



COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TROIS PROVINCES



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n°1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<p>PRESCRIPTION Délibération du Conseil communautaire du 22.12.2015</p>	1-
<p>ARRET DE PROJET Délibération du Conseil Communautaire du 28.05.2019</p>	2- 3-
<p>APPROBATION Délibération du Conseil Communautaire du 28.01.2020</p>	4- 5-

SOMMAIRE

Introduction	4
1. Permettre un développement maîtrisé et équilibré du territoire	7
1.1 Assurer le maintien de la population par un retour à une croissance démographique raisonnée	7
1.2 Répondre aux besoins en logements en associant constructions neuves et reconquête du parc de logements existants.....	7
1.3 Optimiser la consommation foncière pour le besoin en constructions neuves	9
1.4 Veiller aux équilibres internes en consolidant le rôle de Sancoins tout en pérennisant le dynamisme des villages.....	10
2. Miser sur une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine	14
2.1 Renforcer le maillage urbain sur les centralités urbaines et villageoises	14
2.2 Encourager une forme d'habitat diversifié, économe et en harmonie avec l'existant	14
2.3 Penser le développement urbain pour aboutir à un cadre de vie de qualité	16
2.4 Réfléchir aux mobilités et aux conditions de déplacements.....	17
3. Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local	19
3.1 Mettre en place les conditions d'un développement économique du territoire	19
3.2 Exploiter un potentiel touristique grâce aux atouts naturels et patrimoniaux	19
3.3 Conforter l'offre commerciale locale et préserver les services et équipements publics.....	20
4. Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire	22
4.1 Préserver les espaces agricoles stratégiques en limitant la consommation de foncier agricole	22
4.2 Préserver l'environnement des exploitations pour prévenir tout risque de conflit	22
5. Assurer un équilibre environnemental et paysager	24
5.1 Préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité	24
5.2 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales	24
5.3 Gérer les risques et les ressources (eau, énergies...)	25
Synthèse	27

Introduction

a) Cadre réglementaire

Le PLUi est un document qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol à horizon de 10 à 15 ans. Il procède notamment à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLUi se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

Article L 151-5 du Code de l'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.

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 101.2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

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.

Le PADD est **l'expression d'un projet politique** élaboré sous la responsabilité des élus et répondant **aux besoins et enjeux spécifiques du territoire concerné.**

C'est un **document simple et pédagogique** permettant à tous les citoyens d'avoir une compréhension claire du projet territorial.

C'est un **projet partagé**, avec **l'obligation de concertation et de débat en Conseil Communautaire ainsi qu'au sein de l'organe délibérant des communes membres**, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLUi.

C'est un **projet global** embrassant l'ensemble des politiques sectorielles qui concourent à un développement durable et définissant des **orientations qui se limitent aux thématiques qui sont de la compétence du PLUi.**

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLUi, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLUi.

Le PADD n'est **pas opposable aux tiers**. Les orientations générales qu'il définit seront cependant déclinées dans les pièces opposables du PLUi (telles que le règlement) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La **cohérence interne** de ces pièces constitutives du PLUi est donc essentielle.

b) Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Dès le lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les élus ont affiché plusieurs ambitions pour le développement des Trois Provinces. Les élus souhaitent s'appuyer et affirmer les atouts de ce territoire rural. Cette démarche reposera sur :

- Une dynamique démographique positive assurant l'accueil de population de manière raisonnée ;
- Un développement économique garanti par des conditions satisfaisantes pour la pérennité des activités existantes et pour l'attractivité des nouvelles initiatives et entreprises ;
- Un territoire de proximité porté par un tissu dense de vie locale grâce aux commerces, services et équipements répondant aux besoins des familles, des actifs et des seniors ;
- S'appuyer sur l'armature existante en renforçant la centralité de Sancoins tout en assurant un équilibre territorial et la complémentarité avec les communes rurales ;
- Affirmer l'agriculture comme activité majeure des Trois Provinces tout en veillant à réduire les nuisances potentielles entre les différents usages de l'espace ;
- Capitaliser sur les atouts touristiques et notamment le canal de Berry pour construire une offre touristique complète et attractive ;
- Préserver la structure paysagère et écologique des espaces naturels en assurant leurs fonctionnalités économiques, écologiques et environnementales ;
- Se positionner comme un territoire au cadre de vie de qualité en recentrant l'urbanisation à l'intérieur de la tâche urbaine des bourgs, en évitant le mitage et en encourageant une architecture locale ;
- S'appuyer sur le développement numérique du territoire qui permette de répondre aux différents usages des habitants et des activités.

1. Permettre un développement maîtrisé et équilibré du territoire

1.1 Assurer le maintien de la population par un retour à une croissance démographique raisonnée

À horizon 2030, les élus envisagent une population de 5 638 habitants sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette évolution représente une **croissance annuelle moyenne de +0,24 % sur la période 2013 – 2030**. Elle constitue un objectif à la fois ambitieux mais réaliste, notamment au vu de la dynamique actuelle observée.

Pour mémoire, la croissance annuelle moyenne de la population des Trois Provinces a été de -0,42 % entre 1968 et 1999 puis de -0,15 % sur la période 1999-2010.

Une croissance de +0,24 %/an sur la période 2013-2030 représente donc un retour à une croissance démographique ambitieuse mais réalisable compte tenu du rythme de croissance observé ces dernières années. Cet objectif est l'expression de la volonté des élus **d'assurer non seulement le maintien mais également le renouvellement de la population en impulsant une nouvelle dynamique démographique**.

Parmi les nouveaux habitants qui peupleront les Trois Provinces à l'horizon 2030, la Communauté de communes souhaite poursuivre le phénomène constaté par les élus et dans le diagnostic, à savoir **l'accueil d'un certain nombre de jeunes ménages avec (ou sans) enfants, ceci dans l'objectif d'assurer une mixité intergénérationnelle, et la pérennité des équipements publics** (notamment des écoles).

1.2 Répondre aux besoins en logements en associant constructions neuves et reconquête du parc de logements existants

- Cette augmentation de population envisagée génèrera des besoins en logements supplémentaires. Ainsi, sur les **351 logements supplémentaires à produire d'ici 2030, 244 d'entre eux seront créés par le recours à la construction neuve**.

Cet objectif de production de nouveaux logements correspond à un rythme de construction d'un peu plus de 14 logements par an, sachant que le rythme observé sur l'intervalle 2000 – 2015 et de 9 logements par an, dans un contexte de décroissance démographique. Ce rythme légèrement plus élevé s'inscrit en cohérence avec l'objectif visé par les élus en termes de dynamique démographique.

Cet objectif de production de logements pour répondre à l'évolution démographique envisagée résulte du croisement de plusieurs données et d'estimations prospectives.

Taille des ménages : l'hypothèse retenue concernant l'évolution de la structure de la population est une poursuite du **desserrement des ménages dont la taille moyenne s'abaisserait à 1,93 personnes/ménage en 2030, contre 2,06 en 2013** (soit -0,13 points). En effet, au niveau national, l'INSEE estime que la taille moyenne des ménages va passer de 2,25 en 2013 à 2,06 en 2030 (soit -0,19 points). Pour la Communauté de communes des Trois Provinces, le rythme de décroissance serait légèrement moins important qu'au niveau national compte tenu de la taille des ménages déjà relativement basse et de l'objectif d'accueillir en premier lieu des familles ou des jeunes couples. Les élus misent ainsi sur un ralentissement de ce desserrement dans le cadre du renouvellement de la population.

A population constante ce desserrement des ménages se traduit par 181 ménages supplémentaires. En prenant en compte la croissance démographique envisagée (+222 habitants), cette évolution représente **297 ménages supplémentaires, soit 297 résidences principales additionnelles**.

Population 2013	Ménages 2013	Taille des ménages 2013	Estimation population 2030	Ménages 2030	Taille des ménages 2030 (estimée)	Ménages suppl.
5 416	2 571	2,06	5 638	2 869	1,93	297

Obsolescence du parc existant : l'objectif défini en matière de production de logements neufs repose par ailleurs sur la prise en compte d'un taux d'obsolescence des logements de l'ordre de 1,5 %, ce qui signifie concrètement que sur les 3 495 logements recensés au 1^{er} janvier 2013, **on estime que 53 « sortiront du marché »** et n'occuperont plus la fonction de logement à horizon 2030. Les raisons de cette évolution peuvent être diverses : logement en mauvais état ou qui tombe en ruine, logement inadapté à la demande du marché, changement de destination (ex : transformation en local ou en atelier, etc.), logement à la location offrant un rendement insuffisant pour son propriétaire, ou la réunification de plusieurs petits logements en un seul etc.

Ainsi majoré, le besoin en logements total pour répondre à l'objectif démographique fixé, s'élève à 351 logements.

- La traduction de ce besoin en logements supplémentaires nécessite de préciser quelles seront les modalités retenues pour la production de ces derniers, en premier entre construction neuve et mobilisation du parc de logements vacants.

Mobilisation du parc vacant : au 1^{er} janvier 2013, le parc de logements du territoire communautaire est constitué d'environ 14,6 % de logements vacants (510 logements). Sachant qu'on considère qu'un taux de vacance « utile » se situe généralement aux alentours de 6%-7%, la part des logements vacants sur le territoire de la Communauté de communes des Trois Provinces constitue un réel enjeu à plusieurs égards :

- elle impacte l'attractivité des cœurs de bourg sur lesquels elle se concentre ;
- elle représente à cet effet un potentiel dans la réponse à apporter aux questions de mobilité d'une population vieillissante, ces logements se trouvant à proximité des équipements, services et commerce ;
- elle constitue une réserve de logements à réinvestir pour limiter le recours à la construction neuve et ainsi limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.

