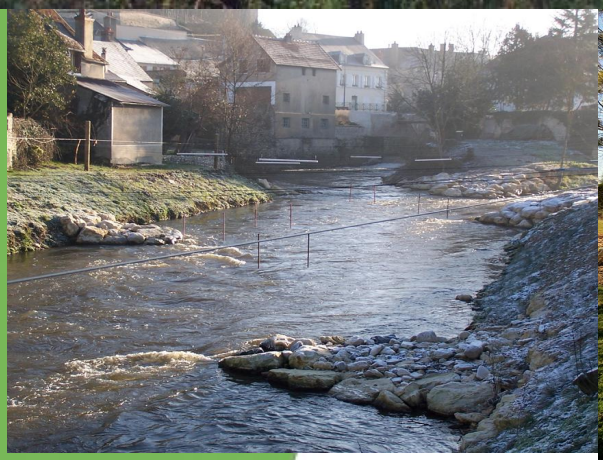
Avril 2018

Plan local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher

Note d'enjeux de l'État



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU CHER

Direction Départementale des Territoires du Cher
Service Connaissance Aménagement et Planiification
Bureau avis et expertises territoriales

Introduction

La présente note d'enjeux est produite dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit le 16 décembre 2015 par la communauté de communes Arnon Boischaut Cher.

Ce PLUi aura l'intérêt d'engager la réflexion à un niveau géographique pertinent pour la mise en œuvre cohérente des politiques sectorielles, au-delà des limites communales, au regard des enjeux du territoire. L'échelle de la communauté de communes permet également de doter le projet de territoire d'une gouvernance adaptée.

Objet de ce document

Ce document a pour objectif de présenter de manière synthétique à la collectivité les principaux enjeux qui, du point de vue de l'Etat, doivent être pris en compte dans l'élaboration du PLUi.

Il est élaboré à l'initiative des services de l'Etat dans le cadre de l'association et ne se substitue pas au travail du bureau d'études.
Il complète le porter-à-connaissance auquel la collectivité doit se référer pour connaître l'ensemble du cadre réglementaire et juridique dans lequel doit s'élaborer le PLUi, les attentes et les recommandations détaillées de l'Etat.

Ainsi le PLUi doit viser à atteindre les objectifs fixés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques,

des pollutions et des nuisances de toute nature ;

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

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Rappel du cadre d'intervention de l'État

L'élaboration du PLUi relève de l'entière compétence de la communauté de communes.

L'Etat intervient dans cette démarche essentiellement au travers du porter-à-connaissance, de l'association et de l'avis sur le projet arrêté. Les services de la Direction Départementale des Territoires sont particulièrement chargés de ce rôle. Par ailleurs, ces mêmes services ont également un rôle de conseil et d'accompagnement de la collectivité sur les aspects réglementaires et de procédure relevant de l'élaboration du PLUi.
Le contrôle de légalité est exercé par les services préfectoraux.

• **En début de procédure :** le porter à connaissance est transmis par l'Etat à la collectivité. Il est composé de trois fascicules contenant respectivement les dispositions réglementaires nationales s'appliquant au PLUi, le cadre juridique particulier du territoire, l'analyse du territoire et les attentes particulières de l'Etat. Une note d'enjeux est jointe au porter à connaissance (présent document).

• **En cours de procédure :** l'association est l'occasion pour l'Etat, dans un souci de contribution active et de partenariat,
- d'exprimer et de préciser les analyses et enjeux mis en avant sur ce territoire,
- de faire connaître ses réflexions et propositions afin d'aider la collectivité à construire son projet
- de préciser sa position sur le projet au regard des politiques publiques, en particulier celles relatives à la mise en œuvre du développement durable.

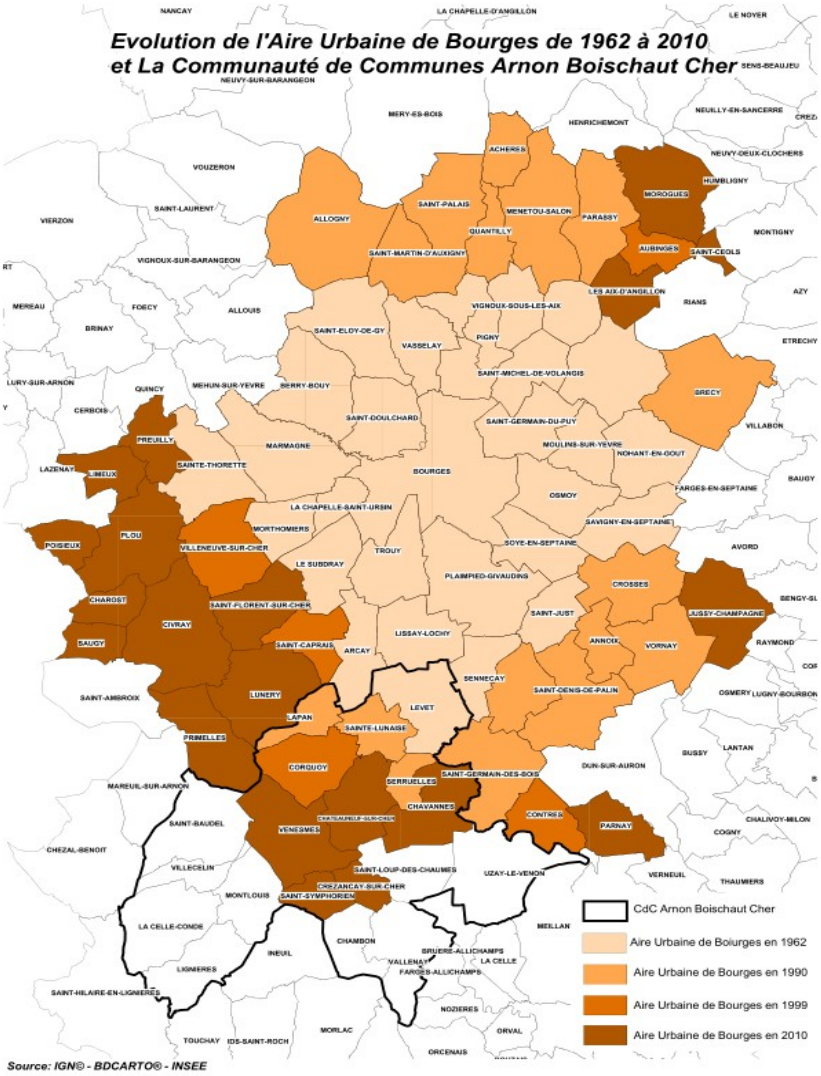
• **En fin de procédure :** lorsque la communauté de communes aura arrêté son projet, elle devra le transmettre pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, dont l'Etat fait partie. L'avis de l'Etat sera joint au dossier d'enquête publique.

Cette note d'enjeux, qui s'inscrit dans le cadre de l'association, n'a pas de portée réglementaire. Il n'y a pas d'obligation juridique à la joindre au dossier d'enquête publique. Toutefois, son contenu servira de référence pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté.

I - Présentation du territoire

Située au Sud de Bourges, la communauté de communes est rattachée au pays Berry-Saint-Amandois. Elle comprend 19 communes et 8 279 habitants.

