PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY

ÉLABORATION DU SCOT

Réunion publique

2 octobre 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ville ouverte

ARTHUR REMY
Consultant indépendant

ECOGIE

PEYRICAL & SABATTIER
ASSOCIÉS

SOMMAIRE

Introduction

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

Conclusion

INTRODUCTION

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

QU'EST-CE QUE LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE ?

Une démarche politique et un outil de planification.

Sur quoi agit le SCOT ?

Habitat

Emploi et Economie

Cadre de vie

Environnement

Déplacement

Que contient le SCOT ?

Fixe des objectifs et orientations qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux : PLU et PLUi

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

LES GRANDES PHASES DE L'ÉLABORATION DU SCOT

Débat en Conseil syndical sur les orientations du PADD

Délibération d'arrêt du Conseil syndical

Délibération d'approbation du Conseil syndical

DIAGNOSTIC → PADD → DOO → PHASE ADMINISTRATIVE

Septembre 2017
Immersion

Novembre 2017
3 Réunions publiques

Novembre 2018
Forum SCoT

Octobre 2019
2 Réunions publiques

Le contenu du DOO

La structuration du DOO

Mettre en perspective les orientations du PADD avec des outils correspondants dans le DOO

Les outils proposés sont inscrits dans le DOO sous forme de :

- **Prescriptions : caractère prescriptif, lien de compatibilité avec les PLUi**
- **Recommandations : préconisé mais non obligatoire pour les PLUi**
- **Projets à mettre en œuvre : non prescriptif de l'ordre du projet de territoire**

AXE 1 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

AXE 1 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

1) Assurer le développement et le maintien de l'emploi local

1.1) Soutenir les structures existantes

→ Encourager et accompagner les entreprises pour la réhabilitation de leurs locaux.

→ Favoriser les partenariats entre les entreprises, les chambres consulaires et les acteurs spécialisés.

→ Créer des observatoires du développement économique à l'échelle des communautés de communes afin d'organiser le suivi des objectifs du SCoT

1) Assurer le développement et le maintien de l'emploi local

1.2) Mener une politique pro-active pour favoriser la création et l'installation de nouvelles entreprises

→ Assurer le principe de mixité des fonctions urbaines en favorisant l'implantation des activités économiques en milieu urbain : prévoir l'accueil de toutes les activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel et ne générant pas de nuisances.

→ Prévoir la mise à disposition de locaux adaptés aux entreprises dans les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme.

1) Assurer le développement et le maintien de l'emploi local

1.3) Développer l'offre de formation pour capter une main d'œuvre plus nombreuse et diversifiée

→ Encourager la mise en place de formations professionnelles pour les filières qui recrutent sur le territoire

→ Prévoir la mise à disposition de locaux adaptés aux associations.

→ Créer un club des jeunes.

→ Renforcer la Maison des Jeunes de la Culture et des Savoirs de la Châtre.

2) Définir une stratégie globale de gestion des ZAE

2.1) Accompagner l'évolution des zones d'activités pour répondre aux différentes demandes

→ Le SCoT définit la liste des zones d'activités économiques structurantes :

		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE
Pays de la Châtre en Berry 151,3 ha dont 41,5 ha disponibles soit 27,4%	CC la Châtre et Sainte Sévère 115,1 ha de zones d'activités dont 33 ha disponibles soit 28,7%	Avenue d'Auvergne	La Châtre	20,8 ha	3,3 ha
		Belleplace	La Châtre	12,4 ha	-
		La Préasle	Lacs	11,5 ha	4,2 ha
		Fenwal	Lacs	9,1 ha	18 ha
		Les Ajoncs	Magny, La Châtre	8,7 ha	-
		Les Murailles	Montgivray	14,5 ha	5 ha
		Les Ribattes	Montgivray	22 ha	2,9 ha
		La Taille	Montgivray	1,5 ha	-
		Les Quatre Routes	Pouligny-Notre-Dame	4,8 ha	1,6 ha
		La Chaumière	Sainte-Sévère-sur-Indre	2,4 ha	-
		Verneuil-sur-Igneraie	Verneuil-sur-Igneraie	7,4 ha	-
	CC du Val de Bouzanne 29,23 ha de zones d'activités dont 7,3 ha disponibles soit 25%	Les Nielloux	Maillet	1,9 ha	0,9 ha
		ZA La Grande Justice	Cluis	2,33 ha	-
		Fay	Neuvy-Saint-Sépulchre	16,4 ha	6,4 ha
		Route de Châteauroux	Neuvy- Saint-Sépulchre	8,6 ha	-
	CC de la Marche Berrichonne 6,95 ha de zones d'activités dont 1,16 ha disponibles soit 16,7%	La Chagnade	Aigurande	5 ha	-
		Les Ebaudons	Crevant	0,85 ha	0,69 ha
		Le Bourg	Saint-Plantaire	1,1 ha	0,47 ha
		Projet	Montchevrier	-	5,2 ha

→ Dans les ZAE 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.

→ Dans les ZAE structurantes, avoir un taux de remplissage minimal de 70% avant l'aménagement d'une nouvelle zone de même vocation dans la même Communauté de Communes.