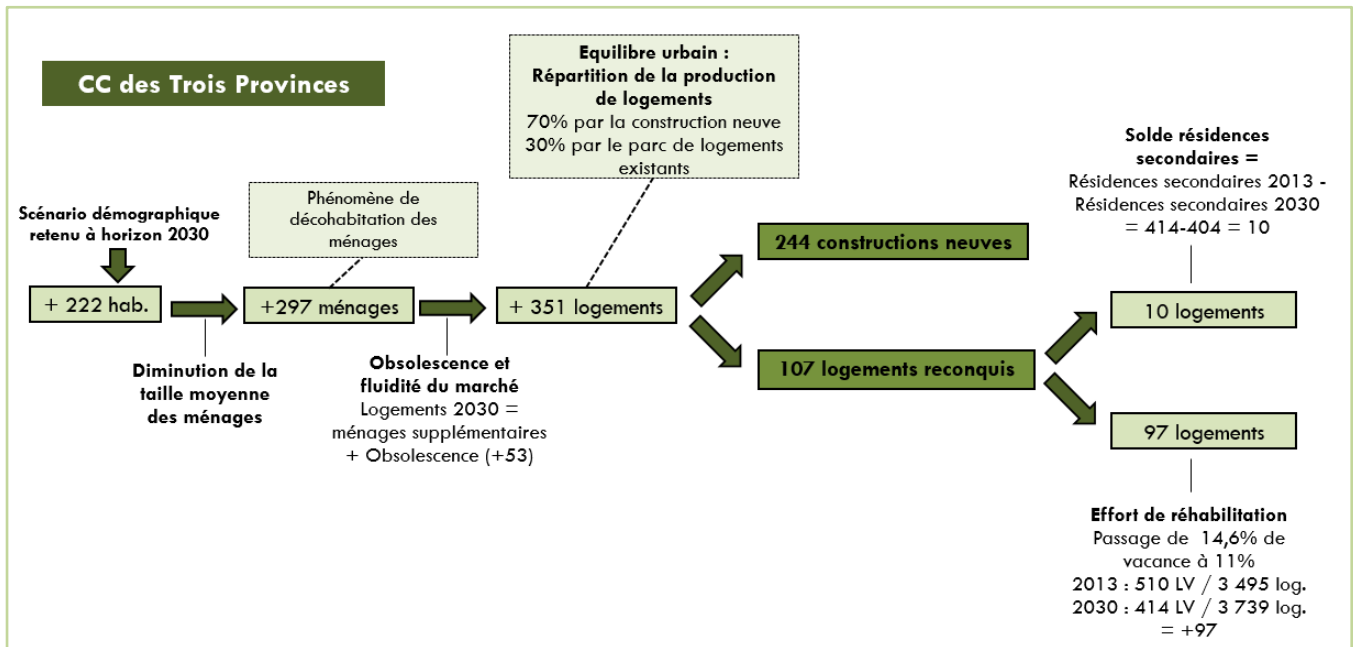
L'objectif est ainsi de ramener le taux de vacance à environ 11%, ce qui représente une baisse de 97 unités dans un parc en croissance (objectif de 413 logements vacants à horizon 2030).

Evolution du parc de résidences secondaires : dans un contexte de légère baisse du nombre de résidences secondaires, les élus envisagent une poursuite de cette tendance dans un parc en croissance, aboutissant à une légère **diminution de leur poids relatif dans le parc total de logements à l'horizon 2030**. Depuis un parc comptant 12% de résidences secondaires en 2013 (soit 414 unités), on aboutirait ainsi à un total de 11% de résidences secondaires en 2030 (soit 404 unités).

Cette hypothèse correspond à la volonté des élus de favoriser la « sédentarisation » des propriétaires qui possèdent déjà une résidence secondaire sur le territoire, sans toutefois empêcher la possibilité d'acquérir une résidence secondaire dans l'optique de la promotion du tourisme vert sur le territoire.

- En cumulant l'impact de l'effort de mobilisation du parc vacants (97) et celui de la réduction de la part des résidences secondaires (10), ce sont ainsi 107 logements qui seraient produits à partir du parc existant. En conséquence, la production neuve porterait sur 244 logements afin de répondre aux besoins estimés.

Cette projection repose donc sur une production de logements répartie à environ **70 % sur de la construction neuve** et à **30 % sur de la mobilisation du parc existant**.



1.3 Optimiser la consommation foncière pour le besoin en constructions neuves

- **Les besoins en foncier constructible pour permettre la production des 244 constructions neuves ont été estimés à 35,19 hectares.** Cette estimation repose sur la définition d'un besoin net défini sur la base d'une densité de 12 logements/hectares, majoré de 30 % afin de prendre en compte la rétention foncière puis de 20 % pour intégrer les espaces consommés par les voiries et espaces publics.

Pour rappel, les espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été urbanisés sur la période 2000-2015 (15 ans) représentent 51 ha dont 34,5 ha pour l'habitat (soit environ 2,3 ha/an). Pour les 15 années suivantes, l'objectif de modération de la consommation foncière annuelle est d'environ 2,5 ha/an.

Le rythme d'urbanisation resterait donc constant, dans un contexte démographique que les élus estiment potentiellement plus favorable (baisse annuelle moyenne de 0,19 % entre 2000 – 2015, croissance de 0,24 % sur l'intervalle 2013 – 2030).

- Par ailleurs, compte tenu de la stratégie de développement définie et de l'augmentation attendue de la population (population active notamment), l'évolution du nombre d'emplois sur le territoire est estimée à environ 100 emplois supplémentaires à l'horizon 2030.

Cette fourchette a été établie en considérant :

- un scénario au fil de l'eau où le ratio emplois/population active reste identique à 2013 (0,95) ;
- un scénario à hausse modérée où le ratio emplois/population active est en légère hausse (ratio = 1), étant donnée la volonté affichée d'accueillir en priorité une population active.

Rappel consommation 2000-2015	
Destination	Surface (ha)
Activités et équipements	16,5
Habitat	34,5
Total	51

Du point de vue des besoins en foncier à vocation économique, les besoins sont ainsi estimés à 10 hectares, soit une diminution de la consommation foncière d'environ 40 % par rapport à la période de référence (hors agriculture).

Pour les 15 années suivantes, l'objectif de modération de la consommation foncière annuelle pour les activités est donc d'environ 0,6 ha/an.

- Le PADD définit des **objectifs fonciers** s'inscrivant en cohérence avec les priorités suivantes :
 - limiter la consommation de terres agricoles possible et préserver la faible artificialisation des sols ;
 - prendre en compte la diversité des communes en termes de potentialités et de capacités d'accueil (dents creuses, sièges agricoles...) ;
 - développer une ville et des villages attractifs en harmonie dans le respect de leur identité agricole et de leurs spécificités architecturales ou paysagères, en favorisant un habitat plus proche des cœurs de ville/bourg.

1.4 Veiller aux équilibres internes en consolidant le rôle de Sancoins tout en pérennisant le dynamisme des villages

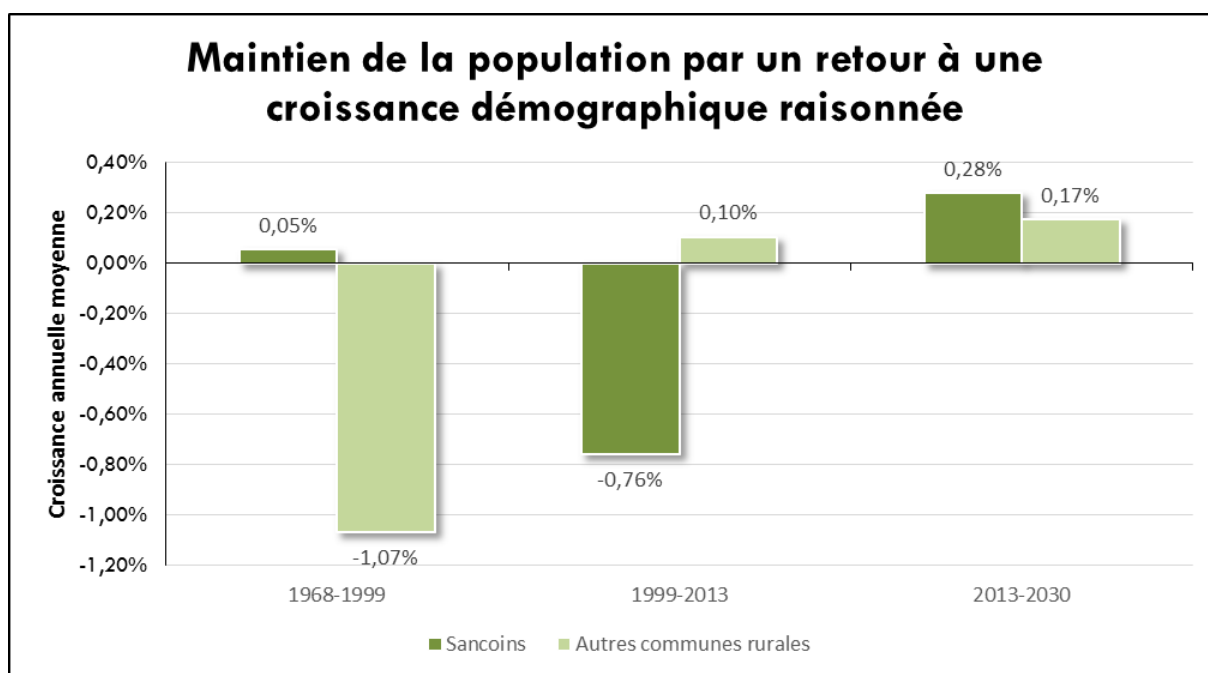
- Le choix du scénario de développement défini pour le Communauté de communes des Trois Provinces a vocation à s'inscrire en cohérence avec les équilibres internes et la réalité fonctionnelle du territoire communautaire. A cette fin, les élus ont fait le choix de différencier la ville de Sancoins, des autres communes au contexte plus rural :

