



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

# Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

## SOMMAIRE :

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....  | <b>3</b>  |
| LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....   | 3         |
| <b>1. LES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DE 4 GRANDS AXES</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>AXE 1 : UN TERRITOIRE GERE DURABLEMENT</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1. GERER LA CONSOMMATION DES ESPACES DE MANIERE ECONOMIE .....  | 5         |
| 1.2. PROMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE BATI EXISTANT ET FUTUR.....   | 9         |
| 1.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES VIS-A-VIS DES BIENS ET DES PERSONNES.....  | 10        |
| 1.4. ARTICULER L'URBANISATION ACTUELLE ET FUTURE AVEC LA CAPACITE ET LA QUALITE DES RESEAUX .....   | 11        |
| 1.5. METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE SUIVI .....   | 12        |
| <b>AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL STRUCTURE S'APPUYANT SUR LES SPECIFICITES DE LA<br/>CHAMPAGNE BERRICHONNE</b> .....                                 | <b>13</b> |
| 2.1. PREVOIR ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PARTIR DES CENTRALITES DU TERRITOIRE .....  | 13        |
| 2.2. CONFORTER LA CHAMPAGNE BERRICHONNE EN TANT QUE TERRE D'ACCUEIL TOUT EN PRESERVANT SON IDENTITE<br>RURALE.....  | 14        |
| 2.3. ANTICIPER LES EFFETS DES PROJETS STRUCTURANTS ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....   | 15        |
| <b>AXE 3 : UN PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BATI PROTEGE ET VALORISE, TOUT EN PROJETANT LA<br/>CHAMPAGNE BERRICHONNE EN TANT QUE TERRE D'AVENIR</b> ..... | <b>16</b> |
| 3.1 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES SENSIBLES POUR LA BIODIVERSITE.....  | 16        |
| 3.2. PRESERVER L'IDENTITE DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE, TOUT EN LAISSANT PLACE A UNE MODERNITE<br>« NEGOCIEE ».....                                      | 18        |
| <b>AXE 4 : DES ACTIVITES ECONOMIQUES RENFORCEES ASSURANT LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI....</b>   | <b>21</b> |
| 4.1. VALORISER L'AGRICULTURE ET ASSURER SA PERENNITE.....   | 21        |
| 4.2. ANTICIPER L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES .....   | 22        |
| 4.3. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE RESIDENTIELLE ET TOURISTIQUE DE L'ECONOMIE.....  | 23        |
| <b>CARTE DE SYNTHESE DU PADD</b> .....  | <b>26</b> |
| <b>ANNEXE 1</b> .....   | <b>27</b> |

# Préambule

## Le cadre législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable

Le contenu du P.A.D.D. des PLU a été notablement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 ».

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme énonce clairement la vocation de cette partie du document d'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Dans le respect des orientations énoncées par le projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 (loi Grenelle 2), vont être définies. Elles confèrent au PLUi un rôle de planification intercommunale par l'organisation d'une réflexion sur la cohérence des politiques à mener sur votre territoire sur les 3 thèmes suivants : **biodiversité, développement économique et habitat** ; réflexion qui doit aboutir à des choix et des décisions programmatiques.

Le PADD constitue ainsi l'expression politique d'un projet visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du PLUi doivent concilier l'essor de développement du territoire intercommunal et les principes de développement durable sur les plans sociaux, économique et environnementaux.

C'est dans cette optique que les choix exprimés dans le présent PADD que les élus, en concertation entre eux et avec les partenaires et les habitants du territoire, a défini son projet.

# 1. LES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DE 4 GRANDS AXES

**Axe 1 : Un territoire géré durablement**

**Axe 2 : Un développement territorial structuré en s'appuyant sur les spécificités de la Champagne Berrichonne**

**Axe 3 : Un patrimoine naturel, paysager et bâti protégé et valorisé, tout en projetant la Champagne Berrichonne en tant que terre d'avenir**

**Axe 4 : Des activités économiques renforcées assurant le développement de l'emploi**

# Axe 1 : Un territoire géré durablement

L'ambition du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Champagne Berrichonne est de mettre en place une politique d'aménagement qui réponde pleinement aux enjeux globaux de maîtrise de l'urbanisation, tout en tenant compte des forces et faiblesses de son territoire. Ce développement doit anticiper les impacts sur l'environnement, prendre en compte les risques décelés par l'évaluation environnementale, mais aussi tenir compte des spécificités locales du territoire par rapport au paysage et au patrimoine bâti local. La gestion durable du territoire passe alors par le bon équilibre entre projet de développement, la préservation de l'environnement et la valorisation de l'identité locale.

Par ailleurs, cet axe constitue une réponse aux principes des documents d'urbanisme cités dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme concernant les objectifs à atteindre dans le respect des objectifs de développement durable, en particulier :

- Alinéa 1 : L'équilibre entre :
  - ▶ « Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - ▶ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - ▶ Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - ▶ La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - ▶ Les besoins en matière de mobilité : »
- Alinéa 7 : « La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

## 1.1. Gérer la consommation des espaces de manière économe

### A. Maîtriser la consommation foncière

L'un des rôles du PLUI et du PADD en particulier est de « fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Pour ce faire, les élus de Champagne Berrichonne, en concertation avec les partenaires et les habitants ont étudié les perspectives démographiques et économiques que ce périmètre présente en comparaison avec les territoires voisins et choisi un scénario de développement qui tire parti d'une croissance favorisée par la proximité des deux pôles urbains du département : Châteauroux et Issoudun.

Les scénarios ont été déterminés en s'appuyant sur une approche méthodologique de détermination des besoins en logement à l'horizon 2026, ainsi que par la définition des objectifs de maîtrise de l'urbanisation en termes de densité, formes urbaines et localisation géographique.

Parallèlement, la justification des objectifs de consommation foncière s'appuie sur le bilan de la consommation des espaces entre 2003 et 2013 :

- 104 ha pour l'habitat, soit 10,4 ha par an ;
- 5 ha pour les activités économiques, soit 0,5 ha par an ;
- 109 ha de consommation globale, soit 10,9 ha par an ;

- Pendant cette période, la densité moyenne a été de 4 logements/ha due en grande partie aux constructions isolées de logements individuelles. Toutefois, la taille des parcelles dans les opérations de lotissement a diminué sensiblement, atteignant des tailles qui varient entre 500 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>.

Pour la période 2016-2026, la Communauté de communes de Champagne-Berrichonne a fixé un objectif de 30 ha dédiés à l'habitat et 24 ha dédiés aux activités économiques.

**Avec un objectif de 30 ha, l'objectif de consommation foncière est réduit de 72 % sur l'habitat.**

L'application des critères de densité de l'habitat tiendra compte du caractère rural du territoire qui est à préserver, de la taille des bourgs et des hameaux et de l'armature territoriale. Les densités seront ainsi appliquées aux extensions urbaines :

- 14 logements/ha dans le pôle principal : Neuvy-Pailloux,
- 12 logements/ha dans le pôle d'appui plus important : Ambrault,
- 10 logements/ha dans les autres bourgs,
- 9 logements/ha dans les écarts.
- En plus des critères suivant le type de territoire, les densités en habitat devront tenir compte des caractéristiques environnementales et paysagères des sites.

#### Objectif de consommation foncière

| Commune            | Total en ha |
|--------------------|-------------|
| AMBRAULT           | 4,85        |
| BOMMIERS           | 1,50        |
| BRIVES             | 1,41        |
| CHOUDAY            | 0,79        |
| CONDE              | 1,25        |
| LA CHAMPENOISE     | 1,64        |
| LIZERAY            | 0,52        |
| MEUNET-PLANCHES    | 0,98        |
| NEUVY-PAILLOUX     | 6,65        |
| PRUNIERS           | 2,85        |
| SAINT-AOUSTRILLE   | 1,04        |
| SAINT-AUBIN        | 1,04        |
| SAINTE-FAUSTE      | 1,49        |
| SAINT-VALENTIN     | 1,44        |
| THIZAY             | 1,30        |
| VOUILLON           | 1,27        |
| <b>Total en ha</b> | <b>30,0</b> |

#### Le travail des élus sur le foncier dans les communes ayant un document d'urbanisme

Il est important de rappeler que, sur ce territoire, 9 communes ont élaboré un document d'urbanisme (2 POS et 7 cartes communales).

Dans cet ensemble de communes, près de 60 ha (59,1 ha), classées en zones U ou en extension ont été déclassées. Elles deviendront, le cas échéant, des zones A ou N dans le cadre du PLUI de Champagne-Berrichonne.

Par ailleurs :

- Moins de 6 ha actuellement ayant un zonage A ou N sont visées pour l'extension urbaine ;
- Moins de 8 ha des actuellement classés en zone U sont envisagés en tant que zones en extension ;
- Près de 6 ha non artificialisés ou aménagés restent dans les zones actuelles en vigueur, un bon nombre présentant une situation de rétention foncière.

#### Le travail des élus sur le foncier dans les communes n'ayant pas un document d'urbanisme

Le choix des sites fonciers ciblés pour l'extension urbaine dans les communes n'ayant pas un document d'urbanisme a été effectué en analysant les opportunités foncières se trouvant en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Dans cette analyse, les orientations du PADD ont également été prises en compte : respect des implantations agricoles, prise en compte des risques, préservation des continuités agricoles, ...

...

