



# PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

Communauté de communes de

## LA CHÂTRE SAINTE-SÉVÈRE



2

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation  
en conseil communautaire en date du 13 mai 2025  
Le Président, Patrick JUDALET





# Préambule

## QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes et les communes membres.

Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLUi, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle de La Châtre Sainte-Sévère, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

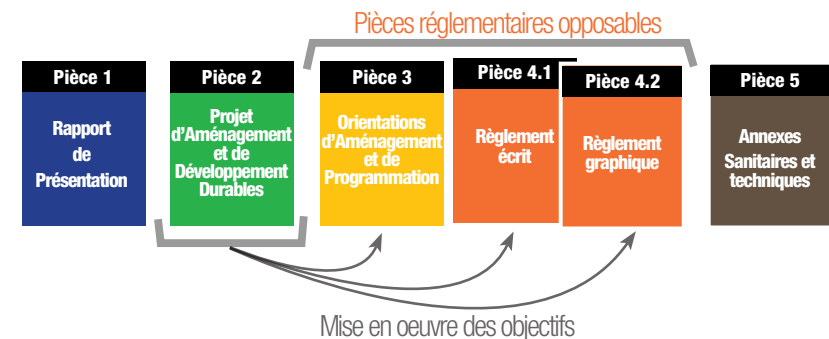
*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»*

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population.

Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

## ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

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

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

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

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

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



## POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ? RAPPELS DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

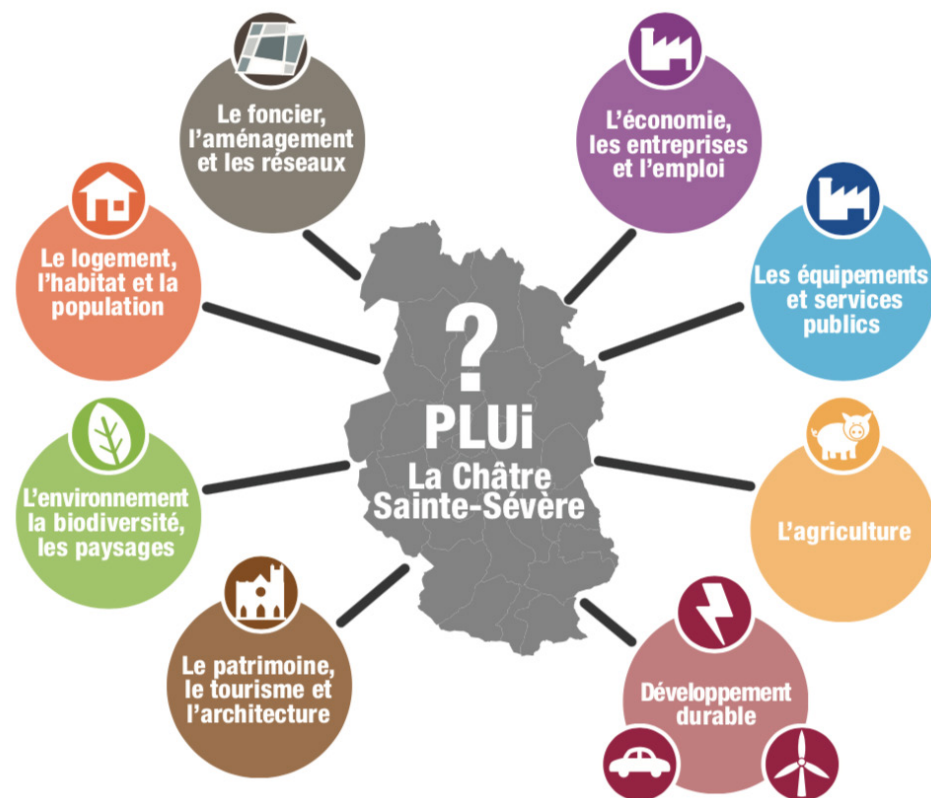
En application de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le Conseil Communautaire a décidé, le 4 juin 2015, d'assurer le transfert de la compétence « Étude, élaboration, approbation, suivi et révision Plan Local d'Urbanisme » à la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère.

Le 11 décembre 2015, la Communauté de Communes de La Châtre Sainte-Sévère a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, l'intercommunalité souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

La délibération de prescription établie par le Conseil Communautaire fixe les objectifs qui ont été poursuivis dans le cadre de l'élaboration de PLUi :

- Définir des règles d'aménagement et d'équipement équilibrés,
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Soutenir et développer l'économie locale (industrie, artisanat, commerce et services, tourisme et culture),
- Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et en faveur du recours aux énergies renouvelables,
- Établir un ensemble de mesures utiles à la préservation de la qualité des sols, de l'eau et de la biodiversité.



# Préambule



## ORGANISATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'état initial de l'environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail, les sessions plénières avec l'ensemble des maires et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

L'élaboration du document a également été éclairé par la concertation publique menée par l'intermédiaire d'ateliers de débats citoyens qui ont permis de faire remonter les attentes et aspirations des habitants de la Communauté de communes vis-à-vis du devenir du territoire.

Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supracommunautaires, avec, en premier lieu, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays la Châtre en Berry, approuvé le 19 février 2021.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités passagères et urbaines, préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les 4 grands axes suivants qui seront ensuite déclinés en 13 orientations aboutissant à un total de 41 actions :

### Axe 1



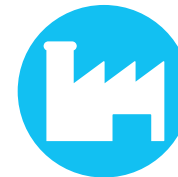
Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages et soutenir l'agriculture et la transition écologique

### Axe 2



Permettre l'accueil d'une population dans de bonnes conditions en modérant la consommation d'espace

### Axe 3



Conforter le développement économique, l'équilibre commercial et l'offre de services

### Axe 4



Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements et mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

## DÉMOGRAPHIE



**16 673 habitants** vivent au sein de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère (2016), soit 7,5 % de la population départementale.



**- 386 habitants** en 15 ans soit un rythme d'évolution de la population de -0,15 % / an.



Cette baisse démographique est induite par un solde naturel négatif de longue date (-0,7 % de la population entre 2010 et 2015)...



... alors que le solde migratoire est positif (+0,1 % de la population sur la même période) : le territoire est attractif et accueil de nouveaux habitants et ménages. Cette dynamique doit être confortée.



**2,1 personnes par ménages** : Le territoire est impacté par le phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages (-0,2 pers/ménage en 15 ans).



Ces derniers indicateurs reflètent le vieillissement progressif de la population. Ce phénomène caractéristique des territoires ruraux va se poursuivre et constitue un enjeu de demain.

## LOGEMENTS ET HABITAT



**11 386 logements** composent le parc résidentiel du territoire intercommunal.



**1082 logements construits** en 16 ans (1999-2015), soit + 68 logs /an.



**1398 logements neufs** sur la même période auraient été nécessaires pour compenser les dynamiques endogènes et maintenir la population (point mort).



Un **taux de vacance de 15%** et 14% de résidences secondaires.



**73% de propriétaires** pour seulement 27 % de locataires (11% en HLM).



Un **parc ancien** nécessitant parfois d'importants travaux. Assouplir les contraintes réglementaires permettra de rendre plus attractive une part du parc vacant en facilitant les travaux de mise aux normes, d'agrandissements et/ou d'annexes.



Un **parc dominé par les maisons individuelles (91%) de grandes tailles**. Une carence observée en logements intermédiaires qui feront pourtant l'objet d'une demande future (jeunes ménages, vieillissement, etc.).

## ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET OCCUPATION DES SOLS



**62 %** du territoire composé de **surfaces à caractère naturel dominant**...



Des **corridors écologiques structurants** reconnus à l'échelle inter-régionale et dont la fonction écologique doit être protégée. La Trame Verte et Bleue est notamment marquée par la traversée des vallées (L'Indre, l'Igneraie, la Couarde, etc.).



**9 ZNIEFF** et **4 Espaces Naturels Sensibles (ENS)** sur le territoire (en 2020) mais pas de zone Natura 2000.



**18 %** de forêts, de bois et bosquets



**7 %** du territoire constitué de **prairies humides, de mares et d'étangs** : des milieux sensibles à protéger.



Un **paysage de bocage** caractéristique du Boischaud Sud marqué par l'alternance de haies et de prairies (couvrant 37% de la surface intercommunale).



Une richesse notamment conférée par la tradition de **polyculture élevage** du territoire qui encourage à intégrer pleinement la dimension économique de l'agriculture pour assurer le maintien du bocage.

## STRUCTURES URBAINES, PATRIMOINE ET TOURISME



Une armature urbaine constituée et affirmée avec :

**1 ville centre** : La Châtre ;



**4 bourgs périphériques** : Montgivy, Le Magny, Lacs et Briantes ;



**4 pôles ruraux** : Sainte-Sévère-sur-Indre, Saint-Août, Poulligny-Notre-Dame, Nohant-Vics ;



**22 hameaux constitués**, c'est à dire répondant aux critères minimum du Code de l'urbanisme pour être identifiés comme des entités «urbaines».



**32 monuments historiques** et de nombreux autres monuments emblématiques.



... et nombreux éléments de «petits patrimoines» qui participent au charme de chaque bourg, confèrent l'identité des lieux et rappellent la tradition rurale du territoire.



Un **potentiel touristique** culturel, patrimonial et de loisirs verts à conforter afin d'attirer et maintenir les visiteurs en séjour.

# QUELQUES DONNÉES ... POUR MIEUX SAISIR LES ENJEUX DU TERRITOIRE



## ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS



Le territoire intercommunal s'affirme comme une **polarité locale** avec une offre en services publics complète et structurée qui permet de répondre aux besoins de proximité de ses habitants et de ceux des territoires ruraux voisins.



Un parcours scolaire complet de la crèche au lycée assuré sur le territoire grâce aux 6 écoles maternelles (dont 4 RPI), 18 écoles primaires (dont 12 en RPI), 2 collèges et au lycée de La Châtre.



Une offre en équipements de santé structurante avec l'hôpital de La Châtre mais aussi les maisons médicalisées de Sainte-Sévère et Saint-Août ainsi que le réseau local de médecins généralistes et spécialistes.



Les projets de développement du territoire devront prendre en compte la capacité des réseaux et des équipements techniques ainsi que des capacités financières des collectivités en matière d'investissements dans l'aménagement.

## ÉCONOMIE LOCALE



**871** entreprises implantées sur le territoire...



... lui permettant de s'affirmer comme un **pôle économique** de **5655** emplois. Une baisse de 555 postes (entre 2010 et 2015)



**8** ZAE existantes et **6** secteurs d'entreprises concentrant une part importante des entreprises et des emplois.



**18,3 ha** consommés en 15 ans dans les ZAE pour supporter une partie du développement économique.



Une offre commerciale et de services de proximité (alimentaire, pharmacie, tertiaire, etc.) mais des centres-bourgs à redynamiser.



**642** exploitations agricoles mais une baisse continue de leur nombre au cours des dernières décennies. Un monde agricole à protéger.



La nécessité d'intégrer la diversification agricole afin de faciliter les démarches : mise en valeur énergétique (copeaux bois, construction de chaudière collective, méthaniseurs, etc.), agrotourisme, transformation artisanale des productions, etc.

## FONCIER ET CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES 15 DERNIÈRES ANNÉES



**126 ha**

consommés en 15 ans pour l'habitat  
C'est-à-dire une dynamique d'artificialisation de **8,4 ha / an**.