➤ Décomposition de l'objectif de croissance démographique et évolutions des ménages

Dans un souci de consolidation du rôle de Sancoins à l'échelle du bassin de proximité, les élus des Trois Provinces choisissent de **répartir le développement démographique visé à 70 % sur la commune de Sancoins et 30 % sur les autres communes rurales.**

L'objectif fixé pour la population de Sancoins est ainsi un gain de 155 habitants à horizon 2030 (soit 3 357 habitants) représentant une croissance annuelle moyenne de +0,28 % sur l'intervalle 2013 - 2030. Sachant que la période 1999 – 2013 a été caractérisée par une baisse annuelle moyenne de - 0,34 %, l'objectif arrêté traduit une forte volonté des élus de renforcer Sancoins comme centralité d'habitat du territoire.

Sur les autres communes du territoire communautaire, l'objectif est de s'inscrire dans une certaine continuité avec une croissance annuelle moyenne de +0,17 % (+0,10 % par an sur la période 2013-2030).



Croissance annuelle moyenne de la population à Sancoins et dans les communes rurales sur trois périodes d'étude

Concernant l'évolution de la taille des ménages, l'hypothèse retenue est celle d'une baisse de :

- de 1,98 à 1,85 personnes/ménage à Sancoins ;
- de 2,19 à 2,05 personnes/ménage dans les autres communes.

Sur la base de ces hypothèses, l'évolution démographique à horizon 2030 serait donc de :

- 195 ménages supplémentaires à Sancoins (85 résultant de l'évolution démographique, 110 résultant du desserrement) soit 195 logements ;
- 102 ménages supplémentaires dans les autres communes (32 résultant de l'évolution démographique, 70 du desserrement), soit 102 logements.

➤ Décomposition du besoin en logements et de l'évolution du parc

A Sancoins, la reconquête du parc de logements vacants constitue un enjeu fort. L'objectif arrêté est donc de réduire le taux de vacance de près de 4 points, de 15,1 % en 2013 à 11,2 % en 2030 (soit -56 logements vacants). Le nombre de logements qui sortiront du parc existant en 2013 est estimé à 30, générant un besoin supplémentaire de 30 logements, soit un total de 225 logements.

Dans les autres communes du territoire, l'effort sur la vacance sera légèrement moindre, la situation de départ étant légèrement moins dégradée. L'objectif est donc de réduire la part des logements vacants de 14 % en 2013 à 10,8 % en 2030 (soit 50 logements). Le nombre de logements qui sortiront du parc existant en 2013 est estimé à 30, générant un besoin supplémentaire de 24 logements, soit un total de 126 logements.

A Sancoins, l'objectif est ainsi une production de logements assurée à 25 % par la mobilisation de logements existants et à 75 % par la construction neuve.

Dans les autres communes rurales, l'objectif est une production de logements assurée à 40 % par la mobilisation de logements existants et à 60 % par la construction neuve.

➤ **Décomposition du besoin en foncier constructible**

Le besoin en constructions neuves s'élève ainsi à 168 unités à Sancoins et 76 pour l'ensemble des autres communes. Il résulte du solde entre besoin de logements neufs, logements sortant du parc et mobilisation du parc vacant.

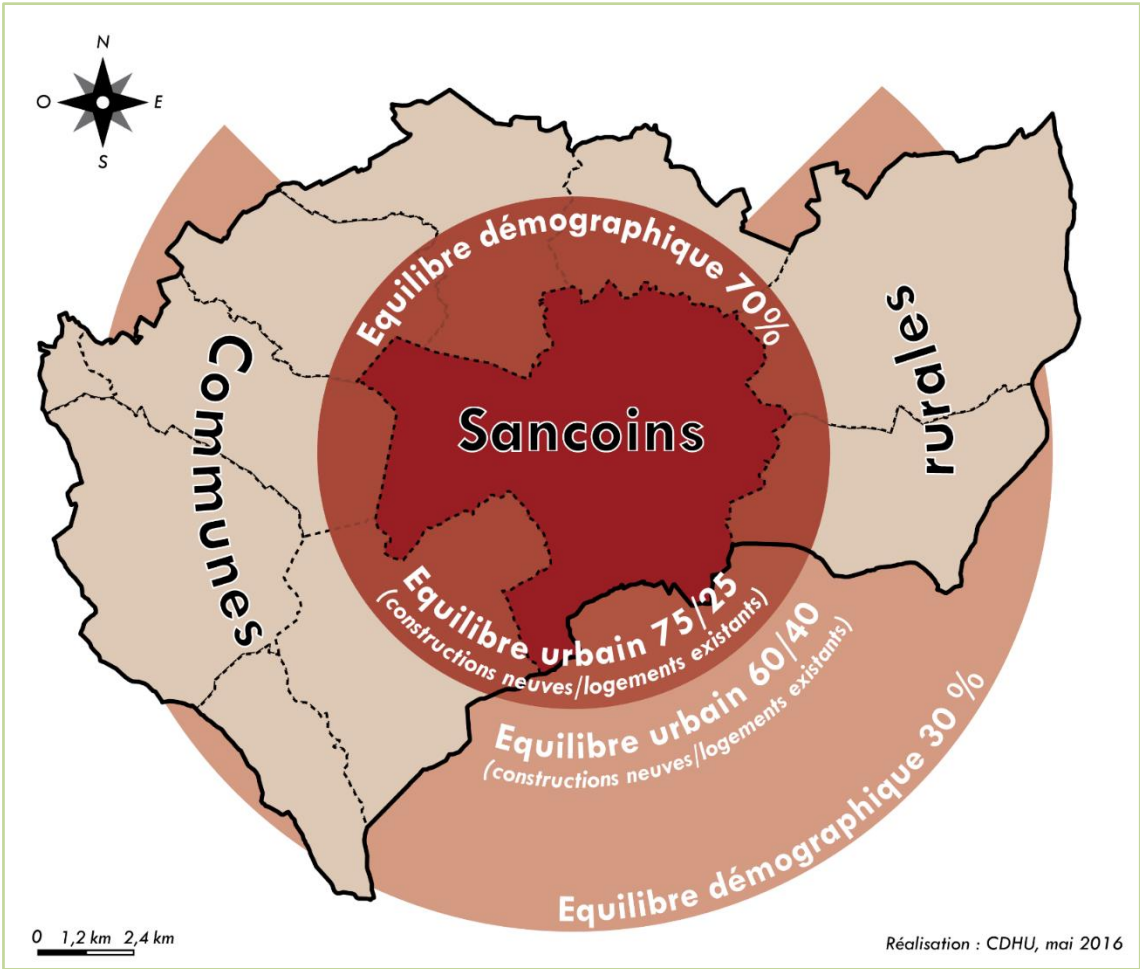
- En cohérence avec les formes urbaines existantes, l'objectif de densité est fixé à 15 logements/ha à Sancoins et à 9 log/ha pour les autres communes ;
- Compte tenu de la potentielle plus-value plus importante sur la commune-centre, le taux de rétention foncière retenu est de 25 % à Sancoins et de 35 % pour le reste du territoire. Cette précaution vise à anticiper le fait qu'un certain nombre de propriétaires ne souhaiteront pas nécessairement vendre leur terrain, même si ce dernier est classé en zone constructible ;
- Enfin, compte tenu du plus grand nombre de tènements présentant une surface importante à Sancoins, le besoin net est respectivement majoré de 25 % et de 15 % pour les voiries et espaces publics. En effet, l'intégralité du foncier constructible ne peut pas être exploitée au maximum puisqu'une partie devra être utilisée pour aménager la voirie et les espaces publics (surtout dans le cadre d'une opération groupée).

Sur cette base, l'estimation du **besoin en foncier constructible s'élève donc à 19,96 ha à Sancoins et 15,23 ha pour le reste des communes du territoire.**

Le choix d'orientations accompagnant le développement de Sancoins et des communes rurales du territoire s'appuie sur l'ambition :

- De conforter le rôle de centralité de Sancoins en ce qu'elle contribue à l'attractivité de l'ensemble du territoire des Trois Provinces ;
- D'organiser les liens et la complémentarité avec les autres communes rurales dont certaines jouent un rôle primordial à l'échelle du territoire avec des fonctions spécifiques et complémentaires (industrielles à Grossouvre, patrimoniales et touristiques à Sagonne, agricoles à Augy-sur-Aubois ou Givardon...).

