

PLU de Nérondes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

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

A l'échelle du grand paysage

Constats

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

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

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

Orientations

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

Justifications

1. La commune de Nérondes est à la jonction de deux paysages : la Champagne Berrichonne à l'ouest et le bocage à l'Est. Comme tous les espaces charnières, ce paysage « d'entre deux » est dynamique grâce aux tensions qui existent entre ces deux grands modes d'occupation des sols. Le bocage composé de haie et de prairie recule. Il est donc important de prendre en compte les caractéristiques de chaque unité paysagère pour que les aménagements futurs s'intègrent au mieux dans leur territoire mais aussi participe à sa préservation.
2. Dans la Champagne Berrichonne, l'espace est ouvert. Tout nouvel aménagement a visuellement un impact qui doit être pensé dans le respect de son environnement.

A l'intérieur des unités paysagères

Constats

Le territoire doit être regardé dans son ensemble pour s'assurer d'avoir un projet cohérent. Il est un maillage entre espaces agricoles, espaces naturels et espaces urbanisés. Les différentes caractéristiques de ce territoire ont guidé l'implantation stratégique des différents modes d'occupation du sol. Et tous forment un tout qui fonctionne en parallèle, avec quelques fois des rythmes différents, mais qui pour fonctionner et se comprendre ont besoin de conserver des liens visuels et fonctionnels.

Orientations

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

Justifications

1. Dans le bourg de Nérondes ou dans certains groupes bâtis, des dents creuses sont présentes. Leur urbanisation permettrait de favoriser la centralité des bourgs en préservant les ressources naturelles et agricoles du territoire.
2. Il est essentiel de conserver le lien entre les différentes entités du territoire. Cela peut prendre la forme de cône vue qui donne à voir le paysage depuis l'intérieur des groupes bâtis par exemple ou encore la conservation de coupure dans l'urbanisation ou de système asymétrique par rapport à un axe routier (construction d'un côté, champs de l'autre). Cela permet de mettre en scène le territoire et de donner à voir au-delà de l'urbanisation, au-delà du rythme de vie du bourg pour se connecter avec d'autres façon d'occuper le territoire notamment par l'agriculture. Vision des champs, prise en compte du rythme des cultures et des saisons, rappel du caractère rural du territoire, etc... .

Au niveau des bourgs et hameaux

Constats

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

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

Orientations

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

Justifications

1. Le but est de tenir compte de la forme des bourgs anciens tout en leur permettant de se développer dans le respect du territoire et de ses ressources agricole ou naturelle notamment. La notion de « Paysage hérité » pourrait également être un support à projet qui permet de comprendre comment s'est constitué le paysage actuel, quelle forme il pouvait prendre dans le passé pour finalement se projeter dans l'avenir avec un parti pris d'aménagement conscient du passé du site.
2. Traiter de manière qualitative les espaces de transitions entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles par un traitement paysager. La gestion de la frange urbaine peut ainsi répondre à la fois à un objectif de valorisation paysagère, de cadre de vie, de déplacement doux et de réflexion sur les interfaces entre les différentes activités du territoire pour une meilleure prise en compte du « vivre ensemble » (nuisances sonores, visuelles ou olfactives, risques particuliers, etc...).
3. Alignement d'arbre, arbre isolé, haie, fossé, végétation spécifique sont autant de marqueurs d'un paysage ainsi que des marqueurs historiques pour certains. Ils renvoient à des pratiques ou des usages anciens. Les différents éléments présents sur les zones constructibles et intéressants dans le système de trame paysagère structurante feront l'objet de préconisations paysagères pour le maintien de leur structure. De plus, une palette végétale regroupant les essences locales présentes en fonction des grandes unités paysagère sera intégrée au PLU à titre informatif pour guider les futurs aménageurs et promouvoir les essences locales.
4. L'entrée Ouest depuis Bourges est occupée par une zone d'activité. L'écran végétal permet de ne pas donner à voir directement les bâtiments commerciaux et oriente le regard plutôt sur le clocher et les prés. Le développement de la zone d'activité va donc être encadré pour que cette entrée de bourg conserve son caractère « vert et rural ».

