (+ 5% seulement en 20 ans), il est à craindre des difficultés : en effet, nombre de jeunes aujourd'hui recensés sur la commune de Niherne vont partir tandis que leurs parents qui, souvent, ont fait construire, vont passer dans la tranche d'âge supérieure.

Par ailleurs, ce vieillissement potentiel va de pair avec l'allongement régulier de la durée de vie. En effet, en métropole, en 1990, l'espérance de vie était de 81 ans pour les femmes et de 72,9 ans pour les hommes ; en 2004, les chiffres sont respectivement de 83,7 et 76,8 ans et, en 2016, de 85,3 ans pour les femmes et 79,3 ans pour les hommes.

Le vieillissement est également synonyme de dépendance, laquelle touche surtout les personnes âgées de plus de 75 ans. Parmi elles, une partie vit en institution spécialisée en gériatrie. D'autres restent encore chez elles, sans pour autant être totalement autonomes (elles demandent souvent l'aide du conjoint et/ou d'une tierce personne). Ce qui, sur la commune de Niherne, suppose une aide sociale bien structurée mais aussi des emplois potentiels (aide à domicile, etc.) en conséquence.



- Des familles de plus en plus réduites

#### Taille des ménages

Date	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
1968	3,07	3,04	3,03	3,02
1990	2,83	2,46	2,50	2,36
2019	2,25	2,02	2,04	2,13

De même, la taille des ménages Un "**ménage**" est l'ensemble des occupants d'un même logement (population des résidences principales), quels que soient les liens qui les unissent. se réduit au fil des ans : elle passe d'un peu plus de 3 en 1968 à 2,25 en 2019. Cette descente régulière est à peu près équivalente à celle enregistrée dans la Communauté de communes du Val de l'Indre Brenne ; cependant, elle reste plus marquée pour les deux autres grandes collectivités mises en comparaison (département et CCCM). En contrepoint, si le nombre de ménages augmente, leur contenance est beaucoup plus réduite. Notamment, parmi eux, se compte de nombreux couples sans enfants.

C'est ainsi que les familles de plus de 5 membres, sont rares. Pour autant, à Niherne, ces dernières restent encore solides si on compare leur nombre à celui de la Communauté de Communes de Châteauroux Métropole d'une part, de l'ensemble du département d'autre part : là, elle frôle juste les 2%. Et, doit-on ajouter, à celui de la France entière. Ce desserrement et ce rapetissement des ménages, qui s'observe dans toutes les franges de la société française (familles monoparentales, divorcés...), a pour corollaire une demande accrue de logements.

Et la commune de Niherne n'échappe pas à la règle : entre 2008 et 2019, toutes les tranches d'âge, à partir de 20 ans, voient le nombre de personnes vivant seules augmenter de quelques points. Si le veuvage peut expliquer les chiffres des plus de 65 ans, des raisons autres sont à avancer pour les plus jeunes : célibat, choix de vie, etc. Cette tendance est corroborée par les personnes déclarant vivre en couple : entre 2008 et 2019, les variations sont importantes ce qui, hormis le veuvage pour les personnes les plus âgées, signifie que la vie de couple n'est plus aussi stable qu'il y a quelques années encore.

Ainsi, et le cas de Niherne le prouve, cette évolution sociétale touche toutes les franges de la société, qu'elles soient de la ville ou de la campagne.

Il est à noter que, tous âges confondus, une large frange de la population de Niherne (71,7%) de la population vit en couple (mariés, pacsés, vivant en union libre). Plus précisément, 80% de chaque tranche d'âge, (de 25 à 80 ans), déclare vivre en couple. Ce chiffre tombe à moins de 20% chez les plus jeunes et les plus âgés (plus de 80 ans) ce qui chez ces derniers s'explique par la mort du conjoint. Les personnes vivant seules (veufs, célibataires ou divorcés) représentent 28% de la population (contre 40% dans l'intercommunalité de Châteauroux-Métropole).

Ici, s'évoquent la mixité intergénérationnelle ainsi que le renouvellement de la population, éléments essentiels qui, sur la durée, participent au développement du territoire communal. Il sera donc nécessaire de réfléchir à une offre de logements qui s'adapte à ces nouvelles caractéristiques des ménages.

## A.2. Population et logement

### A.2.1. Le parc de logements

- Une accélération marquée de la construction

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2016</b>	<b>695</b>	<b>100,0</b>
<i>Avant 1919</i>	165	23,8
<i>De 1919 à 1945</i>	58	8,4
<i>De 1946 à 1970</i>	69	9,9
<i>De 1971 à 1990</i>	234	33,7
<i>De 1991 à 2005</i>	103	14,8
<i>De 2006 à 2015</i>	66	9,4

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022

Comme l'indique ce tableau, à Niherne, les résidences ne sont pas très anciennes : seules 32,2% datent d'avant la fin de la dernière guerre (1945). De fait, en 1919, la commune de Niherne ne comptait que 165 logements (pour 695 aujourd'hui), essentiellement regroupés dans les deux « villages » de Surins et de Niherne, le reste se dispersant dans la campagne.

Si la période 1946 – 1970 reste relativement creuse, les suivantes sont, sur le sujet, beaucoup plutôt prolifiques : depuis 1968, le parc de logements s’est largement étoffé puisqu’il est passé de 434 à 767 soit une progression de 76 %. Sur ce sujet, la progression fut régulière mais, il faut le noter, proportionnellement plus rapide que celle de la population. Ce phénomène va de pair avec le desserrement des familles et la baisse de la taille des ménages, notés plus haut. Une telle croissance, que l’on peut dire soutenue, reflète l’attractivité de la commune. Il est à noter que, pour la même période, cette progression n’a été que de 43% dans le département de l’Indre et de 37% pour la CCIVB mais de 70% pour la CCM qui tire donc son épingle du jeu.

A l’époque, est surtout privilégiée la résidence principale (sous forme pavillonnaire) et si le parc de logements augmente plus vite que la population proprement dite, c’est en raison de la diminution de la taille des ménages.

Plus précisément, entre 1990 et 2015, soit en l’espace de 25 ans, c’est près d’un quart du parc immobilier de Niherne qui a surgi de terre. Là encore, ces chiffres sont à comparer aux autres secteurs : ils sont de 22% pour l’Intercommunalité de Châteauroux Métropole, mais seulement de 19% pour l’ensemble du département et de 21% pour la CCVIB.

Ces chiffres sont intéressants car ils montrent bien que le nombre de logements a, en proportion, augmenté bien plus vite que celui de la population depuis 1990 (rappelons qu’elle est passée de 1504 habitants en 1990 à 1583 en 2019, soit une progression de 5,4% seulement). Ces chiffres témoignent à la fois de l’évolution de la société en général (desserrement des familles) et de l’attractivité de la commune de Niherne.

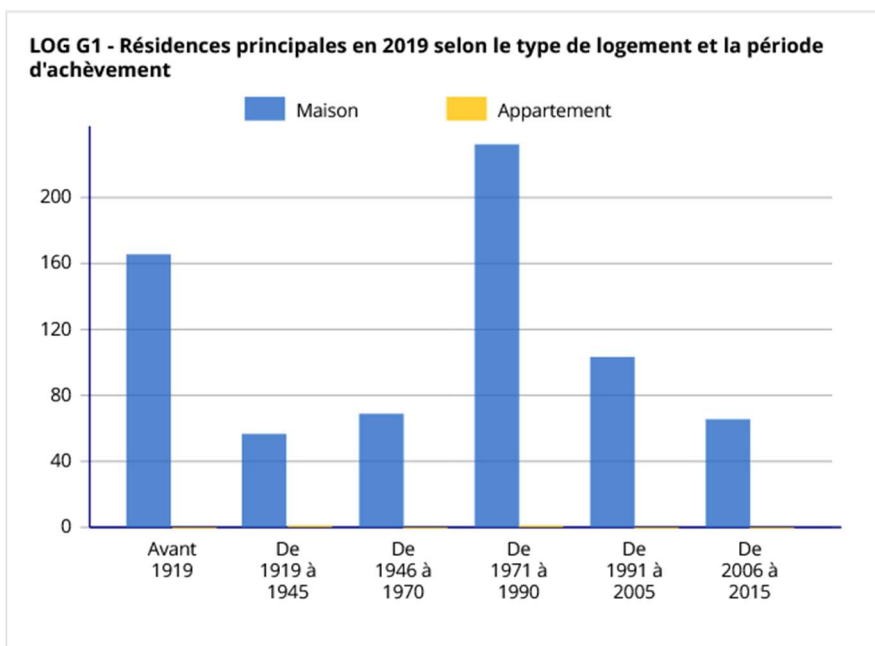
- *Vers un ralentissement de la construction ?*

Durant les décennies 1970 - 1990, la construction de nouveaux logements est très importante (ils vont représenter 33,7% du parc total de logements). Puis se fait moindre par la suite (de 1990 à 2015 : seulement 25% du parc). Pour résumer :

. Entre 1971 et 1990, il se construit en moyenne 11,6 logements par an,

. Entre 1991 et 2005, il se construit 6,8 logements par an, puis 6,6 entre 2006 et 2015.

Depuis 1990, se note donc un net ralentissement de la construction. Et surtout depuis 2008 : à cette date, le rythme moyen imaginé était de 10 à 12 logements créés par an, soit 140 à 170 au total d’ici 2019. Or, il n’est que de 62... A l’évidence, ce chiffre n’a pas été atteint.



Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

S'ils ne peuvent être rigoureusement comparés (car ils ne proviennent pas de la même source), ces chiffres seront à comparer à ceux des demandes de permis de construire faites depuis 2014, lesquelles ne concernent que 12 constructions individuelles (cf. infra : chapitre C Les espaces urbanisés « consommation récente de l'espace »).

### A.2.2. Structure du logement

- Une majorité de propriétaires

Le statut de l'occupant caractérise le logement : il est propriétaire, locataire ou logé à titre gratuit.

En 2019, comme au cours des années précédentes, une très grande majorité de logements sont occupés par leur propriétaire : 83,1% (ils étaient un peu plus nombreux lors des recensements précédents (84,8% en 2008 et 84,1% en 2013). En conséquence, la location reste faible (15,8%) et davantage encore, la gratuité (1,2%).

Cependant, depuis 1999, cette proportion de propriétaires a légèrement diminué (elle est passée de 84,8% à 83,1%). Notons cependant, qu'elle est particulièrement élevée, lorsqu'on la compare à celle des 3 autres secteurs :

	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
Propriétaires (%)	83,1	68,1	57,5	72,9

Une si grande proportion de propriétaires montre, si besoin est, l'ancrage de ces derniers dans la commune. Ces chiffres s'accordent à ceux, assez élevés, de l'ancienneté de l'emménagement (plus de 10 ans : 67%) mais, a contrario, ils vont à l'encontre d'un solde migratoire positif. Autrement dit, les habitants tendent à rester chez eux, à Niherne, dans la maison qui leur appartient.

- *Logement locatif et logement social, une légère progression*

Le logement locatif semble assez peu prisé à Niherne et ce même s'il tend à augmenter : il représente 14,1% du parc total en 2008, 15% en 2013 et 15,8% en 2019.

Sur les 110 locations enregistrées en 2019 (soit 15,8% du parc), 41 sont à caractère social (soit 5,9% en 2019 contre 3,8% en 2008). Les premiers logements sociaux datent de 1999 (se notent alors 15 unités). Ce chiffre s'accroît régulièrement depuis 2008 (il passe à 24 puis à 41 en 2019). En pourcentage, il passe de 3,8% en 2008 à 5,9% en 2019.

Cette tendance n'est pas celle du département, de la CCVIB et de l'Intercommunalité de Châteauroux Métropole qui, pour chacune de ces 3 collectivités, va dans le sens de la diminution. Mais, il faut le dire, avec des proportions beaucoup plus élevées (elles dépassent les 22% dans la CC Châteauroux Métropole, et les 15% dans l'ensemble du département).

Logement social (%)	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
2008	3,8	15,2	23,5	12
2019	5,9	13,9	22,3	10,7

Autrement dit, même s'il progresse un peu, le logement social à Niherne reste bien en-deçà de la tendance enregistrée dans les 3 autres collectivités. Pour autant, il semble vouloir rattraper son retard dans la mesure où ce type de logement manquait totalement au début des années 1990.

Plus précisément, ces logements sont le fait de SCALIS et de l'OPAC qui louent des maisons accolées (pouvant abriter de 1 à 4 personnes, ici essentiellement des personnes âgées). Ils se situent près du cimetière et du lotissement « les Coutures ». De son côté, la commune de Niherne est propriétaire de 3 maisons anciennes mais rénovées. Elles ne semblent pas, à ce jour, les avoir toutes louées (voir logements vacants).

Cette progression, assez substantielle, montre bien que la municipalité de Niherne a pris la mesure de la question du logement. Située à moins de 12 km de l'agglomération de Châteauroux, elle ne pouvait faire autrement que de réfléchir à l'accueil de personnes en difficultés sociales.

A Niherne, la propriété domine donc largement le parc de logements. A contrario, le parc locatif, y compris social, reste à la portion congrue et ne semble pas évoluer dans un sens positif. Ce fait correspond assez bien à la structure de la population locale, où l'on voit un grand pourcentage de personnes âgées, déjà propriétaires, et de personnes plus jeunes, en couple et/ou avec enfants qui, à Niherne, ont souhaité acheter et aménager leur propre maison. Ce qui, dans un contexte actuellement très tendu, n'empêche pas que la demande de logements à louer soit en nette progression.

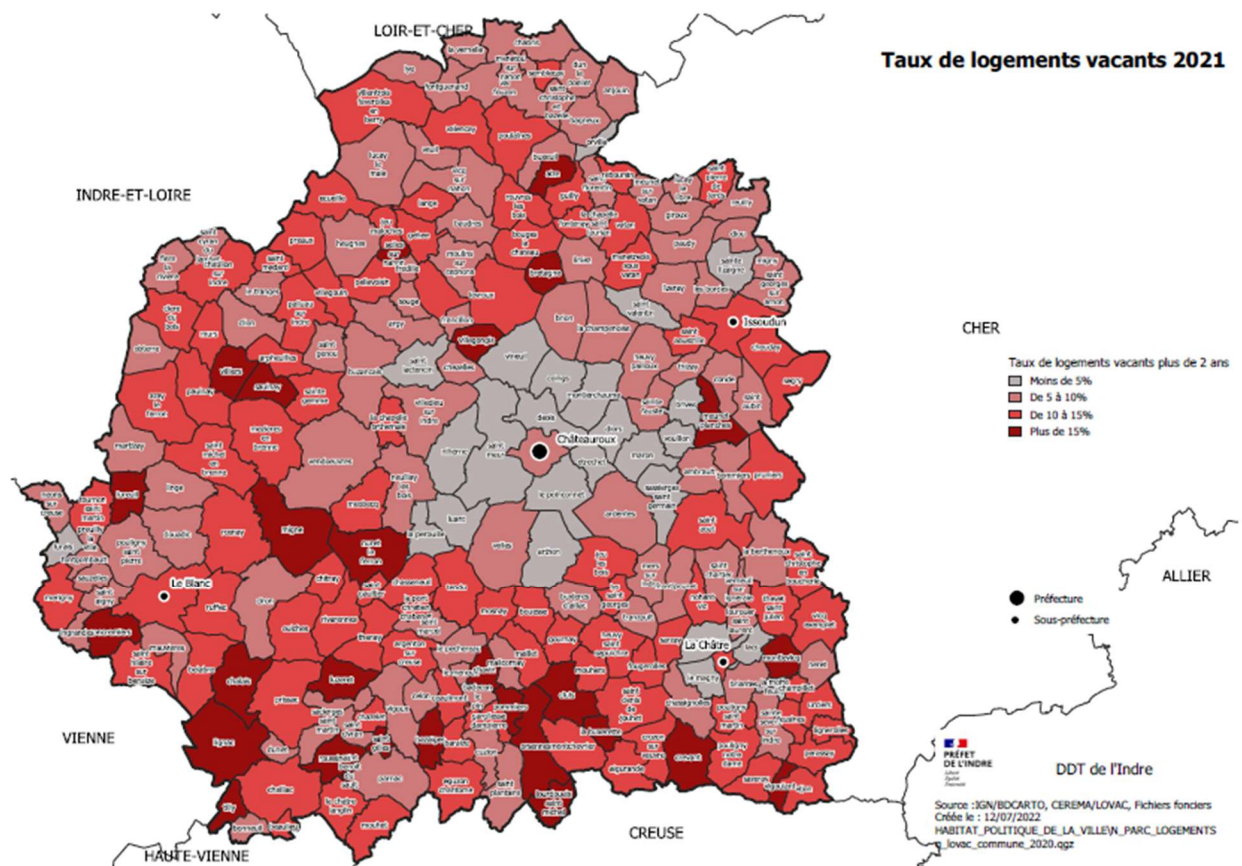
- *La part des logements vacants*

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	434	462	542	606	634	703	729	767
Résidences principales	355	381	442	524	579	633	661	695
Résidences secondaires et logements occasionnels	31	39	68	51	38	33	20	31
Logements vacants	48	42	32	31	17	38	48	41

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Tiré du recensement INSEE de 2019, ce tableau montre la relative faiblesse des logements vacants à Niherne puisqu'ils ne représentent que 5,3% du parc global. Se note cependant une certaine évolution : en 1968, ils représentaient 11% et ce chiffre était à relier à la chute comme au vieillissement de la population alors enregistrés. Puis ils tombent à 2% en 1999, signe que la commune a repris des habitants, nouveaux venus pour la plupart. Néanmoins, depuis cette date, ce mouvement s'infléchit puisque le parc de logements vacants est remonté à 5,3% en 2019.



Pour autant, à Niherne, ces logements vacants restent relativement peu nombreux si on les compare au reste du département : en effet, la carte ci-dessus montre bien que, dans nombre de communes, surtout les plus rurales (près de la moitié d'entre elles), ils dépassent les 10%. De même, on notera que l'agglomération de Châteauroux et ses communes périphériques présentent le taux de vacance le plus faible. Ce chiffre montre bien leur relatif dynamisme.

### A.2.3. Sociologie de la résidence à Niherne

- *Des résidences principales, individuelles et de grande taille*

De manière plus précise, ces logements sont à 90,6% destinés à la résidence principale, les résidences secondaires et les logements vacants ne représentant respectivement que 4,1% et 5,4%. Ces derniers chiffres sont très faibles si on les compare à ceux du département de l'Indre pris dans son ensemble (qui sont respectivement de 10,6% et 13,6 %) : là encore, ils démontrent bien que la commune de Niherne est avant tout une commune résidentielle qui accueille des ménages y vivant à l'année et, pour une grande part, travaillant dans le voisinage. Ce qui, également, souligne son caractère périurbain.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	695	100,0	1 564	4,6	2,0
Depuis moins de 2 ans	68	9,8	167	3,9	1,6
De 2 à 4 ans	74	10,7	174	4,0	1,7
De 5 à 9 ans	86	12,3	246	4,8	1,7
10 ans ou plus	467	67,2	978	4,7	2,3

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

- *De « vieux » résidents*

Qui plus est, et pour une grande part, ces ménages sont installés depuis longtemps à Niherne : en effet, ils sont à 67% présents sur la commune depuis plus de 10 ans. Parmi eux, 33,4% sont là depuis plus de 30 ans. De fait, souvent propriétaires, ils ont choisi de vivre à Niherne et d'y « faire construire » ce qui deviendra « la maison familiale ». Ce qui montre, si besoin est, le côté très résidentiel et attractif de la commune.

Notons que ce sont ces ménages, installés à Niherne depuis plus de 10 ans, qui vivent dans les maisons les plus grandes (67,2% disposent de 4,7 pièces). De même, ils accueillent plus de monde (2,3 personnes) : a contrario, les ménages les plus récents (moins de 2 ans, soit 21% du parc) sont plus restreints (1,6 personnes en moyenne) et occupent des maisons plus petites (3,9 pièces).

Ces deux chiffres corroborent ce qui a été énoncé précédemment, à savoir que les familles connaissent un turn-over plus important, tendent à rétrécir et à choisir davantage la mobilité.

Résidence principale depuis plus de 10 ans	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
Ménages (%)	67,2	58,8	60,4	52,8
Nombre de pièces	4,7	4,6	4,6	4,5

Le chiffre de 67,2% (qui représente les ménages « anciens ») est bien supérieur à celui que l'on enregistre dans les 3 autres collectivités – elles ne sont pas aussi performantes. A sa manière, il montre une certaine stabilité des résidents, sans doute heureux de vivre sur la commune de Niherne, dans un cadre agréable, révélant ainsi sa réelle attractivité. D'une certaine manière, ces chiffres indiquent que la plupart des résidents apprécie leur logement (qu'ils en soient propriétaires ou locataires) et donc, plus largement, leur cadre de vie.

Là encore, la grande taille des logements (au vu du nombre de pièces) est à imputer au caractère très rural de la commune, dans laquelle la place n'a, jusqu'à présent, jamais manqué.

- *Un foncier longtemps attractif*

A Niherne, la maison individuelle est importante et relativement grande (près de 80% ont plus de 4 pièces et 50% ont plus de 5 pièces). Ce qui s'explique fort bien : pour une grande part, elle a été construite dans la période 1970 – 2000, à une époque où le foncier était disponible et d'un prix assez faible. Le pavillon, partout plébiscité est alors assez grand, construit sur un terrain qui ne l'était pas moins. Mais, depuis quelques années, cette tendance semble s'inverser en raison, d'une part de la réduction observée de la taille des ménages (lesquels n'ont plus besoin de grandes maisons), d'autre part de l'enchérissement des coûts de construction (matériaux, énergie) qui, dans les années à venir, risquent de connaître une envolée.



Lotissement les Malteries

Cet engouement pour la maison individuelle, surtout au cours des décennies précédentes (jusqu'en 2010), s'expliquait alors par la tendance sociétale (désir de « faire construire ») qui, peu ou prou, concernait toute la France ; localement, s'ajoutait le faible prix du foncier. Par ailleurs, les terres agricoles susceptibles d'être transformées en terrain à bâtir ne manquaient pas, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui, dans le contexte de l'objectif ZAN « Zéro artificialisation nette ».

Cela, l'examen minutieux de l'évolution du bâti à Niherne le montre bien : on voit que les terres ayant reçu les logements sont d'anciennes parcelles agricoles (les Malteries, les Coutures), toutes très proches du bourg de Niherne.

Un tel mouvement est relativement propre aux petites communes rurales : en tous cas, il va à l'encontre de ce qui se passe à l'échelle de la région Centre Val de Loire (où seulement 71,8% des logements sont des maisons individuelles) et du territoire français pris dans son ensemble (56,5%). De même, la part du logement individuel est très élevée sur le territoire du SCOT, exception faite de la ville de Châteauroux

- *Des maisons de plus en plus confortables*

A Niherne, les logements tendent de plus en plus vers le confort (présence d'une salle de bain, de chauffage central et/ou électrique). Si la salle de bains est bien installée (elle figure dans 98,4% d'entre eux contre 96,9% en 1999), le chauffage tend à évoluer et, sur ce sujet, la commune de Niherne occupe une place à part.

De fait, si le chauffage central individuel cède du terrain (en 2008, 63, 7% des résidences principales en sont équipés contre seulement 54,1 en 2019 – et ce mouvement s'enregistre également dans les 3 autres collectivités), le chauffage électrique individuel lui, tend à se développer (21,1% puis 26% à Niherne) mais pas dans les 3 autres collectivités qui, elles, le voient régresser de quelques points. Or, on sait que le système électrique est très énergivore.

Par ailleurs, dans un contexte de tension énergétique, ces chiffres doivent aujourd'hui interroger : d'une part, on sait que l'installation de chaudières à fuel est interdite depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, d'autre part, les crises successives, sanitaires et géopolitiques, créent des tensions dans le domaine énergétique – dans un proche avenir, les coûts seront nécessairement revus à la hausse. Ce qui va obliger les particuliers comme les collectivités à réfléchir autrement leur accès à l'énergie. D'autant que les maisons individuelles, dominantes à Niherne, sont vastes et donc consomment beaucoup d'énergie.

De même, le chauffage central collectif ne touche, en 2019, que 6 résidences principales sur 695, soit 0,9%. Ce chiffre très faible (il est bien plus élevé dans la CCCM (presque 20%) et dans le département (9%) est à relier au fait qu'à Niherne, il n'existe que très peu de logements collectifs. Pour autant, dans un contexte d'énergie de plus en plus coûteuse, ce type de chauffage pourrait être davantage développé (à surface égale, il consomme moins d'énergie et occasionne moins de déperditions de chaleur) y compris dans les logements non collectifs.

Concernant les maisons, le confort est relatif à leur âge : or, à Niherne, le parc de logements est relativement jeune (rappelons que 58 % des résidences principales ont été construites après 1968). Lors de leur conception, les plus récentes ont donc, d'emblée, intégré la donnée confort et hygiène, ce qui n'était pas le cas des plus anciennes.

C'est, de fait, à partir des années 1970, que le confort (1 ou 2 salles de bains et garage) a systématiquement été intégré dans la construction. Ce qui n'a pas empêché les propriétaires de maisons plus anciennes (sachant que 1 sur 3 est antérieure à 1919) d'y réaliser les travaux nécessaires. Rares sont celles qui, désormais, ne répondent pas à ces normes de confort (eau et électricité, principalement).

- *La voiture, une condition nécessaire*

Posséder une voiture est quasiment une condition *sine qua non* pour vivre à Niherne. Chaque année davantage, le besoin s'en fait sentir : en 2019, 93,7% des ménages en détiennent au moins 1 voiture (contre 92,4% en 2008) – de même, la deuxième voiture gagne du terrain, passant de 52% à 56%. Ces chiffres sont à comparer avec ceux, un peu moindres, relevés dans les 3 autres collectivités et, surtout, dans la CCCM (85,5% et 35,5%) que l'on sait être la plus urbaine des quatre.

De plus, à Niherne, la question du stationnement ne se pose guère : les zones récemment construites l'ont systématiquement englobée tandis que les rues des deux gros bourgs et encore moins les hameaux comme les fermes isolées ne manquent pas de place. D'ailleurs, près de 80% des ménages disposent d'un emplacement réservé pour garer sa voiture, contre seulement 64% dans la CCCM.

### *A.3. Conclusion : quelques constats et quelques interrogations*

#### *Le logement récent (essentiellement pavillonnaire) s'impose largement.*

Conçu à partir du début des années 1960, il développe quelques principes, parmi lesquels la propriété (« on fait construire »), la pleine jouissance d'un « chez soi » (avec maison confortable – sanitaires et chauffage - et jardin attenant). A contrario, il implique la nécessité de disposer d'un, si ce n'est deux, véhicules pour se déplacer. Par ailleurs, il induit un mode de fonctionnement qui ne milite pas forcément en faveur de la mixité sociale (c'est un peu le « chacun chez soi ») ni même le renouvellement des générations. Dans ce contexte, la future zone des « Coutures » a un rôle important à jouer.

Jusqu'il y a peu, *la commune ne manquait pas d'espace dans les zones urbaines* et encore moins dans les autres zones (agricoles et naturelles), comme le montrent les chiffres de stationnement, comparés à ceux de la CCM proche. Pour autant, il n'est pas certain que son réservoir reste infini, comme il avait semblé l'être lors du période du « boom » de la construction (1970 -2000).

De fait, dans une commune où la terre agricole n'était ni rare, ni chère et donc, susceptible d'être transformée en terrain à bâtir, il était facile pour le vendeur comme pour l'acheteur de mener à bien leur transaction d'autant que la pression démographique restait faible et que les collectivités n'étaient pas encore confrontées à une « faim » de terre. Ce qui est moins le cas aujourd'hui, dans un contexte où l'on tend vers le 0% imperméabilisation des sols à l'horizon 2050 et où s'évoque de plus en plus la notion de développement durable. Etalement urbain et consommation de terres agricoles sont en effet néfastes à l'environnement, à la production agricole, aux liens sociaux et à la sécurité énergétique.

Enfin, *dans un contexte de pénurie et de progression du coût de l'énergie*, une telle situation (importance de la maison individuelle, assez énergivore, dépenses énergétiques liées au transport), pourrait, chez certains, remettre en question quelques choix de vie ; de plus, il faut tenir compte de l'augmentation substantielle du prix du m<sup>2</sup> (+ 13% entre 2019 et 2022 pour les maisons, + 17% pour les appartements (source : FNAIM).

Ainsi s’observe l’étroite dépendance qui lie la commune de Niherne à son environnement géographique : à ce titre, elle est vraiment péri-urbaine.

## B) Le contexte socio-économique

Niherne est une petite commune rurale, proche de l’agglomération castelroussine dont elle subit l’influence proche. A ce titre, elle possède des caractéristiques socio-économiques qui méritent d’être étudiées.

### B.1. La population active

Dans un contexte économique en pleine mutation, l’emploi est une donnée qui évolue très vite. Quoique relativement récents, puisqu’ils datent de 2019, les chiffres qui suivent ne reflètent pas exactement la situation de 2023, 4 ans après.

#### B.1.1 Un niveau d’études moyen mais en progression

Si tous les enfants en âge d’être scolarisés le sont à 98%, les tranches d’âge suivantes montrent une faiblesse assez nette dans le domaine des études. Faiblesse partagée par les 3 autres collectivités si on les compare à la France entière. En effet, à Niherne, seuls 20,4% des habitants possèdent un diplôme d’enseignement supérieur contre 23,3% dans la CCCM, 18,5 pour le département et 15,9 % pour la CCVIB. Or, ce niveau est à 30,7% pour la France entière. Ici, s’observe bien le fait que les citoyens font davantage d’études que les ruraux de la campagne. A noter, cependant, que ce taux a pris quelques points entre 2008 et 2019 (+ 6,4% à Niherne).

#### B.1.2. De nombreux actifs

- Une tendance marquée à l’emploi

En 2019, la commune de Niherne recense 944 actifs, soit 78,1 % de la population en âge de travailler. A contrario, les inactifs (jeunes, élèves et étudiants et moins jeunes (retraités et préretraités) comptent pour 21,9% de la population. Cette proportion était de 23,8% en 2008.

Parmi les actifs, 87,6% de la tranche d’âge 25-54 ans possèdent un emploi mais ce pourcentage baisse très rapidement dans la tranche d’âge suivante (55 – 64 ans) puisqu’il passe à 54 %. En proportion, les femmes travaillent autant que les hommes (à 72%) tout en sachant que certaines d’entre elles sont davantage à temps partiel ou disposent d’un contrat à durée déterminée.

Emploi de la population (%)	Niherne	Département	CCCM	CCVIB	France
25 -54 ans	87,6 %	80,5 %	77,5 %	84,7 %	79,6 %
55 – 64 ans	54 %	46,6 %	48,8 %	47,2 %	50,6 %
Taux de chômage	8,1 %	9,4 %	10,5 %	8,8 %	9,9 %

Ce tableau montre que l’emploi se porte plutôt bien à Niherne si on le compare aux trois autres collectivités et à la France entière.

- *Des faiblesses, néanmoins*

- Le chômage tend à augmenter : à Niherne, le taux de chômage est de 8,1 % et c'est parmi les jeunes (15 – 24 ans) qu'il est le plus élevé (près de 20% en 2019 contre 12% en 2008). Parmi eux, nombreux sont ceux qui sont peu ou pas diplômés. Notons cependant que ces chiffres datent de 2019 et que, depuis cette date, ils ont évolué.

-Par ailleurs, avec un petit 33,3, l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est très faible, comparé à celui des 3 autres collectivités (il est de 68 pour la CCVIB, de 127,3 pour la CCCM et de 99,8 pour l'ensemble du département). Ce chiffre médiocre souligne bien la fonction résidentielle de la commune, au contraire de la CCCM qui, elle, occupe une fonction de pôle d'emploi.

### *B.1.3 Salariés et non-salariés dans la zone d'emploi*

L'agglomération de Châteauroux est la principale zone d'emploi de la commune de Niherne. 213 communes lui sont rattachées parmi lesquelles 8 du département voisin du Cher.

En 2019, sur les 687 personnes de plus de 15 ans habitant Niherne et ayant un emploi, près de 90% sont salariés. Elles sont, à une grande majorité (plus de 75% pour les hommes et 80% pour les femmes) employées dans la fonction publique et/ou bénéficient de contrats à durée indéterminée. Le reste compte les stagiaires, les contrats à durée déterminée et les intérimaires. Au plan socioprofessionnel, un peu plus de 60% sont ouvriers, professions intermédiaires ou employés, la plupart travaillant dans l'agglomération castelroussine proche. En contrepartie, les CSP + sont moins nombreuses (moins de 6% de la population).

Notons toutefois que 22,2 % des femmes travaillent à temps partiel contre seulement 4,9 % des hommes et que, plus souvent qu'eux, elles disposent d'un contrat à durée déterminée.

Quant à l'emploi non salarié qui regroupe les employeurs et les indépendants, il représente un peu plus de 11% des emplois.

L'ensemble de ces chiffres est à comparer à ceux des 3 autres collectivités. On constate ainsi que la part du salariat est plus importante dans la CCCM (où elle est de 92,4%). A contrario, le non salariat est à mettre en relation avec le travail indépendant qui est une manière de répondre à la contrainte du chômage. D'ailleurs, le nombre d'auto-entreprises nouvellement créées est en nette augmentation depuis quelques années (cf. infra).

Emploi	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
Salarié	87 %	85,4 %	92,4 %	83,8 %
Non salarié	13 %	14,6 %	7,6 %	16,2 %

A une très large majorité (84,2 %), ces personnes travaillent à l'extérieur de Niherne, dans une commune plus ou moins proche.

