Schéma de cohérence territoriale

Rapport de présentation Volet 1

Pays de La Châtre en Berry

28 octobre 2019 - Arrêt de projet
19 février 2021 – Approbation

Le : 01/06/2021
Le Président :

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 Note introductive 6

1.1 Un positionnement à définir, une identité à restaurer 6

1.1.1 S'affirmer dans une géographie administrative en mutation 6

1.1.2 A la recherche d'un modèle de développement partagé 7

1.2 Développement et attractivité : comment renforcer la vie locale ? 7

1.2.1 Equilibre et attractivité économiques : un modèle économique et agricole à réinventer 7

1.2.2 Une attractivité résidentielle en demi-teinte 9

1.3 Cadre de vie et identités : un équilibre paysager et environnemental à valoriser 11

1.3.1 Ce qui qui doit être préservé, conforté, mis en valeur 11

1.3.2 Ressources naturelles, risques et nuisances : ce qui doit être géré 12

2 Le Pays de La Châtre en Berry au sein de son territoire 14

2.1 Une géographie administrative régionale en profonde évolution : un positionnement à définir, une identité à restaurer 14

2.1.1 Vers un positionnement stratégique : confins ou carrefour des nouvelles régions ? 14

2.1.2 Une dynamique de projet partagée avec les territoires limitrophes 15

2.2 Un Pays à la recherche d'un modèle de développement partagé 15

2.2.1 Trois Communautés de Communes marquées par des attractivités différentes 15

2.2.2 Une expérience de coopération ancienne 16

2.2.3 Des Plans Locaux d'Urbanisme en cours d'élaboration 16

3 Le contexte législatif et règlementaire 18

3.1 Contexte réglementaire et législatif national 19

3.1.1 La loi la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 19

3.1.2 Les lois Grenelles 1 et 2 20

3.1.3 La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 20

3.1.4 La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) n° 2015-991 du 7 août 2015 20

3.2 Les plans et programmes de portée supra territoriale 21

3.2.1 Le rapport de compatibilité 21

3.2.2 Le rapport de prise en compte 23

3.2.3 Les documents de référence 24

4 Elaboration et composition du SCOT 25

4.1 Procédure d'élaboration du SCOT 25

4.2 Constitution du dossier de SCOT 25

4.3 Contenu du rapport de présentation 25

VOLET 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 Equilibre et attractivité économiques : un modèle économique et agricole à réinventer 28

1.1 Un positionnement économique à (re)définir 28

1.1.1 Un équilibre économique traditionnel remis en cause 28

1.1.2 Les zones d'activités : un enjeu de développement économique et de mutation urbaine 31

1.1.3 Le commerce, une source d'emploi local essentiel à maintenir 35

1.2 Une évolution du profil des actifs à accompagner 36

1.2.1 Une part d'actifs en augmentation 36

1.2.2 Vers une transformation socio-économique du profil des actifs ? 36

1.2.3 Vers une amélioration du niveau de vie moyen des ménages ? 38

1.2.4 La formation, un enjeu décisif pour maintenir les jeunes actifs sur le territoire et pérenniser l'économie locale 41

1.2.5 Navettes domicile-travail et marché de l'emploi : une augmentation des flux sortants à enrayer ? 41

1.3 L'accessibilité et les transports : un enjeu-clé 43

1.3.1 Un territoire à l'écart des grands axes routiers, une offre de transports en commun limitée 43

1.3.2 Une faible couverture numérique 46

1.4 Des potentiels économiques à faire émerger 48

1.4.1 Les énergies renouvelables : une filière innovante à développer 48

1.4.2 Une filière touristique à structurer et à accroître : un patrimoine riche à valoriser 50

1.5 Synthèse des enjeux 53

2 Une attractivité résidentielle en demi-teinte 54

2.1 Une dynamique démographie fragile à relancer 54

2.1.1 Une tendance globale à la déprise démographique 54

2.1.2 Une structuration à équilibrer malgré des densités faibles 56

2.1.3 Un âge moyen particulièrement élevé 57

2.1.4 Une réduction de la taille des ménages 59

2.1.5 Des migrations résidentielles qui ne compensent pas les tendances structurelles 60

2.2 Un parc de logements à moderniser et diversifier 63

2.2.1 Une faible dynamique de construction 63

2.2.2 Une vacance du parc de logements en augmentation 64

2.2.3 Une dichotomie entre l'offre de logements et le profil des ménages 64

2.2.4 Un parc ancien : un faible niveau de confort et une présence marquée d'habitat indigne 65

2.2.5 D'importants efforts d'amélioration du parc de logements engagés 66

2.2.6 Un rythme de construction à relancer pour soutenir la dynamique démographique : la prise en compte du point-mort 67

2.2.7 Des prix fonciers et immobiliers bas, levier d'attractivité du territoire ? 72

2.2.8 Un parc de logements sociaux en perte d'attractivité dans un contexte d'un marché locatif privé abordable 72

2.3 Commerces et équipements, une composante de la qualité de vie à préserver 73

2.3.1 Les commerces, un vecteur d'animation des centres-bourgs à encourager 73

2.3.2 Une offre d'équipements satisfaisante à maintenir 75

2.3.3 Une disparition problématique des équipements de santé 77

2.4 Une structuration du territoire à consolider pour garantir la qualité du cadre de vie 79

2.4.1 Une armature urbaine équilibrée 79

2.4.2 Un équilibre entre espaces naturels et espaces urbains menacé : les pressions paysagères à maîtriser 79

2.4.3 Une ressource en espaces à économiser : analyse de la consommation foncière de ces dix dernières années 89

2.5 Synthèse des enjeux 91

PREAMBULE

1 NOTE INTRODUCTIVE

Le Pays de La Châtre-en-Berry est riche d'une **coopération ancienne**, constituée depuis sa création en 1996, au gré des élaborations de plusieurs programmes d'actions et projets stratégiques de territoire (Contrats régionaux, programmes européens LEADER, Pôle d'Excellence Rurale, Agenda 21, ...).

En élaborant son Schéma de Cohérence Territoriale, le Pays s'engage dans une nouvelle étape fondamentale, en se dotant d'un **document pivot et d'une ligne directrice stratégique globale**, lui permettant **d'harmoniser les actions des politiques publiques** et **d'engager des démarches de planification ambitieuses et cohérentes**, à l'échelle des Communautés de Communes.

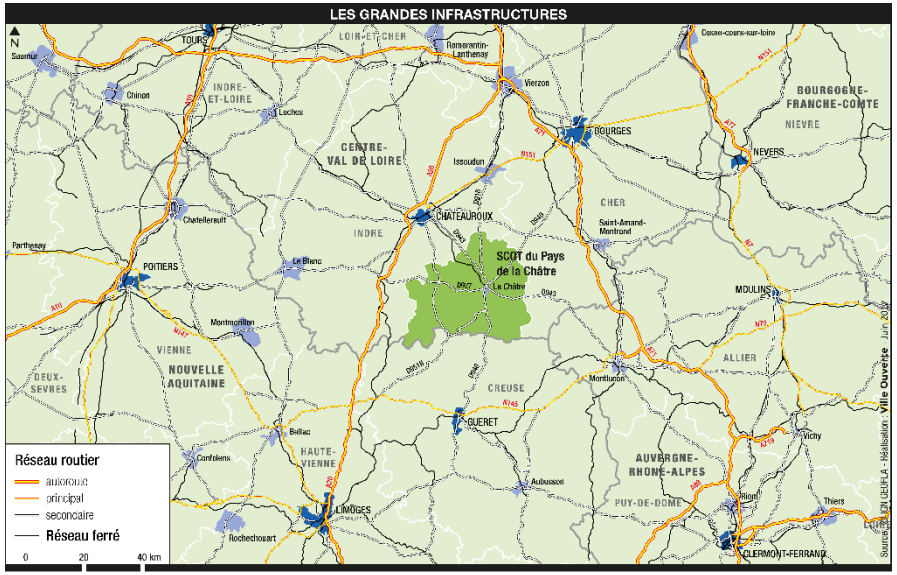
Dans un contexte de territoire rural marqué par une décroissance démographique et des attractivités économiques et résidentielles affaiblies, il s'agit aujourd'hui de **faire les bons choix en ciblant les actions à mener** et en s'appuyant sur les **atouts et complémentarités des Communautés de Communes**.

1.1 Un positionnement à définir, une identité à restaurer

1.1.1 S'affirmer dans une géographie administrative en mutation

L'élaboration du SCOT du Pays de La Châtre-en-Berry s'inscrit dans un contexte de profonde évolution de la géographie administrative, suite à la **réforme territoriale** introduite par la loi NOTRe. Si les limites de la région Centre Val-de-Loire n'ont pas été modifiées par cette réforme, celles des deux régions limitrophes l'ont été et ont eu pour conséquence **d'éloigner le Pays de La Châtre-en-Berry des nouvelles capitales régionales** (Bordeaux et Lyon se substituant à Limoges, Poitiers et Clermont-Ferrand). Le SCOT constitue l'occasion privilégiée pour **définir le positionnement** du Pays dans cette localisation de « porte régionale » à la croisée de trois régions et de faire valoir son ambition dans le cadre de l'élaboration des Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) : le Pays de La Châtre en Berry s'inscrit-il dans son grand territoire, comme un **espace de frange, en marge des projets** ou comme un **arrière-pays de marque, proche et préservé ?**

Par ailleurs, plusieurs démarches de SCOT ont été finalisées ou engagées dans les territoires limitrophes au Pays de La Châtre-en-Berry. Le SCOT est dès lors l'occasion de s'inscrire dans une dynamique de projet partagée, afin de **mettre en valeur les enjeux communs et les complémentarités territoriales** et bénéficier d'effets-leviers collectifs sans pour autant gommer les spécificités de chacun. Cette mise en perspective du Pays, par rapport aux stratégies territoriales portées par les territoires limitrophes, permettra de poser les choix les plus pertinents pour l'évolution du Pays et d'exister dans la métropolisation (dynamique urbaine centrifuge).



1.1.2 A la recherche d'un modèle de développement partagé

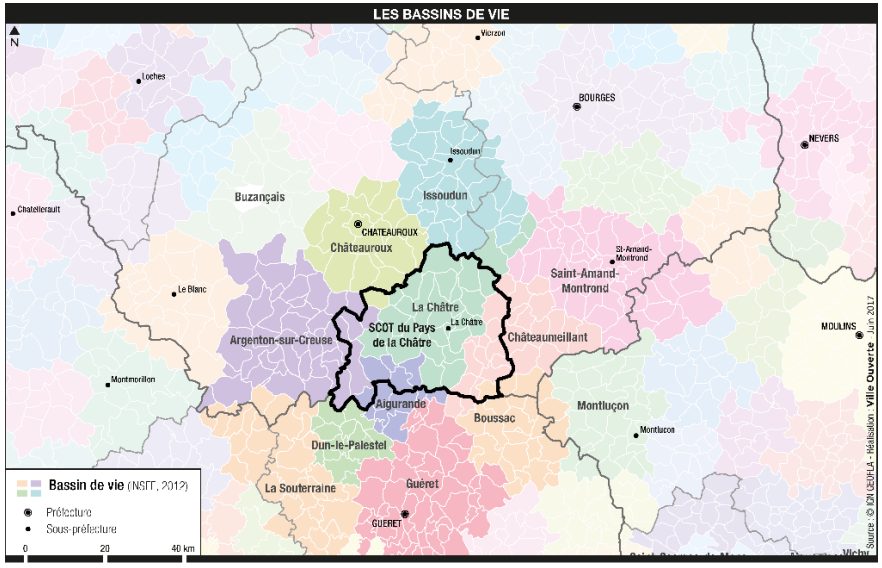
Le Pays de La Châtre en Berry recouvre trois Communautés de Communes aux contextes territoriaux spécifiques, définis par les unités géographiques auxquelles elles se rattachent (entre le Bassin Parisien et le Massif Central) et les bassins de vie et d'emploi dont elles dépendent :

- La **Communauté de Communes de la Marche Berrichonne**, structurée autour du pôle secondaire d'Aigurande, s'inscrit aux portes de la Creuse et du Massif Central, marqué par des dynamiques de décroissance plus accentuées que sur le reste du territoire ;
- La **Communauté de Communes de La Châtre et Sainte-Sévère**, cœur du Pays structuré autour de La Châtre, pôle principal tant du point de vue démographique, qu'économique et fonctionnel.
- La **Communauté de Communes du Val de Bouzanne** située aux portes de l'agglomération castelroussine, dont elle bénéficie d'une certaine attractivité résidentielle et économique.

L'élaboration de ce Schéma de Cohérence territorial est l'occasion pour le Pays de La Châtre en Berry de se doter d'un projet de territoire, lui permettant de mettre en valeur une identité commune et de faire émerger un positionnement stratégique partagé.

Dans ce contexte, deux principaux enjeux se posent aujourd'hui pour le Pays :

- Renforcer la vie locale, en s'appuyant sur l'emploi et l'économie pour relancer l'attractivité démographique et résidentielle ;
- Préserver le cadre de vie, au service d'une identité et d'une image renouvelées et revalorisées.

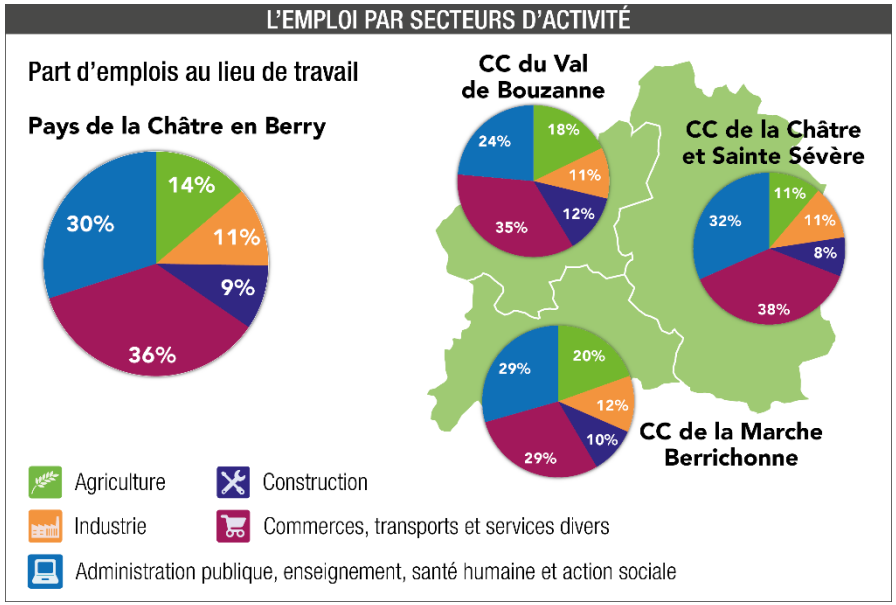


1.2 Développement et attractivité : comment renforcer la vie locale ?

1.2.1 Equilibre et attractivité économique : un modèle économique et agricole à réinventer

L'économie du Pays de La Châtre en Berry est aujourd'hui **dominée par les commerces et services (36%)**, à l'image de la tendance nationale. Elle reste néanmoins **fortement marquée par les secteurs traditionnels d'un territoire rural** (14% des emplois dans l'agriculture, artisanat). Cette économie est portée par des **petites entreprises et quelques grands établissements** (pourvoyeurs de près d'un tiers des emplois) concentrés dans des **zones d'activités peu spécialisées et souvent vieillissantes**. Historiquement, les actifs présentaient un profil agricole et populaire, mais une évolution s'observe ces dernières années à la faveur des catégories d'actifs supérieures, particulièrement dans le Val-de-Bouzanne, à proximité de Châteauroux. Cette évolution se traduit par une **tendance à l'augmentation du niveau de vie moyen des ménages**.

Za FONCIER DISPONIBLE
LOCAUX A MODERNISER



Dans un **environnement économique concurrentiel** important, le territoire souffre de son **manque d'accessibilité** (territoire situé à l'écart des grands axes routiers, une offre de transports en commun limitée, une couverture numérique insuffisante). Le **marché de l'emploi local se réduit**, à la faveur de pôles d'emplois situés en dehors du territoire (Châteauroux), créant **des flux domicile-travail nombreux** portés par la voiture individuelle. Le renforcement des **commerces** est à ce titre, un enjeu majeur, qui contribuera également à l'attractivité résidentielle et au maintien des centres-bourgs. A cette fin, des initiatives s'observent dans certains **secteurs innovants** et doivent être encouragées comme les **services à la personne**, les **nouveaux modes de travail** (espaces de coworking…).

TAUX D'EMPLOI EN BAISSE

POTENTIELS ÉCONOMIQUES

La **filière touristique**, aujourd'hui **insuffisamment diversifiée et structurée** y participera également.

L'agriculture est un secteur majeur essentiel à pérenniser, tant d'un point de vue économique que dans la structuration des paysages et l'identité du territoire. Les sols diversifiés donnent lieu à des **cultures variées**, orientées pour la plupart dans la **polyculture et l'élevage**. Les exploitations sont **majoritairement individuelles et de petite surface** (< 100 ha), bien que la tendance soit à la **diminution de leur nombre et à l'augmentation des surfaces** (la taille moyenne a doublé entre 1988 et 2010). Face au **vieillissement des exploitants**, la pérennisation de l'activité est menacée. Deux tiers pourraient cesser leurs activités à échéance 10-15 ans et les nouvelles installations sont rares. Aussi, il importe de veiller au **renouvellement générationnel et favoriser les nouvelles installations**. Une **diversification des activités agricoles** et des **démarches qualité** témoignent d'une **capacité engagée de réinvention des pratiques** : appellations et labellisation, énergies renouvelables (biomasse et méthanisation), circuits-courts et vente à la ferme…

DÉMARCHES QUALITÉ & DIVERSIFICATION

L'attractivité économique du territoire est portée par des secteurs traditionnels (agriculture-industrie-artisanat) engagés dans des démarches de renouvellement de leurs pratiques et par les commerces et services, témoins de démarches innovantes qu'il s'agit de conforter.

SYNTHESE DES ENJEUX

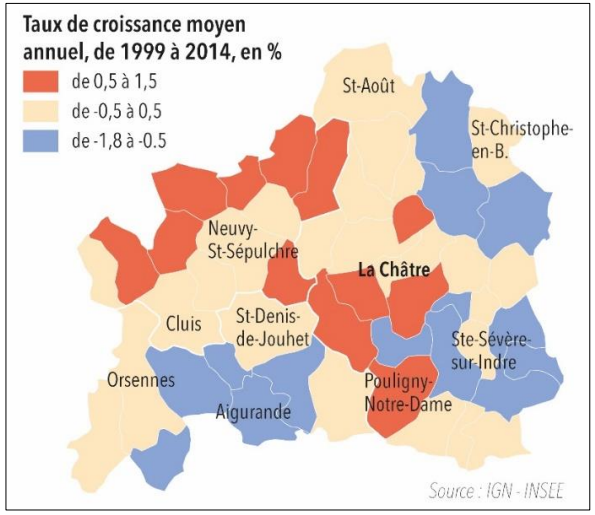
- Encourager le **maintien des secteurs traditionnels locaux. Diversifier les secteurs d'activités. Réorganiser les zones d'activités économiques** à l'échelle du Pays pour structurer des pôles compétitifs et attractifs.
- Susciter le **renouvellement générationnel des exploitants.** Permettre le maintien, le développement et l'installation des **entreprises agricoles. Diversifier la filière de transformation** et créer ainsi de la valeur ajoutée sur le territoire : offrir des opportunités. Permettre la mise en œuvre des **projets énergétiques** sur le territoire en lien avec l'agriculture (bois énergie, méthanisation, etc.).
- Encourager le développement des **filières innovantes et valoriser les potentiels.** Favoriser le développement de **nouveaux espaces de travail.** Développer le **secteur touristique** (hébergements, restauration, activités...).

1.2.2 Une attractivité résidentielle en demi-teinte

Le Pays de La Châtre en Berry se caractérise par sa **situation démographique fragile**, marquée par une tendance à la **diminution de la population** (évolution annuelle moyenne de -0,3 entre 2007 et 2014), ses **faibles densités** (23,7 habitants par km²) par rapport aux territoires voisins et à la moyenne départementale **densités** (33,1 habitants par km²) et un **âge moyen particulièrement élevé** des habitants (indice de jeunesse de 0,48 contre un indice de vieillissement de 1,59 en 2014). Certaines **disparités** s'observent sur le territoire, avec un profil plus jeune et une croissance positive pour la Communauté de Communes du Val-de-Bouzanne qui bénéficie de l'attractivité de Châteauroux.

DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE

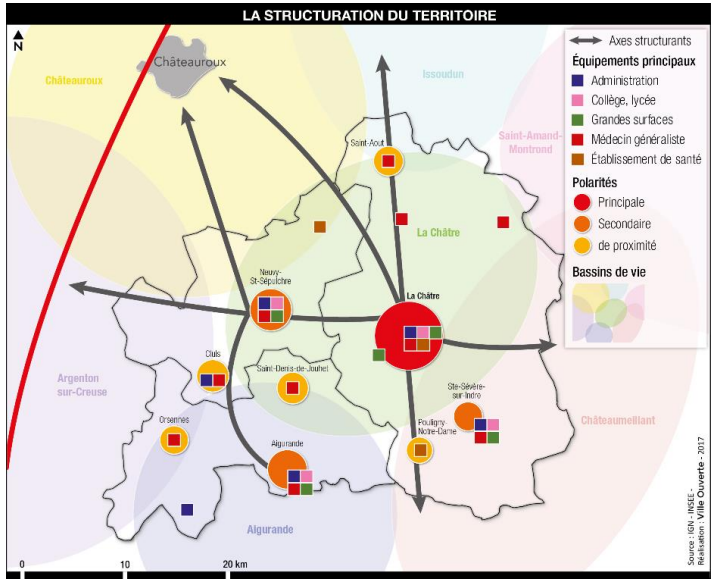
Les **migrations résidentielles** ne permettent pas de compenser ces tendances structurelles. En effet, le territoire est **attractif par la qualité du cadre de vie et ses prix fonciers et immobiliers bas**, permettant à des familles en milieu ou fin de parcours résidentiel d'accéder à la propriété et de s'agrandir. En revanche, la majorité des **départs sont constitués par des ménages plus jeunes, d'une ou deux personnes**, qui quittent le Pays pour une commune urbaine, faute d'avoir trouvé un logement adapté et un emploi à proximité.



En effet, le parc de logements est principalement composé de **logements de grande taille** (4,4 pièces en moyenne) qui contrastent avec des **ménages composés en moyenne de 2 personnes**. Le nombre élevé de **logements vacants** (15%) témoignent d'une certaine inadaptation de l'offre aux besoins actuels, qui s'explique notamment par **l'ancienneté** d'un parc qui **évolue peu** et qui présente un **faible niveau de confort** et une part conséquente **d'habitat indigne. D'importants efforts d'amélioration** ont été engagés depuis 2006 dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et ont permis de **rénover 7% des résidences principales**. Le **parc de logements locatifs sociaux** souffre également de ce manque d'attractivité, renforcé par la concurrence d'un marché locatif privé abordable.

OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION

Le territoire bénéficie d'une **structuration hiérarchisée**, qui contribue au bon fonctionnement d'une **offre d'équipements satisfaisante** (à l'exception des équipements de santé, dont la disparition progressive est une problématique cruciale) et d'**une offre de commerces riche, vecteur d'animation des centres-bourgs**, bien qu'elle éprouve des difficultés à se maintenir.



Cet **équilibre entre bourgs et hameaux** participe à la **qualité de vie locale**, dans la mesure où il assure à la fois l'accessibilité à l'offre d'équipements et de services de proximité et un **juste équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles**, garantissant la qualité paysagère et environnementale de ces derniers.

BOURGS & HAMEAUX
RISQUE DÉSERTIFICATION

Les évolutions récentes **menacent cet équilibre global du territoire.** Ainsi, la déprise démographique et le contexte des faibles densités risquent d'accélérer la **désertification rurale.** Tandis qu'un certain nombre de **pressions paysagères** compromettent la qualité des équilibres naturels et paysagers, qu'elles soient liées à **des évolutions urbaines ou des évolutions agricoles**, comme :

La disparition progressive du bocage

La dispersion de l'urbanisation

L'enfrichement des cours d'eau
et la fermeture des vallées

La problématique des entrées de ville

Cette dégradation des paysages s'accompagne d'une **dégradation des milieux naturels et d'un appauvrissement de la biodiversité** qu'il faut également appréhender.

Ces menaces sont aujourd'hui faiblement initiées sur le territoire. Le projet de territoire porté par le SCOT doit permettre de les enrayer, pour **garantir la préservation du cadre de vie**, composante majeure de l'attractivité résidentielle du territoire, **en** définissant notamment les critères de **réalisation d'un projet urbain de qualité** et des **objectifs de limitation de consommation des espaces agro-naturels exigeants**.

EQUILIBRE PAYSAGER
QUALITÉ CADRE DE VIE

L'attractivité résidentielle du Pays est aujourd'hui liée à la qualité du cadre de vie et ses prix fonciers et immobiliers bas. Une politique volontariste en matière de logements et le maintien des équilibres entre les polarités sont autant d'enjeux pour relancer une attractivité résidentielle choisie et ciblée.

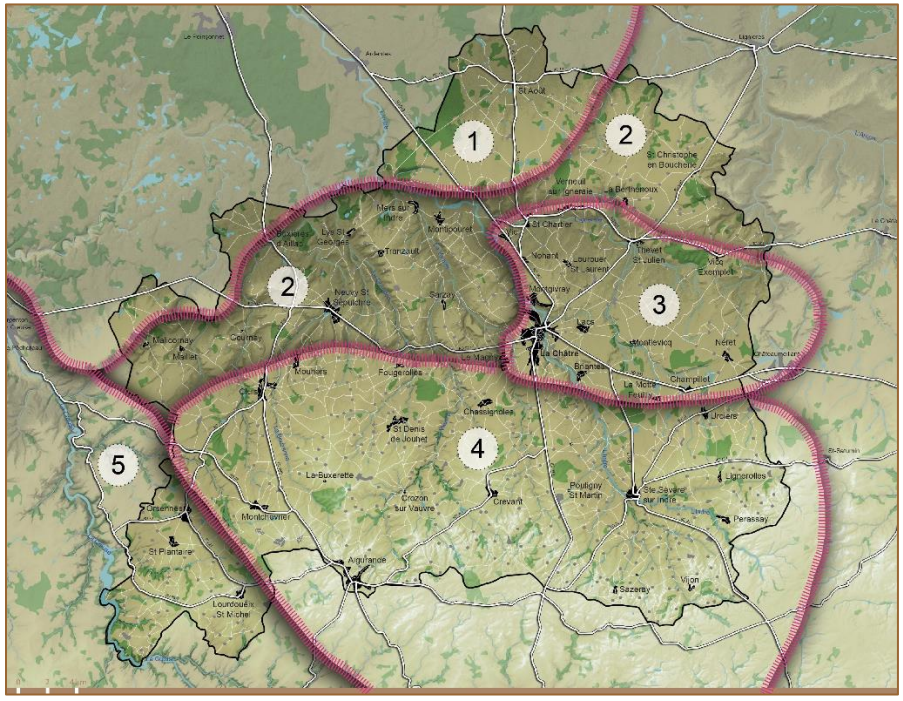
SYNTHESE DES ENJEUX

- Relancer la **dynamique démographique** en travaillant au maintien et au développement de **l'emploi local**, pour favoriser l'installation de jeunes ménages et assurer un **fonctionnement cohérent de l'offre de services et d'équipements**.
- Poursuivre les **démarches de rénovation et modernisation du parc de logements** et relancer le **rythme des constructions neuves** pour offrir des possibilités de parcours résidentiel durables, pour répondre aux demandes variées des habitants et des nouveaux arrivants.
- Définir un **nouvel équilibre dans la structuration du territoire**, pour renforcer le **réseau des polarités dans toute sa diversité** et garantir l'accès à l'offre de commerces et de services.
- **Maintenir l'offre de commerces** existante et favoriser leur diversification.
- Moderniser et **adapter l'offre d'équipements** aux évolutions de la population. Définir une **stratégie volontariste pour accueillir de nouveaux médecins**.
- Conditionner les objectifs du SCOT de relance démographique et économique à la **préservation du paysage**.

1.3 Cadre de vie et identités : un équilibre paysager et environnemental à valoriser

1.3.1 Ce qui qui doit être préservé, conforté, mis en valeur

Le Pays de La Châtre en Berry se caractérise par **la diversité de ses paysages**, qui se décline en **cinq entités majeures** :



Le Plateau de Saint-Août
Le prolongement de la Champagne Berrichonne : un vaste plateau occupé par de grandes cultures.

La Plaine de Vic
Zone de grandes cultures, nichée entre la ligne de relief au nord (cuesta) et le relief marqué de la Marche berrichonne.

Le pays des ormes
Un paysage ondulé et bocager. Une ligne de relief offre de nombreux points de vue sur l'ensemble du Boischaut Sud.

Le pays des châtaigniers
« L'authentique Boischaut Sud », un paysage bocager, rythmé au gré de la succession de vallées très encaissées.

La Vallée de la Creuse
Entité spécifique qui s'ouvre le lac du barrage d'Eguzon. Sur les plateaux en hauteur des gorges, le bocage laisse place aux champs de céréales.

Les qualités paysagères de ces entités se fondent sur :

- Les **grands équilibres spatiaux** et l'alternance entre des espaces ouverts et planes et d'autres plus arborés et au relief plus marqué ;

Lignes de relief

Open field

Arbres et boisements

- La **richesse de leur patrimoine paysager et architectural**, caractérisée par l'inscription harmonieuse du bâti traditionnel patrimonial dans le paysage et l'importance de certains monuments ou sites naturels dans l'identité du territoire (héritage de George Sand).

Château de Sarzay

Site inscrit du village de Nohant

Cette qualité des paysages se fonde également sur une **richesse de la biodiversité et de la trame verte et bleue** et assure au territoire une **grande qualité environnementale**. Plusieurs espaces naturels font ainsi l'objet d'une **protection**.

Au sein de milieux humides et aquatiques

Flûteau nageant

Sonneur à ventre jaune

Cincle plongeur

Au sein de milieux bocagers

Pie-grièche écorcheur

Effraie des clochers

Pique-prune

Des **actions** pour préserver et valoriser la biodiversité ont été engagées. Elles sont à poursuivre au regard de **bénéfices environnementaux**, mais aussi en termes de **cadre de vie et de levier potentiel pour l'agriculture et le tourisme**.

1.3.2 Ressources naturelles, risques et nuisances : ce qui doit être géré

Les **ressources naturelles** sont aujourd'hui d'un niveau satisfaisant. La **ressource en eau est globalement bonne à l'exception de la situation problématique de La Châtre** (besoin urgent d'améliorer et renouveler les points de captage de la commune).

Les **risques naturels sont assez localisés** sur le territoire. Ce dernier est couvert par deux Plans de Prévention des Risques : un premier pour l'aléa « retrait-gonflement » et un second relatif aux risques d'inondations. **Bien que modérés**, les pressions et risques naturels sont à appréhender notamment du fait de leur **possible montée en puissance à l'aune du changement climatique**.

SYNTHESE DES ENJEUX

- Améliorer les **aménagements et la valorisation du patrimoine** constitutif de l'identité locale. Préserver **l'intégration harmonieuse du bâti** dans le paysage **et atténuer les pressions** qui pèsent sur le paysage.

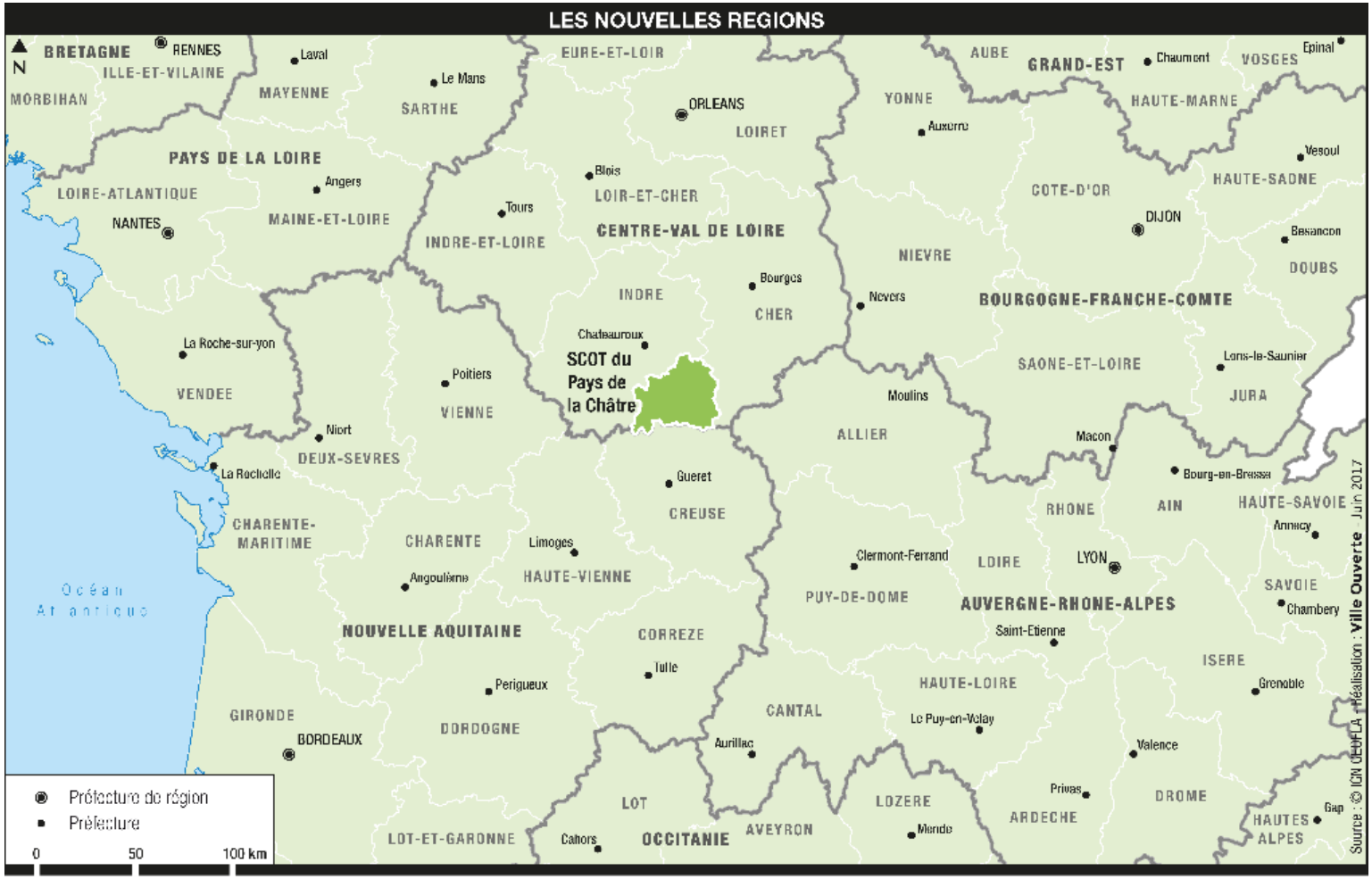
- Veiller au **maintien de la qualité de la biodiversité**. Poursuivre les réflexions de la Trame Verte et Bleue à l'échelle territoriale et le programme d'actions pluri-acteurs.

