

Schéma de Cohérence Territoriale

Document d'Orientations et d'Objectifs

Pays de La Châtre en Berry



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

Le : 01/06/2021

Le Président :





AVANT-PROPOS

Le Document d’Orientations et d’Objectifs traduit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs stratégiques contenus dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables. Chacun des axes du PADD est décliné dans le DOO, qui est le document opposable aux documents de rang inférieur tels que les documents d’urbanisme locaux (PLUi) et certains documents de politiques sectorielles comme le PLH (Programme Local de l’Habitat) et le PDU (Plan de Déplacement Urbain).

L’article L.141-5 du code de l’urbanisme indique le contenu du DOO :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables, le document d'orientations et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Les articles L.141-6 à 26 du code de l’urbanisme énoncent l’ensemble des thématiques que le DOO doit traiter : gestion économe des espaces ; protection des espaces agricoles, naturels et urbains ; habitat ; transports et déplacements ; équipement commercial et artisanal ; qualité urbaine, architecturale et paysagère ; équipements et services ; infrastructures et réseaux de communications électroniques ; performances environnementales et énergétiques.

Tous ces domaines d’intervention sont étroitement interdépendants les uns des autres et constituent la stratégie d’ensemble pour le territoire. Au-delà de l’aspect réglementaire du document, la rédaction de ce DOO vise à énoncer un projet de territoire pour le Pays de la Châtre en Berry.



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Avant-propos | 3 |
| Sommaire | 5 |
| Mode d'emploi | 7 |
| Axe 1 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE..... | 9 |
| Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité | 9 |
| Orientation 1 : Assurer le développement et le maintien de l'emploi local .. | 11 |
| Orientation 2 : Définir une stratégie globale de gestion des zones d'activités | 12 |
| Orientation 3 : Ouvrir le Pays de La Châtre en Berry aux nouvelles technologies et nouvelles formes de travail..... | 20 |
| Orientation 4 : Affirmer l'importance de la « proximité », fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays..... | 21 |
| Orientation 5 : Conforter l'agriculture, pilier économique du territoire | 24 |
| Axe 2 : Valoriser le paysage..... | 26 |
| Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages..... | 26 |
| Orientation 1: Assurer la stabilité des paysages par un soutien à l'agriculture, composante majeure de l'identité du territoire | 28 |
| Orientation 2 : Faire entrer le territoire dans la transition énergétique tout en maîtrisant ses impacts | 29 |
| Orientation 3 : Définir une image touristique attractive pour le territoire . | 31 |
| Orientation 4 : Faciliter les mobilités douces et les nouveaux moyens de transports à l'échelle du Pays..... | 35 |

Axe 3 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE..... 38

Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie38

| | |
|--|----|
| Orientation 1 : Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau | 41 |
| Orientation 2 : Adapter les logements pour tous et renforcer les possibilités de parcours résidentiels | 43 |
| Orientation 3 : Revitaliser les bourgs de façon qualitative..... | 44 |
| Orientation 4 : S'inscrire dans une politique volontariste pour assurer le maintien de l'offre en équipements | 53 |
| Orientation 5 : Faire de l'environnement, du patrimoine et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale | 54 |





MODE D'EMPLOI

La structure du DOO

Afin de faciliter la lecture du Schéma de Cohérence Territoriale, la structure du Document d'Orientations et d'Objectifs reprend celle du PADD :

AXE 1 - STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE :

Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

AXE 2 - VALORISER LE PAYSAGE :

Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

AXE 3 - CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE :

Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Les trois axes sont détaillés dans les pages suivantes.

Les illustrations graphiques

Les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs sont accompagnées de cartes et de schémas. Ces documents viennent appuyer les prescriptions écrites et doivent être interprétés, le cas échéant, au regard de celles-ci. Ils sont à caractère illustratif et pédagogique à moins que leur caractère prescriptif ne soit mentionné dans la règle.

Mode d'emploi

Le Document d'Orientations et d'Objectifs traduit les objectifs exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il comprend des orientations et des objectifs de portées différentes :

Les prescriptions

Les prescriptions sont opposables, selon les thématiques, aux documents d'urbanisme ou de planification (Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux, Programmes Locaux de l'Habitat, Plans de Déplacement Urbain, etc.), aux autorisations d'exploitation commerciale, ainsi qu'à certaines opérations foncières et d'aménagement, dans un lien de compatibilité, dans les conditions définies par l'article L.142-1 du code de l'urbanisme.

Les recommandations

Les recommandations n'ont pas de portée juridique opposable et correspondent à des préconisations et pistes d'actions qui participent à une bonne pratique dans la mise en œuvre du PADD dans les documents d'urbanisme.

Les projets à faire émerger

Les projets à faire émerger correspondent aux objectifs qui ne relèvent pas de la planification territoriale mais du projet de territoire.

AXE 1 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité



AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

DIAGNOSTIC :

Le Pays de la Châtre en Berry fait face à **un ralentissement de son dynamisme économique** et à la nécessité de renouveler et de consolider l'activité économique existante.

Le réseau de zones d'activités du territoire manque de lisibilité et de structuration. La faiblesse de la desserte viaire et le manque d'accessibilité numérique ont tendance à accentuer la concurrence en faveur des territoires environnants.

Les opportunités d'emploi local sont relativement rares et leur diversité est faible. L'apparition de nouveaux secteurs d'activité, tels que les services à la personne, les démarches en cours dans le domaine des énergies renouvelables et la valorisation du potentiel touristique sont des opportunités de développement à prendre en compte.

LES PRINCIPAUX ENJEUX :

La réorganisation des zones d'activités économiques à l'échelle du Pays.

Le maintien des secteurs traditionnels locaux.

La diversification des secteurs d'activité.

Le développement des filières innovantes.

Le développement de nouveaux espaces de travail.

Le développement du secteur touristique (hébergements, restauration, activités).

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

L'axe 1 du PADD, Structurer la stratégie économique : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Le premier axe du PADD définit une stratégie globale de développement économique et de maintien des activités.

Le maintien de l'emploi local, la structuration des zones d'activités économiques, le développement de nouveaux potentiels économiques liés aux nouvelles technologies, une économie fondée sur la proximité, l'accompagnement des mutations du secteur agricole sont identifiés comme les principaux leviers de ce renouvellement.

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Orientation 1 : Assurer le développement et le maintien de l'emploi local

Objectif 1 : Soutenir les structures existantes

Favoriser les réhabilitations

Le SCoT encourage l'accompagnement des entreprises du territoire pour les conseiller et les aider à faire face à leurs besoins en matière de modernisation et de transformation de leurs locaux, pour qu'elles disposent de conditions matérielles optimales pour maintenir leurs activités.

Créer des observatoires du développement économique

Afin d'organiser le suivi du développement économique local, le SCoT recommande la création d'observatoires du développement économique à l'échelle des communautés de communes.

Renforcer les structures d'accompagnement des entreprises

Le SCoT soutient les partenariats entre les entreprises, les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture) et les acteurs spécialisés.

Objectif 2 : Mener une politique pro-active pour favoriser la création et l'installation de nouvelles entreprises

Assurer le principe de mixité des fonctions urbaines

Le principe de mixité des fonctions urbaines doit être assuré en favorisant l'implantation des activités économiques en milieu urbain. L'accueil de toutes les activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel et ne générant pas de nuisances doit être prévu dans les documents d'urbanisme.

Prévoir des locaux adaptés aux entreprises

Le SCoT recommande de prévoir la mise à disposition de locaux adaptés aux entreprises dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des plans locaux d'urbanisme. L'aménagement de locaux d'activités en pied d'immeuble pourront être envisagés dans le cadre d'opérations de requalification d'espaces urbanisés ou de projets de renouvellement urbain dans les centralités.

Objectif 3 : Développer l'offre de formation pour capter une main d'œuvre plus nombreuse et diversifiée

Prévoir des locaux adaptés aux associations

Le SCoT recommande de prévoir la mise à disposition de locaux adaptés aux associations. Les plans locaux d'urbanisme pourront prévoir ces types de locaux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Développer l'offre de formation

Le SCoT encourage la mise en place de formations professionnelles pour les filières qui recrutent sur le territoire et dont les actifs ne peuvent se former sur le territoire.





AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Travailler à l'enrayement du départ des jeunes

La création de clubs à destination des jeunes et le renforcement de la Maison des Jeunes de la Culture et des Savoirs de la Châtre peuvent permettre de développer des espaces de sensibilisation pour les jeunes sur les opportunités existantes. La MJCS de La Châtre a notamment pour vocation de favoriser et développer l'accès à la formation. Son « Espace Libre Savoirs » permet de se renseigner sur les formations existantes.

Définir les zones d'activités économiques structurantes

Le SCoT définit les zones d'activités économiques structurantes qui sont les zones pour lesquelles le Pays doit concentrer les investissements. Elles disposent de réserves foncières importantes et sont bien desservies, à proximité des pôles structurant le territoire. Ce sont des zones ayant une importante concentration des emplois.

Les zones d'activités économiques structurantes sont les suivantes :

Orientation 2 : Définir une stratégie globale de gestion des zones d'activités

Objectif 1 : Accompagner l'évolution des zones d'activités structurantes pour répondre aux différentes demandes

Maîtriser la consommation foncière liée aux activités économiques

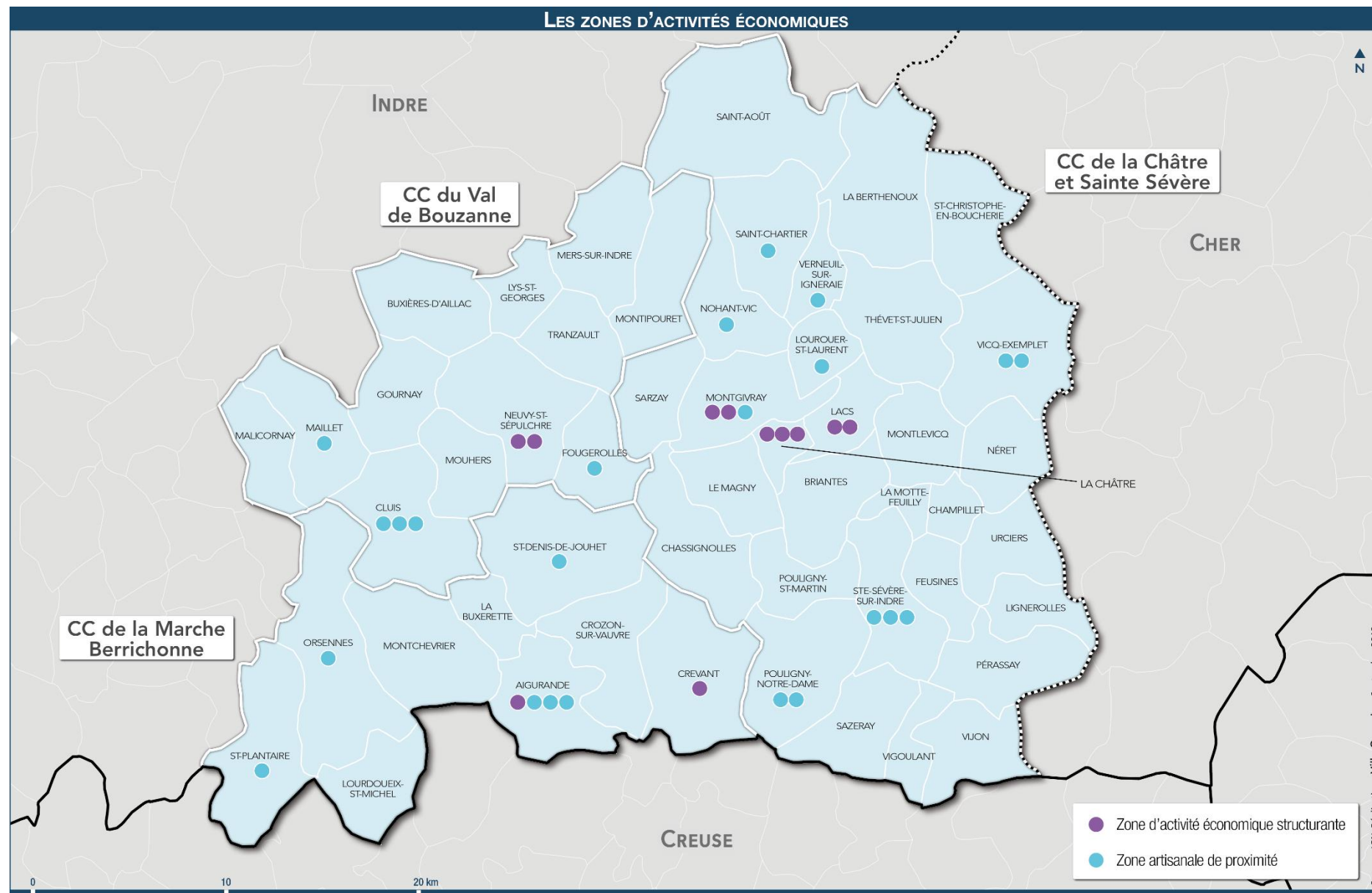
Pour la période 2020-2040, le SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation de 67 hectares pour les zones d'activités économiques structurantes et les zones artisanales de proximité à raison de :

- 14 hectares pour la Communauté de Communes de La Marche Berrichonne ;
- 13 hectares pour la Communauté de Communes du Val de Bouzanne ;
- 40 hectares pour la Communauté de Communes de la Châtre et Sainte-Sévère.

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

| 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% |

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité



AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Privilégier l'optimisation des surfaces disponibles

Dans chaque zone d'activités économiques structurante, le taux d'occupation devra atteindre 70% avant l'aménagement d'une extension de la zone.