A l'échelle de l'élément particulier

Constats

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

Orientations

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

Justifications

1. Certains éléments sont des éléments structurants. Sans eux, les espaces changeraient d'ambiance, perdrait des usages, etc.... Les arbres, les boisements et le maillage de haie sont des éléments hérités fragiles. Leur manque de valorisation et les changements de pratiques agricoles en ont fait des éléments en recul. Il est donc nécessaire d'identifier et de préserver les éléments ponctuels ou les trames pour conserver l'identité du territoire.
2. Les chemins contribuent à l'architecture du paysage avec les éléments végétaux qui les accompagnent (arbres isolés, alignement d'arbres, haies) et lorsqu'un chemin rural est effacé, les éléments végétaux associés disparaissent avec lui. Le maillage des chemins participe donc à la découverte du paysage ainsi qu'à sa structuration. De plus, ces chemins peuvent être le support de projets communaux et intercommunaux pour la valorisation du territoire.

2- Protéger les espaces naturels et les ressources

Préserver les espaces naturels remarquables

Constats

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

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

Orientations

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

Justifications

1. Le bocage a un aspect qualitatif très important qui fait partie de l'identité des territoires, ce sont des structures qui vont également permettre de lutter contre les dégâts engendrés par le ruissellement des eaux pluviales. Elles vont bien sûr avoir un rôle très important dans la dispersion des espèces animales et végétales ainsi que sur leur diversité.
2. Les milieux humides sont des milieux supports de nombreux services écosystémiques, ils sont le support d'activités récréatives, le support d'une grande biodiversité. Ils permettent d'améliorer la qualité de l'eau, des sols, de lutter contre la pollution des nappes phréatiques et de réguler le risque d'inondation en jouant le rôle d'« éponge ». Les zones humides doivent au moins être protégées de la pollution et leurs ressources en eau ne doivent pas être consommées de façon excessive. La populiculture nuit au bon fonctionnement des zones humides à cause notamment de l'effet drainant des arbres sur l'eau du sol.
3. Les milieux ouverts prairiaux sont des milieux qui accueillent de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial telles que des orchidées, des insectes ou des reptiles.
4. Outre, la plantation ou la conservation des végétaux d'essences locales diverses sur les parcelles à aménager, de nombreuses techniques existent aujourd'hui pour intégrer la biodiversité directement au bâti : création de toits ou de murs végétaux, ouvertures pour l'accueil de la faune cavicole.

Veiller à une utilisation économe du sol

Constats

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

Orientations

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

Justifications

1. Les logements vacants dévalorisent les centres urbains, la remise en état et la vente ou la location de ces logements est une première clé pour limiter l'extension urbaine et redynamiser les centres urbains.
2. Aménager en priorité les dents creuses et densifier la zone urbaine afin de limiter son emprise sur les terres agricoles et naturelles.

Risques

Constats

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

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

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

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

Orientations

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

Justifications

1. Aucun des trois types de risques de mouvement de terrain répertoriés n'entraîne de servitude. Cependant le phénomène de retrait-gonflement des argiles devrait être expertisé pour chaque projet concerné par un aléa moyen, le risque sismique entraîne l'application de normes de construction à respecter et la présence potentielle de cavités devrait faire l'objet d'une étude sur le territoire communal.
2. Le territoire est sujet à des risques inondations modérés principalement dû à la présence de nappes sub-affleurantes. Le territoire très agricole est pourvu d'un bocage et de zones humides qui sont des structures naturelles ou semi-naturelles jouant un rôle très important dans la rétention des eaux de ruissellement. Leur disparition entraînerait une forte augmentation du risque d'inondation des milieux anthropisés.
3. Protéger les nouvelles habitations des risques liés au transport de matières dangereuses.
4. Réduire les surfaces imperméabilisées permet d'améliorer l'infiltration de l'eau dans le sol et ainsi de diminuer les risques de ruissellement.

Assurer la protection de la ressource en eau

Constats

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

Le territoire possède des milieux aquatiques et humides très importants liés à la présence d'une nappe sub-affleurante.