En densification



**33 %**

des constructions de logements

Opérations d'aménagement d'ensemble



**21 %**

des constructions de logements

Extension ponctuelle



**21 %**

des constructions de logements

Construction en écart bâti



**27 %**

des constructions de logements

Ces formes d'urbanisation non-controlées ont représenté

**66 %** de la consommation d'espace pour seulement 48% des nouveaux logements.



**1815 m<sup>2</sup>**

de consommés en moyenne pour permettre la construction d'un logement

Soit une taille pouvant être considérée comme trop importante au regard des objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace.



Un potentiel de densification des tissus urbains estimé à

**615** logements

au titre de recensement de l'évaluation de la rétention foncière effectués lors de l'élaboration du PLUi.





Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir l'agriculture et la transition écologique



# ENJEUX LIÉS À L'AXE 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

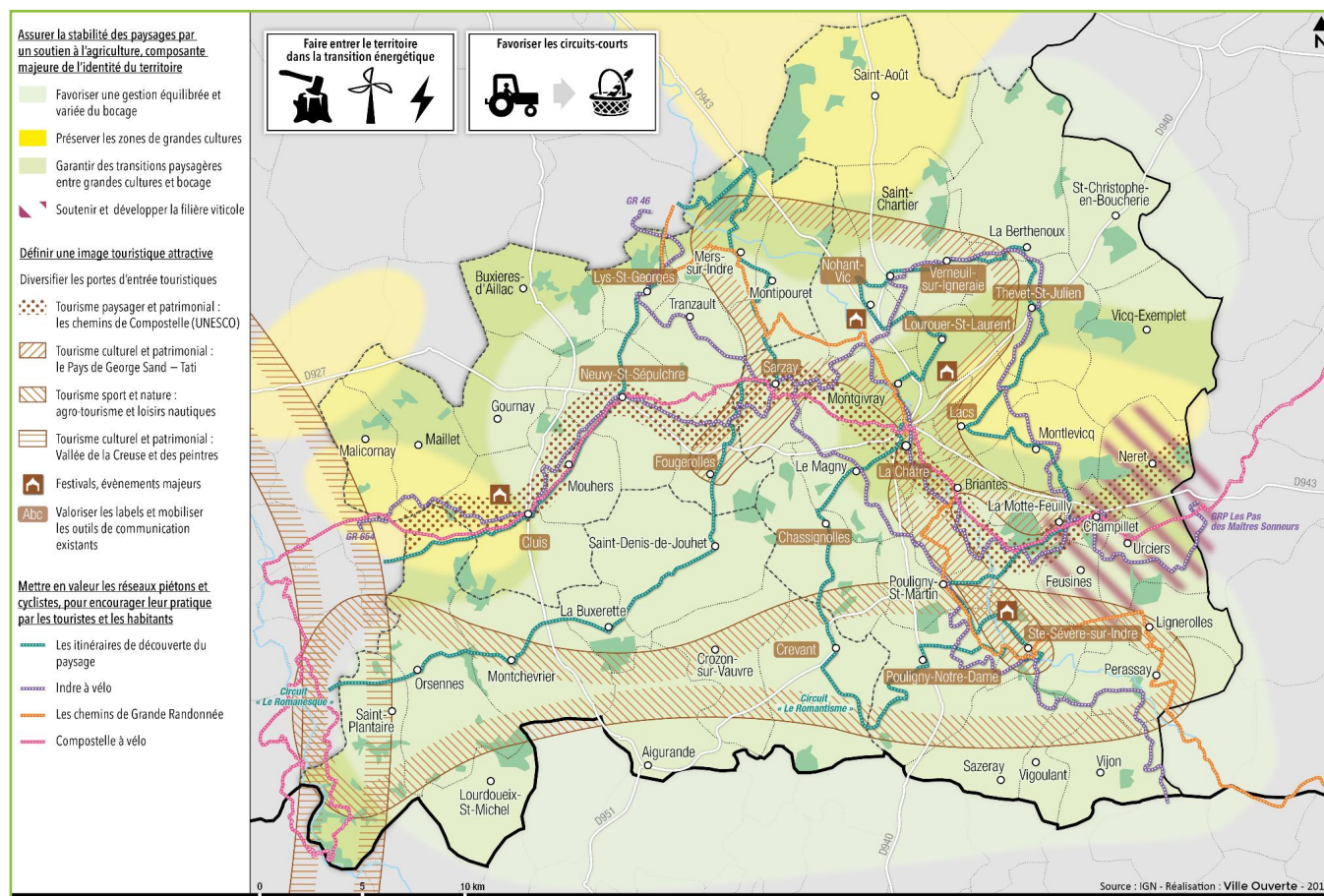
Le territoire intercommunal de La Châtre Sainte-Sévère s'inscrit au sein d'un carrefour sur le plan écologique et environnemental. Cette place charnière est notamment conférée par la traversée de cours d'eau stratégiques. Le territoire se situe d'ailleurs généralement en tête de bassins versants. L'importance du rôle écologique joué par le territoire est conféré par les caractéristiques générales de son milieu emblématique qu'est le bocage du Boischaud Sud.

Riche d'espaces naturels qui participent à la constitution des trames verte et bleue du territoire intercommunal, c'est à dire des continuités écologiques, le PLUi doit porter une vigilance toute particulière à la préservation de ces ressources environnementales sensibles.

La politique poursuivie par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal intègre la préservation du patrimoine naturel et paysager afin de conserver la qualité environnementale du territoire tout en considérant que cette proximité avec la nature participe pleinement à la qualité de vie de ses habitants.

Deux types d'espaces naturels sont dissociés : certains sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que lieux d'habitats privilégiés de la faune et de concentration de la flore alors que d'autres assurent un rôle de corridor écologique à maintenir ou à recréer car ils permettent les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

## Axe 2 du Schéma de cohérence Territorial du Pays La Châtre en Berry Valoriser le Paysage : transition énergétique, mise en tourisme, nouveaux usages



## Orientation 1 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue et les paysages naturels





### ACTION 1

#### Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les périmètres environnementaux

Le territoire de la Châtre Sainte-Sévère est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche, où elle peut effectuer tout ou partie de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

Le PLUi assure une protection forte de ces milieux sensibles afin d'en garantir leur pérennité en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en oeuvre du principe d'évitement.

Le PLUi définit un dispositif visant à protéger :

-  Les principaux espaces boisés (et notamment les forêts et bois structurants de Bellevue, de Saint-Chartier, Boulaise, Mouhère, Curat, Saint-Sévère, les Pièges, etc.) ;
-  Les cours d'eau : les rivières et ruisseaux (l'Indre, La Couarde, l'Igneraie, Vauvre, etc.) et les sources ;
-  Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ;
-  Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les pelouses calcicoles ou les tourbières.





D'une manière générale, le PLUi portera une attention toute particulière à la protection des périmètres environnementaux que sont les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du territoire : Haut Bassin Versant de la Vauvre, de l'Indre, Pelouses du pont Tracat, Tourbière du bois de Sainte-Sévère, Pelouses de Galbois, Aulnaie frenaie des Pièges, Ruisseau la Couarde, Bocage de la Font-Roy-Bonnin.

### ACTION 2

#### Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques tout en prenant en compte leur imbrication étroite avec le monde agricole

En plus de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLUi porte une attention toute particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLUi doit :

-  Assurer la protection des corridors majeurs, c'est à dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à une échelle supra-communautaire (notamment les corridors définis au titre du Schéma Régional de Cohérence Écologique du Centre Val-de-Loire). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et sèches du territoire et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants.
-  Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu dans la logique de la séquence «Éviter - Réduire - Compenser» (ERC), principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur leur environnement.

L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :

- L'exploitation des terres agricoles et forestières voir l'admission de constructions liées à ces activités si elles ne remettent pas en cause la pérennité les milieux naturels attendants ;
- Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers pédagogiques, etc.) ;
- Le tourisme vert (aménagement de sentiers de randonnées, équipements de sports nature, etc.) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs (cabanes de pêches, de jardins partagés, constructions insolites d'hébergement touristique, etc.).

## Orientation 1 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue et les paysages naturels

Afin d'adopter des mesures de protection «à la carte» à une échelle fine, le PLUi mobilise un éventail d'outils et dispositifs complémentaires qui passe en premier lieu par la mise en oeuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique «Trames Verte et Bleue» qui permettra d'affiner les mesures de protection mais aussi de conforter l'action en matière de sensibilisation et d'accompagnement pédagogique aux porteurs de projets.



### ACTION 3 | Maintenir le paysage de bocage caractéristique du Boischaut Sud

#### • Préserver le caractère du paysage bocager

Le bocage caractérise pleinement le territoire de La Châtre Sainte-Sévère et d'une manière générale le Boischaut Sud. A ce titre, le PLUi visera à :

- Maintenir le bocage du territoire caractérisé par des alternances de haies, prairies et terres arables.

#### • Établir une politique de préservation des haies adaptée aux enjeux locaux

La richesse de ce paysage et sa pérennité sont intimement liées au maintien de l'activité agricole et en premier lieu de la polyculture-élevage sur le territoire. De ce constat, il ressort comme une nécessité de considérer le bocage comme un espace «vivant» nécessitant de limiter les mesures de «sanctuarisation» des haies.

Ainsi, les mesures de protection doivent impérativement être raisonnées au regard de l'enjeu agricole. La politique de protection visera à :

- Limiter les protections de haies aux seuls éléments jouant un rôle paysager avéré sur le territoire notamment ceux bordant un des principaux sentiers de randonnées et les axes routiers.
- Développer, dans les autres cas de figure, un encadrement plus souple et adapté au cas réel rencontré afin de protéger le paysage et non les haies individuellement.

Le dispositif mis en place notamment par l'intermédiaire d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «Trame Verte et Bleue» visera à ne pas contrarier les possibilités de créer des ouvertures dans la haie (percées agricoles), de mise en valeur des haies (notamment sur le plan énergétique), etc.

## Orientation 2 // Préserver les terres agricoles et les exploitations tout en facilitant leur adaptation et leur diversification



### ACTION 4 | Limiter l'artificialisation des terres agricoles et l'impact de l'urbanisation sur les exploitations agricoles et forestières

- **Prendre en compte le terroir et le paysage rural du territoire**

En tant que territoire à l'identité rurale très marquée, l'agriculture représente pour la Communauté de communes La Châtre Saint-Sévère une filière économique majeure.




Occupation des sols dominante du territoire intercommunal, l'agriculture « façonne » les paysages locaux. La politique d'urbanisme poursuivie devra permettre de :

Préserver l'unité des ensembles agricoles que sont :

-  Le bocage, marqué par la polyculture élevage ;
-  Les espaces plus ouverts, dominés par les terres arables cultivées.

Au cours des dernières décennies, l'agriculture a parfois été confrontée aux pressions de l'urbanisation. Sur les 15 dernières années, 98 ha d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés en extensions de l'enveloppe urbaine ou en écarts bâtis, soit une moyenne de 6,5 ha par an. Il s'agit à l'avenir de répondre aux objectifs de développement en limitant cette artificialisation.

Trop longtemps considéré comme simple réserve foncière, le foncier agricole fait désormais l'objet d'une attention et d'une protection particulière. Le PLUi vise à :

-  Répondre aux objectifs de développement en limitant l'artificialisation aux seuls besoins définis à l'Axe 2 du présent document. Le PLUi se fixe l'objectif de réduction de 50 % des espaces agricoles et naturels consommés par le développement urbain (habitat).
-  Prohiber les formes d'urbanisation les plus impactantes comme l'urbanisation linéaire et le mitage qui amorcent généralement l'étalement urbain.
-  Porter une attention particulière à la transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles. Le PLUi devra définir et affirmer des limites d'urbanisation dans l'optique de former des lisières agro-urbaines cohérentes. A ce titre, la

localisation des zones de développement veillera à conforter les bourgs et les hameaux stratégiques.