Création de Zones d'Activités Economiques structurantes

Le SCoT prévoit la création d'une nouvelle zone d'activités économiques structurante sur le long terme. Son urbanisation sera différée. La création de cette zone est comprise dans l'enveloppe foncière dédiée aux activités économiques :

- ZA de Montchevrier (5,5 hectares)

Le SCoT ne prévoit pas la création d'autres zones d'activités économiques structurantes.

Définir les zones artisanales de proximité

Le SCoT définit les zones artisanales de proximité. Ces zones d'activités ont vocation à satisfaire la demande des petites entreprises avec des surfaces et des aménagements plus modestes. Les zones d'activités de proximités sont listées ci-après.

Prioriser la requalification des friches et des locaux existants

Avant de créer toute nouvelle surface dédiée aux activités économiques, le SCoT recommande de prioriser le réinvestissement des sites existants : les friches, bâtiments vacants ou parcelles libres.

Limiter l'implantation de commerces

Dans les zones d'activités économiques structurantes, limiter l'implantation de commerces de moins de 350 m² de surface plancher sauf ceux qui ont un lien direct avec une activité industrielle ou artisanale (au sens de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat).



AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

| 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 | Poulligny Notre Dame | 4,8 ha | 1,6 ha | 66,7% |
| | | La Chaumière | Sainte Sévère sur Indre | 2,4 ha | - | 100% |
| | | ETS Blanchet | Verneuil sur Igneraie | 7,4 ha | - | 100% |
| | | Nohant-Vic | Nohant-Vic | 0,75 ha | | |
| | | Soufflet Vicq | Vicq Exemptet | 1,33 ha | - | 100% |
| | | ETS Bastard | Vicq Exemptet | 1,62 ha | 0,214 ha | 86,8% |
| | | Brande de la Lande | Sainte Sévère sur Indre | 1,81 ha | 0,12 ha | 93,4% |
| | | Villebard | Sainte Sévère sur Indre | 0,69 ha | 0,333 ha | 51,9% |
| | | Route de la Châtre | Poulligny Notre Dame | 1,6 ha | 0,4 ha | 75% |
| | | Le Bourg | Saint-Chartier | 0,4 ha | | |
| | | Le bourg | Lourouer Saint-Laurent | 0,35 ha | | |
| | | Circuit automobile | Montgivray | 0,75 ha | | |
| | 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 ha | - | 100% |
| | | Route de Gournay | Cluis | 0,714 ha | - | 100% |
| | | ZA La Grande Justice | Cluis | 2,33 ha | - | 100,0% |
| | | Les Riolières | Fougerolles | 1 ha | - | 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 | 5 ha | 0,28 ha | 94,4% |
| | | Route de Dun | Aigurande | 3,2 ha | 2,12 ha | 33,75% |
| | | La Chapelle | Aigurande | 0,913 ha | 0 ha | 100% |
| | | Rue de la Marche | Orsennes | 1,3 ha | 0,68 ha | 47,7% |
| | | Le Grand Lantier | Saint-Denis de Jouhet | 0,75 ha | 0,33 ha | 56% |

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Permettre l'extension sur site des activités existantes

Le SCoT permet aux activités existantes de pouvoir s'étendre sur le site où l'activité est installée. Les aménagements chercheront à limiter l'imperméabilisation des sols, particulièrement en dehors des espaces urbanisés.

Limiter les extensions des zones artisanales de proximité

Les extensions de zones artisanales de proximité devront être limitées. Les extensions autorisées devront être justifiées par un réel besoin. De plus, elles devront être compatibles avec nos objectifs de maîtrise de la consommation foncière liée aux zones d'activités.

Création de zones artisanales de proximité

Le SCoT permet la création d'une nouvelle zone artisanale de proximité sous réserve :

- Que le taux d'occupation minimal des zones artisanales de proximité soit de 70% dans la communauté de communes qui souhaite créer une nouvelle zone,
- Que la nouvelle zone soit située à proximité d'un bourg et en cohérence avec la vocation économique de la zone,
- Que le raccordement au réseau fibre soit acté à l'horizon 2025.
- La création de la zone doit être compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière liée aux zones d'activités.

Veiller à la diversité de l'offre dans les ZAE

Le SCoT recommande de prévoir la mise à disposition de lots, de bâtiments et de services diversifiés afin d'adapter l'offre aux entreprises et de favoriser

leurs parcours résidentiels. Cette offre peut être définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des plans locaux d'urbanisme.

Objectif 2 : Optimiser la gestion des zones d'activités au niveau intercommunal pour améliorer la compétitivité du territoire

Créer des coopérations intra-communautaires

Le SCoT recommande de coordonner la gestion des zones d'activités aux échelles intercommunales pour optimiser la gestion des zones d'activités et pour orienter les entreprises vers les surfaces disponibles. Toute création d'une nouvelle zone d'activités est conditionnée par une réflexion à l'échelle intercommunale et une justification des besoins en foncier compte tenu de l'existant.

Affirmer la spécificité du pôle économique de la Châtre

Le SCoT recommande de soutenir les filières de l'industrie médicale et de l'industrie agro-alimentaire autour du pôle attractif et notamment dans les zones d'activités de Fenwal et de la Preasle dans le but de favoriser l'émergence de ces deux filières économiques. Toute création ou installation d'entreprise de ces filières mérite d'être orientée vers ce secteur.

Créer des synergies entre des entreprises

La communication sur l'outil ACTIF de la Chambre de Commerce et d'Industrie peut aider les entreprises d'une même zone d'activité à créer des synergies entre elles en mutualisant leurs ressources ou en échangeant leurs flux d'énergie ou de matières.





AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

ACTIF est une plateforme nationale, solution innovante d'écologie industrielle et territoriale, qui démontre que l'économie circulaire peut renforcer la compétitivité des entreprises et l'attractivité d'un territoire.

mutabilité du bâti, limiter la pollution visuelle en proposant des enseignes sobres intégrées au bâti, opter pour des formes bâties simples.

Objectif 3 : Améliorer l'attractivité des zones d'activités

Améliorer la qualité environnementale des zones d'activités

Le SCoT recommande de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux de pluie en utilisant des surfaces de type Evergreen pour les espaces de stationnement et en créant des noues paysagères pour recueillir les eaux de pluie.

Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités

Le SCoT recommande de valoriser les arbres et les haies existant comme filtre sonore et visuel entre les zones d'activités et leur environnement direct (route, zone résidentielle, espaces agricole ou naturel).

Faciliter la lisibilité des zones d'activités

Le SCoT recommande de mettre en place une signalétique commune pour les entreprises d'une même zone d'activités et pour les zones d'activités du Pays.

Favoriser la qualité architecturale des zones d'activités

Le SCoT recommande de favoriser la qualité architecturale des zones d'activités : limiter le nombre de couleurs et de matériaux des bâtiments, donner à voir une façade travaillée depuis les axes de circulation, travailler la

Favoriser la qualité de l'urbanisation des zones d'activités

Le SCoT recommande de créer un front bâti le long des axes de circulation en alignant les bâtiments, de profiter de l'effet vitrine le long des axes de circulation, de favoriser la prise de hauteur le long des grands axes de circulation, de ne pas systématiser les clôtures et d'aménager des espaces publics communs et appropriables par les usagers.

Favoriser la mise en commun du stationnement

Le SCoT recommande de mutualiser les espaces de stationnement et de réaliser des places de stationnement équipées de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

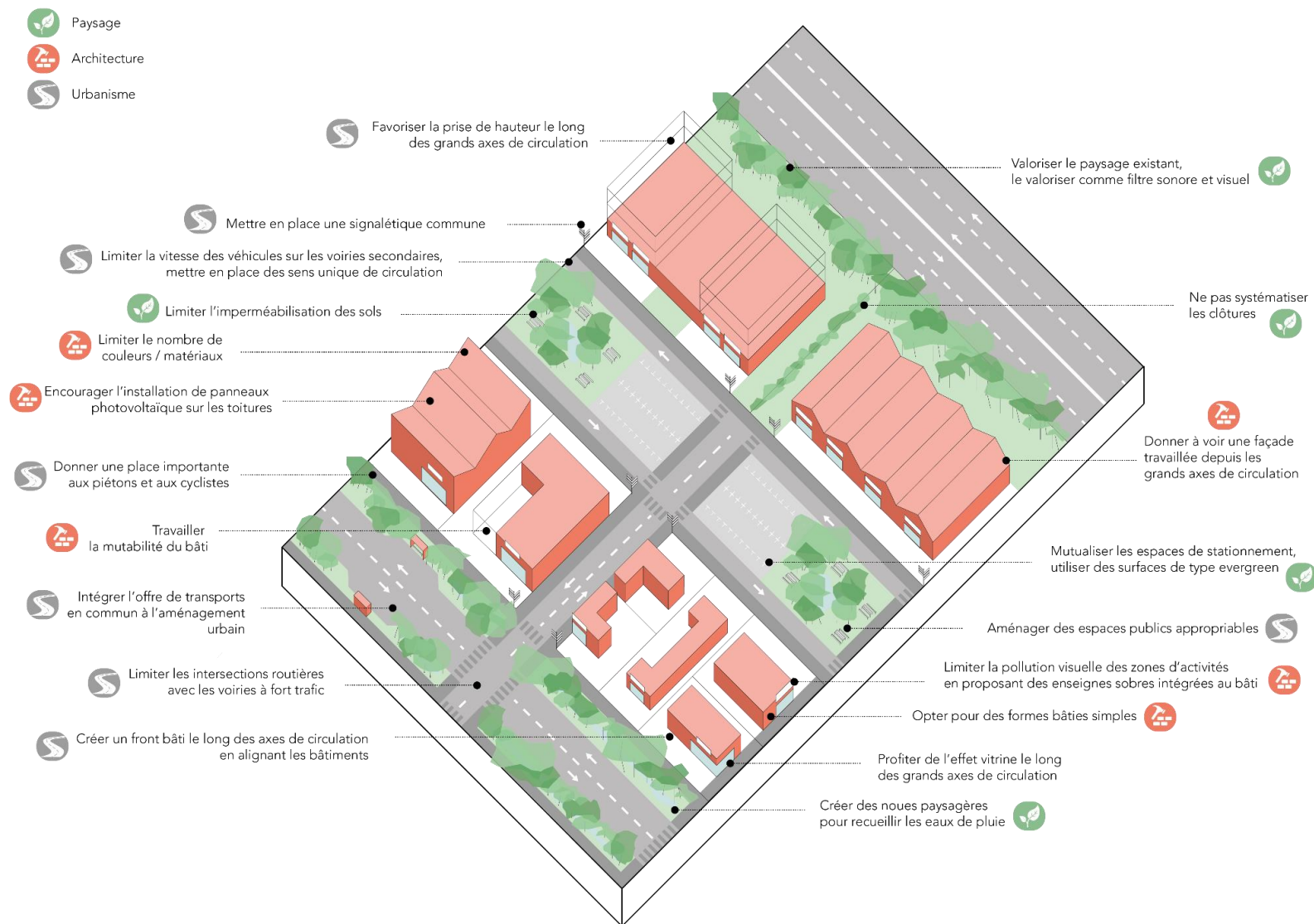
Améliorer l'accessibilité des zones d'activités

Le SCoT recommande de limiter la vitesse des véhicules sur les voiries secondaires, de mettre en place des sens uniques de circulation, de donner une place importante aux piétons et aux cyclistes, d'inciter à la mise en place de plans de déplacement d'entreprises ou inter-entreprises dans les principales zones d'activités et de limiter les intersections routières avec les voiries à fort trafic.

Créer ou maintenir les postes d'agent de développement

Afin de développer la visibilité des zones d'activités, la recherche d'entreprises et de coordonner la gestion des zones d'activités, le SCoT encourage la création ou le maintien de postes d'agent de développement économiques à l'échelle des communautés de communes.

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité



Ce schéma est un exemple de recommandations pouvant être mises en place pour favoriser des zones d'activités de qualité.



AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Orientation 3 : Ouvrir le Pays de La Châtre en Berry aux nouvelles technologies et nouvelles formes de travail

Objectif 1 : Mettre en place un réseau d'espaces de travail partagé (tiers-lieux)

Créer un réseau de tiers-lieux

Le Pays prévoit l'installation de tiers-lieux à l'échelle de chaque Communauté de Communes à l'image de l'espace de coworking de Neuvy-Saint-Sépulchre. Un espace de coworking peut constituer un véritable outil de dynamisation des territoires ruraux, encourageant l'échange, l'ouverture et la collaboration. A Neuvy-Saint-Sépulchre, deux pièces d'environ 25m² chacune, équipées, et une grande salle, sont proposées.

Mutualiser les moyens

Le SCoT recommande de privilégier la mutualisation des moyens entre communes et entre communautés de communes pour mettre en place des espaces de coworking de qualité : confort des locaux, présence d'un animateur, performance de matériel, organisation d'événements, etc.

Structurer l'offre

Le SCoT recommande de privilégier une localisation des espaces de travail partagé dans les polarités principales, à proximité des commerces et des équipements pour favoriser les synergies et renforcer l'attractivité des pôles.

Objectif 2 : Développer la fibre et les nouvelles technologies

Améliorer le réseau de téléphonie mobile

Le SCoT recommande de compléter le réseau de téléphonie mobile sur l'ensemble du territoire.

Organiser le développement de la fibre

Le SCoT recommande de développer la fibre sur l'intégralité du territoire d'ici 2025 en lien avec Berry Fibre Optique.

Travailler la mise en place d'un label « Territoire haut débit »

Afin de créer une image de dynamisme et d'attractivité et de contribuer au développement économique, le Pays envisage de créer un label « Territoire haut débit ».

Objectif 3 : Soutenir la filière de service à la personne à l'échelle du Pays

Renforcer le secteur de l'aide à domicile

Le SCoT recommande de structurer l'offre du secteur de l'aide à domicile.

Développer l'accueil familial

L'accueil familial constitue une solution à développer dans la filière des services à la personne à l'image des maisons d'accueil familial de Crevant et de Saint-Denis-de-Jouhet.

