

Schéma de Cohérence Territoriale Rural du Pays de Valençay en Berry



Pièce 3.

Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.)

➤ Gestion du document

REFERENCES

Référence interne	D.O.O. du Pays de Valençay en Berry Pièce 3
Version	1
Date	Septembre 2016

REDACTION

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Marion CHEVALLIER, Nicolaye LAMY.
Contrôle qualité	Philippe PLANTAGENEST

SUIVI DES MODIFICATIONS

Indice	Date	Origine de la modification
V1	Septembre 2016	Version d'origine
V2	Janvier 2017	Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry
V3	Avril 2017	Remarques PPA
V4	Mai 2017	Remarques élus
V5	Février 2018	Remarques PPA et Comission d'Enquête

➤ Sommaire général	P.3
➤ Préambule	P.5

Partie 1 : Régénérer la diversité du SCoT du Pays de Valençay en Berry pour s'affirmer comme le trait d'union entre Loire et Berry

P.7

Orientation 1-1 : Une trame rurale multipolaire qui renforce les complémentarités et les solidarités entre les bassins de vie du Pays et qui contribue à la rendre lisible à une échelle élargie

P.9

Orientation 1-2 : Une trame écologique pour une valorisation durable des ressources naturelles, paysagères et identitaires du Pays de Valençay en Berry

P.19

Orientation 1-3 : Une trame paysagère pour affirmer une identité diverse et singulière

P.32

Orientation 1-4 : Une trame agricole qui préserve dans le temps les capacités de développement des activités primaires et l'identité agricole du territoire

P.36

Partie 2 : Maintenir et développer une économie productive comme moteur à la diffusion de nouvelles activités et à la diversification du tissu économique

P.44

Orientation 2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité

P.45

Orientation 2-2 : Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique

P.60

Orientation 2-3 : Soutenir l'agriculture et sa diversification comme vecteur de création de richesses

P.66

Orientation 2-4 : Structurer le développement touristique et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays pour soutenir l'attractivité du territoire par le « bien-vivre »

P.70

Partie 3 : Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour préserver les échelles de proximité

P.77

Orientation 3-1 : Organiser des mobilités adaptées pour une accessibilité optimisée aux équipements, aux services et à l'emploi

P.79

Orientation 3-2 : Affirmer le commerce et les services comme un vecteur de cadre de vie

P.89

Orientation 3-3 : Assurer un développement résidentiel favorable à la sociabilité, la convivialité, la mixité générationnelle et sociale

P.96



Pays de Valençay en Berry

Chabris - Châtillon - Ecueillé - Levroux - Valençay



➤ Préambule

Le cadre législatif du Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) :

Dans son article L.141-5, le code de l'urbanisme décrit le rôle du Document d'Orientation et d'Objectifs de la manière suivante :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines ».

Le contenu du DOO

Les orientations du présent DOO s'attachent à faire écho aux objectifs stratégiques formulés lors du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui visent à :

- Promouvoir et développer les filières productives et agricoles pour préserver des savoir-faire reconnus ;
- Renouveler l'image du Pays de Valençay en Berry pour mettre en valeur son cadre de vie par la recherche d'une qualité environnementale et des entrées touristiques redimensionnées ;
- Structurer la diversité du territoire pour maintenir les échelles rurales de proximité et raffermir l'attractivité du Pays de Valençay en Berry.

Conformément aux intentions portées dans le PADD, ces objectifs stratégiques s'inscrivent dans le cadre :

- D'une gestion économe et équilibrée de l'espace agricole, forestier, naturel et urbanisé au service d'un cadre de vie qualitatif respectueux de l'identité territoriale ;
- D'une recherche de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale pour un territoire convivial et d'accueil ;

- Du respect de l'environnement (préservation de la qualité de l'eau, du sol, du sous-sol, de la biodiversité,...) au profit des générations présentes et futures et de l'attractivité du territoire ;
- D'une cohérence des politiques publiques entre elles au nom d'une « union » dans la diversité que représentent les quatre Communautés de Communes du Pays de Valençay en Berry.

Les clés de lecture du D.O.O. :

La hiérarchisation des objectifs :

- > **Les parties 1, 2 et 3** : les grandes thématiques des orientations fixées ;
- > **Orientations 1.1, 1.2, ...** : ce sont les orientations générales expliquées au regard du P.A.D.D ;
- > **Objectifs 1.1.1, 1.1.2, ...** : les actions qui en découlent.

Pour chaque action ou objectif ciblé :

- **PRESCRIPTIONS** (toutes puces de couleur noire) : elles doivent être mises en œuvre en compatibilité par les collectivités ;
- **RECOMMANDATIONS** (toutes puces de couleur verte) : elles illustrent les moyens de mise en œuvre, ou donnent un objectif non prescriptif soumis à une plus libre appréciation de la collectivité.

Partie 1 :

Régénérer la diversité du SCoT du Pays de Valençay en Berry pour s'affirmer comme le trait d'union entre Loire et Berry

L'objectif est d'organiser l'aménagement du territoire en affirmant une armature urbaine qualitative, au service des différents bassins de vie qui participent à l'animation et à la vitalité de la ruralité du Pays.

L'enjeu est de rendre lisible et cohérente cette armature, qui :

- > Renforce la place des polarités structurantes,*
- > Maintienne les échelles de proximité,*
- > Renforce le « bien-vivre » au Pays,*
- > Préserve les ressources naturelles,*
- > Conforte l'espace agricole dans le temps.*

ORIENTATION 1-1 :

Une trame rurale multipolaire qui renforce les complémentarités et les solidarités entre les bassins de vie du Pays et contribue à la rendre lisible à une échelle élargie P.9

Objectif 1.1.1 : Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et des usagers du territoire P.9

Objectif 1.1.2 : Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement P.13

Objectif 1.1.3 : Réaffirmer le rôle majeur des moyens de communications numériques, routiers et ferrés pour conforter le projet de territoire P.14

Objectif 1.1.4 : Mettre en œuvre une gestion des risques pour prévenir les effets du changement climatique et préserver la capacité d'accueil du territoire P.16

ORIENTATION 1-2 :

Une trame écologique pour une valorisation durable des ressources naturelles, paysagères et identitaires du Pays de Valençay en Berry P.19

Objectif 1.2.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité P.21

Objectif 1.2.2 : Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau P.23

Objectif 1.2.3 : Protéger la ressource en eau P.26

Objectif 1.2.4 : Assurer une gestion durable de la ressource forestière en tenant compte de la diversité des enjeux P.28

Objectif 1.2.5 : Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux P.30

ORIENTATION 1-3 :

Une trame paysagère pour affirmer une identité diverse et singulière P.32

Objectif 1.3.1 : Préserver et valoriser les vues sur les grands motifs paysagers (vallées de l'Indre et du Cher, rivière, boisements...) P.32

Objectif 1.3.2 : Préserver les vues sur les éléments du petit et du grand patrimoine bâti emblématique du territoire P.34

Objectif 1.3.3 : Structurer et valoriser les entrées de villes, villages et bourgs et leurs lisières P.35

ORIENTATION 1-4 :

Une trame agricole qui préserve dans le temps les capacités de développement des activités primaires et l'identité agricole du territoire P.36

Objectif 1.4.1 : Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine P.36

Objectif 1.4.2 : Limiter la consommation d'espace en extension P.40

Objectif 1.4.3 : Susciter un urbanisme tenant compte des besoins de fonctionnement des exploitations P.43

Orientation 1-1

Une trame rurale multipolaire qui renforce les complémentarités et les solidarités entre les bassins de vie du Pays et contribue à la rendre lisible à une échelle élargie

Le PADD met en avant l'importance :

Du renforcement des polarités structurantes des bassins de vie au service d'une visibilité à une échelle élargie,

Le maintien des échelles de proximité pour une ruralité active.

Pour ce faire, le PADD entend :

- > Organiser les espaces de vie du territoire dans le respect des modes de vie de ses usagers,
- > Articuler son développement au travers d'infrastructures numériques, routières et ferrées permettant au Pays d'être en articulation de la Loire et du Berry,
- > Prévenir l'exposition aux risques et aux nuisances.

Objectif 1.1.1

Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et des usagers du territoire

Les objectifs de développement du SCoT (programmation de l'habitat, du commerce, de développement économique et des équipements) sont déclinés en fonction des spécificités des différentes Communautés de Communes qui composent le Pays de Valençay en Berry.

La mise en œuvre des objectifs du SCoT s'appuie sur un rôle et des vocations pour chaque commune, et implique une capacité de développement et un niveau de responsabilité différencié suivant les contextes locaux, ce, au regard du projet global.

Les polarités, issues d'une hiérarchisation des communes, du Pays de Valençay en Berry constituent un réseau qui fonctionne en interaction et en complémentarité.

L'organisation de cet ensemble vise à améliorer l'accessibilité aux services et équipements, à l'emploi tout en répondant aux enjeux de redimensionnement du Pays entre les dynamiques ligériennes et berrichonnes.

Liste des communes par typologie de polarités

Pôles structurants	Chabris, Levroux, Valençay et Châtillon-sur-Indre
Les communes relais	Clion, Ecueillé, Luçay-le-Mâle, Pellevoisin, Poulaines, Val-Fouzon, Vicq-sur-Nahon et Vineuil
Pôles de proximité	Toutes les autres communes

Les pôles structurants :

📌 Chabris :

Le pôle de Chabris a vocation à structurer le bassin de la CC Chabris – Pays de Bazelle et établir des liens avec le Loir-et-Cher et Romorantin-Lanthenay, notamment.

Le PLU veillera à proposer à l'échelle du pôle une offre pour répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser son positionnement productif en s'appuyant sur le développement de son parc d'activités des Vigneaux, principal pôle de développement à l'échelle du SCoT ;
- Renforcer l'offre de services aux personnes et aux entreprises, mais également résidentielle pour affirmer sa fonction de pôle ;
- Renforcer la vocation intermodale de la gare.

📌 Levroux :

Le pôle de Levroux organise la partie Sud du territoire et doit affirmer une vocation résidentielle, touristique et productive, en lien avec sa tradition issue du travail du cuir et d'autres activités de mécanique de précision, entre autres. Il a pour fonction d'organiser les pressions résidentielles aux franges de Châteauroux. Associé à cela, le pôle a besoin de proposer une offre de services de qualité pour des populations en quête d'un cadre de vie à la campagne.

Le PLU veillera à proposer à l'échelle du pôle une offre pour répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité du centre-bourg au travers d'une politique permettant de concilier renouvellement urbain et respect des enjeux patrimoniaux ;
- Stimuler l'attractivité de la zone d'activité Bel-Air en soutien des entreprises locales et des savoir-faire ;
- Conforter le rôle de pôle de services résidentiels au travers d'une multifonctionnalité du centre (commerce, services, artisanat non nuisant et logements).

📌 Valençay :

Le pôle de Valençay structure la partie centrale du SCoT du Pays de Valençay en Berry. Il affirme une vocation touristique et industrielle/agricole originale qui crée un lien entre l'espace ligérien et les marches du Berry.

Le PLU veillera à proposer à l'échelle du pôle une offre pour répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune par une politique d'aménagement de co-valorisation du cadre touristique, en accroche du Château et des autres sites patrimoniaux et résidentiels (aménagement en proximité de la gare, continuer la politique qui vise à prolonger le centre-ville vers le Château,...) ;
- Conforter son rôle de pôle de services résidentiels (commerce, artisanat, services, équipements) à destination des aînés, mais aussi des plus jeunes et des actifs ;
- Constituer un pôle d'attractivité et de services touristiques permettant de valoriser l'offre de la commune, du bassin de vie, mais plus globalement du Pays de Valençay en Berry en lien avec les territoires voisins (châteaux de la Loire, Parc Naturel Régional de la Brenne,...) ;

- Renforcer la dynamique entrepreneuriale en permettant le développement de son parc d'activités Les Champs de la Grange, mais aussi en s'arrimant au potentiel foncier qui s'ouvre sur Vicq-sur-Nahon dans le cadre de la politique économique communautaire ;
- Renforcer la vocation intermodale de la gare ;
- Poursuivre la politique de valorisation des productions agricoles du terroir (AOC : fromages de Valençay, Selles-sur-Cher, Sainte-Maure-de-Touraine, vins de Valençay...) qui contribuent à la renommée du territoire dans son ensemble.