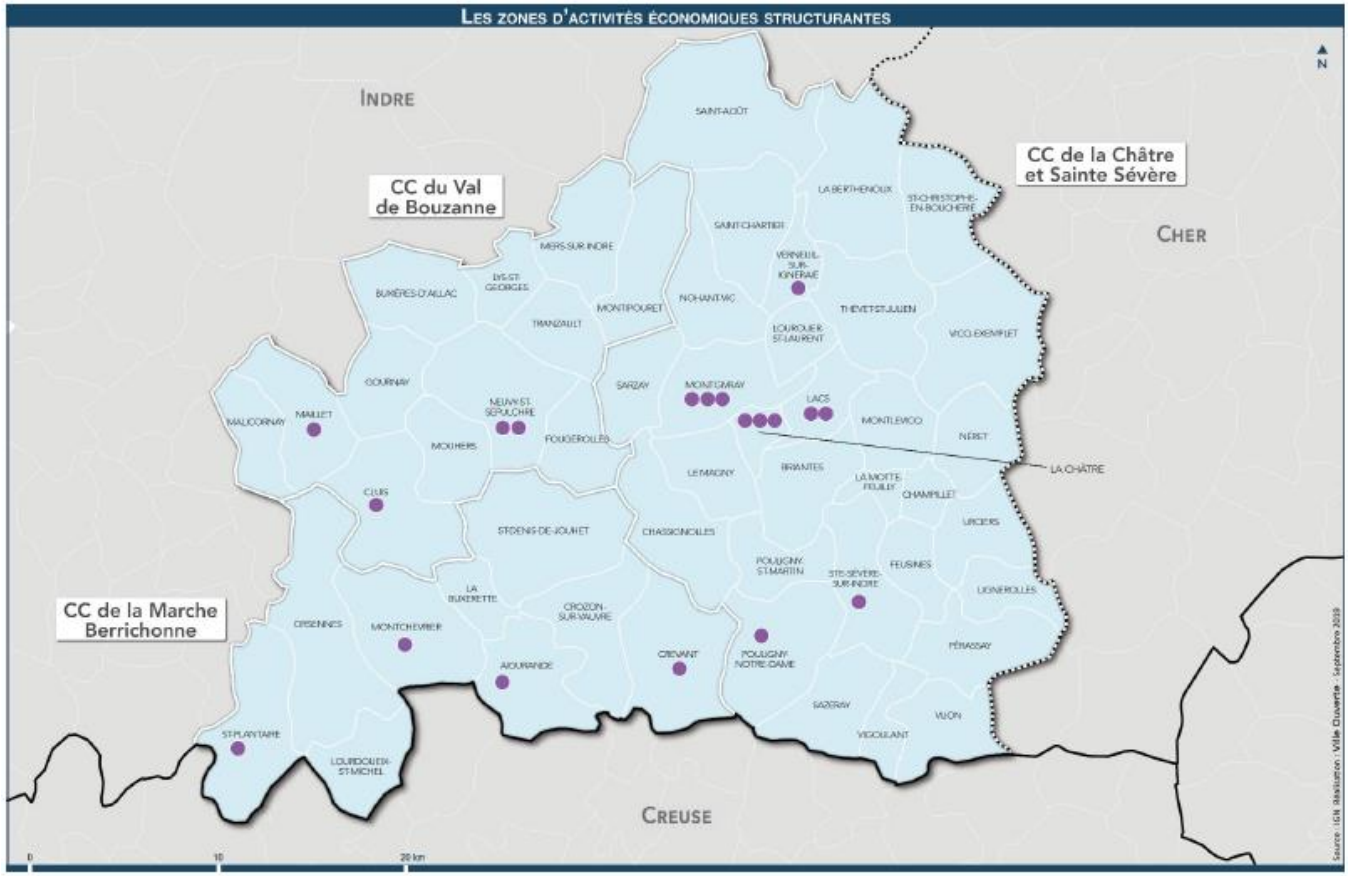
En cas d'installation d'une entreprise nécessitant une surface supérieure à celle disponible dans les ZAE structurantes, les possibilités d'extensions pourront être revues.

AXE 1 : STRUCTURER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Soutenir les polarités existantes, maintenir l'offre de proximité

2) Définir une stratégie globale de gestion des ZAE

2.1) Accompagner l'évolution des zones d'activités pour répondre aux différentes demandes



2) Définir une stratégie globale de gestion des ZAE

2.1) Accompagner l'évolution des zones d'activités pour répondre aux différentes demandes

→ Les zones d'activités qui n'apparaissent pas dans la liste des zones d'activités économiques structurantes sont des zones artisanales de proximité.

→ Dans les zones artisanales de proximité, limiter les extensions ou créations de ZAE, au strict nécessaire, en justifiant l'impossibilité d'implantation dans une zone existante.

2) Définir une stratégie globale de gestion des ZAE

2.1) Accompagner l'évolution des zones d'activités pour répondre aux différentes demandes

→ Surfaces ouvertes à l'urbanisation pour les zones d'activités économiques structurantes :

- La Marche Berrichonne : 12,5 ha
- Le Val de Bouzanne : 13 ha
- La Châtre Sainte Sévère : 47ha

2) Définir une stratégie globale de gestion des ZAE

2.2) Optimiser la gestion des zones d'activités au niveau intercommunal pour améliorer la compétitivité du territoire

→ Envisager de coordonner la gestion des zones d'activités à l'échelle du Pays pour orienter les entreprises vers les surfaces disponibles, pour optimiser la gestion des zones d'activités.

→ Soutenir les filières de l'industrie médicale et de l'industrie agro-alimentaire autour de la Châtre.

→ S'appuyer sur l'outil ACTIF de la Chambre de Commerce et d'Industrie pour créer des synergies entre les entreprises d'une même zone d'activité.