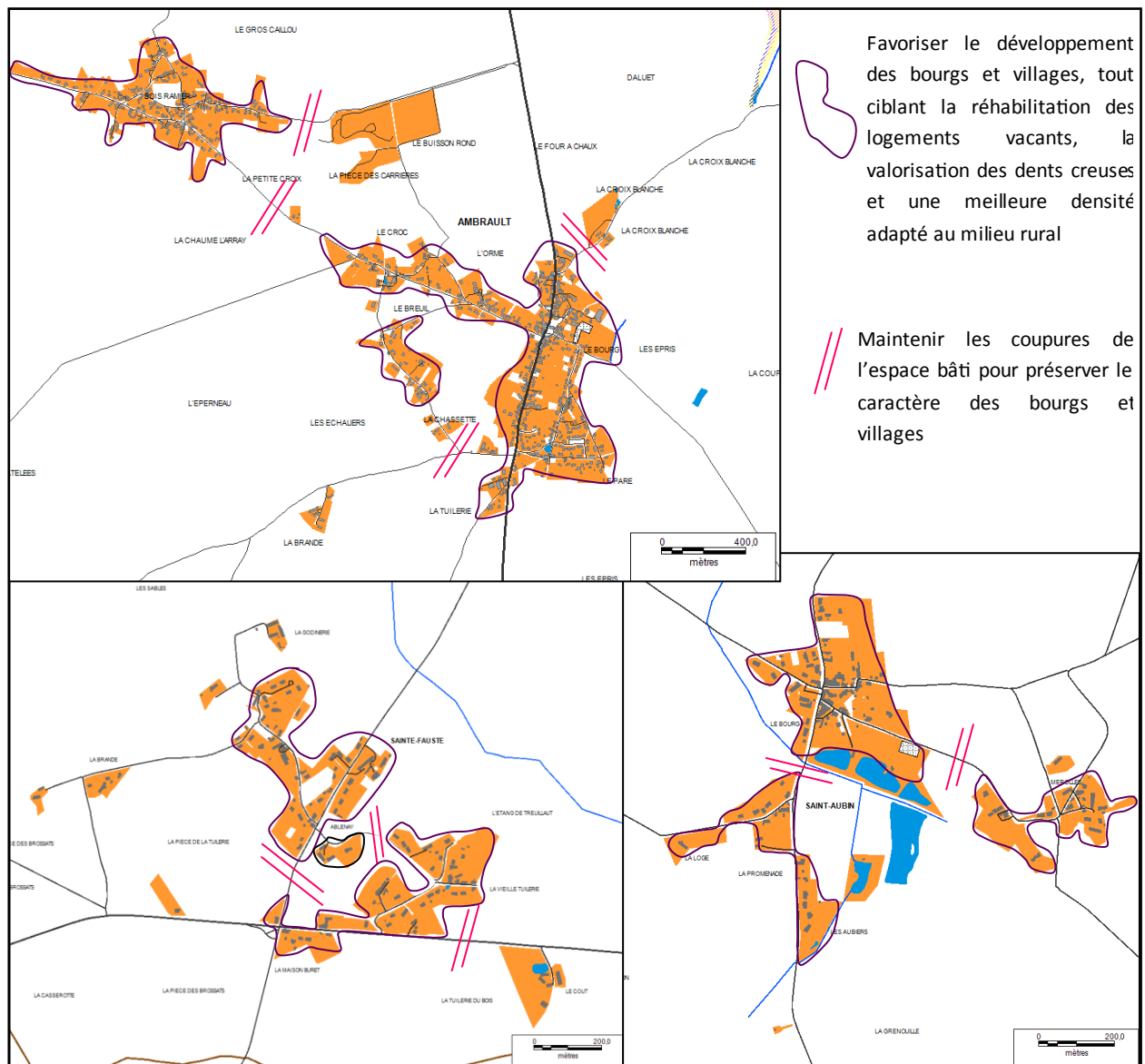
## B. Articuler le caractère du mode rural d'occupation de l'espace en Champagne Berrichonne, la valorisation du cadre bâti actuel et les perspectives de développement du territoire

L'étude sur l'occupation des sols du rapport de présentation (chapitre 7.2 du diagnostic territorial) nous apprend que l'espace bâti et aménagé est assez dispersé, accompagnant ainsi les différentes exploitations agricoles, dans les écarts des bourgs. Or, nous avons constaté que de très nombreux écarts sont souvent consacrés à la seule activité agricole. Les bourgs et certains villages concentrent la plus grande partie de l'occupation en habitat, avec une croissance qui s'effectue généralement le long des axes et proche des bourgs. Ce de fait, une urbanisation linéaire est observée sur quelques localités.

Cinq principes d'aménagement sont retenus :

- Maintenir les coupures de l'espace bâti pour préserver le caractère des bourgs et villages.
- Favoriser le développement des bourgs et villages, tout en ciblant la réhabilitation des logements vacants, la valorisation des dents creuses et une meilleure densité adaptée au milieu rural.

### Exemples d'application de deux principes d'aménagement



- Permettre la réutilisation du bâti existant et ses améliorations en termes de confort (extension, bâtiments annexes ou encore la construction de nouveaux bâtiments dans le cas des grands domaines qui ne sont plus agricoles). Cette réutilisation du bâti sera possible en fonction des contraintes particulières et sans affecter la viabilité économique des exploitations agricoles.
- Permettre la réalisation de petites opérations d'habitat (individuelles, opérations de moins de 5 logements), tout en tenant compte les principes globaux de maîtrise de l'urbanisation du projet d'aménagement et de développement durable.
- Interdire la construction de bâtiments isolés, déconnectés des espaces urbanisés, sauf les projets qui requièrent cette localisation pour son aménagement (grands équipements, aménagements en lien avec les projets d'énergies renouvelables, bâtiments agricoles, ...). Dans ces cas, les aménagements devront tenir compte des contraintes environnementales et patrimoniales.

### **C. Favoriser une densification de l'habitat compatible avec le maintien du caractère rural de Champagne Berrichonne**

Bien que maintenant le caractère rural, l'objectif du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Champagne Berrichonne est de tirer parti de sa configuration du cadre bâti pour parvenir à une gestion économe de l'espace et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Les moyens suivants seront alors privilégiés :

- Construction dans les dents creuses de la tâche urbaine.
- Création de zones à urbaniser (AU) visant à permettre un développement de l'habitat organisé, maîtrisé et complémentaire de celui réalisé en dent creuse.
- Dans toute opération d'ensemble (ex : lotissement) en zone à urbaniser (AU) du PLUI comprenant de l'habitat individuel, il est demandé la mise en œuvre d'une diversité des tailles de parcelles afin de parvenir à une densité plus élevée à celle observée pendant la période 1999-2012, en particulier dans les bourgs de Neuvy-Pailloux et d'Ambrault. En effet, ces deux communes constituent actuellement les deux principaux pôles locaux, dotés d'un certain nombre de services de proximité et desservis par les transports collectifs (bus interurbains pour les deux communes, gare SNCF pour Neuvy-Pailloux).

Ces surfaces moyennes doivent être définies en excluant les espaces dédiés aux voiries et aux équipements de gestion des eaux pluviales, aux espaces verts, aux espaces publics et de services.

### **D. Favoriser les programmes alliant mixité économique, sociale et générationnelle dans une démarche de qualité environnementale et architecturale.**

En complément de l'orientation qui cible la gestion économe de la consommation des espaces, l'objectif recherché ici vise à limiter la consommation foncière des formes actuelles de constructions des habitats pavillonnaires, à se soustraire aux formes urbaines stéréotypées et à éviter l'isolement géographique de certains quartiers d'habitat ou d'activités dépendant de l'automobile. La mixité économique, sociale et générationnelle constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable intégrant des qualités architecturales et urbanistiques et répondant aux attentes variées de la population et à leurs diversités sociales.

L'attachement des ménages à la résidence individuelle n'est pas pour autant remis en question mais d'autres formes urbaines respectueuses de l'architecture locale, plus adaptées à la taille des ménages et plus économe en foncier pourront être développées à la location et à l'accession : logements intermédiaires ou semi-groupés veillant à réserver un jardin pour chaque habitation.

## E. Intégrer les modes de déplacements doux et alternatifs au déplacement en voiture individuelle dans les projets d'urbanisme

Le territoire bénéficie peu d'un service de transport collectif ; les services proposés (gare SNCF de Neuvy-Pailloux, les lignes de bus interurbains B, C et D du service « Aile Bleue ») ne permettant pas un usage quotidien pour des déplacements à des fins d'activité professionnelle, de loisirs ou de consommation. Ainsi, 77% des habitants utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. La voiture est utilisée par 80 % des actifs de la CB.

Par ailleurs, le dispositif de covoiturage mis en place par le Conseil Général de l'Indre est peu utilisé.

Pourtant, des changements dans les comportements des personnes qui se déplacent se mettent en œuvre un peu partout et le développement des modes alternatifs de déplacements tendent à se développer. De plus, tel que le diagnostic le constate, il existe des situations de fragilité des ménages liées aux efforts qu'ils doivent faire en termes de déplacement.

Pour favoriser l'usage d'autres moyens de déplacements que la voiture individuelle, il est proposé :

- de favoriser le covoiturage vers les pôles d'emploi, en particulier vers Châteauroux et vers Issoudun, par une signalétique spécifique de plusieurs places de stationnement dédiés aux utilisateurs du covoiturage dans les portes d'entrée du territoire en lien avec ces deux pôles : Neuvy-Pailloux, Sainte-Fauste, Saint-Aoustrille et Chouday. Des relais internes à l'intercommunalité seront étudiés afin d'évaluer la pertinence de création de ces types d'espaces de stationnement à Bommiers, à La Champenoise et à Condé.
- de prévoir les cheminements doux dans le cadre de création de nouvelles surfaces commerciales ;
- la création ou l'interconnexion de réseaux viaires piétons et cyclistes.

### 1.2. Promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables dans le bâti existant et futur

L'évolution du cadre bâti vers des constructions qui parviennent à augmenter sa performance énergétique constitue l'un des principaux défis importants du territoire, d'autant plus que ces habitants ont des revenus plutôt modestes. Par son PLUI, les élus de la Communauté de communes de Champagne-Berrichonne souhaitent viser cette évolution.

Pour ce faire, quatre orientations sont définies :

#### A. Favoriser l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti existant et nouveau.

Trois principes d'aménagement sont retenus :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments identifiés comme énergivores. Ce principe sera pris en compte dans le cadre du volet habitat valant programme local de l'habitat (PLH).
- Dans le cas de constructions nouvelles, permettre une architecture contemporaine, sans nuire à l'image d'ensemble du patrimoine de Champagne-Berrichonne.
- Promouvoir l'utilisation des matériaux locaux et/ou recyclables.

#### B. Développer les sources locales de production d'énergies renouvelables.

Les sources locales de production d'énergies renouvelables sont peu présentes en Champagne Berrichonne. Toutefois, le territoire doit pouvoir permettre d'accueillir des projets innovants :

- Photovoltaïque
- Bioénergie

### C. Cibler un urbanisme durable dans les opérations d'ensemble.

Cet objectif comporte une réflexion d'ensemble du projet urbain, en tenant compte la qualité de la construction, les modes doux de déplacement, notamment par rapport aux secteurs bâtis autour et au centre-bourg, la gestion des eaux, ...