➤ Châtillon-sur-Indre :

Le pôle de Châtillon-sur-Indre a vocation à structurer la partie Ouest du territoire en accroche de Loches, de Buzançais et de Châteauroux. Son histoire, son patrimoine, ses paysages, ses équipements et services fondent son degré de rayonnement que les documents d'urbanisme locaux sont amenés à renforcer. Aussi, ils proposent une offre pour répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité du centre-bourg au travers d'une politique permettant de concilier renouvellement urbain et respect des enjeux patrimoniaux ;
- Constituer un pôle d'attractivité touristique au travers de son patrimoine historique en accroche des potentiels offerts par les autres attracteurs proches : Loches, Palluau-sur-Indre, Valençay, PNR de la Brenne,... ;
- Renforcer la dimension économique, notamment productive en exploitant les derniers potentiels d'extension de son parc d'activités Les Sables de Beauregard, mais aussi en lien avec les potentialités qu'offrent Clion et Fléré-la-Rivière ;
- Stimuler l'offre de la commune par du commerce, de l'artisanat et des services qualitatifs.

Les communes relais :

- Les communes relais sont des pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant une offre pour satisfaire les besoins du quotidien de la population, des touristes et des acteurs économiques.

Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux :

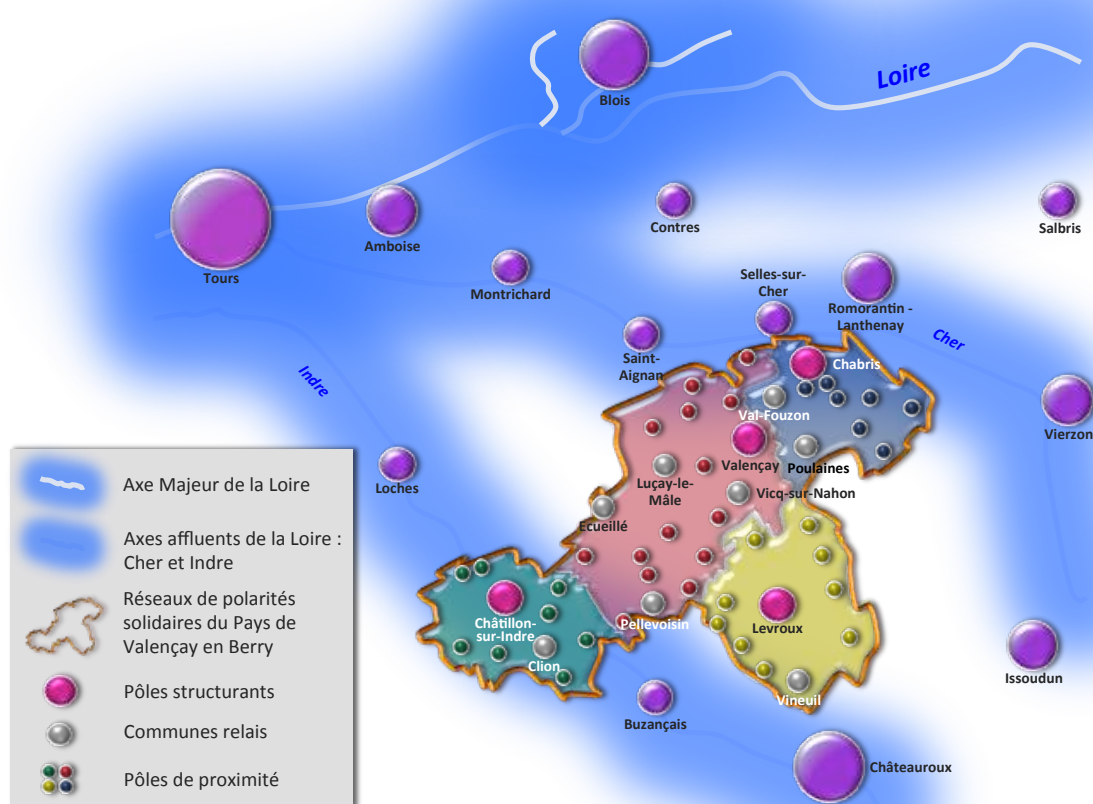
- Définiront les conditions pour renforcer leur poids démographique et conforter la qualité des équipements et services répondant aux besoins de la population et des entreprises ;
- Conforteront l'accueil des entreprises productives, artisanales, voire tertiaires en créant les conditions du renouvellement et de la requalification de l'offre, en veillant à élever le niveau de qualité des parcs d'activités ;
- Veilleront à organiser, en accroche des échelles intercommunales, les mobilités vers les espaces d'emplois et d'équipements-services des pôles structurants et des territoires voisins.
- Les communes relais concernent les communes de Clion, Ecueillé, Luçay-le-Mâle, Pellevoisin, Poulaines, Val-Fouzon, Vicq-sur-Nahon et Vineuil.

- Les pôles de proximité soutiennent un niveau maîtrisé de la croissance, plus limité que pour les autres catégories de pôles. Néanmoins, leur niveau de développement doit permettre de maintenir les services et équipements, mais également d'assurer le renouvellement de l'équilibre générationnel et social de la population.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront :

- A créer les conditions de renouvellement de la population en favorisant la diversité du parc résidentiel pour mieux épauler la mixité générationnelle ;
- A maintenir les commerces ainsi que leurs conditions d'accessibilité ;
- A travailler, en lien avec les échelles supracommunales, les enjeux de mobilités en direction des espaces d'emplois et d'équipements-services des pôles structurants et relais.

L'armature urbaine du Pays de Valençay en Berry



Objectif 1.1.2

Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement

- Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles avec le SCoT.
- Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs prévus au SCoT en matière de développement démographique, dans le cadre d'une programmation visant à renforcer l'armature urbaine du territoire.
- L'objectif est de renforcer le poids des pôles structurants et relais pour affirmer l'armature urbaine.

Projection de population à 2036¹

Population	Communes	Population 2012	2016	Population 2036	TCAM Population 2016-2036	Poids Population 2012	Poids Population 2016	Poids Population 2036
CC Chabris - Pays de Bazelle		6 425	6 350	6 970	0,46%	100%	100%	100%
PÔLE STRUCTURANT	Chabris	2 759	2 710	3 100	0,67%	42,9%	42,7%	44,5%
COMMUNES RELAIS	Poulaines	897	910	990	0,42%	14,0%	14,3%	14,2%
	Val-Fouzon	1 042	1 020	1 100	0,37%	16,2%	16,1%	15,8%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	1 727	1 710	1 780	0,19%	26,9%	27,0%	25,5%
CC de la Région de Levroux		6 517	6 464	7 110	0,48%	100%	100%	100%
PÔLE STRUCTURANT	Levroux	2 999	2 975	3 380	0,64%	46,0%	46,0%	47,5%
COMMUNE RELAIS	Vineuil	1 228	1 215	1 350	0,52%	18,8%	18,8%	19,0%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	2 290	2 275	2 380	0,23%	35,1%	35,2%	33,5%
CC du Châtillonnais en Berry		6 211	6 135	6 490	0,29%	100%	100%	100%
PÔLE STRUCTURANT	Châtillon-sur-Indre	2 730	2 700	2 900	0,36%	44,0%	44,1%	44,7%
COMMUNE RELAIS	Clion	1 093	1 075	1 150	0,32%	17,6%	17,5%	17,7%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	2 388	2 360	2 440	0,16%	38,4%	38,6%	37,6%
CC Ecueillé-Valençay		11 936	11 805	12 770	0,39%	100%	100%	100%
PÔLE STRUCTURANT	Valençay	2 577	2 560	2 900	0,63%	21,6%	21,7%	22,7%
COMMUNES RELAIS	Luçay-le-Mâle	1 456	1 415	1 580	0,54%	12,2%	12,0%	12,4%
	Écueillé	1 302	1 280	1 450	0,62%	10,9%	10,9%	11,4%
	Vicq-sur-Nahon	778	770	830	0,38%	6,5%	6,5%	6,5%
	Pellevoisin	846	825	900	0,44%	7,1%	7,0%	7,0%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	4 977	4 955	5 110	0,15%	41,7%	42,0%	40,0%
SCoT du Pays de Valençay en Berry		31 089	30 750	33 340	0,41%			

Poids démographique selon les pôles à 2036

Population	2012	2016	2036
Ensemble	100,0%	100,1%	100,0%
PÔLES STRUCTURANT	35,6%	35,6%	36,8%
COMMUNES RELAIS	27,8%	27,7%	28,0%
PÔLES DE PROXIMITE	36,6%	36,8%	35,1%

- Ces espaces de vie, ainsi articulés autour des différents niveaux de pôles structurants et relais du territoire, ont vocation à s'affirmer pour faciliter la vie quotidienne des habitants et limiter les déplacements contraints.
- L'organisation spatiale et urbaine, et, plus généralement, les orientations du SCoT, restent valables dans le cadre de la constitution de nouvelles communes. Dans ce cas, chaque partie de commune nouvelle doit être intégrée à un projet commun, incluant une organisation différenciée en fonction du secteur géographique du SCoT dans lequel cette partie est incluse.

¹ Le périmètre de la commune de Levroux tient compte de la fusion avec celle de Saint-Martin-de-Lamps.

Objectif 1.1.3

Réaffirmer le rôle majeur des moyens de communications numériques, routiers et ferrés pour conforter le projet du territoire

a. Le réseau ferré :

- Dans la perspective d'une amélioration continue de la desserte ferrée et de sa préservation, les documents d'urbanisme veilleront dans leurs projets d'aménagement à ne pas créer d'obstacles à la création d'ouvrages permettant d'améliorer les lignes et à préserver les capacités de reconquête et d'utilisation d'emprises délaissées ou insuffisamment exploitées.

RECOMMANDATIONS :

- Obtenir des cadencements complémentaires en direction de Romorantin-Lanthenay, Vierzon, Loches et Tours avec le moins de ruptures de charge possibles ;
- Permettre le maintien et le renforcement des fréquences sur les haltes TER de Chabris et Valençay afin de :
 - Renforcer l'accessibilité depuis et vers le territoire ;
 - Disposer de pôles de rabattement efficaces pour renforcer les coopérations internes, voire externes avec les territoires voisins (axe ligérien, Berry, Sologne,...)
- Maintenir et accroître les fréquences de passages du TER par car entre Tours et Châteauroux, pour desservir de manière plus optimale les haltes de Fléré-la-Rivière, Châtillon-sur-Indre, Clion et Palluau-sur-Indre.
- Renforcer les liaisons entre Luçay-le-Mâle et la gare de Valençay de manière à renforcer le caractère multimodal de cette gare.
- Rénover la ligne ferrée Châteauroux-Loches pour une nouvelle accroche du territoire aux flux externes.

b. Le réseau routier :

RECOMMANDATIONS :

- Maintenir un bon état de circulation des principales routes qui traversent le territoire du SCoT et qui le relie aux territoires externes (D 956 et D 943 ; D 975) et renforcer le rôle des routes départementales transversales du SCoT du Pays de Valençay en Berry pour de meilleures connexions internes : D926, D 13, D 960, D 8, D 15, D 4.
- Soutenir la poursuite de l'aménagement de la RD 943 qui relie Loches à Châteauroux et des autres axes structurants du territoire sur lesquels sont greffés des espaces d'activités.
- Mettre à l'étude les contournements des communes impactées par la circulation de poids lourds le long de la RD 943 avec les services des partenaires du Pays de Valençay en Berry.

c. Le réseau numérique :

- L'objectif du SCoT est de faciliter le développement de ce réseau et d'anticiper sur les besoins de passage du réseau :
 - Les collectivités veilleront, en concertation avec le RIP 36, à intégrer les objectifs de réalisation de l'infrastructure numérique en très haut débit :
 - > Elles veilleront à la pose de fourreaux en attente destinés à la fibre optique lors de tous les travaux autorisés sur le territoire ;
 - > Elles conditionneront la réalisation d'opération d'aménagement à la desserte en réseau 4G, THD,...