2) Définir une stratégie globale de gestion des ZAE

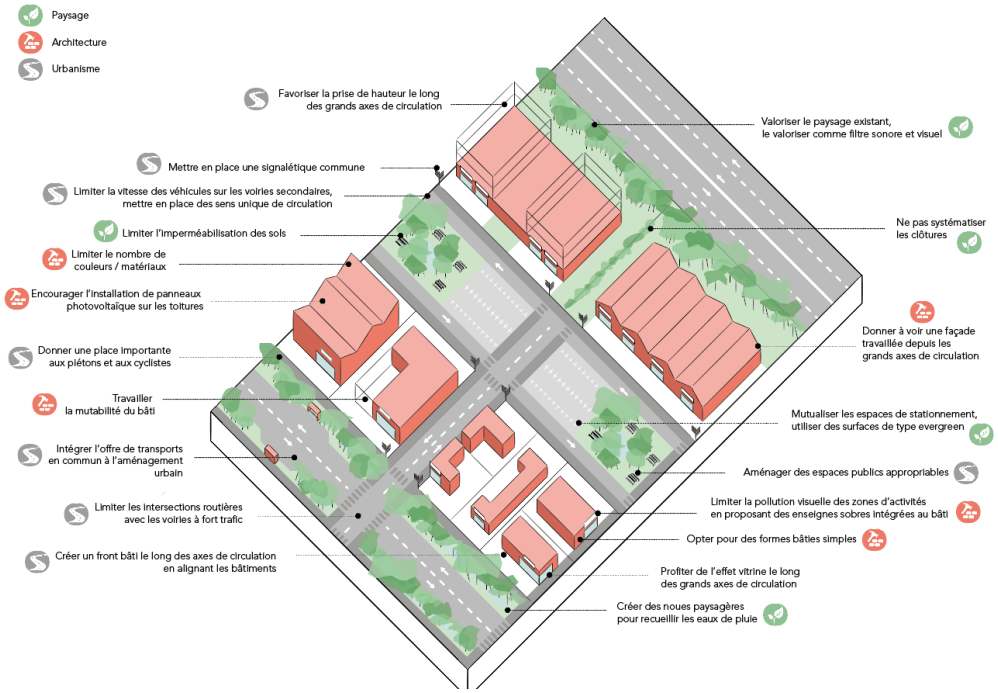
2.3) Améliorer l'attractivité des ZAE

→ Créer ou maintenir les postes d'agent de développement à l'échelle des communautés de communes.

→ Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales.

→ Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement dans les zones d'activités.

→ Encourager la réalisation de places de stationnement équipées de bornes recharges pour les véhicules électriques.



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

3.1) Mettre en place un réseau d'espaces de travail partagés

→ Privilégier la mutualisation des moyens entre communes pour mettre en place des tiers-lieux de qualité : conforts des locaux, présence d'un animateur, performance de matériel, organisation d'évènements.

→ Privilégier une localisation des tiers-lieux dans les polarités principales, à proximité des commerces et des équipements pour favoriser les synergies et renforcer l'attractivité.

→ Prévoir l'installation de tiers-lieux à l'échelle de chaque Communauté de Communes.

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

3.2) Développer la fibre et les nouvelles technologies

→ Développer la fibre sur l'intégralité du territoire d'ici 2025 en lien avec le RIP 36

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

→ Améliorer le réseau de téléphonie mobile

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

3.3) Soutenir la filière de service à la personne à l'échelle du Pays

→ Structurer le secteur de l'aide à domicile

→ Développer l'accueil familial

4) Affirmer l'importance de la proximité, fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays

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

- → Soutenir les associations de producteurs pour notamment mettre en valeur les productions sous appellation d'origine.
- → Dans le cadre de la promotion du tourisme, utiliser la communication pour mettre en avant les exploitations réalisant des activités d'accueil touristique à la ferme.
- → Initier et soutenir l'émergence d'une marque de qualité locale.
- → Promouvoir les appellations locales et marques locales présentes sur le territoire tel que les AOC/AOP, les IGP ou les labels rouges.
- → Encourager et initier des marchés de producteurs notamment en période estivale en favorisant tant que possible les producteurs locaux et encourager les mesures incitatives (tarif, emplacement…) pour les producteurs fermiers vendant sur les marchés.

4) Affirmer l'importance de la proximité, fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays

4.2) Renforcer les circuits-courts

→ Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de vente directe dans les exploitations intéressées.

→ Réaliser un diagnostic agricole et agroalimentaire lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

→ Identifier et promouvoir les productions possibles et insuffisantes sur le territoire pour répondre à la demande de la population locale.

→ Apporter un soutien technique, économique et matériel aux projets de transformation et de commercialisation directe.

→ Favoriser et accompagner la rénovation du bâti rural ancien notamment dans le cadre des projets de vente directe et d'accueil à la ferme.

→ Communiquer sur les producteurs locaux au niveau communal et intercommunal en passant par exemple par les communications périodiques ou lors des évènements organisés pour les nouveaux arrivants.

4) Affirmer l'importance de la proximité, fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays

4.3) Définir une politique volontariste de soutien aux commerces de proximité

→ Dans les communes du pôle attractif, les PLUi devront définir les zones de centralité où s'applique la règle suivante :

Sur les communes du pôle attractif, en dehors des centralités, limiter les locaux d'artisanat et de commerce de détail et les locaux « d'activité de service » de moins de 350 m^2 de surface plancher. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface associée à chaque cellule commerciale devra respecter ce seuil. La commercialité d'un local de moins de 350m^2 vacant ou en friche reste acquise hors des centralités.

→ Définir les outils à mettre en place pour proposer des surfaces adaptées en centralité :

- Encourager le rachat de baux commerciaux par les communes et la location à prix modéré auprès de commerçants.

- Encourage 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.

- Créer un observatoire du commerce.

4) Affirmer l'importance de la proximité, fondement d'une nouvelle image de marque pour le Pays

4.3) Définir une politique volontariste de soutien aux commerces de proximité

→ Le SCoT identifie les espaces commerciaux périphériques :

- Les espaces commerciaux périphériques de La Châtre.
- Les espaces périphériques des pôles structurants et des pôles secondaires.