L'activité agricole, mais également le transport routier et les habitations sont des sources de pollutions qui mettent en danger la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Orientations

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

Justifications

1. Les zones humides permettent d'améliorer la qualité de l'eau, des sols, de lutter contre la pollution des nappes phréatiques et de réguler le risque d'inondation en jouant le rôle d' « éponge ».
2. Le système bocager retient les eaux de ruissellement et joue le rôle de filtre entre les eaux de surface et la nappe phréatique, les polluants sont notamment retenus par le système racinaire des arbres et arbustes qui constituent le bocage.
3. Réduire les surfaces imperméabilisées permet d'améliorer l'infiltration de l'eau dans le sol et ainsi de limiter l'apport au réseau d'assainissement collectif.
4. Préserver la qualité de l'eau.

Air-Climat-Energie

Constats

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

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

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

Orientations

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

Justifications

1. Le bâti (résidentiel et tertiaire) est à l'origine de 44% de la consommation énergétique de la Communauté de communes. La majorité des bâtiments ont été construits avant la réglementation thermique actuelle et peuvent donc être améliorés. Cela peut passer par une rénovation des bâtiments administratifs et communaux et par une sensibilisation de la population.
2. Le développement des énergies renouvelables permettrait à la commune d'acquérir une certaine indépendance énergétique. Bien accompagnés, les projets permettraient de réduire la facture

énergétique. Les énergies renouvelables permettraient également de réduire la production de gaz à effet de serre.

3. Le développement de voies sécurisées pour les piétons et les vélos est un bon levier pour favoriser les modes de déplacements doux. Ces voies peuvent permettre aux enfants de se rendre à l'école par leur propre moyen, aux habitants de se rendre aux commerces de proximité à pied ou à vélo et cela permet également de développer un centre urbain plus facile d'accès et plus attractif.
4. Le covoiturage se pratique déjà mais le repérage des aires utilisées encouragerait la pratique.

3- La préservation du potentiel de production agricole

Constats

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

Orientations

- Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres et permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles, protégeant ainsi l'outil de production agricole.
 - Limiter la consommation de l'espace agricole
 - Maintenir des conditions favorables à l'exploitation
 - Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles
1. Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.
 2. Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitation agricole en rapprochant des habitations (principe d'éloignement entre habitation et bâtiment agricole ou surface d'épandage).
 3. Favoriser dans la mesure du possible le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées.
 4. Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes...)
 5. Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages, ...), que ce soit par la reconversion du patrimoine ancien ou la création d'un nouveau bâtiment.
 6. Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

Justifications

1. Cela permettrait de limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles en favorisant la centralité des bourgs.
2. Il est nécessaire de laisser la possibilité aux exploitations de se développer et de pouvoir se projeter dans l'avenir de leur exploitation. L'implantation des nouvelles zones à bâtir se fait donc en fonction des exploitations présentes à proximité.
3. Les accès aux parcelles seront maintenus et si de nouvelles infrastructures sont nécessaires, elles seront dans la mesure du possible dimensionnées pour le passage des engins agricoles.
4. Pour les exploitations agricoles encore en exercice qui souhaitent diversifier leur activité cela permettrait d'avoir un complément de revenu, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et lors de cessation d'activité cela pourrait permettre de ne pas avoir un abandon des bâtiments agricoles qui ne sont pas repris avec les terres agricoles. Cela évitera que certains bâtiments tombent en ruines et facilitera la transmission du patrimoine et sa revalorisation.

5. Les circuits courts sont actuellement des modes de commercialisation qui se développent. Outre leur intérêt économique, c'est aussi un moyen de promouvoir le territoire et de le faire vivre. Il est donc important de permettre aux exploitations qui le souhaitent de mettre en place un tel projet.
6. Des projets de production d'énergie peuvent voir le jour sur le territoire. Les exploitations agricoles sont un maillon essentiel. Il est donc important de penser à ce développement potentiel de nouvelles activités qui devront s'insérer dans le territoire en prenant en compte le respect du paysage.

4- Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

Constats

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

Orientations

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

Justifications

1. L'identification et la protection des éléments du patrimoine local participent à la mise en valeur de l'identité du territoire, que ce soit les éléments remarquables du patrimoine bâti (châteaux, maisons de maître, église, etc...) ou le petit patrimoine, plus modeste (lavoirs, puits, calvaires, ponts...), mais tout aussi porteur d'identité pour le territoire.
Le règlement d'urbanisme doit préserver la qualité du bâti ancien lors des réhabilitations sans pour autant entraver les possibilités d'évolution des constructions pour les adapter aux besoins actuels. Le PLU doit même encourager la requalification des constructions pour améliorer leur performance énergétique, permettant notamment de replacer sur le marché des logements vacants remis en état.
2. Le règlement doit aussi permettre aux constructions nouvelles de s'intégrer dans le tissu bâti existant en préservant les qualités de manière à ne pas dénoter dans le paysage sans interdire toute création architecturale ou innovation technique.

5- L'accueil des entreprises

Constat

La commune de Néronde constitue un petit pôle commercial en milieu rural, possédant aussi une petite zone d'activités en entrée de ville et bénéficiant du passage de la fibre optique. Les emplois sont principalement tertiaires, administratifs pour plus de la moitié avec un secteur de l'enseignement bien représenté. Néronde reste cependant dépendant de pôles extérieurs en termes d'emplois, d'équipements, de commerces et de services (Avord, Bourges, Nevers).

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

Orientations

- **Accueillir de nouvelles entreprises sur la zone d'activités**
 - Dans les surfaces disponibles en dents creuses
 - Prévoir l'extension de la zone d'activité
- **Permettre l'accueil des activités dans les zones urbaines**
 - Permettre l'implantation d'activités compatible avec les zones habitées.



Justifications

Actuellement, la capacité d'accueil de la zone d'activités est réduite : les surfaces disponibles sur la zone d'activités représentent un demi-hectare. La municipalité souhaiterait donc pouvoir développer d'autres surfaces à vocation d'activité.

Par ailleurs, la mixité de fonctions urbaines (habitat, équipement, activité) est à favoriser en permettant l'implantation d'activités économiques à l'intérieur des zones bâties de la commune à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat en ne générant pas de nuisances ou de risques.

6- Les équipements, déplacements

Constat

Nérondes constitue un pôle de proximité offrant des équipements (collège, école, équipements sportifs, bibliothèque ...) pour ses habitants comme pour ceux de l'ensemble de la communauté de communes.

La commune reste cependant dépendante de pôles extérieurs en termes d'emplois, d'équipements, de commerces et de services (Avord, Bourges, Nevers et La Guerche-sur-l'Aubois dans une moindre mesure).

Orientations

- **Conforter les espaces publics**
- **Réserver des terrains pour renforcer le secteur des équipements**
 - Rue du cimetière, face aux équipements sportifs, à proximité des groupes scolaires
 - Surface d'environ 1,5 ha
- **Réfléchir à la localisation d'aire de covoiturage**
 - Le long de la RD 976
- **Favoriser l'accès aux nouvelles technologies**
 - Fibre optique desservant la commune

Justifications

- Nérondes présente en son cœur une certaine densité de bâti qui est compensée par la présence d'espaces verts, d'espaces publics récréatifs qu'il convient de conserver voire de renforcer pour préserver un équilibre et affirmer le caractère de petite ville en milieu rural.
- Le secteur regroupant les équipements sportifs, à proximité aussi des équipements scolaires, fait face à de grandes parcelles non urbanisées qu'il conviendrait de réserver pour l'extension ou la création de nouveaux équipements, de manière à limiter les déplacements. On renforcerait ainsi ce pôle récréatif dans un cadre de qualité, à proximité de l'étang.
- L'identification d'une aire de covoiturage peut favoriser une pratique déjà existante et limiter ainsi l'utilisation individuelle de la voiture et réduire le nombre de déplacements.
- Dans le même objectif, la desserte en très haut débit par la fibre peut favoriser le télétravail.