Lieu de travail	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
Lieu de résidence	13 %	39,3 %	47,2 %	27,5 %
Extérieur	87 %	60,7 %	52,8 %	72,5 %

Ces chiffres montrent à quel point, parmi les quatre collectivités, la commune de Niherne est celle dont les emplois dépendent le plus de l'extérieur. Ils affirment et confirment son statut de commune résidentielle.

En contrepartie, 87% des habitants sont incités à utiliser leur véhicule personnel pour se rendre à leur travail. Chiffre moindre pour les autres collectivités, bien qu'il reste assez élevé lorsqu'on le compare à celui de la France entière (70 %).

	Niherne	Département	CCCM	CCVIB
Usage d'un véhicule motorisé	87 %	82,1%	80,2 %	88 %

## B.2. L'activité socio-économique hors agriculture

### B.2.1. Les principales catégories socio-professionnelles à Niherne

Faute de données plus récentes, les chiffres qui suivent sont ceux de 2016 (source : site de la mairie de Niherne, Source des données Insee - octobre 2016)

Agriculteurs : 8  
 Artisans : 56  
 Cadres : 120  
 Professions intermédiaires : 124  
 Ouvriers 539  
 Retraités : 391  
 Chômeurs : 36

A Niherne, se comptent 229 emplois, en réelle augmentation depuis 2008 (ils étaient alors 165, soit une progression de 38% en 11 ans). Ces emplois se partagent entre non salariat (25,8%) et salariat (74,2%), ce dernier ayant progressé de 4 points depuis 2008.

### B.2.2 Des activités économiques diversifiées

- *Un secteur tertiaire encore minoritaire*

En 2020, 60 entreprises (activités marchandes, hors agriculture) sont recensées à Niherne. Parmi elles, une moitié touche l'industrie, l'artisanat et le commerce, l'autre moitié les services. Cette proportion (entreprises du secteur non tertiaire) est plus élevée que dans la CCCM, ce qui montre que la tertiarisation de la commune y est moindre. Ces entreprises sont majoritairement individuelles et emploient 4 salariés en moyenne.

Pourtant, depuis plusieurs années - et ce phénomène est dit de société -, l'activité lâche peu à peu le domaine de la production (agriculture, artisanat, bâtiment, commerce, industrie...) pour gagner celui de la prestation et du service (services administratifs...). Même s'il reste plus faible que celui des 3 autres collectivités, le secteur tertiaire commence à se développer, notamment avec l'émergence puis l'essor des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

- *De petites unités*

Un décompte précis, réalisé par la municipalité de Niherne au début de l'année 2023, fait état de 60 entreprises domiciliées à Niherne. Les deux les plus importantes (l'une de BTP, l'autre de transports et de négoce) emploient chacune 12 salariés *source : commune de Niherne*.

Il s'agit de petites unités qui, pour la plupart, ne comptent qu'une seule personne (maçonnerie, bijouterie, peintre, coiffeur, etc.). Cependant, il faut bien noter que, outre les services essentiels (médecin, dentiste...), les habituels commerces de bouche (boulangerie...) et entreprises artisanales (maçonnerie, peinture, plomberie, chauffage, chaudronnerie...) sont bien représentés sur le territoire. Se comptent également des entreprises nouvelles (bijouterie, coiffure et petit bricolage à domicile, ébéniste, informaticien, taxi...), toutes attirées par la situation géographique intéressante de la commune de Niherne : proche l'agglomération castelroussine, mais à la campagne et bien pourvue en commerces et services de première nécessité.

- *Dans le détail*

- côté commerces de bouche :

- . Une boulangerie,
- . Une boucherie/charcuterie,
- . Une supérette (alimentation générale « le Panier Sympa »).
- . Un restaurant (auberge de Niherne dont les travaux de rénovation ont été financés en partie par la Région Centre Val de Loire dans le cadre du CRST).
- . Un café bar, également point-relais

Malgré tout, le commerce de proximité semble s'affaiblir par rapport aux années précédentes. Or, sur ce sujet, le schéma de développement commercial a identifié la commune de Niherne comme étant un pôle essentiel dans le domaine des services de proximité. Il importera donc à cette dernière de tout faire pour conforter les commerces actuels, voire en attirer de nouveaux.

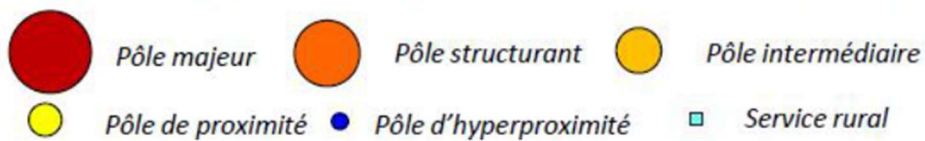
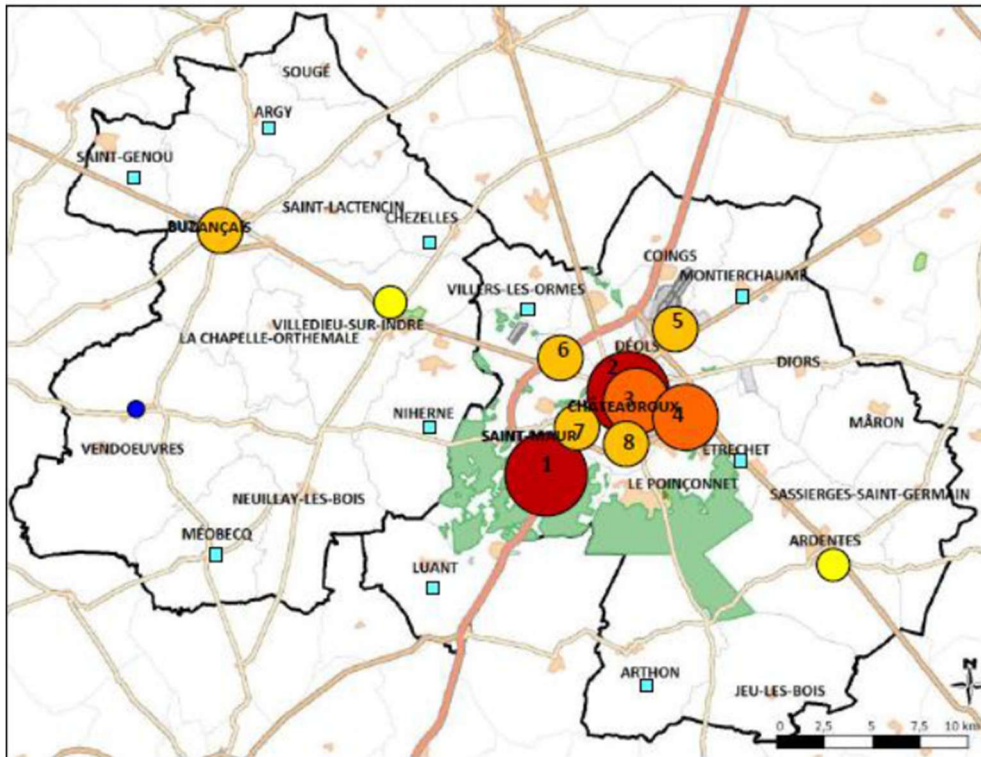
- côté services médicaux

- . Un médecin généraliste,
- . Un dentiste,
- . Une pharmacie,
- . Une infirmière,
- . Une sage-femme,
- . Un kinésithérapeute

A noter, également, la présence d'autres services et commerces, indispensables pour la vie d'une commune. Il s'agit, notamment, des garages (il y en a 2), des artisans tels que des plombiers et menuisiers, des salons de coiffure (3 dont deux à domicile),

Concernant le domaine du tourisme et de l'hébergement, la commune ne dispose d'aucun hôtel, camping et autre forme d'hébergement (auberge de jeunesse...). Seuls, les gîtes et chambres d'hôtes au lieu-dit les Mardelles sont répertoriés tandis que la plate-forme Airbnb propose 3 hébergements de courte durée.

## Le maillage commercial du territoire du Scot



La pharmacie



Le Tabac-Presses

### B.2.3. Entreprises et salariat à Niherne

Les entreprises installées à Niherne, sont, pour la plupart des TPE (moins de 20 salariés). Parmi elles, 20 ont de 1 à 4 salariés, 7 de 5 à 9 salariés, 2 de 10 à 19 salariés. Une seule est une PME (de 20 à 100 salariés). Globalement, elles fabriquent des produits industriels (occupant alors 66 employés soit 41,25%

des salariés travaillant à Niherne), ou entrent dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (29 employés soit 18,13% des salariés travaillant à Niherne). Bien évidemment, ces salariés ne vivent pas tous sur le territoire communal, venant, pour un grand nombre d'entre eux, des communes voisines.

Un certain nombre de ces entreprises a vu le jour au cours des dernières années. Ce qui est le cas pour 10 d'entre elles, pour la seule année 2021. Il s'agit de petites unités engagées dans la fabrication d'objets en bois, de bijoux, d'articles en carton ou bien qui exercent dans le domaine de commerce de gros de textiles, etc. De préférence, elles sont installées dans les deux villages de Surins et de Niherne ou dans leur voisinage direct.

Plus précisément, outre les entreprises de bâtiment, maroquinerie, de transport et de négoce, de fonderie, commerce d'alimentation générale qui emploient plus 5 salariés (en général, domiciliées dans la zone artisanale), se comptent d'autres employeurs tels que la mairie de Niherne (une vingtaine d'employés) et des associations locales : ainsi, l'association familiale rurale de Niherne (entre 10 et 20 employés) ou encore, l'association Loisirs Culture (entre 3 et 5 salariés) : cf. supra vie associative.

#### *B.2.4. La zone artisanale de Villedieu-sur-Indre/Niherne*

Située au bord de la très passagère RD 943, également à cheval sur les deux communes de Villedieu sur Indre et Niherne, la zone artisanale de Villedieu/Niherne compte pour beaucoup sur le dynamisme économique de la CCVIB.

A ce jour, cette zone artisanale compte 6 entreprises domiciliées à Niherne. Il s'agit d'entreprises assez grandes qui touchent à la fonderie, la serrurerie/métallerie/chaudronnerie, le transport (entreprise spécialisée dans le transport routier frigorifique), la maroquinerie (sous-traitance pour des marques de luxe), l'imprimerie, la distribution d'articles de mercerie, la fabrication de charcuterie artisanale ... Chacune d'elles emploie plusieurs salariés. Néanmoins, il est à noter que la plus grande partie de l'activité artisanale et économique se tient sur la commune de Villedieu-sur-Indre.

Pour le SCOT, la ZA de Villedieu-sur-Indre/Niherne est un pôle économique de première importance, venant compléter ceux de la première couronne, tous basés en périphérie de la ville de Châteauroux (Diors, Déols et l'aéroport, Saint-Maur et Cap Sud). A l'inverse de ce dernier, dont la vocation est plutôt commerciale, la ZA se tourne davantage vers l'économie artisanale, comme en témoigne la présence de quelques entreprises spécialisées dans le bâtiment, l'agro-alimentaire, le transport, l'emballage...).

### *B.3 L'agriculture*

Dans l'impossibilité d'obtenir des données statistiques, les éléments qui suivent proviennent d'enquêtes réalisées auprès de 12 agriculteurs et d'entretiens plus approfondis auprès de quelques-uns d'entre eux, tous exploitants sur la commune de Niherne, d'observations faites sur le terrain et de l'étude des cartes PAC proposées par Géoportail.

Incontestablement, l'agriculture occupe la plus grande part du territoire de Niherne : abstraction faite des deux bourgs, situés de part et d'autre de la vallée de l'Indre, de la zone artisanale le long de la RD 943, des massifs forestiers et des étangs du sud de la commune, elle s'impose partout, dynamique dans la partie Champagne berrichonne, mais en perte de vitesse dans la partie Brenne.

### B.3.1. Des exploitations en évolution

- *Des agriculteurs de moins en moins nombreux*

En 2023, moins de 15 agriculteurs exploitent le territoire de la commune de Niherne. Même si les sources ne sont pas les mêmes, ce chiffre peut être comparé à celui de 1955, époque à laquelle se comptaient alors 54 exploitations exploitant 2527 ha, dont la moitié en céréales. Au fil des recensements suivants, le nombre d'exploitations a régulièrement diminué, passant de 39 en 1979 à 26 en 2000 (source RGA) puis à moins de 15 en 2023 (sources locales).

- *Mais des exploitations de plus en plus grandes*

En corollaire, les exploitations se sont agrandies et concentrées, les surfaces moyennes passant de 47 ha en 1955, à 78 ha en 1979 puis à 108 en 2000. Elles frisent aujourd'hui les 150 ha. Certaines sont ainsi passées de 25 ha à plus de 400, en l'espace d'une seule génération. Il faut savoir que ces exploitations cultivent également des terres sur les communes voisines. Mais l'inverse est également vrai (terres de la commune exploitées par des exploitants plus lointains).

Il est clair que l'évolution fut sans pareille. En 1970 encore, la part consacrée à la forêt et à la petite exploitation jardinée (vignes et vergers) reste, toutes proportions gardées, relativement importante et occupe encore un certain nombre d'exploitants. De fait, quelques agriculteurs interrogés ainsi que l'analyse approfondie des photos aériennes de l'époque soulignent l'importance de cette petite agriculture dans laquelle l'élevage tenait toute sa place.

Notons cependant, et ce fait est particulier à la commune de Niherne, que quelques exploitations se sont agrandies dans les années 1970, en défrichant (ce qui, à l'époque, ne demandait pas de réelle autorisation administrative), une importante surface de bois (quelques centaines d'hectares : notamment, toute la partie nord de la forêt de Saint-Maur). Elles ont aussi bénéficié, soit par fermage soit par acquisition pure et simple, de la reprise de parcelles voisines qu'avaient libérées des exploitants partis à la retraite sans repreneur. Mais, depuis, la surface agricole totale de la commune a baissé (elle était de 2253 ha en 2000 soit 59,3% de la surface communale), probablement en raison de la déprise qui affecte la partie Brenne.



Labours près de la vallée de l'Indre (rive droite)

- *L'élevage en forte diminution*

Par ailleurs, se sont invités les quotas laitiers (en 1984) qui favorisèrent la disparition de nombreux élevages (de vaches laitières principalement). De fait, certains agriculteurs lâchèrent l'activité élevage lorsqu'ils reprirent l'exploitation de leurs parents. La grande culture (céréales, oléoprotéagineux...) a largement profité de cette évolution, privilégiant, par la suite, des assolements relativement courts (3 ans, tout au plus). Plus précisément : l'orge a bien diminué, le blé tendre se maintient, mais le maïs ainsi que les oléagineux (colza et tournesol) progressent.

En l'espace de presque 70 ans, l'agriculture a donc changé du tout au tout, passant d'une petite polyculture-élevage, où l'on produisait de tout, y compris en Champagne berrichonne, à la grande culture, voire à la quasi-monoculture. D'ailleurs, les agriculteurs les plus âgés reconnaissent avoir commencé à travailler sur de petites surfaces qu'ils ont, par la suite, élargies, parfois dans de grandes proportions.

### *B.3.2. Des différences locales*

Cependant, il est ici à faire un distinguo entre la partie Champagne berrichonne, la vallée de l'Indre et la partie Brenne (et ce, même si toute la commune de Niherne est classée en Champagne berrichonne).

- *La Champagne berrichonne*

Elle est calcaire et donc fertile. Ici, toutes les exploitations s'adonnent à la culture de la céréale (maïs, blé, orge), du colza et du tournesol ; certaines d'entre elles ont recours à l'irrigation, qui se réalise par forage profond dans la nappe sous-jacente du Jurassique (l'eau est distribuée par de longs pivots), relativement bien pourvue, voire au drainage, si nécessaire. Sur ce sujet, compte tenu des sécheresses en cours, de plus en plus précoces, mais également de la mise en place de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) de 2006 qui vise à réduire, ou du moins à optimiser les prélèvements, une tendance se profile qui favorise l'irrigation de printemps (céréales à paille, notamment) au détriment du maïs (qui avait progressé dans les décennies 1980 et 2000 (passant de 170 ha en 1979 à 333 ha en 2000) et des protéagineux.



L'irrigation à Niherne (secteur de Malaise)

Ici, certains agriculteurs tentent la diversification, telle la production de semences (par exemple, le maïs), la culture du trèfle qui enrichit le sol ou de la fèverolle, de plus grande valeur ajoutée. La première cartographie PAC (relevée par IGN) réalisée en 2008, fait cependant état de la domination absolue des céréales (orge, blé tendre, d'hiver et de printemps) alors que le dernier relevé (en 2020) montre cette part amoindrie. Les terres libérées ont bénéficié au colza, au tournesol et aux protéagineux. Entre les deux dates, les assolements se sont, de fait, plus diversifiés même si quelques exploitations restent sur le schéma de 3 à 4 cultures principales.

- *La vallée de l'Indre*

Dans cette vallée inondable et longtemps dédiée à la prairie, l'élevage y subsiste aujourd'hui tant bien que mal, sous la forme de prairies de fauche et de pâtures. Elles sont exploitées par un éleveur de vaches charolaises, également producteur de céréales. Quelques chevaux y viennent également. Mais, globalement, friche et culture du peuplier sont en progression tandis que les labours ont grignoté quelques-unes de ses franges.



Labours près de la ferme de Malaise, dans la vallée de l'Indre (rive droite)

- *La Brenne*

La Brenne compte pour environ 2/5 du territoire de la commune. L'élevage qui, dans les décennies antérieures, occupait une place importante, y est en très nette régression. Ici, ne subsiste plus que deux élevages, l'un de vaches allaitantes (race charolaise) l'autre de chevaux, tous deux exploitant les prairies voisines du siège de l'exploitation. De fait, depuis plusieurs années, cette activité a fortement diminué à mesure que les éleveurs locaux partaient à la retraite sans être remplacés. Dès lors, avec la disparition des élevages liée à la médiocre qualité des sols (très acides, hydromorphes l'hiver et secs l'été), les parcelles inoccupées sont parties soit à la friche, soit à l'enrésinement, soit encore au plan d'eau de loisirs (bien développé à partir des années 1970). Ces parcelles oubliées de l'élevage sont de plus en plus convoitées par des propriétaires extérieurs, soucieux de placements ou désireux de bénéficier de terrains de chasse. Ce constat, plutôt inquiétant (mais, malheureusement, en phase avec l'ensemble de la Brenne qui connaît pareille désaffection) doit être acté par chacun.



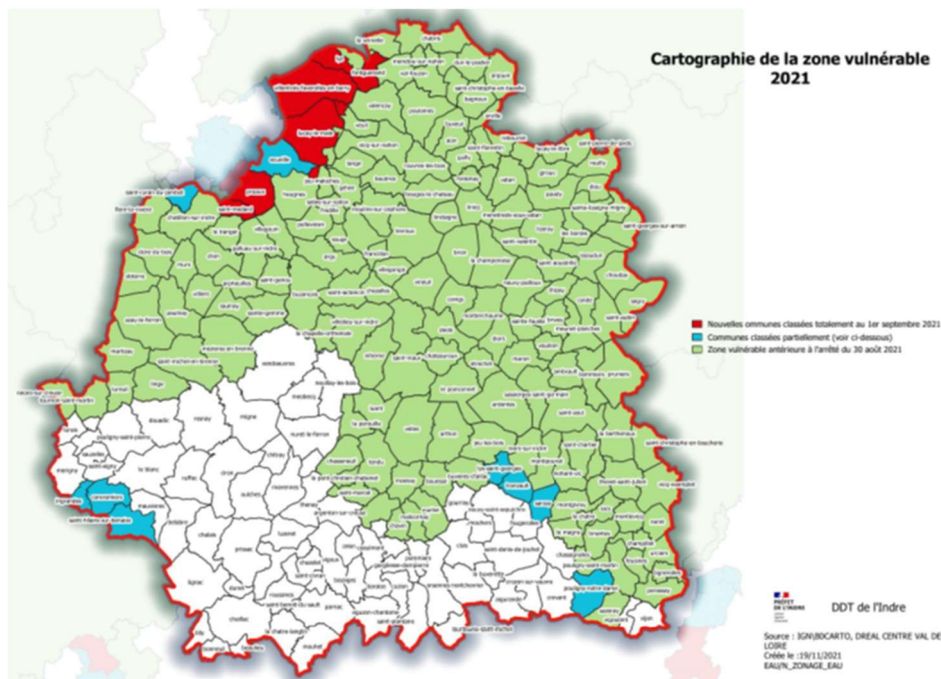
Prairies de Brenne

Quant aux étangs, ils appartiennent à des propriétaires qui, à partir des années 1970, les ont creusés pour les affecter aux loisirs. Cette partie de la Brenne a l'avantage d'être proche de la ville de Châteauroux et donc, d'attirer une clientèle en quête de repos et de détente. La plupart sont dédiés à la pêche à la ligne, sauf quelques-uns qui restent exploités par des pisciculteurs (mais l'un d'entre eux vient de partir à la retraite).

Toutes ces parcelles sont donc sorties de l'agriculture proprement dite.

### *B.3.3. Une agriculture « conventionnelle » en pleine évolution*

Enfin, l'agrandissement observé est allé de pair avec une mécanisation renforcée, avec le recours aux intrants (engrais et pesticides) au drainage et, davantage encore, à l'irrigation (320 ha en 2000, beaucoup plus aujourd'hui, essentiellement par forage). Si bien que les productions restent encore largement végétales (céréales, protéagineux). Mais, trop liées aux marchés mondiaux et donc, à leurs fluctuations, elles restent toujours incertaines. C'est la raison pour laquelle quelques agriculteurs tentent de développer des cultures à haute valeur ajoutée.



Zones vulnérables aux nitrates dans l'Indre. Le fort recours aux intrants explique que, comme une grande partie de la Champagne berrichonne, la commune de Niherne fasse partie de ces zones touchées par la pollution aux nitrates.

Il est à noter qu'aucune exploitation n'est, à ce jour, en agriculture biologique. Pour autant, les agriculteurs tentent la diversification. Par exemple, aux productions classiques, ils en ajoutent d'autres, dites de « niche ». Ces dernières - par exemple, porte-graines de légumineuses (trèfle incarnat, luzerne...) - peuvent être plus intéressantes au plan économique : se faisant sur la base de contrats, elles sont mieux rémunérées ; de plus, elles se trouvent en meilleure adéquation avec la nature complexe des sols ; elles ont enfin l'avantage d'allonger les assolements et donc, de moins fatiguer les sols.

Par ailleurs, pour des raisons à la fois économiques et environnementales, l'agriculture de conservation et les techniques alternatives qui l'accompagnent - non-labour, semis direct, baisse de l'usage de la chimie (glyphosate, notamment) - commencent à intéresser quelques agriculteurs. Plus précisément, ces derniers cherchent à faire évoluer leurs assolements : à la traditionnelle trilogie blé, colza, orge, ils intègrent désormais d'autres productions plus variées telles que le lin oléagineux (pour l'huile), le triticale, le blé noir, les petits pois, le sorgho, la lentille, le millet, la fèverolle, les cultures porte-graines (luzerne, trèfle incarnat...). De plus, ne pouvant plus laisser les sols dénudés pendant l'hiver, ils laissent venir les repousses ou bien utilisent des couverts tels que la moutarde, la phacélie, l'avoine, la vesce...

A noter que sauf, dans la partie Brenne et dans la vallée de l'Indre, l'élevage, autrefois partout pratiqué, a quasiment disparu.

### *B.3.4 Un bâti en mutation*

Une telle évolution - moins d'agriculteurs ou dont le siège d'exploitation est ailleurs - rejaillit sur l'occupation des bâtiments agricoles. Il faut bien noter que certaines maisons d'habitation des exploitations concernées sont ou bien vides d'habitants, ou bien louées à des personnes étrangères à la profession ou bien encore occupées par leur propriétaire actuel, les unes et les autres n'ayant rien à voir (nouveau venu, étranger à la profession ou retraité) avec l'agriculture. Pour la commune, il y a là un enjeu fort, d'autant que la plupart de ces fermes sont anciennes, bien architecturées, disposent de beaux

bâtiments, lesquels pourraient éventuellement être restaurés pour des activités nouvelles (création de salles de séminaires, réunions, mariages... etc.) – ce qui permettrait de maintenir le bâti. Le P.L.U. devra nécessairement tenir compte de cette forme de déprise – et considérer autrement ces bâtiments qui ont perdu leur identité agricole.

### *B.3.5 Des agriculteurs plutôt âgés*

A Niherne, les agriculteurs sont plutôt âgés (près de la moitié a plus de 55 ans) et, parmi eux, ceux qui vont rapidement partir à la retraite ne sont pas, à ce jour, nécessairement assurés d'un repreneur. Si la partie Brenne n'est plus vraiment concernée par le sujet (puisque'il ne reste plus qu'un seul éleveur (au féminin mais encore jeune), la partie Champagne berrichonne va, elle, soulever quelques questions, notamment celle de la reprise des terres. Il est bien possible qu'elles partent agrandir les exploitations voisines (comme c'est déjà le cas depuis 2 ou 3 décennies) à moins qu'elles ne suscitent la convoitise de « firmes », exploitations agricoles d'un nouveau genre basées sur la financiarisation de l'agriculture.

### *B.3.6 Un nouveau cadre juridique*

Un grand nombre d'exploitations agricoles travaille dans un cadre juridique nouveau, qui n'a plus celui des « petites fermes » d'avant. Elles se présentent ainsi en personne morale, type E.A.R.L., G.A.E.C. (1) ou S.C.E.A. En cela, elles suivent l'évolution juridique du statut de l'agriculteur, de moins en moins « personne physique » mais de plus en plus « personne morale ». Local, ce phénomène suit la tendance nationale, aujourd'hui très marquée. Par ailleurs, il faut rappeler que, désormais, les exploitations sont souvent éclatées sur plusieurs communes. Si quelques-unes ont leur siège à Niherne, voire à Villedieu-sur-Indre et à Saint-Maur, d'autres se situent carrément dans des communes beaucoup plus lointaines.

### *B.3.7 Quelques particularités et faiblesses*

Certaines exploitations de Niherne se distinguent par des choix innovants. Se notent ainsi quelques évolutions plus ou moins récentes : présence d'une exploitation céréalière qui, pour une petite part a opté pour la production d'asperges (un élément de diversification), présence de deux élevages de chevaux, l'un centre équestre (la Saura), l'autre destiné à entretenir les prairies (La Jossandière), présence d'une productrice de fromages de chèvres (en sus de la production de céréales).

Pour autant, se note la présence d'une seule exploitation maraîchère (fraises, essentiellement) au lieu-dit l'Ormelle. Cette production qui s'effectue dans un cadre plus restreint, s'ajoute donc à celle des asperges, évoquée plus haut. Pour autant, il est dommage de constater que la proximité de l'agglomération castelroussine ne soit pas mieux valorisée : ainsi, maraîchage, arboriculture et horticulture ne sont pas ou presque pas développés alors qu'ils consomment peu de foncier et qu'ils pourraient attirer un grand nombre de consommateurs citadins, leur vendre local et les initier à la découverte du métier. Néanmoins, un jeune semble vouloir s'installer en maraîchage et permaculture, dans la vallée de l'Indre (près de la piscine).

Par ailleurs, la commune de Niherne est inscrite dans l'aire géographique de l'A.O.P. fromage de chèvre (Valençay), de l'IGP viande Agneau du Limousin et IGP volaille du Berry. Mais, à ce jour, ces labels de qualité ne sont pas valorisés sur la commune.

A noter, enfin, une conjoncture particulièrement difficile pour l'élevage. Lequel, en sus, souffre de problèmes structurels liés à des sols médiocres (acides et hydromorphes) et qu'aggravent des sécheresses successives. Aujourd'hui, s'ajoute aussi la menace du stress hydrique, sensible sur l'ensemble des sols de la commune, une menace que l'on peut, à bon droit, juger inquiétante.

C'est dire que, depuis quelques années, l'agriculture locale cherche, quoique timidement encore, à s'adapter à un double contexte. Ce contexte est à la fois socio-économique (en lien avec l'évolution des marchés), général (effets du changement climatique), et local (proximité de l'agglomération de Châteauroux, favorable à la vente directe (asperges, fraises, fromages) et aux loisirs (centre équestre).



Elevage de chevaux La Jossandière

## *B.4 Les activités liées à l'eau*

Elles ne peuvent être passées sous silence dans la mesure où l'eau, avec les étangs, les rivières (Indre et Claise) et leurs vallées humides) occupent une bonne part du territoire communal.

### *B.4.1. Les étangs*

Ils se concentrent en deux zones précises : la vallée de l'Indre et la Brenne. Quelques autres, plus rares, sont également notés en Champagne berrichonne (secteur de Tilly et de la Croix Rouge). Au total, ils couvrent une surface de 101 ha soit 2,26% de la surface communale.

Un distinguo est à faire entre les étangs de la vallée et ceux de la Brenne proprement dite, sachant qu'ils n'ont pas la même origine.

- *Les étangs de la vallée de l'Indre*

Ils font, pour la plupart, suite au réaménagement d'anciennes carrières de sable. Une fois l'extraction terminée, les carrières devaient être « restaurées » : le choix de l'aménagement porta alors sur la création de plans d'eau. Choix d'autant plus intéressant qu'ils se situent tous près du bourg, près

d'un public potentiellement intéressé. Il est à noter que les uns (ceux situés à l'ouest du bourg de Niherne) sont communaux et accueillent les pêcheurs à la ligne tandis que les autres (ceux de l'est) sont privés, destinés à un public choisi.



L'étang communal, une ancienne sablière Source : IGN 2021

- *Les étangs de la Brenne*

Un grand nombre d'entre eux a été creusé à partir des années 1970. Appartenant à des propriétaires privés, ils sont loués à des habitants de l'agglomération de Châteauroux qui viennent y passer des moments de détente. Ils voisinent avec quelques autres, quant à eux dévolus à la pisciculture « traditionnelle » telle qu'elle se pratique en Brenne.



Les nouveaux étangs, au sud de la commune de Niherne Source : IGN 2020

### *B.4.2. La rivière Indre*

Près de l'eau, s'organisent des activités liées à la découverte (sentier près de l'eau) et à la pêche à la ligne.

Cette forte présence de l'eau est intéressante à Niherne car elle assure des activités de loisirs, économiques, et de découverte de la nature. Dans la région Champagne berrichonne, il y a là des atouts importants.



Les anciennes sablières, dans la prairie de Vaux. Elles sont aujourd'hui destinées à la pêche à la ligne (site privé).  
Source : IGN 2021

## *B.5 Equipements et services à la population ; vie sportive et socio-culturelle*

Compte tenu de la mobilité de sa population (qui vit à Niherne mais travaille à l'extérieur), la commune cherche à la retenir en lui proposant des activités de loisirs proches de chez elle, une bonne scolarité à ses enfants, une vie associative dynamique, des sites sportifs attrayants...

### *B.5.1. La vie culturelle*

Elle passe par des associations locales, variées et dynamiques.

A Niherne, ces associations excellent dans des domaines très variés : cercle des amis retraités qui se réunissent régulièrement, comité des fêtes qui organise de nombreuses manifestations et quelques autres tels que les carnets de Marguerite, association spécialisée dans les spectacles musicaux, les Val'Dingos (troupe de comédiens pour un théâtre vivant), Surin'Aoir (cours de musique).

La commune loue deux salles des fêtes (Scen'Art pouvant accueillir 240 personnes) et la salle Rousseau (pour 35 personnes). De même, elle dispose d'une Médiathèque, l'espace culturel Benjamin.

### *B.5.2. Les activités sportives*

- 
- *Des installations sportives*

Les activités sportives sont assez bien organisées et comptent quelques associations sportives (AS Niherne Football, AS Niherne pétanque, clubs de judo, de qi gong, de gym volontaire...). Dans ce domaine, la commune de Niherne a aménagé plusieurs zones dédiées : terrains de sport, piscine d'été (près de la rivière Indre, entre les deux bourgs de Surins et de Niherne, terrain d'entraînement, tennis et stade de football (ces trois éléments à l'est du bourg de Surins). Leur intérêt réside bien dans le fait qu'elles

accueillent les enfants de la commune : étant dites de proximité, elles favorisent bel et bien la mixité sociale, indispensable à la vie de la commune.

La commune envisage également la création d'un gymnase en concertation avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre.

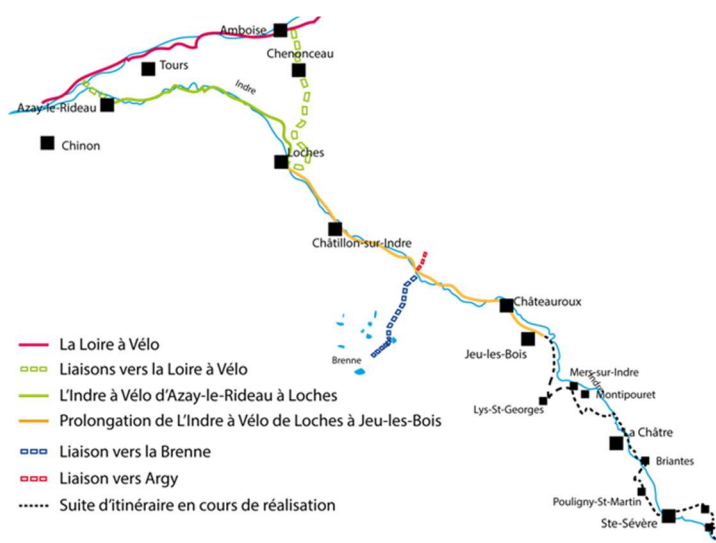


La piscine d'été, située près du pont et le complexe sportif

- « L'Indre à vélo »

La commune de Nihérne participe également à l'opération « l'Indre à vélo ».

