

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Département de l'Indre

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.



Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

SEPTEMBRE 2024

Le Président
Gérard NICAUD

SOMMAIRE

Préambule	3		
Orientation 1. 6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé	4		
- Objectif général	5		
- 1.1. Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques			
- 1.2. Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées	6		
- 1.3. Développer les équipements pour l'enfance			
- 1.4. Créer des emplois			
- 1.5. Améliorer les conditions de déplacement	7		
- 1.6. Utiliser les nouvelles technologies			
- 1.7. S'appuyer sur le réseau des associations			
- 1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain			
Orientation 2. Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943	8		
- Objectif général	9		
- 2.1. Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain			
- 2.2. Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises			
- 2.3. Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs	10		
- 2.4. Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais, coworking et télétravail			
- 2.5. Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs			
- 2.6. Laisser les communes mobiliser les outils adaptés à leurs besoins en matière de projet commercial	11		
- 2.7. Conserver les emplois publics			
- 2.8. Compléter la gamme des activités et équipements, et travailler à la mise en place des formations adaptées aux besoins de demain			
- 2.9. Préparer la mutation énergétique			
Orientation 3. Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	12		
Objectif général	13		
3.1. Préserver la trame verte et bleue			
		3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale	14
		3.3. Sécuriser l'approvisionnement en eau potable	15
		3.4. Gérer les risques, pollutions et nuisances	16
		3.5. Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables	
		Orientation 4. Préserver l'agriculture et accompagner ses mutations	17
		Objectif général	18
		4.1. Préserver les terres agricoles et les exploitations	
		4.2. Dont cibler les espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique	
		4.3. Accompagner les mutations du monde agricole	19
		Orientation 5. Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière	20
		Objectif général	21
		5.1. Faciliter le passage d'un mode de transport à un autre à partir des arrêts de car du transport express régional (TER)	
		5.2. Faciliter les mobilités douces	22
		5.3. Limiter les nuisances routières dans les traversées des bourgs	
		Orientation 6. Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine	23
		Objectif général	24
		6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine	
		6.2. Capter une clientèle de passage sur la D943	25
		6.3. Connecter nos cheminements et les étendre en direction de la Brenne	
		7. Cartes de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	26
		Glossaire	30

PREAMBULE

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le projet de politique d'urbanisme de notre Communauté de communes. Les pièces règlementaires (plan de zonage, règlement écrit) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), doivent respecter les grandes orientations que ce PADD définit.

■ Les objectifs sont définis à horizon de l'année 2036 pour être alignés sur ceux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT *) du Pays de Valençay-en-Berry auquel nous appartenons. Nous devons respecter le SCOT (*) selon un principe de compatibilité. Il s'agit d'un principe de non opposition, soit un respect dans l'esprit des dispositions du SCOT.

■ Nous élaborons un PLUi pour renouveler l'attractivité de notre territoire, en coordonnant la réglementation et les projets d'urbanisme sur nos communes. Nous avons la volonté de tirer parti des atouts de notre territoire, en particulier de la qualité de sa situation géographique entre Berry et Touraine, et du passage des routes départementales 943 et 975 qui assurent la continuité de grands itinéraires nationaux à travers notre territoire.

■ Notre démarche est guidée par la volonté de conserver notre population et nos activités, de mettre en valeur nos centres-bourgs, de respecter notre environnement, et de répondre aux enjeux actuels de l'urbanisme en matière de limitation de la consommation de l'espace. Nous souhaitons également contribuer à préserver le lien social en conservant un bon niveau d'équipement et de services à la population, et un cadre de vie de qualité.

Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Il repose sur trois piliers : équité sociale, développement économique, valorisation de l'environnement. Il faut les interrelations entre ces trois piliers pour qu'une politique respecte le principe de développement durable.



Source : Schéma du développement durable. A Villain.

Les termes définis dans la partie Glossaire à la fin du document sont indiqués par un astérisque (*).

ORIENTATION 1. 6 100 HABITANTS EN 2036 DANS UN PARC DE LOGEMENTS RENOUVELE

OBJECTIFS EN 2036...

- Rajeunir la population
- Maintenir les personnes âgées à domicile
- Un parc de logements diversifié, adapté aux besoins des communes
- Un parc adapté aux besoins des habitants : lutte contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique

6 100 habitants

+ 400 habitants en une quinzaine d'année

+ 350 logements

OBJECTIF GENERAL

La baisse de la population a été favorisée par le départ des jeunes adultes et le vieillissement des habitants. Cette tendance doit être inversée et l'accueil des jeunes ménages est une priorité de cette politique. Le vieillissement de notre population est cependant une réalité et nous souhaitons en parallèle contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.

L'inversion des tendances démographiques est par nature progressive et il nous faut préparer les conditions d'un retour à une situation plus favorable à moyen/long terme.

Nous fixons un objectif de population pour la Communauté de communes de 6 100 habitants à l'horizon 2036. Cet objectif permet de prendre la direction du nombre d'habitants retenu dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (*) du Pays de Valençay-en-Berry, en tenant compte de la difficulté que nous aurons à inverser les tendances démographiques. Nous souhaitons néanmoins résolument gagner des habitants. Notre objectif correspond globalement au niveau de population que nous avions en 2013.

Des données statistiques récentes et une relance de la demande en logement observée dans les communes et consécutive à la période COVID, nous confortent dans ce projet.

Les objectifs à l'intérieur de notre territoire tiennent compte des projections du SCOT (*). A partir des données de population 2019, l'évolution du nombre habitants par type de communes à horizon 2036 est définie de la façon suivante :

- Pôle structurant (*) : + 220 habitants à Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais (*) : + 80 habitants à Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité (*) : + 100 habitants dans les autres communes.

Les objectifs sont assez bien partagés mais des communes souhaitent en particulier retenir les jeunes adultes pour favoriser la mixité des générations, le maintien des équipements et des animations liées à la jeunesse. Ces communes situées dans la vallée de l'Indre disposent d'atouts et notamment d'un cadre de vie attractif : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Palluau-sur-Indre, Le Tranger.

1.1. PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR REpondre AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Pour relancer la démographie, notre besoin est estimé à environ 350 logements :

- Environ 145 logements pour conserver le niveau de la population recensée en 2019 proche de 5 700 habitants (nombre de logements pour le point d'équilibre prenant en compte la variation de la taille des ménages et les variations de la composition du parc de logements) ;
- Environ 205 logements pour atteindre l'objectif démographique de 6 100 habitants soit 400 habitants de plus par rapport à 2019 (effet démographique prenant en compte l'objectif en population et la variation de taille des ménages).

Cet objectif permet de prendre la direction du nombre de logements retenu dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (*), en l'adaptant à l'objectif de population retenu pour notre territoire.

Pour atteindre ces objectifs, nous devons utiliser les moyens suivants :

- Créer des opérations publiques, en neuf ou dans le cadre du renouvellement urbain (opération de démolition / reconstruction, rénovation urbaine). Il faudra prévoir des divisions de grands bâtiments en petits logements à l'occasion d'opérations dans l'ancien lorsque cela s'y prête, pour étoffer et diversifier le parc ;
- Engager des opérations pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique, et globalement améliorer l'habitat existant car le parc dégradé prépare la vacance de demain. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en cours depuis 2020 est un appui pour cela ;
- Recycler l'existant, en particulier reprendre les logements vacants et combler les dents creuses (*). L'OPAH est aussi propice à cet objectif. Les logements vacants ont été repérés et il faut faire un suivi de leur évolution. La taxe d'habitation sur les logements vacants est un outil à disposition des communes. Elles pourront faire le choix individuellement d'avoir recours à cet outil car les taux de vacance diffèrent d'une commune à une autre. Les dents creuses (*) représentent un potentiel intéressant de densification, en limitant les coûts en réseaux. Elles ont été identifiées et leur mobilisation dans le volet construction du projet de PLUi est une priorité.

A partir des données sur le parc de logements de 2019, l'évolution du nombre de logements par type de communes à horizon 2036 est définie de la façon suivante :

- Pôle structurant (*) : + 190 logements à Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais (*) : + 70 logements à Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité (*) : + 90 logements dans les autres communes.

1.2. ADAPTER LES LOGEMENTS AUX PROFILS DES MENAGES CIBLES : JEUNES MENAGES ACTIFS ET PERSONNES AGEES

L'objectif de renouvellement de la population implique de travailler sur les parcours résidentiels des jeunes ménages, aux différentes étapes de la vie. Pour cela nous devons diversifier notre offre en logement en partenariat avec nos opérateurs, en accession et location, en taille de logements, en programme neuf et ancien.

En accession à la propriété et en location, la diversité de la taille des parcelles et des logements est nécessaire pour avoir du foncier de plus petite taille accessible aux primo-accédants, et des logements locatifs de type 2 ou 3 adaptés aux jeunes couples démarrant leurs parcours résidentiel. Il faut en parallèle offrir des solutions aux personnes âgées qui souhaitent rester dans nos communes, en favorisant le maintien à domicile ou en créant de l'habitat adapté.

Des opérations sont en étude à Châtillon-sur-Indre : création de logements de proximité pour les jeunes actifs dans un ancien immeuble d'habitat social aux Aubiers Verts, opération comprenant de l'habitat regroupé pour personnes âgées aux Barbarines et des lots libres, opération de renouvellement urbain en centre-ville pour une population mêlant les générations et comprenant de l'habitat inclusif (*), en location ou en accession à la propriété, et avec des commerces intégrés au projet. Ce type d'opération peut aussi être engagé à des échelles plus modestes, le cas échéant.

Le développement du parc locatif est nécessaire. Pour cela nous devons avoir l'assistance des organisme HLM. L'offre privée doit aussi se développer mais il faut sécuriser les propriétaires en communiquant sur les outils à leur disposition pour lutter contre les impayés dont le passage de bail devant notaire et les assurances contre les impayés.

Le développement du parc locatif est en particulier un enjeu pour les pôles urbains situés le long de la D943 : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière. Ils peuvent attirer une population de jeunes actifs travaillant dans les communes le long de cet axe, de Loches à Châteauroux.

Une politique publique de maîtrise foncière est à mener, pour engager des opérations adaptées aux besoins et offrir une réponse en continu à la demande en logement. Dans cet objectif, le droit de préemption urbain (*) est à instituer sur les zones urbaines et à urbaniser du PLUi.