7- Les logements

Constat

Nérondes connaît depuis les années 70 une forte croissance de la population, gagnant 300 habitants en 40 ans. Malgré une perte d'habitants entre 1999 et 2008, la population progresse à nouveau d'une centaine d'habitants entre 2008 et 2013 avec un taux de croissance moyenne annuelle de 1,4%.

La commune continue donc de gagner des ménages malgré une population un peu vieillissante et la baisse du nombre de personnes par ménages depuis 1990.

Logements

Le parc de logements progresse avec une croissance du nombre de résidences principales et une légère baisse du nombre de logements vacants qui représente 10% du parc avec 86 logements.

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

Les nouvelles constructions occupent souvent des parcelles entre 700 et 2 000 m², le plus souvent à l'intérieur du contour urbain. 10 hectares sont disponibles à l'intérieur du contour urbain, offrant des possibilités de densification sans consommer d'espace en extension.

Orientations

- **Favoriser les logements diversifiés**
 - ✓ Permettre des tailles de parcelles diversifiées
 - ✓ Proposer des terrains constructibles en centre-bourg, en dents creuses ou en extension, en lotissement, ou encore dans des hameaux

Justifications

Des tailles de parcelles différentes vont permettre de diversifier le type de logements de manière à répondre aux différents besoins de la population selon leur âge. Dans son parcours résidentiel, un ménage pourra d'abord occuper un logement ancien en location, puis achètera une grande maison quand la famille se développera ; au départ des enfants ou à la retraite, on recherchera une maison plus petite et en vieillissant, on voudra un logement accessible et facile à entretenir. Pour répondre aux besoins des ménages aux différents âges de la vie, la commune doit avoir un parc de logements diversifiés.

Orientations

- **Répondre aux besoins en logements**

Estimation des besoins en logements

- Besoin en logements pour rester au même niveau de population : 13 logements
En prenant en compte le faible desserrement des ménages à Nérondes (passant de 2,39 personnes par ménage en 2013 avec 669 ménages à 2,34 personnes par ménage en 2035 avec 682 ménages).
- Besoin de renouvellement du parc de résidences principales : 7 logements
Soit 1% du parc de logements
- Logements absorbés dans le parc existant : 17 logements vacants remis sur le marché
Soit 20% du nombre de logements vacants (sur 86 logements)
- Besoin en logements pour répondre à l'accroissement de la population : 109 logements
La commune de Nérondes a fixé un taux de variation moyen de la population de 0,67% par an, faisant une moyenne entre les dernières périodes (-0,9% entre 1999 et 2008, 1,4% entre 2008 et 2013), soit 254 habitants supplémentaires, passant de 1 596 à 1 850 habitants.
- Le besoin total en logements est donc estimé à 112 logements.

8- Un développement équilibre entre densification et extension urbaine

Constat

Entre 2007 et 2017, 7,5 ha ont été consommés, principalement pour de l'habitat (7,3 ha). En moyenne, 2,5 permis pour construction individuelle ont été accordés par an avec un pic en 2007 avec les 6 lots du lotissement du Champ Seigneur. La taille moyenne des parcelles est assez élevée, avec 2 284 m² en moyenne sur l'ensemble du territoire, se réduisant à 1983m² sur le bourg. Cela s'explique par la présence de quelques très grandes parcelles mais la moitié des constructions occupe des parcelles entre 1 200 et 2 200 m² et le lotissement du Champ Seigneur a découpé six parcelles de 700 m².

Orientations

- **Remobiliser des logements vacants**
La remobilisation d'un part des logements vacants est essentielle pour la redynamisation du centre-ville de Nérondes. On a estimé dans le calcul des besoins en logements que 30 % des logements vacants pourraient être remis sur le marché, soit 26 logements.

➤ **Utilisation des dents creuses en priorité**

Sur le bourg, de nombreuses surfaces sont encore disponibles à l'intérieur du contour urbain, avec presque 14 hectares repérés en dents creuses. Cependant, 4 hectares ont été identifiés comme indisponibles (parcs et jardins de constructions existantes, espaces verts...).