- **Appréhender les risques naturels** du territoire et leur évolution liée au changement climatique.

2 Le Pays de La Chatre en Berry au sein de son territoire

2.1 Une géographie administrative régionale en profonde évolution : un positionnement à définir, une identité à restaurer

2.1.1 Vers un positionnement stratégique : confins ou carrefour des nouvelles régions ?



Le Pays de La Châtre en Berry se situe en limite sud de la région Centre Val-de-Loire, dans le département de l'Indre. Si les limites de la région n'ont pas été modifiées par la réforme territoriale de 2014, celles des deux régions limitrophes l'ont été, aboutissant aux créations de la Nouvelle Aquitaine et de l'Auvergne Rhône-Alpes. L'élaboration des Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) vont s'engager parallèlement à la réalisation du SCOT.

Dans ce contexte, la procédure d'élaboration du SCOT constitue une occasion privilégiée de s'interroger au **positionnement stratégique du Pays** à faire valoir dans le cadre de l'écriture des SRADDET. Face à l'éloignement des pôles administratifs régionaux, il s'agit aujourd'hui de s'interroger sur l'inscription du Pays de La Châtre en Berry dans son grand territoire, comme **espace de frange, en marge des projets** ou comme **arrière-pays de marque, proche et préservé ?**

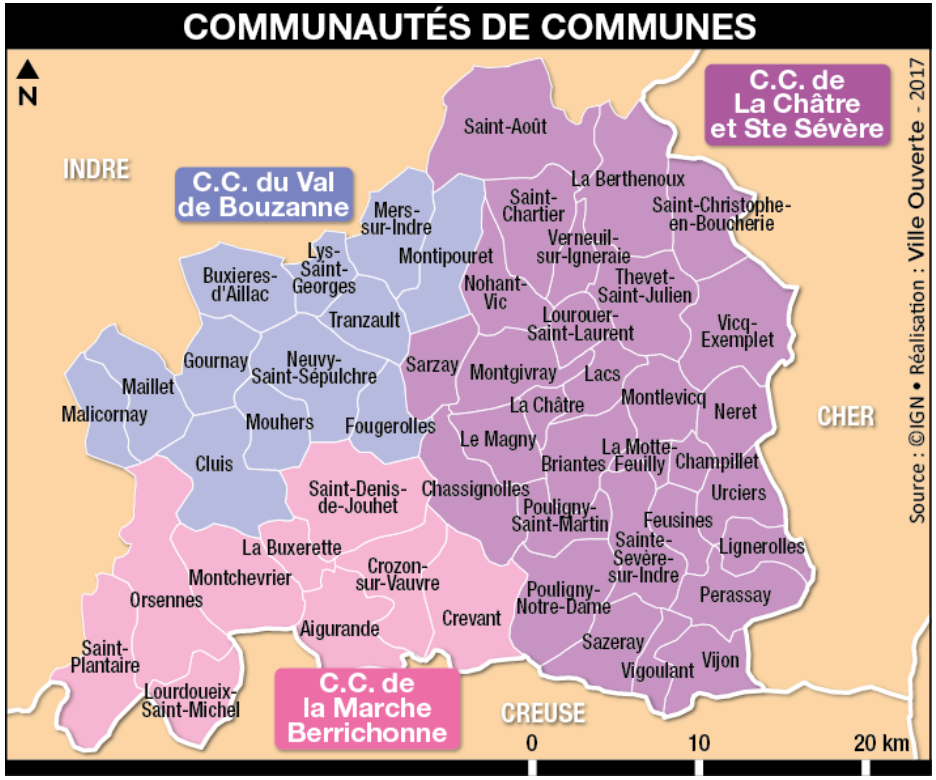
2.1.2 Une dynamique de projet partagée avec les territoires limitrophes

Plusieurs démarches de SCOT ont été finalisées ou engagées dans les territoires limitrophes. Il s'agit aujourd'hui pour le Pays de La Châtre en Berry de s'inscrire dans une dynamique de projet partagée, afin de **mettre en valeur les enjeux communs et les complémentarités territoriales** et bénéficier d'effets-leviers collectifs sans pour autant gommer les spécificités de chacun. Cette mise en perspective du Pays, par rapport aux stratégies territoriales portées par les territoires limitrophes, permettra de poser les choix les plus pertinents pour l'évolution du Pays et d'exister dans la métropolisation (dynamique urbaine centrifuge).

2.2 Un Pays à la recherche d'un modèle de développement partagé

2.2.1 Trois Communautés de Communes marquées par des attractivités différentes

Le Pays de La Châtre en Berry recouvre trois Communautés de Communes, rassemblées depuis 16 juin 1996. Il compte 51 communes, sur une superficie de 1 204 km² et 29 563 habitants.



La Communauté de Communes de La Châtre Sainte Sévère, créée au 1er janvier 2002, recouvre 30 communes : La Berthenoux, Briantes, Champillet, Chassignolles, La Châtre, Feusines, Lacs, Lignerolles, Lourouer-Saint-Laurent, Le Magny, Montgivray, Montlevicq, La Motte-Feuilly, Néret, Nohant-Vic, Pérassay, Pouligny-Notre-Dame, Pouligny-Saint-Martin, Saint-Août, Saint-Chartier, Saint-Christophe-en-Boucherie, Sainte-Sévère-sur-Indre, Sarzay, Sazeray, Thevet-Saint-Julien, Urciers, Verneuil-sur-Igneraie, Vicq-Exemplet, Vigoulant, Vijon.

La Communauté de Communes de la Marche Berrichonne, créée au 1er janvier 2007, rassemble les 9 communes suivantes : Aigurande, La Buxerette, Crevant, Crozon-sur-Vauvre, Lourdoueix-Saint-Michel, Montchevrier, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet, Saint-Plantaire.

La Communauté de Communes du Val de Bouzanne, créée au 1er janvier 2009, compte 12 communes : Buxières-d'Aillac, Cluis, Fougerolles, Gournay, Lys-Saint-Georges, Maillet, Malicornay, Mers-sur-Indre, Montipouret, Mouhers, Neuvy-Saint-Sépulchre, Tranzault.

Ces trois Communautés de Communes sont aujourd'hui marquées par des influences diverses, qui se retrouvent tant dans la diversité des paysages, que dans la logique des bassins de vie (cf carte page suivante) :

- La **Communauté de Communes de la Marche Berrichonne**, structurée autour du pôle secondaire d'Aigurande, s'inscrit aux portes de la Creuse ;
- La **Communauté de Communes de La Châtre et Sainte-Sévère**, constitue le cœur du Pays, portée par La Châtre, pôle principal tant du point de vue démographique, qu'économique et fonctionnel.
- La **Communauté de Communes du Val de Bouzanne** se situe aux portes de l'agglomération castelroussine, dont elle bénéficie d'une certaine attractivité.

Comment renforcer le sentiment d'appartenance au Pays de La Châtre en Berry et mettre en valeur une identité commune par la définition d'un projet partagé ?

2.2.2 Une expérience de coopération ancienne

Depuis la création du Pays de La Châtre-en-Berry, plusieurs projets de territoire ont été élaborés et sont aujourd'hui à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du SCOT. Les principaux sont :

- Contrats régionaux de Pays,
- Programmes européens LEADER,
- Mesures Agro-Environnementales (MAE),
- OPAH (Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat),
- ORAC (Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce),
- Trame Verte et Bleue,
- Pôle d'Excellence Rurale,
- Contrat Local de Santé,
- Agenda 21.

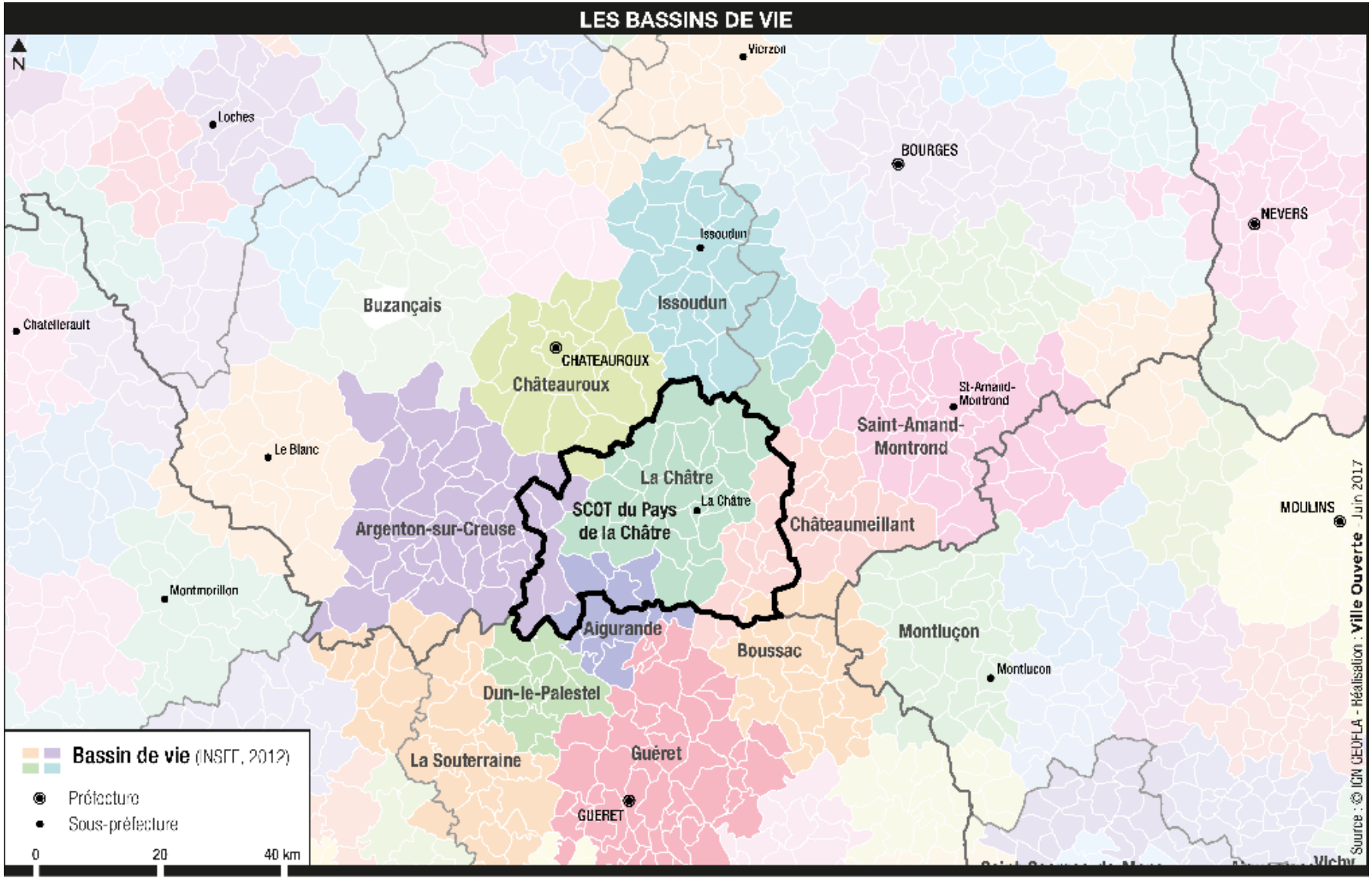
Cette expérience de travail commun constitue un atout essentiel à encourager et entretenir dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

2.2.3 Des Plans Locaux d'Urbanisme en cours d'élaboration

Le PLUi de la Marche Berrichonne a été approuvé le 2 mars 2020.

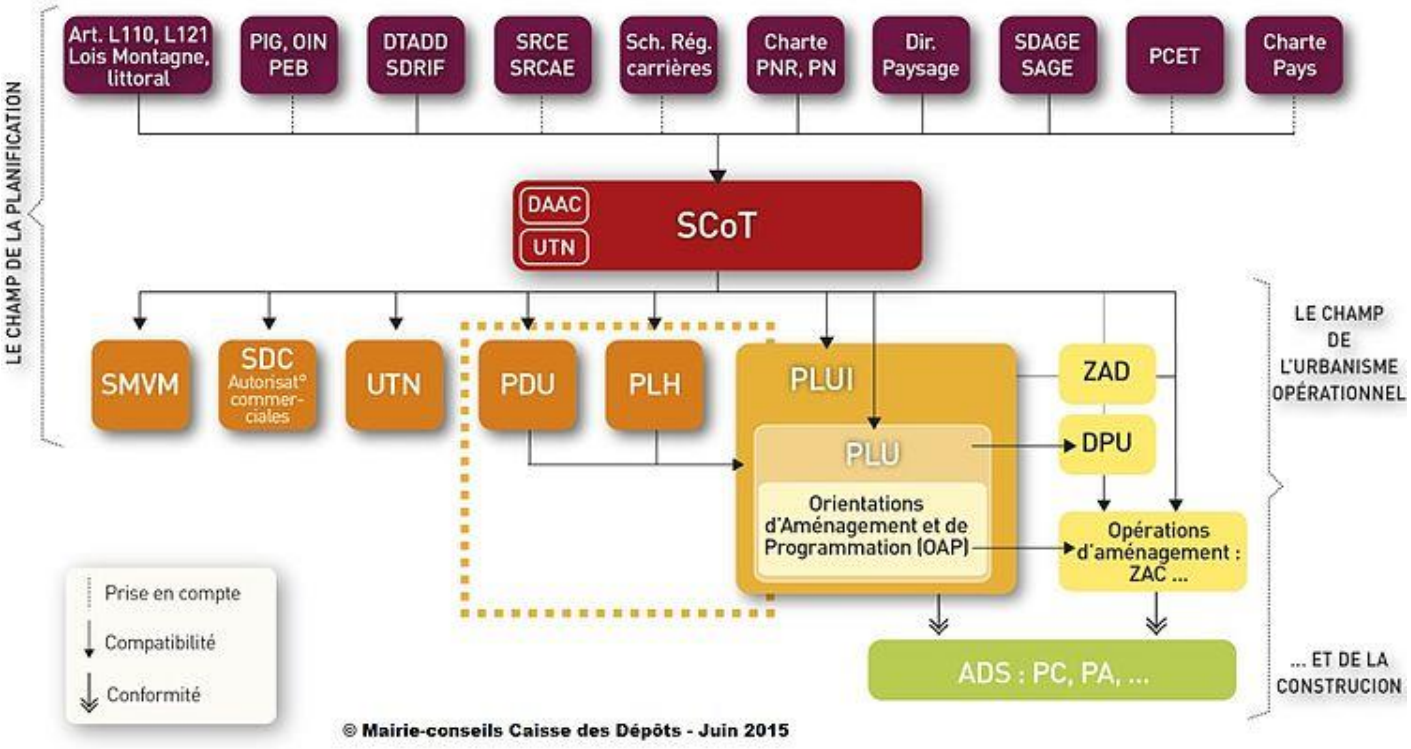
Le PADD du PLUi de la Communauté de Communes La Châtre Sainte Sévère a été débattu en conseil communautaire le 7 septembre 2020.

Le PLUi de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne est en cours d'élaboration.


LES BASSINS DE VIE
N
Vierzon
Loches
BOURGES
NEVERS
Issoudun
Buzançais
Issoudun
Chatellerault
CHATEAUROUX
Châteauroux
St-Amand-Montrond
Saint-Amand-Montrond
Le Blanc
La Châtre
La Châtre
SCOT du Pays de la Châtre
Argenton-sur-Creuse
Châteaumeillant
MOULINS
Montmorillon
Aigurande
Boussac
Montluçon
Montlucon
Dun-le-Palestel
La Souterraine
Guéret
GUERET
Bassin de vie (INSEE, 2012)
Préfecture
Sous-préfecture
0
20
40 km
Source : © IGN GEOFLA - Réalisation : Ville Ouverte Juin 2017

3 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le contenu du SCOT et son élaboration sont soumis à un certain nombre de textes de lois et de documents de planification qui constituent « une hiérarchie des normes ». Illustration simplifiée de la hiérarchie des normes :



3.1 Contexte réglementaire et législatif national

Au niveau national, un ensemble de lois vient cadrer l'élaboration du SCOT.

Les principales sont :

SRU	**La loi Solidarité et Renouvellement Urbain**	**13/12/2000**	**Lutter contre l'exclusion, favoriser le développement durable en matière d'aménagement urbain et renforcer les modalités de coopération entre communes**
	Les Lois Grenelle 1 et 2	**03/08/2009**	Propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé
		12/07/2010	Formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion programmatique à l'échelle supra-communale
ALUR	**La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové**	**24/03/2014**	Faciliter et accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain
NOTRe	**La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République**	**7/08/2015**	3e volet de la réforme territoriale après la création des métropoles et le passage à 13 régions métropolitaines, cette loi vise à clarifier la compétence des collectivités territoriales

3.1.1 La loi la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU, s'inscrit dans la suite d'un corpus législatif engagé en 1998 légiférant les questions relatives à la lutte contre l'exclusion, le développement durable en matière d'aménagement urbain et les modalités de coopération entre communes. La loi vise ainsi des objectifs multiples :

- Favoriser la cohérence des politiques urbaines et par-delà l'aménagement du territoire ;
- Poursuivre par la voie législative la « politique de la ville ;
- Ériger les questions de transports et de déplacements dans une perspective de « développement durable ;
- S'attacher à la question de l'habitat en termes de qualité et de diversité.

Dans la pratique de l'urbanisme règlementaire, la loi SRU a instauré trois changements majeurs :

- A l'échelle communale, le remplacement des anciens Plans d'occupation des sols (POS) par les Plans locaux d'urbanisme (PLU). Ce nouvel outil mis en place au service des communes comprend un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui est un document prospectif en matière d'aménagement présentant le projet communal sur le long terme.
- A l'échelle supra communale, le remplacement des schémas directeurs (SD) par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ;

En matière de mixité sociale, l'obligation d'instaurer un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Le logement social est ainsi considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale. Ce taux a été augmenté à 25% de logements sociaux par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot I.

3.1.2 Les lois Grenelles 1 et 2

La loi de programmation du 3 août 2009 (loi Grenelle I) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion programmatique à l'échelle supra-communale, à travers une valorisation de l'outil SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), créé par ma loi SRU. Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale et réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.

En termes de protection des espaces et des habitats, la loi Grenelle II met en place une série de mesures :

- Renforcement des plans d'action en faveur de la faune et la flore sauvage menacée, ainsi que de la protection des sites géologiques ;
- Pour conserver les zones humides particulièrement menacées de disparition, habilitation des Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et des agences de l'eau celles situées sur des terrains non agricoles ;
- Définition de la trame verte et bleue et des schémas régionaux de cohérence écologique, et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;
- Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc naturel régional (PNR) ;
- Autoriser les collectivités locales à demander l'attribution du Label « Grand Site de France ».

Enfin, le texte de la loi prévoit des possibilités en matière de densification : densité minimale de construction, respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, respect de critères renforcés en infrastructures et réseaux de communication électronique.

3.1.3 La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 mars 2014

La loi ALUR, du 24 mars 2014, a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain et ce, à une échelle intercommunale, plus pertinente pour élaborer un projet de territoire cohérent.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU…).

3.1.4 La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) n° 2015-991 du 7 août 2015

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite « loi NOTRe », a été publiée au Journal Officiel du 8 août 2015. La loi NOTRe, qui constitue le 3e volet de la réforme territoriale après la création des métropoles

et le passage à 13 régions métropolitaines, vise à clarifier la compétence des collectivités territoriales.

La loi NOTRe a des conséquences sur les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Elle crée un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), afin de :

- définir des objectifs en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.
- fixer des règles pour contribuer à atteindre ces objectifs sans méconnaître les compétences de l'État et des autres collectivités territoriales.

Le SRADDET, élaboré par la Région en association avec les services de l'État (le Préfet), les conseils départementaux, les établissements publics de SCOT et EPCI compétents en matière de PLU. Il devra être adopté avant décembre 2018 par délibération de la Région et approuvé par arrêté préfectoral.

La loi du 17 août 2015 de transition énergétique pour la croissance verte, qui permet de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer l'indépendance énergétique de notre pays en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement.

3.2 Les plans et programmes de portée supra territoriale

Outre le contexte législatif national, de nombreux documents, plans et programmes, de portée supra-territoriale (c'est-à-dire supérieurs dans la hiérarchie des normes) viennent cadrer l'élaboration du SCOT.

3.2.1 Le rapport de compatibilité

Le SCoT doit être compatible avec plusieurs documents supra-territoriaux. Cela signifie qu'il ne doit pas être contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ces documents et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire**

Le SRADDET fixe les objectifs sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé le 4 février 2020. Il fixe l'ambition de « relever les défis nés des transformations institutionnelles, économiques, numériques et sociétales » et définit à ces fins, 4 orientations qui sont déclinées en 20 objectifs qui s'imposent dans un rapport de prise en compte. Il précise 47 règles, réparties sur 5 thématiques, qui s'imposent dans un rapport de compatibilité sur des thèmes variés comme la préservation et la promotion du patrimoine naturel, la redynamisation des centre-ville et centres bourgs, la rénovation et la construction de logements sociaux, le maintien et le développement de la communauté étudiante, la modernisation des transports publics et la réduction des consommations énergétiques.

Les plans et programmes locaux, y compris le SCoT, ne pourront prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause ces règles générales.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne**

La mise en place, à l'échelle des grands bassins hydrographiques, des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été prévue par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, afin de fixer pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée delà ressource en eau.

La DCE du 22 décembre 2000 vise à établir un cadre pour la gestion et la production des eaux par bassin hydrographique. Elle fixe des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines. La transcription dans le droit français de la DCE par la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 fait du SDAGE le principal outil de mise en œuvre de la politique européenne de l'eau.

Le SDAGE Loire-Bretagne auquel appartient le Pays de La Châtre en Berry actuellement en vigueur a été adopté le 4 novembre 2015.

Le SCOT doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement.

Les enjeux majeurs du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivants :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides chapitre 9 : préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Amont**

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE, les autres décisions doivent le prendre en compte. La Commission Locale de l'Eau (CLE) est chargée de veiller au respect des décisions du SAGE notamment en formulant des avis sur les dossiers d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Du point de vue de sa nature juridique, le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE), tout comme le SDAGE, est un document réglementaire qui présente quatre caractéristiques :

- Il est opposable à l'administration (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.) ;
- Depuis la nouvelle Loi sur l'eau adoptée le 30 décembre 2006, il est également opposable aux tiers. Cela signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations des tiers doivent être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés ;
- Il ne crée pas de droit, mais fixe des objectifs généraux en termes de qualité des eaux, de gestion de la ressource (aspects quantitatifs), de préservation des milieux naturels et de gestion du risque d'inondation, ainsi que des priorités pour les atteindre ;

- Ses objectifs généraux s'imposent à l'administration de manière plus ou moins forte, selon que celle-ci intervient dans le domaine de l'eau et de l'aménagement du territoire ou non.

Le Pays de La Châtre en Berry est inclus dans le **SAGE Cher Amont**. Trois enjeux majeurs ont été identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs et des conclusions de l'état des lieux effectué préalablement :

- Satisfaire l'alimentation en eau potable et les exigences écologiques ;
- Améliorer la qualité des eaux en luttant contre les rejets polluants ;
- Repenser l'aménagement des rivières et assurer leur entretien.

La prise en compte de ces objectifs dans le projet de territoire permettra d'assurer la compatibilité entre les objectifs de développement du Pays et les objectifs du SAGE. Il s'agira ainsi de réaffirmer l'importance de la préservation de la ressource en eau, et de veiller, dans le cadre des perspectives de développement urbain du territoire, au respect des principes de l'assainissement sur les communes (assainissement collectif ou individuel, capacités de la station d'épuration), ainsi qu'à la qualité fonctionnelle du réseau de collecte des eaux pluviales.

- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations".

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

3.2.2 Le rapport de prise en compte

Le SCoT doit prendre en compte a prise en compte plusieurs documents supra-territoriaux. Cela signifie qu'il a l'obligation de ne pas ignorer.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles initié par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE dite Grenelle I et II) de juillet 2010 en son article 121. Il a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est de mettre en place un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame verte et bleue (TVB).

Le projet du SRCE du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015. Il comporte quatre grandes orientations stratégiques :

- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire ;
- Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés ;
- Développer et structurer une connaissance opérationnelle ;
- Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre.

Le schéma doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, au titre de l'article L.371-3 du code de l'environnement. Le Pays de La Châtre en Berry a mené la déclinaison locale du SRCE dans le cadre d'une étude Trame Verte et Bleue, finalisée en 2015.

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT, la prise en compte des orientations et objectifs définit par le SRCE nécessite une prise en compte dans l'Etat initial de l'environnement et intervient pour sa traduction réglementaire, dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du présent document.

- **Les Plans Climats Energie territoriaux (PCET)**

Il y en a deux à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du SCOT :

- **Le PCET de la Région Centre**, en vigueur, approuvé le 16 décembre 2011

Six domaines d'actions y sont identifiés :

- Des bâtiments économes et autonomes en énergies
- Un territoire aménagé, qui optimise les déplacements et favorise les transports en commun et les modes doux
- Des activités économiques sobres et peu émettrices
- Informer, éduquer et investir dans la formation, la recherche et l'innovation
- Exploiter notre potentiel d'énergies renouvelables
- Plan Climat Energie de la collectivité Région Centre – Volet « Patrimoine et Services »

- **Le PCET du Conseil Général de l'Indre**, en vigueur, approuvé le 12 avril 2013

Neuf pistes d'action seront mises en œuvre et feront l'objet d'un suivi :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments,
- Gérer durablement le parc véhicule et sa consommation,
- Optimiser les services de transport en commun,
- Encourager le co-voiturage et la pratique du vélo,
- Inscrire les cantines scolaires des collèges dans une démarche durable,
- Mener une politique d'achats éco-responsables,
- Accroître la sobriété des équipements informatiques et poursuivre la dématérialisation,
- Capter le CO_2 et préserver la biodiversité,
- Sensibiliser aux éco-gestes.

- **Le Schéma Régional des Carrières (SRC)**

Le schéma régional des carrières (SRC) Centre-Val de Loire a été adopté le 13 décembre 2018 par l'Observatoire régional des matériaux. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Il comprend un atlas cartographique des carrières, un état des lieux, une réflexion prospective à horizon 2030, et des orientations.

- **La Charte de Développement du Pays de La Châtre en Berry**

Adoptée à l'unanimité par le Comité Syndical en 2004, la Charte de Développement fixe deux objectifs : 1/ Améliorer la qualité de vie et 2/ Développer l'économie locale.

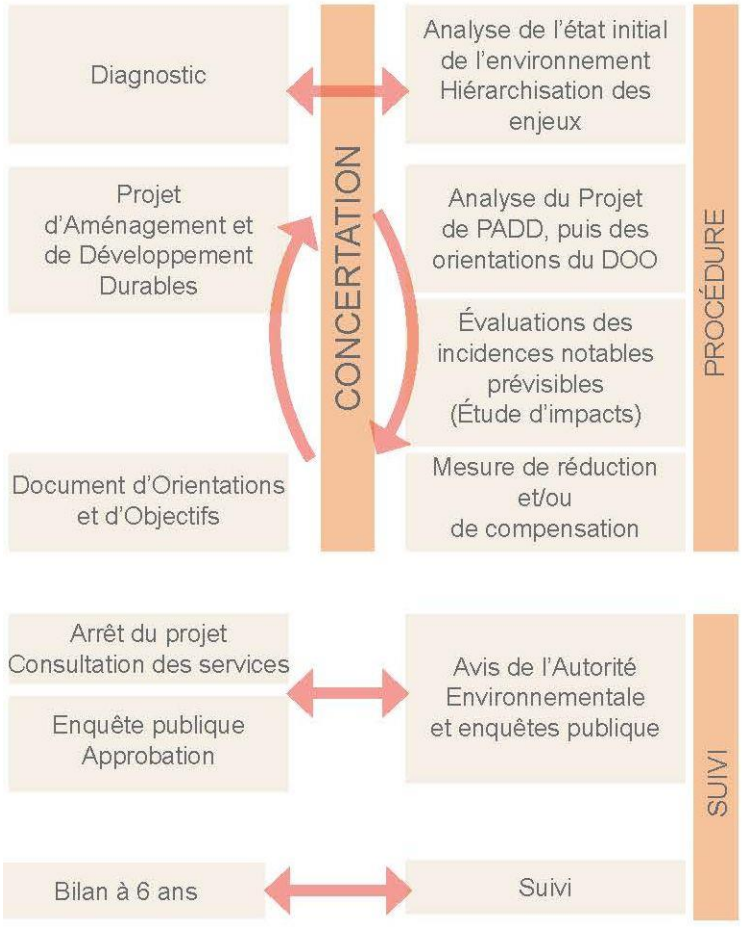
3.2.3 Les documents de référence

L'élaboration du SCoT associe également à sa réflexion plusieurs documents supra-territoriaux.

- **Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)**
- **Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**
- **Le Plan départemental d'élimination des déchets, le Plan départemental d'élimination des déchets du BTP, le plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux**
- **Le Schéma départemental des carrières (SDC)**
- **Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**
- **Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Indre (SDTAN)**

4 ELABORATION ET COMPOSITION DU SCOT

4.1 Procédure d'élaboration du SCOT



4.2 Constitution du dossier de SCOT

Le SCOT comprend plusieurs documents :

- Le rapport de présentation qui rassemble le diagnostic global du territoire avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du DOO, afin de justifier les choix retenus, notamment en termes de consommation d'espace ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de Communes (PADD) qui définit le plan de développement stratégique du territoire à long terme (10 à 15 ans) ;
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs qui détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace, assurant un développement équilibré entre espaces urbains et espaces naturels. Il décline ces orientations par des objectifs thématiques de mise en œuvre du projet dans l'espace et dans le temps.

4.3 Contenu du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation et du diagnostic du SCoT a été modifié en juillet 2010 par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle II », puis par la Loi ALUR et enfin par l'Ordonnance du 23 septembre 2015.

Son contenu est précisé par l'article L141-3 du Code de l'Urbanisme :

Article L141-3 du code de l'urbanisme :

«Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L.131-1 et L. 131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.»

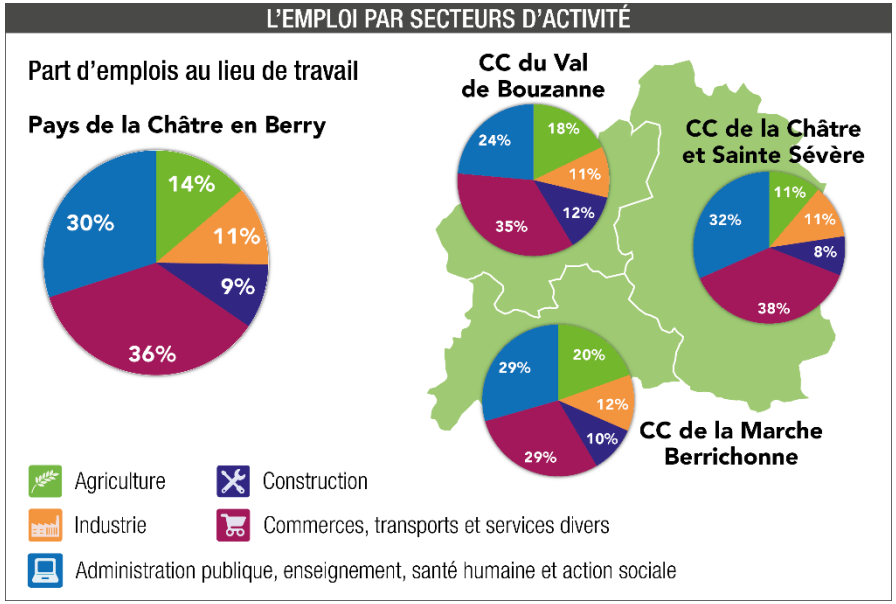
VOLET 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Développement et attractivité : Comment renforcer la vie locale ?

1 EQUILIBRE ET ATTRACTIVITE ECONOMIQUES : UN MODELE ECONOMIQUE ET AGRICOLE A REINVENTER

1.1 Un positionnement économique à (re)définir

1.1.1 Un équilibre économique traditionnel remis en cause



L'économie du Pays de La Châtre en Berry est aujourd'hui dominée par la sphère présentielle (premier secteur d'emploi avec 36% des 8 783 emplois du Pays en 2014), à l'image de la tendance nationale. Elle reste néanmoins fortement marquée par les secteurs traditionnels d'un territoire rural avec 14% des emplois issus de l'agriculture, 11% dans l'industrie et 9% dans la construction. Les parts de ces trois secteurs sont largement supérieures aux moyennes départementales.

Ces secteurs traditionnels sont aujourd'hui en déclin, particulièrement l'agriculture et l'industrie. Cette évolution quantitative s'explique en partie par l'évolution des modes de production agricole et industriel qui mobilisent moins d'emplois pour un niveau de production équivalent mais elle traduit également une tendance de fond qui s'observe à l'échelle nationale. Cette évolution est également marquée par la disparition de certains secteurs traditionnels, spécifiques au Pays de La Châtre en Berry (la tannerie, la confection…). Pour autant, on observe un maintien relatif des activités sous des formes renouvelées : implantation de quelques entrepreneurs innovants et opportunité des circuits-courts en lien avec le secteur agricole.

Evolution de la part d'emplois par secteurs d'activités entre 1999 et 2014

	Agriculture		Industrie		Construction		Commerces, transports, services		Administration pub., santé, enseignement	
	1 999	2 014	1 999	2 014	1 999	2 014	1 999	2 014	1 999	2 014
Marche Berrichonne	25%	20%	20%	12%	10%	10%	28%	29%	17%	29%
Val de Bouzanne	24%	18%	16%	11%	12%	13%	26%	35%	22%	24%
La Châtre et Sainte Sévère	14%	11%	14%	11%	8%	8%	35%	37%	29%	32%
PAYS	**18%**	**14%**	**16%**	**11%**	**9%**	**9%**	**32%**	**36%**	**25%**	**30%**
Indre	8%	6%	22%	17%	7%	7%	34%	37%	30%	33%

Source : INSEE

Le tissu économique est largement constitué par les petits et très petits établissements (plus de la moitié des établissements n'ont aucun salarié et 7% ont plus de 10 salariés) et par quelques grands établissements industriels, au poids décisif dans la répartition des emplois (les dix premiers établissements du Pays représentant plus d'un tiers des emplois salariés du territoire).

Les emplois sont concentrés en majorité dans la Communauté de Communes de La Châtre Sainte-Sévère (66% des emplois), territoire qui compte un grand nombre d'établissements et de commerces (25% des établissements sont situés à La Châtre), des grandes cultures (d'où une moindre part du nombre d'agriculteurs par rapport à la Communauté de Communes de la Marche Berrichonne où les

exploitations sont de tailles beaucoup plus réduite) et des entreprises pourvoyeuses de beaucoup d'emplois (Fenwal, Segec, Le Manoir en Berry, Super U).