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

→ Dans tous les espaces commerciaux périphériques, privilégier le renouvellement des zones existantes, la réhabilitation des bâtiments existants et la densification des zones.

→ Limiter la création ou l'extension de zones commerciales au strict nécessaire, en justifiant l'impossibilité d'implantation dans une zone existante

→ Aucune surface n'est ouverte à l'urbanisation à destination de zones commerciales

5) Conforter l'agriculture, pilier économique du territoire

5.1) Maintenir un cadre favorable à l'agriculture et à son développement

→ Inscrire les sites d'exploitation existant dans un zonage adapté permettant les constructions et installations agricoles.

→ Permettre la création de nouveaux sites d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère.

→ Veiller et accompagner le renouvellement des générations et l'installation de nouveaux agriculteurs.

5) Conforter l'agriculture, pilier économique du territoire

5.2) Développer la création d'une valeur ajoutée « agriculture »

- → Conserver les outils structurants pour l'économie agricole
- → Favoriser la diversification des exploitations agricoles et la création de valeur ajoutée
- → Accompagner le développement des outils de production et de transformation

5) Conforter l'agriculture, pilier économique du territoire

5.3) Accompagner la diversification de l'agriculture dans le cadre d'une stratégie économique territoriale

→ Préserver la proximité des exploitations agricoles, notamment en garantissant les distances sanitaires nécessaires à leur bon développement.

→ Préserver strictement les terres sous AOC/AOP viticole.

AXE 2 : VALORISER LE PAYSAGE

Transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages

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

1.1) Valoriser l'importance de l'agriculture dans la préservation des paysages et de l'environnement

→ Economiser les terres agricoles et préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations.

→ Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.

→ Limiter le développement linéaire de l'urbanisation plus impactant pour l'activité agricole et propice à des conflits d'usage potentiel.

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

1.2) Accompagner les évolutions de l'agriculture dans le cadre d'une valorisation paysagère du territoire

→ Protéger les linéaires bocagers structurants

→ Promouvoir et accompagner la démarche de valorisation (énergétique, agronomique, environnementale et touristique) des haies.

→ Initier et encourager la mise en place de plans de gestion des haies.

→ Faciliter la rénovation du bâti rural ancien notamment dans le cadre des projets de vente directe et d'accueil à la ferme notamment en permettant les changements de destination.

2) Faire entrer le territoire dans la transition énergétique tout en maîtrisant les impacts

2.1) Définir un projet d'autonomie énergétique du territoire, en lien avec les contrats d'objectif territorial Energies Renouvelables

→ Apporter un soutien technique, économique à la mise en place des chaudières bois, notamment collectives.

→ Promouvoir et permettre dans les documents d'urbanisme les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures ou sur sites dégradés (friches industrielles ou carrières).

→ Préciser les règles d'implantation des parcs photovoltaïques et les mesures d'accompagnement dans les PLUI.

→ Permettre et accompagner 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, etc.).

→ Identifier et promouvoir les productions possibles et insuffisantes sur le territoire pour répondre aux besoins en biomatériaux.

→ Favoriser la mise en place de projet de géothermie

2) Faire entrer le territoire dans la transition énergétique tout en maîtrisant les impacts

2.2) Allier transition énergétique et valorisation des paysages

→ Assurer des conditions favorables pour l'intégration urbaines et paysagères du développement éolien.

3) Définir une image touristique attractive pour le territoire

3.1) Faire la promotion du territoire

→ Poursuivre les efforts en matière de signalétique

→ Renforcer le pôle culturel de La Châtre

→ Encourager et étendre les actions menées par les offices de tourisme

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

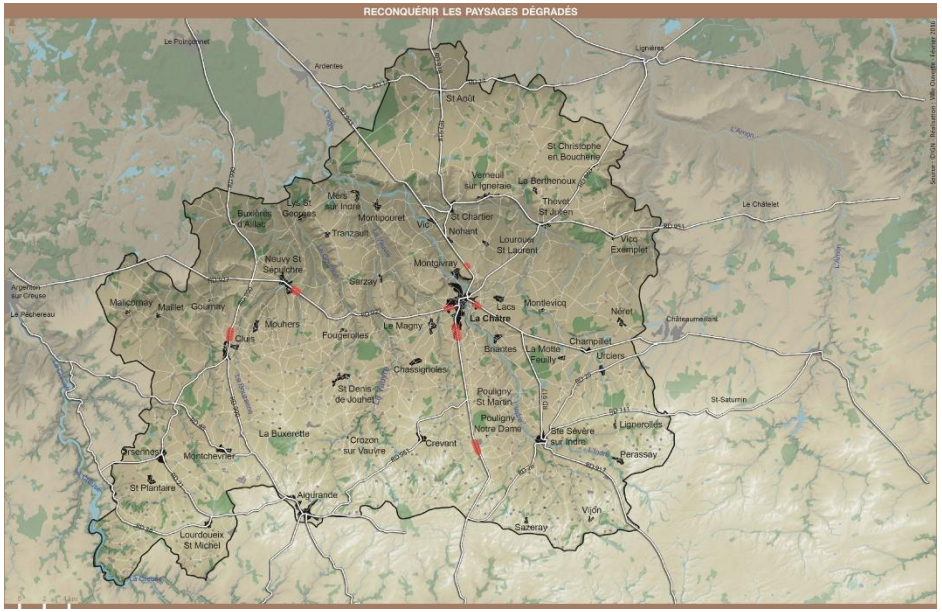
3) Définir une image touristique attractive pour le territoire

3.2) Préserver la qualité paysagère

→ Développer de nouveaux points de vue à partir de la situation de cuesta et à Vijon : lors de projet de requalification routier, le SCOT recommande l'étude de leur mise en place

→ Créer des boucles de découverte à destination des piétons et des vélos à l'échelle du Pays de la Châtre en Berry.

