

# COMMUNE DE NIHERNE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD



# Table des matières

<b>1. Orientation 1 : Maîtriser un développement harmonieux en continuité avec le tissu urbain existant. ....</b>	<b>6</b>
Objectif 1 : Créer un développement harmonieux. ....	6
Objectif 2 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal. ....	7
Objectif 3 : Trouver une réponse cohérente aux besoins d'urbanisation.....	8
Objectif 4 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et des espaces agricoles : objectif de réduction de la consommation d'espace.....	9
<b>2. Orientation 2 : Recoudre le tissu urbain pour une meilleure lisibilité du fonctionnement urbain.....</b>	<b>11</b>
Objectif 5 : Améliorer l'accessibilité du territoire. ....	11
Objectif 6 : réorganiser l'offre en stationnement. ....	12
<b>3. Orientation 3 : Compléter l'offre en services et équipements. ....</b>	<b>14</b>
Objectif 7 : Développer le potentiel économique du territoire communal et satisfaire les besoins actuels et futurs d'équipements publics. ....	14
Objectif 8 : Promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples.....	14
<b>4. Orientation 4 : Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel.....</b>	<b>16</b>
Objectif 9 : Protéger les éléments identitaires du paysage communal. ....	16
Objectif 10 : Valoriser et gérer le patrimoine naturel.....	17
Objectif 11 : Considérer l'espace agricole.....	18
Objectif 12 : Prendre en compte les risques et les nuisances.....	18
Objectif 13 : Renforcer la protection de l'environnement.....	19
Objectif 14 : Développer un urbanisme de sobriété énergétique et les télécommunications.....	20

## **RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce essentielle du PLU. Il constitue l'expression du projet urbain communal pour les dix ou quinze années à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être débattues par le Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

**Les orientations générales du projet communal traduisent une 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 :

- 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.

## **OBJECTIFS DU PADD DE NIHERNE.**

L'objectif général pour la commune de Niherne est d'affirmer sa position de bourg rural, en optimisant son potentiel d'attraction et en préservant les éléments divers qui constituent son identité. Ceci, en tenant compte de sa proximité avec l'agglomération castelroussine.

Quatre orientations majeures ont été définies pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de NIHERNE dans le cadre d'une concertation organisée par la commune.

- Orientation 1 : Maîtriser un développement harmonieux en continuité avec le tissu urbain existant.
- Orientation 2 : Recoudre le tissu urbain pour une meilleure lisibilité du fonctionnement urbain.
- Orientation 3 : Favoriser une dynamique économique et d'équipements.
- Orientation 4 : Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel.

Les orientations regroupent un ensemble de principes et de mesures, les objectifs, qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans ses composantes graphiques et réglementaires.

- Objectif 1 : Créer un développement harmonieux.
- Objectif 2 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal.
- Objectif 3 : Trouver une réponse cohérente aux besoins d'urbanisation.
- Objectif 4 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et des espaces agricoles : objectif de réduction de la consommation d'espace.
- Objectif 5 : Améliorer l'accessibilité du territoire.
- Objectif 6 : réorganiser l'offre en stationnement en maintenant les qualités paysagères du bourg.
- Objectif 7 : Développer le potentiel économique du territoire communal et satisfaire les besoins actuels et futurs d'équipements publics.
- Objectif 8 : Promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples.
- Objectif 9 : Protéger les éléments identitaires du paysage communal.
- Objectif 10 : Valoriser et gérer le patrimoine naturel.
- Objectif 11 : Considérer l'espace agricole.
- Objectif 12: Prendre en compte les risques et les nuisances.
- Objectif 13 : Renforcer la protection de l'environnement.
- Objectif 14 : Développer un urbanisme de sobriété énergétique et les télécommunications.

Ces orientations et objectifs d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et respectent parfaitement les objectifs des lois SRU, Grenelle et ALUR. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des

objectifs d'équilibre et de durabilité. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

# ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

## 1. Orientation 1 : Maîtriser un développement harmonieux en continuité avec le tissu urbain existant.

### Rappel du contexte

La commune de NIHERNE est caractérisée par une morphologie urbaine différenciée. Le centre ancien est très dense avec des bâtiments implantés le long des voies, tandis que les extensions récentes sont caractérisées par une implantation linéaire du bâti et la construction de lotissements riches en pavillons. Le tissu urbain est peu cohérent et les dessertes peu hiérarchisées. A côté des deux petits pôles urbains que sont les bourgs de Niherne et de Surins (de part et d'autre de la rivière Indre), se note également la présence de quelques hameaux et fermes isolées dans la campagne.

Il sera donc important, pour la commune, de promouvoir une politique attentive de restructuration urbaine qui préserve au mieux le patrimoine bâti ancien et mette en valeur les espaces publics.