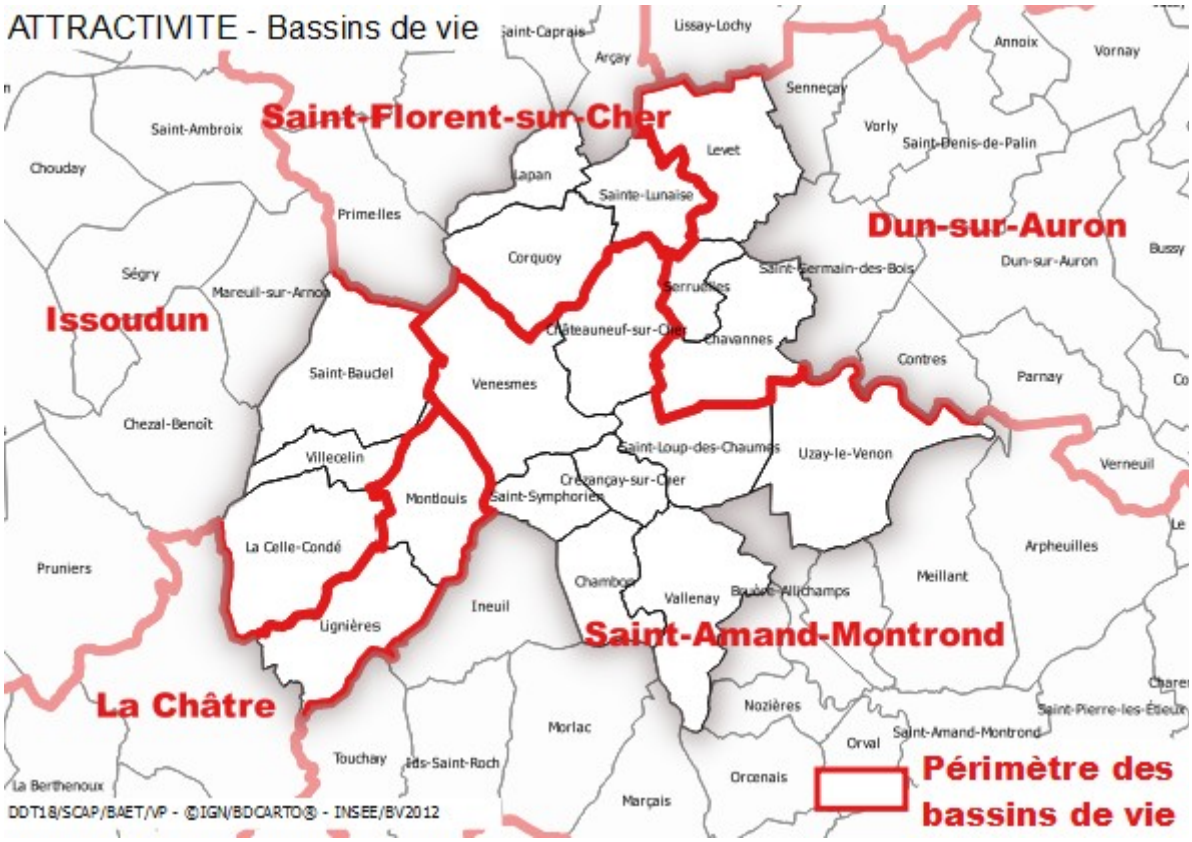
En 2010, 10 communes sont dans l'aire urbaine[1] de Bourges dont les pôles de proximité de Levet et Châteauneuf-sur-Cher signifiant que 40 % de la population active de ces communes travaille dans le pôle de Bourges.



Les communes de la communauté de communes sont réparties sur 5 **bassins de vie**[2].

Dans le zonage des bassins de vie réalisé en 2012, aucune des communes de la communauté n'a été définie comme pôle de services (commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires) par l'INSEE.

1 **Définition INSEE du zonage en aires urbaines 2010 :** Une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
2 **Définition INSEE du bassin de vie – 2012 :** Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.


ATTRACTIVITE - Bassins de vie
Saint-Florent-sur-Cher
Issoudun
Dun-sur-Auron
Saint-Amand-Montrond
La Châtre
Périmètre des bassins de vie
DDT18/SCAP/BAET/VP - ©IGN/BDCARTO® - INSEE/BV2012
Lissay-Lochy
Arçay
Annoix
Vornay
Senneçay
Vorly
Saint-Denis-de-Palin
Levet
Lapan
Sainte-Lunaise
Saint-Ambroix
Chouday
Primelles
Corquoy
Ségry
Mareuil-sur-Arnon
Saint-Germain-des-Bois
Dun-sur-Auron
Bussy
Serruelles
Châteauneuf-sur-Cher
Chavannes
Contres
Parnay
Saint-Baudel
Venesmes
Chezal-Benoît
Saint-Loup-des-Chaumes
Uzay-le-Venon
Verneuil
Villecelin
Montlouis
Crézançay-sur-Cher
Saint-Symphorien
La Celle-Condé
Arpheuilles
Pruniers
Chambon
Meillant
Vallenay
Ineuil
Lignières
Nozières
Saint-Pierre-les-Étieux
Morlac
Saint-Amand-Montrond
Orval
Touchay
Orcenais
La Berthenoux
Marçais

Quelques éléments clés

Une population en baisse et vieillissante

- La communauté de communes connaît une baisse de population depuis 1975 et une stagnation des ménages entre 2008 et 2013

- L'indice de jeunesse de la communauté de communes est très faible : 0,62 (département: 0,74)

Des logements à reconquérir et à adapter aux besoins de la population

- La vacance est élevée sur la communauté de communes, proche de 14 %

- Elle est en augmentation de 20% sur la période 2007-2013 soit 122 logements vacants supplémentaire

- Le taux de vacance est très élevé pour Châteauneuf-sur-Cher et Lignières avec 19,62 % et 16,43 %. A Châteauneuf-sur-Cher cela représente un logement sur 5

- Le taux de résidences principales inconfortables est élevé en 2013

Des déplacements majoritaires vers l'extérieur du territoire

- 77% des « déplacements domicile-travail » s'effectuent vers l'extérieur du territoire. La part des transports collectifs est quasi inexistante sur ces flux

Une richesse écologique, un patrimoine naturel et un patrimoine architectural remarquables

- Le territoire est concerné par des zonages environnementaux d'importance (Zonages Natura 2000 et ZNIEFF de types I et II), des bocages et des haies et les vallées de l'Arnon et du Cher à préserver

- Il existe un patrimoine architectural à protéger, des ensembles urbains à préserver et un bâti remarquable à mettre en valeur

- Les paysages sont propices au tourisme avec la mise en valeur des vallées du Cher et de l'Arnon et la prise en compte de la transition plaine/bocage

Des ressources locales à valoriser

- L'agriculture est diversifiée

- Un potentiel en matière de cadre de vie et du point de vue économique sur les 3 pôles de proximité est observé : Levet, Châteauneuf-sur-Cher, Lignières et sur le pôle d'emploi de Bigny-Vallenay

- Des atouts touristiques et culturels sont relevés : les eaux vives à Châteauneuf-sur-Cher, le pôle de l'âne et du cheval à La Celle-Condé avec un rayonnement sur Lignières, le pôle « chanson » à Lignières

II - Données stratégiques et réglementaires

La planification sur le territoire de la communauté de communes se compose de 3 PLU, 1 POS et 1 carte communale. 14 communes ne disposent pas de documents d'urbanisme et sont régies par le règlement national d'urbanisme. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale constitue l'opportunité d'une réflexion d'ensemble sur le devenir de ce territoire et d'une homogénéisation de la planification.

La communauté de communes Arnon Boischaut Cher appartient au Pays Berry Saint Amandois. Le syndicat du Pays s'est engagé par délibération sur un périmètre SCoT (schéma de cohérence territoriale) couvrant la totalité de son territoire. Le SCoT a été prescrit le 6 avril 2016.

Il conviendra de prévoir une bonne coordination et des échanges entre la communauté de communes, le syndicat de Pays et les autres communautés de communes engagées dans des PLUi pour faciliter la future mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT.

III - Les enjeux de l'État sur le territoire de la communauté de communes

Les objectifs du développement durable constituent la trame à partir de laquelle le document d'urbanisme devra organiser les différentes politiques à mener localement en fonction des spécificités du territoire, pour assurer l'équilibre défini au L101-2 du code de l'urbanisme.

Le développement urbain durable prend en compte les aspects sociaux, économiques et écologiques.

Sur le plan social, le principe de diversité fonctionnelle devra favoriser l'insertion des commerces et des services dans les lieux de vie, en interdisant les zones à usage exclusif, par exemple l'habitat : l'urbanisation désorganisée entraîne l'installation des ménages les plus modestes loin des zones d'emplois et des pôles de services, du fait du faible prix du foncier, et les rend par conséquent plus dépendants du prix des carburants et plus vulnérables

Au niveau économique, l'activité locale devra être confortée et développée.

Les espaces naturels et agricoles sont des atouts pour le territoire. Leur préservation contribue à l'équilibre, a la dynamique et à l'attractivité du territoire.

L'étalement urbain constitue une des principales menaces, par la banalisation des paysages, la perturbation, voire la destruction, des écosystèmes et des continuités écologiques, l'empiétement sur les espaces naturels et la multiplication des déplacements.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, les services de l'État veilleront particulièrement aux incidences du projet sur les enjeux prioritaires suivants :

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

Enjeu n°1 : Aménager durablement le territoire en cohérence avec les besoins socio-démographiques

Source : INSEE – RGP 2013

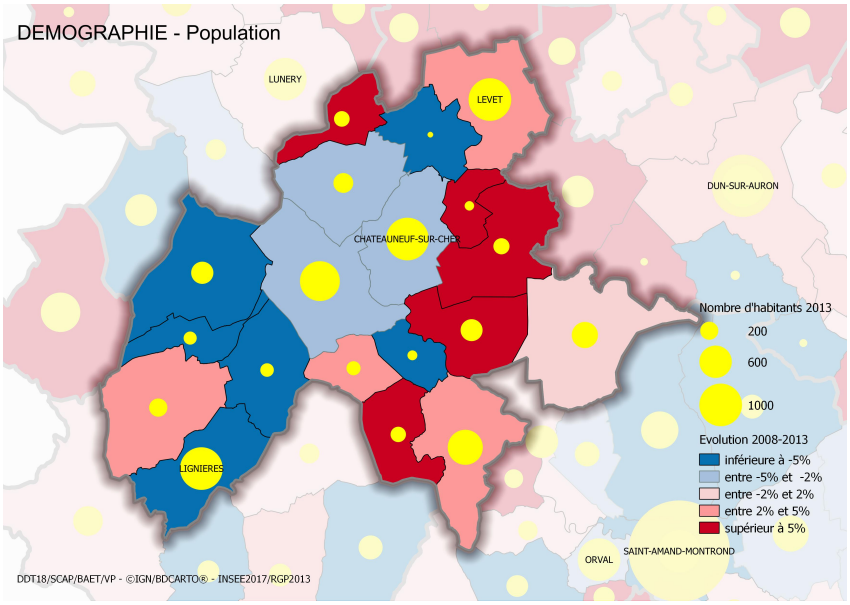
L'attractivité analysée par l'INSEE[3] montre :

