PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSER LE TERRITOIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.

INFORMEZ-VOUS
WWW.VELLES.FR

Commune de Velles

Karthéo urbanisme

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

MILIEUX PHYSIQUES

La commune de Velles est marquée par un relief variable, composé par **deux unités paysagères** : la Brenne et la Boischaut méridional.

Velles est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Elle est également concernée par un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Creuse**.

De plus, plusieurs zones humides ont été repérées, notamment autour d'étendues d'eau (ancienne gravière, étangs, ruisseaux, etc.)

Plusieurs enjeux ont été relevés :

Prise en compte de la structure du sol pour les futures constructions, afin de ne pas exposer les habitants aux risques.

Préservation et valorisation des zone humides, notamment de par leur rôle écologique important.

Travailler sur le confort des nouvelles constructions tout en préservant le cadre naturel.

TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est bien présente dans la commune. Pour la trame verte, il y a notamment des boisements au Nord et à l'Ouest du réseau bocager. Pour la trame bleue, elle se développe autour de la Bouzanne, des pièces d'eau et des zones humides.

La commune abrite des sites d'intérêt écologique :

4 ZNIEFF de type I

2 ZNIEFF de type II

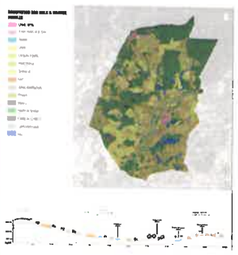
Afin de préserver cette richesse, le PLU peut permettre de :

Protéger la trame verte et bleue en prenant en compte le SRADDET Centre - Val de Loire.

Porter une vigilance accrue à la préservation des espaces d'intérêt écologique.

Agir pour éviter la destruction et le cloisonnement des habitats.

Restaurer les corridors écologiques pour assurer la survie des espèces.



OCCUPATION DES SOLS

La commune de Velles se situe à cheval sur deux sous-unités paysagères :

La Champ de la Brenne où se côtoient de grandes parcelles agricoles, des espaces boisés, et des étangs artificiels

Le Pays des Ouches caractérisé par un réseau hydrographique et un bocage dense

Les surfaces agricoles occupent la majorité de l'espace **(57%)**, suivies par **les espaces boisés** (36,7 %).

Sur ces aspects, la commune fait face à plusieurs enjeux :

Eviter la mitage autour des zones agricoles et naturelles par l'urbanisation.

Veiller à l'harmonie architecturale et paysagère en limitant l'impact visuel des constructions.

Préserver les terres agricoles, favoriser le maintien de l'activité.

Eviter la fermeture des points de vue à cause de l'urbanisation

ESPACES BÂTIS, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

La commune de Velles s'organise autour d'un **centre-bourg** et de plusieurs « hameaux ».

L'urbanisation de ces 50 dernières années a été très consommatrice d'espace, créant **une tâche urbaine diffuse**. La qualité architecturale du bâti s'est appauvrie, créant de vraies ruptures paysagères avec le bâti ancien.

De nombreux éléments de patrimoine vernaculaire existent

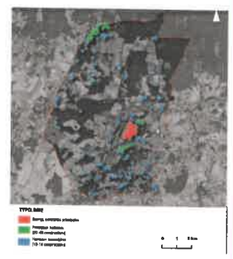
Les enjeux sont nombreux pour la commune :

Cibler préférentiellement les « dents creuses » pour densifier le tissu urbain existant.

Proscrire le mitage et le développement des écarts.

Réhabiliter le rôle central du centre-bourg.

Renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel.



RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La commune est concernée par plusieurs risques, qu'ils soient d'origine humaine ou naturels.

Il est possible de noter la présence d'un **risque de retrait-gonflement des sols argileux**, ainsi qu'un **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** pour les mouvements de terrain

Enjeu : prendre en compte les risques et aléas naturels pour limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes.

Concernant les risques anthropiques, il y a un risque en lien avec le site SEVESO d'Avoreal situé à Saint-Maur. On trouve 2 **ICPE industrielles** ainsi que **4 anciens sites industriels** ou d'activités répertoriés dans la **base de données BASIAS** (possibles pollutions). Il est également à prendre en compte un risque concernant le transport de matière dangereuse en lien avec l'autoroute A20.

Enjeu : prendre en compte les risques et pollutions anthropiques dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques.

RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

La gestion de l'eau potable est assurée par le **Syndicat mixte des eaux de la Demoiselle** et par le **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Velles Arthon Buxières d'Aillac**

La commune est équipée d'un **assainissement collectif** sur son bourg ainsi que sur le village de Vaucelles. Le reste de la commune est par conséquent relié à des dispositifs d'**assainissement individuels**.

La gestion des déchets est assurée par le **SYndicat mixte de Traitements des Ordures Ménagères** de la région de Châteauroux (SYTOM 36). Aucune déchetterie n'est présente sur la commune. Toutefois, elle dispose d'un centre de compostage.

Plusieurs enjeux sont à relever :

La protection de la ressource en eau.

La réduction des déchets via le recyclage et la valorisation.

Le développement des EnR, notamment en lien avec l'ensoleillement dont jouit la commune.

LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

DÉMOGRAPHIE, POPULATION ET MÉNAGES

Le profil démographique de Velles et sa densité de population sont caractéristiques des territoires ruraux.

Sa population ayant augmentée de 45% depuis 1968.

On peut noter une **augmentation du nombre de ménages**, qui est corrélé au phénomène de desserrement des ménages.

Le territoire semble assez attractif pour les jeunes ménages avec enfants, mais un **vieillissement prévisible de la population** nécessite de capter de nouveaux ménages

Plusieurs enjeux se dégagent :

Faciliter la densification du centre-bourg et des principaux hameaux.