Par son cadre de vie et son caractère encore très rural qu'elle entend maintenir, mais également par sa proximité avec la ville de Châteauroux, la commune de Niherne apparaît très attractive. Il est donc nécessaire de maîtriser une éventuelle pression foncière qui aurait pour conséquence malheureuse de banaliser ses paysages.

La préservation de l'identité de la commune repose sur cette double nécessité : d'une part, maintenir la relation de la ville à son territoire et à son cadre naturel, d'autre part mieux organiser et mieux structurer les espaces potentiellement urbanisables ainsi que les espaces à enjeux (prairies de la vallée de l'Indre, et, dans la partie Brenne, boisements, prairies, étangs nouveaux ...). Il appartient donc au PLU d'accompagner la croissance urbaine tout en maintenant l'identité du territoire.

### Objectif 1 : Créer un développement harmonieux.

La volonté exprimée par la municipalité a toujours été de privilégier le cadre de vie. Il convient donc de ne pas le dénaturer par une urbanisation qui serait incohérente avec l'existant.

Les contraintes physiques et naturelles (rivière Indre, boisements importants, agriculture très présente...) sont également à prendre en compte. Dès lors, l'évolution de la commune passe par une maîtrise de son développement urbain, nécessaire au maintien de l'harmonie et à la cohérence de l'ensemble de son territoire. Si elle souhaite accueillir de nouveaux habitants, elle entend aussi préserver son environnement.

Renforcer la fonction centrale, le lien étroit entre le centre ancien et l'ensemble du territoire communal : telle est la volonté communale. Ce renforcement s'opérera alors selon les principes suivants :

- Densifier les zones d'habitat existantes, dans le respect de l'urbanisation et de l'architecture locale, afin de concentrer la population au plus près des services ;
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités économiques (commerces, services, professions libérales et artisanales...), toutes compatibles avec les besoins des habitants de la commune et dans le respect de la trame urbaine existante ;
- Renforcer la présence d'équipements collectifs et d'intérêt public, renforcer les espaces publics structurants pour fédérer la population autour de lieux dynamiques et conviviaux (par exemple, la place de l'église au bord de laquelle se concentrent quelques commerces et services, mais aussi la piscine ou encore le stade à Surins).
- Favoriser l'émergence de nouveaux comportements dans les modes de déplacements à travers la réalisation de liaisons douces ;
- Ne pas s'interdire la possibilité d'introduire de nouvelles vocations complémentaires, utiles au développement de la dynamique communale, notamment en termes de tourisme, de protection et de valorisation de l'environnement et des paysages.

## Objectif 2 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal.

### Maintenir la croissance démographique.

La commune de NIHERNE comptait 1 484 habitants en 1999, 1 562 au recensement de 2008 et 1583 en 2019.

Elle connaît donc une croissance à peu près constante depuis 1999.

Cependant, si la population a continué de progresser sur la dernière période de 20 ans (+ 99 habitants soit 6,7%), c'est, malgré tout, dans des proportions moindres qu'au cours des 3 décennies précédentes (1968 – 1999). Depuis 1999, le taux moyen de croissance annuel est en effet de 5 habitants/an soit 0,3% (contre 13 personnes soit 1,2% par an) au cours des deux décennies précédentes. Si la croissance reste positive, elle a eu donc tendance à s'infléchir durant les décennies 2000 et 2010. Par ailleurs, la crise du logement est aujourd'hui bien là, comme en témoignent les difficultés que rencontre la commune à vendre les parcelles de son lotissement au lieu-dit « les Coutures ».

Rappelons que le précédent PLU (2009) prévoyait une population de 1800 habitants en 2020.... Il manque donc plus de 400 personnes en 2019...

Les objectifs démographiques retenus visent une population de 1 800 habitants à l'horizon 2030 soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5% pour la période 2019 à 2030 (point de départ sur une estimation de la population en 2019 basée sur les tendances actuelles). Dès lors le développement de la commune pourrait se faire de façon douce en confirmant et en accompagnant les secteurs déjà urbanisés.

Plus précisément, la municipalité souhaite maîtriser la croissance démographique de NIHERNE afin de favoriser l'intégration des populations nouvelles, la cohésion sociale et le renouvellement des générations. Dans ce contexte, avec ses dizaines de lots en attente d'être achetés, le lotissement « les Coutures » va jouer un rôle important. S'ajoute l'hypothèse de quelques petits

lots épars pouvant être aménagés ainsi qu'un certain nombre de logements actuellement vacants et potentiellement susceptibles d'être réinvestis par de nouveaux ménages (à ce jour, il s'en décompte 55 dont 51 maisons individuelles). Dès lors, le développement de la commune pourrait se faire de façon douce, puisqu'il confirmerait et accompagnerait les secteurs déjà urbanisés tout en évitant les autres, agricoles et naturels.

### **Créer une offre de logements à même de répondre aux besoins démographiques.**

Au regard des objectifs démographiques fixés par la commune, il convient de développer une offre de logements capable de répondre aux besoins dus à l'arrivée de populations nouvelles d'une part, à ceux générés par le desserrement des ménages, dûment observés, d'autre part.