Le circuit « l'Indre à Vélo » permet, dans un premier temps, de rejoindre les villes de Loches (Indre-et-Loire) et de Jeu-les-Bois par la vallée de l'Indre. Il a été conjointement proposé puis réalisé par la Communauté de communes de Loches développement, le Pays de Valençay en Berry et le Pays Castelroussin. L'opération se poursuit sur les zones amont (jusqu'à Saint-Priest-la-Marche, à la source de la rivière) et aval (jusqu'à Bréhémont, Indre et Loire). A l'arrivée, ce sont quelques 250 km concernés, dûment balisés, praticables et déclinables en produits touristiques, offerts à tous, cyclotouristes français et européens, amateurs de promenade à vélo en famille ou entre amis.



Une liaison avec « la Loire à vélo » a également été actée ; de même, avec le Parc naturel régional de la Brenne et le Pays de La Châtre en Berry.

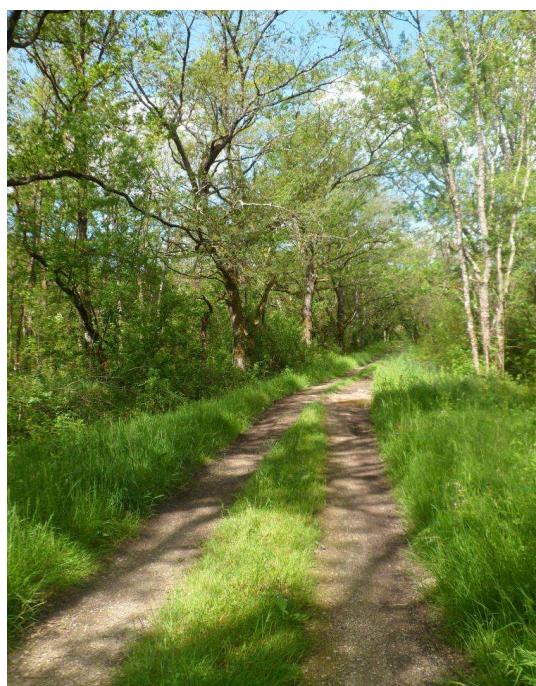


- *Des chemins de randonnée*

La commune de Niherne prévoit également la création d'un chemin de randonnée long de près de 20 km qui devrait permettre d'accéder au sud de son territoire et de découvrir une nature et des paysages (de Brenne) souvent méconnus. Elle a également créé des sentiers qui longent la rivière Indre, très bien entretenus et faciles d'accès.



Sentier aménagé dans la vallée de l'Indre



Sentier de randonnée le long de l'étang des Loges

A contrario, elle souhaitait entreprendre un court sentier de 4 km qui, depuis le centre du bourg de Niherne, devait rejoindre à l'ouest la zone des étangs communaux. Mais, à ce jour, ce projet se heurte à des tronçons privés sur lesquels il est difficile de passer. De même, il est prévu un cheminement piéton urbain devant passer près du cimetière et du futur lotissement « les Coutures ».

### *B.5.3 Les associations en lien avec la nature*

Elles regroupent surtout des associations de pêche et de chasse : association des étangs de Niherne, association de pêche AAPPMA, association des riverains de l'Indre et ses affluents, association de Chasse laquelle œuvre dans des domaines variés tels que la lutte contre le braconnage, le repeuplement en gibier, etc.

### *B.5.4. Les organismes d'aide et de soutien*

Certains organismes œuvrent dans des domaines particuliers qui, cependant, touchent à la vie de tous les jours. Parmi eux :

- « *Familles rurales* »

Cet organisme exerce dans le domaine de l'aide à domicile et autres activités en lien avec la vie sociale. La structure est bien implantée sur la commune de Niherne. Notamment, son service à domicile intervient chez plus de 50 personnes. Elle emploie 13 salariés en CDI et 7 aidants sont mis à disposition.

- « *L'île aux frimousses* », une garderie pour les enfants de 3 à 5 ans
- *L'association des Donneurs de sang de Villedieu – Chézelles – Niherne*
- *L'Amicale des Sapeurs-Pompiers de Niherne*
- *L'association des anciens combattants d'Afrique du Nord UNCAFN.*
- *Etc.* Cette liste n'est pas exhaustive

### *B.5.5. La question de la mobilité*

Cette question se pose surtout pour les personnes (souvent âgées) qui ne disposent pas de moyen de transport propre. Ces dernières doivent alors se débrouiller pour rejoindre l'agglomération castelroussine en cas de besoin. Pour elles, les moyens sont limités : outre le service toujours possible rendu par un proche (parent ou voisin), elles doivent s'organiser pour bénéficier de la ligne d'autocar TER Centre, laquelle dessert la commune plusieurs fois par jour, ainsi que du Minibus seniors mis à leur disposition. A l'évidence, ce mode alternatif à la voiture individuelle reste encore limité.

Il est également possible de compter sur le covoiturage, que la commune a promu grâce à l'installation d'une aire spécialisée (près du stade).

### *B.5.6. La scolarité et l'accueil des jeunes enfants*

La commune dispose d'une école primaire située près de l'église qui, pour l'année scolaire 2022/2023, accueille 125 élèves.

Elle dispose également d'une garderie, d'une assistante maternelle, d'une cantine péri-scolaire et d'un ramassage scolaire « pedibus », géré par des employés municipaux. Elle vient d'être isolée et rénovée (avec installation de la géothermie).

Cette école primaire reflète assez bien la sociologie de la population, puisqu'elle accueille de jeunes enfants dont les parents ont emménagé sur le territoire communal. A noter, cependant, que,

depuis l'année scolaire 2015/2016 (il s'en comptait alors 164), elle ne cesse de perdre des élèves. La baisse est tangible : - 23% en l'espace de 7 ans.

## *B.6. Conclusion générale*

Au vu de tous ces chiffres, plusieurs constats :

### *B.6.1. Des migrations pendulaires importantes*

Petite commune rurale située à 12 km d'un pôle économique attractif, Niherne suit la tendance générale qui se note à l'échelle nationale : le taux d'actifs travaillant sur place diminue régulièrement et il est aujourd'hui très faible. Pour une grande majorité, les actifs partent travailler dans l'agglomération castelroussine mais le mouvement inverse n'est pas toujours vrai. En résultent, pour les habitants de Niherne, des migrations pendulaires importantes et la nécessité, pour eux, d'utiliser leur véhicule personnel pour se rendre au travail. Ces « migrants » pendulaires sont essentiellement des ouvriers, des employés, des salariés dans des professions intermédiaires. Ils traduisent parfaitement la fonction résidentielle de la commune.

Les déplacements qui, pour la plupart, se font en voiture, sont importants tant en volume (ils concernent un grand nombre d'habitants) qu'en distance (la commune se situant à 12 km environ du centre de Châteauroux). Ils se font beaucoup moins à pied (dans ce cas, ils concernent surtout les habitants venant profiter des commerces et des services proposés), à vélo ou en transports en commun (peu développés). A noter, cependant, le développement du covoiturage pour lequel un espace a été mis en place près du stade.

### *B.6.2. Mais des inconvénients pour l'environnement et la mixité sociale*

Il est évident que l'éloignement relatif des centres proposant du travail aux habitants de la commune ne va pas dans le sens de la protection de l'environnement. Ici, l'usage de la voiture personnelle est, pour l'instant, incontournable. De fait, ces déplacements quotidiens induisent de nombreux inconvénients parmi lesquels un coût environnemental assez élevé. Par ailleurs, avec la crise énergétique (et le coût en forte hausse des carburants), ils soulignent la fragilité de ce système, d'autant qu'ils sont le fait de migrants pendulaires moyennement aisés lesquels, à juste raison, peuvent craindre de voir leur facture énergétique flamber, avec toutes les conséquences sur la vie de leur cellule familiale.

A ce titre, la commune souffre de sa position de commune périphérique de l'agglomération castelroussine et, dans ce contexte, le développement de cheminements doux, du covoiturage et des transports en commun est à privilégier.

Par ailleurs, résidant à Niherne mais passant une bonne partie de leur temps sur leur lieu de travail, les habitants sont certainement moins enclins à participer à la vie locale. Car les migrations pendulaires ne sont pas toujours favorables à la mixité sociale, aux rencontres entre habitants.

### *B.6.3. Malgré tout, une situation géographique avantageuse*

Pour autant, la commune possède l'énorme avantage d'être bien située, c'est-à-dire à la campagne mais très près de l'agglomération castelroussine. Par ailleurs, sa forme originale (deux gros bourgs que sépare la rivière Indre) ainsi que le dynamisme du centre principal (celui de Niherne) bien pourvu de toutes les commodités de première nécessité (commerces de bouche, maison médicale...) font de lui un centre attractif, capable d'offrir à sa population un cadre de vie agréable et aéré. D'ailleurs, son tissu économique tout comme ses services essentiels (dans les domaines médical, socioculturel...) restent, à ce jour, solides et diversifiés. Et ce, dans un contexte de concentration des services et des commerces dans l'agglomération de Châteauroux (cf. zone commerciale de Cap Sud, à Saint-Maur). Plus : ils semblent faire des émules comme en témoignent les nouveaux petits artisans récemment installés sur la commune.

Toutefois, les nouveaux modes de consommation actuellement enregistrés (recours à Internet, à la livraison à domicile, dans les magasins relais ... accentué depuis la crise du Covid), l'industrialisation de la distribution, le temps consacré aux loisirs, pèsent déjà sur les modes de vie ; à terme, ils vont nécessairement influencer sur l'organisation de l'espace, sur les flux et la circulation, le stationnement, etc. Ils vont également orienter la réflexion sur les atouts de la commune à valoriser. Parmi eux, la nature, la campagne et ses avantages (le calme, l'espace...) sont des données qui vont compter. Des avantages qui peuvent contrebalancer l'attraction exercée par l'agglomération castelroussine, riche de ses nombreux services et commerces (sachant que de nombreux habitants de Niherne y travaillent et donc, pour une grande part, y effectuent leurs achats).

### *B.6.4. Un espace agricole sous-estimé*

Hier très dynamique et occupant pleinement l'espace, l'agriculture est aujourd'hui clairement scindée en deux parties : une partie Champagne berrichonne, où elle se montre active et cherche à s'adapter à un contexte économique de plus en plus compliqué et une partie Brenne, clairement en perte de vitesse et où la part « nature » occupe une place de plus en plus importante, sans qu'elle soit, toutefois, estimée à sa juste valeur – de ce point de vue, elle pourrait être mieux valorisée.

Par ailleurs, cette agriculture à deux vitesses ne laisse guère de place à une autre, tournée vers les productions locales destinées un marché de proximité (celui de l'agglomération castelroussine).

## **C) Les espaces urbanisés**

### *C.1. Bâti et paysages urbains*

#### *C.1.1. Un peu d'histoire*

Le territoire de la commune de Niherne se compose de deux grands ensembles : l'un « naturel » (cf. infra), l'autre bâti. Ce dernier reflète très bien l'évolution de la société d'hier à nos jours, une évolution que marque largement la proximité de l'agglomération castelroussine se fait largement sentir.

- *Une situation géographique intéressante*

Le territoire communal est habité depuis longtemps : les premières mentions d'une occupation humaine remontent au moins à l'époque gauloise, se multipliant par la suite, signe qu'il avait de nombreux atouts pour accueillir la population. La vallée de l'Indre, voie de passage privilégiée dès les premiers temps, par la suite doublée de l'actuelle RD 943 puis, au XIX<sup>e</sup> siècle, de la voie ferrée (toutes deux reliant les villes de Tours et de Châteauroux) font partie de ces atouts qui ont attiré les hommes. De même, la grande plaine fertile du sud, les bois de surface importante puis la proximité de la Brenne ont, au fil du temps été éléments attractifs.

- *Une occupation au fil du temps*

C'est la raison pour laquelle, milieu et contexte socio-économique s'y prêtant bien, les deux petits bourgs de Surins et de Niherne se sont, tôt dans le temps, installés sur les rives de l'Indre, le premier (initialement le plus important) en rive droite, le second en rive gauche. Un passage à gué, suivi d'un pont, permettait aux voyageurs de passer d'une rive à l'autre. Voir CN dans [évolution de l'urbanisme](#) Par la suite, de nouvelles habitations surgirent sur l'ensemble du territoire, les unes groupées (quelques hameaux), les autres isolées (métairies et, souvent, châteaux ou manoirs témoignant des grands domaines agricoles typiques de la Champagne berrichonne et de la Brenne). Dans la plaine cultivée, ces bâtiments anciens subsistent, seulement augmentés de silos et autres hangars indispensables à l'activité agricole d'aujourd'hui. En tous cas, pour la plupart, ils sont restés préservés de l'urbanisation nouvelle, laquelle s'est surtout concentrée dans les deux villages. Longtemps se sont ainsi juxtaposées des populations socialement différentes.



Les deux bourgs en 1834 (Niherne et Surins). Source : Cadastre napoléonien 1834, Archives départementales de l'Indre

- *Une urbanisation récente*

Depuis la fin de la dernière guerre, et plus encore depuis les années 1970, l'urbanisation de la commune s'est maintenue à un rythme assez élevé. Pour autant, elle s'est surtout concentrée dans certains secteurs périphériques des deux villages qu'elle a donc prolongés ; elle s'est aussi répandue le long de quelques axes privilégiés (Châteaufort, Chézeaneuf, la Croix-aux-Ladres, Mirebeau, la Grande-Croix) où l'on assiste à une urbanisation de type linéaire. Si, en ne se laissant pas aller au mitage, elle est ainsi restée relativement contenue dans l'espace, elle n'en a pas moins créé des ruptures au plan qualitatif, les nouvelles constructions n'étant pas tout à fait en phase avec les plus anciennes.

La confrontation du cadastre napoléonien (qui date de 1834) et de la cartographie d'aujourd'hui assortie de visites de terrain, permet de bien comprendre comment a évolué l'urbanisation au cours des deux derniers siècles.

### C.1.2. Le village de Surins

- *Le village ancien*

En 1834, le village de Surins est incontestablement plus important que celui de Niherne. A côté du château et de ses vastes dépendances, ce village-rue qui forme un angle droit s'égrène surtout le long du chemin dit de Surins à Malaise, fort de nombreuses petites maisons. Plus ou moins accolées les unes aux autres, ces dernières sont plutôt longilignes, quasiment toutes assorties d'une petite parcelle de jardin. Certaines d'entre elles se tournent vers la rue, d'autres lui sont perpendiculaires : dans ce cas, il s'agit de longères avec cour centrale. Notons que nombre d'entre elles sont dotées d'un puits, utilisé avant que ne soit installée l'eau courante.



Le village de Surins en 1834



Le village de Surins, vu depuis le chemin surplombant la vallée

Source : cadastre napoléonien AD36

Le centre de Surins est, dans l'ensemble, assez resserré. Il a gardé sa physionomie première avec son étroite rue principale et ses trottoirs tout aussi étroits, bordée de quelques maisons anciennes, plutôt basses. Toutes disposent d'un jardin et/ou d'une cour donnant sur l'arrière. De facture assez modeste, les plus vieilles – mais certaines sont vacantes et peinent à trouver un locataire – sont construites en pierre calcaire prise dans le voisinage (calcaire de Von ou de Levroux), enduites d'un revêtement clair ; leur toit est de tuiles anciennes ou mécaniques, parfois d'ardoises. Certaines d'entre elles ont cependant été

restaurées et/ou aménagées sur la base de matériaux (métal, parpaing...) d'aujourd'hui qui les font ressembler à des constructions nouvelles.



Vieux puits à Surins



Rue Edme Richard à Surins

- *Le château de Surins*

A côté, s'étirent quelques longères et fermes. Se note également l'actuel château de Surins - une grande construction contemporaine de Napoléon III (il ne figure pas sur le cadastre napoléonien). Il a remplacé une autre bâtisse (un prieuré) beaucoup plus ancienne, totalement disparue. Ce château a, un temps, abrité une école privée, avec internat, dont les activités ont cessé en février 2014. Il est entouré de murs et, à l'arrière, dispose d'un parc arboré, assorti de quelques constructions plus récentes.



L'ancien château de Surins



Le nouveau château de Surins (XIX<sup>ème</sup> siècle)

- *Une extension rapide*

Par la suite, mais surtout à partir de 1950, le village de Surins va s'étoffer, en gagnant les parcelles non construites puis les parcelles voisines, en remplaçant les jardins et les petits labours d'hier. Enfin, plus récemment, il s'est étiré vers le nord (secteur de Châteaufort) : à partir des années 1970, de nouvelles maisons sont construites sur les pentes le long de deux petites voies communales débouchant sur la RD 943 ; il se développe aussi vers l'est, en s'avancant sur la face ouest de la route qui longe le stade. Ces nouvelles maisons sont plutôt de type pavillonnaire.



Surins et ses environs en 1974  
 Source : IGN Remonter le temps



Urbanisation le long de la RD 80 (reliant la RD 943 au bourg de Surins)

### C.1.3. Le village de Niherne

Le bourg de Niherne proprement dit se situe en rive gauche de l'Indre. Et comme celui de Surins, il apparait assez ramassé.

La superposition de plusieurs images (cadastre napoléonien, 1949, 1970, 1990, 2010 et 2020) montre à quel point il s'est étoffé au fil des décennies ; elle montre aussi comment les 3 principaux axes que sont la voie ferrée (dont la construction fut antérieure à l'urbanisation principale) ainsi que les deux routes départementales qui le traversent (actuelles RD 80 et 87) ont, dans ce mouvement, joué un rôle important.



Quelques rares maisons dans le bourg de Niherne Source : Cadastre napoléonien 1834, Archives départementales de l'Indre

- D'abord, une lente urbanisation...

En 1834, le bourg ne comptait que quelques maisons, essentiellement alignées le long de l'actuelle RD 80 allant vers la Grande Croix (village-rue) : secteur du rue du Tecq et environs directs de la place. Toute proche, se trouve l'église Saint-Sulpice (inscrite aux Monuments Historiques en 1927), d'inspiration romane. Plus d'un siècle plus tard, après l'installation de la voie ferrée et de la gare, proche du centre, la plupart des maisons nouvelles se répartissaient surtout le long de la RD 87, laissant cependant quelques creux entre les trois principaux axes.



Rue de la Gare : des maisons les plus anciennes aux plus récentes, une architecture différente

- ... Qui va ensuite en s'accélégrant

Aujourd'hui, presque tous les secteurs contenus entre ces trois principaux axes sont désormais remplis, classés en zone UB (Les Malteries, les Galvaux), exception faite du lieu-dit « les Coutures », prévues en zone 1 AU (sous -secteur à urbaniser). On assiste là à une véritable poussée urbaine, voulue par la proximité de l'agglomération castelroussine : elle se réalisa en l'espace de quelques décennies seulement. C'est surtout ici que se sont concentrées les populations arrivantes. La comparaison des deux photos aériennes 1949 et 2020 le montre clairement.

- *Bâti ancien et cœur de village*

Comme dans le bourg de Surins, le bâti ancien y est de facture sobre et modeste, composé de petites maisons de calcaire et de toit de tuile de pays ou d'ardoise, la plupart alignées et ouvertes sur la rue, certaines disposant cependant d'une avant-cour aménagée et fleurie. Cependant, les maisons figurant sur le cadastre napoléonien de 1834 et que l'on retrouve aujourd'hui sont assez rares, indépendantes les unes des autres, formant comme de petits ensembles avec cour. Autrement dit, de nombreuses maisons ont été construites après cette date, sur un mode davantage « village » puisque la plupart sont accolées les unes aux autres. Elles possèdent des fenêtres à encadrement de pierre apparente ainsi que des lucarnes. A noter, en façade, des enduits de couleurs parfois vives et surprenantes (mauve, rose saumon), par exemple. Cependant, la plupart possède une petite parcelle de jardin, ce qui permet d'aérer l'ensemble.



Place de la mairie



Eglise Saint-Sulpice

C'est près de la place de l'église et autour de celle-ci que se concentrent les édifices publics, assez imposants : mairie, école publique, poste, tous édifices construits à l'aube du XX<sup>e</sup> siècle. On y voit aussi les principaux commerces et services essentiels : cabinet médical, pharmacie, boulangerie, restaurant, bar-tabac... tous bien insérés dans le bâti ancien, souvent situés en rez-de chaussée des maisons à étage (ce dernier abritant un logement).

A noter qu'à Surins comme à Niherne, les réseaux électriques sont partout, parfois trop visibles et ce même s'ils ont commencé à être effacés.



Le bourg de Niherne en 1949



Rue de la Saura, un bâti ancien

Source : IGN Remonter le temps

### Les enjeux paysagers

Il s'agit de ces deux bourgs. Notamment, il serait bon :

- . De conserver « l'esprit » des deux bourgs, avec leurs petites maisons et, parfois leur jardin, qui, surtout, devra éviter d'être grignoté par un garage ou un bâtiment utilitaire,
- . De préserver l'aspect « village » des deux bourgs puis de valoriser quelques points de vue permettant de les voir et de les admirer,
- . De bien choisir couleurs et matériaux, afin qu'ils soient en adéquation avec le vieux bâti,
- . D'unifier clôtures et murs d'enceinte.

## C.2. Les extensions récentes

### C.2.1. Le secteur de Surins

- Près de la RD 943

En 1950, sur les photos aériennes, une seule maison apparaît, bordant la RD 943, au lieu-dit « La Tuilerie ». Depuis, à partir des années 1970, mais plus sûrement 1980, les constructions se sont multipliées, s'alignant le long de la RD 943 (partie sud). Ici, les nouvelles maisons sont construites perpendiculairement à la pente, si bien qu'elles sont parfaitement visibles depuis la RD 943 (laquelle se situe en position haute, de domination). Par la suite, de nouvelles habitations virent le jour, en face, au nord de cette même RD 943.

En fait, à Surins, l'extension urbaine s'est naturellement faite à partir du petit hameau de Chateaufort, lequel se situe à la confluence de deux voies communales, chacune débouchant sur la RD 943. Vu sa position géographique (par rapport à la route), il était logique que le site soit privilégié.

Ici, dans les années 1970, surgissent une dizaine de maisons ; d'autres investissent les berges des deux petites routes qui débouchent sur la RD 943. Se notent également de nouvelles constructions à partir de la Goguetterie, rue des Plantes, près du stade, ou encore dans le prolongement du bourg de Surins, allongeant ainsi le « village-rue ».



- *Un nouveau bâti*

A Surins, les maisons sont construites sur le même mode pavillonnaire qu'à la Malterie (cf. infra), c'est-à-dire toujours en retrait et flanquées d'un jardin d'agrément. Simplement, les parcelles sont massives ou longilignes, de taille variable donc, si bien qu'il n'existe pas, comme dans le bourg de Niherne, de coupure nette et tranchée avec les labours voisins. Par ailleurs, par leur architecture pavillonnaire (comme dans le quartier de Châteaufort), elles se démarquent des quelques bâtiments anciens (une exploitation agricole et une longère restaurée).



Bâti récent à Surins

Bâti récent le long de la RD 943 Source : Google Earth

Cependant, à la différence des lotissements du bourg de Niherne, à Chateaufort, les constructions nouvelles sont en lien direct avec la RD 943, route passagère s'il en est. Cette dernière se contente de traverser ce qui n'est pas à proprement parler un village et, dans le même temps, de séparer les deux parties nouvellement construites (au nord et au sud de la RD 943). Ici, on se trouve donc plutôt à un carrefour qui n'a aucune prise sur la circulation. De plus, les réseaux y sont très visibles, mal intégrés au bâti, tandis que les maisons sont bordées de trottoirs en grave, elles-mêmes presque toujours nanties d'une clôture rarement végétale, mais plutôt de parpaing ou de grillage. Ici, ne se note aucune harmonie architecturale.

### *C.2.2. Secteur de Niherne*

- *Une urbanisation assez tardive*

Dans le bourg même de Niherne, toutes les maisons récentes ont été construites à distance de la vallée de l'Indre proprement dite. Hormis celles qui bordent la route de la Grande-Croix, et celles de la rue de la Gare (toutes antérieures à 1950), la plupart sont plus tardives : construites entre les années 1970 et 2010, souvent de même facture, elles se rassemblent en lotissements de type pavillonnaire (la Malterie, par exemple).

- *Avec des nuances dans le temps*

Un distinguo est à faire entre celles qui ont vu le jour dans les années 1950 et les suivantes, le mode d'implantation n'ayant pas été tout à fait le même. Plusieurs périodes sont à distinguer :

**Avant 1950**, quelques maisons avaient vu le jour le long de la rue de la Gare. Plutôt vastes, à étage chacune ayant son propre style (« balnéaire », « maison d'architecte » ...), elles disposent d'un petit jardin d'agrément, placé entre chacune d'elle et la rue.

**En 1950 et jusqu'au début des années 1970**, comme l'attestent les photos aériennes, l'urbanisation reste concentrée le long des deux RD 80 et 87 (route de la Saura), entre la voie ferrée et la RD 87 à Niherne. Les maisons y sont de type pavillonnaire ancien, avec escalier, petit jardin et toit de tuiles mécaniques. C'est à cette époque qu'apparaît un premier lotissement au lieu-dit les Galvaux et le long de la voie communale reliant la Grande-Croix à la Croix-aux-Ladres.

**Puis, dans les deux décennies suivantes (1970-1990)** a lieu la grande vague d'urbanisation.

A Niherne, c'est en 1982 que la deuxième vague touche le secteur des Malteries. Au sud de la voie ferrée, dans le prolongement du secteur les Galvaux, une cinquantaine de maisons nouvelles sortent de terre. Elles sont construites sur des parcelles auparavant dédiées au labour (environ 1/3 du secteur est alors construit). Dans l'ensemble, elles sont identiques les unes autres, alignées le long de voies perpendiculaires spécialement créées. D'autres se montent le long de la petite route communale reliant la Grande-Croix à la Croix-aux-Ladres.



Le bourg de Niherne en 1950 puis en 2020 (ses extensions sont très nettes). [Source : IGN Remonter le temps](#)



Une première vague d'urbanisation dans les années 1970, le long de la RD 87 ; puis une seconde dans les années 1980. Ici, en 1983, le lotissement des Malteries, en cours de construction.

[Source : IGN Remonter le temps, Clichés de 1975 puis de 1983](#)

Ici, à la Malterie, le lotissement est plutôt aéré. Disposées en raquette et sans issue, bénéficiant de l'éclairage public et de quelques plantations espacées, des voies d'accès communes sont spécialement créées pour desservir les pavillons alignés le long de chacune d'elles. La principale voie démarre de la RD 80, débouche sur la RD 67 en passant sous la voie de chemin de fer. Les pavillons sont tous de plain-pied, avec un toit à deux pentes, habillé de tuiles mécaniques et des murs recouverts d'un enduit de couleur claire. Tous disposent d'un jardin privatif plutôt classique qui emprunte beaucoup à la jardinerie (présence de thuyas et autres conifères, d'arbustes d'agrément type forsythia et prunus rouge...). La majeure partie d'entre eux est bordé d'un mur bas en parpaing, surmonté d'une clôture de bois blanc ou brun. Les constructions sont cependant plus aérées. Notons que les rues de desserte portent des noms bucoliques (rue des Mésanges, allée des Rossignols...).



Le lotissement de la Malterie aujourd'hui. Source IGN 2021

- *Et des nuances dans le style*

Le style de ces maisons est assez ordinaire, peu varié. Cependant, se notent quelques différences entre celles construites dans les années 1950 et celles des années suivantes. Concernant les premières, presque toutes sont de forme carrée, flanquées d'un toit à quatre pans, d'un garage semi enterré en sous-sol et d'un escalier d'accès à la maison, souvent en fer forgé ; quant aux secondes, elles disposent d'un toit à deux pentes (et non plus quatre), sont de plain-pied, toutes de dimensions à peu près équivalentes.



Le lotissement des Malteries

### *C.2.3. Les extensions au sud du bourg de Niherne : les hameaux de la Grande Croix et de la Croix-aux-Ladres*

Sur la RD 80, le hameau de la Grande Croix est annoncé par la déchetterie qui elle, se pose en plein champ. Ce hameau est assez composite, comme délité, en complète mutation : de fait, les constructions anciennes (une belle longère récemment restaurée, une exploitation agricole aux bâtiments hétéroclites et défraîchis) voisinent avec des constructions neuves, toutes pourvues d'un jardin d'agrément et de clôtures (végétales ou minérales) qui tranche avec l'environnement resté agricole. En fait, traditionnellement agricole, ce hameau se trouve phagocyté par l'urbanisation nouvelle.

En cela, il rejoint le hameau de la Croix-aux-Ladres qui, peu ou prou, subit le même sort. Tous les deux sont reliés par une voie communale, laquelle est déjà urbanisée, investie par de nouveaux pavillons. Et la construction à venir du lotissement des Coutures parachèvera cette absorption.

- *De nouvelles constructions*

Au début des années 1990, de nouvelles constructions voient le jour, notamment au sud du bourg de Niherne, le long de la petite voie communale reliant la Croix aux Ladres et la Grande Croix puis la Croix aux Ladres et la RD 67. Jusque dans les années 1960, ces deux hameaux ne se composaient que de quelques maisons, que bordaient de petites parcelles réservées au jardin/verger. Ces deux lieux-dits sont de vieux hameaux qui, alors, portaient de rares bâtisses (petites fermes). L'urbanisation de ces dernières décennies a permis de les relier l'un à l'autre, comme aux deux principales routes départementales (RD 67 et RD 80) et d'en faire un ensemble pavillonnaire, essentiellement résidentiel. L'ensemble forme un rectangle presque parfait (lieu-dit « les Coutures ») déjà construit sur ses franges et à l'intérieur duquel subsistent quelques parcelles agricoles encore labourées mais prévues à urbanisation (1AU) ; s'y trouve aussi le cimetière - certaines nouvelles habitations en sont proches.



Les hameaux de la Grande Croix et de la Croix-aux-Ladres, tous deux agrandis le long des axes de circulation.

- *Des formes et des volumes assez disparates*

Exception faite des petits lotissements, portant des maisons toutes pareilles, les constructions nouvelles sont assez hétéroclites, construites en retrait de la voie d'accès. Elles sont aménagées à la parcelle et donc de formes et de volumes plus disparates. L'ensemble constitue une somme d'initiatives individuelles qui, avec le temps, se sont alignées le long des voies, au point de finir par cerner les quelques constructions plus anciennes, de facture architecturale très différente. A noter que, dans ce secteur, quelques-unes disposent d'une petite piscine. Enfin à la Grande-Croix, des logements à caractère social

ont surgi de terre. Quoique accolés les uns aux autres et bénéficiant d'un petit jardin, ils restent bel et bien de type pavillonnaire.



Lotissement situé en rive de la voie communale reliant les deux hameaux de la Croix-aux-Ladres et de la Grande-Croix.

- *Une difficile transition avec l'espace agricole*

Par ailleurs, ces constructions nouvelles se contentent de border l'espace agricole avec lequel elles ne marquent aucune transition. Ou bien, les petites voies d'accès goudronnées s'arrêtent brutalement sur un champ cultivé, ce qui laisse une impression d'inachevé, ou bien – lorsqu'elles existent – les plantations réalisées pour clore la parcelle construite, sont de facture horticole, bien différente de la végétation locale (aubépine, épine noire, noisetier, etc.), souvent basses et taillées au carré, juste destinées à clore son « petit chez soi ». Vue d'avion, la coupure entre les constructions et la parcelle agricole apparaît ainsi nette et sans bavure.



Une brutale transition avec la campagne cultivée. Les Malteries

- *Le futur lotissement des Coutures*

Dans le petit rectangle (lieu-dit les Coutures) que cernent les quatre voies (voie ferrée, RD 80 et voies communales) déjà loties, la zone agricole relique est, naturellement, appelée à être urbanisée. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un projet (année 2006), élaboré par le cabinet Ouest Infra mais qui, à ce jour, n'est pas encore totalement sorti de terre. A l'évidence, ce petit rectangle de 10 ha environ constitue une

« dent creuse » qu'il convient de boucher d'autant qu'il peut facilement répondre à la demande de nouvelles constructions. Du moins, telle est la volonté de la commune qui se charge de la maîtrise d'ouvrage, pour concevoir puis conduire ce projet. A ce jour, seuls quelques lots ont été vendus. Les autres attendent leur acquéreur, sachant que le contexte économique actuel n'est pas spécialement favorable.

A terme, ce lotissement (la surface des lots est comprise entre 700 et 1800 m<sup>2</sup>) créera une continuité bâtie entre le bourg de Nihérne proprement dit et les pavillons s'étalant sur la voie communale entre les deux hameaux de la Croix-aux-Ladres et de la Grande-Croix. En jouant sur la topographie naturelle, le projet a cherché à l'insérer dans le paysage ; il a également tenu à proposer des mesures de collecte et de gestion des eaux pluviales, à verdir l'espace, à créer des voies piétonnes, en bref à agrémenter la vie des futurs habitants.



Le site du futur lotissement des Coutures : une amorce d'aménagement

### Les enjeux paysagers

*Nihérne est une commune qui a la particularité de se situer à moins de 12 kilomètres de l'agglomération castelroussine, là où se concentre un grand nombre d'activités économiques. De ce fait, depuis quelques décennies, elle a tendance à accueillir de nouvelles populations et, en conséquence, davantage que d'autres géographiquement plus éloignées, d'être tentées par l'urbanisation. Une urbanisation qui n'a pas toujours été bien pensée, ni intégrée au bâti initial ce qui intervient sur le paysage. De fait, plusieurs points noirs peuvent être observés :*

*. Les maisons s'additionnent les unes aux autres, s'alignent le long des voies mais pas toujours de manière cohérente. Ce manque de cohérence s'observe par leur disposition, par la nature des matériaux et des clôtures choisis,*

*. La question des réseaux n'a jamais été réellement traitée, si bien qu'ils sont visibles et pas forcément très esthétiques,*

*. Des dents creuses apparaissent ici et là, qu'il conviendrait de boucher (par exemple, le secteur des « Coutures »).*

### *C.3. Les autres secteurs bâtis*

Plutôt vaste (4287 ha), la commune de Niherne est pourvue d'un certain nombre de fermes isolées et de hameaux, de quelques châteaux aussi. Les uns et les autres se dispersent essentiellement au sud du bourg, dans la zone agricole ainsi que le long de la vallée de l'Indre, qui très tôt dans le temps, sut attirer les populations. Et continue aujourd'hui. De ce fait, la périphérie agricole connaît une urbanisation qui, sans être exponentielle, n'en est pas moins localement importante. Quelques hameaux sont concernés : la grande Croix à la sortie du bourg de Niherne, le hameau de la Croix Rouge au centre, les hameaux de Mirebeau, Chézeaneuf, les Roches à l'ouest et en limite de la commune de Villedieu-sur-Indre, enfin celui de Parçay à l'est.