### D. Permettre les installations de méthanisation ou éoliennes tout en veillant à leur compatibilité avec les autres modes d'utilisation des espaces.

Des prescriptions sont à intégrer dans la traduction réglementaire par rapport à ces formes d'énergie renouvelable.

## 1.3. Prendre en compte les risques vis-à-vis des biens et des personnes

### A. Inondation de la Théols par la prise en compte des types d'aléa et des contraintes définies dans l'Atlas des zones inondables de la Théols

- Conforter le bâti existant,
- Ne définir aucune zone d'extension urbaine sur les zones inondables, tous aléas confondus,
- Toute nouvelle construction, extension du bâti existant ou changement d'affectation des bâtiments vers la création des logements devront se faire en prenant en compte les préconisations l'atlas des zones inondables.

### B. Aléa retrait gonflement des argiles

- En zone d'aléa très fort une prise en compte graduée en fonction des secteurs exposés. Ainsi pourraient être distingués d'une part les d'écarts, hameaux, bourgs concernés pour partie seulement, d'autre part les bourgs s'inscrivant pour totalité en zone d'aléa très fort. Les dispositions constructives dans ce second cas pourraient être intégrées dans le règlement.

### C. Risque d'effondrement au nord du bourg de Thizay

- Une prise en compte qui, si le site pressenti par la commune devient urbanisable, devra passer par une limitation de la zone à urbaniser et/ou une étude géotechnique permettant de définir le secteur de risque et les éventuelles dispositions constructives devant être mises en œuvre.

### D. Risques liés au transport routier et ferroviaire

- Pour l'urbanisation nouvelle à destination habitat privilégié des secteurs localisés en dehors des périmètres fixés dans les servitudes respectives.

### E. Canalisation de gaz

- Il existe une canalisation de gaz à proximité immédiate d'un site potentiel de développement de l'urbanisation à St Aoustrille. La prise en compte du risque peut se traduire, en concertation avec GRT gaz, par une limitation du périmètre de la zone, une distance minimale entre la canalisation et toute habitation etc...

## F. Se prémunir face au risque d'incendie

- Les zones à urbaniser doivent bénéficier d'une défense incendie satisfaisante. Pour ce faire, le recours aux poteaux incendie ne s'avère pas toujours suffisant (les débits à 1bar peuvent ne pas être ceux espérés). L'implantation de réserves incendie complémentaires devient alors nécessaire si la commune ne dispose pas d'un autre "hydrant" (plan d'eau "aménagé" pour la défense incendie par exemple). L'implantation de citerne a un coût et nécessite de disposer d'un emplacement communal. En tout état de cause il est vivement souhaitable que la définition des besoins en défense incendie soit examinée au cas par cas en lien avec les services du SDIS.

## 1.4. Articuler l'urbanisation actuelle et future avec la capacité et la qualité des réseaux

### A. Par rapport à l'assainissement :

- Pour les communes dotées d'une station d'épuration :
  - ▶ confronter les disponibilités en termes d'équivalent habitants avec le développement communal souhaité, envisager si besoin les travaux d'extension à programmer ;
  - ▶ tenir compte de la distance minimale à laisser entre les ouvrages d'épuration et les habitations ;
  - ▶ privilégier le positionnement des zones à urbaniser dans les secteurs relevant de l'assainissement collectif au zonage d'assainissement.
- Pour les communes non dotées d'une station d'épuration :
  - ▶ privilégier le développement de l'urbanisation dans des secteurs de sols aptes à l'assainissement individuel,
  - ▶ Eviter le développement de l'habitat dans des secteurs de faible aptitude des sols à l'épuration (nécessitant donc un système avec rejet dans un exutoire) :
    - proches de cours d'eau (permanent ou temporaires),
    - où existent des problèmes de trop plein des fossés.

### B. Gérer durablement la ressource en eau :

- Contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau :
  - ▶ Préserver de l'urbanisation ou de son extension tous les abords de cours d'eau (Saint Valentin : vallée de Tournemine, Lizeray : vallée du Guichet, Ste Faute, Bommiers : Thonaise, Condé : Cousseron, Thizay : Vignole, St Aoustrille : Tournemine, Pruniers : la Petite Thonaise, La Champenoise : ruisseau des Loges, Brives et Meunet Planches : vallée de la Théols, Vouillon : ruisseau du Liennet, Neuvy Pailloux : la Vignole ;
  - ▶ Hors secteurs bâtis, envisager un zonage le long des cours d'eau (temporaire et permanent) évitant toute implantation de bâtiment artisanal ou agricole ;
  - ▶ Utiliser les outils éléments de paysage et/ou espaces boisés classés pour préserver les bosquets et haies situées dans les vallées.
- Préservation des eaux souterraines (périmètres de protection de captages) dans un contexte de vulnérabilité du réservoir aquifère :
  - ▶ se conformer aux prescriptions des règlements respectifs, portant notamment sur le périmètre de protection rapprochée. ;
  - ▶ si cela s'avère pertinent, utiliser l'outil emplacement réservé pour acquérir des terrains dans les périmètres de protection rapproché de type B des captages d'Issoudun (communes concernées : Thizay, Condé).

- Veiller à l'adéquation débit en eau des réseaux / positionnement des zones à urbaniser ou envisager un renforcement du réseau (diamètre des canalisations, surpresseurs).

## 1.5. Mettre en place un dispositif de suivi

Un groupe d'élus communautaires de Champagne Berrichonne sera chargé du suivi du PLUi et du programme d'actions en matière d'habitat. Précisément, son rôle sera de :

- veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions énoncées,
- suivre les réalisations des objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- réévaluer si nécessaire ces objectifs.

Les élus de l'intercommunalité ont conduit une réflexion approfondie sur les enjeux de la définition des secteurs à l'urbanisation sur un territoire rural comme celui de Champagne Berrichonne. Les sites fonciers retenus tiennent compte des enjeux de maîtrise de la consommation foncière et de besoin d'œuvrer dans la compacité du tissu urbain existant. Toutefois, s'agissant le plus souvent des terrains de propriété privée, l'aménagement urbain est difficilement piloté par les collectivités locales. De ce fait, en cas de rétention foncière importante, les perspectives de développement pourraient connaître des difficultés qui freinent les objectifs et ambitions visés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cela a conduit les élus à déterminer les potentialités de développement court-moyen terme (5 ans), à moyen-long terme (entre 5 et 10 ans) et à très long terme (au-delà de 10 ans), identifiées dans le cadre du PADD. Les deux premières temporalités auront une traduction réglementaire, écrite et graphique. L'annexe N° 1 présente les sites concernés par chaque temporalité. Les sites identifiés à très long terme seront à analyser en fonction de l'évolution démographique et des dynamiques foncières des communes. La taille des terrains mobilisables, le cas échéant, dépendra de la nature des projets à mettre en œuvre, ainsi que de l'examen des opportunités mobilisables dans les zones U.

Le dispositif de suivi du PLUi permettra d'évaluer la pertinence des sites ciblés en extension urbaine à la lumière de l'évolution démographique du territoire.

## Axe 2 : Un développement territorial structuré s'appuyant sur les spécificités de la Champagne Berrichonne

Le territoire intercommunal de Champagne Berrichonne constitue un vaste secteur géographique du département de l'Indre situé entre Châteauroux et Issoudun, les deux grands pôles urbains du département. L'EPCI se trouve ainsi sous influence de ces deux pôles en termes de commerces, de services et d'emplois. Sa proximité géographique fait également de la Champagne Berrichonne un espace qui bénéficie de l'arrivée de nouveaux habitants en provenance de ces deux agglomérations. Il s'agit d'un espace rural, où Neuvy-Pailloux joue un rôle local en tant que chef-lieu de canton ; d'autres communes possèdent un certain nombre d'équipements et de services, complétant un maillage de proximité qu'il convient de préserver, voire de renforcer.

Par ailleurs, cet axe constitue une réponse aux principes des documents d'urbanisme cités dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme concernant les objectifs à atteindre dans le respect des objectifs de développement durable, en particulier :

- Alinéa 1-b : assurer un équilibre entre ... « ... Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ».
- Alinéa 1-d : « La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ».
- Alinéa 3 : « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

### 2.1. Prévoir et organiser le développement urbain à partir des centralités du territoire

Au regard de la population et de l'offre en équipements, services et commerces, on distingue :