Liste des dix premiers établissements du Pays

Etablissement	Commune	Effectif
FENWAL	Lacs	210 salariés
SEGEC	Montgivray	93 salariés
Imprimerie Rault	Aigurande	80 salariés
Le Manoir en Berry	Pouligny Notre Dame	78 salariés
Blanchet Transports	Verneuil sur Igneraie	77 salariés
Super U	La Châtre	62 salariés
Menuiserie Moreau	Cluis	60 salariés
Intermarché	Le Magny	49 salariés
Les Dryades	Pouligny Notre Dame	44 salariés
Bricomarché	Le Magny	38 salariés

Source : CCI 2019, www.societe.com

Evolution du nombre d'établissements et des salariés par secteurs (2010-2015)

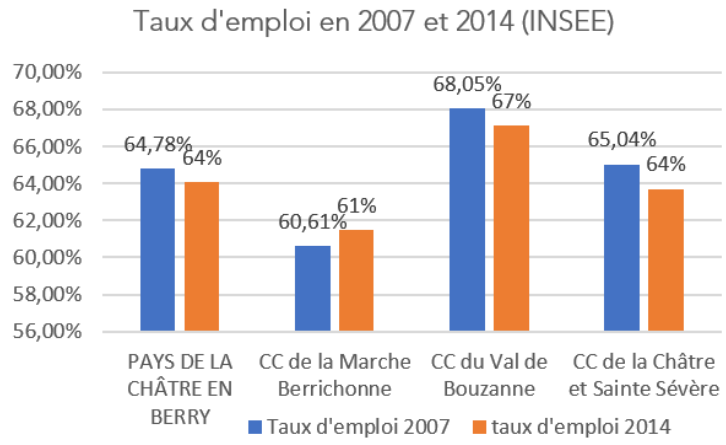
Hors auto-entrepreneurs	ETABLISSEMENTS				SALARIES			
	Janvier 2010	Janvier 2015	EVOL Janv 2010/2015		Janvier 2010	Janvier 2015	EVOL Janv 2010/2015	
INDUSTRIE	196	204	↗	4.1%	1 582	1 371	↘	-13.3%
COMMERCE	398	356	↘	-10.6%	908	870	↘	-4.2%
SERVICE	337	366	↗	8.6%	913	722	↘	-20.9%
TOTAL	**931**	**926**	↘	**-0.5%**	**3 403**	**2 963**	↘	**-12.9%**

Source : CCI 2015

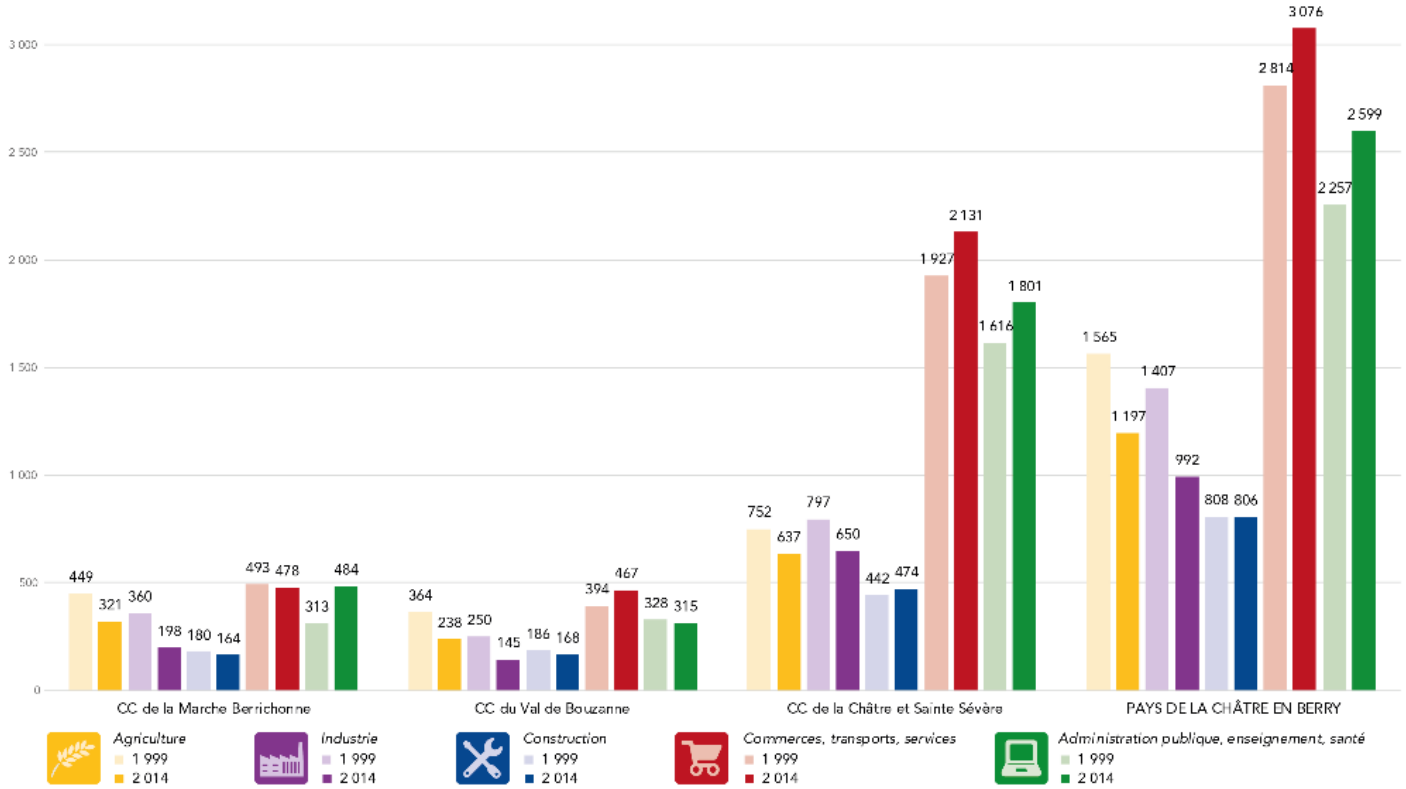
Le nombre d'établissements connaît une légère diminution de -0,5% entre 2010 et 2015. Elle est essentiellement dû à la disparition de nombreux commerces tandis que le nombre d'établissements de services et industriels a augmenté. Cette évolution se traduit par l'émergence de nouveaux secteurs serviciels, notamment dans les services à la personne, un développement à mettre en perspective avec les évolutions démographiques. Ces nouveaux secteurs constituent un potentiel à valoriser.

Si le nombre d'établissements industriels se maintient, leur capacité à fournir des emplois diminue (- 415 emplois entre 1999 et 2014), lié à l'évolution continue des modes de production. Ce déclin est particulièrement marqué dans la CC de la Marche Berrichonne (-45% du nombre d'emplois entre 1999 et 2014) et dans la CC Val de Bouzanne (-42%).

Cela se traduit par une baisse globale du nombre d'emploi (-2,7% du nombre d'emplois entre 1999 et 2014), entraînant une diminution du taux d'emploi, à l'image du contexte départemental. Cette lecture globale cache cependant des variations entre les Communautés de Communes, puisque cette baisse du nombre d'emploi est portée par la CC de la Marche Berrichonne (près d'un quart des emplois ces 15 dernières années) là où le reste du territoire a regagné des emplois depuis le milieu des années 2000. On constate cependant une hausse du taux d'emploi dans la CC de la Marche Berrichonne, qui s'explique par une diminution du nombre d'actifs plus marquée que la diminution du nombre d'emplois.



Evolution du nombre d'emplois par secteurs d'activités entre 1999 et 2014



Source : INSEE

Quel cadre définir pour favoriser une évolution cohérente des activités traditionnelles ? Comment maintenir un contexte favorable au maintien et à la création d'emplois locaux ?

Comment faire émerger de nouveaux secteurs d'activités afin d'attirer des actifs et des usagers et créer de l'emploi dans la sphère présentielle ?

Comment s'appuyer sur les tendances démographiques pour favoriser l'emploi (silver-économie, etc.) ?

1.1.2 Les zones d'activités : un enjeu de développement économique et de mutation urbaine

Le Pays de La Châtre en Berry compte aujourd'hui 34 zones d'activités : 11 zones d'activités économiques structurantes et 23 zones artisanales de proximité. Elles sont principalement situées dans la CC La Châtre et Sainte Sévère, qui compte 12 zones artisanales de proximité et 7 zones d'activités économiques.

Les zones d'activités économiques sont des zones structurantes pour le tissu économique local, elles comptent plus de 3 entreprises et bénéficient d'une desserte favorable. Les zones artisanales de proximité comptent moins de 3 entreprises et sont plus à l'écart des axes de desserte routière.

La majorité des zones d'activités a une surface inférieure à 2 hectares. Ces petites tailles révèlent un environnement concurrentiel important, présentant des spécialités économiques similaires mais bénéficiant d'une meilleure desserte (Châteauroux, Issoudun...).

Ces zones d'activités sont structurées spatialement mais manquent de lisibilité et de spécialisation. L'offre doit aujourd'hui être repensée de manière cohérente et complémentaire à l'échelle du Pays et aux regards de l'offre des pôles concurrents et des besoins modestes de l'activité locale. Des pistes d'évolution permettraient d'améliorer leur compétitivité comme : la modernisation des bâtiments existants, le développement des connexions numériques ou le développement d'une offre de services inter-entreprises (restauration, halte-garderie).

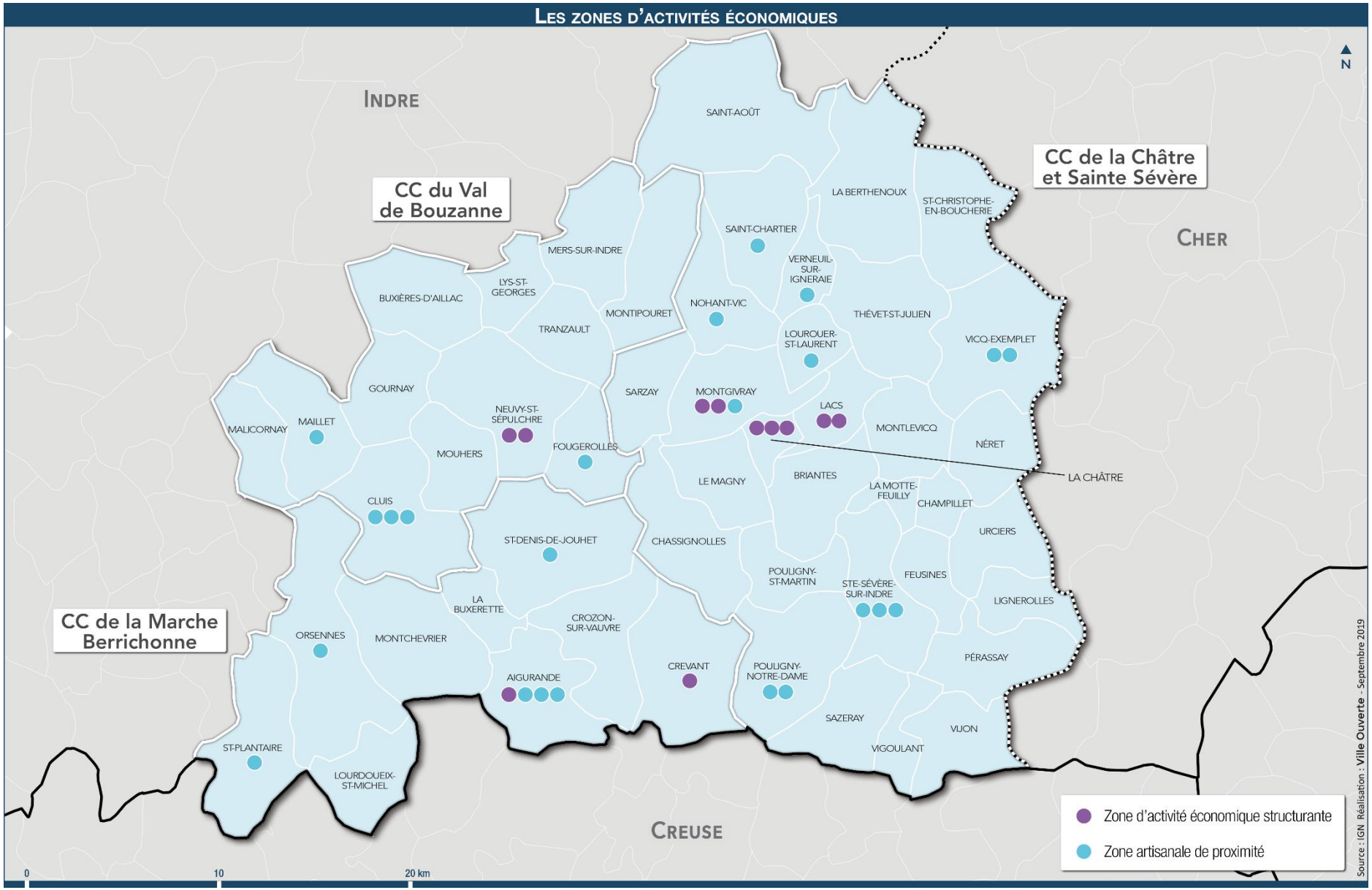
Ces zones d'activités souffrent aujourd'hui d'un manque de rationalisation de l'espace. Elles représentent une ressource foncière importante : en effet, 27% de la surface des zones d'activités économique est aménagée mais non occupée.

Quelle stratégie développer à l'échelle communautaire pour rendre l'offre plus lisible et compétitive (réorganisation, rationalisation et spécialisation des zones d'activités) ?

Comment améliorer l'inscription économique de ces zones d'activité dans leur environnement (offre de services, restauration etc.) en limitant la consommation foncière ?

BILAN DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
Pays de la Châtre en Berry **147,75 ha dont 37,9 ha disponibles soit 25,65%**	**CC la Châtre et Sainte Sévère** **116,9 ha de zones d'activités dont 31,2 ha disponibles soit 26,7%**	Avenue d'Auvergne	La Châtre	20,8 ha	3,3 ha	84,1%
		Belle place	La Châtre	12,4 ha	-	100,0%
		La Préasle	Lacs	11,5 ha	4,2 ha	63,5%
		Zone d'Etaillé	Lacs	27 ha	18 ha	33,3%
		Les Ajoncs	Magny, La Châtre	8,7 ha	-	100,0%
		Les Murailles	Montgivray	14,5 ha	2,8 ha	80,7%
		Les Ribattes	Montgivray	22 ha	2,9 ha	86,8%
	CC du Val de Bouzanne **25 ha de zones d'activités dont 6,4 ha disponibles soit 25,6%**	Fay	Neuvy-Saint-Sépulchre	16,4 ha	6,4 ha	61,0%
		Route de Châteauroux	Neuvy- Saint-Sépulchre	8,6 ha	-	100,0%
	CC de la Marche Berrichonne **5,85 ha de zones d'activités dont 0,3 ha disponibles soit 5,12%**	Le Bois Bouchard	Aigurande	5 ha	-	100,0%
		Les Ebaudons	Crevant	0,85 ha	0,3 ha	64,6%

BILAN DES ZONES ARTISANALES DE PROXIMITE		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
Pays de la Châtre en Berry 38,8 ha dont 7,4 ha disponibles soit 19,1%	CC la Châtre et Sainte Sévère 22,35 ha de zones artisanales de proximité dont 2,68 ha disponibles soit 11,6%	Les quatres Routes	Pouligny Notre Dame	4,8ha	1,6ha	66,7%
		La Chaumière	Sainte Sévère sur Indre	2,4ha	-	100%
		ETS Blanchet	Verneuil sur Igneraie	7,4 ha	-	100%
		Nohant-Vic	Nohant-Vic	0,75 ha		
		Soufflet Vicq	Vicq Exemplet	1,33ha	-	100%
		ETS Bastard	Vicq Exemplet	1,62 ha	0,214ha	86,8%
		Brande de la Lande	Sainte Sévère sur Indre	1,81 ha	0,12ha	93,4%
		Villebard	Sainte Sévère sur Indre	0,69 ha	0,333ha	51,9%
		Route de la Châtre	Pouligny Notre Dame	1,6ha	0,4	75%
		Le Bourg	Saint-Chartier	0,4haha		
		Le bourg	Lourouer Saint-Laurent	0,35ha		
		Circuit automobile	Montgivray	0,75ha		
	CC du Val de Bouzanne 4,25 ha de zones artisanales de proximité dont 0,9 ha disponibles soit 21,2%	Les Nielloux	Maillet	1,9 ha	0,9 ha	52,6%
		Route d'Aigurande	Cluis	0,635	-	100%
		Route de Gournay	Cluis	0,714	-	100%
		ZA La Grande Justice	Cluis	2,33 ha	-	100,0%
		Les Riolières	Fougerolles	1ha	-	100%
	CC de la Marche Berrichonne 12,26 ha de zones artisanales de proximité dont 3,9 ha disponibles soit 31,6%	Le Bourg	Saint-Plantaire	1,1 ha	0,47 ha	57,3%
		Le Grand Pré	Aigurande	5ha	0,28ha	94,4%
		Route de Dun	Aigurande	3,2ha	2,12ha	33,75%
		La Chapelle	Aigurande	0,913ha	0ha	100%
		Rue de la Marche	Orsennes	1,3ha	0,68ha	47,7%
		Le Grand Lantier	Saint-Denis de Jouhet	0,75ha	0,33ha	56%


LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
SAINT-AOÛT
LA BERTHENOUX
ST-CHRISTOPHE-EN-BOUCHERIE
SAINT-CHARTIER
MERS-SUR-INDRE
VERNEUIL-SUR-IGNERAIE
LYS-ST-GEORGES
BUXIÈRES-D'AILLAC
NOHANT-VIC
MONTIPOURET
THÉVET-ST-JULIEN
TRANZAULT
LOUROUER-ST-LAURENT
VICQ-EXEMPLET
GOURNAY
SARZAY
MONTGIVRAY
LACS
NEUVY-ST-SÉPULCHRE
MALICORNAY
MAILLET
MONTLEVICQ
NÉRET
MOUHERS
FOUGEROLLES
LA CHÂTRE
LE MAGNY
BRIANTES
LA MOTTE-FEUILLY
CHAMPILLET
CLUIS
URCIERS
ST-DENIS-DE-JOUHET
CHASSIGNOLLES
POULIGNY-ST-MARTIN
FEUSINES
STE-SÉVÈRE-SUR-INDRE
LIGNEROLLES
LA BUXERETTE
CROZON-SUR-VAUVRE
ORSENNES
MONTCHEVRIER
PÉRASSAY
CREVANT
POULIGNY-NOTRE-DAME
AIGURANDE
SAZERAY
VIJON
ST-PLANTAIRE
VIGOULANT
LOURDOUEIX-ST-MICHEL
N
0
10
20 km
Zone d'activité économique structurante
Zone artisanale de proximité
Source : IGN Réalisation : Ville Ouverte - Septembre 2019

1.1.3 Le commerce, une source d'emploi local essentiel à maintenir

Le secteur commercial représente 38% des établissements du Pays et 29% des effectifs salariés. Les grandes surfaces du territoire sont d'importantes pourvoyeuses d'emplois.

Les établissements de 20 salariés et plus

SUPER U	La Châtre	Supermarché	57 salariés
INTERMARCHE	Le Magny	Supermarché	46 salariés
BRICOMARCHE	Le Magny	Magasin de bricolage et de jardinage	40 salariés
INTERMARCHE	Aigurande	Supermarché	39 salariés
CARREFOUR MARKET	La Châtre	Supermarché	30 salariés
DENORMANDIE	Fougerolles	Magasin de bricolage et de jardinage	20 salariés
CHAUSSON MATERIAUX	La Châtre	Grossiste en matériaux de construction	20 salariés

Source : CCI 2015

Le maintien de ces commerces constitue un enjeu fondamental tant pour l'emploi local que pour le dynamisme des centres-bourgs et l'attractivité résidentielle du territoire[1]. Le Pays de La Châtre en Berry s'est engagé depuis plusieurs années dans une politique volontariste pour consolider ce secteur.

Deux Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC) ont ainsi été menées de 1999 à 2002, puis de 2009 à 2013. Le diagnostic a d'abord permis d'identifier les projets et besoins des commerçants sédentaires ou non-sédentaires (en matière de locaux, formation, démarches qualité, création d'emploi ou transmission d'activité…). Les commerces engagés ont pu ensuite bénéficier « d'aides directes aux entreprises » (29 dossiers subventionnés pour la première ORAC et 22 dossiers pour la seconde) et d'un label « Charte Qualité Commerces-Services-Artisanat » (défini en 2010).

Bilan chiffré des ORAC :

1re tranche, 2009-2010 :

- Aides directes aux entreprises : 29 dossiers subventionnés
- 13 entreprises de moins de 10 ans, 48 ans âge moyens chef d'entreprise
- 3,2 personnes par entreprise
- 40% Services, 33% alimentaire, 14% bâtiments
- obligation de formation du bénéficiaire de la subvention.

2e tranche, 2010-2013 :

- Aides directes aux entreprises : 22 dossiers subventionnés
- Montant moyen des aides : 8 971€ (prévisions de 7 407€)
- 13 entreprises de moins de 10 ans, 48 ans âge moyens chef d'entreprise
- 3,2 personnes par entreprise
- 41% Services, 50% alimentaire, 9% bâtiments
- Nature des projets : 50% modernisation, 32% développement, 14% créations d'entreprises
- obligation de formation du bénéficiaire de la subvention (gestion et informatique).

Maintenir l'offre de commerces existante. Favoriser sa diversification.

Renforcer l'activité économique pour redynamiser la vie locale, en veillant à l'équilibre entre centre et périphérie.

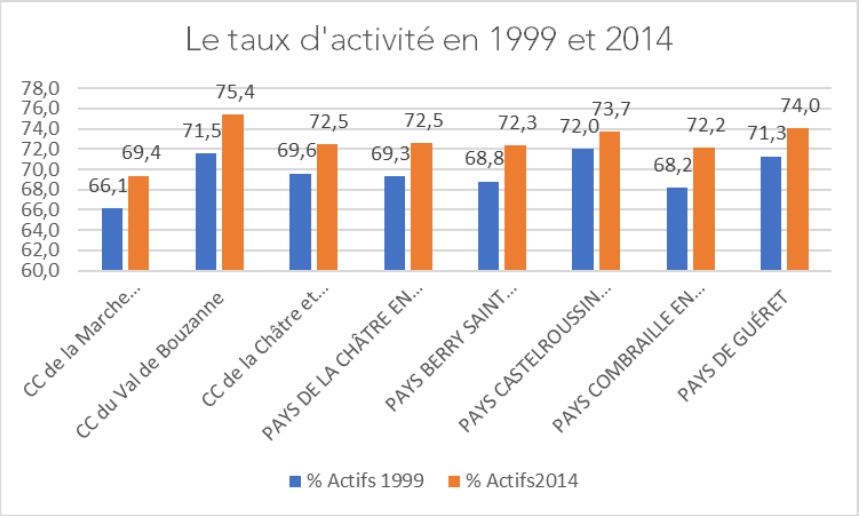
Quel équilibre conserver entre grands et petits commerces ?

[1] Cette seconde dimension est traitée dans la partie 2.3.1 du présent rapport.

1.2 Une évolution du profil des actifs à accompagner

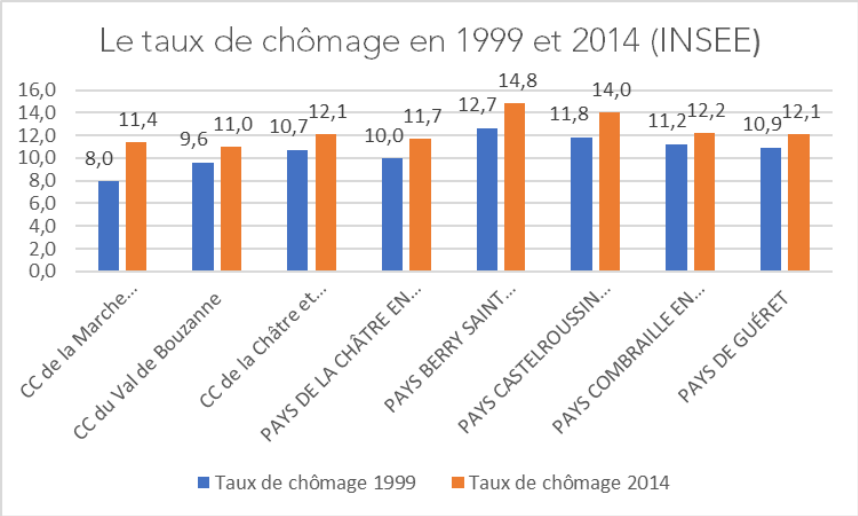
1.2.1 Une part d'actifs en augmentation

Le Pays de La Châtre en Berry comptait 11 843 actifs en 2014. Si leur nombre demeure globalement stable (-100 actifs entre 1999 et 2014), la part des actifs dans la population correspondante (15-64 ans) a augmenté de 4 points de pourcentage sur cette même période, à l'image des territoires de référence.



Cette augmentation du taux d'activité [nombre d'actifs par rapport au nombre d'habitants âgés entre 15 et 64 ans] s'explique ainsi par les autres évolutions démographiques du territoire et notamment le vieillissement de la population, qui pose la question du renouvellement professionnel de la population (16% des actifs ont plus de 55 ans contre 14% pour le département).

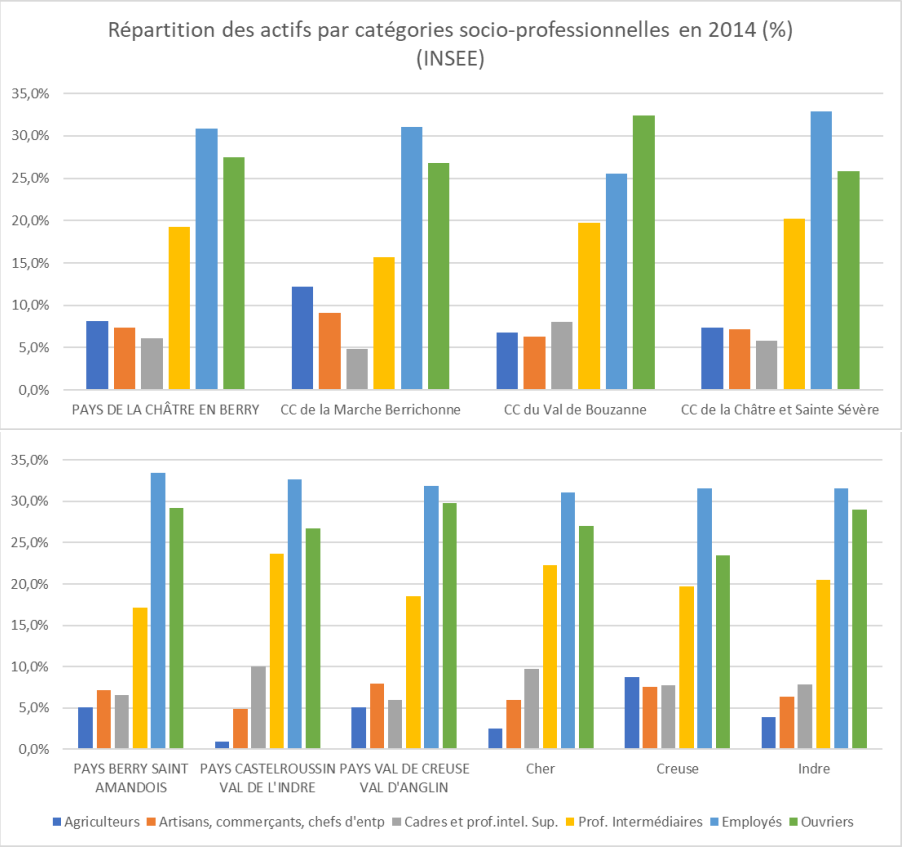
La CC du Val de Bouzanne se distingue par son taux d'activité nettement plus important que les autres Communautés de Communes (6 points de plus que la CC de la Marche Berrichonne et près de 3 points de plus de celle de La Châtre Sainte-Sévère). Cette différence s'explique à la fois par les caractéristiques de sa population (plus jeune) et par l'attractivité économique de Châteauroux, expliquant un nombre important d'actifs travaillant hors du territoire intercommunal.



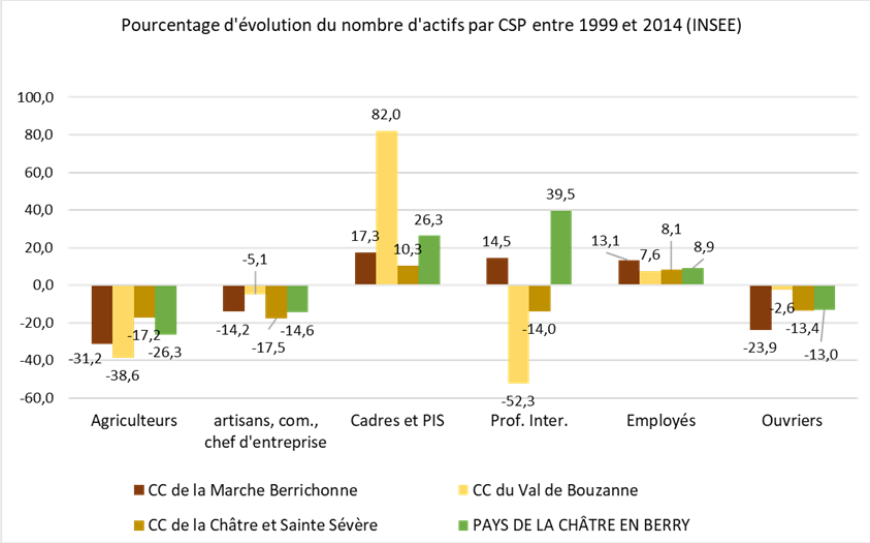
Avec 12% de chômage en 2014, le Pays de La Châtre en Berry s'inscrit dans la tendance nationale et présente une part moins élevée que ses territoires de référence.

1.2.2 Vers une transformation socio-économique du profil des actifs ?

Le Pays de La Châtre en Berry présente aujourd'hui une population active au profil agricole et populaire : plus d'un actif sur deux est ouvrier ou employé et les agriculteurs sont surreprésentés par rapport aux territoires de référence. AU contraire, les autres catégories sont largement sous-représentées par rapport à la moyenne nationale en particulier les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS).



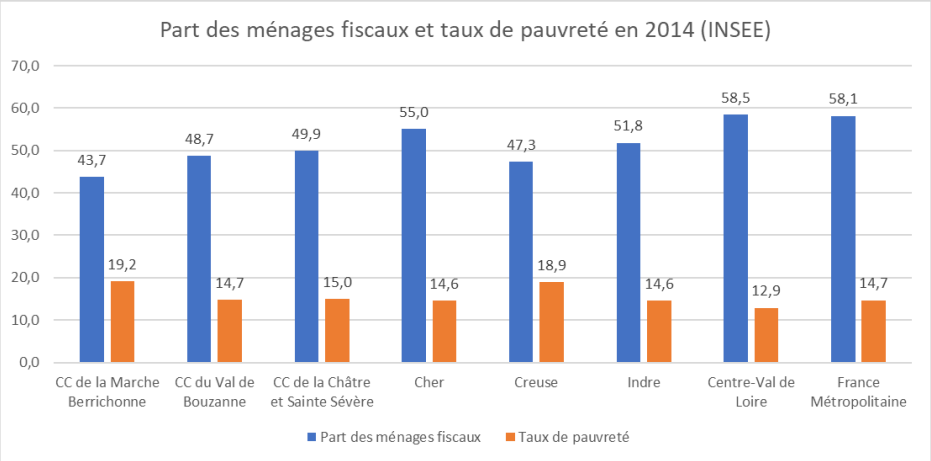
Cependant, l'évolution observée ces quinze dernières années marque une augmentation des CSP +. On constate ainsi une baisse notable et continue des actifs agriculteurs et ouvriers au profit d'une forte progression des Professions Intermédiaires et des Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures entre 1999 et 2014.



Cette progression est principalement portée par la CC du Val de Bouzanne : elle se détache du profil général avec une croissance extrêmement forte des cadres (+80%) et une forte baisse des professions intermédiaires (-52%) tout en maintenant la part d'ouvriers sur son territoire. Cette évolution s'explique là encore par la proximité du pôle d'emplois de Châteauroux.

1.2.3 Vers une amélioration du niveau de vie moyen des ménages ?

	Revenus médians par unité de consommation en 2014 (INSEE)
CC de la Marche Berrichonne	17 161 €
CC du Val de Bouzanne	19 009 €
CC de La Châtre et Sainte Sévère	18 847 €
Indre	19 072 €
Centre-Val de Loire	20 338 €
France Métropolitaine	20 369 €



Le niveau de vie médian disponible des habitants du Pays est inférieur à celui de l'Indre et le taux de pauvreté supérieur à la moyenne départementale.

Des disparités fortes s'observent à l'échelle du Pays (cf carte page suivante). Il existe près de 2 000 € de différence entre le revenu médian de la CC du Val de Bouzanne et celui de la CC de la Marche Berrichonne et un écart de près de 5 points du taux de pauvreté. Ces disparités s'expliquent par les différents profils des habitants, et notamment par les variations importantes de la part de Cadres et de Professions Intermédiaires.

Il est à noter cependant, que les 3 communes relevant les revenus médians les plus bas (Montlevicq – 15 523 €, Sazeray – 15 628 € et Gournay – 15 980 €) se situent dans les Communautés de Communes de La Châtre et Sainte Sévère et du Val de Bouzanne.

