

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET N°1

TOME 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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



1

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 27 décembre 2016

Déclaration de projet n°1
Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire en
date du 28 janvier 2025

Le président,
Alexis Rousseau-Jouhennet



SOMMAIRE

A. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET..... 5

Préambule

1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET	9
A Description de la procédure	9
B Déroulement de la procédure	10
C Contenu du dossier	12
2. LE CONTEXTE TERRITORIAL	13
A Contexte administratif	13
B Contexte socio-économique	15
3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET	24
A Présentation de la société	24
B Présentation du projet	25
4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX	30
A Compatibilité du projet avec le PADD	30
B Règlement graphique du PLU	32
5. CARACTÉRISATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF	34
A Caractérisation de l'intérêt général et collectif du projet	34

B. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU 37

Préambule

1. Les pièces du PLU à modifier	40
A Le rapport de présentation	40
B Le règlement graphique	41
C Le bilan des surfaces	45
D Le règlement écrit	46
E Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	47





A

JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le 16 février 2024, la communauté de communes Levroux Boischaut Champagne a lancé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Levroux. Le projet doit permettre à la société Bodin-Joyeux, installée sur la commune de Levroux depuis 1860, de délocaliser son site de production dans la zone d'activités économiques de Bel Air.

Afin de permettre la réalisation de son projet, il est nécessaire que la parcelle YW0003, objet de la déclaration de projet puisse changer de zonage. En effet, le terrain est actuellement classé en zone Agricole. Le règlement écrit n'autorise pas la réalisation de ce projet car seules les nouvelles constructions à vocations agricoles sont autorisées. De plus, la parcelle YW0019 actuellement classée en zone Ubb devra également changer de zonage.

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

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

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

Les terrains concernés par le projet se situent dans la zone d'activités économiques de Bel Air à l'entrée Ouest de la commune.

Lors de l'approbation du PLU en 2016, la réserve foncière de la société située à proximité immédiate du site de production actuel avait été classée en zone Uba et devait servir à accueillir l'extension de l'usine. Toutefois, les contraintes environnementales pesant sur cette réserve foncière ne permettent pas la réalisation du projet. C'est pourquoi l'usine doit être déplacée du centre-bourg vers la zone d'activité de Bel-Air, plus propice au développement de l'activité de l'entreprise Bodin-Joyeux.

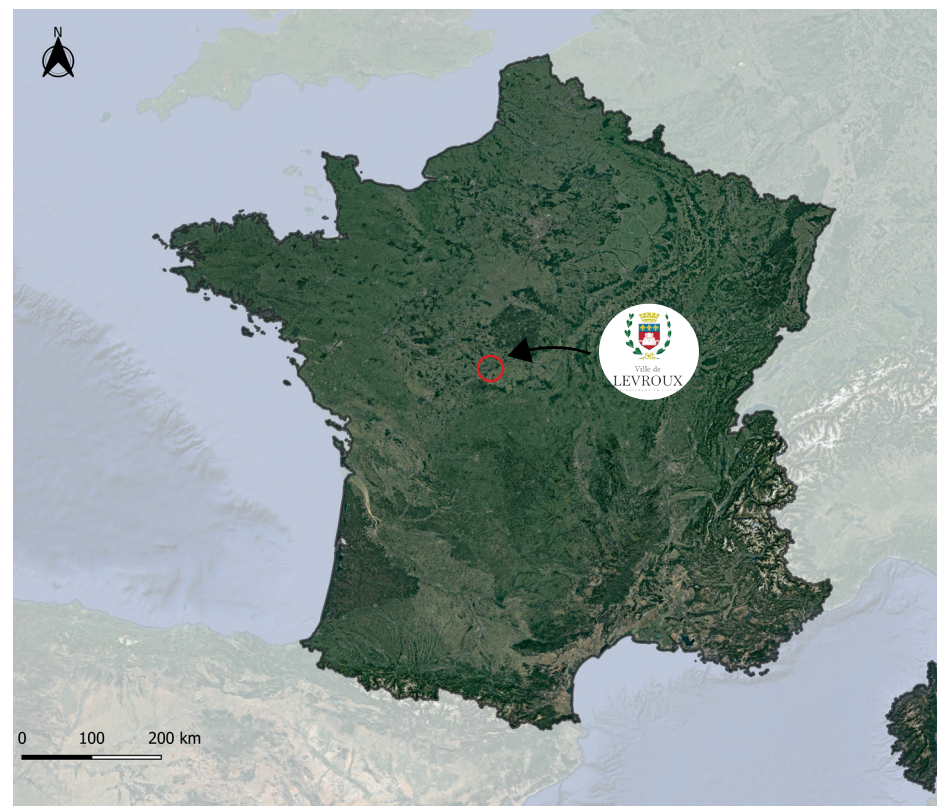
Ainsi, l'adoption de la présente déclaration de projet entraînera la modification du zonage sur la parcelle YW0003 et YW0019. Il est envisagé la mise en place d'une zone AUB, qui permettrait de répondre aux besoins liés à ce projet.

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

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

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

en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.



1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

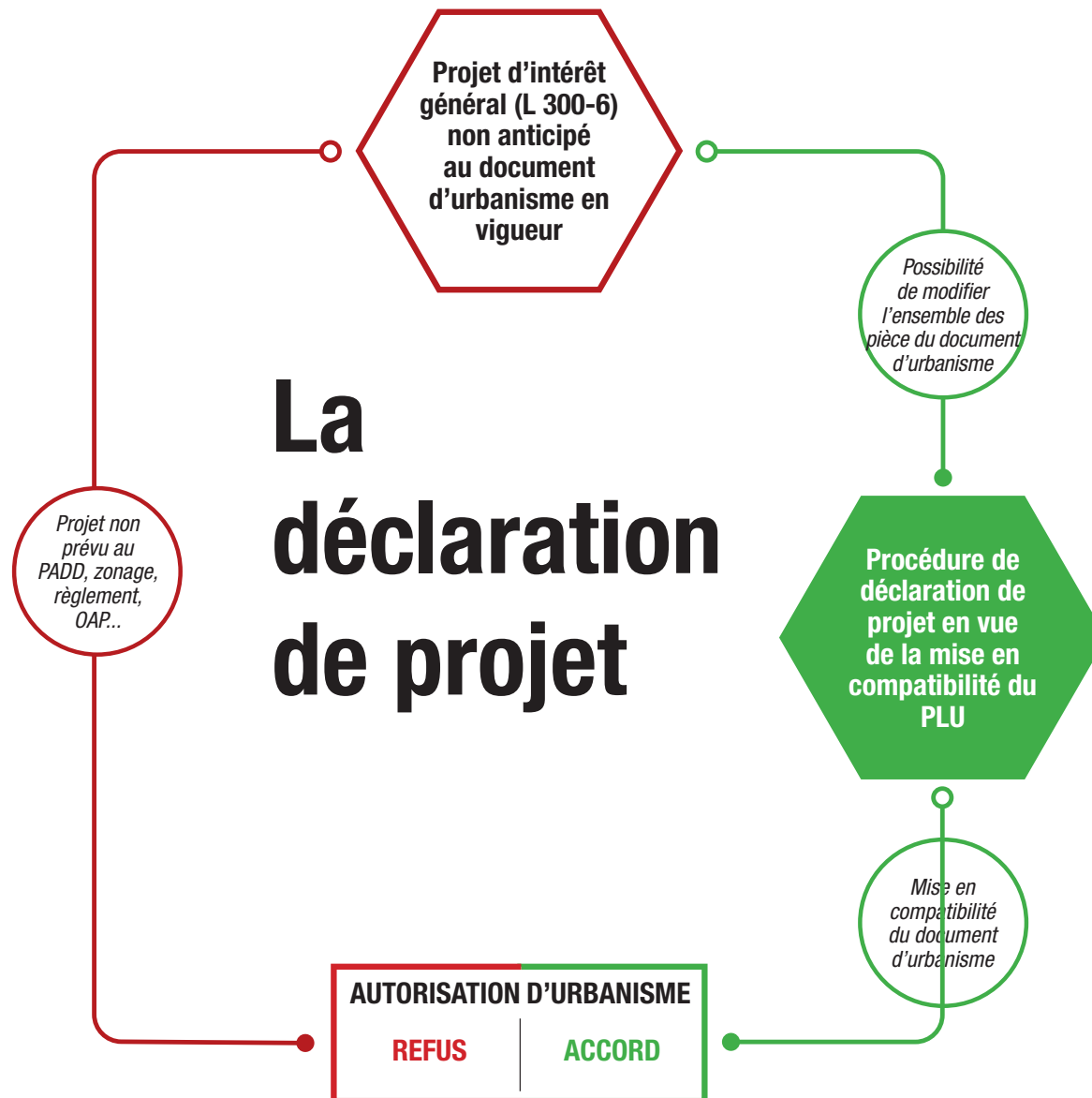
A. DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE

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

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

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

La communauté de communes étant compétente en matière de PLU, la présente procédure est menée par le président de la communauté de communes et le conseil communautaire est compétent pour adopter la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU, conformément à l'article R.153-15 2° du code de l'urbanisme.



1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

B. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

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

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

► Évaluation environnementale

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

De plus, les articles R.104-13 et R.104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas. Conformément à l'article R104-13, la présente déclaration de projet *«emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11»*, ainsi elle fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

► Urbanisation limitée

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

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

► Examen conjoint

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

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

1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

B. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

► Enquête publique

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

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

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

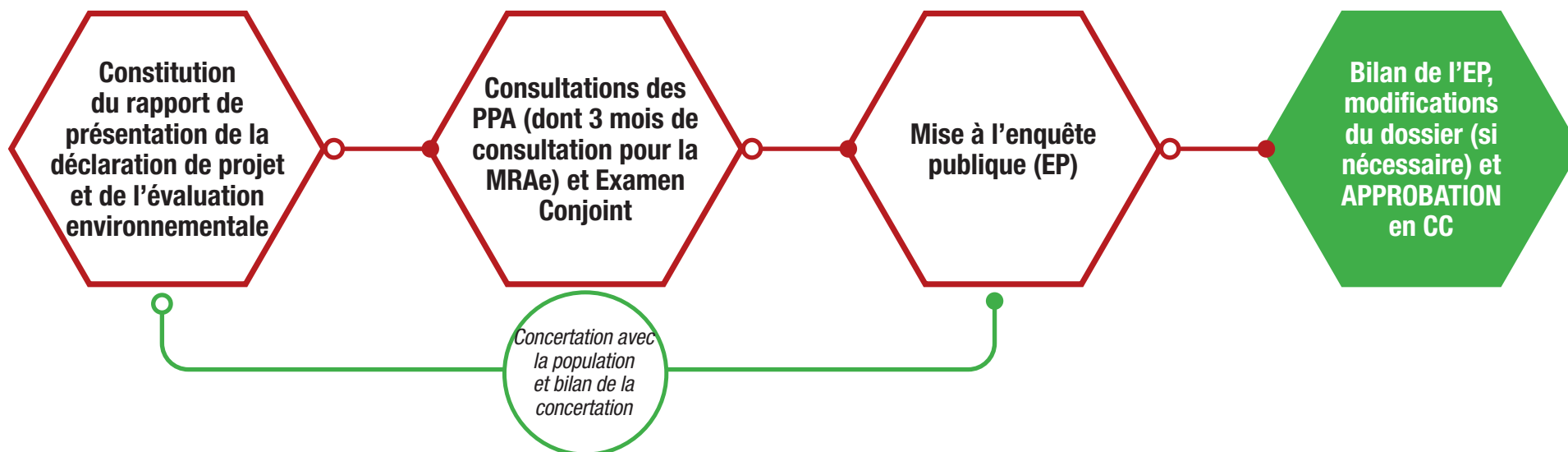
À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire décide la mise en compatibilité du PLU.

► La concertation

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

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

Schéma de la présente procédure



1. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

C. CONTENU DU DOSSIER

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

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

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

Contenu du dossier de déclaration de projet

TOME 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

TOME 2

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

TOME 3

RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Localisation du territoire d'étude

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

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

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

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

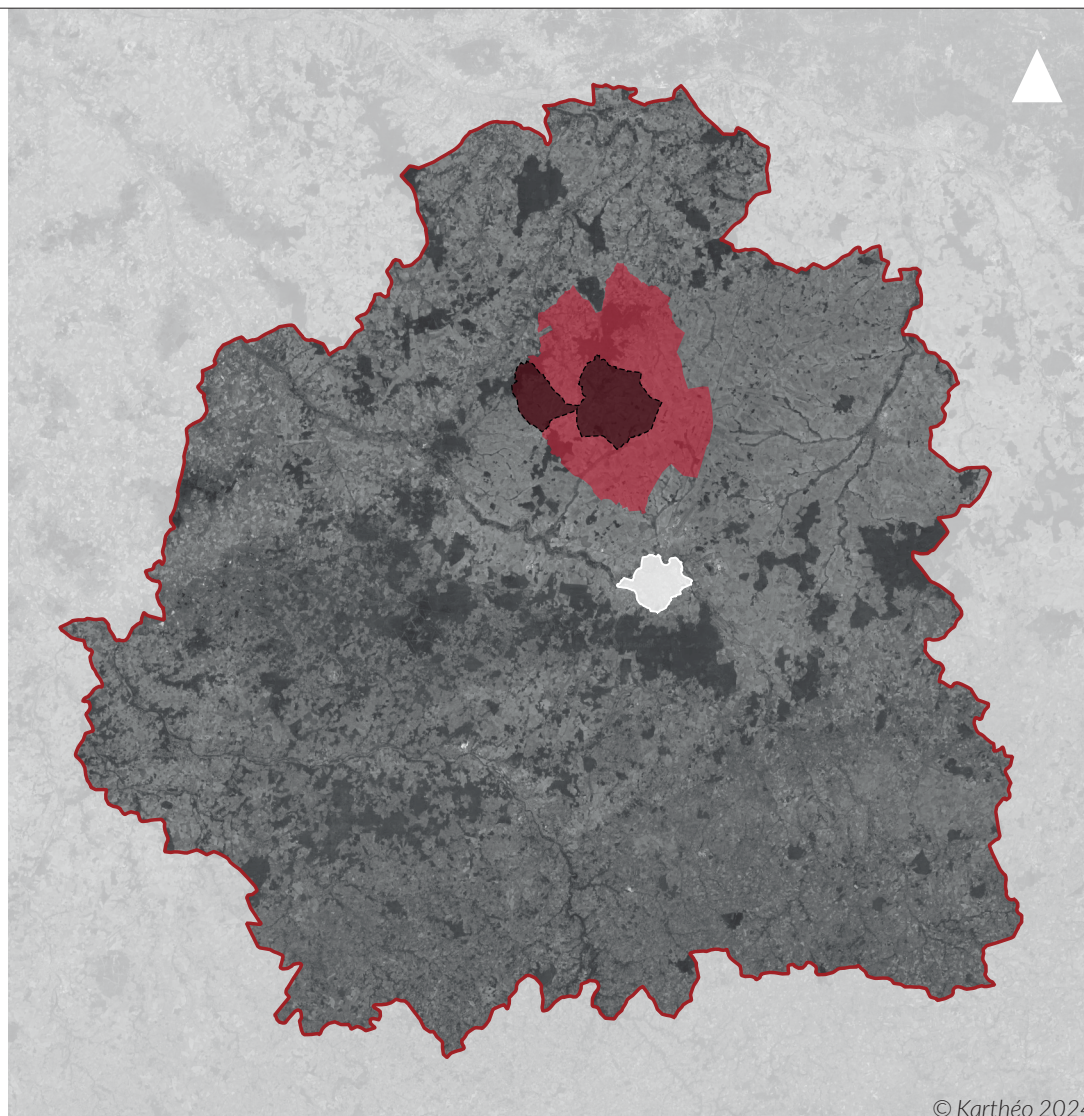
Le territoire de cette commune nouvelle s'étend sur une superficie de 8 232 ha.

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

LOCALISATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

ÉCHELONS ADMINISTRATIFS

-  Commune nouvelle de Levroux
-  Châteauroux
-  Communauté de communes Levroux-Boischaut-Champagne
-  Département de l'Indre



2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Levroux, une commune nouvelle

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

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

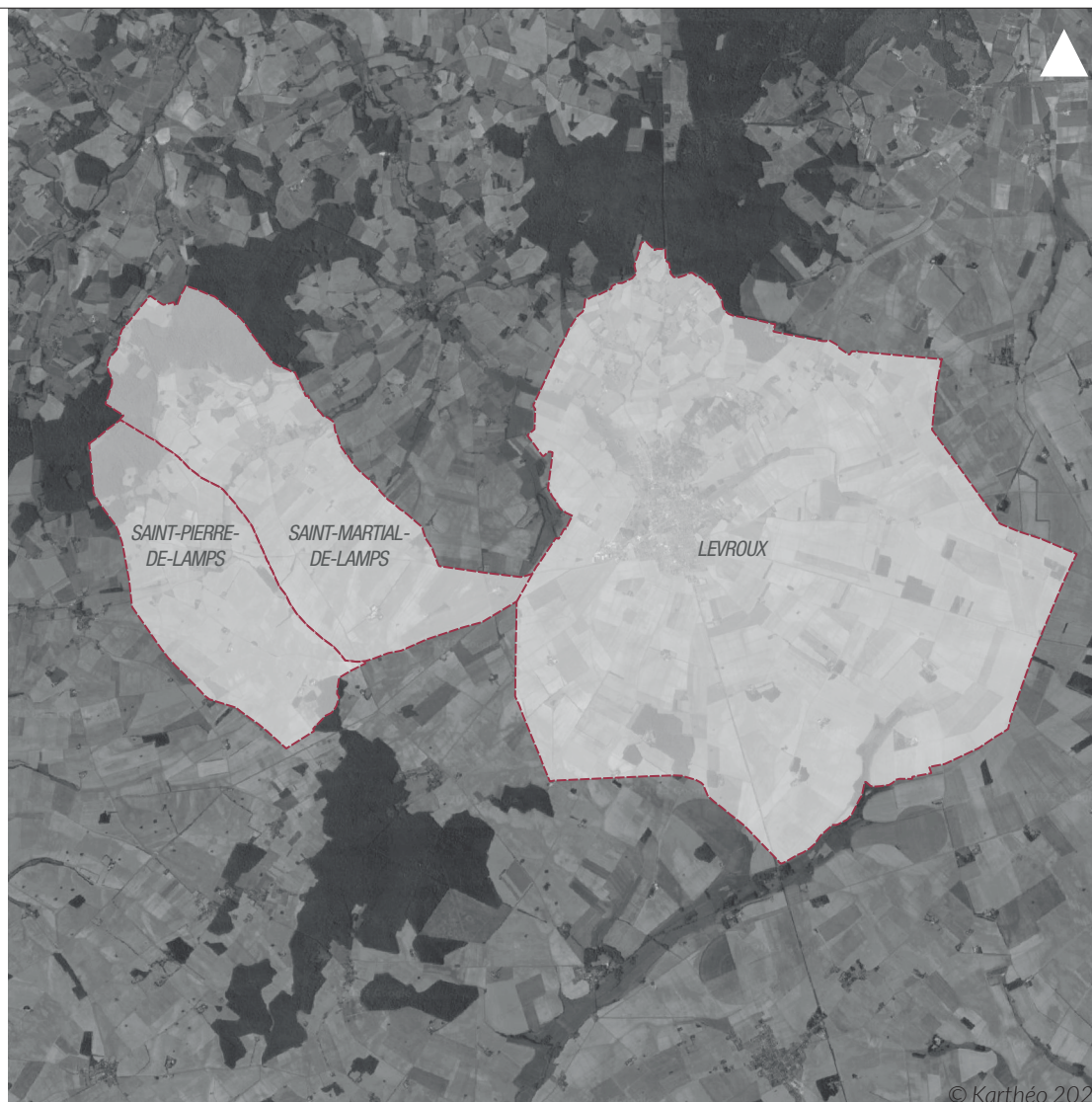
Toutefois, l'ensemble des analyses du contexte socio-économique global sera fait à l'échelle de la commune nouvelle de Levroux

LA COMMUNE NOUVELLE DE LEVROUX

DÉCOUPAGE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE LEVROUX

 Limite des communes déléguées

0 1,5 3 km



2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

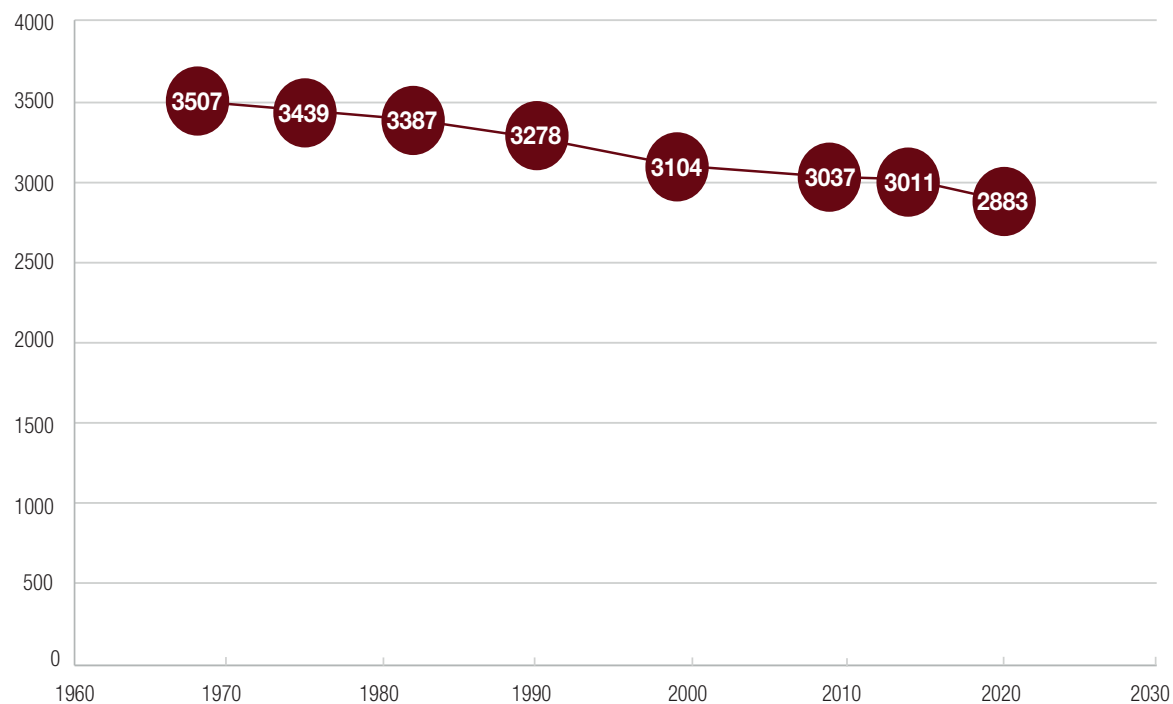
Évolution de la population

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

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

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

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 /// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Évolution de la population

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

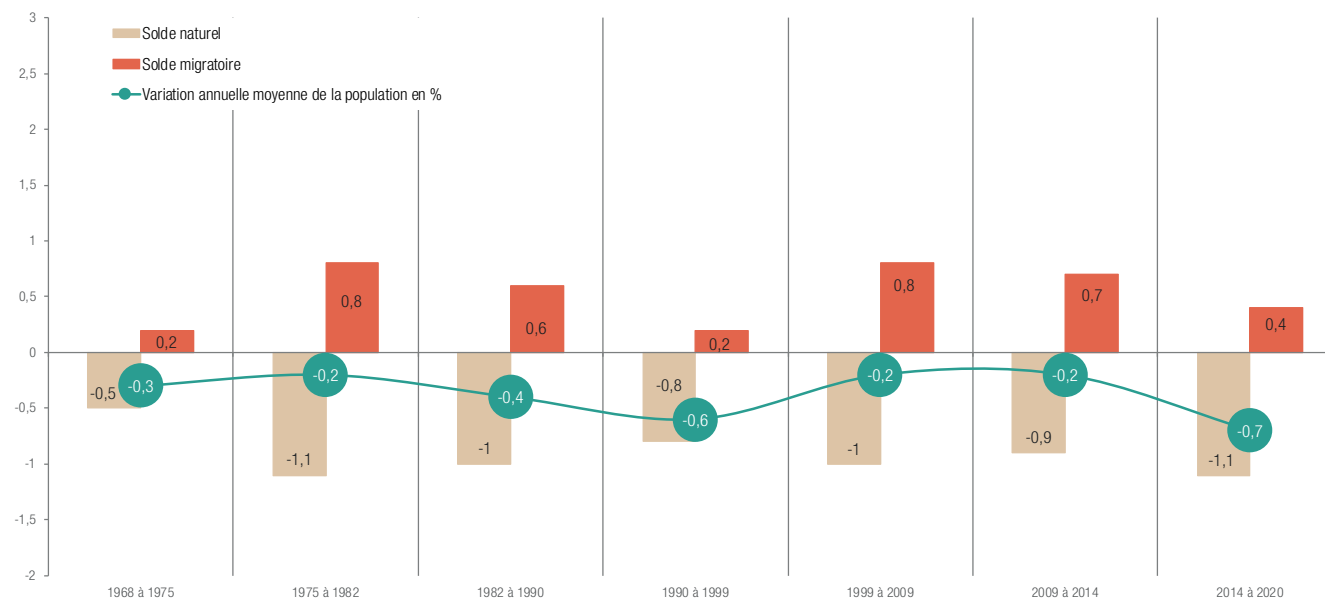
Le solde naturel s'observe par la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période donnée.