Préserver la fonctionnalité du foncier agricole : taille des unités foncières, maintien des accès, du passage des engins et du cheptel, maintien des configurations pratiques du foncier agricole.

Une attention particulière est portée par le PLUi pour :



Préserver les terres sous appellation d'origine contrôlée (AOC) viticole par leur classement dans un zonage strictement inconstructible.



Prendre en compte la pérennité des exploitations agricoles dans la priorisation des zones de développement notamment en évitant les effets de morcellement de terres agricoles.



Prendre en compte la qualité et le potentiel agronomique des sols avant la définition d'ouvertures à l'urbanisation.

- **Concilier protection environnementale et maintien de la polyculture élevage**

Comme fixé dans les actions 2 et 3, la protection environnementale et le fonctionnement des exploitations sont à concilier par la politique poursuivie par le PLUi. Il s'agit notamment de :



Définir des corridors écologiques secondaires liés au bocage et à la polyculture élevage et dont la double vocation doit être prise en compte.



Permettre le retour en cultures ou en prairies de boisements issus d'enfrichement en limitant les mesures protectionnistes des éléments végétaux.

## Orientation 2 // Préserver les terres agricoles et les exploitations tout en facilitant leur adaptation et leur diversification

### ACTION 5 | Préserver les exploitations et faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à la diversification de l'activité agricole

#### • Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leur(s) évolution(s)

L'agriculture constitue une activité économique majeure pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Le PLUi cherche à faciliter et accompagner ces évolutions dans l'objectif de maintenir les exploitations sur le long terme :



Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.



Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques...) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, etc.).



Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leur identités patrimoniales (gîte, chambre d'hôtes).



Soutenir la diversification de l'agriculture (viticulture, maraîchage).



Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.



Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (implantation, gabarits, coloris, de plantations d'intégration, etc.).

Le PLUi veille à intégrer les distances de réciprocity sanitaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles de l'urbanisation. L'objectif est lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les espaces urbains.

#### • Affirmer la création d'une valeur ajoutée « agriculture » pour le territoire



Conservier les outils structurants pour l'économie agricole : mettre en valeur la filière agro-alimentaire existante sur le territoire et favoriser les initiatives individuelles ou collectives pour poursuivre et étendre cette dynamique.



Accompagner le développement des outils de production et transformation pour répondre aux besoins des agriculteurs : poursuivre les engagements politiques et financiers de soutien aux activités agricoles portés par le Pays.

### ACTION 6 | Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLUi vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'énergies renouvelables contribuant à l'atteinte de l'objectif d'autonomie énergétique. En lien avec les Contrats d'Objectif Territoriaux Energies Renouvelables (COTENR), le PLUi vise à :



Développer la filière du bois-énergie. Le PLUi permet la mise en place des chaudières bois collectives. La politique menée en matière de préservation des haies et du bocage vise justement à ne pas nuire à leur utilisation économique. L'objectif sera de faciliter les sources d'approvisionnement locales par une gestion durable des haies.



Faciliter la réalisation de projets de méthanisation.



Favoriser la réalisation de projet de géothermie.



Permettre les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles ou d'activités.

Encadrer les installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) sur sites dégradés, dans des friches industrielles ou des carrières.

## Orientation 3 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire



Accompagner la réalisation des projets intercommunaux connus d'équipements de production d'énergies renouvelables, notamment la construction d'une chaufferie bois collective.



Promouvoir l'énergie solaire : développer les parcs photovoltaïques sur des sites favorables.



Interdire l'implantation sur des zones d'activités économiques.



Encadrer le développement de l'agrivoltaïsme.



Favoriser une bonne insertion paysagère des projets de parcs photovoltaïques.



Interdire l'implantation de parcs photovoltaïques sur des sites sensibles.

Permettre des implantations exceptionnelles des projets de parcs photovoltaïques.

Permettre les installations photovoltaïques sur toitures.

La Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère fait le choix d'entrer dans la transition énergétique avec l'objectif affirmé d'**atteindre l'autonomie énergétique**.



### ACTION 7

Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation notamment sur les milieux aquatiques et les nappes phréatiques

Le PLUi dans ses choix de développement et ses attentes vis-à-vis des projets se fixe de :



Maintenir des corridors écologiques et conserver la présence végétale dans les tissus bâtis existants et dans les espaces à urbaniser, notamment les espaces d'aération (voir Axe 4)



Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs les plus à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute.



Prendre en compte la problématique de l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation



Faciliter les travaux d'amélioration et de développement des réseaux d'assainissement collectif.



Conforter le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome (assainissement non collectif).



Prendre en compte les périmètres de protection des captages au sein desquels les possibilités de construire sont limitées.



Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement.

# Axe 1








Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir l'agriculture et la transition écologique




## Orientation 1

**Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue et les paysages naturels**

*Protéger les réservoirs de biodiversité*

-  Les boisements importants
-  Les cours d'eau
-  Les points d'eau
-  Les zones humides
-  Les périmètres environnementaux



*Maintenir la fonction des corridors écologiques :*

-  Les continuités majeures
-  Les continuités secondaires en cohabitation avec le monde agricole
-  Vieiller à localiser les zones constructibles de manière à ne pas impacter les fonctionnalités écologiques




## Orientation 2

**Préserver les terres agricoles et les exploitations tout en facilitant leur adaptation et leur diversification**

*Permettre et accompagner l'évolution et/ou la création d'exploitations agricoles*

-  Construction de bâtiments agricoles
-  Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
- Projets de diversification agricole
- Limitier les pressions et les nuisances réciproques des bâtiments agricoles / habitations

*Maintenir les terroirs et les paysages agricoles :*

-  Le bocage caractéristiques du Boischaud Sud
-  Les cultures ouvertes
-  Porter une attention spécifique à la préservation des terres relevant de AOC Chateaufeillant

## Orientation 3

**Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire**

 Permettre le déploiement des équipements de production d'énergies renouvelables dans la perspective d'atteindre l'autonomie énergétique.



Accompagner les projets connus de création de d'équipements de production d'énergies renouvelables



Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation.

Accompagner et encadrer la mise en oeuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementale : performance énergétique, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisés, etc.





Permettre l'accueil d'une population dans de bonnes conditions en modérant la consommation d'espace

# ENJEUX LIÉS À L'AXE 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de **politiques d'aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, concernant l'**habitat**.

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

Le territoire est marqué par un déclin démographique global induit par le vieillissement de la population et le départ des jeunes actifs.

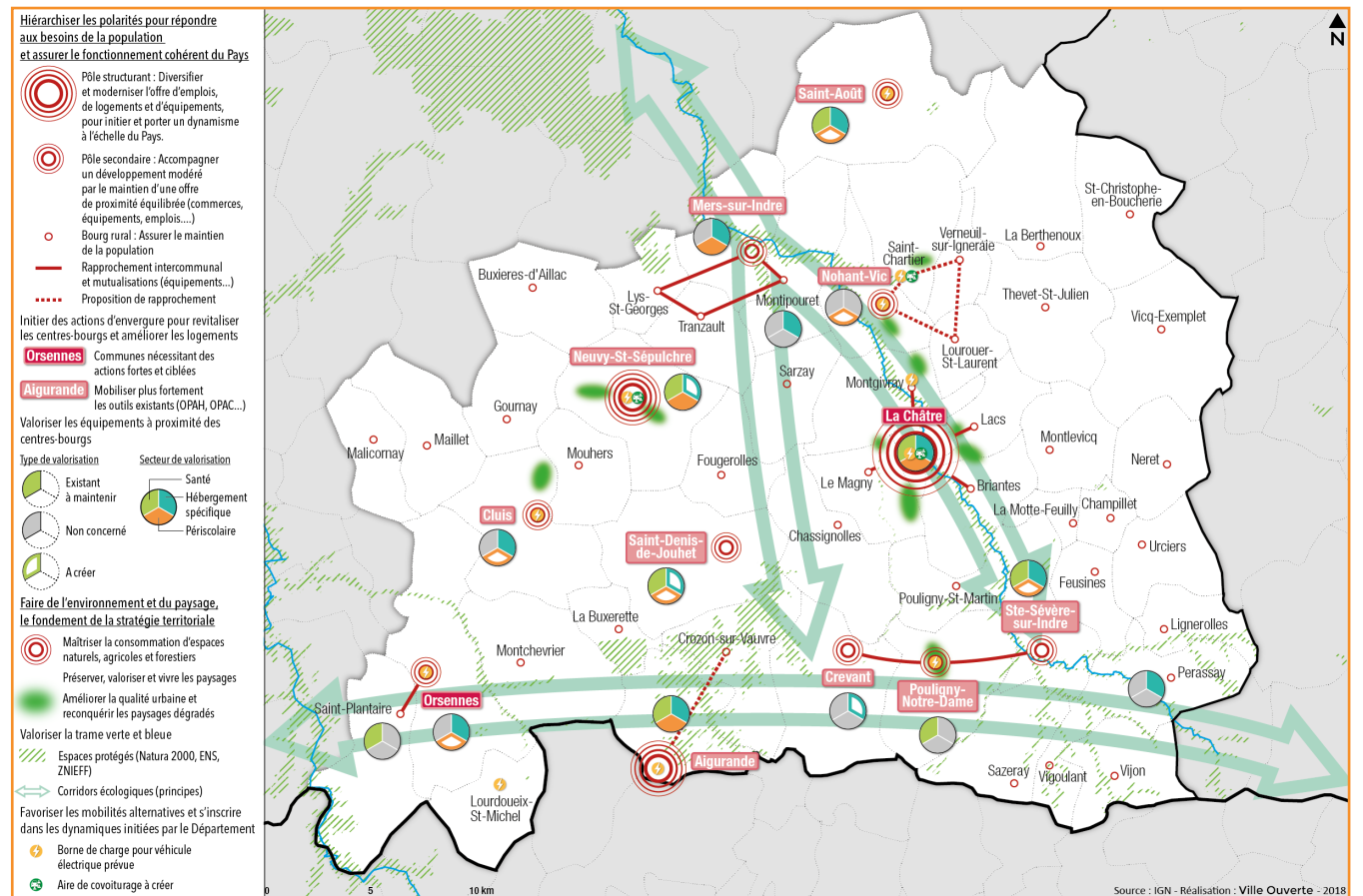
Le potentiel important d'espaces constructibles en densification des parties déjà urbanisées ainsi que le stock de logements vacants constituent des gisements pour la politique de l'habitat pour les prochaines années. Le parc de logement est toutefois ancien et l'investissement dans les réhabilitations nécessaires.

Le réseau de polarités territoriales et urbaines est hiérarchisé par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette armature territoriale s'appuie sur les concentrations de population mais aussi de commerce, d'équipements et d'emplois.

La principale ambition portée par le PADD est de hiérarchiser les polarités du territoire pour porter une ambition démographique cohérente avec la taille et l'importance des bourgs et pour garantir le fonctionnement des équipements et des zones d'activités. La revitalisation des centres-bourgs permettra de préserver les bassins de vie existants.

## Axe 3 du Schéma de cohérence Territorial du Pays La Châtre en Berry

Conforter l'armature urbaine du territoire : entre renouvellement des centres-bourgs et respect du cadre de vie



## Orientation 4 // Porter une politique de production de logements afin d'endiguer et de rattraper la perte de population

### ACTION 8 | Stopper le phénomène de déclin démographique

Les tendances passées témoignent d'une baisse démographique sur le long terme. Entre 1999 et 2015, le territoire intercommunal a perdu environ 270 habitants. Ce phénomène sur le territoire s'explique essentiellement par le vieillissement de la population (solde naturel négatif) alors même que le solde migratoire demeure positif : les arrivants sont plus nombreux que les personnes partant du territoire.