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités faciliteront l'implantation de la 4G et des autres technologies qui lui succéderont ;
- Elles développeront les e-services pour faciliter les démarches de leurs populations et l'accès à l'information ;
- Elles veilleront à la couverture, a minima, d'un réseau satisfaisant pour les lignes mobiles classiques.

Objectif 1.1.4

Mettre en œuvre une gestion des risques pour prévenir les effets du changement climatique et préserver la capacité d'accueil du territoire

Les risques d'inondation, de mouvements de terrains liés au retrait/gonflement des argiles, sismiques et de transport de matières dangereuses, sont les principaux risques du Pays de Valençay en Berry qu'il convient de prendre en compte dans la stratégie de développement, de façon à limiter voire réduire la vulnérabilité des espaces naturels et artificialisés et ne pas exposer davantage la population aux risques reconnus.

La gestion des risques dans les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devra être établie au travers :

➤ La mise en œuvre des plans de prévention des risques (qui constituent des servitudes opposables) :

- PPRN inondation et sécheresse - Vallée de l'Indre, de Sainte-Sévère-sur-Indre à Jeu-les-Bois et de Niherne à Fléré-la-Rivière pour le risque inondation ;

Une zone A, qui comprend une zone construite pour laquelle les objectifs sont de ne pas augmenter la population permanente en danger et de réduire la vulnérabilité des biens et une zone non construite ou peu construite à préserver de toute urbanisation nouvelle.

Dans cette zone :

- > Toute extension de l'urbanisation est exclue ;
- > Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ne pourra être réalisé ;
- > Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

Cette zone est divisée en quatre sous-zones différenciées par une trame route plus ou moins dense suivant les niveaux d'aléas faible à très fort.

Une zone B, qui constitue le reste de la zone inondable et pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain très marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont de :

- > Limiter la densité de population ;
 - > Limiter les biens exposés ;
 - > Réduire la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.
- PPRN inondation des communes de la Vallée du Cher concernant Chabris, qui reprend dans sa philosophie les restrictions selon le zonage citées ci-dessus.

- L'ensemble des informations connues, dont notamment celles contenues dans :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Indre ;
 - Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne ;
 - Les éléments de porter à la connaissance (Dossier départemental des risques majeurs de l'Indre répercuté à l'échelle communale en Dossier d'information communal sur les risques majeurs et en Plan Communal de Sauvegarde) ;
 - Les études sectorielles, la connaissance de sinistres, afin de préciser la nature des aléas et des vulnérabilités, SAGE,...
- > Le SAGE Cher Aval, en cours de finalisation, qui entend réduire le risque d'inondation.

Cette gestion visera à réduire ou ne pas accroître les risques de façon à ce qu'ils soient adaptés et proportionnés pour ne pas aggraver l'exposition ou la vulnérabilité des populations et des biens.

➤ Limiter l'exposition aux risques naturels :

- Le risque inondation :
 - > Dans les espaces couverts par un PPR, les PLU se conforment aux dispositions prévues par les PPR en vigueur ainsi qu'à leurs modifications éventuelles ;
 - > Dans les espaces non couverts par un PPR :
 - Prendre en compte l'ensemble des informations (aléas) pour prévenir l'exposition des activités et populations aux risques ;
 - Garantir la sécurité des personnes et des biens ;
 - Ne pas accroître la population exposée en zone d'aléa fort ;
 - Garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue et protéger les zones humides ;
 - Ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter la vitesse d'écoulement ou créer des effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval.
 - > Un principe de non développement de l'urbanisation est mis en œuvre dans les secteurs soumis à des risques liés aux inondations. Toutefois, ces conditions d'urbanisation spécifiques et adaptées au niveau de l'aléa peuvent être définies suite à des connaissances complémentaires qualifiant et précisant la nature des aléas et les niveaux de risques qu'ils génèrent.

RECOMMANDATIONS :

- Afin d'évaluer et réduire le risque d'érosion des sols sur les bassins versants du Modon et du Nahon, les collectivités intègrent dans leurs documents d'urbanisme l'inventaire des éléments bocagers et des dispositifs tampons afin d'assurer une protection suffisante et cohérente.
- Accompagnées par la structure porteuse du SAGE, les collectivités, concernées par un PPRI, sont invitées à organiser des informations sur le risque inondation auprès de la population.

➤ Accompagnées par la structure porteuse du SAGE, les collectivités sont incitées à installer des repères de crues afin de matérialiser le risque inondation et de sensibiliser la population.

- Les mouvements de terrain liés à l'alternance de périodes sèches et humides en terrains argileux :

- > Les documents d'urbanisme autorisent les moyens techniques de consolidation, de stabilisation et/ou de comblement sous réserve du caractère proportionné de ces mesures au regard d'un risque évalué et qualifié. À défaut, ils fixent les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation de manière à ne pas accroître l'exposition au risque des personnes et des biens.

- Le risque sismique :

- > Le niveau de risque est faible sur le territoire (zone 2), les documents d'urbanisme veilleront à préciser cette information dans leur règlement.

➤ Limitier les risques technologiques :

- Les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Les sites générateurs de risques importants pourront s'implanter dans des zones dédiées et à distance des zones urbanisées existantes ou futures ainsi que des réservoirs de biodiversité. Leur construction devra en outre intégrer des mesures d'insertion paysagère (définition de zones tampons dans le règlement parcellaire des documents d'urbanisme).

- Les risques liés au transport de matières dangereuses :

Les documents d'urbanisme des communes concernées par le transport de matières dangereuses intègrent, dans leurs règlements et plans de zonage respectifs, les contraintes définies pour les secteurs localisés le long des infrastructures de transport de matières dangereuses.

➤ Encadrer les nuisances sonores :

Le classement sonore des infrastructures de transport par le Préfet de l'Indre (arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999) devra donc être pris en compte dans l'aménagement de nouvelles zones à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de tourisme et comprises dans les secteurs identifiés comme « affectés par le bruit » :

- Les secteurs soumis aux nuisances sonores ne sont pas des secteurs d'accueil préférentiel de l'habitat. Le cas échéant, les opérations nouvelles situées le long des infrastructures bruyantes respecteront les principes généraux suivants, afin de réduire les nuisances :

- > Imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, afin de diminuer le niveau sonore en façade ;
- > Adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, pour assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière ;
- > Créer des aménagements qui seront paysagers aux abords des infrastructures assurant la protection des constructions contre les nuisances sonores.

- Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes :

- > Sensibiliser la population, les exploitants au respect des normes d'isolation acoustique des bâtiments.

Orientation 1-2

Une trame
écologique pour une
valorisation durable
des ressources
naturelles,
paysagères et
identitaires du Pays
de Valençay en
Berry

La biodiversité est un élément phare de la stratégie territoriale.

À ce titre, le SCoT la préserve et la valorise en tant que vecteur de richesses et levier pour un cadre de vie amélioré.

Cette trame écologique est ainsi identifiée en cohérence avec la Directive Cadre sur l'Eau, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Cher Aval, le Plan Loire et les travaux du Pays de Valençay en Berry dans la détermination de sa trame verte et bleue.

L'objectif est alors d'assurer un bon fonctionnement environnemental des différents espaces qui participent à la reconnaissance d'un cadre de vie sensible et durable.



TRAME VERTE

N 0 2.5 5 10 Km

- Corridors écologiques :**
- Corridor écologique de la voie du BA
 - Corridors écologiques de la sous trame prairies permanentes
 - Corridors écologiques de la sous trame forêt
 - Corridors diffus de la sous trame haies et petits boisements
 - Corridors diffus des zones de présence de pelouses calcicoles connues
- Réservoirs de biodiversité :**
- Réservoirs de biodiversité de la sous trame prairies permanentes
 - Réservoirs de biodiversité de la sous trame forêt
 - Réservoirs de biodiversité de la sous trame haies et petits boisements *
 - Réservoirs de biodiversité des zones de présence de pelouses calcicoles connues
- Éléments supports de la sous trame :**
- Éléments supports de la sous trame prairies permanentes
 - Éléments supports de la sous trame forêt
 - Éléments supports de la sous trame haies et petits boisements
- Villes principales
 □ Limites communales
 □ Périmètre du pays

* Densité de haies supérieure à 6%, correspondant à des mailles comportant en moyenne 500 ml de haies/ha

Sources : THEMA Environnement, IGN BD Topo, IGN BD Carthage, Conseil Départemental 36, Chambre d'agriculture 36, DDT36, CBNBP, CEN Centre, DREAL Centre-Val de Loire, ASP, Documents d'urbanisme, Indre Nature

TRAME BLEUE

N 0 2.5 5 10 Km

- Corridors écologiques :**
- Corridors écologiques de la sous trame boisements alluviaux
 - Corridors écologiques potentiels de la sous trame mares, plans d'eau et milieux humides
 - Corridors écologiques de la sous trame cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité :**
- Réservoirs de biodiversité de la sous trame boisements alluviaux
 - Réservoirs de biodiversité de la sous trame mares, plans d'eau et milieux humides
 - Réservoirs de biodiversité de la sous trame cours d'eau
- Éléments supports de la sous trame :**
- Éléments supports de la sous trame boisements alluviaux
 - Éléments supports de la sous trame mares, plans d'eau et milieux humides
- Villes principales
 □ Limites communales
 □ Périmètre du pays

Sources : THEMA Environnement, IGN BD Topo, IGN BD Carthage, Conseil Départemental 36, Chambre d'agriculture 36, DDT36, CBNBP, CEN Centre, DREAL Centre-Val de Loire, ASP, Documents d'urbanisme, Indre Nature

Objectif 1.2.1

Protéger les réservoirs de biodiversité

Il s'agit des espaces d'un niveau d'intérêt écologique notamment reconnus par un statut :

- > D'engagement européen : les sites Natura 2000 au nombre de 3 sur le territoire ;
- > D'inventaire : les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) au nombre de 11 au sein du Pays de Valençay en Berry ;
- > De gestion : le périmètre de gestion de l'Espace Naturel Sensible (ENS) au nombre de 5.

➤ Dans les documents d'urbanisme locaux, délimiter précisément ces espaces en précisant leur nature. Leur délimitation dans le SCoT doit être appréciée à plus fine échelle et doit donner lieu, le cas échéant, à un réajustement lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme.

➤ Définir les modalités de gestion, affirmant leur vocation de réservoirs de biodiversité (maintien de leurs caractéristiques écologiques et intégrité physique et spatiale) et garantissant une protection renforcée de ces espaces (agricoles, naturels et forestiers).

➤ Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent.

Exemple : maintenir des continuités entre zones humides et espaces boisés présentant des caractéristiques humides ou des milieux prairiaux hygrophiles.

➤ Gérer le rapprochement des constructions avec les lisières par une gestion environnementale adaptée.

- Si la lisière urbaine est en contact direct avec un réservoir de biodiversité, prévoir des zones non aedificandi pour que les constructions ne se rapprochent pas ;
- Si la lisière urbaine est proche d'un réservoir de biodiversité sans être en contact direct, prévoir une zone tampon pour éviter que l'urbanisation se rapproche trop.

➤ Les réservoirs de biodiversité sont strictement protégés du développement de l'urbanisation. Toutefois, certains projets sont admis, sous des conditions de compatibilité avec la sensibilité des milieux :

- Les projets d'intérêt général pour lesquels aucune autre implantation n'est possible ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, à l'accueil du public ;
- L'extension mesurée des constructions existantes dans l'objectif d'amélioration de l'habitat.