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

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

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

SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2020



Source : Insee 2020 /// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

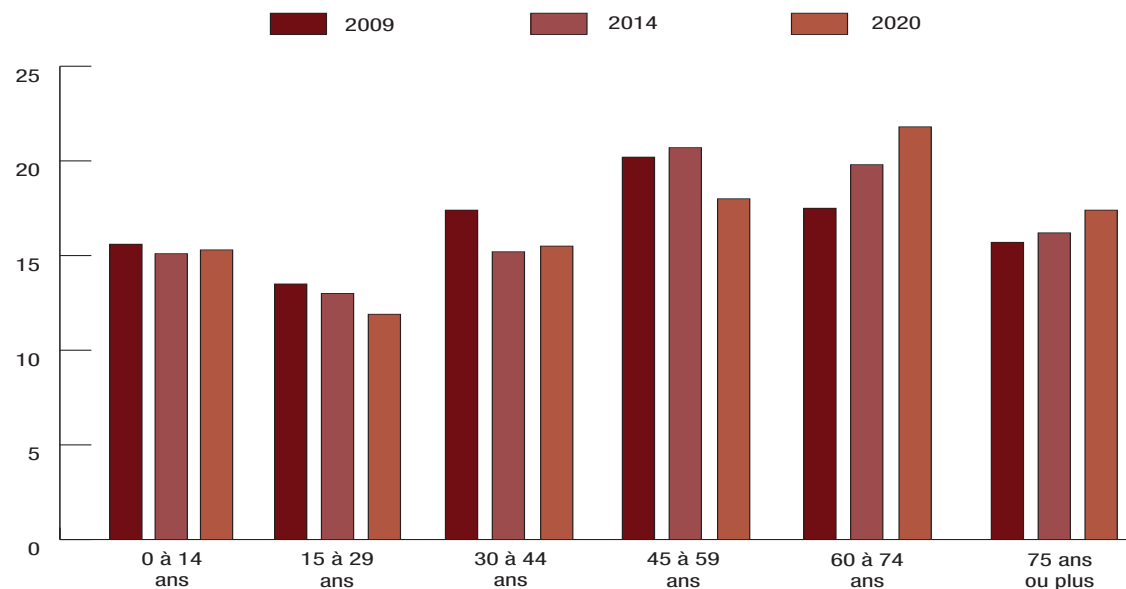
Évolution de la population

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

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

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

STRUCTURE DE LA POPULATION



Source : Insee 2020 /// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La population active, les actifs et les inactifs

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

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

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

le territoire est de 6,4%.

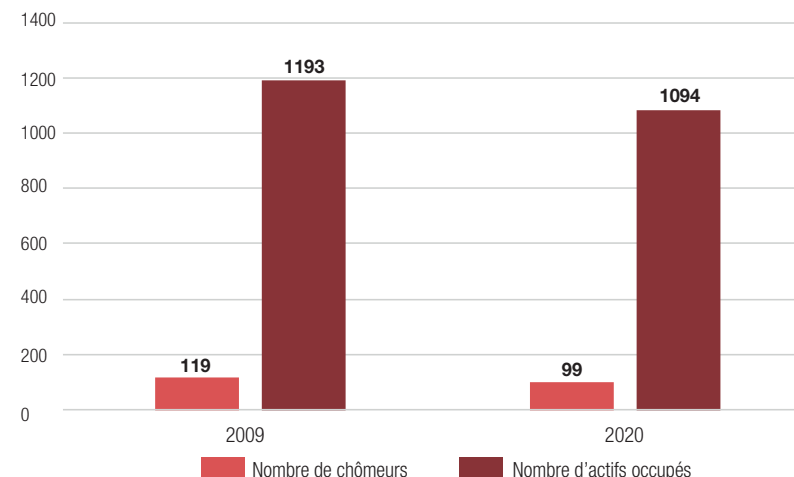
Taux de chômage

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

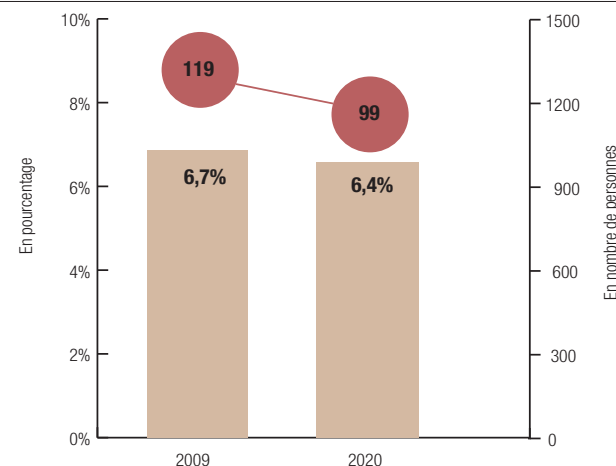
- En 2020, le territoire communal compte 99 personnes en situation de chômage. Ce chiffre a baissé d'environ 17% depuis 2009 (119).
- Le taux de chômage du territoire en 2020 (de 6,4%) est situé bien en dessous des tendances nationales et régionales et également départementale.
 - 9,5 % à l'échelle nationale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

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

NOMBRE D'ACTIFS OCCUPÉS ET DE CHÔMEURS EN 2020



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CHÔMEURS ET DU TAUX DE CHÔMAGE



Source : Insee 2020 /// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Poids économique de la commune dans son contexte local

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

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

Bien que l'activité soit principalement tournée vers le secteur tertiaire, le secteur de l'industrie est également bien représenté puisque que cela concerne 12,5% des entreprises et 22,1% des emplois.

Le domaine de l'industrie est donc une source importante d'emplois pour la commune.

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

Comme le montre la carte ci-contre, la zone d'activité est occupée par plusieurs entreprises. Le foncier encore disponible est limité et non suffisant pour l'accueil l'entreprise.

Comme expliqué plus haut, l'industrie est un secteur prégnant et pourvoyeur d'emplois sur la commune. **Toutefois, l'entreprise n'est pas implantée dans une zone d'activités puisque cette dernière a été fondée en 1860, bien avant la création des zones.** Les deux ZA sont situées en périphérie directe du bourg, et à proximité immédiate de la rivière le Céphons.

SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE BEL AIR



2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Répartition des entreprises

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

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

Secteurs d'activité des entreprises

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

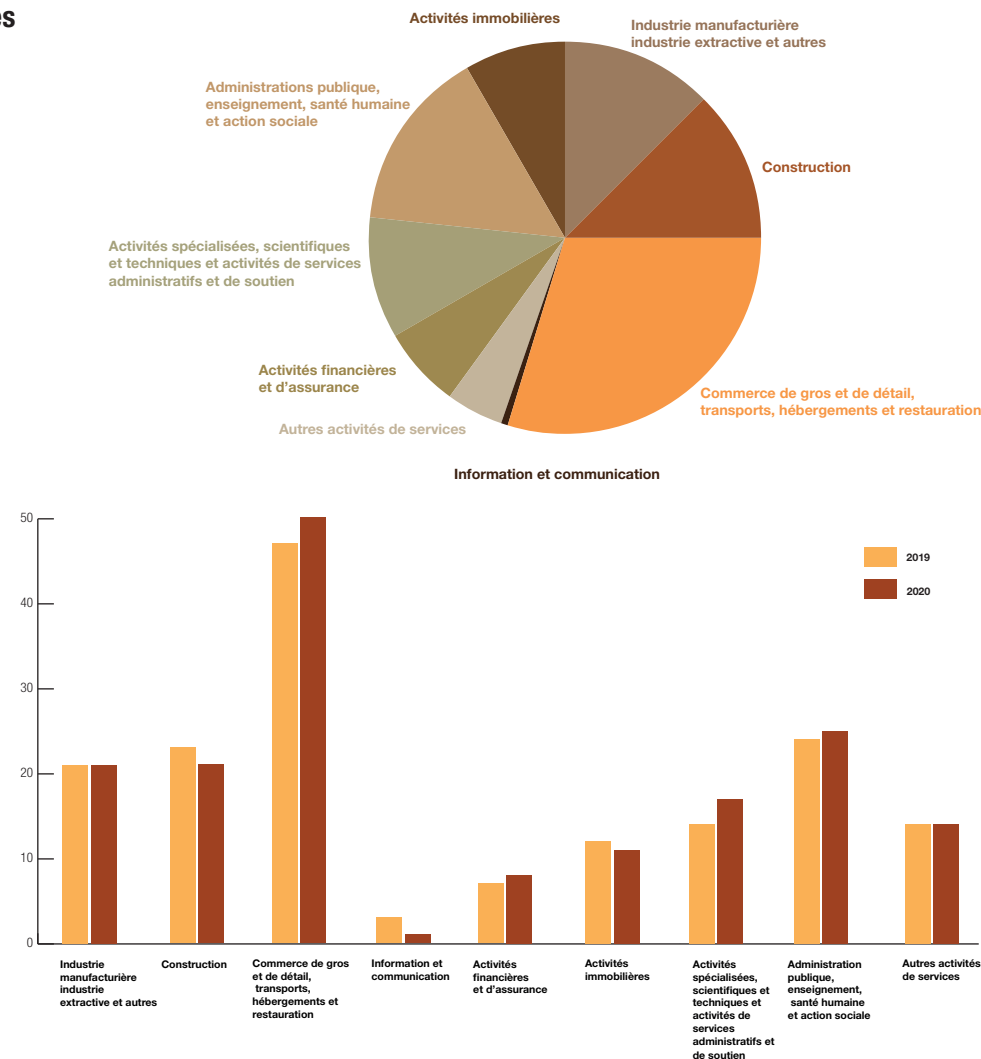
- Il est possible de constater que le commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration représente la catégorie prédominante sur la commune (29,8%).
- Elle est ensuite suivie par celle de l'administration publique, enseignements santé humaine et action sociale (14,9%).
- Enfin, l'industrie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

Le graphique ci-contre permet de mettre en avant les évolutions des entreprises existantes entre 2020 et 2021. Il est possible de constater une certaine stabilité pour une grande partie des entreprises et notamment pour le secteur de l'industrie.

Il est important de constater que bien que l'industrie représente une petite part des entreprises existantes, elle génère beaucoup d'emplois sur la commune.

L'industrie est un moteur économique de la commune et plus largement d'un pôle d'emplois qui polarise de nombreuses communes.

RÉPARTITION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Sources : Insee 2020 /// © Karthéo 2024.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Répartition des emplois

Pour rappel, la commune offre 904 emplois en 2020.

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

Catégorisation de l'emploi

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

Par ailleurs, bien qu'il ne s'agisse pas du secteur le plus pourvoyeur d'emplois (puisque'il s'agit du secteur lié à l'administration publique, enseignement, santé et action sociale qui représente 35,5% des emplois), on constate néanmoins qu'il s'agit du secteur ayant connu la plus grosse évolution depuis 2014. En effet, entre 2014 et 2020, on observe que le nombre d'emploi lié à l'industrie a augmenté de 38%. Cette tendance témoigne de l'importance de ce secteur sur la commune.

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

L'indice de concentration d'emploi

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

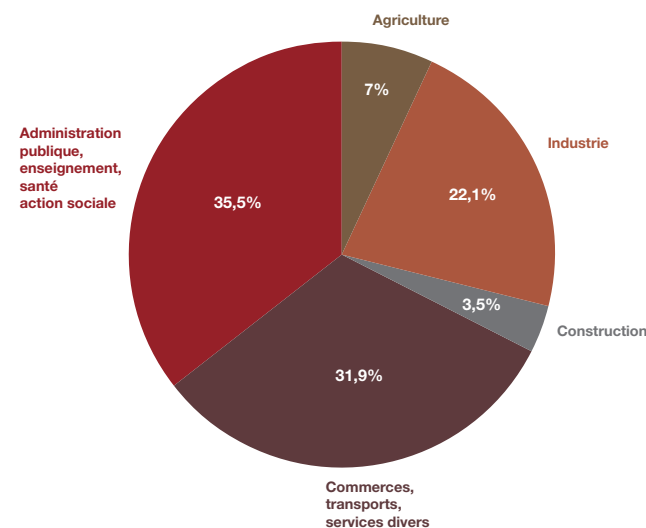
Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

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

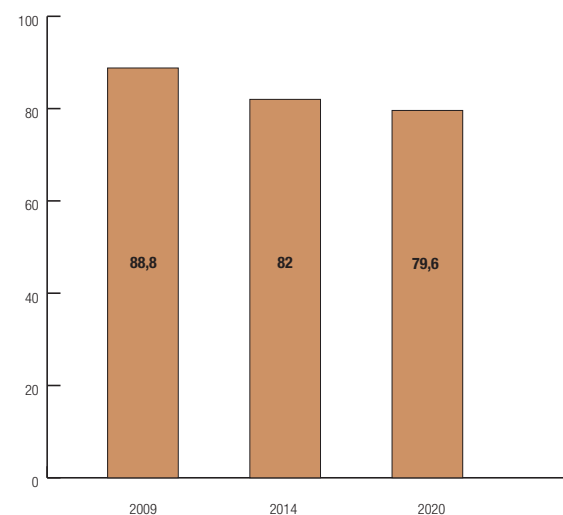
L'indice de concentration d'emploi est de 79,6 en 2020. Cet indicateur démontre que le territoire joue un rôle davantage résidentiel, néanmoins il dispose également d'un potentiel économique important.

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

PARTS D'EMPLOIS SUR LA COMMUNE



INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI



Source : INSEE 2019 /// © Karthéo 2024

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Catégorisation des actifs de la commune

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

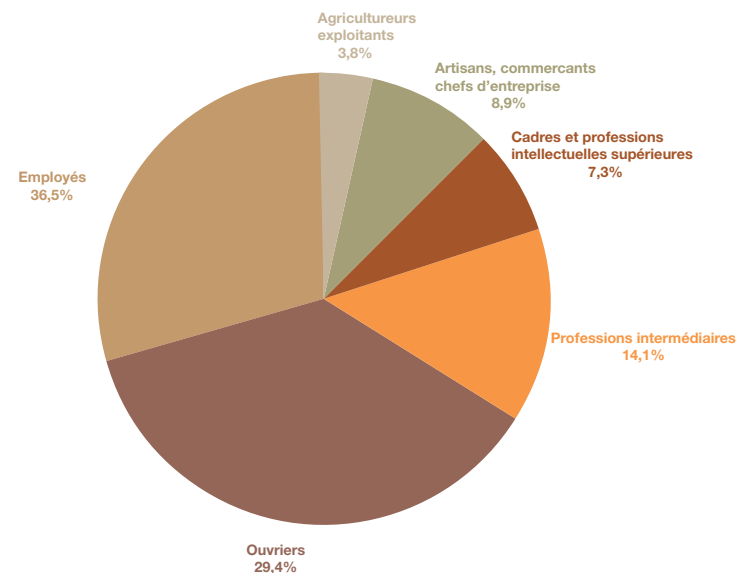
Ce sont ensuite les ouvriers (29,4%) puis les professions intermédiaires (14,1%) qui représentent le plus d'effectifs.

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

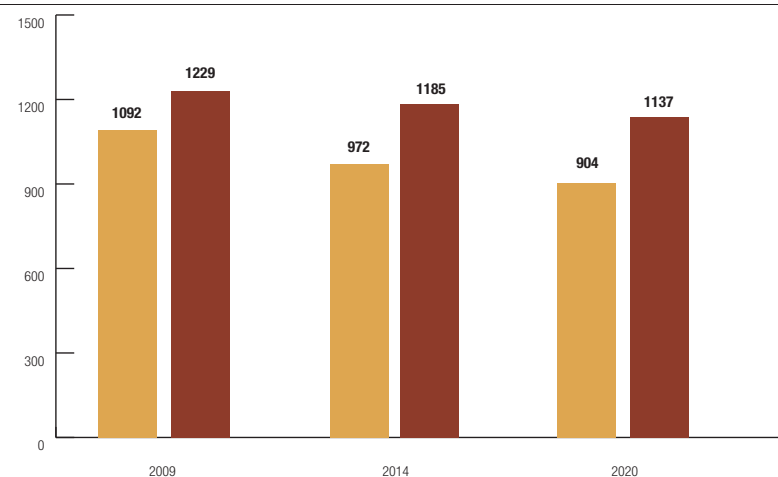
La part des locaux dans l'occupation de l'emploi

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

CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS DU TERRITOIRE



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



Sources : Insee 2020 /// © Karthéo 2024.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Synthèse de l'activité économique de la commune

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

L'économie locale est dominée par le tertiaire. Toutefois, bien que ne représentant que peu d'établissements, l'industrie est le secteur qui a connu la plus forte hausse du nombre d'emplois (+38% entre 2014 et 2020).

La pérennisation du secteur industriel sur la commune est indispensable pour maintenir les emplois. L'entreprise Bodin Joyeux est la plus importante mégisserie de France encore en activité et emploie une centaine de personnes. Il s'agit du premier employeur privé de la commune.

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

SCHEMA DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE PRINCIPALE



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

A. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

Présentation de la société

La Maison Bodin-Joyeux a été fondée en 1860. D'abord consacrée à la fabrication de parchemins, la maison s'est ensuite spécialisée dans la **mégisserie** et dans le cuir d'agneau plongé.

L'entreprise est connue au niveau mondial pour ses cuirs d'agneaux. Elle en produit environ 550 000 par an qui sont destinés pour l'essentiel à la maroquinerie de luxe.

Porteuse d'un véritable savoir-faire, la maison Bodin-Joyeux est la plus grande mégisserie de France. Elle compte 130 salariés dont environ 70% résident à moins de 10 km de Levroux.



La mégisserie désigne l'activité de tannerie des cuirs des petites peaux comme les ovins ou les caprins à la différence de la tannerie qui est dédiée aux plus grandes peaux type bovin.

LOCALISATION

LOCALISATION DE L'ENTREPRISE

 Localisation actuelle et réserve foncière



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

Présentation du contexte et de la problématique de la société

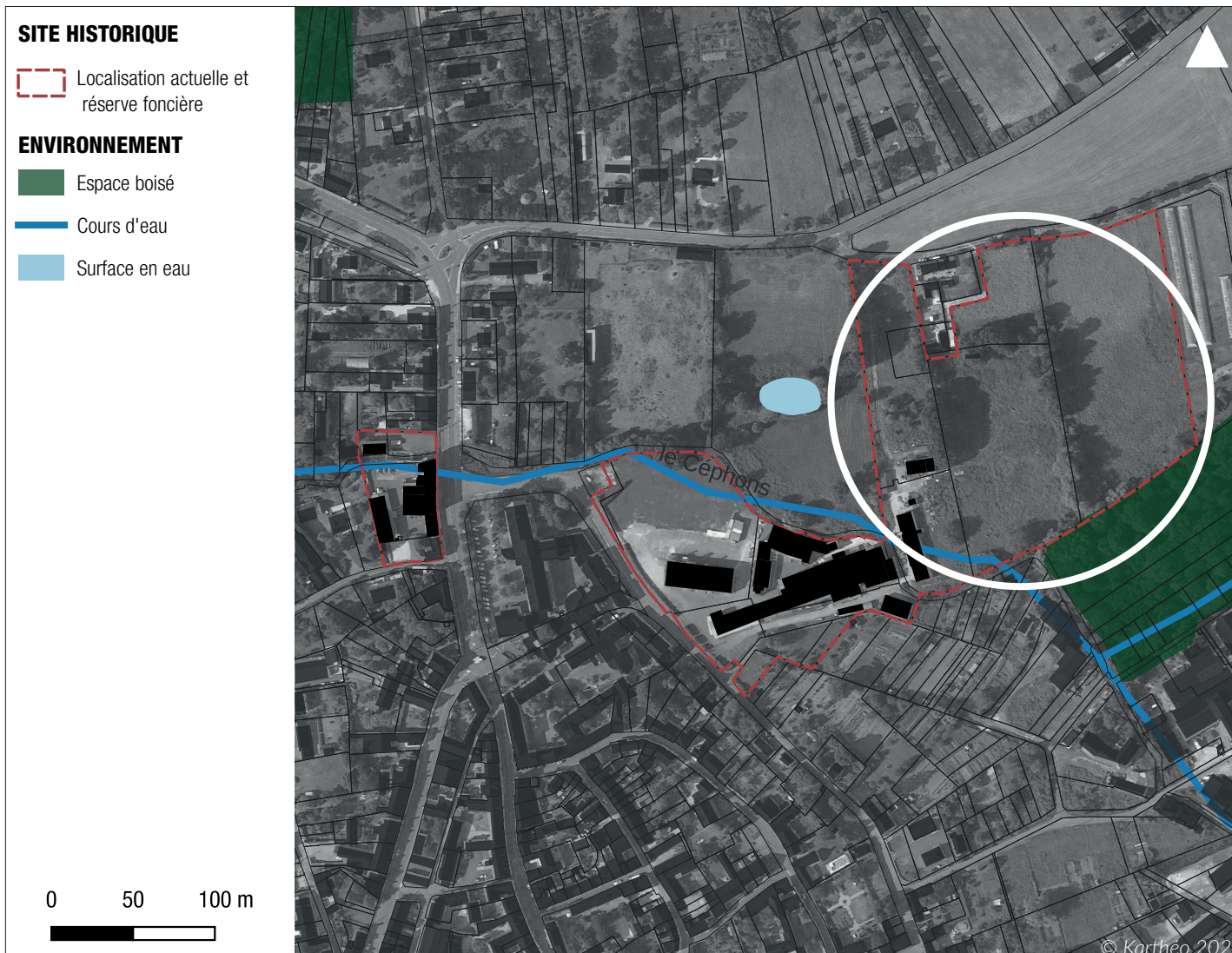
Le site historique sur lequel est implanté la maison Bodin-Joyeux n'est plus adapté au process de fabrication du cuir. En effet, le site se trouve enclavé pour de multiples raisons :

- des raisons environnementales avec le passage du ruisseau du Céphons sur ses limites Nord,
- des raisons «urbaines» avec un parcellaire longiligne et des contraintes architecturales en lien avec les périmètres de 500 mètres de protection des monuments historiques.
- des raisons de vétusté du site de production : l'agencement des bâtiments ne permet plus d'augmenter le volume de production.

Au fil des années, la maison Bodin-Joyeux a investi dans la création de nouveaux bâtiments et le réaménagement du site afin de faciliter les conditions de travail et le process de fabrication des cuirs. Toutefois, l'entreprise est actuellement arrivée aux limites des possibilités que lui offrent ses terrains.

L'entreprise avait fait l'acquisition des parcelles situées à proximité directe afin d'y accueillir une nouvelle mégisserie répondant aux besoins de production et optimiser leur process de fabrication (entourées en blanc) sur la carte ci-contre). Les terrains acquis sont trop humides pour pouvoir accueillir la nouvelle usine, la forme du parcellaire en H et la surface disponible ne permettent pas l'optimisation souhaitée.

LOCALISATION DE LA SOCIÉTÉ



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

Comme le montre le schéma ci-contre, la production d'un cuir suit un circuit désordonné sur le site de production. Ce circuit induit des flux internes contraignants, chronophages voir même dangereux au quotidien. Les bâtiments sont trop anciens pour accueillir les machines actuelles (contraintes de hauteurs notamment), ce qui ne permet pas de mettre en place un circuit de production linéaire entre les différents bâtiments.

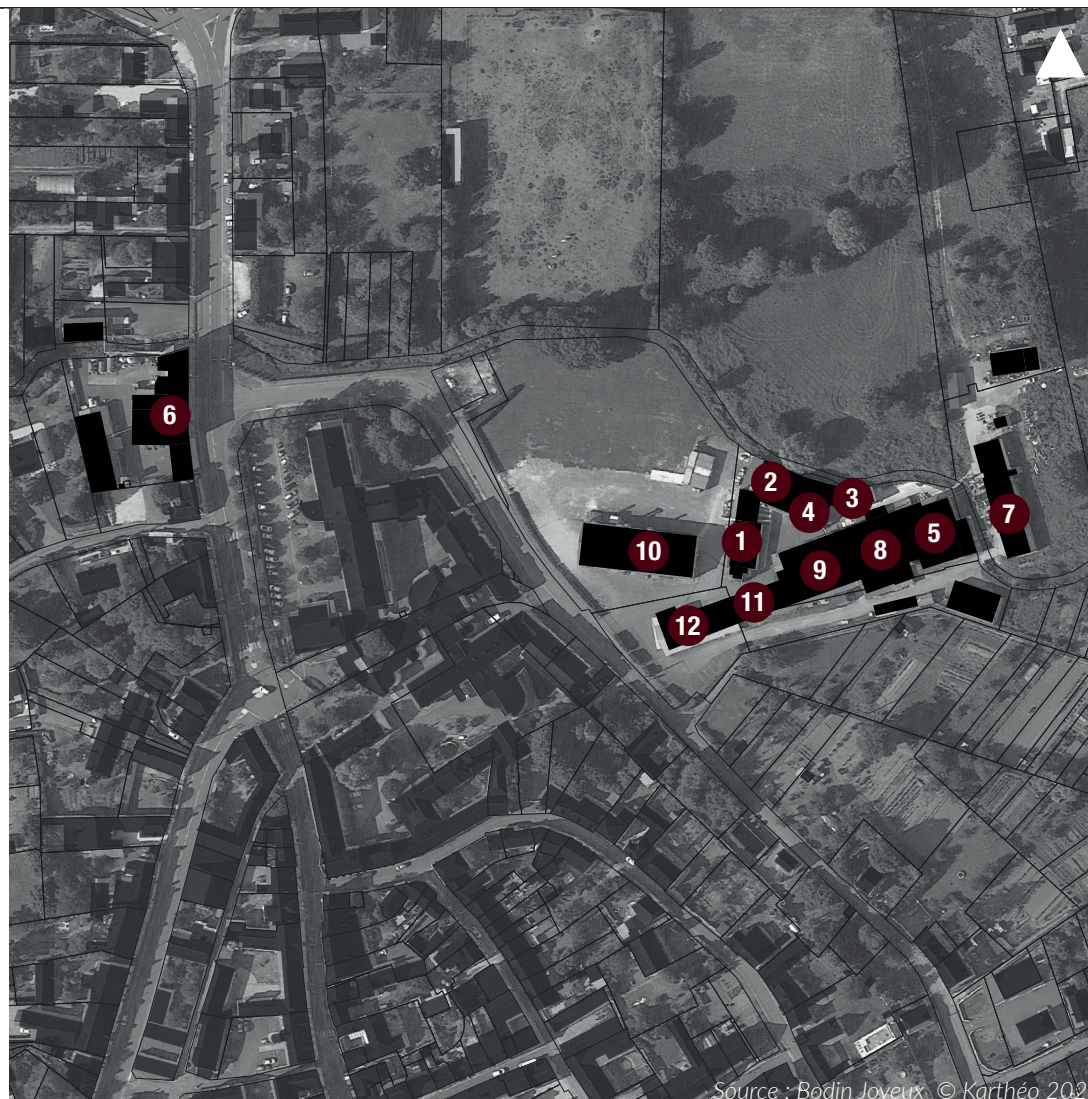
CIRCUIT DE PRODUCTION D'UN CUIR

- 1 Réception et rognage peaux brutes
- 2 Trempes, délainage
- 3 Pelanage
- 4 Echarnage
- 5 Picklage
- 6 Tannage/stainage
- 7 Classement stain
- 8 Teinture
- 9 Corroyage
- 10 Pistolettage
- 11 Finissage
- 12 Classement fini / expédition

0 25 50 m



FLUX INTERNES



Source : Bodin Joyeux. © Karthéo 2024

3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

SITE DE PRODUCTION ACTUEL



© Karthéo 2024

3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

Présentation du projet

Pour pallier l'ensemble des problématiques citées plus haut, la maison Bodin-Joyeux souhaiterait s'implanter sur un terrain appartenant à la collectivité dans la zone d'activités économiques de Bel-Air à l'entrée Ouest de Levroux.