1.3. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS POUR L'ENFANCE

Les équipements scolaires couvrent les besoins des élèves jusqu'au bac et l'école agricole de Saint-Cyran-du-Jambot propose des formations dans le supérieur. Nous voulons conserver cet équipement scolaire nécessaire à la continuité des études de nos jeunes. Le renforcement de la capacité d'accueil scolaire en primaire et élémentaire pourra cependant être nécessaire à terme dans certaines de nos communes. Le développement des garderies est en complément une nécessité pour faciliter la vie des ménages avec de jeunes enfants.

De nouveaux projets d'équipements de loisirs sont à l'étude pour développer la pratique sportive et les loisirs, dont un city-stade, la poursuite de cheminements urbains...

1.4. CREER DES EMPLOIS

Notre territoire peut s'appuyer sur les pôles économiques de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre et la présence d'entreprises aux savoir-faire reconnus notamment dans l'agroalimentaire, la mécanique et la maroquinerie. Les services publics sont un soutien à l'économie locale, notamment l'hôpital de Châtillon-sur-Indre et les établissements scolaires. Ces activités doivent être conservées et il faut leur offrir les possibilités de se développer.

Notre volonté est aussi de faire vivre nos zones d'activité économique et de développer les actions de mise en valeur de nos bourgs pour conforter les commerces et services de proximité.

La réalisation de plans-guides (*) pour les communes de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre illustre ce projet pour les centre-bourgs. Le Programme Petite Ville de Demain (*) et l'Opération de Revitalisation du Territoire (*), mis en place pour revitaliser leurs deux centres-villes, doivent aussi contribuer à ce projet.

1.5. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENT

La traversée du territoire par la D943 qui relie Châteauroux à Tours, nous permet de bénéficier de passages réguliers de cars. Les communes situées en-dehors de la vallée, ne bénéficient pas de ce service. La mise en place d'un réseau local de transport à la demande est un objectif pour notre territoire. Nous étudions aussi la création d'un nouvel arrêt de car près de la zone d'activité des Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre.

1.6. UTILISER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

La fibre est en cours de déploiement. Les communes principales de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre sont desservies. Le programme de déploiement s'étend jusqu'en 2024. A partir de cette desserte, nous pensons que le télétravail se développera et que des initiatives de type espaces de coworking (*) pourront se concrétiser. Dès à présent, la commune de Fléré-la-Rivière a créé un espace numérique et tiers lieu (*) avec comme objectif de créer du lien entre les habitants, associations, porteurs de projets, et travailler et consommer autrement.

1.7. S'APPUYER SUR LE RESEAU DES ASSOCIATIONS

Des associations participent à la vie de notre territoire. Elles interviennent dans des domaines variés : social, culture, sport, environnement. C'est une richesse et elles sont une des conditions de notre attractivité. Il faut s'appuyer dessus pour dynamiser la vie locale, permettre aux habitants d'être forces de proposition et acteurs dans leur commune. Nous veillerons à maintenir le dialogue avec les associations et à être à l'écoute de leurs besoins pour faciliter leur mission.

1.8. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le Schéma de Cohérence Territoriale (*) du Pays de Valençay-en-Berry définit les objectifs maximum en consommation foncière, en extension urbaine (*) à partir de 2016 :

- Pôle structurant (*) : 12 ha à Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais (*) : 5 ha à Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité (*) : 11 ha dans les autres communes.

La consommation d'espace est néanmoins ciblée dans les enveloppes urbaines actuelles, avant les extensions. Les espaces agricoles productifs enclavés sont à exclusion de l'enveloppe. Il est tenu compte pour notre territoire d'une baisse de 65 logements vacants, d'un potentiel de division foncière d'environ 2 ha et de comblements des dents creuses (*) sur environ 20 ha (*). Pour ces dents creuses (*), Il est tenu compte d'une rétention foncière (*) modérée et d'une utilisation du foncier ponctuellement autre que pour l'habitat, autour de 35 % supplémentaires par rapport à l'objectif des 20 ha. Afin de limiter la rétention foncière (*), le droit de préemption urbain (*) est institué sur les zones urbaines et à urbaniser. En extension urbaine, la surface à réserver est d'environ 6 ha.

Le nombre de logements construits par an est renforcé par rapport à la période 2011-2021, conformément à l'ambition de gagner des habitants. Le nombre de logements par hectare devra être plus élevé et le SCOT (*) prévoit pour les parties en extension :

- Pôle structurant (*) : 12 logements par ha à Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais (*) : 11 logements par ha à Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité (*) : 9 logements par ha dans les autres communes.

Globalement, une diversité de la taille des parcelles devra être recherchée pour ne pas exclure du marché de la construction les ménages aux ressources plus limitées, notamment les jeunes ménages. Dans l'espace rural, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (*) pourront être créés, principalement pour accompagner le développement d'activités compatibles avec la préservation de l'espace agricole.

ORIENTATION 2. DEVELOPPER LES EMPLOIS LOCAUX EN TIRANT PARTI DE NOTRE SITUATION LE LONG DE LA D943



OBJECTIFS EN 2036...

- Augmenter le nombre de nos entreprises
- Conserver les emplois publics
- Développer les commerces et services de proximité dans les centres
- Maintenir les commerces alimentaires
- Créer des espaces de convivialité et d'échanges favorables aux activités

+ 200 emplois en une quinzaine d'année

1 950 emplois

+ 16 ha en espace d'activités

OBJECTIF GENERAL

La Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est en grande majorité en-dehors de l'aire d'attraction économique d'un pôle urbain (*). Entre les pôles de Châteauroux, Buzançais et Loches, les communes de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière, ont donc un rôle moteur pour les activités et pour l'emploi de nos habitants.

Nous possédons des atouts pour affirmer notre rôle économique. Notre territoire est traversé par la D943 qui draine un trafic important entre la Touraine et le Berry. Le long de cette voie se trouvent le pôle économique de Châtillon-sur-Indre, et les deux pôles d'appui de Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière. Notre territoire est aussi classé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) qui permet à nos entreprises créatrices d'emplois de bénéficier de mesures fiscales et sociales.

Nous avons pour objectif d'avoir 1 950 emplois à l'horizon 2036 sur notre Communauté de communes, ce qui représente 200 emplois supplémentaires par rapport à l'année 2019. Cet objectif permet de prendre la direction du nombre d'emplois retenu dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (*) du Pays de Valençay-en-Berry, mais il est atténué. D'une part, la concurrence avec les autres pôles urbains d'un poids économique supérieur situés sur la D943 contraint nos capacités et, d'autre part, le nombre de nos emplois est orienté à la baisse ces dernières années et l'inversion de tendance ne peut être que progressive.

La volonté de développer l'emploi est le corollaire de nos objectifs en population. Notre Communauté de communes ne doit plus régresser au risque de devenir un espace d'ortoir. Toutes nos communes peuvent participer à cet objectif mais il est surtout orienté sur les communes identifiées à enjeu économique dans le cadre du SCOT (*) :

- Pôle structurant : Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais : Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité : Fléré-la-Rivière, Cléré-du-Bois, Arpheilles.

2.1. ETENDRE LES ZONES D'ACTIVITE EN MODERANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EN LUTTANT CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Nos zones d'activité sont en grande partie occupées dans leurs parties aménagées. Nous devons nous laisser des marges pour les étendre car elles sont nécessaires pour créer des emplois, en privilégiant cependant les espaces disponibles dans les secteurs déjà urbanisés. Nous ciblons y compris des activités de type industriel et leur vocation est de s'installer dans ces zones. En-dehors des pôles urbains, la commune d'Arpheilles possède un site où est installée une entreprise de stockage et commerce de grains. Un développement modéré est possible à partir de ce site.

Nous alignons nos objectifs sur la programmation du SCOT (*) en matière de besoins en surface dans les espaces d'activité économique, à partir de 2016 :

- Espace d'activité structurant : 7 ha à Châtillon-sur-Indre, 3 ha à Clion-sur-Indre, 5 ha à Fléré-la-Rivière ;
- Espace d'activité de proximité : 1 ha à Arpheilles.

Nos zones d'activité existent et elles ont été prises en compte par les documents d'urbanisme par commune. Nous les développerons progressivement, par phase comme le prévoit le SCOT (*) pour maintenir les exploitations agricoles le plus longtemps possible, et pour étaler nos investissements en fonction du remplissage des zones (60 % en phase 1 à un horizon intermédiaire par rapport à 2036).

2.2. METTRE EN VALEUR LES FAÇADES DES ZONES D'ACTIVITE LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 943 POUR ATTIRER LES ENTREPRISES

Notre territoire est situé en entrée de département, le long d'un axe de transit important. La qualité de ce que nous donnons à voir aux usagers de la route n'est pas neutre pour la perception d'ensemble de nos communes. En particulier, nos principales zones d'activité sont liées à l'accessibilité à la D943 et elles sont situées en façade ou dans son environnement.

Nous voulons travailler à la qualité des façades visibles le long de cet axe : qualité du bâti et des espaces extérieurs, harmonisation des aménagements et gestion environnementale. La végétalisation sera renforcée pour accompagner la construction, dans l'esprit de la zone d'activité à la campagne où les espaces verts et boisés constituent la trame générale à l'intérieure de laquelle s'insère des entreprises. Les délaissés devront être requalifiés, le cas échéant en espaces verts, pour participer à la qualité d'ensemble. Les mêmes principes sont retenus pour les installations ponctuelles situées dans les espaces libres du tissu urbain le long de la D943 car c'est une mise en scène d'ensemble qui est à favoriser.

2.3. AMELIORER LA QUALITE URBAINE DES ZONES D'ACTIVITE POUR FACILITER LA COMMERCIALISATION ET L'INTEGRATION DANS LES BOURGS

Pour l'intégration dans le territoire et la cohabitation avec les zones habitées, des objectifs qualitatifs doivent aussi être retenus. Il faut mettre en valeur les périphéries des zones d'activité en créant des transitions vertes et en limitant les effets de masse et d'écrasement des bâtiments d'activité près des habitations : limitation des hauteurs et des volumes, qualité des façades.

La qualité des dessertes et espaces publics est nécessaire pour faciliter les déplacements. Les connexions avec les bourgs devront être assurées pour faciliter des déplacements non motorisés. Nous améliorerons aussi la signalétique pour faciliter l'identification des parcours.

2.4. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES : PEPINIERES, ATELIERS RELAIS, COWORKING (*) ET TELETRAVAIL

Deux ateliers relais ont été réalisés à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre. Ils offrent des solutions pour un lancement d'activité avant une implantation pérenne. Il faut poursuivre dans cette direction notamment en offrant l'infrastructure pour les nouvelles méthodes d'organisation du travail, en facilitant le télétravail par le déploiement de la fibre et en offrant des espaces partagés aux porteurs de projets, jeunes entrepreneurs... Les locaux inoccupés représentent un potentiel à valoriser dans ce but.