Dans les zones Natura 2000, des principes supplémentaires seront appliqués, visant à garantir le maintien et la bonne gestion des habitats d'intérêt communautaire :

- Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces :
 - Dans la Zone de Protection Spéciale « Plateau de Chabris - La Chapelle-Montmartin » ;
 - Dans la Zone Spéciale de Conservation « Site à chauves-souris de Valençay-Lye » ;
 - Dans la Zone Spéciale de Conservation « La Vallée de l'Indre ».
- Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (DOCument d'OBjectifs) déjà élaborés. Toutefois, les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas à priori exclus, si aucune autre solution n'est envisageable. Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles.
- Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou à leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites.
- Interdire les autres formes d'urbanisation. Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas à la protection des habitats d'intérêts communautaires et aux DOCOB.

RECOMMANDATIONS :

- Les communes sont invitées à élaborer un atlas de la biodiversité dans le cadre de la définition de leur trame verte et bleue.

Objectif 1.2.2

Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau

La protection des milieux humides :

- Les collectivités identifieront les milieux humides à leur échelle pour en préciser la protection dans le cadre de l'objectif « éviter », « réduire », « compenser ».
- Les documents d'urbanisme préviennent leur destruction et veillent au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place différents principes de gestion :

- D'empêcher l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Toutefois, si la destruction d'une zone humide destinée à être protégée ne peut être évitée, elle doit faire l'objet de mesure de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des orientations éventuellement prévues par le SDAGE applicable ;

- Interdire des affouillements et des exhaussements, de l'imperméabilisation et du drainage ;
- Mettre en place des espaces « tampons », à dominante naturelle, agricole ou forestière, entre les espaces urbains et les zones humides, afin d'éviter la pollution directe des eaux et de limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.
 - > En milieu urbain, ces espaces « tampons » peuvent être mis en œuvre à travers des solutions adaptées au contexte local : définition de zones non aedificandi, gestion de la densité, emploi d'essences végétales particulières dans les urbanisations riveraines,...
- Veiller en cas d'absence de solutions de localisations pour des projets reconnus d'utilité publique, entraînant la disparition partielle ou totale d'une zone humide, à mettre en place une compensation par la création ou la restauration dans le même bassin versant de zones humides sur le plan fonctionnel et biologique ou par une compensation d'un niveau que l'autorité administrative aura prescrite.
- Préserver ou favoriser le développement de la végétation de type « ripisylve » (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau), en privilégiant les essences de plantations locales et en préservant les forêts alluviales et bandes boisées riveraines des milieux aquatiques.

La préservation des continuités écologiques de la trame bleue et la gestion des obstacles :

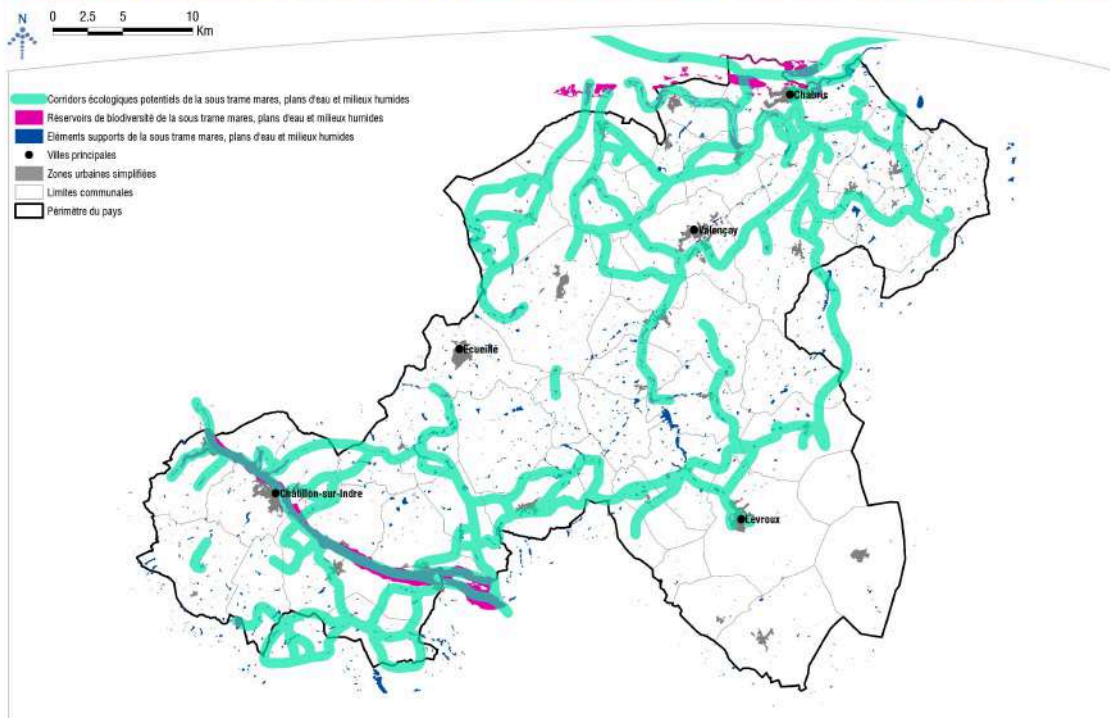
- Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte l'enjeu de bon écoulement des cours d'eau et préviennent la construction de nouveaux obstacles à la continuité écologique non justifiée par un projet d'intérêt général.
- Les collectivités favoriseront au contraire la suppression des obstacles existants lorsque cette suppression ne remet pas en cause une activité stratégique pour le territoire (tourisme, activité économique, gestion des risques, énergie, ...).

- Lorsque cela est possible, l'adaptation des obstacles peut constituer une solution alternative à la destruction de l'obstacle (barrage) : baisse des seuils de déversoirs, passe à poissons, ...
- Les ouvrages non entretenus doivent de préférence être modifiés afin d'assurer la continuité écologique (arasement, brèches, démolition, ...).

RECOMMANDATIONS :

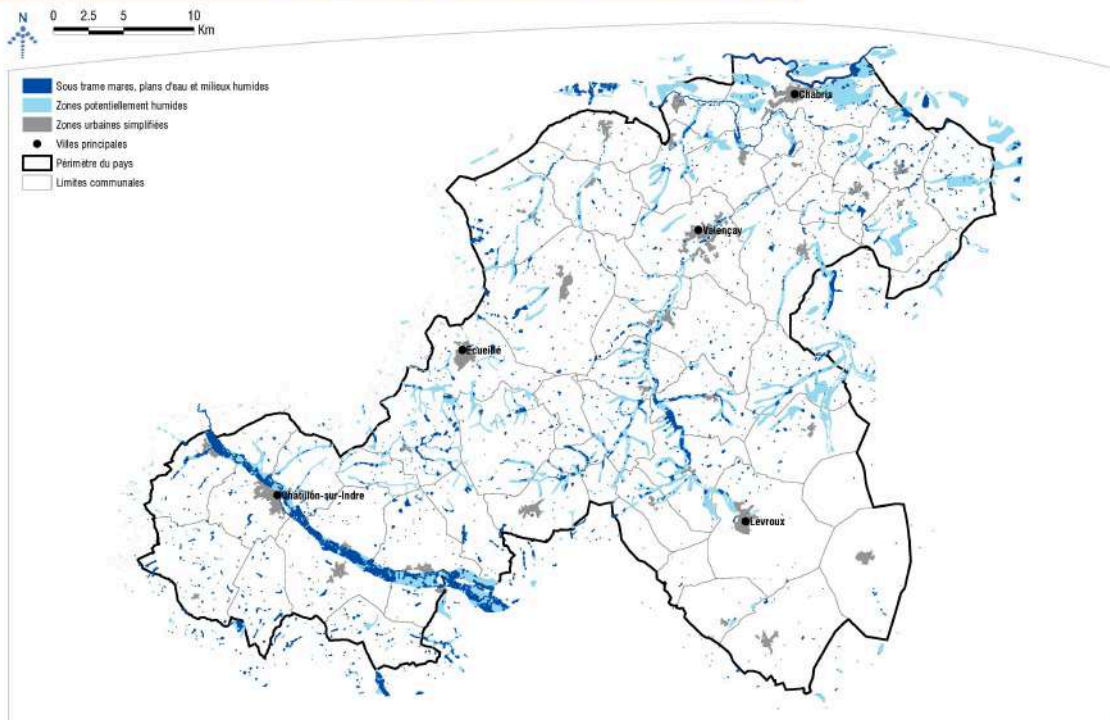
- Les collectivités sont encouragées à la préservation de l'espace de mobilité de l'axe du Cher.
- Les collectivités sont invitées à collaborer avec la structure porteuse du SAGE pour la réalisation d'inventaires de terrain à l'intérieur des enveloppes prioritaires de forte probabilité de présence de zones humides.
- Les collectivités sont incitées à réaliser des inventaires de terrain dans les autres enveloppes de forte probabilité de présence de zones humides.
- Les collectivités sont conviées à inscrire, dans leurs documents d'urbanisme, des dispositions permettant la protection des zones humides.
- Les collectivités sont encouragées à acquérir et protéger les Zones humides Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE).
- Les collectivités sont invitées à définir et mettre en œuvre des programmations de restauration et de gestion des zones humides.
- Les collectivités pourront, le cas échéant, étudier les continuités des cours d'eau, des mares et des étangs afin d'orienter les actions de maintien et de restauration de leur bon état écologique.
- Les collectivités doivent collaborer avec les structures porteuses de contrats territoriaux de rivières, qui portent l'ensemble des objectifs de préservation et de reconquête des milieux aquatiques.

RESEAU ECOLOGIQUE DE LA SOUS TRAME MARES, PLANS D'EAU ET MILIEUX HUMIDES



Sources : THEMA Environnement, IGN BD Topo, IGN BD Carthage, Conseil Départemental 36, Chambre d'agriculture 36, DDT36, CBNBP CEN Centre, DREAL Centre-Val de Loire, ASP, Documents d'urbanisme, Indre Nature

SOUS TRAME MARES, PLANS D'EAU ET MILIEUX HUMIDES



Sources : THEMA Environnement, IGN BD Topo, IGN BD Carthage, Conseil Départemental 36, Chambre d'agriculture 36, DDT36, CBNBP CEN Centre, DREAL Centre-Val de Loire, ASP, Documents d'urbanisme, Indre Nature

Objectif 1.2.3

Protéger la ressource en eau

Assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines :

- Les collectivités mettent en œuvre les prescriptions liées à la trame bleue qui constituent le socle de la politique de gestion de l'eau pour la préservation de sa qualité.
- Les collectivités sont encouragées à élaborer des schémas de gestion des eaux pluviales (en tenant compte des objectifs des SAGE), et à définir notamment les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales.
- Les documents d'urbanisme locaux intégreront les différents niveaux de périmètres de captage en eau potable dans leur plan de zonage et intégreront le règlement associé (Déclaration d'Utilité Publique = DUP) approuvé par arrêtés préfectoraux, avec trois niveaux de protection (périmètre immédiat, rapproché, éloigné). Les captages d'eau potable non protégés par une DUP de protection feront l'objet de mesures de protection dans les documents d'urbanisme lorsqu'au préalable un rapport hydrogéologique aura été réalisé.
- Les collectivités assurent, pour l'assainissement collectif, une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement et des projets (en tenant compte des effets des eaux parasites), ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs.
- Pour l'Assainissement Non Collectif (ANC), les collectivités doivent veiller à la bonne mise en œuvre des préconisations des syndicats des eaux concernant l'efficacité des installations et assurer la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs. Des mini-stations peuvent être envisagées dans le cadre d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour certains secteurs.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités devront réfléchir dans les opérations d'aménagement urbain, quand cela est possible, à l'installation d'un système d'hydraulique douce permettant l'infiltration tant à la parcelle que pour les ouvrages publics (voirie), en compatibilité avec les milieux naturels.
- Les collectivités sont encouragées à définir un programme d'actions permettant de lutter contre les pollutions diffuses et ponctuelles sur la ressource en eau.
- En collaboration avec les acteurs du monde agricole, les collectivités sont incitées à définir un programme d'actions ayant pour objectif d'améliorer les pratiques agricoles en matière de fertilisation azotée et d'usage des pesticides.
- Les collectivités sont encouragées à mettre en place des démarches de réduction de l'utilisation des pesticides, de type « Objectif Zéro Pesticide » dans nos villes et villages.
- Pour l'ANC, les collectivités informeront annuellement la Commission Locale de l'Eau de l'état d'avancement de la mise en conformité des installations sur leur territoire.
- Les collectivités sont encouragées à réaliser et actualiser leur schéma directeur d'assainissement afin de mettre en place un programme de travaux d'amélioration des réseaux.