	Constructions neuves à horizon 2030	Objectif de densité (log./ha)	Equivalent foncier (ha)	Voirie et espaces publics	Taux de rétention foncière	Besoin en foncier constructible (ha)
CC3P	244		19,64			35,19
<i>Sancoins</i>	168	15	11,23	25%	25%	19,96
<i>Autres communes rurales</i>	76	9	8,42	15%	35%	15,23



2. Miser sur une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine

2.1 Renforcer le maillage urbain sur les centralités urbaines et villageoises

L'ambition des élus des Trois Provinces est de **recentrer la dynamique résidentielle et urbaine dans ou à proximité immédiate du centre-ville de Sancoins, des centres bourgs et des hameaux les plus dynamiques** des communes rurales.

En revanche, **les hameaux et écarts de l'ensemble des communes pourront éventuellement se densifier mais doivent être avant tout préservés de toute extension de l'urbanisation** du fait de leur caractère agricole ou patrimonial à maintenir voire à renforcer mais également à cause de certaines contraintes règlementaires et techniques (réseaux AEP, assainissement...).

L'objectif poursuivi est de contribuer au **(ré)équilibrage du territoire et de ses usages par une plus grande proximité entre l'habitat, les emplois, les équipements, les services et les commerces**. Cette stratégie d'urbanisation permettra en parallèle d'assurer une meilleure maîtrise des mobilités et demandes en déplacements, une réduction des émissions de gaz à effet de serre et une intégration sociale des habitants.

Ces choix s'appuient sur la volonté des élus de **prioriser l'urbanisation dans les secteurs les plus favorables et cohérents**, selon les critères suivants :

- > La présence et une exploitation optimale des réseaux existants (eau, assainissement, électricité...);
- > La proximité des services et équipements publics ;
- > Le maintien de l'activité agricole qui est un élément essentiel de l'activité économique du territoire, de son patrimoine et de son identité ;
- > La topographie des terrains qui se doit de faciliter l'installation des nouvelles constructions ;
- > Les circuits de ramassage scolaire dont la localisation des nouveaux secteurs d'urbanisation devront permettre son optimisation.
- > La cohérence avec la Trame Verte et Bleue où les secteurs ouverts à l'urbanisation ne devront pas interrompre un corridor écologique ;
- > La prise en compte des zones humides ;
- > La sécurité routière dont les conditions de circulation et de sécurité ne devront pas être dégradées par les futurs aménagements.

2.2 Encourager une forme d'habitat diversifié, économe et en harmonie avec l'existant

L'orientation prioritaire sur cette thématique concerne la réhabilitation et la rénovation du bâti dégradé pour répondre notamment à l'objectif de reconquête des logements vacants très nombreux sur le territoire. Les élus souhaitent **donc accompagner et encourager la réhabilitation des logements du bâti ancien dégradé et leur rénovation énergétique**.

En plus de lutter contre les déperditions et renforcer l'attractivité du parc de logements existants, cette mesure participera à la revitalisation des cœurs de villes ou de villages.

Dans la même optique, le second objectif est de **capitaliser sur les secteurs déjà urbanisés** par :

- > Le **comblement des « dents creuses »** existantes dans le tissu urbain ;
- > La **réhabilitation ou extension du bâti existant** afin qu'il s'adapte aux besoins des ménages ;
- > La **division parcellaire de terrains bâtis**, pour permettre une urbanisation en second rideau et une densification des cœurs d'îlots.

Développer une **offre en logements permettant un parcours résidentiel complet** pour répondre à la diversité des besoins en logements. Pour cela des actions pourront notamment être portées sur :

- > Les **tailles des logements** (en créant notamment davantage de petits logements (T2, T3) ;
- > Les **statuts d'occupations** (accession à la propriété, offre locative et offre locative sociale) qui encourageront la **mixité sociale** ;
- > Les **types de constructions** (logements collectifs, intermédiaires ou individuels...) ;
- > La **taille des lots à construire** (densité plus ou moins importante selon le secteur).

L'objectif est de développer un parc de logement pour permettre de **capter un large panel de ménages** et répondre ainsi aux **besoins de publics spécifiques** (jeunes ménages, personnes âgées...) mais également **d'équilibrer le fonctionnement des équipements** communaux et intercommunaux.

L'objectif est également de **renforcer l'offre de « logements abordables »** dans son ensemble (locatif social, locatif privé conventionné, locatif communal et accession aidée) au bénéfice des publics les plus fragiles (personnes âgées, ménages aux revenus modestes) et compte tenu de la précarité énergétique croissante.

En termes de formes urbaines et architecturales, l'objectif est de **différencier les secteurs d'urbanisations et de hiérarchiser les niveaux d'exigences** pour éviter une uniformisation des pratiques de constructions tout en définissant un cadre garant d'une cohérence urbaine et paysagère aboutissant ainsi à une « **diversité organisée et cohérente** ». Cela se traduira par :

- > La préservation des qualités urbaines de certains quartiers anciens en **réinterprétant les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti existant** (volumétrie, orientation, implantation, transition avec l'espace public...), tout en permettant leur évolution, leur requalification et la réalisation des projets de chacun.
- > La possibilité d'avoir recours à une **architecture innovante dans le tissu plus récent et résidentiel** tout en assurant la cohérence et l'intégration avec le bâti existant.

D'autre part, les nouvelles constructions devront répondre à des **objectifs en matière d'efficacité énergétique et de qualité architecturale**. La recherche d'efficacité énergétique dans le cadre des restaurations et extensions du bâti existant veillera à **préserver la qualité des constructions présentant un intérêt particulier** pour des motifs d'ordre patrimonial et architectural ainsi que leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.

2.3 Penser le développement urbain pour aboutir à un cadre de vie de qualité

L'attractivité d'un territoire ne se mesure pas uniquement à son nombre d'habitants, ou à la superficie de ses zones constructibles, mais également à la **qualité de son cadre de vie** dans son ensemble, à savoir :

- › La préservation des espaces naturels, paysagers, agricoles à ses abords et d'espaces arborés et de qualités patrimoniales et architecturales en son sein,
- › La qualité de ses entrées et traversées de bourg, ainsi que la mise en valeur de ses espaces publics,
- › La possibilité de s'y déplacer pour rejoindre les points d'attrait (écoles, équipements, lieux de promenade) et les différents lieux d'habitat,
- › La facilité à y vivre qui se caractérise par la capacité du territoire à répondre aux besoins de sa population.

Pour un territoire, la première condition à un cadre de vie de qualité est **d'assurer l'ensemble des fonctions urbaines** (habitat, activités, équipements, services...). Pour cela, le PLUi veillera à **favoriser le développement de nouveaux modes d'urbanisation en privilégiant la mutualisation des espaces et la mixité des fonctions**. Le secteur du canal de Berry à Sancoins illustre bien cette volonté des élus puisqu'il constitue une réelle opportunité de développement urbain mixte (résidentiel et touristique) et qualitatif.

Cette qualité du cadre de vie vise prioritairement la **mise en valeur d'un environnement urbain de qualité** pour permettre un **renforcement de la vie locale**. Cet environnement urbain comprend :

- › Des **espaces publics de qualité**, facilement appropriables et qui permettront une large **diversité d'usages** ;
- › Des **espaces verts ou de respiration** (vergers, platebandes enherbées...) ou tout patrimoine végétal en cœur de ville ou de bourg (alignements d'arbres, haies, arbres isolés...) ;
- › La **valorisation des espaces intermédiaires ou des délaissés** (pieds des façades ou des immeubles, cœurs d'îlots, talus, accotement...) pour faire évoluer le paysage urbain et **développer la nature en ville** (aménagement des accotements, végétalisation des façades, des murs aveugles ou des toitures...).

Le cadre de vie des Trois Provinces passe également par la protection, la mise en valeur voire la restauration de la **traversée des secteurs urbanisés, de leurs abords et de leurs entrées**, ce qui implique de :

- › **Maintenir des coupures vertes entre les bourgs ou les hameaux** afin de rythmer leurs entrées et valoriser les vues ;
- › **Stopper et requalifier les étirements linéaires** créés le long des voies de circulation ;
- › **Valoriser les fronts bâtis et le dialogue entre la rue et les constructions** qui la composent par une meilleure gestion de l'interface « espace public/espace privé » et la mise en valeur des clôtures, des façades ou des marges de reculs ;
- › **Préserver l'inscription des silhouettes bâties** dans leur paysage et veiller à la **qualité des lisières urbaines**.

Il convient également de **protéger le patrimoine bâti**. C'est-à-dire le patrimoine classé ou inscrit (Monuments Historiques et leur périmètre de protection) qui constitue des éléments « repères », fondateurs de l'identité du territoire, mais également les **éléments du petit patrimoine** (puits, lavoirs, calvaires, ponts...) à repérer et à protéger au titre de la Loi Paysage.

Enfin pour assurer un cadre de vie de qualité, les élus souhaitent replacer au cœur de la stratégie de développement et d'attractivité de la communauté de communes, **l'accessibilité aux technologies d'informations et de communications** permise par le **développement des infrastructures numériques** (déploiement de la fibre optique, meilleur couverture du réseau téléphonique...) qui permettront par ailleurs, de conforter la stratégie touristique et maintenir / attirer des activités économiques.