2.5. AVOIR UNE POLITIQUE AMBITIEUSE POUR LES COMMERCES DE NOS VILLES ET BOURGS

Les centres représentent l'échelle de la proximité pour nos habitants et nous souhaitons résolument conforter leur vocation commerciale et leur rôle social. Des actions seront entreprises à la suite de la réalisation des plans-guides (*) sur les communes de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre, en matière d'aménagements urbains, de traitement environnemental des espaces publics... Avec le Programme Petite Ville de Demain (*) et l'Opération de Revitalisation du Territoire (*) en cours de définition, le contexte est porteur et nous nous appuyerons sur ces actions pour revitaliser ces deux centres-villes, développer les petits commerces de proximité, diminuer le nombre des locaux vacants.

A Châtillon-sur-Indre, il faudra favoriser le maintien des rez-de-chaussée commerciaux dans les rues centrales et commerçantes, en conservant les vitrines commerciales globalement entre la mairie et la place de la Libération. L'objectif est d'éviter la transformation en logements. C'est un enjeu majeur de vie locale et d'ambiance urbaine. Il s'agit cependant d'une contrainte pour les propriétaires et cette disposition sera donc très ciblée.

Des nouvelles formes de commerces alimentaires peuvent être envisagées à partir des productions agricoles locales, en vente directe, magasin de producteurs (*)... Nous appuyerons les démarches individuelles, le cas échéant en offrant des solutions de locaux temporaires (vente ponctuelle, ouverture thématique, événementiel...) ou permanents à partir de nos locaux vacants.

La fonction commerciale attribuée à chaque commune par le SCOT (*) sera prise en compte :

- Pôle commercial structurant : Châtillon-sur-Indre ;
- Pôle commercial d'équilibre : Clion-sur-Indre ;
- Pôle commercial de proximité : autres communes.

2.6. LAISSER LES COMMUNES MOBILISER LES OUTILS ADAPTES A LEURS BESOINS EN MATIERE DE PROJET COMMERCIAL

Les communes peuvent s'impliquer dans la revitalisation de leurs centres à travers des acquisitions de murs ou de fonds. Des préemptions peuvent être instituées, pour acquisition de fonciers et de murs, ou pour acquisition de fonds pour la sauvegarde du commerce de proximité. Ces politiques ont un impact important pour les finances communales et chaque commune devra décider des outils qu'elle estime nécessaire de mobiliser.

Des opérations conduites par les communes sont d'ores et déjà réalisées, dont le tiers lieu (*) à Fléré-la-Rivière, ou en étude. Le PLUi appuiera si nécessaire les projets s'ils contribuent au lien social et à la solidarité.

La création de nouveaux équipements est à favoriser près des commerces. Nous envisageons en particulier des équipements simples mais facilitant la vie des piétons et des cyclistes, dont du stationnement pour les vélos.

2.7. CONSERVER LES EMPLOIS PUBLICS

La présence des administrations publiques est essentielle pour l'activité locale. Près d'un emploi sur deux relève du secteur public. Les principaux employeurs de notre Communauté de communes sont l'hôpital de Châtillon-sur-Indre et les établissements scolaires du territoire.

Nous devons donc créer les conditions favorables à leur maintien, et le confortement de notre population en est l'une des conditions essentielles. Nous devons aussi faciliter le logement des personnels temporaires ou nouvellement affectés en disposant de logements adaptés, rapidement mobilisables. Nous pensons en particulier au personnel médical temporaire à l'hôpital. La reprise d'un ancien immeuble inoccupé est un objectif pour cela.

2.8. COMPLETER LA GAMME DES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS, ET TRAVAILLER A LA MISE EN PLACE DES FORMATIONS ADAPTEES AUX BESOINS DE DEMAIN

Le niveau d'activité et d'équipement est globalement positif mais des besoins restent à satisfaire dans notre territoire. Nous devons répondre aux besoins médicaux de nos habitants, notamment les médecins généralistes, et favoriser le développement d'activités autour de l'aide à la personne pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées : mobilité, entretien des logements, bricolage...

Nous devons aussi conserver nos filières de formation et à être à l'écoute de leurs besoins. Dans la filière agricole, l'évolution des besoins est notamment à discuter avec le lycée agricole professionnel de Saint-Cyran-du-Jambot. Nous pensons à des activités de diversification de type maraichage. Mais d'autres secteurs économiques peuvent être concernés (notamment agroalimentaire, services à la personne) et nous devons échanger avec les organismes professionnels acteurs dans ces domaines.

Nous estimons que le tourisme est aussi un levier du développement local et que son potentiel est important. Nous favoriserons le développement des hébergements touristiques dans différentes gammes, de l'hôtellerie aux gîtes dans le territoire rural et aux équipements touristiques associés.

2.9. PREPARER LA MUTATION ENERGETIQUE

Nous souhaitons accompagner les évolutions réglementaires en matière de production d'énergie renouvelable dans les zones d'activité et sur les bâtiments d'activité. La production photovoltaïque et le bioclimatisme sont à intégrer à la conception des bâtiments. Des obligations résultent de la loi Climat et résilience. Le règlement de PLUi devra aussi porter cet objectif en optimisant le recours aux énergies renouvelables et en favorisant les économies d'énergie : expositions des bâtiments, compacité de l'architecture, îlots de fraîcheur (*)... Cet objectif devra être compatible avec la qualité paysagère des zones, notamment pour les installations de type pompes à chaleur et installations photovoltaïques.

ORIENTATION 3. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT, MARQUE PAR LE PASSAGE DE LA VALLEE DE L'INDRE AU CŒUR DES GATINES BERRICHONNES

OBJECTIFS EN 2036...

- Préserver la trame verte (végétation) et bleue (eau)
- Préserver le paysage et le patrimoine bâti
- Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale
- Mettre en valeur nos ressources naturelles
- Développer les énergies renouvelables
- Sécuriser l'approvisionnement en eau
- Gérer les risques, pollutions et nuisances

OBJECTIF GENERAL

Notre territoire est marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes. La vallée sépare deux plateaux, dont l'un est principalement occupé par l'agriculture au sud-ouest et l'autre est majoritairement recouvert par des espaces imbriqués d'agriculture et de boisements au nord-est. Ces milieux, complémentaires, sont à l'origine d'une richesse environnementale qui nous est propre. Elle est reconnue à travers les préservations naturalistes dont le site Natura 2000 (*) « Vallée de l'Indre » qui s'étend sur 520 hectares sur le Châtillonnais-en-Berry, et à travers les inventaires faunistiques et floristiques.

La vallée de l'Indre, les paysages de vallée / versants / plateaux, et les espèces associés à chacun de ses milieux, sont le socle de notre cadre de vie. Nous avons pour objectif de préserver cet environnement particulier qui est au cœur de l'identité de notre territoire. Notre environnement nous offre aussi ses ressources : l'eau et les captages, les espaces agricoles et notre alimentation, les espaces naturels et notre cadre de vie, la végétation au service de la qualité de l'eau, de l'air et de la régulation des risques d'inondation dans la vallée de l'Indre.

Pour ces préservations, nous devons en priorité nous appuyer sur les continuités naturelles qui organisent notre territoire au sein d'une vaste trame verte (végétation) et bleue (eau) : vallée de l'Indre et vallons affluents, zones humides, bois et bocage. La consolidation de ces trames sera ponctuellement à favoriser en cas de discontinuité.

A partir de ces préservations, nous avons aussi pour objectif de préserver nos paysages et notre patrimoine bâti, de mettre en valeur la dimension économique, sociale et environnementale des ceintures des bourgs au contact avec les espaces naturels et agricoles, et de sécuriser l'approvisionnement en eau potable.

Nos ressources énergétiques dépendent aussi de l'environnement et nous souhaitons organiser la règle du jeu pour le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Nous devons tenir compte de la qualité de notre cadre de vie et de notre patrimoine bâti. Ils véhiculent une image rurale et de qualité que nous souhaitons préserver car c'est aussi une richesse du Châtillonnais-en-Berry.

3.1. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE (*)

Les zones de préservation environnementale actuelles assurent le maintien des milieux remarquables : site Natura 2000 (*) Vallée de l'Indre, inventaires naturalistes qui couvrent la vallée et certains vallons affluents, cavités d'hivernage de chauves-souris. Le cœur des grandes trames des vallées et zones humides sera classé dans les zones naturelles les plus protectrices (réservoirs biologiques *), pour assurer la pérennité de la biodiversité (*). Les bois qu'elles recouvrent devront être préservés de la façon plus stricte.

Il est nécessaire de préserver la biodiversité (*) dans des milieux plus ordinaires mais qui assurent les continuités des espaces remarquables et les relient entre eux. Des classements protecteurs des milieux naturels mais plus souples seront retenus :

- Les bois et haies de versants et plateaux avec un fort intérêt écologique et paysager, lieux de nourrissage et de refuge pour la faune ;
- Les lisières forestières de ces bois car elles permettent aux espèces de se développer et de transiter entre les bois, espaces fermés par nature, et les milieux cultivés ou de prairies, espaces ouverts et éclairés.

La plantation de haies sera ciblée sur certains endroits stratégiques de la trame verte et bleue (*) de façon à mieux relier les boisements, étendre les bois de rives pour la qualité de l'eau et la stabilisation des berges, compléter un réseau de haies notamment en secteur de versant pour limiter le ruissellement. Elle sera aussi utile à la gestion du risque inondation dans la vallée de l'Indre. Les programmes de plantation seront à gérer sur le moyen/long terme.

Cet objectif de préservation de la trame verte et bleue (*) implique de contenir l'urbanisation en direction des vallées et des bois. Il implique aussi de limiter au maximum les extensions urbaines (*), en particulier les étirements linéaires de constructions le long des voies qui contribuent à fragmenter les espaces agricoles et naturels.

L'activité agricole est compatible avec la préservation de l'environnement. Les constructions agricoles devront cependant être encadrées dans le cœur des grandes trames des vallées et zones humides. Certains usages compatibles avec l'environnement pourront aussi être autorisés s'ils ne compromettent pas la préservation des sites, notamment pour des équipements publics, les loisirs et la découverte liés aux milieux.