- En matière d'assainissement, les collectivités compétentes veillent à l'établissement et la mise à jour des autorisations de déversement des effluents non-domestiques.
- Les collectivités compétentes en matière d'assainissement sont invitées à transmettre les résultats des analyses de substances émergentes réalisées sur leurs systèmes d'assainissement.

La sensibilisation aux problématiques de gestion quantitative de l'eau :

- Les collectivités se conformeront au SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :
 - Maîtriseront les prélèvements d'eau qui concernent la nappe du Cénomaniens notamment.
- Les collectivités doivent engager de nouvelles recherches d'eau pour être en mesure d'assurer par anticipation la préservation des zones favorables à la mobilisation future de ressources en eau souterraine.
- Les collectivités doivent mettre en œuvre des politiques d'aménagement et d'urbanisme qui économisent la ressource en eau potable et favorisent l'adaptation du territoire au changement climatique.
- Les prélèvements destinés à l'AEP (Alimentation en Eau Potable), soumis à des variations importantes sous l'effet des étiages saisonniers, doivent faire l'objet d'une anticipation prenant en compte les projets de développement des communes et l'état de la capacité de production d'eau potable.
- Dans les documents d'urbanisme locaux, les dispositifs de récupération d'eau pluviale sont favorisés dans le cadre éventuel d'une intégration paysagère. La récupération des eaux pluviales peut faire l'objet d'une programmation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs de projet.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités locales encouragent les économies d'eau en matière de maîtrise des consommations, par la mise en place d'actions de :
 - Communication et sensibilisation des usagers aux dispositions et aux pratiques permettant des économies d'eau ;
 - Sensibilisation des usagers sur les risques liés à l'utilisation de produits phytosanitaires, en créant et en animant un espace d'échanges et de valorisation des bonnes pratiques visant à diminuer leur utilisation pour l'ensemble des usages ;
 - Promotion des techniques constructives écologiques et innovantes permettant de minimiser la consommation d'eau, la valorisation de la gestion différenciée des espaces verts par les collectivités locales.
 - Réalisation et actualisation de leurs schémas directeurs d'AEP dans le but d'améliorer les rendements des réseaux de distribution d'eau potable.
 - Définition d'un cadrage en faveur de la mise en œuvre d'une gestion volumétrique efficace, à l'échelle de bassins versants, pour gérer au mieux et limiter les prélèvements en eau pour l'irrigation afin de protéger la ressource notamment celle de la nappe du Cénomaniens.

Objectif 1.2.4

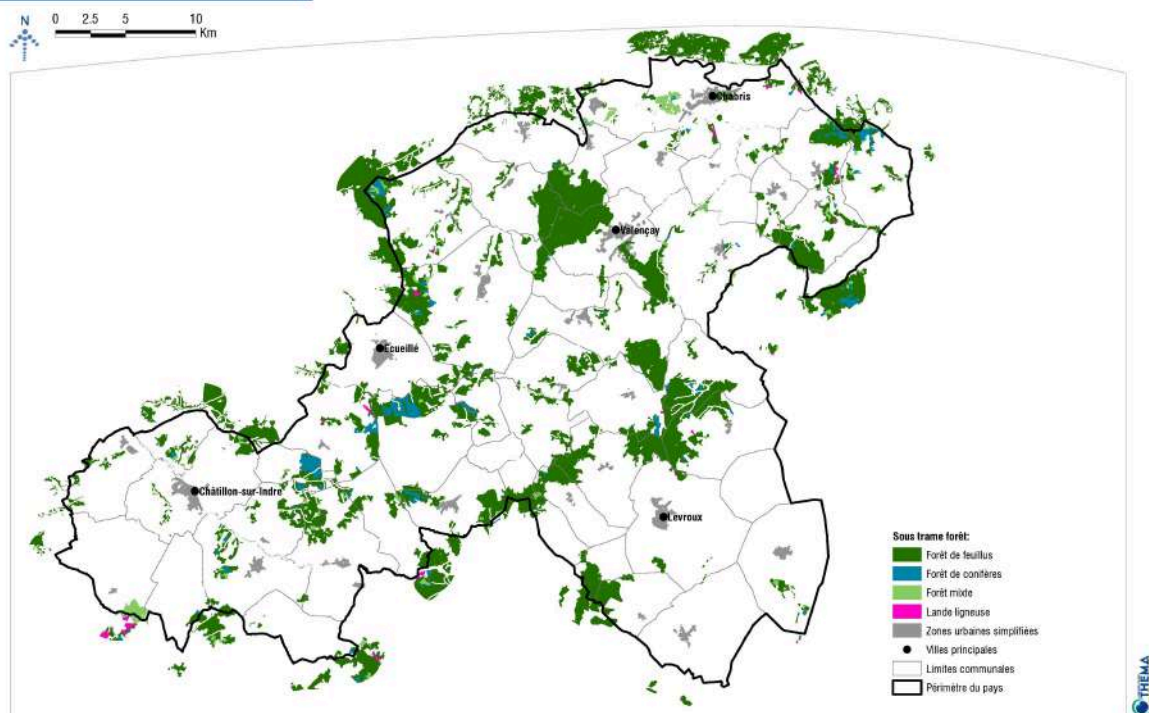
Assurer une gestion durable de la ressource forestière en tenant compte de la diversité des enjeux

- Les documents d'urbanisme locaux protègent les boisements en prenant en compte les différents rôles qu'ils peuvent posséder :
 - Rôle environnemental (biodiversité, contribution au rafraîchissement lors des périodes de chaleur, paysages emblématiques, protection face aux risques naturels). Il s'agit de protéger les espaces boisés de qualité et non l'enfrichement lié à la déprise agricole ;
 - Rôle économique (valorisation sylvicole avec le bois d'œuvre, la filière bois énergie) ;
 - Rôle d'agrément pour les populations.
- A cette fin, les règlements associés aux espaces boisés intègrent les besoins de ces activités économiques et organisent :
 - Le maintien des accès aux forêts de production sylvicole ;
 - La possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri, ...) ;
 - Les possibilités d'aménagements légers pour accueillir le public et offrir des possibilités d'usages sportifs (parcours) et de découverte ;
 - Les possibilités de gestion ou d'occupation liées à la gestion des risques :
 - > La possibilité d'implantation de projets d'intérêt général à faible impact destinés à éviter l'enfrichement, pour des usages compatibles avec la gestion paysagère ;
 - > La gestion qualitative des milieux boisés ;
 - > Les chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et des implantations de réserve d'eau en cas de nécessité.
- Les documents d'urbanisme locaux protègent le maillage de haies comme élément de perméabilité environnementale et d'organisation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue. Cette préservation sera assurée tant au regard des enjeux de biodiversité mais aussi de gestion des eaux (transfert de pollution et de ruissellement,...).
- L'objectif de préservation du maillage de haies ne doit pas avoir comme incidence de figer l'ensemble des haies du territoire rendant impossible toute évolution des différentes occupations du sol et des besoins des différents espaces, y compris naturels ou agricoles.
- L'objectif s'entend à l'échelle de la trame bocagère (groupe de haies formant un réseau) et non de quelques haies ou de sujets isolés.
- Les documents d'urbanisme préservent les boisements alluviaux des ripisylves qui possèdent à la fois une fonction écologique, mais aussi diminuent certains risques avérés (stabilisation des berges, limitation des ruissellements, corridor écologique...).

RECOMMANDATIONS :

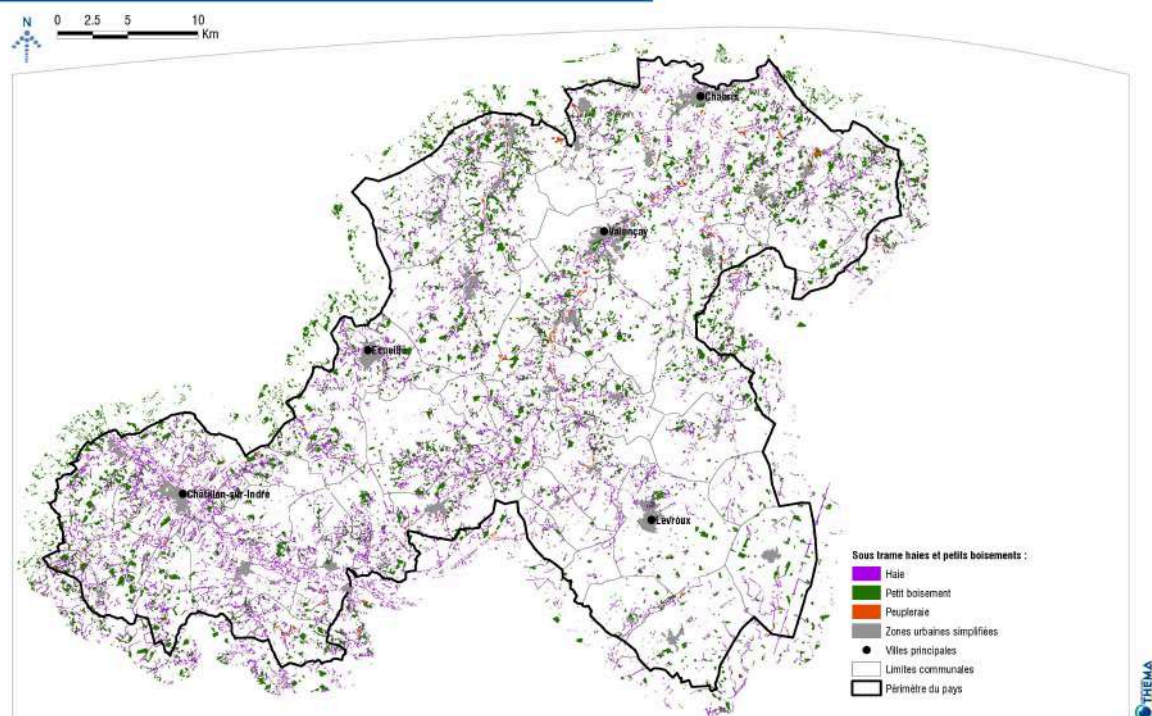
- La protection des boisements résulte du classement (N) associé à un règlement protecteur.
- Le SCoT encourage la conservation voire le développement de la protection des éléments boisés ne relevant pas de la gestion forestière comme point d'accroche paysager dans l'espace urbanisé ou en devenir.

SOUS TRAME FORET



Sources : THEMA Environnement, IGN BD Topo, IGN BD Carthage, Conseil Départemental 36, Chambre d'agriculture 36, DDT36, CBNBP CEN Centre, DREAL Centre-Val de Loire, ASP Documents d'urbanisme, Indre Nature

SOUS TRAME HAIES ET PETITS BOISEMENTS



Sources : THEMA Environnement, IGN BD Topo, IGN BD Carthage, Conseil Départemental 36, Chambre d'agriculture 36, DDT36, CBNBP CEN Centre, DREAL Centre-Val de Loire, ASP Documents d'urbanisme, Indre Nature

Objectif 1.2.5

Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux

La protection et la gestion des continuités/corridors :

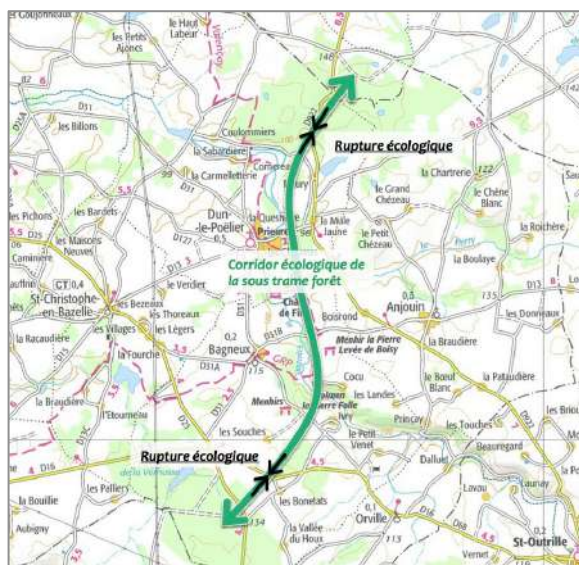
- Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux préciseront le niveau de fonctionnalité écologique de la continuité écologique (corridor) en identifiant les principaux points de rupture et les pressions qui pourraient remettre en cause sa fonctionnalité.