→ Reconquérir les paysages dégradés



3) Définir une image touristique attractive pour le territoire

3.3) Étoffer l'offre touristique

- → Diversifier les figures de proue du territoire et mettre en réseau l'offre touristique existante
- → Diversifier les angles d'approche de George Sand et accompagner la revalorisation les sites Sandiens dans une lecture plus qualitative
- → Renforcer la promotion des festivals (festival de Nohant, festival de court-métrage d'humour à Sainte Sévère, festival du son continu).
- → Valoriser la vallée de la Creuse
- → Valoriser les chemins de Compostelle.
- → Mettre en valeur les sites du chemin de la guerre de 100 ans.
- → Créer un circuit des églises romanes.
- → Valoriser les bords de l'Indre
- → Soutenir la création d'une voie verte cyclable entre Châteauroux et La Châtre.
- → Valoriser le parc des Parelles
- → Inventorier le petit patrimoine dans les PLUI.

3) Définir une image touristique attractive pour le territoire

3.4) Développer les infrastructures touristiques pour fidéliser les visiteurs sur le territoire

→ Favoriser la création d'infrastructures touristiques : hébergement et restauration.

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

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

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

4.1) Développer des transports partagés et durables

→ Favoriser l'intermodalité dans les pôles principaux entre les transports en commun, l'autopartage et le réseau cyclable.

→ Engager des études pour évaluer le potentiel de covoiturage.

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

→ S'appuyer sur l'étude sur la mobilité rurale engagée par la DREAL

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

4.2) Favoriser le déploiement d'un réseau cyclable multi-usages

→ Compléter au niveau de chaque commune le maillage de pistes cyclables, en particuliers dans les centralités urbaines.

→ Sécuriser les aménagements cyclables et prévoir des stationnements vélos dans les équipements publics.

→ Développer les aménagements cyclables pour favoriser la multifonctionnalité (tourisme et usage quotidien) : abris vélo, signalétique.

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

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

1) Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

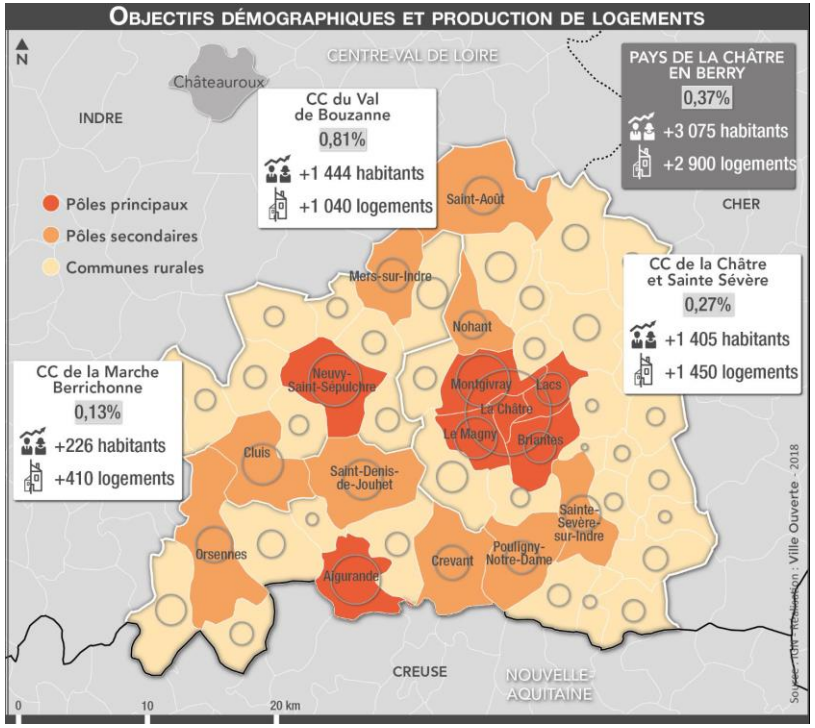
1.1) Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

→ Se fixer un objectif démographique ambitieux mais réalisable prenant en compte l'évolution de la taille des ménages et le rythme de croissance passé : 0,37% de croissance démographique annuelle.

→ Produire 2 900 logements à l'échelle du Pays à l'horizon 2040 pour couvrir les besoins liés au point mort et à la croissance démographique.

→ Organiser le suivi des objectifs par le syndicat mixte

→ Elaborer des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi)



AXE 3 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

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

1) Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

1.1) Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

Projet sur la période 2020-2040 :

	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL	BESOIN EN LOGEMENT ANNUEL	BESOIN EN LOGEMENT 2020-2040	POPULATION 2040
CC de la Marche Berrichonne	0,13%	16	315	5 965
CC du Val de Bouzanne	0,81%	40	800	7 545
CC de la Châtre et Sainte Sévère	0,27%	56	1115	18 333
Pays de la Châtre en Berry	**0,37%**	**112**	**2231**	**31 843**

1) Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

1.2) Garder les jeunes en renforçant leurs liens au territoire

→ Favoriser le logement des jeunes

→ Développer l'offre de formation

1) Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

1.3) Accompagner les habitants plus âgés pour leur permettre de rester sur le territoire

→ Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements à l'aide d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

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

2.1) Définir une stratégie collective pour renforcer le logement social et offrir des possibilités aux nouveaux arrivants

→ Mobiliser les outils fonciers disponibles pour améliorer la maîtrise foncière : emplacements réservés, droit de préemption urbain, zone d'aménagement concertée.

→ Mettre en place des baux à réhabilitation pour rendre le parc accessible à des ménages aux moyens modérés.

→ Créer de nouvelles antennes de foyers de jeunes travailleurs.

