Communauté de communes
Arnon Boischaut Cher

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal DIAGNOSTIC PROSPECTIF

Comité de pilotage

Jeudi 26 avril 2018

atopia ader environnement G&B GARRIGUES BEAULAC associés

DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1. Rappel sur la démarche
2. Lecture de diagnostic – les 15-20 chiffres et données clés
3. Les enseignements du carrefour PLUi du 5 avril 2018
4. Les potentiels du territoire – les moteurs du développement
5. Les prochaines étapes

1. RAPPEL SUR LA DÉMARCHE

LE CALENDRIER DU PLUi de la CC ABC

NOUS EN SOMMES ICI

PHASE 1 : DIAGNOSTIC, EIE ENJEUX

PHASE 2 : PROJET DE TERRITOIRE - PADD

PHASES 3 : OUTILS

PHASES 4 à 5 : FINALISATION

EN CONTINU — EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

EN CONTINU — CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

ARRET MI 2019

APPROBATION FIN 2019 – 1er semestre 2020

UNE DEMARCHE D'ÉLABORATION DÉJÀ ENGAGÉE

- **Des premières rencontres en communes**

- **… pour :**

  ⇒ **échanger sur la situation de chaque commune, les problématiques des élus mais aussi sur leur vision du territoire et le PLUi**

  ⇒ **faire un premier retour d'expérience sur les documents d'urbanisme en vigueur**

UNE DEMARCHE D'ÉLABORATION DÉJÀ ENGAGÉE

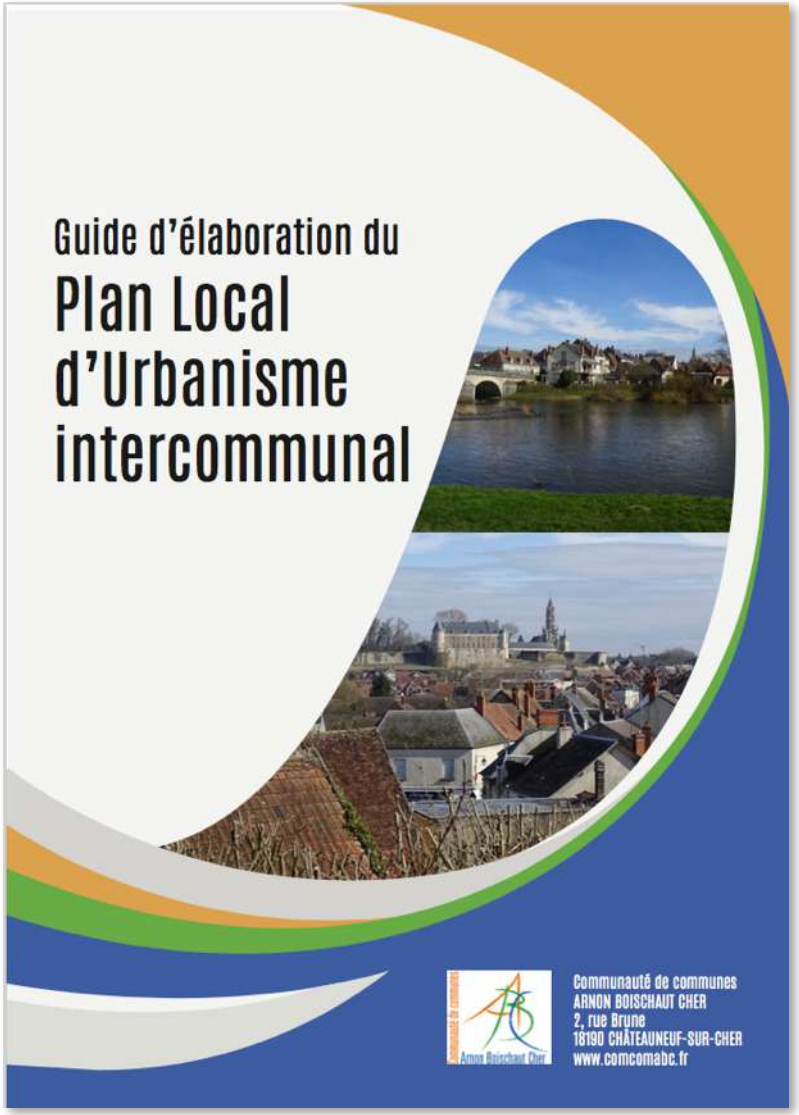
- **Un carrefour PLUi sur le diagnostic → le 5 avril 2018**

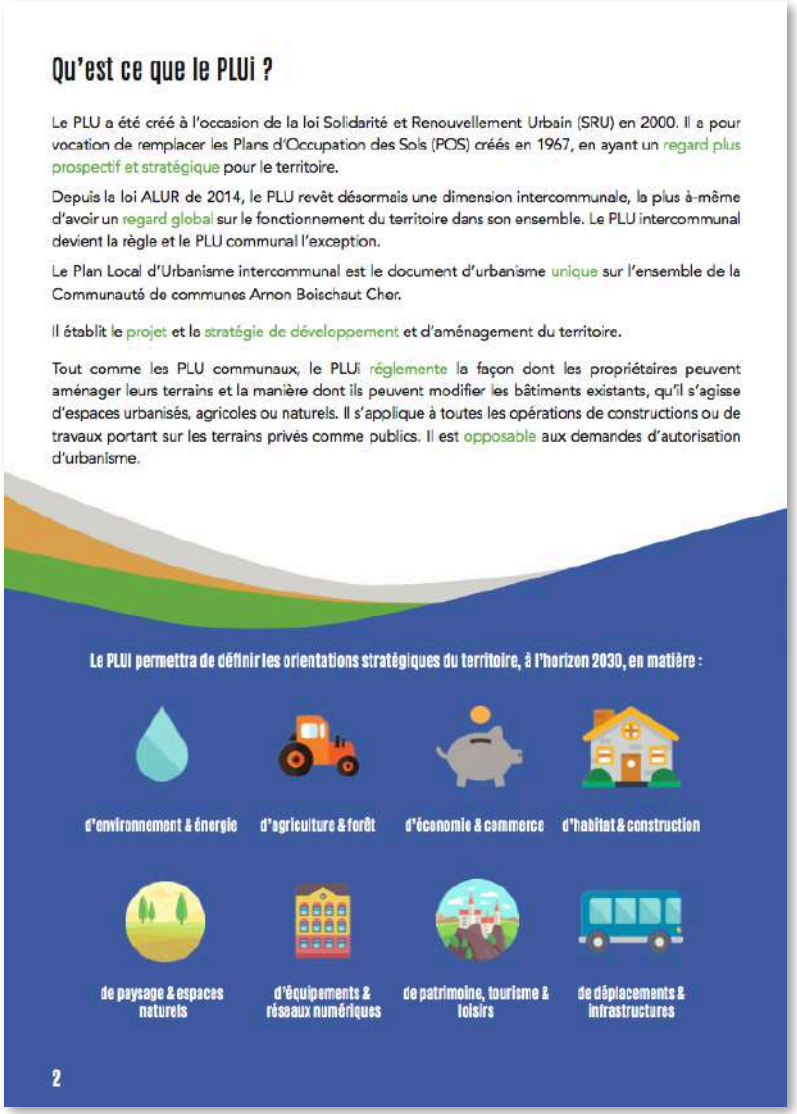
Des ateliers

Une plénière

UNE DEMARCHE D'ÉLABORATION DÉJÀ ENGAGÉE

- **Un guide PLUi <u>à destination des élus</u> → diffusé suite au présent COPIL**





Qu'est ce que le PLUi ?

Le PLU a été créé à l'occasion de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000. Il a pour vocation de remplacer les Plans d'Occupation des Sols (POS) créés en 1967, en ayant un regard plus prospectif et stratégique pour le territoire.

Depuis la loi ALUR de 2014, le PLU revêt désormais une dimension intercommunale, la plus à-même d'avoir un regard global sur le fonctionnement du territoire dans son ensemble. Le PLU intercommunal devient la règle et le PLU communal l'exception.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le document d'urbanisme unique sur l'ensemble de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher.

Il établit le projet et la stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

Tout comme les PLU communaux, le PLUi réglemente la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains et la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants, qu'il s'agisse d'espaces urbanisés, agricoles ou naturels. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux portant sur les terrains privés comme publics. Il est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

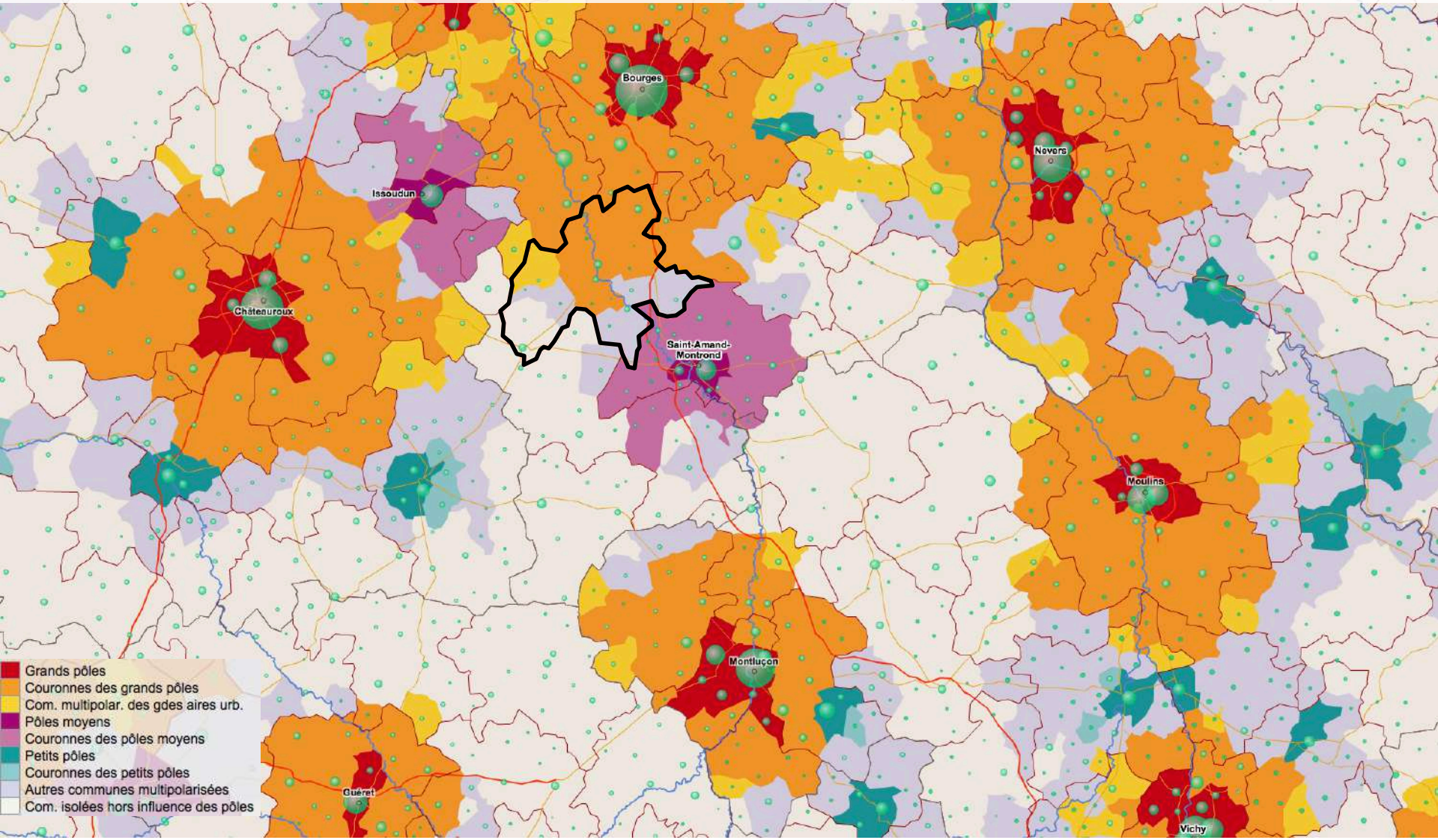
Le PLUi permettra de définir les orientations stratégiques du territoire, à l'horizon 2030, en matière :

d'environnement & énergie
d'agriculture & forêt
d'économie & commerce
d'habitat & construction
de paysage & espaces naturels
d'équipements & réseaux numériques
de patrimoine, tourisme & loisirs
de déplacements & infrastructures

2

2. LECTURE DE DIAGNOSTIC - LES 15-20 CHIFFRES ET DONNÉES CLÉS

Un positionnement à l'interface qui interroge le devenir du territoire ABC

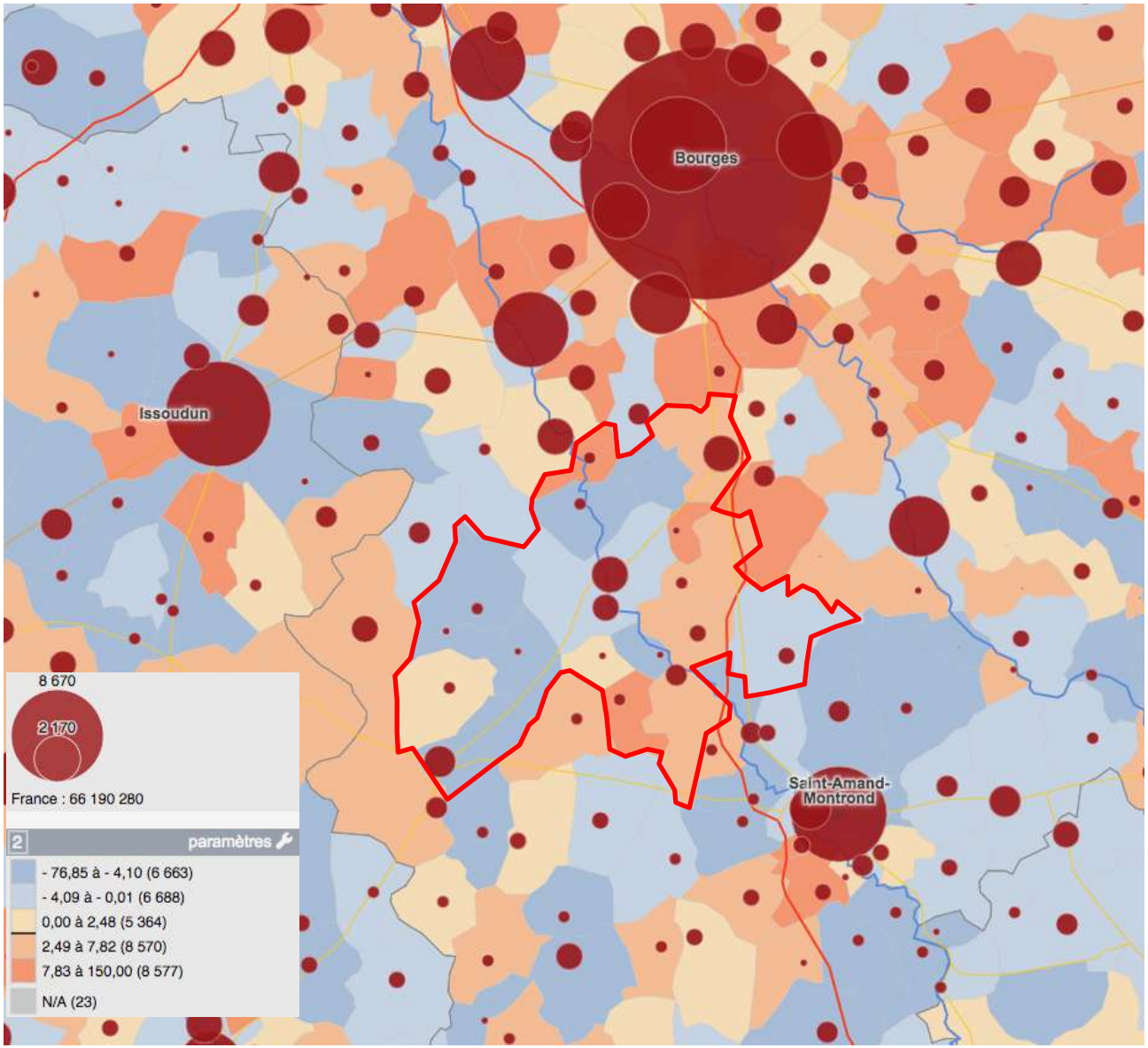


Un positionnement qui impacte les dynamiques démographiques…

8 232 habitants en 2015, dont plus de la moitié regroupée à Châteauneuf-sur-Cher, Lignières et Levet.