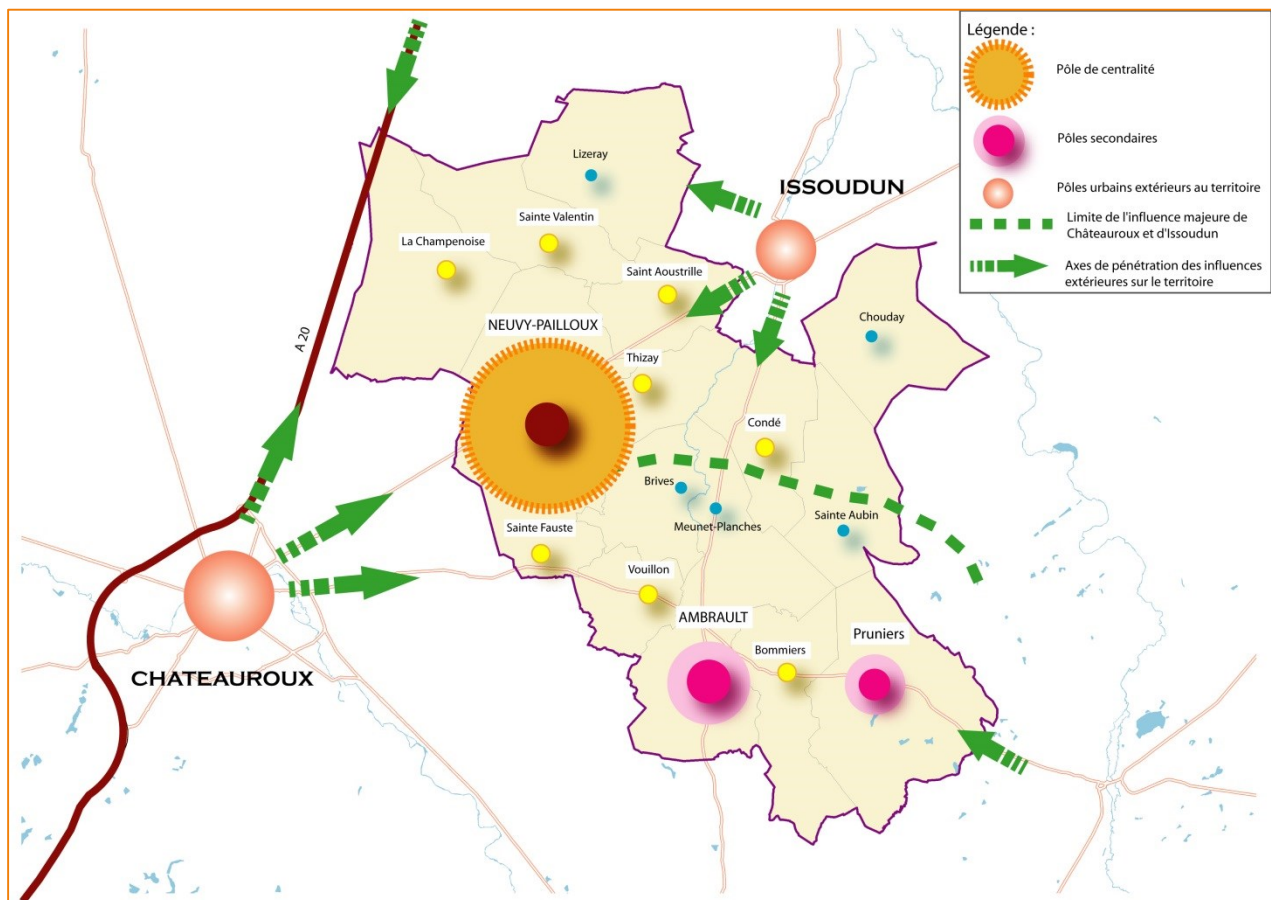
- un pôle local de proximité : Neuvy-Pailloux,
- deux pôles intermédiaires : Ambrault et Pruniers,
- des communes d'appui : Bommiers, Condé, La Champenoise, Saint Aoustrille, Saint Valentin, Sainte-Fauste, Thizay et Vouillon,
- communes rurales : Brives, Chouday, Meunet-Planches et Saint Aubin et Lizeray.

Le maillage territorial de Champagne Berrichonne est rural et ses pôles sont relativement petits. Tout le territoire intercommunal est soumis à l'influence des deux principaux pôles urbains de l'Indre : Châteauroux au Sud-Ouest et Issoudun au Nord-Est. Il s'agit alors pour la Communauté de Communes de

renforcer ces pôles de centralité et de proximité afin de mieux irriguer les communes rurales autour. Neuvy-Pailloux et Ambrault concentrent ainsi 39 % de la population et l'essentiel des commerces et des services de proximité, principalement à Neuvy-Pailloux, chef-lieu de canton. En ajoutant Pruniers, ces trois communes concentrent 48 % de la population de Champagne-Berrichonne.

Il s'agit alors de :

- Conforter la place de Neuvy-Pailloux et d'Ambrault en tant que pôles de centralité et de Pruniers en tant que commune de centralité intermédiaire, par l'implantation ou le renforcement des équipements, des services, des commerces, etc., ainsi qu'en prévoyant la majeure partie du développement de la CCCB,
- Valoriser la place des communes d'appui en prévoyant une part significative du développement de la Champagne Berrichonne.



## 2.2. Conforter la Champagne Berrichonne en tant que terre d'accueil tout en préservant son identité rurale

Le scénario de développement qui a été choisi par les élus s'appuie sur la proximité de la Champagne Berrichonne des deux principaux pôles urbains du département et de la bonne desserte relative. Les prévisions de l'INSEE et les tendances observées de la place de Champagne Berrichonne offrent au territoire l'opportunité d'accueillir une population nouvelle, en quête de la qualité de vie. D'après ce scénario, Champagne Berrichonne aura environ 6 750 habitants en 2026, soit un rythme moyen d'augmentation de 60 habitants par an.

## A. Anticiper les besoins en logements de la population de demain en Champagne Berrichonne

Le territoire a connu une accélération de son rythme de consommation foncière qu'il convient de maîtriser. Mieux maîtriser l'urbanisation permettrait de préserver son identité rurale et d'accueillir les ménages qui s'y installeront pendant les 10 prochaines années.

En accord avec le scénario de développement retenu en tenant compte les besoins de logements, il a été retenu l'objectif suivant :

- Viser la création de 300 logements sur la période 2016-2026.

## B. Réaliser de nouveaux logements en cohérence avec l'armature urbaine

La production de logements neufs est nécessaire pour garantir l'accueil d'une population supplémentaire. Mais si toutes les communes de Champagne Berrichonne pourront prendre part à l'accueil de nouveaux ménages, l'effort de construction devra s'accompagner dans un souci de solidarité et de cohérence avec l'orientation précédente, d'une réorientation dans les priorités de l'implantation de l'offre nouvelle.

En effet, depuis 2008, la construction neuve s'est réalisée de façon prioritaire dans les communes d'appui au détriment des pôles de centralité et des autres communes rurales. Ainsi, les pôles de centralité qui rassemblent 39 % de la population de l'intercommunalité, ont accueilli seulement 30 % des logements neufs réalisés sur le territoire. En revanche, les communes d'appui, avec 36% de la population en 2011, totalisent la part la plus importante de logements neufs : 53 %.

L'objectif des élus de Champagne Berrichonne est de maintenir, voire renforcer la part de la construction neuve en fonction de son armature urbaine :

- Pôle local de proximité : 22 % ;
- Pôles intermédiaires : 26 %, dont 16 % à Ambrault et 10 % à Pruniers ;
- Communes d'appui : 36 % ;
- Communes rurales : 22 %.

Afin de répondre aux besoins de logements, le nombre de logements à proposer sur le marché devra prendre en compte :

- les logements issus d'opérations d'acquisition-amélioration auxquels il convient de cibler une part de la production neuve,
- les résidences secondaires qui se transforment en résidences principales.  
On rappelle en effet que le stock de résidences secondaires a largement absorbé la demande de logements dans le secteur Sud au cours des 20 dernières années. Il pourrait dans les 6 prochaines années continuer à répondre, bien que très partiellement, aux besoins avec la transformation de 30 résidences secondaires en résidences principales, soit 5 logements par an.
- le changement d'affectation, notamment des bâtiments agricoles.

### 2.3. Anticiper les effets des projets structurants et de développement du territoire.

- Intégrer le projet de déviation routière de Neuvy-Pailloux dans le projet urbain du bourg.

## Axe 3 : Un patrimoine naturel, paysager et bâti protégé et valorisé, tout en projetant la Champagne Berrichonne en tant que terre d'avenir

Le territoire est riche d'un patrimoine naturel contrasté et divers allant des pelouses calcicoles, marais, "chevelu hydraulique", vallées, massifs forestiers et zones bocagères en passant par les mardelles, les petits bosquets, les haies, fossés et bermes.

Ce patrimoine modelé par l'homme constitue ce qui est aujourd'hui appelé la trame Verte et Bleue qu'il nous incombe de préserver ne serait-ce que pour continuer à bénéficier des multiples "aménités" qu'il nous prodigue.

Le paysage de la Champagne Berrichonne n'est pas reconnu comme tel. Il est souvent délaissé d'un point de vue représentatif du département puisque quasiment abstrait. Lignes de reliefs, parcelles à l'horizon, lisières forestières, cours d'eau et routes [...] sont portées et dramatisées par les étendues, mais elles ne font l'objet d'aucune mise en valeur esthétique à l'échelle d'un territoire. Par l'entremise des arts, les étendues de terres de la Champagne Berrichonne pourraient devenir de magnifiques supports de paysages. La capacité d'abstraction de ces terres cultivées peut se révéler parfaitement concrète. Devant le spectacle des jeux graphiques et atmosphériques des surfaces, les notions de cultures, de champs et même de géographies, finissent par céder le pas aux émotions plus tactiles et en prises directes avec les notions de modelé, de matières, de textures, de couleurs, de sons...

Le territoire présente par ailleurs, un patrimoine archéologique et historique, autres vestiges plus ou moins remarquables qu'il convient de recenser dans une perspective de projet de développement local à l'échelle intercommunale, voire au-delà.

### 3.1 Préserver et valoriser les espaces sensibles pour la biodiversité

Trois objectifs sont retenus dans le cadre de cette orientation :

#### A. Préserver et valoriser les bocages

A travers :

- l'utilisation possible des éléments de paysage ou des espaces boisés classés pour préserver les haies bocagères,
- la mise en avant de la haie basse taillée et éventuellement des techniques de plessage dans les OAP au niveau des zones à urbaniser,
- le recours à l'outil emplacement réservé pour réimplanter des haies le long d'itinéraires de randonnée, ceci dans le cadre des espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- la préservation des chemins ruraux.

## B. La préservation voire la reconquête de réservoirs biologiques :

- ZNIEFF de type 1, arrêté de biotope, sites natura 2000 : établir un zonage permettant de préserver ces réservoirs biologiques où seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur préservation ou mise en valeur.,
- Réservoirs de pelouses calcicoles et zone de reconquête ainsi que réservoirs de milieux humides présentant une flore patrimoniale,
- Pour les pelouses il faudra veiller à ne pas les désigner en espaces boisés classés ce qui empêcherait toute possibilité de travaux de régénération qui passe le plus souvent par une "réouverture" des milieux par défrichage,
- Au cas par cas, des emplacements réservés pourraient être mis en place en vue d'une gestion ultérieure en partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels de la région Centre. Ceci dans le cadre des espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Pelouses calcicoles - zone de reconquête (TVB du Pays) : si celle située au sud du bourg de Saint Valentin est validée il y aura lieu d'étudier un zonage spécifique de préservation.