- une influence croissante du pôle d'emploi de Bourges sur la communauté de communes
- une influence potentielle des pôles de commerces, de services et d'équipements extérieurs au périmètre (unités urbaines de Saint-Amand-Montrond, Issoudun, pôles de proximité de Saint-Florent-sur-Cher, Dun-sur-Auron, La Châtre)

Les 3 pôles de proximité[4] de Levet, Châteauneuf-sur-Cher et Lignières sont bien répartis sur le territoire. Ce sont les communes ayant le poids démographique et économique le plus important :

- Châteauneuf-sur-Cher : 1 474 habitants, 18 % de la population du territoire ;
- Lignières : 1 411 habitants, 17 % de la population du territoire ;
- Levet : 1 383 habitants, 16,5 % de la population du territoire.

La communauté de communes connaît une baisse constante de population (-7,6 %) depuis 1975 avec une stagnation des ménages entre 2008 et 2013 (+0,50%) malgré le desserrement[5].



3 *Aires urbaines 2010 et Bassins de vie 2012*

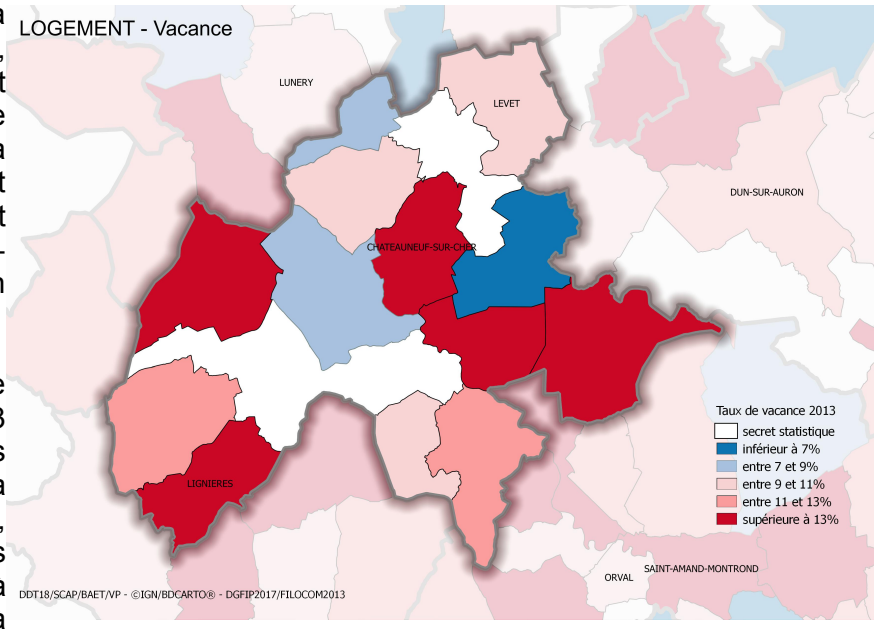
4 *Ces communes ont été retenues comme « **pôles de proximité** » car elles présentent l'offre de services, équipements et commerce la plus importante sur ce territoire de la communauté de communes. Ce sont les communes dont les poids démographique et économique sont les plus importants.*

5 ***Définition du desserrement des ménages :** diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental…*

Conforter les 3 pôles et adapter l'offre de logements aux besoins et aux ressources des ménages

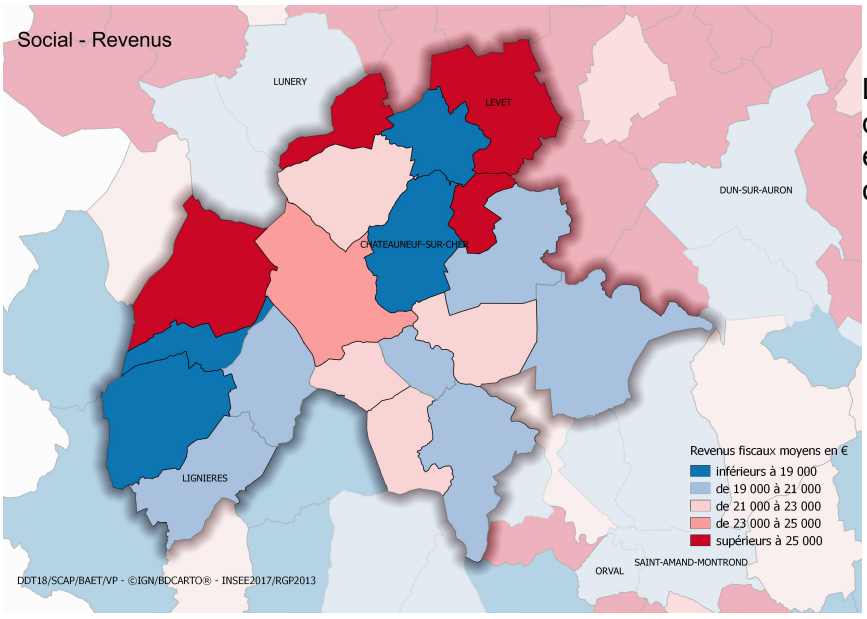
Source : DGFIP – FILOCOM 2013

La vacance est élevée sur la communauté de communes, proche de 14 % représentant 740 logements. Le taux de vacance est très élevé à Châteauneuf-sur-Cher et Lignières avec 19,62 % et 16,43 %, à Châteauneuf-sur-Cher cela représente un logement sur cinq.



L'augmentation de la vacance durant la période 2007-2013 représente 122 logements vacants supplémentaires sur la communauté de communes, dont plus de 80 % sur les pôles de proximité : +42 logements à Châteauneuf-sur-Cher, +38 à Levet et +19 à Lignières.

Parallèlement à cette vacance importante, l'état des logements présents sur le territoire est préoccupant puisque le taux de résidences principales privées inconfortables[6] en 2013 est de 33,61% soit 1 339 logements.



Le revenu moyen par foyer fiscal de la communauté de communes est de 20 872 €. Il est inférieur à celui du département : 22 792 €.

Source INSEE – RGP 2013

---

6 ***Notion de logements inconfortables :*** *Trois niveaux de confort proches de ceux de l'INSEE sont établis par la DGFIP :*

- *tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central ;*
- *sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc ;*
- *confort partiel : toutes les autres possibilités.*

On considérera qu'un logement est inconfortable quand il n'est pas « tout confort » donc si un des éléments de confort fait défaut.

Il conviendra de :

- Répondre au besoin en logements en priorité dans les 3 pôles de proximité en priorisant la mobilisation du foncier disponible et la densification du tissu urbain existant pour le logement neuf afin de lutter contre la précarité des ménages, leur éloignement et leur isolement
  - produire un diagnostic du foncier disponible dans le tissu urbain existant
  - maîtriser l'urbanisation en exposant des dispositions dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et en les concrétisant dans les zonages du règlement du PLU

- Analyser la vacance sur le territoire et mobiliser les logements vacants, les adapter, les transformer pour répondre au besoin :
  - produire un diagnostic des logements disponibles dans le tissus urbain afin d'en favoriser la mobilisation : identification, typologie, propriété… dans le rapport de présentation du PLU ;
  - mettre en œuvre les outils appropriés pour lutter contre la vacance ;

- Inciter à la rénovation des logements inconfortables et/ou à la rénovation énergétique des logements anciens du parc privé ou social ;

- Prioriser la réhabilitation de petits logements à loyers très modérés et à faibles charges énergétiques ;

