



COMMUNAUTE DE COMMUNES FERCHER-PAYS FLORENTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Prescrit le 10/12/2015

Approuvé par le Conseil Communautaire du 23 juin 2021

- 1 ORIENTATION 1 : UN TERRITOIRE OUVERT QUI CONFORTE SES ATOUTS
- 2 ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE GÉRÉ DURABLEMENT
- 3 ORIENTATION 3 : UNE QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS CONSOLIDÉE,
FACTEUR DE DÉVELOPPEMENT
- 4 CARTES DE SYNTHÈSE

Sommaire

PREAMBULE	4
ORIENTATION 1 : UN TERRITOIRE OUVERT QUI CONFORTE SES ATOUTS.....	6
1.1 ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS POUR CONFORTER LE TERRITOIRE	7
1.2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	8
1.3 ACCOMPAGNER LES MUTATIONS DU SECTEUR AGRICOLE	9
ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE GERE DURABLEMENT	11
2.1 AJUSTER L'OFFRE FONCIERE AUX BESOINS ET AUX ENJEUX DE PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET DES PAYSAGES	12
2.2 UNE BIODIVERSITE RECONNUE ET PROTEGEE, A PRESERVER ET A VALORISER	13
2.3 PROTEGER ET SE REAPPROPRIER LA RESSOURCE EN EAU, VALORISER LA PRESENCE DES RIVIERES	15
2.4 CONCILIER PERFORMANCE ENERGETIQUE, QUALITE DE VIE ET LES RESEAUX D'ENERGIE	16
2.5 FAVORISER LES SYNERGIES ENTRE RURALITE ET URBANITE	17
ORIENTATION 3 : UNE QUALITE DE VIE DES HABITANTS CONSOLIDEE, FACTEUR DE DEVELOPPEMENT	18
3.1 PRESERVER LA MIXITE SOCIALE ET LES PARCOURS RESIDENTIELS	19
3.2 FAVORISER UNE MOBILITE DURABLE, ADAPTEES AUX MOYENS DE LA COLLECTIVITE	19
3.3 MIEUX REpondre AUX BESOINS DE SERVICES DES HABITANTS ET DES ENTREPRISES ET PRESERVER LES AMENITES DE LOISIR	20
3.4 SOIGNER LA QUALITE DES NOUVELLES IMPLANTATIONS ET FORMES URBAINES, AMELIORER LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE, ESPACES PUBLICS DES CENTRES-VILLES / BOURGS	21
3.5 METTRE EN RESEAU LES FACTEURS D'IDENTITE PATRIMONIALE ET D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE.....	22
CARTES DE SYNTHESE.....	24

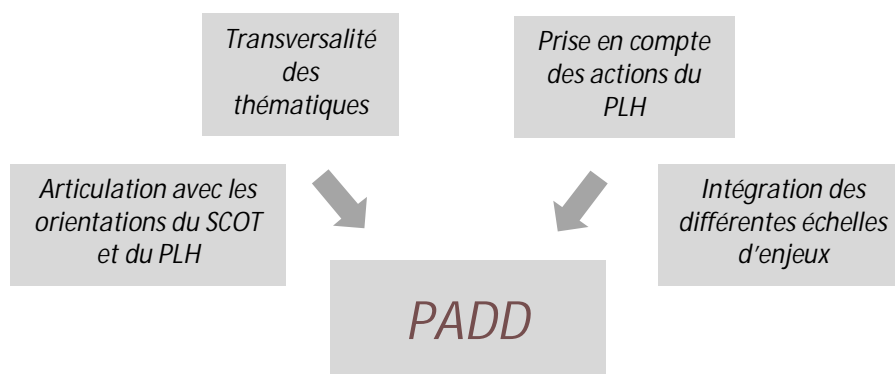
PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes FerCher Pays Florentais est le fruit d'un processus d'échanges et de collaboration des élus entre eux et avec les différents partenaires. La population a été associée au travers des différents dispositifs de concertation publique mis en place : registres, groupes de travaux et réunions publiques.

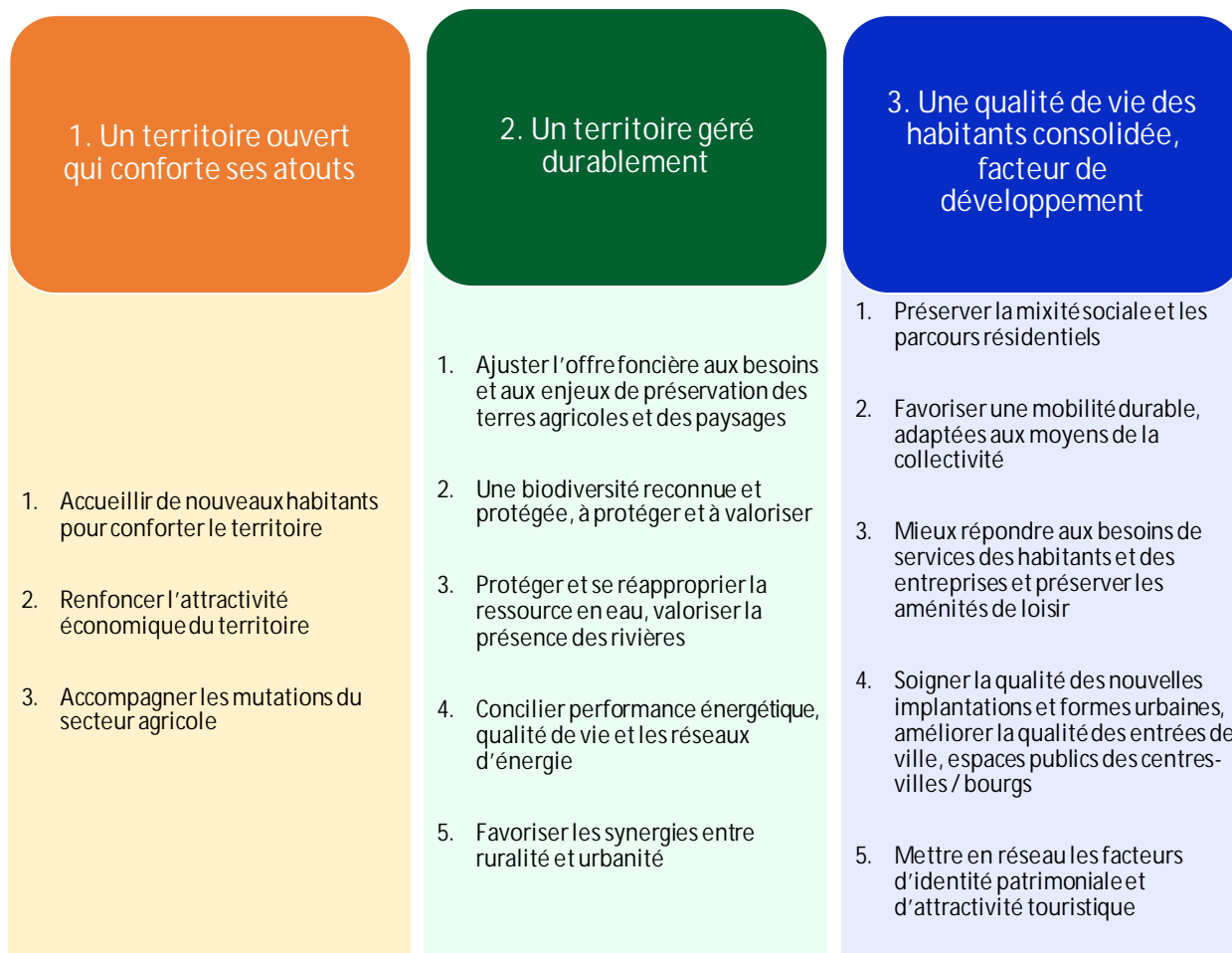
Ce projet a été élaboré en tenant compte de la multiplicité des procédures sur lesquelles la Communauté de Communes FerCher Pays Florentais s'est engagée ces dernières années, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Berruyère approuvé le 18 juin 2013 qui fixe des objectifs de développement à l'horizon 2030, ainsi que le Programme Local de l'Habitat 2017-2030 (PLH) communautaire approuvé le 13 septembre 2017.

Pour parvenir à l'élaboration de son PADD, 4 principes ont été pris en considération :

- Assurer une articulation avec les principes directeurs retenus dans le SCOT et le PLH par les élus au moment de choisir le scénario de développement.
- Viser la transversalité des thématiques traitées dans la procédure d'élaboration du PLUI et les traiter de manière croisée au sein des orientations.
- Prendre en compte les actions spécifiques prévues dans le Programme Local de l'Habitat.
- Valoriser la double dimension des enjeux du territoire : répondre aux problématiques propres à la communauté de communes d'une part, et tenir compte de son interface à proximité du pôle urbain de Bourges d'autre part.



Les premières propositions de PADD s'organisent autour de 3 orientations et 13 objectifs.



ORIENTATION 1 : UN TERRITOIRE OUVERT QUI CONFORTE SES ATOUTS

1.1 Accueillir de nouveaux habitants pour conforter le territoire

Compte tenu des résultats de l'étude des besoins contenus dans le rapport de présentation, la CCFCPF vise la poursuite de son développement territorial, tout en limitant la consommation foncière des espaces agricoles et forestiers.

L'ambition des élus de FerCher Pays Florentais est d'accueillir 570 habitants de plus d'ici 2030. Dans ce cadre, les besoins en logements déterminés dans le rapport de présentation impliquent un rythme moyen annuel de 68 logements par an, découlant des besoins spécifiques suivants :

<i>Synthèse de l'hypothèse attractivité confortée : besoins annuels de logements</i>	
Besoins liés à l'évolution démographique hors desserrement	16
Besoins liés au desserrement des ménages	23
Besoins liés à la fluidité du parc	3
Besoins liés au renouvellement du parc	26
TOTAL	68

Dans ce cadre, le PLUi visera des sous-objectifs tels que :

Redonner de l'attractivité au parc de logements anciens

- ➔ Consacrer une part significative de l'offre nouvelle de logements venant de la remise sur le marché de logements anciens : logements vacants ou résidences secondaires). Cette part est estimée à 15 % du total des besoins annuels, soit un rythme moyen annuel de 10 logements. Pour ce faire, l'intercommunalité poursuivra sa politique de l'habitat concernant la lutte contre les logements vacants et les interventions spécifiques afin de faire évoluer le parc de logements anciens aux besoins des ménages.

Accompagner la vitalité et les centralités des différentes communes

- ➔ Orienter une part plus importante de la production des logements neufs afin de renforcer les centralités identifiées par le SCOT et le PLH, soit :
 - Pôle d'équilibre (Saint-Florent-sur-Cher) : 63 % de la production de logements neufs ;
 - Pôles de proximité (Civray et Lunery) : 18 % de la production de logements neufs ;
 - Communes rurales (Mareuil-sur-Arnon, Plou, Primelles, Saint Caprais, Saugy et Villeneuve-sur-Cher) : 18 % de la production de logements neufs.

Le tableau suivant décline la répartition des logements neufs à produire par secteur, dont les logements neufs et les logements captés sur le parc ancien. Les chiffres déclinés par commune constituent des éléments de référence que les communes doivent prendre en compte en fonction de leurs potentialités et de leurs caractéristiques d'occupation de l'espace. En revanche, les équilibres des objectifs par secteur (pôle d'équilibre, pôle de proximité et communes rurales) sont à maintenir.

Production de logements entre 2017 et 2030

Commune	Logements à produire		... dont logements neufs	 dont captés sur le parc ancien	
	Total	%	Total	%	Total	%
Pôle d'équilibre	603	63%	546	67%	57	41%
Saint-Florent-sur-Cher	603	63%	546	67%	57	41%
Pôle de proximité	175	18%	133	16%	42	30%
Civray	72	8%	56	7%	16	12%
Lunery	103	11%	77	9%	26	18%
Communes rurales	174	18%	133	16%	41	29%
Mareuil-sur-Arnon	34	4%	21	3%	13	9%
Plou	37	4%	28	3%	9	7%
Primelles	23	2%	14	2%	9	7%
Saint-Caprais	54	6%	49	6%	5	3%
Saugy	9	1%	7	1%	2	2%
Villeneuve-sur-Cher	16	2%	14	2%	2	2%
Total CCFCPF	952	100%	812	100%	140	100%

Tirer parti des modes de déplacements alternatifs à la voiture dans l'armature urbaine

La proximité du territoire avec le cœur de l'agglomération de Bourges, ainsi que la très bonne desserte du pôle d'équilibre en transports en commun en direction du chef-lieu de département, encouragent la mise en œuvre d'un urbanisme qui favorise l'utilisation actuelle et future des modes de déplacements alternatifs à la voiture :

- Donner la priorité au développement résidentiel du pôle d'équilibre desservi par 2 lignes de chemin de fer ainsi que par des bus urbains.
- Privilégier, autant que possible, les secteurs proches des arrêts de transports en commun dans la localisation des opérations de logements groupés ainsi que des zones destinées à l'accueil de nouvelles activités économiques.

1.2 Renforcer l'attractivité économique du territoire

Le territoire possède des atouts et des opportunités de développement économique que l'intercommunalité compte accompagner au travers de son projet de territoire.

Dans ce cadre, le PLUi visera des sous-objectifs tels que :

Renouveler l'attractivité économique du territoire

- Préserver les capacités de maintien et de développement des entreprises appartenant aux filières économiques, historiques et d'excellence du territoire (métallurgie, mécanique, matériaux) déjà présentes sur la CCFCPF.
- Accueillir de nouvelles entreprises (PME, PMI, ETI) sur des sites ouverts sur l'extérieur, en lien avec les besoins des entreprises locales ou extérieures au territoire grâce à la proximité du bassin économique de Bourges et de l'échangeur n°7 entre l'A71 et la RN 151. La CCFCPF souhaite pouvoir accompagner les entreprises existantes et en accueillir de nouvelles en lien avec des secteurs d'activités en développement ou émergents (ex : entreprises dans le domaine énergétique, de la rénovation des logements, de la maintenance industrielle, de la logistique, ...).

- ➔ Identifier le foncier économique en friche et anticiper certaines déqualifications futures, en particulier sur les sites localisés en cœur de bourg ou en entrée de ville. Sur les sites présentant des contraintes fortes (ex : risque d'inondation avéré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation), empêcher toute construction nouvelle de bâtiment à vocation économique et n'autoriser que des évolutions limitées des bâtiments actuels permettant le maintien de l'activité sur le site.
- ➔ Clarifier le devenir de certains sites liés à l'exploitation des ressources naturelles du sol et du sous-sol, par un classement en site agricole ou naturel, plus adapté.

Proposer un développement équilibré des différentes formes de commerces et de services de proximité

L'objectif du PLUi est de répondre aux besoins croissants en commerces de proximité et intermédiaires des habitants du territoire, conscient que cette offre est nécessaire à la fois pour l'attractivité du territoire, et pour répondre aux besoins des habitants actuels, en particulier les plus âgés ou sans moyens de déplacements. Le maintien et le renforcement des commerces et des services de proximité sont ainsi un défi majeur pour la collectivité et les professionnels.

- ➔ Conforter le développement économique et commercial de la ZAC Terre des Brosses de Saint-Florent-sur-Cher, définie dans le SCoT de l'agglomération Berruyère comme un « secteur de localisation préférentielle » pour des activités commerciales. Ceci implique la définition adaptée des usages des sols permettant de consolider la vocation ciblée par le SCoT : commerces intermédiaires, activités artisanales, industrielles et de services compatibles avec leur environnement.
- ➔ Dans les centres-villes présentant des activités commerciales (Saint-Florent-sur-Cher, Lunery et Mareuil-sur-Arnon) :
 - Favoriser la consolidation du réseau de commerces et de services confortant une offre commerciale hiérarchisée :
 - Saint-Florent-sur-Cher : commerces de proximité et intermédiaires
 - Lunery et Mareuil-sur-Arnon : commerces de proximité
 - Identifier les espaces publics à aménager ou à conforter pour une attractivité et une activité croissantes des commerces et services de proximité, favorables à l'animation des bourgs. Ces aménagements doivent tenir compte des divers usages des voies (notamment les engins agricoles).
 - Accorder la priorité de ces secteurs dans l'accueil de nouveaux habitants et la création de logements : densifier les dents creuses, remettre sur le marché des logements vacants grâce à un dispositif de type OPAH, créer des logements pour personnes âgées autonomes.

1.3 Accompagner les mutations du secteur agricole

L'activité agricole est un marqueur important de l'identité du territoire. En pleine mutation, ce secteur est à conforter et à accompagner dans ses interactions avec les autres fonctions du territoire (résidentielles, économiques, récréatives, écologiques, ...).

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Préserver la valeur agronomique des terres à fort potentiel et la structure des exploitations.
- ➔ Préserver les espaces boisés par un zonage approprié : privilégier les zones N « zone naturelle et forestière » au classement en Espace Boisé Classé (EBC) et préserver les conditions d'accès aux parcelles boisées aux camions.
- ➔ Protéger les bâtiments d'exploitation agricole pour maintenir la fonctionnalité, les possibilités d'évolutions et les agrandissements futurs, notamment en maintenant une distance adaptée entre l'urbanisation et les exploitations. Des mesures au cas par cas doivent être prises à cette fin :
 - Pour les bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole : le classement en A doit être privilégié en évitant des rapprochements de l'urbanisation.
 - Pour les bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole mais avec une présence de tiers à proximité avérée : aucune nouvelle construction non agricole ne doit être autorisée et un principe de réciprocité doit être appliqué.
 - Pour les bâtiments agricoles à proximité de zones urbanisées/hameaux : comme précédemment, l'objectif est de ne pas engendrer de contraintes supplémentaires afin de permettre une reprise possible de l'exploitation agricole.
 - Pour les bâtiments agricoles au sein d'une zone urbanisée/hameau : l'objectif est de maintenir la reprise possible du site dans le règlement en zone urbaine (U), tout en limitant les constructions nouvelles dans les dents creuses les plus proches et appliquer un principe de réciprocité.
- ➔ Encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles pour valoriser le patrimoine local :
 - Permettre les changements d'affectation pour favoriser la diversification économique des exploitations agricoles sans créer d'éventuels conflits d'usages engendrés par ce changement d'affectation.
 - Favoriser les changements d'affectation pour revaloriser le patrimoine local.
 - Encadrer l'aspect esthétique de ces revalorisations, sans les rendre trop contraignantes.
- ➔ Encadrer la création de nouveaux bâtiments agricoles éventuellement nécessaires au développement de l'activité
- ➔ Maintenir les circulations agricoles et des accès aux exploitations préservant l'environnement de travail des exploitations agricoles et des sièges d'exploitations.

ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE GERE DURABLEMENT

2.1. Ajuster l'offre foncière aux besoins et aux enjeux de préservation des terres agricoles et des paysages

Renouer avec le développement économique, augmenter l'attractivité du territoire et le préparer aux parcours résidentiels des habitants actuels et futurs, ce sont des objectifs qui se feront dans une optique de préservation du paysage, des espaces naturels et agricoles.

Le choix des élus du territoire répond ainsi aux ambitions de développement du territoire, tout en répondant pleinement aux objectifs de consommation foncière fixés dans le SCoT de l'agglomération Berruyère.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Sur la période 2017-2030, diminuer de 71 % la consommation d'espaces naturels et agricoles (par rapport à la période 2000-2015) et freiner la pression foncière sur les espaces agricoles en déclassant une partie des zones AU des documents d'urbanisme actuellement en vigueur et en les reclassant en zone agricole ou naturelle.

Le pôle principal du territoire, Saint-Florent-sur-Cher, a défini une ZAC à vocation habitat. En cours de commercialisation cette ZAC est considéré comme située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire en secteur de renouvellement urbain. Son aménagement prioritaire permet une réduction conséquente de la consommation des espaces naturels et agricoles.

- ➔ Pour l'habitat :
 - Favoriser une économie de foncier pour la construction neuve adaptée aux caractéristiques du territoire et aux spécificités de chaque type de commune au moyen des densités minimales brutes fixées par le PLH :
 - Pôle d'équilibre : 17,1 logts/ ha (Saint-Florent-sur-Cher)
 - Pôle de proximité : 12,6 logts/ ha (Civray et Lunery)
 - Commune rurale : 10 logts/ ha (les autres communes)
 - Répartir les besoins fonciers confortant l'armature urbaine de la CCFCPF.
 - Localiser les secteurs d'extension urbaine en adéquation avec les noyaux urbains existants, et la qualité des paysages dans lesquels ils s'inscrivent
 - Optimiser le foncier disponible dans le tissu bâti des bourgs et des principaux hameaux pour limiter l'impact du projet de territoire sur les espaces agricoles.
 - Un besoin d'environ 111 ha, dont près de 19 ha en extension urbaine et 92 ha en renouvellement urbain, répartis de la façon suivante :

Secteur	Besoin foncier en renouvellement urbain (dent creuses) en ha	Besoin en zone en extension urbaine AU pour l'habitat pressenti en ha
Pôle d'équilibre	58,6	5
Pôle de proximité	9,7	7
Communes rurales	24,0	6,5
Total CCFCPF	92,3	18,5

- ➔ Pour le développement économique :
 - Un besoin d'environ 33 ha, dont 1 à 2 ha en extension urbaine. En termes de développement économique, la priorité est donnée à la ZAC des Brosses, déjà aménagée et prête à poursuivre avec l'accueil des entreprises. La répartition territoriale est la suivante :

Commune	Besoin en renouvellement urbain pour l'économie en ha	Besoin en zone en extension urbaine AU pour l'économie pressenti en ha
Saint-Florent-sur-Cher	30	-
Saint-Caprais	1	1,7
Total CCFCPF	31	1,7

2.2. Une biodiversité reconnue et protégée, à préserver et à valoriser

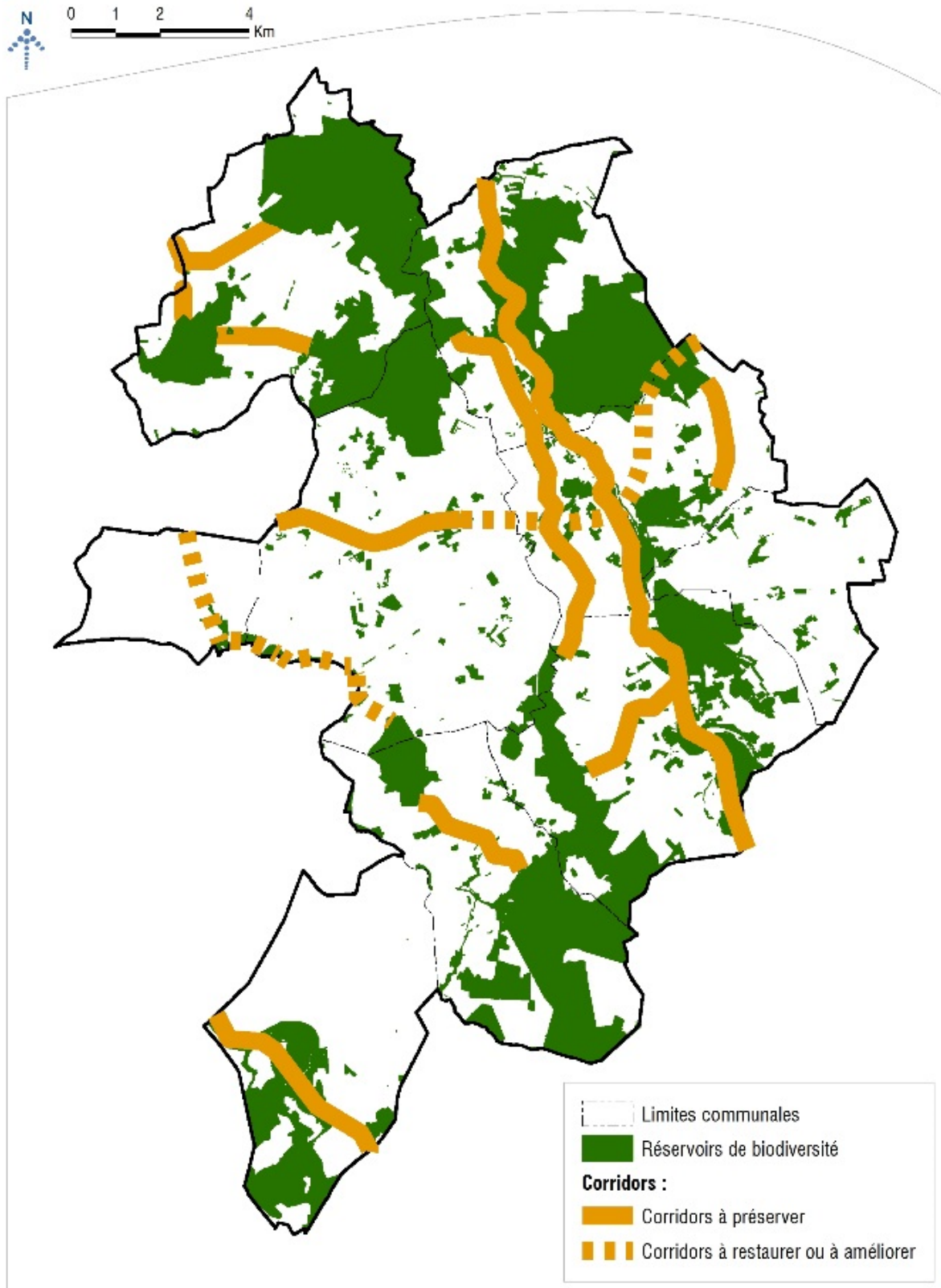
La richesse écologique du territoire repose sur de nombreux éléments naturels, tels que les milieux humides, les boisements, les mares et les cours d'eau. De manière générale, leur conservation, voire leur restauration, permet de maintenir une biodiversité patrimoniale (2 sites Natura 2000, 1 arrêté préfectoral de protection de biotope, 13 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et 1 Espace Naturel Sensible (ENS)) mais également une biodiversité ordinaire.

La présence et la préservation de ces habitats naturels sont d'autant plus importantes que ces derniers sont le support de continuités écologiques, plus ou moins fonctionnelles.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Encadrer le développement urbain afin de limiter l'extension sur les espaces naturels et agricoles.
- ➔ Protéger les milieux naturels remarquables du territoire
 - Protéger strictement les milieux naturels de valeur écologique exceptionnelle tels que les sites Natura 2000.
 - Préserver les vallées du Cher et de l'Arnon et les milieux connexes associés : ripisylves, coteaux boisés et pelouses calcicoles.
- ➔ Préserver et valoriser la Trame verte et bleue du territoire sans compromettre les activités humaines
 - Protéger les milieux naturels de valeur écologique majeure (les réservoirs de biodiversité), tout en permettant une valorisation respectueuse de leur biodiversité : par la valorisation de la ressource bois, ainsi que par la valorisation touristique et culturelle des sites.
 - Restaurer les continuités écologiques dégradées pour améliorer la fonctionnalité du territoire
 - Prendre en compte les milieux naturels participant à la Trame Verte et Bleue du territoire en protégeant les formations végétales qui les composent, en s'assurant du maintien des continuités écologiques existantes, et en veillant à ne pas générer de nouveaux éléments fragmentant sur le territoire.
 - Des réservoirs de biodiversité reconnus : Boisements (Bois de Font Moreau, Bois du Palais, Bois de Thoux, Pelouses et Bois du Patouillet, ...), prairies et pelouses.
 - Des corridors écologiques à préserver (vallée du Cher et de l'Arnon, arc boisé de Lunery à Villeneuve-sur-Cher, Primelles, Lunery), à restaurer ou à améliorer (vallée de l'Arnon à Saugy, ancienne voie ferrée reliant Saint-Florent-sur-Cher à Issoudun).

TRAME VERTE ET BLEUE



Fond cartographique: IGN - Scaen 100

Sources : SCOT de Bourges / Even Conseil / TVB du Pays de Bourges / Syndicat mixte du développement du Pays de Bourges

2.3. Protéger et se réappropriier la ressource en eau, valoriser la présence des rivières

La ressource en eau est une composante primordiale pour le développement d'un territoire. Il est donc nécessaire de la consommer raisonnablement et de veiller à sa bonne qualité. Sur le territoire de la CCFCPF, la gestion cohérente de la ressource (capacité et localisation des réseaux), ainsi que les sources de pollution (gestion des eaux pluviales, des eaux usées...) devront continuer à être surveillées et réfléchies.

Par ailleurs, les vallées du Cher et de l'Arnon sont des espaces structurants majeurs du territoire. Le Cher et l'Arnon traversent des bourgs et sont autant des milieux naturels que des éléments du cadre de vie et de l'attractivité du territoire.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Améliorer la qualité des cours d'eau
 - Protéger, renforcer les ripisylves.
 - Préserver et/ou restaurer la qualité écologique des milieux ouverts des fonds de vallées.
 - Perfectionner la gestion des eaux pluviales
 - privilégier la gestion par infiltration.
 - encourager la récupération des eaux pluviales.
 - limiter l'imperméabilisation des sols lors de certaines opérations d'aménagement ou de constructions nouvelles.
 - Autoriser la réalisation de constructions nécessitant une gestion des eaux usées dans les bourgs ou hameaux constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où :
 - le réseau d'eau pluvial existant ou à créer est adapté à l'absorption de ces rejets supplémentaires;
 - les dispositifs d'assainissement non collectif réalisés ne remettent pas en cause la qualité des eaux de surface par leurs rejets.

- ➔ Renforcer les liens entre la ville de Saint-Florent-sur-Cher et le Cher :
 - par la redynamisation du centre ancien et de ses liens avec la rivière en rive droite ;
 - par la reconquête des bords du Cher, et la mise en œuvre d'un urbanisme plus ouvert sur la rivière en rive gauche.

- ➔ Préserver l'ouverture et la lisibilité des vallées :
 - Promouvoir en fond de vallée des usages permettant d'en préserver l'ouverture : agricoles, touristiques, récréatifs...
 - Valoriser la présence de l'eau : visibilité, approche, usages (dont usages touristiques et de loisirs).
 - Valoriser le patrimoine (mares, patrimoine bâti) lié à l'eau, et son rapport avec ses sites d'implantation.

2.4. Concilier performance énergétique, qualité de vie et les réseaux d'énergie

La CCFCPPF souhaite en premier encourager la sobriété énergétique dans les constructions neuves ou anciennes. La diversification des énergies renouvelables à développer sur le territoire doit également être recherchée, et les développements éoliens encadrés afin de préserver les paysages encore naturels et agricoles. Parallèlement, les réseaux d'énergie doivent être pris en compte.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

Réduire les émissions de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables

- ➔ Réduire les émissions de GES dans les secteurs agglomérés
 - Mettre en œuvre un urbanisme visant à réduire le trafic automobile lié aux déplacements quotidiens dans les secteurs les plus densément peuplés, non seulement pour diminuer les émissions de GES (polluants globaux) mais aussi et surtout les émissions de polluants locaux (NOx, O₃, particules) ;
 - Prévoir la mise en place des bornes de recharges pour les véhicules électriques dans les parkings publics et privés selon les conditions fixées par la réglementation nationale.
- ➔ Promouvoir le développement des énergies renouvelables et la sobriété énergétique
 - Favoriser les projets publics et les initiatives privées intégrant des énergies renouvelables et visant la sobriété énergétique, en particulier dans les opérations d'ensemble.
 - Encourager le bioclimatisme et les économies d'énergie dans les constructions neuves et dans la réhabilitation du bâti ancien à vocation résidentielle ou d'activités économiques.
 - Faciliter le développement de la filière bois, paille, du solaire et de la géothermie en complément de l'éolien déjà fortement implanté sur le territoire communautaire et dans les environs.
- ➔ Afin d'intégrer pleinement la filière des énergies renouvelables dans la stratégie de développement du territoire, passer d'un territoire « d'assiette foncière » à un territoire acteur de sa politique énergétique.
 - Définir des secteurs aux qualités paysagères et/ou agricoles reconnues sur lesquelles l'implantation de nouvelles éoliennes industrielles (parcs éoliens non domestiques) ou de sites dédiés à la production industrielle d'énergie renouvelable est prohibée en raison d'une sensibilité du secteur en termes de paysages ou de patrimoine historique (vallée du Cher notamment). L'objectif est d'éviter une industrialisation du paysage rural et naturel.
 - Définir des secteurs favorables à l'implantation ou à l'extension de parcs éoliens et d'installations de productions d'énergies renouvelables non domestiques.

Veiller à articuler les réseaux d'énergie et développement territorial

- ➔ Tenir compte de la capacité des réseaux d'énergie dans le développement des futures zones d'urbanisation.

2.5. Favoriser les synergies entre ruralité et urbanité

L'activité agricole est l'un des marqueurs de l'identité et des paysages de la Communauté de Communes FerCher Pays Florentais. Néanmoins, les mutations du secteur agricole et l'évolution des populations rendent nécessaire d'être vigilant sur les espaces d'interfaces entre les différentes fonctions du territoire, en particulier la fonction agricole et la fonction résidentielle. Ces deux fonctions doivent pouvoir se développer et cohabiter. Pour cela, le PLUi entend mettre en œuvre des règles concertées avec les communes, la profession agricole et les habitants. De même, la définition d'un projet paysager sur le territoire dans son ensemble, sur les zones d'extensions urbaines, les périphéries des bourgs et certaines vallées en particulier, vise à favoriser des synergies entre les différents usages et usagers.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- Une collectivité qui s'engage pour l'agriculture locale :
 - Prendre en compte la qualité agronomique des sols et la localisation des exploitations pour définir les zones d'urbanisation future.
 - Réduire les emprises foncières des constructions en densifiant les constructions, en recentrant sur les dents creuses et les bourgs principaux en continuité avec l'urbanisation existante sans accentuer la dispersion.
 - Compenser les emprises foncières comme dernier recours quand les autres solutions sont épuisées.

Des modèles d'urbanisation à ne plus reproduire
Une urbanisation déconnectée du tissu bâti



Une extension urbaine linéaire



- Renforcer les liens unissant l'activité agricole et le reste du territoire :
 - Permettre la diversification des activités agricoles (tourisme et loisirs, productions et transformations locales) et l'accueil de porteurs de projets :
 - Identifier des espaces protégés de l'urbanisation, qui peuvent être dédiés à la production agricole locale.
 - Permettre l'accueil de porteurs de projet provenant par exemple de l'espace test agricole, en cours d'élaboration au Lycée agricole du Subdray.
 - Permettre les débouchés locaux pour les produits de diversification :
 - En permettant le renforcement de la signalétique, la communication, le recensement et la mise en valeur des productions spécifiques du territoire, de filières courtes...
- Gérer l'économie du foncier dans un juste équilibre entre densité et maintien de « respirations » nécessaire à la qualité des espaces urbains (voir chapitre 3.4)

ORIENTATION 3 : UNE QUALITE DE VIE DES HABITANTS CONSOLIDEE, FACTEUR DE DEVELOPPEMENT

3.1. Préserver la mixité sociale et les parcours résidentiels

Le PLUi vise à participer à la mise en œuvre des orientations adoptées dans le programme d'action de la politique de l'habitat de la collectivité.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Intégrer dans la traduction règlementaire les principes suivants :
 - Dans les orientations d'aménagement et de programmation :
 - Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants afin de prioriser les développements urbains dans le pôle d'équilibre, ainsi que dans les secteurs situés proches des facteurs de centralités (centres-bourgs, pôles d'emploi et arrêts de transports en commun).
 - De porter une attention sur les quartiers ou les secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et ainsi favoriser le traitement de friches urbaines
 - Prévoir, le cas échéant, des servitudes de mixité sociale dans les opérations d'aménagement, tout en tenant compte des caractéristiques des sites et de l'armature urbaine.
 - Du règlement :
 - Délimitation, dans les zones U ou AU, de secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale.
 - Délimitation, dans les zones U ou AU, de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
 - Définir des secteurs dans lesquels le règlement impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.
 - La délimitation de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés de programmes de logements permettant le respect des objectifs de mixité sociale du PLH.

3.2. Favoriser une mobilité durable, adaptées aux moyens de la collectivité

Bien que non autorité organisatrice des transports, la CCFCPF souhaite articuler son projet urbain avec la nécessité de réduire la dépendance des ménages vis-à-vis des déplacements motorisés individuels. Intégrée au Plan de Déplacement Urbain de l'Agglomération de Bourges Plus par l'intermédiaire de la commune de Saint-Florent-sur-Cher desservie par une ligne régulière vers Bourges, et desservie en particulier par une ligne de train, la CCFCPF souhaite valoriser autant que possible l'usage du bus et du train dans les déplacements domicile-travail orientés vers l'agglomération de Bourges. Plus localement, son développement démographique se fera en priorité sur les pôles d'emplois de la communauté de Communes. Enfin, la CCFCPF souhaite inscrire son projet urbain dans les nouveaux usages et comportements de déplacements constatés au niveau national et qu'elle souhaite ici accompagner et encourager.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Dans le cadre d'un développement durable du territoire, conforter en premier lieu l'urbanisation dans les centres bourgs ou les espaces de centralité permettant de diminuer les besoins de déplacements et de réseaux/voiries.
- ➔ Valoriser les gares desservant le territoire pour amplifier l'usage du train dans les déplacements quotidiens vers Bourges :
 - Aménager les abords de la halte de Lunery afin de rendre l'usage du train plus attractif.
 - Valoriser le foncier disponible en dent creuse et en renouvellement urbain au centre-ville de Saint-Florent-sur-Cher.
- ➔ Compléter le réseau de cheminements doux (piétons et 2 roues)
 - Au sein de Saint Florent-sur-Cher, notamment entre les secteurs de développement résidentiel et économique (ZAC du Bois d'Argent et ZAC Terre des Brosses), ainsi qu'entre ces derniers et le centre-ville.
 - Entre certains centres-bourgs et équipements ou zones d'extensions urbaines possibles : par exemple entre le centre-ville de Saint Florent et Champfrost, puis vers Rosières ; entre le Grand Malleray et Mareuil-sur-Arnon, ...
- ➔ Mettre en place une réglementation d'urbanisme favorable aux voitures électriques et à l'usage des 2 roues selon les conditions fixées par la réglementation nationale.
- ➔ Réfléchir à l'amélioration du stationnement dans le centre-ville de Saint Florent-sur-Cher, notamment en faveur du co-voiturage et de l'usage des deux roues.

3.3. Mieux répondre aux besoins de services des habitants et des entreprises et préserver les aménités de loisir

Le développement économique et résidentiel du territoire doit être accompagné du maintien d'un niveau de services de qualité pour les habitants actuels et futurs. Certains équipements nécessitent une modernisation ou un déplacement, d'autres besoins apparaissent. Le PLUi est l'occasion pour les communes et la CCFCPF de définir, avec leurs partenaires, leurs besoins à court et moyen terme et d'anticiper les localisations possibles.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Prévoir la réalisation de nouveaux équipements publics à destination de habitants, participant à l'attractivité résidentielle du territoire, mais également au maintien et à l'accueil d'entreprises sur la CCFCPF et au développement du tourisme.
- ➔ Faciliter la consolidation de l'offre numérique :
 - Apporter des conditions favorables à l'amélioration de la desserte numérique pour une majorité d'habitants du territoire ;
 - Raccorder prioritairement les zones d'activités en très haut débit de proximité.
 - Localiser des zones d'extension urbaine sur des secteurs raccordés ou facilement raccordables au haut débit à l'horizon du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement.
- ➔ Mettre en réseau les lieux d'intérêt (patrimoine, sites naturels remarquables, équipements, hébergements...) à l'échelle intercommunale afin de favoriser les aménités de loisir de la population.

3.4. Soigner la qualité des nouvelles implantations et formes urbaines, améliorer la qualité des entrées de ville, espaces publics des centres-villes / bourgs

Valeurs d'usage, valeurs de paysage et architecturales ne sont pas contradictoires. Penser les nouvelles implantations, c'est les considérer comme un projet urbain à part entière, un lieu liant entre les espaces, entre patrimoine naturel, bâti existant et création nouvelles, entre usages.

Lieux de vie pour les habitants, lieux d'accueil pour les visiteurs, touristes, les espaces publics des villages et de ville ont un rôle fondamental à jouer dans la vitalité et l'attractivité du territoire. Chaque rue, chaque place à une personnalité unique qu'il conviendra de préserver et de mettre en valeur.

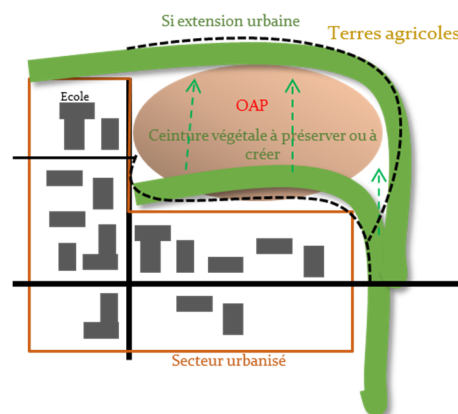
Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ➔ Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville
 - Une attention particulière doit être portée aux zones d'activités économiques de Saint-Florent et des villages de Mareuil, Lunery et Rosières, qui marquent des limites aux lisières urbaines tout en connectant physiquement et visuellement l'ensemble aux sites traversés.
 - Ces secteurs présentent un enjeu sécuritaire et symbolique et sont le point de passage entre la route et la rue. A ce titre, afin de sécuriser les usagers des espaces publics, il est nécessaire d'orienter les usagers de la route vers de nouveaux comportements lorsqu'ils pénètrent dans le périmètre urbanisé ou le village, et donner la priorité aux piétons.

- ➔ Préserver la qualité des liens entre les espaces urbanisés et le paysage dans lequel ils s'inscrivent :
 - Pour les nouvelles implantations et extensions urbaines :
 - s'appuyer sur les limites naturelles existantes (« portes » boisées, basculement du relief...);
 - éviter les secteurs de forte pente et de grande visibilité ;
 - limiter les extensions linéaires (extensions de réseaux non maîtrisées, impacts sur les paysages, insécurité routière et aménagement de voirie...) et l'urbanisation en déconnexion avec le tissu bâti existant.
 - Préserver, (re)créer des liens entre les espaces urbains et villageois, et le paysage dans lequel ils s'inscrivent : relations visuelles vers le paysage extérieur, continuités paysagères et environnementales liées aux cours d'eau (par exemple les rives du Cher, de part et d'autre de Saint-Florent-sur-Cher), aux espaces végétalisés et structures végétales...
 - Soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :
 - préserver, améliorer, voire reconstituer les enveloppes végétales entre l'urbanisation et l'agriculture ;
 - soigner les entrées d'agglomération urbaines et / ou villageoises ;
 - marquer le passage de la route (parcours hors agglomération) à la rue (traversées d'agglomération) : par des aménagements spécifiques en entrée d'agglomérations (« portes » d'entrée), par l'aménagement des traversées d'agglomération ;

- ➔ Veiller à la préservation d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisé :
 - Gérer l'économie du foncier dans un juste équilibre entre densité et maintien de « respirations » nécessaires permettant la préservation / valorisation / création :
 - d'espaces publics fédérateurs ;
 - d'espaces (publics ou privés) où le végétal et l'eau (notamment pour la gestion des eaux pluviales) ont un rôle structurant

- Soigner la qualité des espaces publics, des liens entre les nouveaux quartiers et les noyaux anciens ;
 - Prévoir la possibilité de réaliser des opérations de renouvellement urbain de type *curetage* visant à démolir des bâtiments en ruine et/ou dangereux dans le cadre d'un projet global d'aménagement d'un centre-bourg ou d'un espace public.
- ⇒ Atténuer le changement climatique
- Intégrer l'emprise nécessaire aux arbres à grand développement dans les projets d'aménagements publics, notamment pour constituer un réseau continu (principaux axes, cheminements doux, ceintures végétales) ou ponctué (carrefours, placettes).
- ⇒ Limiter les conflits d'usage et les nuisances réciproques entre les exploitants agricoles et les tiers par la traduction, dans les documents graphiques et le règlement du PLU :
- De la mise en œuvre d'un principe de réciprocité dans la définition de l'usage des sols.
 - De la création ou du renforcement de zones tampon et d'enveloppes végétales (espaces verts, haies bocagères, fonctions urbaines...) entre l'urbanisation et l'agriculture pour les zones d'extension urbaines « AU » ainsi que pour les zones actuellement urbanisées.



3.5. Mettre en réseau les facteurs d'identité patrimoniale et d'attractivité touristique

La connaissance d'un patrimoine aide à la révélation, à la compréhension et au partage des valeurs patrimoniales. A l'échelle de la CCFCPF ou du paysage, elle est multithématique. Elle croise à la fois l'histoire, l'archéologie, l'architecture, les paysages, l'urbanisme, les usages successifs d'un site et de son tissu. Les traces matérielles qui le composent prennent alors du sens et de la valeur. La patrimonialisation consistera à identifier ces valeurs et à les mettre en récit, déterminer ce que le projet de la CCFCPF choisit de transmettre et avec quel objectif.

Dans ce cadre, le PLUi visera :

- ⇒ Qualifier l'héritage du territoire, l'avenir des sites économiques industriels anciens des rives du Cher en intégrant des espaces naturels et bâtis (Site Labbé, à St Florent / Village industriel à Rosières).
- ⇒ Par le PLUi, identifier et valoriser les facteurs d'attractivité du territoire dans toutes ses dimensions patrimoniales et les insérer dans les dynamiques de développement touristique départementales et interdépartementales.
 - Valoriser et renforcer la qualité paysagère du territoire :
 - valoriser les paysages de vallée, la présence de l'eau, le patrimoine et les équipements (existants ou à créer) qui lui sont liés
 - recréer des formes végétales structurantes à l'échelle du grand paysage, en s'appuyant sur les réseaux de routes et chemins : haies, alignements, bosquets, accompagnant des linéaires de parcours ou marquant des lieux spécifiques...
 - Protéger les formes végétales structurantes (espaces boisés, haies, alignements d'arbres, parcs...) constitutives de la Trame Verte et / ou contribuant à la qualité paysagère du territoire intercommunal

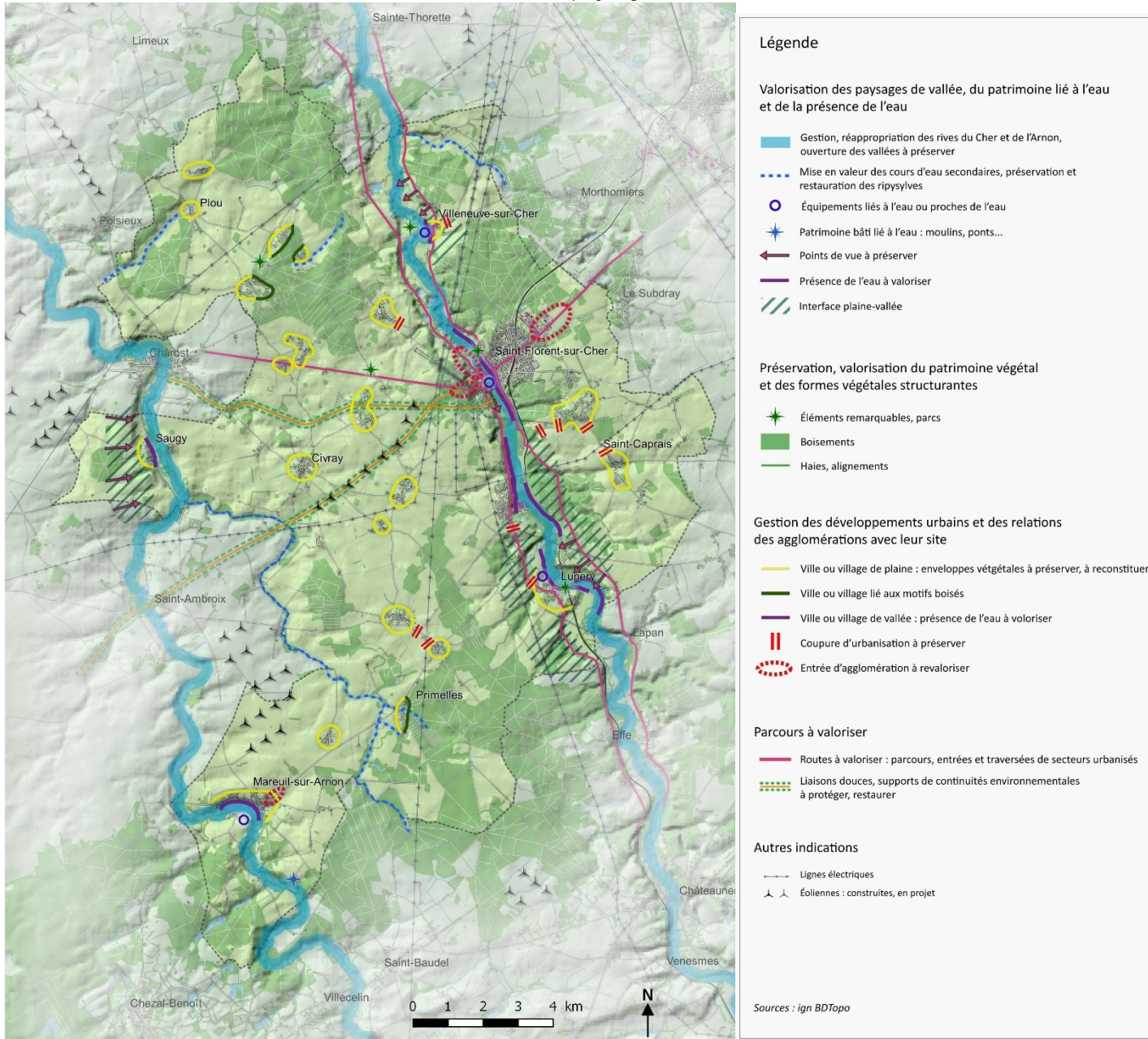
- Enrayer la disparition progressive du patrimoine industriel (village industriel) porteur d'enjeux identitaires.
- ➔ Recenser le patrimoine bâti, agricole, industriel remarquable et intégrer sa valorisation aux projets d'aménagement et de développement du territoire.
- ➔ Prévoir la création des infrastructures d'accueil touristiques permettant de véritables retombées locales, tels que :
 - Une aire de campings cars proche des commerces et services.
 - Un équipement hôtelier adapté aux groupes et au transit sur la ZAC Terre des Brosses.
 - Des équipements valorisant le plan d'eau de Mareuil-sur-Arnon tout en étant respectueux du cadre paysager et naturel.
- ➔ Préserver et améliorer la qualité des parcours routiers ainsi que des parcours de promenade dans un objectif de qualité de vie quotidienne, et de développement touristique du territoire.
 - Valoriser / requalifier les parcours routiers (notamment D 35, D 27, N 151) :
 - préserver et valoriser les points de vue ;
 - aménager de lieux de repos, d'interface entre parcours automobiles / piétons / cycles ;
 - mieux qualifier les entrées d'agglomération urbaines et villageoises, aménager les traversées d'espaces urbanisés...
 - Renforcer la mise en réseau des parcours de promenade et pistes cyclables : chaussée de César, chemin de Compostelle, projet de piste cyclable du Département du Cher passant par l'ancienne voie ferrée, chemins de randonnée répertoriés à l'échelle intercommunale...

CARTES DE SYNTHÈSE

Le PADD comporte deux représentations schématiques de ses orientations :

- L'une dans ses dimensions paysagères comme fondements du projet de territoire
- L'autre dans ses autres dimensions du développement territorial de la CCFCPF.

Les fondements paysagers du PADD



Les orientations du PADD