## C. Maintenir, voire restaurer les "corridors"

Moyennant plusieurs démarches :

- utiliser les outils éléments de paysage et/ou espaces boisés classés pour préserver les bosquets et haies situées dans les vallées mais également dans les secteurs de plaines où ils participent des corridors en pas japonais.
- le recours à l'outil emplacement réservé, en cas de besoin, pour réimplanter des haies le long d'itinéraires de randonnée et/ou de cours d'eau ceci dans le cadre des espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- A Neuvy-Pailloux un secteur dans la vallée, objet d'un emplacement réservé, correspondant à une zone destinée aux équipements de sports, loisirs et tourisme qui pourrait faire l'objet d'un aménagement "écologique" associant lieu de détente, éventuellement de découverte, et reconquête d'un fond de vallée.
- Des secteurs traditionnels de jardins potagers et d'agrément dans les « vallées » de la Théols (Meunet Planches), de la Tournemine, de la Vignole (Neuwy-Pailloux)...Des jardins qui représentent une valorisation effective de secteurs peu adaptés à l'activité agricole actuelle, des espaces d'agrément, de lien social, ayant une valeur patrimoniale et paysagère, qui peuvent jouer un rôle non négligeable dans les corridors écologiques (trame bleue) sous réserve de pratiques raisonnées et éventuellement de la création d'un espace "collectif" uniquement d'agrément sur une bande de terrain le long des cours d'eau.



Jardins familiaux à Lieusaint (77)



Meunet Planches.

### Contrat régional de solidarité territoriale

#### Trame Verte et Bleue

Un contrat régional de solidarité territoriale qui peut permettre de financer à hauteur de 80% pour les collectivités des opérations permettant la création et la restauration des corridors écologiques.

#### Jardins collectifs, solidaires ou partagés

Des possibilités de financement à hauteur de 40% les actions de préservation, de création, d'extension et de promotion de jardins collectifs, solidaires ou partagés

## 3.2. Préserver l'identité du paysage et de l'architecture, tout en laissant place à une modernité « négociée »

Cinq objectifs sont retenus dans le cadre de cette orientation :

### A. Renforcer les bourgs en tant que lieux de vie et de caractère rural

- Renforcer l'aménagement des « cœurs de village » afin d'entretenir un confort d'usage et la vie sociale : conforter les espaces publics (places, circulations douces, espaces de détente, jeux, sport...)
- Favoriser la construction de maisons économes : architecture et équipements se complètent. Des équipements peuvent venir améliorer les économies d'énergie et d'eau.
- Favoriser un choix essentiel pour l'intégration architecturale et la qualité de vie : L'intégration au bâti environnant (bonne implantation, volumes, accès) tient pour beaucoup aux matériaux extérieurs apparents et qui permettent une bonne qualité de vie dans le bâtiment, le confort et la santé, liés aux matériaux de la structure et à ceux des finitions.

### B. Prendre en compte les périmètres des monuments et bâtiments classés monuments historiques (MH) et déterminer les périmètres de protection modifiés (PPM).

- Sur la commune de Neuvy-Pailloux, il a été proposé à Monsieur le Maire de réaliser un périmètre de protection modifié (PPM). Celui-ci serait restreint au bâti ancien du bourg. La commune de Vouillon possède trois monuments historiques. Sur la commune de Bommiers, l'église Saint-Pierre est classée monument historique. Sur la commune de Brives-sur-Théols, les croix et bénitier du XVème siècle, situés place de l'église, sont classés monument historique. L'angle Nord-Est de la commune de Saint-Aoustrille est touché par le périmètre de protection de 500 mètres. Sur la commune de Chouday, l'église Saint-Martin est classée monument historique, son périmètre de protection de 500 mètres couvre le bourg.
- Sur la commune de Saint-Aubin, la maison de maître "Les Girards" est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et génère un périmètre de protection de 500 mètres.

### C. Localiser les constructions nouvelles de façon à limiter l'étalement et la banalisation des entrées de bourg

- Concevoir les périmètres urbanisables « en épaisseur » articulée aux passages, dessertes et voiries existantes.
- Créer l'organisation et les formes de la nouvelle urbanisation, en favorisant les continuités urbaines ou en travaillant sur la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

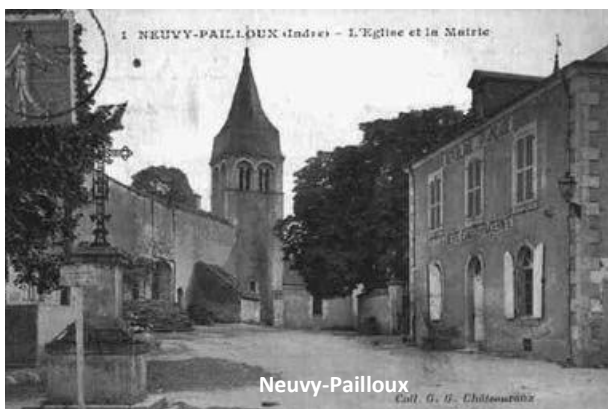
- Préserver les vues lointaines sur les villages, la qualité de silhouette aux abords et des secteurs d'entrée à l'approche des bourgs et hameaux.

## D. Anticiper les mutations des bâtiments agricoles pour préserver un cadre de vie

- Identifier les bâtiments susceptibles de changer d'affectation et accompagner leur évolution.

## E. Trouver les leviers d'un nouveau dynamisme pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles

- Adopter les principes de la Charte départementale concernant l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en Champagne-Berrichonne.



### **Contrat régional de solidarité territoriale**

Les **Contrats régionaux de solidarité territoriale** constituent un des outils de mise en œuvre du projet « Ambitions 2020 » élaboré de façon concertée à l'échelle du Bassin de vie et validé par la Région.

Ils contribuent ainsi à atteindre l'objectif de la Région Centre d'optimiser les potentialités de développement de chaque territoire au regard de ses spécificités et de contribuer à réduire les disparités des conditions de vie des habitants.

Ce contrat a vocation pour :

- Afficher les exigences de la Région en termes de performances de la construction,
- Favoriser, maîtriser et pérenniser la construction durable au sein du patrimoine régional.

Le défi d'un tel outil, est de satisfaire aux diverses pratiques professionnelles des nombreux acteurs de l'acte de construire durable. Ce document apporte une méthodologie permettant d'harmoniser les pratiques professionnelles internes, le dialogue externe et ainsi aller toujours plus loin dans la qualité et la performance des constructions régionales.

## Axe 4 : Des activités économiques renforcées assurant le développement de l'emploi

L'étude des différentes composantes de la dimension économique en Champagne Berrichonne développée dans le rapport de présentation met l'accent sur un certain nombre de constats et d'enjeux :

- \* Il existe une forte présence de l'activité agricole en Champagne Berrichonne, en particulier sur les secteurs centre et sud de l'intercommunalité. Le travail de concertation avec les acteurs du monde agricole, met en exergue la vitalité des exploitations agricoles où un certain nombre de projets ont pu être décelés. Avec 200 sièges d'exploitations recensés dans le recensement agricole de 2010, force est de constater que l'activité agricole joue une place centrale dans l'économie du territoire intercommunal.

- \* Neuvy-Pailloux, en tant que principal pôle local, permet l'accueil des entreprises, dans les zones d'activités, aussi bien artisanales en vue de l'économie locale, que d'entreprises exogènes, jouant sur la localisation par rapport à la RN 151. Mais d'autres facteurs rentrent en ligne de compte dans le dynamisme de l'économie et les implantations des entreprises en Champagne Berrichonne : la proximité des grands pôles urbains (Châteauroux, Issoudun), un accès direct sur l'A20 et l'existence d'un réseau routier permettant l'installation des entreprises locales sur les communes rurales.

- \* Une économie résidentielle de proximité présentant une taille relativement modeste, compte tenu de la taille même des communes, mais qui est présente un peu partout ; son renforcement est en lien direct avec le renforcement des communes plus importantes sur le plan démographique.

- \* Des atouts touristiques qui demandent à être articulés pour augmenter l'attractivité du territoire, aussi bien par rapport aux éléments patrimoniaux (nature, architecture) que par rapport aux services associés (restauration, hébergements, activités de loisirs, ...).

Enfin, un point important à mettre en exergue dans le projet du territoire est l'augmentation régulière des emplois depuis 1999, avec son côté fragile qui nous montre que Neuvy-Pailloux a, au contraire, perdu 10 % des emplois dans la période 1999-2010.

### 4.1. Valoriser l'agriculture et assurer sa pérennité

Les exploitations agricoles constituent pour la Communauté de communes le nombre d'établissements économiques le plus important, atteignant 46% des établissements du territoire. Leur représentativité est particulièrement importante dans le secteur Nord de CB où elle correspond à 51,5% des établissements d'activité économique. En revanche, du fait que nombre d'exploitations correspondent à des entreprises familiales ou unipersonnelles, ce secteur comporte 20 % des emplois du périmètre intercommunal.

Une activité très présente qu'il convient de préserver, voire de favoriser son développement. Pour ce faire, 2 objectifs sont retenus :

#### A. Préserver les terres agricoles de Champagne Berrichonne

Veiller à la préservation de l'espace agricole est un objectif que l'intercommunalité souhaite porter, permettant non seulement le maintien de cette activité, mais également son identité territoriale.

Les principes d'aménagement adoptés sont alors les suivants :

- Maintenir la continuité et l'accessibilité entre les installations et les terres agricoles.
- Préserver les continuités agricoles sur les secteurs à urbanisation linéaire et sur des secteurs où l'urbanisation tend à fermer les espaces agricoles.

## B. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit

Les installations agricoles se localisent généralement sur trois types de situation par rapport aux espaces bâtis : bâtiments agricoles isolés ou concentrés dans les exploitations, bâtiments d'exploitation dans les hameaux et bâtiments agricoles dans les bourgs-centres. La cohabitation est plus importante lorsque le tissu urbain est relativement grand (bourgs-centres, hameaux de grande taille) ou soumis à un rythme significatif d'urbanisation.

Il a été constaté un grand nombre d'installations agricoles qui se trouvent dans la première situation et qui seront confortés en tant que zone agricole dans le PLUI de Champagne Berrichonne. Les bâtiments localisés dans les bourgs-centres et dans les hameaux se situent généralement en bordure des tissus bâtis, ce qui fait que la cohabitation ne pose guère de conflits, ni pour les exploitants, ni pour les habitants. L'enjeu est alors de préserver ou d'éviter de futurs conflits, notamment dus à la construction neuve.

Les principes d'aménagement adoptés sont alors les suivants :

- Conforter les périmètres des installations classées, surtout de celles qui se localisent à proximité des espaces bâtis.
- Préserver les bâtiments agricoles existants.
- Anticiper les projets éventuels des exploitants.