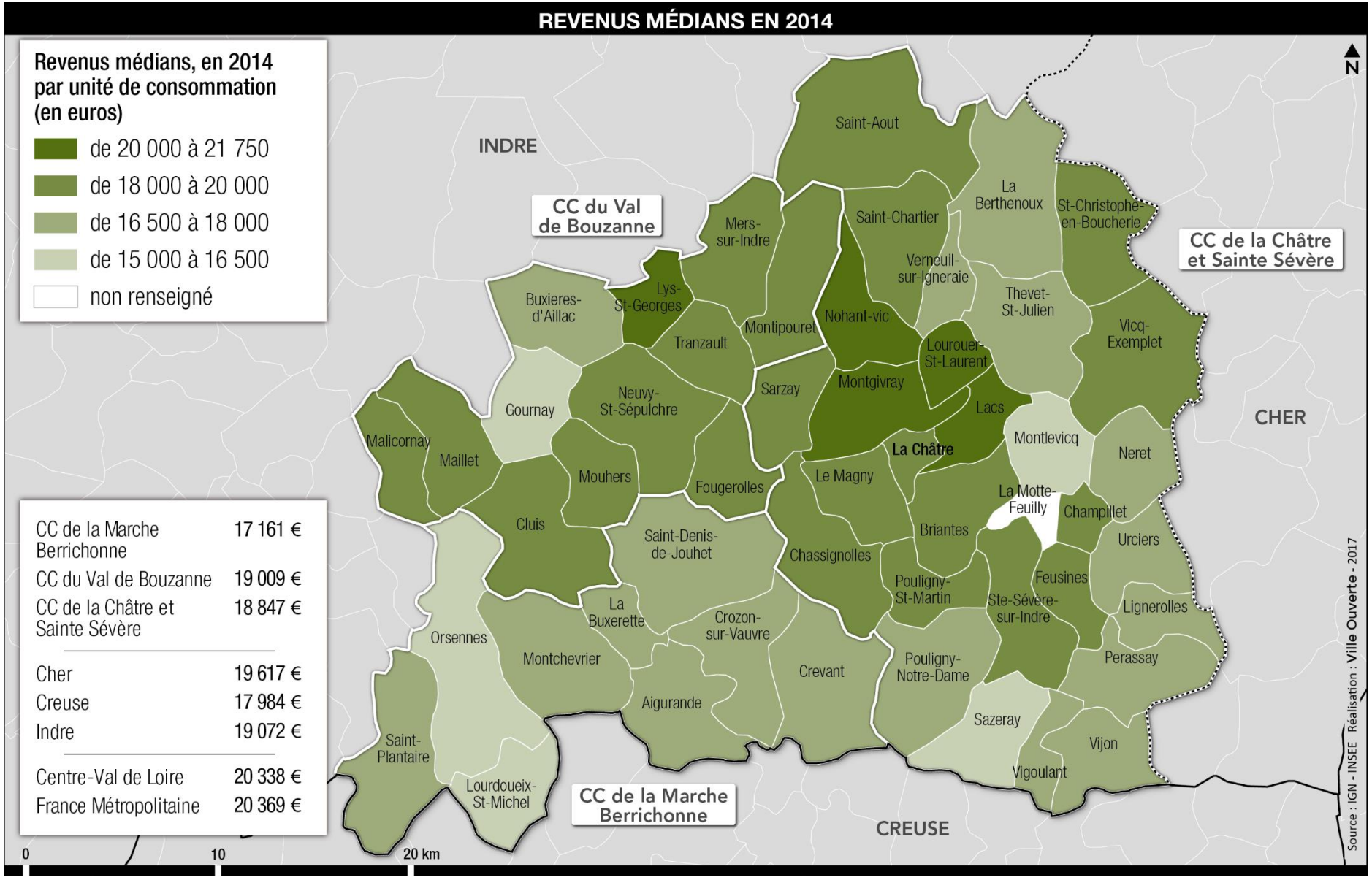
Il résulte de ces caractéristiques de la population active, une assiette fiscale restreinte pour les collectivités. Certaines communes comme Lacs, Malicornay ou Aigurande, ont connu une baisse importante de leur potentiel financier. Cela entraîne une diminution des ressources de la collectivité qui pose notamment la problématique de la gestion et du maintien de l'offre d'équipements. Pouligny-Notre-Dame et La Châtre disposent des potentiels financiers spécifiques : potentiel fiscal et Dotation globale de fonctionnement.

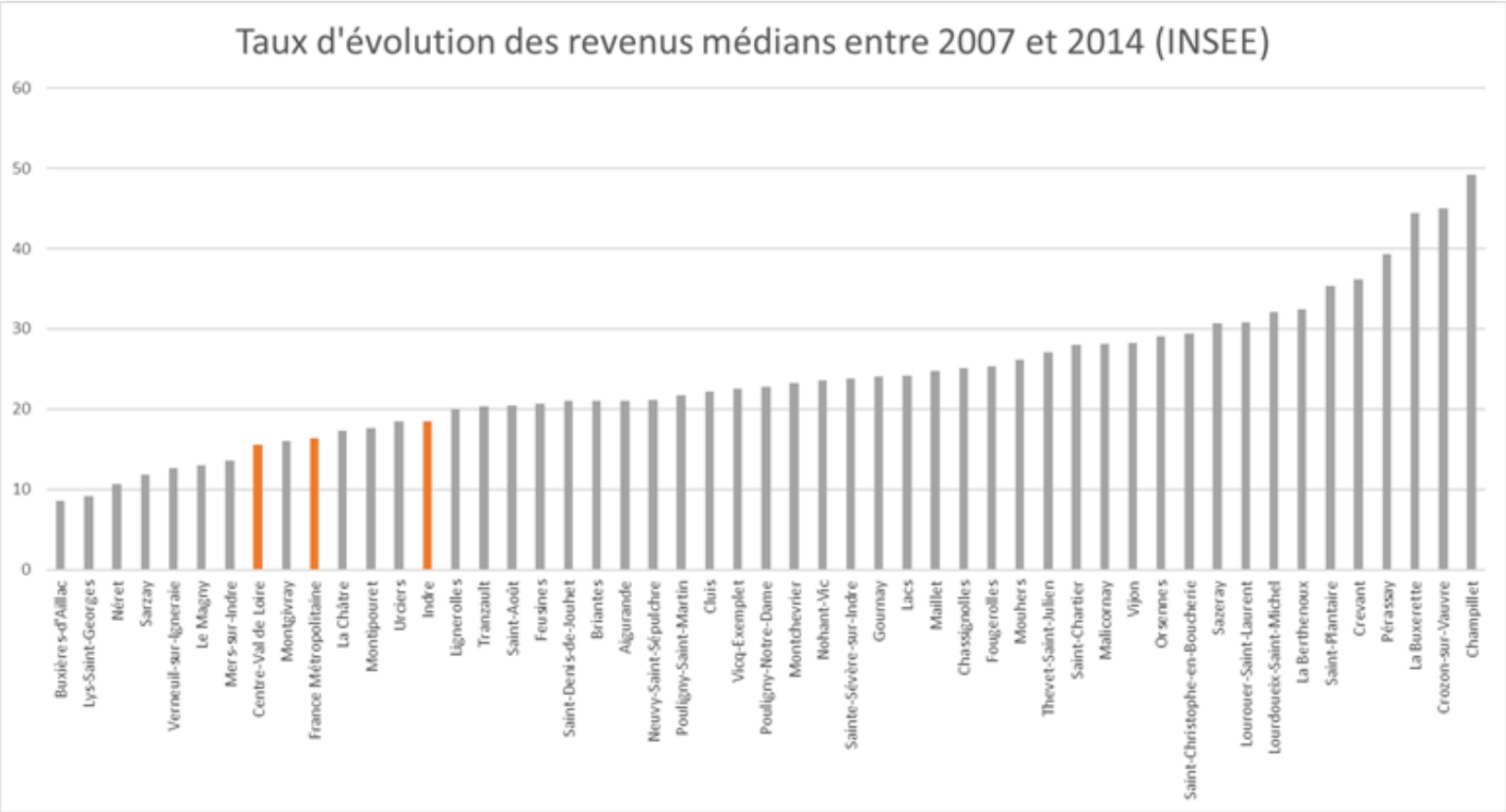
Les évolutions récentes (entre 2007 et 2014) font apparaître une augmentation du revenu médian des ménages supérieure aux moyennes nationale, régionale et départementale, à mettre en perspective avec l'évolution rapide du profil par CSP des habitants (cf graphique page suivante).

Comment favoriser le maintien et l'arrivée de jeunes actifs ? Comment développer une offre d'emplois, de services et de logements qui permettent d'ancrer les nouveaux profils d'actifs ou d'attirer de nouveaux profils sur le territoire ?

Comment accompagner le renouvellement professionnel des actifs ?

Comment faire bénéficier l'économie locale de cette amélioration du niveau de vie moyen des ménages ?


REVENUS MÉDIANS EN 2014
Revenus médians, en 2014 par unité de consommation (en euros)
de 20 000 à 21 750
de 18 000 à 20 000
de 16 500 à 18 000
de 15 000 à 16 500
non renseigné
CC de la Marche Berrichonne 17 161 €
CC du Val de Bouzanne 19 009 €
CC de la Châtre et Sainte Sévère 18 847 €
Cher 19 617 €
Creuse 17 984 €
Indre 19 072 €
Centre-Val de Loire 20 338 €
France Métropolitaine 20 369 €
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
Saint-Aout
La Berthenoux
St-Christophe-en-Boucherie
Mers-sur-Indre
Saint-Chartier
Verneuil-sur-Igneraie
Thevet-St-Julien
Vicq-Exemplet
Buxieres-d'Aillac
Lys-St-Georges
Tranzault
Montipouret
Nohant-vic
Lourouer-St-Laurent
Sarzay
Montgivray
Lacs
Gournay
Neuvy-St-Sépulchre
Malicornay
Maillet
Mouhers
Fougerolles
La Châtre
Montlevicq
Neret
Le Magny
La Motte-Feuilly
Champillet
Cluis
Saint-Denis-de-Jouhet
Briantes
Urciers
Chassignolles
Pouligny-St-Martin
Feusines
Ste-Sévère-sur-Indre
Lignerolles
La Buxerette
Crozon-sur-Vauvre
Orsennes
Montchevrier
Crevant
Pouligny-Notre-Dame
Perassay
Aigurande
Sazeray
Vijon
Saint-Plantaire
Vigoulant
Lourdoueix-St-Michel
0
10
20 km
N
Source : IGN - INSEE Réalisation : Ville Ouverte - 2017


Taux d'évolution des revenus médians entre 2007 et 2014 (INSEE)
60
50
40
30
20
10
0
Buxières-d'Aillac
Lys-Saint-Georges
Néret
Sarzay
Verneuil-sur-Igneraie
Le Magny
Mers-sur-Indre
Centre-Val de Loire
Montgivray
France Métropolitaine
La Châtre
Montipouret
Urciers
Indre
Ligneroles
Tranzault
Saint-Août
Feusines
Saint-Denis-de-Jouhet
Briantes
Aigurande
Neuvy-Saint-Sépulchre
Pouligny-Saint-Martin
Chais
Vicq-Exemplet
Pouligny-Notre-Dame
Montchevrier
Nohant-Vic
Sainte-Sévère-sur-Indre
Gournay
Lacs
Maillet
Chassignolles
Fougerolles
Mouhers
Thevet-Saint-Julien
Saint-Chartier
Malicornay
Vijon
Orsennes
Saint-Christophe-en-Boucherie
Sazeray
Lourouer-Saint-Laurent
Lourdoueix-Saint-Michel
La Berthenoux
Saint-Plantaire
Crevant
Pérassay
La Buxerette
Crozon-sur-Vauvre
Champillet

1.2.4 La formation, un enjeu décisif pour maintenir les jeunes actifs sur le territoire et pérenniser l'économie locale

Le territoire du Pays compte plusieurs structures de formation qualifiante :

- Le lycée George Sand à La Châtre qui propose des formations professionnelles autour des métiers du bois, du mobilier et de l'hygiène.
- Centre FOREPABE : 3 formations qualifiantes dans la restauration du patrimoine.
- Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricoles : 1 formation qualifiante
- Groupement d'Etablissements Publics Locaux : une formation d'insertion professionnelle.

Cette offre reste restreinte et tend à décliner. Ainsi, l'absence d'infrastructures d'enseignement supérieur oblige une part des jeunes adultes à quitter le territoire pour poursuivre leur formation (notamment pour les cursus universitaires). D'autres formations peinent à remplir leurs bancs ou sont restructurées à une échelle plus importante au détriment du territoire du Pays (cela a été le cas notamment avec le transfert de la formation scolaire agricole à Châteauroux en 2009).

Le constat d'une absence de corrélation fine entre l'offre de formation locale et les évolutions économiques (augmentation de l'emploi serviciel) et la nécessité de reconfigurer l'offre à l'aune de la baisse de population, apparaissent comme des enjeux décisifs pour maintenir les jeunes actifs sur le territoire.

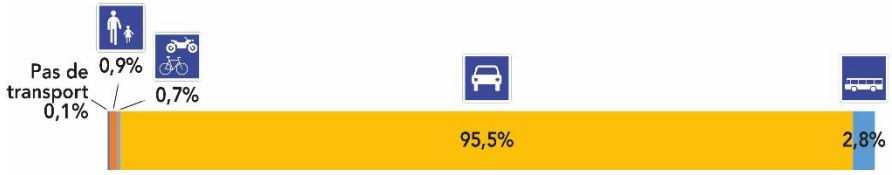
Quelles formations cibler et promouvoir pour répondre aux besoins du marché de l'emploi local ?

Quels partenariats et filières développer pour faciliter une meilleure correspondance entre emploi et formation ?

1.2.5 Navettes domicile-travail et marché de l'emploi : une augmentation des flux sortants à enrayer ?

La réduction du marché de l'emploi du territoire se fait au profit des pôles environnants et se traduit par une augmentation des migrations professionnelles (cf carte page suivante). Plus de la moitié des actifs travaillant hors du territoire travaillent à Châteauroux. Il apparaît que les flux sortants sont en augmentation tandis que les flux internes et entrants demeurent stables.

Mode de transport utilisés par les actifs pour se rendre au lieu de travail

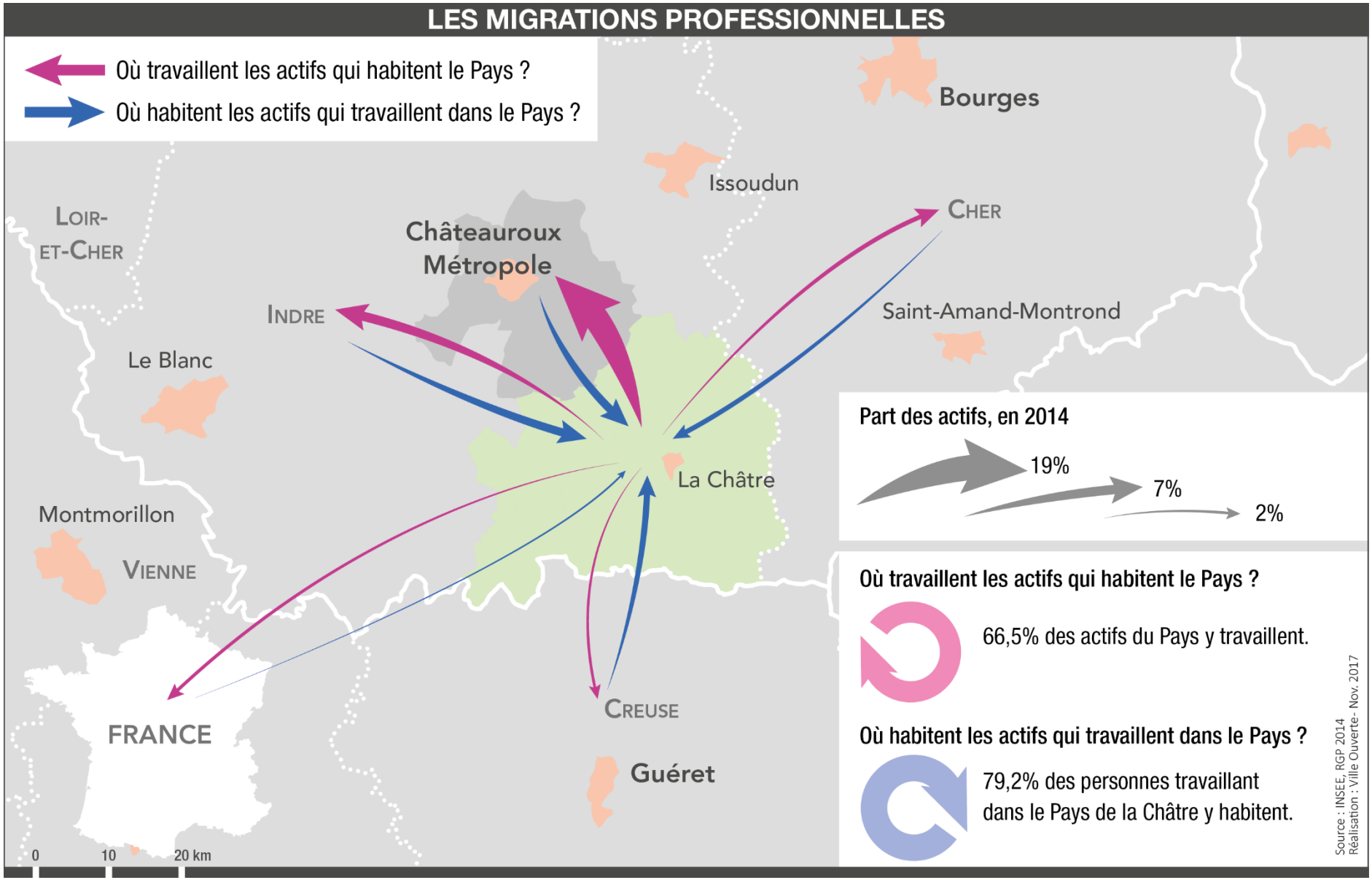


Source : INSEE 2014

Pour ces migrations professionnelles, la voiture est le mode de déplacement prédominant, en raison de la faible desserte en transports en commun. Cette dépendance à la voiture se traduit pour les actifs, par des trajets domicile-travail parfois longs et des trafics conséquents sur certains axes du territoire. Cela entraîne par ailleurs des coûts conséquents dans le budget des ménages.

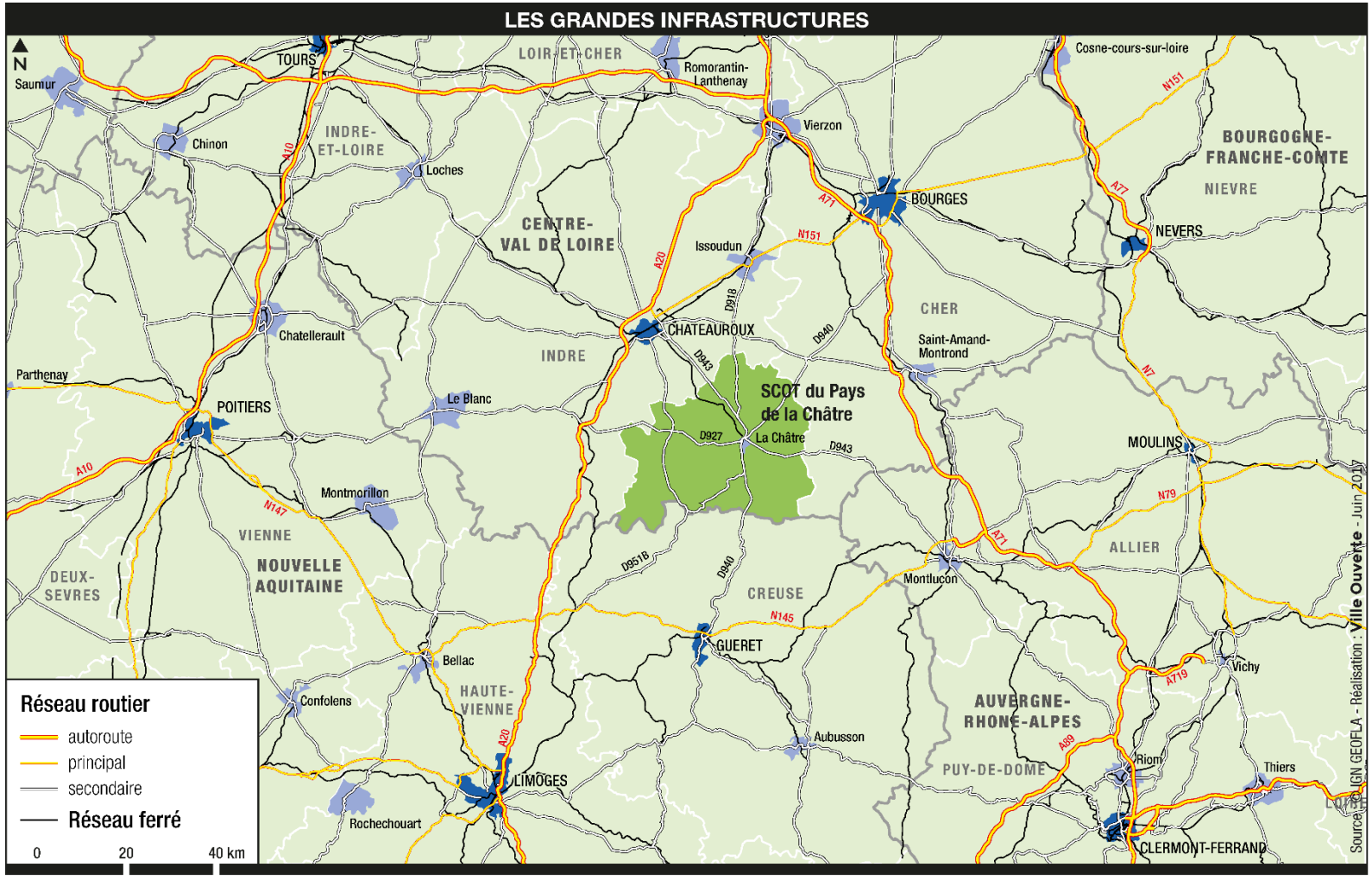
Quelles alternatives à la voiture individuelle (transports en commun, mobilités actives, covoiturage...) ?

Quels secteurs à développer sur le territoire pour limiter le départ des actifs hors du territoire ?


LES MIGRATIONS PROFESSIONNELLES
Où travaillent les actifs qui habitent le Pays ?
Où habitent les actifs qui travaillent dans le Pays ?
Bourges
Issoudun
Cher
Loir-et-Cher
Châteauroux Métropole
Indre
Saint-Amand-Montrond
Le Blanc
La Châtre
Montmorillon
Vienne
Creuse
Guéret
FRANCE
0
10
20 km
Part des actifs, en 2014
19%
7%
2%
Où travaillent les actifs qui habitent le Pays ?
66,5% des actifs du Pays y travaillent.
Où habitent les actifs qui travaillent dans le Pays ?
79,2% des personnes travaillant dans le Pays de la Châtre y habitent.
Source : INSEE, RGP 2014
Réalisation : Ville Ouverte- Nov. 2017

1.3 L'accessibilité et les transports : un enjeu-clé

1.3.1 Un territoire à l'écart des grands axes routiers, une offre de transports en commun limitée



Le Pays de La Châtre en Berry n'est traversé par aucun grand axe routier, même si l'incidence de l'A20 est réelle sur l'organisation et l'importance de ses flux internes. Quatre axes principaux structurent les flux et assurent les liaisons entre le Pays et les pôles urbains voisins :

- RD 943 (Châteauroux – La Châtre – Montluçon),
- RD 940 (Lignières – La Châtre – Guéret)
- RD 927 (La Châtre – Argenton sur Creuse)
- RD 918 (Issoudun – La Châtre)
- RD990 (Aigurande – Châteauroux)

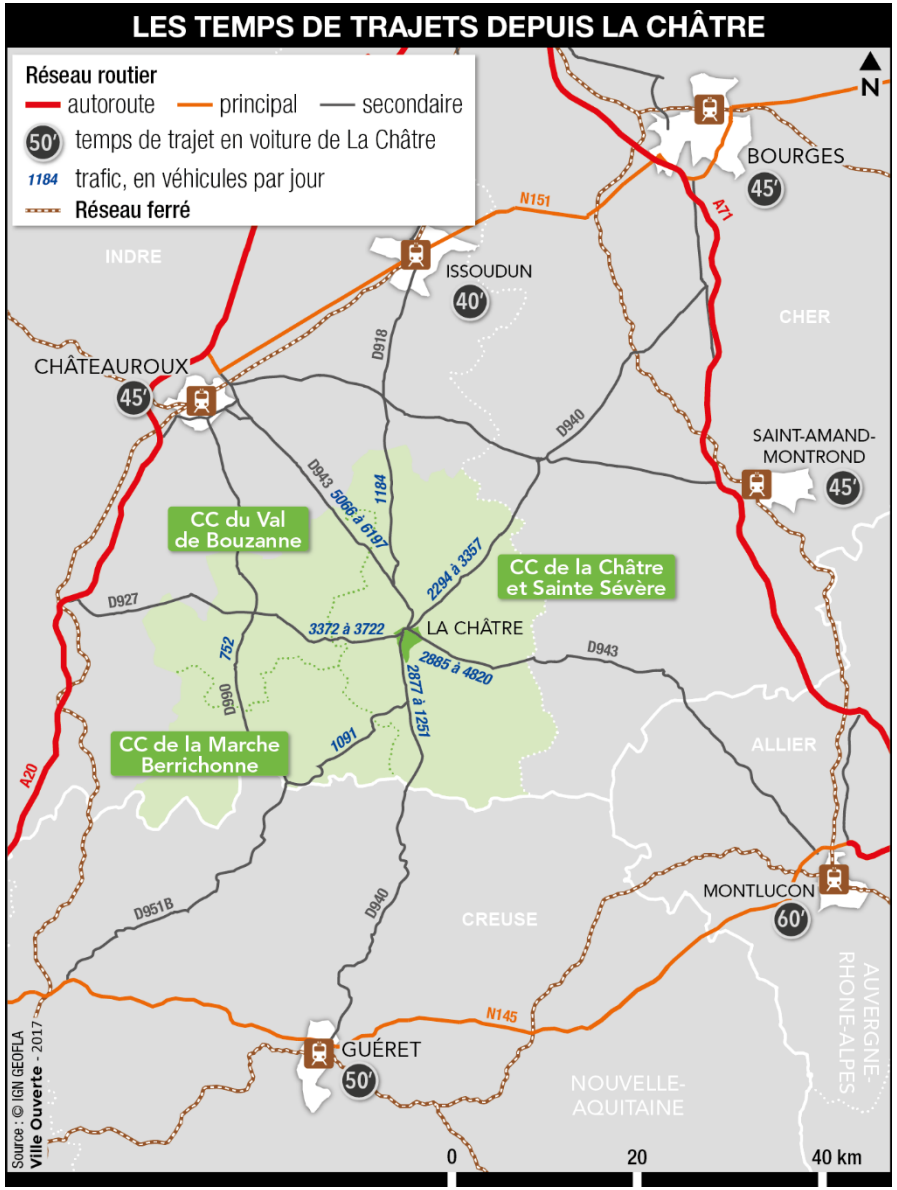
Ces voies sont classées routes à grande circulation. A ce titre, l'article 22 de la loi du 13 août 2004 et le décret n°2006-253 du 27 janvier 2006 prévoient que « les collectivités et propriétaires des voies classées à grande circulation communiquent au représentant de l'état dans le département, avant leur mise en œuvre, les projets de modification des caractéristiques de ces voies et toutes les mesures susceptibles de les rendre impropres à leur destination ».

Les RD943 , RD918, RD940, RD990, RD927, RD951bis, RD943 et RD36 traversant ce territoire sont classées itinéraires de Transports Exceptionnels de 2ème catégorie.

La Châtre constitue un nœud routier entre ces quatre axes, qui viennent renforcer sa position centrale dans le fonctionnement interne du Pays, bien que le profil modeste des axes entraîne des temps de trajet conséquents (45 à 60 minutes pour rejoindre les pôles urbains, gares ou accès aux autoroutes depuis La Châtre).

Cette position centrale entraîne des flux importants (entre 7 et 12,4 % des flux concernent des poids-lourds).

Concernant l'accidentologie, le bilan est relativement important sur le territoire : entre 2011 à 2015, le bilan fait état de 99 accidents corporels de la circulation routière constatée (soit 8 % des accidents constatés dans le département), ayant occasionné 14 tués (soit 16 % des tués dans le département), 77 blessés hospitalisés (soit 15 % des BH du département) et 30 blessés légers (soit 3 % des BL du département).



Extrait de la carte du réseau interurbain Centre - Val de Loire

Source : Région Centre - Val de Loire

Les transports en commun sont peu nombreux. Onze des 51 communes du territoire sont desservies pas les lignes routières du réseau de transport en commun régional Rémi, à travers une ligne régulière et 5 lignes à la demande. La ligne I offre une desserte régulière directe de Châteauroux, point central du réseau à l'échelle départementale, avec de nombreuses lignes en correspondance.

Un service de transport à la demande, composé de lignes virtuelles à horaires fixes, complète l'offre régulière :

- Afin d'offrir une solution de rabattement depuis les communes moins peuplées et non desservies par les lignes régulières (comme entre Saint Août et La Châtre) ;
- Afin de relier certaines communes majeures du territoire en évitant les correspondances (comme entre Aigurande et La Châtre) ;
- Afin d'offrir une solution d'accès au réseau ferroviaire (ligne J en connexion avec la gare d'Argenton sur Creuse, son terminus ouest).

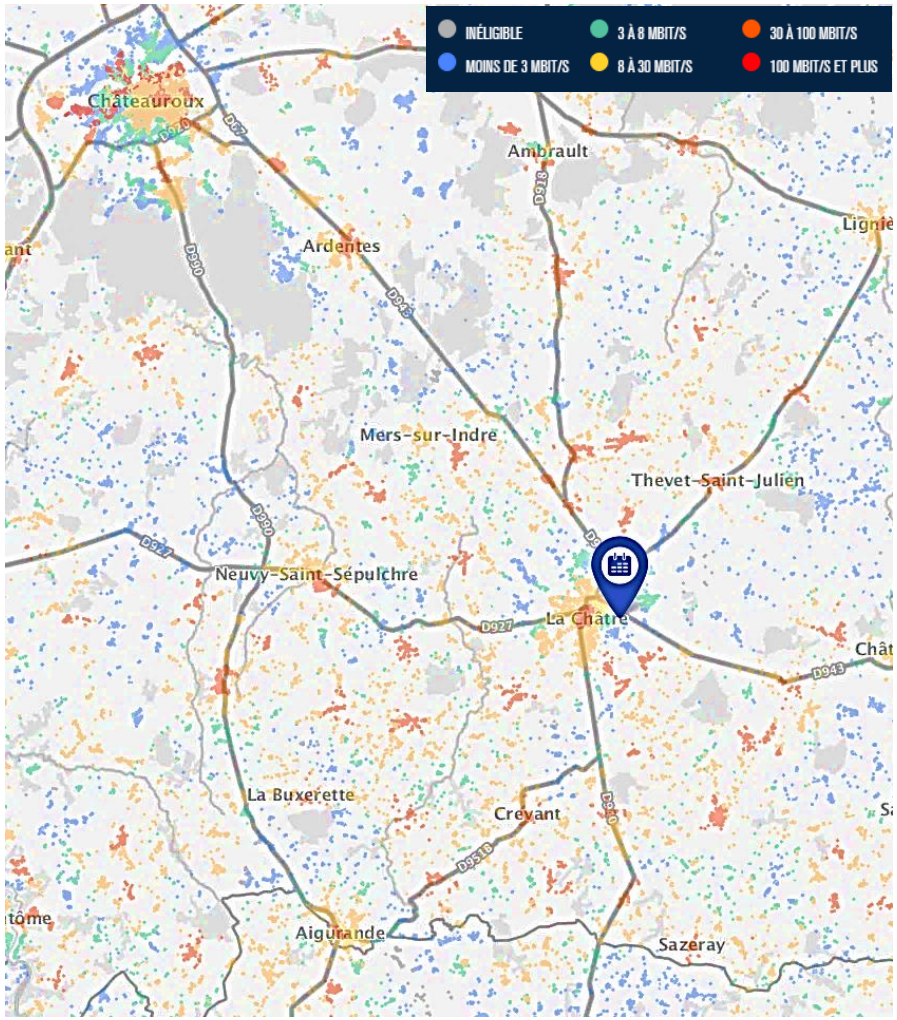
La gare la plus proche est celle de Châteauroux. L'aéroport passager le plus proche est localisé à Tours. L'aéroport de Châteauroux-Centre est consacré au fret aérien, la maintenance aéronautique mais aussi au trafic de passagers à certaines périodes de l'année via des charters en direction d'Ajaccio et Nice.

Mieux définir les équilibres du territoire et son rapport avec les influences extérieures, pour permettre la desserte en transports en commun des pôles principaux et des pôles-relais.

Réfléchir à des aménagements offrant une alternative efficace à la voiture individuelle (co-voiturage, taxi collectif…).

1.3.2 Une faible couverture numérique

Carte de l'état d'avancement du déploiement du très haut débit



Source : Observatoire France Très haut débit - https://observatoire.francethd.fr/

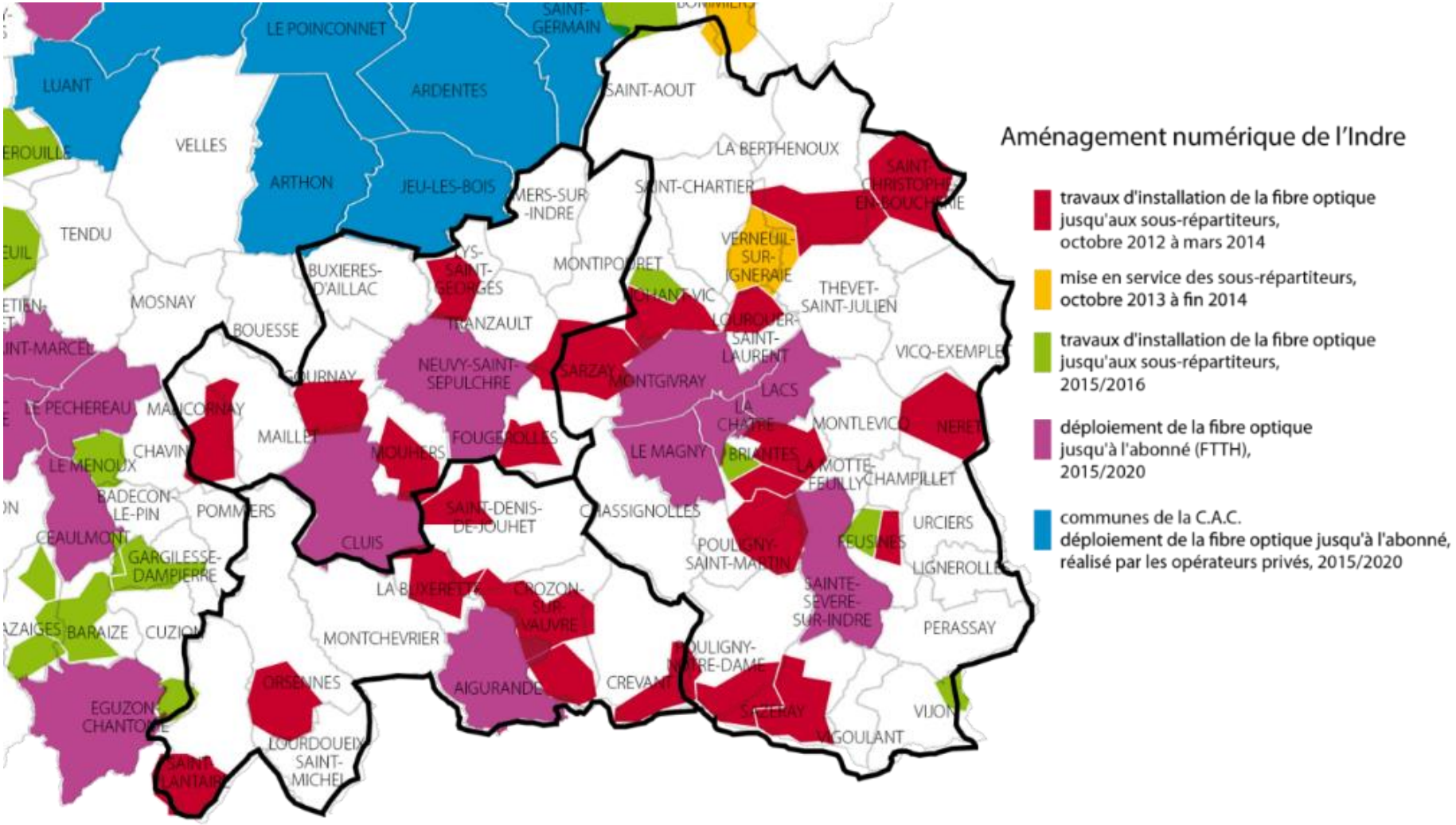
Le territoire du Pays de La Châtre en Berry souffre aujourd'hui d'une couverture numérique insuffisante et discontinue. Aucun secteur n'a aujourd'hui accès à un réseau de 100 MBIT/S et plus. La couverture en téléphonie mobile est très variable selon les opérateurs et plusieurs zones blanches persistent encore.