Dans les continuités ainsi précisées, les documents d'urbanisme mettront en œuvre l'objectif suivant :

- Lorsque les continuités écologiques ne sont pas en contact direct avec l'urbanisation ou des projets structurants pour le territoire (parcs d'activités économiques, infrastructures, équipements...), elles ont vocation à conserver leur dominante naturelle, agricole ou forestière :
 - > La construction de bâtiments agricoles est autorisée à condition :
 - Qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement naturel d'ensemble des milieux et la qualité paysagère associée,
 - Que leur implantation limite l'effet de mitage sur un même site sous réserve des dispositions réglementaires liées à l'activité.
- La trame verte et bleue du SCoT pourra être complétée dans ces documents par de nouvelles continuités écologiques.
- Les documents d'urbanisme locaux garantissent le bon fonctionnement de ces continuités par un zonage et un règlement adaptés aux enjeux de rupture et de pression.
- Si le corridor est déjà situé dans une zone urbaine ou dont l'urbanisation est programmée, les projets d'aménagement pourront être autorisés s'ils intègrent une continuité écologique fonctionnelle comprenant les éléments nécessaires au maintien et/ou à la remise en état du fonctionnement écologique du corridor (circulation de la faune, milieux régénérés).

La restauration des continuités écologiques :

- Afin d'assurer le fonctionnement des continuités écologiques et la bonne circulation de la faune, il est nécessaire de répondre aux besoins de restauration de ces continuités, au droit de ces grandes infrastructures. A l'occasion de travaux ou de projets sur des espaces jouxtant ces secteurs de rupture, les actions suivantes pourront être mises en œuvre :



- Le traitement adapté des abords et du franchissement le plus proche, lorsqu'il existe ;
- La création d'un passage à faune, inférieur ou supérieur ;
- La mise en valeur des abords de ces aménagements pour les rendre attractifs.

Exemple de rupture dans la continuité écologique du corridor écologique de la sous-trame forêt.

Orientation 1-3

Une trame paysagère pour affirmer une identité diverse et singulière

Les vallées de l'Indre et du Cher, les gâtines ou encore la Champagne berrichonne sont autant de paysages qui participent à la diversité du Pays de Valençay en Berry.

Les motifs paysagers du territoire évoluent au gré des changements climatiques et de la main de l'Homme.

Pour autant, le paysage constitue une source de richesse aussi bien d'un point de vue environnemental que touristique voire identitaire.

Cette trame paysagère est confrontée à des modalités d'aménagement visant à la mettre en scène au bénéfice des habitants et des autres usagers du territoire, dont les touristes.

Au travers de cette ambition, le territoire cherche à :

- > Promouvoir ses atouts qualitatifs pour capter des flux externes ;*
- > Répondre aux aspirations des habitants d'évoluer dans un cadre de vie agréable, authentique ;*
- > Préserver ses savoir-faire au service d'une identité économique à construire.*

Objectif 1.3.1

Préserver et valoriser les vues sur les grands motifs paysagers (vallées de l'Indre et du Cher, rivière, boisements,...)

Il s'agit ici de préserver les grands équilibres du paysage lié à l'eau, révéler la sensibilité des lieux, les itinéraires paysagers et les abords des sites patrimoniaux.

- Garantir, au travers des documents d'urbanisme locaux, le bon fonctionnement des continuités hydrologiques et géologiques (cf. « Orientation 1-2 : Une trame écologique pour une valorisation durable des ressources naturelles, paysagères et identitaires du Pays de Valençay en Berry ») ;
- Maintenir des espaces ouverts de prairies :
 - La préservation du fonctionnement écologique est recherchée par des usages et savoir-faire agricoles, de loisirs et touristiques pour une meilleure gestion environnementale des vallées ;
 - Favoriser le maintien des prairies au travers de l'élevage.

- Maîtriser la consommation foncière pour encadrer le développement urbain en privilégiant l'enveloppe urbaine et en limitant la consommation foncière en extension (cf. « Orientation 1-4 : Une trame agricole qui préserve dans le temps les capacités de développement des activités primaires et l'identité agricole du territoire »).
- Identifier, au travers des documents d'urbanisme, les vues, les points hauts emblématiques (Château de Valençay, la Tour César à Châtillon-sur-Indre, Palluau-sur-Indre,...), à partir des principaux circuits pédestres, cyclables, équestres et des infrastructures routières et ferrées. Ils entretiendront ces « fenêtres visuelles et paysagères » en :
 - Veillant à maîtriser le rapprochement de l'urbanisation des points de vue ;
 - Veillant à l'intégration paysagère de tous aménagements pour ne pas créer de ruptures visuelles.
- Affirmer et mettre en valeur le paysage viticole par le maintien de la culture et de la vigne (notamment AOC).
- Identifier, signaler et entretenir les itinéraires en lien avec la politique touristique et de découverte du patrimoine en :
 - Cherchant l'accès à tous les publics ;
 - Intégrant des stationnements aux lieux ;
 - Privilégiant des aménagements légers.

RECOMMANDATIONS :

- Des plans de paysage peuvent être élaborés à une échelle intercommunale. Ils sont des documents de réflexion et de prospective permettant aux communes de faire des choix pour l'avenir de leurs paysages et donc de leur territoire. Ils comportent un programme d'action élaboré en dialogue avec tous acteurs du territoire.



Objectif 1.3.2

Préserver les vues sur les éléments du petit et du grand patrimoine bâti emblématique du territoire.

Le SCoT prend en compte la valeur du patrimoine bâti, végétal et lié à l'eau et entend ainsi adapter les rives des rivières aux usages de loisirs (Indre, Cher, Nahon), associer modernité et tradition architecturale en plus de veiller à limiter les impacts du changement climatique sur le paysage.

- Les collectivités se mobilisent pour restaurer et entretenir le chevelu hydrographique en accroche d'une politique de mise en valeur du cadre de vie (rives,...).
- Elles cherchent à adapter la fréquentation de ces espaces à leurs usages de loisirs en prenant en compte la gestion environnementale et les risques (cf. « Objectif 1.1.4 : Mettre en œuvre une gestion des risques pour prévenir les effets du changement climatique et préserver la capacité d'accueil du territoire »).
- Les documents d'urbanisme favoriseront une harmonie visuelle des aménagements sans pour autant figer l'architecture (couleurs, matériaux, taille des ouvertures, gabarits,...).
- Les documents d'urbanisme devront prévenir les ruptures morphologiques en :
 - Evitant le caractère continu et/ou massif des extensions urbaines à l'échelle du grand paysage ;
 - Veillant à l'intégration paysagère des grands bâtiments économiques et agricoles.
- Les collectivités luttent contre la déperdition énergétique du bâti ancien en adaptant les techniques de rénovation thermique en fonction des matériaux et de la typologie des constructions existantes dans un souci de respect de l'architecture locale.
- Elles permettront les énergies renouvelables sous conditions de bonne intégration paysagère.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités sont invitées à définir des actions sur le paysage en lien avec les évolutions des pratiques agricoles (plantations de haies, gestion des abords de ferme, ...).

Objectif 1.3.3

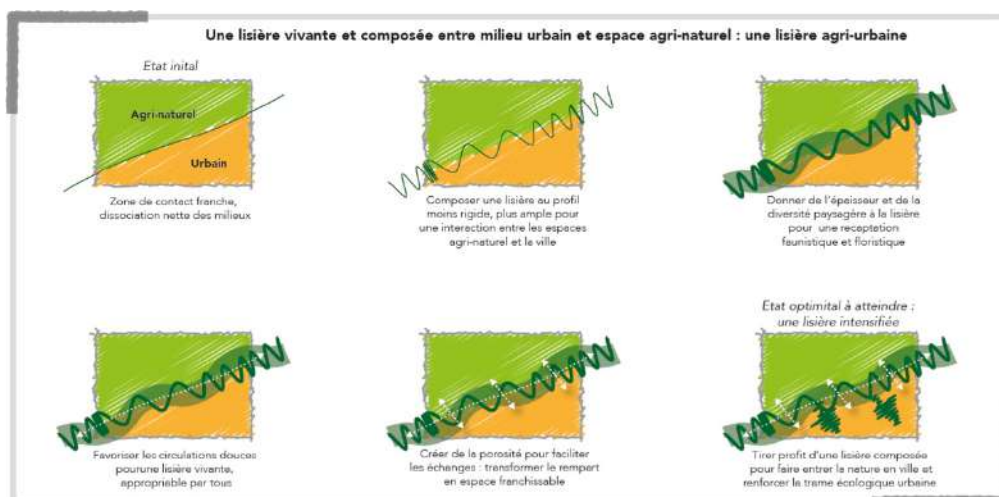
Structurer et valoriser les entrées de villes, villages et bourgs et leurs lisières.

Les entrées de villes et interfaces entre espaces urbains et espaces agri-naturels donnent de la visibilité aux silhouettes urbaines et favorisent la restauration de la biodiversité et des connexions écologiques. Ainsi :

- Les documents d'urbanisme s'appuieront de manière privilégiée sur les éléments naturels existants pour définir les limites à l'urbanisation (haies, cours d'eau, relief, chemins ruraux,...).
- Les lisières urbaines issues des nouveaux aménagements et du bâti existant, quand cela s'avère possible, feront l'objet d'une démarche éco-paysagère (démarche visant à aborder conjointement les notions de paysages et de biodiversité entre des espaces interstitiels pour assurer des perméabilités fonctionnelles et visuelles entre eux) :
 - Faire de la lisière bâtie et agri-naturelle une zone de captation de la biodiversité ;
 - Composer des entrées de ville annonçant le passage de la route à la rue au travers d'un traitement différencié et cohérent avec l'objectif d'apaisement et de régulation de la vitesse ;
 - Recourir à une palette d'essences végétales existantes et locales ;
 - Maîtriser, dans un souci d'esthétisme, de lisibilité et d'image, l'implantation des panneaux publicitaires en entrée de ville et contribuer à la valorisation des portes, entrées et traversées des espaces urbains.

RECOMMANDATIONS :

- Les aménagements des lisières urbaines et des entrées de villes pourront être programmés dans le cadre des OAP de projet à la fois sur l'espace public et privé (promotion de clôtures perméables pour favoriser les échanges écologiques, ...).
- Les aménagements des lisières urbaines peuvent être dédiés à des fonctions récréatives ou fonctionnelles (jardins, liaisons douces,...) .



Orientation 1-4

Une trame agricole qui préserve dans le temps les capacités de développement des activités primaires et l'identité agricole du territoire.

Dans son ensemble, le SCoT se fixe comme objectif de protéger l'espace agricole dans le long terme afin de donner de la lisibilité dans l'exploitation des richesses issues de la terre.

En effet, l'espace agricole contribue aux grands équilibres écologiques, paysagers et économiques du Pays de Valençay en Berry.

Leur préservation devient par conséquent l'objet d'orientations majeures, ce qui s'exprime notamment par la volonté de réduire significativement la consommation foncière des terres agricoles.

L'aménagement urbain du territoire sera aussi pensé à l'aune des besoins des exploitations en termes d'accès, de circulation des engins,...

Objectif 1.4.1

Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine

> L'**enveloppe urbaine** est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres-bourgs ainsi qu'exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une deuxième centralité au sein d'une même commune, qui seuls ont vocation à se développer.

- Les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés selon leur fonctionnalité agricole ou forestière.