L'objectif premier de la délocalisation du site de production est de permettre la modernisation de l'usine.

Comme vu plus haut, le site actuel est composé de plusieurs bâtiments qui sont pour certains vétustes. Par ailleurs, Bodin Joyeux ne dispose pas de la place nécessaire pour la construction de nouveaux bâtiments. La réserve foncière se limite à 3 ha, trop peu pour accueillir l'extension de l'activité. De plus, les terrains sont humides.

Un nouveau bâtiment pourra permettre :

- de concevoir une usine écoresponsable (réutilisation d'eau de process, économie de produits chimiques et d'eau etc.),
- de viser de meilleures performances énergétiques (certifications),
- de viser les meilleurs certifications métiers (LWG).

La construction de ce bâtiment permettra également à Bodin-Joyeux de moderniser le métier de tanneur et de préparer les métiers de demain, en construisant une usine capable de s'adapter aux évolutions futures.

L'objectif est également de développer un centre de recherche développement innovant intégré à ce bâtiment, pour répondre aux besoins des clients et aux

évolutions réglementaires en matière d'utilisation de machines et de produits chimiques.

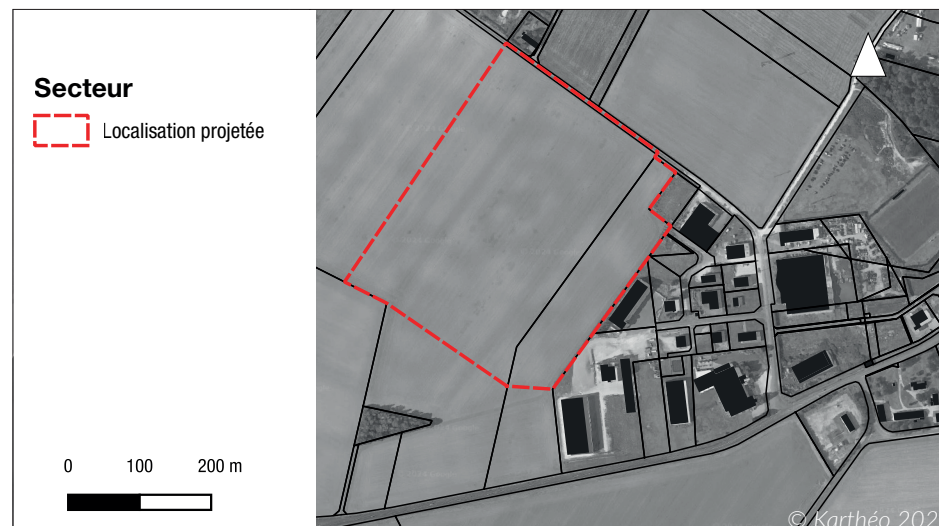
Les terrains actuels, du fait de leur étroitesse, ne permettent pas non plus à l'entreprise de se doter de moyens de valorisation des déchets. Cette nouvelle construction va permettre de limiter la production de déchets et de les réutiliser en coproduits notamment.

La construction de ce bâtiment va favoriser la conception d'un outil ergonomique, pensé pour le confort des salariés et limiter la pénibilité. En effet, sur le site actuel l'entreprise s'étant développée au fur et à mesure, l'implantation des bâtiments n'est pas optimale comme il est possible de le constater sur le plan page 25, puisque les peaux doivent transiter entre les bâtiments, sur plusieurs mètres et même traverser une route départementale.

L'optimisation de Bodin Joyeux a également pour objectif de pouvoir augmenter la capacité de production de 30 à 50% à terme, ce qui entraînera plusieurs créations d'emplois (environ 30).

Enfin, la délocalisation de l'entreprise a également pour but de l'éloigner des habitations et ainsi limiter les nuisances potentielles.

LOCALISATION DU SECTEUR DE PROJET



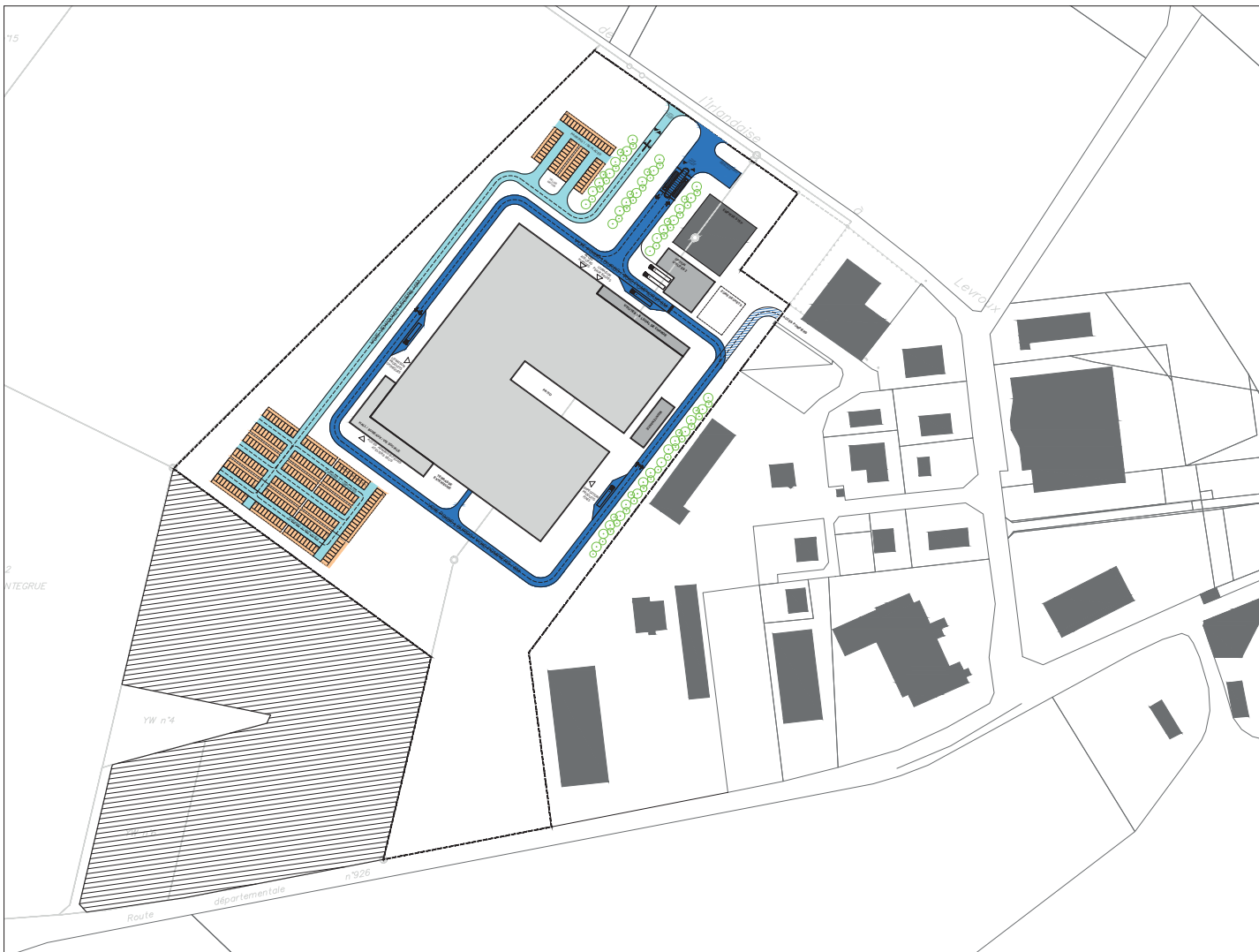
PARCELLE DE PROJET



3. L'OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

B. PRÉSENTATION DU PROJET

ILLUSTRATION DU PROJET



Source : Bodin Joyeux

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

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

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

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

Le projet et le PADD du PLU

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

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

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

et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

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

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

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

SCHÉMA DES OBJECTIFS DU PADD



Source : PADD du PLU de Levroux

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

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

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

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

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

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

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

► Le projet au sein du PADD

Le projet globale de la maison Bodin-Joyeux est pleinement compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En effet, la délocalisation de la mégisserie doit permettre le maintien de l'activité sur la commune. Elle permettra ainsi la sauvegarde du savoir-faire correspondant aux objectifs fixés par l'axe 3 du PADD.

De plus, cette délocalisation est prévue dans la zone d'activité de Bel-Air, secteur fléché par le PADD pour le développement économique du territoire à travers l'axe 2.

En dernier lieu, à terme, il est prévu la création d'environ 30 emplois au sein de la maison Bodin-Joyeux. Cette hausse des emplois pourra permettre à la commune d'augmenter son attractivité économique et peut-être même à terme voir l'installation de nouveaux habitants sur la commune, entrant ainsi pleinement dans les objectifs d'accueil de nouvelles populations prévus dans l'axe 1.

4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Le secteur de projet au sein du PLU

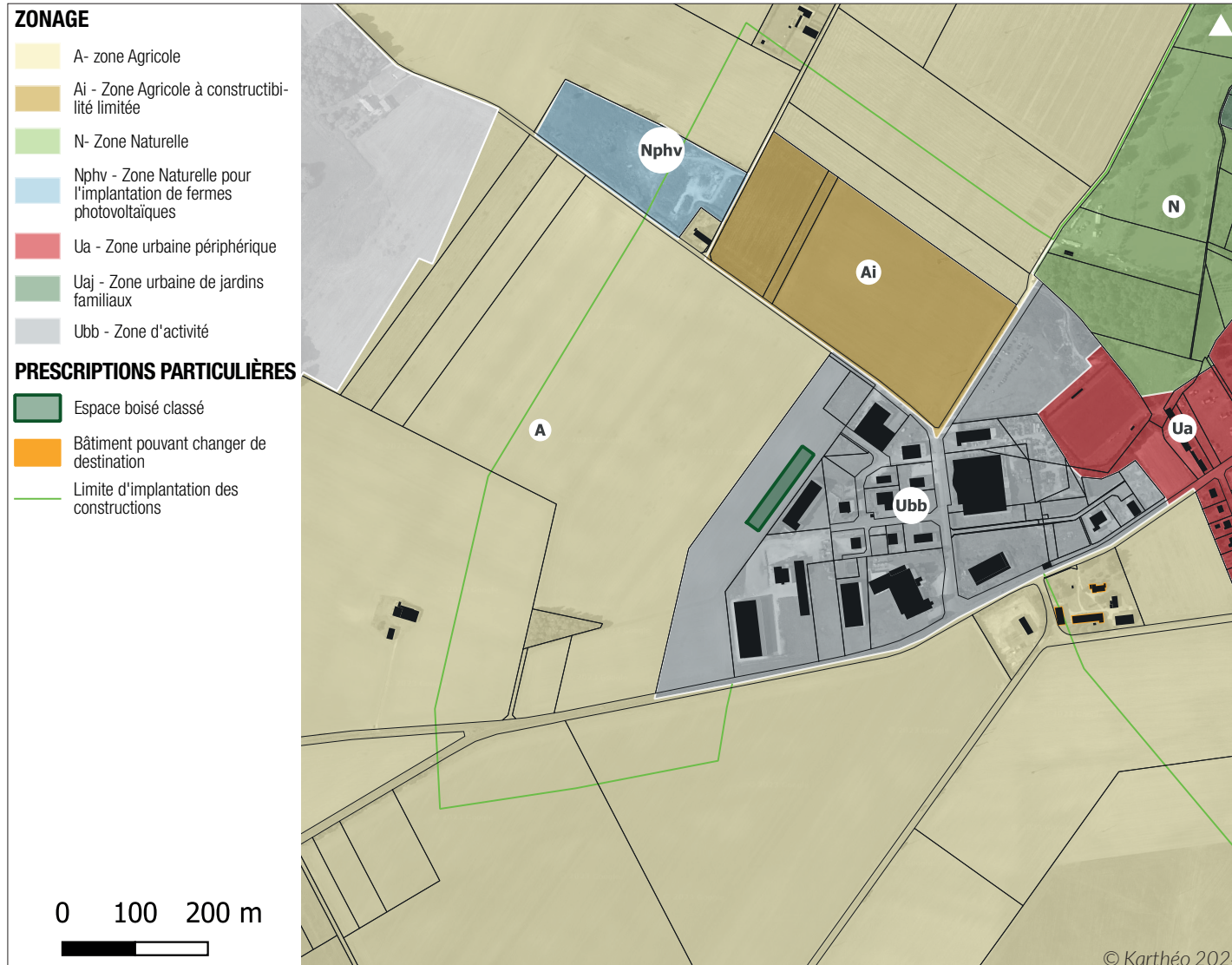
Dans le PLU de Levroux, le secteur projeté d'accueil du nouveau site de production de la maison Bodin-Joyeux est couvert par un double zonage Ubb et A.

Le secteur se situe en extension directe de la zone d'activité économique de Bel-Air.

Un espace boisé classé à créer est par ailleurs présent. L'implantation d'un espace boisé à cet endroit doit permettre une meilleure intégration paysagère du silo de la société Axereal situé juste à côté.

Le dossier prévoit la suppression de l'outil «espace boisé à créer» présent dans le PLU, néanmoins, l'OAP prévue dans le cadre de cette déclaration de projet prévoit la création de deux écrans végétaux, un à l'avant de la parcelle et l'autre à l'arrière de la parcelle.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEVROUX

B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Les justifications du tracé des différentes zones

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

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

Les justifications de la mise en place de l'outil de l'Espace Boisé Classé

La commune a souhaité mobiliser l'outil de l'Espace Boisé Classé. Cet outil a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement et de soumettre à déclaration préalable les coupes et abatages.

Les EBC présents dans le PLU actuel sont ceux repérés au moment de l'établissement du précédent document d'urbanisme (un POS). Quelques adaptations ont du être réalisées.

Le dossier de justification fait état à la page 13 d'un espace boisé à créer qui a été délimité sur la zone d'activité de Bel Air afin de limiter l'impact visuel du silo existant en entrée de bourg.

Bilan des surfaces du PLU

Zone du PLU	Surface en ha	%
Zones U	230,08	4,07 %
Ua	158,31	2,8 %
Upa	16,31	0,29 %
Upb	11,12	0,2 %
Uba	11,58	0,2 %
Ubb	19,31	0,34 %
Uaj	13,45	0,24 %
Zones AU	12,64	0,22 %
AU	12,64	0,22 %
Zones N	162,49	2,87 %
N	158,5	2,82 %
Nphv	2,95	0,05 %
Zones A	5253,93	92,84 %
A	5242,24	92,63 %
Ai	11,69	0,21 %

Tableau de surfaces obtenu d'après les données SIG de l'archive CNIG du PLU de Levroux disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme

5. CARACTÉRISATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF

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

► La conservation d'un acteur local sur le territoire :

Comme expliqué et démontré dans le rapport, la maison Bodin-Joyeux comptabilise 130 salariés dont environ 70 % résident à moins de 10 km de Levroux. Cela fait de la maison Bodin-Joyeux le premier employeur privé de la commune. Au-delà de son nombre important d'emplois, l'entreprise a été créée en 1860, ce qui en fait par conséquent un acteur historique de la commune de Levroux. Le nom de la maison Bodin-Joyeux est donc indissociable de celui de la commune.

La maison s'est spécialisée dans le tannage et la teinture des peaux d'agneaux, un produit et un savoir-faire mondialement reconnu faisant la renommée de l'entreprise mais également par extension de la commune. La maison Bodin-Joyeux est un acteur local important, car elle travaille également en partenariat avec des artisans et entreprises de la commune ou des alentours dans le cadre de son activité quotidienne.

Ainsi, bien que l'entreprise doive être délocalisée, elle a fait le choix de rester sur la commune du fait de leurs histoires entremêlées.

► Un site de production qui n'est plus adapté et vétuste :

Le site actuel de production est enclavé et soumis à différentes contraintes ne permettant plus à l'entreprise de se développer. En effet, les parcelles sur lesquelles sont implantées les bâtiments de production sont utilisées à leur maximum, créant notamment des contraintes en termes de flux internes. De plus, le passage du Céphons sur les limites parcellaires contraints le développement par le passage du cours d'eau en lui-même mais également par le réseau de zones humides (et potentiellement inondables) qu'il induit.

Les bâtiments présents sur place sont pour la plupart des bâtiments vétustes, dont certains datent de la création de l'entreprise. Les contraintes architecturales liées aux périmètres de protections des monuments historiques présents à proximité et les cônes de vue protégés ne permettent pas, entre autres, une élévation des bâtiments. Ce manque de hauteur a des conséquences sur le matériel qui est nécessaire pour le tannage des peaux (achat de matériels de volume moins importants afin de pouvoir entrer et être utilisés, tannage de moins de peaux, perte de rentabilité). De plus, comme cela est expliqué plus haut, le secteur de production est divisé en deux sites, les peaux sont déplacées de bâtiments en bâtiments durant leur processus de tannage. Cela induit un important travail de manutention pour les salariés, du temps « perdu » car ne valorisant pas leur savoir-faire et ne permet pas une optimisation de la production.

La rénovation progressive des bâtiments a été envisagée. Toutefois, la perte de revenus afférente à la baisse de production induite par les travaux de réaménagement et les coûts engendrés ne rendent pas cette solution viable.

La solution de la création d'une nouvelle usine est rapidement devenue la seule envisageable afin de permettre de poursuivre la production et pouvoir l'augmenter pour répondre à la demande. C'est pour cela que Bodin-Joyeux a acquis des parcelles en continuité du site historique. Après des expertises de sol, outre la superficie contraignante, il s'avère que ces parcelles sont humides. L'installation d'une nouvelle usine sur ces parcelles engendrerait des coûts bien plus importants afin de stabiliser la structure des futurs bâtiments et ne serait pas souhaitable écologiquement et environnementalement.

Concernant le devenir des bâtis restant sur le site de production, l'entreprise souhaiterait pouvoir louer les bâtiments en bon état à terme. Une dépollution du site sera envisagée si nécessaire, ainsi que la démolition de certains bâtiments si trop vétustes. Aucun projet n'est encore arrêté.

► La préservation d'un savoir-faire local :

La maison Bodin-Joyeux souhaite garder son implantation sur la commune de Levroux. Après de multiples discussions avec les salariés, il s'avère que ces derniers sont plus attachés au lien qui uni l'histoire de Bodin-Joyeux à celle de Levroux qu'au site actuel de production. L'ancrage dans la commune est important et reste la priorité pour l'entreprise qui souhaite par conséquent rester sur sa « commune de naissance ».

Le savoir-faire des tanneurs du territoire est important autant pour la société qui exploite ce savoir-faire que pour la commune avec laquelle le nom est lié.

L'activité de la maison Bodin-Joyeux permet la transmission d'un savoir-faire et d'un patrimoine qui fait la renommée autant de la maison que de la commune.

5. CARACTÉRISATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF

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

► La création d'une usine innovante :

Les objectifs derrière la création d'une nouvelle usine de production sont multiples. Dans un premier temps, l'objectif est d'avoir une nouvelle unité de production fluide et fonctionnelle permettant d'optimiser la production des cuirs. Cette nouvelle unité doit permettre la mise en place d'outils ergonomiques, pensés pour le confort des salariés et ainsi limiter la pénibilité. Ce nouveau site est l'occasion de moderniser le métier de tanneur et préparer les métiers de demain en construisant un bâtiment adapté aux évolutions futures des process de fabrication. La création de cette nouvelle tannerie/mégisserie revêt un enjeu important car elle doit permettre de faire office d'innovation dans le domaine.

La création de cette nouvelle mégisserie doit également permettre la mise en place d'un centre de recherche et développement intégré et innovant pour répondre aux besoins des clients et permettant aussi de répondre plus facilement aux évolutions réglementaires en matière d'utilisation des machines et produits chimiques.

La maison Bodin-Joyeux est soucieuse de son empreinte carbone et son impact sur l'environnement. La nouvelle usine se veut écoresponsable. Cela passe par l'installation de panneaux photovoltaïques, de bornes de recharges pour les véhicules, de l'utilisation économe des produits chimiques et d'eau via la réutilisation des eaux de process, etc. La nouvelle usine sera également l'occasion

pour la maison Bodin-Joyeux de se doter de moyens de valorisations des déchets, en travaillant sur la limitation de la production de déchets et sur leur réutilisation en coproduits.

Ce nouveau site de production permettra également la mise en place d'un bâtiment avec de meilleures performances énergétiques et l'obtention de certification allant dans ce sens.

L'objectif principal de cette nouvelle usine est d'obtenir la certification Leather Work Group (LWG), certification attribuée à la production de cuir respectueuse de l'environnement et socialement responsable.

► Le renforcement de l'activité :

La création de la nouvelle usine doit permettre de renforcer l'activité de la maison Bodin-Joyeux. En effet, comme expliqué, les bâtiments du site historique sont trop petits et vétustes pour accueillir les machines de production les plus performantes (problématique évoquée de la hauteur notamment). Cela induit un frein dans la quantité de cuirs produite. La nouvelle implantation doit permettre une augmentation de la capacité de production attendue (30 à 50% plus importante à terme).

Cette hausse de la production ira de pair avec l'embauche de nouveaux salariés, environ une trentaine de personnes. Cette hausse du nombre d'emplois disponibles sur la commune contribuera fortement l'accroissement de l'attractivité de la commune et à son rayonnement économique tant à l'échelle local que départementale.

► Le déplacement du risque :

L'activité de la mégisserie est réglementée par le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation de la part de la préfecture. Ce régime vise à protéger au mieux l'environnement et la santé des riverains car la maison Bodin-Joyeux utilise, pour le traitement des peaux, des produits chimiques pouvant présenter des risques.

Le déplacement des bâtiments de production permettra de limiter davantage l'exposition aux risques des habitants puisque les nouveaux bâtiments seront implantés dans une zone d'activité où il n'y a pas d'habitation (contrairement au site actuel qui est se trouve aux portes du centre-bourg).



The background is a stylized map in shades of gray. It features a dense grid of streets in the lower half, transitioning into more irregular, winding lines representing paths or roads in the upper half. There are also irregular shapes that suggest parks or undeveloped land. A prominent road or path runs diagonally from the bottom left towards the top right.

B

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

PRÉAMBULE

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

1. Le rapport de présentation initial du PLU sera complété de ce dossier de déclaration de projet (justification de l'intérêt général et rapport de mise en compatibilité).
2. La modification du zonage des parcelles YW0003 et YW0019. En effet la parcelle YW0003 est actuellement classée en zone agricole du PLU. Le règlement de cette zone n'autorise pas le projet de l'entreprise Bodin Joyeux, puisque seules sont autorisées les nouvelles constructions à usage agricole. De plus, la parcelle YW0019 est classée en zone Ubb, cette dernière ne permet pas l'implantation d'ombrières de parking ni de panneaux photovoltaïques. Ainsi, la mise en place d'une AUb (à Urbaniser à vocation économique) est favorisée afin de permettre la réalisation du projet.
3. La modification du règlement écrit pour intégrer les règles de la nouvelle zone AUb est basée sur celles de la zone Ubb présente sur la ZA, complétée par des dispositions particulières sur l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
4. La modification des orientations d'aménagement et de programmation devra également être prévue. En effet, s'agissant d'une zone à urbaniser, le projet devra comporter une OAP afin de pouvoir encadrer le développement de la parcelle.

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

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

A. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.»

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

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

Par délibération en date du, le conseil communautaire de la communauté de communes de Levroux Boischaut Champagne a approuvé la mise en comptabilité du PLU de Levroux avec une déclaration de projet visant à permettre le changement de zonage d'une parcelle classée en zone A (agricole) et d'une seconde classée en Ubb dans la zone d'activités de Bel Air.

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune de LEVROUX

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

RAPPORT DE PRESENTATION

Section 1/4 – Diagnostic Territorial



1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

B. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

► Le déclassement de la zone A sur la parcelle YW0003

Le déclassement de la A sur la parcelle YW0003 apparaît nécessaire pour différentes raisons.