### **Diversifier l'offre de logement et garantir un développement solidaire.**

La commune de NIHERNE est bien consciente que la demande de location est bien là et que son territoire est très attractif (proximité de l'agglomération de Châteauroux, de la campagne et de la nature, présence de commerces et de services, notamment).

Pour autant, elle souhaite un développement cohérent de son territoire. Pour cela, elle soutient une politique volontariste de l'habitat tout en gardant à l'esprit la nécessité d'économiser l'espace. Elle entend donc favoriser et maintenir l'implantation d'un bâti diversifié qui permettra à tout un chacun de pouvoir vivre, selon ses besoins, dans un cadre de vie agréable.

L'offre en logements sera ainsi diversifiée : habitat individuel groupé, mais aussi parcelles de taille plus petite pour des logements individuels à créer, création éventuelle de logements collectifs (sous forme de petits bâtiments) via la SCALIS et l'OPAC sous réserve que la qualité du cadre de vie des riverains déjà en place ne soit pas compromise. L'offre locative sera également développée : elle proposera des logements de taille variée qui, d'une part faciliteront le parcours résidentiel des ménages, d'autre part permettront de répondre aux besoins des ménages, petits et grands. Dans cette optique, la commune pourrait éventuellement acheter quelques logements vacants et aménager ceux dont elle est déjà propriétaire.

Via la CDC, la commune s'engage également à mettre en œuvre les outils mis à sa disposition à travers le PLU. Ces outils doivent permettre et faciliter la création de logements aidés sur le territoire. Cependant, ces derniers seront étudiés au cas par cas et, notamment, le logement locatif social ainsi que la primo-accession, de coût abordable. Compétence CDC.

## **Objectif 3 : Trouver une réponse cohérente aux besoins d'urbanisation.**

Cette approche s'appuie sur différents points : les limites urbaines actuelles, la morphologie du territoire, les grandes contraintes naturelles et physiques (par exemple, la présence de la vallée de l'Indre, inondable), les risques émergents (par exemple, avec le changement climatique, le risque de sécheresse...), les éventuels problèmes d'assainissement collectif, etc.

La commune de NIHERNE a la possibilité de se développer à l'intérieur même de son enveloppe urbaine. En effet :

- Les deux centres anciens de Niherne et de Surins sont très denses. Si la capacité d'urbanisation y est faible, la possibilité d'un renouvellement urbain y est, en revanche, importante (notamment, par la réappropriation de logements vacants, leur réhabilitation),

- Les extensions périphériques, et notamment celles de l'ouest conservent des potentiels de densification (comblement possible de dents creuses, divisions parcellaires) ;

La densification des tissus bâtis doit s'opérer de manière cohérente et s'adapter à chacun des contextes. Formellement, il s'agit de ne pas aggraver et encore moins de créer de nouveaux risques (par exemple, l'inondation), mais aussi de respecter le cadre de vie de chaque quartier. Notamment, cette exigence devra se traduire par des formes urbaines plutôt compactes dans le secteur central de NIHERNE (centres anciens de Niherne et de Surins) mais plus aérées en périphérie.

Les capacités de densification seront définies par secteurs en fonction des enjeux hydrauliques (notamment, la capacité d'absorption des sols), environnementaux et paysagers.

## Objectif 4 : Développer un urbanisme respectueux de l'environnement et des espaces agricoles : objectif de réduction de la consommation d'espace.

### Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain

Au cours des dix dernières années, la consommation d'espaces agricoles et naturels a été importante à NIHERNE. Elle s'établit à environ 13,5 hectares entre 2006 et 2017 (pour 52 logements créés).

Au cours de cette période, la taille moyenne des parcelles bâties par logement a été de 1225 m<sup>2</sup>.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels et de développement durable du territoire, la commune s'engage à limiter la consommation d'espace d'ici à 2030. Elle entend ainsi réduire d'environ 20% la taille moyenne des parcelles par rapport à la période 2006/2018 et ce, dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif (soit des parcelles de moins de 1000 m<sup>2</sup>).

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).

Elle se donne pour ambition de mobiliser environ 25% du foncier nécessaire à la croissance démographique dans les espaces urbains existants par densification. Mais surtout, elle entend valoriser le lotissement des Coutures, fort de ses 71 parcelles (environ de 800 m<sup>2</sup> chacune), conformément aux prescriptions du SCOT qui visent 10 à 12 logements par ha. Ceci :

- En comblant les dents creuses ;
- En incitant à diviser les parcelles les plus grandes, car susceptibles d'accueillir un ou plusieurs logements et ce, d'une part en respectant la qualité du cadre de vie des riverains, d'autre part en garantissant des accès sécurisés ;
- En réinvestissant les logements vacants (à ce jour, 51 maisons vacantes et 4 appartements), les friches et les locaux d'activités inexploités.