3.2. METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE EN TENANT COMPTE DE SES DIMENSIONS ECONOMIQUE, SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Notre patrimoine emblématique a été préservé dans les bourgs de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre, par des périmètres de protection autour des monuments historiques gérés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF *). L'élaboration de notre PLUi est l'opportunité d'engager une réflexion avec l'ABF sur l'adaptation au site de ces périmètres de protection. Deux monuments sont actuellement concernés, à Clion-sur-Indre. Notre volonté est de généraliser cette approche, en partenariat avec l'ABF, de façon à cibler son intervention sur les secteurs réellement à enjeu pour les covisibilités avec les monuments historiques.

En parallèle, nous nous engageons à préserver notre patrimoine bâti à l'échelle du grand paysage par la définition de cônes de protection visuelle autour des bâtiments remarquables. Cet objectif sera concrètement traduit par le PLUi avec des zones d'exclusion de bâtiments et d'équipements pouvant potentiellement les dévaloriser. Nous voulons en particulier protéger les vues lointaines :

- Sur les centres de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre ;
- Dans l'environnement de secteurs de vallées où se sont développées des activités autour de la préservation du patrimoine et des activités touristiques ;
- Autour de monuments d'intérêt historique ou culturel du territoire rural.

L'extension urbaine (*) sera maîtrisée en périphérie des bourgs, en cohérence avec ces cônes de protection visuelle. Des opérations d'aménagement pourront y être interdites ou conditionnées à la prise en compte des perspectives sur le patrimoine, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (*).

Des actions menées sur le tourisme ont permis de valoriser le patrimoine, notamment à travers des circuits de découverte. Dans les années à venir, la mise en œuvre des plans-guides (*) réalisés à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre permettra à ces bourgs de coordonner leurs aménagements urbains et de mettre en valeur leur bâti. Le PLUi doit accompagner ces projets, le cas échéant aider à les traduire sur le terrain par la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (*) ou des acquisitions foncières.

Les terrains en ceinture des bourgs et des villages sont des lieux de transition entre le milieu agricole et le milieu urbain. Ils constituent des espaces tampons notamment par rapport aux terres de grandes cultures. Leurs usages peuvent aussi évoluer en les valorisant économiquement et socialement, sans perturber les milieux naturels :

- Intégration des constructions par des ceintures vertes qui valorisent le cadre de vie des habitants, mettent en valeur les entrées de bourg, préservent les vues sur le patrimoine urbain ;
- Appropriation par la population d'espaces qui sont potentiellement des facteurs de vie sociale, notamment à travers des espaces collectifs, de la création d'espaces verts à la réalisation de jardins partagés et de cheminements... ;
- Création de lieux de production agricole proches des consommateurs, de type maraîchage lorsque les terres présentent un potentiel favorable, et lieux potentiels pour favoriser l'insertion et la formation autour de ces productions.

Nous voulons travailler dans le cadre du PLUi à la mise en valeur de ces espaces autour de nos bourgs. Ils contribueront à créer une identité paysagère, en s'inscrivant dans la tradition de l'enclos villageois. Des réalisations et projets en cours démontrent l'enjeu paysager et patrimonial de notre démarche, tels que le projet de jardin conservatoire (arbres fruitiers...) en périphérie du bourg de Palluau-sur-Indre, la coulée verte le long du canal parallèle à l'Indre, en ceinture à l'est de la ville de Châtillon-sur-Indre. Nous visons également des sites de maraîchage pour la proximité qu'ils permettent entre sites de production et sites de consommation.

Nos bourgs et villages portent une identité locale. Chacun est adapté à son site en prenant en compte les contraintes : reliefs, cours d'eau, voies... On distingue les bourgs et villages le long de la route dans la vallée de l'Indre, ceux entre coteaux et rivières au nord de l'Indre et ceux dans le paysage de plaine au sud de l'Indre. Des seuils associés à ces typologies de bourgs et villages sont à préserver par le PLUi, en limitant les nouvelles constructions et en végétalisant les espaces publics :

- Les entrées des bourgs le long de la route dans la vallée de l'Indre, à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière ;
- Le versant des bourgs entre coteau et rivière, à Palluau-sur-Indre, Le Tranger, Saint-Cyran-du-Jambot et Saint-Médard ;
- L'espace vert enserrant les bourgs de plaine, à Arpheuilles, Cléré-du-Bois et Murs.

La préservation du patrimoine et de son environnement offre un cadre protecteur pour la construction. Dans les secteurs couverts par un périmètre de protection, le règlement du PLUi sur l'aspect extérieur des bâtiments préservera la tradition architecturale. Nous élargirons ce principe aux noyaux anciens des bourgs et des villages.

En-dehors de ces secteurs, nous voulons que le règlement sur le bâti soit souple car il est contrebalancé par une mise en valeur de qualité des espaces publics. Nous ciblons donc comme enjeu principal la qualité du premier plan vu depuis la rue, soit les façades des bâtiments lorsqu'ils sont à l'alignement ou la qualité des clôtures lorsque les bâtiments sont en second plan. Il ne s'agit pas de ne pas réglementer dans ce second cas mais d'être proportionné aux enjeux en définissant un cadre réglementaire minimal pour les seconds plans.

Nous voulons ouvrir le règlement d'urbanisme à l'architecture contemporaine. Elle se prête à l'approche environnementale de la construction. Elle doit cependant être encadrée par des objectifs de qualité (matériaux et mise en œuvre, végétation des espaces non bâtis) et dirigée vers des zones non patrimoniales.

La qualité environnementale de la construction sera prise en compte notamment dans les futures opérations urbaines : orientation des constructions, végétalisation, perméabilité des parties des terrains non bâtis, récupération des eaux de pluie, clôtures traversantes dans l'espace rural (grillages, végétation), voies piétonnes et cycles en opération d'aménagement... Il faut à travers ces dispositions avoir un cadre de vie sain, améliorer la qualité de l'air, créer des îlots de fraîcheur (*) pour limiter les températures dans les secteurs denses et maîtriser le risque d'inondation car il s'accroît avec l'imperméabilisation des sols.

En opération d'aménagement, les projets devront prendre en compte l'environnement des sites sur lesquels ils s'implantent, en préservant au maximum la biodiversité.

3.3. SECURISER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

La lutte contre les pollutions de la ressource en eau relève en partie des politiques agricoles et environnementales. Le PLUi doit accompagner ces politiques par la préservation de l'environnement : préservation des rives par la végétation, limitation de l'imperméabilisation le long des rives et des versants, maintien des prairies dans les vallées...

La réduction des volumes des eaux urbaines de ruissellement est aussi un objectif car elles rejoignent les vallées chargées de polluants, notamment ceux dus à la circulation automobile et au stationnement. Il faut pour cela récupérer les eaux pluviales à la parcelle, retenir l'eau sur place en amont dans les aménagements publics et limiter l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables, surfaces végétalisées) pour que l'eau rejoigne les nappes.

Afin d'équilibrer notre capacité en eau potable et nos besoins, nous devons renforcer l'interconnexion de nos réseaux avec les réseaux des territoires voisins et poursuivre le colmatage des fuites pour un meilleur rendement de nos réseaux. En parallèle, de nouvelles pratiques urbaines sont à favoriser pour la sobriété de la consommation d'eau : récupération des eaux pluviales en opération d'aménagement, aménagement d'îlots de fraîcheur (*) pour limiter l'intensité des températures. La réutilisation des eaux usées est à favoriser dans les opérations de construction ou d'aménagements urbains. Pour atteindre nos objectifs, nous devons aussi limiter l'extension des réseaux en privilégiant les emplacements déjà desservis pour les futurs projets d'aménagement.

Les outils réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*) du PLUi seront utilisés pour, selon les cas, imposer ou inciter les habitants et porteurs de projets à mettre en œuvre les solutions qui permettront de mieux gérer la quantité et la qualité de l'eau potable.

3.4. GERER LES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

Deux plans de prévention des risques assurent la gestion des risques naturels majeurs sur notre territoire : le risque inondation de la vallée de l'Indre et le risque retrait-gonflement des argiles – Pays du Boischaut Nord sur 6 communes de notre Communauté de communes. Ils donnent un cadre réglementaire. Dans leur prolongement, le PLUi préservera les milieux de vallées, les zones d'expansion naturelle des crues et les zones humides. Les opérations ou dispositifs susceptibles d'entraver le libre écoulement de l'eau seront à interdire dans les terres inondables.

Les abords des cours d'eau affluents de l'Indre et leurs versants seront protégés de façon à éviter la concentration de l'eau de ruissellement et son accélération. Nous devons notamment limiter l'imperméabilisation des versants de l'Indre et des cours d'eau affluents, et conserver la végétation dans les espaces proches des rives.

D'anciens sites industriels pollués sont présents à Châtillon-sur-Indre : les silos près de l'ancienne gare et l'ancien site Piot. Ils représentent un potentiel de renouvellement urbain mais leur reprise ne peut être envisagée qu'à long terme car les contraintes sont lourdes : problème d'acquisition dans un cas, problème de dépollution et de désamiantage dans chacun des deux autres cas. Il faudra laisser la possibilité à ces sites d'évoluer mais sans garanties dans l'horizon du PLUi.

Une distance minimum d'éloignement sera définie pour prévenir les risques majeurs autour des installations classées pour la protection de l'environnement, et des sites et sols pollués dans les milieux urbains. Nous encadrerons aussi l'urbanisation à proximité de la voie ferrée dans une perspective de reprise possible du fonctionnement à terme.

Des habitations qui subissent les nuisances de la D943 et en déprise, sont ciblées pour des opérations de renouvellement urbain. Le PLUi est le moment opportun pour encadrer les réalisations, à travers le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*). Il faut notamment travailler sur un îlot dans le centre de Fléré-la-Rivière et éventuellement sur des pôles de logements vacants à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre.

3.5. METTRE EN VALEUR NOS RESSOURCES NATURELLES – DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Nous ciblons le potentiel pour le développement des énergies renouvelables principalement sur la production d'électricité par le photovoltaïque et l'agrivoltaïque (*). Les parcs solaires pourront s'implanter sur quelques friches d'activités mais ces sites sont peu nombreux et pas forcément adaptés. Les bâtiments des zones d'activité, les habitations et bâtiments agricoles sont donc à mobiliser en priorité. L'agrivoltaïsme (*) est une source de diversification pour les agriculteurs et il doit aussi être permis et encouragé. Dans tous les cas, les projets au sol devront éviter les zones à forte richesse environnementale dont les réservoirs biologiques (*) de la trame verte et bleue (*), et ils devront préserver le potentiel agronomique des terres agricoles ainsi que le paysage.