#### *C.3.1. La Croix Rouge*

Traversé par la RD 925, le hameau s'est enrichi de quelques maisons, montées de part et d'autre de la route. Ces maisons qui n'existaient pas en 1982 ont surgi à partir des années 1995 le long de la route. Par la suite, et jusqu'au milieu des années 2000, le hameau s'est un peu étoffé. L'une de ces maisons est construite dans un petit bois. Au bord de la RD 925, l'une d'elles bénéficie d'un grand verger.



Le hameau de la Croix Rouge, le long de la RD 925

#### *C.3.2. Le hameau de Chézeaneuf*

Initialement, avant qu'il ne soit urbanisé, ce hameau ne se composait que de quelques maisons, alignées vers le sud, le long de la petite voie communale menant au hameau des Mardelles. Puis, à partir des années 1975, il s'est étoffé vers le bourg de Niherne, comblant tout l'espace compris entre la RD 67 et une voie communale, jusqu'à toucher les Roches, soit une distance voisine de 700 m.



Le hameau de Chézeau-Neuf en 1950 puis en 2020 Source : IGN, remonter le temps

Au fil du temps, de nouvelles maisons se sont construites à la parcelle, plutôt étalées, mais restant coincées entre ces deux voies stables – et en retrait par rapport à elles. D’autres ont également surgi le long de la petite route menant aux Mardelles (qui sert aussi de limite avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre), vers le sud et ce, sur une distance de 600 m. Cependant, ces dernières ont été construites à la parcelle sans réelle prise en compte du voisinage agricole d’où, côté labours, la présence de quelques dents creuses. Ces maisons nouvelles sont de même facture que celles des lotissements de la Malterie ou de Surins : elles utilisent des enduits clairs, s’agrémentent d’un jardin arboré. Globalement, il s’agit d’une urbanisation en chapelet, fort d’un habitat pavillonnaire assez lâche, réalisé sur des parcelles de grande taille, plus ou moins en retrait de la route.

### C.3.3. Le hameau de Parçay

En surplomb d’une boucle de l’Indre, il se trouve l’opposé, à l’est, en limite de la commune de Saint-Maur (où est implanté le château du même nom). Autrefois, 3 maisons, aujourd’hui restaurées, s’égrenaient sur la petite route de Surins à Parçay. Depuis, il s’est étoffé de quelques habitations nouvelles, plutôt bien insérées dans la végétation. Il existe également une exploitation agricole (qui dispose d’un silo). Ici, les boisements bordant la rivière l’Indre, créent un écrin de verdure qui estompe et accompagne le bâti, lequel, dès lors, devient moins visible.

#### Les enjeux paysagers

*Concernant ces deux derniers hameaux, les enjeux paysagers ne sont pas les mêmes.*

*. Au hameau de Chézeau-Neuf, il s’agit surtout de contenir l’urbanisation, de réduire son étalement et de veiller à ce qu’elle se fonde mieux dans l’espace agricole voisin. Ici, en observant ces maisons, pour la plupart nouvelles, on comprend assez bien qu’elles ont été construites à mesure de la disponibilité des terrains. Il s’agit donc de resserrer le site par rapport à l’environnement agricole, en insistant peut-être sur sa végétalisation.*

*. Au hameau de Parçay, au contraire, il s’agit plutôt de le préserver dans son environnement, déjà bien arboré et de rester strict sur les contraintes urbanistiques. De même, les boisements devraient rester en l’état.*

### C.3.4. Fermes isolées et maisons de maître

Avant de devenir résidentielle, à partir des années 1970, la commune de Niherne était d'abord agricole. Son territoire se jalonnait alors de quelques fermes isolées (Nuisance, les Mardelles, les Couteaux, les Grandes Carbonnières, Château-Gaillard, la Morclaise...). Aujourd'hui, si la plupart sont restées en activité, elles ont du s'ajuster aux contraintes de l'économie moderne. Raison pour laquelle, au fil des dernières décennies, de nouveaux bâtiments ont surgi de terre, proches des maisons d'habitation.

- *Les bâtiments anciens*

Les premiers bâtiments étaient plutôt bas, style « longère », semés d'ouvertures basses et étroites, encadrées de pierre de taille ; on les voyait aussi coiffés d'un grenier à paille s'ouvrant par une lucarne que l'on atteignait par une échelle de bois. Pour la plupart, les toits étaient couverts de tuiles. Tournés vers la cour, ces bâtiments s'organisaient en L ou en U ; ils abritaient l'ensemble de l'exploitation (habitation des hommes, étables, bergeries...). Ces anciens bâtiments agricoles s'ouvraient par de grandes portes.



*Ancienne ferme des Loges*



*Les Boutardières*

- *Les bâtiments récents*

Par la suite, mais surtout à partir de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, hangars et autres granges ont peu à peu été bâtis près d'eux. Avant tout fonctionnels, ces derniers qui, carrément, s'ouvrent à tous les vents (hangars à paille) sont souvent de facture industrielle, utilisant des matériaux – fibrociment, béton, tôle, galvanisé - qui n'ont pas grand-chose à voir avec ceux de l'architecture traditionnelle. Toutefois, comme à Château-Gaillard, certains sont en bois, plutôt bien intégrés dans le paysage.

Il existe aussi des bâtiments agricoles isolés, les uns anciens et construits sur la base des matériaux locaux (pierre et tuiles), les autres plus récents, gros blocs de tôles grises qui se repèrent facilement, surtout lorsque le paysage est découvert (environs de la Saura, par exemple). Puis, plus loin et pour des raisons diverses, une maison d'habitation neuve a surgi de terre, à côté des anciens bâtiments de l'exploitation agricole, restés fonctionnels quant à eux (par exemple, ferme de Montpansay). Elle se repère facilement à sa facture de type pavillonnaire, (volumes, toiture, revêtement) qui n'a pas grand-chose à voir avec l'architecture traditionnelle. Mais ces cas sont rares.



- *Bâtiments anciens et récents juxtaposés*

Ainsi la ferme de la Jossandière (cf photos jointes) qui, aux bâtiments d'origine (figurant sur le cadastre napoléonien et encore conservés tels en 1950) a, au fil des années, rajouté plusieurs hangars avec toit en fibrociment ou couvert de tuiles mécaniques et ce, pour les besoins spécifiques de son activité (élevage de chevaux). Il faut cependant reconnaître que, quoique parfois de dimensions qui n'ont pas grand-chose à voir avec les bâtiments d'origine, ces extensions imposantes ne sont pas hors d'échelle, si bien qu'elles ne se détachent pas dans le paysage.



- *Les maisons bourgeoises*

Certaines de ces fermes sont plus importantes que d'autres. Dans ce cas, la maison d'habitation est plutôt de facture bourgeoise, assez vaste, à la façade aérée et presque toujours pourvue d'un étage s'ouvrant sur de grandes fenêtres (par exemple, le Tecq, la Boutardière, les Petites Carbonnières). Souvent aussi, l'ensemble s'assortit d'un parc où se repèrent des essences exotiques (cèdre, platane...) inconnues dans la région à l'état naturel ; ou bien, il s'annonce par une allée de grands arbres (par exemple Le Tecq, la Garenne et son allée de platanes, les Petites Carbonnières et sa longue allée depuis la RD 80), ce qui est assez typique des grandes fermes de la Champagne berrichonne.



*Rançay*



*Les Petites Carbonnières*

Aujourd'hui, ces fermes (à dominante céréalière ou élevage de chevaux) apparaissent assez fonctionnelles, avec des bâtiments nouveaux, utilitaires et plutôt en bon état.

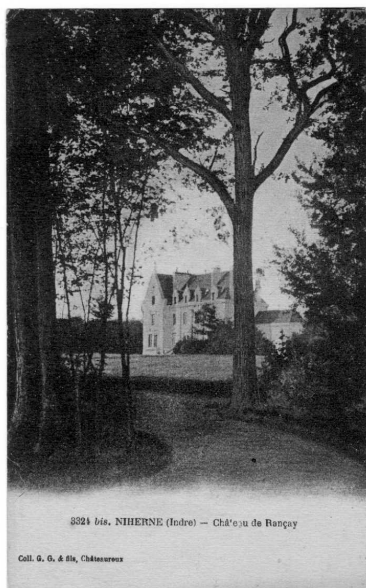
### *C.3.5. Les châteaux*

Enfin, trois châteaux - Rançay, Vaux, la Saura - parsèment le territoire communal. Ainsi, celui de Rançay, d'inspiration néo-gothique construit au XIX<sup>ème</sup> siècle (il ne figure pas sur le cadastre napoléonien) construit près d'une petite ferme isolée, peu à peu agrandie comme le montrent les photos jointes. Mais le château en lui-même aurait été reconstruit sur d'anciennes ruines, à l'emplacement d'une précédente demeure, déjà connue au XVI<sup>ème</sup> siècle. Quant aux deux autres, ils sont également du début du XIX<sup>ème</sup> siècle, construits en belle pierre de taille, clos de murs et de haies denses, arborés, si bien qu'ils ne sont pas visibles – celui de la Saura dispose d'une garderie de pierre blanche. Tous trois sont habités et ne se visitent pas. Pour autant, Le château de Rançay propose des chambres d'hôtes.

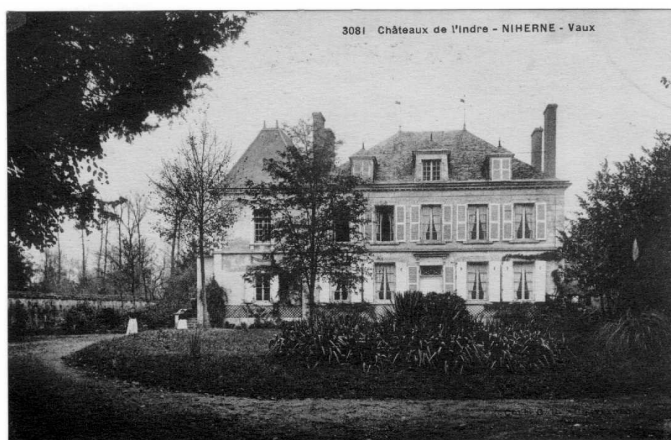


*Le site de Rançay en 1950 puis en 2020. Des bâtiments de ferme ont été ajoutés*

*Sources : Archives départementales de l'Indre, Remonter le temps IGN et IGN 2020*



*Château de Rançay*



*Château de Vaux (source : Archives départementales de l'Indre)*

### *C.3.6. Les moulins*

Sur la commune de Niherne, ils sont trois, anciens, tous installés le long de l'Indre.

- *Le moulin de Mirebeau*

Au bord de l'Indre, il se place à la frontière entre les deux communes de Niherne et de Villedieu-sur-Indre. Cette très ancienne bâtisse (elle figure sur le cadastre napoléonien), était un moulin à farine qui fut agrandi au début du XX<sup>e</sup> siècle. Dans sa cour, figure un vieux et magnifique marronnier. Juste à côté, se trouve un silo à grains, beaucoup plus récent.

- *Le moulin de Niherne et le moulin de Vaux*

Situé dans l'îlot du Lavoir, le premier en impose, de grande taille. Monté sur trois étages, il est pourvu d'un toit d'ardoises grises ; quant au second, il n'est pas visible depuis la route.



*Le Moulin de Mirebeau et le Moulin de Vaux (source : Archives départementales de l'Indre).*

### Les enjeux paysagers

A Niherne, l'espace agricole est, pour une très grande part, resté entre les mains des agriculteurs. En lien avec les exigences économiques de ces dernières décades, des évolutions techniques ont eu lieu – notamment, avec la construction de bâtiments fonctionnels – mais elles n'ont pas fondamentalement bouleversé le tissu initial. Pour autant, il convient de rester vigilant sur quelques points :

. La conception de nouveaux bâtiments : s'ils étaient construits, ils devront tenir compte du paysage environnant (présence ou non de bois, de relief, si modeste-soit-il, d'arbres isolés...);

. De même, leurs dimensions et proportions ainsi que le choix des matériaux, devront être en phase avec le bâti ancien ;

. Enfin, il sera nécessaire de préserver le patrimoine boisé déjà existant (parcs, petits bois, allées d'arbres...) qui accompagne ce bâti.

## C.4. L'espace public et le patrimoine

C'est l'espace dédié au public, véhicules et piétons, essentiellement. Il concerne les routes passagères, les trottoirs, les sentiers piétons spécialement aménagés, les places. Sont également inclus dans cette rubrique, tous les éléments de patrimoine, privés et publics qui, dans le cadre du PLU, méritent une attention particulière.

### C.4.1. Routes, trottoirs et sentiers

La RD 80 traverse les deux bourgs de Surins et de Niherne. A ce moment-là, elle devient riveraine des habitations et se fait rue (mais à Surins, une voie communale prend le relais). Il est donc important que voitures et piétons puissent cohabiter dans de bonnes conditions. Entre les deux bourgs, la vallée de l'Indre, assez fréquentée.

- A Surins

Dans la traversée de Surins, la circulation est limitée à 30 km/ h, ce qui se justifie pleinement par le fait que les voies sont étroites et les trottoirs encore plus. Si bien que, souvent, le piéton doit emprunter la bande roulante pour se déplacer. Cet état de fait tient à l'ancienneté du bâti.



*A Surins, des trottoirs rares ou étroits.*

- *Le pont sur l'Indre*

La traversée de la rivière Indre se fait par un pont sur lequel le piéton peut cheminer en toute tranquillité, près des voitures. D'ailleurs, ce dernier a été requalifié et végétalisé (plantation d'une haie de limite) ce qui rassure le piéton qui, ainsi, dispose de sa propre voie pour cheminer. Juste à côté, des sentiers parcourent la vallée de l'Indre. Bien entretenus, ils invitent le piéton à la promenade. Ils sont d'ailleurs bien fréquentés.

Plus confidentiels car ils se terminent souvent en cul-de sac, quelques sentiers « historiques » mènent aux abords de la rivière (ainsi, vers les jardins des Chueches).



*Sentier piéton le long de la RD traversant la rivière Indre*

- *A Niherne*

À Niherne, le piéton peut, en toute tranquillité, fréquenter la place de l'église pour se rendre du sud au nord et de l'ouest à l'est, là où se trouve une grande partie des commerces et services essentiels (mairie, école, cabinet médical, etc.). Des stationnements proches de l'église permettent aux voitures de se garer.

- *Les lotissements*

Enfin, dans les lotissements (notamment, la Malterie et des Galvauds), les cheminements combinent la proximité de la voiture et du piéton. Toutefois, ils mériteraient d'être plus accueillants (tel est cependant le parti pris aux Coutures, avec une pré-végétalisation des bordures). Et peut-être aussi, prendre exemple sur le hameau de Chézeaneuf, lequel a tenté un verdissement de ses abords, plutôt réussi, grâce à des semis de gazon et à des plantations d'arbres.



Chézeaneuf, route de Mirebeau. *Source Google Earth*

### **C.4.2. Places et bâtiments publics**

Ils se situent naturellement au cœur de la vie locale. C'est dire qu'ils occupent une position importante. Or, il se trouve qu'à Niherne, ils sont quasiment tous riverains de la place, elle-même située au centre du village principal (Niherne).

- *La place de l'église*

Au centre, sur la place, trône l'église médiévale. C'est vers elle que tout semble converger : de fait, autour d'elle, on trouve la plupart des services et commerces de proximité, nécessaires à la vie locale : mairie, école, bureau de tabac, supérette, boulangerie, maison médicale... Des cheminements piétons bien balisés et pratiques permettent d'accéder à ces derniers. Se note aussi le Monument aux Morts. Enfin, la place est suffisamment vaste pour, partiellement, servir de parking et de parc arboré. De fait, s'observent quelques grands arbres ainsi que des petits espaces verts rafraichissants. Enfin, elle fait l'objet d'un sens giratoire, si bien que la circulation y est fluide et facile. Au final, reste cette impression d'ensemble de se trouver dans un espace agréable, qui respire et qui invite à la lenteur.

- *Les bâtiments publics*

Quant au reste des bâtiments publics (piscine, maison des associations, salle des fêtes, stade...), ils se situent en périphérie du bourg. Créés récemment (par rapport aux bâtiments du centre bourg), ils ne sont bien évidemment pas de même facture architecturale que l'église et leurs abords mériteraient sans doute d'être mieux et davantage végétalisés. Par exemple, la haie de thuyas qui borde le stade crée un mur végétal un peu sévère... Dans le contexte du changement climatique annoncé, la végétalisation des espaces publics prend tout son sens et sera à privilégier.



La Médiathèque *source : Google Earth*



L'entrée de la piscine

- *Le patrimoine historique*

Certains éléments de petit patrimoine sont anciens mais pas toujours bien entretenus et encore moins valorisés. Ainsi en va-t-il des vieux puits, curieusement assez nombreux dans les deux bourgs ; comme eux, mais dans la campagne, quelques calvaires, petites granges à portaux, alignements et autres talus racontent des tranches d'histoire. Dans le cadre du PLU, ces éléments mériteront de faire l'objet d'une attention particulière.



Vieille maison à Mirebeau

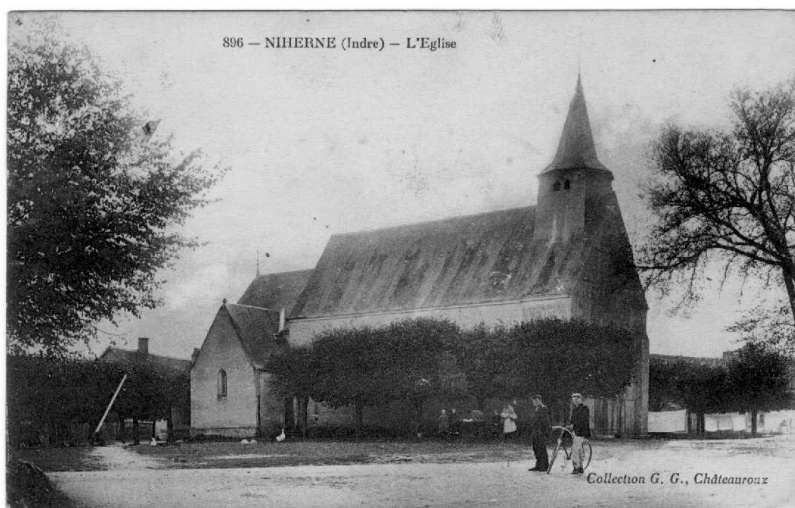


Alignements d'arbres. Le Tecq



Vieux puits. Surins

Une mention particulière doit être faite pour l'église Saint-Sulpice, d'origine médiévale, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques (arrêté du 26 janvier 1927). Son portail gallo-romain est remarquable. Du fait de son inscription à l'inventaire des MH, toute demande pour intervenir sur un bâtiment situé dans le champ de visibilité de l'édifice et dans un rayon de 500 m doit faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. A noter que le PLU peut être l'occasion de rediscuter de ce périmètre.



L'église Saint-Sulpice et son portail inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques

- *Les sites archéologiques*

Enfin, une attention particulière doit être portée sur les sites archéologiques dûment reconnus sur le territoire de la commune de Niherne. Les périmètres identifiés par la DRAC doivent être reportés dans les documents graphiques du PLU.

Sites archéologiques inventoriés sur la commune de Niherne au 20 juin 2006			
N°	N° d'inventaire	Lieu-dit	Nature et datation des vestiges
1	36 142 0001	Surins	Site fortifié néolithique
2	36 142 0002	Le Gros Chêne	Site mésolithique et néolithique
3	36 142 0003	Surins	Cimetière gallo-romain
4	36 142 0004	Camp César, l'Allemagne	Enceinte gallo-romaine
5	36 142 0005	La Boutardière	Cimetière gallo-romain
6	36 142 0006	Le Vieux Château	Ancien château (médiéval ?)
7	36 142 0007	Château de Rançay	Château moderne (origine médiévale ?)
8	36 142 0008	Morclaise	Maison seigneuriale du Bas Moyen-Age
9	36 142 0009	Aubigny	Maison forte moderne
10	36 142 0010	Le Bourg	Maison forte du Bas Moyen-Age

- *Le mobilier urbain*

A côté, et surtout dans les deux bourgs, un petit mobilier urbain, beaucoup plus récent, a été implanté pour faciliter la vie des habitants. Il s'agit d'abribus, de lampadaires, de poubelles, d'éléments pour la signalétique, etc. Ils ne sont pas tous de même facture, semblent superposés les uns aux autres sans lien entre eux, ce qui laisse une impression d'hétérogénéité.

### *Evaluation et nouvelles orientations*

Ce second document du rapport a trois objectifs : évaluer le PLU précédent et, parallèlement, préciser les nouvelles orientations du PLU à venir, expliciter les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier et, enfin, faire une évaluation environnementale.

#### I BILAN DU PRECEDENT PLU ET NOUVELLES ORIENTATIONS

La commune de Niherne dispose d'un PLU, prescrit le 6 décembre 2004 et arrêté le 29 janvier 2008. Ce PLU faisait suite à un plan d'occupation des sols, approuvé, quant à lui, le 24 avril 1982, soit avant les lois de décentralisation. Entre ces deux dates, et même si le document connut quelques adaptations, 26 années s'étaient écoulées, période au cours de laquelle l'urbanisme a eu le temps de subir de grandes évolutions.

Ces adaptations répondaient à la nécessité de prendre en compte la RN 143 (devenue par la suite RD 943), voie importante désormais classée à grande circulation. Par ailleurs, c'est précisément sur ses rives, à cheval sur les deux communes voisines de Villedieu-sur-Indre et de Niherne, qu'allait dans les années 1990, être créée la zone artisanale, commerciale et de services, dite « des Vergnes ». Elle va s'étoffer par la suite.

Parallèlement, très proche de l'agglomération castelroussine, la commune de Niherne a, de son côté, connu un certain nombre de transformations, démographiques et économiques. Démographiques, car la population avait bien changé, tant au plan quantitatif que qualitatif (depuis 1982, si elle avait augmenté de 17%, elle avait aussi bien vieilli) et ne présentait plus les mêmes besoins ; économiques aussi, car les activités s'étaient peu à peu diversifiées, tendant désormais davantage vers le secteur tertiaire, au détriment du secteur primaire (l'agriculture), encore très prégnant lors de l'élaboration du P.O.S. de 1982.

Au sujet de ce P.O.S. initial et de ses ajouts successifs, le PLU de 2008 signalait de grosses lacunes concernant l'exposé de la situation (état initial) et les perspectives d'évolution, s'interrogeait sur la compatibilité des dispositions prises avec les documents supra-communaux d'aménagement et, surtout, regrettait qu'il ne présentât aucun projet urbain digne de ce nom. Cela dit, les règles d'urbanisme ne cessant d'évoluer d'année en année (et même depuis 2008), de nouvelles lignes et prescriptions apparaissaient, nécessitant un ajustement continu. Par exemple, des documents supra-communaux tels que le SCOT ou le SDAGE ont connu des évolutions sensibles, encore balbutiantes en 2008, auxquelles le PLU est désormais tenu de se conformer.

Aujourd'hui, 15 ans après l'approbation du PLU de 2008, le PLU actuel met en lumière un certain nombre d'évolutions. Ce faisant, il cherche à les réajuster au mieux à la réalité du terrain, tel qu'elle se présente.

## *A) Plan de zonage et occupation du sol*

Le plan de zonage actuel figure à la parcelle les différents secteurs d'occupation. Sont ainsi évoquées :

- la zone urbaine U et ses différents sous-secteurs Ua, Ub, Ue, Uh, Uj, Uy
- la zone urbaine 1AU : sous-secteur à urbaniser
- la zone agricole A : sous-secteur à vocation agricole
- la zone naturelle N et ses différents sous-secteurs Ne, Nf, Nj, Np, Nv, Nvl

Ce document appelle quelques réflexions :

### *A.1. L'importance, en surface, des zones agricoles et naturelles*

. Compte tenu de sa situation géographique, de l'importance de ses espaces agricoles et naturels (surtout occupés par la rivière l'Indre, les bois et les étangs côté Brenne), le territoire communal reste majoritairement en zone A (agricole) et N (naturelle). Ce zonage indique combien la municipalité souhaite non seulement maintenir tels ces espaces et, en conséquence, privilégier les activités qui leur sont liées (ici, l'agriculture principalement, même si elle est en perte de vitesse, surtout dans la partie Brenne) mais encore les augmenter en leur rendant quelques hectares prévus à l'urbanisation dans le précédent PLU ; en filigrane, elle souhaite maintenir des espaces de respiration à proximité de la grande agglomération castelroussine, conformément aux choix des instances supra-communales.



Des zones agricoles et naturelles encore importantes

. De manière plus fine, une bonne partie des espaces naturels bénéficie d'une forme de protection supplémentaire, du fait qu'ils se trouvent désormais inscrits dans des opérations de préservation et de valorisation, aujourd'hui réalisées : ainsi Natura 2000 qui, en lien avec les éleveurs, mène des actions concrètes -allant dans ce sens. Le PLU précédent avait ainsi parfaitement listé ces différentes zones (surtout présentes dans la vallée de l'Indre et en Brenne - étang des Loges, principalement - mais, à l'époque, les actions de préservation restaient balbutiantes. Or, depuis 2008, quelques-unes, très concrètes, ont été menées (notamment sur les prairies de l'Indre, en concertation avec les éleveurs concernés) puis se sont renforcées : de cela, il faut tenir compte.

## *A.2 Le bâti, entre ancien et nouveau*

. Si typiques avec leurs maisons alignées le long des rues principales, les bourgs anciens de Surins et Nihérne ont, bien évidemment, été classés en zone Ua (sous-secteur central d'habitat ancien), avec une attention particulière portée à l'église Saint-Sulpice (dont le portail est inscrit à l'Inventaire des Monuments historiques) - d'où l'obligation de soumettre à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France tout projet urbain susceptible d'être réalisé dans un périmètre de 500 m. Avec ce classement, la municipalité témoigne de son souci de préserver la cohérence du patrimoine bâti communal.

. Dans le PLU, les hameaux périphériques les plus importants ont, quant à eux, été regardés de près, sachant que, proches du bourg de Nihérne, ils étaient potentiellement urbanisables. Ici (les hameaux de Chézeaneuf, La Tuilerie et Parçay) ont connu des évolutions mesurées. Venues densifier ou compléter l'urbanisation préexistante, quelques nouvelles constructions y ont ainsi été accueillies avec le double objectif de favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien d'une part, de préserver la qualité paysagère du site (hameaux peu denses, fondus dans la végétation environnante) d'autre part.

Pour autant, ces lotissements apparaissent aujourd'hui assez lâches, forts de lots de grande surface (souvent supérieure à 1000 m<sup>2</sup>) qui ne correspondent plus à l'ambition de la loi ZAN (zéro artificialisation nette) de 2023.

Il est à noter que, prévue dans le précédent PLU, la zone 2AUh située au sud du hameau de Chézeaneuf et de la RD 87, a été supprimée dans les propositions du présent PLU (cf. infra). Sa surface est de 2 ha 86. De fait, il n'a pas paru opportun de la conserver dans la mesure où elle empiétait sur de bonnes terres agricoles et que la progression démographique de la commune n'a pas été aussi importante que prévu.

## *A.3. Une urbanisation restée limitée*

### *A.3.1. L'urbanisation surtout concentrée près des deux bourgs*

. Jusqu'à aujourd'hui et contrairement aux prévisions du précédent PLU, l'urbanisation est restée limitée, se contentant de boucher quelques « dents creuses » (ainsi le lotissement des Coutures qui, lui, devrait être densément occupé : 70 lots sont ainsi prévus) et de s'élargir ici et là, sur ses marges (par exemple, les Galvauds, sur la RD 87, route de la Saura, pour une surface de 71 ares) où elle ne fait que se rejoindre des zones déjà urbanisées. Ces différentes évolutions concernent autant les deux bourgs

principaux (Surins et Niherne) que les hameaux les plus importants (la Croix-aux-Ladres, Les Malteries...). En revanche, les fermes isolées n'ont pas été touchées par ces mouvements d'urbanisation résidentielle.

Selon le bilan du SCOT, l'urbanisation à Niherne a, de fait, entre 2010 et 2020, touché 4,48 ha, faisant ainsi passer l'enveloppe bâtie de 184 ha 70 en 2010 à 189,18 en 2020, soit 0,45 ha/an. Signalons que le mouvement s'est un peu accéléré entre 2015 et 2020 avec une moyenne annuelle de 0,64 ha/an. Mais ces chiffres moyens sont à mettre en regard avec ceux de la CCIVB (60 ha 92) : autrement dit, la CCIVB a consommé 0,61 ha/an, sachant que ses deux plus grandes communes (de Buzançais et Villedieu-sur-Indre) comptent à elles seules, pour près de la moitié de ces 61 ha.

Année	Enveloppe bâtie à Niherne	Moyenne annuelle
2010	184, 70 ha	0,45 ha/an (2010/2015)
2020	189,18 ha	0,64 ha/an (2015.2020)

Source : SCOT du Pays castelroussin

### A.3.2. Années 2000, l'essoufflement

Il faut souligner que le PLU précédent avait largement revu à la baisse les propositions d'urbanisation évoquées par la P.O.S de 1982 et années suivantes. Elles représentaient alors des surfaces importantes (plus du double à Surins et à Niherne) potentiellement urbanisables, lesquelles, pour une part, ont été construites (route de la Grande Croix à la Croix aux-Ladres, par exemple) tandis que d'autres sont restées agricoles (et le sont encore aujourd'hui). Néanmoins, rappelons que ces propositions avaient été faites à une époque (années 1980) où l'urbanisation battait son plein : en témoigne ainsi la réalisation de lotissements tels celui de la Malterie qui, pour partie, date des années 1980/1990.

### A.3.3. Des prévisions non concrétisées

. Par ailleurs, le précédent PLU avait acté des propositions d'urbanisation encore assez lâches en matière de densité. Depuis, et l'actuel PLU en fait état, le lotissement des Coutures (pour une surface totale voisine de 7 ha) s'est aujourd'hui affiné, viabilisé pour une part et, dans une première tranche, propose une trentaine de lots à bâtir, chacun d'une surface voisine inférieure à 700 m<sup>2</sup>. Or, on sait que les opérations proposant peu de logements à l'hectare consomment beaucoup d'espace pour une production somme toute modérée.

. Pour autant, le PLU précédent avait cartographié quelques zones potentiellement urbanisables ou destinées à des activités économiques et/ou de loisirs. Par exemple, en rive de la RD 943, et en face de la zone artisanale de Villedieu-sur-Indre/Niherne, tout un ensemble de petites parcelles (anciennement des jardins) avait ainsi été retenu ; ou bien au sud du lotissement les Malteries, à l'ouest du hameau de la Grande-Croix. S'ajoute également la zone précédemment évoquée, au sud de Chézeaneuf (d'une surface de 2 ha 87).



Secteur de Chézeaneuf : dans le précédent PLU, la bande en jaune 2AUh était prévue à l'urbanisation. Elle a aujourd'hui été retirée. Sources : PLU 2008 et Google Earth

Dans le PLU actuellement proposé, toutes ces zones ont été retirées de la zone U (à urbaniser) et restent en zone A (agricole). Au total, elles représentent une surface voisine de 23 ha, ce qui est assez considérable. Ce choix s'explique par la nécessité de préserver les zones agricoles et, avec elles, des espaces de respiration ; mais il s'applique également sur une commune dans laquelle la pression démographique est moins forte que prévu. Par ailleurs, dans ses principes et souhaits, le SCOT souhaitait organiser le futur développement de son territoire avec le souci constant de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles (à Niherne, étaient surtout concernés les espaces agricoles).



Sud de la ZAC



#### Sud les Malteries

Dans le précédent PLU, quelques-unes de ces zones agricoles devaient être urbanisées (elles étaient classées en zone 2AU b (sud les Malteries) 1AUI (sud ZA) : elles ne le sont plus aujourd'hui. Sources : PLU 2008 et Google Earth

### **A.4. Forces et faiblesses du PLU ancien, quelques pistes de réflexion**

#### **A.4.1 Le logement locatif à la peine**

- Néanmoins, le logement locatif est resté le parent pauvre. De fait, la location ne semble pas vraiment attirer, ni d'éventuels propriétaires, ni la commune elle-même qui aurait pu la développer plus largement.

Ce sujet doit désormais être mieux considéré dans la mesure où le territoire dispose de logements vacants (à ce jour, 55 ont été recensés) parmi lesquels quelques-uns pourraient, sans doute – à la condition qu'ils répondent aux exigences énergétiques (autrement dit, qu'ils ne soient pas des « passoires thermiques ») et de sécurité par rapport aux voies de circulation - être rachetés et restaurés par la commune puis loués à de nouveaux arrivants. Cette opération aurait l'avantage d'accueillir de nouvelles populations et, avec elles, de favoriser mouvements, échanges et mixité sociale.

Pour autant, les objectifs de production de 11 logements de type HLM tels que prévus dans le SCOT pour la période 2012 – 2026 ne sont pas en passe d'être atteints : pour l'instant, aucun n'est sorti de terre. Il serait donc bon que la commune s'engage dans la voie du logement locatif.