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

A Crevant, trois personnes âgées ou handicapées sont hébergées dans un cadre familial au sein d'un hébergement sécurisé garantissant l'intimité de chacun. Un particulier, avec un agrément délivré par le conseil général, accueille ces personnes, permettant un prolongement du maintien à domicile.

Orientation 4 : Affirmer l'importance de la « proximité », fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays

Objectif 1 : Impulser la constitution de filières locales (artisanat, agriculture, ...) et faire émerger une image positive de l'économie du Pays

Promouvoir les appellations locales et marques locales

Les appellations d'origine contrôlée (AOC), les appellations d'origine protégée (AOP) les indications géographiques protégées (IGP) et les labels rouges présents sur le territoire doivent être promues pour la valorisation touristique.

Les terres servant à la production de ces produits de qualité doivent être identifiées dans les plans locaux d'urbanisme.

Mettre en valeur les productions sous appellation d'origine

Le SCoT recommande de soutenir les associations de producteurs, notamment pour mettre en valeur les productions sous appellation d'origine, tant sur le territoire du Pays de la Châtre en Berry qu'à l'extérieur.

Mettre en avant les activités d'accueil touristique à la ferme

Le SCoT recommande d'utiliser les moyens de communication développés dans le cadre de la promotion touristique du territoire pour mettre en avant les exploitations réalisant des activités d'accueil touristique à la ferme.

Faire émerger une marque de qualité locale

Le SCoT recommande d'initier et de participer à l'émergence d'une marque de qualité locale répondant d'une part, aux attentes des consommateurs et aux différentes démarches de valorisation du patrimoine rural, bâti et paysager et d'autre part, aux possibilités techniques et agronomiques des producteurs.

Encourager les marchés de producteurs

Le SCoT recommande d'encourager et d'initier des marchés de producteurs, notamment en période estivale en favorisant tant que possible les producteurs locaux. Des mesures incitatives en termes de tarif et d'emplacement peuvent par exemple être mis en place pour les producteurs locaux.

Objectif 2 : Renforcer les circuits-courts

Permettre la diversification des activités agricoles dans les exploitations intéressées

Les plans locaux d'urbanisme devront prévoir la possibilité de création d'ateliers de transformation et de locaux de vente directe dans les exploitations intéressées.





AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Réaliser un diagnostic agricole et agroalimentaire

Le SCoT recommande la réalisation d'un diagnostic agricole, foncier et agroalimentaire lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Favoriser la rénovation du bâti rural ancien

Les plans locaux d'urbanisme pourront faciliter la rénovation du bâti rural ancien, notamment dans le cadre des projets de vente directe et d'accueil à la ferme.

Réaliser un projet alimentaire territorial

Le SCoT encourage la réalisation d'un projet alimentaire territorial de même que l'identification et la promotion des productions déficitaires sur le territoire, pour répondre à la demande de la population.

Soutenir les projets de diversification des activités agricoles

Le SCoT encourage à apporter un soutien aux projets de transformation et de commercialisation directe, tant pour une commercialisation sur le territoire du Pays qu'à l'extérieur et notamment aux bassins de vie à fort pouvoir d'achat (Orléans, Tours, Paris). Le soutien aux producteurs locaux aux niveaux communal et intercommunal peut également passer par des communications périodiques telles que les bulletins d'information mensuels ou lors des événements organisés pour les nouveaux arrivants.

Objectif 3 : Définir une politique volontariste de soutien aux commerces de proximité

Définir les centralités commerciales

Le SCoT identifie les centralités commerciales qui correspondent aux centres-villes de La Châtre, du Magny et de Montgivray et les centralités commerciales qui correspondent aux centres-bourgs des pôles structurants et des pôles secondaires. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront définir précisément (à la parcelle) les périmètres de centralités.

Dans le pôle attractif, concentrer les petits commerces dans les centralités commerciales.

Dans les communes du pôle attractif, en dehors des centralités commerciales, interdire les locaux d'artisanat et de commerce de détail et les locaux d'activité de service de moins de 350 m² de surface plancher.

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface associée à chaque cellule commerciale devra respecter ce seuil.

Dans le pôle attractif, permettre la réhabilitation des bâtiments vacants ou en friche.

La rénovation ou la réhabilitation d'un local de moins de 350m² vacant ou en friche reste acquise hors des centralités commerciales.

Création de nouvelles zones commerciales

Le SCoT interdit la création de nouvelles zones commerciales périphériques dans le but de limiter la concurrence entre les centralités commerciales et les espaces commerciaux de périphérie.

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Permettre l'extension sur site des activités commerciales existantes

Le SCoT permet aux activités existantes de pouvoir s'étendre sur le site où l'activité commerciale est installée. Les aménagements chercheront à limiter l'imperméabilisation des sols, particulièrement en dehors des espaces urbanisés.

Définir les outils de soutien aux commerces de proximité

Le SCoT encourage à mettre en place les outils suivants pour proposer des surfaces adaptées en centralité :

- Le rachat de baux commerciaux par les communes et la location à prix modéré auprès de commerçants.
- L'identification de linéaires de rez-de-chaussée commerciaux interdisant le changement de destination en vertu de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dans les plans locaux d'urbanisme.
- La création d'un observatoire du commerce pour mieux comprendre l'évolution du commerce sur le territoire et les besoins des consommateurs.
- Le maintien de la qualité architecturale des devantures par la mise en place d'une charte de qualité.

Définir les zones commerciales périphériques

Le SCoT identifie les zones commerciales périphériques de La Châtre, pôle attractif, et les zones commerciales périphériques des pôles structurants.

| NOM DE LA ZA | COMMUNE |
|-------------------|-----------------------|
| Avenue d'Auvergne | La Châtre |
| Belleplace | La Châtre |
| Les Ajoncs | Le Magny, La Châtre |
| Fay | Neuvy-Saint-Sépulchre |

Privilégier le renouvellement urbain

Dans tous les espaces commerciaux périphériques, le renouvellement des zones existantes, la réhabilitation des bâtiments existants et la densification doivent être privilégiés avant toute ouverture à l'urbanisation.

Limiter l'offre nouvelle de grandes surfaces

Toute extension des zones commerciales doit être limitée au strict nécessaire, en justifiant l'impossibilité d'implantation dans une zone existante. De plus, elles devront être compatibles avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière liée aux zones d'activités.





AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Orientation 5 : Conforter l'agriculture, pilier économique du territoire

Objectif 1 : Maintenir un cadre favorable à l'agriculture et à son développement

Inscrire les sites d'exploitation existants dans un zonage adapté

Dans les plans locaux d'urbanisme, les sites d'exploitation existants devront être inscrits dans un zonage adapté aux activités agricoles permettant les constructions et installations agricoles.

Permettre la création de nouveaux sites d'exploitation

Les plans locaux d'urbanisme permettront la création de nouveaux sites d'exploitation agricole. Pour leur installation, ceux-ci devront rechercher une bonne intégration paysagère, prendre en compte le contexte géographique et la présence de linéaires bocagers. Ils devront également étudier les dispositifs d'accompagnement à mettre en œuvre.

Accompagner le renouvellement des générations d'agriculteurs

Le SCoT encourage de veiller et d'accompagner le renouvellement des générations et l'installation de nouveaux agriculteurs par le biais d'inventaires cédants, d'organisation de rencontres, de promotion de l'agriculture locale.

Objectif 2 : Développer la création d'une valeur ajoutée « agriculture » pour le territoire

Favoriser la diversification des exploitations agricoles et la création de valeur ajoutée

Afin de développer la création d'une valeur ajoutée agriculture pour le territoire, le SCoT préconise de favoriser la diversification des exploitations agricoles.

Accompagner le développement des outils de production et de transformation

Les outils de production et de transformation permettant la diversification des activités agricoles sont conseillés. Il conviendra de les autoriser dans le cadre des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux

Pérenniser et développer les outils structurants pour l'économie agricole

Les outils structurants pour l'économie agricole tels que les outils de transformation et de commercialisation pourront être pérennisés. Leur développement, également essentiel à l'activité agricole locale, pourrait être pris en compte dans le cadre des documents d'urbanisme.

AXE 1 STRUCTURER LA STRATEGIE ECONOMIQUE : Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

Objectif 3 : Accompagner la diversification de l'agriculture dans le cadre d'une stratégie économique territoriale

Préserver la proximité des exploitations agricoles

Les plans locaux d'urbanisme devront garantir les distances sanitaires, notamment nécessaires au bon développement des bâtiments d'élevage.

Préserver les terres sous AOC/AOP viticole

Les plans locaux d'urbanisme devront protéger dans un zonage strictement inconstructible les parcelles sous appellations d'origine contrôlée (AOC) viticole.





AXE 2 : VALORISER LE PAYSAGE

Transition énergétique, mise en tourisme,
nouveaux usages

DIAGNOSTIC :

L'identité paysagère du territoire est riche d'une grande diversité. Ces qualités offrent un potentiel important pour le développement du tourisme vert. L'augmentation des pressions (diminution du bocage, augmentation des friches, fermeture des fonds de vallées) tend à altérer les grands équilibres.

Le cadre de vie rural offre une excellente qualité de vie. Bien que le territoire ne concentre que peu de constructions neuves, le paysage est parfois dégradé par la dispersion de l'urbanisation et la banalisation de l'architecture.

Le territoire est marqué par une qualité architecturale des bâtiments anciens. Les sites patrimoniaux ont une identité forte : le Pays de Georges Sand. L'ensemble de ce patrimoine mérite d'être davantage mis en valeur par des politiques de communication mieux coordonnées.

La biodiversité est variée du fait de la diversité des paysages et de l'agriculture. La diminution du bocage et l'augmentation des friches dans les fonds de vallée ainsi que l'uniformisation des pratiques agricoles ont tendance à peser sur cette diversité.

LES PRINCIPAUX ENJEUX :

La préservation du paysage, atout principal du territoire comme condition de la relance démographique et économique.

La préservation des grands équilibres spatiaux : lutter contre la fermeture des fonds de vallée, accompagner l'évolution durable du maillage bocager.

La préservation de l'intégration harmonieuse du bâti dans le paysage.

Le développement de la mise en valeur touristique, en l'appuyant sur une communication efficace et un réseau d'infrastructures réaliste.

La valorisation des points de vue, des chemins et des itinéraires de découverte.

La poursuite des réflexions sur la Trame Verte et Bleue et la valorisation du levier potentiel que constitue la biodiversité pour l'agriculture et le tourisme.

L'axe 2 du PADD, Valoriser le paysage : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Le PADD définit le cadre naturel (agriculture, tourisme, approche qualitative environnementale et paysagère du développement économique...) comme l'atout majeur et premier pour la valorisation du territoire (marketing territorial, moteur du développement économique, résidentiel, touristique...).

Le soutien à l'agriculture, la transition énergétique, le développement du tourisme et le développement des liaisons douces sont identifiés comme les principaux leviers de cette valorisation.



AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Orientation 1 : Assurer la stabilité des paysages par un soutien à l'agriculture, composante majeure de l'identité du territoire

Objectif 1 : Valoriser l'importance de l'agriculture dans la préservation des paysages et de l'environnement

Préserver les terres agricoles

Les plans locaux d'urbanisme devront préserver des terres agricoles et protéger les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations. Les pâtures autour des sièges nécessaires à l'élevage, les parcelles ayant fait l'objet d'investissements ainsi que les secteurs maraîchers, par exemple, devront être particulièrement préservés de l'urbanisation.

Prendre en compte les déplacements agricoles et forestiers

Lors des nouveaux aménagements, il est conseillé de prendre en compte les déplacements agricoles et forestiers de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles et forestiers.

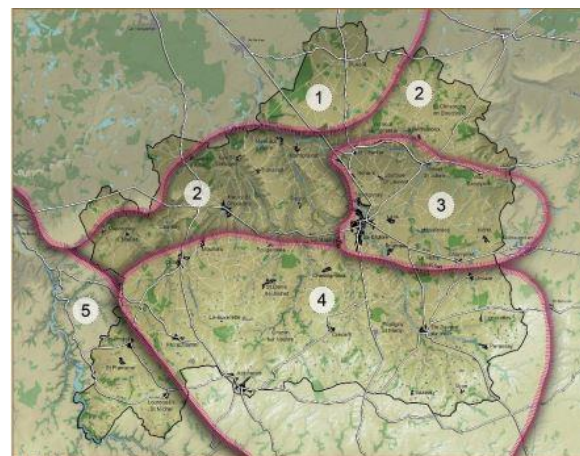
Limiter le développement linéaire de l'urbanisation

Le développement linéaire de l'urbanisation, plus impactant pour l'activité agricole et propice à des conflits d'usage potentiels, pourra être limité.

Objectif 2 : Accompagner les évolutions de l'agriculture dans le cadre d'une valorisation paysagère du territoire

Protéger les linéaires bocagers structurants

Le SCoT prescrit sur les entités paysagères correspondant au plateau de Saint-Août, la plaine de Vic et le Pays des Ormes (1, 2 et 3 sur la carte ci-après), la protection des linéaires bocagers le long des sentiers de randonnées et des axes routiers remarquables définis au sein des PLUi. En complément de cette protection, les PLUi pourront réaliser une OAP Trame Verte et Bleue bocage.



Préserver la qualité bocagère du territoire

Sur les entités paysagères correspondant au pays des châtaigniers et à la vallée de la Creuse (4 et 5), le bocage subit moins de pression et par conséquent le SCoT recommande au PLUi de protéger les linéaires structurants et de poursuivre la valorisation économique des haies.

AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Les haies mono-spécifiques composées d'essences de résineux persistants ou d'essences exotiques ne s'intègrent pas dans le paysage local et sont interdites.

Valoriser les haies

Le SCoT encourage la promotion et l'accompagnement de la démarche de valorisation énergétique, agronomique, environnementale et touristique des haies pour assurer leur pérennisation sur le territoire.