### **Favoriser des formes urbaines plus économes d'espace.**

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. Par ailleurs, elle entend rapprocher les habitants des lieux de vie (équipements, commerces, services) présents et à développer et, par conséquent, densifier ces secteurs.

Pour cela, le PLU souhaite :

- Revenir à des typologies plus urbaines, susceptibles d'offrir une certaine densité (maison de ville, habitat groupé, petit collectif...) et qui, de manière adaptée, associent usages et attentes actuelles des habitants ;
- Adapter des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager (elles seront peu denses en périphérie, mais davantage le long des axes structurants ainsi que dans l'espace urbain central...).
- Valoriser, auprès des habitants, les aides financières et logistiques existantes qui leur permettront de rénover et/ou de réhabiliter leur maison.

## 2. Orientation 2 : Recoudre le tissu urbain pour une meilleure lisibilité du fonctionnement urbain.

### Rappel du contexte

Les deux centres anciens de Niherne et de Surins sont bien organisés sur les axes de communication principale. Le développement urbain vers Saint Maur d'un côté, Villedieu de l'autre (le bourg de Villedieu étant très proche), a produit une désolidarisation des quartiers nouveaux par rapport à ces deux villages anciens et à leur fonction centrale : c'est là, en effet que se trouvent les principaux équipements, commerces et services. Il importe donc, non seulement de maintenir mais encore de renforcer ces derniers.

L'analyse structurelle du réseau actuel de voirie et sa mise en relation avec les points forts de l'organisation urbaine (centre-ville, lieux de vie, polarité de quartier) mettent en lumière un déficit de lisibilité et de continuité sur certains itinéraires.

Consciente qu'une organisation interne claire et hiérarchisée permettrait de faciliter les échanges, la commune désire créer et réaffirmer les relations inter-quartiers ; pour cela, il lui faut renforcer les liaisons existantes et/ou créer un nouveau maillage urbain.

Dans cette optique, elle va chercher à intégrer au mieux les nouvelles zones d'habitat à l'existant, à désenclaver les secteurs d'habitation récents, et donc proposer un système viaire adapté et hiérarchisé accompagné d'un réseau de sentiers piétonniers et de randonnée bien structuré.

La démarche communale tend vers une meilleure répartition et une accessibilité renforcée des équipements et des services. Pour cela, elle cherche à multiplier tous les modes de déplacements et, donc, à ne pas se focaliser sur la seule voiture, ce qui va dans le sens des tendances générales actuelles.

Ainsi, pour la commune, l'affirmation des chemins ([mieux les définir : piéton ? vélo ?](#)) d'accès entre zones d'habitat et zones d'équipements, sera un levier fort pour améliorer le fonctionnement urbain. Une meilleure desserte du bourg ainsi que des liaisons faciles entre quartiers seront ainsi recherchées, notamment grâce aux déplacements doux.

### Objectif 5 : Améliorer l'accessibilité du territoire.

#### Réserver des itinéraires dédiés aux circulations douces, partager l'espace.

Afin de mieux partager l'espace de voirie, mais aussi de réduire les nuisances pour les riverains, afin de repenser en profondeur l'espace public et la composition des franges bâties, il importe d'abord d'identifier et d'indiquer l'action globale envisagée qui vise la reconquête urbaine sur les grands axes de liaison communale.

La commune souhaite développer progressivement une maille de circulations douces. Cette maille concerne, d'une part le réseau cyclable, d'autre part le réseau piétonnier reliant les

principaux pôles d'attraction : équipements publics, espaces verts, terrains de sport (réseau vert) et surtout le Bourg et le village de Surins où se concentrent services et commerces.

Elle souhaite développer des parcours tranquilles, sécurisés et continus.

Le PLU de NIHERNE souhaite ainsi favoriser les modes alternatifs et organiser l'espace public de manière plus équitable au bénéfice des piétons et des modes de déplacements non polluants (marche à pied, vélo).

### **Améliorer et sécuriser les liaisons, désenclaver les quartiers**

Le réseau de voirie doit affirmer sa double vocation : d'une part, servir aux échanges et aux déplacements, en privilégiant les lieux de proximité et en partageant l'espace entre les différents modes de transport, d'autre part, permettre le renouvellement et le développement urbain, en désenclavant les quartiers et en organisant dans ce sens les futurs espaces à bâtir.

Dans cette double logique, les actions envisagées sur le réseau de voirie s'appuient sur les principes suivants :

- Organiser et compléter le réseau de voiries existant, en améliorant les liaisons et en désenclavant les quartiers de part et d'autre de la voie ferrée Châteauroux - Tours.
- Promouvoir le maillage structurant des voies urbaines, notamment en affirmant les principales voies de liaisons entre les quartiers (rue de la Grande Croix, rue de Chézeaneuf, rue Edme Richard à Surins et rues internes des lotissements des Galvaux et des Malteries...).
- Sécuriser les principaux carrefours du réseau viaire structurant, notamment ceux de la rue la Tuilerie et du Château Fort avec la RD 943.
- Aménager les entrées de ville afin de les rendre plus lisibles et de sécuriser les déplacements.