La production de logements sur les dernières années a été insuffisante pour que le territoire puisse atteindre son besoin dit de «Point Mort» c'est-à-dire le nombre de logements neufs nécessaires à la stabilité démographique en compensation de phénomènes endogènes que sont le desserrement de la taille moyenne des ménages, le renouvellement du parc (destructions ou fusion de logements, changements de destination, etc.) ou encore la variation des résidences secondaires et des logements vacants. En plus des 1083 logements neufs construits entre 1999 et 2015, 315 logements supplémentaires auraient été nécessaires pour maintenir la population.

Afin de permettre le maintien du niveau de population sur les 15 prochaines années (16 843 habitants en 2015), il est estimé que le territoire devra produire 773 logements neufs\*.

En la matière le PLUi devra :



Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 773 logements neufs nécessaires à l'atteinte du Point Mort.

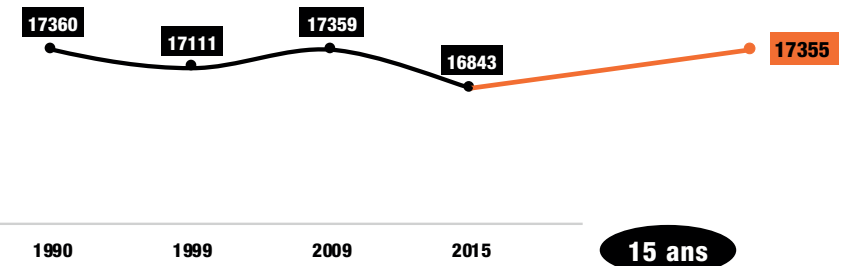
\* Voir détail des calculs dans la partie justification du Rapport de Présentation (Pièce 1 - Tome 2)

### ACTION 9 | Permettre une production de logements destinée à la reprise démographique

En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLUi poursuit un objectif de reprise de la croissance démographique afin de compenser les pertes issues des dernières décennies.

**L'objectif fixé par le projet de territoire est de retrouver les effectifs démographiques atteints en 2009 c'est à dire environ 17 355 habitants à horizon des 15 prochaines années.**

Atteindre cet objectif correspond à une croissance de 512 habitants soit un taux de variation annuel moyen de la population de + 0,20 % (+ 34 habitants par an). L'estimation du besoin de logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle tient compte de la volonté d'accueillir des familles avec enfants ou des jeunes ménages en voie de fonder une famille.



Définir des surfaces constructibles nécessaires à la construction de 205 logements neufs nécessaires à l'accueil de 512 nouveaux habitants en 15 ans.

**Ainsi, au total, le PLUi portera un objectif de production totale de 978 logements neufs en 15 ans.**

Par cette politique d'accueil, la Communauté de communes désire assurer son renouvellement de population et préserver son niveau d'équipements et de services publics mais aussi assurer un taux d'actifs en cohérence avec le projet de développement économique et les besoins exprimés par les entreprises du territoire.

## Orientation 5 //

# Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et prise en compte des risques

### **ACTION 10** | Identifier les espaces «urbains» sur des critères porteurs d'une politique efficace de lutte contre l'urbanisation isolée et étalée et établir un traitement équitable des propriétaires

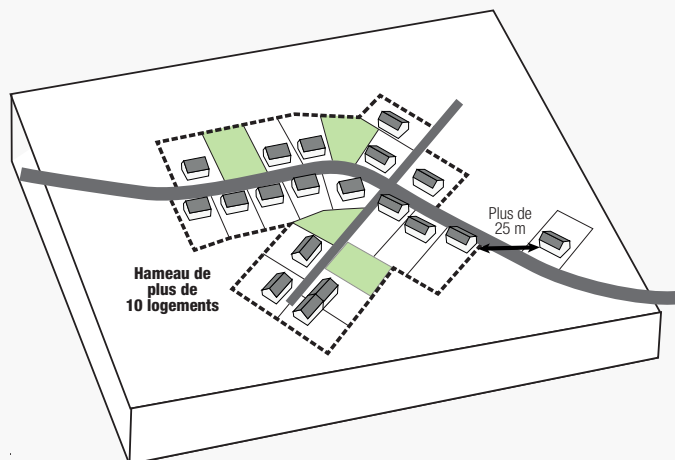
Comme exprimé dans l'axe 1, la délimitation des zones constructibles par le PLUi s'effectue dans un contexte de lutte contre le mitage et l'urbanisation isolée. En application de la législation, et notamment des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Grenelle de l'Environnement (ENE), le PLUi identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme «urbains» sont établis sur des critères de nombre de logements, de densité des constructions et de niveaux d'équipements de manière à assurer une équité de traitement des propriétaires et répondre aux impératifs légaux. Afin d'identifier et définir les zones urbaines, le PLUi a établi de :



Délimiter les Parties Actuellement Urbanisées sur l'ensemble des bourgs de chaque commune.

Identifier les hameaux répondant aux critères d'urbanité (au moins une dizaine de logements regroupés, denses et disposant des équipements et réseaux. Ces trois critères étant ici définis comme cumulatifs).



Prohiber la construction de nouveaux logements en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exceptions faites des logements nécessaires aux exploitations agricoles, des changements de destination ou de cas exceptionnellement justifiés\* (ex: achèvement d'un programme initié antérieurement au PLUi).

\* Dans ce cas de figure l'urbanisation s'effectuera au titre du dispositif de dérogation exceptionnelle que sont les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

### **ACTION 11** | Privilégier la densification des parties actuellement urbanisées

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles par l'urbanisation, le PLUi assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Cette politique prend néanmoins en compte les caractéristiques rurales du territoire : forte rétention foncière, espaces parfois difficilement constructibles (problème d'installation de l'assainissement, parcelles enclavées, pentes, etc.), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-bâti et des jardins d'agrément, etc.

Au total, le potentiel de densification des tissus urbains offre une capacité de construction estimée à environ 615 logements.



Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés avant de recourir à des extensions d'urbanisation. Au moins 60 % des objectifs de production de logements devront être réalisés en densification des PAU existantes.

## Orientation 5 //

Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et prise en compte des risques

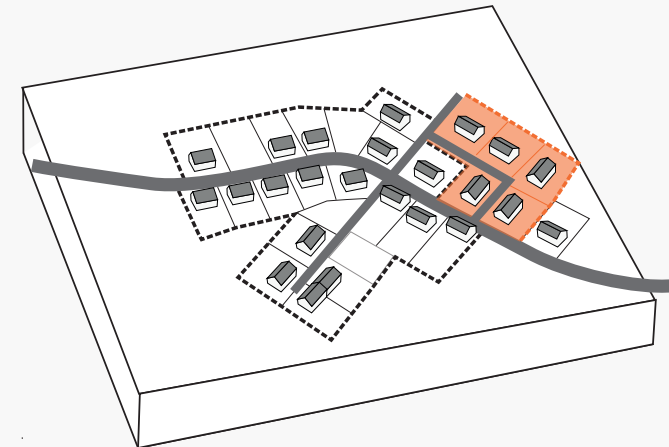


La Châtre

### ACTION 12 | Contenir les extensions d'urbanisation à la réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années, le PLUi justifie du recours d'extensions d'urbanisation nécessaires à la construction de 363 logements (40% des objectifs de production).

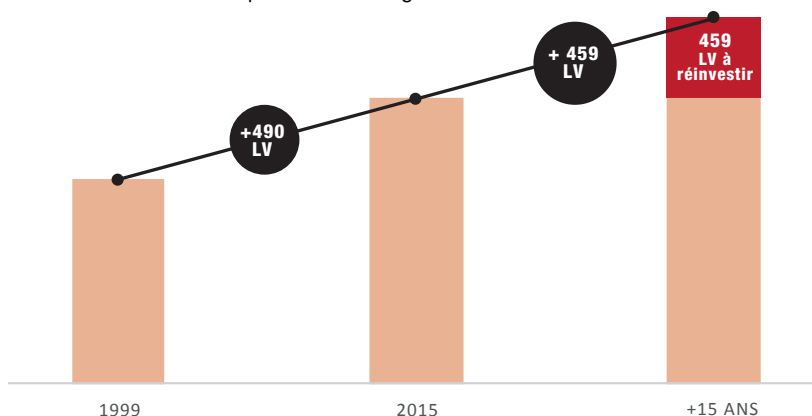
- ★ Définir des surfaces constructibles en extension des PAU pour la production de 363 logements. **Un plafond de 40% de la production totale de logements neufs est fixée pour les extensions d'urbanisation.**
- ★ Les extensions urbaines qui auront été justifiées par les actions 15 et 16, devront être réalisées en continuité des parties urbanisées des communes.
- ★ Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (voir l'action 18).



**ACTION 13** | Lutter contre l'augmentation des logements vacants et maintenir les effectifs de résidences secondaires

Le territoire est confronté à une augmentation de la vacance résidentielle. La politique poursuivie par le PLUi vise à endiguer la poursuite de ce phénomène.

Entre 1999 et 2015, la vacance résidentielle a sorti du parc actif 490 logements. Au regard de la structure démographique et des tendances actuelles, il est projeté, sans intervention de l'action publique locale une augmentation du stock de logements vacants (environ 460 logements vacants supplémentaires). L'objectif des élus est de compenser cette augmentation structurelle en assurant la reprise de 459 logements vacants.



Les collectivités du territoire seront amenées à poursuivre voir compléter les leviers d'actions à leur disposition comme les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), l'action foncière et immobilière par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier (EPF) voir la mise en oeuvre d'une éventuelle Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ou encore de bail à réhabilitation.

Afin d'accompagner cette action, le PLUi ne prévoira pas d'extensions d'urbanisation en compensation de la vacance. L'objectif est de créer une pression de marché confortant la reprise de l'existant plutôt que le recours à la construction neuve. Ainsi, l'objectif de réintroduction de 459 logements vacants est directement retranché du point mort. Sans action réalisée, une politique résidentielle compensant la vacance induirait la production de 1437 logements neufs. Il est ici retenu un objectif de 978 logements neufs à produire en 15 ans.

En 2015, environ 15% du parc est en situation de vacance. L'objectif poursuivi par les élus vise à faire diminuer la part du logement vacant à moins de 14 % du parc résidentiel total.



limiter les extensions d'urbanisation afin d'assurer de ne pas sur-produire de la vacance résidentiel.



Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.

Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti.

De manière tout à fait complémentaire, le PLUi vise à faciliter les travaux d'adaptation et de valorisation pour l'ensemble des logements existants (quelque soit leur localisation) notamment en permettant et facilitant les travaux en matière de rénovation énergétique, de réhabilitation, d'extensions (nouvelles pièces, garage accolé, vérandas) et d'annexes (garage, piscines, abris de jardin, box pour les chevaux, etc.). L'action 40 est spécifiquement dédiée à cette question.

**ACTION 14** | Définir une politique foncière sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLUi est établi sur 15 ans, la Communauté de communes et les communes membres ont désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat.

Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLUi permet de :



Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLUi et sur lesquelles les collectivités peuvent exercer leur droit de préemption.



Définir des espaces de précaution, en périphéries des enveloppes urbaines, afin d'anticiper les besoins de développement à très long terme. Sur ces espaces aucunes nouvelles constructions, agricoles notamment, ne pourront être réalisées afin de ne pas contrarier le développement possible des bourgs sur le temps long.

## Orientation 5 //


# Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et prise en compte des risques


### ACTION 15 | Limiter l'exposition des personnes et des biens aux aléas, risques et nuisances

La majorité des tissus bâtis de la Communauté de communes n'est pas exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles ou anthropiques. La politique d'aménagement portée par le PLUi vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir.