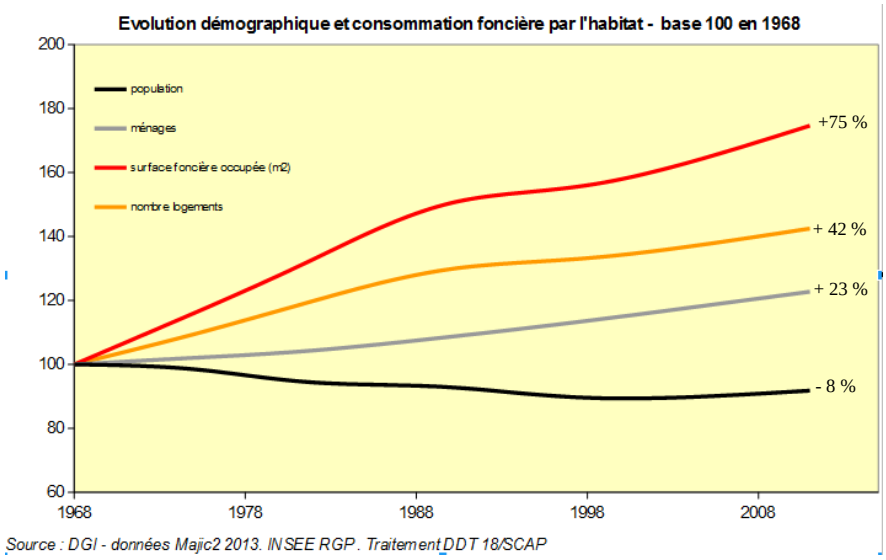
- Diversifier le développement de l'offre de logements pour répondre au besoin des différentes populations : personnes âgées, ménages modestes, ménages éligibles au logement très social, ...
  - pour les logements privés, voir si la création d'une OPAH est possible ou l'intégration à une OPAH existante
  - pour les logements publics, échanger avec les acteurs du logement social afin de mettre en place des actions partenariales EPCI/collectivités/Etat/Opérateurs HLM dans le cadre des conventions d'utilité sociale[7] (CUS)

7 Extrait de La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 : « Sont associés à l'élaboration des CUS les EPCI tenus de se dôter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat »

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

Source : MAJIC 2013 – DGFIP

La consommation du foncier par l'habitat pour la communauté de communes est de 44 hectares tous les 10 ans dont 42 ha par la maison individuelle depuis 1968. Elle est élevée à Châteauneuf-sur-Cher et à Venesmes avec des parcelles moyennes destinées à l'habitat individuel de plus de 2000m².



Source : DGI - données Majic2 2013. INSEE RGP. Traitement DDT 18/SCAP

En 2008 un habitant consomme 1,9 fois plus de foncier pour l'habitat qu'en 1968 et un ménage 1,3 fois plus.

On observe une déconnexion de plus en plus marquée entre l'évolution de la consommation du foncier liée à l'habitat et le nombre de ménages.

Source : DDT 18 – 2017

Les stations d'épuration de Châteauneuf-sur-Cher et de Lignières doivent être remplacées et la mise en conformité du système d'assainissement de Levet doit se poursuivre.

Les communes sont alimentées par une prise d'eau et 4 captages :

- la prise d'eau superficielle sur le barrage de Sidiailles qui n'est pas sur le territoire de la communauté de communes mais alimente 3 communes ;
- le captage du « Champs des Vignes » à Lignières qui alimente 3 communes ;
- le captage de l'ile à Châteauneuf-sur-Cher qui alimente 9 communes ;
- les captages du Pont du Cher à Lapan qui alimentent 4 communes.

La procédure de protection des captage est à finaliser pour celui de Châteauneuf-sur-Cher.

Il conviendra de :

- Limiter la consommation d'espaces en densifiant les bourgs : construire des logements en dents creuses et dans le périmètre de l'enveloppe urbaine existante

- Privilégier la densification des zones d'activités existantes (redynamisation, reconversion) et adapter les zones d'activités à une échelle intercommunale

- Dans le rapport de présentation du PLUi[8] :
  - présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers au cours des 10 dernières années
  - analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales en matière de zones d'habitat ou d'activités
  - exposer les dispositions favorisant la densification de ces espaces et la limitation de la consommation d'espaces en matière de zones d'habitat ou d'activités

- Estimer les besoins futurs dans un projet d'urbanisation et un projet économique réalistes :
  - présenter un scenario démographique sur 10 ans : projection cohérente avec les évolutions de population
  - s'appuyer sur les éléments méthodologiques déclinés dans le Point de vue de l'État sur la consommation des espaces en région centre du 14 décembre 2011

- Adapter le potentiel des zones à urbaniser et des projets de densification aux capacités des dispositifs de traitement et aux capacités d'alimentation en eau potable

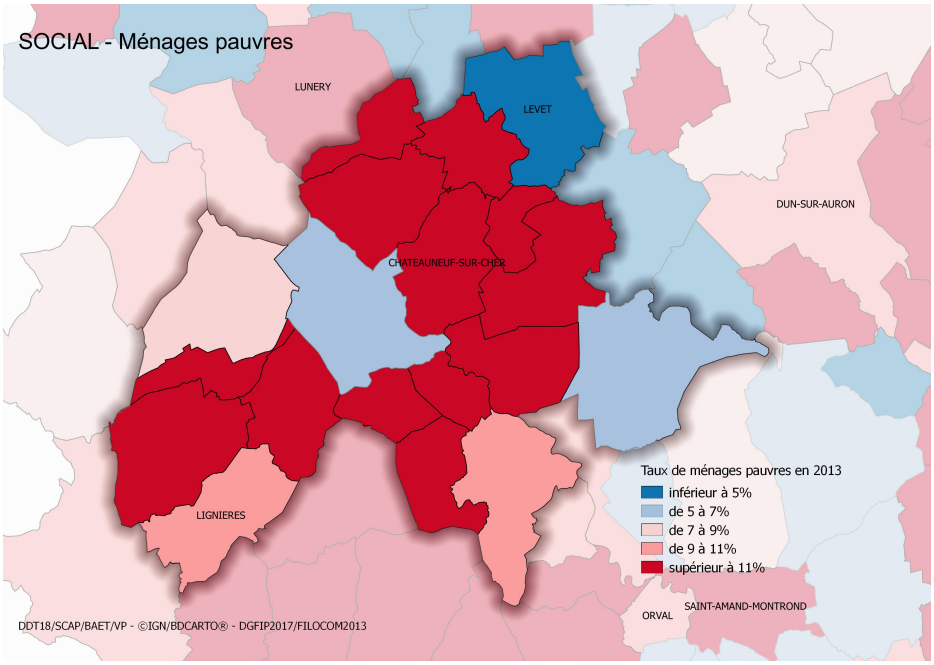
- Réaliser les diagnostics et travaux recommandés sur les réseaux et stations d'épuration de Levet, Châteauneuf-sur-Cher et Lignières

8 Code de l'urbanisme article L151-4

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

Source : FILOCOM 2013

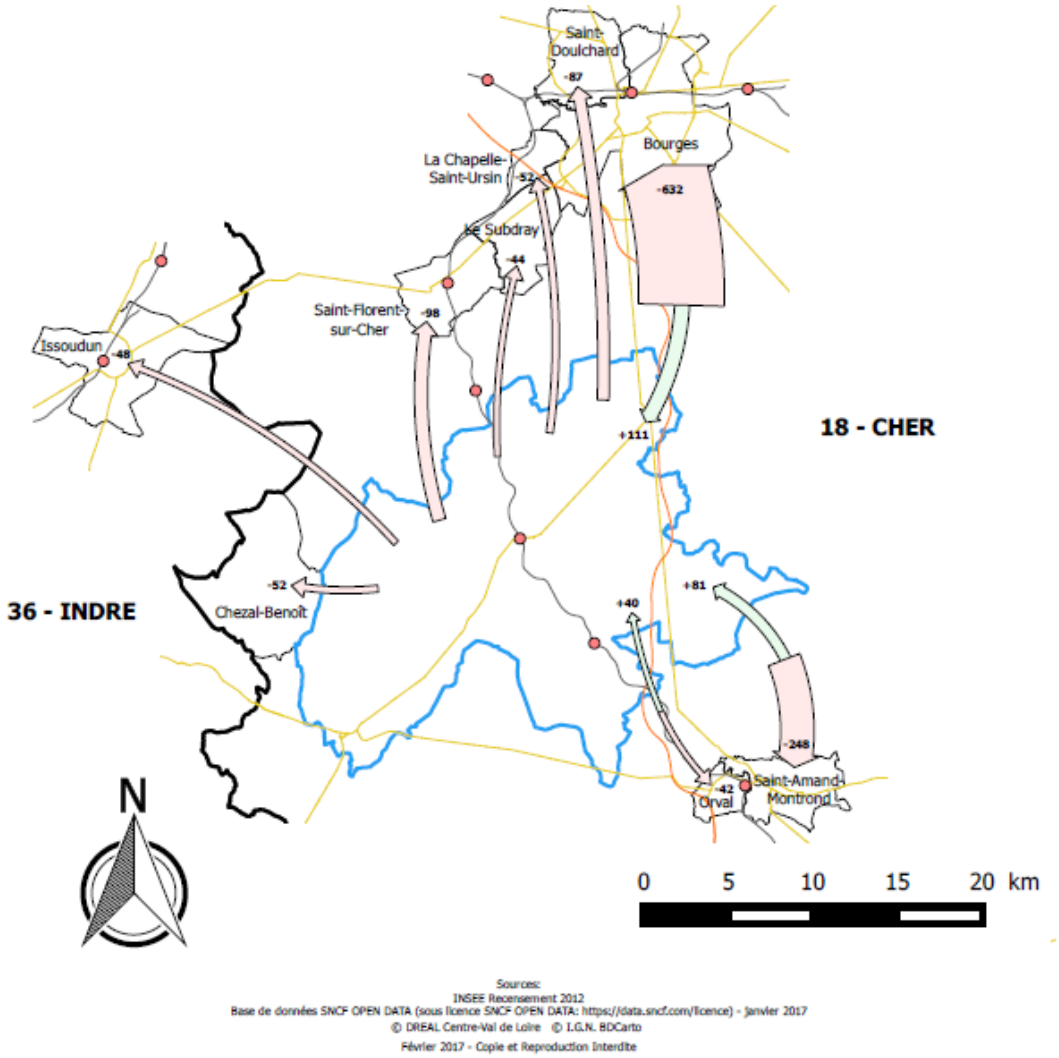
Le taux de ménages pauvres[9] de la communauté de communes est de 8,88 %. Il est inférieur au taux départemental (10,13%). Il est très élevé à Châteauneuf-sur-Cher (11,20%), élevé à Lignières (10,51%) et très faible à Levet (4,30%).