## **Objectif 6 : réorganiser l'offre en stationnement en maintenant les qualités paysagères du bourg.**

### **Maintenir et développer une offre pour véhicules adaptée aux besoins.**

Dans l'optique de maintenir les commerces et services de proximité et de répondre à la croissance démographique telle qu'elle l'a envisagée, la commune s'engage à maintenir et à développer une offre en stationnement proportionnée aux besoins actuels et futurs.

Pour cela, elle fixe pour principe :

- D'améliorer l'offre publique par une meilleure gestion des parcs existants. Il s'agit ici d'optimiser leur utilisation (en formalisant les emplacements, en mettant en place des zones de stationnement de courte durée qui facilitent l'accès aux services et commerces...);
- D'étudier toute possibilité et opportunité de renforcer l'offre en stationnement, notamment au niveau de la mairie ou à proximité de sites de loisirs ;
- De maintenir des obligations adaptées aux besoins en stationnement sur les propriétés privées en fonction des projets de construction (habitat, commerces, services, équipements...);

### **Créer une offre adaptée à tous les modes de déplacement.**

La commune affirme sa volonté de favoriser les mobilités douces sur son territoire, qu'il s'agisse de déplacements quotidiens ou exceptionnels, fonctionnels ou de loisirs.

Dans cette logique, et afin de garantir le même niveau de service à l'ensemble des usagers de l'espace public, la commune s'engage à offrir tout le confort nécessaire aux cyclistes : pour cela, elle entend créer des emplacements dédiés au stationnement des vélos dans les espaces publics (places, aires de loisirs et de sports, rues...).

Afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents usagers, le PLU mettra en place des obligations pour le stationnement des vélos lors de tout projet de construction ou d'aménagement privé ou public. Ce qui, peut-être, permettra de changer les comportements et d'adopter des choix modaux plus propres, plus durables.

### 3. Orientation 3 : Compléter l'offre en services et équipements.

#### Objectif 7 : Développer le potentiel économique du territoire communal et satisfaire les besoins actuels et futurs d'équipements publics.

L'accueil de nouveaux habitants, comme le maintien des actuels résidents, nécessite d'augmenter la capacité et la diversité des équipements comme des services proposés.

La commune envisage donc de mener et/ou de soutenir des actions concrètes qui permettront de répondre aux besoins des générations actuelles et futures. Il s'agit donc :

**D'améliorer le niveau d'équipements sociaux et culturels de la commune, c'est-à-dire :**

- De prendre en considération les évolutions démographiques susceptibles de se répercuter sur le nombre de jeunes enfants à accueillir.

La commune se fixe en effet comme objectif, à moyen terme, de pouvoir accueillir sur son territoire un équipement spécifique destiné à la petite enfance. A Niherne, les services scolaires (cantine, école...) sont, pour l'heure, suffisants tandis que la rénovation de l'école a été réalisée : chauffage par géothermie, isolation, accessibilité... Par ailleurs, la demande d'accueil périscolaire a déjà été anticipée.

- Se rappeler qu'en 2019, près de 30% de la population communale a plus de 60 ans.

Plus précisément, un décompte récent (mars 2023) indique que 291 personnes ont plus de 70 ans. Ces personnes âgées ont besoin d'accéder aux équipements et commerces le plus facilement possible.

- De conforter et développer les services de santé, en prévoyant les aménagements nécessaires à la maison médicale (sur le plan de l'accessibilité notamment), dans le cadre du renouvellement urbain de l'îlot de la mairie. De développer les services de santé n'existant pas sur son territoire.
- De veiller au maintien d'un point « poste : notamment, du bureau de tabac est devenu agence postale.
- De favoriser et conforter la vie culturelle et sociale.
- De renforcer les équipements sportifs et de loisirs, secteur dans lequel la commune dispose déjà d'un bon potentiel.

**D'encourager l'utilisation optimale des terrains et sites déjà existants.**

#### Objectif 8 : Promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples.

Compte tenu de la qualité des exploitations agricoles, la dynamique agricole est favorable sur la commune. Pour autant, les agriculteurs âgés sont, à ce jour, nombreux. Par ailleurs, si

l'exploitation des terres semble assurée (via la reprise par des exploitations voisines), il n'en va pas de même de l'installation, difficile dans le contexte actuel.

Il est important que la commune accompagne la dynamique agricole, essentielle pour le devenir de son territoire non urbanisé. Laquelle, via le PLU, suppose que plusieurs axes soient développés et encouragés : préserver toutes les terres agricoles, proposer une réglementation adaptée qui permettra le développement des projets agricoles et projets annexes au sein des exploitations. Sachant, par ailleurs, que nombre de bâtiments agricoles ne sont plus fonctionnels et qu'ils peuvent être transformés en gîtes, salles de réunions ou de mariages, etc. ce qui permettra de préserver le bâti.