Sur la dernière période intercensitaire, une dynamique double :

- forte croissance des communes situées sur l'axe de la RD2144,
- et déprise démographique dans les autres communes.



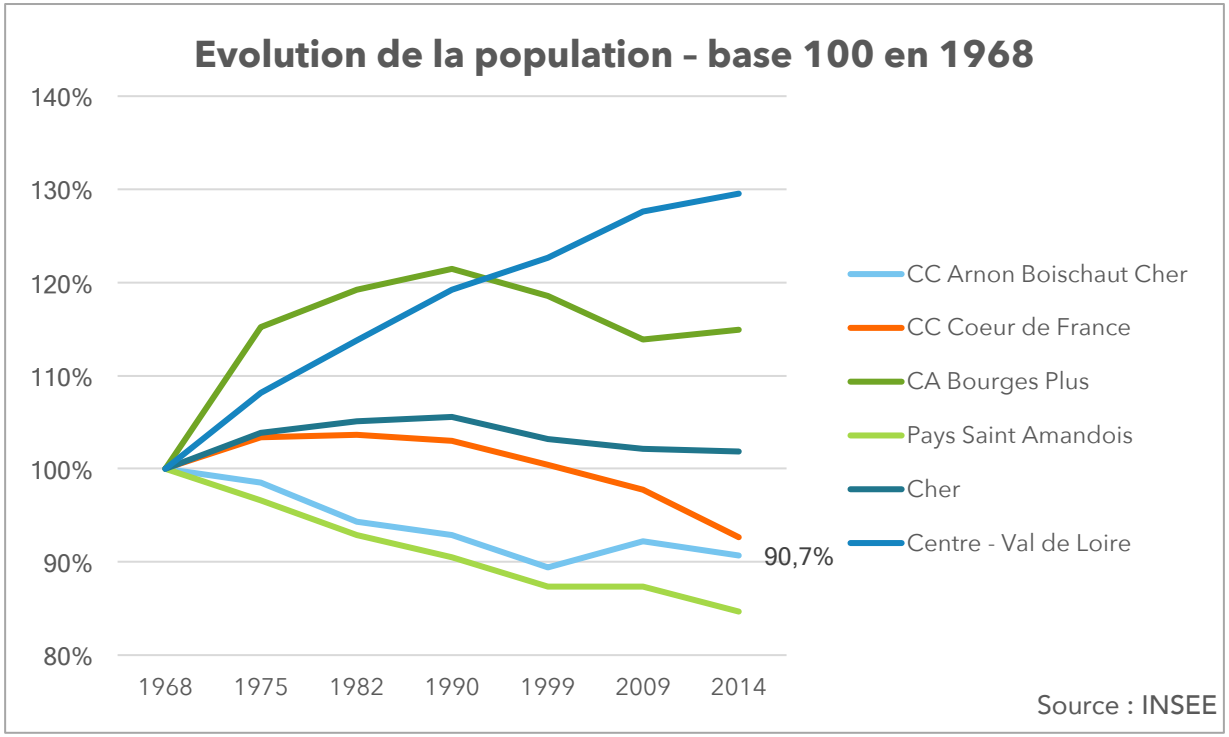
Population en 2015 et taux d'évolution annuel moyen 2009-2014 (INSEE, France découverte)

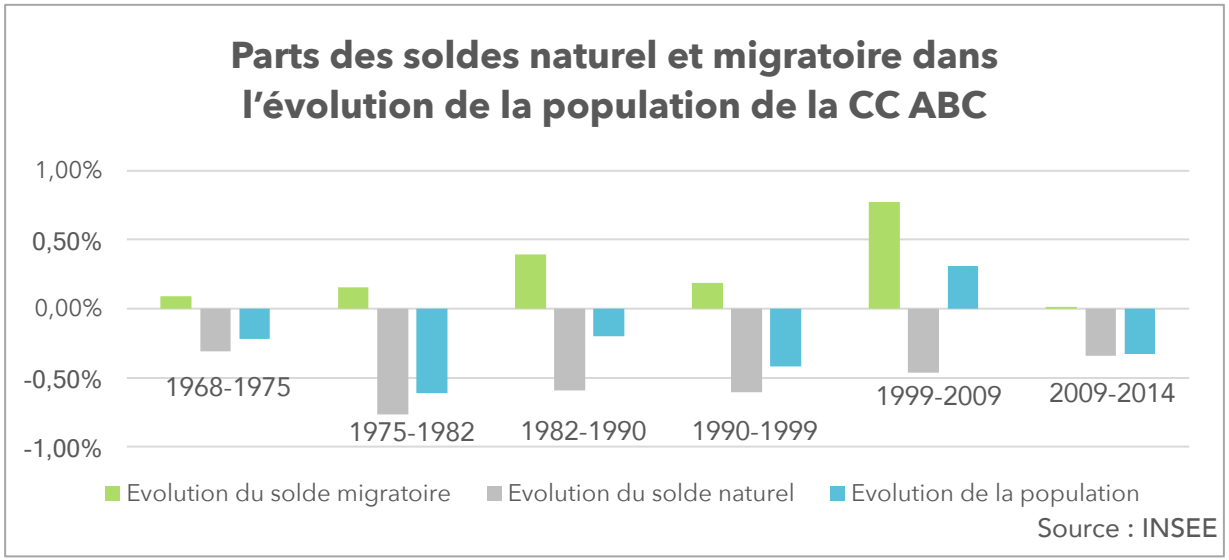
… mais qui n'est pas suffisant pour une dynamique démographique vertueuse…

-845 habitants depuis 1968, sous l'effet du solde naturel négatif (pas assez de naissances pou compenser les décès).

- Un sursaut démographique sur la période 1999-2009 (+255 personnes) sous l'effet d'une forte attractivité résidentielle.
- Un ralentissement de la déprise naturelle depuis les années 1990.

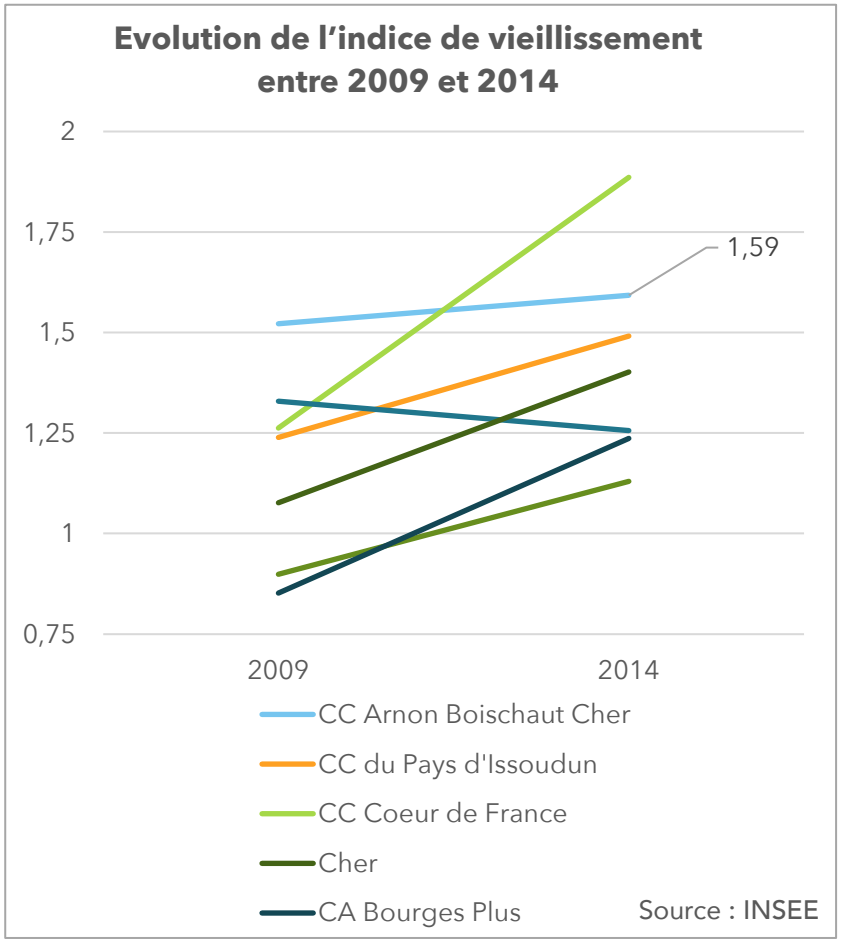
Sur la dernière période, perte du moteur résidentiel ➔ une tendance à redresser ?

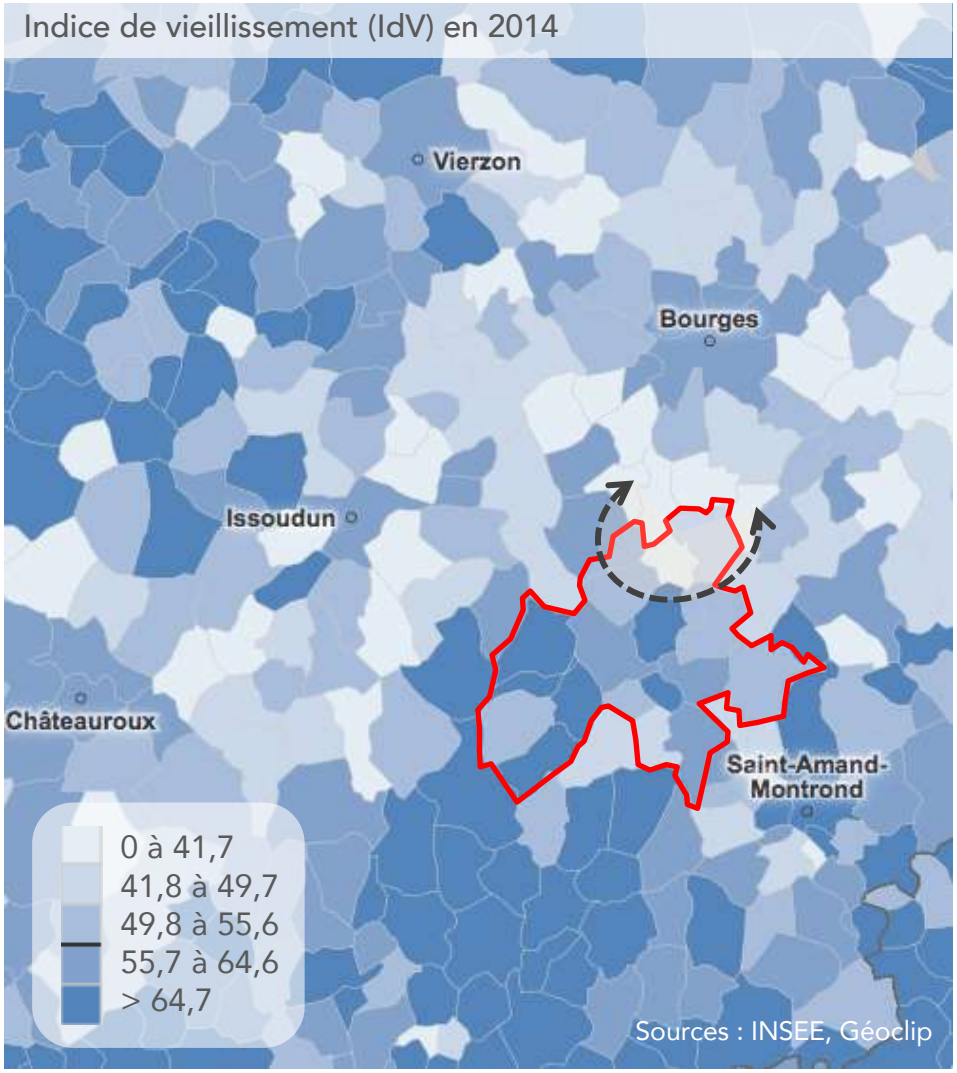




… ce qui accentue le vieillissement déjà avancé de la population

- En 2014, 1/3 de la population de la CC ABC a plus de 60 ans





IdV : % des 60 ans et plus / % des moins de 20 ans

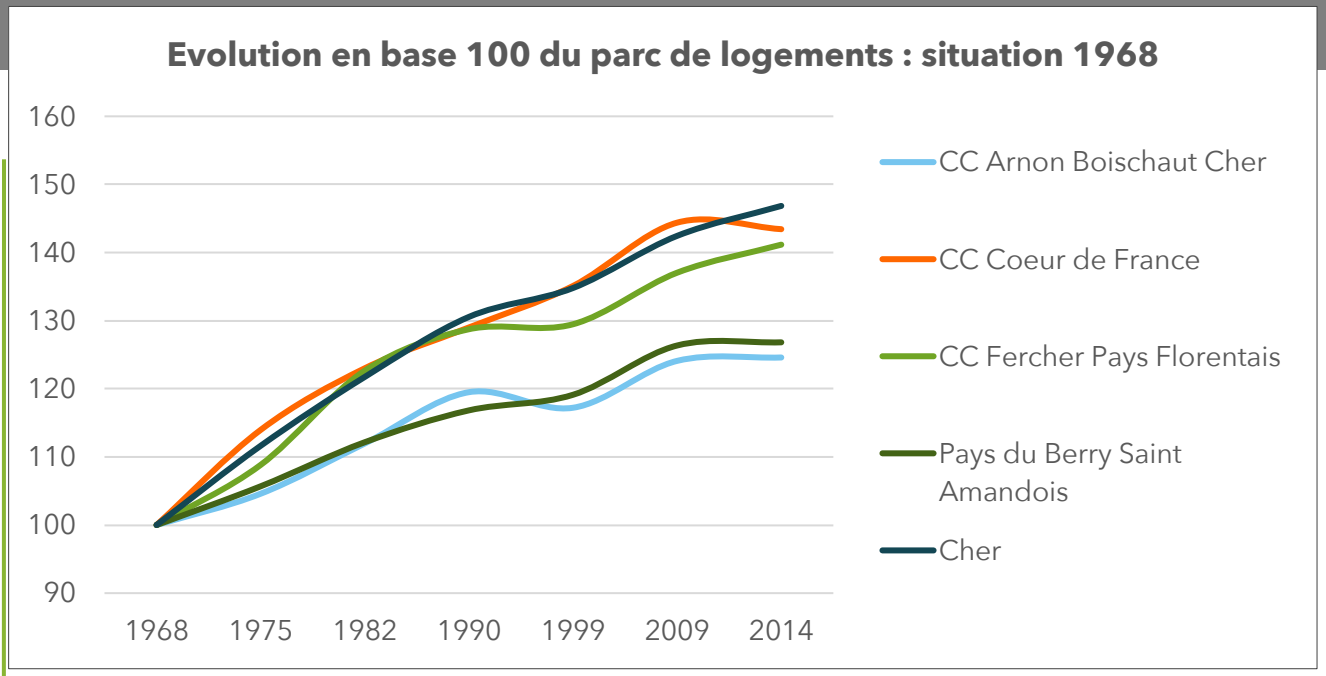
Une dynamique constructive modérée, nettement ralentie depuis la crise

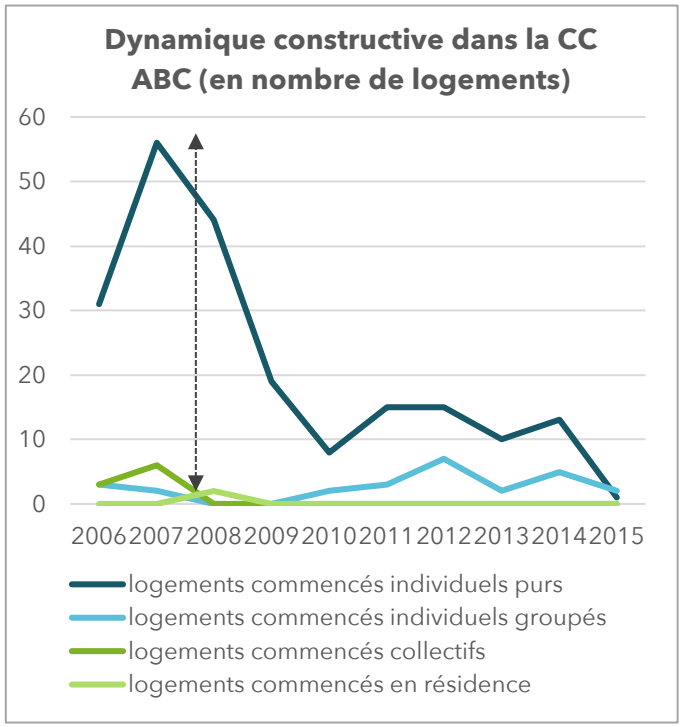
Depuis 1968, un rythme d'évolution 4 fois plus lent (+25% ABC) que dans le Cher (x2).