9 **Les ménages pauvres** sont les ménages dont le revenu en 2013 est inférieur ou égal à 30 % du plafond HLM

Flux quotidien déplacements domicile travail 2012

Source DREAL Centre-Val de Loire– 2017 / INSEE 2012[10]



Sur 4 048 déplacements domicile-travail quotidiens :

- 30 % sont des déplacements internes ;
- 46 % sont des déplacements sortants ;
- 23 % sont des déplacements entrants.

La part des transports collectifs est quasi inexistante sur ces flux.

Le territoire n'est que partiellement desservi par les lignes de bus départementales, Châteauneuf-sur-Cher n'est pas desservie. Il est traversé par la ligne Paris Austerlitz-Bourges-Montluçon qui dessert la seule commune de Châteauneuf-sur-Cher mais les horaires ne permettent pas un déplacement domicile-travail quotidien.

Aucune infrastructure labellisée de covoiturage n'est présente à ce jour sur le territoire. Une démarche de développement d'un réseau de bornes de charge est en cours de déploiement.

10 - *Le **nombre des déplacements INSEE** est comptabilisé aller-retour. Il ne représente que le nombre de déplacements des flux significatifs supérieurs à 40 personnes par flux. Une précaution d'utilisation des données est vivement conseillée par l'INSEE en-dessous de 500 déplacements par flux.*

Il conviendra de :

- Agir sur les modes de déplacements vers les emplois et les services à des horaires adaptés aux emplois et aux ouvertures des équipements et services
  - favoriser la desserte de Bourges en transport collectif depuis les 3 pôles de proximité en bus ou en train
  - favoriser les liaisons entre les 3 pôles de proximité
  - inciter au covoiturage et prévoir les aménagements nécessaires à sa mise en place - aire de co-voiturage à Levet pour desservir Bourges notamment.
-
- Favoriser l'installation d'emplois et de services dans les 3 pôles de proximité pour limiter les besoins de déplacements et donc l'impact des transports sur l'environnement

- Favoriser les modes de déplacements doux :
  - mener une réflexion globale en matière de déplacements doux sur les 3 pôles de proximité
  - promouvoir leur pratique en développant des itinéraires cyclables continus, sécurisés, confortables et incitatifs dans les bourgs et périphérie ainsi que des stationnements vélos

- Inciter aux déplacements en transports collectifs
  - localiser l'urbanisation à proximité des dessertes de transport en commun
  - faciliter une intermodalité entre les réseaux de transports existants (bus, train)
  - renforcer l'accessibilité à la gare de Châteauneuf-sur-Cher et aux gares les plus proches (Bourges, Saint-Amand-Montrond)
  - valoriser la gare ferroviaire de Châteauneuf-sur-Cher

Enjeu n°2 : 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

Source INSEE - RGP

91 % des postes de la communauté de communes sont situés sur les 4 pôles d'emplois :

- Châteauneuf-sur-Cher (382 postes soit 26 %) ;
- Levet (372 postes soit 25,5 % avant le départ de la base d'Intermarché) ;
- Lignières (354 postes soit 24,3 %) ;
- Vallenay (221 postes soit 15 %).

Le départ de Levet de la base du groupement des Mousquetaires signifie une perte d'environ 200 emplois.

Source INSEE – BPE

Le territoire souffre d'un déficit en commerces, équipements et services malgré la présence de trois pôles. Les pôles de Lignières et Châteauneuf-sur-Cher sont particulièrement touchés par la dévitalisation.

Aucun des 3 pôles de proximité n'est considéré comme « pôle de service » au sens de l'INSEE. Ainsi, Les communes de Levet, Châteauneuf-sur-Cher et Lignières disposent chacune de moins de 16 équipements parmi les 31 équipements intermédiaires[11] déterminés par l'INSEE en 2012.

Les habitants de la communauté de communes se déplaceraient à Saint-Florent-sur-Cher, Dun-sur-Auron, Saint-Amand-Montrond, La Châtre ou Issoudun pour accéder à ces équipements.

Il conviendra de :

- Soutenir les commerces, équipements et services en centres bourgs, sur les 3 pôles :
  - développer des actions de vitalisation commerciales des centres bourgs ;
  - faciliter l''installation de commerces en centres bourgs plutôt qu'en périphérie ;
  - faciliter l''installation d'équipements et services adaptés à la population locale.

- Conforter les entreprises sur les 3 pôles de proximité au plus près des commerces, équipements et services, et encourager leur implantation

- Favoriser la consommation de la population locale en centres bourgs, et notamment aménager les centres-bourgs pour permettre un accès et une circulation sécurisés aux piétons et aux vélos (plan de circulation automobile, gestion des stationnements, piétonisation, etc), une desserte en bus et des stationnements adaptés

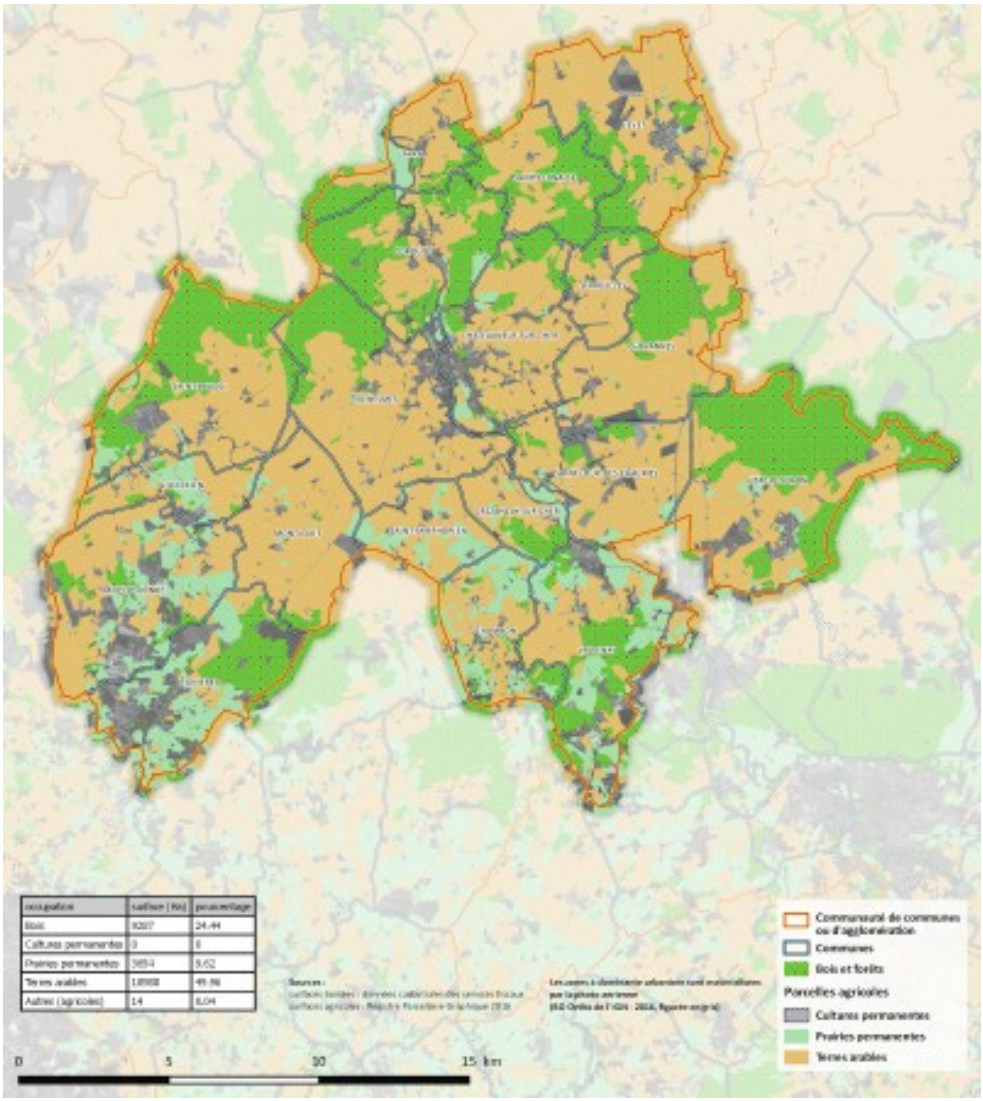
11 Ces équipements intermédiaires recoupent selon la BPE (base permanente des équipements) des services aux particuliers, des commerces, des équipements d'enseignement, de santé, de sports

Soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement

Source RPG 2016

Carte de l'occupation agricole et forestière du sol

Source : Registre Parcellaire Graphique 2016 - DGFIP données cadastrales - © IGN / BDCARTO® BD ORTHO®
Réalisation : DDT18 - SCAP/BDIG



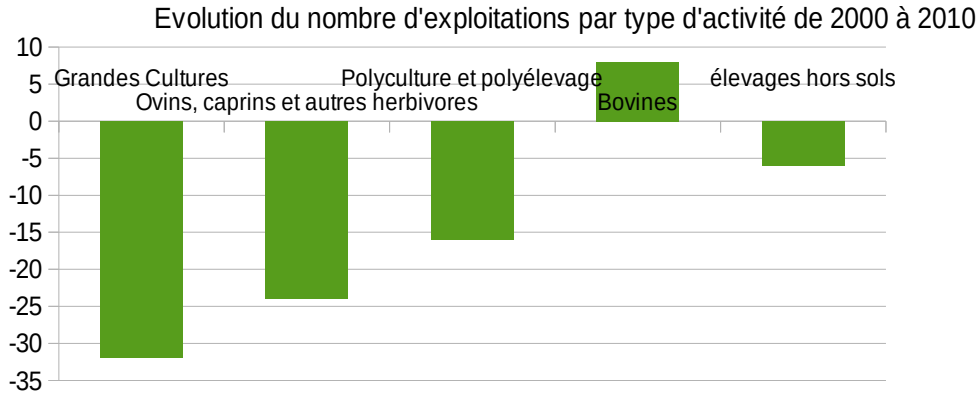
Les espaces agricoles représentent 60% de l'occupation des sols et les prairies permanentes10%.

L'activité sur le territoire de la communauté de communes est divisée en 4 secteurs principaux :

- les grandes cultures : 56% des exploitations;
- les exploitations d'ovins, caprins et autres herbivores :14%;
- la polyculture et le polyélevage :13%;
- les exploitations bovines spécialisées (orientation élevage et viande) : 9%.

De 2000 à 2010, sur la communauté de communes le nombre d'exploitation diminue de 69 unités soit 30%, plus que sur le département (26%). L'emploi par l'agriculture baisse également (UTA[12] : -30%).

12 ***Définition (recensement agricole) : L'unité de travail annuel (UTA)*** *est le volume de travail effectué par une personne à temps complet durant une année (229 jours).*



L'agriculture est un secteur sensible au déclin démographique du territoire. En effet, le vieillissement des exploitants agricoles participe à la fragilité du secteur, pourtant structurant du territoire : en 2010, 64% des exploitants de plus de 50 ans de la communauté de communes n'ont pas de successeur connu, taux supérieur au taux départemental (58,8%).

La filière bio représente 5 exploitations ayant un organisme certificateur soit 3,1 %, taux supérieur au taux départemental (2,5%).

La part des exploitations utilisant la vente en circuits courts[13] est de 8 % pour la communauté de communes en 2010, elle est de 12,5 % pour le département. Elle est plus importante sur les secteurs de productions fruitières ou viticoles mais peut être développée en maraîchage et en vente directe de producion animale.

Un marché a lieu chaque semaine sur chacun des 4 pôles économiques.

Il conviendra de :

- Protéger les espaces agricoles en limitant la consommation d'espace, en priorité dans les secteurs à fort potentiel agronomique notamment le plateau au sud-est de Châteauneuf-sur-Cher entre les hameaux de la papeterie, Boissereau et Marigny
- Préserver l'agriculture d'élevage à l'herbe (bocage, prairies)
- Encourager la diversification des activités agricoles : transformation de produits agro-alimentaires, filière biologique et biomasse, etc
- Encourager l'installation de nouvelles exploitations agricoles, notamment en agriculture biologique
- Faciliter une agriculture respectueuse du milieu naturel et de la ressource en eau
- Promouvoir et soutenir les activités en circuit court en partenariat avec l'ADEME
- Encourager la transformation de produits agricoles biologiques pour fournir les établissements locaux (écoles, foyers pour personnes agées, etc)
- Préserver et développer les marchés hebdomadaires.

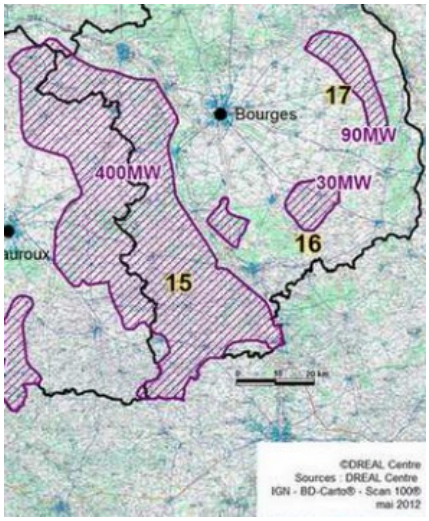
13 ***Définition (ministère de l'agriculture) :*** *Le circuit court est un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire entre l'exploitation et le consommateur.*

Développer les énergies renouvelables

L'énergie éolienne est un outil clé de la transition énergétique.

L'énergie éolienne a un fort potentiel sur le territoire de la communauté de communes, puisqu'une partie est classée en Zone de Développement de l'éolien (ZDE) identifiée dans le Schéma Régional Éolien (SRE).

Un projet de 8 éoliennes pour une puissance de 26 MW est en étude sur la commune de Montlouis (et Ineuil). La possibilité d'implantation de parc éolien en dehors des zones favorables n'est pas exclue.



Extrait du Schéma régional éolien, annexe du SRCAE approuvé par le Préfet de la région Centrele 28 juin 2012

Concernant la biomasse, le territoire possède des ressources importantes en bois-énergie. Avec le soutien du Pays Berry Saint Amandois, la société "SCIC Berry Energies Bocage" produit du bois en plaquettes pour l'approvisionnement de chaudières individuelles ou chaufferies et réseaux de chaleur collectifs. Cette action participe à l'entretien du bocage en exploitant les hais et taillis.

Par ailleurs :

- la méthanisation connaît quelques projets en réflexion sur le territoire de la communauté de communes. Le potentiel, très présent, reste à exploiter,
- on note la présence de la centrale hydro-électrique de Moulin du Breuil sur la commune de Lapan (300 kW),
- il existe un potentiel de développement de la géothermie en région Centre Val-de-Loire et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels.

Il conviendra de :

- Développer l'énergie éolienne en identifiant les espaces favorables à l'implantation d'un parc éolien au regard du paysage, de l'environnement, du patrimoine, …
- Développer la méthanisation en facilitant la création de petites unités de méthanisation ou d'unité de méthanisation collective
- Faciliter le développement de la filière bois-énergie à partir de la valorisation des haies et taillis et en promouvant les projets de chaufferie et réseau de chaleur
- Développer le solaire photovoltaïque en identifiant dans le règlement du PLUi des espaces permettant l'accueil d'unité de production solaire
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables dans les constructions en indiquant des dispositions dans le règlement du PLU
- Identifier et prévoir dans le règlement du PLUi la possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergie sur des terres non agricoles

Enjeu n°3 : Préserver et valoriser les ressources et le cadre de vie

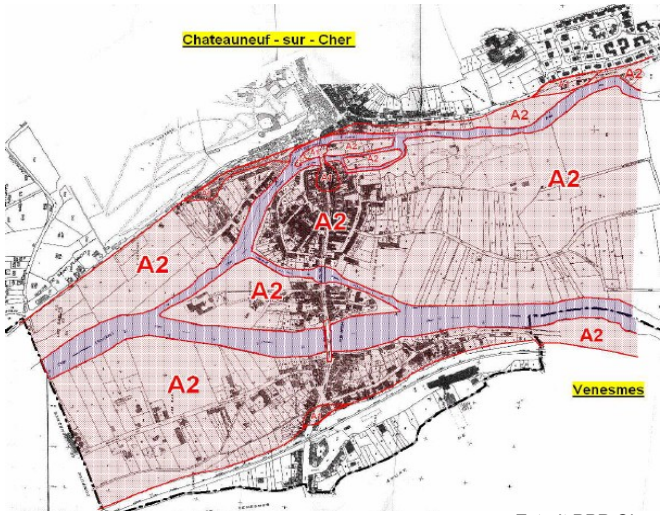
Préserver les personnes et les biens des risques inhérents au territoire