#### **Préserver les richesses agricoles du territoire.**

Valoriser durablement les ressources, c'est aussi soutenir la filière agricole. Le maintien des exploitations agricoles est en effet indispensable à l'activité économique et au maintien du tissu paysager. Mais la création de nouvelles, type maraîchage ou permaculture, ne l'est pas moins, surtout sur une commune qui bénéficie du voisinage de l'agglomération castelroussine.

A travers son PLU, la municipalité souhaite préserver durablement le potentiel agricole de son territoire. Rappelons qu'il se divise en deux entités géographiques bien distinctes : au nord de la RD 925 la Champagne berrichonne et ses relatives bonnes terres à blé, au sud de cette même RD 925, la Brenne, ses boisements et ses prairies (à ce jour, en perte de vitesse). Il importe donc de favoriser la pérennité des exploitations existantes sur l'ensemble du territoire communal.

Il importe également de faciliter l'implantation de nouveaux agriculteurs et encore de valoriser les productions locales. Pour cela, la commune de Niherne s'engage à délimiter des zones agricoles dans lesquelles seules des constructions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pourront être autorisées.

#### **Promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples.**

Le document local d'urbanisme participera également au développement des filières agricoles, vu sous l'angle de la qualité et de la diversification : accueil et hébergement de touristes, productions complémentaires, en lien avec le territoire.

## Orientation 4 : Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel.

### Rappel du contexte

Située à cheval sur la Champagne (pour 2/3 environ de sa surface) et la Brenne (1/3), la commune de NIHERNE est une somme de paysages divers : plaine cultivée (surtout en Champagne berrichonne), prairies et bois (surtout en Brenne). S'ajoute aussi la vallée de l'Indre, très structurante, avec ses prairies, ses friches et ses peupleraies. Le territoire communal se compose ainsi de paysages juxtaposés, urbains, agricoles et naturels.

N'étant ainsi ni totalement de Champagne berrichonne, ni de totalement de Brenne, la commune de NIHERNE présente ainsi une grande diversité paysagère, laquelle constitue un bien collectif remarquable et intéressant.

La commune souhaite non seulement conserver mais également valoriser ses atouts paysagers et environnementaux, notamment les abords de la vallée de l'Indre ainsi que les boisements significatifs et caractéristiques, très présents dans la partie Brenne. Notamment, elle est pleinement consciente d'être directement concernée par le réseau Natura 2000 (vallée de l'Indre et étang de Grandeffe).

### Objectif 9 : Protéger les éléments identitaires du paysage communal.

**Préserver et valoriser les espaces, les sites et les paysages remarquables qui participent à l'identité du territoire communal. Parmi eux, on trouve :**

- Des espaces naturels et sensibles qui participent à la structure du grand paysage : les bois et les massifs forestiers, la vallée de l'Indre et les ripisylves de la rivière, les petites vallées de la Claise et de la Petite Claise, les alignements d'arbres structurant le territoire (notamment, près de quelques vieilles fermes), les jardins et de vergers...
- Certains éléments spécifiques à grande valeur patrimoniale (murs anciens, bâti vigneron, croix à l'intersection ou au bord des chemins, moulins, lavoirs, puits...).
- Le fleurissement des bourgs, lequel devra, de plus en plus, reposer sur des espèces résistantes à la chaleur et au manque d'eau.
- Des îlots de fraîcheur sachant que l'ombre des arbres, des haies et des ripisylves contribue à lutter contre le réchauffement climatique. C'est dans cet esprit que le futur lotissement des Coutures a déjà été pré-planté.

### Préserver l'aspect du Bourg et de ses abords.

Concernant cet objectif, la commune souhaite engager une réflexion globale sur la mise en valeur et le maintien du caractère des deux centres anciens (Surins et Niherne).

Il s'agit d'être attentif aux perceptions lointaines du village, de maintenir ce dernier dans son écrin végétal, de veiller à sa cohérence architecturale ; il s'agit aussi de qualifier les espaces publics par des aménagements du sol qualitatifs d'une part, de supprimer ou au moins de masquer des éléments parasites (ainsi les réseaux aériens qu'il est prévu d'enterrer), d'autre part.

Certains éléments du patrimoine bâti (par exemple, le porche de l'église, la grange à porteau aux Mardelles) sont sous la coupe des Bâtiments de France, et, à ce titre, bénéficie des soins que ce service peut leur apporter.

### **Protéger et valoriser les paysages agricoles.**

Pour protéger l'activité et les paysages agricoles sur son territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations, la commune souhaite apporter un soin tout particulier à l'étude des périmètres dédiés à l'agriculture.