En 2014 : 5 015 logements dans la CC ABC.

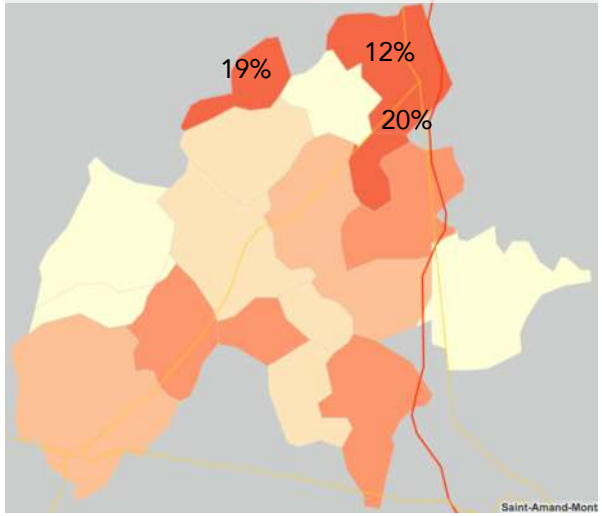
Entre 2006 et 2015, 25 nouvelles constructions par an en moyenne.

- Dont 59% à Châteauneuf-sur-Cher, à Levet et à Lignières.





Taux d'effort constructif 2006-2015

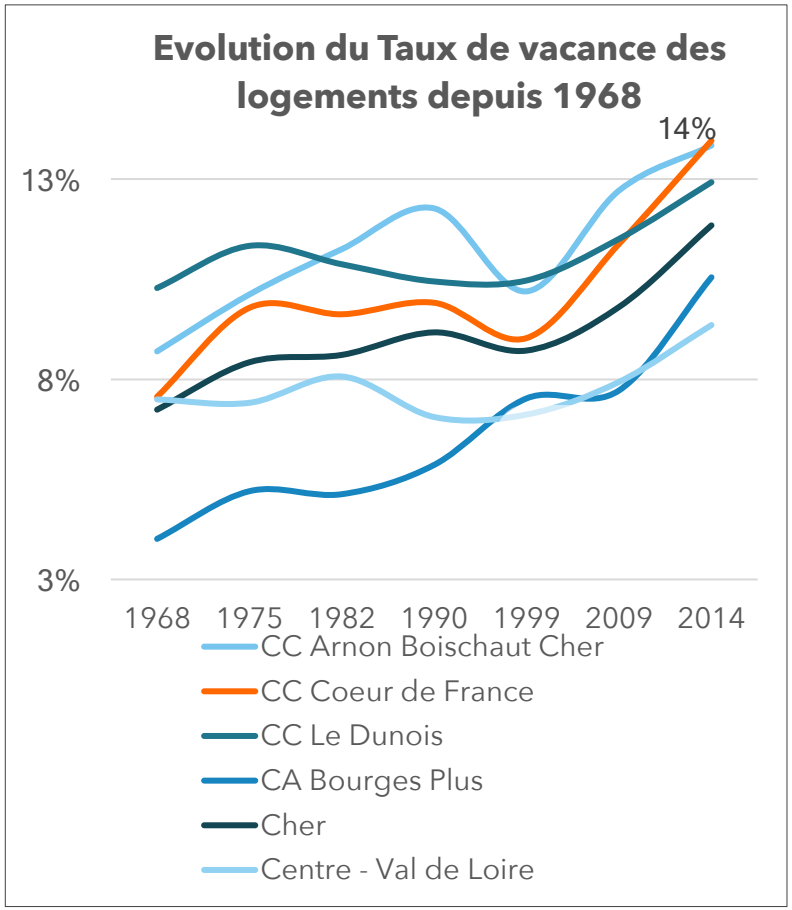


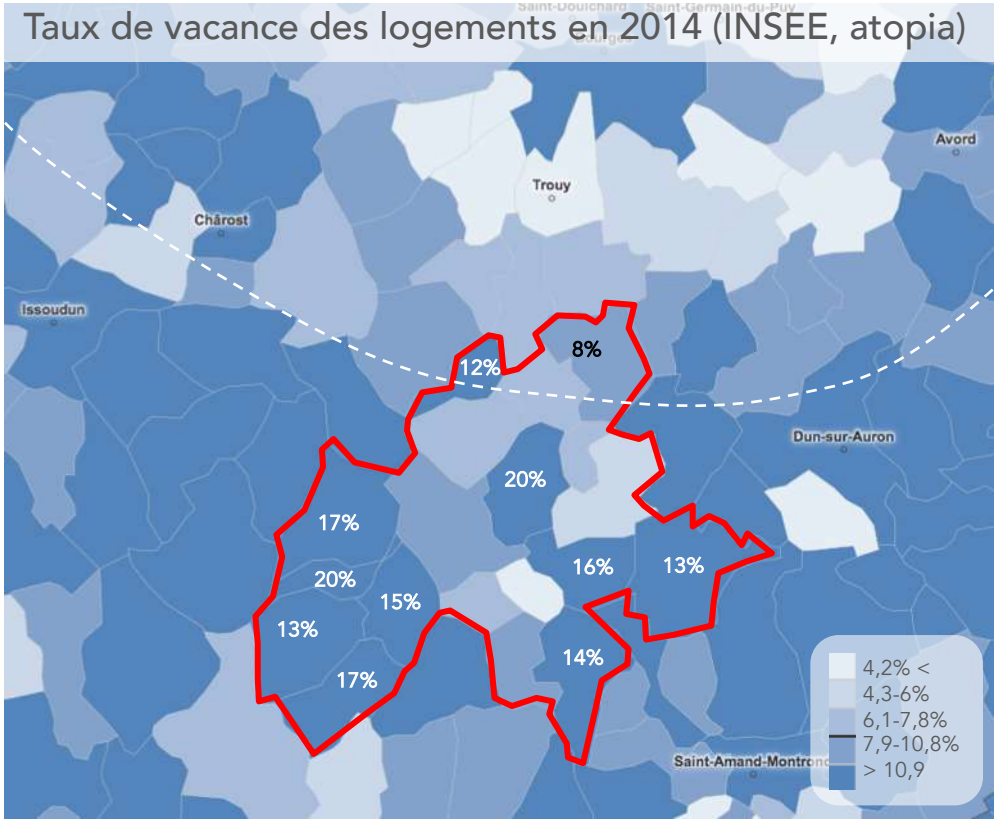
Lecture : le nombre de logements construits sur 2006-2015 à Serruelles équivaut à 20% du parc de 2006

Sources : Sitadel, INSEE

Une vacance importante et en augmentation

- 13 communes ont un taux de vacance > 7% en 2014, signe d'un marché détendu
- 694 logements vacants selon l'INSEE, en 2014





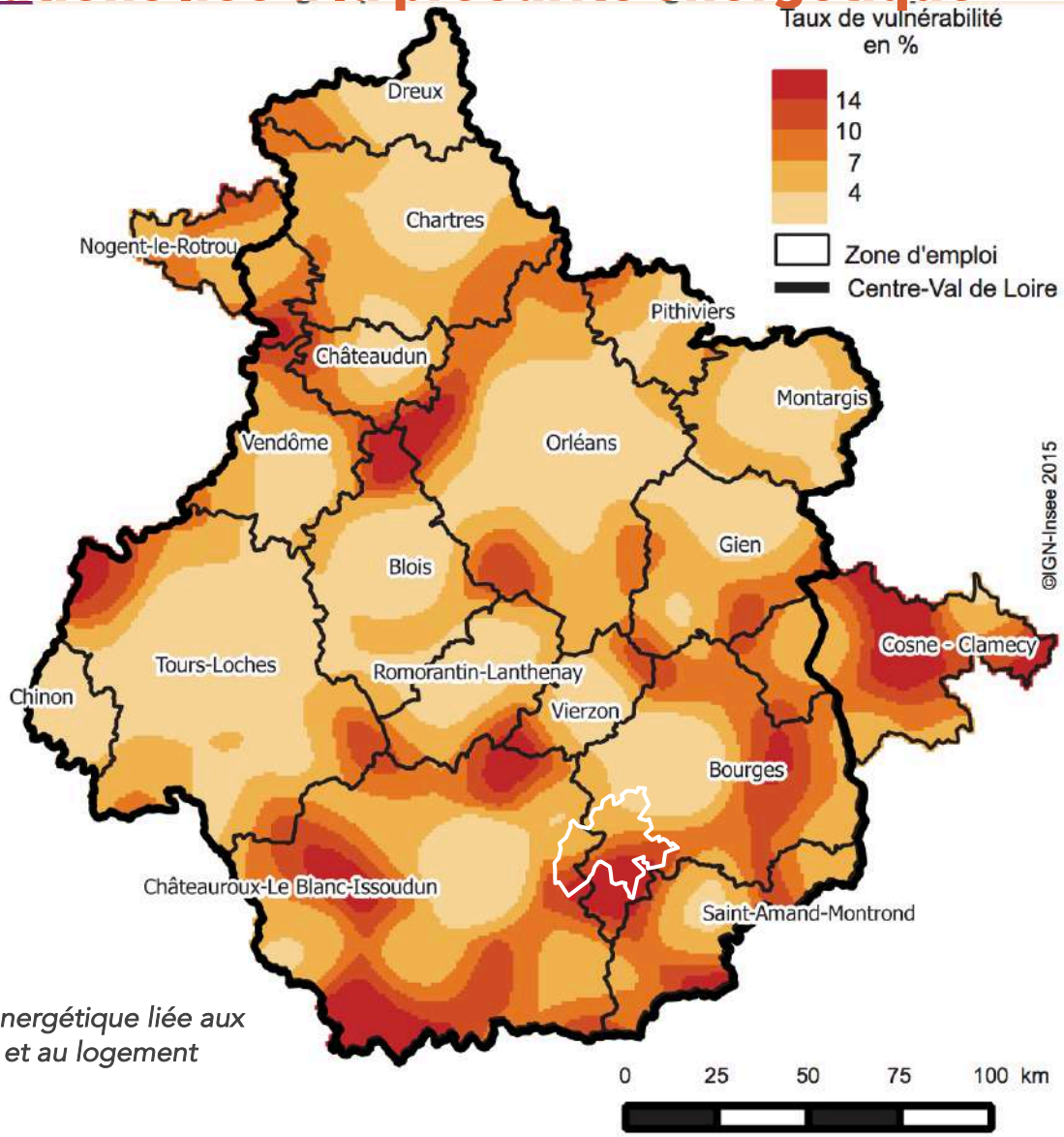
- Au 1er janvier 2018, selon la DGFIP = 882 logements vacants
  - 20% sont des appartements → une surreprésentation des logements collectifs parmi les logements vacants par rapport à leur poids dans le parc résidentiel d'ABC
  - 50% des logements vacants au 1er janvier 2018 le sont depuis 2015

Une vulnérabilité des populations liée à la précarité énergétique

La conjugaison de différents facteurs :

- Le niveau de revenu relativement faible des ménages,
- Un certain éloignement des pôles d'emplois qui favorise l'utilisation de la voiture et accroit la dépendance à l'énergie fossile,
- L'ancienneté du parc de logements qui appelle à de vastes actions en faveur de la rénovation énergétique (62%des RP construits avant 1970).

➔ un gradient Nord / Sud de vulnérabilité.



Vulnérabilité énergétique liée aux déplacements et au logement

Sources : Insee, Recensement de la population 2008 ; DGFiP, Enquête revenus fiscaux et sociaux - Revenus disponibles localisés ; SOeS ; Anah

Source : INSEE Analyse, « 300 000 ménages en situation de vulnérabilité énergétique en Centre – Val de Loire », 5 pages, mars 2016.

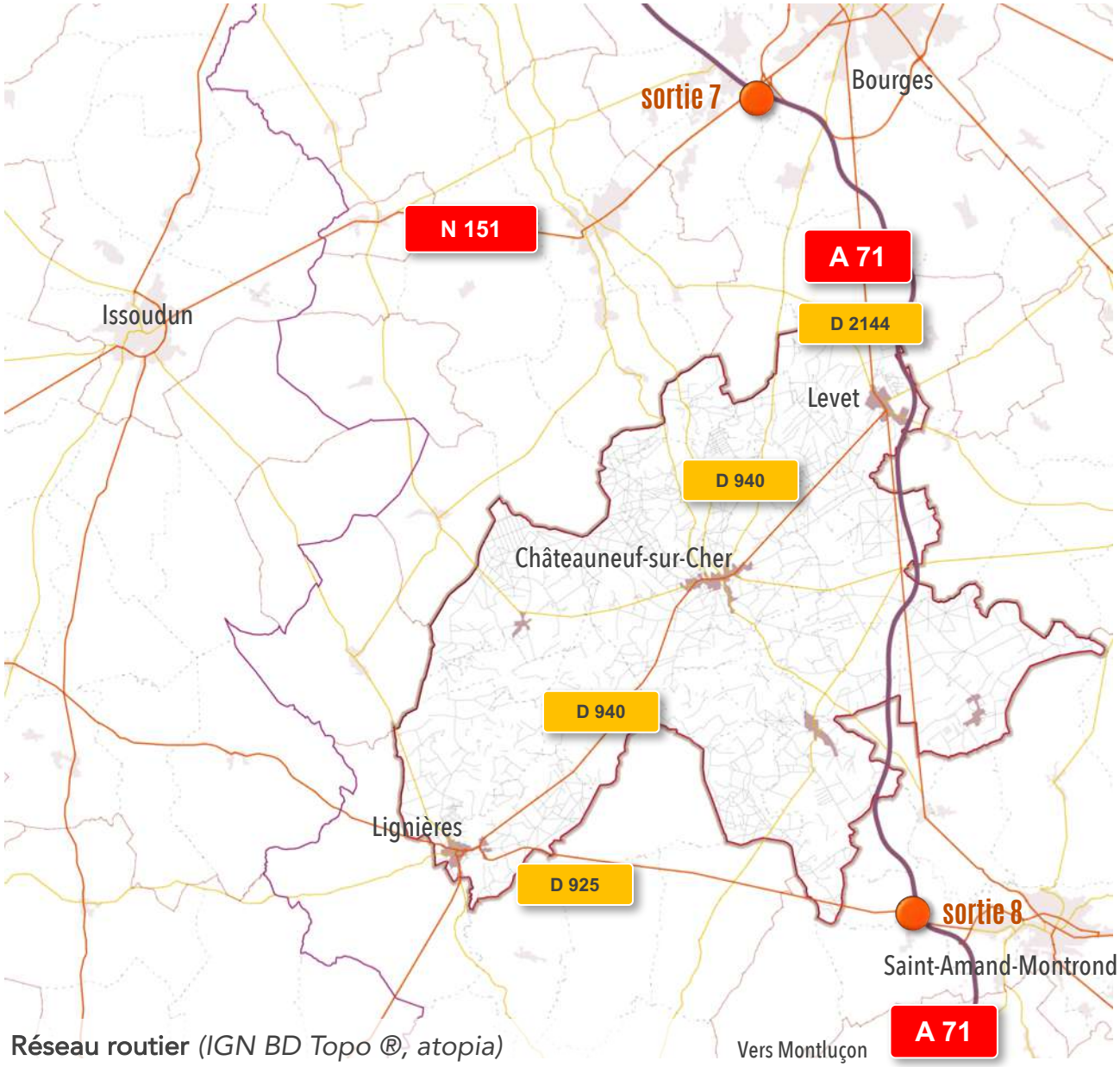
ABC est desservi par un réseau routier hiérarchisé

Des axes routiers qui permettent d'accéder rapidement aux agglomérations voisines :

- Orientation nord-sud : RD 2144 vers Bourges et Saint-Amand-Montrond,
- Orientation est-ouest : RD 925 vers SAM et Châteauroux.