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

2.2) Diversifier le parc de logements pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels

→ Rechercher la mixité de l'habitat dans les centralités en développant une offre de logements adaptée et diversifiée : taille des logements, types de logements et logements aidés.

→ Fixer les types de logements à produire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les pôles principaux pour accueillir les familles (T4 ou T5) et les ménages de petite taille (T1 au T3).

→ Elaborer des programmes locaux de l'habitat (PLH).

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

2.3) Adapter l'offre d'habitat sénior

→ Proposer des logements adaptés aux personnes âgées et / ou à mobilités réduites, en particulier dans les polarités principales

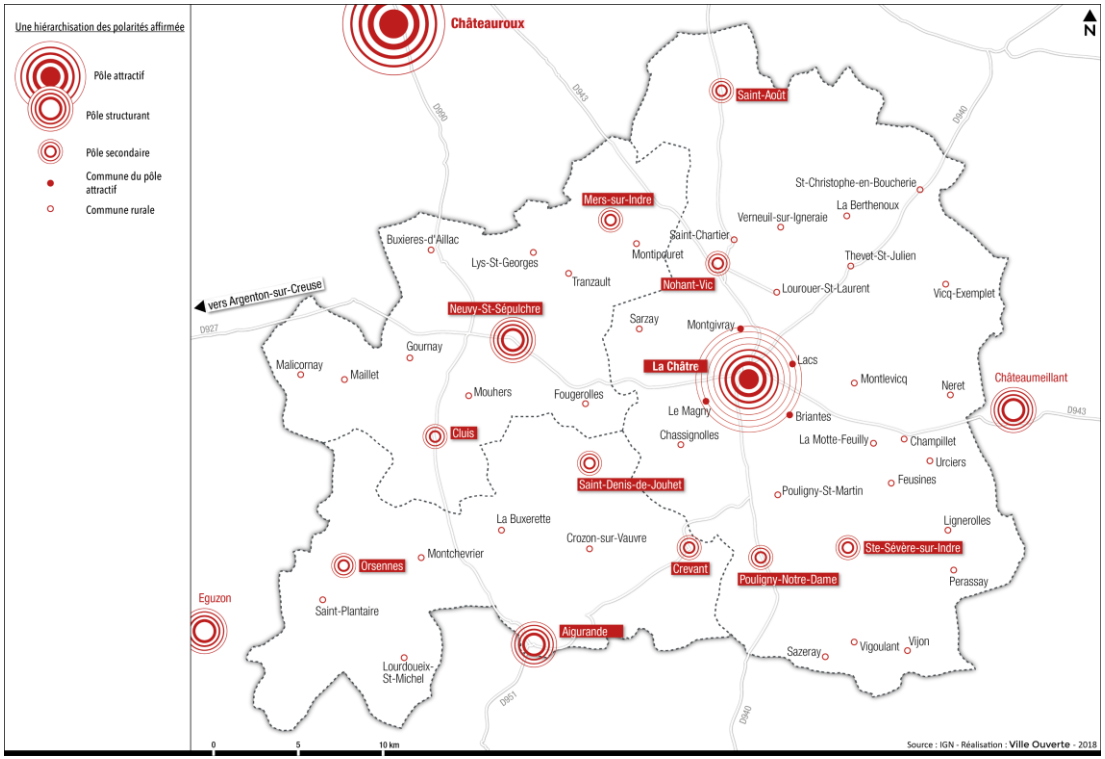
AXE 3 : CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

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

3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.1) Renforcer les centres-bourgs

→ Conforter l'armature urbaine pour faire vivre les bassins de vie en répartissant les objectifs de production de logement de manière à concentrer l'offre de logement dans les polarités principales tout en préservant les possibilités de construire pour les communes rurales : a minima 55% des logements seront construits dans les polarités



3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.1) Renforcer les centres-bourgs

→ Effectuer un inventaire des disponibilités foncières dans les parties urbanisées dans les plans locaux d'urbanisme 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.

→ Donner la priorité à la mobilisation des dents creuses et aux opérations de renouvellement urbain avant toute ouverture à l'urbanisation.

→ Le SCoT cherche à produire minimum 40% des logements à l'intérieur des zones urbaines (dents creuses, division de parcelles, réhabilitation, changement de destination, démolition-reconstructions).

	BESOINS EN NOUVELLES RESIDENCES PRINCIPALES TOTAL	40% DANS LE TISSU EXISTANT
CC de la Marche Berrichonne	410	164
CC du Val de Bouzanne	1 040	416
CC de la Châtre et Sainte Sévère	1 450	580
Pays de la Châtre en Berry	2 900	1 160

3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.1) Renforcer les centres-bourgs

→ Réaliser des études de revitalisation des centres-bourgs et des schémas de développement pour les principaux bourgs.

→ Mettre en place des réserves foncières : emplacements réservés, droit de préemption urbain.

→ Encourager la mutualisation du stationnement dans les centres-bourgs à destination des équipements, des commerces et des habitants et encourager la réalisation de places de stationnement équipées de bornes recharges pour les véhicules électriques.

3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.2) Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti

→ Lutter activement contre la vacance de logement et stopper l'augmentation du nombre de logements vacants au moins au nombre de 2014 : 3 064 logements vacants.

	LOGEMENTS VACANTS 2014	TAUX DE VACANCE 2014	LOGEMENTS VACANTS 2040	TAUX DE VACANCE 2040
CC de la Marche Berrichonne	785	17%	785	16,5%
CC du Val de Bouzanne	586	14,9%	586	14,1%
CC de la Châtre et Sainte Sévère	1 694	14,9%	1 694	14,3%
Pays de la Châtre en Berry	**3 064**	**15,4%**	**3 064**	**14,7%**

→ Mettre en place la politique foncière et les outils adaptés à la lutte contre la vacance :

- Mettre en place des réserves foncières à travers les plans locaux d'urbanisme afin de favoriser la reprise des logements vacants : emplacements réservés, droit de préemption urbain.
- Encourager et accompagner la mise en place de baux à réhabilitation.
- Créer une Société d'Economie Mixte (SEM) pour porter des projets d'envergure de réhabilitation du bâti.