Afin de préserver les paysages agricoles, la commune pose les principes suivants :

- Affirmer le principe d'une zone agricole homogène, malgré ses particularités prononcées (Champagne berrichonne et Brenne) ;
- Éviter le mitage consécutif à l'urbanisation diffuse en milieu agricole ;
- Identifier et protéger les éléments caractéristiques qui permettent de structurer et qualifier les espaces agricoles (haies, petits boisements, alignements d'arbres, etc.

### **Objectif 10 : Valoriser et gérer le patrimoine naturel.**

Depuis son origine, la ville (l'urbanisation) consomme de l'espace pour se développer. Et, parfois, prend le risque de rompre l'équilibre avec son environnement.

La commune de NIHERNE a su protéger ses espaces naturels et une partie des espaces agricoles. Leur valeur patrimoniale ainsi que la valeur d'usage qui leur sont accordées font partie de son identité et ce, en dépit de la forte urbanisation enregistrée au cours de ces dernières décennies.

Le PLU propose donc de protéger durablement un environnement de qualité. Pour cela, il entend concrétiser les objectifs suivants :

- Préserver et protéger les espaces naturels et boisés ;
- Conserver l'emprise des ripisylves le long des cours d'eau, et tout particulièrement le long de l'Indre ;
- Protéger les espaces écologiques identifiés en ZNIEFF et ZICO, TVB, Natura 2000, également ;
- S'assurer de la compatibilité de l'urbanisation avec le SCOT du pays Castelroussin.

Les plaines cultivées, les bois, les prairies naturelles feront l'objet d'une gestion qualitative. Des actions particulières seront mises en œuvre en vue de les valoriser en tant qu'axes verts, en tant que cœurs de biodiversité et corridors écologiques (pour certains) sachant qu'ils sont essentiels aux échanges et aux déplacements des espèces. A ce titre, la TVB et Natura 2000 peuvent apporter leur précieux concours.

La commune favorisera une politique d'ouverture au public à travers la création de sentiers de randonnée, la gestion et la valorisation des espaces naturels (par exemple, les étangs communaux récemment créés). En créant puis en conservant et en valorisant ses sentiers de randonnée et ses espaces naturels (certains, cependant, appartiennent à des propriétaires privés), la commune souhaite sensibiliser le public

## Objectif 11 : Mieux considérer l'espace agricole.

Outre leur fonction économique prépondérante, les espaces agricoles présentent de nombreuses fonctions environnementales (paysages, faune et flore, ressource en eau...) pour le maintien desquelles les agriculteurs sont les acteurs majeurs.

Il s'agit ici de concilier impératifs socioéconomiques et objectifs environnementaux et ce, grâce au maintien d'une agriculture à la fois dynamique et respectueuse de l'environnement, à la préservation voire à la restauration de paysages de qualité, à la préservation de la biodiversité et des ressources (l'eau, particulièrement), à la production de produits de qualité, le tout en tenant compte des enjeux humains.

Dans ces perspectives les enjeux sont les suivants :

- Identifier, faire partager et soutenir la fonction environnementale et paysagère de l'agriculture ;
- Contribuer à préserver, gérer voire réhabiliter des espaces agricoles d'intérêt paysager et écologique (notamment, la vallée de l'Indre et la partie Brenne, encore dédiée à la prairie) ;
- Valoriser les espaces et les productions agricoles à forte valeur environnementale.

Via son PLU, la commune de Niherne souhaite contribuer à une gestion plus qualitative de l'espace agricole et ce, en insistant sur ses multiples fonctions (de production, mais aussi environnementales et paysagères).

## Objectif 12 : Prendre en compte les risques et les nuisances.

### Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondations.

Le territoire communal est soumis à l'aléa « inondations » (qui concerne essentiellement la vallée de l'Indre). Dans le cadre du PLU, ces risques sont pris en compte. L'objectif des dispositions applicables en zones inondables est de nature à :

- Maintenir le libre écoulement des eaux et la capacité d'expansion des crues ;
- Éviter que ne s'aggrave le phénomène inondation.

Ce risque d'inondation sera contenu. Notamment :

- En prenant en compte la gestion des eaux pluviales dans tout projet d'aménagement et de construction significatif, quel qu'il soit ;
- En restaurant au naturel, les fossés dont les berges effondrées tendent à bloquer l'écoulement des eaux ;
- En poursuivant les travaux hydrauliques engagés, notamment par la création d'ouvrages de rétention des eaux (dans les lotissements)
- En contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs d'accueil de l'urbanisation afin de favoriser et d'orienter l'infiltration naturelle des eaux de pluie ;
- En favorisant la préservation des écoulements naturels ainsi que les moulins existants (au nombre de 3 sur le territoire de la commune). Rappelons que, anciens, ces derniers entrent dans le patrimoine bâti historique de la commune.

### **Prévenir les risques de mouvement de terrain**

La commune est concernée par un seul type d'aléa qui est l'aléa retrait- gonflement d'argile.

Le PLU intégrera l'ensemble des prescriptions en annexe de son règlement.