La plupart des communes du Pays ont été identifiées comme prioritaires dans le cadre du déploiement en 4G prévu par la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chance du 6 août 2015. Cependant les évolutions et travaux de mise à niveau sont un processus long et complexe.

Cette faible couverture numérique constitue aujourd'hui un frein à l'implantation d'établissements et d'activités, dans un contexte économique où émergent de nouvelles manières de travailler (télétravail etc.) et où les secteurs traditionnels sont transformés par le numérique.

Une démarche d'aménagement numérique est aujourd'hui engagée (cf carte page suivante), portée par le Réseau d'initiative public 36, syndicat mixte créé pour mutualiser les moyens et permettre le développement de la technologie par fibre optique. Les investissements ont permis une montée en débit pour une trentaine de communes entre 2012-2016. Dix communes seront équipées de la fibre à horizon 2020, en accord avec le Schéma directeur d'aménagement numérique du territoire. Ces démarches constituent un enjeu fondamental pour le développement économique et l'attractivité du territoire.

Appuyer le développement du territoire sur de nouvelles façons de collaborer, de consommer et de travailler, notamment en s'appuyant sur la couverture numérique du territoire et l'organisation géographique des territoires connectés.



Source : https://www.indre.fr

1.4 Des potentiels économiques à faire émerger

Plusieurs dynamiques économiques s'observent et apparaissent comme autant de nouvelles filières économiques potentielles à développer. S'il est difficile d'en dresser une liste exhaustive, la présente partie en souligne quelques-unes, à valeur d'exemple.

1.4.1 Les énergies renouvelables : une filière innovante à développer

Le territoire bénéficie d'un potentiel important pour produire de la **biomasse énergie** grâce aux déchets agricoles (élevage, bouture) par méthanisation ou grâce au bois via la combustion :

- Les déchets produits par l'activité agricole (élevage) sont autant de ressources pour produire une énergie renouvelable (le biogaz) et des fertilisants naturels grâce à la méthanisation ;
- L'entretien du bocage permet dégager du bois pouvant être exploité dans le cadre de la filière bois-énergie.

Quelques démarches sont ainsi recensées sur le territoire :

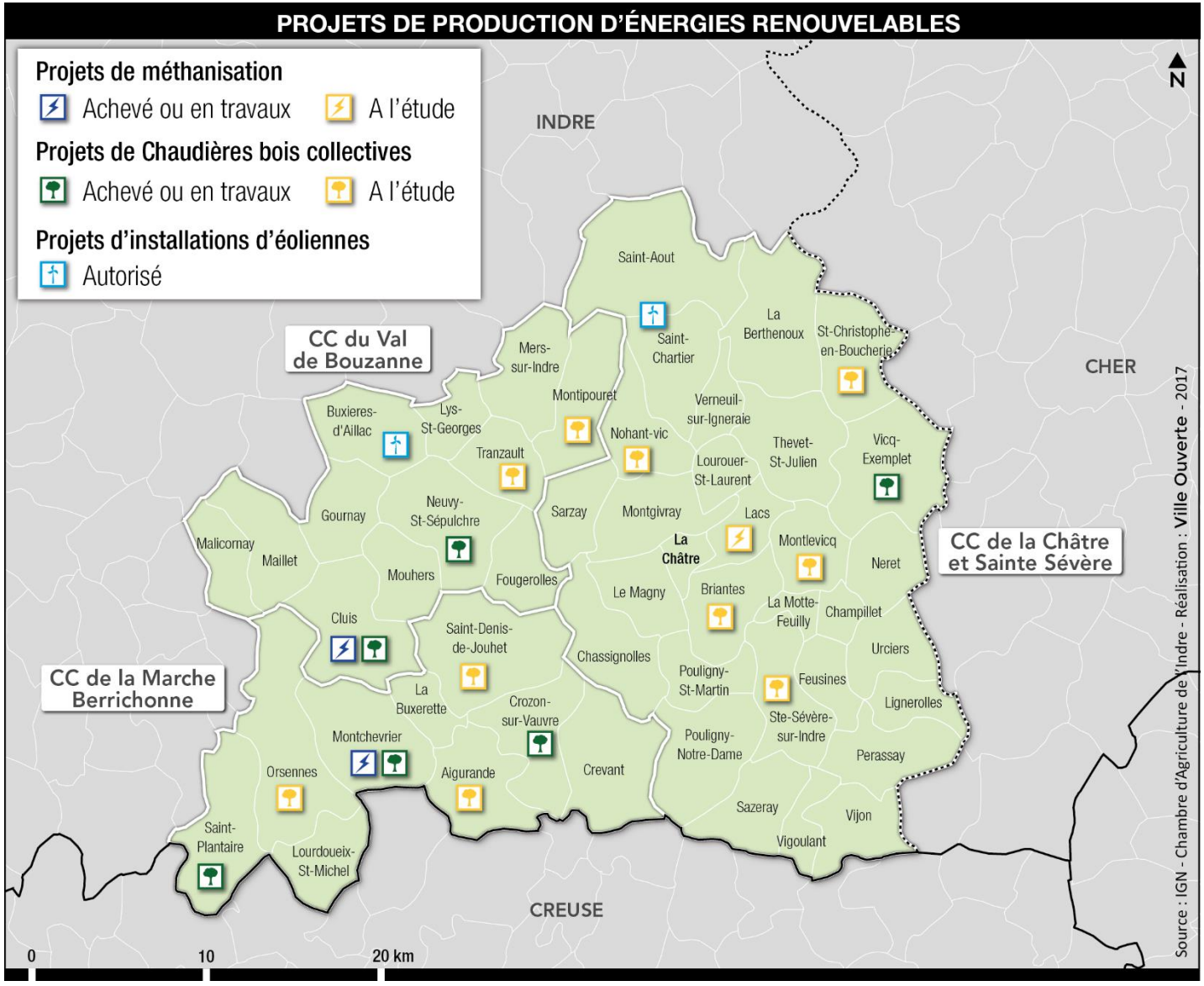
- 3 projets de méthanisation dont 1 à l'étude, soit 25% des initiatives au sein du département
- 15 projets de chaudières bois collectives, soit 14% des initiatives dans l'Indre et le Cher
- 19 projets de chaudières bois individuelles, soit 25% des initiatives dans l'Indre et le Cher

Le développement de cette filière constitue donc une voie de diversification possible des activités agricoles, permettant aux agriculteurs de dégager des revenus complémentaires.

Néanmoins, les faibles densités d'une part et les exigences paysagères d'autre part, sont autant de limites au développement de ce potentiel, tant en matière de rentabilisation des investissements que de contraintes spatiales et environnementales. Ainsi, le potentiel en bois énergie, bien qu'il soit réel comme en témoignent les différentes initiatives déjà lancées, ne pourra être exploité qu'avec parcimonie sous peine d'aboutir à la disparition du bocage. De la même manière, le potentiel en méthane semble difficile à généraliser à cause des faibles densités du territoire qui ne permettront pas toujours de rentabiliser les installations.

Autre domaine, **l'éolien**, a fait l'objet d'un certain nombre de projets ces dernières années. Plusieurs ont été refusés par les services de l'Etat, certains sont en cours d'instructions. Un projet de 10 éoliennes sur les communes de Saint-Août et de Saint-Chartier a été autorisé, ainsi qu'un projet de 6 éoliennes sur la commune de Buxières d'Aillac. Ce potentiel éolien est inégal, lié aux caractéristiques du relief. Par ailleurs, son impact paysager très fort, limite les possibilités d'implantation.

Une filière à structurer pour développer la production d'énergies renouvelables afin de permettre une diversification et une consolidation des exploitations agricoles, sans altérer la qualité des paysages.


PROJETS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES
Projets de méthanisation
Achevé ou en travaux
A l'étude
Projets de Chaudières bois collectives
Achevé ou en travaux
A l'étude
Projets d'installations d'éoliennes
Autorisé
N
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
Saint-Aout
Saint-Chartier
La Berthenoux
St-Christophe-en-Boucherie
Mers-sur-Indre
Montipouret
Verneuil-sur-Igneraie
Buxieres-d'Aillac
Lys-St-Georges
Nohant-vic
Thevet-St-Julien
Vicq-Exemplet
Tranzault
Lourouer-St-Laurent
Neuvy-St-Sépulchre
Gournay
Sarzay
Montgivray
Lacs
Malicornay
Maillet
La Châtre
Montlevicq
Neret
Mouhers
Fougerolles
Le Magny
Briantes
La Motte-Feuilly
Champillet
Cluis
Saint-Denis-de-Jouhet
Chassignolles
Urciers
Pouligny-St-Martin
Feusines
La Buxerette
Crozon-sur-Vauvre
Lignerolles
Ste-Sévère-sur-Indre
Montchevrier
Pouligny-Notre-Dame
Perassay
Orsennes
Aigurande
Crevant
Sazeray
Vijon
Saint-Plantaire
Lourdoueix-St-Michel
Vigoulant
0
10
20 km
Source : IGN - Chambre d'Agriculture de l'Indre - Réalisation : Ville Ouverte - 2017

1.4.2 Une filière touristique à structurer et à accroître : un patrimoine riche à valoriser

Le Pays de La Châtre en Berry est d'un patrimoine varié, offrant un potentiel touristique diversifié, porté par :

- Une image de marque et un réseau de sites patrimoniaux : le Pays de George Sand ;
- Un patrimoine architectural reconnu et protégé : labels « Ville et métiers d'art » et « les plus beaux détours de France » ; la basilique Saint-Etienne à Neuvy-Saint-Sépulchre classée au patrimoine mondial de l'UNESCO ; nombreux châteaux ; patrimoine religieux.
- Des événements culturels et sportifs variés au rayonnement régional, parfois national : Le festival de musique « Le Son Continu », la Fête du Luma, le Festival Chopin, le « rallye de Boischaut Sud ».
- Des musées : la Maison de Jour de Fête, la maison des Arts et Traditions paysannes et le musée des Racines, musée de La Châtre.

Un patrimoine naturel et paysager à valoriser : réflexion autour d'une labellisation d'un Parc Naturel Régional (PNR) à l'échelle du Sud Berry, circuits de randonnées, sites naturels sensibles protégés, etc.

Cette qualité patrimoniale contribue à l'identité du Pays et à la qualité du cadre de vie.

La Basilique Saint-Etienne

Le Domaine de George Sand

La Maison de Jour de Fête

Sources : http://www.pays-george-sand.fr

Si le Pays de La Châtre en Berry a attiré 7 750 touristes en 2014, dont environ 1 000 étrangers, la valorisation de cette filière doit être améliorée. Elle souffre aujourd'hui d'un manque de lisibilité et de mise en réseau des différents sites et de liens avec d'autres domaines économiques et atouts du territoire (gastronomie, agriculture et paysages...). La filière « tourisme vert et sportif » est ainsi peu exploitée. Par ailleurs, l'offre d'hébergement est aujourd'hui inégalement répartie (dans l'espace et le temps) et insuffisamment qualitative.

La filière touristique doit également faire face aux contraintes démographiques du territoire (notamment le vieillissement de la population et les faibles densités), qui créent des enjeux pour assurer la pérennité de certains évènements (certains festivals sont ainsi menacés par la difficulté à renouveler les bénévoles).

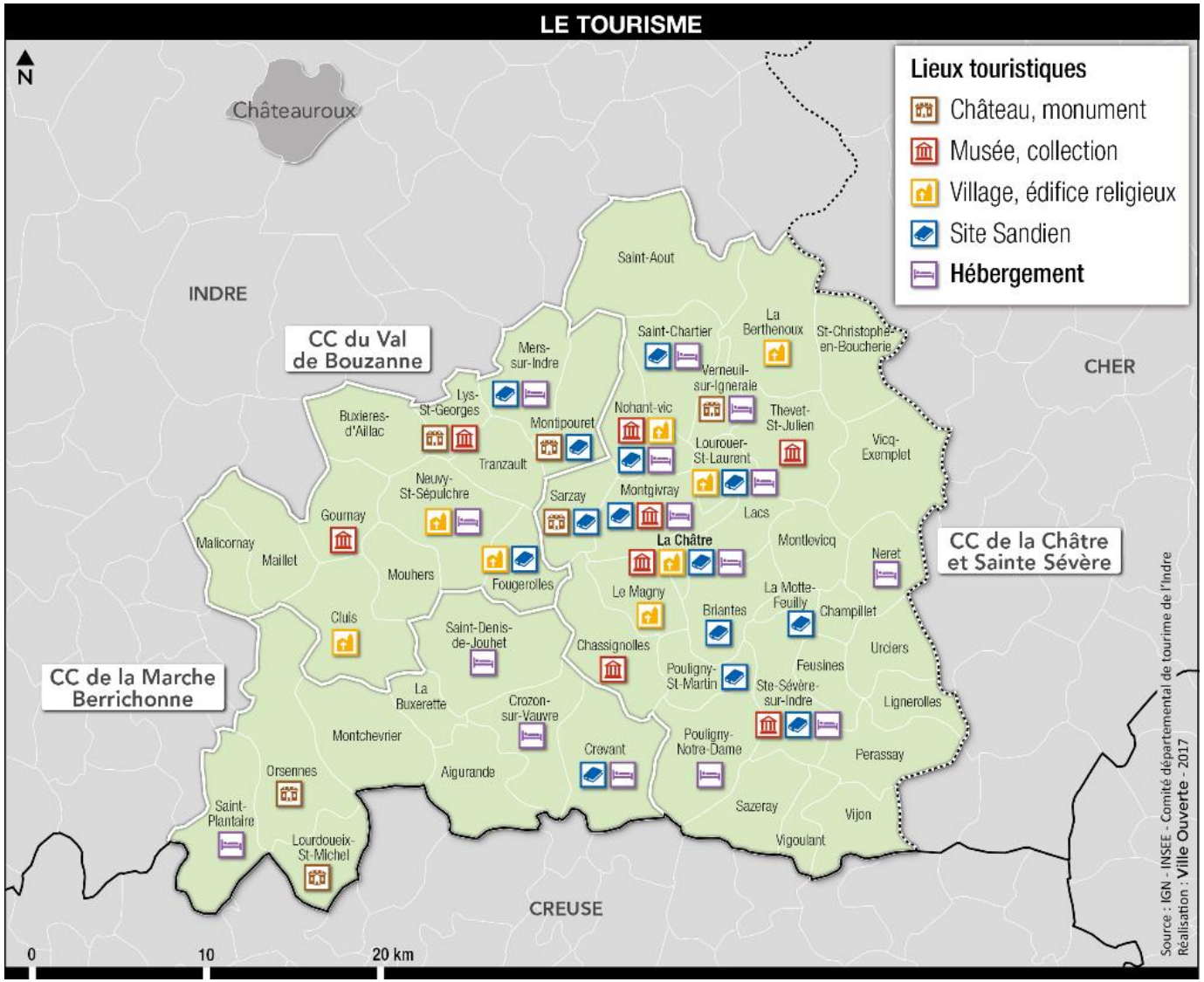
Ces différents manques se traduisent par des séjours touristiques courts et des circuits incomplets, bénéficiant inégalement au territoire, faute d'une offre et d'une communication interne au Pays suffisantes. L'enjeu du développement d'une filière globale, fondée sur une offre plus diversifiée, plus rentable et davantage étalée dans le temps est essentielle et permettra de générer davantage de retombés économiques pour le territoire et de renforcer son attractivité touristique mais aussi économique et résidentielle (dans la mesure où le tourisme est un atout pour maintenir et valoriser le bâti ancien).

Comment améliorer l'accessibilité et la lisibilité du patrimoine à l'échelle des bourgs, pour améliorer sa mise en valeur touristique ?

Comment entretenir ce sentiment d'appartenance, afin d'inciter les habitants à rester sur le territoire ?

Comment structurer une véritable filière touristique, permettant d'initier une dynamique économique et commerciale globale ?

Comment densifier et améliorer les structures d'accueil (capacités hôtelières, communication, valorisation des édifices…) ?


LE TOURISME
N
Châteauroux
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
Lieux touristiques
Château, monument
Musée, collection
Village, édifice religieux
Site Sandien
Hébergement
Saint-Aout
Saint-Chartier
La Berthenoux
St-Christophe-en-Boucherie
Mers-sur-Indre
Verneuil-sur-Igneraie
Lys-St-Georges
Buxieres-d'Aillac
Montipouret
Nohant-vic
Thevet-St-Julien
Vicq-Exemplet
Lourouer-St-Laurent
Tranzault
Neuvy-St-Sépulchre
Sarzay
Montgivray
Lacs
Gournay
Malicornay
Maillet
La Châtre
Montlevicq
Neret
Mouhers
Fougerolles
Le Magny
La Motte-Feuilly
Champillet
Briantes
Cluis
Saint-Denis-de-Jouhet
Chassignolles
Urciers
Feusines
Pouligny-St-Martin
La Buxerette
Ste-Sévère-sur-Indre
Lignerolles
Crozon-sur-Vauvre
Montchevrier
Pouligny-Notre-Dame
Perassay
Crevant
Orsennes
Aigurande
Sazeray
Vijon
Saint-Plantaire
Lourdoueix-St-Michel
Vigoulant
0
10
20 km
Source : IGN - INSEE - Comité départemental de tourime de l'Indre
Réalisation : Ville Ouverte - 2017

1.5 Synthèse des enjeux

Attractivité du territoire

Des zones d'activités structurées mais non spécialisées.	Faiblesse de la desserte (environnement concurrentiel) Faiblesse de l'offre d'emploi locale / peu de diversité Disparitions spécialités locales
Innovations technologiques Installation ponctuelles de quelques entrepreneurs	Activité industrielle en déclin Accentuation de la concurrence entre les territoires

Réorganiser les zones d'activités économiques à l'échelle du Pays pour structurer des pôles compétitifs et attractifs.

Encourager le maintien des secteurs traditionnels locaux

Diversifier les secteurs d'activités.

Potentiels économiques

Démarches en cours dans le domaine des énergies renouvelables Apparitions de nouveaux secteurs (services à domicile...)	Faibles densités limitant le potentiel de rentabilité Manque d'accessibilité numérique
Valorisation du potentiel touristique Aspiration à un nouveau modèle agricole / de nouvelles façons de travailler	Concurrence forte de territoires plus accessibles Proximité de territoires semblables

Encourager le développement des filières innovantes et valoriser les potentiels.

Favoriser le développement de nouveaux espaces de travail.

Développer le secteur touristique (hébergements, restauration, activités...).

Permettre la mise en œuvre des projets énergétiques sur le territoire en lien avec l'agriculture (bois énergie, méthanisation, etc.).

2 UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN DEMI-TEINTE

2.1 Une dynamique démographie fragile à relancer

2.1.1 Une tendance globale à la déprise démographique

Evolution de la population

	1 999	2 007	2 014
CC de la Marche Berrichonne	6 206	6 066	5 738
CC du Val de Bouzanne	5 824	5 939	6 101
CC de La Châtre et Sainte Sévère	17 099	17 285	16 928
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY	29 129	29 290	28 767
Indre	230 234	231 894	226 175

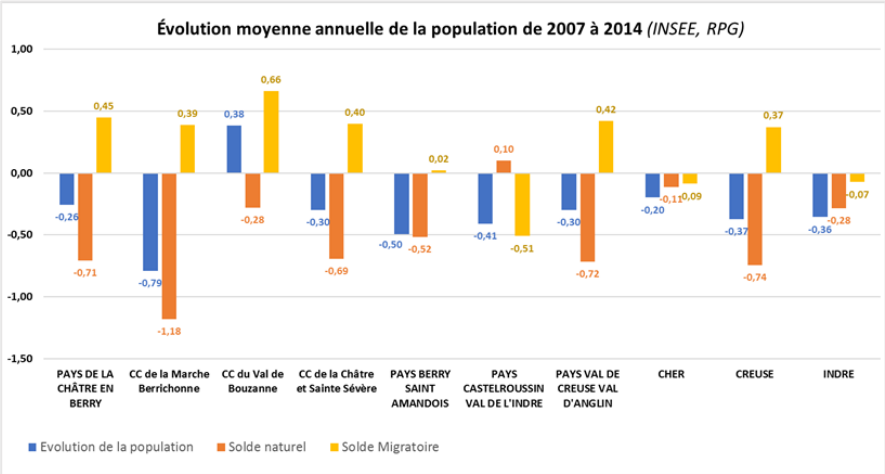
Source : INSEE

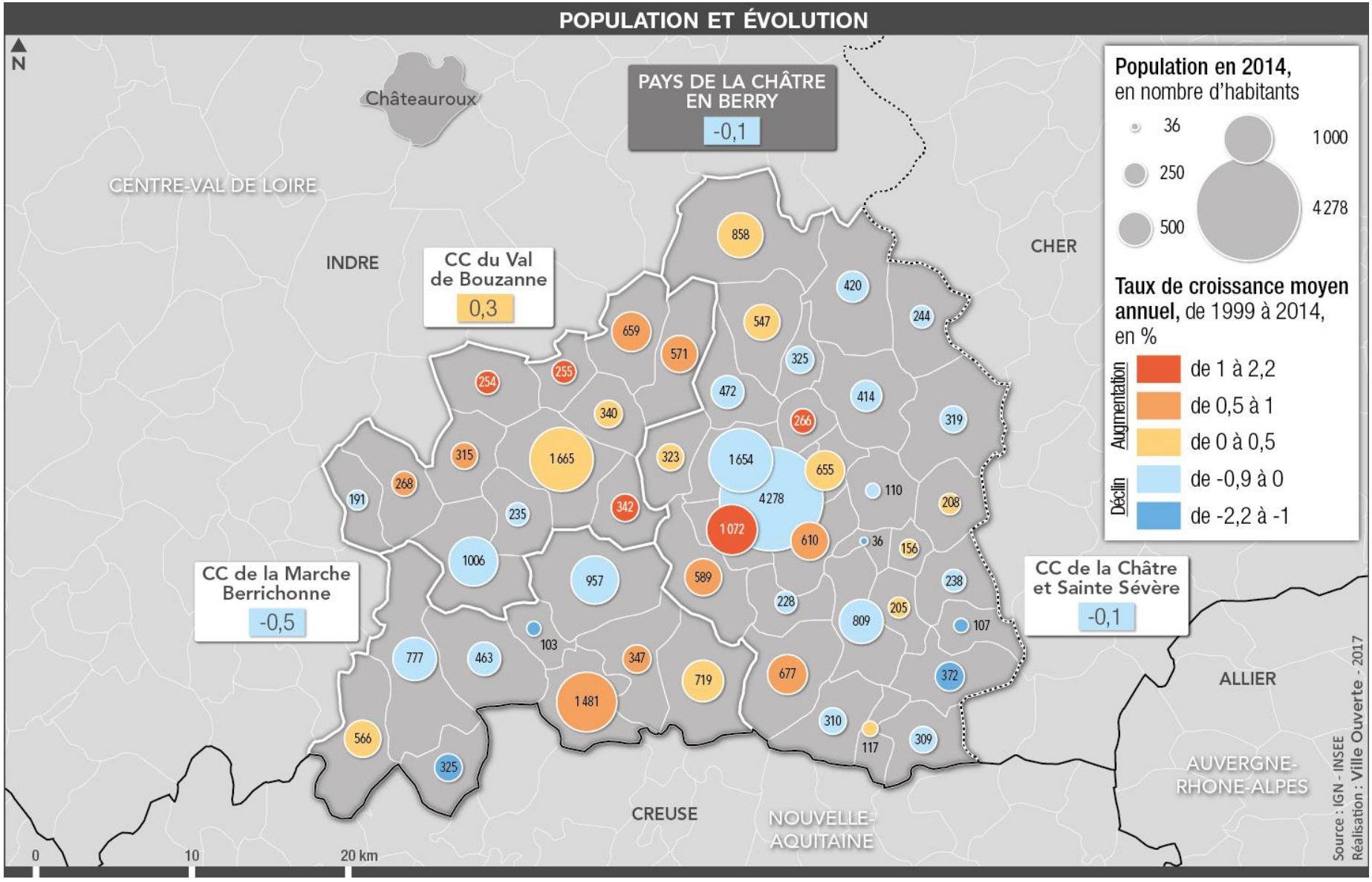
L'évolution de la population du Pays de La Châtre en Berry enregistre une diminution de sa population par rapport à 1999, malgré une légère hausse entre 1999 et 2007. La Communauté de Communes du Val de Bouzanne fait figure d'exception puisqu'elle a connu une évolution démographique positive, marquant l'influence de Châteauroux. La Communauté de Communes de La Châtre Sainte Sévère rassemble plus de la moitié de la population du Pays.

Des évolutions communales inégales s'observent au sein des communautés de communes (cf carte page suivante). Des polarités se confortent (Aigurande et Neuvy-Saint-Sépulchre). La Châtre perd des habitants, au profit des communes de son « agglomération » qui en gagnent.

L'évolution démographique du territoire est portée par le solde migratoire, qui ne compense pas toujours le solde naturel négatif important, expliquant ainsi la diminution globale de la population et l'évolution spécifique de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne.

Des dynamiques démographiques qui traduisent un manque d'attractivité (dynamique générale, départ des jeunes, vieillissement). Un possible déclin du territoire à terme ?




POPULATION ET ÉVOLUTION
N
Châteauroux
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY
-0,1
CENTRE-VAL DE LOIRE
INDRE
CHER
CC du Val de Bouzanne
0,3
CC de la Marche Berrichonne
-0,5
CC de la Châtre et Sainte Sévère
-0,1
ALLIER
AUVERGNE-RHONE-ALPES
CREUSE
NOUVELLE-AQUITAINE
Population en 2014, en nombre d'habitants
36
250
500
1 000
4 278
Taux de croissance moyen annuel, de 1999 à 2014, en %
Augmentation
de 1 à 2,2
de 0,5 à 1
de 0 à 0,5
Déclin
de -0,9 à 0
de -2,2 à -1
858
420
244
547
659
571
325
254
255
472
414
340
266
319
315
1 665
323
1 654
655
268
191
235
342
4 278
110
208
1 072
610
36
156
1006
957
589
238
228
205
809
107
103
777
463
347
719
677
372
1 481
310
117
309
566
325
0
10
20 km
Source : IGN - INSEE
Réalisation : Ville Ouverte - 2017

2.1.2 Une structuration à équilibrer malgré des densités faibles

Densité de population en 2014

PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY	23,7
CC de la Marche Berrichonne	20,0
CC du Val de Bouzanne	21,8
CC de La Châtre et Sainte Sévère	26,2
PAYS BERRY SAINT AMANDOIS	24,2
PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE	86,5
PAYS VAL DE CREUSE VAL D'ANGLIN	28,0
Cher	42,6
Creuse	21,6
Indre	33,1

Source : INSEE

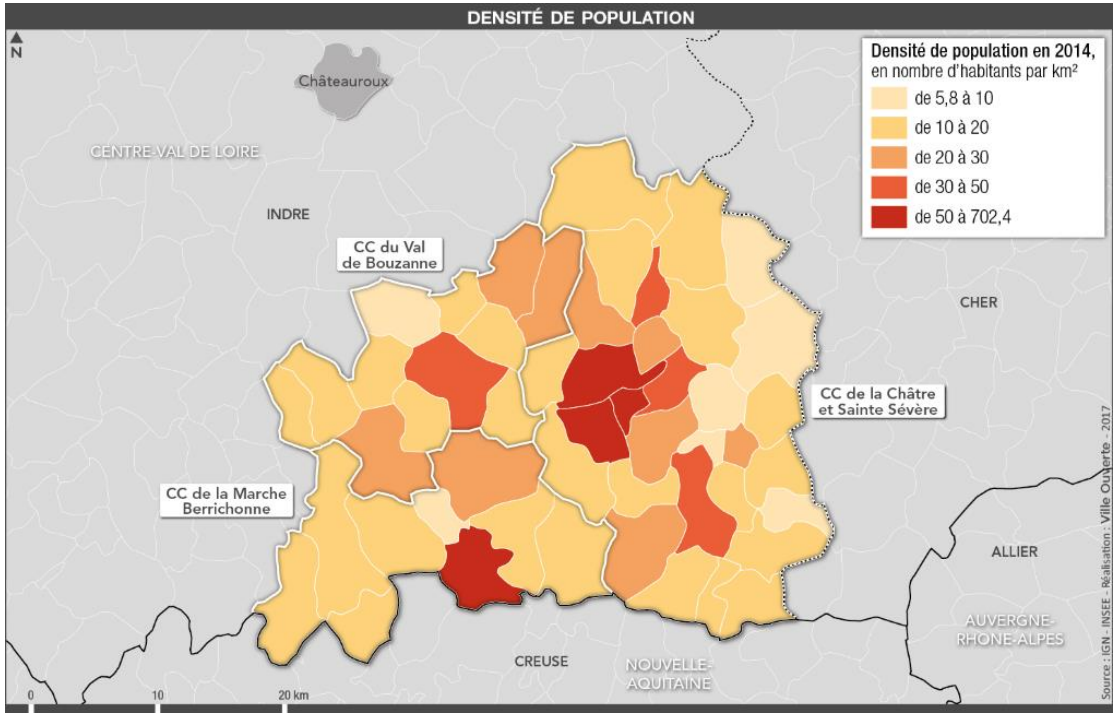
Le territoire est peu dense par rapport aux territoires voisins et à la moyenne départementale. Là encore, les moyennes gomment des variations à l'échelle communale :

- 62,7% des communes comptent moins de 500 habitants.
- Seulement 6 communes comptent plus de 1 000 habitants, constituant ainsi les polarités du territoire. Les évolutions démographiques récentes, en hausse, marquent leur renforcement.

Quelles dynamiques pour ces polarités secondaires ?

Comment renforcer la vie locale ?

De faibles densités qui créent un certain nombre d'enjeux en termes de déplacement et de développement économique et commercial.

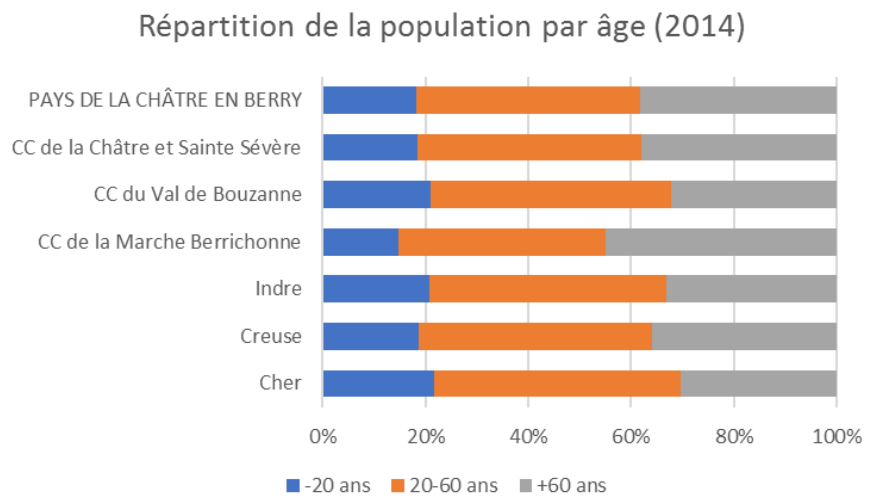


2.1.3 Un âge moyen particulièrement élevé

Le vieillissement de la population s'inscrit dans une tendance nationale, visible par la diminution de l'indice de jeunesse (de 0 ,54 à 0,48 entre 1999 et 2014) et par l'augmentation de l'indice de vieillissement (de 1,50 à 1,61 entre 1999 et 2014) [cf page suivante]. Il est à noter cependant que le vieillissement est particulièrement marqué au regard des territoires d'inscription et de la moyenne départementale.

Les trois communautés de communes présentent des évolutions spécifiques :

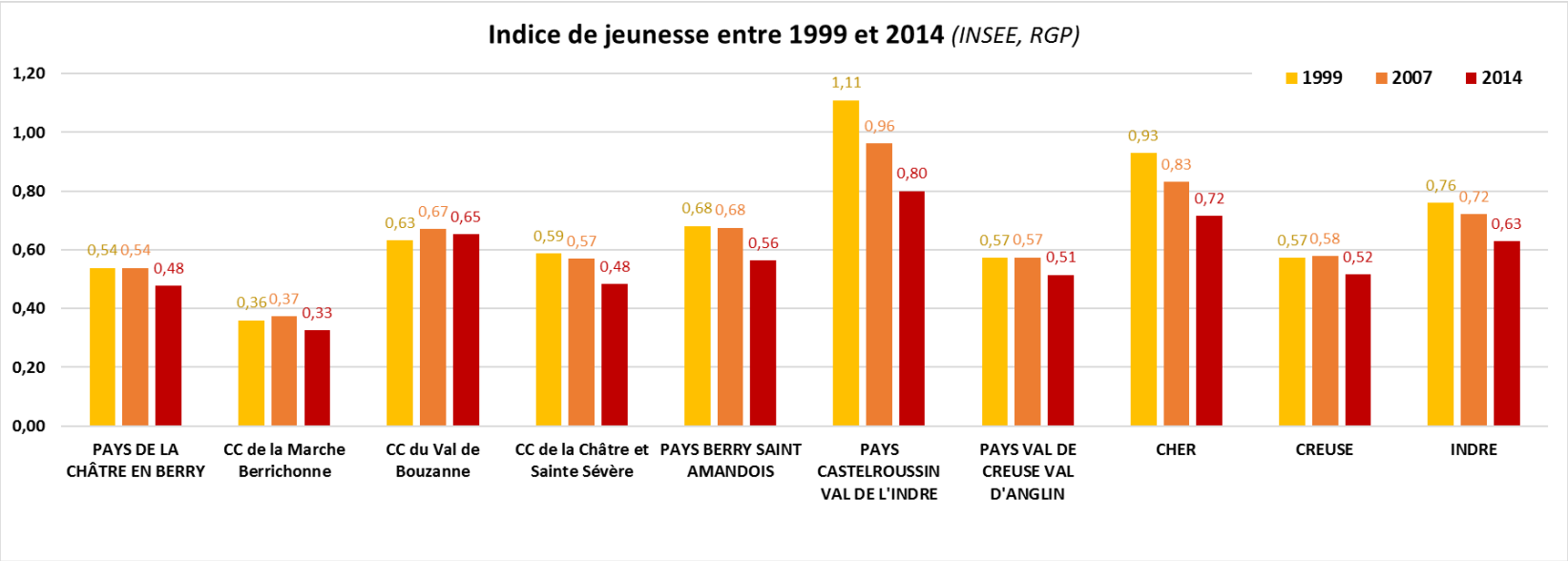
- la CC du Val de Bouzanne compte une population jeune et qui se maintient depuis 1999 (maintien de l'indice de jeunesse à 0,6 et diminution de l'indice de vieillissement) ;
- la CC de la Marche Berrichonne présente au contraire des habitants particulièrement âgés (indice de vieillissement à 2,4 en 2014) ;
- la CC de La Châtre et Sainte Sévère présente une accélération du vieillissement de sa population dans la période récente (augmentation la plus marquée de l'indice de vieillissement de 1,37 en 1999 à 1,59 en 2014).