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

La société Bodin Joyeux étant une entreprise industrielle et non agricole ou forestière, le zonage ne permet pas son implantation sur cette parcelle.

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

Par ailleurs, le classement en zone Agricole ne paraît aujourd'hui plus justifié, car ce terrain appartient à la collectivité et n'est plus exploité. En effet, quand on s'attache à la définition de la délimitation des zones, il est expliqué dans le PLU que la zone A comprend «les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles» et que cette zone correspond «essentiellement aux terres cultivées où quelques constructions à vocation non agricole sont implantées». On

constate donc que le caractère agricole de la parcelle n'est plus avéré.

Les réseaux sont présents à proximité de la parcelle. Toutefois, leurs capacités ne sont pas suffisantes pour accueillir le projet de la maison Bodin-Joyeux. Ainsi, comme le prévoit l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, un classement en zone AU est nécessaire. La parcelle sera donc classée en zone AUb (Zone à urbaniser à vocation économique)

Afin de permettre de réaliser le projet mais également à des fins de cohérence du document, la parcelle YW0003 doit être reclassée en zone AUb

► Le reclassement de la parcelle YW0019

La parcelle YW0019 est d'ores et déjà classée en zone Ubb, qui correspond aux activités économiques du territoire. Avoir classée cette parcelle en zone Ubb démontre la volonté des élus de vouloir développer leur zone d'activités vers l'Ouest.

Comme évoqué plus haut, les réseaux sont présents au droit de la parcelle, expliquant le classement de la parcelle en zone Ubb. Toutefois, pour répondre aux besoins spécifiques de ce projet, leurs capacités ne sont pas suffisantes. Ainsi, un reclassement du secteur de projet en AUb apparaît nécessaire.

De plus, le règlement de la zone Ubb ne permet pas la mise en place de panneaux photovoltaïques et d'ombrières de parking. La création d'une nouvelle zone AUb permettra de palier à ces manques.

Ainsi, la partie concernée par le projet sera reclassée en zone AUb pour des soucis de cohérence et bonne réalisation du projet.

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

B. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

► Suppression de l'EBC

Un «Espace Boisé Classé» à créer a été délimité sur la partie Est de la parcelle YW0019. Ce dernier n'apparaît actuellement plus nécessaire. En effet, comme écrit p. 32 du présent rapport, ce dernier était destiné à assurer une meilleure insertion paysagère du silo d'Axereal situé à côté.

De plus, la conservation de cet Espace Boisé Classé pourrait s'avérer contraignant pour la réalisation du projet de nouvelle mégisserie.

Toutefois afin de compenser la suppression de cette mention, il est prévu la réalisation de deux franges végétale dans le cadre de l'Opération d'Aménagement de Programmation. Ces dernières auront un double rôle : permettre le développement de la petite faune, et permettre une meilleure insertion paysagère du bâti.

Ainsi, l'Espace Boisé Classé sera supprimé du règlement graphique.

► Le déclassement des anciens terrains destinés à l'accueil de la nouvelle mégisserie

Comme expliqué, la maison Bodin-Joyeux avait fait l'acquisition de plusieurs parcelles en continuité de leur site de production avec pour objectif d'y installer la nouvelle mégisserie.

Les parcelles ZE 0048 ; 0055 ; 0074 ; 0080 et 0083 avaient été classées en zone Uba afin de permettre l'accueil de la nouvelle mégisserie. Toutefois, les contraintes liées au site ont nécessité de délocaliser le projet. Par conséquent, ces parcelles n'ont plus vocation à conserver leur reclassement en zone Uba. Un classement en zone N est plus approprié.

Ainsi, les parcelles ZE 0048 ; 0055 ; 0074 ; 0080 et 0083 seront reclassées en zone N, permettant une sorte de compensation pour l'impact du projet.

Ces terrains pourront ainsi retrouver une vocation d'espace naturel et seront protégés d'une nouvelle urbanisation (autre que celle prévue par le règlement de la zone).

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

B. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT PROJET



LÉGENDE

Prescription linéaire

— Limite d'implantation des constructions

Prescription surfacique

■ Espace boisé classé
■ Bâtiment pouvant changer de destination

Zonage

A - zone Agricole
Ai - Zone Agricole à constructibilité limitée
N - Zone Naturelle
Nphv - Zone Naturelle pour l'implantation de ferme photovoltaïques
Ua - Zone urbaine périphérique
Uaj - Zone urbaine de jardins familiaux
Ubb - Zone d'activité

0 100 200 m

EXTRAIT DU ZONAGE APRÈS PROJET



LÉGENDE

Prescription linéaire

— Limite d'implantation des constructions

Prescription ponctuelle

● Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription surfacique

■ Bâtiment pouvant changer de destination

Zonage

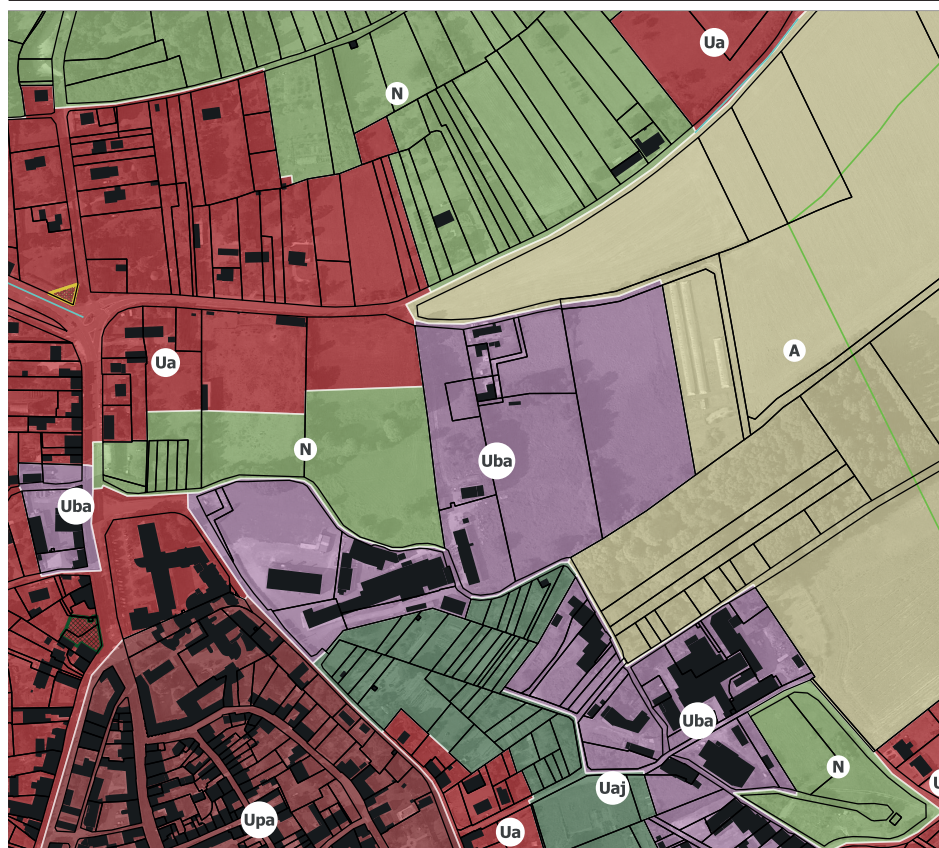
A - zone Agricole
Ai - Zone Agricole à constructibilité limitée
N - Zone Naturelle
Nphv - Zone Naturelle pour l'implantation de ferme photovoltaïques
Ua - Zone urbaine périphérique
Uaj - Zone urbaine de jardins familiaux
Ubb - Zone d'activité
Aub - Zone à urbaniser à vocation économique

0 100 200 m

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

B. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT PROJET



LÉGENDE

Prescription linéaire

- Limite d'implantation des constructions
- Interdiction de sortie sur la voie

Prescription surfacique

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

Zonage

- A- zone Agricole
- N- Zone Naturelle
- Ua - Zone urbaine périphérique
- Uaj - Zone urbaine de jardins familiaux
- Uba - Zone d'activité des Megisseries
- Upa - Zone patrimoniale majeure

0 50 100 m

EXTRAIT DU ZONAGE APRÈS PROJET



LÉGENDE

Prescription linéaire

- Limite d'implantation des constructions
- Interdiction de sortie sur la voie

Prescription surfacique

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

Zonage

- A- zone Agricole
- N- Zone Naturelle
- Ua - Zone urbaine périphérique
- Uaj - Zone urbaine de jardins familiaux
- Uba - Zone d'activité des Megisseries
- Upa - Zone patrimoniale majeure

0 50 100 m

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

C. LE BILAN DES SURFACES DU PLU

BILAN DES SURFACES AVANT LA DECPRO :

Zone du PLU	Surface en ha	%
Zones U	230,08	4,07 %
Ua	158,31	2,8 %
Upa	16,31	0,29 %
Upb	11,12	0,2 %
Uba	11,58	0,2 %
Ubb	19,31	0,34 %
Uaj	13,45	0,24 %
Zones AU	12,64	0,22 %
AU	12,64	0,22 %
Zones N	162,49	2,87 %
N	158,5	2,82 %
Nphv	2,95	0,05%
Zones A	5253,93	92,84 %
A	5242,24	92,63 %
Ai	11,69	0,21 %

BILAN DES SURFACES APRÈS LA DECPRO :

Zone du PLU	Surface en ha	%	
Zones U	224,37	3,96 %	—
Ua	158,31	2,8 %	
Upa	16,31	0,29 %	
Upb	11,12	0,2 %	
Uba	8,33	0,15 %	—
Ubb	16,85	0,3 %	—
Uaj	13,45	0,24 %	
Zones AU	21,13	0,37%	+
AU	12,64	0,22%	
AUb	8,49	0,15 %	+
Zones N	165,67	2,93 %	+
N	162,72	2,88%	+
Nphv	2,95	0,05%	
Zones A	5247,91	92,65%	—
A	5236,22	92,44%	—
Ai	11,69	0,21%	

Total :Création d'une zone Aub : **+8,49ha**Déclassement des parcelles de l'ancien site en zone Uba en zone N : **+3,25ha**

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

D. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Étant donné que le projet nécessite la création d'une nouvelle zone AUb, le règlement écrit doit être modifié afin de réglementer cette dernière.

Ce nouveau règlement est basé sur les règles de la zone Ubb, correspondant au zonage en place sur la zone d'activités de Bel-Air.

Les modifications du règlement écrit visent à mettre en évidence la distinction entre la zone AU et AUb. De plus, cette nouvelle zone intègre des dispositions visant à faciliter l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune de LEVROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Karthéo
urbanisme

Déclaration de projet n°1

dossier : 315-P015

Règlement approuvé le 27 Décembre 2016

Page 1

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

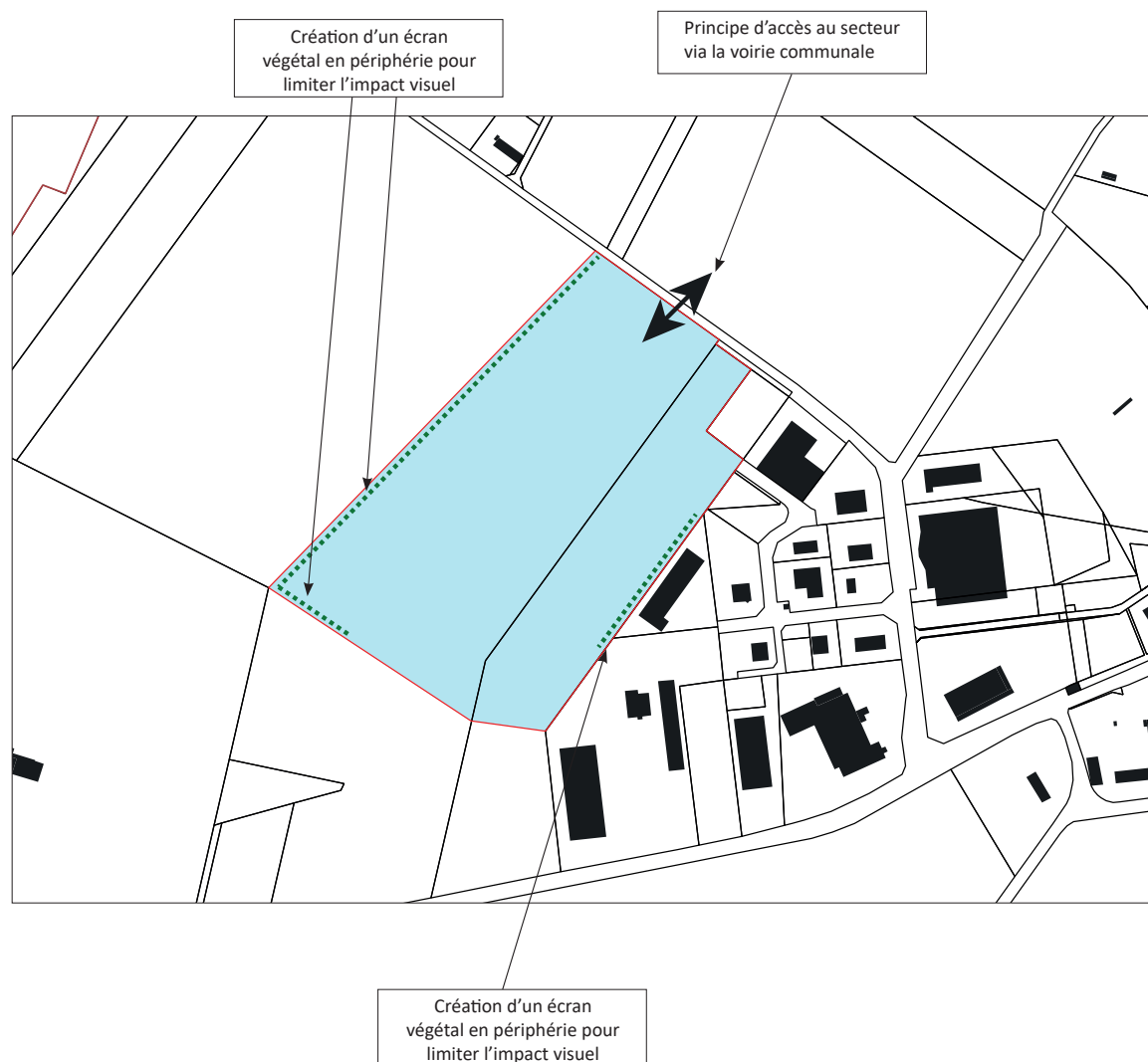
E. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La mise en place d'une zone dite «à urbaniser» implique la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone AUB.

De cette manière, une nouvelle OAP a été mise en place afin d'encadrer l'aménagement du secteur en parfaite compatibilité avec le projet.

L'OAP prévoit l'encadrement d'accès au secteur ainsi que la mise en place d'une attente en terme d'insertion paysagère du futur site de production.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP



1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

F. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMME

DOCUMENT SUPÉRIEUR / TYPE D'ARTICULATION	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ	Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité. Objectif 2.1.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises. La déclaration de projet va permettre la délocalisation de l'usine, le site actuel n'étant plus adapté à l'activité. En effet, Bodin-Joyeux est la plus grande mégisserie de France, et l'usine existante n'est plus adaptée aux standards actuels en termes de sécurité et de qualité de vie au travail. Elle arrive également aux limites de ses capacités, les bâtiments étant trop petits et non adaptés pour les machines modernes.
	Partie 2 : maintenir et développer une économie productive moteur à la diffusion de nouvelles activités et à la diversification du tissu économique. Orientation n°2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité. Objectif 2.1.6 : Faciliter le parcours résidentiel des entreprises. Le projet visé dans cette procédure va permettre à l'entreprise d'avoir des locaux plus adaptés à son activité, avec de bien meilleures performances énergétiques, tout en restant sur la commune, afin de la faire rayonner jusqu'au niveau mondial.

1. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER

F. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMME

DOCUMENT SUPÉRIEUR / TYPE D'ARTICULATION	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ	Partie 2 : maintenir et développer une économie productive moteur à la diffusion de nouvelles activités et à la diversification du tissu économique. Orientation n°2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique. Objectif n°2-2-1 : Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti. Objectif n°2-2-2 : Développer la production d'énergies renouvelables. Les futurs bâtiments seront construits selon les normes énergétiques actuelles, et l'entreprise souhaite s'adapter au changement climatique en intégrant à la conception des panneaux photovoltaïques, en réutilisant les eaux de process ou encore en diminuant la consommation d'eau mais aussi de produits chimiques. L'innovation sera au coeur du projet, avec un centre de recherche et de développement permettant de répondre aux besoins des clients, mais aussi aux évolutions réglementaires.
SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ	Partie 2 : maintenir et développer une économie productive moteur à la diffusion de nouvelles activités et à la diversification du tissu économique. Orientation n°2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique. Objectif n°2-2-4 : Favoriser une gestion durable des déchets. Dans le cadre de ce projet, l'entreprise a également prévu de se doter de moyens de valorisation des déchets, ou encore de réutilisation de co-produits.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET N°1

TOME 2

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

1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
LEVROUX BOISCHAUT
CHAMPAGNE
COMMUNE DE LEVROUX



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 27 décembre 2016
Déclaration de projet n°1
Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil communautaire en date
du 28 janvier 2025

Le président,
Alexis Rousseau-Jouhennet



SOMMAIRE

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION.....	5	3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	27
<i>A Cadre légal et objectifs</i>	5	<i>A. Les caractéristiques géomorphologiques</i>	27
<i>B Articulation avec les plans et programmes.....</i>	6	<i>B. Les caractéristiques hydrologiques</i>	28
<i>C Méthode et démarche de l'évaluation environnementale.....</i>	9	<i>C. Les milieux naturels et la biodiversité</i>	29
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11	<i>D. La trame verte et bleue.....</i>	30
<i>A. Les caractéristiques géomorphologiques</i>	11	<i>E. Les risques</i>	31
<i>B. Les caractéristiques hydrologiques</i>	12	<i>F Les nuisances et pollutions</i>	34
<i>C. Les milieux naturels et la biodiversité</i>	13	<i>G. Climat, énergie, lutte contre le réchauffement climatique.....</i>	37
<i>D. La trame verte et bleue.....</i>	14	<i>H. Les paysages</i>	38
<i>E. Les risques</i>	15	<i>I. Le patrimoine</i>	39
<i>F Les nuisances et pollutions</i>	17	<i>J. Assainissement, adduction d'eau potable, collecte des déchets</i>	40
<i>G. Climat, énergie, lutte contre le réchauffement climatique.....</i>	19	<i>K. L'agriculture</i>	41
<i>H. Les paysages</i>	21	<i>L. Conclusion</i>	42
<i>I. Le patrimoine</i>	23	4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE...43	
<i>J. Assainissement, adduction d'eau potable, collecte des déchets</i>	24	5. INDICATEURS DE SUIVI.....	44
<i>K. L'agriculture</i>	26		



1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

A. CADRE LÉGAL ET OBJECTIFS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

B. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

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

A - LA COMPATIBILITÉ

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

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

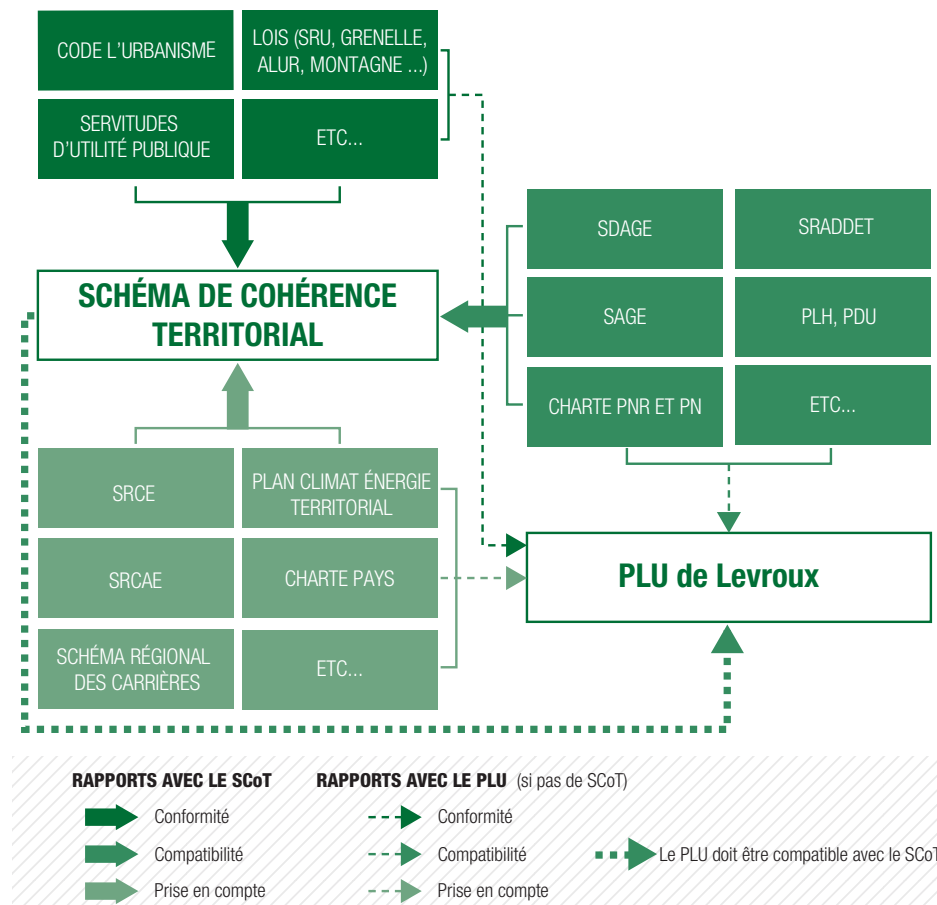
Le territoire est couvert par le SCoT du Pays de Valençay, approuvé le 9 avril 2018. Celui-ci est compatible avec les documents suivants :

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

B - LA PRISE EN COMPTE

Le PLU doit également prendre en compte :

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



1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

B. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

DOCUMENT SUPÉRIEUR / TYPE D'ARTICULATION	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ	Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité. Objectif 2.1.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises. La déclaration de projet va permettre la délocalisation de l'usine, le site actuel n'étant plus adapté à l'activité. En effet, Bodin-Joyeux est la plus grande mégisserie de France, et l'usine existante n'est plus adaptée aux standards actuels en termes de sécurité et de qualité de vie au travail. Elle arrive également aux limites de ses capacités, les bâtiments étant trop petits et non adaptés pour les machines modernes.
	Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité. Objectif 2.1.6 : Faciliter le parcours résidentiel des entreprises. Le projet visé dans cette procédure va permettre à l'entreprise d'avoir des locaux plus adaptés à son activité, avec de bien meilleures performances énergétiques, tout en restant sur la commune, afin de la faire rayonner jusqu'au niveau mondial.

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

B. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

DOCUMENT SUPÉRIEUR / TYPE D'ARTICULATION	OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ	Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique. Objectif n°2-2-1 : Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti. Objectif n°2-2-2 : Développer la production d'énergies renouvelables. Les futurs bâtiments seront construits selon les normes énergétiques actuelles, et l'entreprise souhaite s'adapter au changement climatique en intégrant à la conception des panneaux photovoltaïques, en réutilisant les eaux de process ou encore en diminuant la consommation d'eau mais aussi de produits chimiques. L'innovation sera au coeur du projet, avec un centre de recherche et de développement permettant de répondre aux besoins des clients, mais aussi aux évolutions réglementaires.
SCOT PAYS DE VALENÇAY (DOO) / COMPATIBILITÉ	Partie 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE MOTEUR À LA DIFFUSION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ET À LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE. Orientation n°2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique. Objectif n°2-2-4 : Favoriser une gestion durable des déchets. Dans le cadre de ce projet, l'entreprise a également prévu de se doter de moyens de valorisation des déchets, ou encore de réutilisation de co-produits.

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

C. MÉTHODE ET DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

Le projet vise à délocaliser l'entreprise Bodin-Joyeux, mégisserie la plus importante en France. En effet, la situation actuelle des bâtiments ne permet aucun agrandissement, et l'entreprise arrive au maximum de sa capacité. De plus, l'agencement des bâtiments est aujourd'hui très contraignant, compromettant la sécurité et la qualité de vie au travail des employés, bien que des aménagements aient été faits en ce sens. L'usine est sur deux sites distants, ancienne et vétuste.

L'entreprise est soumise à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ainsi, plusieurs études environnementales ont été réalisées sur le futur site d'implantation de l'entreprise. **Les conclusions de ces études seront reprises et permettront**

d'étayer l'évaluation environnementale de façon précise.