2.4 Réfléchir aux mobilités et aux conditions de déplacements

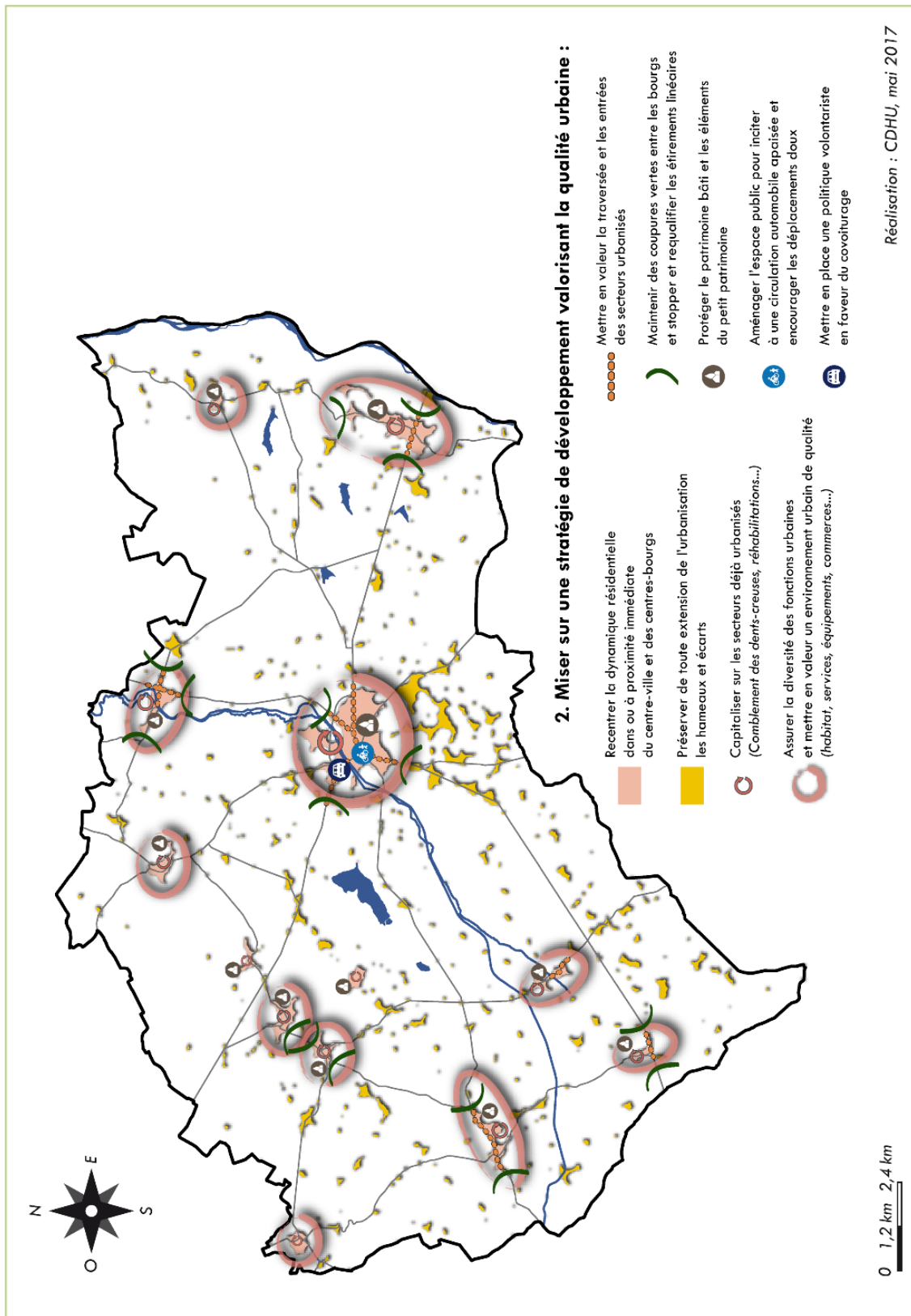
Les Trois Provinces bénéficient d'une **bonne connectivité aux réseaux routiers** d'échelle régionale lui permettant un accès rapide aux grandes polarités urbaines (Nevers, Bourges, Moulins...). Surtout, le territoire bénéficie d'un **positionnement stratégique** qui doit être valorisé pour servir d'appui au développement du territoire. Les élus souhaitent donc **tirer profit de la proximité des axes routiers structurant** (R2076 et RD951) pour renforcer le dynamisme économique et résidentiel sans toutefois en subir les conséquences en réorientant par exemple, **l'offre de stationnement /restauration des poids-lourds** en capitalisant sur la présence du relais routier de Mornay-sur-Allier **pour éviter le stationnement sauvage** à Sancoins qui génère des nuisances parfois importantes pour les riverains.

En parallèle les élus veulent **agir sur la mobilité quotidienne** où **l'amélioration de la desserte des pôles générateurs de déplacements** (lieux d'activités, équipements, commerces...) apparait comme la priorité et implique une **accessibilité améliorée pour les modes doux** (marche et vélos) et une **politique de stationnement cohérente**.

Pour cela la politique « d'intensification urbaine » (densification des secteurs bâtis, mixité des fonctions et limitation de l'étalement urbain) menée dans ce PLUi, participera à la mise en œuvre d'un **territoire de proximité réduisant les distances et les temps de déplacements**.

Dans cette optique et toujours avec l'ambition d'assurer l'attractivité du territoire, les élus ont la volonté de trouver un équilibre harmonieux entre déplacements automobiles et déplacements doux à l'intérieur des secteurs bâtis :

- > **Aménager l'espace public pour inciter à une circulation automobile apaisée et encourager les déplacements doux** en adaptant les règles de circulations ou en recalibrant certaines voiries (bande ou piste cyclable, aménagement des trottoirs, zone 30 ou de rencontre...).
- > Entamer en cohérence et en collaboration avec le Conseil Départemental, la **mise en place d'une politique volontariste en faveur du covoiturage** (à travers notamment l'aménagement d'aires de covoiturage ou par une campagne d'information et de mise en relation des habitants du territoire...).
- > **Favoriser et sécuriser l'utilisation des modes doux pour des besoins locaux** (accès aux équipements ou services publics notamment...), mais également **pour des besoins de loisirs et découvertes** en s'appuyant sur les infrastructures existantes ou à venir telles que le **projet du « Canal de Berry à vélo »** pour ainsi aboutir à un maillage de liaisons douces en direction des points d'intérêt naturels ou touristiques.



3. Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local

3.1 Mettre en place les conditions d'un développement économique du territoire

Les Trois Provinces doivent se positionner comme **un territoire d'initiatives et d'entreprises** en s'appuyant sur ses activités traditionnelles et émergentes porteuses de débouchés et d'emplois. Ainsi les élus souhaitent à la fois assurer le **maintien du potentiel industriel et artisanal** ainsi que **soutenir les filières innovantes** déjà présentes sur le territoire. L'objectif est de capitaliser sur ces deux leviers pour renforcer l'attractivité du territoire.

Pour cela, le territoire des Trois Provinces se doit avant toute chose, d'offrir les meilleures **conditions de développement et de création de l'activité économique**. Pour leur développement ou leur installation, les entreprises doivent pouvoir trouver des terrains ou des espaces de travail de qualité et adaptés à leur activités, ce qui nécessite:

- D'encourager la **réappropriation et la requalification des locaux et du foncier des friches industrielles** du territoire (notamment les anciens locaux de l'entreprise AMC à Sancoins) ;
- De **poursuivre le remplissage et l'extension calibrée selon les besoins du secteur d'activités des Grivelles** à Sancoins en engageant son **développement dans une démarche qualitative** aussi bien par la requalification des espaces publics et le renforcement de la présence végétale qu'en termes de qualité architecturale des bâtiments ;
- D'anticiper et de prévoir les éventuelles évolutions des entreprises déjà implantées sur le territoire (nouveaux besoins, possibilités d'extensions...) pour **permettre un développement endogène du tissu économique local** et de ses entreprises.
- De permettre une **occupation mixte des secteurs urbanisés** où l'installation d'activités économiques artisanales ou de services pourra se faire à l'intérieur du tissu bâti assurant ainsi **une mixité des fonctions** (sous réserve de ne pas nuire à l'environnement résidentiel).

3.2 Exploiter un potentiel touristique grâce aux atouts naturels et patrimoniaux

Les élus souhaitent **renforcer la place de l'activité touristique et de loisirs** (promenades...) sur le territoire, en s'appuyant sur :

- La **valorisation des atouts naturels** tels que les paysages de bocages ou la vallée de l'Allier pour permettre le développement du tourisme vert et du cyclotourisme à l'image de la mise en réseau des itinéraires cyclistes de la « Loire à vélo » et du « Canal de Berry à vélo ».
- La volonté de **développer l'agrotourisme** pour aboutir à une vraie complémentarité avec l'activité agricole et un dispositif gagnant-gagnant. Ceci pourra se matérialiser par la réhabilitation de certains bâtiments (ancienne ferme ou ancienne écluse le long du canal de Berry...) dans le but d'en faire des gîtes, des abris, des espaces de vente directe ou de restauration.
- Le **renforcement des liens avec l'offre touristique à proximité ou d'échelle supérieure** (Pays-Loire-Val d'Aubois, canal de Berry...).

- > Le **développement de l'offre touristique marchande et d'hébergement** en quantité et en qualité (gîtes, chambres d'hôtes, restauration...).
- > La **mise en valeur du réseau intercommunal de sentiers de randonnées** (pédestre, cyclistes et équestre) par la réhabilitation des tracés existants et le balisage des itinéraires.