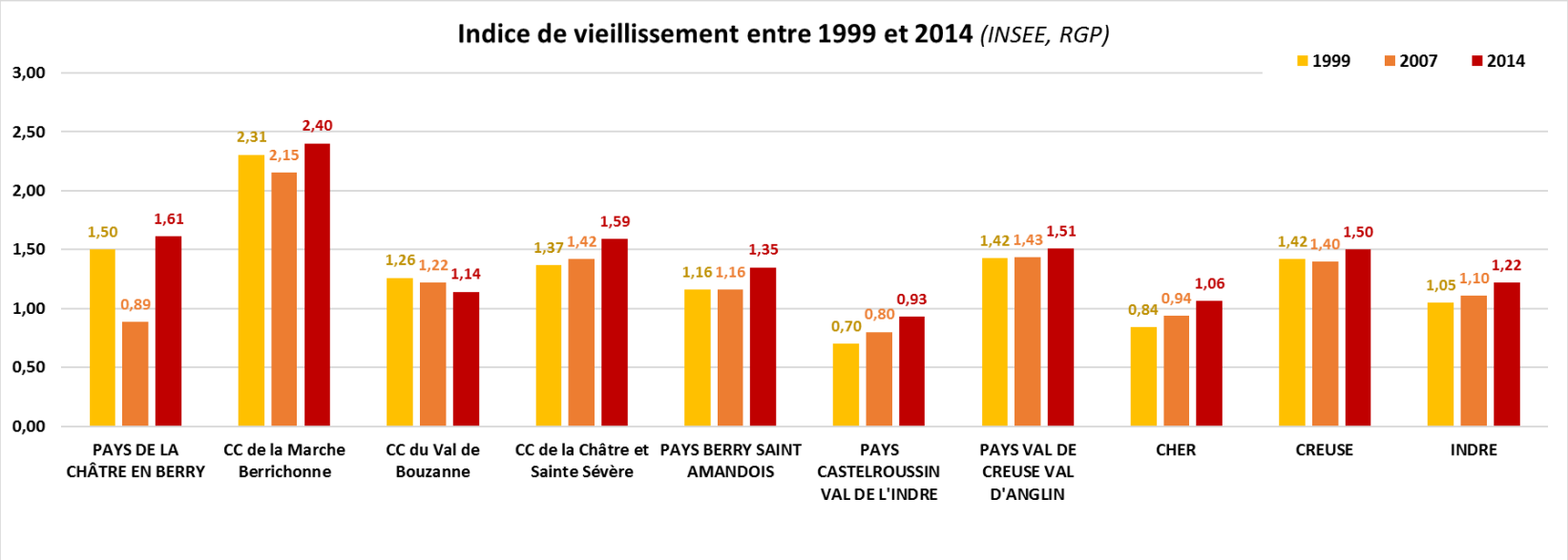


La comparaison des pyramides des âges et des indices souligne l'âge moyen particulièrement élevé de la population du Pays et des différences de profils entre les trois communautés de communes.

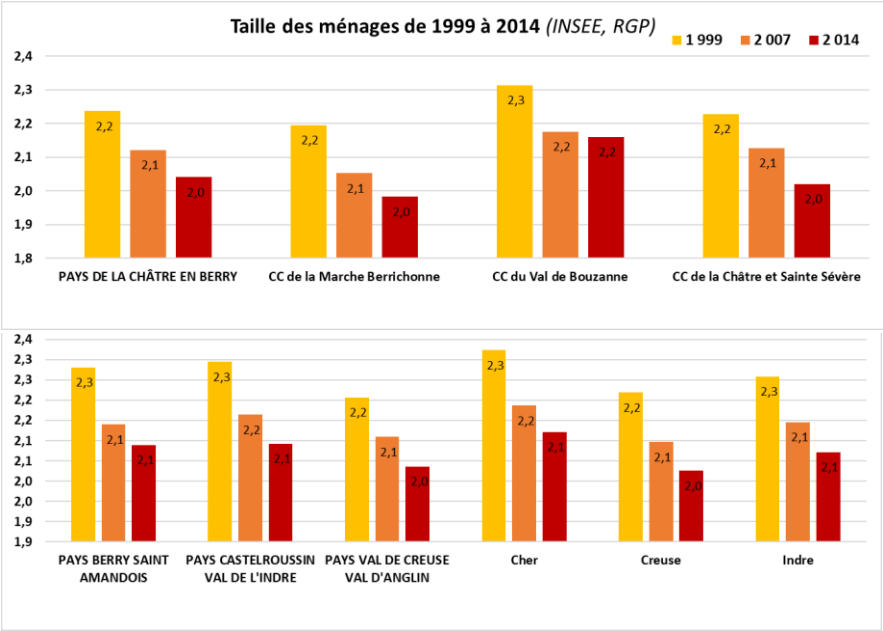
Comment attirer des ménages plus jeunes ?

Comment répondre aux besoins actuels de la population (logement, équipements et services…) ?


Indice de jeunesse entre 1999 et 2014 (INSEE, RGP)
1999
2007
2014
1,20
1,00
0,80
0,60
0,40
0,20
0,00
0,54 0,54 0,48
0,36 0,37 0,33
0,63 0,67 0,65
0,59 0,57 0,48
0,68 0,68 0,56
1,11 0,96 0,80
0,57 0,57 0,51
0,93 0,83 0,72
0,57 0,58 0,52
0,76 0,72 0,63
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY
CC de la Marche Berrichonne
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
PAYS BERRY SAINT AMANDOIS
PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE
PAYS VAL DE CREUSE VAL D'ANGLIN
CHER
CREUSE
INDRE

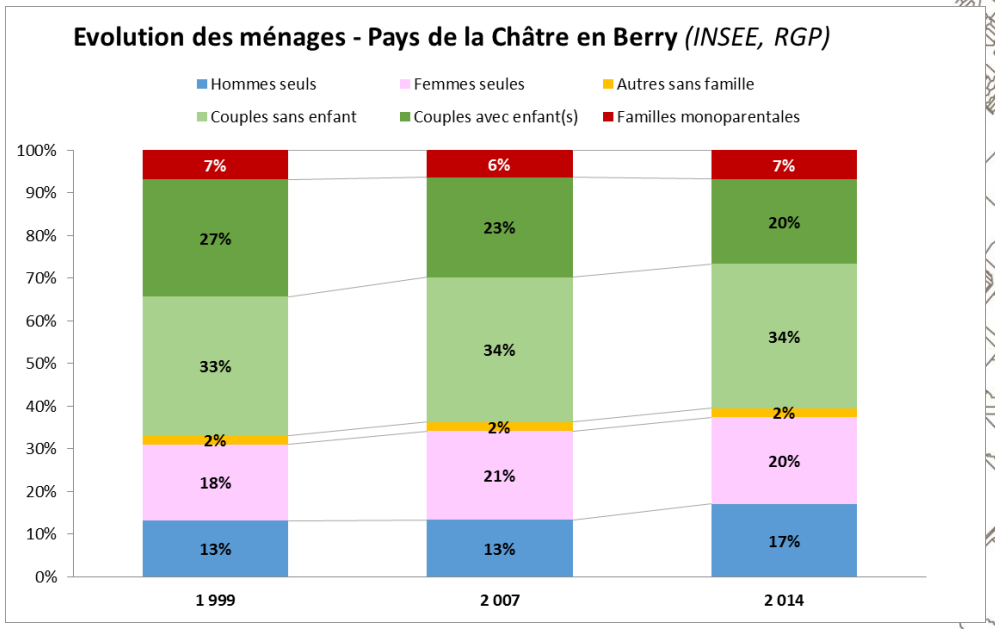

Indice de vieillissement entre 1999 et 2014 (INSEE, RGP)
1999
2007
2014
3,00
2,50
2,00
1,50
1,00
0,50
0,00
1,50 0,89 1,61
2,31 2,15 2,40
1,26 1,22 1,14
1,37 1,42 1,59
1,16 1,16 1,35
0,70 0,80 0,93
1,42 1,43 1,51
0,84 0,94 1,06
1,42 1,40 1,50
1,05 1,10 1,22
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY
CC de la Marche Berrichonne
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
PAYS BERRY SAINT AMANDOIS
PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE
PAYS VAL DE CREUSE VAL D'ANGLIN
CHER
CREUSE
INDRE

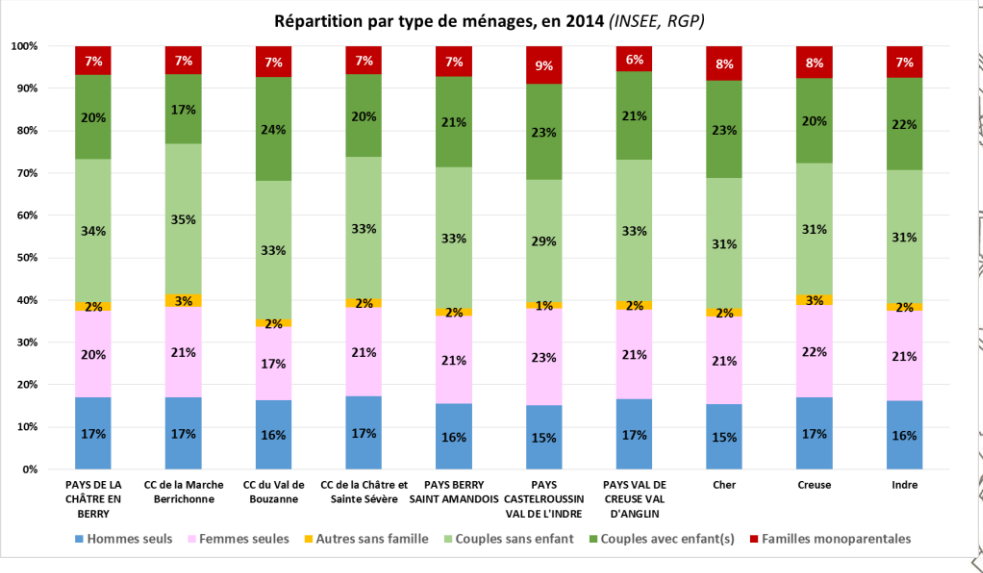
2.1.4 Une réduction de la taille des ménages



La taille moyenne des ménages est passée de 2,4 en 1999 à 2,0 en 2014. Cette diminution correspond à une tendance nationale qui s'explique par des changements sociologiques contemporains (décohabitation, divorces, décès, etc.). Il est ici particulièrement marqué : 2,0 personnes par ménage contre 2,24 à l'échelle nationale et 2,3 à l'échelle départementale.

Cette accélération du phénomène s'explique par la baisse démographique et l'évolution de la pyramide des âges, se traduisant par la diminution du nombre de familles avec enfants et l'augmentation des ménages d'une personne.





Le profil spécifique de la CC du Val de Bouzanne se retrouve. Un nombre de ménages plus élevé qui s'explique par la part plus importante de familles avec enfants.

Comment adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle ? Pour favoriser l'installation de nouveaux ménages et familles ?

2.1.5 Des migrations résidentielles qui ne compensent pas les tendances structurelles

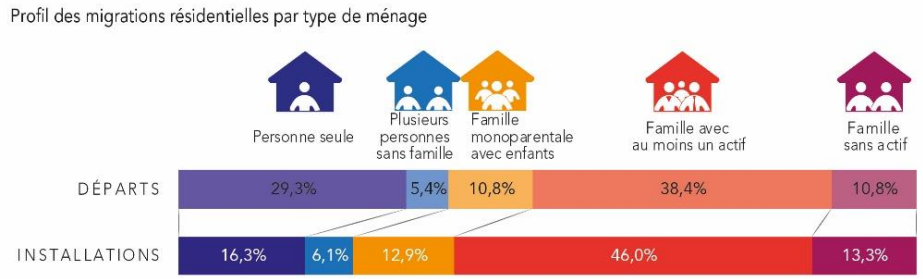
L'analyse des migrations résidentielles reposent sur un échantillon restreint. Si les chiffres doivent être considérés avec prudence, ils permettent néanmoins de dégager des grandes tendances.

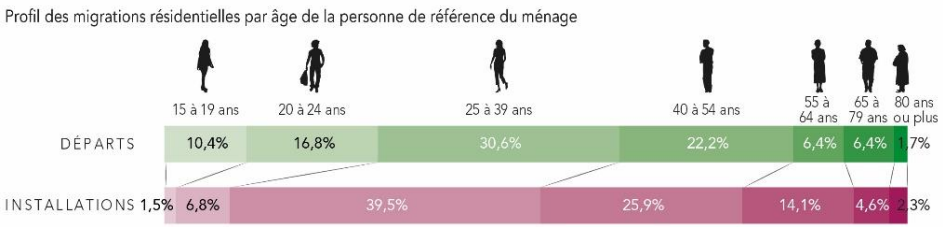
- **Un rayon d'attractivité proche** (cf carte page suivante)

Une part importante de nouveaux habitants (44,1 %) sont issus d'un territoire proche (Indre ou Centre Val-de-Loire), c'est-à-dire des territoires présentant des caractéristiques proches. 73% d'entre eux viennent d'une autre commune rurale et 27% venaient d'une commune rurale et se sont installés dans une commune urbaine. Il apparaît ainsi que le territoire est attractif pour des personnes habitant déjà en milieu rural : la qualité du cadre de vie et de l'environnement, l'offre d'équipements et de services, le dynamisme des polarités du territoire, sont autant de facteurs qui participent à distinguer le territoire et à le rendre attractif.

Au contraire, l'analyse des départs révèle que si les 51,2% des habitants ayant quitté le territoire sont aussi partis dans une commune proche (autre commune du département ou de la région), 26% sont partis dans une autre commune rurale et 75% sont partis dans une commune urbaine. Cette différence peut laisser supposer que les départs sont motivés par la volonté de se rapprocher des pôles d'emploi et de formation.

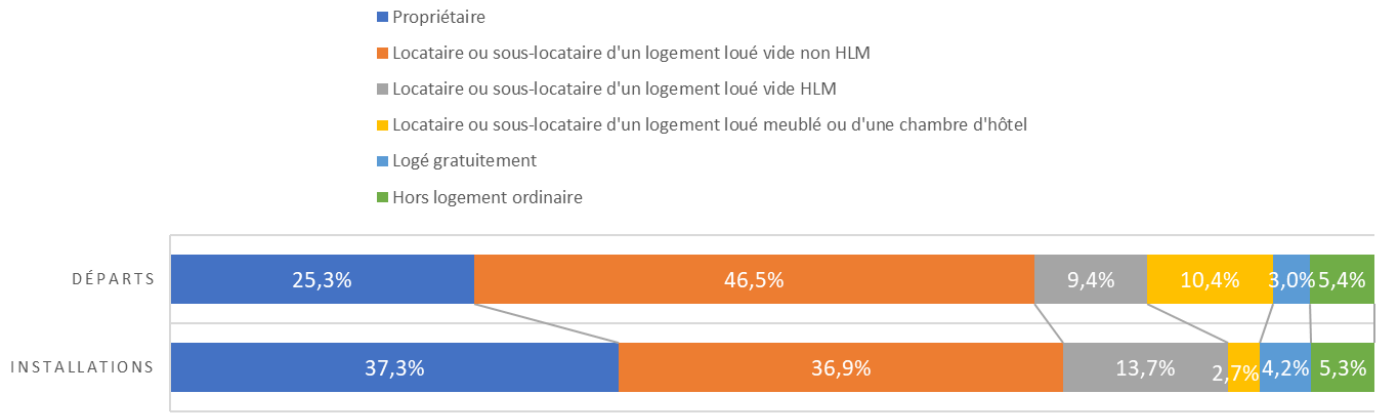
- **Un territoire attractif par la qualité du cadre de vie et son foncier abordable**





Ces graphiques présentent une part importante de départs de personnes seules et jeunes (si les personnes seules représentent près de 35% des personnes ayant quitté leur résidence principale, elles représentent 60% des ménages qui sont parties s'installer dans une commune située en dehors du Pays de La Châtre en Berry). Au contraire, la part des familles nouvellement installées est plus importantes que celles quittant le territoire. Le Pays de La Châtre en Berry apparaît ainsi comme un territoire attractif pour des ménages en milieu et fin de parcours résidentiel, pour des familles en deuxième ou troisième étape du parcours résidentiel. Il y a également une part conséquente de personnes s'installant en fin de carrière ou à la retraite.

Profil des migrations résidentielles par statut d'occupation du nouveau logement



Les nouveaux arrivants s'installent autant en tant que propriétaires que locataires, à la différence des personnes déménageant, qui s'installent pour 46,5 dans des logements en location. Cette différence peut laisser supposer un manque de diversité de l'offre locative et de logements de petites tailles au sein du Pays bien qu'elle s'explique également par les types de ménages qui déménagent (personnes seules, jeunes).

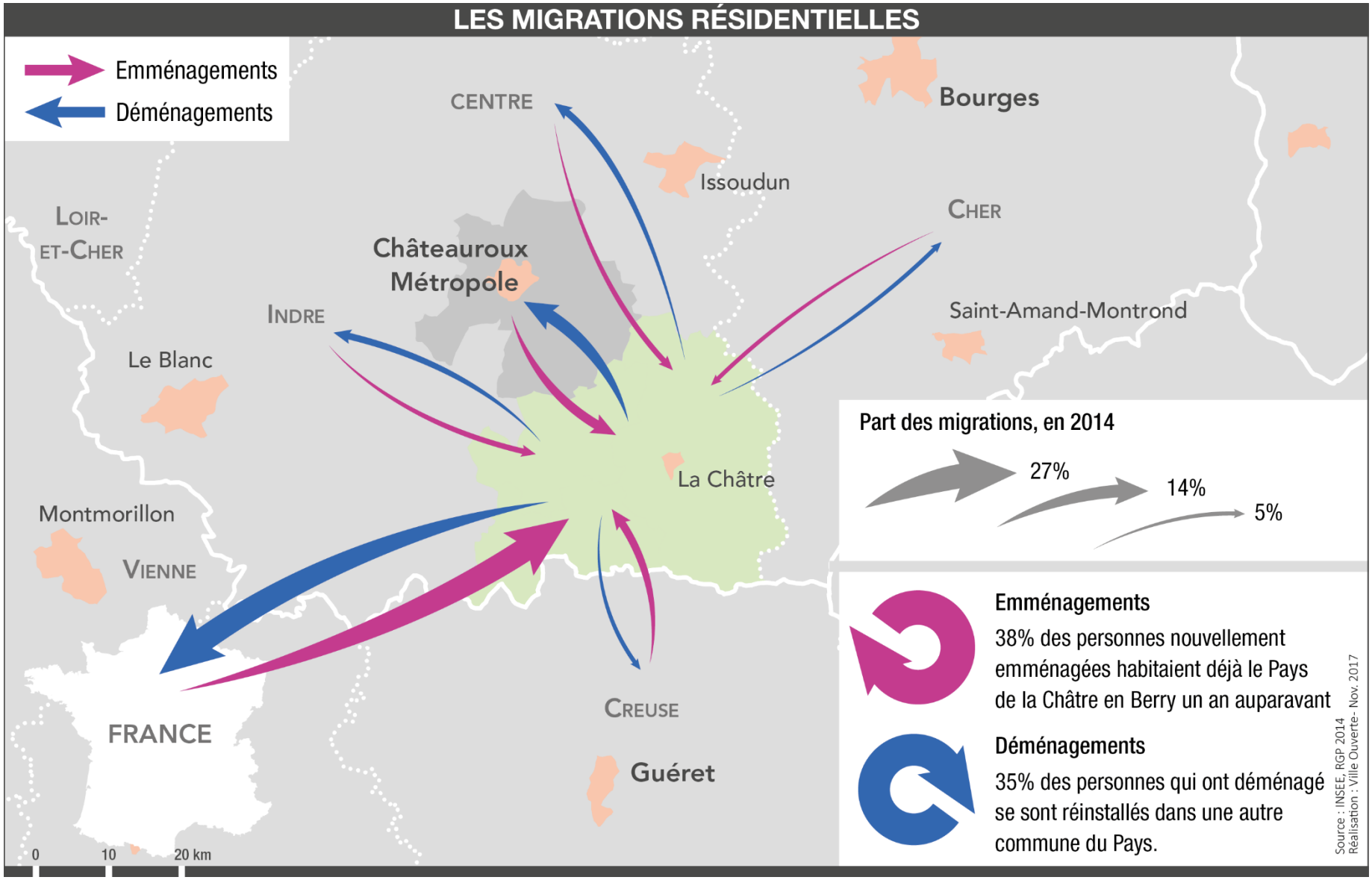
Cette différence se retrouve également dans les types de logements nouvellement acquis : les personnes quittant le territoire s'installent pour 45% dans une maison et pour 48% en appartement, tandis que les nouveaux arrivants s'installent pour 78% dans une maison et 15% en appartement.

Il semble donc que le territoire soit attractif pour son foncier abordable, permettant aux nouveaux arrivants d'accéder à la propriété et de s'agrandir.

Comment ajuster l'offre de services et d'équipements pour favoriser l'attractivité du territoire et le distinguer (par rapport aux territoires proches, présentant des caractéristiques semblables) ?

Comment ajuster l'offre de logements pour favoriser le maintien des ménages d'une personne ou deux et compléter les possibilités de parcours résidentiels ?

Comment ajuster l'offre de logements pour favoriser le maintien des ménages d'une personne ou deux et compléter les possibilités de parcours résidentiels ?


LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES
Emménagements
Déménagements
CENTRE
Bourges
Issoudun
CHER
LOIR-ET-CHER
Châteauroux Métropole
INDRE
Saint-Amand-Montrond
Le Blanc
La Châtre
Montmorillon
VIENNE
FRANCE
CREUSE
Guéret
0
10
20 km
Part des migrations, en 2014
27%
14%
5%
Emménagements
38% des personnes nouvellement emménagées habitaient déjà le Pays de la Châtre en Berry un an auparavant
Déménagements
35% des personnes qui ont déménagé se sont réinstallés dans une autre commune du Pays.
Source : INSEE, RGP 2014
Réalisation : Ville Ouverte - Nov. 2017

2.2 Un parc de logements à moderniser et diversifier

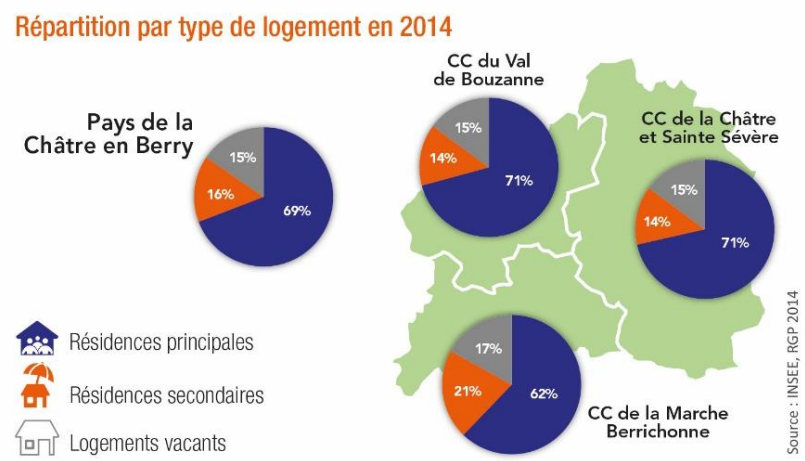
2.2.1 Une faible dynamique de construction

Le parc de logements comptait 19 927 logements en 2014, dans le Pays de La Châtre en Berry. Un net décalage apparaît entre les Communautés de Communes, puisque la Communauté de Communes de La Châtre Sainte Sévère comptait plus de la moitié des logements du Pays. Cette différence est à mettre en perspective avec les différences de poids démographique entre les Communautés de Communes.

L'évolution du nombre de logements de ces dernières années fait apparaître un rythme lent, particulièrement faible pour la Communauté de Communes de la Marche Berrichonne.

Evolution du nombre de logements (INSEE)

	1 999	2 007	2 014	Taux d'évolution annuel moyen entre 1999 et 2014
CC de la Marche Berrichonne	4 495	4 539	4 630	0,2
CC du Val de Bouzanne	3 587	3 731	3 925	0,6
CC de La Châtre et Sainte Sévère	10 305	10 723	11 372	0,66
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY	**18 387**	**18 993**	**19 927**	**0,54**



Le parc de logements est composé en large majorité par des résidences principales (69% en 2014). La part de de résidences secondaires est importante (15,5%), supérieure aux moyennes des territoires d'inscription (Indre – 10%, Pays Castelroussin Val de l'Indre – 3%, Pays Berry Saint Amandois – 12%). Leur part a légèrement diminué entre 1999 et 2014, à l'exception de la Communauté de Communes de la Marche Berrichonne. Cette baisse s'explique en partie par leur transformation en résidence principale, liée à un phénomène d'installation annuelle de retraités.

Evolution de la composition du parc de logements (INSEE)

	Part des résidences principales		Part des résidences secondaires		Part des logements vacants	
	1 999	2 014	1 999	2 014	1 999	2 014
CC de la Marche Berrichonne	63%	62%	19%	21%	17%	17%
CC du Val de Bouzanne	69%	71%	19%	14%	12%	15%
CC de La Châtre et Sainte Sévère	72%	71%	16%	14%	12%	15%
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY	**69%**	**69%**	**17%**	**15%**	**13%**	**15%**

2.2.2 Une vacance du parc de logements en augmentation

Ce parc se caractérise par une vacance importante (15%) en hausse (augmentation de 2 points de pourcentage entre 1999 et 2014). L'analyse de la part des logements vacants permet d'évaluer l'importance du parc résidentiel inoccupé sur un territoire. Un taux de vacance supérieur à 8% soulève de véritables questions sur la présence d'un parc potentiellement déqualifié ou en voie de l'être. Un taux compris entre 5 et 6% est considéré comme normal car il correspond à une vacance dite « technique » relative à une période de transition entre deux locataires, une vente en cours, une période de travaux, etc. A l'inverse, un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur les capacités des ménages les moins solvables à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire.

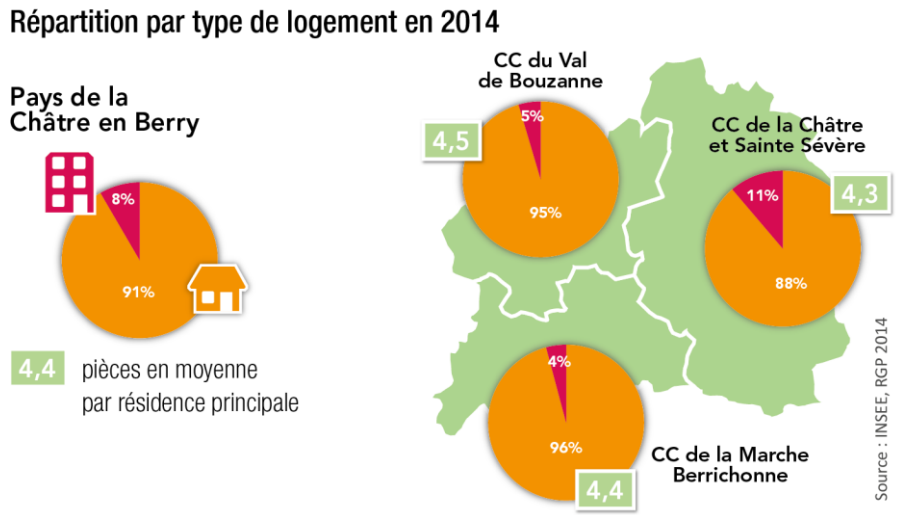
Dans le contexte du Pays de La Châtre en Berry, la majorité des communes présentent un taux de vacances problématique (supérieur à 7%). Elle est particulièrement élevée dans les centres-bourgs.

Cette vacance est « alimentée » par des résidences secondaires mais aussi des résidences principales. Cette vacance entraîne une dégradation du parc de logement, bien qu'elle constitue simultanément une « réserve foncière » qui pourrait être réinvestie pour renforcer l'attractivité du territoire.

Ce taux élevé de logements vacants, ajouté à celui des résidences secondaires, crée une problématique importante de la vacance « ressentie » et de leur impact dans le fonctionnement et l'animation des centres-bourgs puisque la part des logements vides toute ou une partie de l'année représente alors près d'un tiers du parc en 2014.

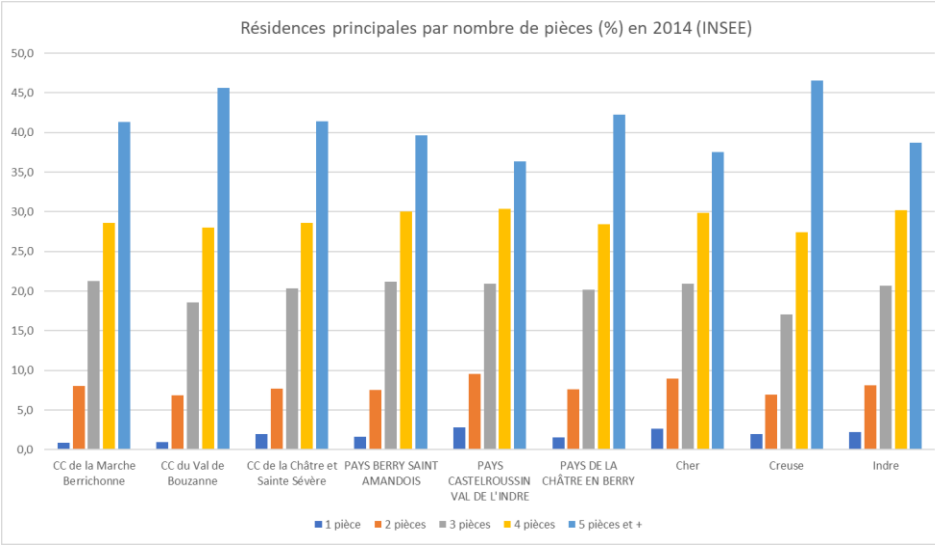
Comment réinvestir les logements vacants, comme potentiel de logements attractifs pour de nouveaux habitants (limiter la constructibilité, aides à la réhabilitation...) ?

2.2.3 Une dichotomie entre l'offre de logements et le profil des ménages



Le parc de logements se caractérise par la grande taille des logements, avec une moyenne de 4,4 pièces par résidences principales. 91% des logements du Pays sont des maisons, de 4,5 pièces en moyenne et 8% sont des appartements, comptant 3 pièces en moyenne. L'offre est majoritairement composée de logements de 4 pièces et plus, à l'image des territoires de référence.

Cette composition renforce le constat d'un déficit potentiel d'offre de petits logements au regard de la part des ménages seuls (37%) et des enjeux actuels (décohabitation, vieillissement, point-mort…).



Ces grandes tendances cachent des variations selon les Communautés de Communes. La Communauté de Communes de la Marche Berrichonne dispose d'une offre conséquente de petits logements en lien avec une part plus importante de ménages seuls et une moindre part de couples avec enfants. A l'inverse, la Communauté de Communes du Val de Bouzanne, au profil familial et où la part des familles progresse, se démarque par une surreprésentation des logements de 5 pièces ou plus. Les Communautés de Communes offrent ainsi des possibilités de parcours résidentiels différenciés.

Comment diversifier l'offre afin d'accompagner les transformations socio-démographiques de la population qui habite, s'installe sur le territoire, et cibler celle que l'on cherche à attirer ?

Comment offrir des possibilités de parcours résidentiel durables, pour répondre aux demandes variées des habitants et des nouveaux arrivants ?

2.2.4 Un parc ancien : un faible niveau de confort et une présence marquée d'habitat indigne

Le parc de résidences principales est ancien, avec 60% des résidences principales construites avant 1970 (première règlementation thermique du bâti en 1973). Cette ancienneté du bâti est la conséquence logique du rythme de construction observé ces dernières années et de l'évolution démographique du territoire.

Répartition des résidences principales par époque de construction

	avant 1919	1919 à 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	2006 à 2011
CC de la Marche Berrichonne	43,6%	14,1%	11,9%	18,8%	7,4%	3,4%
CC du Val de Bouzanne	40,8%	10,6%	8,6%	21,2%	10,2%	6,2%
CC de La Châtre et Sainte Sévère	34,8%	10,5%	11,2%	24,7%	10,6%	6,4%
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY	37,8%	11,3%	10,8%	22,8%	9,9%	5,7%

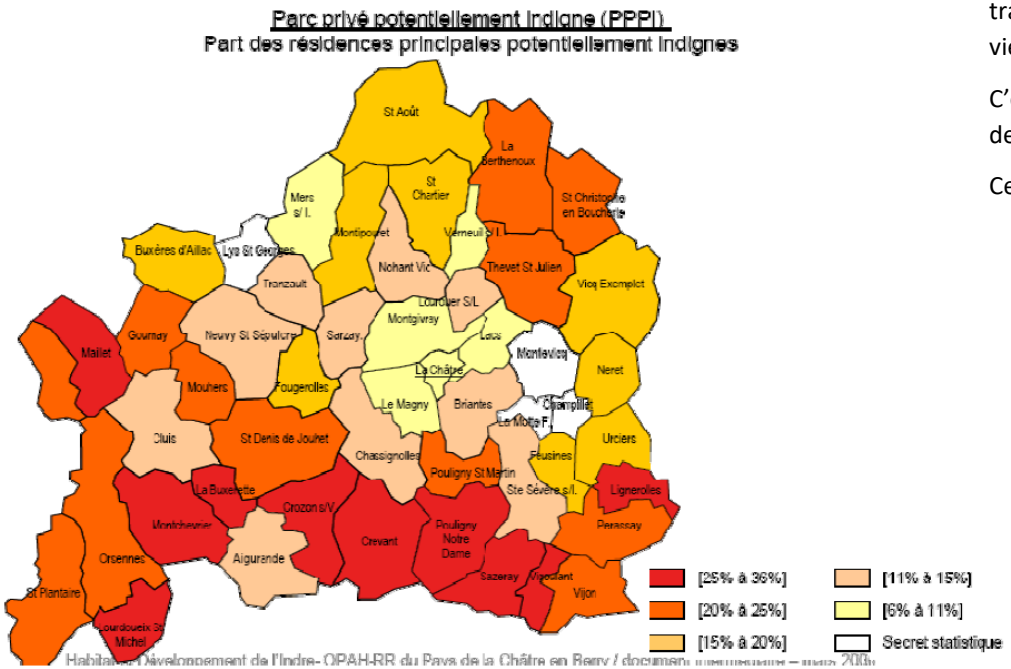
Source : INSEE

Cette ancienneté du parc entraîne un niveau de confort variable et une adaptabilité inégale des résidences principales aux besoins actuels des habitants, notamment pour ce qui relève des performances thermiques du bâti, des capacités de chauffage, de l'organisation des pièces. Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) important a ainsi été identifié, particulièrement dans le sud du territoire. Une corrélation s'observe entre l'ancienneté du parc et la part des résidences principales potentiellement indignes : les taux les plus élevés du PPPI sont ainsi enregistrés dans les communes dont 50% ou plus du parc est antérieur à 1919 (38% pour le Pays).