Définition de l'enveloppe urbaine

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles



Enveloppe urbaine « optimale » si la zone 1 est un espace agricole productif



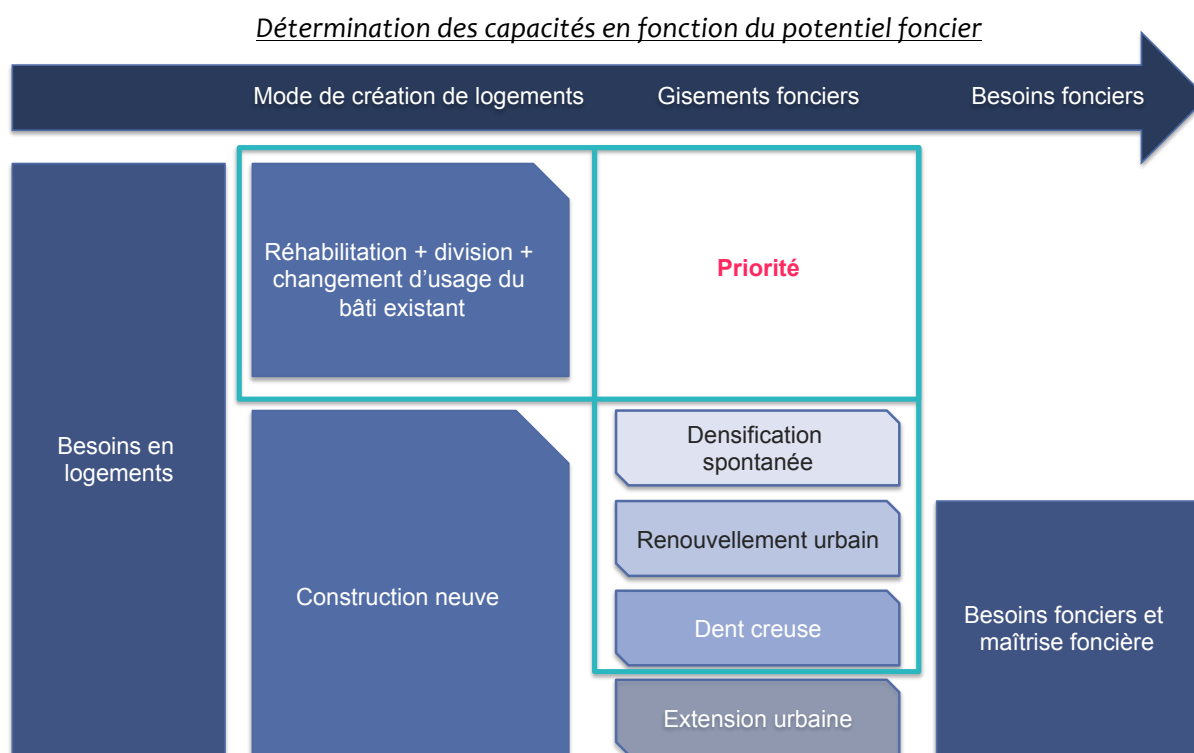
Enveloppe urbaine « optimale » si les zones 1 & 2 sont des espaces agricoles productifs



➤ Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

➤ Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :

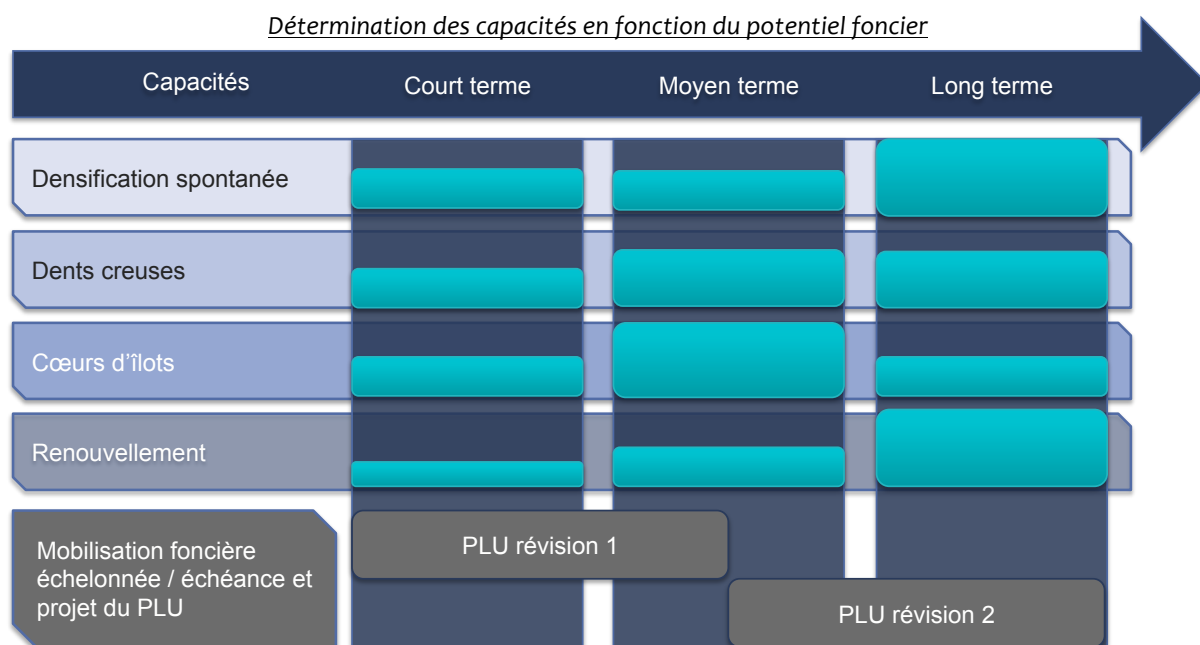
- A la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti ;
- A la densification spontanée (division parcellaire) ;
- Aux dents creuses (terrain libre entre deux constructions) ;
- Aux îlots et cœur d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain) ;
- Au renouvellement urbain (démolition/reconstruction).



➤ Les documents d'urbanisme déterminent les possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long termes, de ces capacités résultant :

- De la dureté foncière et du comportement des propriétaires privés ;
- De l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement (emplacements réservés, acquisitions, opérations d'aménagement public,...) ;
- Du marché ;
- Du temps de mise en œuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites ;

- Des besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, perspective paysagère, gestion de l'eau pluviale et des ruissellements, gestion des risques,



- Les documents d'urbanisme mettent en place les outils appropriés pour faciliter le développement de l'enveloppe urbaine par :
 - Des règlements d'urbanisme souples ;
 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Des emplacements réservés,
- L'utilisation prioritaire des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine existante n'interdit pas l'urbanisation en extension dans le cadre du PLU au regard des besoins globaux de logements et si les capacités de l'enveloppe sont insuffisantes à l'échéance du projet de PLU.
- Les documents d'urbanisme prendront en compte les objectifs chiffrés de mobilisation de l'enveloppe urbaine pour les mettre en œuvre en mutualisant, le cas échéant, ces objectifs.
- Le SCoT estime la production de près de 2 970 logements environ pour atteindre les objectifs de population. L'objectif d'utilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine n'est pas limité. En revanche, le SCoT s'engage pour un minimum de logements à créer dans l'enveloppe urbaine en différenciant légèrement les pourcentages autour de 40 % à l'échelle du territoire. Le nombre de logements créés dans l'enveloppe urbaine comprend les dents creuses, les divisions parcellaires, l'utilisation des cœurs d'îlots, la transformation de pavillons en petits collectifs ou logements intermédiaires, et plus généralement, le renouvellement urbain.

- La présente orientation renvoie à l'objectif 1.1.1 : « Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et des usagers du territoire » et confirme ce principe au travers de sa programmation de l'offre résidentielle de logements.

RECOMMANDATIONS :

- Le SCoT préconise la création d'un établissement public foncier local de niveau départemental ou régional ou encourage la promotion d'initiatives pilotes innovantes de réhabilitation, etc., pour accompagner la mise en œuvre de l'objectif 1.4.1 : « Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine ».

Programmation de logements à 2036

Logements	Communes	2012	2016	2036	Poids 2012	Poids 2016	Poids 2036	Taux de croissance annuel moyen entre 2016-2036
CC Chabris - Pays de Bazelle		4 283	4 380	5 135	100%	100%	100%	0,8%
PÔLE STRUCTURANT	Chabris	1 741	1 800	2 190	40,6%	41,1%	42,6%	1,0%
COMMUNES RELAIS	Poulaines	623	630	750	14,5%	14,4%	14,6%	0,9%
	Val-Fouzon	684	700	815	16,0%	16,0%	15,9%	0,8%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	1 235	1 250	1 380	28,8%	28,5%	26,9%	0,5%
CC de la Région de Levroux		3 671	3 801	4 410	100%	100%	100%	0,7%
PÔLE STRUCTURANT	Levroux	1 703	1 740	2 110	46,4%	45,8%	47,8%	1,0%
COMMUNE RELAIS	Vineuil	545	595	690	14,8%	15,7%	15,6%	0,7%
PÔLE DE PROXIMITE	Autres communes	1 423	1 465	1 610	38,8%	38,5%	36,5%	0,5%
CC du Châtillonnais en Berry		3 980	3 960	4 430	100%	100%	100%	0,6%
PÔLE STRUCTURANT	Châtillon-sur-Indre	1 657	1 635	1 880	41,6%	41,3%	42,4%	0,7%
COMMUNE RELAIS	Clion	678	655	750	17,0%	16,5%	16,9%	0,7%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	1 644	1 670	1 800	41,3%	42,2%	40,6%	0,4%
CC Ecueillé-Valençay		7 659	7 755	8 890	100%	100%	100%	0,7%
PÔLE STRUCTURANT	Valençay	1 620	1 580	1 950	21,2%	20,4%	21,9%	1,1%
COMMUNES RELAIS	Luçay-le-Mâle	892	905	1 080	11,6%	11,7%	12,1%	0,9%
	Écueillé	816	820	970	10,7%	10,6%	10,9%	0,8%
	Vicq-sur-Nahon	497	520	620	6,5%	6,7%	7,0%	0,9%
	Pellevoisin	488	500	590	6,4%	6,4%	6,6%	0,8%
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	3 346	3 430	3 680	43,7%	44,2%	41,4%	0,4%
Ensemble		19 593	19 896	22 865				0,7%

Efforts constructifs de logements par typologie de pôle à 2036

Logements	2012	2016	2036
Ensemble	100,0%	100,0%	100,0%
PÔLES STRUCTURANT	34,3%	34,0%	35,6%
COMMUNES RELAIS	26,7%	26,8%	27,4%
PÔLES DE PROXIMITE	39,0%	39,3%	37,0%

Objectif 1.4.2

Limiter la consommation d'espace en extension

- Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes poursuivent l'objectif d'optimisation de l'espace utilisé.
- Pour le développement résidentiel, les documents d'urbanisme s'appuient sur des objectifs minimaux de densité brute fixés dans le tableau ci-après. Par densité brute, on comprend les voiries, les réseaux, les espaces publics ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé.

Programmation de logements à construire en extension et densité

Logements à construire en extension	Communes	Besoins en logements nouveaux à 2036	Poids des logements à construire en extension (hors de l'enveloppe urbaine)	Densité pour les extensions	ha
CC Chabris - Pays de Bazelle		755	62%	11	45
PÔLE STRUCTURANT	Chabris	390	60%	12	20
COMMUNES RELAIS	Poulaines	120	65%	10	8
	Val-Fouzon	115	56%	11	6
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	130	75%	9	11
CC de la Région de Levroux		610	63%	11	36
PÔLE STRUCTURANT	Levroux	370	58%	12	19
COMMUNE RELAIS	Vineuil	95	65%	11	6
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	145	75%	9	12
CC du Châtillonnais en Berry		470	60%	10	27
PÔLE STRUCTURANT	Châtillon-sur-Indre	245	55%	12	12
COMMUNE RELAIS	Clion	95	55%	11	5
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	130	75%	9	11
CC Ecueillé-Valençay		1 135	58%	10	64
PÔLE STRUCTURANT	Valençay	370	35%	12	11
COMMUNES RELAIS	Luçay-le-Mâle	175	65%	11	10
	Écueillé	150	65%	11	9
	Vicq-sur-Nahon	100	70%	10	7
	Pellevoisin	90	70%	10	6
PÔLES DE PROXIMITE	Autres communes	250	75%	9	21
Ensemble		2 970	60%	10	172

- Ces densités s'appliquent, en moyenne, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.
- Elles sont mutualisables principalement au travers des PLUi qui prennent en compte des configurations urbaines spécifiques le cas échéant.
- Ces densités se composent à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement (qui peuvent être de petite taille) pour lesquelles des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) fixent des objectifs de création de logements.