L'activité agricole d'élevage est très présente sur notre territoire et elle rend possible un développement ponctuel de la filière méthanisation. Elle sera autorisée dans des espaces agricoles, sous les mêmes réserves que pour le photovoltaïque et l'agrivoltaïque (*).

La ressource géothermale présente un potentiel principalement moyen à faible. La filière bois-énergie et la filière hydraulique ne représentent pas un potentiel important. Il peut s'agir de trois filières d'appoints, sans nécessité d'accompagnement spécifique par la collectivité à travers le PLUi.

La filière éolienne ne sera pas développée, conformément aux orientations retenues par les communes dans le cadre de leurs travaux sur les zones d'accélération des énergies renouvelables. Nous privilégions la valeur patrimoniale d'ensemble de notre territoire, la protection des principaux bassins visuels de la vallée de l'Indre et des sites d'intérêt écologique.

Un projet d'Ecopôle est conduit par la société COVED. Il comprend l'extension de l'activité actuelle d'enfouissement avec valorisation par production d'énergies renouvelables photovoltaïque et méthanisation, la création d'une nouvelle déchetterie sécurisée, et des équipements favorisant l'économie circulaire. Le projet est soutenu par la collectivité mais il est à confirmer au regard de la politique régionale des déchets.

ORIENTATION 4. PRÉSERVER L'AGRICULTURE ET ACCOMPAGNER SES MUTATIONS

OBJECTIFS EN 2036...

- **Préserver les terres agricoles et les exploitations**
- **... Dont cibler les espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique**
- **Accompagner les mutations du monde agricole : vente directe, maraîchage, énergies renouvelables, tourisme**

OBJECTIF GENERAL

L'agriculture est une composante importante de l'économie locale. La surface agricole utilisée (SAU *) et le cheptel ont augmenté entre les deux derniers recensements. La tendance est au développement des démarches de valorisation, dont l'agriculture biologique même si elle reste en proportion un peu faible, et à la diversification des activités. La baisse du nombre des exploitations reste cependant une réalité.

L'agriculture induit aussi des activités complémentaires. Notre territoire comprend des activités de transformation reconnues bien au-delà des frontières de notre Communauté de communes et de notre département, en particulier les entreprises Vigean et Jean Hervé à Clion-sur-Indre, et un lycée agricole professionnel est présent à Saint-Cyran-du-Jambot. Ce lien entre activité agricole / agroalimentaire / enseignement, est à conforter.

Nous voulons conserver la vocation agricole de notre territoire. La préservation des terres agricoles et des lieux d'exploitation est une mesure indispensable pour assurer cette pérennité. Nous souhaitons définir les espaces agricoles stratégiques où la priorité doit être clairement donnée à l'agriculture. Ils couvriront les secteurs de grande productivité. Cette politique doit avant tout bénéficier à nos exploitants locaux, acteurs importants de la vie dans notre territoire.

Nous avons aussi pour objectif d'accompagner les mutations du monde agricole. Les potentiels sont divers et à horizon 10 ans les évolutions se feront vraisemblablement à la marge, mais nous souhaitons dans tous les cas éviter les freins réglementaires à la diversification, notamment dans les parties du territoire agricole où la productivité est moindre. La mise en place de filières courtes est aussi à accompagner.

4.1. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES ET LES EXPLOITATIONS

Le nombre d'exploitations devrait se réduire à l'horizon du PLU, en 2036. Les sites d'exploitation pourront néanmoins être développés et parfois repris. La délimitation des zones agricoles devra prendre en compte les exploitations en activité pour faciliter ces évolutions et reprises. Les lieux d'exploitation sont diffus et nous devons intégrer le problème des risques et nuisances pour les tiers, en prévoyant un éloignement minimum qui garantira le maintien de l'exploitation et la bonne cohabitation de l'activité avec les habitants des villages et hameaux. Les zones constructibles seront donc très limitées autour des exploitations pérennes. Le foncier agricole sera préservé de l'urbanisation diffuse, sans exclure la reprise d'anciennes habitations ou la transformation d'anciens bâtiments agricoles permettant le maintien du patrimoine bâti.

La présence d'exploitations agricoles dans les zones naturelles est une possibilité et il faudra le prendre en compte. Plusieurs exploitations sont notamment présentes en rebord de la vallée de l'Indre et dans le cas d'une couverture par une zone naturelle du PLUi, le règlement sur les constructions devra prendre en compte les enjeux environnementaux propres aux sites concernés.

4.2. DONT CIBLER LES ESPACES AGRICOLES STRATEGIQUES A FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE

L'agriculture productive s'est développée pour répondre aux besoins alimentaires de la population et une partie du territoire est clairement dédiée à cette mission. Elle recouvre les terres avec les meilleurs potentiels agronomiques. Il s'agit principalement du sud de notre territoire.

Dans ces secteurs, nous voulons limiter les destinations qui pourraient entrer en concurrence avec l'agriculture. Il s'agit notamment des projets étrangers à l'agriculture qui consommeraient des terres agricoles ou pourraient potentiellement créer des conflits autour de la destination des sols, dont des équipements pour les énergies renouvelables, et des activités d'hébergement touristique réalisées dans le bâti diffus non dissociable de l'espace agricole. Les installations agrivoltaïques (*) seront néanmoins possibles dans ces secteurs.

4.3. ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DU MONDE AGRICOLE

L'ouverture du milieu agricole à la diversification de l'activité est une réalité et elle est parfois nécessaire à la pérennité des exploitations. Afin d'accompagner ce mouvement qui touche aussi notre territoire, nous souhaitons éviter dans les zones agricoles non stratégiques, les freins réglementaires au développement des énergies renouvelables. Sont ciblés les panneaux solaires qui préservent l'activité agricole et les activités de méthanisation liées majoritairement à des projets d'exploitants et à la production agricole.

L'activité de maraîchage peut se développer avec notamment des sols propices en rebord de la vallée de l'Indre. Nous voulons créer des conditions réglementaires favorables à ce développement, notamment dans la périphérie des bourgs pour susciter des activités de vente directe de produits locaux entre producteur et consommateur.

Des lieux de vente directe de produits agricoles doivent être autorisés dans d'anciens bâtiments, avec changement de destination le cas échéant lorsque le bâtiment n'est pas sur le lieu de l'exploitation. Près des bourgs et des axes de transit, nous autorisons également la construction neuve pour la vente directe car c'est un enjeu majeur de débouchés pour les productions locales et de qualité de l'alimentation pour nos habitants. La réalisation de magasins de producteurs (*) est un projet porté par le Pays de Valençay-en-Berry. Ils sont aussi concernés par les conditions de réalisation des lieux de vente directe dans l'espace agricole.

Les activités se diversifient autour de l'agro-tourisme et notre territoire traversé par la D943 et l'Indre à Vélo présente un bon potentiel. Nous appuyons la réalisation d'hébergements touristiques de type gîtes ou chambres d'hôtes, dans des anciens bâtiments agricoles identifiés pour des changements de destination. Ils permettent en parallèle le maintien du patrimoine bâti. Nous ciblons principalement sur ce thème les espaces agricoles non stratégiques pour éviter les conflits d'usage.

ORIENTATION 5. DEVELOPPER PROGRESSIVEMENT LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE PARTICULIERE



OBJECTIF GENERAL

La Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry est un territoire de passage entre la Touraine et le Berry. La D943 et la D975 assurent ce lien et elles se croisent sur notre territoire, à Châtillon-sur-Indre. Les communes de vallée sont desservies par les cars régionaux entre Tours, Loches et Châteauroux. Les communes des plateaux au nord et au sud sont traversées par des axes secondaires mais elles restent proches de la D943 qui passe dans la vallée de l'Indre.

Le territoire s'équipe progressivement pour les nouvelles mobilités (*). Trois bornes de recharge pour les véhicules électriques ont été réalisées, dans trois communes. Nous devons poursuivre l'équipement de notre territoire en outils adaptés et incitatifs pour les nouvelles mobilités (*) entre le domicile et le travail. L'aménagement de certains espaces publics urbains est aussi nécessaire pour faciliter les déplacements piétons et cyclistes en direction des centres, des commerces et des équipements.

Sur un autre plan, nous nous fixons pour objectif de limiter les nuisances dans les traversées urbaines par la D943. Des aménagements adaptés sont à concevoir, routiers et urbains, et le PLUi est l'occasion de définir ces principes d'aménagement. L'enjeu est aussi de faciliter la reprise des logements situés le long de la voie.

Le devenir de l'ancienne voie ferrée Châteauroux-Tours est actuellement étudié, en concertation avec la Région Centre-Val de Loire, la SNCF et les territoires voisins. Nous l'identifions comme un réel potentiel et nous appuyons les démarches de remise en fonction de cette voie. Les décisions pourraient être prises à moyen/long terme et en l'attente, seule une utilisation ponctuelle pourra éventuellement être envisagée, pour une finalité orientée sur le tourisme et les loisirs le cas échéant (orientation 6).

5.1. FACILITER LE PASSAGE D'UN MODE DE TRANSPORT A UN AUTRE A PARTIR DES ARRETS DE CAR DU TRANSPORT EXPRESS REGIONAL (TER)

Nous participerons aux objectifs définis par le SCOT (*) en matière de mobilité car ils sont nécessaires à la lutte contre le changement climatique et à la qualité de l'air dans notre territoire. Les objectifs impliquent néanmoins des investissements élevés de la part des collectivités et nous nous engagerons progressivement dans nos réalisations.

Les liaisons entre les communes rurales et les pôles urbains de la vallée de l'Indre sont à faciliter. En matière de covoiturage, des réflexions sont en cours dans le cadre du Programme Petite Ville de Demain (*) et l'Opération de Revitalisation du Territoire (*) sur la mise en place d'un réseau de transport solidaire à la demande. Nous nous orientons vers ce type de solution simple et nécessitant peu d'aménagements, principalement pour permettre à nos habitants d'accéder aux pôles urbains, aux équipements et aux lieux d'animation du Châtillonnais-en-Berry.

Les travaux qui suivront la réalisation des plans-guides (*) sur Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre vont notamment réserver du stationnement ce qui permettra aussi de créer les points de rencontre pour le covoiturage diffus : stationnement public prévu le long des voies de transit, petit stationnement urbain de proximité en poche.