Répartition des résidences principales par niveau de confort

	Salle de bain, baignoire ou douche	Chauffage central collectif	Chauffage central individuel	Chauffage individuel électrique
CC de la Marche Berrichonne	95,6%	3,0%	40,8%	19,2%
CC du Val de Bouzanne	96,8%	2,1%	38,2%	23,7%
CC de La Châtre et Sainte Sévère	97,4%	6,0%	38,8%	26,9%
PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY	96,9%	4,6%	39,1%	24,7%
Cher	97,3%	6,2%	49,2%	25,7%
Creuse	96,0%	7,6%	42,6%	17,1%
Indre	97,4%	8,8%	46,0%	25,0%

Source : INSEE



2.2.5 D'importants efforts d'amélioration du parc de logements engagés

Le Pays de La Châtre en Berry est engagé depuis 2006 dans des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat privé (en partenariat avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) :

- La première phase qui s'est déroulé entre 2006 et 2011 a dépassé l'objectif quantitatif initial en subventionnant 548 logements, pour un objectif initial de 270 logements.
- La seconde phase (initialement définie entre 2012 et 2017 puis prolongée jusqu'en juin 2018) a connu un succès certain, bien que les crédits n'aient pas été pleinement consommés. En décembre 2017, 449 logements avaient été subventionnés, 292 au titre du programme « Habiter Mieux » et 157 au titre du « Programme d'Intérêt Général relatif à l'adaptation des logements, au vieillissement et au handicap »

Les travaux engagés sont liés aux performances thermiques du bâti (menuiseries, travaux d'isolation, installations de chauffage) et à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

C'est ainsi un peu plus de 7% des résidences principales qui ont été réhabilitées depuis 2006 avec près de 75% des travaux réalisés par des entreprises locales.

Ces opérations ont entraîné des effets systémiques sur le territoire en permettant :

- Une amélioration globale du parc de logements grâce à des mises aux normes d'habitabilité et remise sur le marché de logement vacants ;
- Une valorisation immobilière ;
- Un maintien des habitants aux revenus modestes ou âgés à leur domicile ;
- Une amélioration visuelle du cadre de vie grâce à la requalification du bâti ;
- L'émergence d'un potentiel économique important pour le territoire avec le développement d'un réseau d'artisans locaux : l'OPAH-RR 2006-2011 a induit près de 6 370 000 € de travaux et la seconde avait engendré 6 690 000 € en décembre 2017, pour lesquels une diversité de corps de métiers a été sollicitée.

Poursuivre les démarches de rénovation et modernisation du parc de logements pour constituer une offre attractive pour de nouveaux arrivants.

2.2.6 Un rythme de construction à relancer pour soutenir la dynamique démographique : la prise en compte du point-mort

L'analyse croisée de l'évolution du parc de logements d'une part et de la population d'autre part, fait apparaître que l'augmentation du parc de logements sur l'ensemble du Pays de La Châtre en Berry ne parvient pas à renouveler la croissance démographique.

Ce décalage s'explique par la notion de point-mort, dont l'importance varie selon les Communautés de Communes.

Le calcul du point-mort du Pays et des trois Communautés de Communes est présenté dans les pages suivantes.

Définition de la notion

Le point mort correspond à une variable endogène de l'évolution d'un parc de logements, résultant d'une part de la variation du nombre moyen de personnes par ménage et d'autre part de ses dynamiques de renouvellement. Le point mort représente concrètement les besoins de construction de logements nécessaires à un maintien constant de la population.

Deux variables distinctes sont ainsi à prendre en compte :

- *La première concerne le nombre moyen de personnes par ménage, c'est-à-dire le nombre de personnes habitant dans une même résidence principale : ce chiffre moyen tend depuis plusieurs décennies à baisser de manière générale en France (passant à l'échelle nationale de 2,9 en 1975 à 2,2 en 2013) selon un phénomène de desserrement ou décohabitation. La décohabitation est liée à des tendances Sociodémographique diverses telles que le vieillissement de la population, la formation plus tardive des couples, l'augmentation des séparations de couples et des familles monoparentales, etc.*
- *La seconde variable concerne les dynamiques de renouvellement du parc de logements, soit l'ensemble des suppressions de logements, pouvant résulter d'opération de renouvellement, de démolition, de regroupement, de mutation, etc. Doit également être prise en compte la variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants.*

A partir de ces deux variables, il est possible de calculer le point, qui permet de mieux étudier l'articulation entre l'évolution démographique et l'évolution du parc de logements du Pays de La Châtre en Berry entre 1999 et 2014.

Comment favoriser la transformation du parc existant (division, fusion et réhabilitation) ?

Comment relancer la construction de logements pour soutenir un renouvellement démographique tout en limitant la consommation d'espace ?

Prendre en compte le besoin de construction lié au point-mort.

Point-mort du Pays de La Châtre en Berry

Données-clé	*Source / Calcul*	*1999*	*2014*	*Evolution 1999-2014*
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble des logements	INSEE	18387	19927	1540
dont résidences principales	INSEE	12730	13782	1052
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	3201	3080	-121
dont logements vacants (LV)	INSEE	2456	3064	608
Logements construits entre 1999 et 2014	Données sitadel			1907
Evolution de la population des ménages				
Population des ménages	INSEE	29 129	28 767	-362
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de résidences principales	2,29	2,09	-0,20
Calcul du point-mort - Pays de La Châtre en Berry				
Renouvellement : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)…)	Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 1907 - 1540			367
Variation résidences secondaires et logements vacants	(RS+LV en 2012) - (RS+LV en 1999)			487
Desserrement des ménages	(pop ménages 1999 / taille moyenne ménages 2012) - RP en 1999			1225
Point Mort - Pays de La Châtre en Berry	Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement			**2079**
Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits	Nombre de logements construits -Point Mort			**-172**

Interprétation : Entre 1999 et 2014, en théorie, pour maintenir la population à niveau égal, il fallait construire 2079 logements. Or il y a eu 1907 nouveaux logements construits. Il a donc manqué 172 nouveaux logements, ce qui explique la baisse de la population entre 1999 et 2014.

Point-mort de la Communauté de Communes de La Châtre Sainte-Sévère

Données-clé	*Source / Calcul*	*1999*	*2014*	*Evolution 1999-2014*
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble des logements	INSEE	10305	11372	1067
dont résidences principales	INSEE	7412	8125	713
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	1643	1553	-90
dont logements vacants (LV)	INSEE	1250	1694	444
Logements construits entre 1999 et 2014	Données sitadel			1247
Evolution de la population des ménages				
Population des ménages	INSEE	17 099	16 928	-171
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de résidences principales	2,31	2,08	-0,22
Calcul du point-mort - CC La Châtre Sainte Sévère				
Renouvellement : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)…)	Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 1247 - 1067			180
Variation résidences secondaires et logements vacants	(RS+LV en 2012) - (RS+LV en 1999)			354
Desserrement des ménages	(pop ménages 1999 / taille moyenne ménages 2012) - RP en 1999			795
Point Mort - CC La Châtre Sainte Sévère	Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement			**1329**
Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits	Nombre de logements construits -Point Mort			**-82**

Interprétation : Entre 1999 et 2014, en théorie, pour maintenir la population à niveau égal, il fallait construire 1329 logements. Or il y a eu 1247 nouveaux logements construits. Il a donc manqué 82 nouveaux logements, ce qui explique la baisse de la population entre 1999 et 2014.

Point-mort de la Communauté de Communes de la Marche Berrichonne

Données-clé	*Source / Calcul*	*1999*	*2014*	*Evolution 1999-2014*
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble des logements	INSEE	4495	4630	135
dont résidences principales	INSEE	2836	2879	43
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	876	966	90
dont logements vacants (LV)	INSEE	783	785	2
Logements construits entre 1999 et 2014	Données sitadel			268
Evolution de la population des ménages				
Population des ménages	INSEE	6 206	5 738	-468
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de résidences principales	2,19	1,99	-0,20
Calcul du point-mort - CC Marche Berrichonne				
Renouvellement : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)…)	Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 268 - 135			133
Variation résidences secondaires et logements vacants	(RS+LV en 2012) - (RS+LV en 1999)			92
Desserrement des ménages	(pop ménages 1999 / taille moyenne ménages 2012) - RP en 1999			278
Point Mort - CC Marche Berrichonne	Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement			**503**
Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits	Nombre de logements construits -Point Mort			**-235**

Interprétation : Entre 1999 et 2014, en théorie, pour maintenir la population à niveau égal, il fallait construire 503 logements. Or il y a eu 268 nouveaux logements construits. Il a donc manqué 235 nouveaux logements, ce qui explique la baisse de la population entre 1999 et 2014.

Point-mort de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne

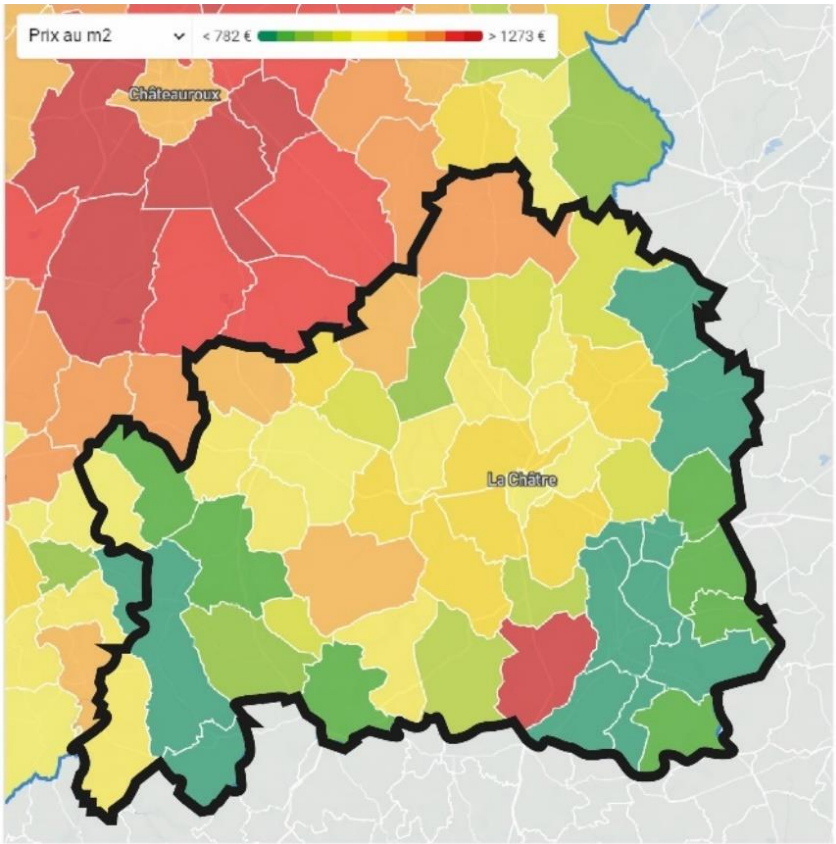
Données-clé	*Source / Calcul*	*1999*	*2014*	*Evolution 1999-2014*
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble des logements	INSEE	3587	3925	338
dont résidences principales	INSEE	2482	2778	296
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	682	561	-121
dont logements vacants (LV)	INSEE	423	586	163
Logements construits entre 1999 et 2014	Données sitadel			392
Evolution de la population des ménages				
Population des ménages	INSEE	5 824	6 101	277
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de résidences principales	2,35	2,20	-0,15
Calcul du point-mort - CC Val de Bouzanne				
Renouvellement : entrée ou sortie du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, la modification structurelle du bâti, fusion ou division de logement(s) existant(s)…)	Nouveaux logements construits - variation du nombre de logements = 392 - 338			54
Variation résidences secondaires et logements vacants	(RS+LV en 2012) - (RS+LV en 1999)			42
Desserrement des ménages	(pop ménages 1999 / taille moyenne ménages 2012) - RP en 1999			170
Point Mort - CC Val de Bouzanne	Renouvellement + variation RS et LV + Desserrement			**266**
Décalage entre le point mort et le nombre de logements construits	Nombre de logements construits -Point Mort			**126**

Interprétation : Entre 1999 et 2014, en théorie, pour maintenir la population à niveau égal, il fallait construire 266 logements. Or il y a eu 392 nouveaux logements construits. Il y a donc eu 266 nouveaux logements supplémentaires qui expliquent la hausse de la population entre 1999 et 2014.

2.2.7 Des prix fonciers et immobiliers bas, levier d'attractivité du territoire ?

Il existe peu de données disponibles sur cette thématique et doit donc être appréhendée avec prudence. L'analyse qui suit s'appuie sur les données des sites : http://www.terrain-construction.com et http://www.data.gouv.fr

Les prix immobiliers du Pays de La Châtre en Berry



Source : meilleursagents.com

Le prix du foncier s'élève à environ 8€/m² dans un rayon de 15 km autour de La Châtre. Il s'élève en moyenne à 16€/m² à l'échelle de l'Indre et à 54€/m² à l'échelle de la région Centre Val-de-Loire. Les prix du Pays sont donc moitié moins élevés. Les prix immobiliers sont en légère diminution depuis la crise de 2008.

Ces prix sont influencés par deux polarités :

- Châteauroux, polarité décisive à partir de laquelle découle un gradient des prix du centre vers la périphérie : de 700€ à 1100 € au m² ;
- La Châtre, polarité secondaire, qui contribue à relativiser cette organisation. Une offre de commerces et services importante pour le territoire qui contribue à des prix immobiliers plus élevés dans les communes autour de La Châtre.

Les communes à l'interface ou éloignés des deux pôles tendent à avoir les prix les plus bas. Une exception néanmoins : Pouligny-Notre-Dame dont les prix sont les plus élevés en dépit de son éloignement aux deux pôles.

Comment faire des prix fonciers un levier d'attractivité du territoire sans conduire à un habitat éclaté sur le territoire ?

2.2.8 Un parc de logements sociaux en perte d'attractivité dans un contexte d'un marché locatif privé abordable

Le Pays de La Châtre en Berry compte 2087 logements sociaux sur le territoire, soit 14,5% des résidences principales. Le parc social est historiquement concentré à La Châtre, s'est étendu depuis les années 2000 à la plupart des communes.

Ce parc de logements locatifs sociaux souffre d'un manque d'attractivité, comme en témoigne la prise en compte de plusieurs indicateurs :

- Un taux de vacance moyen de 5% ;
- une diminution des demandes (-41% entre 2011-2014) ;
- un nombre de demandes inférieur au nombre d'attributions.

Ce manque d'attractivité est lié à des facteurs exogènes (l'évolution démographique, les prix dans le secteur locatif privé bas) ainsi qu'à l'état du parc social lui-même et au manque de diversification de cette offre. Le diagnostic du PLH, réalisé en 2000, pointait un déficit qualitatif de l'offre de logements locatifs sociaux plus qu'un manque quantitatif.

Déterminer les motifs de déclin de demande de logements sociaux et penser l'évolution du parc (transformation, déconventionnement...).

Développer une offre de logement social près des bourgs : levier de revitalisation par conventionnement du privé vacant sur le long terme ?

2.3 Commerces et équipements, une composante de la qualité de vie à préserver

2.3.1 Les commerces, un vecteur d'animation des centres-bourgs à encourager

Le Pays de La Châtre-en-Berry est riche d'une offre commerciale diversifié, supérieure au niveau départemental : le taux d'équipement commercial s'élève à 5,8 équipements commerciaux pour 1000 habitants contre une moyenne de 5 dans l'Indre.

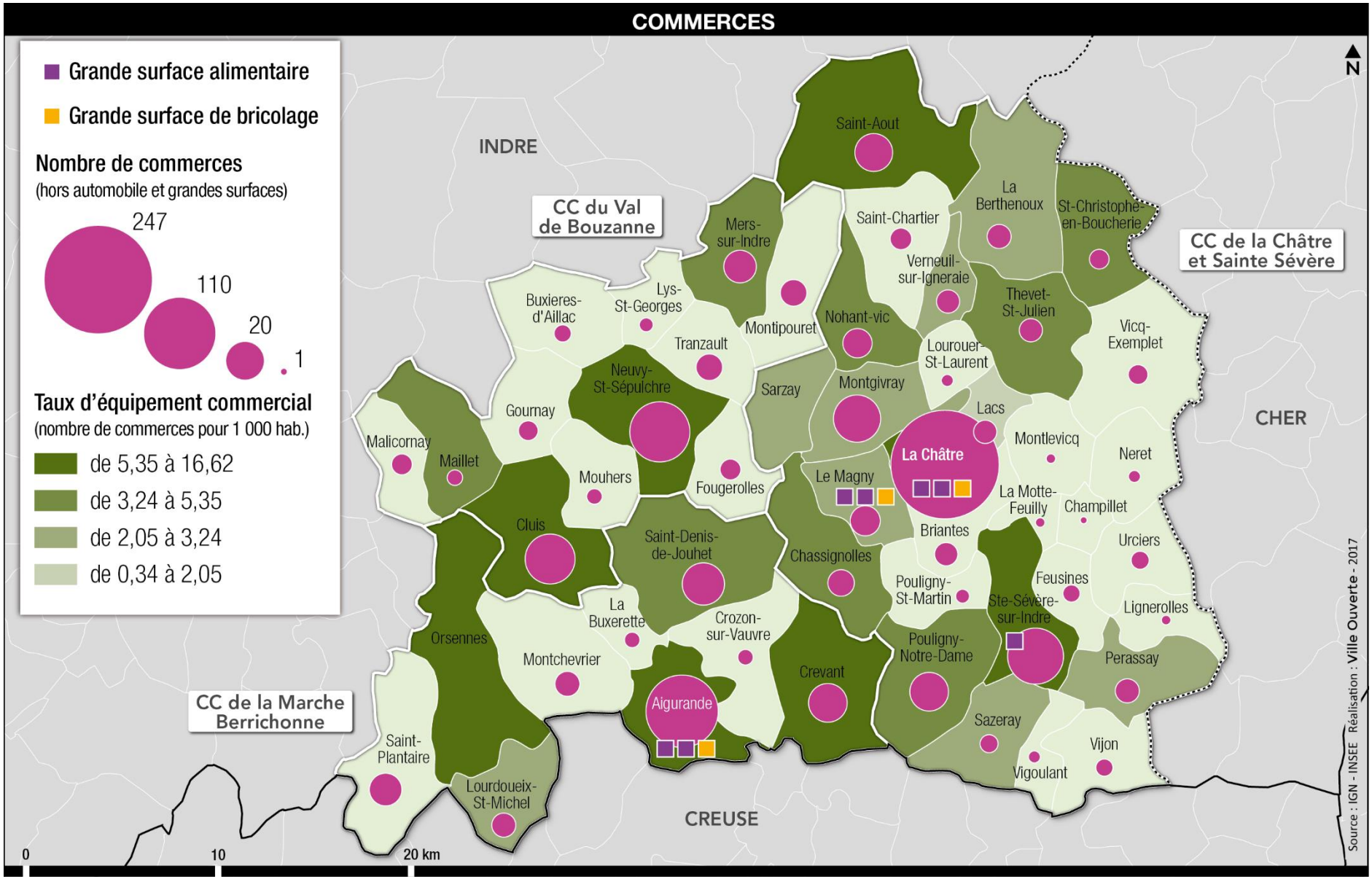
La répartition des commerces fait apparaître des centralités à l'échelle du Pays :

- Un pôle commercial majeur : La Châtre pôle d'attraction à l'échelle départementale, aux commerces diversifiés en taille et en produits ;
- Des pôles secondaires : Aigurande, Neuvy-Saint-Sépulchre et Sainte-Sévère-sur-Indre ;
- Des communes disposant de commerces de proximité : Cluis et Le Magny.

Depuis 2000, les pôles de La Châtre et d'Aigurande se renforcent. L'attractivité de Sainte Sévère, de Neuvy Saint-Sépulchre et de Cluis se maintient, tandis que l'offre commerciale sédentaire de proximité diminue dans les autres communes.

Le maintien de l'équilibre actuel constitue un enjeu important pour l'animation des centres-bourgs et au-delà, pour l'attractivité résidentielle. En effet, on recense une augmentation de la vacance commerciale ainsi que la fermeture de 16 commerces entre 2007 et 2012. Les tendances observées ces dernières années font néanmoins apparaître un maintien relatif des petits commerces en dépit de la diminution de la population : plus de 50% des communes disposent d'une boulangerie et un peu moins d'un quart disposent d'une épicerie.

La présence de grandes surfaces sur le territoire contribue au renforcement des polarités principales (La Châtre, Aigurande, Neuvy Sain-Sépulchre) et à leur rayonnement. L'offre de grandes surfaces et celle de commerces de proximité sont complémentaires et remplissent des rôles différents. L'équilibre est aujourd'hui satisfaisant sur le territoire, il s'agit de le préserver.


COMMERCES
Grande surface alimentaire
Grande surface de bricolage
Nombre de commerces
(hors automobile et grandes surfaces)
247
110
20
1
Taux d'équipement commercial
(nombre de commerces pour 1 000 hab.)
de 5,35 à 16,62
de 3,24 à 5,35
de 2,05 à 3,24
de 0,34 à 2,05
N
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
Saint-Aout
La Berthenoux
St-Christophe-en-Boucherie
Saint-Chartier
Mers-sur-Indre
Verneuil-sur-Igneraie
Thevet-St-Julien
Vicq-Exemplet
Buxieres-d'Aillac
Lys-St-Georges
Montipouret
Nohant-vic
Tranzault
Lourouer-St-Laurent
Neuvy-St-Sépulchre
Sarzay
Montgivray
Gournay
Lacs
Malicornay
Maillet
Montlevicq
Neret
La Châtre
Mouhers
Fougerolles
Le Magny
La Motte-Feuilly
Champillet
Cluis
Briantes
Urciers
Saint-Denis-de-Jouhet
Chassignolles
Feusines
Pouligny-St-Martin
Ste-Sévère-sur-Indre
Lignerolles
La Buxerette
Crozon-sur-Vauvre
Orsennes
Pouligny-Notre-Dame
Perassay
Montchevrier
Crevant
Aigurande
Sazeray
Vijon
Saint-Plantaire
Vigoulant
Lourdoueix-St-Michel
0
10
20 km
Source : IGN - INSEE Réalisation : Ville Ouverte - 2017

Maintenir l'offre de commerces existante. Favoriser sa diversification.

Renforcer l'activité économique pour redynamiser la vie locale, en veillant à l'équilibre entre centre et périphérie.

Quel équilibre conserver entre grands et petits commerces ?

2.3.2 Une offre d'équipements satisfaisante à maintenir

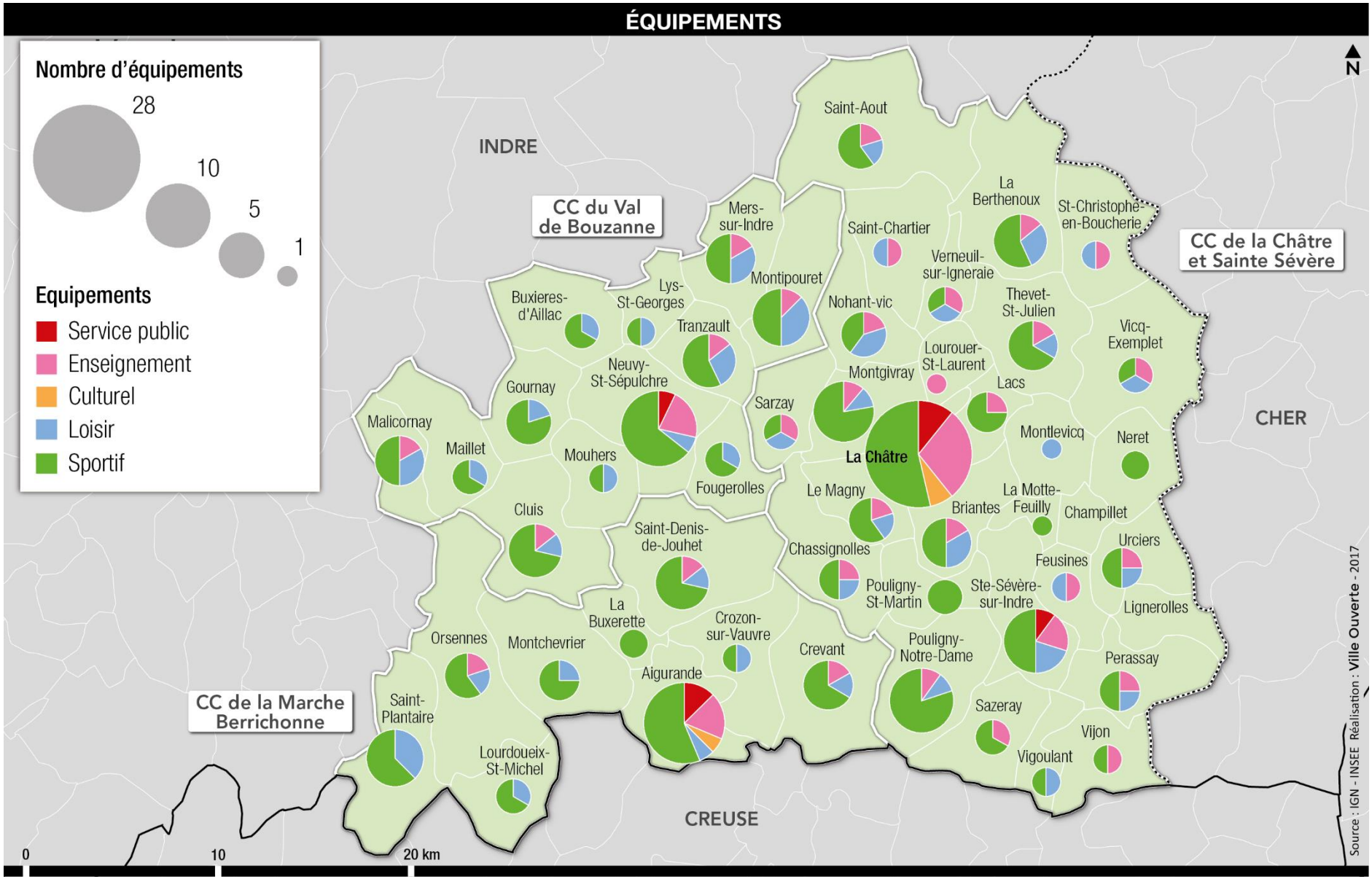
Le Pays de La Châtre en Berry est doté d'un bon niveau d'équipements, qui renforce le rôle structurant des polarités. La Châtre apparaît comme le pôle d'équipements principal du territoire, marqué par la diversité des équipements, contribuant à sa centralité et son attractivité à l'échelle du Pays.

La pérennité de cette offre est cependant menacée par la baisse démographique qui réduit le volume de fréquentation. Cette problématique est particulièrement sensible pour le maintien des équipements scolaires.

Les locaux sont par ailleurs souvent vieillissants et énergivores. Cela questionne leur capacité à répondre aux besoins actuels et implique une remise aux normes lourde pour les communes (surtout dans un contexte de diminution des fréquentations).

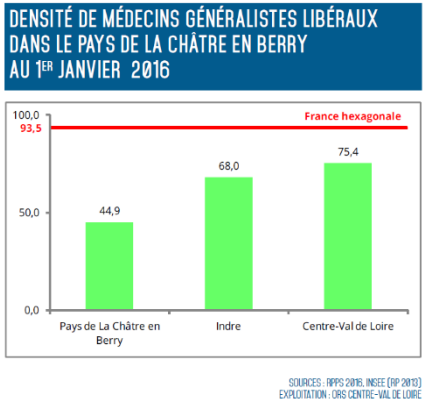
Comment maintenir une dynamique démographique permettant d'assurer le bon fonctionnement des équipements ?

Comment adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population actuelle ?


ÉQUIPEMENTS
Nombre d'équipements
28
10
5
1
Equipements
Service public
Enseignement
Culturel
Loisir
Sportif
N
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
Saint-Aout
Mers-sur-Indre
Saint-Chartier
La Berthenoux
St-Christophe-en-Boucherie
Verneuil-sur-Igneraie
Montipouret
Lys-St-Georges
Buxieres-d'Aillac
Nohant-vic
Thevet-St-Julien
Tranzault
Vicq-Exemplet
Lourouer-St-Laurent
Neuvy-St-Sépulchre
Montgivray
Lacs
Gournay
Sarzay
Malicornay
Montlevicq
Neret
Maillet
Mouhers
La Châtre
Fougerolles
Le Magny
La Motte-Feuilly
Briantes
Champillet
Cluis
Saint-Denis-de-Jouhet
Chassignolles
Urciers
Feusines
Pouligny-St-Martin
Ste-Sévère-sur-Indre
Lignerolles
La Buxerette
Crozon-sur-Vauvre
Orsennes
Montchevrier
Crevant
Pouligny-Notre-Dame
Perassay
Aigurande
Saint-Plantaire
Sazeray
Vijon
Lourdoueix-St-Michel
Vigoulant
0
10
20 km
Source : IGN - INSEE Réalisation : Ville Ouverte - 2017

2.3.3 Une disparition problématique des équipements de santé

Le territoire est touché par une désertification médicale, dans la tendance départementale, bien qu'elle soit ici particulièrement forte. Le difficile accès aux soins lié à la disparition progressive des services publics de santé, est renforcé par leur inégale répartition à l'échelle du territoire.



On recensait en 2014 :

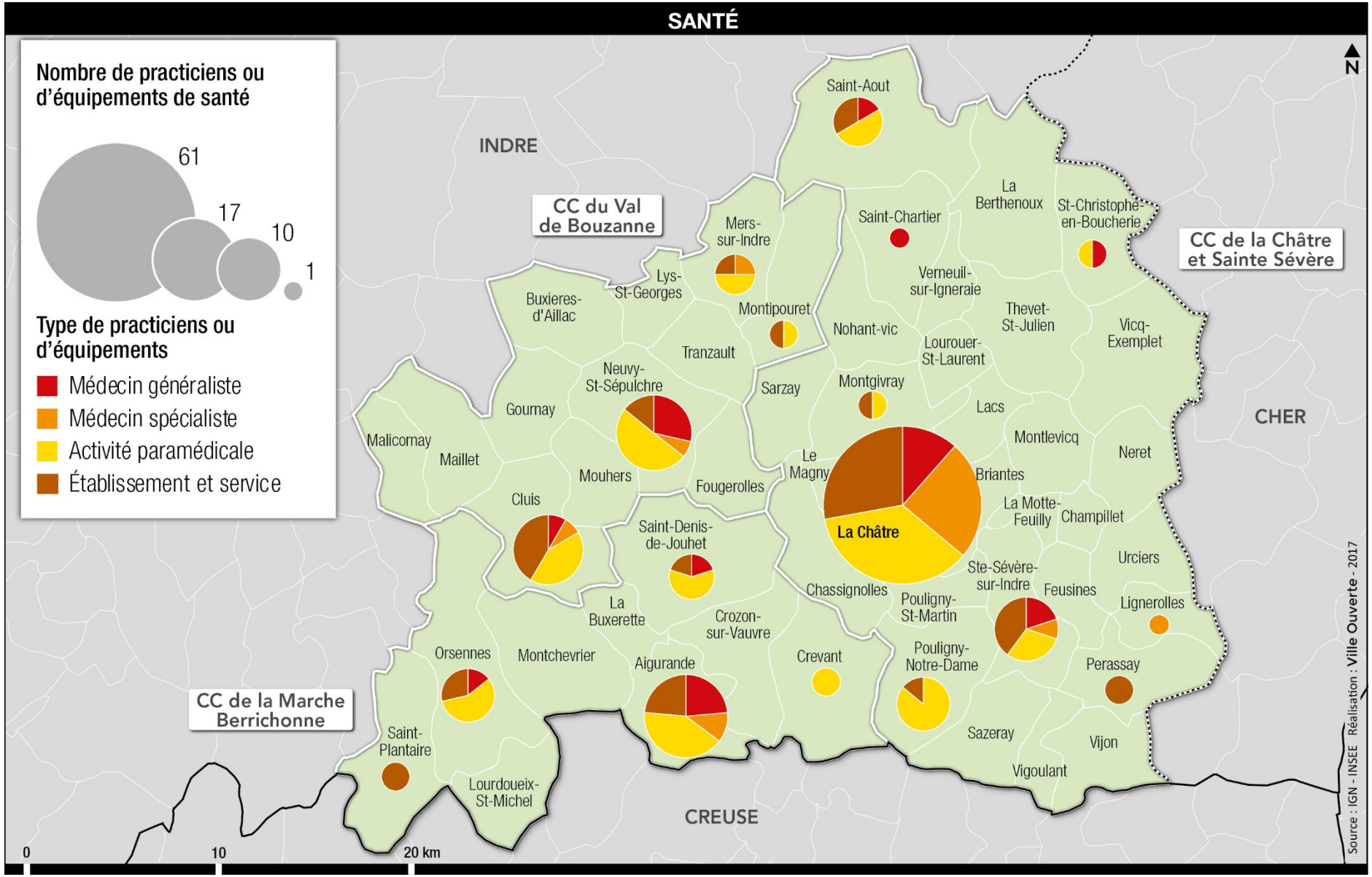
- 19 médecins généralistes (dont 7 à La Châtre et 4 à Neuvy Saint-Sépulchre), à la moyenne d'âge élevée, qui crée un risque de départ non remplacés ;
- quelques spécialistes (dentistes, kinésithérapeute…) ;
- 2 établissements de santé spécialisés : le centre hospitalier de La Châtre (dont les capacités d'accueil ont été réduites en 2016) et le Centre "convalescence et diététique Manoir du Berry" à Pouligny-Notre-Dame ;
- une maison de santé pluridisciplinaire à La Châtre (inaugurée en 2017), une maison de santé à Aigurande.

Le maintien de l'offre de soin est un enjeu essentiel dans le contexte de vieillissement prononcé de la population. Des structures spécifiques existent déjà : un EHPAD, une maison d'accueil Rurale pour Personnes Âgées, des maisons de retraite, 3 services de soins infirmiers à domicile.

Une réorganisation à venir

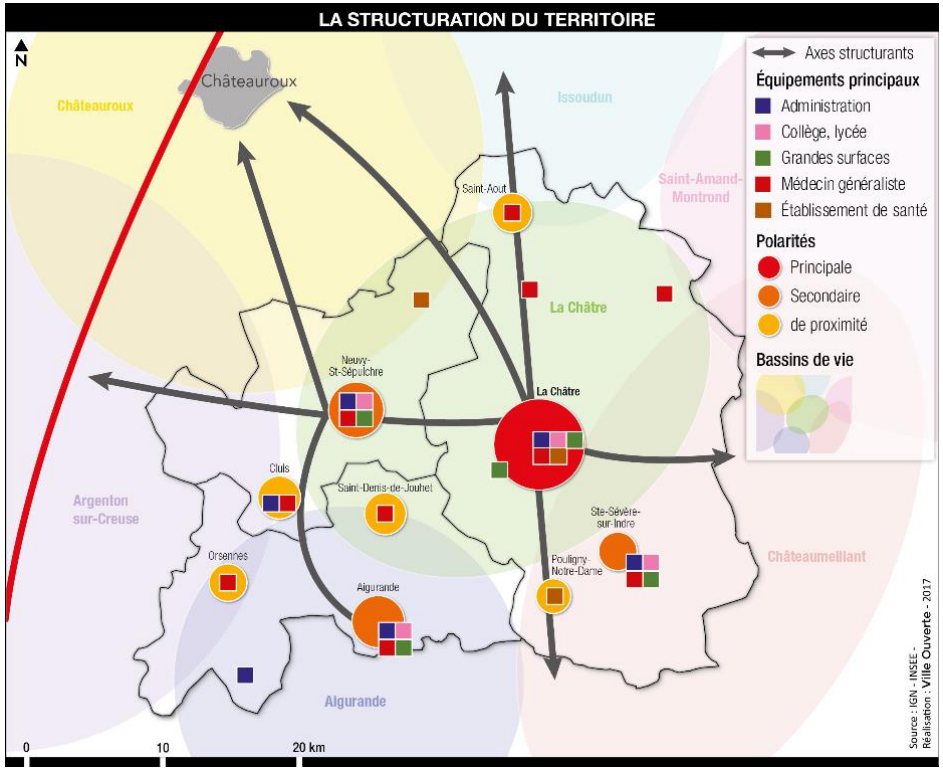
Une politique volontariste est nécessaire pour préserver l'accès aux soins, dans un contexte de réorganisation future de de l'offre de soins à l'échelle départementale (regroupement des hôpitaux de Châteauroux, La Châtre et Le Blanc en charge d'assurer une sécurité sanitaire...). Le Pays s'est déjà engagé dans cette voie depuis plusieurs années, avec la création des maisons médicales, dans le but de mutualiser les moyens et d'offrir des locaux neufs pour attirer de nouveaux praticiens.