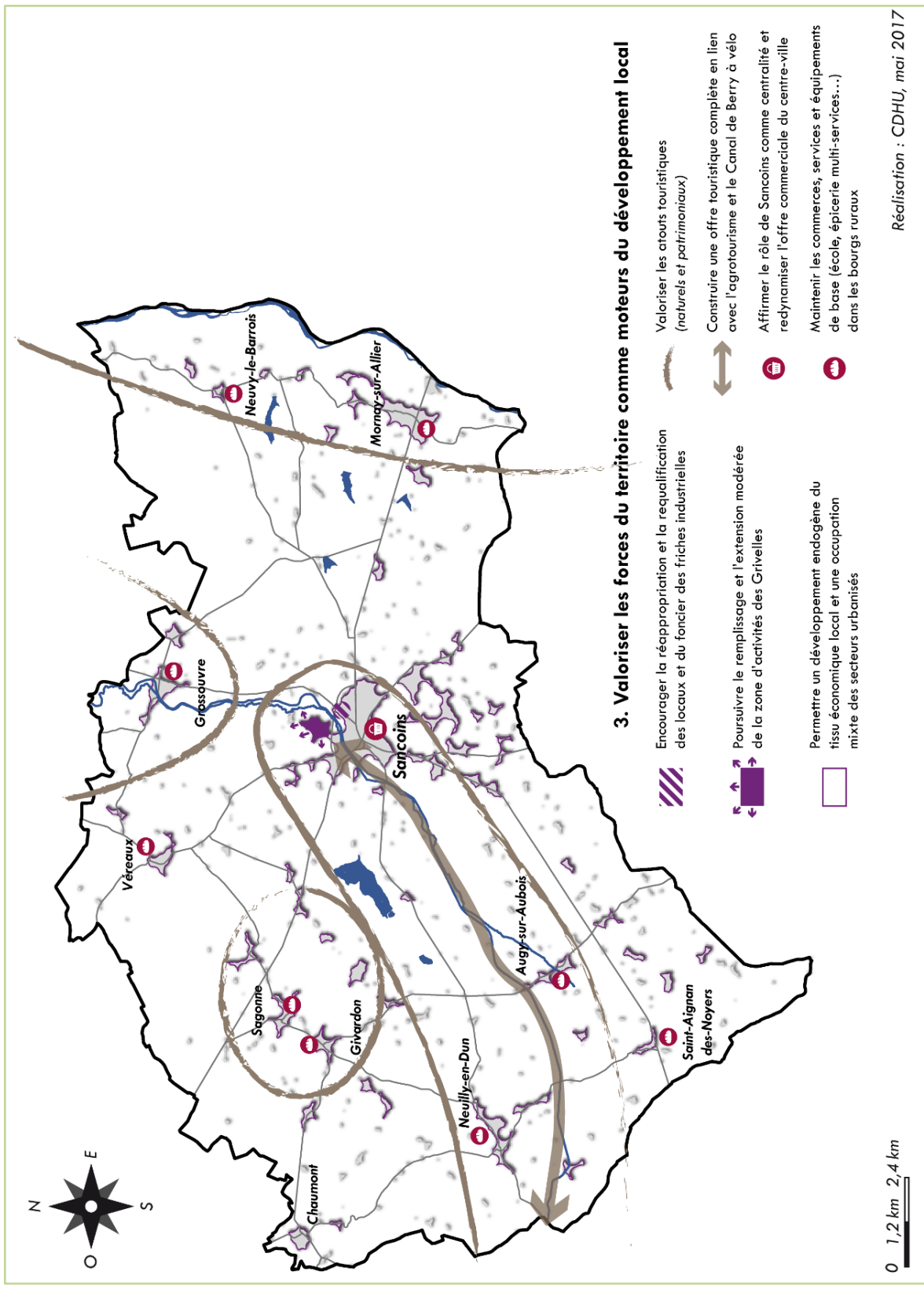
Enfin cette ambition forte trouve sa traduction dans le PLUi au travers de l'ensemble des objectifs déclinés dans le PADD : préservation des paysages et du patrimoine, valorisation du cadre de vie et des espaces publics...

3.3 Conforter l'offre commerciale locale et préserver les services et équipements publics

L'attractivité commerciale et la pérennisation de l'offre de services et équipements doit se faire **en cohérence avec le développement urbain** afin d'apporter une réponse optimale aux besoins des ménages des Trois Provinces et au-delà.

Les élus souhaitent positionner les Trois Provinces comme un **territoire de proximité en capitalisant sur son tissu commercial, de services et d'équipements de qualité** qui en font un pôle attractif et attracteur dans le contexte rural de son territoire élargi. Pour cela le PLUi veillera à :

- > **Affirmer le rôle de Sancoins comme centralité** tout en assurant le **maintien des commerces, services et équipements de base (école, épicerie multi-services...) dans les bourgs ruraux.**
- > **Conforter et renforcer le tissu de services et d'équipements** déjà bien implantés et participant aux conditions d'attractivité du territoire. Cela passera notamment par le **développement des services à la personne et de leur infrastructure** pour répondre notamment au vieillissement de la population mais également aux besoins des plus jeunes à l'image de la réflexion sur le projet de réaménagement de l'ancienne maison médicale de Sancoins en vue d'y installer un pôle jeunesse (12-25 ans) en cours d'étude dans le cadre de la convention territoriale globale.
- > **Redynamiser l'offre commerciale du centre-ville de Sancoins**, particulièrement fragilisé en limitant la fermeture et la disparition des cellules commerciales ou leur éparpillement aux entrées de ville par le maintien d'un linéaire commercial sur les axes structurants du centre-ville.



4. Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire

4.1 Préserver les espaces agricoles stratégiques en limitant la consommation de foncier agricole

Les élus entendent respecter et conserver le caractère agricole qui a façonné à la fois le cadre paysager et le rayonnement économique du territoire des Trois Provinces. En effet, les élus souhaitent **placer l'agriculture comme une activité économique majeure pour le territoire**, porteuse de développement et d'emplois.

Pour cela, la filière agricole nécessite une **protection de ses outils de travail ainsi que des conditions de développement satisfaisantes**, avec une vision à long terme. Le PLUi veille à :

- > **Limiter l'étalement urbain le long des voies** en concentrant l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant.
- > **Préserver les continuités agricoles**, notamment dans les secteurs où l'on observe une urbanisation diffuse avec une vigilance particulière sur les espaces de culture ou les prairies de pâture (« prairies attenantes ») dans ou à proximité immédiate des secteurs bâtis.
- > **Préserver les espaces agricoles intégrés dans un système d'élevages et de polyculture** où les prairies bocagères et les terres de grandes cultures constituent des espaces et des sols à forte valeur agronomique.
- > **Conserver la vocation agricole des hameaux** sur l'ensemble du territoire.
- > **Développer les circuits courts** en créant ou préservant les équipements permettant la structuration d'une filière locale comme des lieux de stockage ou de distribution, des points de ventes mutualisés...

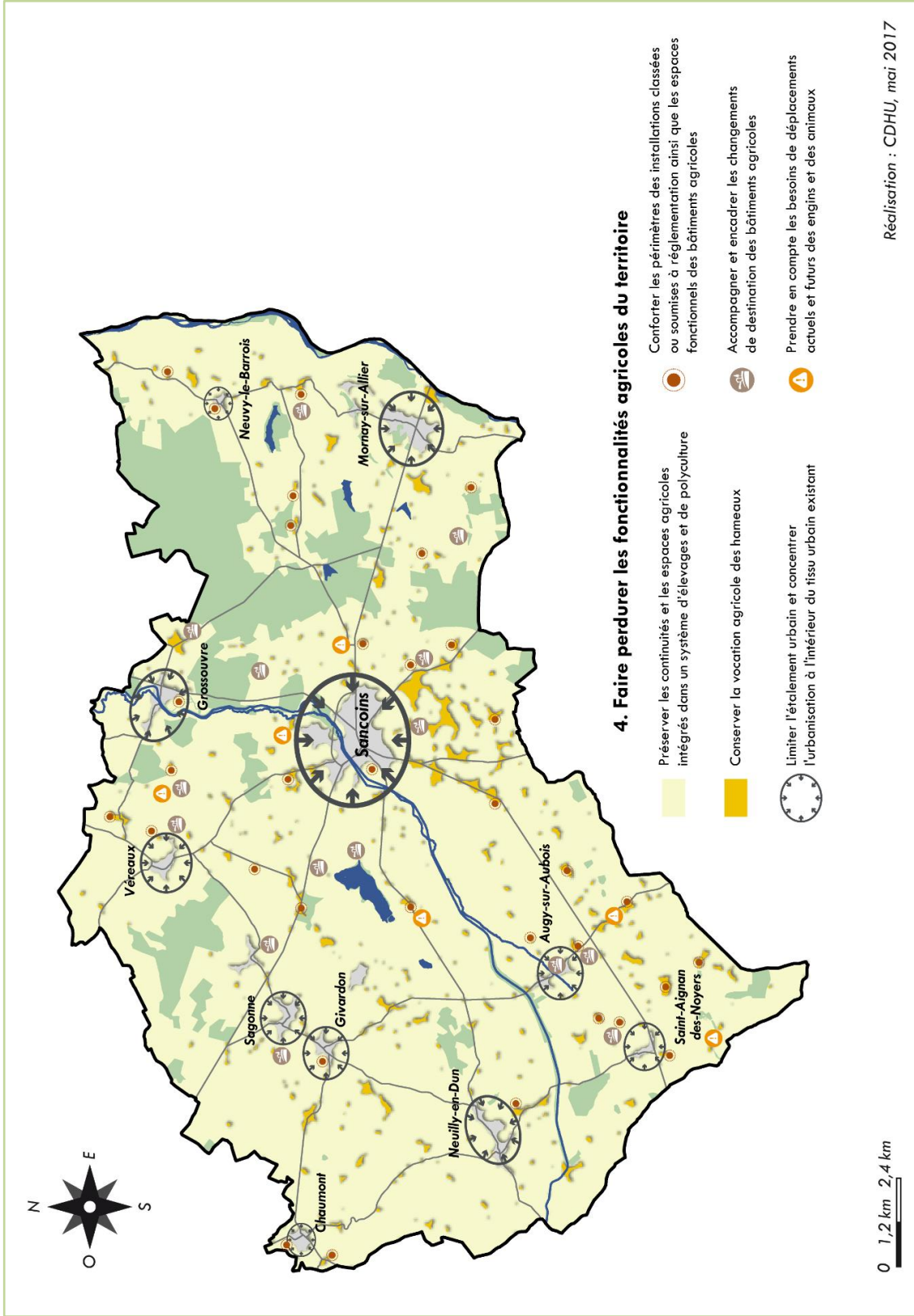
4.2 Préserver l'environnement des exploitations pour prévenir tout risque de conflit

Conforter les périmètres des installations classées ou soumises à réglementation (règle de réciprocité), notamment en ce qui concerne les plus proches des espaces bâtis, afin d'éviter d'éventuels conflits entre les « rurbains » et les ruraux.