#### **A.4.2. La question de la mixité sociale**

. L'évolution enregistrée au cours des 15 dernières années ne va donc pas dans le sens préconisé par le dernier PLU qui, dans son règlement, insistait sur « les servitudes de mixité sociale » et, notamment, proposait :

- « Des emplacements réservés en application en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ».
- « Des secteurs délimités dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme aurait été affecté à des catégories de logement locatif dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

#### *A.4.3. Un bâti ancien à valoriser*

Par ailleurs, le précédent PLU avait mis en évidence le fait que la commune souhaitait engager une réflexion sur le bâti ancien (notamment dans les deux bourgs de Surins et de Niherne), que l'on peut qualifier d'intéressant, dans la mesure où il reflète l'urbanisme des temps antérieurs (avec la spécificité de leurs matériaux, volumes, encadrements, etc.). Sachant que quelques maisons, actuellement inoccupées, sont recensées dans ces zones (surtout à Surins), il serait bon que dans les années à venir, le PLU poursuive et concrétise cette réflexion en les prenant à son compte (pour d'éventuelles locations). Ce faisant, il sauverait le bâti tout en favorisant la mixité sociale.

#### *A.4.4. Période 2010-2023, une urbanisation a minima...*

Nous l'avons vu, les extensions urbaines prévues à l'époque (zones 2 AUh près de Chézeaneuf, 1 AUb et 2 AUb au sud des Malteries) n'ont pas été réalisées. Ce qui, d'une certaine manière, va dans le sens de « l'essoufflement » démographique enregistré ces dernières années. De fait, et globalement, depuis le début des années 2010, aucun lotissement d'envergure n'a vu le jour sur le territoire, à l'image des Malteries comme des deux hameaux de la Grande Croix et de la Croix aux Ladres, tous les deux situés en bordure de voies communales (ils ont été créés dans la décennie 2000- 2010). Seul, celui des Coutures, prévu depuis près de 20 ans, garde son importance mais il n'a, à ce jour, pas connu de réelle évolution (à ce jour, seuls quelques lots sur les 70 prévus ( 30 dans une première tranche) ayant trouvé un propriétaire, disposent d'un permis de construire et sont donc en passe d'être réalisés dans les mois à venir.

En évitant de proposer trop de sites à l'urbanisation, le PLU de 2008 avait déjà, en quelque sorte, « pris le pouls » de l'époque et suivi la tendance déjà apparue, celle d'un essoufflement démographique. En ce sens, il était allé à contrecourant du P.O.S qui, lui, misait sur un développement urbain beaucoup plus important, notamment près des deux bourgs. Pour autant, avec les zones 2AUh, 1AUb et 2AUb proposées, il voyait large... (pour un total de près de 12 ha).

C'est la raison pour laquelle le présent PLU a voulu encore réduire certaines emprises (cf. supra). Ce faisant, il cherche non seulement à protéger mais encore à valoriser des espaces agricoles et naturels qui font toute l'originalité d'un territoire communal qui, encore de la campagne, n'en est pas moins proche de l'agglomération de Châteauroux ; et pas davantage, il ne souhaite renforcer un quelconque aspect « village dortoir » comme il s'en trouve tant près de quelques grandes villes attractives.

#### *A.4.5 ... Mais une ossature commerciale et de services bien maintenue, voire renforcée*

En contrepoint, et ce sujet est important, via la volonté municipale, le précédent PLU avait insisté sur le développement socio-économique de cette petite commune rurale très proche de Châteauroux, laquelle a su non seulement conserver ses services principaux (dans le domaine médical, les services à la personne, notamment) mais les a aussi renforcés tout en promouvant l'accueil de nouveaux professionnels au cœur même du bourg (coiffeur, architecte, par exemple).

De même, elle a bien entériné et précisé le besoin de loisirs des habitants de la commune en faisant passer le stade de la zone Ub (sous-secteur urbain à dominante pavillonnaire) à la zone Ue (sous-secteur urbain d'équipement public).

## *B) Règles d'urbanisme et nouveaux projets d'aménagement*

### *B.1. Rester vigilant sur les règles d'urbanisme définissant les conditions de l'occupation du sol*

Ces règles définissaient tout ce qui était admis, en termes de construction, de forme urbaine, recul imposé par rapport aux voies de circulation, choix et couleurs des matériaux etc. : elles ont, globalement, été respectées. Cependant, quelques remarques sont à faire :

#### *B.1.1. Les plantations*

- Concernant le sujet des plantations, celles qui avaient été préconisées, notamment le long de la RD 943, n'ont pas été réalisées. Par ailleurs, les végétaux choisis pour agrémenter les maisons nouvelles apparaissent, ici et là, de facture très horticole et répondent rarement à la proposition de préférer des espèces locales toujours mieux adaptées au contexte naturel.



Des plantations non réalisées le long de la RD 943. Source : Google Earth 2021

#### *B.1.2. L'architecture des nouvelles constructions*

Il en va de même des nouvelles constructions dont l'architecture répond davantage aux préoccupations du concepteur, préoccupations qui ne sont pas toujours en phase avec les préconisations urbanistiques et architecturales du PLU.

### *B.1.3 La question des espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés ont été respectés. Ils concernent essentiellement les petits boisements, les plus grands étant *de facto* protégés puisqu'ils entrent dans la rubrique Nf « zone naturelle de forêt ». Les EBC proposés sont, certes, de petite taille mais ils sont importants :

- Ils sont judicieusement placés au milieu de la plaine et tiennent donc bien leur place dans le paysage très agricole de la Champagne berrichonne,
- Certains d'entre eux correspondent à des mardelles boisées : il convient donc de conserver ces dernières comme telles parce qu'elles jouent un rôle essentiel dans la circulation des eaux souterraines,
- Enfin, et surtout dans la partie Champagne berrichonne, ils interviennent grandement dans la Trame verte et bleue (ils servent de refuge pour la faune).

A côté de ces menus boisements, se comptent également quelques haies : leur classement s'explique par le fait qu'elles sont, depuis très longtemps, placées en rupture de pente (par exemple, le talus bordant le chemin au sud des Malteries) ou bien parce que, avec leurs grands arbres (des chênes, notamment), elles sont de grande qualité paysagère (par exemple, dans la partie Brenne, vers les Petites Carbonnières).

### *B.1.4 La suppression du zonage Nfl*

Il est à noter que l'actuel PLU a supprimé le sous-secteur Nfl, présenté dans le précédent document comme une zone naturelle de forêt de loisirs, comportant des enclos de chasse conformes à la réglementation en vigueur. Si ces enclos se maintiennent sur le terrain, il est apparu qu'il n'était pas nécessaire, aujourd'hui, de distinguer les massifs forestiers en disposant des autres qui, eux, restent ouverts et permettent la libre circulation des animaux sauvages. Cette proposition va dans le sens de la Trame verte et bleue qui, pour son efficacité, souhaite que la majeure partie des zones de nature puisse rester accueillante. Par ailleurs, il n'a pas semblé opportun de distinguer les massifs où se pratique la chasse privée.

### *B.1.5 La suppression du zonage Nh*

Ce zonage correspondait aux zones naturelles de hameaux ou d'écarts. Il émanait de l'idée qu'il fallait protéger ces lieux proches des hameaux de toute extension urbaine. Pour autant, il continuait à permettre l'évolution du bâti existant, tout en préservant et en mettant en valeur le caractère patrimonial du bâti. L'actuel PLU supprime ce zonage et le remplace par un autre plus ciblé, sorte de « patate » qui circonscrit les limites de constructibilité des annexes et extensions aux habitations.

## *B.2. Actualiser l'actuel PLU, au plan législatif et réglementaire, prendre en compte les nouveaux projets d'aménagement*

### *B.2.1. Une réelle prise en compte des documents supra-communaux*

Sachant que le précédent PLU avait été approuvé en décembre 2008, il n'avait pas pu prendre en compte un certain nombre de textes (lois et décrets) concernant l'aménagement et l'urbanisme, parus ultérieurement. Notamment, sont concernés le Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le Plan de Prévention des Risques Naturels, la déviation de la RD 943 (qui, si elle vise surtout la commune de Villedieu-sur-Indre, touche également le nord de la commune de Niherne). A son sujet, les études sont terminées et les travaux en cours ; un aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) est également à l'étude sur la partie nord du territoire, concerné par la déviation du bourg de Villedieu-sur-Indre.

Les documents supra-communaux, tels que le SCOT et le SDAGE (2022-2027) ont récemment été réactualisés. Il va de soi que les nouvelles préconisations seront à prendre en compte dans le PLU à venir.

### *B.2.2. Une nouvelle donne : la loi ZAN (Zéro Artificialisation nette)*

Aujourd'hui s'ajoute la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 - dite loi « *Climat et Résilience* » qui vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Concrètement, cette loi doit se traduire par la mise en place du principe de zéro artificialisation nette (ZAN). Notamment, l'article 191 de la loi pose cet ambitieux objectif national qui doit se décliner en deux temps : absence d'artificialisation nette des sols en 2050 et réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix années suivant la promulgation de la loi, soit entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente. De fait, les chiffres sont là : selon une étude du CEREMA, le seul habitat a représenté 68% des nouvelles terres artificialisées (période 2009 – 2019).

Néanmoins, cette loi s'assortit d'un amendement dit « *garantie rurale* », soit un droit à construire 1 ha sur 10 ans et ce, sans condition de densité. Une seule condition : que la commune soit dotée d'un PLU, prescrit et arrêté avant le 22 août 2026. Pour autant, ce droit peut aussi être perçu comme allant favoriser le mitage de l'espace et, ainsi, remettre en cause les objectifs de la politique de lutte contre l'artificialisation.

- *Rechercher le juste équilibre*

Plus précisément, l'article L.101-2-1 vise un nécessaire équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers et, enfin, la renaturation des sols artificialisés. Bien articulés et concrétisés sur le terrain, ces principes peuvent permettre d'atteindre l'objectif fixé du « *zéro artificialisation nette* ».

D'une certaine manière, tous ces principes remettent en cause les formes actuelles d'urbanisation, globalement basées sur la construction du pavillon avec jardin, lui-même considéré comme surface de facto artificialisée. Dès lors, dans ce nouveau contexte, qui acte un changement de modèle, on peut se demander quel est l'avenir d'un schéma qui aura perduré de longues décennies d'autant que le logement

lui-même et les transports obligatoires qu'il génère ont également un impact écologique fort, du fait de leurs nombreuses émissions de carbone.

- *Entre maison individuelle et sobriété foncière*

Il est donc important, avec le nouveau PLU, de bien réfléchir à l'idée de concilier maison individuelle et sobriété foncière. Pour cela, plusieurs pistes devront être étudiées :

- rénover les logements anciens, susceptibles d'accueillir de nouveaux habitants,
- éventuellement, dans les zones déjà urbanisées, mettre en place des formes de densification douce des maisons individuelles qui disposent déjà d'un grand jardin,
- réduire la taille moyenne des terrains à bâtir (elle était, en moyenne française, de 950 m<sup>2</sup> en 2021) logement et jardin compris (lequel serait également plus réduit), sachant que cette idée intéresse une certaine frange de la population qui ne souhaite pas forcément « faire construire » sur une vaste parcelle et, pas davantage, s'occuper d'un grand jardin,
- penser aux sols qui, à ce jour, sont les grands perdants de l'urbanisation. Ils ne doivent plus être considérés comme une ressource illimitée... A contrario, il est important de les conserver pour les nombreux services qu'ils rendent (production d'aliments, filtration de la pluie, conservation de la biodiversité, captation du carbone...).

En posant toutes ces questions, le PLU à venir a pris acte des enjeux liés à l'urbanisation, à la nécessité de ne plus poursuivre exactement un schéma (les zones pavillonnaires, notamment) qui a duré quelques décennies et qui, s'il a permis de loger de nombreuses personnes, n'en connaît pas moins aujourd'hui, quelques limites. Les réflexions désormais ouvertes devraient pouvoir déboucher sur des actions concrètes visant à réhabiliter le bâti ancien, à densifier les zones à urbaniser, etc.

### *B.3 Concilier préservation des espaces agricoles et naturels d'un côté, développement urbain et économique de l'autre*

#### *B.3.1. Les bourgs de Surins et de Nihérne*

Compte tenu de la proximité de l'agglomération castelroussine, il était, côté bourg, tentant de privilégier l'urbanisation et, pour cela, d'empiéter sur les espaces agricoles et naturels. De ce point de vue, les premiers n'ont pas, depuis le début des années 2010, fait les frais de cette évolution, si ce n'est à la marge. D'ailleurs, le PLU s'est surtout concentré sur les « dents creuses », encore agricoles. Mais il est vrai qu'elles constituaient des enclaves dans le tissu urbain : de fait, l'activité de production était potentiellement à la source de nuisances pour les habitants voisins. Néanmoins, rappelons que le lotissement des Coutures constitue la principale de ces « dents creuses » et que son établissement avait déjà été prévu dans les années 2000, soit avant le PLU précédent.

Par ailleurs, la commune s'était montrée soucieuse de développement économique : outre le fait qu'elle a, de ce point de vue, favorisé et renforcé l'attractivité du centre bourg de Nihérne (en attirant de nouveaux commerces et services essentiels), elle est aussi intervenue, de concert avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre, pour valoriser la zone artisanale riveraine de la RD 943 (où 6 ha 45 ont été

investis), laquelle se révèle aujourd'hui très dynamique. Pour autant, des aménagements plus verts (notamment avec plantations...) devraient être encouragés.

### *B.3.2. La vallée de l'Indre*

La vallée de l'Indre\_est, quant à elle, placée en zone Nv (sous-secteur de vallée humide) ce qui, d'une part, va dans le sens de sa préservation en tant que telle (rappelons qu'elle est classée en ZNIEFF et, pour partie, en Natura 2000), d'autre part, évite d'emblée qu'elle ne soit urbanisée. De toute manière, elle est soumise à inondation et fait l'objet d'une protection forte dans le cadre du P.P.R.I. Mais il faut aussi rappeler qu'avec la disparition des prairies, que remplacent désormais la friche et le peuplier, elle est entrée dans un contexte de déshérence agricole, ce qui n'est pas sans incidence sur le paysage.

La concernant, la commune avait émis le souhait de protéger les jardins maraîchers riverains de la rivière, pour la plupart en place depuis longtemps. C'est la raison pour laquelle ils sont placés en zone Nj. Si certains se maintiennent aujourd'hui encore, d'autres sont abandonnés. Ce qui ne l'empêche pas de vouloir, dans ce secteur, privilégier l'installation d'une petite exploitation de type permaculture. Il serait bon que cette opération se réalise, d'autant qu'elle serait certainement appréciée des habitants de l'agglomération castelroussine.

A l'aval du bourg, la commune a souhaité valoriser les anciennes carrières creusées dans la vallée. Elle les a ainsi transformées en plans d'eau communaux dédiés à la pêche et aux. C'est la raison pour laquelle, le secteur est passé en Nvl (sous-secteur de vallée réservé aux loisirs).

### *B.3.3. La Champagne berrichonne*

La Champagne berrichonne est une région de grande culture (céréales et oléagineux, principalement). Elle se trouve donc en zone agricole (A), ce qui se justifie pleinement. Ici, les élus se montrent particulièrement soucieux de lui conserver sa vocation de production et refusent donc de la faire passer en zone U, même sur ses marges.

### *B.3.4. La Brenne*

Côté Brenne, enfin, la question des étangs récents, créés à des fins de loisirs (ce qui explique le zonage de ce secteur en Ne (sous-secteur d'étangs de loisirs) avait été évoquée dans le précédent PLU. S'ils l'ont été à une époque (années 1970/1980) où les autorisations étaient plus faciles à obtenir qu'aujourd'hui, il n'en reste pas moins qu'ils constituent une sorte d'enclave dans le paysage (présence de clôtures, d'accès privés, de cabanes, etc.). Ce faisant, ils ont fait évoluer ce dernier : peu à peu, disparaît l'élevage (voir chapitre agriculture), et avec lui le bocage qui l'accompagne au profit d'un autre paysage, plus largement voué aux loisirs. S'ajoutent aussi friches et jeunes boisements qui, bien souvent, les enserrant et qui, quant à eux, sont dévolus à la chasse. Or, ces nouvelles strates végétales contribuent à brouiller le paysage. Ces phénomènes se sont aggravés ces dernières années. De cette évolution, les élus actuels devraient tenir compte dans l'application de l'actuel PLU.

C'est la raison pour laquelle il est important de maintenir toute cette zone en Np (zone naturelle en prairie), de manière qu'elle puisse sans difficulté, si cela était un jour possible, revenir à sa fonction première qui est l'élevage (au cas où un ou plusieurs éleveurs souhaiteraient s'installer dans le secteur).

#### *B.4 Renforcer les circulations douces pour davantage de cohésion urbaine et de meilleures relations entre quartiers*

Si le précédent PLU avait souhaité œuvrer en ce sens, les actions engagées sont restées minoritaires. Certes, le centre bourg de Niherne s'est étoffé de nouveaux commerces (restaurant, par exemple) et services (surtout dans le domaine médical) mais la municipalité n'a pas vraiment diversifié l'offre d'habitat locatif et de logements sociaux, susceptibles de répondre aux besoins de personnes isolées (de plus en plus nombreuses), âgées ou plus jeunes, de jeunes ménages également.

Or, chaque jour davantage, le sujet des circulations douces revient sur le devant de la scène, notamment au niveau national, comme un fait de société qu'il convient de traiter. D'une part, il vaut pour la mixité sociale et la vie locale qu'il contribue à resserrer (en revalorisant les commerces du centre bourg), d'autre part, il apparaît comme une réponse possible au changement climatique et à la crise de l'énergie. Dans ce sens, favoriser les circulations douces (cheminements piétons et vélo notamment) entre zones pavillonnaires et centre bourg, ne peut être que positif. Cela va aussi dans le sens d'un moindre étalement urbain qui, on le sait, affecte la qualité de la vie.

#### *C) Répondre aux nouveaux enjeux*

Le précédent PLU avait listé une série d'enjeux auxquels il lui semblait important de répondre. Pour une grande part, ces enjeux restent les mêmes, parfois amplifiés, parfois amenuisés. Il n'en reste pas moins qu'il est ici important de les reprendre un à un afin de voir dans quelle mesure ils ont pu être justifiés et de voir, aujourd'hui, comment, sur le territoire communal, ils peuvent parvenir à concilier bien-être et bien-vivre des habitants d'un côté, validité économique, protection et valorisation des paysages et de l'environnement de l'autre, sachant que l'ensemble doit former un tout cohérent. Il s'agit aussi, pour le PLU, de répondre aux principales lois qui le sous-tendent, de se conformer aux différents documents d'aménagement supra-communaux (le SCOT, le SDAGE, etc.) et de se référer aux différents schémas, chartes, diagnostics, plans, etc. déjà en place (par exemple, le plan de Prévention des Risques d'Inondation, Natura 2000, etc.).

Cela dit, plusieurs enjeux avaient été listés dans l'ancien PLU. Il apparaît clairement que les réponses apportées par la commune au cours des 15 années qui viennent de s'écouler (2008-2023) méritent d'être reprises et renforcées : si l'intention est bonne, il n'en reste pas moins qu'elle doit trouver à davantage et mieux se concrétiser sur le terrain.

## *C.1. Les enjeux démographiques*

### *C.1.1 une progression démographique plus faible que prévu*

Le précédent PLU tablait sur une progression démographique beaucoup plus forte qu'elle ne l'a été en réalité : de fait, il prévoyait 1717 habitants à l'horizon 2020 (à cette date, ils ne sont en réalité que 1583, soit un déficit de 8%) et, pour la commune, cette progression devait lui permettre de conforter son rôle de petit pôle urbain (en lien avec la commune limitrophe de Villedieu-sur-Indre). Pour cela, il tablait sur l'accueil de nouvelles populations lesquelles, loin s'en faut, n'ont pas toutes été au rendez-vous.

Plus grave, la population déjà vieillissante en 2008 (23,7 % ont plus de 60 ans) l'est encore davantage en 2020 (le pourcentage est passé à 29,6 %). Ces chiffres sont d'ailleurs corroborés par la fréquentation de l'école primaire de Niherne, dont les effectifs sont à la baisse, depuis au moins 2016. Cette population sera bientôt rattrapée par la classe d'âge 40-59 ans qui, bien souvent, est installée depuis longtemps à Niherne où elle y « a fait construire » (c'est elle qui, bien souvent, vit dans les lotissements périphériques). Or, les enfants de cette classe sont en passe de décohabiter, déjà partis vers d'autres horizons.

Se note également une forte proportion de personnes vivant seules (veuves/veufs, divorcés...) auxquelles, de plus en plus, s'ajoutent des familles monoparentales, les unes et les autres occupant parfois de grands logements (cf. supra, diagnostic territorial). Soulignons que, dit de société, ce phénomène tend aujourd'hui à partout s'amplifier et pas seulement dans les grands centres urbains.

### *C.1.2 Des ménages peu nombreux*

Le précédent PLU avait misé sur une augmentation de 90 nouveaux ménages entre 2008 et 2020. Or, si on la rapporte à celle, timide, de la population générale, on constate que cette augmentation n'a clairement pas eu lieu : rappelons qu'en 2019, sont recensés 1583 habitants contre 1562 en 2008 : le gain n'a été que de 21 habitants... donc loin des 90 ménages espérés.

En conséquence, la construction de nouveaux logements, plutôt faible, a suivi cette molle progression démographique. Et l'actuel PLU tient compte de cette évolution (cf. supra). Pour autant, au regard de la situation géographique intéressante de la commune (près de la ville mais en pleine campagne), il existe une demande potentielle qui ne doit pas être sous-estimée.

Dans ce contexte et pour répondre aux enjeux démographiques affichés, il importe que la commune fasse preuve d'attractivité, notamment en direction de nouveaux jeunes ménages. Ce faisant, elle favorisera la mixité intergénérationnelle ainsi que le renouvellement de la population, deux éléments forts sans lesquels l'économie comme la vie socioculturelle locale ne sauraient progresser et encore moins s'améliorer.

## *C.2 Les enjeux du logement*

### *C.2.1 Entre logements neufs et logements vacants*

Le parc actuel de logements se caractérise par du « neuf » construit en périphérie, accolé à de « l'ancien », situé quant à lui dans les deux principaux bourgs (et quelques grands hameaux adjacents). Or, si l'on fait abstraction du lotissement des Coutures et de quelques nouvelles constructions plus éparses, ce « neuf » (qui ne l'est plus tout à fait...) date surtout des décennies précédentes. Il présente la caractéristique d'être établi sur le modèle pavillonnaire.

Au cours de la décennie 2010, le parc de logements s'est donc peu étoffé (cela, en lien avec l'essoufflement démographique et le vieillissement de la population, déjà évoqués). Par ailleurs, ces logements sont majoritairement aux mains de leurs propriétaires : ce qui revient à dire que la location comme le logement social ne sont guère représentés à Niherne. Ce sujet ne semble pas avoir retenu l'attention de la municipalité alors que d'une part, la société est en demande et que d'autre part, le territoire possède un certain nombre de logements vacants susceptibles d'être restaurés, voire rachetés par la collectivité afin d'être transformés en logements à louer (à caractère social, collectif ou non).

### *C.2.2. Mieux valoriser le bâti ancien*

Autrement dit, le parc ancien, important (surtout dans les deux bourgs où se concentrent commerces et services) pourrait être mieux valorisé. L'avantage d'une telle opération serait triple : elle permettrait de redresser et de restaurer un bâti ancien, plutôt intéressant (si, cependant, il n'est pas trop mal en point), de le rendre plus attrayant qu'il ne l'est, de redynamiser les centres et, enfin, de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, ce qui advient moins souvent dans des lotissements relégués à la périphérie. Mais cette proposition revient aussi à reconsidérer l'urbanisme des deux bourgs, pas toujours bien adapté aux évolutions actuelles (par exemple, l'étroitesse des trottoirs n'est pas toujours engageante pour le piéton).

### *C.2.3. Favoriser le logement social et le logement locatif*

Dans ce contexte, décidé il y a maintenant près de 20 ans, le lotissement des Coutures a une carte à jouer ; avec lui, quelques terrains épars dans les deux bourgs, également susceptibles d'être lotis. Notamment, parmi les 82 lots, la municipalité avait prévu d'en destiner quelques-uns à la construction de logements locatifs. Emis dans le précédent PLU, ce vœu devra, dans celui à venir, se concrétiser absolument.

Pour autant, le rythme moyen de créations prévues (soit 10 à 12 logements par an pendant 12 ans) ; plus encore, la diversification de l'offre, en faveur du logement social et locatif, en faveur, également, de la réhabilitation de maisons anciennes : toutes ces opérations susceptibles et bienvenues comme alternatives à la maison neuve individuelle - très présente à Niherne - sont loin d'avoir été actées et concrétisées sur le terrain.



Dans le bourg de Surins, un bâti ancien pouvant être réhabilité.

### C.3. Les enjeux socio-économiques

#### C.3.1. Résidence et mobilité obligée

La population de Niherne se compose, pour une grande part, de salariés (à 90%) travaillant hors de la commune. Il s'agit notamment d'ouvriers (mais de moins en moins), de professions intermédiaires et d'employés évoluant dans différentes structures, publiques ou privées. Dans ce contexte, les migrations pendulaires sont importantes et, avec elles, les interdépendances vis-à-vis de l'agglomération castelroussine. Ce qui, à l'évidence, affirme la fonction résidentielle de la commune de Niherne.

Il est indéniable que les commerces se concentrent très majoritairement à proximité de la ville de Châteauroux. Ce qui oblige les habitants de Niherne à la mobilité.

Cette fonction résidentielle est à relier à la mobilité (parc automobile privé, réseau de transports en commun, notamment). Car elle a, pour corollaire, d'importants déplacements pendulaires, réalisés en voiture particulière, beaucoup moins sur la base du collectif (cars, covoiturage, même si ce dernier tend à se développer : c'est d'ailleurs pour répondre à la demande que la municipalité a installé une aire de covoiturage près du stade). Mais, *a contrario*, les ménages ne disposant pas de voiture sont exclus de cette mobilité.

De fait, si les axes Tours-Châteauroux et Châtelleraut-Châteauroux existent (2 lignes de cars scolaires et une ligne d'autocar TER Centre (REMI) pour 6 passages par jour avec arrêt seul à Surins), ils n'en sont pas moins insuffisants au regard de la population privée de véhicule personnel.

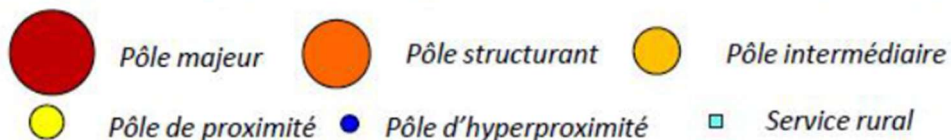
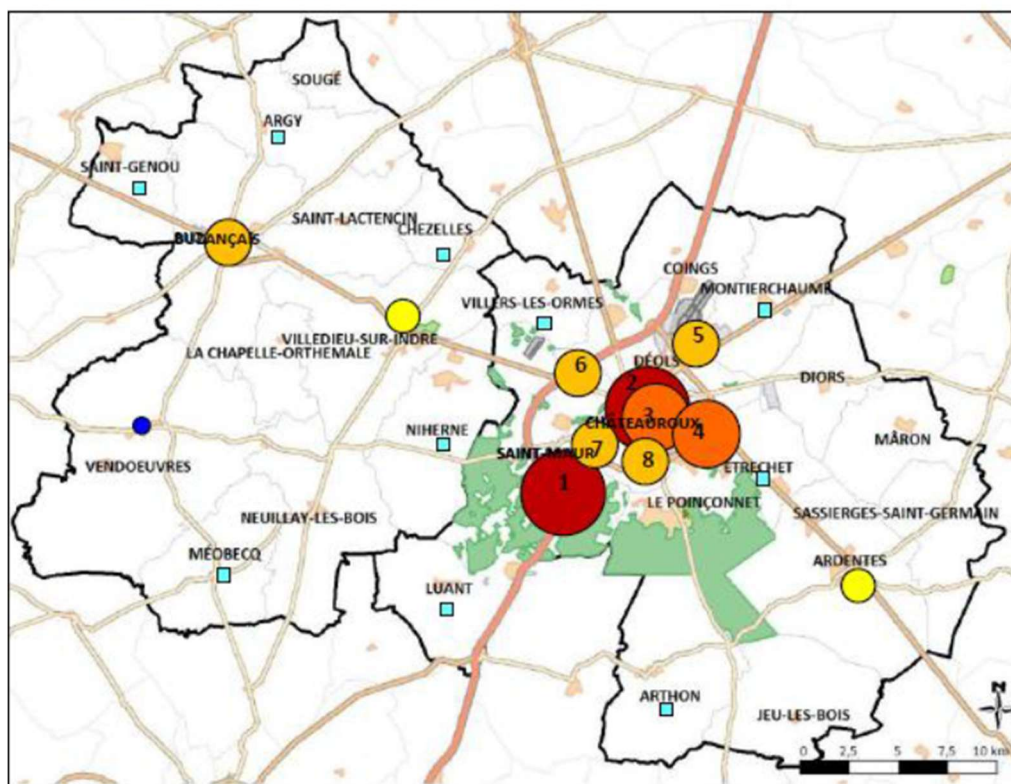
Il semble donc important de favoriser le développement de modes de déplacements autres que le véhicule personnel d'autant qu'il est aujourd'hui largement mis en cause dans un contexte de changement climatique (étant responsable de nombreuses émissions de GES et autres polluants).

### C.3.2. Une économie de proximité à maintenir

Au sein du Pays castelroussin, la commune de Niherne pèse peu au plan économique. Exception faite de la zone artisanale – très dynamique - située au bord de la RD 943 et en partenariat avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre, les entreprises locales sont peu nombreuses et, surtout, de petite taille, largement dominées par les commerces et les services de proximité.

En revanche, la commune de Niherne peut se réjouir de ces atouts, puisque, avec eux, elle a la capacité d'offrir à sa population des biens matériels et immatériels, du moins de première nécessité, qui peuvent se trouver sur place, sans que l'on ait besoin d'aller les chercher ailleurs. Ce qui, d'une certaine manière, lui permet de la retenir et, surtout, de satisfaire les personnes qui ne disposent pas de moyen de locomotion personnel.

Le maillage commercial du territoire du Scot



### *C.3.3. L'agriculture en devenir*

Au plan agricole, il importe de noter le vieillissement des agriculteurs, pas toujours assurés d'avoir un successeur, l'agrandissement continu des exploitations, la tendance marquée au développement des cultures annuelles (céréales, oléo-protéagineux) au détriment de l'élevage (désormais cantonné – et, de plus, raréfié - dans la seule partie Brenne). Si, au moins en Champagne berrichonne, l'agriculture va se maintenir, probablement sur un mode très productif, elle risque, en revanche, de régresser, si ce n'est de disparaître en Brenne. Avec elles, peu à peu, disparaissent également ces caractéristiques qui ont longtemps prévalu : exploitations de taille moyenne, présence de quelques élevages, maintien d'un paysage diversifié où se juxtaposent le bocage de Brenne, de grands et de plus petits bois, les vastes parcelles de la Champagne berrichonne...)

Le PLU actuel doit donc mettre l'accent sur les enjeux socio-économiques listés dans le précédent, à savoir l'accueil de nouvelles activités génératrices d'emplois, le maintien du tissu commercial de proximité ainsi que la protection de l'activité agricole et ce, dans toutes ses facettes (labours mais aussi prairies). Si la municipalité a su se montrer volontaire pour les deux premiers (et elle l'a montré en aidant à monter un restaurant au centre du bourg de Niherne), il lui est un peu plus difficile d'agir sur le dernier dans la mesure où la dynamique agricole lui échappe quasi totalement. Sauf à proposer des terrains pour accueillir de petites exploitations de type maraîchage, elle ne peut, à elle seule, intervenir sur le marché des terres en Champagne berrichonne et pas davantage relancer l'élevage en perdition dans la partie Brenne. Mais, en plaçant cette zone en Np (zone naturelle de prairies) plutôt protectrice de l'activité élevage, elle a le mérite de se montrer consciente de ces enjeux forts.

## *C.4. Les enjeux socioculturels*

### *C.4.1. La ville de Châteauroux, très proche*

Comme dans de nombreuses communes périurbaines, la population de Niherne qui, pour une bonne part, travaille dans l'agglomération castelroussine, a pris l'habitude d'effectuer ses achats sur son lieu de travail ; par ailleurs, davantage diplômés et une fois leurs études terminées, les jeunes sont enclins à quitter la région et à chercher ailleurs des emplois qualifiés. De plus en plus, ils trouvent ces emplois dans le secteur tertiaire, davantage à la ville qu'à la campagne, même si le développement du télétravail, aujourd'hui acté, peut faire évoluer cette tendance.

Pour autant, la commune sait retenir une frange de sa population en lui offrant des activités de loisirs de proximité, tant dans les domaines sportifs que culturel. Forte de ses différents équipements, de ses associations dynamiques, elle dispose là d'atouts importants qu'il conviendrait d'encourager et de renforcer.

### *C.4.2. Encourager les loisirs de proximité*

Il faut souligner que ces services et équipements de proximité sont en rapport avec la « personnalité » de la commune, à savoir sa taille, sa proximité de l'agglomération de Châteauroux, son environnement naturel, très prégnant.

Pour autant, ils pourraient être davantage développés, sachant que la demande « nature » a ses adeptes, que le sport comme la culture attirent toutes les classes d'âge. Par exemple, la création de sentiers de randonnée, invitant à se promener loin du bourg (par exemple autour des bois et prairies – du moins, ce qui en reste – de la Brenne) pourrait être intéressante d'autant que le territoire de la commune dispose d'un certain nombre de chemins ; idem dans la vallée de l'Indre, près des étangs communaux qui ont cet avantage de se positionner au cœur même du bourg de Niherne.