Nous envisageons de créer progressivement des équipements favorisant le rabattement sur les arrêts de car TER dans les communes desservies, et le passage d'un mode de transport à un autre. Des bornes de recharge pour véhicules électriques ont été réalisées à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre près des arrêts de car. Nous devons en complément travailler aux mêmes endroits à la réalisation de places de covoiturage, au stationnement pour les vélos qui ne sont pas assez pris en compte actuellement, éventuellement aux bornes de recharge pour vélos électriques, à l'accessibilité et à la sécurité piétonne. Nous travaillons par ailleurs à la création d'un nouvel arrêt de car près de la zone d'activité des Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre, pour faciliter sa desserte en transport en commun.

5.2. FACILITER LES MOBILITES DOUCES

Les nouvelles voies piétonnes ou cyclistes, par bandes ou pistes, sont envisagées dans les nouveaux secteurs à urbaniser essentiellement. Il faut faciliter leur connexion avec les autres quartiers des bourgs et notamment les centres, pour faciliter la desserte des équipements publics et des commerces. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*) comprendront des dispositions par secteur.

Parmi les points plus précis sur lesquels nous travaillerons dans le cadre du PLUi, nous identifions la poursuite du chemin piéton le long du canal dans la vallée de l'Indre à l'est de Châtillon-sur-Indre, pour le cadre de vie, pour permettre le passage en mode doux entre les quartiers sud et nord, et accéder aux équipements de loisirs situés dans la vallée dont la piscine. Nous identifions aussi le besoin d'aménagement d'une allée cavalière dans le bourg de Saint-Cyran-du-Jambot entre le lycée agricole et des équipements dans la vallée, en traversant la D28.

5.3. LIMITER LES NUISANCES ROUTIERES DANS LES TRAVERSEES DES BOURGS

Il faut faciliter la vie des habitants des centres de nos bourgs traversés par la D943. L'insécurité et les nuisances dues au bruit impactent les habitants et elles peuvent aussi dissuader l'achat de logements. Des poches de logements vacants se sont ainsi créées. Leurs résorptions sont nécessaires pour valoriser le bâti et pour l'image de nos centres.

Des aménagements de sécurité sont à créer sur la D943 dans les bourgs. La limitation de la vitesse est notamment nécessaire et c'est en partenariat avec le Conseil Départemental que nous travaillerons sur ce volet. Nous souhaitons des aménagements simples et qualitatifs, sur les voies ou en limite avec les trottoirs.

Des aménagements urbains sont en parallèle à réaliser, dont du paysagement le long de la voie sur la base du plan-guide (*) à Châtillon-sur-Indre, et pour revaloriser avec une nouvelle organisation urbaine une poche de bâtiments vacants et dégradés dans le centre de Fléré-la-Rivière. Le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*) seront utilisés pour définir les principes d'urbanisation.

Certaines sections urbaines de la route sont concernées par des servitudes d'alignement. Ces servitudes seront conservées car elles peuvent ponctuellement être utiles à la sécurisation des traversées. Nous souhaitons néanmoins qu'elles permettent de préserver notre patrimoine bâti.

En complément de ces principes, nous nous engageons à réglementer le trafic sur des voies intercommunales pour limiter les passages de poids lourds dans certains de nos bourgs. Nous devons globalement y garantir la sécurité et favoriser leur attractivité auprès des candidats à l'acquisition de logements. Ce type de dispositions est dans certains cas nécessaire pour nos objectifs urbains.

ORIENTATION 6. UN TOURISME DE DECOUVERTE AUTOUR DES THEMES DE LA NATURE ET DU PATRIMOINE



OBJECTIF GENERAL

Le tourisme est rural et patrimonial grâce à la présence de monuments historiques dans la vallée de l'Indre. L'offre en gîte rural est en cours de développement et des campings sont présents. L'office de tourisme dynamise le territoire. Le passage d'itinéraires de vallée dont l'Indre à vélo, est une opportunité. La clientèle est française et plutôt de court séjour.

Le tourisme est un facteur de développement local et nous souhaitons qu'il se développe sur le Châtillonnais-en-Berry. La reprise que nous observons après la baisse de fréquentation due à la période COVID nous conforte dans cet objectif. Nous voulons pour cela poursuivre la mise en valeur de nos bourgs et de notre patrimoine bâti. Pour Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre, l'élaboration des plans-guides (*), le programme Petite Ville de Demain (*) et l'Opération de Revitalisation du territoire (*) sont des outils importants que le PLUi doit compléter. A Palluau-sur-Indre, la valeur historique, urbaine et paysagère du bourg est aussi à prendre en compte par le PLUi.

Afin de capter une clientèle de passage sur la D943, nous devons développer et diversifier nos capacités d'accueil notamment en hébergement, et conserver ou créer des services d'accompagnement. A partir de nos points d'attraction dans la vallée, une diffusion du tourisme est possible dans l'espace rural et toutes nos communes peuvent participer à l'augmentation de la capacité d'accueil.

Le passage de l'Indre à vélo et son recoupement avec les parcours communaux du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR *), permettent de randonner et de découvrir notre territoire. Nous poursuivrons notre travail de mise en cohérence de ces déplacements, avec la volonté de nous connecter au sud avec la Brenne et son Parc Naturel régional pour ouvrir de nouvelles perspectives de découverte à nos habitants et touristes. Le passage de la rive gauche à la rive droite de l'Indre est un point sur lequel nous devons travailler pour faciliter les parcours entre nos communes.

6.1. UN TOURISME ORGANISE AUTOUR DE DEUX AXES : LA NATURE ET LE PATRIMOINE

Le PLUi est un outil pour nous permettre de conserver les équipements existants et les mettre en valeur :

- Axe nature : les paysages ruraux, l'Indre à vélo, la randonnée, les bases de loisirs près de l'Indre et la piscine, la pêche, les parcours santé, les centres équestres, les sports motorisés avec le circuit de karting à Clion-sur-Indre... ;
- Axe patrimoine : les châteaux et les édifices religieux dont plusieurs sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques, le patrimoine bâti dont le petit patrimoine des usages du passé (lavoir...), le site inscrit de Palluau-sur-Indre.

Des classements appropriés seront définis pour les équipements de tourisme et de loisirs en zones naturelles. Nous nous fixons des objectifs, dont l'un a été abordé dans l'orientation 3 sur le thème du paysage : nous nous engageons à préserver notre patrimoine bâti à l'échelle du grand paysage, par la définition de cônes de protection visuelle autour des bâtiments remarquables. Ces cônes comprendront l'exclusion de bâtiments et d'équipements pouvant potentiellement les dévaloriser. L'extension urbaine (*) sera maîtrisée en périphérie des bourgs, en cohérence avec ces cônes de protection visuelle.

La signalétique doit être renforcée pour favoriser le passage d'un site à l'autre, susciter l'envie de découvrir et de rester. Il faut aussi favoriser le passage de la vallée de l'Indre aux plateaux et aux vallées latérales où se trouvent du bâti remarquable, du petit patrimoine et des cheminements.

Aux abords des points d'intérêt, le stationnement doit être paysagé pour être à la hauteur des sites tout en restant simple (stationnement enherbé le cas échéant, accompagnement végétal). L'accessibilité vélo est à assurer pour que des cyclistes sur la voie de l'Indre à Vélo soient incités à se diriger vers les sites patrimoniaux et à y rester.

6.2. CAPTER UNE CLIENTELE DE PASSAGE SUR LA D943

La capacité d'hébergement et de restauration doit augmenter et se diversifier. Des hébergements existants, parfois associés à des activités événementielles, nous montrent qu'un tourisme rural de qualité s'appuyant sur le patrimoine ancien peut se développer (Châtillon-sur-Indre, Murs...). Des activités d'accueil au château sont présentes. Le zoo de Beauval est un attracteur touristique majeur de la région. Il faut également favoriser la création d'hébergements pour ses visiteurs car la demande est forte et s'étend jusque dans nos communes. Le passage de la route équestre européenne d'Artagnan par le bourg de Palluau-sur-Indre est aussi une opportunité à l'est de notre territoire, pour des hébergements adaptés à l'accueil des chevaux.

Dans l'espace rural, des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles seront identifiés pour favoriser des transformations en hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes. Cette possibilité est à cibler en-dehors des espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique de notre territoire, sauf bâti dissociable de l'espace agricole (hameau, secteur boisé...).

L'hôtellerie est une activité à développer pour élargir la gamme des hébergements. Elle peut être urbaine ou rurale en s'appuyant sur la présence de bâtiments anciens agricoles, de châteaux et de manoirs.

Trois campings sont présents et répondent à une demande spécifique. Ils sont à conserver en leur permettant le cas échéant de s'adapter à l'évolution du marché : habitations légères de loisirs, résidence mobile de loisirs. De nouveaux projets pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans l'espace rural. L'hébergement insolite a aussi sa place dans notre territoire et il pourra être accepté sous cette même condition d'intégration.

Il est nécessaire de passer de l'hébergement à l'accueil sur le territoire. De ce point de vue, notre office de tourisme est à l'origine de nombreuses actions de communication et d'animation qui doivent être maintenues, voire renforcées. Elles sont suivies par un large public (Mon herbier châillonnais...). Nous devons aussi suivre nos hébergeurs privés pour leur donner les informations sur les équipements et animations qui se déroulent.

6.3. CONNECTER NOS CHEMINEMENTS ET LES ETENDRE EN DIRECTION DE LA BRENNE

Pour renforcer l'activité de tourisme et de loisirs, nous voulons développer les cheminements, relier les bourgs de vallée à l'Indre et aux parcours à vélo, et jouer sur la complémentarité entre patrimoine culturel et nature.

Le cours de l'Indre fait une coupure dans notre territoire. L'Indre à vélo est en rive droite alors que les bourgs de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière, ainsi que certains équipements touristiques et hébergements, sont en rive gauche. Les traversées sont essentiellement routières. Nous souhaitons travailler sur de nouvelles solutions pour les déplacements piétons, cycles ou cavaliers entre les deux rives, par la sécurisation des traversées actuelles ou par des passages non routiers comme à Toizelay, où un ancien gué permettait le passage entre Châtillon-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot. Des traversées par des voies routières secondaires sont aussi possibles comme au pont de la Motte à Palluau-sur-Indre, dans un cadre paysager intéressant. Le passage par l'ancienne voie ferrée est ponctuellement une possibilité à étudier en l'attente des décisions sur sa réaffectation générale.

Pour faciliter le parcours des cyclistes de l'Indre à Vélo, nous envisageons l'équipement de la voie, principalement pour permettre des réparations des vélos en libre-service. Un ou des points seront à créer.