### 4.2. Anticiper l'implantation d'entreprises

Neuvy-Pailloux et Saint Aoustrille concentrent 45 % des emplois de Champagne Berrichonne, en grande partie dû à l'existence d'une diversité d'entreprises dans les deux communes, mais aussi de services dans le cas de Neuvy-Pailloux. Malgré une concentration démographique modeste, la localisation géographique de CB a favorisé la place relativement importante qu'occupe l'économie productive sur le territoire.

L'intercommunalité souhaite alors favoriser l'installation des entreprises permettant de générer des emplois locaux en renforcement du gain démographique attendu dans le scénario de développement. Pour ce faire, 2 objectifs sont retenus :

## A. Renforcer le principal pôle local et favoriser les sites ayant un avantage géographique pour l'implantation d'entreprises

Sont identifiés trois grands secteurs à vocation accueil d'entreprises :

- Dans le bourg de Neuvy-Pailloux, sur les terrains déjà identifiés à vocation économique dans le document d'urbanisme précédent. Par ailleurs, bénéficiant du projet de déviation prévu sur la partie nord-est de la RD12 autour du bourg, une partie des terrains aura une vocation artisanale.
- Sur la commune de Saint Aoustrille, sous forme d'extension de la zone d'activité, il existe actuellement 3 projets d'implantation d'entreprises à proximité de la commune d'Issoudun, entre la RD8 et la RN151. Dans ce secteur, on retrouve également une station-service et un établissement de pièces automobiles. Le projet le plus important concerne une unité de

méthanisation sur environ 4 ha ; les deux autres projets correspondent à des contacts pour l'implantation des 2 usines sur 3 ha.

- Améliorer les conditions d'accessibilité de la zone d'activité de Saint-Aoustrille, à travers l'aménagement d'une liaison viaire entre la RN151 et la RD8.
- Sur la commune de La Champenoise, à proximité du bourg, en profitant de la proximité de la sortie de l'A20. Ce dernier site étant moins prioritaire, il est prévu dans une temporalité de très long terme, c'est-à-dire, au-delà de 10 ans.
- Accompagner l'insertion paysagère et la création des sites et bâtiments industriels
  - ▶ Concevoir les réhabilitations et constructions nouvelles dans le cadre de l'application d'une charte de qualité environnementale et architecturale durable.

Par exemple. Dans un souci d'amélioration continue de ses pratiques, Le Conseil régional du Centre innove en méthodologie par la mise en place d'un outil : **le Contrat de Construction Durable**.

Ce contrat a vocation pour :

- Afficher les exigences de la Région en termes de performances de la construction,
- Favoriser, maîtriser et pérenniser la construction durable au sein du patrimoine régional.

Le défi d'un tel outil, est de satisfaire aux diverses pratiques professionnelles des nombreux acteurs de l'acte de construire durable. Ce document apporte une méthodologie permettant d'harmoniser les pratiques professionnelles internes, le dialogue externe et ainsi aller toujours plus loin dans la qualité et la performance des constructions régionales.)

## B. Favoriser le développement de l'artisanat local en tant que vecteur de développement économique

Certaines communes accueillent de petites entreprises artisanales, en dehors des sites dédiés exclusivement. Ce tissu d'entreprise agit soit de façon indépendante, soit en complément des entreprises implantées.

L'intercommunalité vise ainsi son développement en appliquant les principes d'aménagement suivants :

- Permettre l'implantation d'entreprises au sein du tissu bâti existant, à condition d'être compatibles avec les zones d'habitation environnantes.
- Etudier la possibilité de créer une offre attractive et adaptée, en plus des localisations possibles dans les zones d'activité. Il pourrait s'agir d'ateliers relais, centre d'accueil de petites entreprises avec des services communs, à l'instar des pépinières d'entreprises, ...

## 4.3. Favoriser le maintien et le développement de la filière résidentielle et touristique de l'économie

La filière résidentielle de l'économie est essentielle pour le maintien des liens sociaux des habitants, mais également pour acquérir, renforcer et valoriser les atouts touristiques du territoire. En plus de ses propres atouts internes, il s'agit pour l'intercommunalité d'augmenter les interactions avec les territoires voisins.

Deux objectifs sont

### A. Préserver et valoriser le commerce de centre-bourg

Cette orientation va dans le sens des démarches entamées en vue du renforcement du tissu économique de proximité. Le maintien des derniers commerces et restaurants / cafés correspond également à un souci de maintien des services de proximité, notamment pour les personnes âgées, et d'animation de la vie locale.

Dans ce contexte, l'intercommunalité cible les principes d'aménagement suivants :

- Veiller à la dynamisation des commerces et services implantés dans les centres-bourgs du chef-lieu de canton et de la commune d'Ambrault.
- Privilégier la création de surfaces commerciales dans les centres-bourgs, au lieu de le faire en périphérie.
- Compte tenu le caractère rural de Champagne Berrichonne et l'armature urbaine qu'elle possède, aucun site pour l'aménagement commercial n'est à prévoir en périphérie des communes
- Protéger et accompagner les derniers commerces présents dans les différentes communes

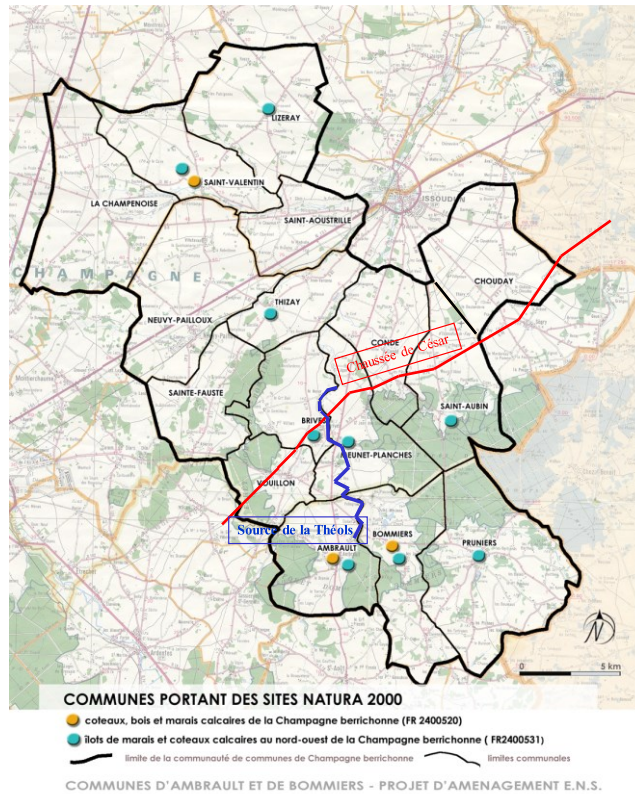
## B. Faire du tourisme une axe prioritaire de développement et de valorisation du patrimoine local

Cette orientation s'appuie sur les principes de développement suivants :

- Accompagner des projets d'initiatives privés visant à développer une offre d'hébergement touristique nouvelle, y compris à partir de concepts innovants (ex : parc résidentiel de loisirs, valorisation du patrimoine et/ou de la nature...).
  - ▶ Développer le bourg de Saint-Valentin de façon harmonieuse en lien avec le site, son tourisme gastronomique, l'espace /culture/médiathèque intercommunal, un musée de la robe de mariée, chemin du jardin des amoureux, chambres d'hôtes-gîtes.