La RD940 traverse le territoire et permet de rabattre les déplacements vers les autres axes structurants.

l'autoroute A71 traverse ABC mais ne le dessert pas.

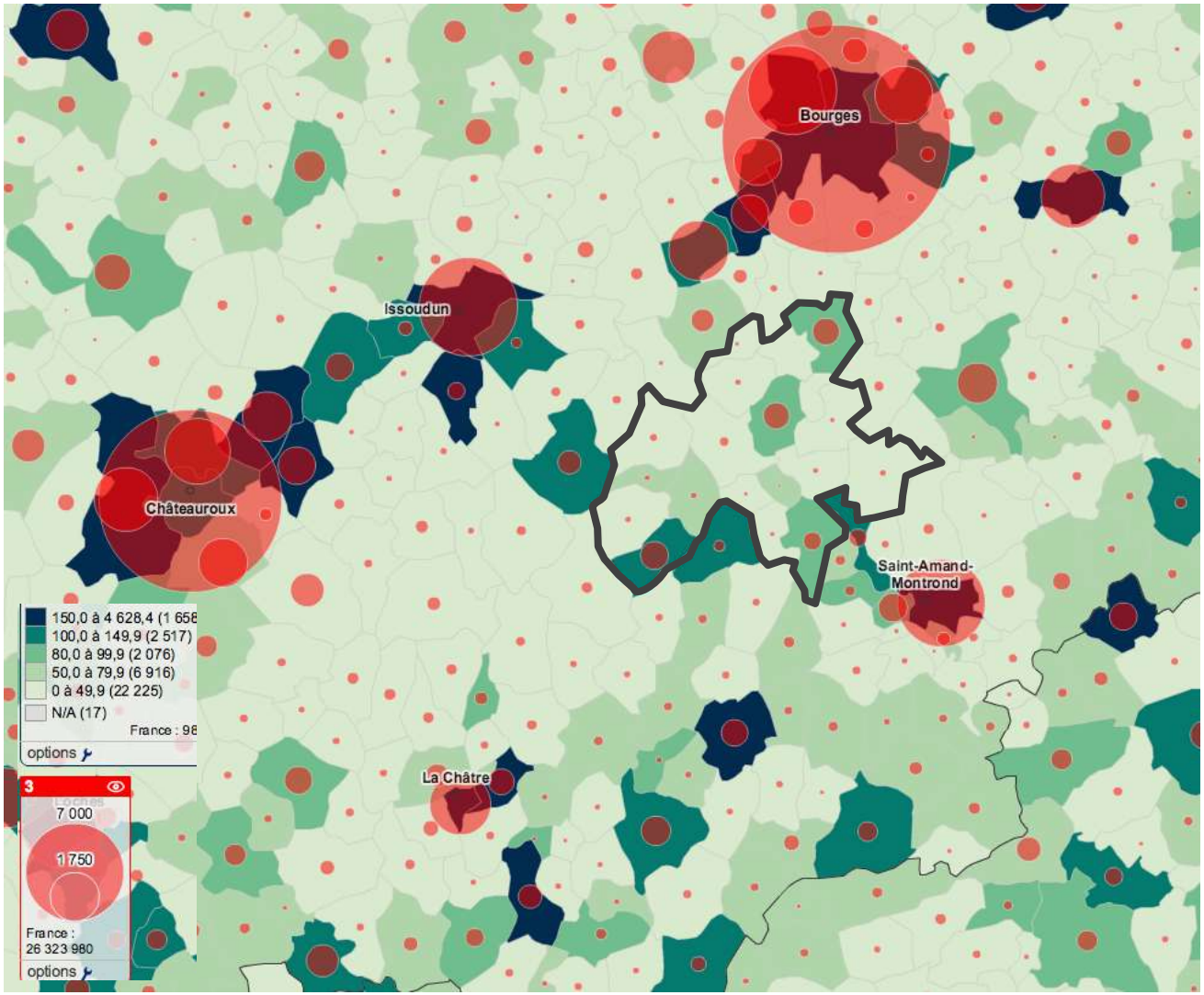


Réseau routier *(IGN BD Topo ®, atopia)*

Un accès facile aux pôles d'emplois environnant

Quatre pôles d'emplois locaux à ABC, avec seule Lignières qui présente un rapport emplois / actifs occupés au-dessus de 1.

Le territoire est entouré de pôles d'emplois attractifs dans lesquels travaillent les actifs d'ABC : Bourges, Issoudun, SAM, et La Châtre.



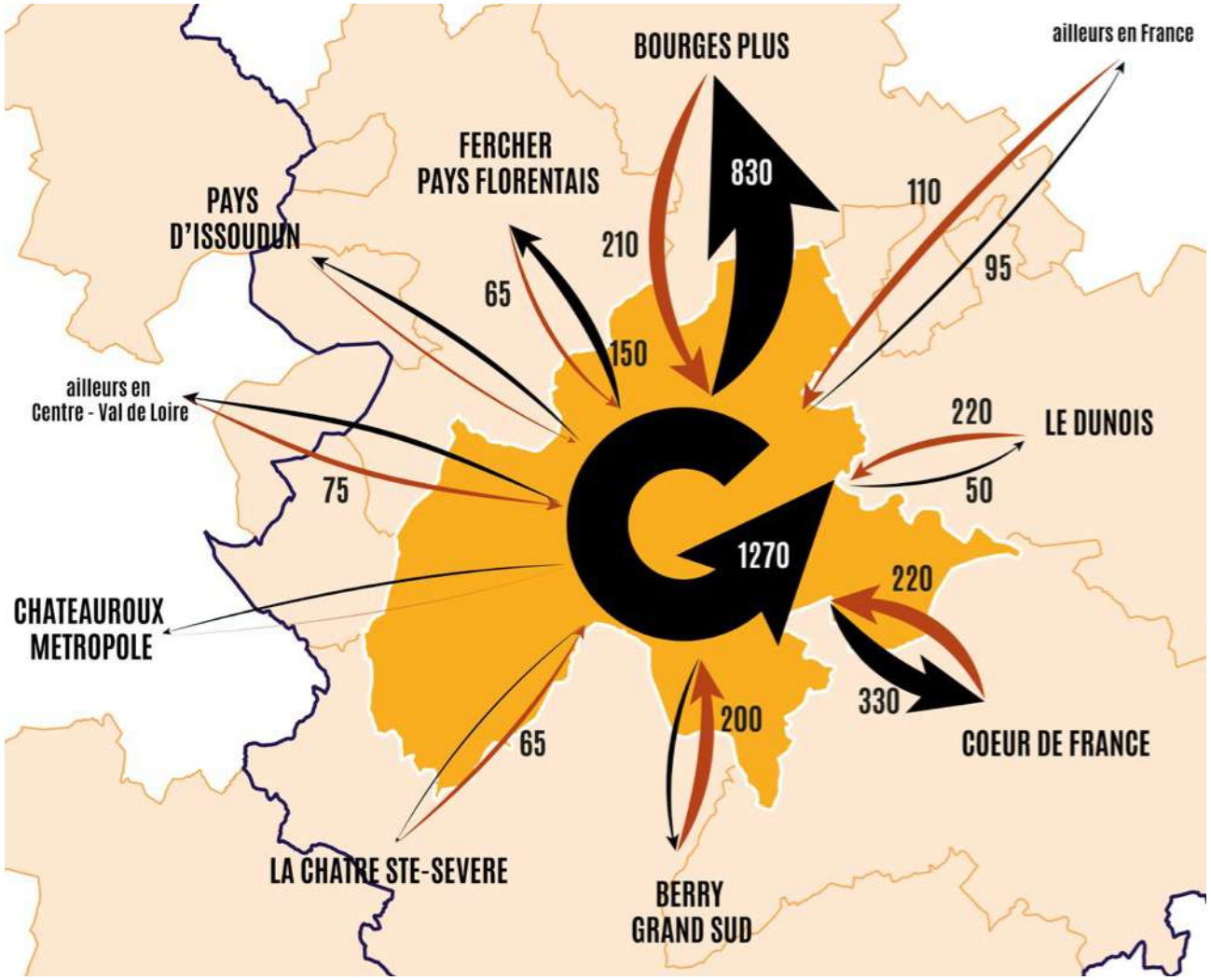
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014 et indice de concentration de l'emploi
(IGN Géoportail ® , atopia)

La voiture individuelle, principal mode de transport

Des navettes d'abord de proximité : 42% des actifs occupés d'ABC y travaillent et 54% des emplois sont occupés par des résidents du territoire.

Puis liées aux pôles d'emplois voisins : 11% travaillent à Cœur de France, 27% à Bouges Plus.

81% des déplacements domicile / travail sont réalisés en voiture.

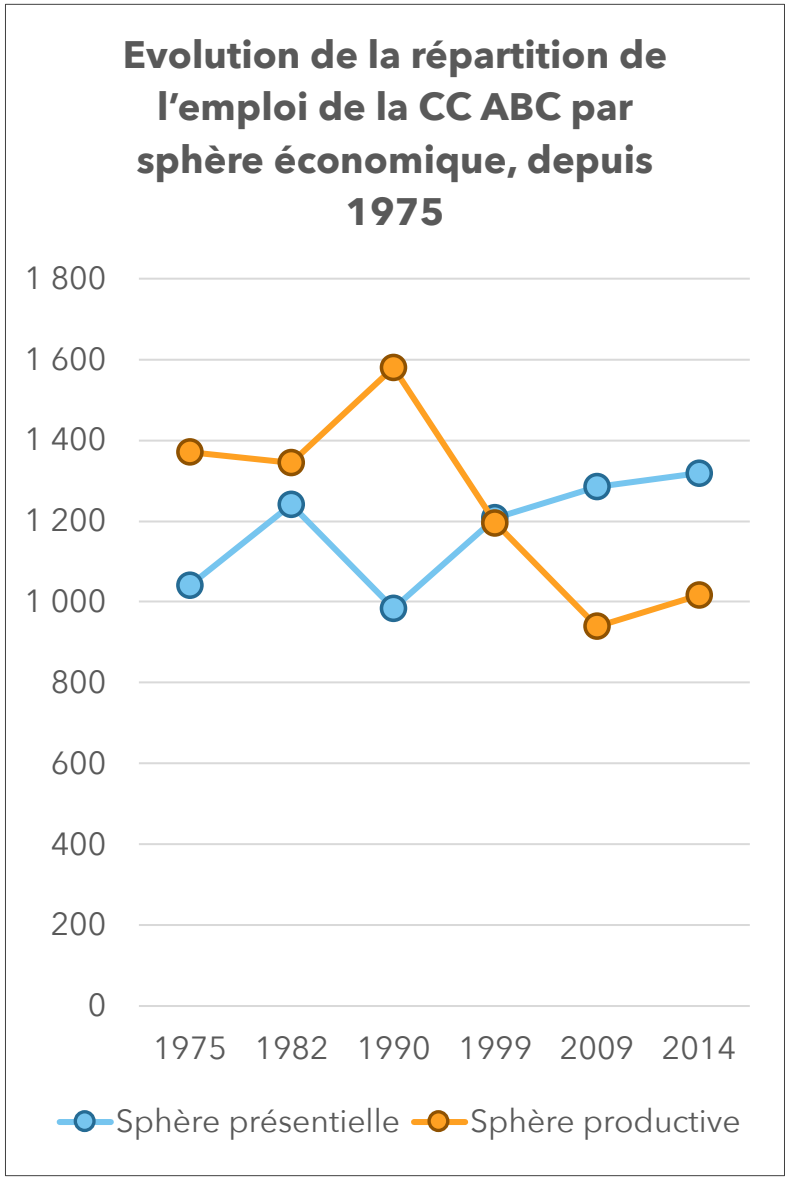


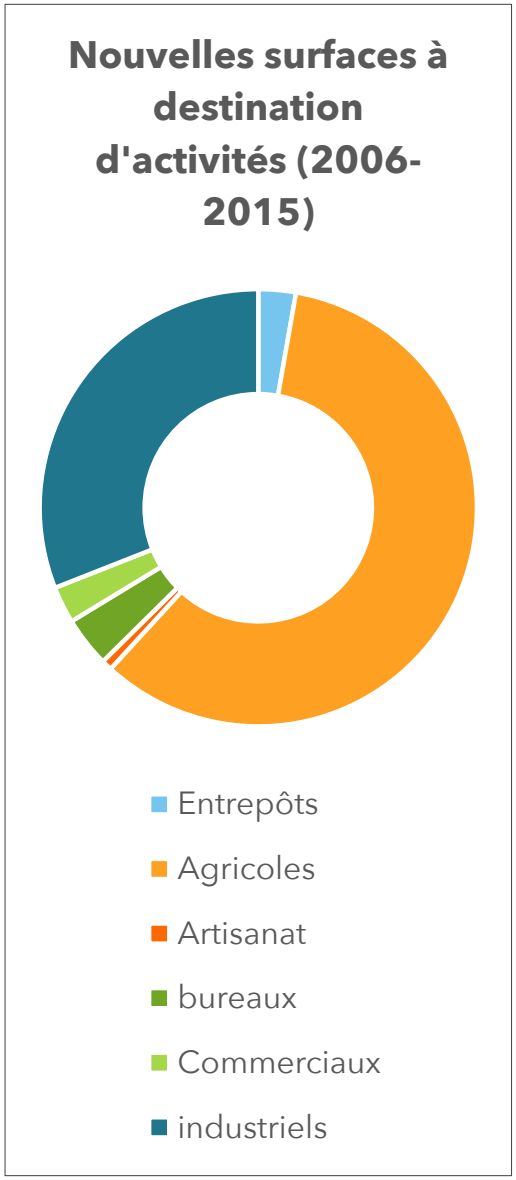
Flux Domicile / travail en 2014 en lien avec ABC (INSEE, MOBPRO 2014 ; atopia)

Un emploi local diversifié

Malgré des emplois de la sphère présentielle plus présents, le tissu économique local demeure caractérisé par :

- Une agriculture porteuse de développement (2/3 des surfaces de locaux d'activités ; 10% des emplois),
- une industrie et un artisanat fort (15%) à l'image du Cher (16%).





Un accès satisfaisant aux soins

- 7 médecins équivalent temps plein pour 10 000 habitants, soit l'un des meilleurs taux du département (Cher 3,8 ETP/10 000 hab.).
- Un accès rapide aux services de santé de proximité, mais aussi aux hôpitaux et EHPAD.