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

C. MÉTHODE ET DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Bâtiments actuels



Bâtiments actuels



Bâtiments actuels



Projet d'extension

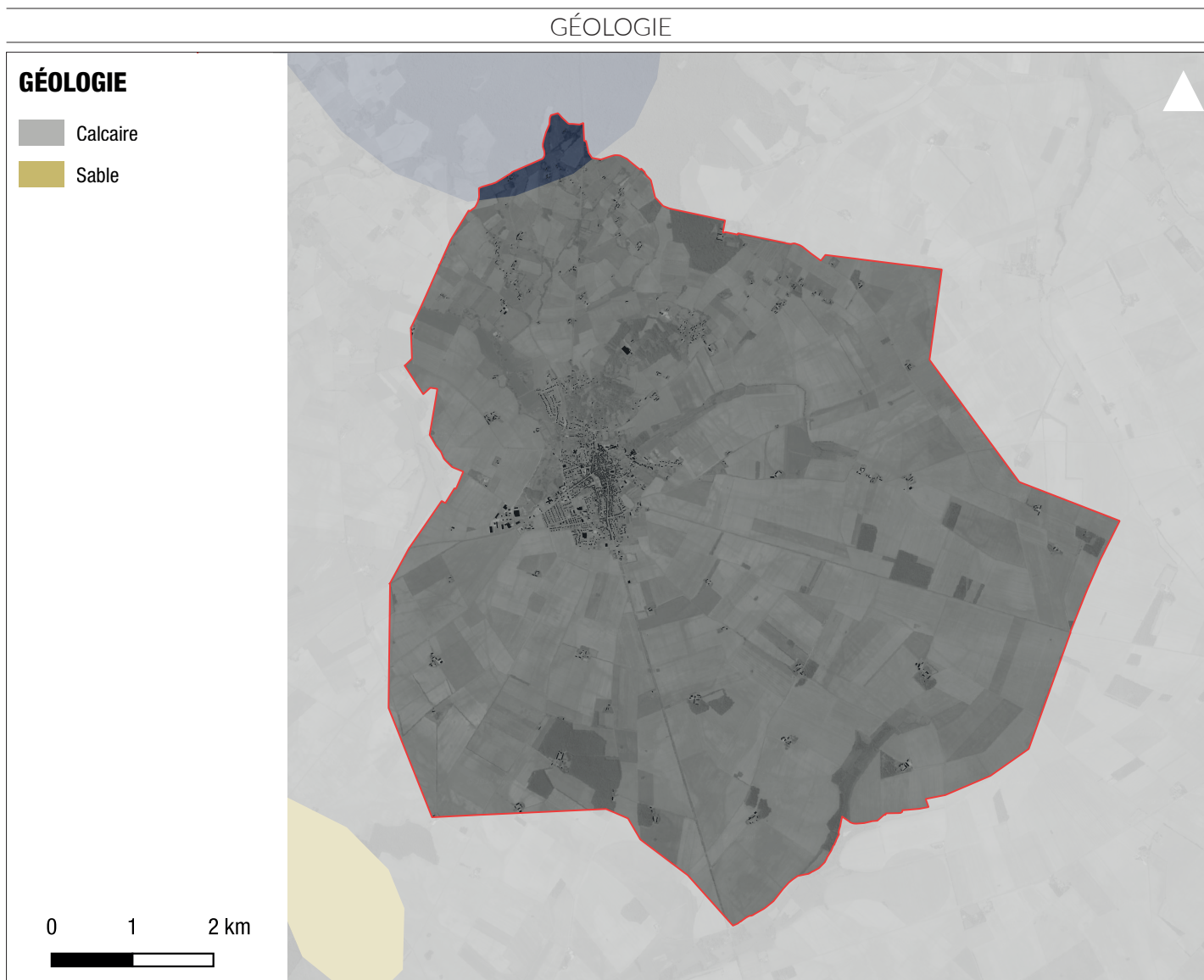
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LES CARACTÉRISTIQUES GÉOMORPHOLOGIQUES

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

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

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



2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

B. LES CARACTÉRISTIQUES HYDROLOGIQUES

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

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

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

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

COURS D'EAU ET MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

COURS D'EAU ET MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

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

0 1 2 km




source : BD TOPO © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

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

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

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

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

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

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

ZNIEFF de type I

Forêt

- Châtaignier
- Chênes décidus
- Conifères
- Feuillus
- Mixte
- NC
- NR
- Peuplier
- Pin laricio, pin noir
- Pin maritime
- Robinier

0 1 2 km



source : INPN, BD FORÊT © Karthéo 2024

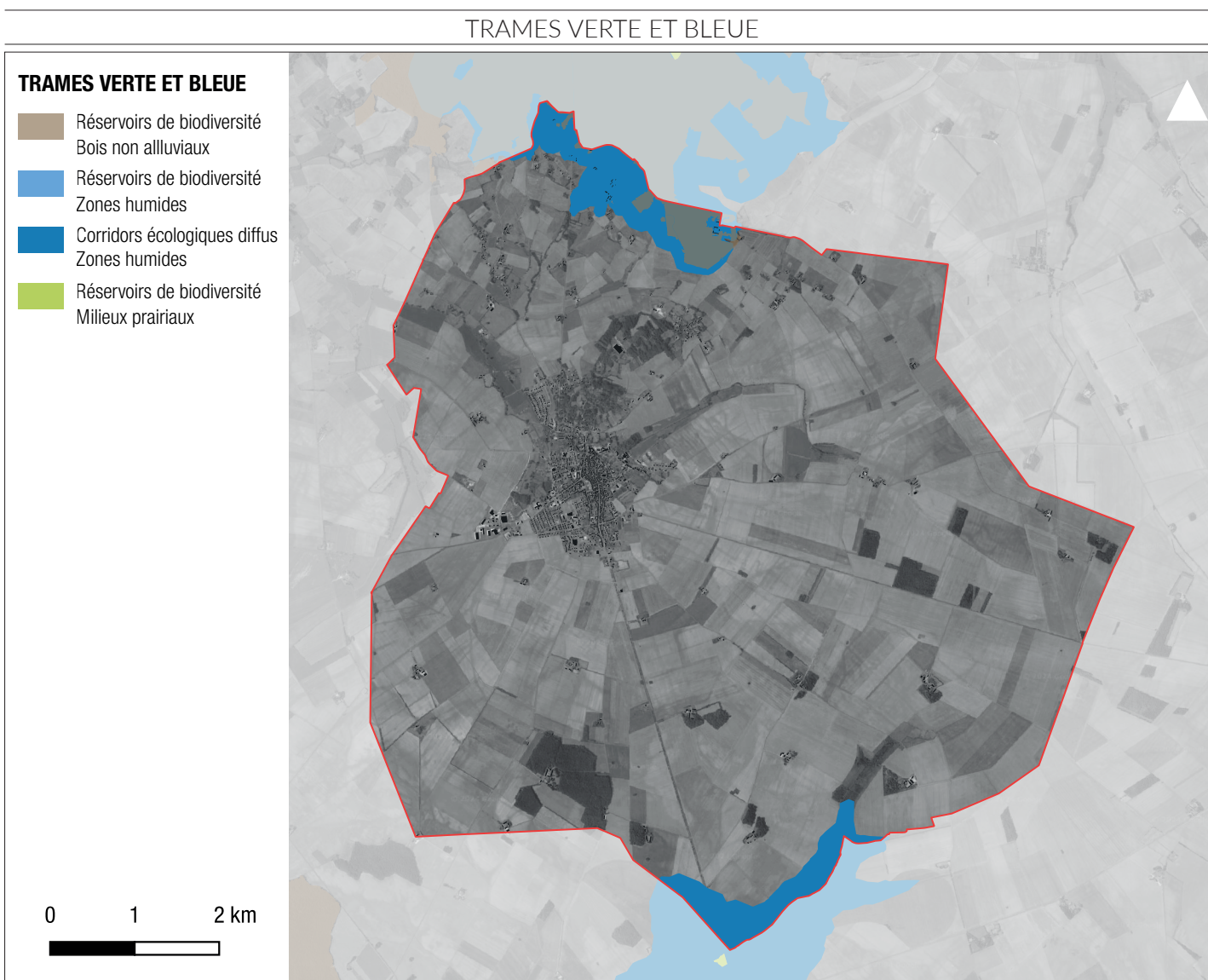
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

D. LA TRAME VERTE ET BLEUE

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

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

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



2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

E. LES RISQUES

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

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

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

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

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

RISQUES NATURELS

RISQUES NATURELS

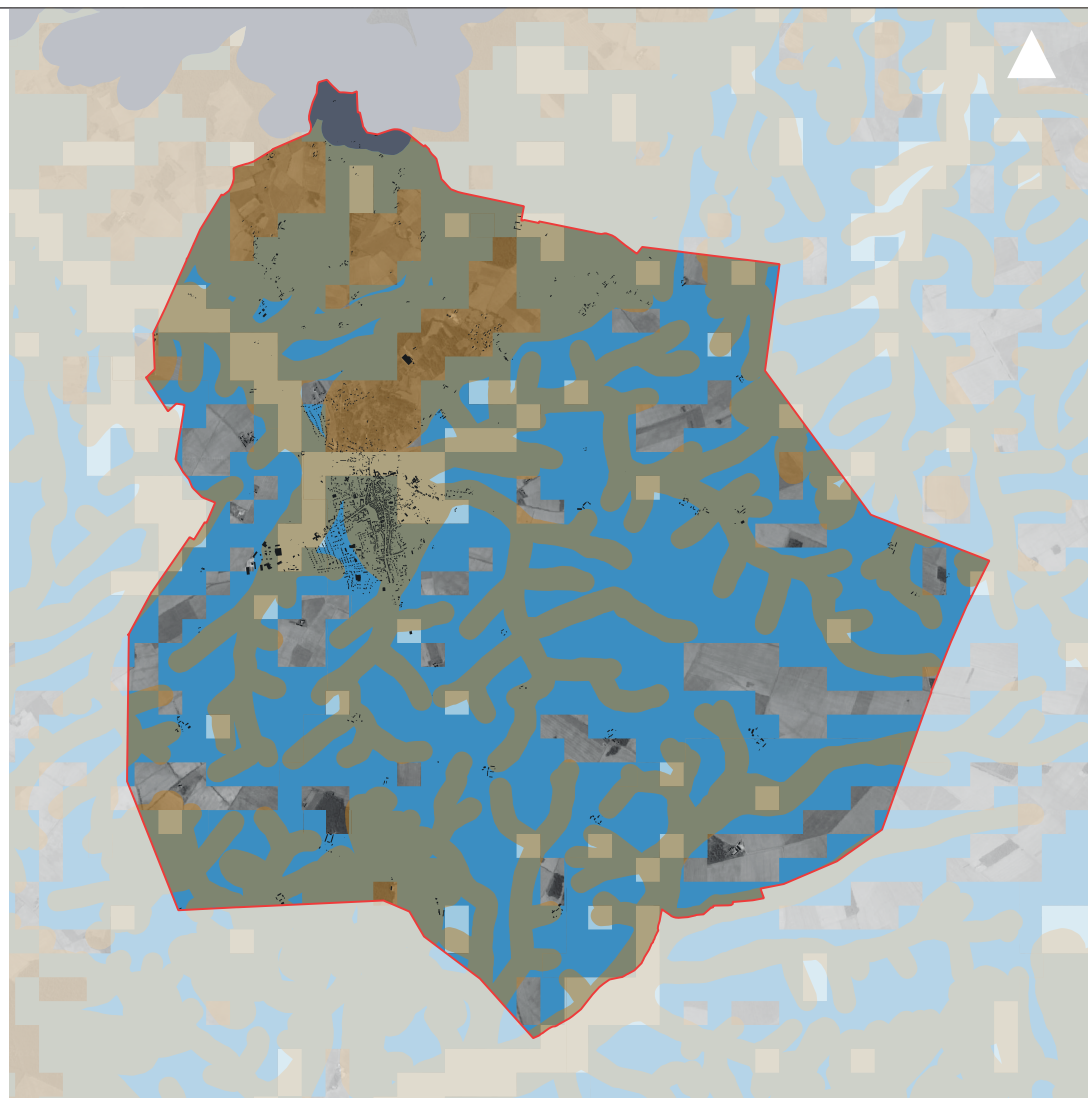
Aléa retrait-gonflement des argiles

- Niveau 2
- Niveau 3

Aléa remontée de nappe

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

0 1 2 km

source : GEORISQUES © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

E. LES RISQUES

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

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

Le territoire ne compte aucun site SEVESO.

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

RISQUES ANTHROPIQUES

RISQUES ANTHROPIQUES

- Sites BASIAS
- ★ Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement
- RD956 classée à grande circulation

0 1 2 km



source : GÉORISQUES © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

A - Qualité de l'air

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

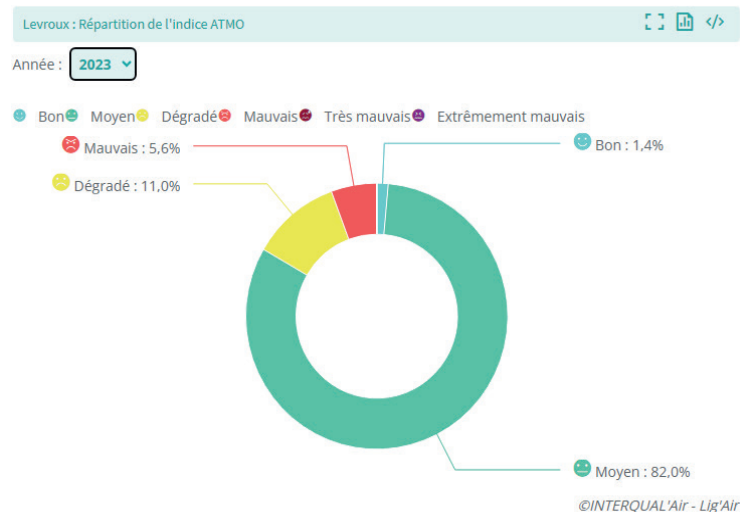
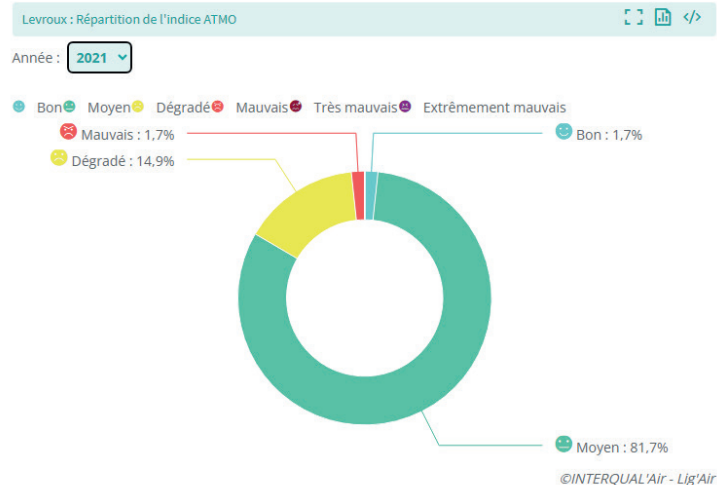
L'indice de la qualité de l'air est calculé à la commune en prenant en compte : le dioxyde d'azote, l'ozone, le dioxyde de soufre et les particules fines et très fines.

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

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

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

QUALITÉ DE L'AIR



source : Lig'Air

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

B- Nuisances acoustiques

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

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

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

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

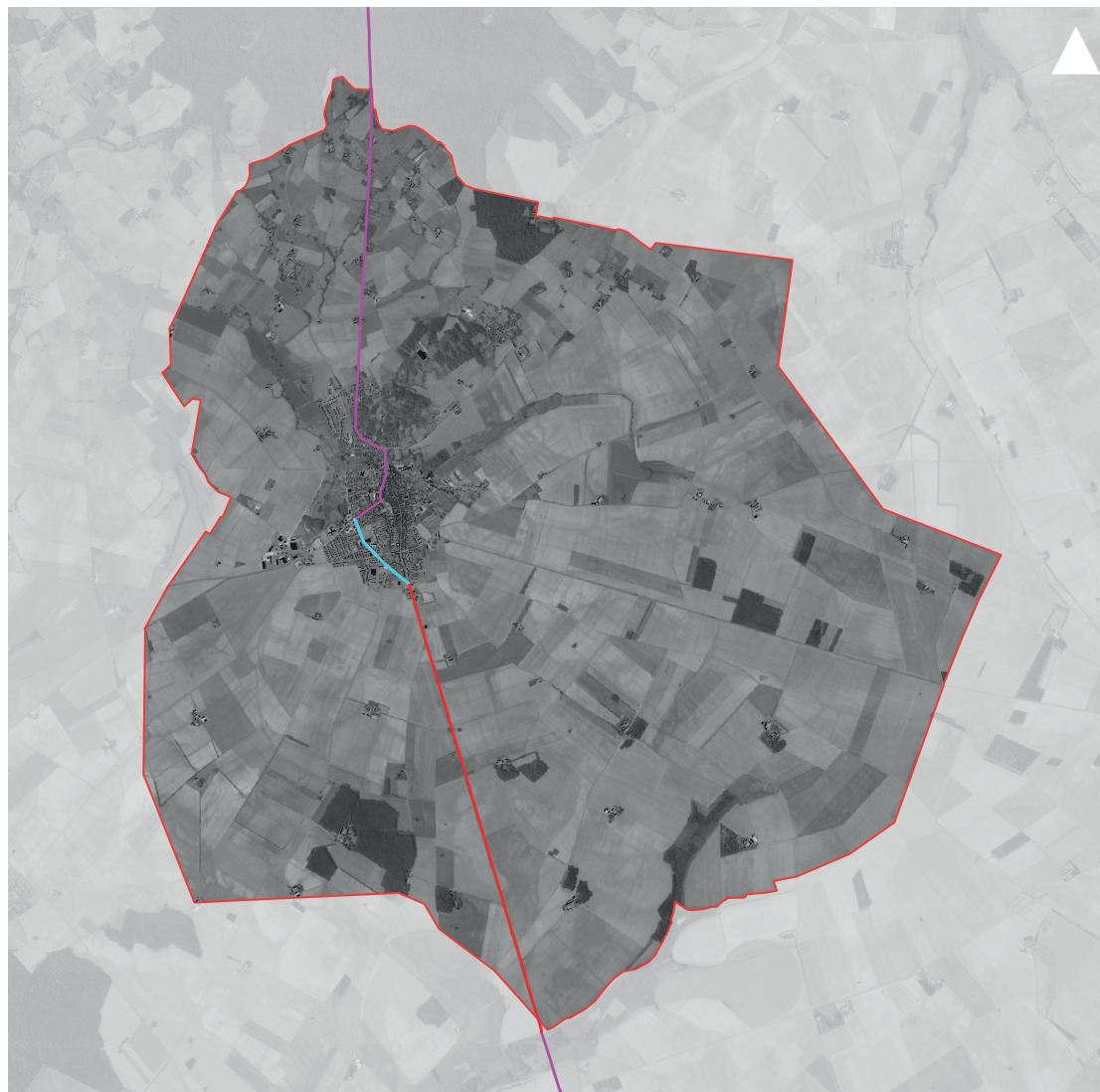
TRONCON DE ROUTE

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

0 1 2 km



NUISANCES ACOUSTIQUES



source : DDT 36 © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

G. CLIMAT, ÉNERGIE, LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

A- Climat

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

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

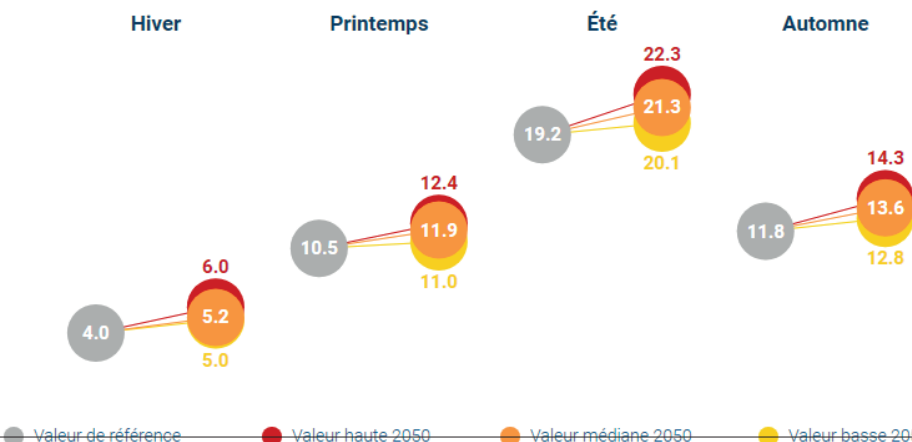
Le total annuel moyen d'ensoleillement quant à lui est de 18 91,3 heures, ce qui a également légèrement augmenté par rapport aux années précédentes.

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

RELEVÉ DE TEMPÉRATURE

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

Température moyenne par saison (en °C)



2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

G. CLIMAT, ÉNERGIE, LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

B- Énergies renouvelables

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

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

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

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

CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE DE LEVROUX



source : Synapsun

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

H. LES PAYSAGES

A- Unité paysagère

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

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

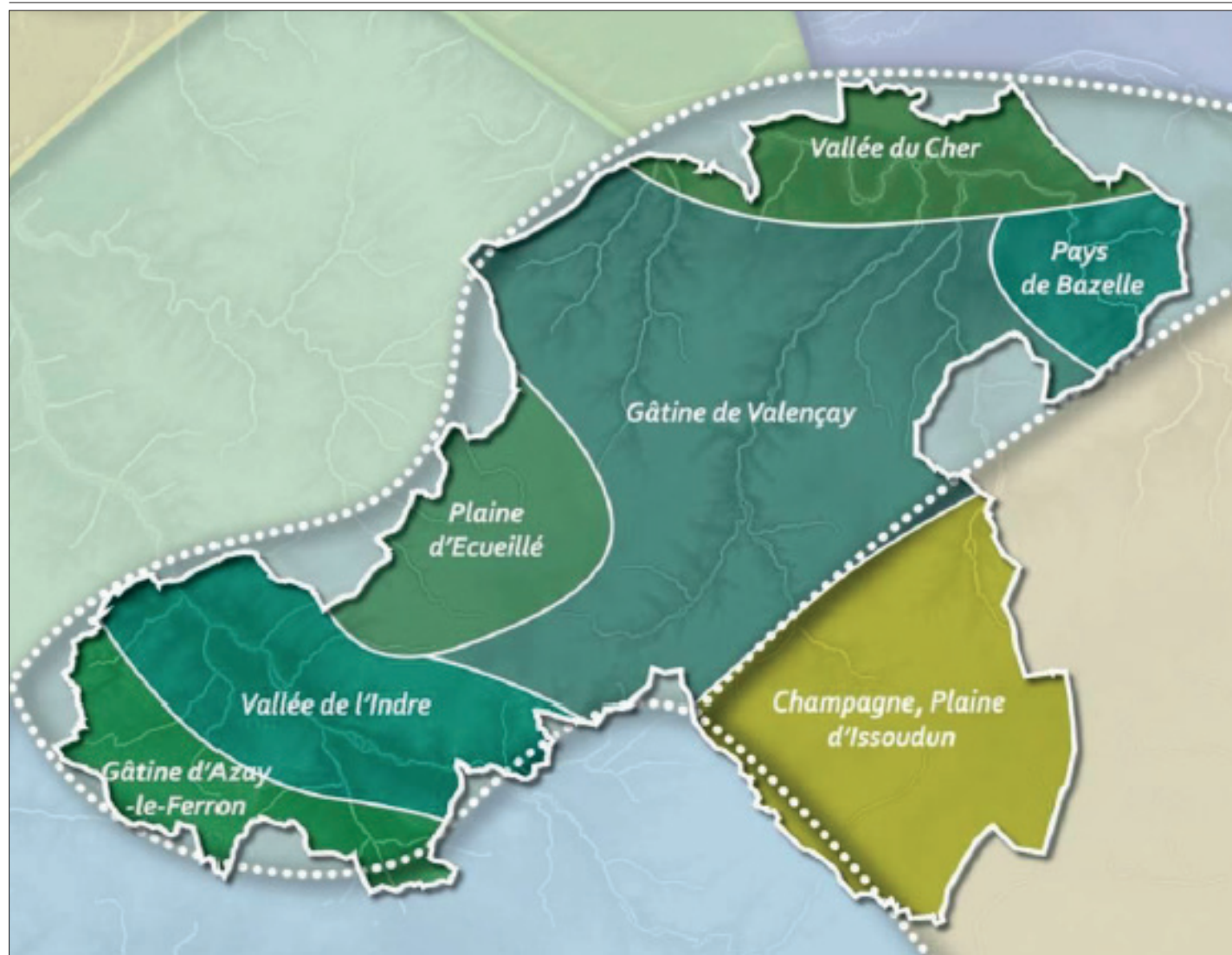
Ces grandes plaines sont dominées par les grandes cultures qui s'étendent sur l'ensemble du territoire.