Par ailleurs, le document accompagnera les mesures permettant de réduire les expositions préexistantes et la mise en oeuvre des plans et programmes de prévention.





En matière de risques et aléas naturels, le PLUi visera à :

-  Réduire la vulnérabilité au risque d'inondation en :
  - Annexant le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) au PLUi et en assurant la cohérence de la politique d'urbanisme avec celle de protection qu'il porte (et la cohérence avec ses prescriptions réglementaires) ;
  - Portant une vigilance particulière avant tout classement en zone constructible, notamment dans les communes ne disposant pas d'un PPRi, de la connaissance locale du risque et des événements antérieurs sur le site ;
  - En conservant une vocation usuelle indispensable à l'entretien des champs d'expansion des crues : usage agricole, de loisirs ou touristique...

 Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée...) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).

 Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile, les cavités et mouvements de terrains ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risque.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLUi visera à :

-  Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, et d'une manière générale des implantations, sources de nuisances.
-  Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.
-  Concentrer les entreprises sources de nuisances ou de risques (industrie, BTP, artisanat de production, entrepôts, etc.) au sein de zones dédiées à la vocation économique.
-  Réduire la vulnérabilité des personnes face aux nuisances sonores résultant notamment des infrastructures de transports terrestres en limitant la constructibilité des secteurs ou en justifiant d'une nuisance moindre dans les secteurs potentiellement exposés (mesures anti-bruit, recul, etc.).

## Orientation 6 //

Ventiler les objectifs de production dans une double logique de rééquilibrage territorial et de solidarité reposant sur la complémentarité de l'ensemble des communes de La Châtre Sainte Sévère

### **ACTION 16** | Permettre à toute commune de bénéficier du potentiel constructible nécessaire au maintien de la population et la réalisation d'une extension limitée

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes de La Châtre Sainte-Sévère doit participer à la production des logements nécessaires au maintien du niveau de population actuel.

Ainsi, les 773 logements nécessaires à la stabilité démographique intercommunale sont à répartir sur l'ensemble des communes de manière équitable au regard du poids démographique joué par chaque commune mais aussi des dynamiques de constructions qu'elles ont connues ces dernières années (voir partie justificative du Rapport de présentation).

L'insuffisance du potentiel de densification a permis de quantifier le besoin en extension d'urbanisation pour chaque commune conformément aux actions 11 et 12, pour un total de 212 logements.

Néanmoins, afin de permettre à chaque commune de bénéficier de surface constructible, le projet intercommunal appuie un principe de solidarité et de complémentarité garantissant à toutes les communes de définir une surface minimale nécessaire à la production de 5 logements en extension. L'équilibrage nécessitera 48 logements sur les 15 prochaines années, déduits du chiffre alloué aux objectifs de croissance.

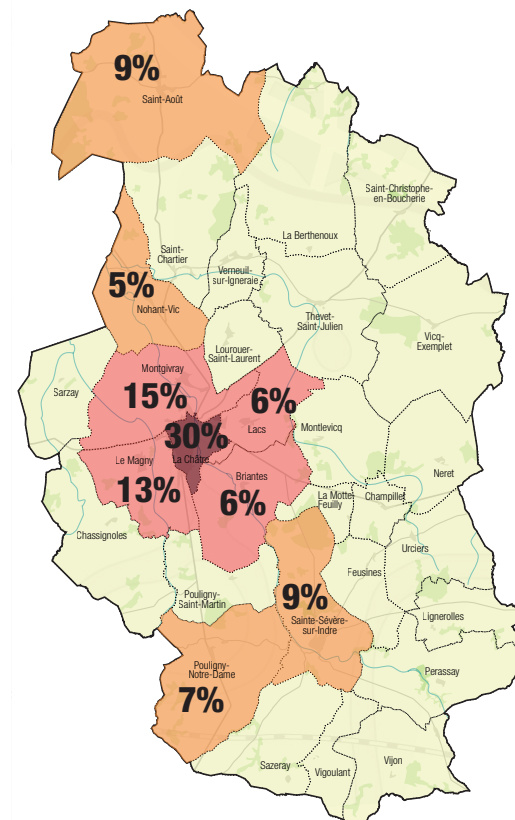
En la matière, le PLUi établit de :

- ★ Définir une répartition de l'objectif de production de logements de manière solidaire tout en assurant la pérennisation et l'affirmation des centralités urbaines ;
- ★ Offrir à toutes les communes des possibilités de confortement ou développement de son parc résidentiel.

### **ACTION 17** | Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif d'affirmer l'armature territoriale

De manière cohérente avec la politique définie par le Schéma de Cohérence Territoriale de La Châtre en Berry, les 101 logements nécessaires à l'atteinte des objectifs démographiques sont répartis dans les polarités du territoire intercommunal afin de conforter ces centralités, de rapprocher la croissance démographique des pôles de services, d'emplois et de commerces. Pour cela, le PLUi établit une répartition de l'excédent destiné à la croissance selon le principe d'armature suivant :

**101**  
logements  
de croissance  
démographique



## Orientation 6 //

Ventiller les objectifs de production dans une double logique de rééquilibrage territorial et de solidarité reposant sur la complémentarité de l'ensemble des communes de La Châtre Sainte Sévère

**ACTION 18** | Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes et dans une optique de limitation de la consommation d'espace

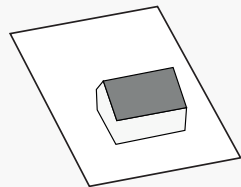
Dans la continuité de l'action 12, la politique menée en matière de développement de l'habitat vise à affirmer l'objectif de lutte contre une consommation excessive d'espace mais aussi d'assurer la complémentarité de l'offre résidentielle entre les communes et ainsi éviter le phénomène de concurrence entre les territoires :



Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (les lotissements, les ZAC, etc.), des objectifs de densité devront être poursuivis :

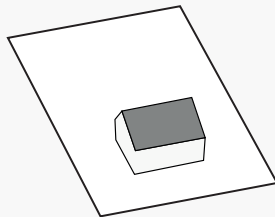
**700 m<sup>2</sup>**

dans le pôle centre de La Châtre



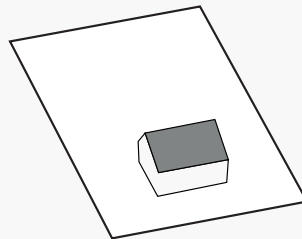
**1 000 m<sup>2</sup>**

dans les communes périphériques et les pôles ruraux



**1 200 m<sup>2</sup>**

dans les communes rurales



**ACTION 19** | Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat

Au-delà de cette approche quantitative, le PADD de La Châtre Sainte-Sévère affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages et s'accordant à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle. D'une manière générale, la mixité de l'habitat devra être favorisée à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur l'armature avec le développement d'une offre adaptée et diversifiée en taille (du T1 au T5), en types (habitat individuel, intermédiaire, collectif) et en statut d'occupation (accessions à la propriété, locatif social, locatif libre).

Il s'agira notamment de :



Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies adaptées aux jeunes familles (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains plus petites que celles dominant l'offre actuelle).



Favoriser la mobilité résidentielle notamment dans la recherche d'un logement plus adapté : logement plus petit, avec ascenseur, de plain-pied, à proximité des services.



Aider à l'adaptation des logements par la mobilisation des aides publiques et la mise en réseau des partenaires (personnes âgées, handicapées).



Veiller à l'évolution de l'hébergement spécifique pour les personnes âgées et handicapées et notamment en accompagnant et facilitant les projets d'EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), les MARPA (Maisons d'Accueil Rurales pour les Personnes Âgées), les résidences seniors, l'habitat intergénérationnel, etc.



Promouvoir le maintien d'un taux de logements sociaux et/ou aidés équivalent à celui actuel sur le territoire.






## Orientation 7 //

# Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

### ACTION 20 | Maintenir les équipements existants, leurs possibilités d'évolution et la création de nouveaux

Le territoire de La Châtre Sainte Sévère s'affirme comme une polarité de service à l'échelle locale, notamment à l'échelle du Pays La Châtre en Berry. Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant de répondre aux attentes de ses habitants.






Le PLUi visera à maintenir le niveau de service actuel et permettre son développement et son adaptation vis-à-vis de l'augmentation ou de l'émergence de nouvelles demandes en parallèle de la politique d'accueil de population :

-  Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc.
-  Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolés (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux.
-  Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire.
-  Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés.
-  Faciliter la réalisation des projets futurs - encore non-connus - en permettant leur réalisation en dehors des espaces urbanisés avec ou sans procédure d'évolution du document d'urbanisme.

### ACTION 21 | Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement des collectivités

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLUi intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires.

La politique de développement et notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur d'urbanisation devra :

-  Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement des collectivités locales (communes et communauté de communes).
-  Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants.
-  Anticiper les besoins futurs en eau potable et ainsi prévoir les renforcements des réseaux qui pourrait être nécessaires.
-  Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, dans le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.
-  Assurer la mise aux normes de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment les zones de développement de l'urbanisation.

Ces actions doivent notamment constituer des compléments naturels à la réalisation de l'action 7.

## Orientation 7 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

### ACTION 22 | Accompagner l'aménagement numérique du territoire

Le PLUi de La Châtre Sainte-Sévère accompagnera les travaux de modernisation des réseaux de communications numériques afin d'offrir une performance de desserte optimale aux habitants comme aux entreprises et aux équipements.

Ainsi, en matière d'aménagement numérique, le PLUi affirme sa volonté de :



Favoriser les initiatives du Conseil Départemental de l'Indre et des opérateurs privés en matière de développement numérique.

Encourager la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.



Anticiper et faciliter le déploiement des réseaux lors des opérations d'aménagements.

Cette action s'accorde avec la mise en oeuvre de l'axe 3 relatif au développement économique du territoire en accompagnant la mise en oeuvre des nouvelles formes de travail en lien avec le développement de la fibre et le développement du réseau de téléphonie mobile : télétravail, espaces de coworking, mutualisation de locaux, pépinières d'entreprises, etc.