Au sud du territoire, des liaisons avec les chemins de la Brenne sont à trouver pour élargir les possibilités de se déplacer à partir des routes et chemins de la vallée de l'Indre. Il faut travailler sur la signalétique, la sécurisation des déplacements le long des routes et la préservation de cheminements. Les connections sont possibles par Arpheuilles vers Sainte-Gemme, Saulnay et Mézières-en-Brenne.

Au nord du territoire, les liaisons existent. Elles se sont mises en place à partir du GR du Pays de Valençay-en-Berry et elles permettent notamment de rejoindre le train touristique du Bas-Berry. Les cheminements sont essentiellement à préserver dans ce cas.

7. CARTES DE SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Cartes à valeur d'illustration

Arpheilles



Châtillon-sur-Indre



Cléré-du-Bois



Clion-sur-Indre



Fléré-la-Rivière



Le Tranger



Murs



Palluau-sur-Indre



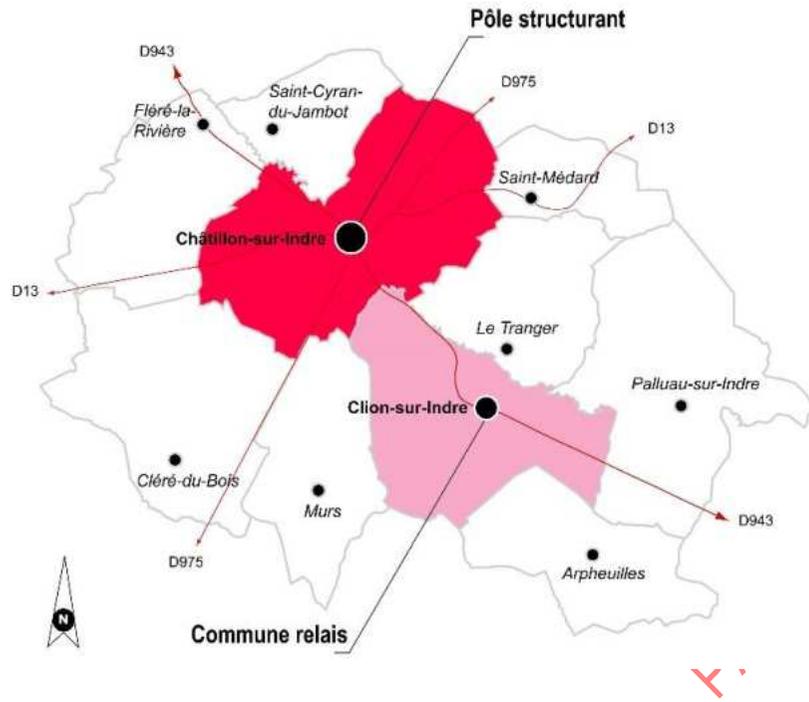
Saint-Cyran-du-Jambot



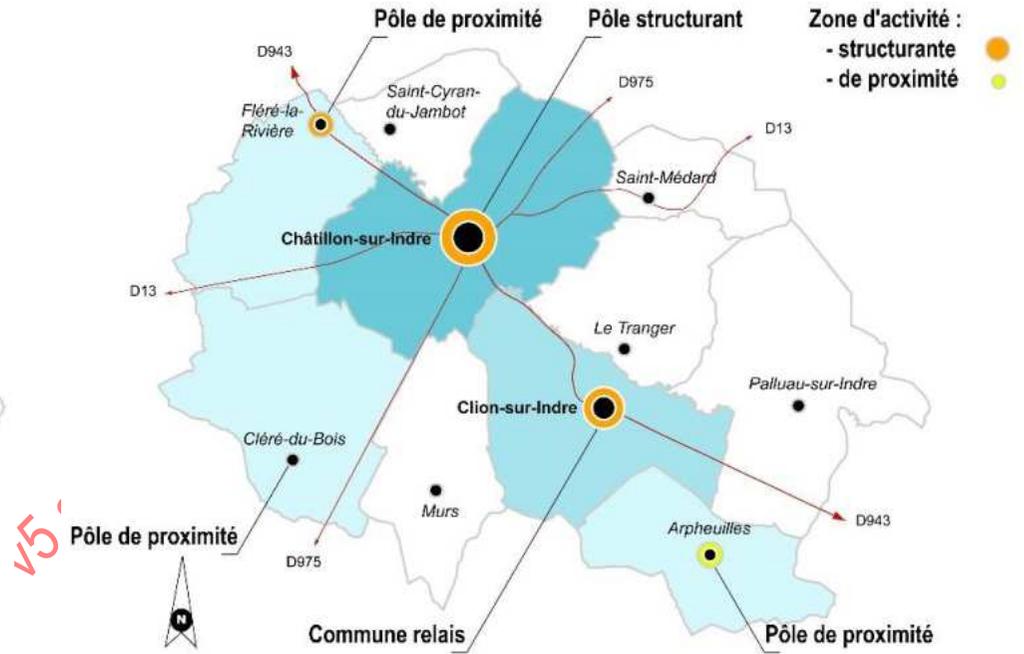
Saint-Médard



POPULATION – HABITAT

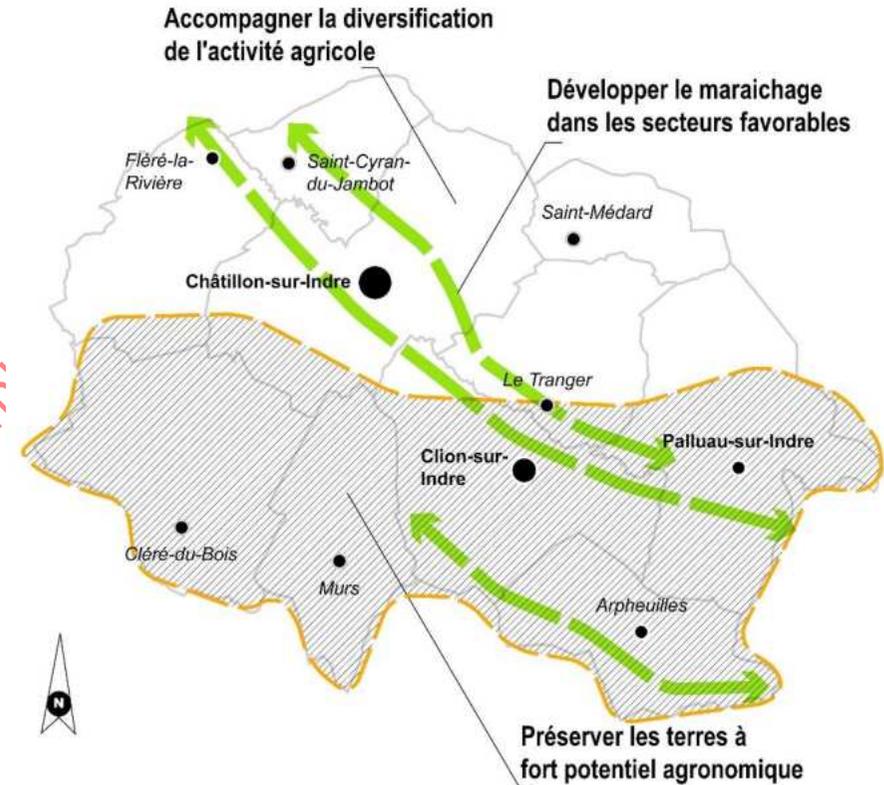
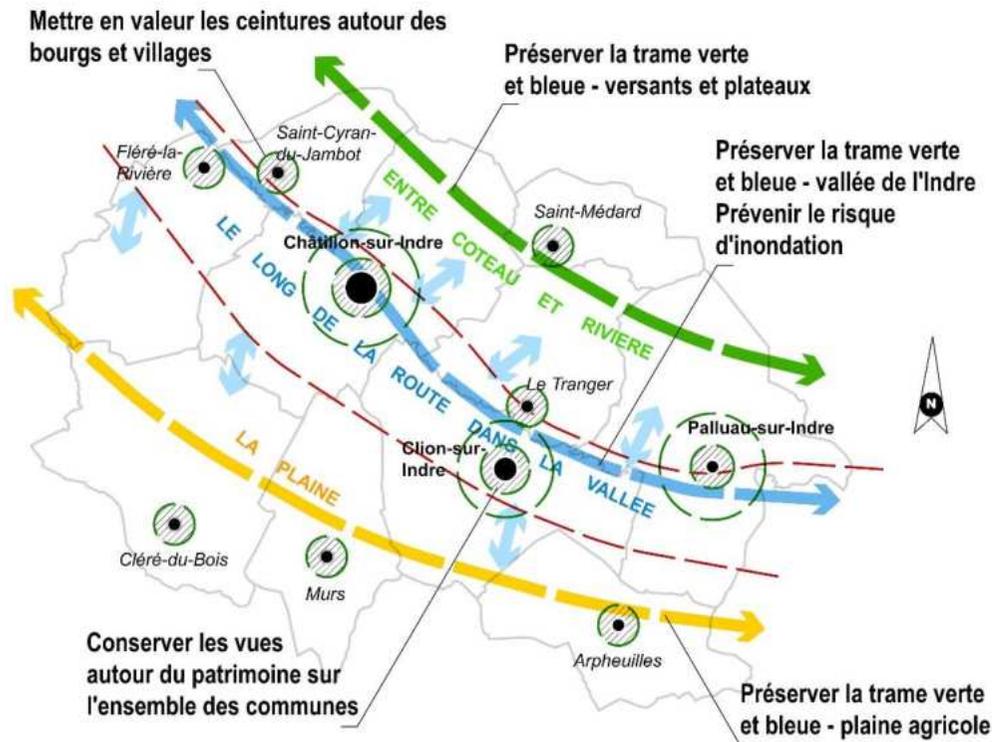