Anticiper les éventuels projets des exploitants et d'éventuelles installations de nouveaux bâtiments agricoles à l'extérieur des secteurs urbanisés.

Accompagner et encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles et des parcelles attenantes en cas de sites non fonctionnels pour une reprise ou une installation.

Prendre en compte les besoins de déplacements actuels et futurs des engins et des animaux en préservant les emprises agricoles fonctionnelles et en adaptant les aménagements urbains aux enjeux de déplacements agricoles : calibrage suffisant des voies, aménagement de ralentissements adaptés...



5. Assurer un équilibre environnemental et paysager

5.1 Préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité

La valorisation des espaces naturels s'appuiera sur le principe de **préservation des milieux naturels remarquables** et en particulier ceux qui sont inventoriés (Natura 2000, ZNIEFF) ou repérés à l'échelle du Pays Loire Val d'Aubois. Le projet devra faire preuve d'une attention particulière au niveau de ces sites naturels d'intérêt.

Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue qui constituent les espaces ressources du réseau local identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et la trame verte et bleue du Pays Loire-Val d'Aubois. Les grands ensembles forestiers de la vallée de l'Allier ainsi que les cours d'eau (naturels ou artificiels), leurs abords et leurs milieux humides associés sont à préserver des aménagements susceptibles les dégrader ou de perturber la faune et la flore qu'ils accueillent.

Garantir à long terme les échanges écologiques entre les réservoirs de biodiversité :

- › **En préservant les corridors écologiques** identifiés dans le SRCE, le Pays Loire Val d'Aubois et le diagnostic, le long de l'Allier, de l'Aubois ou du Canal de Berry et entre les grands massifs boisés ;
- › **En protégeant de l'urbanisation les continuités écologiques en milieu urbanisé** qui permettent des connexions locales entre les corridors locaux et régionaux ;
- › **En maintenant les coupures d'urbanisation entre les enveloppes urbaines** des différents hameaux et entre les poches d'urbanisation.

Assurer le maintien des prairies et des éléments arborés (petits boisements, haies, arbres isolés) par une protection ponctuelle des éléments végétaux remarquables au titre de la loi Paysage (arbres remarquables, alignements d'arbres, haies...). En effet, ces éléments localisés en périphérie des hameaux ou dans les vallées de l'Aubois et de l'Allier, constituent des habitats d'intérêt (zone d'alimentation, de repos, de déplacement, de nidification,...) pour de nombreuses espèces recensées sur le territoire et assurent une diversité des habitats naturels.

5.2 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales

La présence de l'eau, de la forêt, la diversité des paysages et la richesse du patrimoine naturel font des Trois Provinces un site remarquable auquel les élus portent une forte ambition en matière de valorisation des paysages naturels et bâtis :

Valoriser les boisements qui sont des constituants importants de l'identité paysagère du territoire et **conserver les séquences paysagères** formées par les prairies bocagères et les petits boisements, tout en veillant à ne pas accroître leur volume dans la vallée l'Aubois et de l'Allier et en maintenant des espaces tampons entre les zones urbanisées et les massifs boisés.

Veiller à la qualité des portes d'entrée du territoire traversées par les axes routiers formés par les RD2076, RD951 et RD920 pour améliorer l'image du territoire notamment au niveau de l'infrastructure et de ses abords immédiats où son aspect très routier qui banalise les paysages et par conséquent pénalise l'attractivité du territoire.

Préserver l'inscription des silhouettes bâties des bourgs et des villages dans leur site naturel et paysager en veillant notamment à l'intégration des futures emprises et extensions bâties.

Appréhender le patrimoine naturel et patrimonial comme un élément identitaire et fédérateur, en le considérant comme un objet vivant, qui nécessite de **poursuivre sa mise en valeur et l'ouverture de lieux parfois délaissés ou inaccessibles** (sentiers de randonnées ou équestres, chemins de halage...). L'objectif est d'aboutir à une réappropriation collective et la diversification des usages de ces sites remarquables.

Préserver les vues les plus remarquables, notamment :

- Les vues sur la vallée de l'Allier sur les communes de Mornay-sur-Allier et Neuvy-le-Barrois ;
- Les vues sur la vallée de l'Aubois depuis le Donjon de Jouy à Sancoins, au hameau les Déserts à Chaumont, le long de la RD951 au niveau de Saint-Aignan-des-Noyers ou depuis le hameau de Cernay à Sagonne ;
- Les silhouettes bâties des bourgs de Sagonne et d'Augy-sur-Aubois.

5.3 Gérer les risques et les ressources (eau, énergies...)

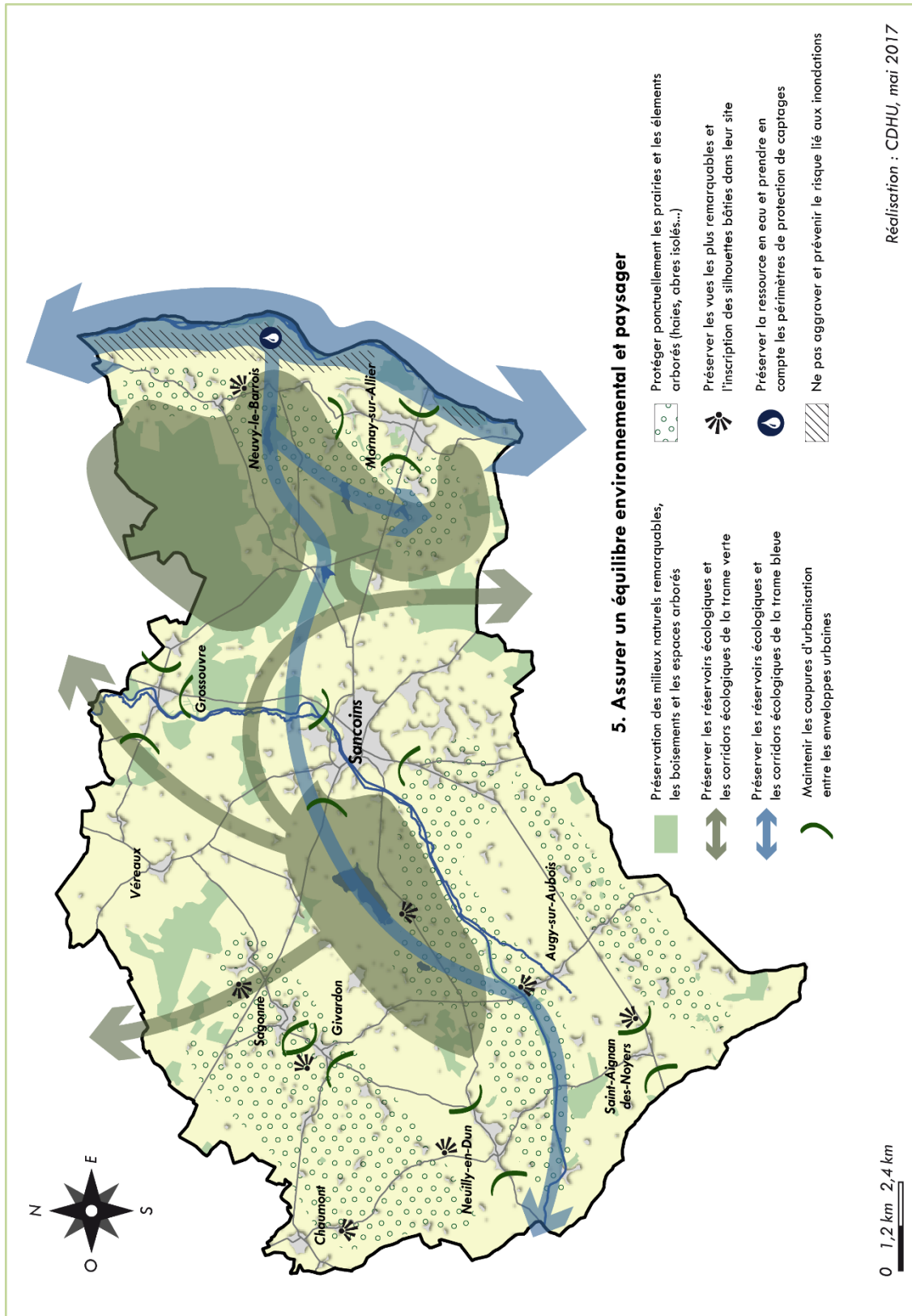
L'attractivité résidentielle et économique dépend de la **capacité du territoire à assurer les besoins en eau potable**. Ainsi, le PLUi veillera à assurer conformément aux objectifs du SDAGE, la prise en compte des périmètres de protection de captages ainsi que la protection de leurs abords.

