

## HISTORIQUE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Depuis le 8 mars 1985, date d'approbation du POS, la commune de VELLES se réfère, pour ses décisions d'urbanisme, à un outil de planification et de gestion de son territoire.

- Une première révision du POS a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 1990.
- Une mise à jour du POS a eu lieu le 26 février 1991, lors de la réalisation de l'autoroute A20 « l'Occitane ».
- Une deuxième révision du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 janvier 1993.
- Une première modification du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 janvier 1996.
- Une troisième révision du POS a été mise en chantier par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 1998. Elle a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2002.
- La présente modification du POS sous le régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a été mise en chantier par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2004 et le Cabinet LELONG, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. et urbaniste, 26 avenue Jean Patureau-Francœur, 36028 CHATEAUROUX Cedex, a été désigné pour en faire l'étude.  
L'enquête publique s'est déroulée du 22 février au 23 mars 2005 et la procédure a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2005.

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de VELLES compte 827 habitants en 1999 (évolution démographique stable) et fait partie du canton d'ARDENTES qui regroupe 12 communes.

Classée dans la région agricole de la Brenne, VELLES est une commune vaste (6309 hectares), boisée (29% de son territoire) où l'eau joue un rôle important (vallée de la Bouzanne, nombreux étangs).

A égale distance (15 km) de CHATEAUROUX et d'ARGENTON-SUR-CREUSE, elle est située en bordure de l'autoroute A20 :

- le centre bourg est desservi par l'échangeur de Lothiers (à 5 km),
- le village des Maisons Neuves est desservi par l'ancienne RN20 (deux ponts passent au-dessus de l'A20, dont un spécifique permettant de désenclaver le lotissement des Grands Terriers).

Située à proximité de l'agglomération castelroussine, la commune de VELLES subit une forte attraction du bassin d'emploi (elle est située dans l'aire urbaine de CHATEAUROUX : plus de 40% de sa population active y travaille), mais elle a su préserver son identité rurale en évitant l'écueil des communes d'ortoirs.

Partagée entre l'agglomération castelroussine et l'unité urbaine argentonnaise, la commune de VELLES fait aujourd'hui partie de la Communauté de Communes du Canton d'ARGENTON et est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) en cours d'élaboration. Par ailleurs, VELLES a constitué un syndicat intercommunal à vocation unique (zone artisanale des Maisons Neuves).

Le bâti se répartit de façon dispersée sur l'ensemble du territoire communal. Traditionnellement peu dense, il ne se regroupe véritablement que dans trois unités bien distinctes ; le bourg, le hameau de Vauzelles et le secteur

des Maisons Neuves. Les écarts sont, en majeure partie, des fermes ou d'anciens bâtiments agricoles restaurés par des tiers.

Malgré la diminution constante de ses effectifs, l'agriculture demeure un secteur d'activité important, puisqu'elle représentait 42% des entreprises de la commune en 1999.

Dans le secteur sud-ouest de la commune, une série de bâtiments agricoles se singularisent ; ils sont le signe d'un seul constructeur, commandité vers 1870 par le propriétaire de la terre du Plessis.

L'un des projets de la présente modification du P.O.S. visera à faire l'inventaire de ce bâti isolé dans l'espace rural afin de distinguer ceux qui ont une vocation agricole, conformément à la loi Urbanisme & Habitat de juillet 2003.

## PROJET DE MODIFICATION DU POS

Plusieurs modifications sur des points particuliers, ne remettant nullement en cause l'économie générale du P.O.S. valant P.L.U. de la commune de VELLES, n'ayant pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle, et ne comportant pas de graves risques de nuisance, ont fait l'objet de la présente procédure de modification, à savoir :

### 1 / Nouveau caractère de la zone NC

---

Le règlement de la zone NC est modifié pour tenir compte des changements apportés par la loi UH de juillet 2003, modifiant le caractère de la zone agricole qui devient véritablement une zone défensive de l'agriculture. Par exemple, sont désormais interdits le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation ou d'activité, ainsi que les aires de jeux et de sports (cf. règlement).

Par ailleurs, des secteurs naturels de taille et de capacités d'accueil limitées sont créés dans l'espace agricole pour y autoriser les constructions non agricoles, à l'exception des nouvelles constructions. Sont donc exclus de la zone NC : le bâti agricole ancien voué à un changement de destination (habitat), le bâti ancien déjà restauré à vocation non agricole, le bâti récent à vocation d'habitat et les constructions à vocation d'activités artisanales et industrielles.

Un inventaire du bâti situé actuellement dans la zone NC a été effectué et les agriculteurs concernés ont été invités en mairie (réunion organisée le 28 septembre 2004 par le cabinet LELONG en collaboration avec la DDAF et la Chambre d'Agriculture) pour les informer des enjeux de ces nouveaux secteurs et pour connaître leurs intentions quant à l'avenir de leur bâti.

Au final, le recensement des constructions et le travail de terrain effectués ont permis de définir des sous-secteurs pour l'habitat existant non agricole (appelés 1NDh) et d'autres pour les activités liées à l'A20 (aire de repos classée dans un sous-secteur 1NDy). Le caractère de ces 2 nouveaux sous-secteurs ainsi que leurs types d'occupation ou d'utilisation des sols sont présentés dans le règlement.

La définition de ces sous-secteurs a été effectuée en tenant compte du parcellaire. Leur taille s'adapte en fonction de la configuration de chaque site bâti pour éviter le mitage de l'espace agricole tout en permettant des extensions possibles ou la création d'annexes à proximité du bâtiment principal.