Pharmacie

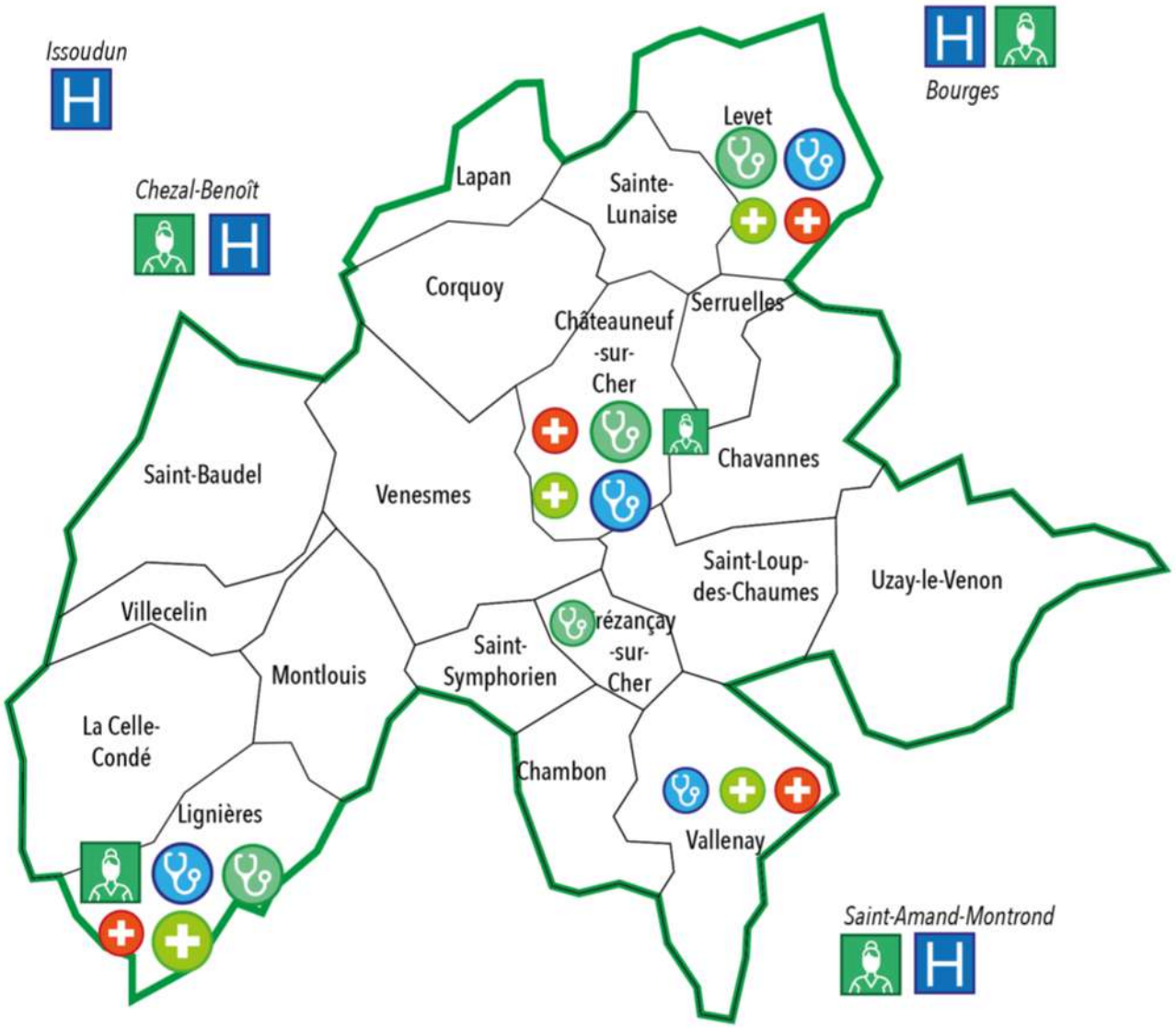
Infirmier

Médecin spécialiste

Médecin généraliste

Hébergement personnes âgées

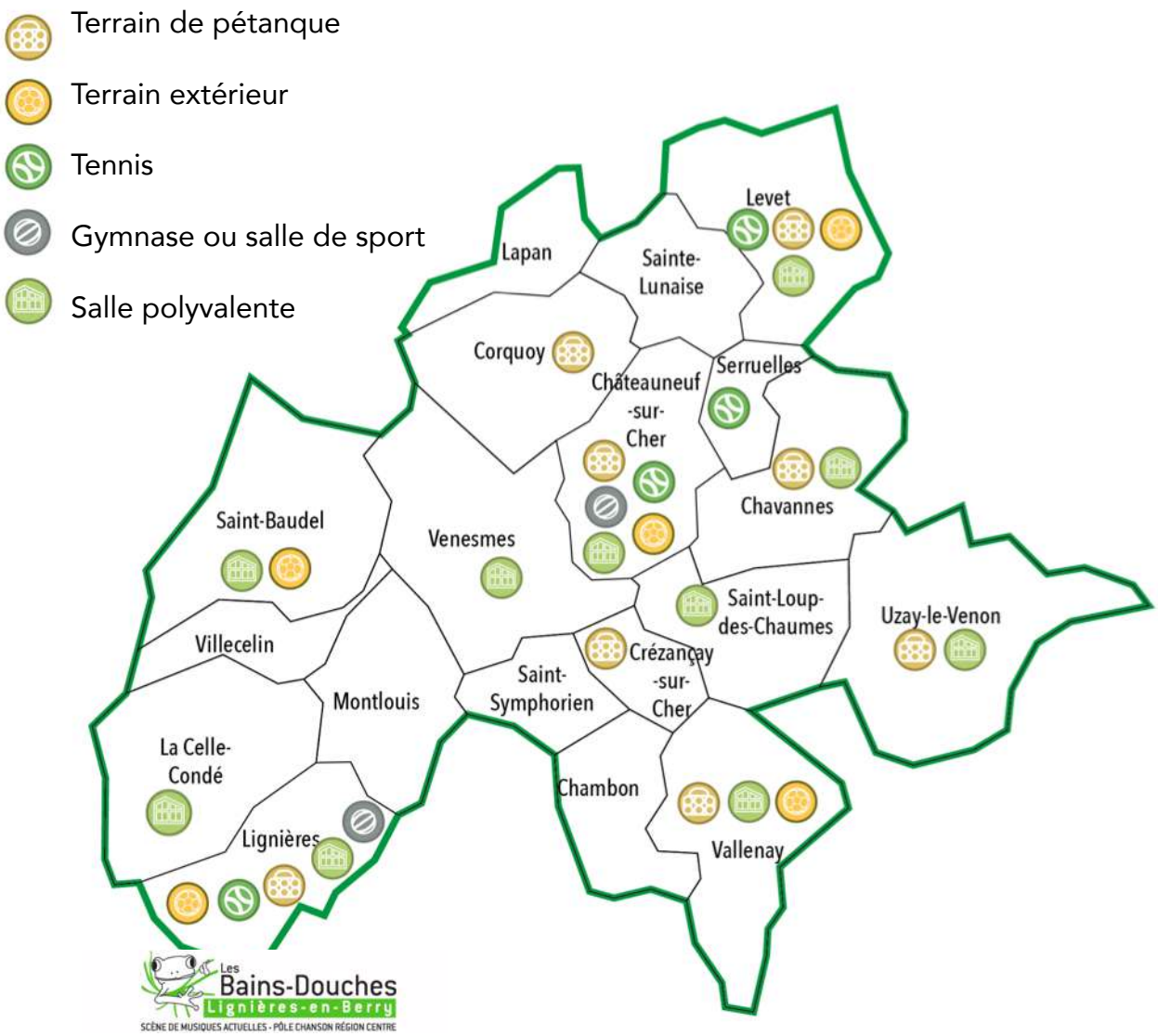
Hôpital



Equipements et services de santé (INSEE BPE 2016, atopia)

Des équipements sportifs et de loisirs vecteurs de liens sociaux

- À l'est, des bourgs bien munis en équipements d'activités diverses : sports, vie associative, événementiel…
- Des villages sans équipement qui bénéficient de l'offre des communes voisines.
- Les Bains-Douches de Lignières, plus petite SMAC de France (rayonnement culturel régional).

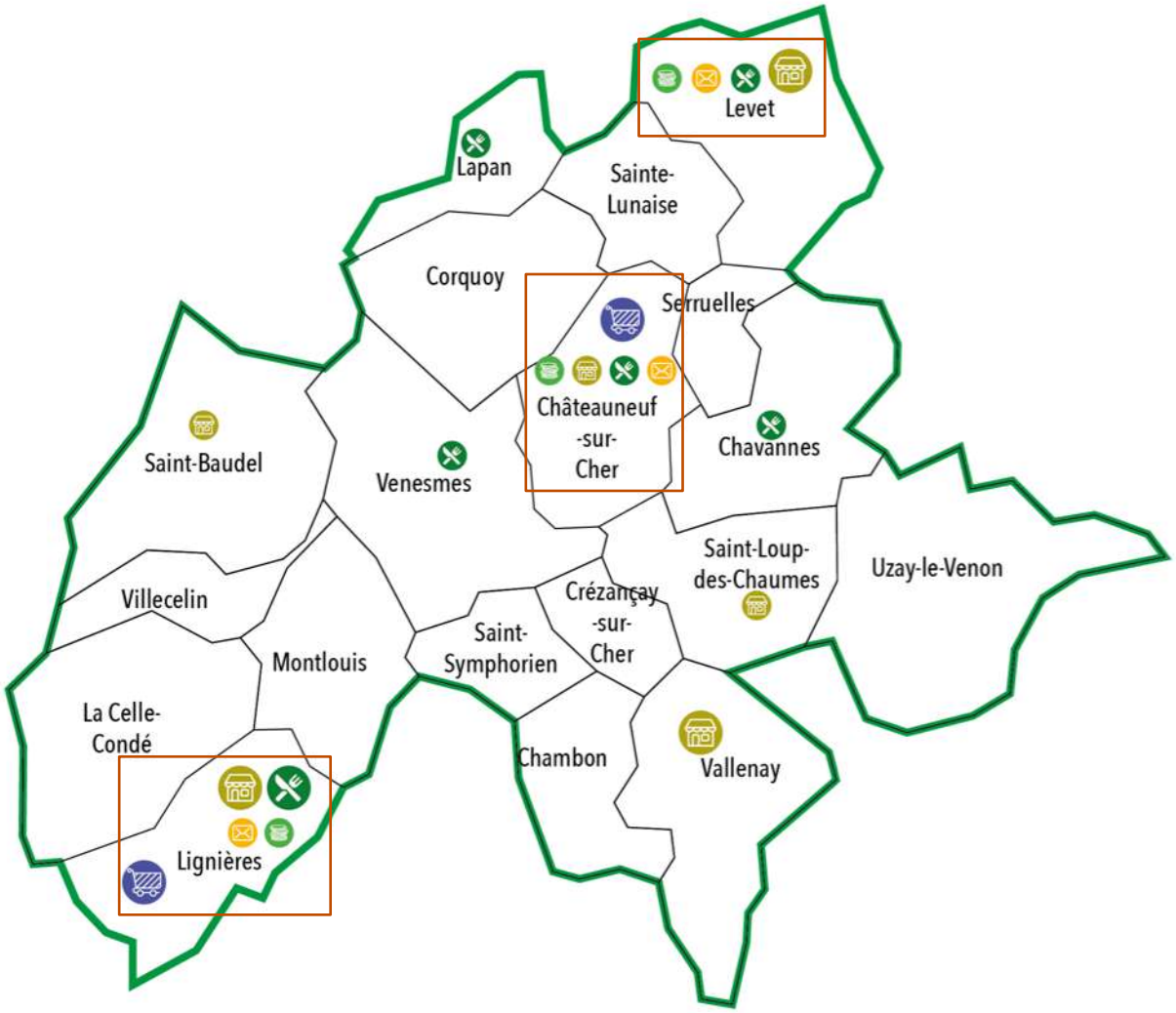


Equipements culturels, sportifs et de loisirs (INSEE BPE 2016, atopia)

Une offre commerciale de proximité concentrée à Levet, Châteauneuf et Lignières

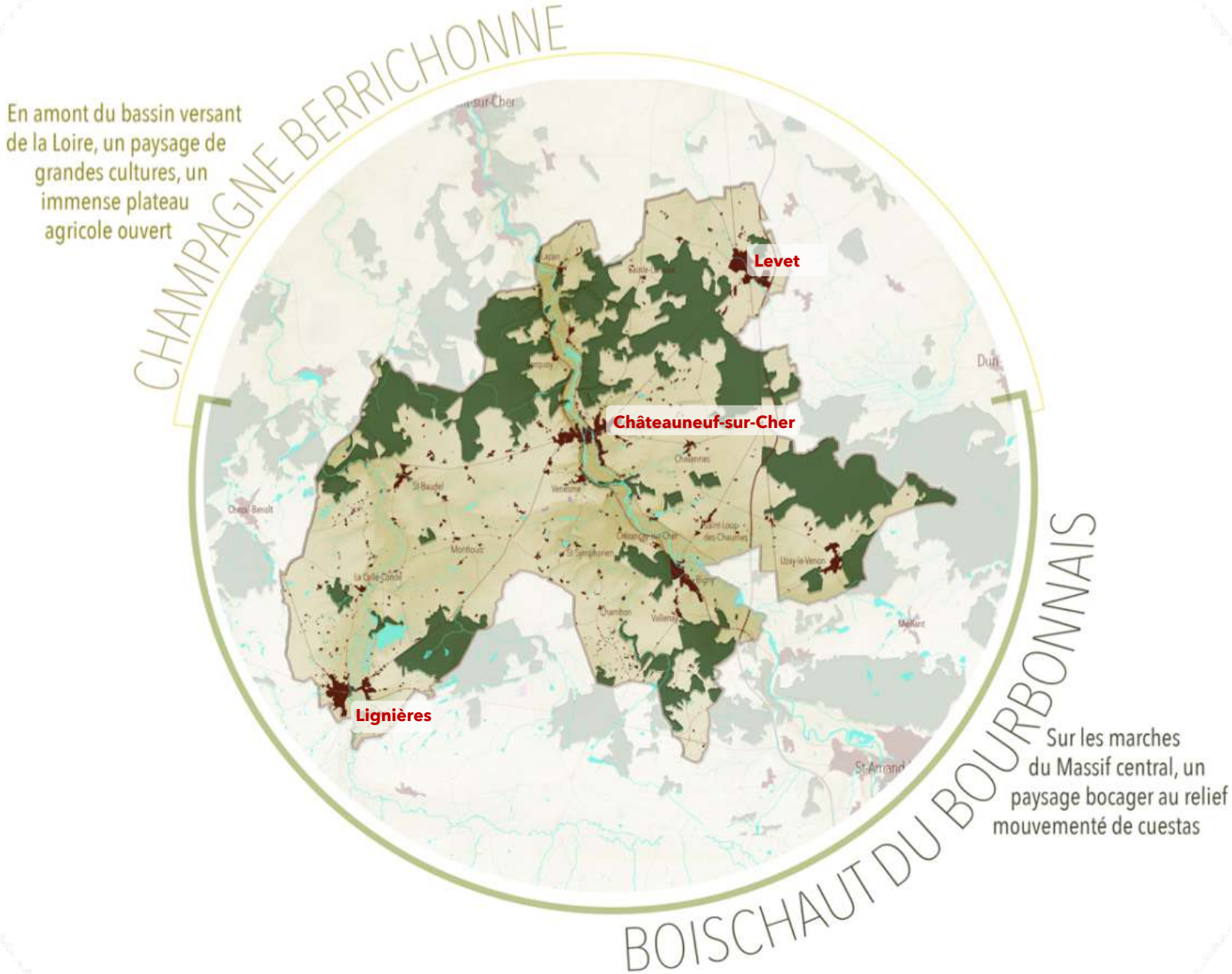
- Une plus forte diversité commerciale dans les 3 principaux bourgs.
- Dans d'autres communes, de petits commerces/restaurants multiservices existants ou en projet.