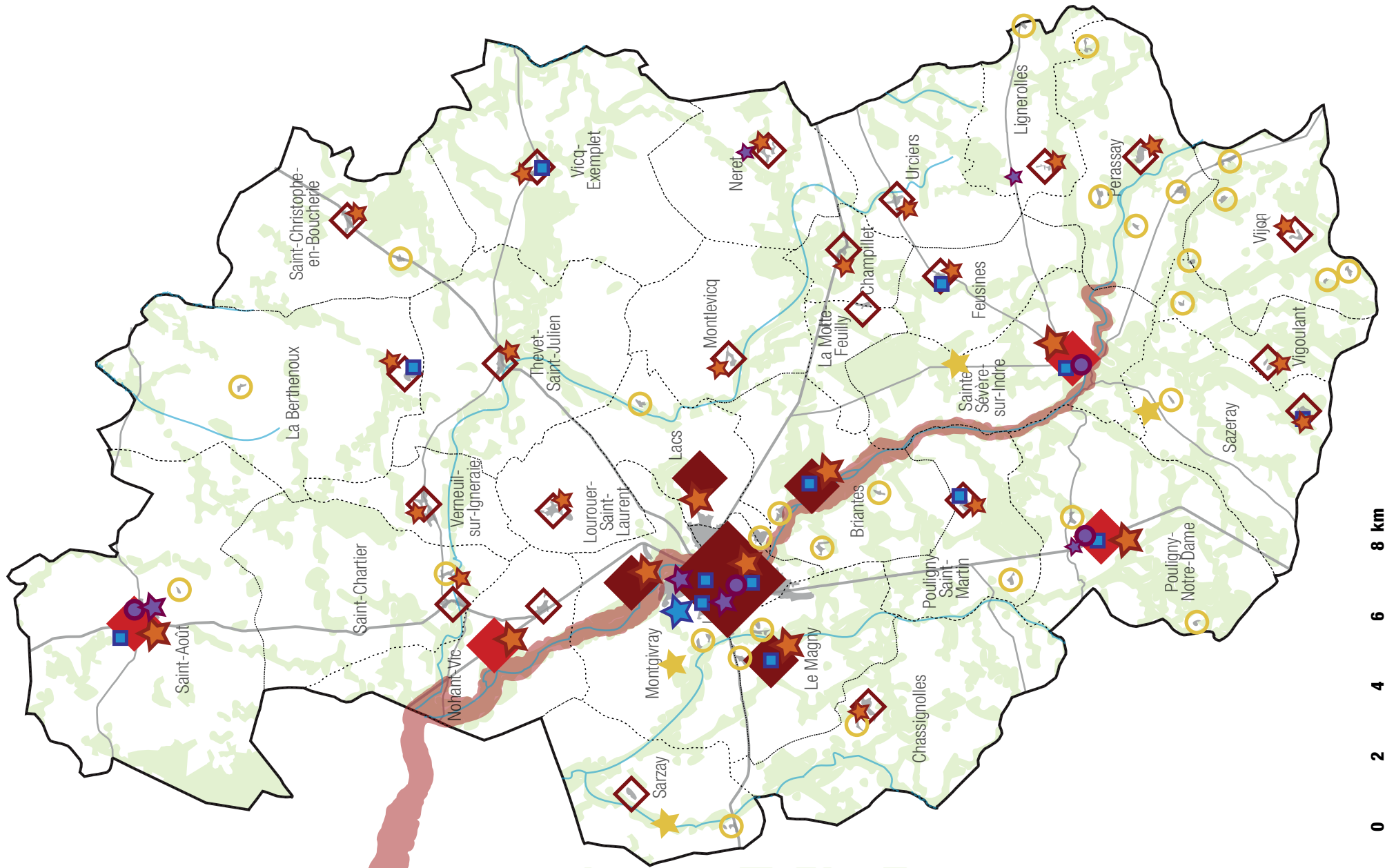


Construction d'une maison médicale à Saint Aouît



Aménagement du skatepark à La Châtre









Conforter le développement économique, l'équilibre commercial et l'offre de services





## Orientation 8 // Maintenir la centralité commerciale, revitaliser les coeurs de ville et encourager la mixité fonctionnelle

### ACTION 23 | Maintenir la centralité des centres-bourgs

Le maintien de l'activité économique dans le centre-ville de La Châtre et les centres-bourgs des communes membres constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

La politique menée dans le cadre du PLUi devra contribuer à répondre aux objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population. A cette fin le PLUi visera à :



Permettre l'implantation des commerces et de l'artisanat dans les centres-bourgs.



Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des coeurs de bourgs et de villages. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.



Limiter les phénomènes de concurrences des périphéries (zones d'activités économiques) sur les centres-villes et les centres-bourgs. Le PLUi devra, dans la limite des outils à sa disposition, garantir que les constructions commerciales des périphéries soient limitées en nombre et non concurrentes en matière d'offre, notamment typologique (petits locaux commerciaux interdits dans les zones périphériques, etc.).

En la matière, le PLUi a vocation à s'accorder avec les autres dispositifs qui pourront être poursuivis dans les prochaines années telles que les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT). En la matière, le PLUi agira conjointement avec le Schéma de Cohérence Territorial qui promeut des actions de maîtrise des implantations commerciales.

D'une manière générale, il a été soulevé l'insuffisance de l'offre en restauration dont le développement relève d'un enjeu en lien direct avec la volonté de développement touristique présenté dans l'axe 4 dédié. Le PLUi devra faciliter la réalisation des initiatives privées en la matière.

### ACTION 24 | Permettre la mixité des fonctions urbaines au sein des bourgs

La centralité des centres-villes et des centres-bourgs se traduit dans la mixité des fonctions (habitat, activités et équipements) qui devra être poursuivie. Le PLUi devra :



Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : les commerces, les services à la personne, les activités artisanales, les bureaux, les hébergements hôteliers, (etc.)



Interdire les entreprises sources de nuisances (bruits, odeurs, circulation de véhicules, pollution des sols) au sein ou à proximité immédiate des quartiers d'habitation.



Rue Nationale à La Châtre

### ACTION 25 | Porter une politique d'identification des Zones d'Activités Économiques actuelles et futures du territoire

La politique de développement économique poursuivie sur le territoire s'effectue dans un contexte d'évolution des pratiques induit par le transfert de la compétence «Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire» des communes vers la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère.

Cette nouvelle organisation renforce la nécessité d'identifier les espaces concernés pour assurer une gestion optimale voir organiser le développement et les investissements futurs. En la matière, le PLUi identifie les principales zones d'activités économiques ainsi que les secteurs regroupant des entreprises ainsi que la vocation dominantes de ces zones :

La Communauté de Communes et ses territoires membres ont assuré l'identification des Zones d'Activités Économiques structurantes (ZAE) du territoire :

- ◆ Zone Avenue d'Auvergne (commune de La Châtre) ;
- ◆ Zone des Murailles (commune de Montgivray) ;
- ◆ Zone des Ribattes (commune de Montgivray) ;
- ◆ Zone des Ajoncs (communes de Le Magny / La Châtre) ;
- ◆ Zone de La Préasle (communes de Lacs / Briantes) ;
- ◆ Zone d'Etaillé (commune de Lacs) ;
- ◆ Zone de Belleplace (La Châtre).

Auxquelles s'ajoutent les zones artisanales de proximité regroupant des entreprises et complétant le maillage économique du territoire :

- Les Quatre routes (commune de Pouligny-Notre-Dame) ;
- La Chaumière (commune de Sainte-Sévère-sur-Indre) ;
- Ets Blanchet (commune de Vergneuil-sur-Igneraie) ;
- ZAC de Nohant-Vic.
- Soufflet Vicq (commune de Vicq-Exempt).
- Ets Bastard (commune de Vicq-Exempt).
- Brande de Lande Bure (commune de Sainte-Sévère-sur-Indre) ;
- Villebard (commune de Sainte-Sévère-sur-Indre) ;
- Route de La Châtre (commune de Pouligny-Notre-Dame) ;
- Le bourg de Saint-Chartier.
- Le bourg de Lourouer -Saint-Laurent

### ACTION 26 | Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le comblement des ZAE existantes et la reprise des implantations existantes

L'état des lieux des zones d'activités existantes fait apparaître une part conséquente de friches d'activités, bâtiments vacants ou parcelles libres. Dans un souci d'économie d'espaces d'une part et d'optimisation des investissements de viabilisation et d'aménagements réalisés par les collectivités lors de la création des zones d'activités d'autre part, il est nécessaire de privilégier la réhabilitation ou le renouvellement des bâtiments vacants et l'aménagement des friches ou parcelles libres, avant d'envisager une extension ou création de surfaces d'activités.

D'une manière générale, pour toutes les implantations économiques existantes y compris celles en dehors des ZAE (isolées dans un contexte agricole ou naturel), le PLUi cherchera à faciliter leur maintien, leur évolution, leur développement ou leur reprise. À ce titre, le PADD fixe de :






- ◆ Privilégier et faciliter la reprise des locaux vacants au sein des zones d'activités économiques.
- ◆ Privilégier le comblement du foncier vacant déjà viabilisé. A ce titre, le PLUi est compatible avec le SCoT, en limitant les possibilités d'extensions aux seules ZAE attestant d'un taux de remplissage supérieur à 70%.
- ◆ Prendre en compte les entreprises en dehors des ZAE (isolées ou en périphéries de bourgs) afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise).

### ACTION 27 | Permettre l'extension de ZAE du territoire afin de porter le développement économique des prochaines années

La politique d'urbanisme économique portée par la Communauté de communes identifie et priorise les zones de développement futur à vocation économique afin de tenir compte, d'une part, de la volonté de limiter les impacts en matière de consommation d'espace et, d'autre part, de la capacité d'investissement .

## Orientation 9 // Permettre l'affirmation des Zones Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

Par la délimitation et l'encadrement des extensions constructibles, le PLUi permet :


-  Développer la zone Nord de Sainte-Sévère-sur-Indre.
-  Combler les parties aménagées de la Zone d'Activité d'Etaillé afin d'affirmer ce futur pôle économique central destiné aux industries médicales et agroalimentaires.
-  Permettre une extension modérée de la zone de la Chaumière au Nord du bourg de Sainte-Sévère.
-  Permettre le comblement et une extension modérée de la zone des Quatre Routes à Pouligny-Notre-Dame.
-  Permettre le comblement et une extension modérée de la zone des Murailles à Montgivray.

**En traduction des objectifs du SCoT, le PLUi plafonne la possibilité d'extensions des ZAE existantes à 12 ha de surfaces immédiatement constructibles pour des destinations économiques.**

### ACTION 28 | Accompagner la requalification des ZAE et leur spécialisation afin d'adapter l'offre aux attentes des entrepreneurs

La politique d'urbanisme économique portée par La Châtre Sainte-Sévère vise à assurer une amélioration des aménagements des espaces publics des zones d'activités et requalifier les abords.

L'image et l'attractivité des zones d'activités économiques sont intimement liées à leur insertion paysagère et au traitement qualitatif de leurs abords (espaces de stationnements, limites avec l'espace public etc.).

-  Permettre la requalification et la réorganisation des aménagements, afin qu'ils soient plus qualitatifs, mieux conçus et donc plus attractif dans l'accueil de nouvelles entreprises.



Garantir la qualité des aménagements des extensions : voiries adaptées, qualité des espaces publics, etc.



Assurer l'intégration paysagère des ZAE notamment sur les façades les plus visibles et celles situées en entrée de bourgs et de villes.

### ACTION 29 | Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement sur le long terme

Afin d'appréhender le développement économique à plus long terme, le PLUi désigne et établit des réserves foncières destinées à l'implantation d'entreprises. La mobilisation de ces terrains permettra notamment aux collectivités d'être le plus réactive possible si des opportunités stratégiques pour l'emploi local émergent au cours des prochaines années.