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

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

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

ENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE



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

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

H. LES PAYSAGES

B- Analyse du bourg

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

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

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

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

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

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

Néanmoins, ces constructions partagent

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



source : Mairie de Levroux

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE PATRIMOINE

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

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

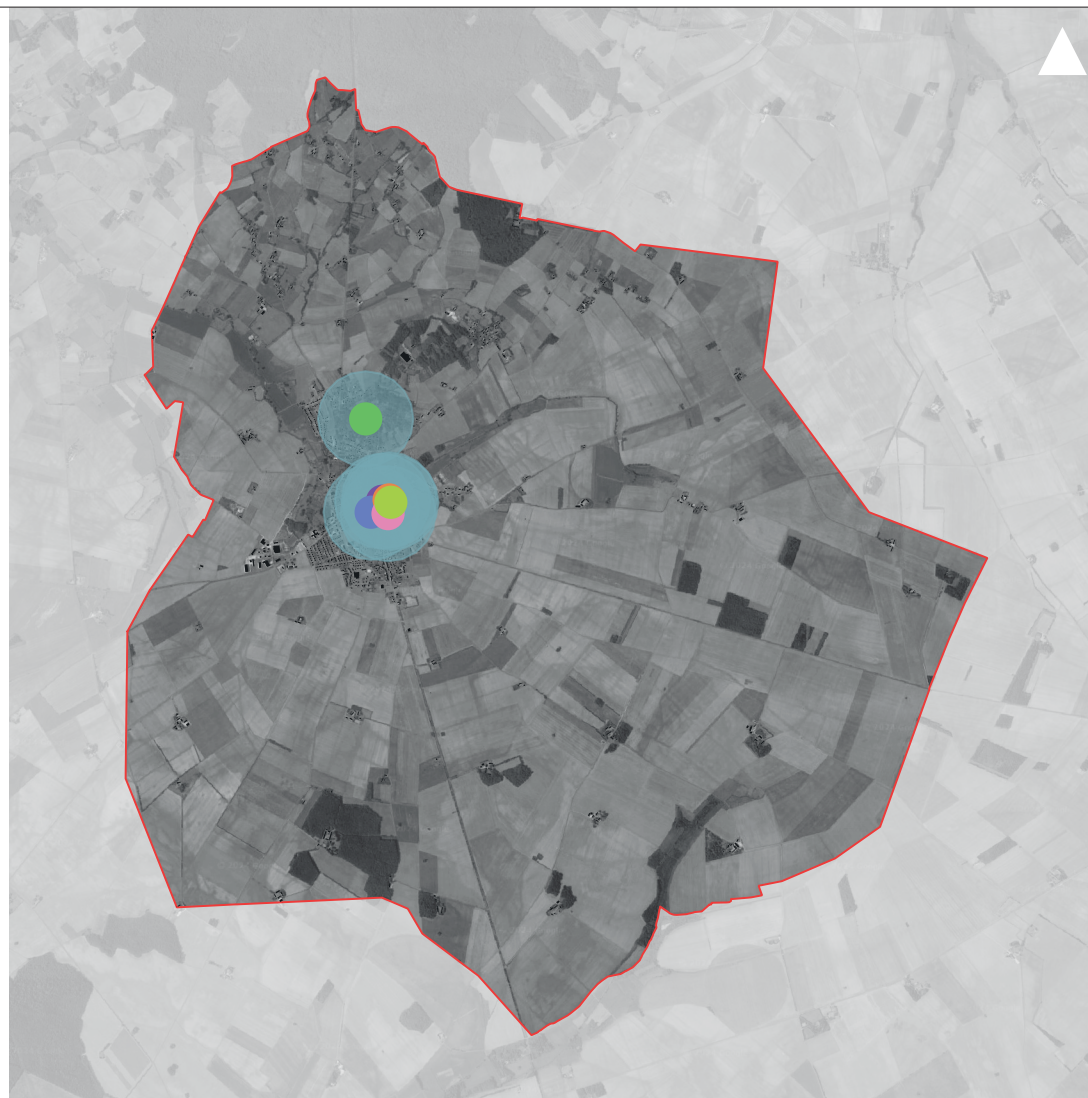
MONUMENTS HISTORIQUES

PATRIMOINE

Monuments Historiques

- Vestige du Château
- Eglise Saint Sylvain
- Maison Saint-Jacques
- Portes de Champagne
- Monument
- Monuments aux morts
- Périmètres de protection des monuments historiques

0 1 2 km

source : Atlas des patrimoines © Karthéo 2024

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

A- Assainissement

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

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

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

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

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

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

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

B- Eau potable

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

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

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

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

C- Gestion et prévention des déchets

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

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

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

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

DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Déchets ménagers et assimilés : DMA 3 593 tonnes 577 kg/hab/an						
Déchets occasionnels 1 840 tonnes 296 kg/hab/an				Ordures ménagères et assimilées : OMA 1 753 tonnes 282 kg/hab/an		
Déchèterie 1 792 tonnes 288 kg/hab/an	CS Déchets dangereux - tonnes - kg/hab/an	CS Encombrants 9 tonnes 1 kg/hab/an	Biodéchets - tonnes - kg/hab/an		CS Recyclables secs 262 tonnes 42 kg/hab/an	CS Verre 272 tonnes 44 kg/hab/an
			Déchets verts et biodéchets en mélange - tonnes - kg/hab/an	Déchets de produits alimentaires - tonnes - kg/hab/an		
						OMR 1 219 tonnes 196 kg/hab/an Mode de traitement principal : Stockage

source : Sinoe

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

K. L'AGRICULTURE

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

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

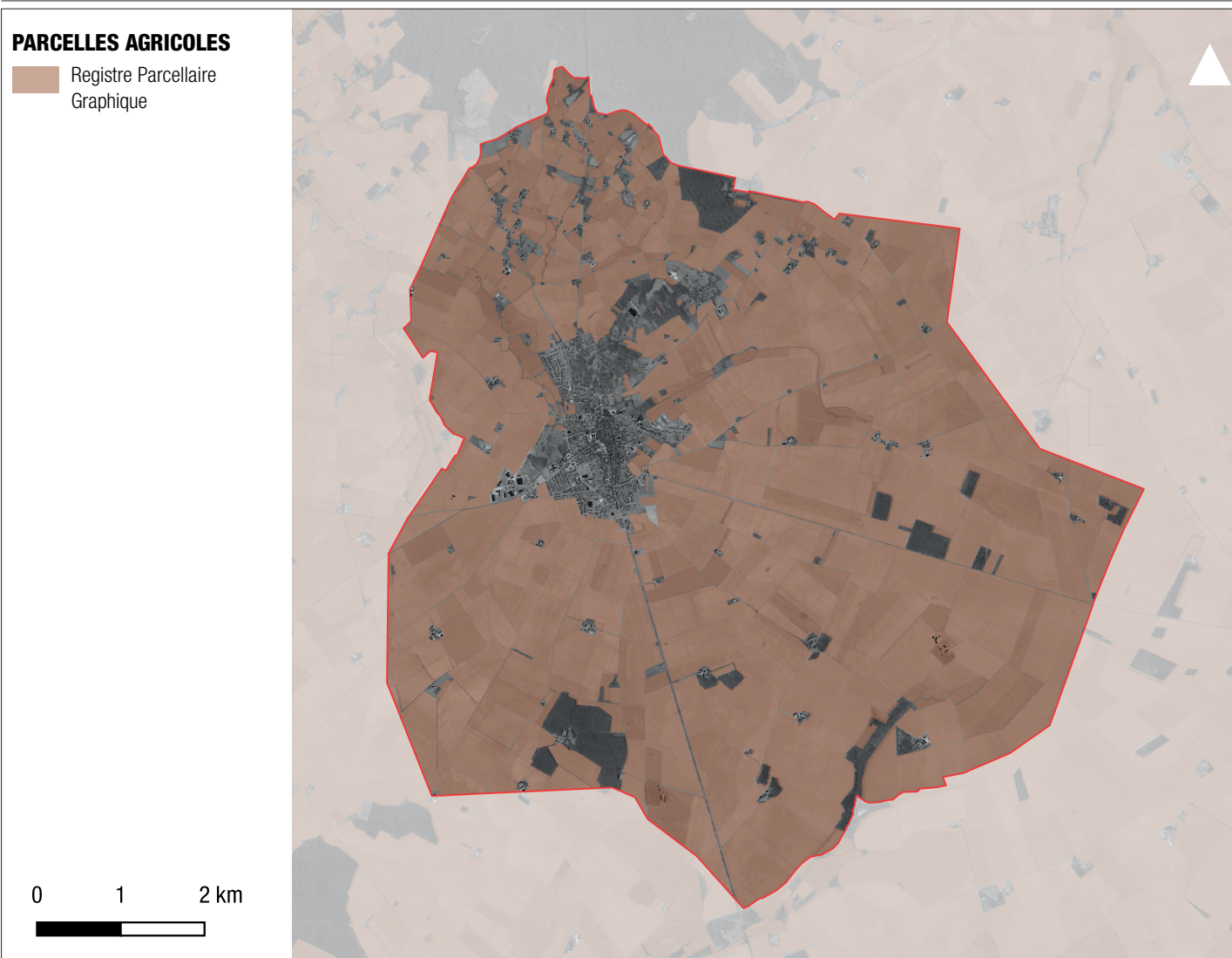
Afin de protéger les exploitations présentes sur la commune, le PLU a pris en compte les besoins de développement des exploitations, classées en zone A du PLU, puisqu'elles disposent de la possibilité d'évoluer. Il a également tenu compte de la présence de ces bâtiments agricoles, afin de ne pas permettre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

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

SURFACE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

PARCELLES AGRICOLES

Registre Parcellaire
Graphique



source : RPG 2022 © Karthéo 2024

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

A. LES CARACTÉRISTIQUES GÉOMORPHOLOGIQUES

Le projet porte sur les parcelles YW0003 et 0019 respectivement situées en continuité et dans la Zone d'Activités de Bel Air. La géologie du secteur de projet est calcaire.

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



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

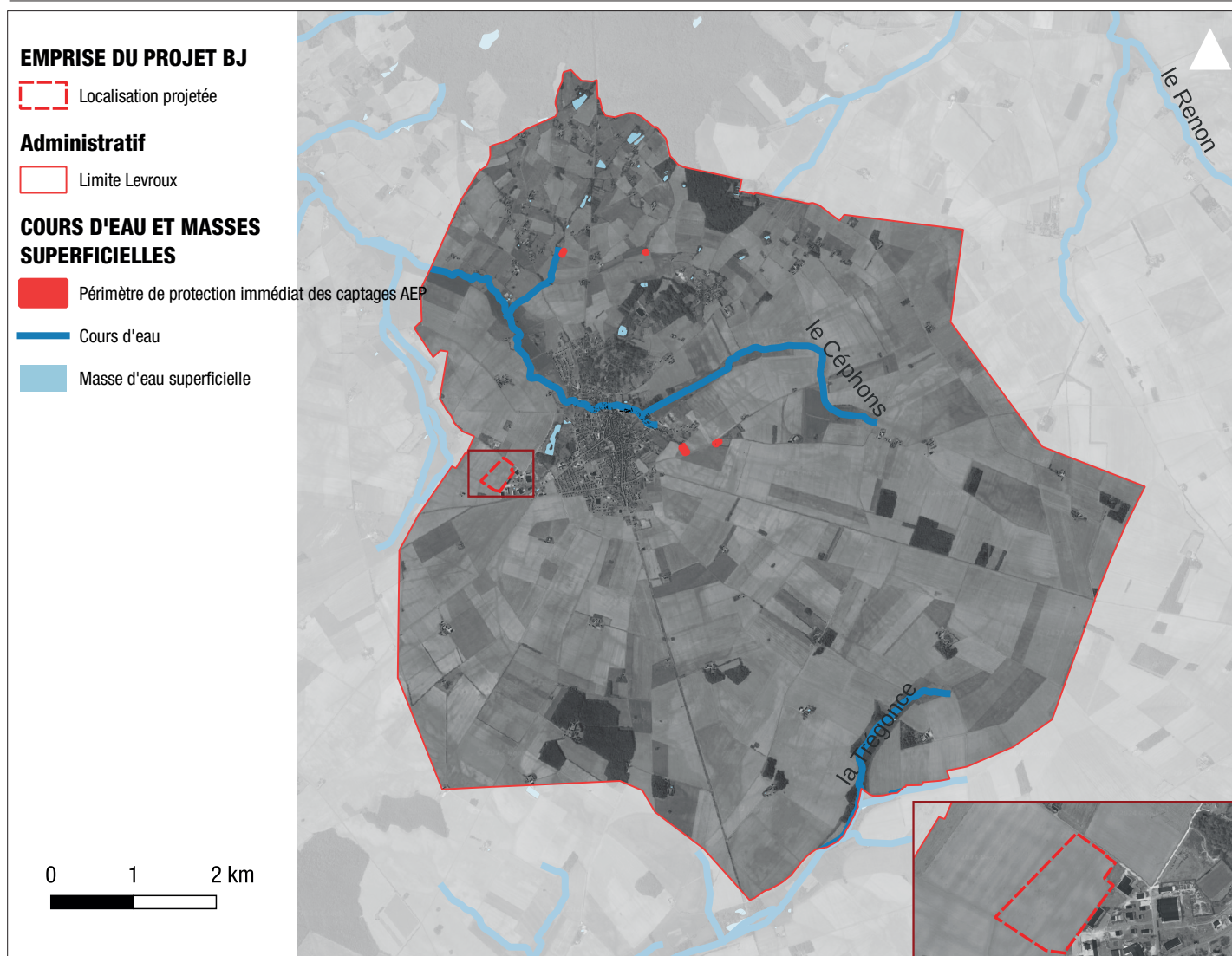
B. LES CARACTÉRISTIQUES HYDROLOGIQUES

Deux cours d'eau s'écoulent sur la commune : le Céphons et la Trégonce, qui prennent leur source à Levroux. Ces deux cours d'eau possèdent un état écologique moyen. Quant à l'état chimique, il est bon pour la Trégonce, et moyen pour le Céphons. A l'origine, l'entreprise s'est implantée au bord du cours d'eau car les étapes de la transformations des peaux en cuirs demandent beaucoup d'eau. Aujourd'hui, cela n'est plus nécessaire, c'est pour cela que la délocalisation dans la zone d'activités de Bel Air est envisagée.

L'entreprise étant située proche du cours d'eau et utilisant de nombreux produits chimiques, le risque de pollution est actuellement présent, ce qui ne sera plus le cas si elle est délocalisée. Le secteur de projet n'est pas à proximité d'un cours d'eau.

Le projet aura donc un impact positif sur la qualité écologique et physico-chimique des cours d'eau du territoire.

COURS D'EAU ET MASSES D'EAU SUPERFICIELLES



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

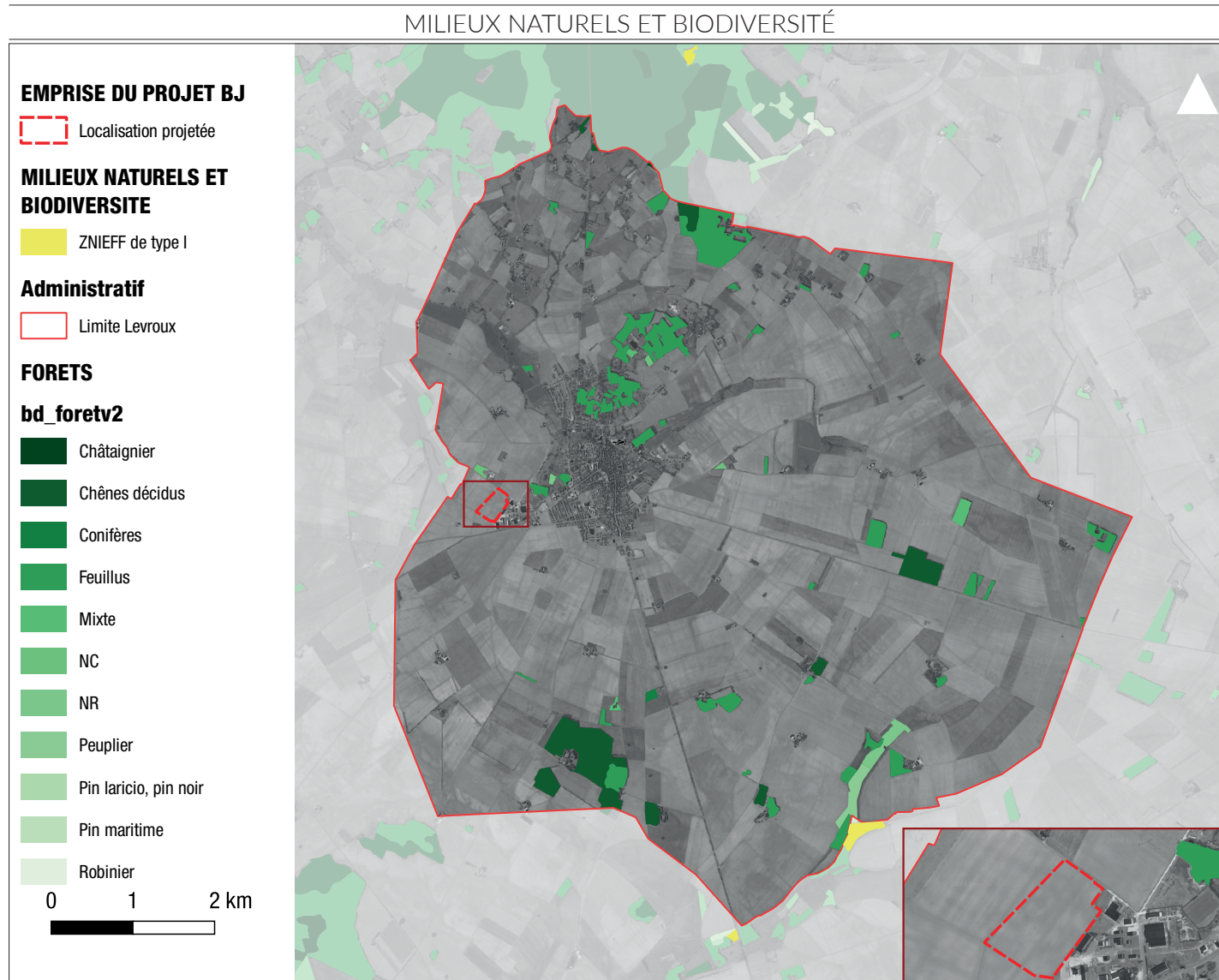
C. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

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

Le projet n'aura également pas d'impact sur de potentielles ZNIEFF puisqu'aucune n'est présente à proximité du site de projet, et ne sera pas implantée à proximité d'une zone humide comme c'est le cas aujourd'hui.

Concernant les impacts potentiels sur les zones humides, le projet aura plutôt un impact positif, puisque ces dernières sont identifiées le long des deux cours d'eau. Or, le projet vise à s'éloigner du Céphons.

En ce qui concerne les boisements, aucun n'est présent sur l'emprise du projet. Néanmoins on note la présence d'un bosquet en limite de projet. D'après l'étude faune flore effectuée par l'entreprise, il n'existe aucune espèce végétale protégée dans l'aire d'étude immédiate du projet. Le niveau d'enjeu relatif aux habitats et à la flore est donc très faible. Concernant les enjeux relatifs à la faune, l'étude met en lumière que les enjeux concernant les invertébrés sont très faibles, car aucune espèce protégée n'est présente sur le site.



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

C. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Les enjeux relatifs à la présence des amphibiens, sont quant à eux nuls, puisqu'aucune espèce n'est présente sur le site.

Concernant la présence de reptiles, une seule espèce est susceptible de fréquenter l'aire d'étude immédiate. Toutefois, l'ensemble du site présente un enjeu de conservation très faible pour ce groupe.

L'étude porte également sur la présence des espèces d'oiseaux, et 38 espèces ont été vues sur le site. 18 d'entre elles sont susceptibles de nicher dans les milieux situés au sein de l'aire d'étude rapprochée. Au vu des habitats et des espèces présentes, les enjeux sont néanmoins jugés très faibles à faibles.

Enfin, concernant les chiroptères, on dénombre dans l'aire d'étude plusieurs espèces protégées, ainsi que leurs habitats. L'activité des chiroptères se concentre essentiellement dans le bosquet situé à proximité immédiate de la parcelle, le terrain objet de la déclaration de projet n'est donc que faiblement concerné. Toutefois comme l'indique l'étude faune flore, ces espèces sont susceptibles de traverser régulièrement le terrain.

Par ailleurs, afin de limiter au maximum l'impact sur les espèces, l'entreprise a réduit au maximum l'emprise de son projet, de sorte que le bâtiment se situera à plus de 100 mètres du bosquet.

En conclusion, le projet n'aura qu'un

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

De plus, il est important de rappeler que le projet porte également sur le déclassement des parcelles destinées précédemment à accueillir la nouvelle usine. Ces parcelles passent de la zone Uba vers de la zone A. Les parcelles (ZE0048 ; 0055 ; 0074 ; 0080 et 0083) étant partiellement humides peuvent abriter une biodiversité importante qui sera par conséquent préservée de l'urbanisation.

Enfin, la déclaration de projet vise à supprimer du règlement graphique un Espace Boisé Classé à créer. La création d'un boisement aurait eu plusieurs vertus paysagères qu'environnementales.

Toutefois, aucune limite de temps n'était fixée afin de le créer. L'une des compensations liée à la déclaration de projet est la mise en place d'une haie sur tout le périmètre du projet. Cette haie devra être plantée lors de la réalisation du projet. Elle aura une double vocation : permettre une meilleure insertion du bâtiment dans le paysage et servir de refuge pour la faune.

EXEMPLE D'ESPÈCES IDENTIFIÉES SUR L'AIRE D'ÉTUDE



Alouette des champs



Pipistrelle commune

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

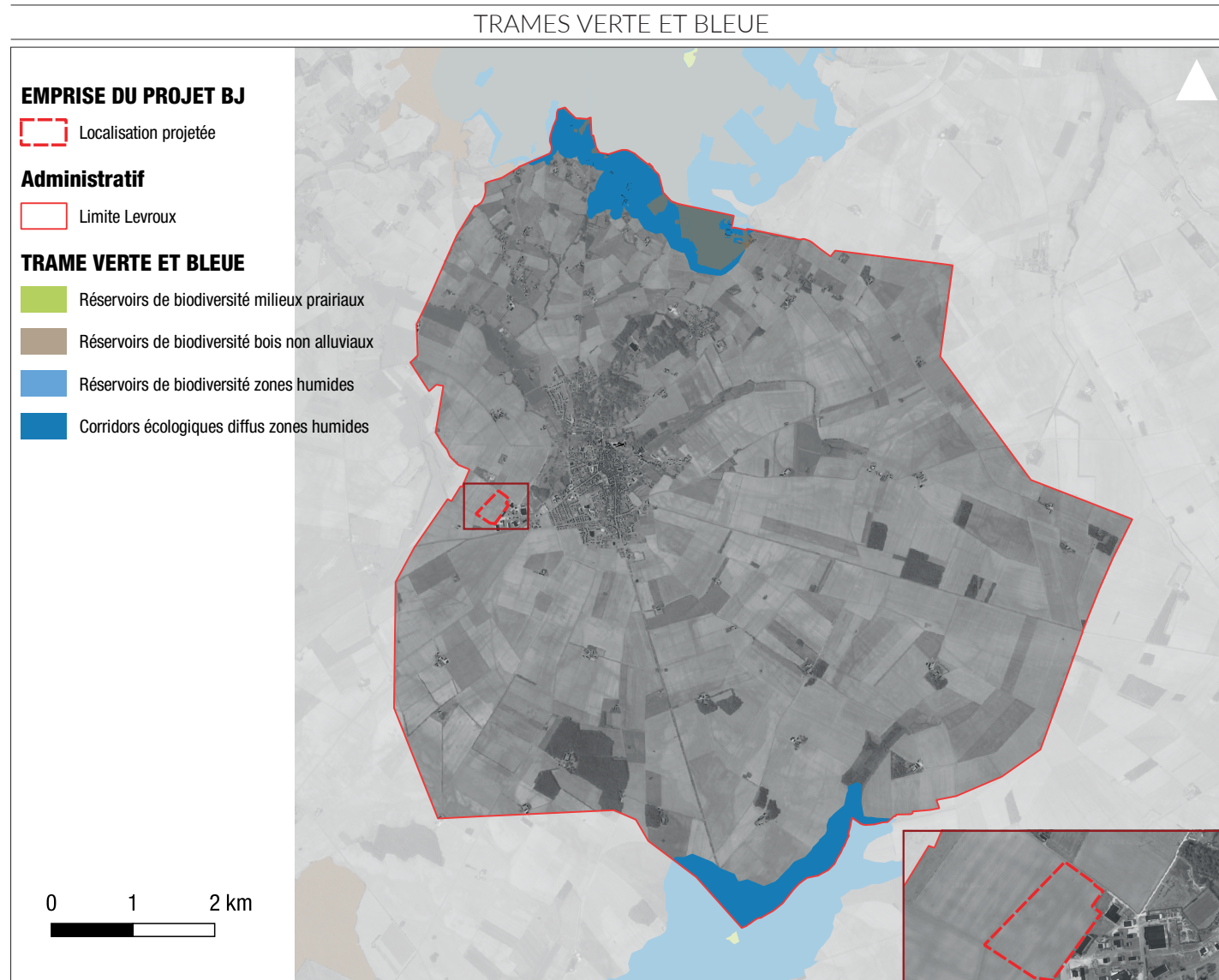
D. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La zone concernée par la délocalisation du projet de l'entreprise Bodin-Joyeux n'est située à l'intérieur d'aucun réservoir de biodiversité ou de corridor écologique.

Aucun boisement n'étant présent sur la parcelle, aucun défrichement ne sera à prévoir. Le projet n'aura donc pas d'impact sur les réservoirs de biodiversité des milieux boisés. Le secteur de projet n'est concerné ni par la présence de boisement, ni par la présence de zone humide.

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

Concrètement, les incidences sur le contexte écologique communal seront faibles. Par ailleurs, l'entreprise Bodin Joyeux ayant conscience des enjeux écologiques, et ayant la volonté de préserver au maximum les différents milieux, a revu à la baisse l'emprise de son projet afin de limiter au maximum les possibles impacts.