Bureau ou agence postale
Restaurant
Commerce de proximité
Banque
Supermarché



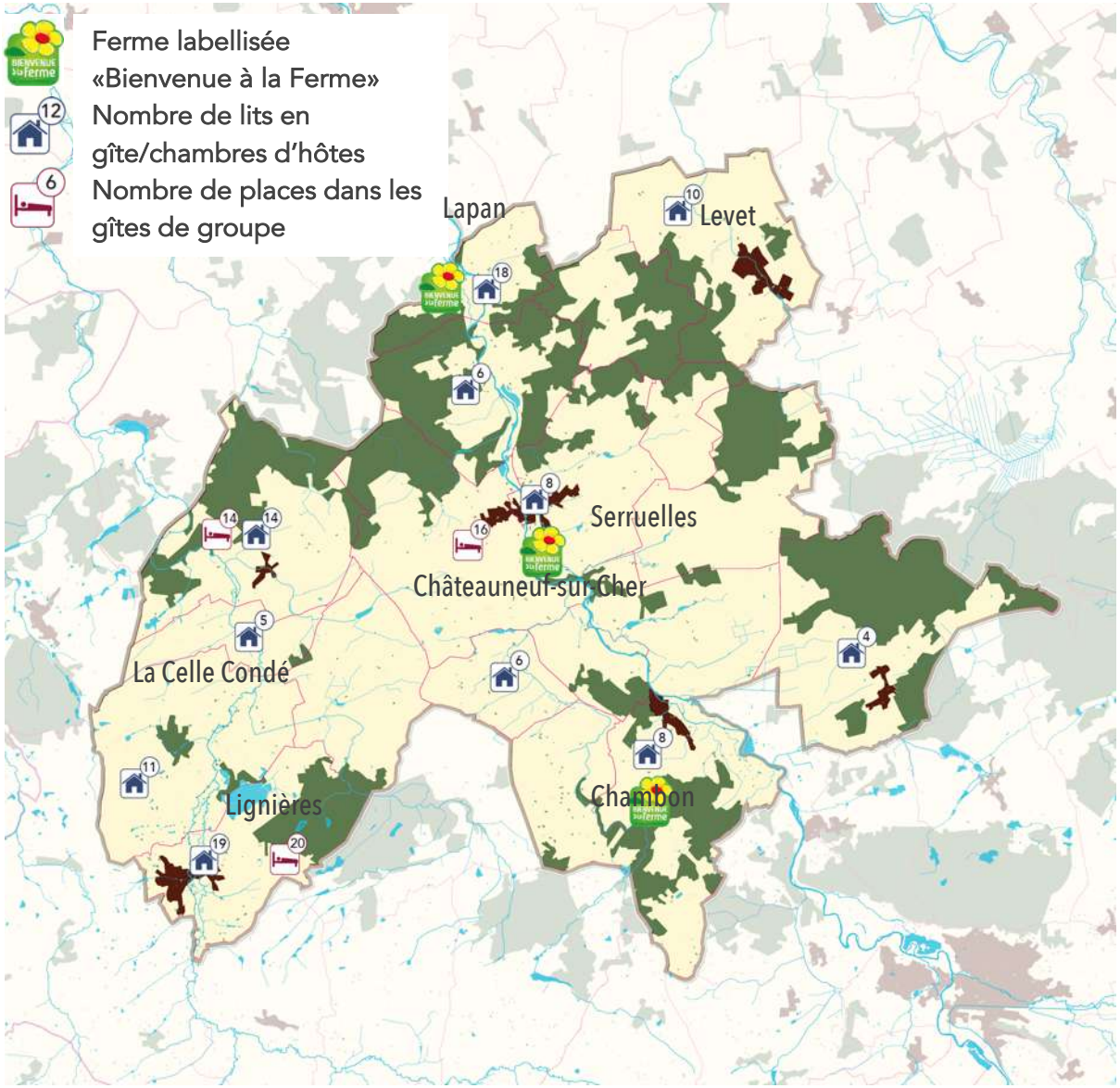
Commerces et services de proximité en 2016 *(INSEE BPE 2016, atopia)*

Arnon Boischaut Cher, un paysage de transition



Une capacité d'accueil touristique adossée à l'activité agricole

- Des activités agricoles qui diversifient leurs activités au travers d'une offre d'hébergement à la forme ou sous forme de gites.
- Une majorité de ces gîtes font partie du réseau « Gîtes de France ».
- 3 établissements «Bienvenue à la Ferme» (vente directe, atelier découverte et hébergement).
- Un positionnement d'accueil familial et de groupe.

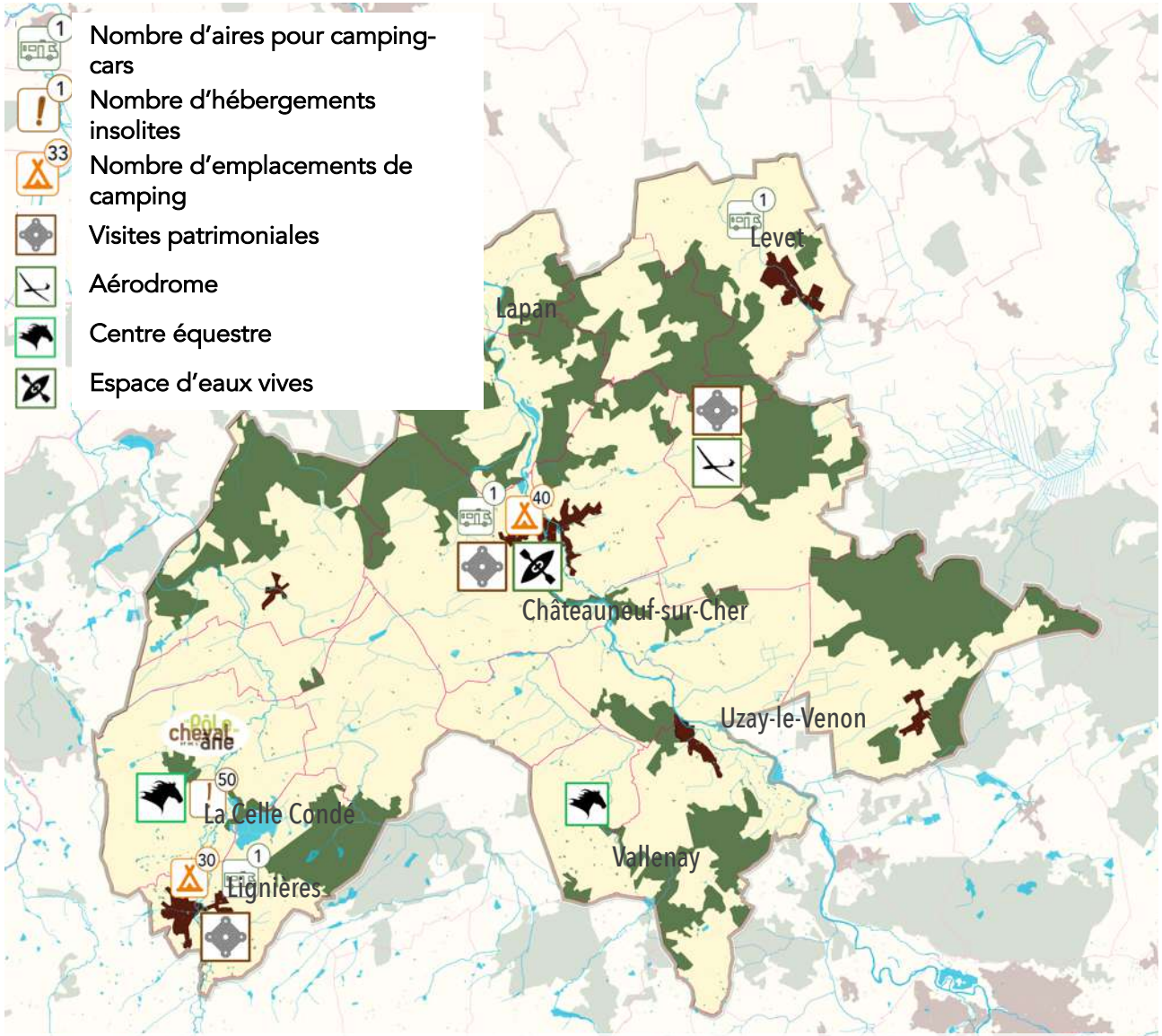


Capacités d'accueil en lien avec l'agriculture à Arnon Boischaut Cher *(Berry Province, IGN BDTopo ®, atopia)*

Un positionnement touristique vert et de loisirs

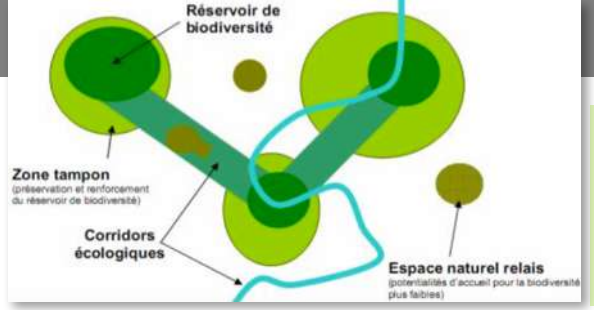
De grandes infrastructures touristiques spécialisées sur le loisirs et le tourisme de proximité :

- Le Pôle du Cheval et de l'Âne,
- Les visites patrimoniales de Lignières et Châteauneuf-sur-Cher,
- l'aérodrome de Serruelles,
- l'espace d'eaux vives de Châteauneuf-sur-Cher.



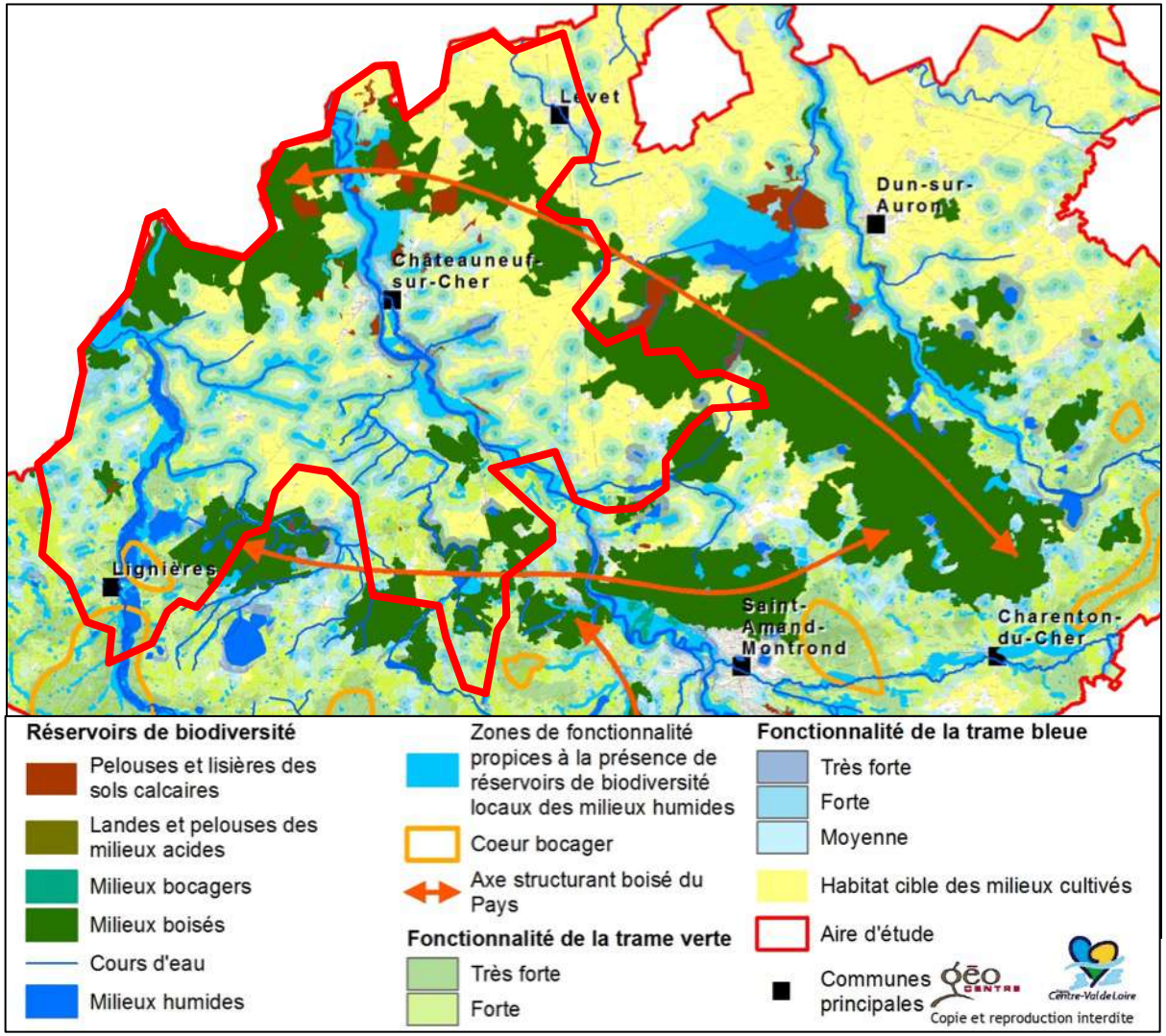
Offre de loisirs et d'hébergement vert *(Berry Province, IGN BD Topo ®, atopia)*

Les éléments de la trame verte et bleue (TVB)



La trame verte et bleue : un outil d'aménagement du territoire qui a vocation à intégrer la biodiversité dans la planification urbaine

- Les vallées de l'Arnon et du Cher, porteuses de richesse écologiques et biologiques : à la fois réservoirs de biodiversité et corridors
  - Elles jouent le rôle de connecteurs entre les deux régions naturelles du territoire intercommunal
- D'autres réservoirs de biodiversité identifiés : bois de Thoux, bois d'Arpheuil
- Des enjeux de préservation et de mise en valeur également pour les milieux bocagers, les pelouses sèches et les milieux cultivés



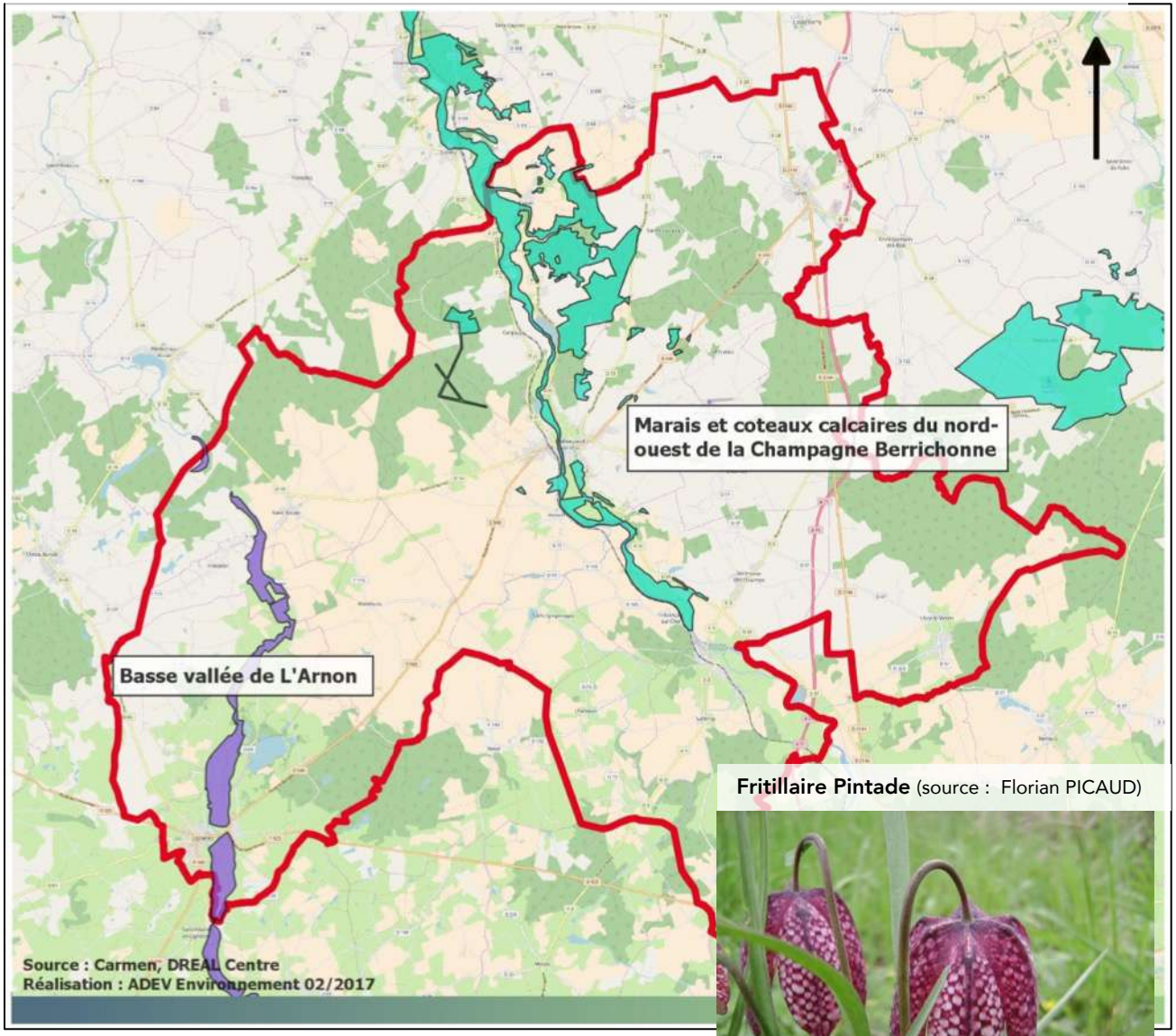
Les zonages écologiques sur le territoire