Le PLUi retient la constitution de zones de développement non-équipées destinées au développement à plus long terme afin d' :



Anticiper le développement de la Zone de l'Avenue d'Auvergne (La Châtre)



Anticiper le développement de la zone des Ajoncs (Le Magny)



Anticiper le développement de la zone de La Préasle (Lacs - Briantes)



Anticiper le développement de la zone Nord de Ste-Sévère-sur-Indre



Anticiper le développement d'un foncier économique des zone Nord de Ste-Sévère-sur-Indre

**De manière cohérente avec les objectifs du SCoT, le PLUi plafonne les extensions pour le développement économique - qu'il s'agisse d'espaces immédiatement constructibles (action 27) ou encadrés en tant que réserve foncière - à une surface totale de 45 ha.**

## Axe 3



Conforter le développement économique, l'équilibre commercial et l'offre de services

### Orientation 8

Maintenir la centralité des fonctions urbaines des centre-bourgs

Conforter l'affirmation de l'armature commerciale locale :



Centre ville principal de La Châtre

Centre-bourg d'équilibre commerciale

Centre-bourg offrant une polarité de proximité



Permettre la mixité des fonctions dans les pôles urbains



Prendre en compte l'existence des entreprises isolées dans un contexte agricole, naturel ou en périphéries des bourgs

### Orientation 9

Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Economiques

Identifier et affirmer le rôle ZAE existantes et leur destination dominantes :



Les zones d'activités économiques

Secteurs de regroupement d'entreprises

Intégrer la destination dominante des zones :



Commerciale

Industrielle

Mixte

Tertiaire / service

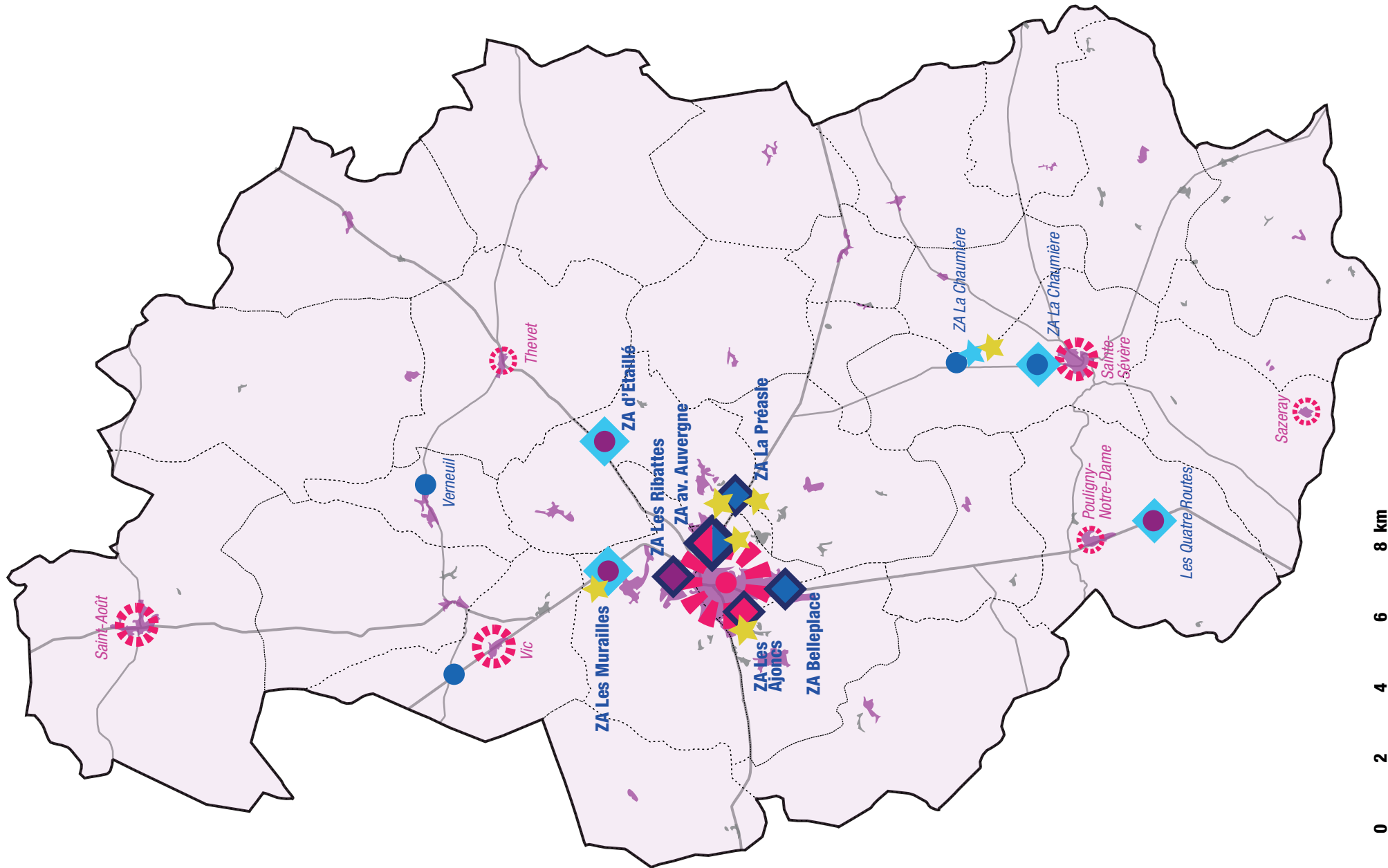
Permettre l'évolution des centralités économiques en parallèle des grands projets de territoire :



Permettre l'extension de la ZAE

Permettre le développement du secteur en tant que ZAE

Mettre en oeuvre une politique foncière sur des secteurs de développement futurs







Garantir la préservation et la qualité  
du cadre de vie, de l'architecture  
et des aménagements et mettre  
en valeur le potentiel touristique du  
territoire





## Orientation 10 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural, du patrimoine tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains

### ACTION 30 | Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte bâti ancien

Le territoire de La Châtre Sainte Sévère est composé de tissus urbains variés qui ont souvent su conserver leurs caractéristiques, leur identité et leur charme pour aujourd'hui participer au cadre de vie des habitants et attirer les visiteurs. L'action du PLUi en matière d'encadrement de l'architecture et l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du passé :



Dissocier les parties anciennes des centres bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescriptions à l'enjeu de préservation patrimoniale.



S'assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat.



Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.



S'accorder avec les mesures de protection spécifiques préexistantes (que sont notamment les monuments historiques et les périmètres de protection de leurs abords) afin de faciliter la prise en compte de l'enjeu patrimonial par les porteurs de projets.

### ACTION 31 | Protéger les éléments de patrimoine des communes

L'analyse des caractéristiques des bourgs et des hameaux a mis en avant que, au-delà des monuments historiques reconnus, un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participent à l'identité du territoire et marquent le paysage.



Le PLUi prévoit de protéger et valoriser :

- Les patrimoines bâtis caractéristiques : petits châteaux, maisons traditionnelles, bâtis agricoles (comme les granges à porteau), cabanes de vignes, lavoirs, etc.
- Les éléments de petits patrimoines identitaires : croix, calvaires, puits, murs anciens emblématiques, etc.
- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, etc.





## Orientation 10 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural, du patrimoine tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains

### ACTION 32 | Permettre l'expression de formes architecturales plus innovantes et intégrer les principes de construction bioclimatique

Au-delà de l'enjeu de protection patrimoniale, l'encadrement du PLUi ne devra pas conduire à «figer» les constructions et l'urbanisation future, notamment dans les secteurs d'urbanisation plus récents ou dans les secteurs d'urbanisation future.

L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLUi assure de :

 Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de l'expression d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elle soit en harmonie avec le contexte paysager.


 Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques.

 Ne pas contrarier les possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes.


 Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques notamment en matière d'implantation bioclimatique.

### ACTION 33 | Prioriser et contenir les zones de développement de manière à limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles

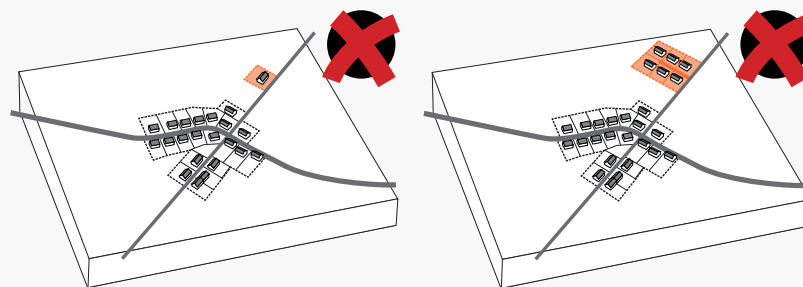
Conformément à l'action 12, le recours à des extensions d'urbanisation (délimitation de zones constructibles en dehors des PAU) est nécessaire à l'atteinte des objectifs chiffrés de la politique d'urbanisme intercommunale.

 Privilégier le développement des bourgs voir de certaines centralités comparables dans les communes multipolarisées.

 Justifier de l'extension de hameaux par des critères objectifs et urbanistiques.

 Assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, ainsi que favoriser à un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement :

- Prohiber les écarts bâtis



## Orientation 10 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural, du patrimoine tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains

### ACTION 34 | Permettre à tous les logements d'évoluer pour s'adapter au besoin de ses occupants actuels et futurs et notamment la réalisation d'extensions et des annexes

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLUi vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles.

Ainsi, l'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

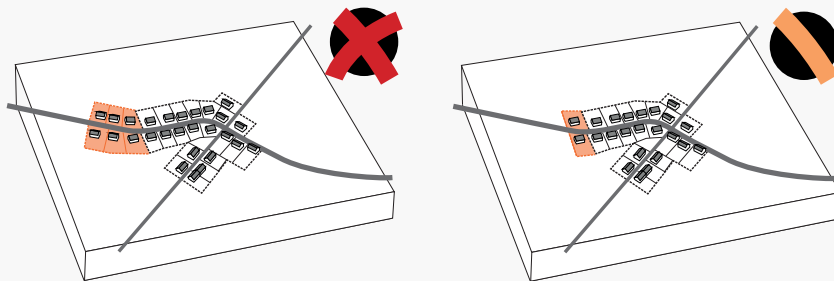
- La rénovation énergétique,
- Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.),
- Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.),
- Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc.

Si l'ensemble des hameaux et logements ne sont pas intégrés dans une zone «urbaine», le PLUi vise à :

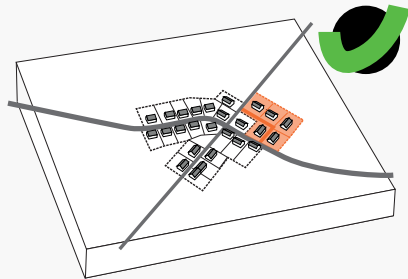


Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un hameau non-urbain ou en écart bâti, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation comme la réalisation d'extensions et d'annexes.

- Limiter le recours à l'urbanisation linéaire



- Privilégier la compacité des extensions d'urbanisation et les opérations d'aménagement d'ensemble.



## Orientation 11 // Conforter la qualité du cadre de vie, des aménagements publics et des espaces verts

### ACTION 35 | Maintenir et promouvoir la «nature en ville»

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire intercommunal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager des bourgs et des hameaux. Le PLUi vise en la matière à :



Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares). Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain.



Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement.



Encadrer l'artificialisation des surfaces dans les secteurs les plus à enjeux environnementaux et/ou confrontés à des problématiques d'écoulement des eaux de surface.



Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts.

### ACTION 36 | Valoriser les entrées de bourgs, les perspectives urbaines et maintenir les coupures d'urbanisation

La politique d'urbanisme menée par la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère doit d'une manière générale conduire à la préservation des vues, perspectives et qualités urbaines.

#### • Les entrées de bourgs

Les entrées de ville ou certaines traversées urbaines n'offrent pas une approche qualitative suffisante à mettre en scène les paysages du territoire.

En la matière et en application du SCoT, le PLUi devra :



Porter une vigilance spécifique sur ces sites pour améliorer la situation, notamment du point de vue de la configuration des espaces publics et du séquençage des entrées de ville, de la maîtrise de la publicité, de la requalification des zones d'activités, de l'intensification des fronts bâtis.

Plusieurs sites dégradés sont identifiés par le SCoT et devront être appréhendés de manière privilégiée :

- Entrée Ouest de La Châtre sur la RD 927 ;
- Entrée Sud de La Châtre sur la RD 940 ;
- Entrée Est de La Châtre par la RD 943 ;
- Entrée de Montgivray, intersection entre la RD 943 et la RD 72 (zone d'activités) ;
- Traversée du hameau de la Chaume Blanche à Pouligny-Notre-Dame sur la RD 943.

## Orientation 11 // Conforter la qualité du cadre de vie, des aménagements publics, des espaces verts

### • Les perspectives et silhouettes urbaines

Les silhouettes urbaines des bourgs et des hameaux marquent le paysage et permettent une lecture, parfois de points lointains, des qualités urbaines des communes. Elles sont constituées par un juste rapport entre l'urbanisation, l'insertion géographique et la configuration des lieux. Le PLUi doit :



Veiller à la bonne intégration paysagère des secteurs d'urbanisation future (intégration végétale, cohérence architecturale, limitation des hauteurs, etc.).