Pour cela, des plans de gestion des haies pourront être initiés sur le territoire.

Orientation 2 : Faire entrer le territoire dans la transition énergétique tout en maîtrisant ses impacts

Objectif 1 : Définir un projet d'autonomie énergétique du territoire, en lien avec les contrats d'objectifs territoriaux Energies Renouvelables

Promouvoir l'énergie solaire : Développer les parcs photovoltaïques sur des sites favorables

Les plans locaux d'urbanisme devront permettre les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures ou sur sites dégradés, pollués, dans des friches industrielles et autres sites non productifs du point de vue agricole ou forestier et sans enjeux paysagers ou naturels.

A cette fin, les documents d'urbanisme devront :

- Recenser les sites dégradés, pollués, les friches industrielles, les parkings (ombrières) et autres sites non productifs du point de vue agricole et forestier.

- Préciser les règles d'implantation des parcs photovoltaïques et les mesures d'accompagnement.

Interdire l'implantation sur des zones d'activités économiques.

L'installation de parcs photovoltaïques au sol sera interdite sur les zones d'activités structurantes et sur les zones artisanales de proximité.

Encadrer le développement de l'agrivoltaïsme.

Dans ce cas, les activités photovoltaïques devront rester une activité complémentaire à l'activité agricole. Le développement photovoltaïque devra être un soutien et une protection aux activités agricoles directement concernées. Une analyse au cas par cas sera à réaliser pour démontrer la pertinence et la complémentarité du projet.

Systématiser les diagnostics de potentiel de production d'énergies renouvelables

Le SCoT recommande de proposer une étude systématique des possibilités de production d'énergie renouvelables dans les opérations d'aménagement.

Développer la filière du bois-énergie

Le SCoT recommande d'apporter un soutien à la mise en place des chaudières bois, notamment collectives.



AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Accompagner la filière de la méthanisation

Les démarches de valorisation énergétique des biodéchets via la méthanisation, avec l'ajout d'effluents d'élevages et d'intrants végétaux n'entrant pas en concurrence avec les productions alimentaires (cultures intermédiaires, issues de silo), sont encouragées par le Pays. Les productions existantes sur le territoire pourront être identifiées et promues sur le territoire dans une optique d'économie circulaire.

Favoriser la mise en place de projets de géothermie

Le SCoT recommande d'apporter un soutien à la mise en place de projets de géothermie, notamment collectifs.

Objectif 2 : Allier transition énergétique et valorisation des paysages

Favoriser une bonne insertion paysagère des projets de parcs photovoltaïques

Le SCOT définit certaines prescriptions dans le cadre d'aménagements de parcs photovoltaïques visant à une insertion paysagère optimale notamment :

- Une attention à la logique du site dans l'aménagement ;
- Un soin aux équipements connexes (desserte, plateforme technique, etc.).

Interdire l'implantation de parcs photovoltaïques sur des sites sensibles

L'installation de parc photovoltaïque sur les sites à vocation agricole, sylvicole, ou présentant de forts enjeux environnementaux, indispensables

au maintien de la biodiversité et à forts enjeux paysagers sont interdits, *(sauf implantations exceptionnelles et projets d'agrivoltaïsme, tel que précisé aux paragraphes dédiés)*.

Permettre des implantations exceptionnelles des projets de parcs photovoltaïques

Sur certains sites en friche avérée sans valeur naturelle ni agricole ou sylvicole, sur certaines terres agricoles à très faible potentiel agronomique (à justifier par le biais d'une étude agronomique des sols) ou sur certaines zones naturelles ne présentant pas de qualité environnementale spécifique (à justifier par le biais d'une étude d'impact écologique), des dérogations pourront être données à titre exceptionnel pour la réalisation de parcs photovoltaïques. Ces projets devront être étudiés par l'ensemble des partenaires institutionnels et identifiés dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi).

Permettre les installations photovoltaïques sur toitures

Les installations photovoltaïques sur toitures sont à privilégier par rapport aux installations au sol. Elles feront l'objet d'une réflexion visant à assurer leur insertion architecturale et paysagère.

Assurer des conditions favorables pour l'intégration urbaine et paysagère du développement éolien

L'implantation d'éoliennes pourra s'appuyer sur les lignes de forces du paysage, sur les structures paysagères existantes et sur les rapports d'échelle entre celles-ci. L'étude d'impact justifiera de la bonne prise en compte de ces éléments. Pour cela, elle s'appuiera sur le Schéma Régional Eolien.

AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Orientation 3 : Définir une image touristique attractive pour le territoire

Objectif 1 : Faire la promotion du territoire

Encourager et étendre les actions menées par les offices de tourisme

La stratégie de développement touristique du territoire devra être menée par les offices de tourisme.

Poursuivre les efforts en matière de signalétique

Le SCOT invite à la poursuite des efforts en matière de signalétique par la mise en œuvre d'une politique commune. Elle vise à la promotion des qualités paysagères et patrimoniales du territoire et permet une meilleure appréhension de la part des touristes et des habitants des spécificités du territoire.

Renforcer les pôles culturels

Les pôles culturels d'Aigurande, de Neuvy-Saint-Sépulchre et de la Châtre devront être renforcés. La Châtre en particulier constitue le pôle majeur du territoire, avec le musée George Sand, son service culturel, son théâtre, sa politique économique et culturelle des métiers d'art. La ville doit renforcer son offre pour être toujours plus motrice à l'échelle du Pays.

Accompagner la revalorisation des abords de la basilique de Neuvy-Saint-Sépulchre

La Basilique Saint-Etienne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint Jacques de Compostelle, est une richesse

indéniable du centre de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre. Ce patrimoine architectural de qualité est à valoriser.

Objectif 2 : Préserver la qualité paysagère

Développer la valorisation des paysages

Afin de développer de nouveaux moyens de découverte des paysages, le SCOT vise à développer de nouveaux points de vue, notamment à partir de la situation de cuesta qui permet d'embrasser une grande partie du Boischaut Sud. Aussi, lors de projets de requalification routière, le SCOT recommande l'étude de la mise en place de tables de lecture du paysage ou d'autres dispositifs de découverte.

Reconquérir les paysages dégradés

Les entrées de ville ou certaines traversées urbaines n'offrent pas une approche qualitative mettant en scène les paysages de qualité du Pays de la Châtre en Berry. Une vigilance spécifique est développée sur ces sites pour améliorer la situation, notamment du point de vue de la configuration des espaces publics et du séquençage des entrées de ville, de la maîtrise de la publicité, de la requalification des zones d'activités, de l'intensification des fronts bâtis.

Le SCOT définit la liste des paysages dégradés prioritaires et les identifie sur la carte suivante (liste non exhaustive) :

- Entrée ouest de la Châtre sur la RD927 : retraitement de l'entrée de ville en tenant compte de la perspective sur le clocher de l'église, travail de séquençage avec intensification urbaine progressive ;





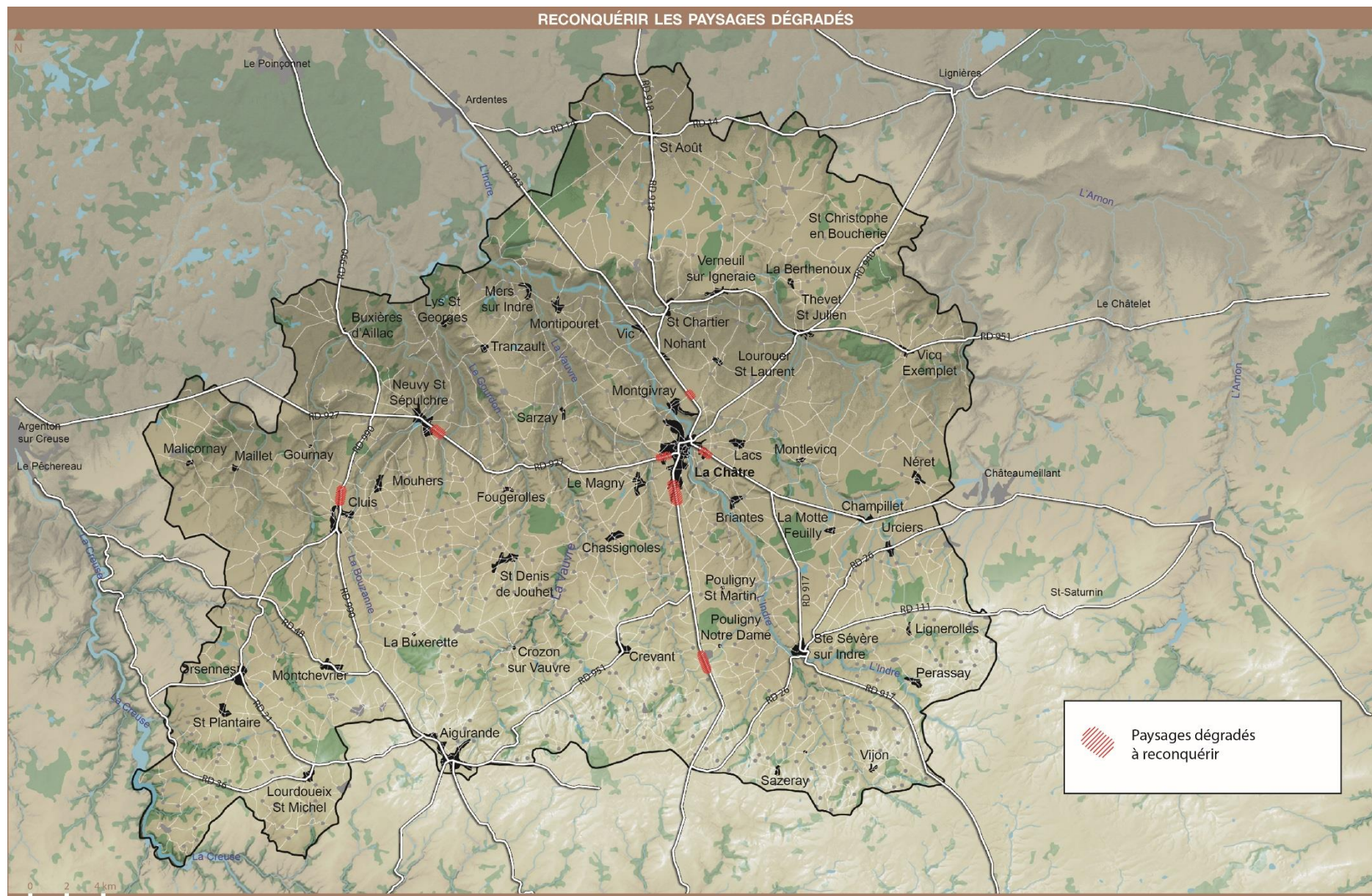
AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

- Entrée sud de la Châtre sur la RD940 : maîtrise de la publicité, reconfiguration de la zone d'activités, retraitement de l'entrée de ville, travail de séquençage avec intensification urbaine progressive ;
- Entrée est de la Châtre par la RD943 : maîtrise de la publicité, reconfiguration de la zone d'activités ;
- Entrée de Montgivray, intersection entre la RD943 et la RD72 : reconfiguration de la zone d'activités ;
- Traversée du hameau de la Chaume Blanche sur la RD943 : travail de séquençage avec intensification urbaine progressive ;
- Entrée de ville nord de Cluis par la RD990 : travail de séquençage visant à distinguer le bourg du hameau, maintien de la coupure verte entre hameau et bourg ;
- Entrée de ville est de Neuvy-Saint-Sépulchre sur la RD927 : maîtrise de la publicité, retraitement de l'entrée de ville, travail de séquençage avec intensification urbaine progressive.

Créer des parcours de découverte

La création des boucles de découverte à destination des piétons et des vélos à l'échelle du Pays de la Châtre en Berry est un autre moyen pour développer la découverte des paysages. Ces circuits doivent être pensés en lien avec les points de vue, les sites patrimoniaux, ou encore les espaces naturels d'intérêt paysager. La création d'une voie verte cyclable entre Châteauroux et La Châtre est soutenue par le Pays.

AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages





AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Objectif 3 : Étoffer l'offre touristique

Mettre l'offre touristique du territoire en relation avec celles des territoires limitrophes.

Afin de compléter l'offre touristique proposée au sein du Pays de La Châtre en Berry, ... L'objectif est d'inscrire cette offre en complémentarité de l'offre des territoires voisins : Pays Berry Saint Amandois, nord de la Creuse, CDC vallée de la Creuse.

Diversifier les figures de proue du territoire et mettre en réseau l'offre touristique existante

George Sand est la figure de proue du territoire, toutefois il existe d'autres personnalités à mettre en avant comme Frédéric Chopin, Jacques Tati, Jean Louis Boncoeur, Maurice Rollinat, Jenny de Vasson ou encore Fernand Maillaud.

Diversifier les angles d'approche de George Sand et accompagner la revalorisation des sites sandiens dans une lecture plus qualitative

Le domaine de George Sand, avec sa maison de maître construite à la fin du XVIII^e siècle, attire chaque année de nombreux visiteurs. Le Moulin d'Angibault est également un site sandien à valoriser.

Renforcer la promotion des festivals

Chaque année depuis 1966, au sein du domaine George Sand, le Nohant Festival Chopin propose des récitals de piano, concerts de musique de chambre, conférences et spectacles littéraires. Lors de sa dernière édition, plus de 10 000 personnes ont assisté au Festival et aux événements organisés sous son égide. Le Pays encourage également la poursuite du festival du son

continu, qui attire jusqu'à 18 000 spectateurs chaque année au Château d'Ars ainsi que du festival de court-métrage d'humour de Sainte-Sévère-sur-Indre.

Valoriser les chemins de Compostelle

La voie de Vézelay, Via Lemovicensis, propose une branche sud et une branche nord qui traversent le Berry. La branche sud traverse notamment les communes La Châtre, Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis ou encore Sarzay. Concourant ainsi à générer un flux de visiteurs.