- 2 zones Natura 2000 :
  - ZSC (zone spéciale de conservation) des coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne berrichonne
  - et ZSC de la Basse vallée de l'Arnon

- Présence de la plus vaste des deux stations de Fritillaire pintade du département du Cher dans les prairies inondables en rive de L'Arnon

- 19 ZNIEFF de types 1 et 2 ZNIEFF de type 2

Zones Natura 2000 (source : DREAL Centre Val de Loire)

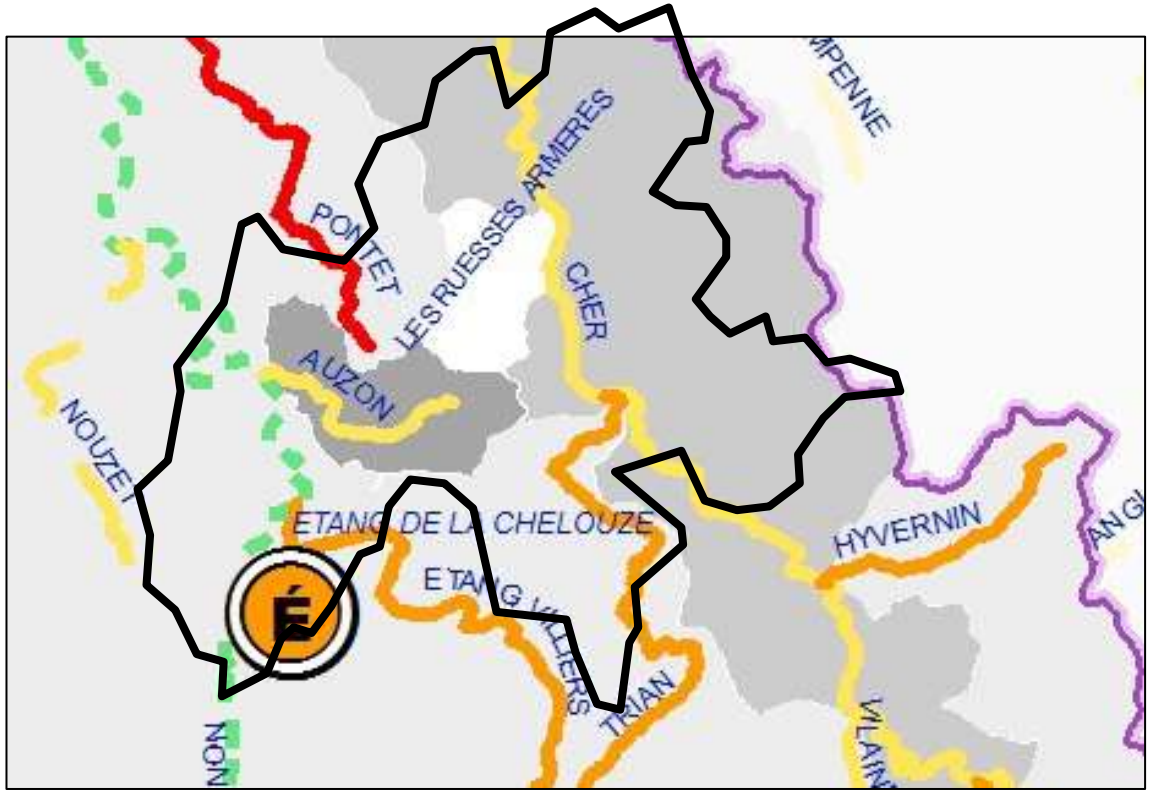


Fritillaire Pintade (source : Florian PICAUD)

Une qualité de l'eau à améliorer

Les cours d'eau qui sillonnent le territoire de la Communauté de communes ABC présentent une qualité variable :

- Bonne pour l'Arnon avec cependant un indice de confiance médiocre lié à la méthode d'évaluation employée
- Mauvaise pour le Pontet
- Moyenne à médiocre pour les autres cours d'eau



Cours d'eau et plan d'eau (2013)	Etat écologique	Etat biologique	Etat chimique	Objectifs de qualité
Le Cher à Foecy				2021
L'Arnon				2027
Le Trian				2027
Le Pontet				2027
L'Auzon				2015
La Rampenne				2027
L'étang Villiers				2027
Etang de la Chelouze		nd	nd	2021

3. LES ENSEIGNEMENTS DU CARREFOUR PLUI DU 5 AVRIL 2018

Atelier 1 : cadre de vie / habitat

- **Une difficulté à dégager des tendances communes concernant l'habitat à l'échelle de la CC ABC car le marché du logement** est fonction des situations locales → à l'échelle de la commune voire du quartier

- **La question de la vacance des logements est à affiner, commune par commune → un enjeu majeur dans le cadre du PLUi**
  - Quelques pistes d'explication de la vacance élevée dans la CC ABC : des biens trop chers, des propriétaires introuvables, des biens qui nécessitent de lourds travaux, des biens mal localisés…

- **La diversification de l'offre résidentielle n'est pas un enjeu prioritaire** pour le territoire
  - **La question est plutôt celle de l'attractivité** : un logement oui mais des transports en commun, des emplois et des services à proximité

- Des interrogations sur **les formes urbaines de demain** → jusqu'où aller dans les règles d'urbanisme ?

Atelier 2 : économie / agriculture / tourisme

- **Un préalable : la couverture téléphonique et numérique très haut débit** pour les différents usages

- **Un développement économique et touristique diffus, en appui** :
  - **Des activités de petit artisanat** dont il faut accompagner les besoins
  - **Des activités agricoles** au travers de l'agrotourisme, des circuits courts, du soutien de la filière élevage structurée dans le Sud Cher et de la diversification énergétique + opportunité de la ZRR (zone de revitalisation rurale)
  - **Des habitudes de vie des habitants** : synergie à organiser entre déplacements domicile / travail et consommation
  - **Des projets touristiques** : Vélo Canal du Berry, maillage camping car, démarche PNR engagée à l'échelle du Sud Cher

- **Une volonté de maintien des fleurons économiques locaux**

Atelier 3 : paysage / patrimoine / environnement

- **Une richesse et une diversité d'éléments du petit patrimoine, du patrimoine agricole et du quotidien** participent à l'identité rurale et à la qualité du cadre de vie. Une volonté de les préserver (murs de pierres sèches, lavoirs, loges, moulins, calvaires, anciennes gares, pigeonniers, fours à chaux, …)

- **Un ancrage paysager entre Boischaut et Champagne Berrichonne et des nuances paysagères sur la plaine agricole** mais une maillage bocagère qui régresse sévèrement au profit des labours

- **Un fort potentiel d'énergies renouvelables du territoire** : méthanisation, bois-bocager-énergie, énergies solaires, petite hydroélectricité, productions énergétiques individuelles

- **Une qualité environnementale et paysagère** qui participent pleinement à l'attractivité touristique et récréative du territoire

4. LES POTENTIELS DU TERRITOIRE - LES MOTEURS DU DÉVELOPPEMENT

Moteur 1 : le cadre de vie

- Une campagne habitée → une qualité paysagère, entre Champagne berrichonne et Boischaut
- Un riche patrimoine bâti
- Les enjeux :
  - L'intégration des bâtis contemporains dans le paysage
  - La résorption de la vacance dans les bourgs

Prairies, boisements alluviaux et pelouses alluviales sèches de Corquoy

Berges du Cher à Châteauneuf-sur-Cher

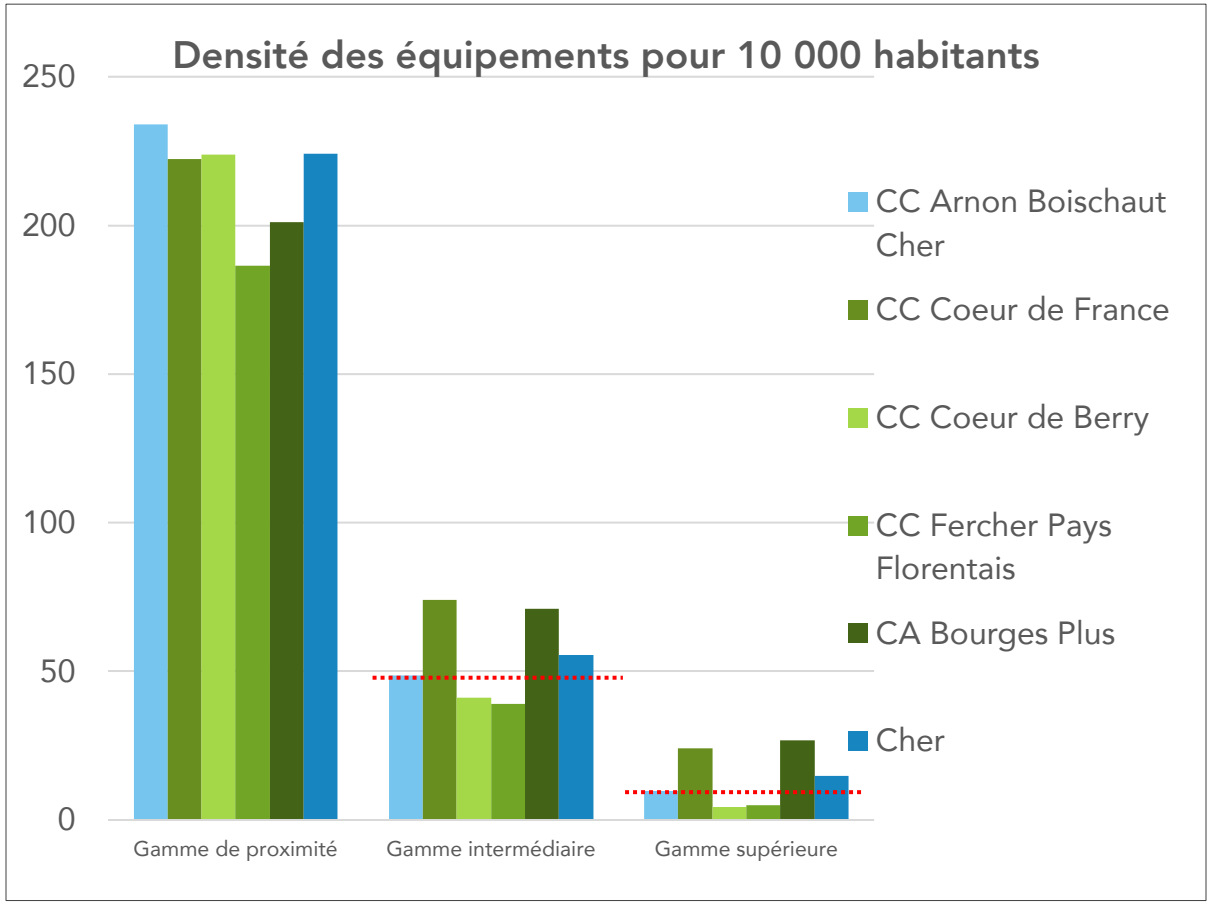
Château de Lignières

Nouvelles constructions à Bigny

Moteur 2 : la proximité

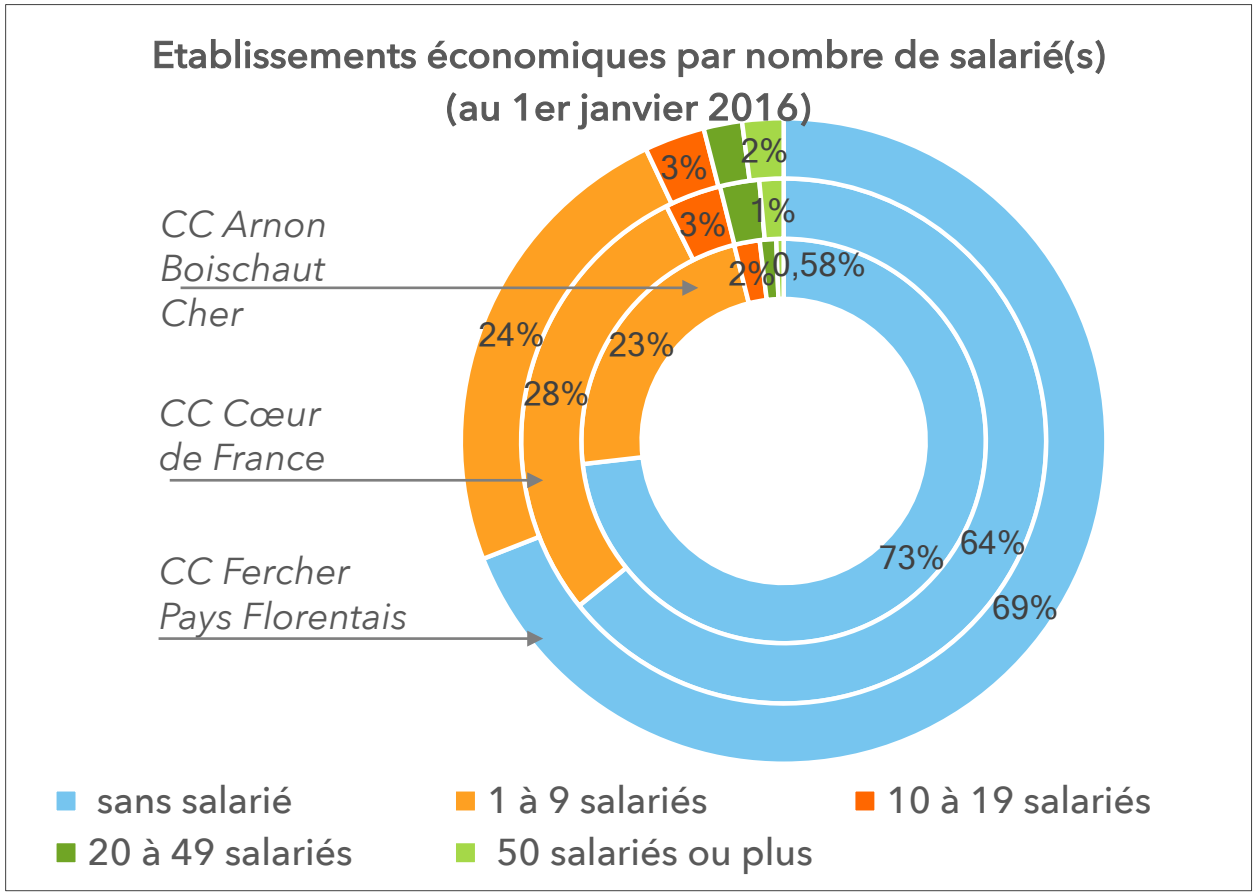
- Une bonne desserte routière vers Bourges, St-Amand-Montrond, Châteauroux
- Une offre commerciale de proximité concentrée à Châteauneuf-sur-Cher, Levet
- Une offre en équipements riche et diversifiée
- Des bourgs à taille humaine
- Les enjeux :
  - La problématique de vacance commerciale à Châteauneuf-sur-Cher
  - L'attractivité des bourgs : vacance résidentielle, trafic poids lourds…

Vacance commerciale à Châteauneuf-sur-Cher



Moteur 3 : le développement économique diffus

- Un emploi local diversifié
- Des secteurs agricole, industriel et artisanal forts
- Une dynamique d'emplois à la hausse sur la période récente
- Les enjeux :
  - Conforter les activités agricoles, industriels et artisanales
  - Quelle reconversion pour la friche Intermarché à Levet ?