→ Poursuivre le rythme de réhabilitation engagé avec la mise en place des deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2007 et 2017. Réhabiliter 7% des logements tous les 10 ans.

3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.3) Améliorer la qualité et l'intégration des opérations groupées (lotissements dans la continuité du bâti, extensions urbains existantes…)

→ Réaliser les extensions urbaines en continuité des parties urbanisées des communes.

→ Limiter la consommation foncière dans les nouvelles opérations de logement en favorisant la densité et en limitant la taille des parcelles :

	SURFACE MAXIMUM DES PARCELLES
La Châtre	650 m²
Pôle structurant et communes du pôle secondaire	900 m²
Pôle secondaire	1 200 m²
Commune rurale	1 200 m²

	BESOINS EN NOUVELLES RESIDENCES PRINCIPALES TOTAL	60% EN EXTENSION DE L'URBANISATION	BESOINS EN FONCIER AVEC UNE MOYENNE DE PARCELLES DE 1 044 M²
CC de la Marche Berrichonne	410	246	25 ha
CC du Val de Bouzanne	1 040	624	65 ha
CC de la Châtre et Sainte Sévère	1 450	870	90 ha
Pays de la Châtre en Berry	**2 900**	**1740**	**181 ha**

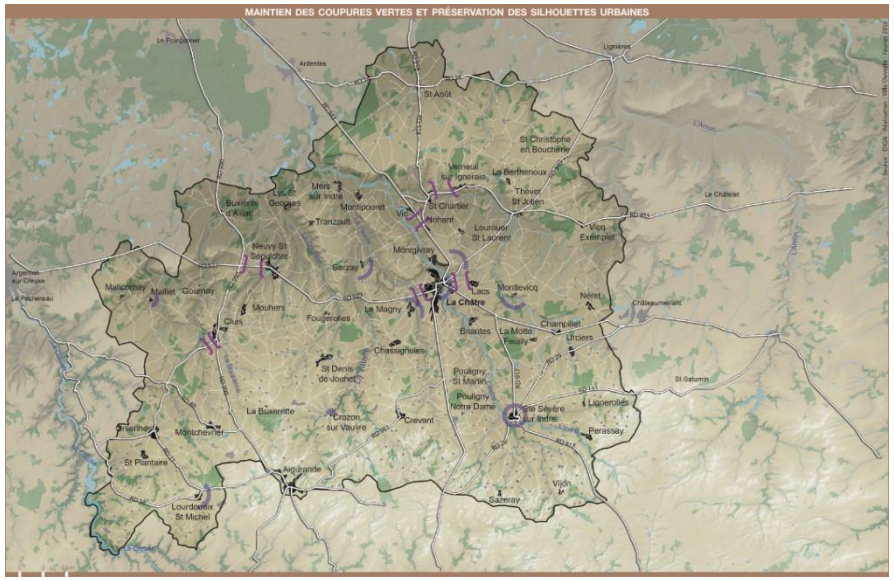
3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.3) Améliorer la qualité et l'intégration des opérations groupées (lotissements dans la continuité du bâti, extensions urbains existantes…)

→ Se doter d'un observatoire photographique du paysage permettant d'apprécier les mutations paysagères en cours et à venir et consulter les conclusions de l'observatoire pour chaque projet de développement

→ Interdire le développement urbain au sein des coupures vertes pour éviter le développement des conurbations