Quelques parcelles en dents creuses sont aussi localisées sur les hameaux, soit un total de 10 ha disponibles en dents creuses sur l'ensemble du territoire.

	Surfaces identifiées en dents creuses	Surfaces retenues	
		Mobilisables pour l'habitat	Non comptabilisées
BOURG	13,75 ha	9,80 ha	3,95 ha
MILLY	0,78 ha	0,31 ha	0,78 ha
VERRIERES	0,31 ha	0 ha	0 ha
BOUY	0,36 ha	0,36 ha	0 ha
DESJOINTES	0,83 ha	0 ha	0,83 ha
COMMUNE	16,03 ha	10,47 ha	5,56 ha

(Le tableau a été corrigé par rapport au rapport de présentation avec la soustraction des surfaces disponibles d'une parcelle de 0,15 ha, correspondant au city-stade, ce qui a amené l'entrée d'une parcelle de 0,57 ha dans le contour urbain).

Justifications

➤ Réduire l'urbanisation diffuse

L'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de réduire l'urbanisation diffuse des constructions et le mitage du paysage et des terres agricoles en concentrant l'urbanisation dans les secteurs déjà bâtis et en favorisant la densification du bâti dans les limites du contour urbain.

➤ Atténuer l'impact sur les espaces agricoles et naturels

Même si les dents creuses sont des espaces agricoles, leur intérêt est moindre à l'intérieur du contour urbain car ces parcelles entourées de constructions sont plus difficiles à exploiter et posent souvent des problèmes de voisinage. De même, les espaces naturels à l'intérieur du contour urbain sont généralement moins fonctionnels et contraints par la proximité des habitations, même si certains de ces espaces peuvent parfois constituer des relais de biodiversité.

➤ Limiter l'extension des réseaux

A l'intérieur du contour urbain, les réseaux sont existants et les coûts de viabilisation des terrains sont ainsi réduits.

Orientations

➤ **Adapter les zones constructibles aux besoins en logements**

➤ **Phaser l'urbanisation dans le temps en fonction des réseaux**

➤ **Choisir les zones constructibles en extension en fonction de critères objectifs :**

- ✓ Réseaux existant à proximité
- ✓ Impact limité sur l'agriculture et les paysages
- ✓ Incidences nulles ou très faibles sur les milieux naturels

➔ Plusieurs parcelles sont disponibles en continuité immédiate de l'urbanisation existante, à l'arrière de la rue du Viaduc (0,66 ha), rue des Galtiers (2,18 ha), face aux constructions récentes qui se sont développées dans ce secteur. Le grand terrain à l'angle de la rue de la Presle et de la route de Saint-Amand pourrait aussi faire l'objet d'une urbanisation car il est situé entre plusieurs secteurs bâtis mais sa taille justifierait une ouverture en plusieurs phases. Les orientations d'aménagement et de programmation détermineront la surface à urbaniser immédiatement (estimée aujourd'hui à 1 hectare, laissant 2,27 hectares en urbanisation à long terme).

→ Deux secteurs d'urbanisation à long terme ont été identifiés :

- Rue du Pont Colinet, avec 1,24 hectares près du lotissement, sans traverser pour l'instant de l'autre côté de la route pour préserver ce large secteur agricole.
- Rue de la Chaume Lerot, avec 0,8 ha, en prolongeant l'urbanisation sans traverser les routes de manière à limiter l'impact sur les terres agricoles.

	Surfaces en extension à court terme	Surfaces en extension à long terme
Le bourg	3,74 ha	4,31 ha
	0,66 ha 1 ha 1,67 ha 0,41 ha	2,27 ha 1,24 ha 0,8 ha
Milly	0,53 ha	
	0,16 ha 0,23 ha 0,14 ha	
	4,27 ha	4,31 ha

Justifications

➤ Limiter l'étalement urbain

Les surfaces constructibles sont quantifiées en fonction des besoins en logements de manière à ne pas les surdimensionner et ne pas favoriser le mitage du paysage et des terres agricoles en permettant une urbanisation éloignée des secteurs bâtis. Ainsi, l'urbanisation se fera petit à petit, de manière concentrique à partir de l'enveloppe urbaine existante.