Par ailleurs, toutes les tranches d'âge étant bien représentées (même si celle qui regroupe les personnes âgées est plus importante), il est possible de les retenir en leur proposant des activités qui leur correspondent : les demandes des adolescents ne sont évidemment pas les mêmes que celles de leurs aînés. Des équipements tels que la piscine ou des salles destinées au théâtre sont, dans ce domaine, très importants. Même si le projet de gymnase en bordure de la RD 943 étudié en collaboration avec la commune voisine de Villedieu-sur-Indre n'a pas vu le jour (il aurait eu l'inconvénient de consommer de bonnes terres agricoles), il n'en reste pas moins que de nouveaux équipements pourraient émerger, susceptible d'intéresser et de retenir, au moins un temps, toutes les franges de population, y compris les plus jeunes. Et dans ce domaine, le volet « nature » a une carte à jouer.

## **C.5. Enjeux paysagers et urbanistiques**

Les trois grandes entités paysagères reconnues (Champagne berrichonne, vallée de l'Indre et Brenne) sont aujourd'hui touchées par quelques évolutions dont il importe d'être conscient et de tenter d'y remédier, via le PLU.

### *C.5.1 La Champagne berrichonne*

Nous l'avons déjà dit, la Champagne berrichonne vaut surtout par ses grands espaces cultivés (céréales, oléo-protéagineux, essentiellement). Au nord de la RD 943, elle va subir l'entaille de la déviation de Villedieu-sur-Indre, entaille qui sera visible et, certainement, source de nuisances sonores et olfactives. Elle bénéficie également de la zone artisanale proche de la route, laquelle a empiété sur ses espaces agricoles. Ici, davantage de plantations pourraient être réalisées, de manière à mieux étoffer le bâti nouveau ; de même, au plan des couleurs, les constructions gagneraient à être harmonisées.

Il importe donc, au niveau du PLU, de bien veiller à ce que ces deux grandes infrastructures se fondent le mieux possible dans le paysage et soient, sur ces deux sujets (végétation et bruit), bien accompagnées.

Au sud du bourg de Niherne, les quelques fermes encore en activité se mêlent à des corps de bâtiments, autrefois agricoles, mais aujourd'hui affectés à d'autres activités. Dans un cas comme dans l'autre, ils se voient parfois de loin (ainsi la ferme du Tecq), parfois s'encastrent dans les bois (ainsi le domaine de Tilly). Pour autant, il s'agit souvent de bâtiments anciens, qui possèdent une histoire, un certain charme et, même s'ils ont, au fil du temps, été flanqués de hangars nouveaux, ils n'en sont pas moins de facture régionale. Quelle que soit leur avenir (sera-t-il encore agricole ?), il importe de les conserver et de les restaurer dans « l'esprit des lieux ». Il importe également de conserver les boisements qui les côtoient, notamment les quelques alignements déjà signalés (par exemple, La Garenne, Morclaise, le Tecq) ainsi que les parcs de ces anciennes fermes en les classant en Espaces Boisés classés.

Par ailleurs, les boisements visibles ici et là créent, dans l'espace cultivé, des ruptures bienvenues qu'il importe absolument de conserver. Ils sont également importants en tant que corridors et réservoirs de biodiversité dans le cadre de la Trame verte et bleue.

### *C.5.2 La vallée de l'Indre*

La vallée de l'Indre apparaît comme un long ruban vert qui, par sa morphologie, a l'avantage de couper la Champagne berrichonne et, ce faisant, d'apporter un peu de diversité. Hier vouée à la prairie, elle est aujourd'hui, davantage gagnée par le peuplier (souvent planté en timbre-poste) et la friche dans laquelle se fondent les anciennes carrières de sable, désormais délaissées. Il importe donc que la vocation prairie soit, le plus possible, maintenue ; dans ce contexte, que la politique Natura 2000 apporte une contribution maximale, seule susceptible, à ce jour, d'aider à la fois les éleveurs encore en place et de préserver la biodiversité inféodée à ces prairies reliques.

A côté, les petits jardins maraîchers qui, ici et là, bordent la rivière doivent également être conservés, voire renforcés (via l'éventuelle installation de jeunes agriculteurs). A leur manière, ils apportent de la vie (par la présence de leurs propriétaires), de la diversité paysagère (dans la mesure où ils tranchent avec les parcelles de peupliers) et de la biodiversité (puisque, sur des petites surfaces, ils font coexister des productions différentes).

Ce qui n'empêche pas que le volet « public » soit maintenu, voire développé : notamment, avec les petits étangs de pêche qui ont succédé aux anciennes carrières (à l'aval du bourg de Niherne), avec les cheminements spécialement créés près de l'eau ainsi que les infrastructures sportives (piscine, notamment). Il est important que la population locale s'empare de cette vallée, dès lors que la municipalité y aura mis les moyens pour devenir propriétaire de quelques parcelles, les aménager en conséquence, puis les offrir au public. Les opérations déjà entreprises doivent ainsi être poursuivies.

### *C.5.3 La Brenne*

La Brenne a, au cours des dernières décennies, connu une profonde évolution dont la moindre n'est pas la construction de petits étangs destinés aux loisirs. Avec la friche en plein développement, ils ont pris la place des prairies traditionnelles, aujourd'hui délaissées. Par ailleurs, ces petits étangs (pas toujours bien positionnés dans un contexte géographique) tendent à « vivre leur vie », à se soustraire aux regards extérieurs. Ici, en lien avec l'étang de Grandeffe que borde un chemin communal, il pourrait être intéressant d'ouvrir quelques autres petits sentiers de randonnée et de découverte.

Sur un autre registre, il serait également intéressant d'éviter l'enrésinement qui tend à se développer. D'une part parce qu'il est monotone et qu'il acidifie le sol, d'autre part parce que, dans un contexte de changement climatique avéré, il est notoire qu'il ne trouve pas toujours sa place dans la politique de reboisement d'autant qu'il est sensible à la sécheresse et au risque incendie.

#### *C.5.4 Les deux bourgs*

Les deux bourgs de Surins et de Niherne possèdent des caractéristiques architecturales de grande valeur, même s'ils appartiennent davantage au registre vernaculaire que grandiose. Mais, historiquement, ils tiennent leur place et possèdent un charme indéniable. C'est la raison pour laquelle il importe de veiller aux transformations et modifications à venir des habitations, de s'intéresser de près aux aménagements professionnels (hangars, ateliers...).

Sur un autre registre, il importe de veiller à protéger mais aussi à valoriser les nombreux puits présents (notamment à Surins), de poursuivre le travail d'enfouissement des réseaux et d'être attentif aux limites urbaines. Il importe aussi de veiller à la qualité des cheminements piétons (les trottoirs, notamment) les plus facilement empruntés.

Avec ses arbres et ses parkings aérés, la place centrale du bourg de Niherne que chapeaute l'église, apparaît très accueillante d'autant qu'elle dessert utilement un grand nombre de services (services publics et médicaux) et commerces de proximité.

Par ailleurs, outre le lotissement des Coutures en voie de réalisation, les quelques « dents creuses » repérées pourraient être mises à profit pour densifier le tissu urbain et, davantage encore, pour privilégier des implantations d'intérêt collectif (logements sociaux, équipements publics légers...).

De même, concernant les extensions pavillonnaires situées en périphérie (par exemple, le lotissement des Malteries), des recommandations pourraient être préconisées pour homogénéiser les clôtures (préférer le végétal local et éviter les matériaux de facture industrielle), pour effacer les réseaux extérieurs. Ici et là, les limites avec la zone agricole sont trop nettes et mériteraient d'être atténuées par des plantations nouvelles, plus diffuses.

Enfin, s'ils restent modestes, les éléments du patrimoine vernaculaire local, méritent d'être non seulement inventoriés mais encore restaurés. Notamment, les vieux puits que l'on peut observer à Surins méritent d'être valorisés, comme le témoignage d'un quotidien aujourd'hui dépassé mais hier très prégnant. Et qui n'est pas sans charme...

#### *C.6. Les enjeux liés à l'eau, au sous-sol, à l'air et à l'énergie*

Sur ce sujet, le PLU précédent avait listé un certain nombre d'enjeux qui restent d'actualité (lorsqu'ils n'ont pas connu d'évolution négative).

Pour autant, le contexte global a changé, avec des modes de consommation d'eau et d'électricité parfois revus à la hausse, de sécheresse récurrente et de plus en plus sévère, de chaleurs extrêmes.

### *C.6.1. La ressource en eau*

Concernant la ressource en eau, les nappes souterraines souffrent et s'épuisent, surtout lorsque l'irrigation les sollicite, tandis que les deux principaux cours d'eau vivent des périodes d'étiage compliquées ; parfois des pollutions ont lieu, affectant la vie piscicole.

A contrario, les inondations ne sont pas rares dans la vallée de l'Indre (d'où le PPRI en cours). Mais elles ne durent pas dans le temps et n'ont qu'un impact faible sur la recharge des nappes profondes. Il va de soi que, sur le sujet de l'eau en général, les constructions nouvelles seront à regarder de très près.

A côté, les plans d'eau créés dans les années 1970 (dans la partie Brenne) ne connaissent pas toujours un approvisionnement en eau adéquat (car ils ne sont pas toujours bien situés) ; de même, les prairies qui tamponnent les arrivées d'eau tendent à s'amoinrir ce qui, là encore, joue sur la nappe d'eau souterraine.

L'assainissement collectif, développé dans les zones les plus urbanisées, voisine avec l'assainissement individuel, cantonné quant à lui dans les fermes et hameaux plus éloignés des deux centres principaux. Sur ce sujet, les règles proposées doivent être bien comprises et suivies de manière à éviter tout accident (pollution, notamment). A Surins, compte tenu de la légère déclivité que connaît le bourg, la question des eaux pluviales doit être attentivement suivie.

### *C.6.2. Les autres enjeux*

- *L'aléa gonflement des argiles*

Concernant le sous-sol, les sécheresses enregistrées ces dernières années, aggravent l'aléa gonflement des argiles, patent dans certains secteurs. Ici, en matière de construction et/ou de restauration de bâtiments, une grande vigilance s'impose.

- *La qualité de l'air*

La qualité de l'air est, quant à elle, soumise aux activités humaines. Notamment, le territoire communal subit la circulation de la RD 943 (qui, bientôt sera complétée par la déviation) ainsi que la proximité de l'A20. Si le transport des marchandises transitant par cette voie ne dépend pas de la municipalité de Nihérne, cette dernière peut, en revanche, intervenir d'une part sur le déplacement de ses habitants (migrations pendulaires) et limiter ainsi, même modestement sur le taux de NOx, d'autre part engager une réflexion sur les activités recensées sur son propre territoire que l'on sait être sources de pollution au SO2 (chauffage dans les résidences, pesticides agricoles, notamment).

Sur le même registre, une attention particulière doit être portée sur les risques liés aux installations industrielles (ICPE, notamment) réputées dangereuses.

- *L'énergie*

Dans le domaine de l'énergie, la crise récente a montré les limites de certains moyens de chauffage (au gaz, au fioul) et, a contrario, le grand potentiel de l'énergie « propre », à savoir l'électricité – à condition qu'elle soit produite par le vent ou l'énergie solaire. Ce qui suppose des éoliennes (ce que refuse la commune) ou des champs photovoltaïques, lesquels ne pourront pas être positionnés comme une simple culture de céréales. Pour l'instant, la question est posée et fait l'objet de réflexions dont le

PLU doit impérativement se saisir. Il sera également nécessaire que la commune se positionne dans le cadre de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération énergétique. Cette loi entend préserver le pouvoir d'achat des Français et la compétitivité des entreprises, défendre l'indépendance industrielle, énergétique et politique de la France et lutter contre le dérèglement climatique. Pour cela, elle prévoit :

- . En concertation avec les élus locaux, de planifier le déploiement des énergies renouvelables dans les territoires. Les collectivités locales deviennent ainsi partenaires de la transition énergétique, dans la mesure où elles sont capables de définir elles-mêmes les zones dédiées à l'accélération des énergies renouvelables,

- . De simplifier les procédures d'autorisation des projets d'énergies renouvelables,
- . De mobiliser les espaces déjà artificialisés pour le développement des énergies renouvelables,
- . De partager la valeur des projets d'énergies renouvelables avec les territoires qui les accueillent.

Ici, les énergies solaire (via des panneaux photovoltaïques en plein champ ou sur toit) et éolienne sont concernées.

### *C.7 Les enjeux liés aux milieux naturels*

Par sa situation géographique (Champagne berrichonne, vallée de l'Indre, Brenne), la commune de Niherne a la chance de disposer de milieux naturels différents, mais complémentaires et donc, d'une biodiversité, à chacun d'eux originale. Les terres agricoles, bien cultivées, voisinent avec des prairies humides (de la Brenne, de la vallée de l'Indre), des étangs, des boisements divers, grands et petits, des friches et des fourrés, des haies, de beaux alignements d'arbres et quelques talus.

A ce titre, cette qualité est depuis longtemps reconnue (ZNIEFF) et, tant que faire se peut, protégée et/ou valorisée (Natura 2000, Espaces boisés classés, Trame verte et bleue...).

Tous ces éléments doivent être maintenus, et mieux encore valorisés : tels sont les enjeux principaux listés dans le PLU et qui, notamment, passent par la préservation des prairies de la vallée de l'Indre et de la Brenne, des corridors écologiques (haies, talus, chemins herbeux), lesquels permettent la circulation des espèces.

Plus largement, elle passe aussi par une réflexion visant à éviter le mitage urbain, lequel tend à désorganiser ces corridors, par le maintien de l'activité élevage (laquelle permet d'entretenir les prairies naturelles, sources de biodiversité), par le contrôle de la plantation de peupliers dans les vallées et de conifères (surtout dans la partie Brenne), arbres trop monotones qui tendent à banaliser les milieux, par le maintien des boisements les plus anciens ou dispersés dans la plaine car ils jouent un rôle important dans la Trame verte et bleue. C'est la raison pour laquelle certains ont été classés en EBC.

## II - JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

### A) Urbanisation, un diagnostic prospectif

#### A.1. Des logements en proportion de la population attendue

Depuis le début des années 2000, la population évolue faiblement à Niherne, en tous cas, pas au même rythme que celui des 3 décennies précédentes. Pour s'en convaincre, il suffit de rappeler les chiffres suivants :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	1 091	1 103	1 319	1 504	1 484	1 562	1 545	1 583
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	25,4	25,7	30,8	35,1	34,6	36,4	36,0	36,9

Source : INSEE, recensement de la population

De fait, depuis le début des années 1990, se note une stagnation certaine de la population puisque, depuis cette époque, elle n'a gagné que 79 habitants soit 4 habitants par an contre 413 pour les 22 années précédentes (soit un gain de 19 personnes par an). L'embellie a donc eu lieu à cette période, essentiellement due à l'installation de nouvelles familles (le solde migratoire est alors positif, ce qui n'est plus le cas à partir de 1990. Ce phénomène est corroboré par la forte urbanisation (sous forme de lotissements, essentiellement), enregistrée au cours de ces années.

Mais, depuis, l'évolution n'est plus la même. Ce qui remet en cause les prospectives, très optimistes, que le dernier PLU avait envisagées. Sur la base de ces chiffres et des données sociologiques, quelques projections peuvent être faites pour les années à venir, qui concernent tant la population déjà en place que celle potentiellement à venir.

Plusieurs éléments sont ici, à prendre en compte, potentiellement contradictoires. Pêle-mêle :

- . A la campagne, dans un environnement relativement naturel, la commune de Niherne est attrayante ; cependant, elle n'est pas la seule, ni dans la CCIVB, ni sur le pourtour de l'agglomération castelroussine, à présenter de semblables caractéristiques rurales,
- . Le desserrement des ménages milite moins pour une croissance de la population que pour celle des logements. Pour autant, de ce point de vue, le nombre d'occupants par maison est de 2,25 en cela supérieur à celui du département de l'Indre (qui est de 2,02). La commune reste donc encore attrayante,
- . Néanmoins, dans un contexte de renchérissement de l'énergie et de transports en commun peu développés, elle peut, à l'inverse, se montrer moins attractive pour de nouvelles populations,

Il est possible d'effectuer des projections en se basant sur les chiffres de l'évolution de la population en partant de 1990.

Depuis cette date, deux périodes sont à distinguer :

Depuis 2008 (soit un pas de temps de 11 ans) et période 2010-2021 (soit un pas de temps de 10 ans), 2021 étant la dernière année ayant fourni des statistiques).

Le tableau joint résume cette évolution (cf. P.A.D.D.)

Année	1999	2010	2015	2019	2021
Nombre d'habitants	1484	1551	1604	1583	1493
Variation		+ 67	+ 53	- 21	- 90

En l'espace de 26 ans (1999- 2015), le gain de population a été de 120 habitants soit 4,6 habitants/an. (0,3% par an)

Entre 2015 et 2021, la baisse de la population a été de 111 habitants, (soit 18,5 habitants/an, ou encore 1,15%/an). Autrement dit, en seulement 6 ans, la population est quasiment revenue à son niveau de 1999 (gain et baisse s'annulant quasiment). Il faut donc s'interroger sur ce décrochage, intervenu à partir de 2015 (qui, alors, avec 1604 habitations, était au maximum de sa population). Clairement, depuis cette date, la population locale se trouve, en nombre d'habitants, sur une pente descendante. Ces chiffres sont à mettre en relation avec la consommation de l'espace.

En 2019, la commune avait perdu 21 habitants par rapport à 2015 puis, en 2021, 90 habitants supplémentaires sont venus s'ajouter, soit un total de 111 habitants en l'espace de 6 ans.

La démographie est donc à la peine et, dans le contexte actuel, on peut à juste raison se demander si cette tendance ne va pas se poursuivre dans les années à venir. Ce qui, bien sûr, n'est pas sans incidence sur la demande en logements. De ce point de vue, l'analyse de la consommation récente de l'espace, via les demandes d'autorisation de permis de construire, est éloquent.

## *A.2 La consommation récente de l'espace : 2011 -2023*

### *A.2.1. Consommation récente de l'espace : les données brutes*

L'analyse de la consommation d'espace est basée sur la liste des autorisations d'urbanisme accordées entre début 2011 et fin 2021, période choisie afin de caler aux dates de mise en œuvre du ZAN. Cette liste a été fournie par la mairie. Durant ces 11 années, le nombre annuel d'autorisations d'urbanisme a été le suivant :

Année	Autorisation d'urbanisme (nombre)
2011-2013	37
2014	11
2015	7
2016	10
2017	6

<b>2018</b>	<b>8</b>
2019	8
2020	7
2021	5
2022	8
2023(Jusqu'au mois de mars)	2

Notons que les 10 permis de construire accordés en 2022 et début 2023 ne sont pas pris en compte dans la synthèse qui suit et ce, afin de coller à l'apparition de la loi ZAN.

### *A.2.2. Consommation récente de l'espace : une analyse détaillée*

Sur ces 109 demandes s'autorisation d'urbanisme :

- 21 concernent la construction d'une maison individuelle soit 19,2%. L'une d'elle figure dans la première tranche du lotissement des Coutures (demande faite par la commune de Niherne). Soulignons cependant que ces chiffres ont été arrêtés en mars 2023 (depuis, 2 nouveaux permis de construire ont été accordés sur ce même lotissement).

- 15 concernent la construction d'un garage soit 21%,
- 5 concernent la construction d'un hangar soit 7%,
- 6 concernent la construction d'un bâtiment (industriel ou agricole) soit 8,3%,
- 2 concernent la transformation d'une grange en maison d'habitation,
- 10 concernent des aménagements ponctuels (véranda, pool house, pergola...) soit 14%,
- 11 concernent des extensions soit 15,3%,
- 7 concernent des aménagements et/ou restauration de bâtiments existants soit 10%.

- 28 sur 37 restent indéfinis (ils sont de la période 2011/2013), les 9 autres concernant la construction de maisons d'habitations.

Cependant, parmi ces autorisations, 17 (soit 23%) sont écartées car elles ne consomment pas directement de nouvel espace (création de véranda, de pergola, restauration ou transformation d'un bâtiment ...) étant réalisées sur des parcelles déjà bâties. Par ailleurs, la consommation de l'espace à usage d'habitation ne concerne que 25 demandes (construction proprement dite, extension) soit 35%, le reste (26) étant dévolu à des locaux professionnels et à la construction de garages. Autrement dit, les demandes sont à près de 80% liées au secteur habitation.

En termes de consommation d'espace, les calculs font état de 6, 7 ha sur la période 2011-2021, pour la seule construction à visée habitation. Le reste revient aux activités économiques (bâtiments agricoles (3,1 ha) et industriels (4 ha)). Notons que la surface consommée par l'habitat (6,7 ha) est légèrement inférieure aux deux autres activités réunies (agricole et industrielle : 7,1 ha à elles 2)

En revenant au premier chiffre donné (25 demandes concernant la construction d'une maison individuelle), on constate bien qu'il apparait bien en deçà de celui qui prévalait dans les décennies précédentes (rappelons que 234 logements avaient été construits entre 1970 et 1990 (soit une moyenne

de 13,5 logements par an) puis 169 entre 1990 et 2015. (source INSEE voir supra). Car, étalées sur 13 ans, ces 25 nouvelles demandes donnent une moyenne de 1,6 par an. On est donc loin des chiffres recensés lors des décennies précédentes...

Par ailleurs, le précédent PLU (de 2008) évoquait 7 constructions neuves par an (soit 42) sur la période 2000-2005. Calculés sur la base des permis de construire, ces chiffres témoignaient déjà d'un léger ralentissement par rapport à la décennie précédente, au marché immobilier plutôt tendu, il est vrai. Mais, depuis, les demandes de permis de construire apparaissent encore en baisse.

De fait, pour la période 2011-2021, 2 permis de construire ont, en moyenne, été accordés chaque année... Largement revu à la baisse et démentant les prévisions précédentes, ce chiffre témoigne donc bien d'un net ralentissement de la construction par rapport aux décennies précédentes (cf. supra diagnostic territorial), évidemment en lien avec l'érosion démographique entrevue. Et ce, même en ajoutant les 9 qui concernent des transformations de bâtiments déjà existants. Même si les dates (pas de temps étudiés) ne correspondent pas tout à fait, on reste loin des prévisions du PLH CCVIB qui, pour la période 2012 – 2018, prévoyait 42 logements soit 7/an (source : bilan du SCOT, 2022).

### *A.2.3. Une baisse significative de la construction*

Le dynamisme de l'urbanisation, évoqué dans le précédent PLU de 2008, semble donc, pour l'heure, avoir largement baissé en intensité. Notons que, depuis 2020, ces demandes se sont encore légèrement tassées (30% de demandes sur un laps de temps de 4 ans contre 70% au cours de 6 années précédentes). Plus précisément, 9 des 11 demandes de constructions nouvelles (pour la stricte habitation) ont été faites avant 2020. Aujourd'hui, il est à craindre que la crise du logement ne vienne, au moins pour un temps, confirmer la tendance à la baisse entrevue.

Ces chiffres sont à comparer à ceux fournis par l'ONAS (Observatoire national de l'artificialisation des sols) indiquant qu'entre 2010 et 2020, seuls 4,96 ha ont été consommés à Niherne à des fins de construction de logements (soit 0,5 ha/an).

De son côté, le portail de l'artificialisation des sols donne des chiffres très précis sur le sujet. Ainsi, entre 2011 et 2023, 104 050 m<sup>2</sup> (soit 10 ha mais il faut, dans ce chiffre, tenir compte du lotissement des Coutures (près de 6 ha) à ce jour, encore à peu près vierge) ont été consommés durant cette période, soit 0,23% de la surface communale. Parmi eux, 93 234 m<sup>2</sup> sont dédiés à l'habitat, 1 014 m<sup>2</sup> aux activités économiques et 8 912 m<sup>2</sup> aux infrastructures telles que la voirie. Et cela, sachant que la commune aura perdu 111 habitants entre 2015 et 2021 (soit – 7%) et que le nombre d'emplois aura, de son côté et durant la même période, légèrement diminué.

Connaissant la tendance démographique plutôt négative (au moins depuis 2015), mais également la mollesse de l'urbanisation depuis quelques années, et en s'appuyant, par ailleurs sur les nouvelles dispositions réglementaires liées à la mise en œuvre de la loi « climat et résilience » il est possible d'envisager, pour la décennie 2021 – 2031, une consommation d'espace qui serait inférieure à 5 ha.

Au plan géographique, la plupart des demandes enregistrées entre 2014 et 2023 portent sur les sections AL, AN, AO, AP, AR, AS, AV, AW (zone artisanale en rive de la RD 943), toutes situées dans l'actuel zonage U. Ces demandes s'insèrent de manière diffuse dans les deux bourgs, jetant leur dévolu sur des « dents creuses ».

Rappelons que, depuis quelques années, à l'échelle du territoire du SCOT (CACM et CCVIB), se note une évolution du nombre de permis de construire. Mais c'est à Châteauroux et dans sa couronne proche (Déols, Saint-Maur, Etrechet) que la quasi-totalité des logements collectifs ont été créés tandis

que les logements individuels ont été préférés sur les communes rurales voisines. En cause : la crise sanitaire ainsi que la mise en place du PLUi sur le territoire de la CACM. C'est d'ailleurs à Châteauroux que la quasi-totalité des logements collectifs ont été créés tandis que les logements individuels ont été préférés sur les communes rurales voisines.

### A.3 Une hypothèse : mutation et densification du bâti

#### A.3.1. La part des logements vacants

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	434	462	542	606	634	703	729	767
Résidences principales	355	381	442	524	579	633	661	695
Résidences secondaires et logements occasionnels	31	39	68	51	38	33	20	31
Logements vacants	48	42	32	31	17	38	48	41

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Tiré du recensement INSEE de 2019, ce tableau montre la relative faiblesse des logements vacants à Niherne puisqu'ils ne représentent que 5,3% du parc global. Se note cependant une évolution certaine : en 1968, ils représentaient 11%. Mais ce chiffre était à relier à la chute comme au vieillissement de la population alors enregistrés. Puis ils tombent à 2% en 1999, signe que la commune a repris des habitants, nouveaux venus pour la plupart et intéressés par le logement ancien. Néanmoins, depuis cette date, ce mouvement s'infléchit puisque le parc de logements vacants est remonté à 5,3% en 2019.

Pour aller dans ce sens, un récent inventaire réalisé en 2023 par la commune fait état de 55 logements vacants, dont 4 appartements. Parmi eux, 76% le sont depuis au moins 2020 (les plus anciens depuis 2005) et 16% depuis plus de 8 ans. Ils doivent être donc regardés de près, car à moins qu'ils aient été régulièrement entretenus, on peut se demander s'ils sont réellement habitables en l'état. A contrario, 29 d'entre eux (près de la moitié) sont disponibles depuis le début de l'année 2022. Pour autant, il n'est pas précisé s'ils le sont à la location.

Parmi ces logements, 3 appartements appartiennent à la commune (ils sont situés derrière l'école) et 2 maisons à la société SCALIS. Le reste revient à des propriétaires privés et se décline comme suit :

- 7 maisons se situent hors agglomération, attenantes à des fermes anciennes (Rançay, Château-Gaillard, Parçay...),
- 12, également anciennes, se situent dans les deux vieux bourgs (Surins, surtout). Dans le bourg et hors bourg, ces maisons anciennes représentent donc 34% du parc de logements vacants. Les concernant, on peut se demander si elles correspondent encore aux attentes actuelles, de salubrité et de confort notamment.
- toutes les autres (soit 31) sont des constructions plus récentes (postérieures à 1970). Pour la plupart, elles se situent dans des lotissements (les Malteries, les Galvauds) ou le long des principales voies (notamment, à Châteaufort, Chézeaneuf, rue de la Saura...).

Le nombre actuel de logements vacants (pour la plupart, des maisons individuelles) peut être comparé à celui qui avait été relevé lors du PLU de 2008 : se référant à la situation de 1999, ce dernier démontrait qu'aucun des logements construits après 1968 n'était alors vacant. Ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

De fait, cette mise à disposition de logements relativement récents (ils ont moins de 50 ans) interroge : pourquoi une telle situation ? Quelle est la raison de cette vacance sachant qu'en principe, ce parc assez récent devrait répondre aux normes de confort (ce qui n'est pas forcément le cas des logements les plus anciens) ? Pour autant, ce potentiel de logements vacants existe bel et bien et mérite donc d'être étudié de plus près.

### *A.3.2 Les « dents creuses »*

Elles se concentrent essentiellement dans le lotissement « les Coutures » situé au centre d'un ensemble déjà construit (pour une grande part, dans la décennie 2010) et, plus modestement dans quelques autres secteurs, tel le lieu-dit Buisson Collin, situé en zone U h (sous-secteur urbain d'anciens hameaux constructibles), entre la voie ferrée et la route de la Saura. Pour l'heure, compte tenu de l'évolution démographique à ce jour plutôt faible comme cela a été constaté, ces « dents creuses » semblent suffisantes pour répondre aux attentes d'éventuels nouveaux habitants.

Notamment, le lotissement des Coutures commence tout juste à être loti. A ce jour (en novembre 2023), seuls 3 permis de construire semblent se concrétiser sur les 30 prévus dans la première tranche (une seconde en prévoit encore quelques dizaines). La zone totale prévue à lotir couvre 5,5 ha. Or, si l'on retient la densité admise par le SCOT (10 logements/ha), on constate que, sauf accélération de la demande, ce lotissement est encore loin d'être terminé.

Ces deux éléments - logements vacants en nombre et « dents creuses » - expliquent le choix du PLU de ne pas s'intéresser, pour l'instant, à l'urbanisation de nouvelles parcelles.

Ces préconisations (urbanisation des « dents creuses », restructuration d'une partie du bâti vacant), cadrent avec les orientations du SCOT qui affichent le même objectif de densification du tissu urbain existant. Et elles vont dans le sens de la loi ZAN.

## *B) Justification des choix réglementaires*

Le précédent PLU de Niherne avait présenté un règlement comportant un certain nombre de règles dont certaines demandaient à être revues et/ou modifiées, voire renforcées. De nouvelles règles, plus précises vont ainsi voir le jour, portant notamment et de façon générale sur les techniques durables, la manière de considérer les différents zonages (A, AU, N), ces derniers étant davantage affinés (par exemple, les zones NF et NL ont été redéfinies).

Mais, de manière plus profonde, toutes ces évolutions se sont basées sur ce principe simple qu'il est désormais nécessaire, voire impératif, de mieux prendre en compte les données extérieures, hier encore balbutiantes (au temps de l'ancien PLU) mais aujourd'hui avérées : par exemple, la protection de l'environnement, le changement climatique et ses conséquences sur le terrain (comme la sécheresse récurrente qui intervient sur le gonflement des argiles et la ressource en eau) mais aussi les évolutions de la société, désormais bien tangibles (qui l'étaient moins, il y a 15 ans) : par exemple, la mobilité et son

contraire le télétravail ; mais encore le vieillissement de la population et les demandes de celle-ci en matière de loisirs et de services. Ce nouveau PLU doit permettre une gestion du territoire qui soit cohérente avec les attentes actuelles de la société.

### *B.1 Un objectif : densifier le bâti actuel*

Le choix a donc été fait de « boucher les dents creuses » bien visibles dans les deux bourgs (notamment le lotissement des Coutures) et de ne pas s'aventurer sur les marges agricoles ; Autrement dit, le parti a été pris de ne pas toucher aux terres cultivées, de manière à ce qu'elles puissent rester productives. L'argument sous-jacent réside dans le fait que ces dernières se raréfient d'année en année et que la loi ZAN cherche à, tout prix, à éviter qu'elles ne s'en aillent au béton et/ou au goudron, avec tous les risques que cela suppose (pollution supplémentaire, imperméabilisation définitive, etc.).

Cette assertion est vraie pour les deux bourgs mais l'est également pour tous les hameaux dispersés sur le territoire et pour lesquels, sauf à la marge, nulle dérogation à l'urbanisation n'est prévue.

L'urbanisation de la commune se poursuivra donc sur les bases actuelles, privilégiant le resserrement du bâti et le bouchage des « dents creuses ». Ce choix s'avère d'autant plus cohérent qu'il s'appuie sur la présence de réseaux déjà existants, sur leur situation par rapport aux zones naturelles et/ou inondables (la vallée de l'Indre) qu'il convient de protéger (donc éloignées d'elles) et qui ont été « sanctuarisées » en tant que telles.

Il s'appuie aussi sur le fait que la population n'augmente plus : du moins, n'a-t-elle pas répondu, au cours des 15 dernières années – aux projections (très optimistes) qui avaient été faites lors de l'élaboration du précédent PLU. S'ajoutent aussi les évolutions actuelles qui, désormais, empêchent de nombreuses personnes de devenir propriétaires (en raison de la forte augmentation des taux d'intérêt et des matériaux de construction).

Néanmoins, il importe de souligner deux autres faits de société : d'une part, le desserrement des ménages qui, en toute logique, devrait militer pour davantage de logements, d'autre part, une potentielle augmentation du locatif (en raison de la difficulté de plus en plus grande à devenir propriétaire).

Si on les examine avec soin, ces deux faits peuvent aller dans le sens d'une réelle mixité sociale, telle que souhaitée par la municipalité. Au-delà, ils peuvent l'inciter à reconsidérer le bâti existant au sein duquel se trouvent quelques éléments vacants, lesquels méritent certainement d'être restaurés. Et, au-delà encore, à reconnaître que ce bâti ancien participe à l'originalité du territoire et que, correctement restauré, il lui apportera « un plus » architectural et urbanistique.