→ Interdire le développement urbain pour préserver les silhouettes urbaines

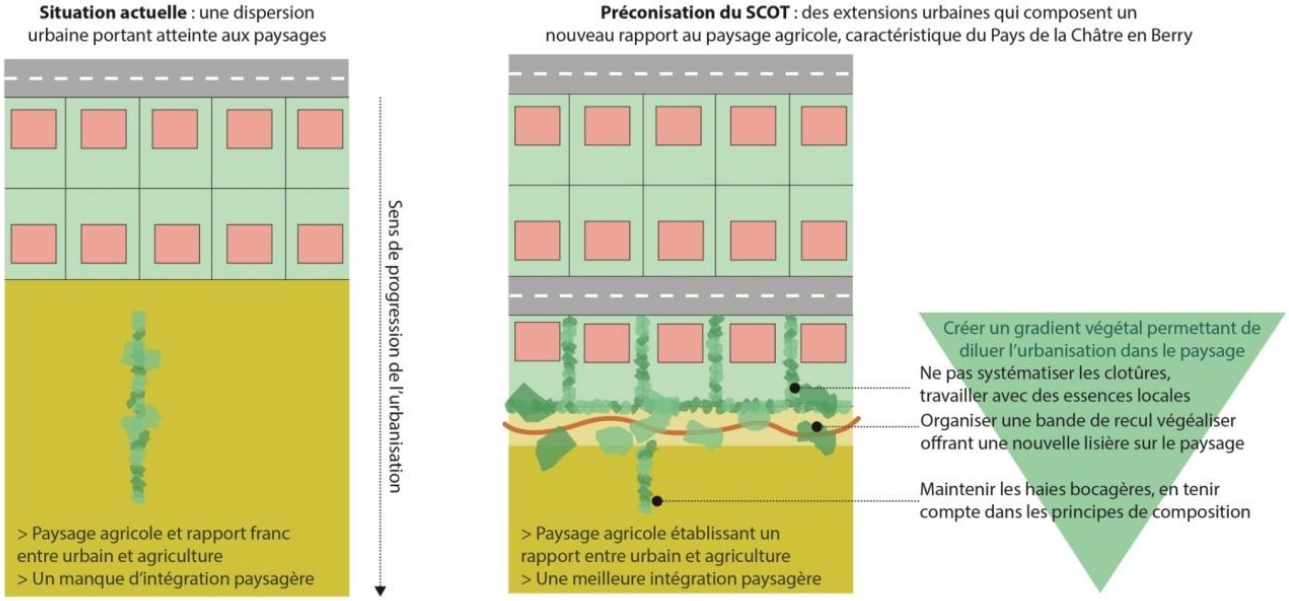


3) Revitaliser les bourgs de façon qualitative

3.3) Améliorer la qualité et l'intégration des opérations groupées (lotissements dans la continuité du bâti, extensions urbains existantes…)

→ Favoriser la qualité architecturale et l'intégration paysagère dans les nouvelles opérations

→ Favoriser des extensions urbaines permettant leur intégration dans les caractéristiques paysagères locales



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

4.1) Veiller à l'équilibre de la répartition des équipements et favoriser les mutualisations permettant de les pérenniser

→ Développer prioritairement les équipements et services au cœur des polarités principales.

→ Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement à proximité des équipements.

→ Renforcer l'armature urbaine en développant les équipements et services dans les polarités prioritairement en fonction de leur niveau de proximité :

	ÉQUIPEMENTS PRIORITAIRES
Pôle attractif	Enseignement secondaire (collège et lycée) Equipement multisport, piscine, gymnase Centre hospitalier, maison de santé pluridisciplinaire Equipements culturels (cinéma, musée) Structure d'accueil pour la petite enfance
Pôle structurant	Enseignement secondaire (collège) Equipement multisport, piscine, gymnase Maison de santé pluridisciplinaire Equipements culturels (cinéma) Structure d'accueil pour la petite enfance
Pôle secondaire	Enseignement primaire Equipement sportif de base : terrain de jeux, boulodrome Equipements culturels (bibliothèque)
Commune rurale	Enseignement primaire Equipement sportif de base : terrain de jeux boulodrome Salle polyvalente

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

4.2) Anticiper et orienter les modifications de la carte scolaire

→ Développer prioritairement les équipements et services à proximité des écoles pour favoriser les synergies d'équipements et l'installation de familles.

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

4.3) Poursuivre la politique de valorisation des équipements de santé

→ Développer prioritairement les maisons de santé au cœur des polarités principales.

→ Développer une politique commune pour les maisons de santé afin de mutualiser les efforts pour l'installation de médecins.

5) Faire de l'environnement et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

5.1) Préserver, valoriser et vivre les paysages

→ Se doter d'un observatoire des paysages.

→ Accompagner les communes désirant valoriser leurs atouts patrimoniaux dans une logique de valorisation.

5) Faire de l'environnement et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

5.2) Valoriser la trame verte et bleue

→ Inventorier le bocage sur le territoire et hiérarchiser le réseau bocager de façon à mettre en évidence les éléments à protéger de façon prioritaire, ainsi que les secteurs à restaurer.

→ Adapter et préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue du Pays à l'échelle des PLUi, puis assurer leur protection.

→ Adapter et préciser les corridors de la TVB du Pays et prévoir leur protection, surtout s'ils sont menacés par l'urbanisation

5) Faire de l'environnement et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

5.3) Prendre en compte les risques naturels

- → Expliciter et spatialiser les rôles de leur TVB dans la prévention des risques naturels dans les PLUi
- → Inventorier les zones humides dans tous les secteurs à projet et assurer leur protection (en conformité avec le SDAGE Loire-Bretagne) dans les PLUi
- → Cartographier les zones humides sur leur territoire (dans la mesure du possible) et prévoir une prise en compte adaptée dans les PLUi.
- → Inventorier les mares et mettre en évidence leurs rôles multiples sur le territoire (biodiversité, paysage, rétention de l'eau…) dans les PLUi.
- → Inventorier les risques naturels (inondations, érosion des sols, coulées de boues, remontées de nappes, mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse, incendies…) et être vigilant quant à l'augmentation des risques liés au changement climatique.

CONCLUSION

Conclusion : Une division de la consommation foncière par 3,1

2007-2017

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

2020-2040

	Consommation foncière prévue pour l'habitat 2014-2040	*Par an*
CC de la Châtre et Sainte Sévère	90 ha	3,4 ha
CC de la Marche Berrichonne	25 ha	0,9 ha
CC du Val de Bouzanne	65 ha	2,5 ha
Pays de la Châtre en Berry	**181 ha**	**6,9 ha**

+

	Consommation foncière prévue pour les act. Eco. 2014-2040	*Par an*
CC de la Châtre et Sainte Sévère	47 ha	1,8 ha
CC de la Marche Berrichonne	12,5 ha	0,5 ha
CC du Val de Bouzanne	13 ha	0,5 ha
Pays de la Châtre en Berry	**72,5 ha**	**2,8 ha**

=

	Consommation foncière prévue totale 2014-2040	*Par an*
CC de la Châtre et Sainte Sévère	137 ha	5,2 ha
CC de la Marche Berrichonne	37,5 ha	1,4 ha
CC du Val de Bouzanne	78 ha	3 ha
Pays de la Châtre en Berry	**253,5 ha**	**9,7 ha**

Conclusion

Débat en Conseil syndical sur les orientations du PADD

Délibération d'arrêt du Conseil syndical

Délibération d'approbation du Conseil syndical

Septembre 2017
Immersion

Novembre 2017
3 Réunions publiques

Novembre 2018
Forum SCoT

Octobre 2019
2 Réunions publiques