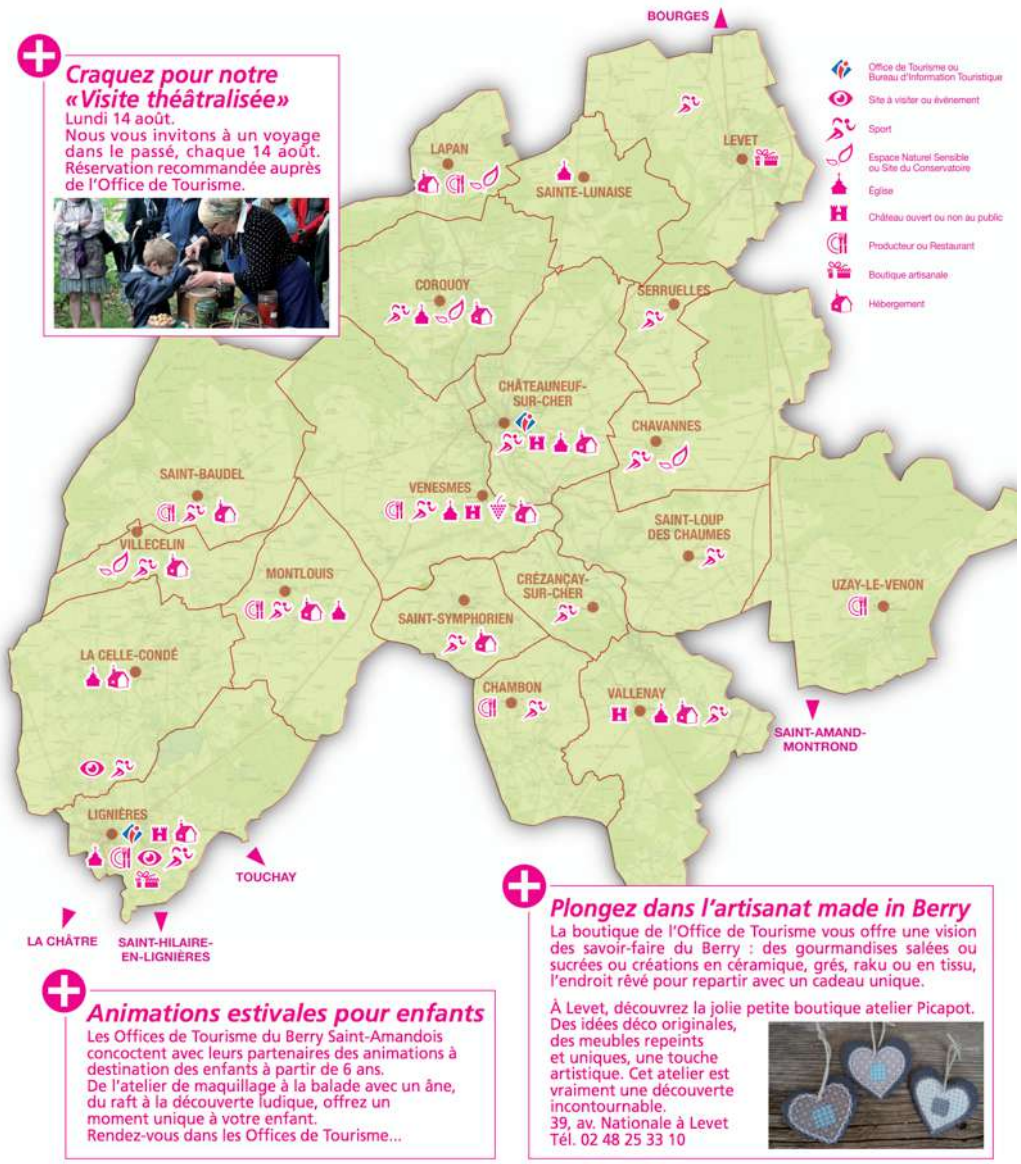


Source : atopia

Moteur 4 : le tourisme

- Un espace dont le positionnement touristique joue sur le cadre rural, la campagne authentique et les ressources locales : fermes, gites ruraux, patrimoine local, gastronomie.

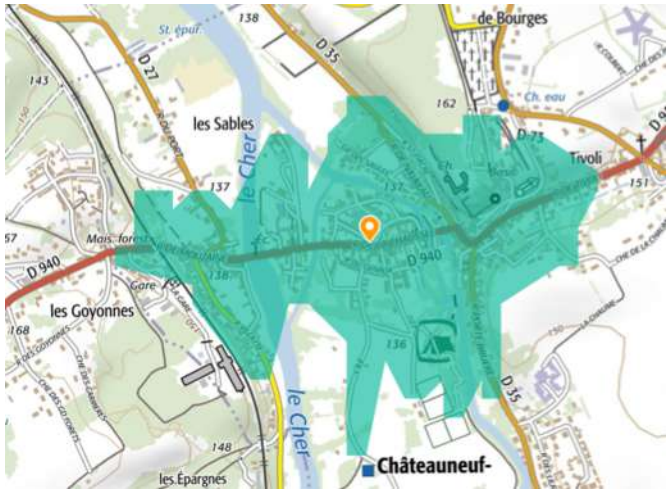
- Les enjeux :
  - Des potentiels de diversification touristique et économique autour du Pôle du Cheval et de l'Ane ?
  - Une diversification des activités agricoles à renforcer : gîtes, accueil à la ferme…
  - La démarche PNR à soutenir



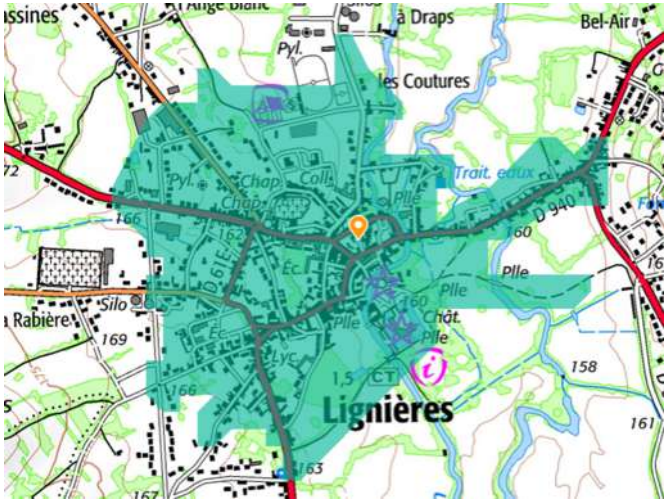
Carte touristique d'Arnon Boischaut Cher (Berry Province , atopia)

Moteur 5 : le développement durable

- Une population vulnérable à la précarité énergétique
- La voiture individuelle, principal mode de transport
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables
- Les enjeux :
  - Le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle : pacification des bourgs, covoiturage…
  - La réhabilitation des logements anciens → dynamique pour les artisans locaux
  - Des projets éoliens, photovoltaïques, de géothermie et de biomasse à concilier avec le cadre de vie

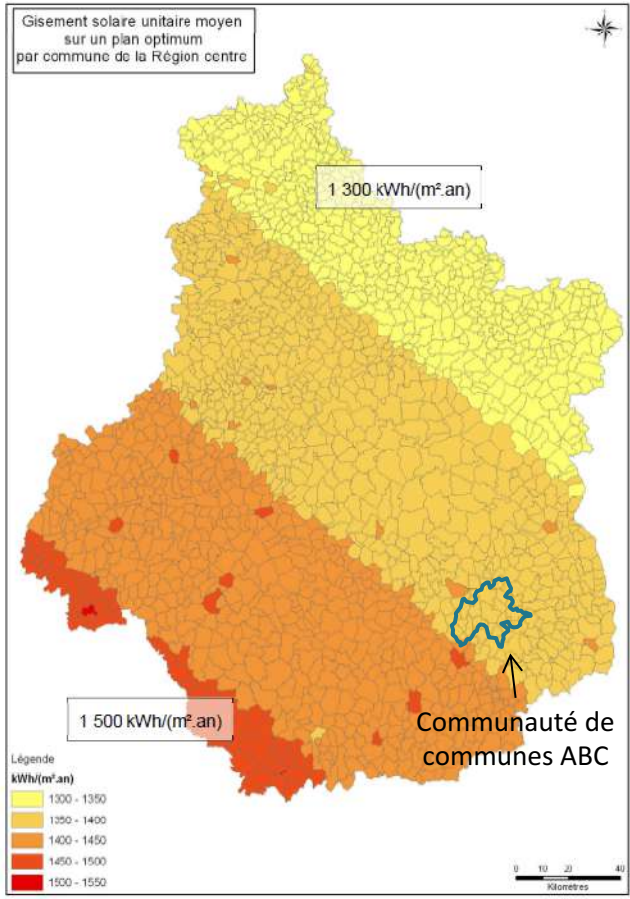


10 minutes de marche



Périmètre accessible en moins de 10 min à pied depuis le centre-bourg
(IGN BD-Topo ® , atopia)

Gisement solaire *(source : SOGREAH GROUPE ARTELIA/ DREAL Centre)*



Les enjeux de l'élaboration du PLUi identifiés par l'Etat

Aménager durablement le territoire en cohérence avec les besoins socio-démographiques

× Conforter les 3 pôles de proximité : Levet, Châteauneuf-sur-Cher, Lignières et adapter l'offre de logements aux besoins et aux ressources des ménages

× Adapter le projet d'urbanisation à un scenario démographique et des besoins cohérents et argumentés, ainsi qu'aux équipements et ressources

× Assurer la prise en compte des populations fragiles, leur permettre l'accès aux équipements et aux services et influer sur les modes de déplacement dans le cadre d'une mobilité durable

Valoriser les atouts du territoire

× Maintenir l'attractivité de Levet et lutter contre la dévitalisation des centres bourgs à Châteauneuf-sur-Cher et à Lignières

× Soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement

× Développer les énergies renouvelables

Préserver et valoriser les ressources et le cadre de vie

× Préserver les personnes et les biens des risques inhérents au territoire

× Protéger les ressources naturelles et la biodiversité

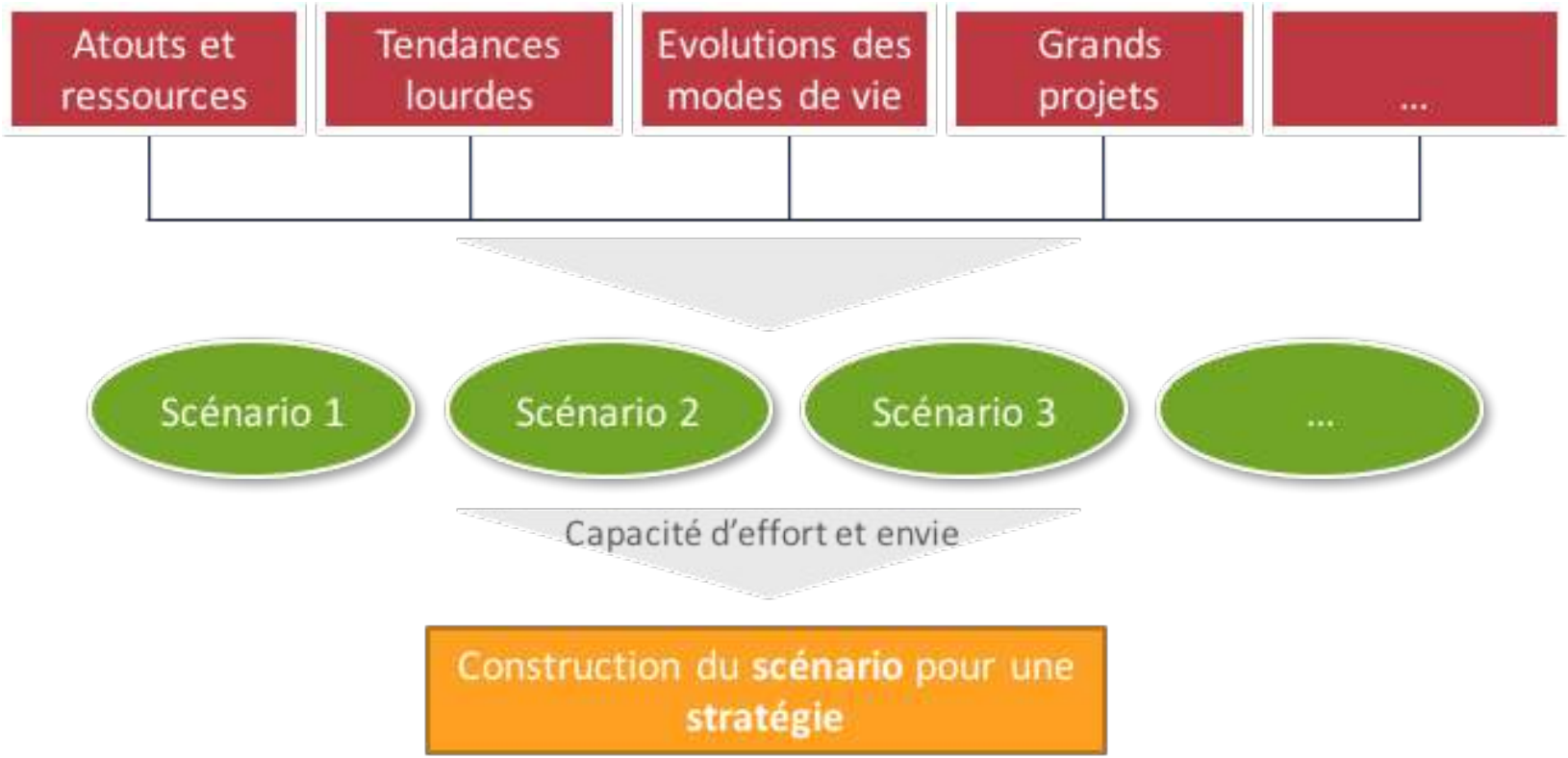
× Préserver les paysages et valoriser le patrimoine

Source : Porter à connaissance de l'Etat – 25 avril 2018

5. LES PROCHAINES ÉTAPES

Du diagnostic au projet de territoire

Les scénarios de développement : la phase exploratoire du projet de territoire



Du diagnostic au projet de territoire

PHASE 1 : DIAGNOSTIC, EIE ENJEUX → **PHASE 2 : PROJET DE TERRITOIRE - PADD**

juin / juillet — septembre — octobre

- Présentation du diagnostic aux personnes publiques et associées : 7 juin
- Présentation du diagnostic aux habitants (2 réunions publiques) : 27 juin et 5 juillet
- Élaboration des scénarios de développement et présentation en COPIL : 27 juin
- Carrefour PLUi sur les scénario de développement : 26 septembre
- Élaboration du projet de territoire et présentation en COPIL : 24 octobre

Du diagnostic au projet de territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : l'expression du projet de territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (L151-5 Code de l'urbanisme) :

- 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.

Le calendrier à venir

- **7 juin 2018 –** Personnes Publiques Associées
- **27 juin 2018 –** Comité de pilotage « Projet de territoire – scénarii »
- **27 juin 2018 –** 1ère Réunion publique « Diagnostic – EIE »
- **5 juillet 2018 –** 2ème Réunion publique « Diagnostic – EIE »
- **26 septembre 2018 –** Carrefour « scénarii – Projet de Territoire »
- **24 octobre 2018 –** Comité de pilotage « Projet d'Aménagement et de Développement Durables »

Merci de votre attention

À vous la parole