Par ailleurs, ces choix très orientés vers le resserrement du bourg soulignent bien la nécessité de préserver le reste du territoire communal, à savoir les espaces agricoles (A) et naturels (N).

### *B.2. Le zonage proprement dit*

La commune de Niherne a décidé de procéder à une révision générale de son PLU de 2008 afin de réajuster le développement de son territoire et ce, dans un souci de protection de l'environnement et de respect de son identité. Dans cet esprit, elle compte mesurer son urbanisation, en se montrant attentive aux évolutions sociales, économiques, naturelles, paysagères, etc. telles que prévues par les structures supra-communales (SCOT, SDAGE, etc.). Mais elle compte aussi modifier son zonage agricole et naturel en ajustant au plus près de la réalité les dernières évolutions enregistrées. Pour autant, les modifications proposées restent relativement à la marge, en phase avec la progression très mesurée de la population et, avec elle, celle du logement.

Dans le PLU à venir, le territoire communal est divisé en quatre grands types de zones, à l'intérieur desquelles on a défini des zones destinées à mieux en prendre en compte des enjeux particuliers. Ces zones sont précisées sur les plans de zonage :

- **zone U : zone urbaine,**
- **zone AU : zone à urbaniser,**
- **zone A : zone agricole, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique, économique et paysager,**
- **zone N : zone naturelle, à protéger en raison de sa qualité naturelle, biologique et paysagère.**

Chaque zone bénéficie d'une réglementation précise.

Concrètement, la volonté communale d'optimiser l'urbanisation de son territoire se manifeste en plusieurs lieux, pour des thématiques différentes. C'est la raison pour laquelle le zonage actuel apparaît bien simplifié. Néanmoins, si les deux zones urbaines, U (déjà urbanisée) et AU (à urbaniser) se maintiennent, quelques modifications ressortent bien.

### *B.2.1. La zone U*

- *Une urbanisation maîtrisée*

Elle s'applique aux secteurs déjà urbanisés des deux bourgs anciens de Surins et de Niherne, auxquels s'ajoutent quelques hameaux anciens périphériques (Chézeaneuf, le Buisson Collin, etc.) constructibles, ainsi que les nouvelles zones pavillonnaires (déclinées en Ub : les Malteries, par exemple). Ici, seules, la « dent creuse » du lotissement en cours des Coutures ainsi que quelques petites autres ont été incluses en zone 1AU (cf. infra). Dès lors, le PLU ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation sur les terres agricoles ou naturelles (d'ailleurs éloignées des zones d'habitation déjà existantes) et certaines, destinées à être urbanisées dans le précédent PLU ont été supprimées (par exemple au sud des Malteries) si bien qu'elles resteront en terres agricoles. Telle que prévue, la zone U apparaît ainsi plus réduite qu'elle ne l'était dans le précédent PLU.

A noter qu'une distinction a été faite entre les bourgs anciens ((zone Ua) et les zones pavillonnaires plus récentes (zone Ub) ; de même, a été ajoutée une nouvelle zone Ue (pour sous-secteur urbain d'équipement public : elle concerne surtout le stade).

Le règlement met en avant l'idée que cette zone urbaine doit rester en phase avec son caractère éminemment résidentiel d'une part, d'accueil de services et de commerces de proximité, dits essentiels d'autre part. Le dynamisme économique du bourg (de Niherne, principalement) reste ici une priorité. Par ailleurs, il s'attache à ce que les constructions à venir soient, au plan du paysage et de l'architecture, conformes à leur environnement direct (d'où, son insistance sur le choix des matériaux, la hauteur des constructions, l'aspect extérieur, les volumes, etc.) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances nouvelles (bruit, odeurs, pollutions...).

- *Quelques évolutions*

Pour cette raison, des orientations très précises sont émises dans le règlement. Plus précisément :

. Le sous-secteur Uac correspond à la zone urbanisée des cœurs anciens des deux villages et de protection de l'activité commerciale et de services disparaît,

. En revanche, la rubrique Uj, nouvellement apparue, correspond au sous-secteur de jardins inconstructibles situés en limite de zone urbaine. Il se concentre d'une part à Surins, d'autre part sur un secteur situé en rive gauche de l'Indre où se concentrent des jardins appartenant aux maisons bordant la rue de la Gare. Il s'agit surtout de parcelles construites auxquelles se rattache souvent un jardin privatif, lequel n'a plus ni vocation naturelle ni vocation agricole mais fait, de manière heureuse, tampon avec les parcelles agricoles voisines. Mais il ne saurait, d'aucune façon, accueillir de nouvelle construction.

. Apparaît également la rubrique Ue correspondant au sous-secteur urbain d'équipement public (il s'agit ici du stade et de l'enclave située entre la voie ferrée et le lotissement des Coutures). Ce choix est justifié. Car, même si la croissance démographique n'est pas au rendez-vous, il reste nécessaire d'augmenter et d'améliorer les équipements communaux, ne serait-ce que parce qu'il est important que la population locale trouve sur place les « aménités » qu'elle recherche. C'est la raison pour laquelle, entre autres, un sous-secteur d'équipement urbain a été défini (Ue) qui correspond au stade actuel (mais son emprise n'a pas été modifiée). Au-delà, les équipements déjà existants (Médiathèque, piscine d'été, sentiers le long de l'Indre, etc.) sont non seulement maintenus mais encore améliorés.

C'est également dans cet esprit que la municipalité souhaite engager une réflexion sur la création de sentiers de randonnée, capables d'irriguer le sud de la commune. Ce qui permettra de mieux faire connaître ce secteur.

### *B.2.2 La zone AU*

La zone AU est destinée à la future urbanisation et se concentre essentiellement dans le futur lotissement des Coutures (dont la commune possède les terrains), déterminé depuis une vingtaine d'années déjà. Elle doit pouvoir accepter un grand nombre de logements à usage résidentiel et privé. A ce jour, les terrains sont viabilisés. Comme pour la zone U, elle doit appliquer des règles de construction précises et son règlement est quasiment le même.

- *Quelques évolutions*

. Cette zone a été vidée de ses sous-secteurs : de fait, ont disparu toutes les nuances de cette zone AU (1AUb, 1AUy, 1AUj, 2AUb, 2AUh), laquelle comptait quelques différences liées aux usages envisagés (zones réservées aux équipements, aux services, à l'urbanisation proprement dite, etc.).

. L'enveloppe géographique prévue à l'urbanisation a bien bougé par rapport au précédent PLU (nommée 1AUb dans l'ancien PLU) : seul, ne reste que le lotissement des Coutures qui, lentement, s'enrichit de quelques nouveaux propriétaires. S'ajoute aussi une petite zone (AU2) au hameau de la Tuilerie, près de la RD 943. Cette enveloppe se maintient sous la seule appellation AU (sous-secteur à urbaniser).

- *L'urbanisation revue à la baisse*

Concernant l'urbanisation, les secteurs présentant le moins d'impacts selon la logique qui cherche à « éviter, réduire, compenser » ont ainsi été privilégiés. Ceux-ci se trouvent essentiellement dans le bourg : parmi eux, nous l'avons vu, le plus important est le lotissement des Coutures. C'est donc ici que sera privilégié le nouveau bâti. Car, partout ailleurs, un éventuel élargissement du zonage urbanisable aurait posé différents problèmes :

- des problèmes d'empiètement sur les zones agricoles et naturelles que la municipalité entend conserver comme telles,

- des problèmes de sécurité au long des principaux axes et, notamment, de la RD 943,

- des problèmes de mitage près des hameaux et, surtout près des fermes isolées, des fermes dont l'avenir, du moins pour certaines d'entre elles, semble aujourd'hui incertain : hier à fonction strictement agricole, elles sont aujourd'hui, pour une part, inhabitées. De fait, les concernant, seuls sont utilisés les bâtiments agricoles (les agriculteurs vivent ailleurs) sachant par ailleurs que certains d'entre eux ne sont pas en bon état. Dès lors, les maisons d'habitation sont susceptibles d'être aménagées (d'où, pour elles, la possibilité de petits ajustements tels que la construction d'annexes ou l'extension d'habitations existantes),

- des problèmes paysagers et naturels, problèmes d'artificialisation de l'espace auxquels se greffent des problèmes de desserte en tous genres (eau, réseau viaire, électricité...),

- etc.

Compte tenu de cette évolution, l'actuel PLU remet en zone agricole des terrains auparavant affectés à l'urbanisation. Ainsi en est-il :

- . Des rives de la RD 943, situées en face de la zone artisanale de Villedieu-sur-Indre/Niherne, hier promises à la construction. Ici, en concertation avec la commune de Villedieu-sur-Indre, avait été prévu un vaste complexe sportif, lequel, en définitive, ne verra pas le jour. Les terrains concernés (de bonnes terres agricoles) reviendront à leur affectation première (des labours).

- . De quelques parcelles situées au sud du lotissement des Malteries, de l'autre côté d'un chemin, ainsi que près des Galvauds

- . D'une petite zone située au sud du village de Chézeaneuf, de l'autre côté de la RD 87.

Le tout pour une surface proche de 18 ha, ce qui n'est pas négligeable. Par ailleurs, dans l'ancien PLU, ces zones situées dans «un environnement paysager sensible» n'étaient pas équipées et n'auraient pu être urbanisables qu'après modification du PLU.

### *B.2.3 La zone agricole A*

- *Des zones agricoles bien ciblées*

Cette zone A est correspond aux terres agricoles de la commune qui doivent être préservées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Ici, sera interdite toute urbanisation, a fortiori dispersée, exception faite des ajouts (hangars, granges...) nécessaires aux exploitations agricoles déjà existantes.

Par rapport au PLU précédent, cette zone A reste quasiment inchangée, couvrant une vaste surface (2459 ha). Seule, disparaît la rubrique Ah (zone agricole de hameau ou d'écart).

Elle couvre la majeure partie des espaces agricoles dans lesquels peuvent être englobées de petites zones n'ayant pas, à proprement parler, de vocation agricole ainsi que des entités bâties non agricoles aujourd'hui (mais qui l'étaient hier : par exemple, le domaine de Tilly). Elle englobe également la zone Nh (zone naturelle de hameau ou d'écart) : dans le nouveau PLU, cette rubrique est remplacée par une couleur rouge qui valide la limite de constructibilité des annexes et extensions aux habitations.

Pour autant, à Niherne, la zone A concerne essentiellement la partie « grande culture » de Champagne berrichonne, laquelle se distingue de la partie « prairie », propre à la Brenne. De fait, ici, tous les secteurs encore à peu près exploités sont classés en zone naturelle Np (sous-secteur de prairie) zone pour laquelle il a paru intéressant de faire apparaître l'enjeu naturel (cf. infra).

- *De possibles réhabilitations, mais à certaines conditions*

Il est apparu que le maintien, dans de bonnes conditions, de l'activité agricole devait passer par l'évitement d'éventuels conflits de voisinage. C'est la raison pour laquelle le PLU n'a défini aucun secteur constructible, qui aurait pu être étranger » à cette activité.

En revanche, quelques bâtiments actuels (sur le plan, ils sont munis d'une pastille étoilée) pourront éventuellement changer de destination (mais les autorisations d'urbanisme seront alors soumises à l'avis de la CDPENAF) ; de même, certains d'entre eux, et notamment ceux qui n'abritent plus de familles d'exploitant, peuvent être réhabilités à des fins de résidence, accueillir de nouveaux habitants sans lien avec l'activité agricole. De cette manière, ce patrimoine (de fait, la plupart des fermes isolées sont anciennes) serait sauvegardé tandis que le territoire continuerait de vivre (quoique sous une autre forme) mais en n'étant pas amputé par de nouvelles constructions.

Dès lors, seules les constructions utiles à l'activité agricole seront autorisées, sachant que leur aspect extérieur et leur insertion seront définis par les recommandations de la charte paysagère.

Le PLU s'intéresse également aux risques de mitage de l'espace rural. C'est la raison pour laquelle sont, dans le règlement, prévues des conditions strictes (emprises, hauteur, implantation, etc.) pour les éventuelles annexes et extensions à venir.

- *La question des bois dispersés dans la plaine*

De petites excroissances boisées passent de la zone Nf à la zone A. Depuis le précédent PLU, certaines ont été défrichées. Ainsi en est-il aux deux lieux-dits « le Bois de la Beauce » et la Croix Diamant dans la zone centre de la commune.

Pour autant, sont conservés en EBC (espace boisé classé) tous les petits bois qui émaillent la plaine (ainsi les mardelles) ou qui s'approchent des bourgs et des villages (ainsi le petit bois au nord de la Tuilerie, le bois dit « de l'Allemagne » ; de même en est-il de quelques haies judicieusement placées en rupture de pente (ainsi celle, très dense, qui borde la vallée de l'Indre, près du bois de l'Allemagne ou bien encore celle qui, sur un talus, longe la voie ferrée).

#### *B.2.4 La zone naturelle N*

Cette zone correspond aux zones naturelles et/ou forestières qu'il convient de protéger. C'est la raison pour laquelle son règlement vise prioritairement sa préservation et, en conséquence, interdit ou limite très fortement toute urbanisation (d'ailleurs, la construction n'est autorisée qu'en zone Np et encore est-elle soumise à des contraintes très précises) ;

- *Des sous-zonages précis*

Néanmoins, ces zones naturelles ne sont pas toute de même forme, configuration ou valeur. C'est la raison pour laquelle elle contient plusieurs sous-zonages bien marqués. Notamment :

. Zone Ne : sous-secteur d'étangs de loisirs. Au sud-est de la commune, il englobe toute la zone qui, depuis les années 1970, a été dévolue à la création d'étangs de loisirs. Ici, si elles devaient avoir lieu, de nouvelles implantations seraient très encadrées (respect des conditions hydrauliques naturelles, présence d'un système d'évacuation des eaux bien établi et lien obligatoire avec une exploitation agricole et/ou piscicole). C'est ainsi que toute construction ou extension de logement non professionnel ne seront autorisées. Rappelons qu'il s'agit bien d'une zone naturelle. **Surface totale : 1867 ha**

. Zone Nf : sous-secteur de bois et forêts. Il englobe la plus grande part des massifs forestiers présents, situés sur le plateau de la rive gauche de l'Indre dans les deux parties Brenne et Champagne berrichonne. Quasiment tous sont exploités au plan sylvicole tandis que certains sont, en outre, réservés à la pratique de la chasse. Du fait de leur grande taille (souvent supérieure à 20 ha), ils font l'objet d'un plan simple de gestion.

Il est à noter que, dans cette zone Nf, ne figurent ni les peupleraies de la vallée de l'Indre (placés en zone Nv) ni les petits boisements éparpillés dans la plaine, la plupart de ces derniers étant classés en EBC pour leurs fonctions écologiques, paysagères et la place qu'ils tiennent dans la trame verte et bleue (rappelons que ces EBC ne peuvent être défrichés). **Surface totale : 854 ha**

. Zone Nj : sous-secteur de jardins en zone naturelle et agricole. On trouve ces jardins, privés pour la plupart, sur les bords de la vallée de l'Indre, près des actuels étangs communaux (où ils existent depuis longtemps) ainsi que dans la zone agricole située de part et d'autre de la RD 943. **Surface totale : 28 ha**

. Zone Np : sous-secteur de prairies. Ces prairies abondent surtout dans la partie Brenne, sur substrat humide. Pour une très grande part, elles sont impropres au labour mais favorables à l'élevage extensif, tel qu'il s'imposa durant de longues décennies. Ainsi déterminées, ces prairies sont relativement protégées et, avec elles, les haies qui les enserrant (qu'il n'est donc pas possible d'arracher). De plus,

toute construction y est interdite (sauf si elle a un lien avec l'élevage). Pour autant, ce zonage ne peut aucunement freiner la friche qui, nous l'avons constaté, est actuellement en fort développement. **Surface totale : 580 ha 50 ares**

. Zone Nv : sous-secteur de vallée et de fonds humides. Ce sous-secteur englobe la vallée de l'Indre en son entier (avec ses prairies, ses friches et ses peupleraies) ainsi que les principales vallées sèches, situées en rive gauche de l'Indre. Rappelons que la vallée de l'Indre est soumise à un P.P.R.I. qui, de son côté, restreint fortement toute urbanisation. **Surface totale : 331 ha**

. Zone Nvl : sous-secteur de vallée et de fonds humides réservé aux loisirs. A l'aval des deux bourgs de Niherne et de Surins, il concerne le secteur des étangs communaux créés, à des fins récréatives (pêche et détente). Ces nouveaux étangs succèdent à d'anciennes carrières où l'extraction est désormais achevée. Communaux, ils sont valorisés à des fins de loisirs et de détente : ici, seules seront autorisées des installations légères, bien insérées dans le paysage, utiles à la gestion des espaces naturels et à leur découverte. **Surface totale : 12 ha**

- *Des évolutions dans le PLU actuel*

Par rapport au précédent PLU, trois rubriques ont été supprimées :

. Zone Nfl : zone naturelle de forêt de loisirs (comportant des enclos de chasse conformément à la législation en vigueur). De fait, l'activité cynégétique ne constitue pas, en soi, un motif suffisant pour être mise à part.

. Zone Nh : zone naturelle de hameau ou d'écart. Dans le précédent PLU, il s'agissait souvent, isolée dans la zone A, d'une large zone occupée par du bâti rural, pas nécessairement à vocation agricole. Désormais, le bâti concerné relève de la zone A ou N sans qu'il ait paru nécessaire de créer une zone supplémentaire. Simplement, elle est remplacée par une « patate » moins large dans laquelle la construction est possible mais soumise à des règles très strictes.

. Zone Ny : zone naturelle d'activités existantes. Il s'agissait, auparavant, de l'extraction des sables de la vallée de l'Indre, aujourd'hui achevée. D'où sa suppression.

## *B.2. Les autres dispositions réglementaires*

Elles concernent les espaces boisés classés (EBC), les éléments remarquables du bâti – puisqu'il peut changer de destination -, les emplacements réservés.

### *B.2.1. Les espaces boisés classés (EBC)*

Nous l'avons vu, ils bénéficient d'une forte protection : notamment, il est interdit de les défricher et toute demande d'intervention sera soumise à autorisation. Essentiellement situés dans la plaine céréalière, ils sont aussi, en majorité, de petite taille, exception faite du bois de l'Allemagne, au nord de la vallée de l'Indre. Ils valent d'une part pour leur rôle - important - dans la Trame verte et bleue, d'autre

part parce qu'ils correspondent souvent à des mardelles en lien avec les circulations d'eau souterraines qu'il convient de protéger de toute pollution.

Ce qui n'est pas le cas des plus grands massifs qui, de leur côté, sont classés en secteur Nf et bénéficient d'un plan simple de gestion. Ce qui explique que certains d'entre eux, classés en EBC dans le précédent PLU aient été requalifiés dans le zonage Nf.

S'ajoutent aussi quelques haies bien placées. Parmi elles, les haies en rupture de pente ainsi que celles bordant certains chemins et de grande qualité paysagère. Néanmoins, lorsque ces derniers sont bordés d'arbres des deux côtés, une seule a été retenue de manière à ne pas entraver leur entretien.

Sont également classés les alignements d'arbres, souvent remarquables, indiquant les entrées des fermes et châteaux dispersés sur le territoire communal (Le Tecq, Morclaise, la Garenne...). Ces EBC avaient déjà été relevés dans l'ancien PLU.

Ces EBC en nature de bois couvrent une surface totale de 42 ha et un linéaire de 8,95 km pour les haies classées.

### *B.2.2. Les éléments remarquables du paysage et du patrimoine*

Ces éléments qui font partie du patrimoine naturel et bâti émaillent l'ensemble du territoire. Parfois modestes, ils n'en sont pas moins représentatifs d'une culture et d'une architecture vernaculaire qui, aujourd'hui, prennent toute leur importance – par exemple les vieux puits, lavoirs, granges, croix.... Pour autant, ils ne sont pas strictement protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques de 1930. Les prescriptions inscrites dans le règlement cherchent à garantir leur pérennité. C'est la raison pour laquelle, les travaux éventuels devront être soumis à autorisation, et à la condition que l'architecture originelle sera respectée.



Grange à portaux (Grangeneuve)



Alignement de platanes (La Garenne)

### *B.2.3. Les emplacements réservés*

Le précédent PLU avait défini 18 emplacements réservés - précisés sur la carte - pour une surface totale voisine de 2,5 ha. Ils étaient alors jugés d'intérêt général, nécessaires pour que se réalisent des

aménagements prévus par la collectivité. Parmi eux, 15 d'entre eux se situaient dans le bourg ou dans ses environs directs, les autres se dispersant dans la campagne. Plus précisément :

. 2 d'entre eux visaient la création d'espaces boisés classés (à Surins, précisément, au nord et au sud de la RD 943) pour une surface totale de 3888 m<sup>2</sup>

. 1 visait la réalisation d'un exutoire pour les eaux pluviales entre le ruisseau de la Prairie de Niherne et du Grand Pré (largeur 5 m),

. 1 visait l'extension de l'école communale.

. Tous les autres avaient trait à l'amélioration de la desserte, sur de courtes distances. Parmi eux, une place à part était réservée aux cheminements piétons, pour une liaison entre deux sites ou pour accéder à des sites particuliers.

Par exemple, était prévue la réalisation d'un chemin piéton et cyclable entre la rue de l'Ormelle et le futur site d'équipement (zone 1AUI) ou bien celle d'un chemin d'accès aux peupleraies communales (près de l'étang communal), etc.

En réalité, aucun de ces emplacements réservés n'a été réalisé, exception faite du n°13 qui concernait la création d'un chemin piétonnier, large de 5 m, situé entre le chemin rural de la Croix-aux-Ladres et les habitations de la Grande-Croix, pour une emprise de 831 m<sup>2</sup>.

Ces emplacements réservés avaient l'avantage d'aller dans le sens de ces mobilités douces, que préconise l'actuel PADD même si l'actuel PLU n'indique pas d'emplacement réservé. Pour autant, la municipalité ne renonce pas à ses projets de mobilité douce, projets qu'elle entend développer dans un futur proche.

#### *B.2.4 L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Compte tenu de l'évolution de l'agriculture locale qui, actuellement, voit un certain nombre de bâtiments agricoles délaissés (anciennes fermes dispersées dans la campagne, notamment), le règlement du P.L.U. prévoit, sous conditions, d'autoriser leur changement de destination. Ce qui permettrait, non seulement de les préserver, de les maintenir en place, mais encore de les restaurer, à d'autres fins qu'agricoles, à condition, bien sûr, que ces nouveaux aménagements ne nuisent pas à l'activité agricole.

De nouveaux habitants pourraient ainsi prendre possession de ces bâtiments, y habiter, sans pour autant que leur venue nuise à l'espace environnant, bâti et naturel, ni qu'ils soient à la source d'impacts sur les voies et réseaux de desserte. En revanche, ils auraient l'avantage de préserver un patrimoine bâti ancien (granges, hangars, vieilles longères...) reconnu de qualité.

Principalement situés en zone A, ces bâtiments sont expressément cartographiés et désignés par une étoile (par exemple, Les grandes Carbonnières, la Boutardière, Morclaize...). Ils ont été identifiés après une étude minutieuse.

Pour autant, il n'est pas certain qu'ils soient tous restaurés à des fins d'habitation (ou autres : par exemple, gîte, lieu aménagé pour des manifestations telles que des mariages, etc.), tout dépendant, bien évidemment, du souhait des propriétaires actuels, lesquels restent pour l'heure inconnus. C'est la raison pour laquelle ils ne peuvent être décomptés comme de futurs logements pouvant, dans ce domaine en tension, répondre aux besoins.

Si ces bâtiments devaient changer de destination, rappelons qu'ils feront l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Par ailleurs, les « cabanons » construits autour des étangs nouveaux ne sont pas concernés par ce dispositif dans la mesure où, justement, il ne s'agit que de « cabanons » et non pas de véritables maisons, qu'ils ne sont pas desservis, ou mal (par des routes et réseaux divers).

### *B.2.5. Les servitudes d'utilité publique*

La commune est concernée par plusieurs servitudes publiques qui s'imposent au P.L.U. Parmi elles, celle qui concerne le transport du gaz et qui, sur le terrain, se manifeste par des canalisations (GRT Gaz), visibles en jaune lorsqu'elles traversent routes et chemins (cf. supra, première partie, diagnostic territorial). Néanmoins, les servitudes d'alignement ne sont plus à conserver.

### B.3 Consommation de l'espace, un bilan

TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE					
Zones	Sous-secteurs	Surface (en ha) des zones dans le PLU avant la révision	%	Surface (en ha) des zones dans le PLU après la révision	%
<b>U</b>	Ua	27 ha 00 a 00 ca		26 ha 70 a 74 ca	
	Ub	59 ha 00 a 00 ca		54 ha 76 a 41 ca	
	Ue			6 ha 46 a 01 ca	
	Uh	6 ha 00 a 00 ca		9 ha 49 a 68 ca	
	Uj			5 ha 22 a 40 ca	
	Uy	7 ha 00 a 00 ca		10 ha 34 a 45 ca	
	<b>Total zone U</b>	<b>99 ha 00 a 00 ca</b>	<b>2,6%</b>	<b>112 ha 99 a 69 ca</b>	<b>2,54%</b>
	<b>AU</b>	AU	30 ha 00 a 00 ca		4 ha 63 a 10 ca
<b>Total zone AU</b>		<b>30 ha 00 a 00 ca</b>	<b>0,8%</b>	<b>4 ha 63 a 10 ca</b>	<b>0,10%</b>
<b>N</b>	Ne	62 ha 00 a 00 ca		62 ha 17 a 38 ca	
	Nf	458 ha 00 a 00 ca		853 ha 79 a 19 ca	
	Nj	34 ha 00 a 00 ca		28 ha 15 a 14 ca	
	Np	577 ha 00 a 00 ca		580 ha 48 a 91 ca	
	Nv	356 ha 00 a 00 ca		330 ha 77 a 25 ca	
	Nvl	24 ha 00 a 00 ca		11 ha 76 a 44 ca	
	<b>Total zone N</b>	<b>1511 ha 00 a 00 ca</b>	<b>39,7%</b>	<b>1867 ha 14 a 31 ca</b>	<b>42,02%</b>
<b>A</b>	A	2169 ha 00 a 00 ca		2458 ha 97 a 29 ca	
	<b>Total zone A</b>	<b>2169 ha 00 a 00 ca</b>	<b>56,9%</b>	<b>2458 ha 97 a 29 ca</b>	<b>55,34%</b>
<i>S théorique</i>					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3809 ha 00 a 00 ca</b>	<b>100%</b>	<b>4443 ha 74 a 39 ca</b>	<b>100%</b>

NB : Les surfaces et consommation de l'espace selon les deux PLU (PLU 2008 et PLU actuel) ne peuvent être comparées car elles ne partent pas des mêmes bases. D'une part, des rubriques ont disparu (par exemple Nh), d'autre part, il existe un différentiel de surface de 630 ha entre eux deux qui peut s'expliquer par le fait que le PLU de 2008 ne prend pas en compte la surface totale de la commune (par exemple, routes et voies publiques en ont été retirées).

Pour autant, la tendance est bien là : la zone urbaine de l'actuel PLU va connaître une réduction sensible par rapport aux prévisions du précédent. Est surtout concernée la zone AU (sous-secteur à urbaniser), revue à la baisse (moins 25 ha). En cela, le PLU répond à la demande, plutôt faible, de logements et à la mollesse démographique. En conséquence, la zone A (agricole) qui aurait pu être impactée ne l'est plus et garde ses à peu près intactes ses surfaces (se note une petite baisse de %). Ici, seules, quelques extensions seront possibles, mais uniquement à la marge (près des corps de ferme, notamment). Ainsi, les risques de mitage de l'espace agricole apparaissent-ils quasi nuls.

Dans la zone N (naturelle), les constructions ne sont pas possibles, exception faite de quelques aménagements dans les deux zones Ne (étangs de loisirs) et Nv (sous-secteur de vallée réservé aux loisirs), mais ils restent surveillés. La zone Np garde toute sa légitimité, nécessaire au maintien de l'élevage existant voire, à son développement – si cela arrivait.

En conclusion, tel qu'il est présenté, l'actuel PLU permet une substantielle réduction de la consommation de l'espace, ce qui va tout à fait dans le sens de la sobriété et de la politique ZAN (zéro artificialisation nette).

## III EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD ET DU PLU

Ce chapitre vise à faire une évaluation environnementale de ces documents d'urbanisme essentiels que sont le P.A.D.D. et le P.L.U. Il importe en effet de voir dans quelle mesure et dans quelles proportions ils ont pris en compte les richesses environnementales de la commune de Niherne ainsi que les enjeux attachés à cette problématique.

### *A Evaluation environnementale du PADD*

#### *A.1. Les grands principes du P.A.D.D*

##### *A.1.1. La philosophie du P.A.D.D.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini à l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est une pièce importante qui donne les grandes lignes et affirme le devenir du territoire. Il accompagne le P.L.U. en cours de révision qui, sur la base de prévisions, cherche à définir au mieux l'aménagement à venir du territoire communal. Ses orientations s'appuient sur l'état initial de l'environnement, le diagnostic territorial ainsi que sur les éléments de prospective. Il réalise la synthèse des ambitions municipales, des besoins sociaux, des contraintes environnementales, des aspects techniques et durables ; ce faisant, il se base sur la notion de développement durable qui, le plus et le mieux possible, cherche à intégrer tous les paramètres, y compris ceux qui ne se voient pas au premier abord. Des enjeux précis ont ainsi pu être déterminés, sur la base de la volonté municipale, laquelle a été croisée avec le diagnostic établi par le présent PLU.

A son échelle et tel qu'il a été rédigé, le PADD cherche à répondre aux finalités du développement durable que définit l'article L110-1 du Code de l'Environnement. Autrement dit :

- la lutte contre le changement climatique,
- la préservation de la biodiversité, des milieux naturels et des ressources naturelles ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et s générations ;
- l'épanouissement des habitants et la satisfaction de leurs besoins essentiels ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

Pour bien gérer le territoire d'étude, il importe de bien en connaître le potentiel. C'est dans ce sens qu'ont été définies les orientations qualitatives qui permettront à la commune de penser aux pistes d'action à développer pour l'avenir, en lien avec les évolutions de la société et de l'environnement, actuellement observables. Plus concrètement, ces pistes visent surtout l'évolution de l'habitat (individuel, locatif, social...), des milieux agricoles et des milieux naturels, véritables poumons verts du territoire communal ; plus précisément les zones humides (vallée de l'Indre, partie Brenne), les équipements publics, les activités diverses (professionnelles, de loisirs...), la circulation (mobilités douces, voies

piétonnes...). Tous ces éléments se juxtaposent et se croisent pour faire de la commune un lieu où il fait bon vivre.

### *A.1.2. Les orientations majeures du projet*

Les orientations générales du projet communal reflètent la volonté de la commune de NIHERNE d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme. Nous en reprenons ici les principes tels qu'ils ont été énoncés :

- *Le principe d'équilibre* entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages.
- *Le principe de diversité* des fonctions afin d'assurer une répartition équilibrée entre zones d'habitat, zones d'activités (commerciales, artisanales, industrielles) et zones dédiées aux loisirs.
- *Le principe de mixité sociale* en favorisant l'installation de populations aux profils socioéconomiques variés sur l'ensemble du territoire communal.
- *Le principe du respect de l'environnement* en veillant à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti.
- *Le principe de modération* de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- *Le principe de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Pour la commune de Niherne, l'objectif général est bien d'affirmer sa position de bourg rural, au sein d'une grande agglomération (l'agglomération castelroussine) dont elle constitue, avec d'autres communes, une sorte de poumon vert, riche de ses espaces cultivés et de ses espaces naturels. Pour cela, elle entend préserver son environnement. Ce dernier constitue à la fois un fort potentiel d'attraction pour la population mais aussi pour la préservation de la nature, aujourd'hui mise à mal par toutes sortes d'activités humaines, pas toujours respectueuses.

Au plan strictement géographique, rappelons que la commune de Niherne se définit par la juxtaposition de plusieurs entités bien définies : une entité très agricole (la Champagne berrichonne), une entité plus « nature » (la Brenne), une entité urbaine (les deux bourgs de Niherne et de Surins auxquels s'ajoutent leurs annexes pavillonnaires) et une entité cours d'eau (la vallée de l'Indre), laquelle par son PPRI conditionne déjà une partie du projet urbain.

C'est dans cet esprit que la commune de Niherne a, dans la rédaction de son P.A.D.D., défini cinq orientations majeures : Maîtriser un développement harmonieux en continuité avec le tissu urbain existant, recoudre le tissu urbain pour une meilleure lisibilité de son fonctionnement, favoriser une dynamique économique et développer les équipements, préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel. Et c'est sur ces 5 axes qu'elle a précisé ses intentions dans le PLU, tout en cherchant à se montrer vigilante sur quelques points particuliers.

## *A.2. Le PADD, Quelques points de vigilance*

Dans la mesure où l'extension urbaine reste contrôlée, bien localisée, juste placée dans des zones déjà prévues à cet effet (comme le lotissement des Coutures), le PADD n'aura guère d'incidences sur l'environnement. Dès lors, il n'y aura pas d'impact très important. De fait, les espaces agricoles sont maintenus et appelés à être mieux valorisés tandis que les espaces naturels restent exclus de toute urbanisation de grande ampleur. Néanmoins, une certaine vigilance sera de mise sur quelques points dans la mesure où le projet communal entend se tourner vers l'accueil de nouvelles populations, lequel ne sera pas sans incidence sur l'environnement (ce terme est pris dans son ensemble) :

### *A.2.1 Rester attentif au développement urbain,*

Mais aussi à sa cohérence avec l'évolution démographique (qui, à ce jour, est moindre qu'espérée lors de l'élaboration du PLU précédent) et à la consommation d'espaces qui en découle. Notamment, les espaces naturels (vallée de l'Indre, partie Brenne) doivent faire l'objet d'une vigilance forte dans la mesure où ils sont riches en biodiversité et restent importants pour la gestion de la ressource en eau. Par ailleurs, les espaces visés par l'urbanisation à venir doivent pouvoir répondre à certains impératifs ayant trait au traitement des eaux pluviales et des eaux usées, à la Trame verte et bleue, à la rationalisation des réseaux.