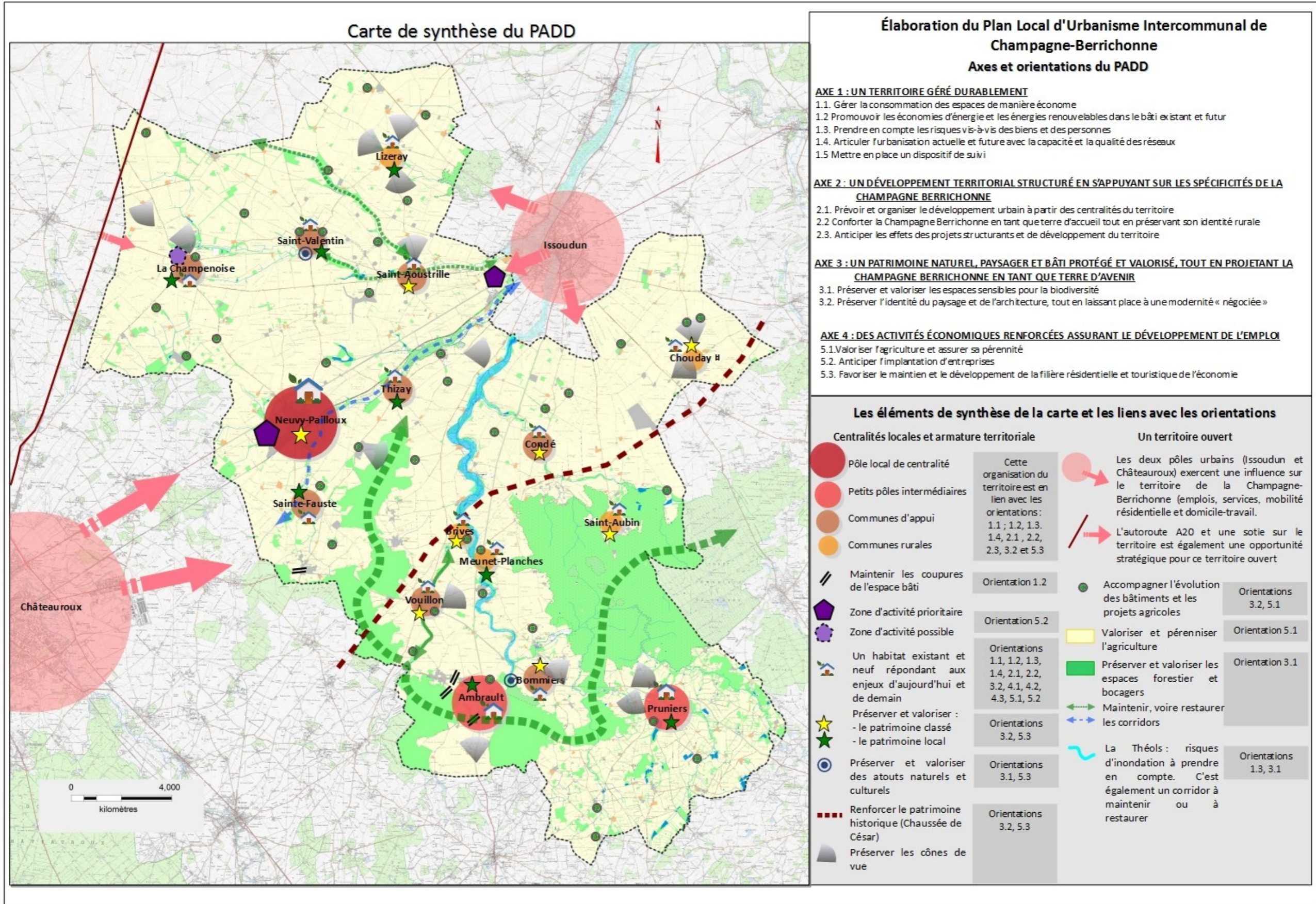


- Accompagner les projets ayant capacité à faire de « l'Art paysage » (Land Art) à partir de la mise en scène (théâtralité) des tracés, lignes et des routes (ex : Chaussée de César, cours de la Théols après sa source) lignes de reliefs, parcelles à l'horizon, lisières forestières, cours d'eau et routes : toutes les structures linéaires sont portées et « dramatisées » par les étendues.
- Relier le patrimoine naturel, archéologique et patrimonial par la création de cheminements touristiques spécifiques.
  - ▶ Le territoire présente un patrimoine archéologique et historique, autres vestiges plus ou moins remarquables qu'il convient de mettre en valeur dans une perspective de projet de développement local à l'échelle intercommunale, voire au-delà d'un lien entre les communes autour de la source de la Théols, des grandes voies stratégiques romaines dont celle de Lyon à Saintes, qui passe à Vouillon, qu'utilisaient aussi les pèlerins de St Jacques de Compostelle (ex : Chemins des vestiges et sites gallo-romains, mérovingiens entre le tracé de la Chaussée de César et Ambrault/Bommiers/Vouillon/Brives/Meunet-Planches/Condé/Saint-Aubin/Chouday/Sainte-Fauste/Neuvy-Pailloux/La Champenoise)
- En ce qui concerne les loisirs, les sites actuels sont à préserver ou à valoriser, en particulier l'aérodrome de Fay. A plus long terme, un parc de loisirs pourra être aménagé à Neuvy-Pailloux, le long de la vallée du ruisseau de la Vignole, en vus de la valorisation du site et de la préservation de sa qualité environnementale.



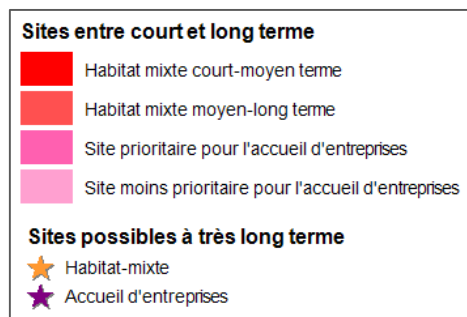
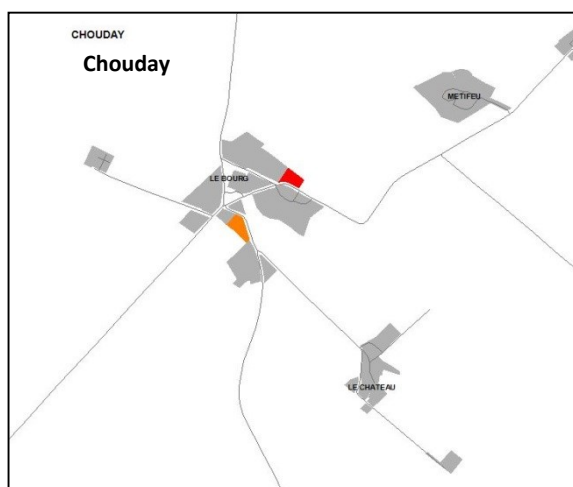
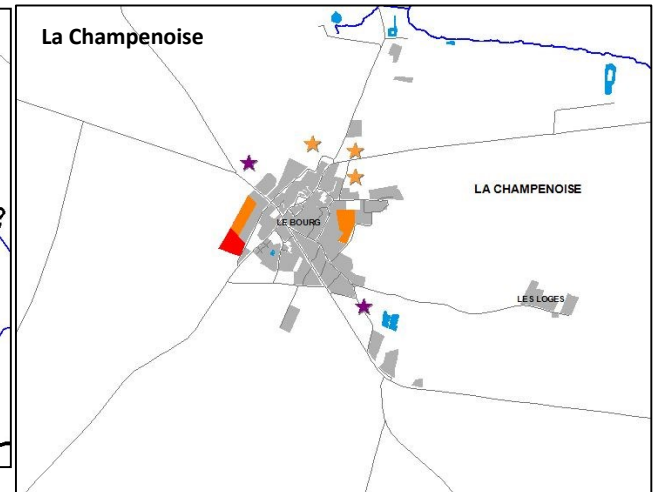
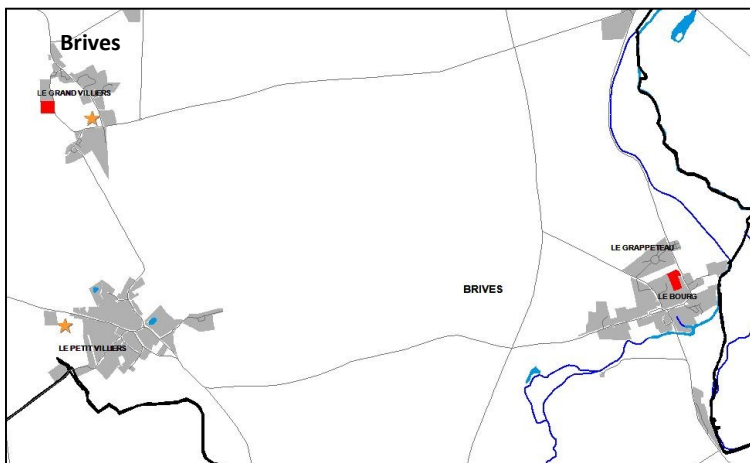
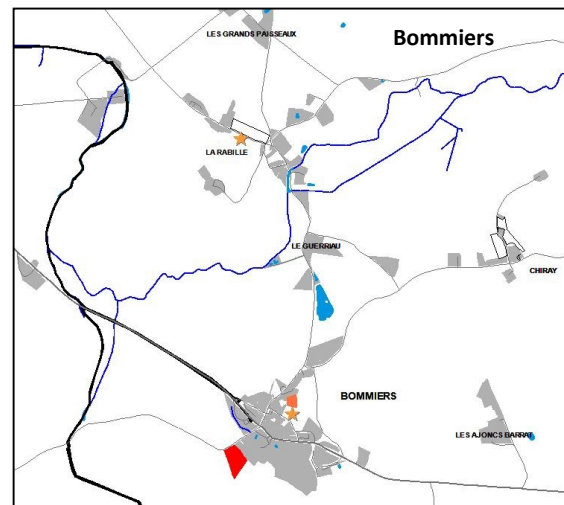
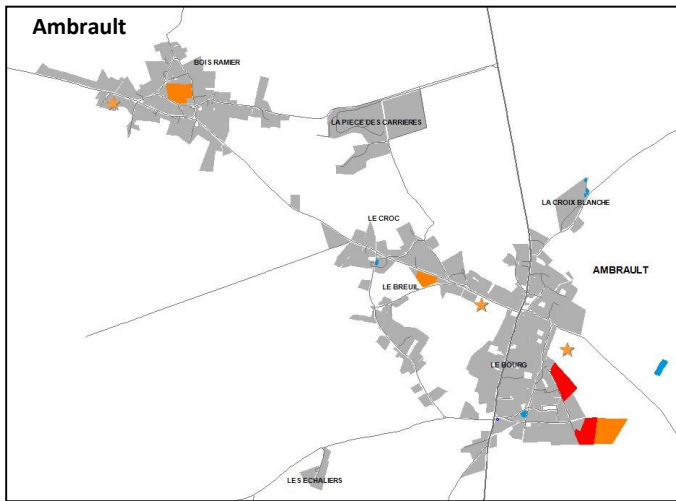
- Veiller à une insertion significative du territoire de la Champagne Berrichonne dans le cadre des politiques touristiques des autres collectivités territoriales supra-intercommunales.
  - ▶ Créer un circuit qui intègre les sites du château de Valençay, la maison de George Sand à Nohant et l'unique festival romantique dédié à Chopin, avec Saint-Valentin.