Préserver la ressource en eau et promouvoir une gestion précautionneuse et alternative de l'eau en favorisant l'infiltration et un traitement naturel des eaux par une incitation à la mise en place dans les aménagements, de dispositifs naturels tels que les noues et les bassins filtrants ou de dispositifs de récupération des eaux pluviales à des fins domestiques.

Ne pas aggraver et prévenir le risque lié aux inondations au regard notamment du Plan des Surfaces Submersibles (PASS), des études menées dans le cadre d'un projet de PPRI n'ayant pas abouti ainsi que le risque de remontée de nappes.

Limiter l'exposition des biens et des personnes en prenant en compte les **nuisances sonores** présentes sur le territoire

Les élus souhaitent rendre possible **le développement des énergies renouvelables quel que soit le type** (méthanisation, solaire, géothermie, éolien, bois énergie...) sous réserve d'analyses précises attestant la faisabilité technique et la cohérence économique, environnementale et paysagère du projet.



Synthèse

1. Permettre un développement maîtrisé et équilibré du territoire

1.1 Assurer le maintien de la population par un retour à une croissance démographique raisonnée

1.2 Répondre aux besoins en logements en associant constructions neuves et reconquête du parc de logements existants

1.3 Optimiser la consommation foncière pour le besoin en constructions neuves

1.4 Veiller aux équilibres internes en consolidant le rôle de Sancoins tout en pérennisant le dynamisme des villages

2. Miser sur une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine

2.1 Renforcer le maillage urbain sur les centralités urbaines et villageoises

2.2 Encourager une forme d'habitat diversifié, économe et en harmonie avec l'existant

2.3 Penser le développement urbain pour aboutir à un cadre de vie de qualité

2.4 Réfléchir aux mobilités et aux conditions de déplacements

3. Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local

3.1 Mettre en place les conditions d'un développement économique du territoire

3.2 Exploiter un potentiel touristique grâce aux atouts naturels et patrimoniaux

3.3 Conforter l'offre commerciale locale et préserver les services et équipements publics

4. Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire

4.1 Préserver les espaces agricoles stratégiques en limitant la consommation de foncier agricole

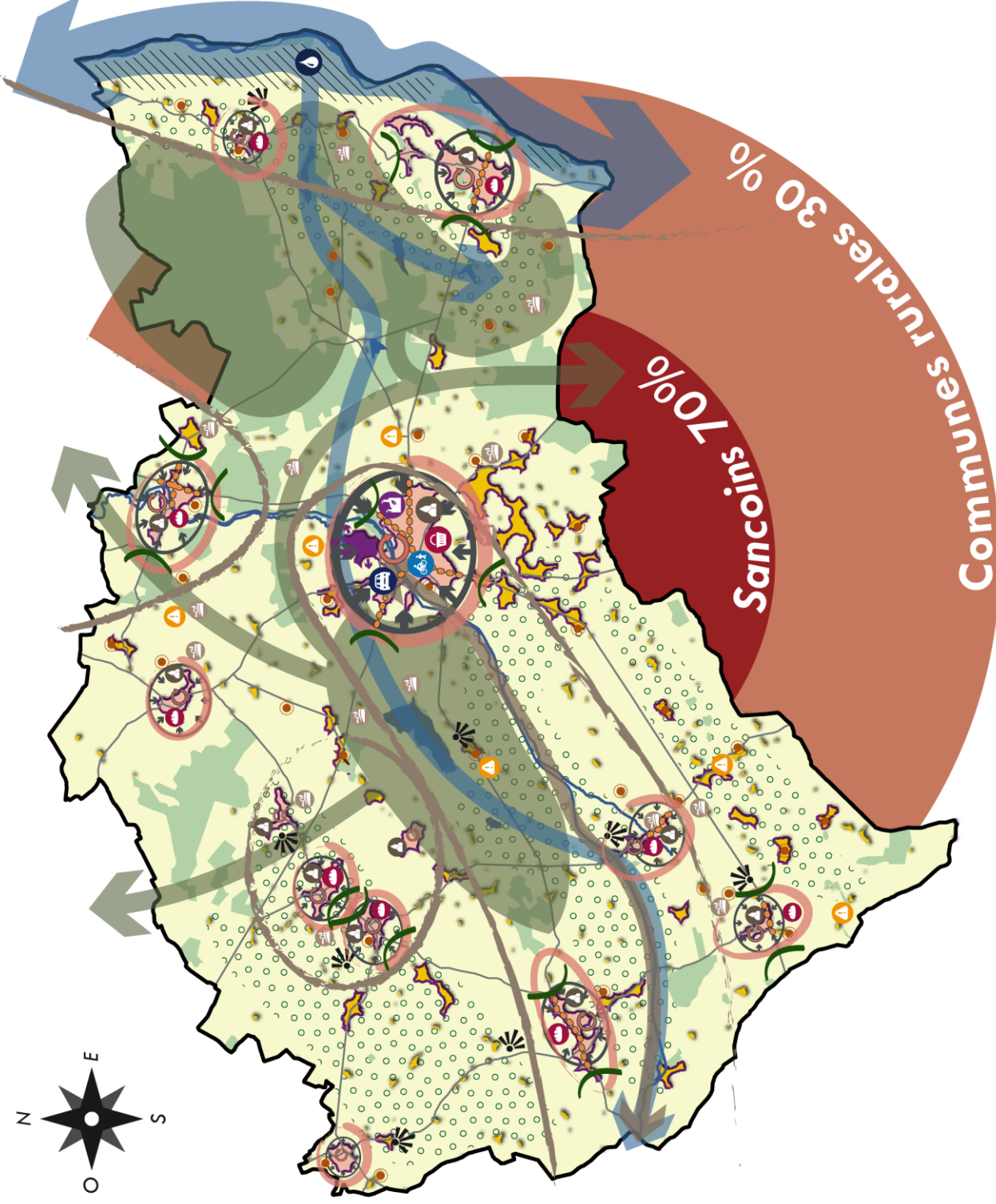
4.2 Préserver l'environnement des exploitations pour prévenir tout risque de conflit

5. Assurer un équilibre environnemental et paysager

5.1 Préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité

5.2 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales

5.3 Gérer les risques et les ressources (eau, énergies...)



0 1,2 km 2,4 km

Réalisation : CDHU, mai 2017

1. Permettre un développement maîtrisé et équilibré du territoire

Consolider le rôle de Sancoins comme centralité et pôle de proximité

Pérenniser le dynamisme des villages

2. Miser sur une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine :

Recentrer la dynamique résidentielle dans ou à proximité immédiate du centre-ville et des centres-bourgs

Assurer la diversité des fonctions urbaines et mettre en valeur un environnement urbain de qualité (habitat, services, équipements, commerces...)

Protéger le patrimoine bâti et les éléments du petit patrimoine

Préserver de toute extension de l'urbanisation les hameaux et écarts

Mettre en valeur la traversée et les entrées des secteurs urbanisés

Aménager l'espace public pour inciter à une circulation automobile apaisée et encourager les déplacements doux

Capitaliser sur les secteurs déjà urbanisés (Comblement des dents-creuses, réhabilitations...)

Maintenir des coupures vertes entre les bourgs et stopper et requalifier les étirements linéaires

Mettre en place une politique volontariste en faveur du covoiturage

3. Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local

Encourager la réappropriation et la requalification des locaux et du foncier des friches industrielles

Valoriser les atouts touristiques (naturels et patrimoniaux)

Affirmer le rôle de Sancoins comme centralité et redynamiser l'offre commerciale du centre-ville

Poursuivre le remplissage et l'extension modérée de la zone d'activités des Grivelles

Construire une offre touristique complète en lien avec l'agrotourisme et le Canal de Berry à vélo

Maintenir les commerces, services et équipements de base (école, épicerie multi-services...) dans les bourgs ruraux

Permettre un développement endogène du tissu économique local et une occupation mixte des secteurs urbanisés

Préserver les continuités et les espaces agricoles intégrés dans un système d'élevages et de polyculture

Limiter l'étalement urbain et concentrer l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant

Accompagner et encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles

Conserver la vocation agricole des hameaux

Conforter les périmètres des installations classées ou soumises à réglementation ainsi que les espaces fonctionnels des bâtiments agricoles

Prendre en compte les besoins de déplacements actuels et futurs des engins et des animaux

5. Assurer un équilibre environnemental et paysager

Préservation des milieux naturels remarquables, les boisements et les espaces arborés

Maintenir les coupures d'urbanisation entre les enveloppes urbaines

Préserver la ressource en eau et prendre en compte les périmètres de protection de captages

Préserver les réservoirs écologiques et les corridors écologiques de la trame verte

Protéger ponctuellement les prairies et les éléments arborés (haies, arbres isolés...)

Ne pas aggraver et prévenir le risque lié aux inondations

Préserver les réservoirs écologiques et les corridors écologiques de la trame bleue

Préserver les vues les plus remarquables et l'inscription des silhouettes bâties dans leur site