Mettre en valeur les sites des chemins de la guerre de 100 ans

Le territoire est riche de sites ayant marqué la guerre de 100 ans, citons Sainte-Sévère qui a connu un siège notable en 1372 et le château de Sarzay. Le patrimoine bâti de cette période historique est multiple dans le Pays de la Châtre en Berry, il suscite un fort intérêt auprès de nombreuses personnes, comme en témoigne l'existence de plusieurs associations telles que la Fédération des chemins de la Guerre de Cent Ans.

Créer un circuit des églises romanes

L'art roman marque le territoire et les nombreux édifices religieux permettraient de créer un circuit. La Basilique de Neuvy-Saint-Sépulchre a un caractère unique mais un ensemble d'églises remarquables maillent le territoire. Parmi elles se trouvent notamment l'église Saint Martin de Vic à Nohant-Vic, l'église Saint Martin de Lacs, l'église Saint-Michel au Magny, l'église Notre-Dame à La Berthenoux, l'église Saint-Laurent de Lourouer Saint-Laurent, l'église Saint-Germain de La Châtre et l'église de Saint-Denis-de-Jouhet.

AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Valoriser les bords de rivières

La vallée de la Creuse et les bords de l'Indre constituent des sites naturels remarquables qui doivent nourrir l'offre touristique.

Valoriser le parc des Parelles

Le parc des Parelles doit être valorisé. Il propose des sentiers de randonnées de découverte de la nature, du paysage et de la biodiversité.

Inventorier le petit patrimoine dans les plans locaux d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme devront prévoir un inventaire du petit patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et définir les mesures de protection.

Définir un cadre favorable à la préservation du patrimoine rural

Les plans locaux d'urbanisme veilleront à :

- Définir les qualités architecturales à préserver dans le cadre de réhabilitation du bâti rural traditionnel,
- Conserver les cours des fermes en tant qu'espaces ouverts.
- Favoriser l'utilisation d'outils de protection et de valorisation du patrimoine adaptés (SPR, PDA)...

Objectif 4 : Développer les infrastructures touristiques pour fidéliser les visiteurs sur le territoire

Favoriser la création d'infrastructures touristiques

Les plans locaux d'urbanisme pourront analyser les infrastructures d'hébergement touristique et de restauration existants et prévoir leur développement selon les besoins et les projets.

Prévoir le développement et la valorisation des circuits pédestres et cyclables dans les plans locaux d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme pourront prévoir les emplacements réservés nécessaires à la réalisation des circuits pédestres et cyclables.

Inciter à la labellisation des structures d'hébergement et des restaurants

Le label « Maître restaurateur » permet d'identifier les Restaurateurs de Métier avec une excellence reconnue. Les labels « accueil vélo », « PMR » ou « qualité tourisme » pourraient également être développés.





AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Orientation 4 : Faciliter les mobilités douces et les nouveaux moyens de transports à l'échelle du Pays

Objectif 1 : Développer des transports partagés et durables

Réaliser un plan de mobilité simplifié

Pour permettre de réduire la part modale de la voiture individuelle, le SCoT prévoit d'élaborer un schéma de mobilité durable simplifié. Il aura pour but de définir une stratégie mobilité pour le territoire.

Sensibiliser les habitants aux modes de transports alternatifs et structurer les solutions en faveur de l'autopartage

Pour faire évoluer les pratiques de mobilité, le Pays de La Châtre en Berry souhaite développer la sensibilisation aux transports alternatifs (covoiturage, vélo, auto partage...). Des événements pourront être organisés régulièrement pour inciter à la pratique des modes alternatifs.

Communiquer sur les moyens de transports existants

L'étude mobilité réalisée au premier semestre 2019 a mis en évidence le manque d'informations sur les moyens de transports existants. Le SCoT recommande de renforcer la communication notamment sur les lignes de bus REMI, sur le transport à la demande ou sur le p'tit bus de la commune de La Châtre.

Développer le covoiturage et l'autopartage

Le SCoT recommande de créer des aires de covoiturage, notamment le long des axes structurants : D943, D927, D940. Des solutions d'auto partage pourront être étudiées

Mutualiser les véhicules de transport à l'échelle de plusieurs communes

Le SCoT recommande d'étudier la possibilité de mutualiser les véhicules de transports existants à l'échelle de plusieurs communes

Mettre en place un transport solidaire

Le SCoT recommande d'étudier la mise en place d'un transport solidaire. L'étude mobilité a montré qu'il y avait une part importante de la population dépourvue de moyens pour se déplacer : Les personnes âgées, les personnes sans voitures, les personnes isolées. C'est pour cette raison que le Pays de La Châtre en Berry souhaite mener une réflexion pour organiser un transport solidaire.

Mise en place de nouvelles solutions de mobilités vers les écoles.

L'objectif du Pays de la Châtre en Berry est de développer l'usage des modes actifs pour les déplacements vers l'école. Les solutions de vélobus/pédibus pourront être testées.

Travailler sur les mobilités domicile-travail.

Le Pays de la Châtre en Berry souhaite travailler avec les entreprises du territoire pour promouvoir des nouvelles solutions de mobilité et réduire la part de la voiture dans les déplacements domicile-travail.

AXE 2 VALORISER LE PAYSAGE : Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

Objectif 2 : Favoriser le déploiement d'un réseau cyclable multi-usages

Compléter le maillage des pistes cyclables

Le SCoT recommande de compléter au niveau de chaque commune le maillage de pistes cyclables, en particulier dans les centralités urbaines, à proximité des équipements, des services et des commerces.

Prévoir des aménagements cyclables

Le SCoT recommande de sécuriser les aménagements cyclables par une spatialisation des pistes et la mise en place d'une signalétique. Des stationnements et des abris vélos pourront également être prévus dans les équipements publics. Ces aménagements visent également à favoriser la multifonctionnalité : tourisme et usage quotidien.

Mise en place d'un schéma cyclable dans les communes du pôle attractif.

Pour développer la pratique du vélo dans les transports quotidiens, le SCoT recommande la réalisation de schémas cyclables dans les communes du pôle attractif.

Soutenir le développement des circuits « l'Indre à vélo » et « Compostelle à vélo » et l'aménagement des voies vertes.

Depuis 2010, la véloroute « l'Indre à vélo » permet aux cyclotouristes de visiter la région en empruntant des itinéraires à faible circulation. Aujourd'hui, le tracé s'arrête à Jeu-les-Bois mais il est en cours de prolongement au sud vers la Châtre et les sources de l'Indre.

Proposer à la location des vélos à assistance électrique

La création d'un service de location de vélos à assistance électrique sera envisagée. Cette solution permettrait de développer la pratique du vélo en prenant en compte la topographie marquée du territoire.





AXE 3 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

Entre renouvellement des centres-bourgs et
respect du cadre de vie

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

DIAGNOSTIC :

Le territoire est marqué par un déclin démographique global dû au vieillissement de la population et au départ des jeunes actifs. La dynamique est tout de même positive pour le Val-de-Bouzanne avec le retour des anciens ou l'arrivée de néo-ruraux.

Le faible coût du foncier et le potentiel important de logements disponibles parmi les logements vacants constitue une offre déjà existante pour répondre à la demande. Le parc de logements est toutefois ancien et l'investissement dans les réhabilitations, nécessaire.

Le réseau de polarités est hiérarchisé et cohérent. Il s'appuie sur les commerces et les équipements. L'offre commerciale est structurée mais souffre d'un manque de diversité et d'animation ainsi que de la concurrence des centres commerciaux en périphérie. L'offre d'équipements est également bien structurée dans les polarités principales mais leur fréquentation est en baisse. Les locaux sont souvent vieillissants et énergivores. Le manque de médecins s'amplifie.

LES PRINCIPAUX ENJEUX :

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

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

La poursuite des démarches de rénovation et de modernisation du parc de logements afin de constituer une offre attractive pour de nouveaux arrivants.

La relance du rythme de constructions neuves en fonction des objectifs démographiques.

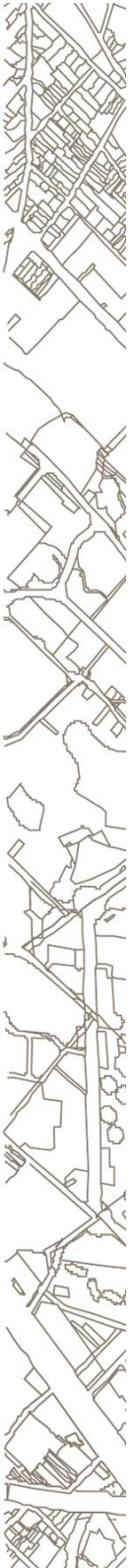
Le maintien de l'offre de commerces existante et sa diversification.

Le confortement du réseau des polarités pour améliorer la lisibilité et l'attractivité des équipements.

L'axe 3 du PADD, Conforter l'armature urbaine du territoire : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

La principale ambition portée par le PADD est de hiérarchiser les polarités du territoire pour porter une ambition démographique cohérente avec la taille et l'importance des bourgs et pour garantir le fonctionnement des équipements et des zones d'activités. La revitalisation des centres-bourgs permettra de préserver les bassins de vie existants.





AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Orientation 1 : Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

0,34% de croissance démographique annuelle. Cette croissance permettra d'atteindre une population d'environ 31 583 habitants en 2040.

Objectif 1 : Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

Produire des logements

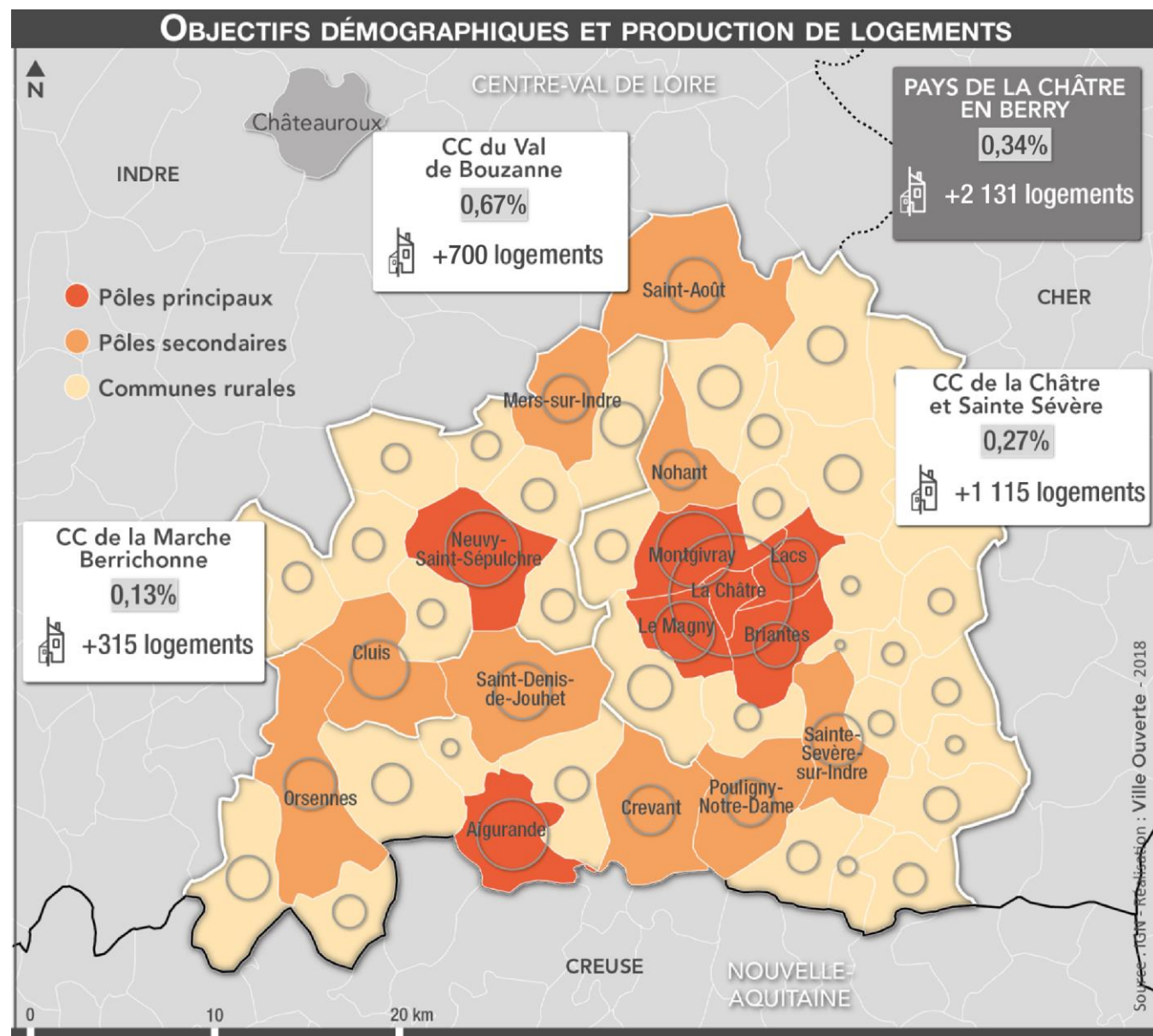
Le SCoT fixe un objectif de production de 2 131 logements à l'échelle du Pays à l'horizon 2040 pour couvrir les besoins liés à la baisse de la taille des ménages (1,9 personne par ménage à l'horizon 2040), à l'évolution du parc de résidences secondaires, au renouvellement du parc de logements et à la croissance démographique. Cette projection se déclinerait de la manière suivante par Communauté de Communes :

| | TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ESTIME EN % | POPULATION TOTALE 2040 | HYPOTHESE TAILLE DES MENAGES 2040 | NOMBRE DE MENAGES 2040 | BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE | BESOIN EN LOGEMENTS INDUIT PAR LE RENOUVELLEMENT DU PARC | BESOINS EN LOGEMENTS TOTAL | BESOINS EN LOGEMENTS ANNUEL |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|---|--|----------------------------|-----------------------------|
| CC de la Marche Berrichonne | 0,13% | 5 965 | 1,9 | 3 075 | 69 | 246 | 315 | 16 |
| CC du Val de Bouzanne | 0,67% | 7 285 | 2,0 | 3 643 | 546 | 154 | 700 | 35 |
| CC de la Châtre et Sainte Sève | 0,27% | 18 333 | 1,9 | 9 548 | 870 | 245 | 1 115 | 56 |
| Pays de la Châtre en Berry | 0,34% | 31 583 | 1,9 | 16 266 | 1 662 | 469 | 2 131 | 107 |

Stopper le déclin démographique

Le SCoT fixe un objectif démographique ambitieux mais réalisable prenant en compte l'évolution de la taille des ménages et le rythme de croissance passé :

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Organiser le suivi des objectifs par le syndicat mixte

Le SCoT recommande de mettre en place un suivi des objectifs fixés par le syndicat mixte.