### *A.2.2 Rester attentif au patrimoine bâti*

Surtout s'il est ancien. Sa qualité est réelle et c'est la raison pour laquelle il faut tenter de le maintenir, notamment en s'intéressant à la restauration de quelques logements vacants. Il est important que les deux bourgs « restent dans leur jus ». Lorsqu'il est dispersé dans la campagne, il participe à la qualité du paysage (par l'insertion des bâtiments).

### *A.2.3. Veiller à optimiser les équipements, à favoriser les mobilités douces, la rénovation énergétique*

Concernant les nuisances existantes et à venir (bruit, pollutions diverses...), (surtout sur les bâtiments anciens), il faut inciter à la construction de maisons passives (les maisons neuves doivent être bien isolées).

Pour autant, les secteurs retenus pour l'urbanisation devront intégrer tous les enjeux et proposer, si besoin est, les moyens pour réduire et compenser les impacts négatifs potentiels.

#### *A.2.4. Rester attentif aux espaces agricoles et forestiers,*

Ces derniers sont très présents à Niherne. Il faut donc les protéger le plus et le mieux possible. D'une part, ils constituent une sorte de poumon vert, d'espace de respiration, d'autre part, ils possèdent un potentiel économique certain, complémentaire à celui des espaces urbanisés. Pour ces deux raisons, il convient donc de les maintenir et d'éviter que l'urbanisation ne vienne les entamer.

Concernant plus précisément les massifs forestiers, à l'heure du changement climatique et du dépérissement avéré de certains d'entre eux, il conviendra certainement de les renouveler dans une vision peut-être moins productive qu'elle ne l'a été jusqu'à présent (par exemple, en favorisant la diversité des espèces plantées, en panachant résineux et feuillus). Rappelons que ces massifs jouent un rôle important dans la Trame verte et bleue en tant que cœurs de biodiversité et corridors écologiques. Par ailleurs, certains de ces massifs sont en grillagés, ce qui est néfaste à la circulation de la faune sauvage.

Pour autant, ces espaces encadrent des zones habitées (hameaux, fermes isolées...) à ce jour plutôt bien intégrées dans le paysage. Les quelques interventions possibles (restauration de bâtiments, extensions...) doivent donc être douces et accordées à leur environnement. L'insertion dans le paysage est ici capitale.

#### *A.2.5. Rester attentif aux espaces naturels, de la vallée de l'Indre et de la partie Brenne.*

En Brenne, notamment, s'observent quelques vieux étangs que l'on peut qualifier de patrimoniaux, semés au milieu de prairies, de friches et de jeunes boisements. A côté, ont émergé de nouveaux étangs, dits de loisirs, moins remarquables car moins bien insérés dans le paysage : ils devront faire l'objet d'une surveillance attentive si des aménagements, même minimes, devaient être réalisés. Pour autant, ils sont désormais inclus dans une mosaïque paysagère en évolution qu'il convient de préserver et de ne pas miter par de l'urbanisation ; sur un autre registre, il sera important de rendre ce secteur accessible à la population et ce, grâce à la mise en place d'un réseau de sentiers de randonnées adéquat.

#### *A.2.6 Rester attentif aux zonages d'inventaires et de protection*

- *Les zonages ZNIEFF et Natura 2000*

Rappelons que la commune de Niherne possède :

. Deux ZNIEFF (l'étang de Grandeffe (également appelé étang des Loges), identifiant, n° 240000565 (de type 1) et La ZNIEFF « Moyenne Vallée de l'Indre » (de type 2) ;

. Et, entrant dans le réseau Natura 2000, une ZICO (étang de Grandeffe ou des Loges) élargie aux communes voisines de Luant, Meobecq, Neuillay-les-Bois, Saint-Maur pour une surface totale de 750 ha, la ZPS Brenne n°FR2410003, qui concerne le sud de la commune (étangs et prairies marécageuses) ainsi que la ZSC Vallée de l'Indre n°FR2400537 qui, comme son nom l'indique, concerne la vallée de l'Indre.

- *Deux nécessités*

Concernant ces deux zonages, se dessinent deux nécessités, en forme d'enjeux majeurs :

. La nécessité de préserver le patrimoine naturel lié à l'eau (vallée de l'Indre et étangs de la Brenne, l'une et les autres souvent associés à des zones humides riches en biodiversité,

. La nécessité de maintenir les prairies, milieux ouverts et diversifiés, et ce avant qu'elles ne disparaissent sous la friche. Majoritairement placées dans la vallée de l'Indre mais surtout en Brenne, ces prairies ont des accointances avec les milieux humides précédemment cités qu'ils viennent compléter, le tout de grande valeur écologique.

Le P.A.D.D. est bien conscient de ces enjeux puisqu'il indique, dans son objectif 10 vouloir « valoriser et gérer le patrimoine naturel » et, plus précisément « protéger les espaces écologiques identifiés en ZNIEFF et ZICO, TVB, Natura 2000 ».

- *Des actions nécessaires, en phase réglementaire*

Concernant ces sites, les actions nécessaires, en phase réglementaire, sont les suivantes :

. Eviter l'emprise de l'urbanisation sur ces secteurs naturels que l'on sait fragiles,

. Même si l'on sait que le PLU n'aura pas d'impact direct sur eux, il importe de rester attentif au devenir de ces prairies, gravement menacées et, lorsque cela est possible, encadrer l'activité humaine (par exemple, avec les P.A.E.C.) et sensibiliser les acteurs aux enjeux ;

Dans le P.A.D.D., la municipalité du Niherne a ainsi émis le désir non seulement de conserver, mais encore, le plus possible, de valoriser le cadre de vie des habitants sans que les espaces non urbanisés en pâtissent. Tel qu'il vient d'être décrit, ce projet n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement (terme pris au sens large) : d'une part, il tend, le plus possible, à respecter l'identité des espaces agricoles, forestiers et naturels présents, convaincu qu'ils constituent des atouts bien davantage que des inconvénients, d'autre part, il reste soumis à des contraintes supra-communales qu'il est tenu de respecter (par exemple, il ne peut envisager de construire dans la vallée de l'Indre, reconnue inondable).

## *B Evaluation environnementale du PLU*

L'évaluation environnementale vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts potentiellement dommageables. Par ailleurs, le Plu doit se conformer aux recommandations des documents supérieurs (ici, le SCOT et le SDAGE) qu'il ne peut donc contredire.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du programme prévu, aux effets de sa mise en œuvre et aux enjeux environnementaux (faune, flore, milieux naturels, etc.) de la zone considérée.

Notamment, la commune de Niherne dispose d'un zonage Natura 2000. Il convient donc d'étudier dans quelle mesure ce dernier peut être impacté par le PLU. Et, dans ce contexte, évoquer, s'il y a lieu, le fameux ERC (éviter, réduire, compenser).

## *B.1. Les documents supra-communaux : SCOT et SDAGE, une mise en cohérence*

### **B.1.1. Le SCOT**

Concernant le SCOT, rappelons que les prescriptions indiquées dans le D.O.O. (document d'orientations et d'objectifs) s'imposent au PLU. La compatibilité de ce dernier a donc, tout au long de la révision, été recherchée.

Le SCOT vise essentiellement à affirmer la position de son territoire, en tant qu'espace de vie et de nature, intégré dans un environnement resté relativement rural. Il vise notamment :

- . A renforcer le lien entre urbanisme et déplacements et, dans ce contexte, insiste sur les déplacements doux,

- . A améliorer les conditions de vie des habitants de son territoire et, pour ce faire, accueillir les nouveaux habitants dans les meilleures conditions possibles, développer les services à la population, gérer le sol de façon économe, revaloriser et requalifier les espaces urbains,

- . Au plan économique, à valoriser les atouts locaux et à renforcer l'identité locale. Pour ce faire, développer la compétitivité économique dans les secteurs d'activités déjà présents sur le territoire, favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi, affirmer le maillage commercial du territoire,

- . A valoriser la richesse écologique et la qualité des paysages du territoire. Pour cela, protéger et gérer la ressource en eau, préserver et valoriser le patrimoine naturel ainsi que la diversité des paysages, prévenir les risques naturels et technologiques et les nuisances, réduire l'empreinte climatique.

Tel qu'il est présenté, le PLU de Niherne entend favoriser le développement socio-économique de son territoire (avec la poursuite de la zone artisanale des Vergnes, le maintien de son agriculture, la valorisation de ses commerces et services...) sachant que ces activités se déroulent sur un territoire majoritairement rural et naturel, sachant également que ses deux bourgs possèdent un patrimoine architectural singulier. Parallèlement, il souhaite favoriser la diversité des logements (propriété, location) et la mixité sociale, renforcer les liaisons douces, améliorer la vie de proximité (par les commerces et différents services présents en centre bourg).

Enfin, il n'oublie pas le volet environnement et paysages de son territoire qui, de près ou de loin, risquent d'être impactés par le PLU. C'est la raison pour laquelle il reste vigilant sur le maintien des terres agricoles en tant que telles et qu'il s'efforce, le plus possible, de conserver intactes les zones du sud, jusque-là dédiées à l'élevage ; vigilant, également sur la protection et la gestion de sa ressource en eau, aujourd'hui fragilisée par le changement climatique.

Dans ses grandes lignes, il entend garantir une gestion optimale qui vise à préserver les milieux aquatiques et à satisfaire les différents usagers de l'eau, à maintenir les objectifs de qualité et de quantité pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine...

Tel qu'il est présenté, et sachant que l'urbanisation future se concentre dans l'enveloppe urbaine des deux bourgs, le PLU de Niherne n'aura pas d'incidence sur la rivière l'Indre (par ailleurs déjà protégée par le P.P.R.I.) et pas davantage sur les nappes souterraines comme sur les étangs.

### *B.1.2 : le SDAGE*

Tous les objectifs du SDAGE sont, le plus et le mieux possible, pris en compte dans le PLU. Il s'agit, notamment de :

- *Repenser l'aménagement des cours d'eau dans leur bassin versant*
- *Protéger la santé en protégeant la ressource en eau*
- *Maîtriser et réduire toutes les pollutions (pollutions organique, phosphorée et microbiologique, pollutions par les nitrates, pesticides),*
- *Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable*
- *Préserver et restaurer les zones humides,*
- *Préserver la biodiversité aquatique,*
- *Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.*

Si la commune de Niherne ne couvre qu'une infime partie du périmètre du SDAGE (puisque ce dernier englobe tout le bassin de la Loire), il n'en reste pas moins qu'elle doit, dans son PLU, se référer aux principales prescriptions. Le fait que l'urbanisation ne touchera pas la vallée de l'Indre, que les territoires naturels et agricoles sont respectés et resteront intouchés, que l'urbanisation à venir sera, concernant la gestion des eaux (l'eau potable, les eaux pluviales et les eaux domestiques) regardée de très près, il est possible d'affirmer que le PLU n'aura pas d'incidence notable sur le bon déroulement du SDAGE.

## **B.2. Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation**

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones allant s'ouvrir à l'urbanisation.

A vrai dire, l'urbanisation à venir ne concerne que le lotissement des Coutures ainsi qu'une petite parcelle (de moins de 8000 m<sup>2</sup>) située au lieu-dit la Greletterie, dent creuse comprise entre deux zones déjà construites (maisons d'habitation) et donc, déjà insérée dans le tissu urbain. Dès lors, tout empiètement sur les terres agricoles périphériques est prohibé.

### *B.2.1. Le site des Coutures*

Concernant le site des Coutures rappelons qu'il s'agit d'une friche herbacée, à flore non patrimoniale, déjà viabilisée pour une partie (rue, éclairage) et aménagés par des plantations.

Les parcelles concernées sont entourées de zones déjà construites (pavillons avec jardins « plantés »).

Compte tenu de sa situation enclavée, ce secteur ne présente pas de grande sensibilité naturelle (faune et flore). De même, elle n'est pas en contact avec les sites Natura 2000 de la vallée de l'Indre. Par ailleurs, le paysage local va simplement s'enrichir de nouvelles maisons, tôt ou tard raccordées à celles qui existent déjà.

Des plantations ont déjà été réalisées le long des voies d'accès (mais certaines sont détériorées...).

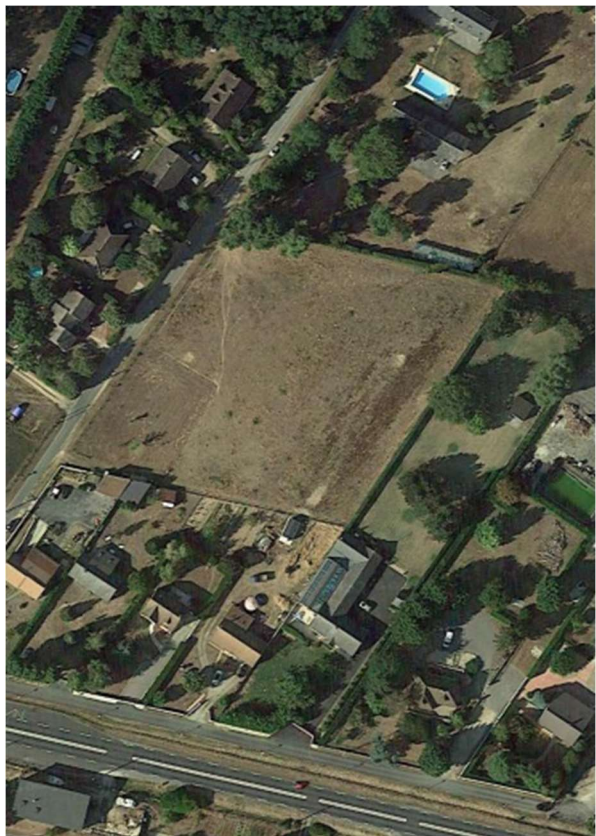
Le règlement précise que les nouvelles constructions devront être bien intégrées dans leur environnement et le paysage, raccordées au réseau d'eau potable, les eaux usées correctement assainies et les eaux pluviales orientées vers un écoulement adéquat.

### *B.2.2 La parcelle de la Greletterie*

Quant à la parcelle de la Greletterie, il s'agit également d'une friche herbacée, « dent creuse » située entre deux petites zones urbanisées (au nord de la RD 943). Mais, contrairement à la zone des Coutures, elle n'a pas été viabilisée. Pour autant, son aménagement pourra s'appuyer sur les réseaux déjà installés pour les habitations voisines.



*Les Coutures*



*La Greletterie*

### *B.2.3 La zone Uy*

La zone Uy (sous-secteur à vocation d'activités artisanales et commerciales), déjà prévue sur le précédent PLU a été agrandie dans l'actuel PLU. A ce jour, et pour partie, elle accueille des bâtiments logistiques. L'autre partie est une jeune friche herbacée. Elle est séparée de la zone d'habitation de la Greletterie par un ensemble de parcelles agricoles maintenues en zone A. A noter que ce site n'est pas en contact avec Natura 2000.

S'il était réalisé, l'aménagement total du site va artificialiser le sol et donc, intervenir sur les écoulements pluviaux.

Concernant de futures plantations, le règlement conseille des végétaux de type champêtre et des essences locales. Trop banalisées, les haies de conifères de type thuya sont déconseillées. Il est important que les espaces libres de toute construction reçoivent un traitement végétal approprié et de qualité.

## *B.3 Analyse des incidences du PLU sur l'environnement*

Ici, sont passées en revue toutes les incidences potentielles sur l'environnement, ce terme étant pris dans son sens le plus large.

### *B.3.1. Le climat*

Rappelons que la pollution atmosphérique émise sur le territoire provient essentiellement de la circulation automobile et du chauffage des bâtiments. Il est évident que l'aménagement de ces trois zones, si modestes soient-elles en surface, aura une certaine incidence sur elle dans la mesure où il suscitera une augmentation du trafic. Car il est fort probable que les nouvelles habitations disposeront de voitures et que la zone artisanale Uy verra passer davantage de véhicules. De son côté, le chauffage des nouveaux logements et des bâtiments de la zone artisanale verra l'accroissement des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, ce fait peut être contourné, si se développent davantage les transports en commun (type covoiturage). Par ailleurs, la construction en vogue de maisons dites « passives » permettra certainement de limiter les émissions nocives.

Par ailleurs, essentiellement concentrée dans le lotissement des Coutures, la future urbanisation limite, de facto, l'étalement urbain ; ce faisant, sont conservées intactes les zones agricoles et naturelles, lesquelles jouent un rôle important contre le changement climatique (puisqu'elles participent au stockage du carbone). De plus, ce lotissement est proche du centre du bourg de Niherne et de ses commerces/services, d'où l'utilisation possible des mobilités douces.

### *B.3.2 La circulation des eaux*

Les nouvelles constructions qui verront le jour dans un proche avenir ne seront pas sans incidence sur la circulation des eaux puisqu'elles vont contribuer à imperméabiliser le sol. Les débits générés risquent donc d'être plus importants.

Nécessairement, ces apports d'eau complémentaires qui ne seront pas absorbés par la végétation (puisque disparue), peuvent avoir un impact dans les zones aval, et notamment dans la vallée de l'Indre, principale réceptrice. De fait, en période de pluies prolongées, les débits sont augmentés tandis que le temps de réponse s'en trouve raccourci. D'où des phénomènes de débordement possible. Cependant, le règlement prévoit que l'écoulement des eaux pluviales sera garanti dans le réseau collecteur, ce dernier devant impérativement être aménagé.

Néanmoins, la vallée de l'Indre reste très végétale puisqu'aucune construction n'y est permise. Par ailleurs, le règlement stipule que les nouvelles zones susceptibles d'être urbanisées doivent prévoir des plantations, lesquelles sont à même d'aider à réduire les écoulements et à favoriser l'épuration naturelle.

### *B.3.3 Les ressources naturelles (habitats, faune et flore)*

Les secteurs proposés à l'urbanisation (pour le logement et les activités économiques) tels que définis dans le présent PLU sont en adéquation avec la réalité démographique (soit une stagnation, voire une baisse de la population) sans pour autant négliger les impacts possibles sur l'environnement.

De fait, les incidences négatives éventuelles du PLU sont surtout liées à la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Or, à Niherne, seuls 3 petits secteurs sont concernés. Parmi eux, le lotissement des Coutures, depuis longtemps identifié pour être urbanisé car véritable « dent creuse », placée au centre de zones déjà loties. Tous les trois ont fait l'objet d'une O.A.P. et sont soumises à un règlement qui les soumet à une réelle prise en compte de leur environnement. C'est ainsi, par exemple, que sont préconisées des plantations sur la base de végétaux champêtres, un traitement végétal de qualité sur les espaces demeurés libres et qu'il est recommandé que le terrain conserve sa topographie d'origine. Si modestes soient-elles, ces recommandations permettront de maintenir une certaine « nature » ainsi que la biodiversité qui lui est attachée (par exemple, avec les insectes et les oiseaux venant fréquenter les haies) et tiendront leur place dans la Trame verte et bleue.

Ces trois secteurs ne présentent pas d'enjeux écologiques majeurs ; par ailleurs, ils sont éloignés des zones naturelles dûment reconnues (au titre des ZNIEFF et de Natura 2000) - la vallée de l'Indre, classée en zone Nv et le sud de la commune (avec l'étang des Loges et ses environs), la première étant par ailleurs inscrite dans le PPRI qui y interdit toute urbanisation.

Ce choix fait de ne boucher que les « dents creuses » (lotissement des Coutures) et de ne pas empiéter sur les terres périphériques est en soi, une mesure favorable à la protection des milieux non urbanisés (zone agricole et zone naturelle). Ce faisant, il aide à préserver les espaces agricoles et, partant, l'agriculture, tout comme les milieux dits « naturels » (non exploités), reconnus pour leur grande richesse en biodiversité. Il préserve également les zones boisées (classées en EBC) cernant le bourg de Surins,

notamment le bois de l'Allemagne ainsi que le rebord de la vallée de l'Indre (en rive droite) qui, tous deux, constituent une zone de transition entre le bâti et l'espace agricole.

Ainsi, sur cette base très générale, en n'empiétant ni sur les zones agricoles ni sur les zones naturelles, en indiquant quelques dispositions « naturelles » à mettre en pratique lors de l'urbanisation des zones pressenties, le PLU fait siennes les dispositions favorables à protection de la biodiversité.

#### *B.3.4. Les paysages*

L'urbanisation des zones prévues va, localement modifier le paysage, ne serait-ce que par l'ajout de nouvelles constructions. Néanmoins, elle va s'insérer dans un tissu urbain déjà existant et dont l'une des caractéristiques est d'être récent (les lotissements voisins ainsi que la zone artisanale n'ont pas plus de 30 ans d'existence). Dès lors, tel que défini, le règlement fait un certain nombre de recommandations (urbanistiques, architecturales et naturelles) qui visent à intégrer le mieux possible les futures urbanisations dans cet ensemble de création relativement récente. Notamment, une grande place est donnée aux espaces de respiration et à la végétalisation, tous deux devant créer un lien utile, d'une part avec l'environnement direct, d'autre part avec le reste de l'espace communal, sachant que, dans le voisinage le plus proche des trois secteurs situés en zone AU, la zone A (agricole) est largement dominante.

Dans ce contexte, le règlement insiste sur l'intégration des futures constructions dans leur environnement direct. Notamment, il cible les implantations par rapport au voisinage, détermine emprise au sol, hauteurs et volumes et recommande de réaliser des plantations sur la base de la végétation locale, etc. l'ensemble de ces mesures devant d'une part favoriser une meilleure lisibilité du territoire, d'autre part préserver et, mieux encore, valoriser l'ambiance rurale de la commune.

#### *B.3.5 Le patrimoine culturel et architectural*

Il concerne essentiellement l'église Saint-Sulpice dont le portail est classé au titre des Monuments Historiques.

C'est pourquoi, le règlement rappelle la teneur de l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *Lorsque le projet est situé dans un champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques.... Le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France* ».

Cet article rappelle donc que toute intervention sur un bâti proche de l'église devra être soumise à autorisation et sera regardée de près par l'architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, le futur lotissement des Coutures se situe à moins de 500 de l'édifice protégé. Là encore, des mesures particulières seront certainement à prendre.

Enfin, près d'un site ou de vestiges archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie devra être consulté dès lors que les futures constructions peuvent compromettre la conservation ou la valorisation d'un site archéologique remarquable. Par exemple, il existe une Maison forte datée du Bas Moyen-Age

dans le bourg. Mais, de manière générale, sont surtout concernés les abords des vieux hameaux et fermes isolées, souvent très anciens (Morclaise, Rançay, la Boutadière (voir liste supra).

### *B.3.6. L'agriculture et la consommation foncière*

Tel qu'il est présenté, le projet du Plu vise à réduire, ou du moins à ne pas augmenter, la consommation foncière pour les années à venir. Du moins, a-t-il supprimé près de 18 ha prévus à l'urbanisation dans le précédent PLU et cette surface est plutôt importante. Ce faisant, il cherche à répondre aux besoins réels de la commune et de sa population sans pour autant miser sur un étalement urbain.

Sur le territoire communal (4443 ha), les surfaces agricoles (zone A) et naturelles (zone N) représentent au total 97,36% de la surface communale (55,34% pour la zone A et 42,02% pour la zone N).

Très clairement, et conformément à son PADD qui présente des objectifs de modération de consommation de l'espace : *Pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par la commune, le PLU doit prévoir les surfaces constructibles suffisantes en zones U ou AU (lotissement Les Coutures, existence de « dents creuses ») d'ici 2030. Pour autant, la commune ne souhaite pas construire au-delà de ses limites urbaines actuellement définies (zones U et AU)...* ». Et, « *Dans un souci d'utiliser l'espace de manière optimale d'un côté, de préserver à la fois les espaces de respiration (vallée de l'Indre, bois, plaine cultivée, prairies dans la partie Brenne...) et les grandes continuités paysagères (bois et forêts du sud) de l'autre, le règlement du PLU cherche à promouvoir des formes urbaines plus compactes, notamment dans l'espace urbain central proprement dit.* », le PLU entend préserver ces espaces en contenant l'urbanisation à venir dans une enveloppe pré-déterminée (« dents creuses », comme le lotissement des Coutures, franges minimales de la zone artisanale..., notamment).

A l'inverse, le PLU met en place deux zones non constructibles, la zone A (zone agricole) et la zone N (zone naturelle) dans lesquelles il sera impossible de construire. Une seule petite réserve concerne les exploitations agricoles qui, pour des raisons professionnelles, gardent la possibilité d'envisager des extensions et/ou aménagements de bâtiments.

### *B.3.7 Les autres thèmes en lien avec la santé humaine*

Il est difficile de savoir précisément comment, tel qu'il est présenté, le PLU pourra influencer sur la santé humaine. Ce thème recouvre des domaines très précis qui touchent tant à l'eau potable qu'à la qualité de l'air, au bruit et à diverses nuisances. Pour autant, dans les années à venir, le développement urbain va rester minime et il est donc probable qu'il n'aura pas un fort impact sur ces différents sujets. De même, l'extension de la zone artisanale va rester mineure.

- *L'eau potable*

Sa consommation va augmenter et cette hausse se répercutera sur la ressource souterraine (puisque'elle est prélevée dans la nappe sous-jacente du jurassique). Cependant, cette hausse probable est à relativiser par rapport à celle des communes voisines qui, elles aussi, sont confrontées au même problème et, surtout, à la réponse qu'apportera la SAUR, gestionnaire de l'eau potable (et de sa qualité) dans le périmètre mais qui a, d'ores et déjà, prévu de renforcer le réseau. Par ailleurs, le recentrage de

l'urbanisation à venir (dans le lotissement des Coutures) au sein d'un secteur déjà urbanisé évitera de créer de nouveaux réseaux et, partant, limitera les pertes éventuelles.

Au plan qualitatif, rappelons que le captage de la SAUR, pour partie situé sur la commune de Nihérne, est largement protégé et bénéficie d'un vaste périmètre de protection.

- *Les eaux usées*

Il est clair que l'augmentation, même faible, du nombre de logements aura une incidence sur ce sujet. Pour autant, le règlement du PLU prévoit que « *toute construction ou installation sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe... A défaut, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents... Il peut aussi être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière...* »

S'agissant du lotissement des Coutures, le raccordement est déjà prévu. Quant à la zone Uy, destinée à la zone artisanale, elle l'est également. Reste la petite enclave, près de la Greleterie, destinée à l'urbanisation mais qui, tout au plus, concernera un ou deux logements.

- *Les eaux pluviales*

Leur débit va certainement augmenter, ne serait-ce que parce que l'imperméabilisation des surfaces aura été augmentée. Lequel débit, tôt ou tard, se répercutera sur les zones réceptrices, à savoir la vallée de l'Indre, située en contrebas. Les nouveaux logements devraient pouvoir bénéficier du réseau collecteur et, si tel n'était pas le cas, le règlement prévoit que des aménagements adéquats seront à réaliser selon des dispositifs adaptés au terrain.

Concernant les futurs sites à urbaniser, et notamment le lotissement des Coutures, un pré-verdissement a déjà été réalisé, lequel va jouer un rôle sur l'absorption des eaux pluviales. Par ailleurs, chaque nouveau lot disposera certainement d'une zone herbacée (jardin d'agrément ou potager), autant de verdure qui viendra s'ajouter au dispositif déjà existant. Néanmoins, les aires de stationnement resteront restreintes.

- *La qualité de l'air*

Il est clair que l'augmentation de l'urbanisation, voulue par celle de la population, aura pour corollaire celle de la pollution liée au trafic routier et au chauffage des nouveaux bâtiments. Néanmoins, la volonté de la municipalité de privilégier les circulations douces, devrait la tempérer tandis que, changement climatique oblige, de nouvelles manières de se chauffer se mettent peu à peu en place (utilisation de l'énergie photovoltaïque, de pompes à chaleur, etc.), lesquelles tendent à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, classée en zone naturelle, la vallée de l'Indre toute proche, permet de stocker du carbone (par la présence de végétaux divers, herbes et arbres).

- *Le bruit*

Il est clair que l'augmentation du trafic sur les voies internes, risque de l'augmenter. Cependant, rappelons que l'urbanisation va ici rester relativement confidentielle, puisque concentrée sur un seul secteur, qu'elle s'inscrit dans un environnement sonore déjà préexistant (du fait des secteurs voisins déjà urbanisés) et que la commune a prévu de favoriser les circulations douces.

- *Les déchets*

Les nouvelles constructions à usage d'habitation (zone AU) ou artisanale (zone Uy), vont nécessairement les augmenter et la collectivité devra les collecter. Mais, indépendamment du PLU, il sera obligatoire, dès le début de l'année 2024, de ne pas envoyer ses déchets organiques à la déchetterie. Cette nouvelle donne qui favorise le tri sélectif ira certainement dans le sens d'une moindre collecte de déchets.

### *B.3.8 Le réseau Natura 2000*

- *Une protection de facto*

Concernant les deux sites Natura 2000 tout comme les espaces inventoriés et/ou protégés au regard de leur intérêt écologique (ZNIEFF, notamment), le PADD a affiché sa volonté de les préserver ; avec eux, les continuités écologiques afférentes (Trame verte et bleue, par exemple). Il s'agit de :

. La ZSC vallée de l'Indre n° FR2400537, concernée par quelques pastilles isolées, intégrées dans la ZNIEFF type II

. La ZPS Brenne n°FR2410003 qui concerne l'étang des Loges, au sud de la commune.

Les deux sites Natura 2000 concernés sont déjà classés en zone N, Nv (sous-secteur de vallée et de fonds humides) pour la vallée de l'Indre et Np (sous-secteur de prairies) pour l'étang des Loges. Déjà, la vallée de l'Indre est protégée par le P.P.R.I. qui, en raison de son inondabilité récurrente, y interdit toute urbanisation. Le P.P.R.I lui ajoute donc un second niveau de protection. En excluant tout aménagement pouvant atteindre l'intégrité des deux sites Natura 2000, le PLU a, sur eux, une incidence plutôt favorable puisqu'il exclut tout aménagement pouvant remettre en cause l'intérêt de leur classement.

Il assure ainsi, de facto, la préservation des habitats d'espèces concernés.

- *De petits aménagements possibles*

Seuls, sous réserve qu'ils disposent d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement, aux sites et aux paysages, sous réserve, également, qu'elles obéissent à certaines règles très strictes, sont admises quelques petites zones d'implantation d'annexes aux habitations déjà existantes (trame violette, sur la carte). Ces dernières concernent deux lieux proches de la zone Natura 2000 mais ne sont pas inscrits dans le périmètre strict :

. Dans la vallée de l'Indre, en rive droite, la ferme située sur la petite route reliant, la Goguetterie à Rançay,

. Près de l'étang des Loges, la ferme du même nom (sur la berge de la RD 125).

Dès lors, la réglementation liée au zonage N - qui n'est pas strictement définie par rapport à Natura 2000 - présente suffisamment de restrictions au regard de l'occupation du sol pour lui assurer, même indirectement, une bonne protection de ces deux sites.

A priori, aucun impact négatif direct du PLU sur ces deux sites n'est donc à envisager.

Malgré tout, existera le risque de destruction, ou du moins d'atteinte, des habitats Natura 2000 mais ce risque sera indépendant du PLU.

- *Sur les sites mêmes, le rôle protecteur du principe Natura 2000*

Pour autant, ces sites restent exploités (peupleraies, élevage dans la vallée de l'Indre, pisciculture sur l'étang des Loges) et subissent des interventions humaines. Par ailleurs, concernant la vallée de l'Indre, les zones affichées en Natura 2000 font, pour une bonne gestion naturelle, l'objet de conventions PAEC avec quelques agriculteurs, et ce qui leur assure une protection supplémentaire.

- *Un impact possible des nouvelles zones imperméabilisées*

Eventuellement, ces zones Natura 2000 pourraient subir des conséquences, quoique indirectes, de la nouvelle urbanisation (lotissement des Coutures), laquelle va générer de nouvelles surfaces imperméabilisées (alors qu'auparavant, ces surfaces étaient agricoles). Notamment les écoulements d'eaux pluviales peuvent s'en trouver accrus, notamment en période de pluies violentes, voire être dégradés (par la présence d'hydrocarbures, par exemple). Dans ce cas, les habitats de la vallée de l'Indre, situés à l'aval du bourg de Niherne, pourraient éventuellement être touchés. Rappelons, toutefois, que le règlement afférent à ces zones AU précise bien que la gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être de qualité et donc, ne pas engendrer de perturbation. D'une certaine manière, tel qu'il est rédigé, ce règlement garantit la protection des milieux fragiles situés dans la vallée de l'Indre. Par ailleurs, les zones à urbaniser, et notamment le lotissement des Coutures, se situent dans des « dents creuses », environnées de zones déjà bâties et fréquentées.

Pour conclure, il semble évident que l'impact du PLU sur le réseau Natura 2000 de la commune de Niherne sera minime, si ce n'est nul, sauf en cas de fortes pluies. Mais de manière générale, il n'affectera pas les sites majeurs pour la biodiversité, qui se montrent à la fois sites de repos, d'alimentation et de reproduction des espèces reconnues comme étant d'intérêt communautaire.

Qu'il s'agisse des zones U ou des zones AU, ces dernières très largement revues à la baisse par rapport au précédent PLU, le nouveau règlement ayant trait à la zone N protège de facto l'ensemble des zones Natura 2000, toutes inscrites dans cette même zone N. On peut donc penser que espèces et habitats ne seront pas menacés par le PLU.