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

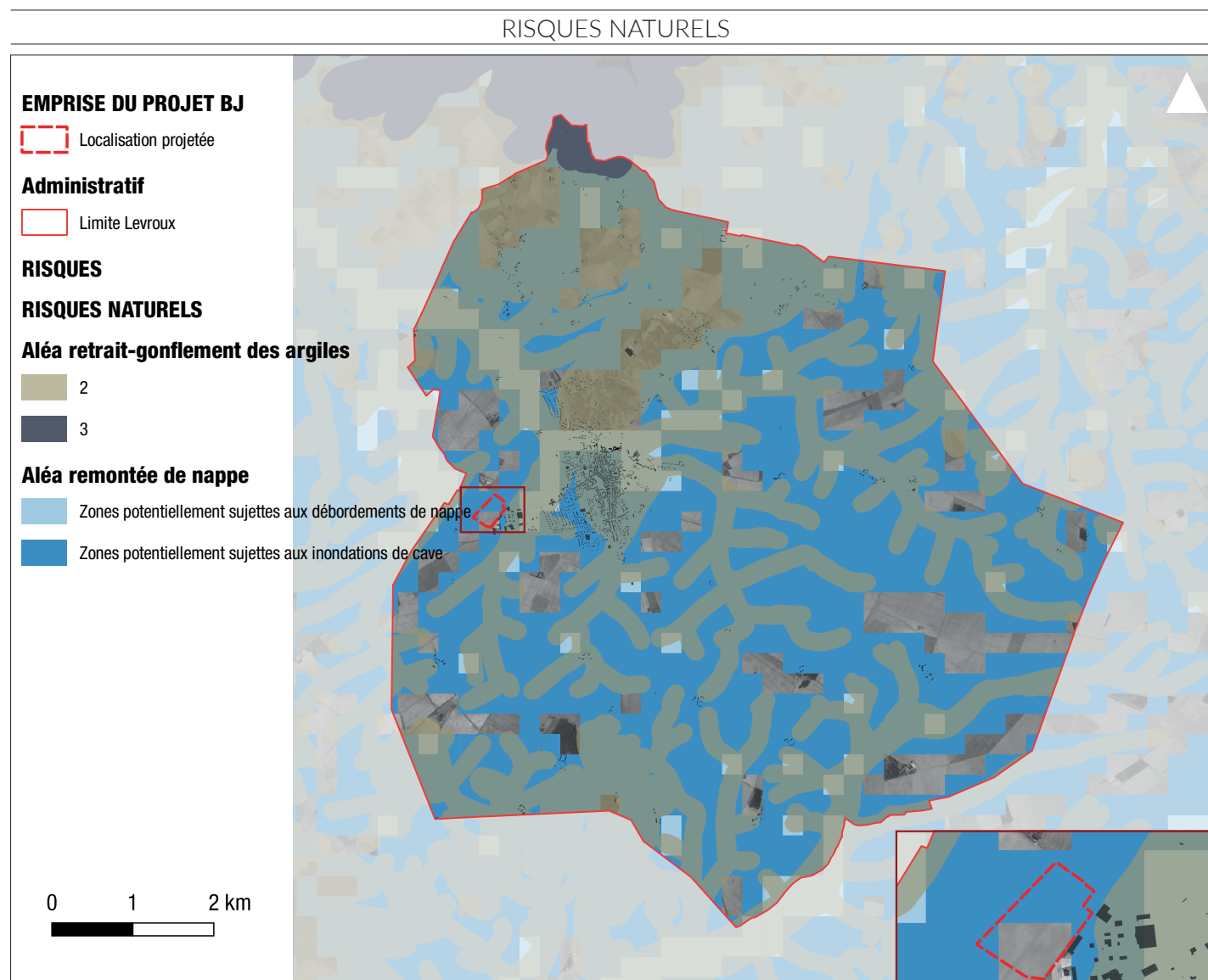
E. LES RISQUES

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

A propos de l'aléa retrait-gonflement des argiles, le secteur n'est pas directement concerné. Toutefois, on peut noter que ce dernier est encadré par cet aléa au Sud et au Nord de la parcelle. Cet aléa est de niveau 2.

Les parcelles sont également concernées par un aléa de remontée de nappe, puisqu'elles sont en partie situées dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Toutefois ce risque ne concerne pas l'entièreté de la parcelle.

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



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

E. LES RISQUES

L'entreprise est soumise au régime ICPE et relève de plusieurs rubriques de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- 2351, teintureries et pigmentation de peaux ;
- 2360, fabrication de chaussures, maroquinerie ou travail du cuir ;
- 2350, tannerie, mégisserie ;
- 1978, utilisation de solvants organiques, autre nettoyage de surface ;
- 2355, dépôt de peaux ;
- 3630, tannerie, mégisserie ;
- 4110 : toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés substances et mélanges liquides ;
- 4140, toxicité aiguë catégorie 3 pour la voie d'exposition orale substances et mélanges solides ;
- 4331, liquides inflammables de catégories 2 ou 3 ;
- 4510, dangereux pour l'environnement aquatique de catégories aiguë 1 ou chronique 1 ;
- 4511 dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie 2 ;
- 4734, produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution ;
- 4741, les mélanges d'hypochlorite

de sodium classés dans la catégories de toxicité aquatique aiguë 1 [H400] contenant moins de 5% de chlore actif.

Le risque ne sera pas augmenté avec l'émergence de ce nouveau projet, puisque celui-ci va permettre d'édifier un bâtiment moderne et éco-responsable. En effet, l'entreprise souhaite pouvoir réutiliser les eaux de process et effectuer des économies de produits chimiques et d'eau.

Par ailleurs, le développement de ce bâtiment permettra également de répondre aux évolutions réglementaires en matière de produits chimiques. De plus, actuellement, du fait du manque de place dans les bâtiments existants, les produits chimiques doivent transiter au sein des bâtiments, ce qui engendre des risques tant en termes de pollution, que pour les salariés.

Le nouveau bâtiment va permettre d'optimiser le déplacement et le stockage de ces produits, le risque sera donc encadré de manière plus efficiente.

En outre, le stockage de produits chimiques peut engendrer un risque accru en cas d'incendie. Par conséquent, Bodin Joyeux devra mettre en oeuvre tous les moyens nécessaires à la gestion de ce risque. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, une voie d'accès suffisamment dimensionnée pour permettre le passage des engins de défense incendie devra être prévue le long

des limites parcellaires.

L'implantation de l'entreprise n'aura pas pour objet d'aggraver les risques déjà présents. Deux ICPE sont présentes à proximité du secteur de projet, la première est l'entreprise GABACHIM DECO qui est un fabricant de peinture bâtiment et d'adjuvant du béton, et l'entreprise MOBIMETAL qui est un fabricant de d'armoire de rangement.

Ces deux entreprises sont en cours d'exploitation, néanmoins l'implantation de l'entreprise Bodin Joyeux n'aura pas d'impact sur un potentiel risque.

Le projet n'aura pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à des risques. Le risque reste le même, il sera même diminué car déplacé d'un secteur d'habitation vers une zone économique.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

E. LES RISQUES

RISQUES ANTHROPIQUES



source : GÉORISQUES © Karthéo 2024

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

A- Qualité de l'air

La délocalisation de l'usine pourra engendrer une augmentation de la circulation des camions de livraison. Par ailleurs, la volonté de l'entreprise étant également d'accroître la production et d'embaucher du personnel, cela va augmenter la quantité d'émissions de gaz à effet de serre.

L'augmentation de GES sera significative lors de la phase de travaux. Cependant, ces augmentations sont à relativiser.

En effet, seule la phase de travaux entraînera des incidences négatives directes sur la circulation et les déplacements, et sur les émissions de gaz à effet de serre par extension.

Les autres incidences évoquées sont indirectes, et ne seront avérées que si l'entreprise voit son nombre de salariés augmenter.

B- Nuisances acoustiques

Concernant les nuisances acoustiques, l'implantation de ce nouveau bâtiment aura un impact relativement positif.

En effet, actuellement situé en centre bourg, le passage des camions de livraison peut engendrer des nuisances sonores étant donné que ces derniers passent à proximité des habitations.

Une fois la délocalisation de l'entreprise réalisée au sein de la zone d'activité de Bel Air, Bodin Joyeux se trouvera loin des habitations, de fait, le transport de marchandise engendrera moins de nuisances sonores.

L'impact pourra être plus négatif durant la phase de travaux, car la circulation de camions sera augmentée durant cette période.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

F. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

NUISANCES SONORES



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

G. CLIMAT, ÉNERGIE, LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

A- Climat

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

B- Énergies renouvelables

Le projet d'extension du site prévoit la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur le parking des employés, l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment ainsi que des bornes de recharge pour les véhicules.

Ce réaménagement permettra d'inscrire l'entreprise dans une démarche de transition énergétique. Les ombrières et panneaux photovoltaïques vont permettre d'alimenter une partie de l'électricité de la commune, de sorte que **la consommation énergétique communale sera inchangée, en revanche la production d'énergie à partir de ressources renouvelables aura une incidence positive directe sur la commune.**

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

H. LES PAYSAGES

A- Unité paysagère

Le secteur de projet se situe dans l'unité paysagère de la Champagne Berrichonne. Le projet de délocalisation se situera dans la zone d'activités de Bel Air où des bâtiments à vocation économique sont déjà existants. Par conséquent, l'implantation de ce nouveau bâtiment n'aura pas d'impact sur le paysage communal.

Néanmoins, il est important de rappeler qu'un EBC à créer était positionné sur la parcelle YW0019. Afin de cacher partiellement le silo de l'entreprise Axereal situé à côté. Cet EBC doit être supprimé pour permettre la réalisation du projet. De cette manière, et afin de compenser l'impact paysager sur l'entrée de bourg, il sera imposé la plantation d'une haie autour du secteur de projet. Cette haie devra être composée de plusieurs essences différentes et locales, ainsi que de plusieurs strates. Une strate arborée sera obligatoire.

B- Analyse du bourg

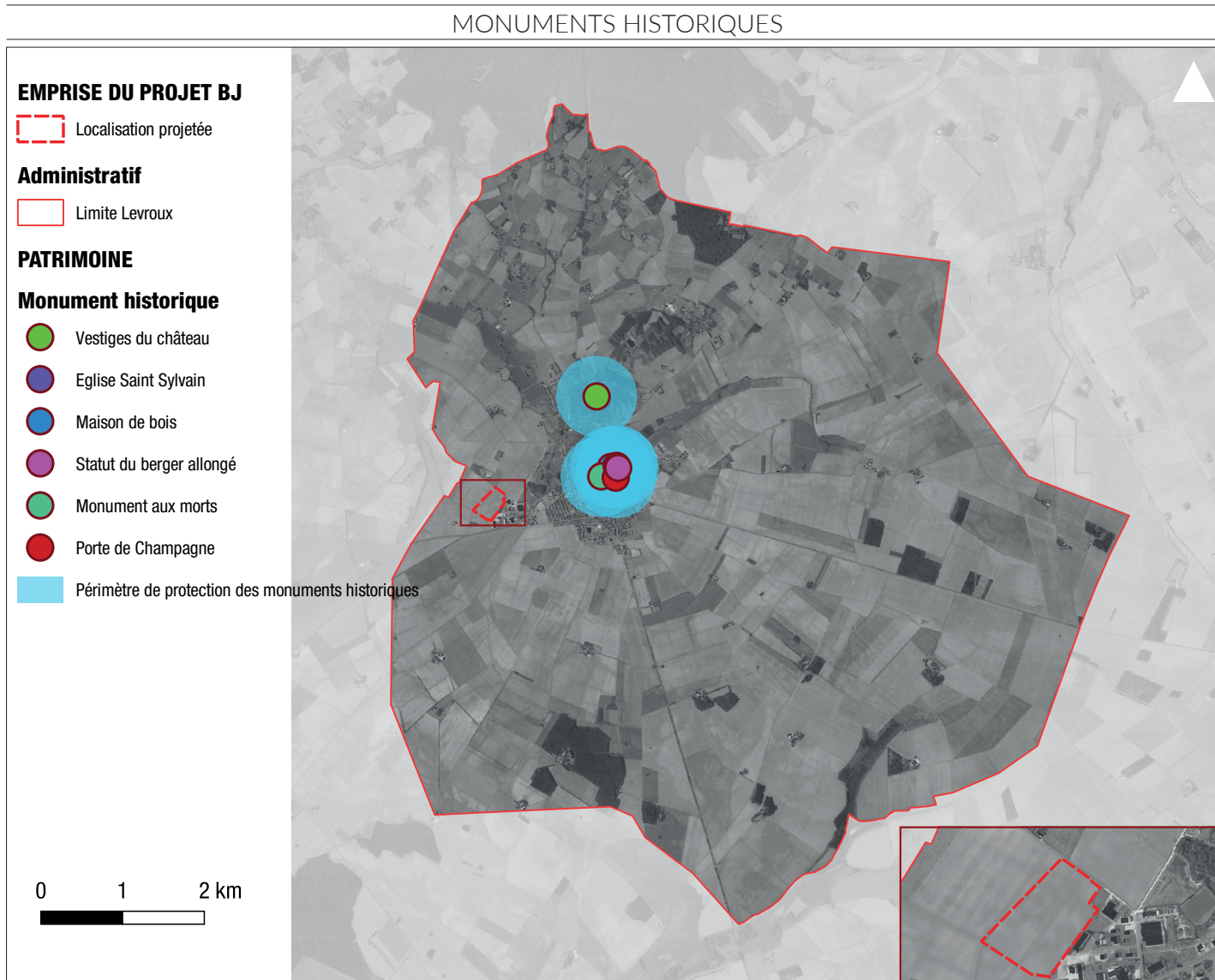
Le projet d'implantation se situant à la périphérie du bourg, le projet pourrait avoir un impact sur l'entrée du bourg, mais des mesures d'évitement seront mises en place notamment grâce à l'implantation d'une haie comme évoqué sur le point précédent.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

I. LE PATRIMOINE

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

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



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

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

A- Assainissement

Le bâtiment ne sera pas relié à l'assainissement collectif pour toutes les eaux de traitement. En effet, l'entreprise a prévu l'installation d'une station d'épuration des eaux de traitement sur la parcelle, de sorte que le projet n'aura pas d'incidence sur la charge organique des eaux usées de la commune.

Concernant le reste des eaux usées, un raccordement devra être effectué.

Néanmoins cela n'aura qu'une incidence très faible pour la commune.

B- Eau potable

Concernant l'adduction en eau potable, le projet n'aura pas d'incidence notable. En effet, l'entreprise actuelle est déjà raccordée, la délocalisation n'aura donc pas d'impact. Actuellement, la consommation en eau potable est d'environ 40 000m³ par an. Pour le projet, même si l'entreprise parvient à augmenter ses effectifs, elle estime le besoin en eau à 50 000m³ par an maximum. Toutefois, cela sera à affiner et vraisemblablement à diminuer, puisque des études sont encore en cours pour déterminer cette consommation. **Il n'y aura que peu d'impact sur la consommation d'eau potable, notamment grâce à la mise en place de la réutilisation des eaux de process.**

C- Gestion et prévention des déchets

Le projet de délocalisation de l'entreprise aura un impact positif sur la gestion des déchets. En effet, dans le cadre de son projet, Bodin Joyeux souhaite pouvoir se doter de moyens de valoriser les déchets, en travaillant sur la limitation de la production de ces derniers, et sur la réutilisations des coproduits notamment.

Du fait de l'étroitesse des parcelles actuelles, l'entreprise ne dispose pas de la place nécessaire pour pouvoir valoriser ses déchets.

Par conséquent, le nouveau projet aura un impact positif sur la gestion des déchets de la commune, avec une baisse au niveau de la collecte. Concernant les déchets ménagers et assimilés, cela aura donc un impact pour la collectivité. Concernant les déchets dangereux, la collecte ne s'effectue pas par la commune, cela n'aura donc pas d'impact sur cette dernière.

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

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

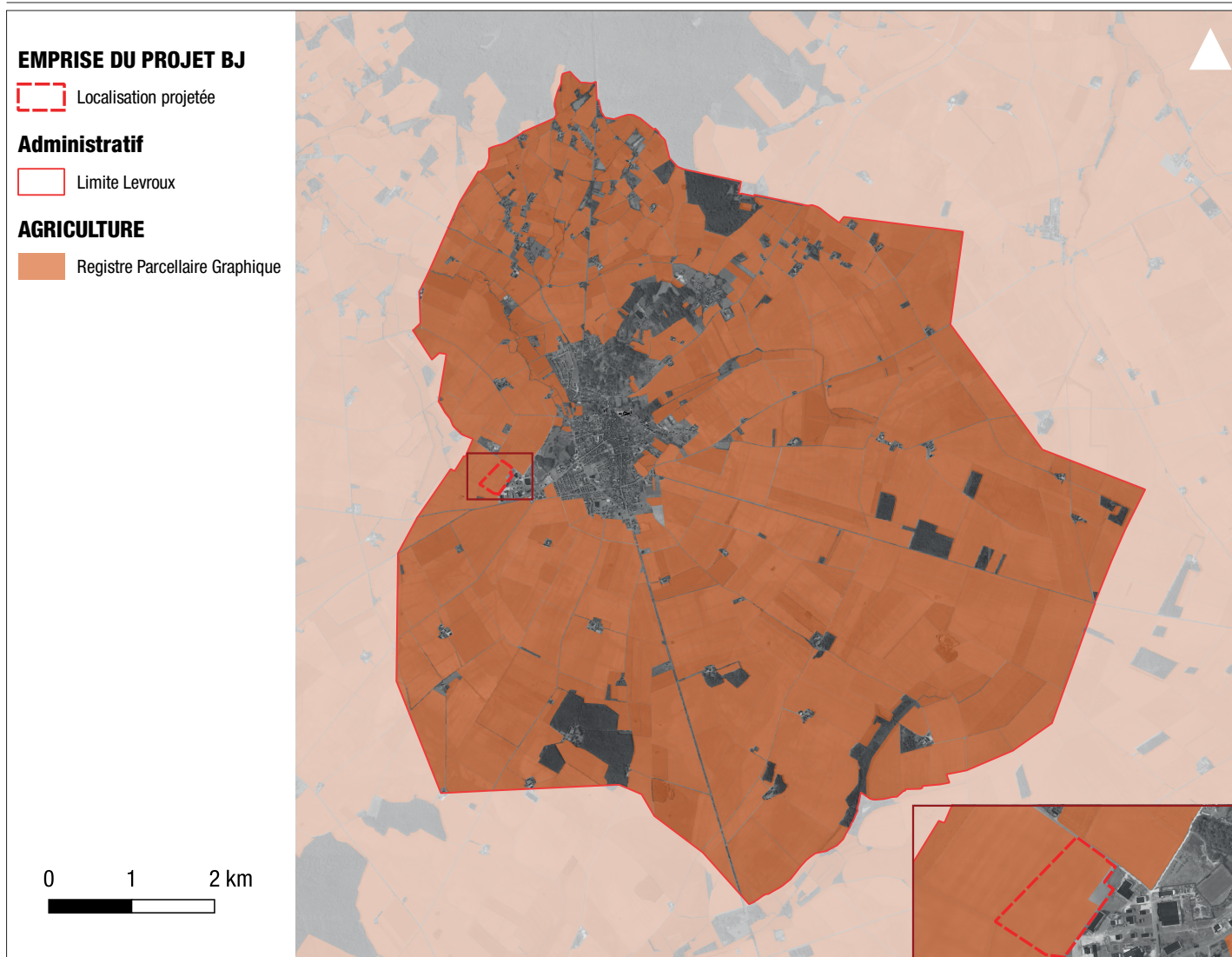
K. L'AGRICULTURE

Comme le montre la carte ci-contre, les parcelles concernées par la déclaration de projet sont déclarées à la PAC. Toutefois, la parcelle YW 0019 est classée en zone Ubb au PLU en vigueur, ce qui indique une volonté d'urbaniser la parcelle à la faveur d'activités économiques.

Concernant la parcelle YW 0003, elle appartient à la collectivité. Celle-ci sera par la suite vendue à Bodin-Joyeux afin de leur permettre la construction de leur nouveau site de production.

Ainsi, l'impact sur l'activité agricole sera limité. En effet, bien que les parcelles soient déclarées à la PAC, un déclassement des parcelles situées à l'Est du site actuel (ZE0083 ; 0055 ; 0080 ; 0074 et 0048) de Uba vers A ainsi qu'une vente pourront permettre un retour vers l'usage agricole de ces terrains et possiblement les re-déclarer à la PAC.

SURFACES AGRICOLES SUR LA COMMUNE



3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L. CONCLUSION

L'entreprise Bodin-Joyeux est un acteur économique majeur pour la commune de Levroux. **Implantée depuis 1860** sur la commune, il s'agit d'une entreprise historique, disposant d'une renommée allant au delà des frontières de la commune. L'entreprise emploie actuellement **130 salariés** (en CDI et en intérim), disposant d'un savoir-faire unique, elle produit environ **550 000 peaux chaque année**.

L'entreprise a généré **un chiffre d'affaire de 22 millions d'euros**, et s'impose désormais comme la plus grande mégisserie de France.

Le poids économique de cet acteur permet également de faire travailler des artisans et des entreprises locales.

Bodin-Joyeux dispose d'une solide réputation, et souhaiterait pouvoir répondre à la demande en augmentant ses capacités de production de 30 à 50% à terme. Les bâtiments existants sont actuellement trop petits, et mal organisés, ce qui ne permet pas d'optimiser la production de l'entreprise.

Le nouveau bâtiment, combiné à l'augmentation de la production permettra à l'entreprise de recruter de nouveaux salariés (environ 30 personnes).

La plupart des employés qui travaillent chez Bodin Joyeux habitent dans un rayon de 10 kilomètres, ce qui démontre l'importance de cet acteur dans l'économie locale.

Pouvoir développer la production de l'usine apparaît comme une priorité pour l'entreprise. Toutefois, elle souhaite également construire ce nouveau bâtiment pour pouvoir prévoir des aménagements visant à améliorer la qualité de vie au travail de ses salariés.

En effet, l'usine existante est mal adaptée aux standards actuels en termes d'ergonomie et de qualité de vie au travail, ce qui augmente la pénibilité du travail de ses salariés.

L'usine est séparée en deux sites distincts, ce qui implique que les peaux doivent transiter entre les bâtiments, et traverser une route départementale pour rejoindre le bâtiment de corroyage des peaux. Ces peaux sont transportées via des transpalettes, ce qui rend le déplacement très dangereux pour les salariés.

La mise en oeuvre de ce projet apparaît donc comme primordiale pour l'entreprise mais également pour l'économie et les emplois sur la commune, sur lesquels le projet aura une incidence plus que positive. En effet, si de nouveaux emplois sont créés, de nouveaux habitants sont susceptibles d'arriver sur la commune, soutenant ainsi son dynamisme et son économie locale.

Pour résumer, les principales incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont issus de l'aménagement des parcelles.

L'emprise du projet ne contient pas de

boisement significatif, l'aménagement de n'entraînera donc que de faibles conséquences pour les espèces faunistiques et floristiques comme en témoigne l'étude faune flore réalisée par l'entreprise.

Concernant l'impact sur les réseaux assainissement, eau potable etc. le projet n'aura pas plus d'impact. En effet, le traitement des eaux usées sera géré directement par la station d'épuration implantée sur la parcelle. Un raccordement à l'assainissement collectif sera nécessaire.

L'ambition de l'entreprise est de **s'inscrire dans une démarche de protection de l'environnement**. Elle souhaite **concevoir une usine éco-responsable** pour viser les meilleures certifications métiers (LWG).

Afin de prendre en compte au mieux les enjeux environnementaux, Bodin Joyeux a souhaité **réduire au maximum l'emprise de son projet**.

Il est primordial de rappeler que la délocalisation de l'entreprise est nécessaire à l'entreprise qui ne dispose plus d'espace disponible pour pouvoir se développer. Cette dernière ne dispose que de 3 ha de foncier disponibles. Or cela ne suffit pas pour le développement envisagé. De plus, les terrains sont majoritairement humides et les aménager seraient coûteux, et auraient un impact certain sur la biodiversité présente à cause de la présence du Céphons. De plus, cela aurait également un impact négatif pour

les habitants situés à proximité de l'usine, puisque cela participerait à développer les nuisances.

Enfin, il est important de rappeler que le projet est également soumis à une procédure ICPE pour le volet environnemental. Cette dernière est actuellement en cours.

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

4. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

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

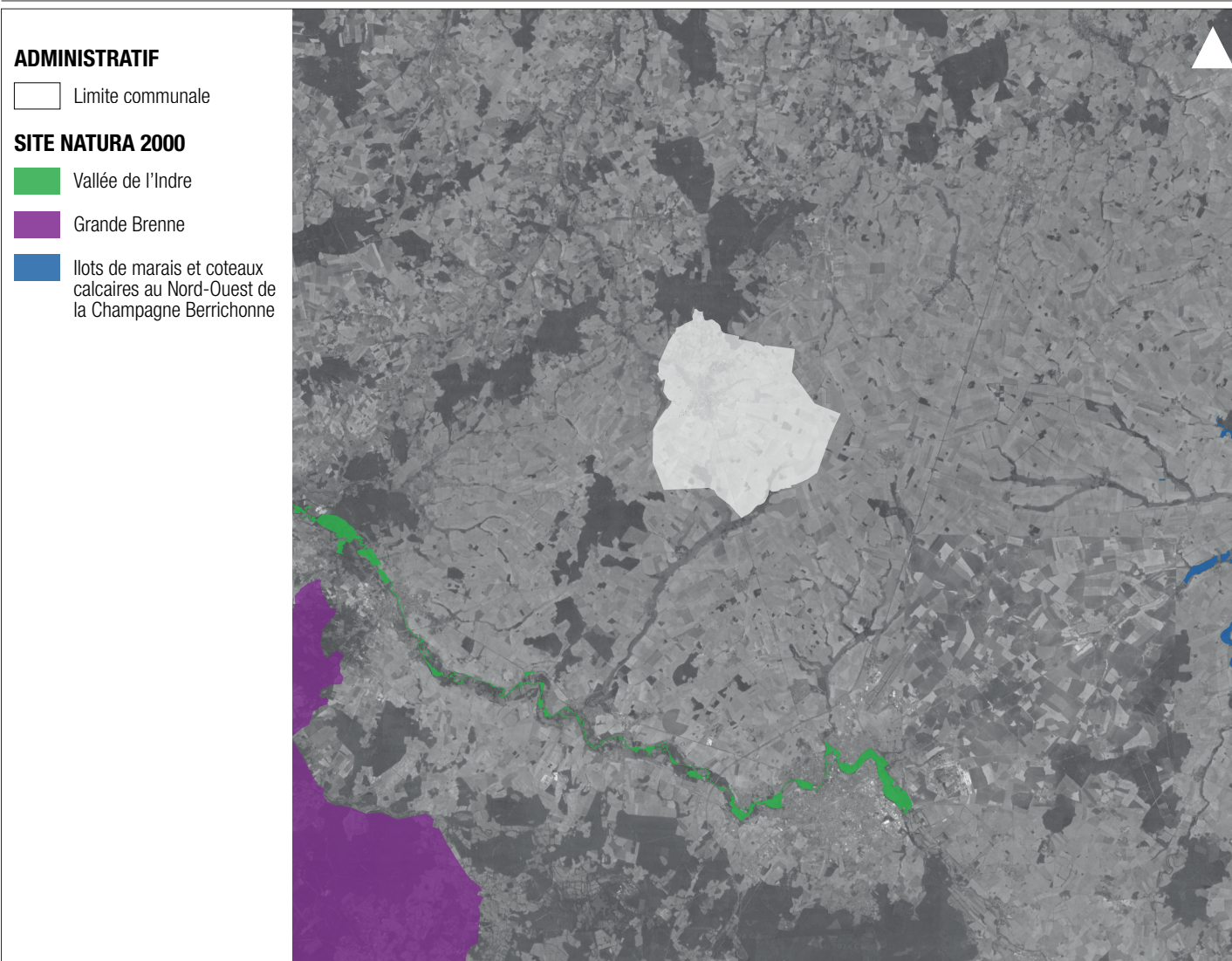
La plus proche est le Site d'Intérêt Communautaire «Vallée de l'Indre» (FR2400537), situé à 10,6 km des limites communales.