Elaborer des plans locaux d'urbanisme intercommunaux

L'élaboration de plans locaux d'urbanisme intercommunaux permettra la mise en œuvre de ces objectifs de production de logements et des objectifs démographiques.

Objectif 2 : Garder les jeunes en renforçant leurs liens au territoire

Favoriser le logement des jeunes

Le SCoT recommande de favoriser le logement des jeunes, notamment en proposant des logements abordables et de petite taille (T1 et T2).

Développer l'offre de formation

Le SCoT encourage la mise en place de formations professionnelles pour les filières qui recrutent sur le territoire mais pour lesquelles il n'existe aucune offre de formation sur le territoire.

Objectif 3 : Accompagner les habitants plus âgés pour leur permettre de rester sur le territoire

Adapter les logements aux personnes âgées

Le SCoT recommande d'accompagner le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements à l'aide d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Orientation 2 : Adapter les logements pour tous et renforcer les possibilités de parcours résidentiels

Objectif 1 : Définir une stratégie collective pour renforcer le logement social et offrir des possibilités aux nouveaux arrivants

Améliorer la maîtrise foncière

Le SCoT recommande aux communes et aux communautés de communes de mobiliser les outils fonciers disponibles pour améliorer la maîtrise foncière : emplacements réservés, droit de préemption urbain, zone d'aménagement concertée.

Mettre en places des baux à réhabilitation

Le SCoT recommande d'accompagner les communes pour la mise en place de baux à réhabilitation pour rendre le parc accessible à des ménages aux revenus modérés. Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur (une association agréée, un organisme HLM, une SEM, une collectivité locale)





AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement du propriétaire (le bailleur) et à le conserver en bon état en vue de le louer à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Créer de nouvelles antennes de foyers de jeunes travailleurs

En 2011, un foyer jeune travailleur, la résidence Pasteur, sur la commune de La Châtre, a été ouvert après réhabilitation des locaux de l'ancienne clinique de la ville. Il propose 40 logements. Deux antennes ont vocation à être créées à Aigurande et à Neuvy-Saint-Sépulchre.

Objectif 2 : Diversifier le parc de logements pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels

Favoriser la mixité de l'habitat

La mixité de l'habitat devra être favorisée dans les polarités avec le développement d'une offre de logements adaptée et diversifiée en taille (du T1 au T5), en types (habitat individuel, intermédiaire et collectif) et en statut d'occupation (accession à la propriété, locatif, locatif aidé).

Fixer la typologie de logements dans les OAP

Les types de logements à produire pourront être inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLUi afin de favoriser l'accueil des publics cibles : les familles (T4 ou T5) et les ménages de petite taille (T1 au T3).

Elaborer des programmes locaux de l'habitat (PLH)

L'élaboration de PLH permettra la précision et la mise en œuvre de ces objectifs pour l'habitat.

Objectif 3 : Adapter l'offre d'habitat sénior

Développer une offre de logements pour les séniors

Le SCoT recommande de proposer des logements adaptés aux personnes âgées et / ou à mobilités réduites, en particulier dans les polarités principales à proximité des équipements, services et commerces.

Orientation 3 : Revitaliser les bourgs de façon qualitative

Objectif 1 : Renforcer les centres-bourgs

Conforter l'armature urbaine

Afin de faire vivre les bassins de vie, l'armature urbaine du territoire devra être renforcée en répartissant les objectifs de production de logements prioritairement dans les polarités principales.

Pour prendre en compte les dynamiques spécifiques de chaque territoire, cette répartition se fera par communauté de communes de la façon suivante :

- Pour la communauté de communes de La Châtre Sainte Sévère, le SCoT prescrit la construction de 65% des logements dans les polarités et 35% dans les communes rurales
- Pour la communauté de communes de La Marche Berrichonne, le SCoT prescrit la construction de 85% des logements dans les polarités et 15% dans les communes rurales

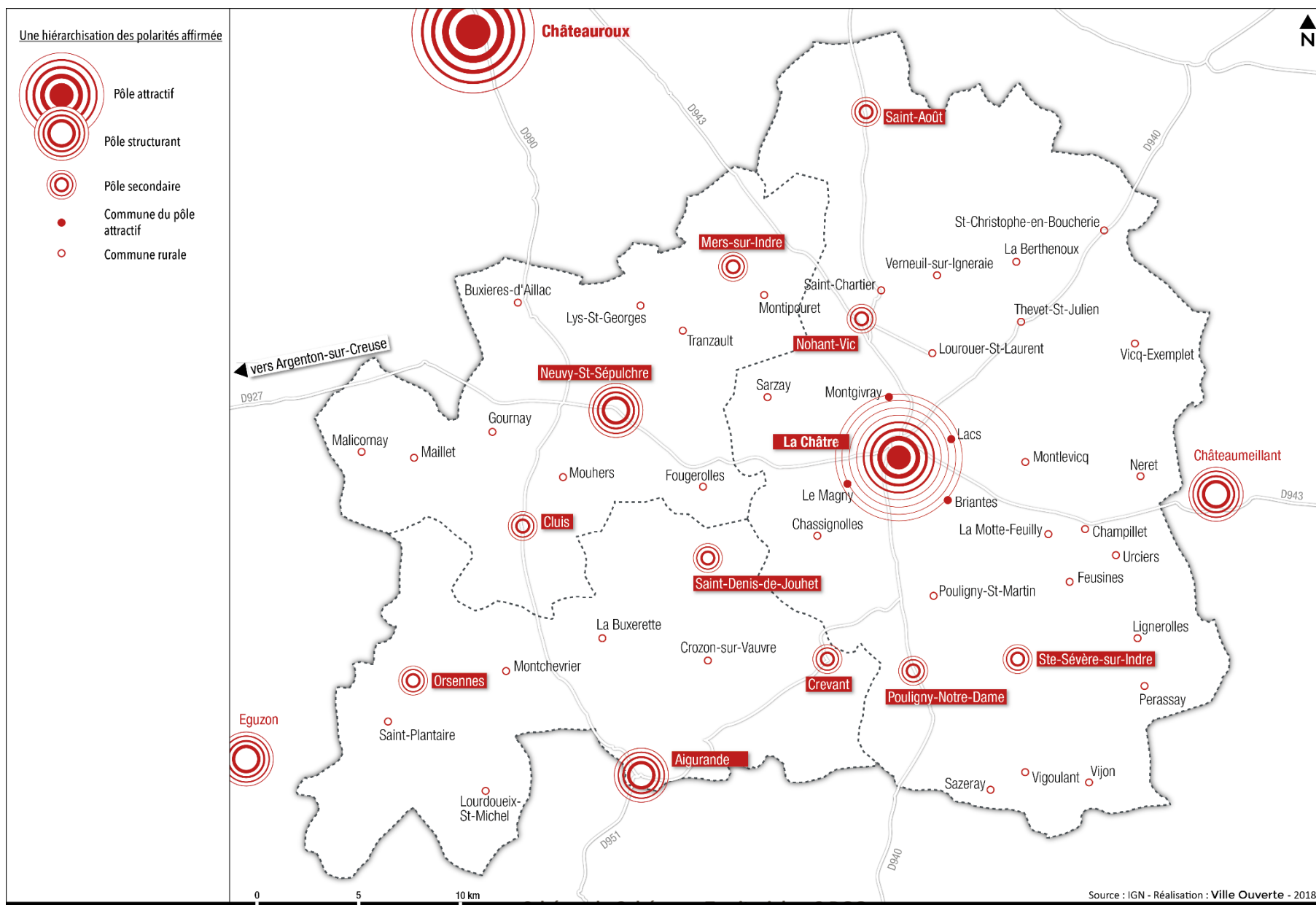
AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

- Pour la communauté de communes de Val de Bouzanne, le SCoT prescrit la construction de 55% des logements dans les polarités et 45% dans les communes rurales

La carte suivante définit la typologie des polarités.



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Réaliser un inventaire foncier

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux devront réaliser un inventaire des disponibilités foncières dans les parties urbanisées du territoire afin de repérer les dents creuses mobilisables pour la réalisation d'un ou plusieurs logements ainsi que les friches ou bâtiments pouvant faire l'objet de projets de renouvellement urbain.

Prioriser la densification du tissu existant

Les dents creuses et les potentiels en renouvellement urbain doivent être mobilisés en priorité avant toute ouverture de secteurs naturels ou agricoles à l'urbanisation. Toute création de zone à urbaniser doit être justifiée par rapport aux besoins en logements identifiés et à la disponibilité foncière en zone urbaine.

Répartir la production de logement

La production totale de logements devra être localisée pour au moins 60% des logements à l'intérieur des zones urbaines (dents creuses, division de parcelles, réhabilitation, changement de destination, démolitions-reconstructions). Cette projection sera déclinée localement, en cohérence avec la capacité de densification que les PLUI analyseront sur les parcelles situées au sein des enveloppes urbaines.

| | BESOINS EN NOUVELLES RESIDENCES PRINCIPALES TOTAL | 60% DANS LE TISSU EXISTANT |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| CC de la Marche Berrichonne | 315 | 189 |
| CC du Val de Bouzanne | 700 | 420 |
| CC de la Châtre et Sainte Sévère | 1 115 | 669 |
| Pays de la Châtre en Berry | 2 131 | 1279 |

Réaliser des études de revitalisation des centres-bourgs

Afin d'identifier les leviers d'action pouvant renforcer l'attractivité des centres-bourgs, le SCoT recommande de réaliser des études de revitalisation. Des leviers variés pourront être identifiés : opérations de dédensification, projets de logements, projets culturels, projets d'amélioration des circulations, etc.

Réaliser des schémas de développement pour les principaux bourgs

Les plans locaux d'urbanisme pourront intégrer des schémas de développement pour les principaux bourgs.

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Développer des réserves foncières

Le SCoT recommande de développer des réserves foncières publiques à travers les plans locaux d'urbanisme (emplacements réservés) et le droit de préemption urbain. Cette meilleure maîtrise foncière permettra de favoriser la concrétisation des études de revitalisation des centres-bourgs et des leviers choisis.

Favoriser la mutualisation du stationnement

Les parkings de stationnement à destination des équipements publics, des commerces et des habitants des centres-bourgs pourront être mutualisés afin de limiter leur emprise.

La réalisation de places de stationnement équipées de bornes de recharge pour les véhicules électriques pourra également être mise en place dans ces centralités.

Objectif 2 : Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti

Lutter activement contre la hausse de la vacance

L'augmentation du nombre de logements vacants doit être stoppée au moins au niveau de 2016, où on compte 3 198 logements vacants. Cet arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants doit permettre d'amorcer la baisse du taux de vacance.

| | LOGEMENTS VACANTS 2016 | TAUX DE VACANCE 2016 |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| CC de la Marche Berrichonne | 827 | 17,8% |
| CC du Val de Bouzanne | 584 | 14,8% |
| CC de la Châtre et Sainte Sévère | 1 787 | 15,7% |
| Pays de la Châtre en Berry | 3 198 | 16,0% |

Mettre en place des outils pour lutter efficacement contre la vacance

Afin de lutter efficacement contre la vacance, une politique foncière et des outils adaptés devront être mis en place comme :

- Constitution de réserves foncières à travers les plans locaux d'urbanisme afin de favoriser la reprise des logements vacants : emplacements réservés ;
- Utilisation du droit de préemption urbain ;
- Accompagnement à la mise en place de baux à réhabilitation ;
- Comme cela a été initié en 2019 par la communauté de communes La Châtre Sainte Sévère, le SCoT encourage à adhérer à un établissement public foncier (EPF) pour porter des projets d'envergure de réhabilitation du bâti.

Réhabiliter les logements

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Le rythme de réhabilitation des logements, engagé avec la mise en place des deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2007 et 2017, devra être maintenu. Ainsi, 7% des logements seront réhabilités tous les 10 ans.

Dans la continuité des actions déjà menées, ces réhabilitations seront l'occasion de mettre aux normes les logements existants, notamment dans la prise en compte :

- De la réglementation thermique,
- Du plan de gestion des déchets.

Objectif 3 : Améliorer la qualité et l'intégration des opérations groupées (lotissements dans la continuité du bâti, extensions urbaines existantes...)

Réaliser les extensions urbaines en continuité de l'urbanisation

Les extensions urbaines qui auront été justifiées, devront être réalisées en continuité des parties urbanisées des communes.