Asseoir le centre-bourg comme pôle de vie dominant.

Maintenir des possibilités d'accueil cohérentes avec les dynamiques passées.

Garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité.

Anticiper le vieillissement de la population via une **offre de services et de solutions résidentielles adaptées**.

Attirer de jeunes actifs et des familles pour garantir le renouvellement de la population

PROFIL ÉCONOMIQUE, ENTREPRISES ET ZONES D'ACTIVITÉS

En 2020, Velles offrait 331 emplois avec 53 entreprises, ce qui correspond à 4,7 % des entreprises de la Communauté de Communes.

On retrouve notamment la ZAE des Maisons neuves

L'offre commerciale de la commune s'adresse également aux communes alentours. La répartition de l'activité par secteur est la suivante :

Secteur tertiaire : 77,3 % des entreprises.

Secteur industriel : 13,2 % des entreprises.

Secteur de la construction : 9,4 % des entreprises.

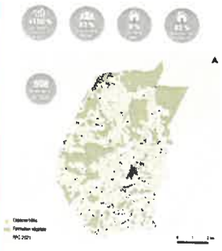
Les enjeux sont les suivants :

Agir en faveur du maintien des activités en place sur le territoire.

Permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

Renforcer la prise en compte de la mixité fonctionnelle dans le document d'urbanisme.

Maintenir des conditions d'accès de qualité aux pôles commerciaux proche.



LOGEMENTS, PARC RÉSIDENTIEL ET HABITAT

Velles connaît une **augmentation de son parc de logements**, qui semble corrélée avec l'évolution démographique positive. On observe une

Augmentation des résidences principales (+232 logements) entre 1968 et 2020

Stabilisation des résidences secondaires (30 logements)

Augmentation de la vacance (+22 logements) entre 1968 et 2020

Le parc résidentiel comprend majoritairement des résidences principales (85 %), quelques résidences secondaires (6 %) et des logements vacants (9 %).

Enfin, 81 % des résidants sont propriétaires de leur bien et 18% sont locataires. Le PLU devra permettre :

D'anticiper les futurs besoins pour adapter d'offre en logements

Prendre en compte les logements vacants et les résidences secondaires dans la prospective territoriale.

Anticiper la hausse du nombre de logements vacants.

La mise aux normes des bâtiments en matière de **consommation d'énergie** ainsi que **l'utilisation de nouvelles énergies.**

AGRICULTURE ET SYLVICULTURE

D'après le **RPG** 2021, près de la moitié de la superficie communale est constituée de terres agricoles ; 62,4% (RPG 2021). En 10 ans, les surfaces cultivées ont augmenté de 22,9 %

Le **RPG** comptabilise 24 exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune, dont la **Surface Agricole Utile** (SAU) représente 320 hectares. Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitation a diminué (-4).

La SAU moyenne par exploitation quant à elle est en augmentation: 108 hectares en 2010 contre 132 en 2020

L'activité prédominante sur la commune est l'**élevage**, suivie par **de grandes cultures céréalières**. La commune dispose d'une forêt très présente sur son territoire avec une surface de boisements de 31.6 %

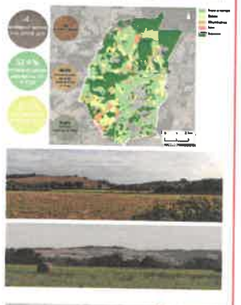
Le PLU devra permettre :

De **préserver les terres agricoles** et de **limiter leur morcellement.**

D'**anticiper les besoins des exploitants** (extension, diversification, etc.) et **la reprise des exploitations.**

De **limiter les nuisances entre les acteurs du monde agricole et les tiers.**

De **préserver les boisements** les plus significatifs sur la commune.



DÉPLACEMENT, ACCESSIBILITÉ ET STATIONNEMENT

La commune bénéficie d'une très bonne desserte grâce à l'**autoroute A20** qui permet une desserte Nord/Sud efficace. Plusieurs **RD** maillent également le territoire.

Le caractère rural de la commune implique **une dépendance à la voiture individuelle**.

Les déplacements pendulaires sont fréquents vers l'extérieur de la commune mais des actifs viennent également travailler à Velles.

Au sein de la commune, on note **une offre de stationnements suffisante** pour les résidents et pour accéder aux équipements publics.

Le PLU permettra :

D'assurer l'accessibilité du territoire pour les flux d'actifs.

Deprendre en compte les éventuels aménagements routiers à mettre en œuvre.

D'encourager l'essor du covoiturage pour mutualiser les flux domicile-travail.

De prendre en compte les contraintes d'accès lors de la définition des zones AU.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES COLLECTIFS

La commune de Velles dispose d'un certain nombre d'équipement public et de service collectif tel que :

Une école maternelle et élémentaire.

Une garderie périscolaire avec un centre de loisirs

Des équipements sportifs et culturels

Des services administratifs de premier niveau (mairie, poste).

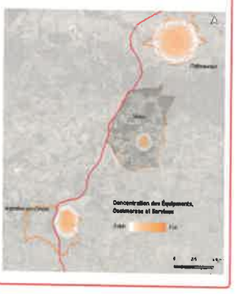
Des services de santé (une pharmacie, une maison de santé, un cabinet de kinésithérapie).

Des services et commerces nécessaires à la vie courante (boulangerie, restaurant, coiffeur, ...).

Le PLU devra donc permettre de :

De maintenir les équipements publics en accueillant de nouveaux habitants sur le territoire communal.

De prévoir les besoins d'extension ou de requalification de ces équipements afin d'en faciliter l'évolution.

De concourir à la qualité de vie des habitants.

De mettre en place un corpus réglementaire adapté pour l'accueil et l'implantation de nouveaux services.