Prohiber les extensions urbaines sur les silhouettes urbaines identifiées par le SCoT :

- La façade historique de La Châtre (façade Est- Sud-Est) ;
- La façade historique de Montlevicq vers l'Igneraie ;
- Les façades de Sainte-Sévère-sur-Indre (s'inscrivant sur une butte);
- Les abords du château de Sarzay ;
- La façade historique de Le Magny sur la vallée de la Vauvre (Nord-Est).



**Silhouette urbaine à protéger : la façade historique de Montlevicq**

### • Les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des bourgs et hameaux conduisant parfois à des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre les bourgs et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines.

Le PLUi vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin d'assurer que les bourgs restent distincts les uns des autres.



limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines.



Interdire les extensions urbaines dans les coupures urbaines identifiées par le SCoT :

- La coupure séparant les tissus urbains de La Châtre et le bourg de Le Magny ;
- La coupure séparant les tissus urbains de La Châtre et le bourg de Lacs ;
- La coupure séparant le bourg de Vic et le bourg ancien de Nohant ;
- La coupure séparant le bourg de Saint-Chartier de celui de Verneuil-sur-Igneraie.

## Orientation 12 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

### ACTION 37 | Maintenir et améliorer les conditions de déplacements

#### • Maintenir des conditions d'accès optimales au territoire

Le territoire intercommunal s'affirme comme une polarité locale jouant un rôle d'équilibre à l'échelle départementale et inter-régionale. Le PLUi assurera le maintien de conditions de trafic optimales afin de conserver et améliorer la performance de desserte du territoire :

— Maintenir les conditions optimales de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques vers les pôles locaux (Châteauroux, Chateaufeillant, Issoudun, Argenton-sur-Creuse, etc.).



Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes notamment en mobilisant les outils de maîtrise foncière utiles à l'optimisation des dessertes.



Intégrer le projet de déviation du centre-ville de La Châtre.



Intégrer au PLUi des études dérogoatoires nécessaires au développement de zones à proximité des voies classées à grande circulation (loi Barnier) afin de garantir la compatibilité des projets.

#### • Sécuriser les déplacements urbains

Le maintien de la fluidité du trafic sur les tronçons est un enjeu fort du fonctionnement intercommunal et communal.

Le PLUi engagera des mesures visant à maintenir les bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité de déplacement :



Limiter l'exposition aux nuisances des habitations, notamment à proximité des routes à grande circulation.



Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires entre les différentes parties des villages, notamment entre le centre-bourg, les extensions récentes et les zones d'habitat futures.



Garantir des conditions de circulation et d'accès adaptés à la destination des secteurs de développement et des unités constructibles (habitations, équipements, commerces, entreprises, etc.) afin que le proportionnement des voiries soit le plus adapté aux trafics futurs (densité du trafic, circulation des poids-lourds, etc.).



Porter une réflexion sur la sécurité routière lors de la priorisation des zones de développement (zones économiques, quartiers d'habitat, nouveaux équipements publics, etc.) et maintenir des conditions d'une circulation à vitesse ralentie sur les axes à enjeux, dans les bourgs, les hameaux et aux abords des équipements publics (notamment des écoles), afin de limiter leurs nuisances et les risques pour la sécurité routière.




Veiller à la prise en compte des circulations agricoles et forestières.


## Orientation 12 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

### ACTION 38 | Accompagner le développement des déplacements doux et des transports collectifs

La politique d'aménagement menée par le PLUi accompagne la promotion des modes de déplacements durables, participant à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre mais aussi à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

#### • Promouvoir les déplacements doux

 Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment).

 Veiller à la mise en oeuvre de cheminements pour les piétons (voir des cyclistes) dans les secteurs d'aménagement futurs.


#### • Accompagner l'usage des transports en commun


 Encourager le maintien et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun (réseau de bus régional).


Mettre à disposition des places de stationnements dédiées au covoiturage.

 Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics.

### ACTION 39 | Assurer des conditions de stationnement adéquates

 Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant.

 Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc.

 S'assurer que les nouvelles constructions déploient des équipements de stationnement adaptés à leurs besoins afin de limiter l'émergence de pressions supplémentaires sur les voies publiques.

 Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé

 Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment sur les polarités urbaines.

## Orientation 13 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

### ACTION 40 | Encourager la mise en valeur et le développement des sites touristiques et des hébergements

#### • Permettre la mise en valeur des implantations touristiques existantes

L'offre de tourisme culturel actuelle s'appuie sur les figures emblématiques du territoire : George Sand, Frédéric Chopin, Jacques Tati, etc.

La politique menée par la Communauté de communes et le Pays La Châtre en Berry vise à affirmer le tourisme comme fondement de l'image du territoire et comme une filière économique à part entière. Le PLUi visera à accompagner la politique globale :



Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation : les châteaux et domaines (Domaine de Nohant, Châteaux de Saint-Chartier, de Sarzay, etc.), des musées (Musées de George Sand et de la Vallée Noire, Maison de Jour de Fête, Musée des Traditions à Chassignoles, etc.), les offices du tourisme, etc.



Maintenir les qualités architecturales et urbaines des coeurs anciens des communes et notamment des centres historiques emblématiques que sont La Châtre, Nohant, Vic, Saint Chartier, Sainte-Sévère, etc.



Accompagner la protection patrimoniale et la mise en valeur des éléments de petit patrimoine.

#### • Intégrer les implantations favorables au tourisme et aux services à destination des visiteurs et faciliter l'émergence d'initiatives privées nouvelles

Si le diagnostic du territoire a permis de constater qu'une offre est déjà existante sur le territoire au travers de nombreuses implantations de restaurants, de commerces, d'hôtels, de campings, de gîtes (etc.). L'offre à destination des visiteurs peut encore être confortée ainsi que le poids économique du tourisme, notamment en matière d'emplois.

La place du secteur touristique comme filière fédératrice de l'économie de demain sur le territoire reste à asseoir. En la matière, le PLUi doit :



Prendre en compte et assurer le maintien des infrastructures d'hébergements touristiques et de l'offre de restauration existantes et prévoir leur développement selon les besoins et les projets.



Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination touristique : création de campings, hôtellerie, restaurants, caravaning, etc.



Permettre le développement de l'agrotourisme (point de vente direct à la ferme, gîtes ou camping à la ferme, fermes pédagogiques, etc.) en mettant en place des dispositifs réglementaires dérogatoires autorisant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsque nécessaire, en permettant le changement de destination de granges agricoles, etc.



Accompagner le développement et la mise en valeur des implantations artisanales contribuant à la mise en valeur des savoir-faire locaux et les métiers d'Arts afin de poursuivre la politique économique et culturelle de promotion du label Ville d'Art et d'Histoire.

## Orientation 13 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

### ACTION 41 | Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs nature, atouts du territoire

- **Permettre la prise en compte et l'émergence des projets de tourisme vert et de loisirs sportifs**

En plus de la richesse de son héritage historique et culturel, le territoire de La Châtre Sainte-Sévère jouit d'une grande diversité de paysages, d'architectures et de milieux qui offrent autant d'atouts pour le développement du tourisme vert (écotourisme) et les pratiques de loisirs nature sur le territoire :

- Intégrer les sites touristiques majeurs (Base de Loisirs de Pouligny-Notre-Dame, le Golf, Circuit auto-moto à Montgivray, etc.)



Prendre en compte les implantations locales mettant en valeur des sites naturels : les centres équestres, les bases nautiques, les cabanes de pêche et de chasse, bases de sports, espaces verts, circuits sportifs, etc.



Permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels.

- **Préserver et développer les chemins de randonnées**

La préservation et la diversification de l'offre pour le tourisme itinérant apparaît comme un enjeu fort compte tenu de la place de carrefour naturel du territoire et, d'une manière générale, de la richesse de ses patrimoines naturels et bâtis. A ce titre, le PLUi cherche à :

- Protéger et valoriser les circuits pédestres et cyclables notamment les sentiers de randonnées (PDIPR) et les sentiers grandes randonnées comme le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (Camino Lemovicensis). En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers.



Permettre le développement des services touristiques à destination de ce public itinérant spécifique (communication, structures d'accueil, etc.), en lien avec les actions précédentes.



Assurer une protection renforcée des paysages naturels et agricoles aux abords de ces axes de randonnées.



Conforter les accès et aménagements des bourgs vers les bords de l'Indre, pour les communes traversées et notamment la commune de La Châtre, et les sites naturels remarquables qui doivent nourrir l'offre touristique et le cadre de vie des habitants.

## Axe 4



Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements et mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

### Orientation 10

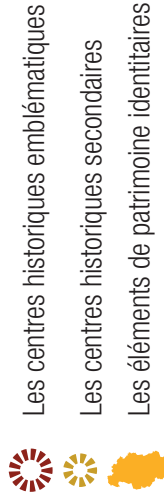
**Construire dans le respect du contexte urbain et architectural, du patrimoine tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains**

*Assurer une bonne intégration des projets dans leur contexte bâti ancien :*



- Bourgs et entités bâties principales
- Hameaux constitués

*Assurer une bonne intégration des projets dans leur contexte bâti ancien :*



- Les centres historiques emblématiques
- Les centres historiques secondaires
- Les éléments de patrimoine identitaires

*Concilier développement urbain et maintien des qualités paysagères*



- Interdire l'extension de l'urbanisation sur les façades urbaines caractéristiques.

**I**

Interdire l'extension de l'urbanisation sur les coupures urbaines stratégiques.



- Permettre l'expression de formes urbaines et architecturales innovantes et éco-performantes dans les zones de développement.

*Limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles dans la localisation des zones de développement :*



- Prohiber les écarts bâtis (hors maisons d'exploitation)

Limiter le développement linéaire

Contenir les extensions aux besoins fixés par les objectifs chiffrés du PADD

Permettre à l'ensemble des habitations d'évoluer pour mieux correspondre aux attentes des ménages (annexes, extensions, réhabilitation, etc.).

### Orientation 11

**Comforter la qualité du cadre de vie, des aménagements publics et des espaces verts**



*Maintenir la «nature en ville» par la préservation des parcs et jardins et le maintien d'espaces non-imperméabilisés*



*Accompagner et faciliter les projets d'espaces verts des collectivités*



*Intégrer une dimension végétale et paysagère dans les zones de développement de l'urbanisation*

### Orientation 13

**Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire**

*Favoriser le développement de l'agrotourisme :*



Maintenir les paysages caractéristiques du Boischaud Sud



Prendre en compte les atouts agricoles (comme l'OAC)



Faciliter la réalisation de travaux d'agrotourisme notamment au travers des changements de destination des bâtiments agricoles de qualité patrimoniale

### Orientation 12

**Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces**



*Maintenir des conditions de bonne circulation dans les bourgs et les poches urbaines.*

*Maintenir et accompagner le développement de l'offre en stationnement.*



*Intégrer une réflexion sur la circulation lors de la localisation des zones de développement en assurant la création de coupures viaires.*

*Développer l'offre de tourisme et de loisirs :*

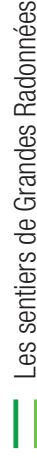


Prendre en compte les principaux sites de loisirs afin de faciliter leurs travaux



Faciliter les initiatives privées notamment en matière d'hébergements touristiques et de restauration.

*Protéger et développer le maillage de sentiers de randonnées et protéger les qualités paysagère de leurs abords :*



Les sentiers de Grandes Randonnées



Les sentiers inscrits au PDIPR