Limiter la consommation foncière

Dans les nouvelles opérations de logement cadrées par un permis d'aménager ou une OAP, la consommation foncière devra être limitée en favorisant une densité de logements relativement importante et en limitant la taille moyenne des parcelles de la manière suivante :

| | SURFACE MOYENNE DES PARCELLES |
|-----------|-------------------------------|
| La Châtre | 650 m ² |

| | |
|--|----------------------|
| Pôle structurant et communes du pôle attractif | 900 m ² |
| Pôle secondaire | 1 200 m ² |
| Commune rurale | 1 200 m ² |

La production de logements en extension de l'urbanisation ne devra pas dépasser 40% de la production totale des logements. Cette projection sera déclinée localement, en cohérence avec la capacité de densification que les PLUI analyseront sur les parcelles situées au sein des enveloppes urbaines.

| | BESOINS EN NOUVELLES RESIDENCES PRINCIPALES TOTAL | 40% EN EXTENSION DE L'URBANISATION | BESOINS EN FONCIER AVEC UNE MOYENNE DE PARCELLES DE 1 044 M ² |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|--|
| CC de la Marche Berrichonne | 315 | 126 | 13,2 ha |
| CC du Val de Bouzanne | 700 | 280 | 29,2ha |
| CC de la Châtre et Sainte Sévère | 1 115 | 446 | 46,6 ha |
| Pays de la Châtre en Berry | 2 131 | 852 | 89,0 ha |

La taille moyenne des parcelles est calculée en pondérant les surfaces moyennes des parcelles par le nombre de logements construits dans les polarités.

Maintenir les coupures vertes



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Les coupures vertes sont des zones agricoles et naturelles entre deux zones urbaines. Leur constitution évite tout effet de conurbation, chaque bourg restant distinct l'un de l'autre. Certaines coupures vertes sont plus ténues que d'autres du fait du développement urbain. Pour permettre leur maintien, les extensions urbaines n'y sont pas permises.

Le SCoT définit la liste des coupures vertes sous pression urbaine et les identifie sur la carte suivante :

- La Châtre – Le Magny
- La Châtre – Lacs
- Nohant – Vic
- St Chartier – Verneuil-sur-Igneraie
- Neuvy-Saint-Sépulchre – ZAE

Préserver les silhouettes urbaines

Les silhouettes urbaines sont constituées par un juste rapport entre l'urbanisation, l'insertion géographique, la configuration des lieux. Les extensions urbaines n'y sont pas permises dans un objectif de préservation.

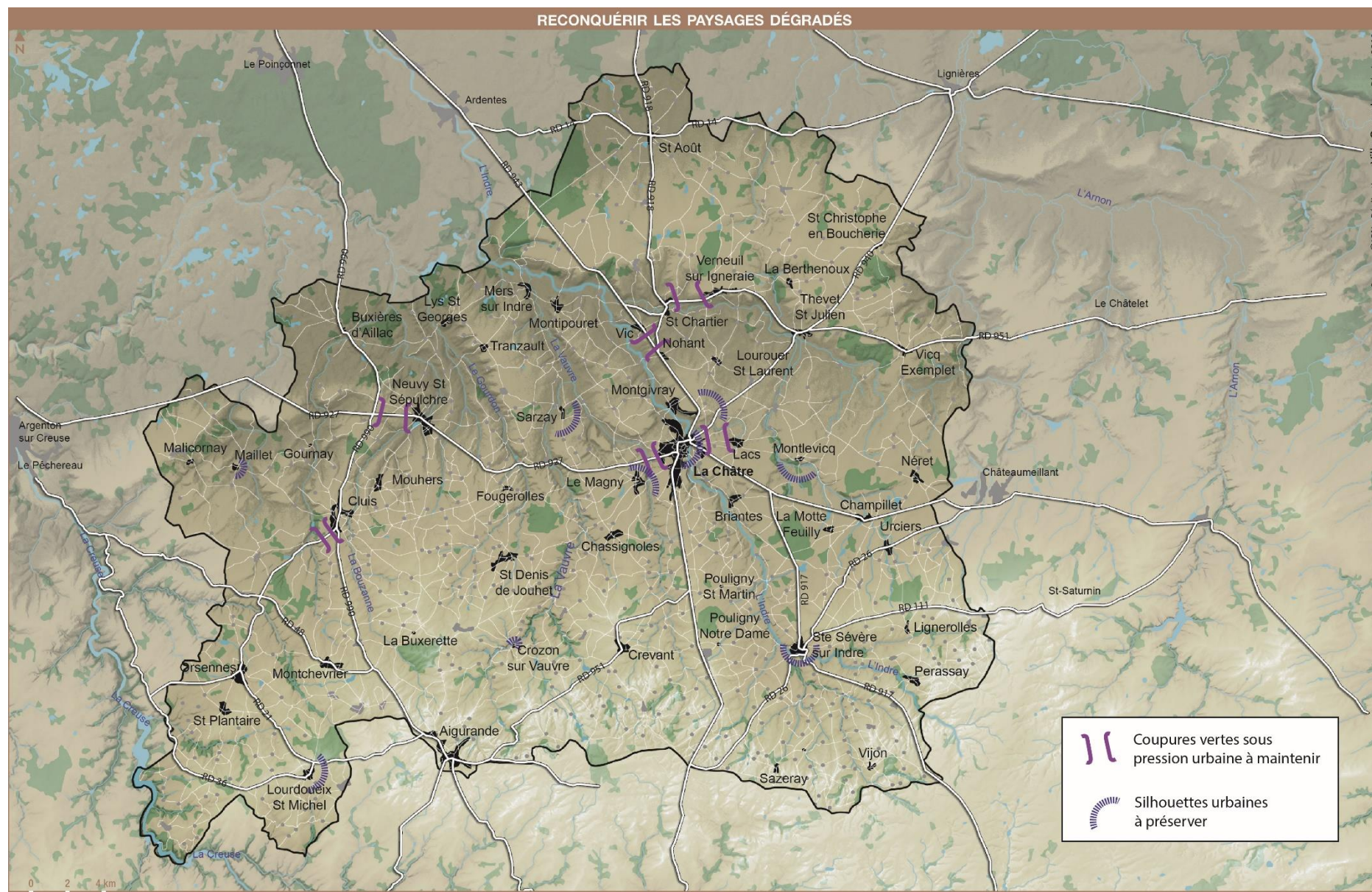
Le SCoT définit la liste des silhouettes urbaines et les identifie sur la carte suivante :

- Inscription du Château d'Ars
- Sud Est de la Châtre : façade historique sur l'Indre
- Montlevicq : façade historique vers l'Igneraie
- Sainte-Sévère-sur-Indre : façade sud du bourg, s'inscrivant sur une butte
- Inscription du château de Sarzay
- Est du bourg de Maillet
- Inscription de Crozon-sur-Vauvre : rapport à la Vauvre
- Nord Est de le Magny : façade historique sur la vallée de la Vauvre
- Sud de Lys Saint George

Favoriser la qualité architecturale des extensions

Le SCoT recommande aux PLUi de fixer des objectifs de qualité architecturale des extensions dans leurs OAP.

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie



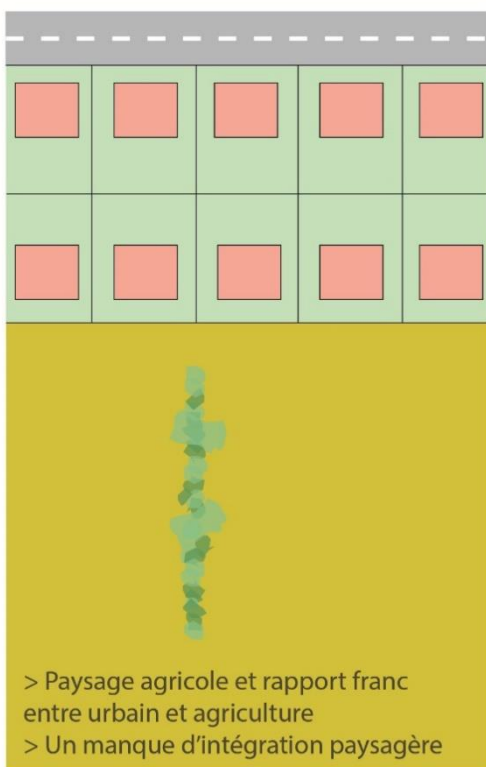
AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Favoriser la qualité architecturale et l'intégration paysagère, agricole et environnementale dans les nouvelles opérations

La qualité architecturale et l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension sont garanties par la prise en compte et l'étude du contexte de l'opération, en privilégiant des formes d'aménagement regroupées, en limitant l'urbanisation linéaire et en garantissant la mise en place d'espaces

tampon entre les zones d'habitations et les zones cultivées, en proscrivant l'urbanisation en discontinuité des tissus existants, ainsi que par la mise en œuvre des recommandations suivantes.

Situation actuelle : une dispersion urbaine portant atteinte aux paysages



Préconisation du SCOT : des extensions urbaines qui composent un nouveau rapport au paysage agricole, caractéristique du Pays de la Châtre en Berry



Créer un gradient végétal permettant de diluer l'urbanisation dans le paysage

Ne pas systématiser les clotûres, travailler avec des essences locales

Organiser une bande de recul végétalisée offrant une nouvelle lisière sur le paysage

Maintenir les haies bocagères, en tenir compte dans les principes de composition

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Orientation 4 : S'inscrire dans une politique volontariste pour assurer le maintien de l'offre en équipements

Objectif 1 : Veiller à l'équilibre de la répartition des équipements et favoriser les mutualisations permettant de les pérenniser

Prioriser l'équipement des polarités principales

Le SCoT recommande de développer les équipements et services de proximité au cœur des polarités principales en priorité afin de favoriser la mutualisation entre communes et la constitution de pôles de vie.

Hiérarchiser les niveaux d'équipements

Le SCoT renforce l'armature urbaine en développant les équipements et les services prioritairement dans les polarités, en fonction de leur niveau de proximité :

| | ÉQUIPEMENTS PRIORITAIRES |
|------------------|--|
| Pôle attractif | Enseignement secondaire (collège et lycée) Équipement multisport, piscine, gymnase Centre hospitalier, maison de santé pluridisciplinaire Équipements culturels (cinéma, musée) Structure d'accueil pour la petite enfance |
| Pôle structurant | Enseignement secondaire (collège) Équipement multisport, piscine, gymnase |

| | |
|-----------------|---|
| | Maison de santé pluridisciplinaire Équipements culturels (cinéma) Structure d'accueil pour la petite enfance |
| Pôle secondaire | Enseignement primaire Équipement sportif de base : terrain de jeux, boulodrome Équipements culturels (bibliothèque) |
| Commune rurale | Enseignement primaire Équipement sportif de base : terrain de jeux boulodrome Salle polyvalente |

Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement

A proximité des équipements, les espaces de stationnement pourront être mutualisés entre eux afin de limiter la consommation de foncier à destination du stationnement.

Objectif 2 : Anticiper et orienter les modifications de la carte scolaire

Concentrer l'offre d'équipements de proximité

Les équipements et services pourront être localisés en priorité à proximité des écoles pour favoriser les synergies d'équipements et l'installation de familles.



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Objectif 3 : Poursuivre la politique de valorisation des équipements de santé

Développer prioritairement les maisons de santé au cœur des polarités principales

Afin de favoriser la constitution de pôles de vie, les maisons de santé pourront être développées dans les polarités principales.

Développer une politique de santé commune

Le SCoT recommande de développer une politique commune pour les maisons de santé afin de mutualiser les efforts pour l'installation de médecins.

Orientation 5 : Faire de l'environnement, du patrimoine et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

Objectif 1 : Préserver, valoriser et vivre le patrimoine et les paysages

Intégrer une ambition environnementale dans les nouvelles constructions et opérations d'aménagement

Le SCoT encourage les plans locaux d'urbanisme à intégrer des principes du bioclimatisme dans les nouvelles constructions et à ce que les OAP intègrent les principes du développement durable : bâtiments exemplaires en matière

de consommation énergétique et isolation thermique, orientations du bâti, limitation de l'imperméabilisation des sols et traitement de la ressource en eau à l'échelle des secteurs de projet etc.

Se doter d'un Observatoire Photographique du Paysage

Le Pays se dote d'un Observatoire Photographique du Paysage, outil assurant une meilleure connaissance des paysages. Il vise à la sensibilisation des habitants du territoire via des échanges réguliers, des expositions, l'Observatoire pouvant également revêtir un caractère participatif. A partir d'une base de données actualisée régulièrement, il permet d'apprécier les mutations paysagères en cours et à venir. Ce projet s'inscrit dans l'ambition, pour le Pays, de constituer un Parc Naturel Régional. Dans cette optique, un rapprochement avec la méthodologie employée par le Pays du Berry St-Amandois peut être envisagé. Enfin, cet outil peut être mobilisé dans le cadre de l'accompagnement de porteurs de projet public ou privé, dans l'objectif d'une meilleure prise en compte du paysage dans tout projet.

A partir de celui-ci, le Pays accompagne les communes et communautés de communes désirant valoriser leurs atouts patrimoniaux dans une logique de valorisation. Le Pays peut apporter son assistance à la mise en œuvre de démarche de type Plan de Paysage, qui permet d'établir un projet de territoire par et pour les paysages.

Les conclusions de l'observatoire seront consultées pour chaque projet de développement.

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

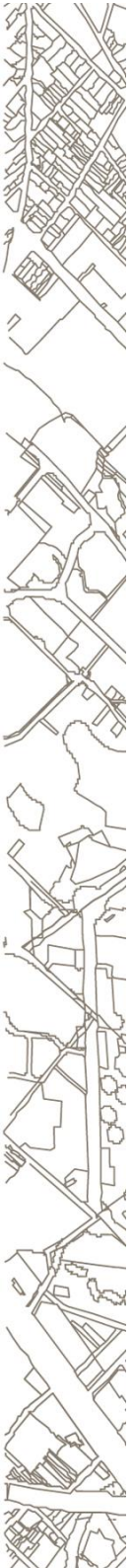
Objectif 2 : Valoriser la trame verte et bleue et préserver les milieux naturels

Inventorier le bocage sur le territoire

Le Pays envisage de réaliser un inventaire du bocage sur le territoire et de hiérarchiser le réseau bocager de façon à mettre en évidence les éléments à protéger de façon prioritaire, ainsi que les secteurs à restaurer. La hiérarchisation permettra de prendre en compte toutes les fonctions des haies : anti-érosive, hydraulique, support de la biodiversité, agronomique, agricole, production de bois, paysagère et patrimoniale.