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

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

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

SURFACES AGRICOLES SUR LA COMMUNE



source : RPG 2022 © Karthéo 2024

4. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

s'étend sur 58 052 ha, et est également occupée majoritairement par des prairies bocagères inondables parsemées de mares temporaires. Le site accueille une grande diversité de plantes patrimoniales. La Brenne est un écosystème majeur de France comme l'indique l'INPN.

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

Certaines espèces, concernées par les déplacements quotidiens, comme les rapaces ou les chauves-souris peuvent éventuellement venir chasser ou trouver refuge sur la parcelle concernée par le projet, étant donné la présence du bosquet à proximité. Cependant, le bosquet étant relativement petit, il semble plus probable que cette faune dispose de zones de chasse ailleurs et ne viennent que peu à proximité du site.

Ainsi, les impacts peuvent être considérés comme négligeables.

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

5. INDICATEURS DE SUIVI

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

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

Ce plan d'aménagement devra également prévoir la plantation d'une haie, afin de limiter l'impact visuel de l'entreprise en entrée de bourg.

Le contrôle du permis de construire permettra de s'assurer du respect des mesures architecturales et paysagères demandées, ou encore de l'implantation la plus proche possible des bâtiments existants.

5. INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur de suivi	T0	T0 + 6 ans
Suivi des surfaces artificialisées	0m ²	
Suivi des linéaires de haies plantés	0	
Suivi du flux de véhicules circulant sur la parcelle		
Suivi du débit d'eau potable utilisée	0m ³ /jour	
Suivi du nombre d'emplois sur la commune	904	
Suivi de la démographie de la commune	2883	

PLAN LOCAL D'URBANISME



DÉCLARATION DE PROJET N°1

TOME 3

1

RESUME NON TECHNIQUE

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES LEVROUX
BOISCHAUT CHAMPAGNE
COMMUNE DE LEVROUX



Maîtrise d'oeuvre



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

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

Le président,
Alexis Rousseau-Jouhennet

SOMMAIRE

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

PRÉAMBULE DU RNT

Le 16 février 2024, la communauté de communes Levroux-Boischaut-Champagne a lancé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Levroux. Le projet doit permettre à la société Bodin-Joyeux, installée sur la commune de Levroux depuis 1860, de délocaliser son site de production dans la zone d'activités économiques de Bel Air. Cette extension nécessite le passage de la parcelle YW0003 de la zone A vers une zone Aub et la parcelle YW0019 classée en zone Ubb vers la zone Aub également.

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

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

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

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne

l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

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

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

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

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

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

plan ;

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

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

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

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

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

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

1. CADRAGE TERRITORIAL

LOCALISATION :

L'entreprise Bodin-Joyeux est située sur la commune de Levroux, en centre bourg, au Nord-Est de celui-ci.

Seulement deux parcelles sont concernées par la déclaration de projet : il s'agit de la parcelle YW0003 actuellement classée en zone Agricole et la parcelle YW0019 classée en Ubb.

ENTITÉS ADMINISTRATIVES :

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

DESCRIPTION DU PROJET :

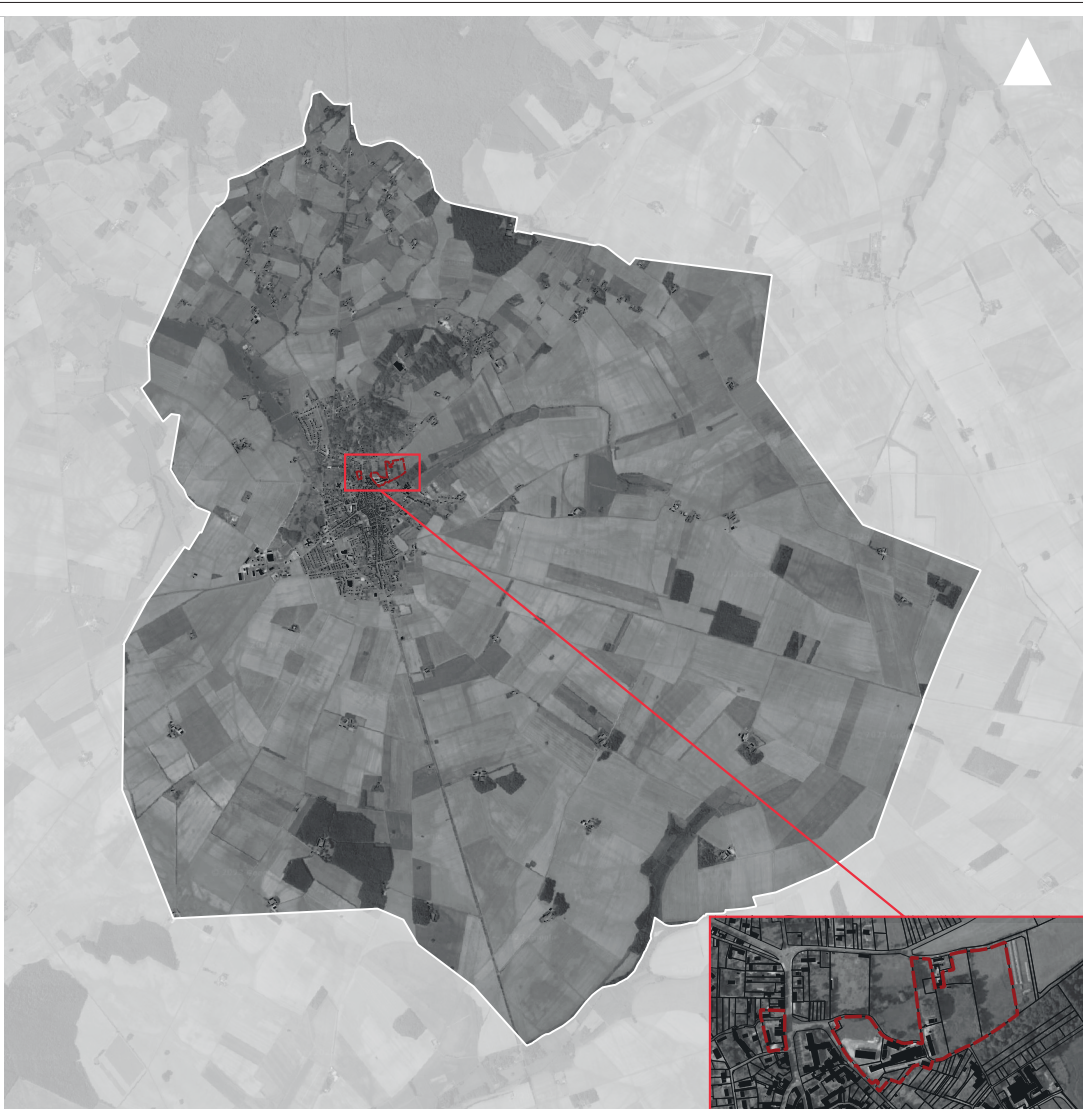
Le projet consiste à permettre de délocaliser l'entreprise Bodin-Joyeux dans la zone d'activités de Bel Air, afin que l'entreprise puisse se développer. Pour ce faire, la modification du zonage est nécessaire (passage de la zone A : agricole, à la zone Aub : zone à urbaniser à vocation d'activité économique).

Le projet est complété par un déclassement des anciennes parcelles destinées à recevoir le futur site de production de la zone Uba vers la zone A.

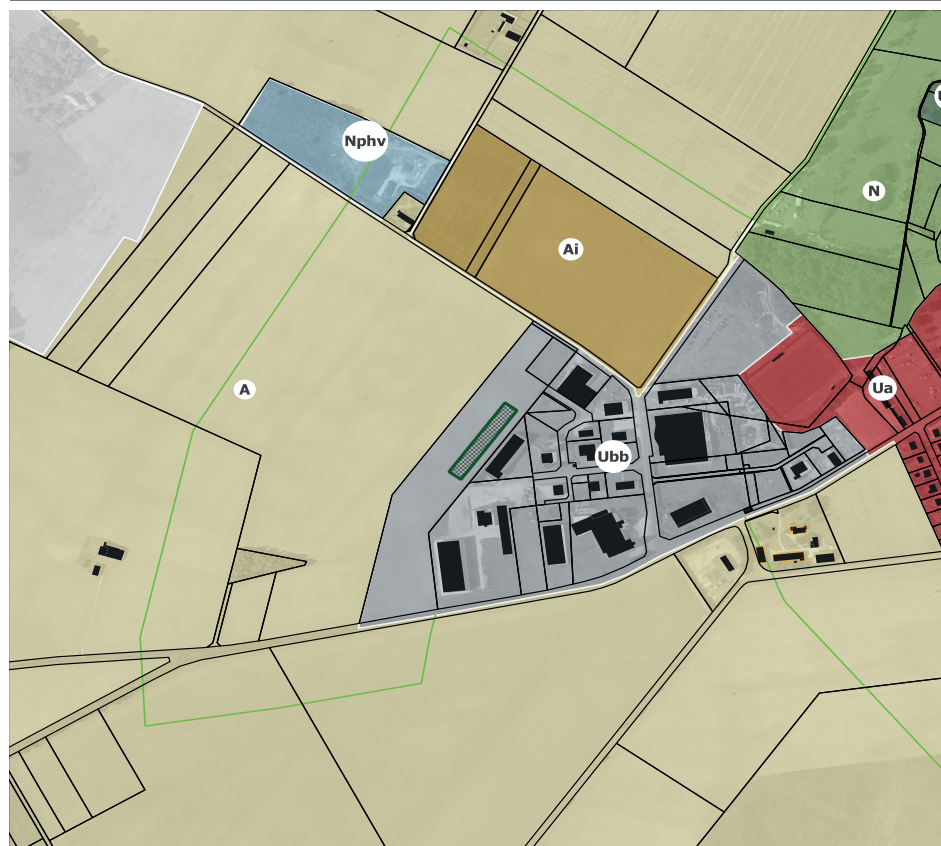
LOCALISATION DE L'ENTREPRISE

 Localisation actuelle et réserve foncière

0 250 500 m



EXTRAIT DU ZONAGE AVANT PROJET



LÉGENDE

Prescription linéaire

— Limite d'implantation des constructions

Prescription surfacique

■ Espace boisé classé
■ Bâtiment pouvant changer de destination

Zonage

A- zone Agricole
Ai - Zone Agricole à constructibilité limitée
N- Zone Naturelle
Nphv - Zone Naturelle pour l'implantation de ferme photovoltaïques
Ua - Zone urbaine périphérique
Uaj - Zone urbaine de jardins familiaux
Ubb - Zone d'activité

0 100 200 m

EXTRAIT DU ZONAGE APRÈS PROJET



LÉGENDE

Prescription linéaire

— Limite d'implantation des constructions

Prescription ponctuelle

● Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription surfacique

■ Bâtiment pouvant changer de destination

Zonage

A- zone Agricole
Ai - Zone Agricole à constructibilité limitée
N- Zone Naturelle
Nphv - Zone Naturelle pour l'implantation de ferme photovoltaïques
Ua - Zone urbaine périphérique
Uaj - Zone urbaine de jardins familiaux
Ubb - Zone d'activité
Aub - Zone à urbaniser à vocation économique

0 100 200 m

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

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

LA COMPATIBILITÉ :

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

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

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

compatible avec les recommandations du SCoT.

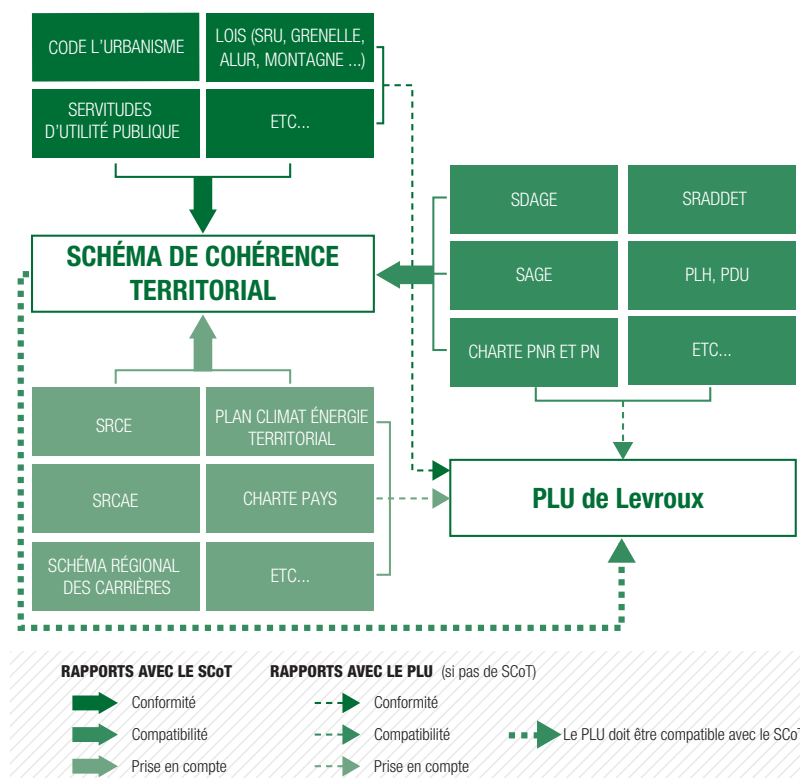
Le SCoT prend en compte les documents suivants :

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

prouvé le 3 octobre 2000 ;

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

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



3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Cadrage géographique :

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

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

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

2. Les sites naturels réglementés et inventoriés :

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

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

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

3. Trames Verte et Bleue :

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

3.2 CADRE DE VIE

1. Les paysages :

La commune de Levroux s'insère dans l'entité paysagère de la Champagne Berri-chonne.

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

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

2. Les ressources, risques, et nuisances :

Concernant les risques naturels, la com-

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

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

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

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

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

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

3.3 DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. Démographie, population et emploi

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

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

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

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

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2. Économie, agriculture

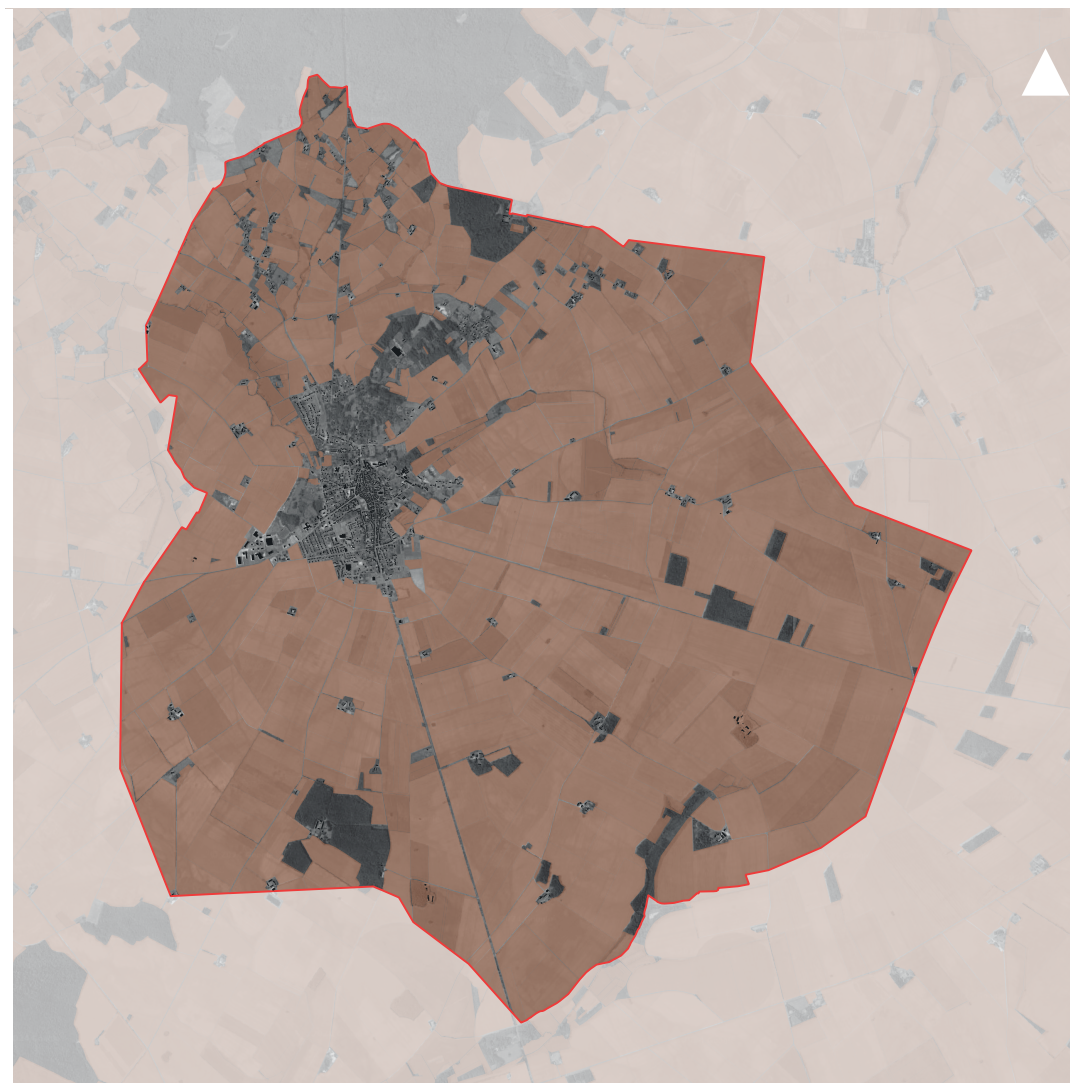
En 2010, la commune comptait 64 exploitations agricoles pour une SAU moyenne par exploitation de 120 ha. En 2020, les données Agreste indiquent qu'il y avait 61 exploitations agricoles sur la commune pour une SAU moyenne par exploitation de 138ha, on constate donc une légère augmentation, ce qui correspond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

En 2020, la commune de Levroux compte 168 entreprises (hors exploitations agricoles) cela représente 50,3% des entreprises présentes sur la Communauté de Communes. C'est la catégorie du commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration qui représente la catégorie prédominante sur la commune (29,8%). Toutefois, en matière d'emplois, c'est la catégorie de l'industrie qui a connu la plus forte hausse avec +38% d'emplois entre 2014 et 2020.

PARCELLES AGRICOLES

Registre Parcellaire
Graphique

0 1 2 km



Sources : Insee 2020 /// © Karthéo 2024.

4. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LA COMPATIBILITÉ DE LA DÉCLARATION DE PROJET AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe plusieurs objectifs dans lesquels s'insère parfaitement la déclaration

de projet. En effet, le projet s'inscrit plus particulièrement dans l'axe n°2 «*conforter les tissus économiques et agricoles locaux et le niveau d'équipement communal*». En effet, la déclaration de projet va concourir à conforter le tissu économique de la commune, puisque l'entreprise Bodin-Joyeux souhaite pouvoir créer de nouveaux emplois ce qui peut favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune. Le développement de l'entreprise Bodin-Joyeux peut encourager le dynamisme du centre-bourg, faire fonctionner les commerces, les équipements publics etc. Cela s'inscrit donc également dans l'axe 1 du PADD qui est en lien avec l'accueil de population. Enfin, le projet est également compatible avec l'axe 3 du PADD, puisque l'entreprise est préoccupée par la protection de l'environnement. Ainsi les parcelles ZE 0048 0055, 0080, 0074 et 0083 présentes sur l'ancien site feront également l'objet d'un déclassement : d'une zone Uba à une zone A. De plus, l'installation de panneaux photovoltaïques va également concourir à préserver l'environnement. Enfin, permettre ce projet participe également à la protection d'un savoir-faire local, et par extension du patrimoine culturel de la commune.

5. LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER

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

1. Le rapport de présentation initial du PLU sera complété de ce dossier de déclaration de projet (justification de l'intérêt général et rapport de mise en compatibilité).
2. La modification du zonage des parcelles YW 0003 et YW 0019. En effet la parcelle YX0003 est actuellement classée en zone agricole du PLU. Le règlement de cette zone n'autorise pas le projet de l'entreprise Bodin-Joyeux, puisque seules sont autorisées les nouvelles constructions à usage agricole. De plus, la parcelle YW 0019 est classée en zone Ubb, cette dernière ne permet pas l'implantation d'ombrières de parking ni de panneaux photovoltaïques. Ainsi, la mise en place d'une Aub (à Urbaniser à vocation économique) est favorisée afin de permettre la réalisation du projet.
3. La modification du règlement écrit pour intégrer les règles de la nouvelle zone Aub est basée sur celles de la zone Ubb présente sur la ZA, complétée par des dispositions particulières sur l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
4. La modification des orientations d'aménagement et de programmation devra également être prévue. En effet, s'agissant d'une zone à urbaniser, le projet devra comporter une OAP afin de pouvoir encadrer le développement de la parcelle.

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

6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUE	IMPACTS/CONSÉQUENCES DU PROJET	MESURES ERC MISES EN PLACE
DÉMOGRAPHIE	+ Maintien et développement des emplois permettant le maintien de populations sur le territoire, et l'accueil de nouvelles familles permettant de faire fonctionner l'économie locale	/
ÉCONOMIE	+ Maintien et développement des emplois. Préservation d'un savoir-faire. Mise en valeur de la commune.	/
ORGANISATION PHYSIQUE DU TERRITOIRE	■ Changement de zonage d'une zone A à une Zone AUb	Afin de compenser ce changement de zonage les parcelles ZE 48 ; 0055 ; 0080 ; 0074 et 0083 (parcelles de l'ancien site) seront reclassées en zone Agricole.
BIODIVERSITÉ	■ Les parcelles objets du changement de zonage ne sont concernées par aucun enjeu environnemental fort. Seule la présence d'un bosquet à plusieurs mètres de la parcelle pourrait induire des enjeux, car il sert de potentiel refuge à la petite faune. Néanmoins, l'étude faune flore fait apparaître des enjeux faibles.	• Réduction de l'emprise de la zone au maximum pour limiter les conséquences environnementales ; • Plantation d'une haie en bordure de terrain pour accueillir la petite faune, et pour limiter les impacts sur l'entrée de bourg ; • Déclassement des parcelles ZE 83 ; 0055 ; 0080 ; 0074 et 0048 actuellement en zone Uba en zone A. Ces parcelles sont partiellement humides et doivent servir d'habitat pour les espèces animales et végétales. Le déclassement permettra de les protéger d'une urbanisation future.

6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUE	IMPACTS/CONSÉQUENCES DU PROJET	MESURES ERC MISES EN PLACE
AIR ET CLIMAT	— Émissions de gaz à effet de serre durant la phase des travaux avec l'augmentation du trafic pour les camions et engins.	Ces impacts seront limités dans le temps. Afin de les réduire, l'entreprise à également intégrer dans son projet la réalisation de panneaux photovoltaïques et d'ombrières, ce qui permettra une autoproduction partielle de l'énergie consommées par l'entreprise.
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	+ L'entreprise est actuellement installée à proximité du cours d'eau du Céphons. Son éloignement engendré par la délocalisation aura un impact positif puisque le risque de pollution du cours d'eau sera diminué.	/
PATRIMOINE	+ L'entreprise dispose d'une renommée solide, et d'un savoir-faire unique. Permettre sa délocalisation va contribuer à la préservation de ce savoir-faire, et à la protection du patrimoine culturel de la commune, dont l'histoire est liée à la présence de cette entreprise.	/
RISQUES NATURELS	/	/

6. RÉSUMÉ DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUE	IMPACTS/CONSÉQUENCES DU PROJET	MESURES ERC MISES EN PLACE
<i>RISQUES ANTHROPIQUES</i>	■ L'entreprise est soumise au régime ICPE et relève de plusieurs rubriques de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.	• Réutilisation des eaux de process pour limiter la pollution ; • Économies de produits chimiques et d'eau ; • Éloignement des risques potentiels par rapport aux habitations. En effet, actuellement située dans le bourg et donc proche des habitants, les risques sont importants. Placée dans la zone d'activité, le risque n'en sera que diminué.
<i>ZONES NATURA 2000 + ZNIEFF</i>	Aucune zone NATURA 2000 n'est présente sur la commune. Une ZNIEFF de type I est présente en bordure communale au Sud de la commune. Néanmoins le projet se trouve éloigné de cette dernière, par conséquent il n'y aura pas d'impact.	/