### **Lutter contre les nuisances sonores.**

Outre les nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre, le PLU s'attachera à limiter la présence d'activités générant des nuisances sonores, notamment à proximité des lieux d'habitat et ce, dans un souci de santé publique et de respect de la qualité du cadre de vie.

## **Objectif 13 : Renforcer la protection de l'environnement.**

### **Assurer la qualité de la filière de traitement des eaux usées en assainissement collectif et non collectif.**

La commune a modernisé ses capacités de traitement des eaux usées. La création de la nouvelle station d'épuration en commun avec Villedieu sur Indre, d'une capacité de 5000 habitants, a permis d'améliorer la qualité des eaux.

L'ouverture à l'urbanisation se fera en adéquation avec les possibilités de traitement des eaux usées.

Une attention particulière doit être portée sur les zones en assainissement Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), notamment sur le dimensionnement des installations et sur l'aptitude des sols.

### **Assurer un développement urbain en adéquation avec les ressources en eau potable.**

Le Syndicat des eaux de la Demoiselle a décidé en 2017 de mettre en place une unité de traitement de la turbidité et de la dureté afin de sécuriser sa production et d'apporter plus de confort aux usagers sur les thèmes de l'entretien de leurs installations et de leurs appareils domestiques. Rappelons que ce Syndicat regroupe 12 communes et dessert en eau potable plus de 13 000 habitants.

### **La gestion des déchets ménagers et assimilés.**

La Communauté de Communes du val de l'Indre a compétence en matière d'élimination et de valorisation des déchets ménagers. La commune de Niherne participe à la sensibilisation des habitants sur les possibilités de tri et d'apports volontaires en des points géographiques précis. Le renforcement de la collecte sélective pourra être envisagé dans les zones à urbaniser et ce, en concertation avec la Communauté de Communes. La commune mettra en œuvre tous les moyens à sa disposition pour faciliter la collecte des déchets et organiser l'entreposage des conteneurs sur les domaines publics et collectifs, ainsi que sur les espaces privés.

### **Préserver et améliorer la qualité de l'air.**

La municipalité entend poursuivre les orientations déjà prises qui visent à réduire l'utilisation de la voiture. Pour ce faire, elle souhaite développer les liaisons douces, réaménager les transversales urbaines, augmenter l'offre de stationnement.

La commune souhaite également favoriser les mesures comme les dispositifs qui incitent au partage des usages de la voirie. C'est dans cette optique qu'elle envisage de créer une aire de covoiturage à proximité du stade.

## **Objectif 14 : Développer un urbanisme de sobriété énergétique et les télécommunications.**

### **Promouvoir une utilisation rationnelle des énergies.**

La commune s'engage à prendre en compte les préoccupations énergétiques, notamment à travers les opérations qui seront conduites sur son territoire et dont elle sera maître d'ouvrage. En outre, elle recherchera les solutions techniques et économiques les plus favorables en termes de consommation énergétique (utilisation de LED...) comme elle favorisera des aménagements paysagers adaptés au climat local et faibles consommateurs d'eau.

La commune soutiendra les initiatives des associations et des particuliers pour une utilisation rationnelle de l'énergie. Seront concernés les équipements d'intérêt général, les bâtiments d'habitation et les locaux professionnels.

La commune développe également l'utilisation de nouvelle technologie dans ses bâtiments publics : chauffage par géothermie sur le site de l'école, restauration scolaire, garderie périscolaire et médiathèque, éclairage à leds dans les salles de classe.

### **Développer les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique des constructions.**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont intégrés et favorisés dans le PLU, dans le respect du patrimoine et des paysages. Ces dispositifs pourront être autorisés dans les quartiers résidentiels sous réserve d'une intégration harmonieuse et cohérente avec l'environnement. En zone agricole, afin de maintenir la qualité des paysages, ces dispositifs devront être les plus discrets possibles. Notamment, la commune ne souhaite pas d'implantation de champs photovoltaïques ni de parc éolien sur son territoire.

Le PLU encouragera une implantation bioclimatique lors de nouvelles constructions Il s'agit, pour lui, de privilégier les apports solaires passifs qui réduisent d'autant les pertes d'énergie et permettent de préserver le confort en été comme en hiver

Consciente des enjeux liés à l'énergie, la commune s'engage à soutenir et à promouvoir les projets à haute performance énergétique, au-delà des réglementations en vigueur : bâtiment à énergie passive et à énergie positive (production d'énergie supérieure à la consommation du bâtiment).

### **Soutenir le développement des télécommunications.**

Les télécommunications (ADSL, fibre optique déjà déployée, etc.) font partie intégrante de notre quotidien. Pour les territoires ruraux, elles jouent un rôle déterminant dans l'attractivité économique des territoires.

Le PLU mettra en place les dispositions nécessaires au développement des télécommunications, à travers des obligations minimales lorsque sont réalisés des aménagements de voirie (création et réfection) et dans les bâtiments publics.