ACTIVITE



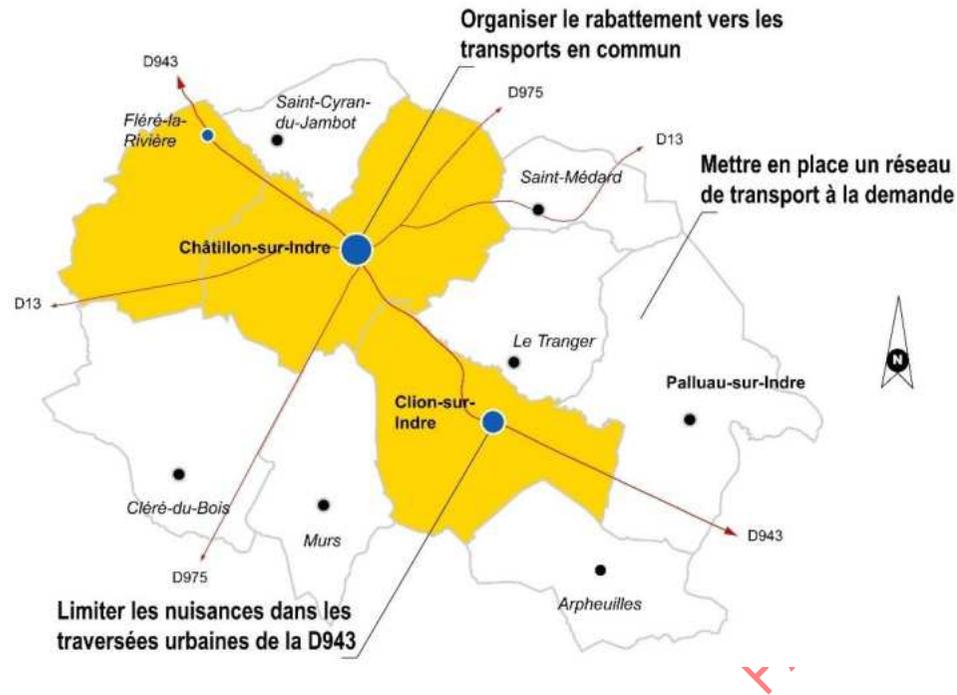
ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

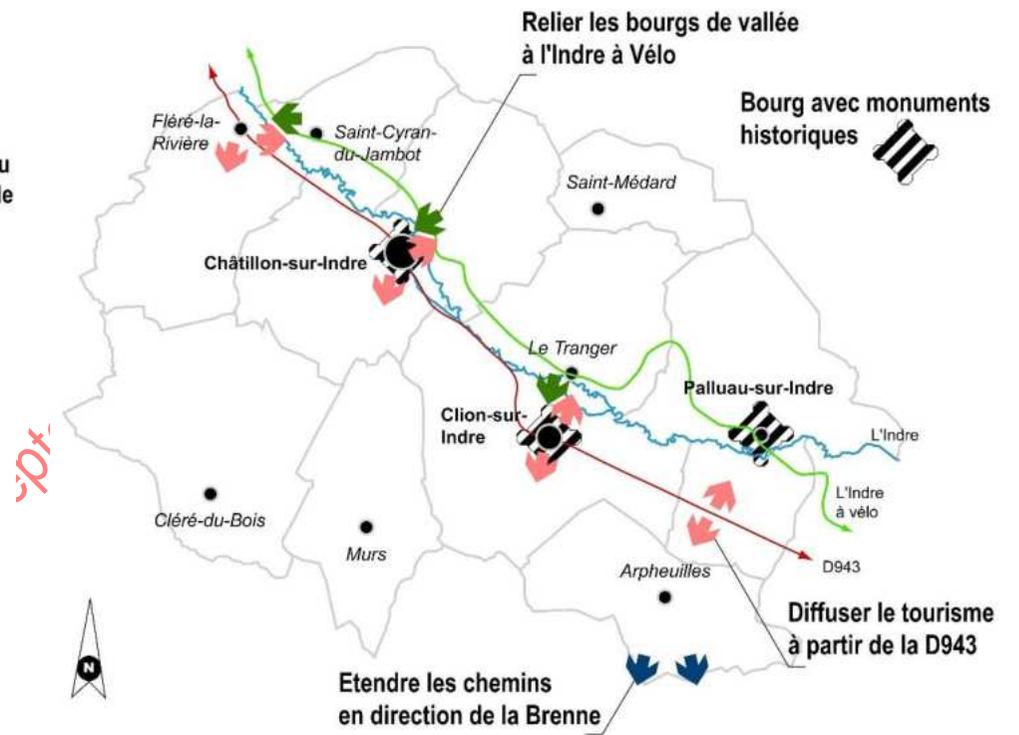


'em'

DEPLACEMENT



TOURISME – CULTURE



GLOSSAIRE

Agrivoltaïsme : l'agrivoltaïsme associe culture agricole et panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité, en conservant le potentiel de production agricole.

Aire d'attraction économique d'un pôle urbain : elle définit l'étendue de l'influence d'un pôle urbain sur les communes environnantes. L'INSEE précise qu'une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

Architecte des Bâtiments de France (ABF) : l'ABF exerce pour l'Etat des pouvoirs d'autorisation, d'accord ou de recommandations à l'occasion de travaux d'aménagement et de construction. Il donne un avis sur tous les travaux réalisés à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique.

Biodiversité : la biodiversité désigne l'ensemble des êtres vivants et des écosystèmes dans lesquels ils vivent. Ce terme comprend également les interactions des espèces entre elles et avec leurs milieux.

Dent creuse : une dent creuse est un espace non bâti situé à l'intérieur d'un espace urbain construit. Elle appartient à l'enveloppe urbaine. Elle ne peut pas constituer une extension de cette enveloppe.

Droit de préemption urbain (DPU) : le DPU offre la possibilité à une personne publique, dans un périmètre défini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien mis en vente. Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix. Il peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser d'un Plan local d'urbanisme, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt général.

Espace de coworking : l'espace de coworking permet d'organiser de nouvelles formes de travail et de coopération entre les professionnels, grâce à la mutualisation des bureaux et du matériel (matériel audio, visioconférence...), la présence de salles communes pour échanger, discuter de projets. Il permet de réduire les coûts d'investissement et de fonctionnement des entrepreneurs.

Extension urbaine : espace en périphérie d'un bourg ou d'un village et dont l'urbanisation provoque un étalement urbain sur des terres agricoles ou naturelles.

Habitat inclusif : habitat pour les personnes âgées et les personnes handicapées, où les personnes vivent dans des logements privatifs en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

Ilot de fraîcheur : l'urbanisation expose à des élévations de températures car les routes et les constructions absorbent et restituent de la chaleur plus que les espaces naturels. On parle d'îlots de chaleur. Ce phénomène est sensible principalement dans les espaces bâtis denses. Les îlots de fraîcheur ont pour objet de faire baisser la température par la végétalisation et la présence de l'eau, car leurs températures en surface sont plus fraîches.

Magasin de producteurs : point de vente regroupant plusieurs producteurs agricoles, permettant la commercialisation des produits en circuit-court, directement auprès du consommateur.

Natura 2000 : réseau européen de sites recouvrant des habitats et des espèces représentatifs de la biodiversité européenne. Les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines.

Nouvelles mobilités : les nouvelles mobilités proposent des alternatives à l'usage individuel de la voiture. Elles comprennent la mobilité douce (à pied ou à vélo), la mobilité partagée (covoiturage), la mobilité électrique, les transports en commun.

Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) : l'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes. L'ORT vise la requalification d'un centre-ville, par des interventions sur l'habitat ; le maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements ; et des actions sur le tissu urbain, pour favoriser la ville durable (lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, mobilité...).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les OAP définissent des principes d'aménagement sur certains secteurs. Leurs dispositions portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, la mise en valeur des continuités écologiques. Elles permettent de guider le contenu d'opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets. Elles peuvent aussi être thématiques en s'appliquant sur des thèmes particuliers du territoire.

Petite Ville de Demain (PVD) : le programme PVD a pour objectif de soutenir sur la période 2020-2026 des territoires comprenant des communes rurales de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité vis-à-vis de leur bassin de vie. Il accompagne les élus locaux et il leur apporte les moyens, les outils et les partenaires nécessaires leur permettant de se doter d'un projet global de revitalisation sur la durée de leur mandat municipal.

Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) : le PDIPR recense les cheminements ouverts à la randonnée, principalement pédestre. Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution.

Plan-guide : le plan-guide est un outil de gestion des espaces urbains. Il programme dans le temps les aménagements urbains à réaliser par la collectivité. Il permet une visibilité à moyen/long terme des actions et des investissements à engager. Il permet aussi d'assurer la cohérence et la coordination des aménagements dans le temps.

Réservoir biologique : un réservoir biologique est une aire où les espèces animales et végétales des communautés définissant le bon état écologique, peuvent trouver et accéder à l'ensemble des habitats naturels nécessaires à leurs cycles biologiques : alimentation, reproduction, repos.

Rétention foncière : la rétention correspond à une non utilisation des droits à construire par le propriétaire du terrain, avec plusieurs motifs possibles, par exemple la volonté de conservation du terrain pour sa transmission à des héritiers, la volonté de se prémunir de voisins en conservant non bâti un terrain jouxtant son habitation, la priorité accordée à la valeur sentimentale du terrain avant la valeur vénale, un usage de loisirs occasionnel, une approche spéculative, une situation de désintéret du propriétaire...

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : le SCOT est un document de planification stratégique à l'échelle d'un large territoire. Il a été mis en place à l'échelle du Pays de Valençay-en-Berry. Il précise les grandes orientations des politiques d'aménagement du territoire (habitat, activité, équipements et infrastructures, cadre de vie...) et il sert de cadre de référence pour notre PLUi.

Le SCOT distingue plusieurs types de villes et de bourgs pour l'organisation du territoire et la complémentarité de leurs fonctions :

- Pôle structurant : rôle de locomotive pour le développement. Il accueille les équipements et services structurants (collège, équipement sportif, centre de santé, médiathèque, pôle enfance...);
- Commune relais : elle garantit la vitalité de son espace de vie en appui des pôles structurants, du fait d'une offre développée en commerces, services et équipements ;
- Pôle de proximité : autres communes.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : les STECAL sont délimités dans les zones agricoles ou naturelles et forestières, à titre exceptionnel. Ils sont constructibles sous conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, de façon à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier. Ils doivent donc être peu nombreux, peu étendus, et répondre à un objectif ponctuel dans le territoire, par exemple : permettre quelques constructions complémentaires dans un village, créer quelques hébergements dans une zone de loisirs...

Surface agricole utile (SAU) : la SAU est une notion utilisée dans la statistique agricole. Elle comprend les terres arables, les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes.

Tiers lieu : c'est un espace pour favoriser les rencontres autour de projets. Il favorise le lien social et les initiatives collectives : coworking, atelier partagé, garage solidaire, maison de service public... Chaque lieu peut avoir sa spécificité mais ils permettent tous les échanges sociaux, la créativité et la participation à des projets collectifs. Ils sont développés grâce au déploiement du numérique.

Trame verte et bleue : la Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres, notamment boisées, et aquatiques. C'est aussi une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer leur cycle de vie. Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, et au bon état écologique des masses d'eau.

PADD v5 septembre 2024