Source DDT

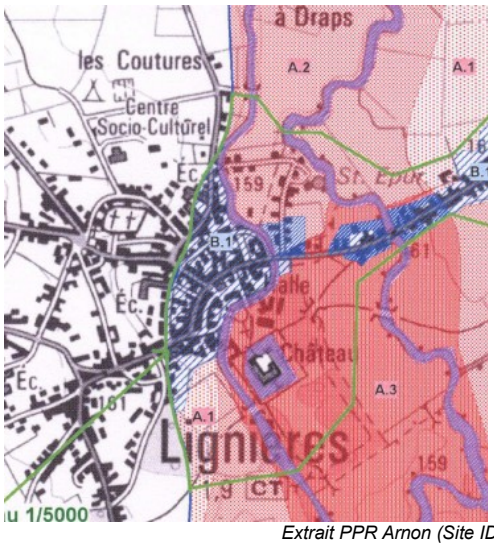
Le territoire est impacté par 5 risques majeurs : les inondations, les mouvements de terrains, le séisme, le risque lié aux ouvrages hydrauliques et celui lié au transport de matières dangereuses.
8 communes sont particulièrement impactées : Châteauneuf-sur-Cher, Lignières, Corquoy, Crézançay-sur-Cher, Lapan, Saint-Loup-des-Chaumes, Vallenay, Venesmes.

Concernant le risque inondation, 11 communes sont concernées par un PPR « inondation », notamment :

- Châteauneuf-sur-Cher : le bourg est très impacté par l'aléa fort du PPRi Cher, zone à préserver de toute urbanisation nouvelle ;
- Lignières : le bourg est impacté par l'aléa moyen du PPRi Arnon, zone pouvant être urbanisée sous conditions particulières, la constructibilité y est donc limitée.



Extrait PPR Cher (Site IDE)



Extrait PPR Arnon (Site IDE)

Le développement de l'urbanisation s'accompagne d'un accroissement de l'imperméabilisation des sols et donc de ruissellement des eaux pluviales. Ce ruissellement a pour conséquence :

- d'accroître les risques d'inondations, en particulier dans les territoires déjà concernés par ce phénomène ;
- d'augmenter le risque de pollution des milieux aquatiques en raison du lessivage des sols artificialisés et de l'écoulement des eaux de pluie ainsi chargées de substances polluantes vers les nappes ou rivières.

Concernant les risques technologiques, 6 communes comprennent des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L' élaboration du PLUi devrait être l'occasion privilégiée de mener une réflexion autour des risques et des conflits d'usage engendrés par les activités industrielles ou agricoles, même si celles-ci ne sont pas soumises au régime des installations classées.

17 accidents corporels ont eu lieu en 5 ans sur le territoire. Il s'agit pour l'essentiel d'une accidentologie constatée sur les routes dont le trafic est supérieur à 1000 véhicules par jour : RD 2144 , RD 940, RD 73, RD 28.

Il conviendra de :

- Prendre en compte le risque d'inondation et ses incidences sur la constructibilité, notamment à Châteauneuf-sur-Cher et à Lignières

- Produire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)[14] sur les centres-bourgs de Châteauneuf-sur-Cher et de Lignières

- Écrire un règlement traduisant notamment en règles les incidences des risques sur le droit des sols et les orientations d'aménagement projetées

- Veiller à ne pas aggraver le risque inondation en intégrant des dispositions dans le règlement du PLU visant à :
    - végétaliser plutôt qu'imperméabiliser les sols et les toitures
    - privilégier les écoulements ralentis : noues et bassins tampons
    - récupérer les eaux à la parcelle

- Proscrire le développement de l'habitat le long des routes départementales et protéger les usagers fragiles dans les traversées de centres bourgs, surtout à Levet, afin de réduire le risque routier

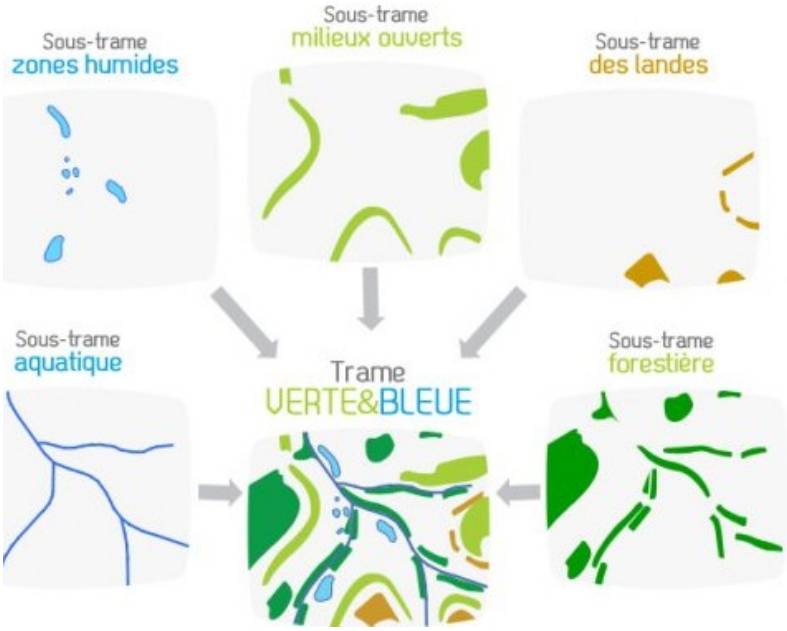
14 *L'objectif de ces pièces constitutives du PLU est d'exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.*

Protéger les ressources naturelles et la biodiversité

Source : DREAL centre-Val de Loire – SRCE

La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Centre Val de Loire (SRCE), identifie sur le territoire la présence potentielle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dans différentes sous trames.

Une sous-trame rassemble l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide…) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés.



5 sous-trames à enjeux sont présentes sur le bassin de vie de Saint-Amand-Montrond au sens du SRCE et leurs enjeux sont :

- la sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaire : encourager le maintien voire la restauration des pelouses calcicoles de la Champagne berrichonne ;

- la sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides : encourager le maintien voire la restauration des milieux acidiphiles ponctuels notamment en bordure du Cher à l'aval de Châteauneuf-sur-Cher ;

- les sous-trames prioritaires des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux : les milieux aquatiques (cours d'eau, plan d'eau, frayères, zones humides, etc), sont très présents sur le territoire, ce sont des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques particulièrement importants pour la continuité écologique. Il convient d'encourager le maintien voire la restauration, au sein du bocage, des fonds de vallons et zones humides, éléments locaux de diversification du paysage, ainsi que le maintien, voire la restauration, des prairies fauchées ou pâturées du bocage ;

- la sous-trame prioritaire des bocages et autres structures ligneuses linéaires : l'action résidera d'une part dans la caractérisation de ce bocage (type de haies, surface des parcelles…), son maintien, son entretien courant, son éventuelle restauration et son renouvellement dans les

secteurs vieillissants. Une attention particulière sera également portée aux arbres isolés au sein des parcelles. La préservation du bocage est étroitement liée à la préservation des prairies ;

- la sous-trame des milieux boisés : le taux de boisement du territoire de la communauté de communes est de 25 %. De petits massifs boisés parsemant le territoire, ont un rôle dans la continuité écologique. Les boisements constituent donc localement d'importants éléments structurants du réseau écologique à intégrer dans toute réflexion sur l'aménagement du territoire.

Plusieurs zonages environnementaux sont présents sur le territoire :

- 2 sites Natura 2000 de la directive « habitat » : les coteaux, bois et marais calcaires de Champagne Berrichonne, et la basse vallée de l'Arnon.
- 10 ZNIEFF de type I, caractérisées par leur intérêt biologique remarquable
- 1 ZNIEFF de type II.

Le territoire est concerné par des mutations agricoles qui conduisent à transformer les prairies en cultures (retournement de prairie et arrachage de haies). Ces mutations ont des conséquences négatives sur les milieux aquatiques (augmentation du ruissellement, perte de la capacité de stockage des eaux, mise en suspension de particules fines, colmatage du fond des cours d'eau, …). En outre, une pression importante de drainage existe, en particulier sur les communes de la Celle-Condé et Lignières.