Les PLU mettent en place les mesures permettant de protéger le bocage, sur la base de cet inventaire.





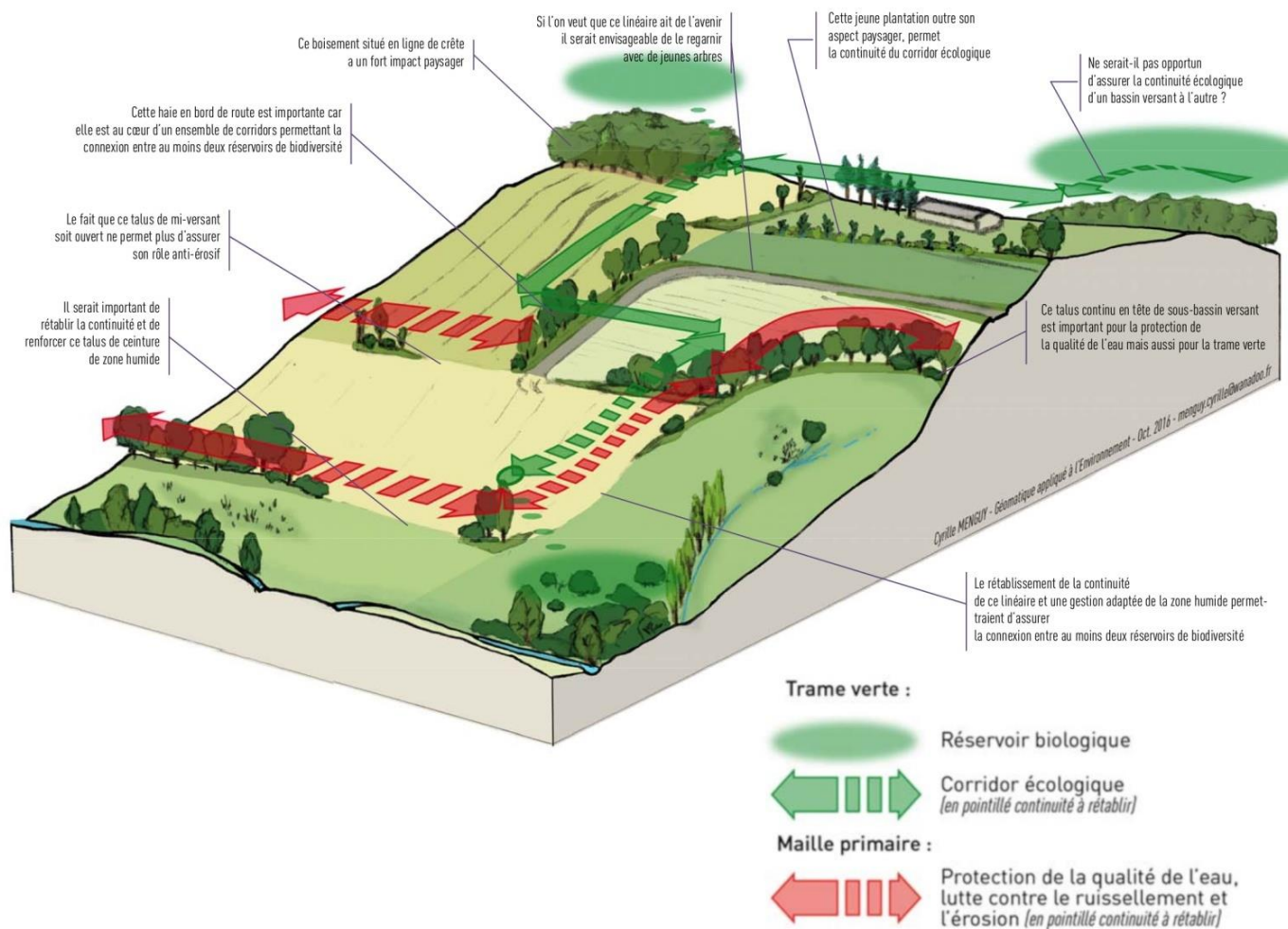
AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Faire connaître les actions en faveur de la haie et du bocage

Le guide « Gérer ses haies en Boischaut Sud », les plans de gestion des haies, l'observatoire du bocage mis en place par le Pays et les actions qui vont dans

ce sens (Indre Nature, ADAR CIVAM, Chambre d'Agriculture de l'Indre,...) sont à faire connaître largement auprès de tous les acteurs du territoire.

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie



Protéger les réservoirs de biodiversité



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux devront adapter et préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du Pays à leur échelle, puis assurer leur protection. La non-protection éventuelle de certaines parties des réservoirs de biodiversité devra être justifiée.

L'étude de la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry réalisée en 2015 et annexée au SCoT servira de base à cette adaptation, notamment grâce aux atlas communaux présentés à l'échelle du 1/25 000^{ème}. La carte de synthèse à l'échelle du Pays permet de visualiser le réseau écologique.

Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux devront s'assurer que les zones d'urbanisation future prévues ne remettent pas en cause la fonctionnalité des corridors écologiques (ou axes fonctionnels) de la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry.

Inscrire la trame verte et bleue dans les zones à urbaniser

Les mares, les zones humides et les haies bocagères présentes dans les secteurs d'aménagements prévus dans les documents d'urbanisme seront identifiés et localisés. Ces éléments sont des supports de continuités écologiques et de biodiversité qui doivent être pris en compte dans les projets.

Préserver la ressource en eau

Le SCoT exige de veiller à la protection de la ressource en eau, que le changement climatique rend plus fragile. Les documents d'urbanisme développeront les actions à mener sur le territoire :

- Amélioration des équipements (stations d'épuration, captages AEP, réseaux d'eaux potable...),
- Amélioration de la sécurisation de la distribution d'eau et la réduction des arrivées d'eaux parasites dans les réseaux de collecte des eaux usées ;
- Valorisation du stockage de l'eau et l'infiltration à la parcelle (notamment dans le cadre des OAP ou par l'instauration d'un pourcentage minimal de pleine-terre).
- Encadrement de l'ouverture à l'urbanisation, conditionnée à la réalisation des travaux d'extension, de remplacement voire d'amélioration nécessaires sur les stations d'épuration identifiées.

Améliorer la connaissance de la biodiversité à l'échelle des communes

Les démarches d'inventaires et d'atlas communaux de la biodiversité permettent de sensibiliser et de mobiliser tous les acteurs du territoire, dont les citoyens ; de mieux connaître la biodiversité d'un territoire et d'identifier les enjeux spécifiques ; de faciliter la prise en compte de la biodiversité lors de la mise en place des politiques communales ou intercommunales. Un Inventaire de la Biodiversité communale / Atlas de Biodiversité Communale (IBC/ABC) est en cours à Mers-sur-Indre.

Alerter sur les espèces envahissantes

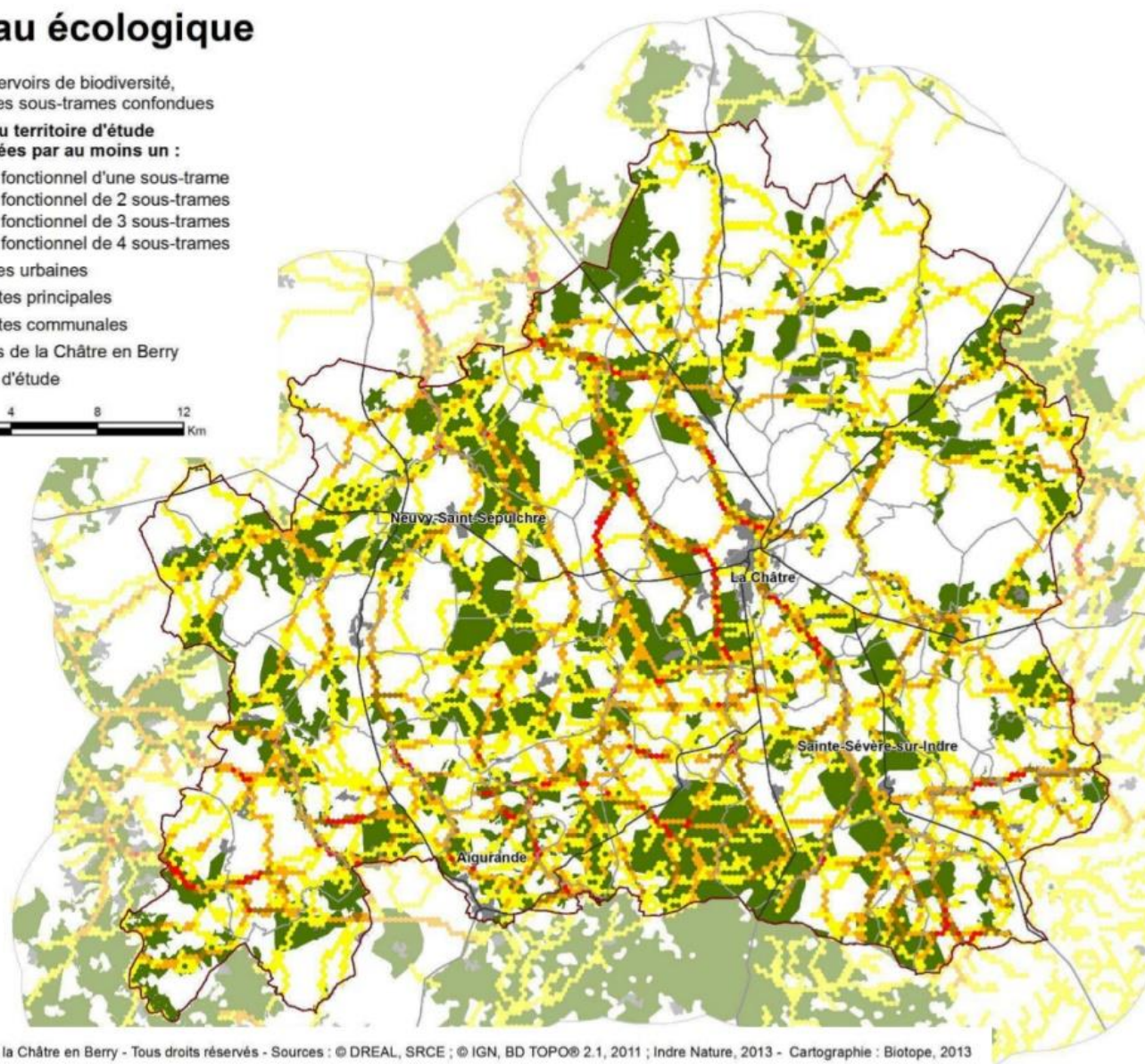
Les espèces végétales envahissantes sont en progression sur le territoire, et notamment l'Ambrosie à feuilles d'armoise, qui constitue un enjeu de santé publique, du fait de son fort pouvoir allergisant. Elle colonise en particulier les bords de route et les parcelles agricoles. Les espèces animales envahissantes (écrevisses, tortue de Floride...) entrent en concurrence avec les espèces autochtones et peuvent entraîner leur disparition.

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Réseau écologique

- Réservoirs de biodiversité, toutes sous-trames confondues
- Mailles du territoire d'étude concernées par au moins un :**
 - Axe fonctionnel d'une sous-trame
 - Axe fonctionnel de 2 sous-trames
 - Axe fonctionnel de 3 sous-trames
 - Axe fonctionnel de 4 sous-trames
- Zones urbaines
- Routes principales
- Limites communales
- Pays de la Châtre en Berry
- Aire d'étude

0 2 4 8 12 Km



© Pays de la Châtre en Berry - Tous droits réservés - Sources : © DREAL, SRCE ; © IGN, BD TOPO® 2.1, 2011 ; Indre Nature, 2013 - Cartographie : Biotopie, 2013

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE - 2 PAGES



AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

Objectif 3 : Prendre en compte les risques naturels

Inventorier les zones humides

Les plans locaux d'urbanisme devront inventorier les zones humides dans tous les secteurs de projet (les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation) et leur protection devra être assurée en conformité avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Protéger les zones humides

Le SCoT recommande de cartographier les zones humides sur le territoire des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux et de prévoir une prise en compte adaptée, notamment afin de favoriser leurs rôles de stockage de l'eau et de ralentissement des écoulements. Les cartographies de la sous trame des milieux humides de la trame verte et bleue du Pays ainsi que celle des sols du département de l'Indre (Chambre d'Agriculture, INRA) pourront servir de base à cette délimitation.

Améliorer la connaissance et la prise en compte des mares

Le SCoT recommande d'inventorier les mares dans les PLU et de mettre en évidence leurs rôles multiples sur le territoire (biodiversité, paysage, rétention des eaux pluviales...). Cette recommandation s'inscrit aussi dans l'objectif 2.

Préciser la connaissance des risques naturels

Le SCoT encourage les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux à inventorier les risques naturels (inondations, érosion des sols, coulées de

boues, remontées de nappes, mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse, incendies...) sur leur territoire et à être vigilant quant à l'augmentation des risques liés au changement climatique.

Les rôles des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (haies, zones humides, prairies...) dans la prévention des risques naturels pourront être explicités et spatialisés.

Alerter sur le risque « argile », un risque géologique lié aux conditions climatiques

Le SCoT recommande d'alerter les porteurs de projet de construction quant au risque lié au retrait-gonflement des argiles, qui a provoqué de nombreux sinistres sur le territoire. Le changement climatique va probablement accentuer ce risque, les périodes de sécheresse et/ ou de canicule devenant plus fréquentes. Une étude géotechnique à la parcelle devrait être un préalable à toute construction nouvelle dans les secteurs concernés par les formations géologiques à aléa fort, moyen ou faible.

AXE 3 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : Entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie

