

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes du Pays d'Issoudun

2

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal Projet d'aménagement et de développement durables

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du :

Le Président, André Laignel

Démarche accompagnée par :



LAURE MARIEU ARCHITECTE DU PATRIMOINE

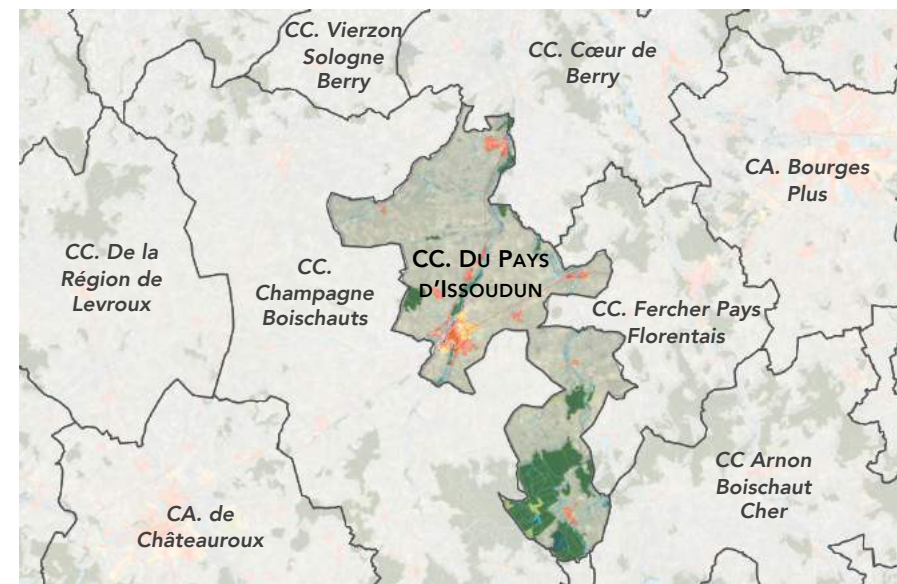
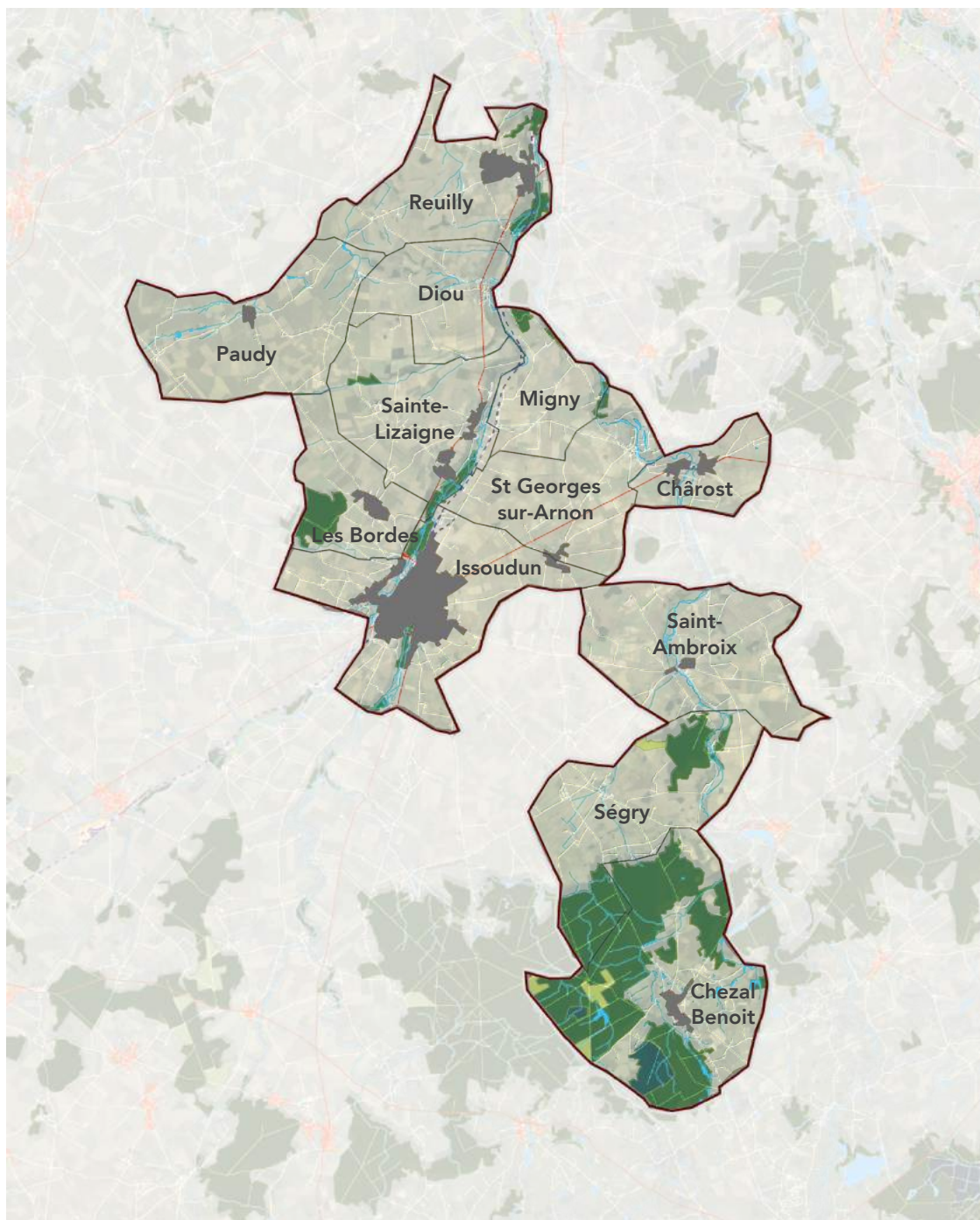
AURÉLIE ROUQUETTE  
ARCHITECTURE



G&B  
GARRIGUES  
BEAULAC  
ASSOCIÉS



# **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



La Communauté de communes du Pays d'Issoudun créée en 1994 est composée de 12 communes.

C'est une structure intercommunale interdépartementale. Son siège se situe dans l'Indre à Issoudun.

Elle intègre 9 communes de l'Indre et 3 communes du Cher, elle couvre 310, 66 km<sup>2</sup> et compte 21 213 habitants (population totale 2017).

La CCPI fait partie du Syndicat Mixte du Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne. Ce Pays dispose d'un Conseil de Développement, composé de représentants de la société civile (associations, personnes qualifiées dans différents domaines,...).

# SOMMAIRE

## POSITIONNEMENT

AXE 1 : VALORISER LES RESSOURCES ET SAVOIR-FAIRE DU  
TERRITOIRE POUR UNE IDENTITÉ BERRICHONNE POSITIVE ET (RÉ)AFFIRMÉE

p. 6

AXE 2 : S'APPUYER SUR LES TRAMES DU TERRITOIRE POUR  
ORGANISER DES COMPLÉMENTARITÉS ET ÉCHANGES AVEC LES ESPACES  
LIMITOPHES

p. 15

AXE 3 : SOUTENIR L'INNOVATION URBAINE ET TERRITORIALE  
COMME VECTEUR DE SOLIDARITÉ, DE QUALITÉ DE VIE ET D'ATTRACTIVITÉ

p. 24

## **POSITIONNEMENT**

# ***JOUER DE NOTRE SPÉCIFICITÉ ET ORGANISER NOS COMPLÉMENTARITÉS POUR ACCROITRE NOTRE ATTRACTIVITÉ AU SEIN DU SYSTÈME BERRICHON***

A travers son projet d'aménagement qui a pour but de réaffirmer son positionnement au cœur des dynamiques régionales locales, la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun entend engager un renforcement de son attractivité résidentielle à l'horizon 2030.

La CCPI souhaite valoriser ses spécificités (industrie, culture, patrimoine, vallées, formation, savoir-faire, filière viticole, etc.) en favorisant leur lisibilité (cohérences et qualités paysagères et environnementales) et leur capacité de développement et d'adaptation.

Le territoire entend tirer bénéfice des complémentarités existantes avec les agglomérations régionales en organisant ses rapports avec elles dans une perspective de développement de partenariats « gagnant-gagnant ».

En ce sens, l'objectif pour le territoire est d'affirmer sa position au cœur du système urbain berrichon, à l'interface des agglomérations de Châteauroux, Bourges et Vierzon afin de se positionner comme espace attractif et amplifier l'attractivité résidentielle du territoire intercommunal.

## **AXE 1**

**VALORISER LES RESSOURCES ET SAVOIR-FAIRE DU  
TERRITOIRE POUR UNE IDENTITÉ BERRICHONNE POSITIVE  
ET (RÉ)AFFIRMÉE**

## AXE 1

# VALORISER LES RESSOURCES ET SAVOIR-FAIRE DU TERRITOIRE POUR UNE IDENTITÉ BERRICHONNE POSITIVE ET (RÉ)AFFIRMÉE

A.

Accompagner le **développement des filières d'excellence** du territoire (de la formation à la production) pour accroître la valeur locale

B.

Valoriser les **qualités patrimoniales** en lien avec l'identité berrichonne

**A.**

Accompagner le développement des filières d'excellence du territoire (de la formation à la production) pour accroître la valeur locale

*Afin de se positionner comme territoire porteur de filières d'excellence (de la formation à la production) en complémentarité avec les agglomérations berrichonnes, la communauté de communes du Pays d'Issoudun met en avant les filières qui valorisent ses ressources locales et répondent à la fois à des enjeux de développement économique et à des gains sociaux et environnementaux.*

*Sans exhaustivité nous pouvons mettre en avant :*

- *L'aéronautique ;*
- *Le textile et la maroquinerie ;*
- *La mécanique de précision et la logistique ;*
- *Les énergies et éco-activités ;*
- *L'agriculture et les transformations agro-alimentaires ;*
- *La vignes et l'économie vini-viticole ;*
- *La culture et le tourisme ;*
- *Etc.*

## A.

### Accompagner le développement des filières d'excellence du territoire (de la formation à la production) pour accroître la valeur locale

- ▶ Renforcer l'offre de formation déjà présente sur le territoire
- ▶ *Promouvoir les énergies renouvelables au cœur de la CCPI en lien avec les filières locales existantes et les potentiels de productions à venir*
- ▶ *Développer une offre économique qualifiée et qualifiante adaptée aux spécificités industrielles du territoire et permettant le développement d'une offre artisanale*
- ▶ *Conforter l'agriculture comme une filière économique structurante du territoire de la CCPI*

Renforcer et étoffer l'offre de formation initiale et continue déjà présente sur le territoire

- ▶ Le projet de territoire de la CCPI se fixe comme ambition de développer les filières d'excellence déjà existantes sur le territoire de la formation à la production.
- ▶ La polarité issoldunoise en matière d'offre de formations est réaffirmée et développée. Les sites de formation déjà existants (LFI ; IUT ; Centre de formations des aides soignants ;etc. ) sont renforcés et accompagnés dans leur développement :
  - Leurs extension et développement sont accompagnés et permis ;
  - Leur **accessibilité est renforcée** par une meilleure insertion au réseau de transports en commun ;
- ▶ Les besoins en logements destinés aux étudiants et stagiaires de la formation professionnelle sont assurés en cohérence avec le développement de l'activité de formations.

Promouvoir les énergies renouvelables au cœur de la CCPI en lien avec les filières locales existantes et les potentiels de production à venir

Le projet de territoire porté par la CCPI encourage le développement des filières d'avenir adaptées aux potentialités du territoire :

- ▶ **Energie éolienne** : Le territoire déjà à la pointe en terme de valorisation de l'énergie éolienne doit permettre le maintien de la filière tout en affirmant un souhait de protection patrimoniale et paysagère en confortant les parcs existants. Les projets de nouvelles implantations éoliennes doivent prendre en compte les enjeux de covisibilité en évitant les rapports directs avec les patrimoines emblématiques et les sites paysagers remarquables.
- ▶ **Energie solaire** : En priorité, les projets sont encouragés :
  - En zone bâtie sous condition de s'insérer dans le paysage ;
  - À des fins de valorisation des friches industrielles, des sites pollués, des sites artificialisés.
- ▶ **La méthanisation** : La mobilisation des filières d'élevage constitue un moteur de développement de la filière pour produire localement de l'énergie renouvelable, du biométhane, etc.
- ▶ **L'hydrogène vert** : Le projet de territoire entend porter le développement de toutes les énergies vertes également les plus innovantes en permettant l'implantation de zones de production.

Le projet de développement de la filière énergie passe également par la prise en compte et la valorisation des déchets induits par celle-ci.

## A.

### Accompagner le développement des filières d'excellence du territoire (de la formation à la production) pour accroître la valeur locale

- ▶ *Renforcer l'offre de formation déjà présente sur le territoire*
- ▶ *Promouvoir les énergies renouvelables au cœur de la CCPI en lien avec les filières locales existantes et les potentiels de productions à venir*
- ▶ **Développer une offre économique qualifiée et qualifiante adaptée aux spécificités industrielles du territoire et permettant le développement d'une offre artisanale**
- ▶ *Conforter l'agriculture comme une filière économique structurante du territoire de la CCPI*

**Développer une offre économique qualifiée et qualifiante adaptée aux spécificités industrielles du territoire et permettant le développement d'une offre artisanale**

Les besoins en fonciers à vocation économique sont définis en cohérence avec la nature des activités à dominantes industrielles que le territoire est amené à accueillir (espace de production et de stockage nécessitant de grandes surfaces d'accueil).

Les besoins fonciers à vocation économique sont programmés et ventilés en réponse, notamment, aux besoins de **confortement et de développement des espaces économiques et industriels du pôle urbain d'Issoudun** répartis entre :

- Le Parc d'activités de la Limoise et celle du Portail ;
- La parc commercial des Coinchettes ;
- Le centre ville.

**Proposer du foncier à vocation économique et artisanal complémentaire à celle du pôle urbain d'Issoudun**

Des développements plus ponctuels dans les villages et bourgs doivent pouvoir être envisagés pour participer à une diversification de l'offre sur le territoire dans des zone de petites importance déjà constituées comme c'est le cas pour :

- La zone industrielle de Reully ;
- La zone artisanale de Saint Georges-sur-Arnon à Avail.

**Sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays d'Issoudun**

Les friches bâties industrielles et artisanales principalement implantées sur la commune d'Issoudun sont réinvesties et mobilisées pour :

- ▶ Répondre aux besoins des installations économiques ;
- ▶ Favoriser le recyclage foncier - moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels (réinvestissement des espaces centraux à Chârost, requalification de la friche judiciaire à Issoudun, etc. )

**Dans les communes rurales**

Le projet de territoire répond à des besoins ponctuels dans les communes rurales pour l'accueil des activités diffuses, d'artisans et des entrepreneurs à domicile ou en recherche de petites surfaces dans les enveloppes bâties (hors besoins fonciers liés au développement des sièges agricoles et à leur création).

**En matière de programmation de foncier à vocation économique, les besoins nouveaux sont estimés à :**

- ▶ +/- 25 hectares mobilisables en extension

## A.

### Accompagner le développement des filières d'excellence du territoire (de la formation à la production) pour accroître la valeur locale

- ▶ *Renforcer l'offre de formation déjà présente sur le territoire*
- ▶ *Promouvoir les énergies renouvelables au cœur de la CCPI en lien avec les filières locales existantes et les potentiels de productions à venir*
- ▶ *Développer une offre économique qualifiée et qualifiante adaptée aux spécificités industrielles du territoire et permettant le développement d'une offre artisanale*
- ▶ *Conforter l'agriculture comme une filière économique structurante du territoire de la CCPI*

**Conforter l'agriculture (élevage, culture, viticulture, polyculture et maraîchage) comme une filière économique structurante du territoire de la CCPI. Favoriser les activités de transformation et de diversification pour accompagner le développement d'une filière agricole à forte valeur ajoutée.**

La stratégie économique du territoire intègre pleinement les activités économiques primaires (culture, élevage, polyculture, activité sylvicole ainsi que la viticulture) et le développement des activités de transformation. **L'accompagnement de la filière agricole répond à une volonté de maintenir une économie structurante de l'espace rural de la CCPI.**

- ▶ Les prairies et les herbages, les espaces de culture sont protégés par la limitation de la consommation foncière résidentielle notamment (cf. axe 3) et par un développement contenu des urbanisations en respectant une logique de moindre impact pour les sièges d'exploitation agricoles.
- ▶ Les sièges d'exploitation agricole bénéficient de capacités permettant leur développement futur et leurs projets :
  - Les installations de nouveaux exploitants sont facilitées par le maintien du foncier à vocation agricole.

- Les nouvelles constructions agricoles, les besoins liés à une modernisation de l'activité agricole et aux besoins de circulation agricole, l'adaptation aux nouvelles orientations technicoéconomiques sont soutenues.
- ▶ Dans les enveloppes bâties des bourgs, des villages et des hameaux, la fonctionnalité des sièges et des bâtiments agricoles est assurée par l'application du principe de réciprocité dans les périmètres sanitaires et par la maîtrise des développements bâtis non agricole à leur proximité.
- ▶ La viticulture et l'activité vini-viticole en lien avec les zones d'AOC Reully est valorisée et les espaces agricoles sont préservés tout comme ceux qui présentent des qualités ou un potentiel agronomique.
- ▶ Les stratégies de diversification économique des sièges d'exploitation sont encouragées : accueil à la ferme, vente-directe, maraîchage, production circuits-courts et bio, approvisionnement local, production des énergies vertes (méthanisation, solaire, biomasse), matériaux bio-sourcés (mobilisation de la filière sylvicole notamment), etc.

## B.

### Valoriser les **qualités patrimoniales** en lien avec l'identité berrichonne

*La Communauté de communes du Pays d'Issoudun jouit d'une homogénéité culturelle et paysagère typique de la Champagne berrichonne au cœur de laquelle elle s'inscrit. La stratégie portée par le PADD vise à s'appuyer sur l'harmonie des paysages et patrimoines de qualités. Pour ce faire le territoire cherche à asseoir la lisibilité et l'attractivité du territoire autour d'espaces patrimoniaux emblématiques, dont il convient de poursuivre la dynamique de valorisation, et de révéler la singularité de la mosaïque des territoires et paysages urbains et ruraux du territoire.*

*Le projet porte l'ambition de développer, autour des qualités paysagères et patrimoniales intrinsèques du territoire de la CCPI, l'image positive du paysage berrichon en faisant un réel levier d'attractivité du territoire.*

## B.

### Valoriser les qualités patrimoniales en lien avec l'identité berrichonne

- ▶ *Valoriser la bonne accessibilité du territoire, accompagner les attracteurs touristiques et préserver la qualité des paysages pour confirmer le territoire de la CCPI comme destination touristique privilégiée du cœur du Berry*
- ▶ *Une armature paysagère et patrimoniale protégée et valorisée qui contribue à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire*

Valoriser la bonne accessibilité du territoire, accompagner les attracteurs touristiques, préserver la qualité des paysages pour confirmer le territoire de la CCPI comme destination touristique privilégiée du cœur du Berry.

L'ambition portée par la CCPI affirme et conforte la vocation touristique du territoire à destination locale, régionale et nationale.

Elle s'articule autour d'une offre récréative portées par des attracteurs touristiques majeurs du territoire. Le projet de territoire :

- ▶ **Valorise et conforte la polarité touristique et culturelle d'Issoudun** et s'appuie sur ses atouts patrimoniaux (Musée de l'Hospice Saint-Roch, jardins patrimoniaux du cœur de ville, Tour Blanche, etc.) et sur la vivacité de sa scène culturelle (festivals, concerts, etc.) ;
- ▶ **Favorise le développement d'une « voie verte » paysagère le long de la Théols et de l'Arnon**, reliant Reuilly aux espaces maraîchers d'Issoudun d'une part et de Reuilly à Chârost d'autre part, en permettant la continuité des cheminements et leurs aménagements ;
- ▶ **Renforce et développe les itinéraires touristiques** existants ou en projet maillant l'ensemble du territoire (Champs d'Amour, Champagne Dorée, Vignobles du Centre de la France, ...) ainsi que les espaces naturels à forte valeur ajoutée (ENS de Reuilly aménagé pour les promeneurs ; ENS de Chezal-Benoit).

- ▶ **Soutient les politiques culturelles et touristiques locales** au sein de toutes les communes du territoire qui assurent une offre de loisirs et récréatives diffuse qui anime et bénéficie à tous.

- ▶ **Le PADD soutient l'offre touristique « verte »** : randonnées et promenades équestres, VTT, pêche, forêt, campagne, circuits touristiques, etc et la diversification des activités agricoles (vente de produits locaux et accueil à la ferme) participent au déploiement d'une offre touristique et loisirs à destination des familles et des groupes.

La diversification de cette offre touristique passe également par le renforcement du tourisme de terroir notamment autour de l'économie viticole et des secteurs d'AOC.

- ▶ Le PADD améliore le rayonnement touristique à destination locale, nationale et européenne (court et moyen séjour) et **favorise le renforcement d'une offre hôtelière complète pour répondre à toutes les attentes de la clientèle** : camping et hôtellerie de plein air (à Issoudun, Saint-Georges-sur-Arnon et Reuilly notamment), gîtes et chambres d'hôtes, hôtels, aires de camping-car).

## B.

### Valoriser les qualités patrimoniales en lien avec l'identité berrichonne

- ▶ *Valoriser la bonne accessibilité du territoire, accompagner les attracteurs touristiques, préserver la qualité des paysages pour confirmer le territoire de la CCPI comme destination touristique privilégiée du cœur du Berry*
- ▶ **Une armature paysagère et patrimoniale protégée et valorisée qui contribue à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire**

### **Une armature paysagère et patrimoniale protégée et valorisée qui contribue à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire.**

Le projet de la CCPI porte une ambition forte pour la protection, la valorisation des paysages naturels et du grand paysage par :

- ▶ Une politique de gestion et de valorisation des paysages et des sites emblématiques du territoire, à savoir :
  - Les sites Espaces Naturels Sensibles (ENS),
  - les sites des vallées de la Théols et de l'Arnon sont valorisés et protégés. Les fonds de vallées sont préservés de l'implantation de nouvelles haies,
  - les massifs forestiers (Foret de Chœur, Bois du Roi, etc),
  - les abords des monuments historiques nombreux sur le territoire de la CCPI et notamment au sein du pôle urbain issoldunois mais également les grands domaines présents au sein de la plaine agricole (à Paudy et Chezal Benoit notamment) et dans les espaces de vallées (Migny, Reuilly, etc...)
  - les côteaux viticoles du nord du territoire (à Reuilly et Diou notamment) sont préservés et valorisés dans leur fonction éco-paysagère.

## **AXE 2**

**S'APPUYER SUR LES TRAMES DU TERRITOIRE POUR  
ORGANISER DES COMPLÉMENTARITÉS ET ÉCHANGES AVEC  
LES ESPACES LIMITROPHES**

**AXE 2****S'APPUYER SUR LES TRAMES DU TERRITOIRE POUR ACCROÎTRE LES  
COMPLÉMENTARITÉS ET LES ÉCHANGES AVEC LES ESPACES LIMITOPHES****A.**

**Trames paysagères et  
environnementales** : faire des  
vallées des sites de qualité  
territoriale renforcée et  
d'attractivité

**B.**

**Trames de réseaux** : organiser  
et renforcer les points  
d'accroche aux grands réseaux  
(fer et route – voyageurs et  
marchandises)

**C.**

**Trames urbaines et villageoises**  
: développer et renforcer des  
pôles d'appui pour articuler les  
liens entre le territoire et les  
espaces limitrophes

**A.**

**Trames paysagères et  
environnementales : faire des  
vallées des sites de qualité  
territoriale renforcée et  
d'attractivité**

*Les vallées de la Théols et de l'Arnon, outre leur qualité paysagère et environnementale affirmée, représentent des vecteurs de développement et de renforcement de l'attractivité du territoire en jouant sur la spécificité d'une offre innovante et complémentaire vis-à-vis des territoires limitrophes.*

**A.**

**Trames paysagères et  
environnementales : faire des  
vallées des sites de qualité  
territoriale renforcée et  
d'attractivité**

**Les vallées de la Théols et de l'Arnon  
comme support de développement**

Le développement qualitatif des vallées de la Théols et de l'Arnon est conduit pour assurer une meilleure disponibilité des ressources y étant liées et pour répondre à l'exercice des activités humaines. Le projet de territoire entend :

- Préserver et développer l'activité piscicole de loisirs existante sur les communes de Reuilly, Diou, Saint-Georges-sur-Arnon notamment ;
- Favoriser l'implantation des petites activités artisanales en lien avec la ressource en eau ;
- Développer une offre de loisir en lien avec les activités nautiques le long des espaces bordiers dans le respect de la sécurité des biens et de personnes ;
- Renforcer la qualité environnementale des espaces bordiers en développant une gestion éco-paysagère des vallées : maintien de la ripisylve, des prairies ouvertes, ...

**B.**

**Trames de réseaux :** organiser et renforcer les points d'accroche aux grands réseaux (fer et route – voyageurs et marchandises)

*Les points de connexions ferrés et routiers au réseau régional et national sont au cœur du projet de territoire de la CCPI. Leur bonne accessibilité et visibilité sont valorisés au bénéfice de tous. Cette accroche au grand territoire via les réseaux de communication sert les structures industrielles et commerciales qui s'appuient sur les échanges et flux de circulation mais également aux habitants et touristes dont l'accessibilité du quotidien est fondamentale.*

## B.

### Trames de réseaux : organiser et renforcer les points d'accroche aux grands réseaux (fer et route – voyageurs et marchandises)

- ▶ *Valoriser la position stratégique de carrefour au cœur du territoire berrichon et la bonne connectivité du territoire de la CCPI à l'axe ferré Nord-Sud*
- ▶ *Valoriser la position stratégique de carrefour au cœur du Berry et la bonne connectivité du territoire aux axes routiers Nord-Sud (RD 918) et Est-Ouest (RN151)*

**Valoriser la position stratégique de carrefour au cœur du territoire berrichon et la bonne connectivité du territoire de la CCPI à l'axe ferré Nord-Sud à mettre en lien avec les agglomérations voisines de Bourges, Châteauroux ainsi qu'avec le nœud ferroviaire de Vierzon.**

Le projet de territoire valorise la ligne ferroviaire Paris-Toulouse pour bénéficier d'une attractivité et d'une accessibilité améliorées sur le plan des mobilités individuelles, des mobilités économiques et touristiques.

- ▶ Le quartier de la gare d'Issoudun constitue une porte d'entrée économique, résidentielle et touristique qui propose des services liés aux flux des usagers par une offre de pôle gare améliorée (intermodalités, informations touristiques, services aux voyageurs,...) et renforce l'effet vitrine engagé par les aménagements existants.
- ▶ Le renforcement de l'accessibilité à la gare SNCF d'Issoudun passe également par l'aménagement d'un espace urbain attractif. L'objectif est de proposer une meilleure complémentarité des mobilités et des différents modes de déplacements sur le secteur gare (transport à la demande, co-voiturage, parc à vélos sécurisé, liaisons douces, etc.). Cette attractivité passe également par la mise en œuvre d'un traitement qualitatif des espaces publics attenants au pôle gare.

- ▶ Les itinéraires piétonniers et doux, les espaces publics depuis le pôle gare SNCF vers le pôle urbain (centre historique et commerçant d'Issoudun) sont requalifiés.
- ▶ Les autres gares de voyageurs présentes sur le territoire, à Reuilly et Sainte-Lizaigne doivent également faire l'objet de projets urbains permettant une reconnexion de celles-ci à leur centre-bourg.
- ▶ Le projet de territoire porté par la CCPI confère au réseau ferré une place centrale dans le positionnement de l'intercommunalité et de son attractivité. Le redéploiement du fret constitue l'un des éléments majeurs permettant le renforcement de l'attractivité économique de la CCPI.
- ▶ Le territoire s'appuie sur la présence d'un embranchement ferré à destination des activités industrielles et économiques au sein de la Zone d'activités de la Lignière sur la commune d'Issoudun. Le PADD le conserve et renforce son importance au sein du territoire en adaptant les capacités de foncier économiques attenantes (cf. Axe1.A).

## B.

### Trames de réseaux : organiser et renforcer les points d'accroche aux grands réseaux (fer et route – voyageurs et marchandises)

- ▶ *Valoriser la position stratégique de carrefour au cœur du territoire berrichon et la bonne connectivité du territoire de la CCPI à l'axe ferré Nord-Sud*
- ▶ **Valoriser la position stratégique de carrefour au cœur du Berry et la bonne connectivité du territoire aux axes routiers Nord-Sud (RD 918) et Est-Ouest (RN151)**

**Valoriser la position stratégique de carrefour au cœur du Berry et la bonne connectivité du territoire aux axes routiers Nord-Sud (RD 918) et Est-Ouest (RN151) en lien avec les agglomérations voisines de Bourges, Châteauroux et Vierzon.**

L'accroche physique du territoire de la CCPI aux espaces métropolitains locaux limitrophes se concrétise par l'implantation et la fréquentation de nombreux équipements structurants dans les domaines des services métropolitains.

L'insertion au sein de ces réseaux exige donc des solutions de mobilités performantes et qualitatives :

- ▶ Liaison routière performante entre Bourges et Chateauroux, constituée par la RN151, permettant une desserte facilitée des différentes communes du territoire ;
- ▶ Les entrées de ville sont traitées de manière qualitative, notamment dans les communes aux portes du territoires (Charost ; Reuilly et Chezal-Benoit) ;
- ▶ Des fenêtres paysagères et des cônes de vue sont préservés le long des axes routiers structurants et au sein des espaces urbanisés sur les éléments patrimoniaux et paysagers :
  - La RD 918 le long de la Théols entre Sainte-Lizaigne et Issoudun ;
  - La RD 2 le long de la vallée de l'Arnon entre Diou et Migny ;
  - La RD 8 qui assure le lien entre

Issoudun, l'autoroute A 20 et au delà l'aerodrome de Châteauroux-Déols ;

- La RD27 entre Reuilly et Paudy ;
  - La RD16 à l'approche de Chezal-Benoit
- ▶ Le boulevard de ceinture d'Issoudun (RD 918/RN 151) est requalifié par un traitement qualitatif afin de renforcer son effet vitrine et de rediriger les flux vers le centre-ville d'Issoudun.
  - ▶ Les points de connexion routiers sont un atout dans le positionnement au coeur des dynamiques régionales pour la CCPI. Ces points d'accessibilité doivent être valorisés au bénéfice d'activités économiques spécifiques qui s'inscrivent dans les réseaux nationaux et internationaux et qui s'appuient sur les échanges et les flux de circulation.
  - ▶ La politique de transport en commun est soutenu dans son fonctionnement :
    - gratuité,
    - cadencement,
    - desserte de tout le territoire, etc.

C.

**Trames urbaines et villageoises**  
: développer et renforcer des pôles d'appui pour articuler les liens entre le territoire et les espaces limitrophes

*Pour valoriser le positionnement géographique du territoire de la CCPI, le PADD renforce son accroche aux flux régionaux par la structuration de pôles urbains et centres-bourgs qualifiés aux fonctions et services structurés. L'objectif de développement prend appui notamment sur la centralité constituée par Issoudun mais également sur des points d'articulations territoriaux aux portes du territoire.*

## C.

### Trames urbaines et villageoises : développer et renforcer des pôles d'appui pour articuler les liens entre le territoire et les espaces limitrophes

#### Valoriser et organiser sur le territoire des points d'articulation territoriaux

L'atteinte des objectifs portés par le PADD nécessite l'ensemble des parties du territoire de la CCPI. En appui, et de façon complémentaire au renforcement du pôle urbain d'Issoudun, plusieurs espaces d'appui et de captation des flux sont développés : Reully ; Chârost/Saint-Georges-sur-Arnon ; Chezal-Benoit. Ces communes contribuent, à leur niveau :

- ▶ à l'ancrage du territoire dans son environnement régional ;
- ▶ À l'intensification des relations avec leurs espaces limitrophes ;
- ▶ À la diffusion, au bénéfice de l'ensemble des habitants et des entreprises, d'une offre de services et d'équipements structurants de proximité.

Pour assurer ces objectifs les points d'articulation territoriaux ont besoin :

- ▶ De capacités de développement de l'offre foncière économique et résidentielle proportionnée et conséquente ;
- ▶ De diversification de leur offre économique et résidentielle ;
- ▶ D'espaces d'implantation d'équipements à rayonnement local (école, espaces culturels, etc.)

Le développement de ces pôles d'articulation est associé au au renforcement de leur fonction économique et de leur niveau de services marchands notamment commerciaux.

Le projet de territoire conforte ces communes dans leur statut de bourgs de services par la localisation prioritaire des équipements générateurs de flux et d'animation : commerces, services, équipements publics, stationnements, emploi habitat diversifié, etc. ; qui ont vocation à développer un effet polarisant.

Les espaces d'articulation participent de la visibilité et de l'image du territoire. Ils constituent des points d'entrée sur le territoire de la CCPI.

Ceci implique un niveau de qualité des aménagements urbains tant :

- ▶ dans le traitement des espaces publics et des paysages perçus depuis ces espaces (qualité des constructions, façades, etc.)
- ▶ que dans la gestion des franges urbaines (limites d'urbanisation, entrées de villes, paysages limitrophes des axes de communication, silhouettes bâties).

Le développement des pôles d'articulation participe également de la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles en engageant des opérations de renouvellement urbain et en optimisant prioritairement leurs espaces déjà bâtis.

## **AXE 3**

**SOUTENIR L'INNOVATION URBAINE ET TERRITORIALE  
COMME VECTEUR DE SOLIDARITÉ, DE QUALITÉ DE VIE ET  
D'ATTRACTIVITÉ**

**AXE 3****SOUTENIR L'INNOVATION URBAINE ET TERRITORIALE COMME VECTEUR DE SOLIDARITÉ, DE QUALITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ****A.**

Réinventer les modalités  
d'aménagement des lieux de  
vie, des centralités

**B.**

Pérenniser la **qualité  
environnementale** de chaque  
espace : équilibre  
ruralité/urbanité, cycle de l'eau,  
déchets, risques, etc.

**C.**

Favoriser le développement de  
**nouvelles formes d'habiter** en  
équilibre avec les ressources  
environnementales (énergie,  
espace, biodiversité, etc.)

A.

## Réinventer les modalités d'aménagement des lieux de vie, des centralités

*En accompagnement du renforcement des différents réseaux et polarités du territoire, le PADD mobilise ses capacités d'aménagement et ses ressources dans le but d'un développement cohérent et global au bénéfice des habitants dans une logique d'innovation et de dynamisation des centralités urbaines et villageoises.*

*La dynamisation des centres bourgs et centre ville du territoire constitue un objectif fort du PADD qui, pour contribuer à la vivacité de la CCPI doit prendre place dans des démarches globales de développement urbain.*

A.

## Réinventer les modalités d'aménagement des lieux de vie, des centralités

- ▶ *Envisager l'amélioration de la qualité de vie en renforçant l'attractivité des centres bourgs vivants.*
- ▶ *Poursuivre le déploiement du réseau haut débit et des infrastructures de communication numérique comme support d'attractivité du territoire de la CCPI.*
- ▶ *Accompagner le développement d'une offre médicale complète et de qualité organisée sur le Pôle urbain pour répondre aux besoins et aux attentes de santé en milieu rural, pour développer une économie du bien-vivre et du bien-être.*

### **Envisager l'amélioration de la qualité de vie en renforçant l'attractivité des centres bourgs vivants.**

Afin de favoriser le maintien des espaces de centralités le projet de territoire accompagne le renforcement d'une offre de services en équipements au sein du centre-ville et des centres-bourgs, espaces vécus par les habitants. Ce renforcement passe par :

- ▶ La valorisation du centre-ville d'Issoudun et centres-bourgs commerçants (Reuilly, Charost, Chezal-Benoit) en s'appuyant sur leur qualités patrimoniales et leur dynamisme notamment : marché ; commerces de proximité ; développement d'une offre de restauration diversifiée, lieu et manifestations culturelles et évènementielles ; etc.
- ▶ L'attractivité des centres passe également par une reconquête de la qualité de traitement de leurs espaces. De ce fait, le projet de territoire accompagne les efforts en matière d'aménagement des espaces publics centraux le projet encourage la remobilisation et rénovation du bâti ancien.
- ▶ La mutation des espaces centraux vacants en espaces destinés à accueillir de nouvelles formes de commerces ou d'équipements est favorisé par le projet de territoire.

A.

## Réinventer les modalités d'aménagement des lieux de vie, des centralités

- ▶ *Envisager l'amélioration de la qualité de vie en renforçant l'attractivité des centres bourgs vivants.*
- ▶ *Poursuivre le déploiement du réseau haut débit et des infrastructures de communication numérique comme support d'attractivité du territoire de la CCPI.*
- ▶ *Accompagner le développement d'une offre médicale complète et de qualité organisée sur le Pôle urbain pour répondre aux besoins et aux attentes de santé en milieu rural, pour développer une économie du bien-vivre et du bien-être.*

**Poursuivre le déploiement du réseau haut débit et des infrastructures de communication numérique comme support d'attractivité du territoire de la CCPI.**

- ▶ Le déploiement des réseaux de communication de dernière génération doit répondre aux nouveaux enjeux d'attractivité économique, touristique mais également résidentiel de l'ensemble du territoire de la CCPI et tout particulièrement dans une logique de dynamisation des espaces centraux.
- ▶ L'internet très haut débit est une opportunité pour :
  - répondre aux évolutions des modes de vie, accompagner les besoins de mobilité et de communication en milieu rural (e-médecine, e-administration, e-formation, e-tourisme, etc.)
  - favoriser les nouvelles formes de travail (télétravail, implantation de travailleurs indépendants, start-up, etc)
  - desservir les équipements publics (établissements scolaires et de formation, administrations, infrastructures ludiques et culturelles, etc)
- ▶ Des techniques alternatives sont mobilisées pour permettre la montée en débit des zones contraintes et/ou peu peuplées afin que l'ensemble des communes du territoire puisse être desservies.

## A.

### Réinventer les modalités d'aménagement des lieux de vie, des centralités

- ▶ *Envisager l'amélioration de la qualité de vie en renforçant l'attractivité des centres bourgs vivants.*
- ▶ *Poursuivre le déploiement du réseau haut débit et des infrastructures de communication numérique comme support d'attractivité du territoire de la CCPI.*
- ▶ *Accompagner le développement d'une offre médicale complète et de qualité organisée sur le Pôle urbain pour répondre aux besoins et aux attentes de santé en milieu rural, pour développer une économie du bien-vivre et du bien-être.*

**Accompagner le développement d'une offre médicale complète et de qualité organisée principalement sur Issoudun pour répondre aux besoins et aux attentes de santé en milieu rural, pour développer une économie du bien-vivre et du bien-être.**

La CCPI confirme sa vocation et sa fonction de Pôle de Santé dont le rayonnement et l'attractivité dépassent les simples limites de l'intercommunalité. A travers son PADD, la CCPI promeut un faisceau de politiques publiques menant à :

- ▶ Poursuivre sa stratégie en matière de santé pour répondre aux besoins en développement et en restructuration du Centre Hospitalier d'Issoudun, proposer une offre médicale et un accueil de qualité et facilité (médecine générale, centre de gériatrie, rééducation,...).
- ▶ Consolider les partenariats engagés avec les établissements de santé privés et publics (clinique, EHPAD, laboratoires d'analyses...).
- ▶ Assurer l'attractivité de la CCPI en direction des professionnels de la santé en proposant une offre structurée (centre de santé, cabinet médical sur Issoudun et Reuilly, pharmacies...).

- ▶ Renforcer le niveau et l'offre de services à la personne pour accompagner la présence d'une économie et d'équipements du bien-vivre et de la santé.
- ▶ Accompagner la mise en place d'une stratégie sénior (maintien et accueil) sur le territoire en proposant un cadre et un environnement de vie sécurisant et adapté, en particulier par :
  - une offre de santé, de technologie de l'innovation et de la communication, de sécurité, de services à la personne,
  - Un maintien d'une offre commerciale et d'équipements attractive, d'une offre en transport collectif sur le pôle urbain,
  - une offre en logements adaptés pour les séniors dépendants et non dépendants (développement d'une offre neuve spécifique et adaptation du parc de logements existants...),
  - une offre en loisirs et en récréation adaptée au public sénior (vie associative, équipements, activités et lieux intergénérationnels...)

**B.**

Pérenniser la **qualité environnementale** de chaque espace : équilibre ruralité/urbanité, cycle de l'eau, déchets, risques, etc.

*Le développement du territoire s'envisage dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée des ressources environnementales et de la préservation de leurs équilibres. Afin d'accroître la qualité du cadre de vie des habitants, actuels ou à venir, le PADD met en avant la nécessité de renforcer la biodiversité des espaces, de garantir la pérennité et la disponibilité de la ressource en eau (et ce pour tous les usages) sur le long terme. Enfin assurer l'équilibre entre ruralité et urbanité en adoptant une consommation de l'espace modérée.*

## B.

### Pérenniser la **qualité** environnementale de chaque espace : équilibre ruralité/urbanité, cycle de l'eau, déchets, risques, etc.

- ▶ **Maintenir et renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation de la Trame Verte et Bleue.**
- ▶ *Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances sonores pour que les développements et les aménagements soient adaptés en conséquence*
- ▶ *Maitriser et valoriser la production de déchets sur le territoire.*
- ▶ *Poursuivre la gestion raisonnée de la ressource en eau*

### **Maintenir et renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation des continuités écologiques.**

La Communauté de communes du Pays d'Issoudun reconnaît la valeur de son maillage écologique et sa fonctionnalité. Conscient de sa responsabilité, le territoire protège son potentiel écologique et définit des objectifs paysagers associés en cohérence avec les territoires voisins au regard des enjeux de protection de la biodiversité et de maintien des liaisons écologiques aux échelles départementale et régionale :

Pour valoriser le patrimoine biologique et assurer la continuité des fonctions naturelles du territoire, la Trame Verte et Bleue sur le territoire de la CCPI prend appui sur :

- ▶ Les sites naturels sensibles et ses secteurs de haut potentiel écologique, qui constituent les grands réservoirs de biodiversité (vallées de l'Arnon et de la Théols ; les bois et forêts, les corridors surfaciques forestiers au sein de la plaine agricole, ENS de Reully, Chezal-Benoit).
- ▶ Un réseau d'espaces agri-naturels et de zones humides qui favorisent les connexions entre les réservoirs de biodiversité pour le déplacement et la reproduction des espèces, la diversité génétique, la continuité écologique des cours d'eau... (l'Arnon, la Théols, le Bois du Roi, la Forêt de Chœurs-Bommiers, etc.).

Le projet de territoire contribue à un enrichissement de la biodiversité dans toutes les communes par :

- ▶ L'insertion des connexions écologiques au sein des tissus urbains du pôle urbain d'Issoudun, par une valorisation des traversées urbaines, de la Théols et de la mise en valeur des espaces de nature urbaine et des zones de maraîchage sur le plan paysager et environnemental.
- ▶ La préservation et le maintien de ceintures éco-paysagères péri-villageoises ainsi qu'en limite du pôle issoldunois et des espaces naturels villageois sur les communes rurales.

### **Le PADD prône la valorisation des espaces agri-naturels. Ceci s'articule autour des objectifs suivants :**

- ▶ Préserver les espaces agri-naturels de l'urbanisation en limitant la mobilisation de ces espaces en faveur du développement urbain à +/- 60 ha \*;
- ▶ Promouvoir la qualité architecturale des bâtiments agricoles dans l'ambiance de campagne préservée ;
- ▶ Favoriser la bonne intégration des bâtiments en fonction de l'environnement éco-paysager

*\*en extension des enveloppes urbaines constituées*

## B.

### Pérenniser la qualité environnementale de chaque espace : équilibre ruralité/urbanité, cycle de l'eau, déchets, risques, etc.

- ▶ *Maintenir et renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation de la Trame Verte et Bleue.*
- ▶ *Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances sonores pour que les développements et les aménagements soient adaptés en conséquence*
- ▶ *Maitriser et valoriser la production de déchets sur le territoire.*
- ▶ *Poursuivre la gestion raisonnée de la ressource en eau*

**Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances sonores pour que les développements et les aménagements soient adaptés en conséquence, pour maintenir et renforcer l'attractivité de la CCPI.**

L'ambition est de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances afin de proposer un environnement et un cadre de vie sain et serein permettant d'accroître l'attractivité du territoire.

- ▶ Huit communes du territoire sont concernées par le risque inondation. La gestion du phénomène passe par :
  - des actions de fond (maitrise des ruissellements, limitation de l'imperméabilisation des sols, mesures agroenvironnementales, etc.) ;
  - des mesures ponctuelles de protections (schéma d'eau pluviales, ouvrages de rétention, hydraulique douce, etc.).
- ▶ Le territoire également concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses, du fait de la présence d'importantes infrastructures ferroviaire et routières. Les risques sont encadrés et les nuisances

réduites , en maîtrisant les développements le long des axes et des infrastructures de transports de matières dangereuses (voie ferrée Toulouse-Paris et RN 151).

- ▶ La moitié nord du territoire est concernée par un périmètre affecté par le bruit d'une infrastructure routière (RN 151 et RD 918). De ce fait le projet de territoire va dans le sens du respect des réglementations en vigueur afin de limiter les nuisances acoustiques au sein des constructions.

#### **Maitriser et valoriser la production de déchets sur le territoire.**

Le projet de territoire favorise et promeut le recyclage et la valorisation des déchets produits au sein du territoire de la CCPI. Cette valorisation des déchets est à penser dans le cadre des filières de développement économique (notamment la filière énergie) tel qu'exposé à l'axe I du présent document.

## B.

### Pérenniser la **qualité environnementale** de chaque espace : équilibre ruralité/urbanité, cycle de l'eau, déchets, risques, etc.

- ▶ *Maintenir et renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation de la Trame Verte et Bleue.*
- ▶ *Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances sonores pour que les développements et les aménagements soient adaptés en conséquence*
- ▶ *Maitriser et valoriser la production de déchets sur le territoire.*
- ▶ **Poursuivre la gestion raisonnée de la ressource en eau**

#### **Poursuivre la gestion raisonnée de la ressource en eau**

La ressource en eau est à ménager pour que les habitants et les usagers du territoire puissent en bénéficier durablement.

- ▶ La reconquête qualitative des fonctionnements hydrographiques est conduite pour assurer une meilleure disponibilité de la ressource en eau, et répondre à l'exercice des activités humaines.
- ▶ La qualité et la fonctionnalité de la ressource hydrographique sont assurées par le bon fonctionnement des trames bleues (Arnon, Théols, l'Herbon, la Forcée), la préservation des zones humides, de la maille bocagère (à Chezal-Benoit) et maraichère (à Issoudun) et la gestion agricole et notamment des effluents agricoles (stabulation, élevage).
- ▶ Un travail est également à mener sur la performance effective des réseaux d'assainissement (nécessaire poursuite des travaux réalisés pour l'amélioration de la performance des rendements du réseau d'eau potable) et des stations d'épuration, etc. L'objectif recherché est de garantir le bon traitement des eaux usées en prenant en compte le développement territorial futur.

- ▶ L'attractivité résidentielle et économique du territoire de la CCPI dépend également de la capacité du territoire à assurer les besoins en eau potable actuel et futur de ses habitants. La disponibilité de la ressource à long terme pour satisfaire les besoins humains est :
  - assurée par une mise en continuité de l'approvisionnement et la sécurisation qualitative et quantitative (interconnexion des réseaux d'alimentation en eau potable),
  - maîtrisée par une réduction de la consommation et une meilleure gestion des besoins,
  - améliorée par la performance des réseaux et la minimisation des extensions de réseaux (urbanisme plus compact, confortement des villages,...),
  - réutilisée, s'agissant des eaux pluviales, afin de participer au rafraichissement des espaces urbains centraux (brumisation, fontaineries) ou pour l'arrosage des espaces verts.

C.

Favoriser le développement de **nouvelles formes d'habiter** en équilibre avec les ressources environnementales (énergie, espace, biodiversité, etc.)

*Le projet de territoire place au cœur de son ambition le développement d'une offre résidentielle adaptée à son évolution. Celle-ci est envisagée comme une composante à part entière des leviers de développement du territoire et doit permettre de répondre aux besoins de l'attractivité territoriale engagée mais également aux problématiques contemporaines de gestion raisonnée des ressources environnementales.*

## C.

Favoriser le développement de nouvelles formes d'habiter en équilibre avec les ressources environnementales (énergie, espace, biodiversité, etc.)

**Organiser une offre résidentielle qui accompagne le développement et l'équilibre du territoire de la CCPI tout en répondant aux besoins de tous les habitants.**

L'évolution de l'offre résidentielle au sein du territoire de la CCPI doit demeurer attractive et s'inscrire en faveur d'une mixité sociale et générationnelle. Elle doit également contribuer, à renforcer les qualités énergétiques et environnementales du bâti, à maintenir les qualités architecturales et paysagères.

La politique de l'habitat au sein de la CCPI prend place dans une démarche intercommunale spatialisée en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine générationnelle et sociale.

- ▶ Une attractivité résidentielle renforcée par une nouvelle offre de logements neufs et réhabilités qui correspond aux besoins diversifiés des jeunes, des familles et des publics spécifiques notamment le maintien du 3ème âge sur le territoire et l'accueil des jeunes seniors à une échelle nationale.
- ▶ Un réinvestissement prioritaire des logements vacants, pour une offre tout public et publics spécifiques. Cette politique de remobilisation des logements est nécessaire au maintien des vitalités villageoises et du centre-ancien du Pôle urbain d'Issoudun.

- ▶ Une offre pour les ménages aux ressources contraintes en priorité sur le Pôle urbain en lien avec les services, les commerces et équipements (accès gare, formation, emplois) et un renforcement de l'offre pour les seniors sur le pôle (commerces, services, équipements, santé...).
- ▶ L'accueil des gens du voyage sur le territoire est organisé préférentiellement sur le Pôle urbain d'Issoudun.

## C.

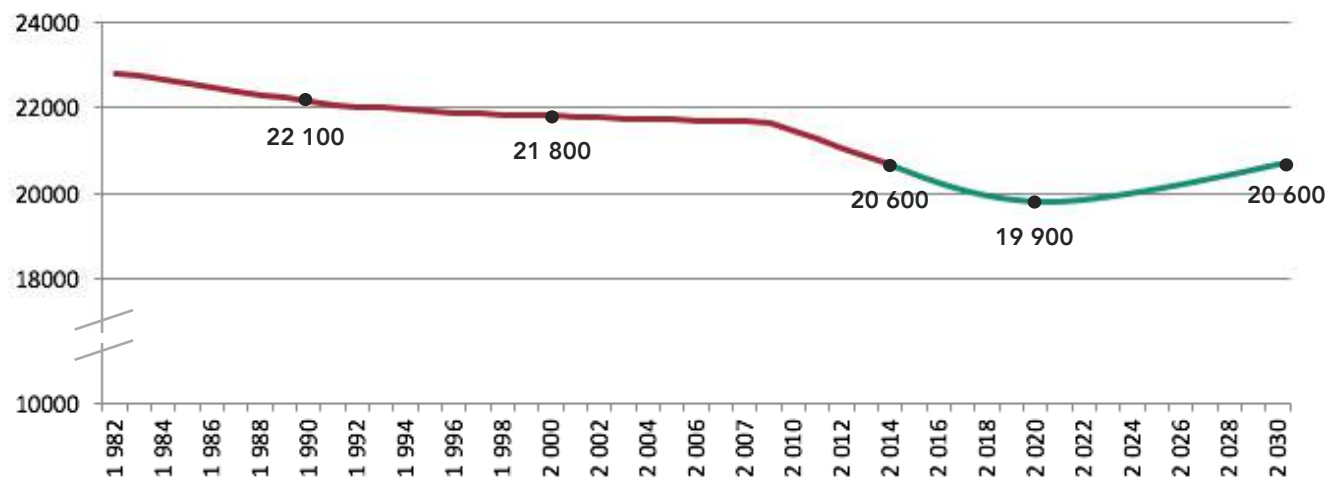
Favoriser le développement de nouvelles formes d'habiter en équilibre avec les ressources environnementales (énergie, espace, biodiversité, etc.)

### Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement démographique de la CCPI.

La Communauté de communes du Pays d'Issoudun porte une programmation résidentielle progressive qui respecte le rythme d'évolution et l'équilibre du territoire et des communes. La politique de l'habitat au sein de la CCPI prend place dans une démarche intercommunale en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine générationnelle et sociale.

- ▶ Le Projet de la CCPI, à horizon 2030, se fixe un objectif démographique raisonné visant à maîtriser la perte d'habitants connue les dernières années. Celui-ci tient compte du fort investissement de l'intercommunalité dans le renouvellement de son attractivité.

- ▶ L'objectif démographique retenu repose sur une évolution en deux temps en cohérence avec le projet et la trajectoire de la CCPI : une période de maîtrise de la décroissance démographique suivi d'une période de stabilisation.
- ▶ A terme, cette hypothèse démographique tend vers un poids de population de +/- 20 600 habitants à horizon 2030.
- ▶ Dans le cadre de l'hypothèse démographique à horizon 2030, les besoins en nouveaux logements sont estimés à +/- 700 logements permettant notamment de répondre aux besoins liés au vieillissement et desserrement de la population.



## C.

Favoriser le développement de **nouvelles formes d'habiter** en équilibre avec les ressources environnementales (énergie, espace, biodiversité, etc.)

**Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement démographique de la CCPI.**

Le territoire de la CCPI à travers ses objectifs de programmation résidentielle recherche une efficacité foncière en contenant ses besoins fonciers résidentiels à horizon 2030 en réponse aux enjeux de préservation de l'économie agricole, de la fonctionnalité écologique des milieux, de la protection et valorisation des paysages :

- ▶ +/- 35 hectares sont mobilisables en extension pour la réalisation de nouveaux logements avec une densité moyenne au sein des extensions de 10 logements / ha.