Il conviendra de :

- Réaliser un inventaire des zones humides, les identifier et les préserver dans les zones à urbaniser

- Préserver les habitats naturels et les richesses biologiques identifiés dans les sous trames prioritaires du SRCE

- Déterminer la trame verte et bleue à l'échelle de la communauté de communes
  - en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
  - en s'appuyant sur la trame verte et bleue définie à l'échelle du pays
  - en reportant ces éléments sur les pièces graphiques du PLUi

- Protéger les éléments de la trame verte et bleue par des dispositions appropriées (zonages, règlement et OAP)

- Répertorier et préserver les éléments environnementaux vulnérables aux mutations : ripisylve, haies, petits massifs boisés, bosquets, arbres isolés, etc

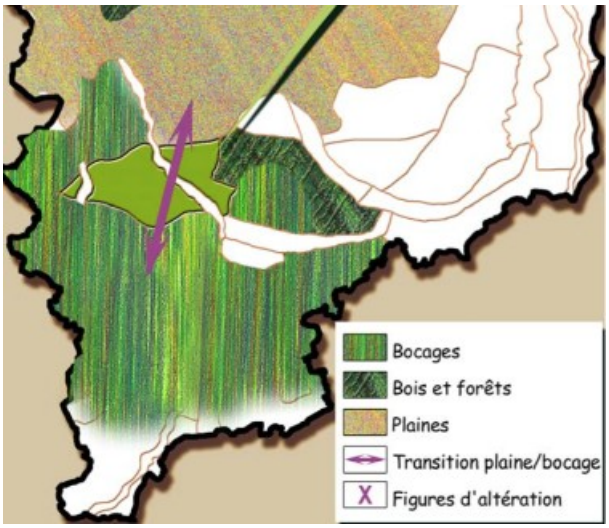
- Prendre les dispositions nécessaires pour préserver les milieux aquatiques et leurs annexes

Préserver les paysages et valoriser le patrimoine

Source : Atlas des paysages – Pierre Girardin - DDT

Le territoire de la communauté de communes est situé « à la périphérie des bocages traditionnels », entre les espaces ouverts (plaines) et les espaces fermés (bocages).

La plaine de Châteauneuf-sur-Cher « exprime » la transition entre la plaine de la Champagne Berrichonne et les herbages boisés du Boischaut



La tentation d'étendre les cultures et de supprimer les haies bocagères se traduit par une transformation et simplification du paysage.

Les vallées de l'Arnon et du Cher sont également des éléments forts du paysage de la communauté de communes

Ces paysages peuvent soutenir une action vers le tourisme avec la mise en valeur des vallées. Un schéma de développement touristique est porté par le conseil départemental. Ce document prévoit la création de plusieurs itinéraires de randonnée (PDIPR).

Les espaces naturels sensibles des Sablons de Corquoy et des Marais de Chavannes sont des éléments du patrimoine naturel.

Les sites classés de La Celle Condé ; croix de chemin (croix de carrefour fin XVe) et église Saint-Denis et de Lignières : le château ses dépendances et son petit parc ainsi que le grand parc du château, inscrit et de nombreux autres sites inscrits dont la basilique de Châteauneuf-sur-Cher constituent un patrimoine architectural à protéger.

De nombreux hameaux sont dispersés. Ils s'agit d'anciens « écarts » familiaux regroupés en communes (entre 100 et 200 habitants) relativement artificielles sans aucune centralité. (Saint-Symphorien, Montlouis, Saint-Baudel, Venesmes…).

3 communes équivalentes en taille sont très contrastées en termes d'architecture et d'urbanisme et constituent des ensembles urbains à préserver :

- Lignières a un patrimoine remarquable : le château, ses abords mais aussi les maisons et immeubles qui constituent le tissu urbain resté vivant. La présence de l'Arnon et ses dérivations confèrent au site un véritable charme ;
- Châteauneuf-sur-Cher, développé sur les escarpements, se déroule le long d'une voie étroite très passante désertée par les commerces ;
- Levet est implantée de part et d'autre d'un axe important, largement dimensionné.

Il conviendra de :

- Mettre en valeur la qualité paysagère et patrimoniale de l'ensemble du territoire, typique du Berry rural et se doter d'outils réglementaires pour le préserver, notamment :
  - sur la plaine de Châteauneuf-sur-Cher (paysage de transition)
  - dans les vallées du Cher et de l'Arnon

- Prendre les mesures nécessaires pour préserver la qualité des sites classés et inscrits présents sur le territoire communautaire

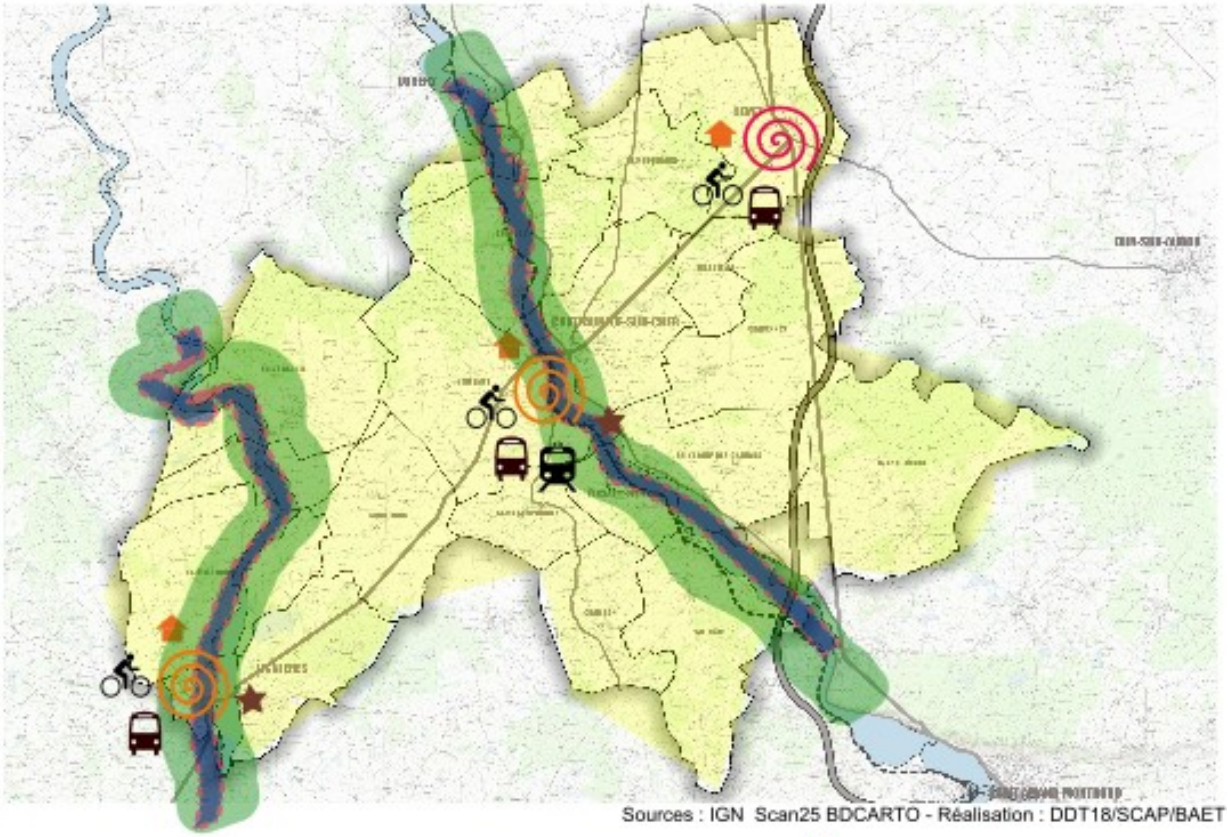
- Favoriser la transformation du bâti des centres bourgs en vue d'une ré-appropriation des centres bourgs

- Identifier et mettre en valeur le bâti remarquable, notamment dans les bourgs de Châteauneuf-sur-Cher et Lignières

- Définir des principes afin de maintenir la silhouette des bourgs champêtres en prévision des évolutions à venir : agriculture, urbanisation, etc

- Valoriser les atouts du territoire en relation avec les territoires voisins au sein de projets touristiques globaux

Carte des enjeux



Sources : IGN Scan25 BDCARTO - Réalisation : DDT18/SCAP/BAET

X enjeux non représentés sur la carte

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

Conforter les 3 pôles de proximité : Levet, Châteauneuf-sur-Cher, Lignières

Adapter l'offre de logements aux besoins et ressources des ménages

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

Assurer la prise en compte des populations fragiles, leur permettre l'accès aux équipements et aux services X

Influer sur les modes de déplacements dans le cadre d'une mobilité durable

Favoriser les déplacements doux

Inciter aux déplacements en transports collectifs

Valoriser la gare ferroviaire

2 Valoriser les atouts du territoire

Maintenir l'attractivité à Levet

Lutter contre la dévitalisation à Chateuneuf-sur-Cher et à Lignières

Soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement

Développer les énergies renouvelables X

3 Préserver et valoriser les ressources et le cadre de vie

Préserver les personnes et les biens des risques inhérents au territoire

Risque inondation / Zones d'aléas schématisées

Protéger les ressources naturelles et la biodiversité X

Préserver le paysage et valoriser le pâtrimoine

Vallées du Cher et de l'Arnon

Sites classés et bâtis remarquables