Comment maintenir une offre de soins de proximité et une offre diversifiée sur le territoire ? Selon quelle organisation spatiale (pôles/Maison rurale de santé ou déconcentration de l'offre) ?


SANTÉ
Nombre de practiciens ou d'équipements de santé
61
17
10
1
Type de practiciens ou d'équipements
Médecin généraliste
Médecin spécialiste
Activité paramédicale
Établissement et service
INDRE
CHER
CREUSE
CC du Val de Bouzanne
CC de la Châtre et Sainte Sévère
CC de la Marche Berrichonne
Saint-Aout
Mers-sur-Indre
Lys-St-Georges
Buxieres-d'Aillac
Montipouret
Tranzault
Neuvy-St-Sépulchre
Gournay
Malicornay
Maillet
Mouhers
Cluis
Fougerolles
Saint-Denis-de-Jouhet
La Buxerette
Crozon-sur-Vauvre
Orsennes
Montchevrier
Aigurande
Saint-Plantaire
Lourdoueix-St-Michel
Saint-Chartier
La Berthenoux
St-Christophe-en-Boucherie
Verneuil-sur-Igneraie
Thevet-St-Julien
Vicq-Exemplet
Nohant-vic
Lourouer-St-Laurent
Sarzay
Montgivray
Lacs
Montlevicq
Neret
Le Magny
Briantes
La Châtre
La Motte-Feuilly
Champillet
Urciers
Ste-Sévère-sur-Indre
Feusines
Lignerolles
Chassignolles
Pouligny-St-Martin
Crevant
Pouligny-Notre-Dame
Perassay
Sazeray
Vijon
Vigoulant
N
0
10
20 km
Source : IGN - INSEE Réalisation : Ville Ouverte - 2017

2.4 Une structuration du territoire à consolider pour garantir la qualité du cadre de vie

2.4.1 Une armature urbaine équilibrée



L'analyse croisée des dynamiques démographiques et résidentielles d'une part et des aménités d'autre part, permet de mettre en évidence un réseau de polarités cohérent fondé sur :

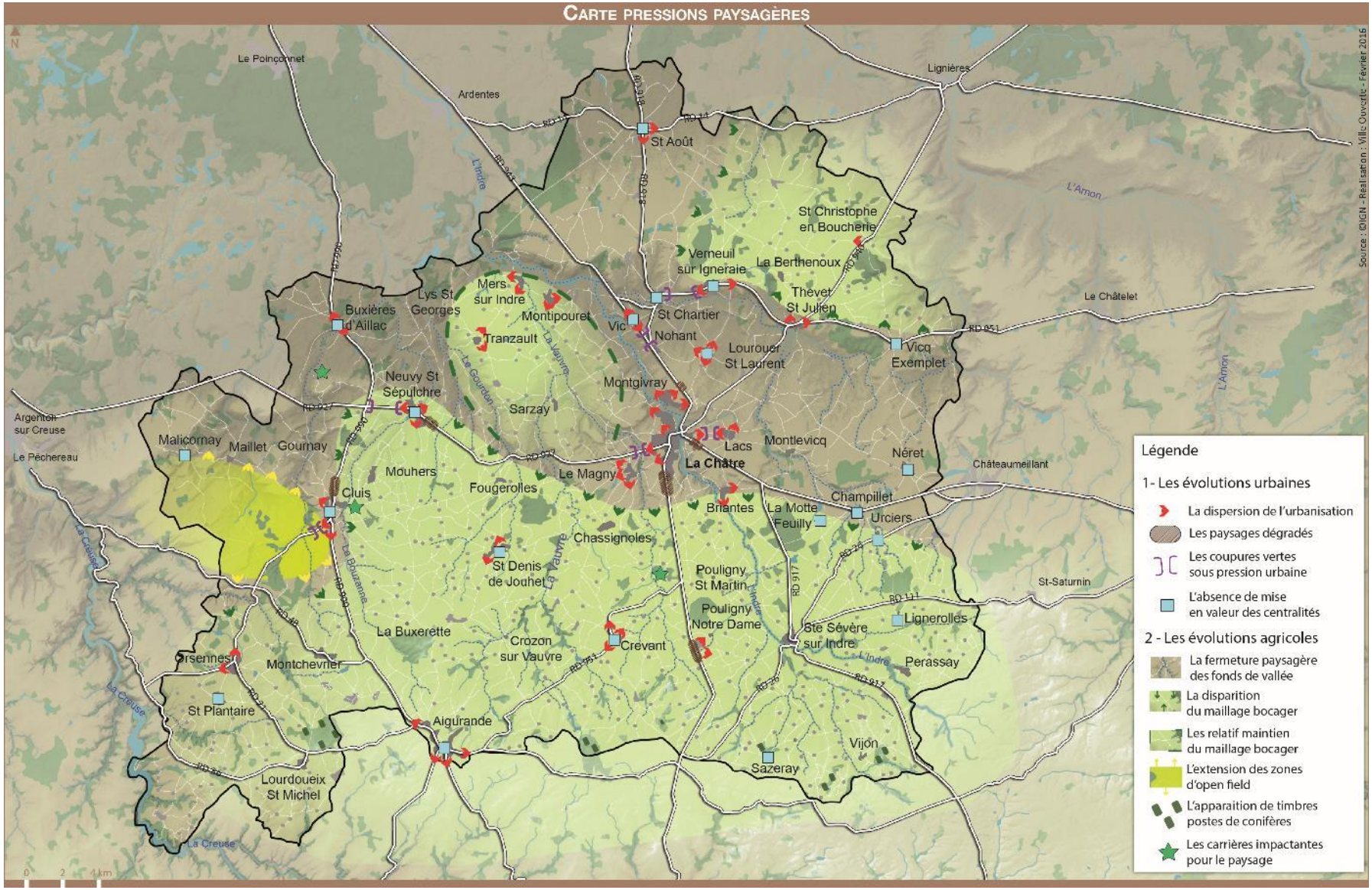
- une répartition des commerces et des équipements permettant d'attirer une diversité de profils ;
- Une armature viaire permettant de relier les polarités entre elles et aux grands pôles voisins.

Le contexte de déclin démographique tend à affaiblir cette structuration du territoire, d'autant plus que l'équilibre entre polarités et arrière-pays est structurellement fragilisé par les faibles densités.

Définir un nouvel équilibre dans la structuration du territoire, par de nouveaux choix de localisation des commerces et équipements, pour renforcer le réseau des polarités, dans toute sa diversité (pôles principaux, pôles secondaires).

2.4.2 Un équilibre entre espaces naturels et espaces urbains menacé : les pressions paysagères à maîtriser

Le paysage n'est pas une donnée figée. Il évolue au gré des saisons, mais aussi sur le long terme. Le paysage est un support dynamique révélateur des politiques de territoire et des grands équilibres d'occupation du sol. Ainsi, l'ensemble des politiques spatiales et d'aménagement influence la construction des paysages. Les paysages du Pays de La Châtre en Berry subissent les évolutions urbaines et agricoles.


CARTE PRESSIONS PAYSAGÈRES
Le Poinçonnet
Ardentes
Lignières
St Août
St Christophe en Boucherie
Verneuil sur Igneraie
La Berthenoux
Thevet St Julien
Le Châtelet
Mers sur Indre
Lys St Georges
Buxières d'Aillac
Montipouret
Vic
St Chartier
Nohant
Tranzault
Lourouer St Laurent
Vicq Exemplet
Neuvy St Sépulchre
Montgivray
Sarzay
Argenton sur Creuse
Le Pêchereau
Malicornay
Maillet
Gournay
Lacs
La Châtre
Montlevicq
Néret
Châteaumeillant
Mouhers
Cluis
Fougerolles
Le Magny
Briantes
La Motte Feuilly
Champillet
Urciers
Chassignoles
St Denis de Jouhet
Pouligny St Martin
Pouligny Notre Dame
St-Saturnin
Lignerolles
Ste Sévère sur Indre
Perassay
La Buxerette
Crozon sur Vauvre
Crevant
Orsennes
Montchevrier
St Plantaire
Aigurande
Vijon
Sazeray
Lourdoueix St Michel
Légende
1- Les évolutions urbaines
La dispersion de l'urbanisation
Les paysages dégradés
Les coupures vertes sous pression urbaine
L'absence de mise en valeur des centralités
2 - Les évolutions agricoles
La fermeture paysagère des fonds de vallée
La disparition du maillage bocager
Les relatif maintien du maillage bocager
L'extension des zones d'open field
L'apparaition de timbres postes de conifères
Les carrières impactantes pour le paysage

2.4.2.1 Les évolutions urbaines

La dispersion de l'urbanisation

L'urbanisation du Pays de La Châtre en Berry se caractérise par un développement d'un habitat individuel. Si on ne peut pas parler de mitage des paysages en tant que tel, les extensions urbaines, sans principe d'intégration, rompent le lien entre l'urbain et la campagne. Depuis le grand paysage, la limite est abrupte, généralement composée d'une haie. Le lien qu'entrainait les formes urbaines historiques avec le paysage ne perdure pas dans les principes d'urbanisation actuels.

La pression qu'exerce l'urbanisation sur les paysages n'est pas équivalente partout. Les secteurs de dispersion de l'urbanisation se concentrent sur les bourgs disposant d'un accès à une route départementale. C'est le cas de St-Août, St-Christophe-en-Boucherie, Verneuil-sur-Igneraie, Thévet-St-Julien, Montgivray, La Châtre, Vic, Le Magny, Lacs, Crevant, le hameau de la Chaume Blanche sur la RD940, Crevant, Aigurande, Neuvy-St-Sépulchre, Orsennes, Cluis et Buxières-d'Aillac. Néanmoins, d'autres bourgs plus éloignés d'un accès à une route départementale, connaissant également une croissance impactant les paysages : Mers-sur-Indre, Montipouret, Tranzault, Lourouer-St-Laurent.

Les entrées de ville altérées

Marqueurs de la transition entre campagne et urbain, les entrées de villes se diluent progressivement avec le phénomène d'extension urbaine. Par leur altération, l'interface qu'elles doivent marquer n'existe plus.

Les entrées de villes altérées n'ont pas été identifiées sur la cartographie des pressions paysagères. Ceci étant, elles se localisent au niveau des secteurs de dispersion de l'urbanisation, ces extensions se faisant sans principe d'aménagement urbain.

Les coupures vertes sous pression

Les coupures vertes constituent une zone agricole ou naturelle entre deux noyaux urbains, qui permet de les identifier l'un de l'autre. Ces coupures vertes rythment l'appréhension des paysages urbains depuis la route. Zones non urbanisées entre deux noyaux, elles empêchent les phénomènes de conurbations.

Le développement urbain par extension le long des routes implique une diminution de ces coupures vertes. Et lorsque deux noyaux urbains sont proches, cette coupure devient de plus en plus ténue et l'identification des noyaux urbains de plus en plus complexe. C'est le cas : entre La Châtre et Le Magny où cette coupure verte marque la présence de La Vauvre, entre Lacs et La Châtre, entre Vic et Nohant, entre St-Chartier et Verneuil-sur-Igneraie, entre le centre de Neuvy-St-Sépulchre et la zone commerciale, entre Cluis et un hameau.

Les paysages dégradés

Accumulation de Zones d'Activités Economiques, de publicités, d'aménagements routiers standardisés, le paysage ne se lit plus, la géographie s'efface. Ce sont les zones où les paysages sont dégradés.

Ces zones restent très peu importantes à l'échelle du Pays de La Châtre en Berry. Elles sont concentrées aux entrées sud et est de La Châtre. Dans le premier cas, il s'agit d'un étirement très important de l'urbanisation, accompagné de zones artisanales. Le second cas correspond à un développement important de grandes surfaces commerciales. Par ailleurs, l'entrée de ville nord de Cluis et l'entrée de ville est de Neuvy-St-Sépulchre ne sont pas aménagées ; elles ignorent la géographie et ne mettent pas en valeur le paysage. Une zone de paysage dégradé est localisée au niveau du hameau de La Chaume Blanche sur la RD9940. Sa localisation a permis son développement de manière anarchique. Enfin, sur la RD943, au niveau du croisement vers Montgivray, une zone d'activités artisanales vient perturber le paysage.

Développement de friches urbaines

L'absence de reconversion des fermes ou des vieilles bâtisses induit le développement de ruines ou de friches. C'est un phénomène présent sur l'ensemble du territoire, qui peut donner un aspect pittoresque au paysage, mais qui marque surtout la perte de vitalité du territoire et disqualifie son image.

Absence d'espace public mettant en valeur le patrimoine de la centralité

Les centralités des bourgs manquent d'affirmation. Ainsi, l'absence de mise en valeur mettant en valeur le patrimoine des centralités ne permet pas de traduire une organisation spatiale du territoire et des paysages. Comme pour le développement des friches urbaines, cette situation donne une image disqualifiante au territoire en donnant le signe d'une perte de vitalité. Tous les centre-bourg ne sont pas concernés.

Des pavillons et maisons individuelles

Les formes architecturales contemporaines de l'habitat sont standardisées. Elles n'expriment pas des singularités constructives spécifiques au Berry et ne traduit ainsi pas une identité locale.

Ce phénomène est présent sur l'ensemble du territoire du Pays de La Châtre en Berry, quel que soit le contexte (hameau ou centralité). Il est essentiellement concentré dans les zones de dispersion de l'urbanisation.

Les bâtiments agricoles contemporains

L'implantation de certains bâtiments agricoles, leurs matériaux, tranchent avec le paysage et perturbe sa lecture. Ce phénomène existe sur le territoire du Pays de La Châtre en Berry, mais reste limité.

2.4.2.2 *Les évolutions agricoles*

La fermeture des fonds de vallée

Comme l'a précisé la première partie du rapport de présentation, les fonds de vallée sont très encaissés. Ceux-ci sont donc très difficilement accessibles pour les engins agricoles et le bétail. L'absence de leur entretien entraine donc leur enfrichement. Par ailleurs, on constate un développement des peupliers en remplacement d'une ripisylve naturelle, composée d'ormes ou de frênes. Plantés de manière très géométrique, le peuplier n'apporte pas les mêmes qualités paysagères. Ce phénomène de fermeture paysagère est présent de manière assez homogène sur l'ensemble du territoire du Pays de La Châtre en Berry. Certaines situations sont peut-être plus préoccupantes que d'autres, c'est notamment le cas de la lecture de l'Indre.

La disparition du maillage bocager

L'histoire de la construction du bocage dans le Boischaut Sud date de deux siècles. C'est de cette lente construction que nous percevons encore aujourd'hui un maillage qui contribue à la qualité des paysages du Pays de La Châtre en Berry.

Au cours du milieu du 19ème siècle, l'activité agricole est d'abord vivrière et tournée vers la céréaliculture. A cette époque, « *la haie joue un rôle fondamental : elle sert de limite aux biens de chacun, refoule la bête domestique qui serait tentée par la jeune céréale […] Souvent flanquée d'un fossé, la haie contribue à l'assainissement des terres voisines, imperméables. Elle donne aussi toutes sortes de produit – bois, fruits, remèdes, etc. – aux nombreux petits paysans, rarement propriétaires de bois*. » (*Le bocage en Boischaut Sud – Deux siècles d'histoire*, Elisabeth Trotignon *in Le défi du paysage – Un projet pour l'agriculture*, dir. Odile Marcel, p. 170, 2004). La haie est donc d'avantage fonctionnelle qu'esthétique. Elle est utile et occupe une fonction économique.

Entre 1850 et 1950, le bocage s'est considérablement développé et densifié : « *sans doute pouvons-nous voir dans cette période 1850 – 1950 « un âge d'or » du*

bocage : il est dense, de belle venue et fait surtout partie du quotidien du paysan. » (*Le bocage en Boischaut Sud – Deux siècles d'histoire*, Elisabeth Trotignon *in Le défi du paysage – Un projet pour l'agriculture*, dir. Odile Marcel, p. 173, 2004). Cette évolution du bocage se fait en parallèle de l'évolution du modèle agricole, qui se déplace alors vers une spécialisation dans le domaine de l'élevage. Les fourrages se développent alors, tout comme la culture de plantes nécessaires à la nourriture des troupeaux (betteraves, choux fourragers, citrouilles, navets de printemps, topinambours).

C'est à partir de la seconde moitié du 20ème siècle que le bocage du Pays de La Châtre en Berry subit de profondes modifications. Et la comparaison des photo aériennes anciennes et actuelles présentée ci-après montre l'évolution du maillage au cours de cette période. Nous nous sommes attachés à présenter cette évolution selon les entités paysagères définis au début du diagnostic des paysages. Ainsi, selon les entités paysagères, la pression n'est pas la même. Elle a été très forte sur le plateau de St-Août : le maillage disparaît totalement, subsistent quelques linéaires en reliquat. Dans le pays des ornes, le pays des châtaigniers ou encore dans la vallée de la Creuse, la pression est forte : le maillage s'efface, mais ne disparaît pas totalement, il se dédensifie et s'amoindrit. La plaine de Vic subit une pression peu importante : le maillage bocager était quasi inexistant, il s'est simplifié avec le temps, mais sans réelles conséquences. Enfin, l'un des secteurs du Pays de La Châtre en Berry, a retenu notre attention, car, bien qu'au sein du pays des ormes, la dynamique d'évolution du bocage n'est pas la même. Il s'agit du secteur dit de la « Vallée Noire », qui correspond à une zone au nord-ouest de La Châtre, compris entre l'Indre à l'est, le Gourdon à l'ouest et Mers-sur-Indre au nord. Ce secteur présente un bocage particulièrement bien préservé, dont la photo comparaison montre la conservation de son maillage. Par ailleurs, l'entretien des haies ne souffre pas des techniques utilisées ailleurs dans le Pays de La Châtre en Berry, offrant ainsi un bocage à l'aspect de fouillis naturel. L'appellation de Vallée Noire est un clin d'œil à l'œuvre de George Sand. Ce secteur pourrait être, non pas la localisation même de l'action du livre éponyme, mais une traduction de ce que pouvait voir et ainsi décrire l'auteure. Cette différenciation de l'importance de la dynamique d'évolution du bocage nous a permis de différencier sur la carte des pressions paysagères les secteurs de disparition du maillage bocager, des secteurs de relatif maintien du maillage bocager. Enfin, une zone d'extension de l'open Field a été identifiée à l'ouest de Cluis, au nord de Malicornay et de Maillet et au sud de la RD48. Cette zone offre un paysage très ouvert, ne correspondant plus aux caractéristiques des paysages du Boischaut Sud.

« *Le bocage est le résultat de réalités économiques et sociales sur la base desquelles il s'élabora. Loin des notions purement esthétiques, il fut et reste un outil. […]*

Mais aujourd'hui, le bocage n'est plus l'affaire des seuls agriculteurs. En ce lieu, vivent également d'autres usagers, néo- ou plan anciens ruraux, pour lesquels il est surtout décor, objet de contemplation. […] Leur regard, peut-être trop axé sur l'esthétique, oublie et ignore, le contexte socio-économique dans lequel le bocage continue, jour après jour, sa lente fabrication.

Les uns et les autres doivent donc comprendre que le bocage n'est pas seulement outil ou décor selon que l'on est agriculteur ou bien rural/touriste. Il est aussi patrimoine, riche d'une histoire qu'il faut connaître afin de comprendre son évolution puis se retrouver sur un même projet. »

(*Le bocage en Boischaut Sud – Deux siècles d'histoire*, Elisabeth Trotignon *in Le défi du paysage – Un projet pour l'agriculture*, dir. Odile Marcel, p. 187, 2004)

Les dynamiques paysagères : l'évolution du bocage selon les entités paysagères

1 / Plateau de St Août

Le paysage du Plateau de St Août se caractérise par ses grandes ouvertures et son caractèreld'openfied On constate que cette situation est héritée de la suppression du bocage et des remembrements. Bien que le système bocager en 1945 était particulièrement bien maillé, il était composé de haies basses. Aujourd'hui, il ne reste que quelques arbres isolés.

2 / Pays des Ornes

Ce paysage est marqué par une ambiance bocagère. Celle-ci résulte de la préservation d'un maillage bocager, certes moins bien tissé qu'en 1950. Le maillage initial reste toutefois lisible par la présence d'arbres isolées et de haies plutôt densément fournies.

3/ Plaine de Vic

La Plaine de Vic est un paysage très ouvert duquel se dégage quelques arbres isolés. Celui-ci a été peu modifié depuis 1950 : le maillage bocager y était peu présent. Les quelques haies ont depuis été supprimées et les remembrements ont accentué le caractère horizontal du paysage.

Les dynamiques paysagères : l'évolution du bocage selon les entités paysagères

4 / Pays des Châtaigniers

Ce paysage est marqué par une ambiance bocagère. Comme dans le Pays des Ornes, c'est grâce à la préservation d'un maillage bocager composé de haies densément fournies et la présence d'arbres. Toutefois, on constate que ce maillage est beaucoup moins important qu'en 1950. On note toutefois des disparités selon les secteurs de l'entité.

5 / Vallée de la Creuse

L'entité de la Vallée de la Creuse présente des paysages plus ou moins ouverts composés de bocage et d'une agriculture céréalière associée à l'élevage. Le maillage bocager est hérité d'un maillage composé essentiellement de haies basses. Depuis 1950, ces paysages ont souffert de remembrements et de la suppression des haies.

La « Vallée Noire »

Ce secteur très singulier appartient à l'entité du Pays des Ornes. Présenté comme le secteur ayant un bocage le mieux préservé du Pays de la Châtre en Berry, il est en effet très dense et présente un aspect très naturel. Celui-ci a été peu modifié depuis 1950. Ce secteur est souvent présenté comme le paysage le plus représentatif de l'œuvre de Georges Sand.

L'apparition de timbres postes de conifères

Le développement de la sylviculture du conifère reste circonscrite à la partie sud du territoire du Pays de La Châtre en Berry. Celle-ci prend la forme de timbres postes, c'est-à-dire de rectangles géométriques. Ceux-ci sont très perceptibles dans le grand paysage de part la différence de couleur entre résineux et feuillus, et ce quelque soit la saison.

Les carrières

Les carrières impactent fortement les paysages. Mais leurs implantations et la structure géographique du Pays de La Châtre en Berry, évitent des impacts irrémédiables sur les grands paysages. Ici, il s'agit essentiellement de perceptions courtes sur les carrières et du traitement de leurs abords.

2.4.3 Une ressource en espaces à économiser : analyse de la consommation foncière de ces dix dernières années

Entre 2007 et 2017, 306 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés par l'urbanisation. Le rythme moyen de croissance de la tâche urbaine est de 7% sur l'ensemble du Pays. Le rythme a été plus intense dans la Communauté de Communes du Val de Bouzanne (10%) du fait d'une dynamique démographique et de construction plus importante. A l'inverse, la Communauté de Communes de la Marche Berrichonne et la Communauté de Communes de la Châtre et Sainte Sévère ont connu une dynamique d'extension de la tâche urbaine moindre mais néanmoins importante (6% et 7%). L'extension de la tâche urbaine a été plus importante dans les communes périurbaines de La Châtre (Montgivray, Le Magny, Lourouer-Saint-Laurent).

	Évolution de la tâche urbaine entre 2007 et 2017	***Évolution moyenne annuelle de la tâche urbaine entre 2007 et 2017***	***Croissance de la tâche urbaine***
CC de la Châtre et Sainte Sévère	165 ha	16,5 ha	7%
CC de la Marche Berrichonne	59 ha	5,9 ha	6%
CC du Val de Bouzanne	82 ha	8,2 ha	10%
Pays de la Châtre en Berry	306 ha	30,6 ha	7%

Les ministères de la Transition écologique et solidaire, de l'Agriculture et de l'alimentation, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pilotent la mise en place d'une plateforme d'analyse de l'artificialisation des sols : artificialisation.biodiversitetousvivants.fr. Cette plateforme est éditée par le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA. Elle présente les données d'artificialisation communales sur la période 2009-2017, telles que calculées à partir des Fichiers fonciers. Pour le Pays de la Châtre en Berry, cet outil identifie une artificialisation de 289 hectares entre 2009 et 2017, soit 36 hectares par an en moyenne.

	Artificialisation 2009-2017	***Artificialisation moyenne annuelle***
CC de la Châtre et Sainte Sévère	149	19
CC de la Marche Berrichonne	49	6
CC du Val de Bouzanne	91	11
Pays de la Châtre en Berry	289 ha	36 ha

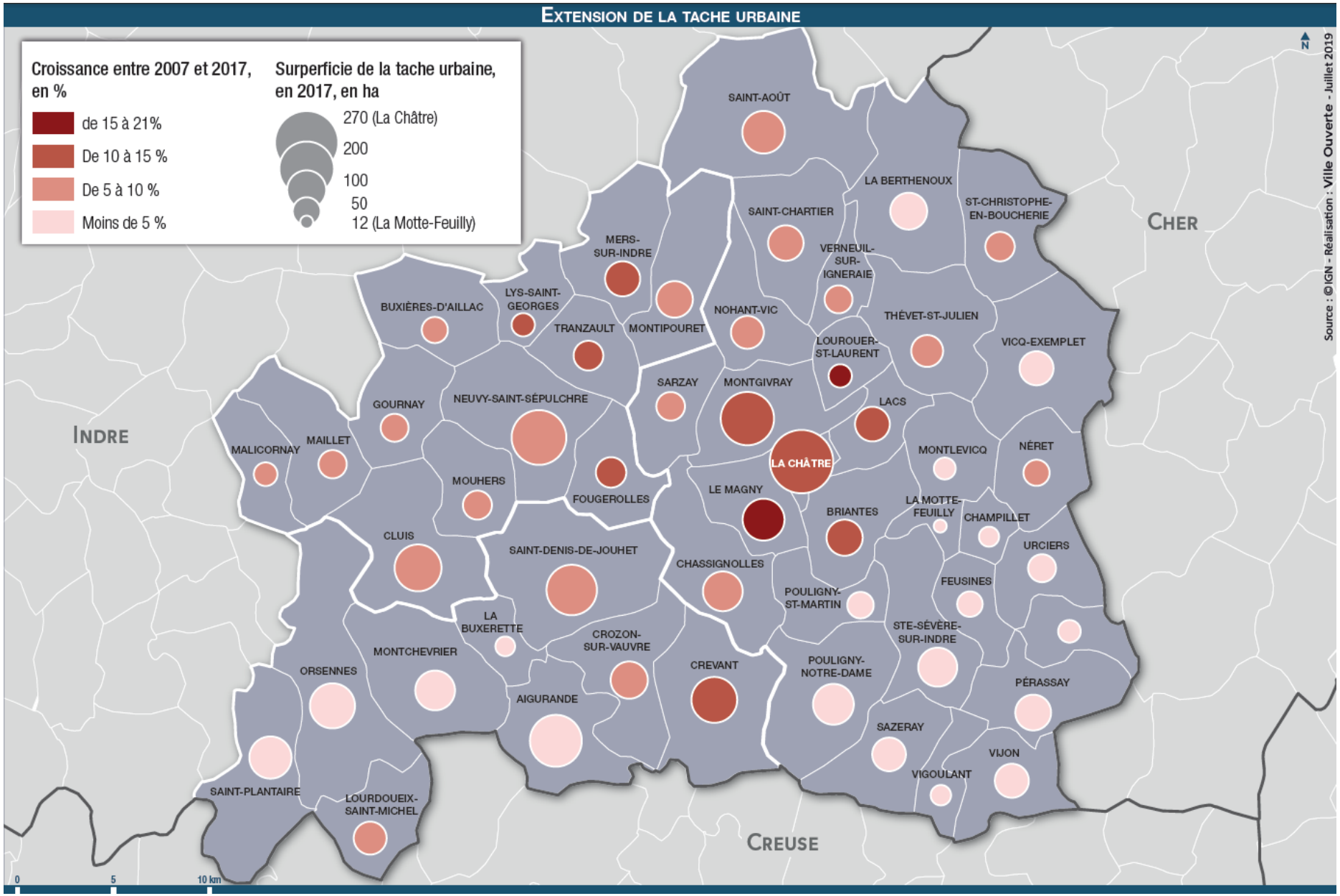
Les écarts existants entre les deux résultats s'expliquent par des méthodes différentes :

- La méthode utilisée pour le premier calcul est celle de la tâche urbaine. La surface de la tâche urbaine est calculée à partir de la couche bâti en 2007 et en 2017.
- La méthode utilisée pour ce calcul est celle des fichiers fonciers. La surface d'artificialisation est calculée à partir des parcelles qui changent de destination dans les fichiers fonciers (passage d'une destination naturelle ou agricole à une destination artificialisée).

Les deux méthodes permettent d'obtenir des chiffres proches qui corroborent les résultats.

Diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dynamique passée.

Conditionner les objectifs de relance démographique et économique à la préservation du paysage, atout principal du territoire.


EXTENSION DE LA TACHE URBAINE
Croissance entre 2007 et 2017, en %
de 15 à 21%
De 10 à 15 %
De 5 à 10 %
Moins de 5 %
Surperficie de la tache urbaine, en 2017, en ha
270 (La Châtre)
200
100
50
12 (La Motte-Feuilly)
CHER
INDRE
CREUSE
SAINT-AOÛT
LA BERTHENOUX
ST-CHRISTOPHE-EN-BOUCHERIE
SAINT-CHARTIER
VERNEUIL-SUR-IGNERAIE
MERS-SUR-INDRE
LYS-SAINT-GEORGES
BUXIÈRES-D'AILLAC
TRANZAULT
MONTIPOURET
NOHANT-VIC
THÉVET-ST-JULIEN
LOUROUER-ST-LAURENT
VICQ-EXEMPLET
SARZAY
MONTGIVRAY
LACS
GOURNAY
NEUVY-SAINT-SÉPULCHRE
MALICORNAY
MAILLET
LA CHÂTRE
MONTLEVICQ
NÉRET
MOUHERS
FOUGEROLLES
LE MAGNY
BRIANTES
LA MOTTE-FEUILLY
CHAMPILLET
CLUIS
SAINT-DENIS-DE-JOUHET
CHASSIGNOLLES
URCIERS
FEUSINES
POULIGNY-ST-MARTIN
LA BUXERETTE
CROZON-SUR-VAUVRE
STE-SÉVÈRE-SUR-INDRE
MONTCHEVRIER
ORSENNES
CREVANT
POULIGNY-NOTRE-DAME
PÉRASSAY
AIGURANDE
SAZERAY
VIJON
VIGOULANT
SAINT-PLANTAIRE
LOURDOUEIX-SAINT-MICHEL
0
5
10 km
N
Source : ©IGN - Réalisation : Ville Ouverte - Juillet 2019

2.5 Synthèse des enjeux

Dynamiques démographiques et vieillissement

Dynamiques positives dans le Val-de-Bouzane Attachement au territoire	Vieillissement de la population et départ des jeunes actifs Déclin démographique global Faibles densités
Retour des anciens Phénomène « Retour à la terre » de Néo-ruraux	Arrivées principalement de retraités Flux entrants relativement faibles

Relancer la dynamique démographique, pour favoriser l'installation de jeunes ménages et assurer un fonctionnement cohérent de l'offre de services et d'équipements.

Favoriser le maintien des populations et des jeunes, en travaillant au maintien et au développement de l'emploi local.

Dynamiques du parc de logements

Faible coût du foncier Logements potentiels (liés à une vacance importante) OPAH	Parc ancien, manque de performances thermiques, manque d'adaptation aux besoins des habitants...
Progrès à venir dans les bâtiments à énergie positive Offre déjà existante pour répondre en partie à la demande (néo-ruraux, jeunes...)	Risque de dégradation du parc (désertification...)

Poursuivre les démarches de rénovation et modernisation du parc de logements pour constituer une offre attractive pour de nouveaux arrivants.

Relancer le rythme des constructions neuves en fonction des objectifs démographiques.

Offrir des possibilités de parcours résidentiel durables, pour répondre aux demandes variées des habitants et des nouveaux arrivants.

Offre de commerces

Une offre locale de qualité bien que fragile Quelques polarités bien identifiées	Manque d'animation Manque de diversité
Développement de filières commerciales innovantes (circuits courts etc)	Réduction et fermeture des commerces, en particulier en centre-ville (loyers, normes) Problématique d'accessibilité (dépendance à la voiture)

Maintenir l'offre de commerces existante

Favoriser leur diversification.

Renforcer l'activité économique pour redynamiser la vie locale, en veillant à l'équilibre entre centre et périphérie.

Offre d'équipements et de services

- ⊕ Offre importante à la Châtre et à l'échelle des polarités secondaires
- ⊖ Un manque très important de médecins, qui s'amplifie
  Des locaux souvent vieillissants et énergivores
  Des fréquentations en baisse
- ↗ Développement d'une nouvelle offre de services à domicile
- ↘ Réduction du nombre d'équipements liée au déclin démographique
  Concentration dans les polarités

Moderniser et adapter l'offre d'équipements aux évolutions de la population.

Définir une stratégie volontariste pour accueillir de nouveaux médecins.

S'appuyer sur le réseau des polarités pour améliorer la lisibilité et l'attractivité des équipements.

Structuration du territoire et polarité

- ⊕ Un réseau de polarités hiérarchisé et cohérent qui s'appuie sur les équipements, services et commerces
- ⊖ Une situation de fragilité démographique des pôles (exception de Neuvy-Saint-Sépulchre)
- ↗ Maintien et développement d'une offre de services, équipements et commerces par une structuration pertinente du territoire
- ↘ Réduction des polarités
  OU
  Disparition d'une proximité rurale.

Définir un nouvel équilibre dans la structuration du territoire, par de nouveaux choix de localisation des commerces et équipements, pour renforcer le réseau des polarités, dans toute sa diversité (pôles principaux, pôles secondaires).

Qualité de vie

- ⊕ Qualité de vie
  Tranquillité
  Campagne
- ⊖ Dégradation du paysage
  Centralités inégalement mises en valeur
- ↗ Peu de constructions neuves et réinvestissement du bâti existant
- ↘ Dispersion de l'urbanisation
  Banalisation de l'architecture

Préserver l'intégration harmonieuse du bâti dans le paysage : limiter la dispersion de l'urbanisation, maintenir les coupures vertes structurantes, veiller à la qualité des entrées de ville, atténuer les formes de dégradation du paysage (friches, publicité) …

Lutter contre la standardisation des formes architecturales contemporaines.

Conditionner les objectifs de relance démographique et économique à la préservation du paysage, atout principal du territoire.