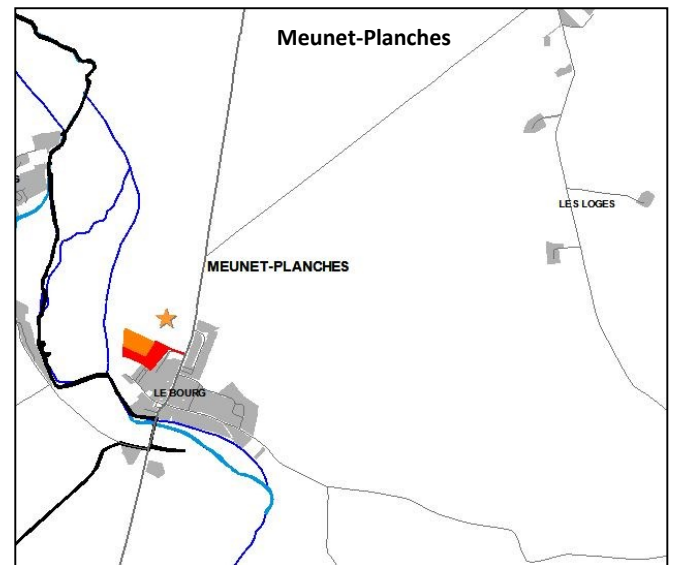
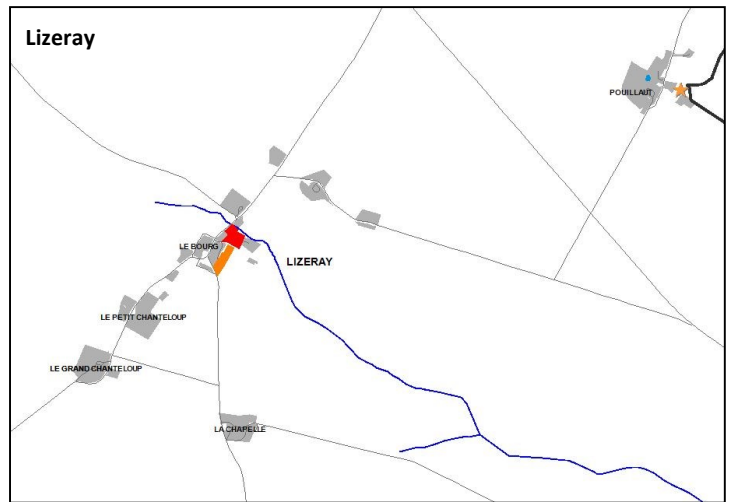
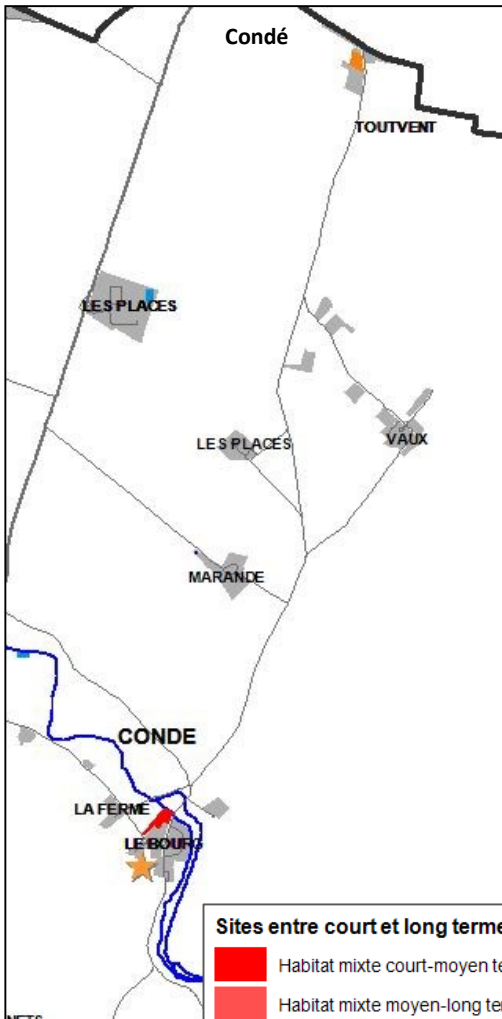
# Carte de synthèse du PADD



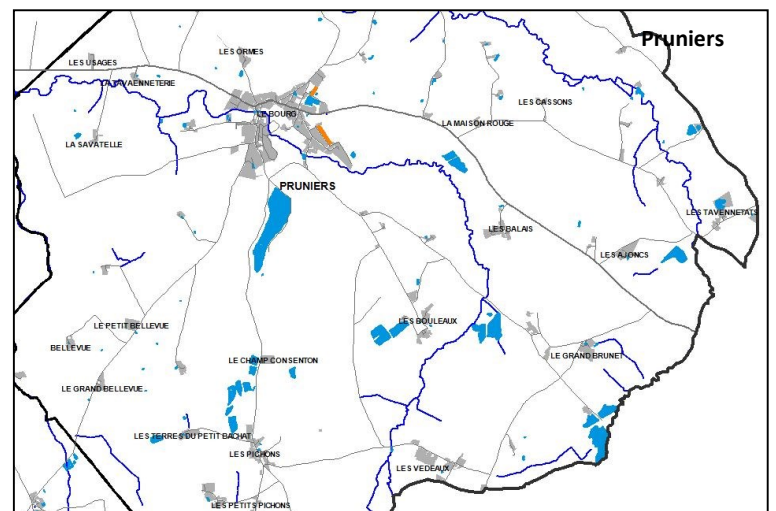
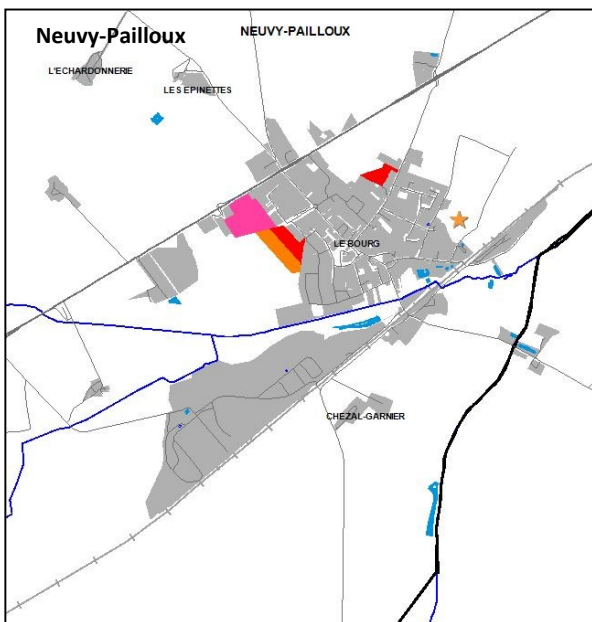
# Annexe 1

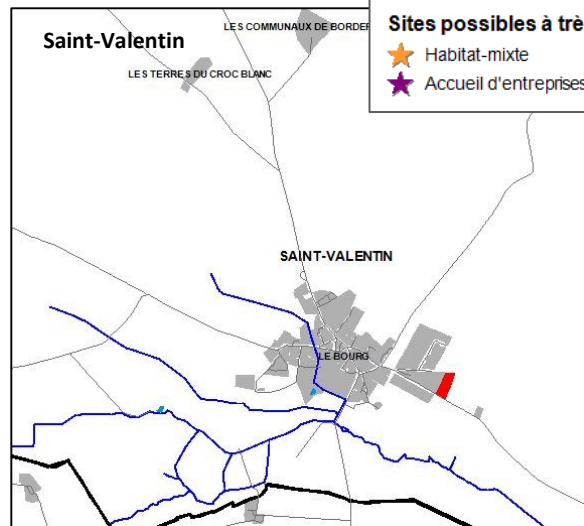
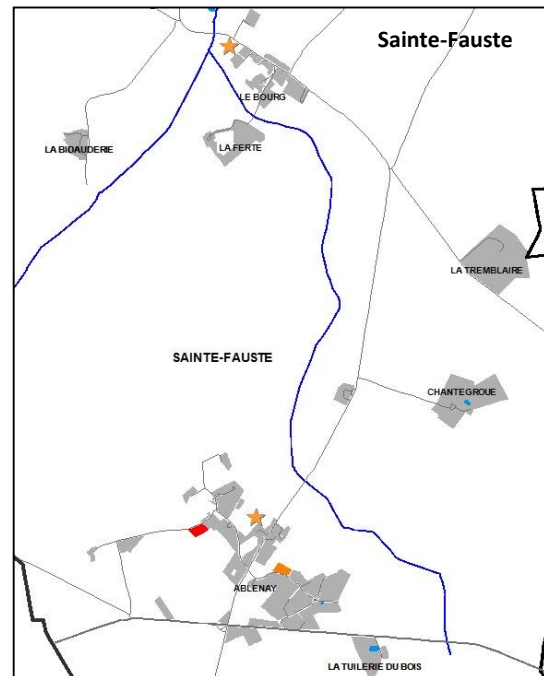
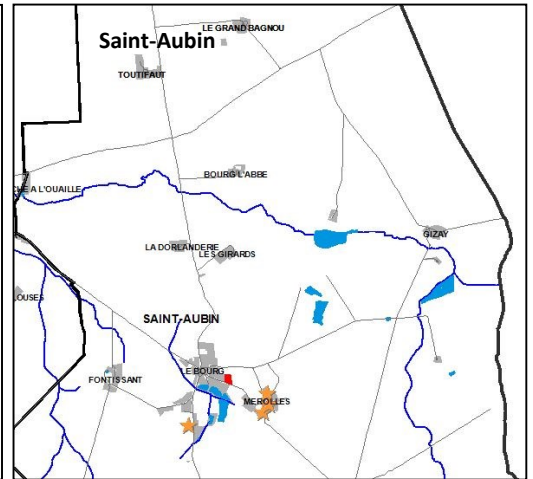
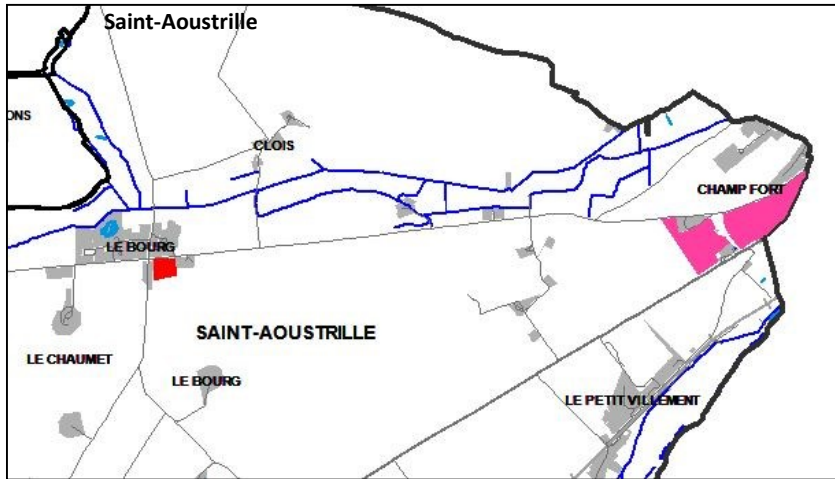
## Les sites fonciers pour accompagner le développement territorial





- Sites entre court et long terme**
- Habitat mixte court-moyen terme
  - Habitat mixte moyen-long terme
  - Site prioritaire pour l'accueil d'entreprises
  - Site moins prioritaire pour l'accueil d'entreprises
- Sites possibles à très long terme**
- ★ Habitat-mixte
  - ★ Accueil d'entreprises





**Sites entre court et long terme**

- Habitat mixte court-moyen terme
- Habitat mixte moyen-long terme
- Site prioritaire pour l'accueil d'entreprises
- Site moins prioritaire pour l'accueil d'entreprises

**Sites possibles à très long terme**

- ★ Habitat-mixte
- ★ Accueil d'entreprises