Les surfaces constructibles vont ainsi être considérablement réduites par rapport au précédent document d'urbanisme, en vigueur jusqu'en 2017.

➤ Choisir les zones d'extension

L'urbanisation au-delà des limites urbaines est réduite par rapport au précédent document d'urbanisme et il est nécessaire de choisir les zones les plus faciles à urbaniser (réseaux, disponibilités) tout en ayant un impact réduit sur l'agriculture, les espaces naturels et les paysages.

	Dents creuses conservées pour l'habitat	Avec rétention de 20%	Surfaces en extension immédiate	Avec rétention de 30%	Surfaces en extension à long terme
Le Bourg	9,80 ha	7,84 ha	3,74 ha	2,99 ha	4,31 ha
Hameaux	0,67 ha	0,47 ha	0,53 ha	0,53 ha	
TOTAL	10,47 ha	8,31 ha	4,27 ha	3,52 ha	4,31 ha

(2,82 ha hors voirie)

14,74 hectares sont immédiatement constructibles, partagés entre 70% de dents creuses et 30% de surfaces en extension.

Cependant, l'ensemble des dents creuses ou des surfaces prévues en extension ne seront pas mis en vente par leur propriétaire (pas de volonté de vendre, propriétaire en maison de retraite, prix trop élevé, problème d'héritage ...). Ainsi, un taux de rétention de 20% a été fixé pour les dents creuses et de 30% pour les surfaces en extension.

Les surfaces disponibles immédiatement à la construction, après application du taux de rétention, ne sont plus que de 11,83 hectares (8,31 ha en dents creuses et 3,52 ha en extension).

De plus, les surfaces en extension sont de grandes parcelles nécessitant une viabilisation. Les orientations d'aménagement et de programmation vont aussi prévoir des aménagements paysagers (espaces tampons végétalisés, noues...). Pour l'estimation des capacités d'accueil de ces parcelles, il est donc prévu de retenir 20% pour la viabilisation et les aménagements paysagers, laissant 2,82 ha constructibles en extension, soit 11,13 hectares au total, en ajoutant les dents creuses.

Ainsi, en comptant une surface moyenne de 1 000 m² de taille de parcelle, la commune de Nérondes devrait pouvoir répondre à un besoin en logements de 111 constructions.

Par ailleurs, 4 hectares sont prévus pour une ouverture à l'urbanisation à plus long terme, dans le cas d'une augmentation non prévue de la population, par exemple si la base d'Avord connaissait un développement particulier.

Orientations

- ***Une urbanisation encadrée sur des secteurs à projet identifiés***

Justifications

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) vont être définies sur les secteurs en extension d'une certaine envergure pour éviter une urbanisation au coup par coup sans réflexion d'ensemble préalable qui pourrait venir compromettre l'urbanisation cohérente du reste de la zone à posteriori. Les OAP vont définir des principes en matière de continuité des voies et des cheminements, d'espaces publics, de végétalisation et de transition avec les espaces extérieurs. Elles permettront de prendre en compte des prescriptions pour réduire l'impact de l'urbanisation sur les paysages, les continuités écologiques.

9- Une organisation territoriale centrée sur le bourg

Constat

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

Orientations

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

- **Permettre la densification sur certains écarts**
Seuls les groupes bâtis les plus importants pourront être urbanisés pour renforcer la structure du territoire sans favoriser la dispersion du bâti.
 - Déjointes
 - Milly
 - Bouy
 - Verrières

Justifications

L'objectif du PLU est de renforcer le bourg pour favoriser son dynamisme et son animation, de manière à préserver les commerces et services et le lien social qui existe.

Sur les hameaux, l'urbanisation des dents creuses sera permise et seul le hameau de Milly sera légèrement agrandi, étant donné sa proximité du bourg. L'objectif est de ne pas accroître l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain, tout en offrant des possibilités de construire un peu différentes du bourg, en secteur rural. Ces possibilités restent cependant très réduites avec moins d'un hectare.

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

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