Au total, 47 sous-secteurs 1NDh ont été définis et concernent les lieux-dits suivants (cf. zonage) :

«Grand Champ», «Les Minerets», « La Gaudinerie », « Chambon », « Boisay », « Le Petit Boisay », « La Petite Madrolle », « Le Verger », « Grand Vernusse », « Le Bouffe », « Beaugard », « Le Petit Pont », « Le Grand Pont », « Courcenay », « La Motte », « Blaisais », « Le Grand Rat », « Le Petit Rat », « Le Petit Bellefond », « Quartier des Ajoncs », « Les Foulons », « Longueil », « Brodes », « La Ménarderie », « Le Fougéron », « Les Sauzais », « La Souvain », « Les Molas », « Domaine du Plessis », « Le Plessis », « Le Moulin de Broutay »,

« Villebrun », « Forges », « Villedouin », « Grand Combe », « Le Brulis », « Le Bois du Four », « Le Terrier Colin », « Bellevue », « Les Sapins », « Le Grand Bellefond », « L'Etang Chevelu », « Les Chaumes », « La Petite Chaume », « La Brande », « La Petite Bataillerie », « La Loge aux Lièvres ».

Un sous-secteur 1NDy est créé au lieu-dit «Les Minerets» (cf. zonage).

## **2 / Modification de l'emplacement réservé n°8**

---

Pour tenir compte du bornage réalisé en 2002 sur la propriété des conjoints COLIN en accord avec le Maire, l'emprise de l'Emplacement Réservé n°8, dont la destination est « l'accès à la prairie de Velles » est réduite à six mètres dans le cadre de la procédure de modification du POS, la loi SRU ayant enlevé la possibilité de modifier cette emprise par simple délibération du Conseil Municipal (cf. liste des Emplacements Réservés et zonage). Sa surface est donc réduite de 900 m<sup>2</sup> à 305 m<sup>2</sup>.

## **3 / Modification du caractère du sous-secteur 2NAa**

---

Le caractère du sous-secteur 2NAa était défini comme étant « l'emprise d'une aire de stockage et de compostage de déchets verts » ne correspond plus à l'activité en vigueur définie par les arrêtés d'exploitation de la plate-forme de compostage de Velles de la société AGRISYSTEM (valorisation des déchets organiques). L'ingénieur en chef du génie sanitaire et inspecteur des installations classées de la D.D.A.S.S. a proposé de redéfinir le caractère du sous-secteur 2NAa comme correspondant à une « zone de stockage et de compostage » (cf. règlement et zonage).

## **4 / Modification du règlement dans l'article UY6**

---

La commune possède actuellement deux zones UY à vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et services, situées au lieu-dit « les Maisons Neuves », dans une partie urbanisée du territoire communal où l'on trouve également des zones 1NB à vocation d'habitat de part et d'autre de l'ancienne RN 20.

Les entreprises qui souhaitent construire de nouveaux bâtiments dans la zone UY située à proximité de l'A20 ne pouvaient le faire à moins de 100m de l'axe de l'A20 car le règlement UY6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques l'interdit. En effet, cet article stipulait : « le long de l'A20, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 100m sauf pour les services publics exigeant la proximité immédiate de l'A20, les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'A20, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ».

Or, cette marge de recul n'avait pas lieu d'exister dans la mesure où ce secteur est compris dans une partie urbanisée. En effet, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997, a modifié l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (article appelé « amendement Dupond ») et il instaure bien de nouvelles marges de recul en bordure des axes à grande circulation (et des possibilités de déroger à cette règle), notamment une bande inconstructible de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, **mais celle-ci concerne uniquement les espaces non urbanisés des communes.**

L'objectif de cette marge de recul est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. En l'occurrence, le développement urbain du secteur des « Maisons Neuves » est tout à fait maîtrisé dans ce secteur déjà urbanisé où les zones à vocation d'habitat et d'activités ont été bien définies.

D'ailleurs, les zones 1NB situées à proximité de l'A20 ne sont pas actuellement soumises à cette marge de recul de 100m.

Il convient d'ajouter qu'une bande 1NDc (réservée à la protection paysagère des abords de l'A20) s'intercale entre les parties urbanisées et l'A 20. Elle constitue une bande boisée qui protège la partie urbanisée des nuisances provoquées par le passage de l'autoroute. Ainsi, au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité des paysages, des mesures ont déjà été mises en place pour faire coexister des zones à vocation d'habitat et d'activités à moins de 100m de l'axe de l'A 20.

En conséquence, afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiments d'activités dans la zone UY, la commune a proposé de modifier le règlement UY6. Le paragraphe concernant la marge de recul de 100m a été supprimé mais le texte suivant a été ajouté pour préciser les nouvelles implantations de bâtiments d'activités : « En ce qui concerne la zone située à proximité de l'autoroute A 20, les nouvelles constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la façade arrière des bâtiments existants » (cf. règlement).

Par ailleurs, les zones UY sont traversées par des chemins communaux. Le long de ces voies, le recul par rapport à l'alignement était le même que celui de la RN 20, à savoir 10 m. Il est proposé de conserver un recul de 10 m pour la RN 20 mais de réduire cette distance à 5 m pour les autres voies (cf. règlement).

Fait à CHATEAUROUX, le 27 juin 2005

**H.C. LELONG**  
M. JAUNATRE