- ✚ Ces densités n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les règlements, pour les dents creuses ou les îlots ne nécessitant pas d'aménagement viaire, notamment dans les petites communes. En revanche, elles constituent un indicateur d'objectif global à l'échelle de la commune ou du pôle.
- ✚ Les documents d'urbanisme locaux organiseront les extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité des enveloppes urbaines existantes, constituées par les bourgs et les villages jouant un rôle de centralité à l'échelle de la commune, afin d'en optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains :
 - Le développement de l'urbanisation linéaire le long des voies doit être évité et les extensions doivent être conçues :
 - > De manière à donner une lisibilité et une cohérence à l'enveloppe urbaine ;
 - > Dans l'objectif de relier les quartiers et d'organiser les liens vers les centres-villes et villages par des modes doux notamment.
- ✚ Les collectivités, via leurs documents d'urbanisme, gèrent dans le temps la consommation d'espace en partenariat avec les agriculteurs en :
 - Organisant la mobilisation dans le temps des espaces d'activités avec les agriculteurs afin de ne pas prélever les espaces de manière irréversible ;
 - Mettant en place des modalités d'aménagement permettant de desservir progressivement les espaces ;
 - Cherchant une configuration des nouveaux aménagements dédiés à l'économie qui soit cohérente avec le bon fonctionnement des espaces agricoles adjacents ;
 - Ayant pour objectif de maintenir le plus longtemps possible l'exploitation sur les terres cessibles jusqu'à l'installation des entreprises, tout en organisant la réversibilité du projet en cas de difficulté de commercialisation.
- ✚ L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions définies par la loi, c'est-à-dire dans les secteurs de taille et de capacité limitée ne générant pas d'impact sur l'agriculture.
- ✚ Il est rappelé que sous réserve de l'absence d'impact sur l'activité agricole et le paysage :
 - Les constructions à usage d'habitation en zone A ou N peuvent faire l'objet d'une extension :
 - > Définition du Conseil d'Etat : bâtiment accolé et dont le volume est subsidiaire au bâtiment principal.
 - Des annexes peuvent également être implantées pour ces constructions à usage d'habitation en zone A ou N :
 - > Elles seront situées dans un périmètre de proximité du bâtiment déterminé dans le document d'urbanisme en fonction du contexte, pour éviter les effets de mitage.
 - Les créations de logements de fonction agricole doivent être maîtrisées et implantées prioritairement, si cela est possible, en continuité d'espaces déjà bâtis ;
 - Le changement de destination est possible dans le cadre des objectifs économiques et patrimoniaux sous réserve de l'absence d'impact sur l'exploitation.

Synthèse des besoins fonciers du projet de développement

Le SCoT du Pays de Valençay en Berry limite la consommation foncière en extension à 270 hectares à l'horizon 2036, en y incluant les développements résidentiels, économiques, artisanaux, commerciaux, ainsi que les équipements :

- 172 ha pour le développement résidentiel et les équipements ;
- 98 ha pour les espaces d'activités économiques.

Cette consommation foncière est une limite à ne pas dépasser.

Cet objectif de consommation d'espace correspond à une diminution par 2 du rythme annuel de consommation tel que précédemment observé (189 hectares sur 7 ans, période 2004-2011). Cela correspond à une moyenne de 13,5 ha par an à l'horizon 2036, contre 27 hectares lors de la dernière période observée de 2007-2012.

Les consommations moyennes des collectivités locales, à travers leurs documents d'urbanisme, appliqueront le principe d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain traduit par le SCoT tout au long du présent document.

Objectif 1.4.3

Susciter un urbanisme tenant compte des besoins de fonctionnement des exploitations

- Les collectivités locales arbitreront le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation suivant une évaluation des impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées par cette consommation foncière et en tenant compte du contexte global de la commune. Ce bilan considérera :
- L'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser : lien avec le centre-ville ou centre-bourg, renforcement de la compacité de la forme urbaine, proximité des services et équipements ;
 - Les impacts environnementaux ;
 - La prise en compte des risques ;
 - Les impacts sur l'activité agricole :
 - > Les impacts sur la fonctionnalité des espaces agricoles : morcellement, accessibilité et circulation des engins, existence des sièges d'exploitation, taille de l'exploitation ;
 - > La qualité agronomique des sols, périmètres AOC/AOP ;
 - > L'âge des exploitants et les possibilités de reprise ;
 - > Les projets d'évolution ou de modification des modes d'exploitation ;
 - > Le besoin de proximité avec les espaces urbains pour les circuits courts ;
 - > La distance du siège d'exploitation et le risque lié au principe de réciprocité (qui empêcherait l'extension ou la mise aux normes de bâtiments agricole d'élevage) ;
 - > Les plans d'épandage pour l'élevage.
- Si d'autres espaces répondent aux mêmes enjeux de développement pour la commune avec un moindre impact sur le fonctionnement de l'activité agricole, ils devront systématiquement être privilégiés. Ce bilan permettra en outre de définir une politique foncière d'échange et de compensation des terres agricoles (conventions avec la SAFER vivement recommandées).

Récapitulatif des prescriptions encourageant une urbanisation économe en espace

Objectifs du DOO pour encourager une urbanisation économe en espace		
Thème du DOO	Objectifs en lien avec l'économie d'espaces	Type de gain attendu
Armature urbaine / développement résidentiel	• Organisation de l'armature urbaine selon trois niveaux • Renforcement des polarités notamment structurantes • Renforcement de l'enveloppe urbaine • Objectifs minimaux de densité brute • Objectifs minimaux de logements à créer dans l'enveloppe urbaine • Principe de non extension des hameaux	• Réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels • Réduction du mitage • Réhabilitation / renouvellement des centres

Partie 2 :

Maintenir et développer une économie productive comme moteur à la diffusion des nouvelles activités et à la diversification du tissu économique

La stratégie économique, dessinée dans le PADD entend créer les conditions nécessaires du point de vue de l'aménagement pour promouvoir les filières productives, dont l'agriculture, pour préserver les savoir-faire du territoire et diffuser leurs productions à une échelle élargie (région d'appartenance et limitrophes, Ile-de-France,...).

L'ADN productif est ainsi mis en avant comme une source propice à la diversification des activités économiques et par conséquent des emplois qui seront créés au sein même des espaces de vie du Pays de Valençay en Berry.

ORIENTATION 2-1 :

Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité P.45

Objectif 2.1.1 : Répondre au défi de la lisibilité de l'offre économique en mettant au premier plan des espaces d'activités structurants pour projeter la capacité productive du Pays P.47

Objectif 2.1.2 : Valoriser les espaces d'activités d'équilibre pour une meilleure performance de l'écosystème du territoire P.50

Objectif 2.1.3 : Organiser l'irrigation économique dans les espaces d'activités de proximité en réponse aux enjeux de la vitalité rurale P.52

Objectif 2.1.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises P.55

Objectif 2.1.5 : Favoriser les activités dans le tissu urbain P.58

Objectif 2.1.6 : Faciliter le parcours résidentiel des entreprises P.59

ORIENTATION 2-2 :

Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique P.60

Objectif 2.2.1 : Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti P.60

Objectif 2.2.2 : Développer la production d'énergies renouvelables P.61

Objectif 2.2.3 : Valoriser et gérer les ressources du sous-sol P.63

Objectif 2.2.4 : Favoriser une gestion durable des déchets P.65

ORIENTATION 2-3 :

Soutenir l'agriculture et sa diversification comme vecteur de création de richesses P.66

Objectif 2.3.1 : Anticiper et alléger les contraintes d'exploitation en fonction des filières P.66

Objectif 2.3.2 : Développer des circuits de proximité et les activités accessoires créatrices de valeur ajoutée P.67

Objectif 2.3.3 : Prévoir des espaces d'activités liés aux filières agricoles, viticoles, sylvicoles P.69

ORIENTATION 2-4 :

Structurer le développement touristique et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays pour soutenir l'attractivité du territoire par le « bien-vivre » P.70

Objectif 2.4.1 : Un maillage renouvelé de produits touristiques à l'échelle du Pays, en lien avec les attracteurs externes P.71

Objectif 2.4.2 : Reconnaître, protéger, valoriser et mettre en réseau les patrimoines et points d'intérêt P.72

Objectif 2.4.3 : Faire des modes de déplacement un moyen de découverte du territoire P.73

Objectif 2.4.4 : Favoriser le développement de l'hébergement, de l'événementiel et des activités en lien avec la politique culturelle, sportive et de loisirs P.74

Objectif 2.4.5 : Développer l'e-tourisme P.75

Orientation 2-1

Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité

Le PADD définit un objectif de renforcement du tissu économique et de son écosystème par :

- > Le développement des entreprises déjà présentes sur le territoire valorisant les savoir-faire qui y sont implantées ;*
- > L'accueil d'entreprises en lien avec les atouts propres du territoire ;*
- > La lisibilité et le renouvellement de l'offre d'accueil immobilière et foncière.*

Objectif 2.1.1

Répondre au défi de la lisibilité de l'offre économique en mettant au premier plan des espaces d'activités structurants pour projeter la capacité productive du Pays

Les espaces structurants visent à une stratégie d'accueil de PME-PMI, en priorité, de manière à maintenir une tradition productive exportatrice sur le territoire du Pays de Valençay en Berry. Ces parcs doivent contribuer à un objectif de renforcement de la lisibilité, de la création de valeur ajoutée et de la capacité d'innovation.

L'organisation de l'offre est liée aux infrastructures routières structurantes (D 943 et D 956) à l'échelle du territoire en connexion directe avec les territoires voisins et à la présence d'entreprises d'envergure et renommée nationale ou internationale comme à Chabris (SERMAT, PSP,...), Val-Fouzon (Laiterie de Varennes) ou Valençay (Rioland, SOFEVAL,...).

La gestion des capacités foncières est mutualisée à l'échelle du Pays de Valençay en Berry.

- Le SCoT définit des principes de localisation pour le développement d'une offre associant des espaces d'accueil « vitrines » structurants aux abords ou en proximité immédiate des voies principales du territoire, à savoir les D 943 et D 956 notamment, et connectée à des moyens de communication numérique et de téléphonie mobile de haute qualité.
- Les parcs à étendre ou à développer sont destinés à accueillir des entreprises industrielles et logistiques en lien avec la présence d'entreprises locales ou en quête d'une offre foncière qualitative et compatible avec leurs besoins.
- Les collectivités traduisent ces objectifs dans les documents d'urbanisme au travers de :
 - La programmation des zones affectées pour ces parcs en veillant à intégrer le développement de fonctions supports (gestion, études,...) ou de services associés à ces implantations ;

- L'aménagement des voiries répondant aux enjeux de circulation fluide liés au trafic routier lourd et de sécurisation des pratiquants des mobilités douces ;
- L'aménagement des espaces cessibles permettant de développer des lots de différentes tailles ;
- La qualité de l'insertion paysagère et de la gestion environnementale pour répondre aux besoins des entreprises d'œuvrer dans un cadre agréable comme indiqué par l'objectif « 2.1.4. Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises » ;
- Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation permettant de proposer une offre de qualité au positionnement de chaque secteur du territoire (Cf. ci-dessous) ;
- Un mode d'aménagement favorisant le maintien de l'exploitation agricole le plus longtemps possible jusqu'à l'installation des entreprises, voire organisant la réversibilité des règles d'urbanisme en cas de difficulté de commercialisation.

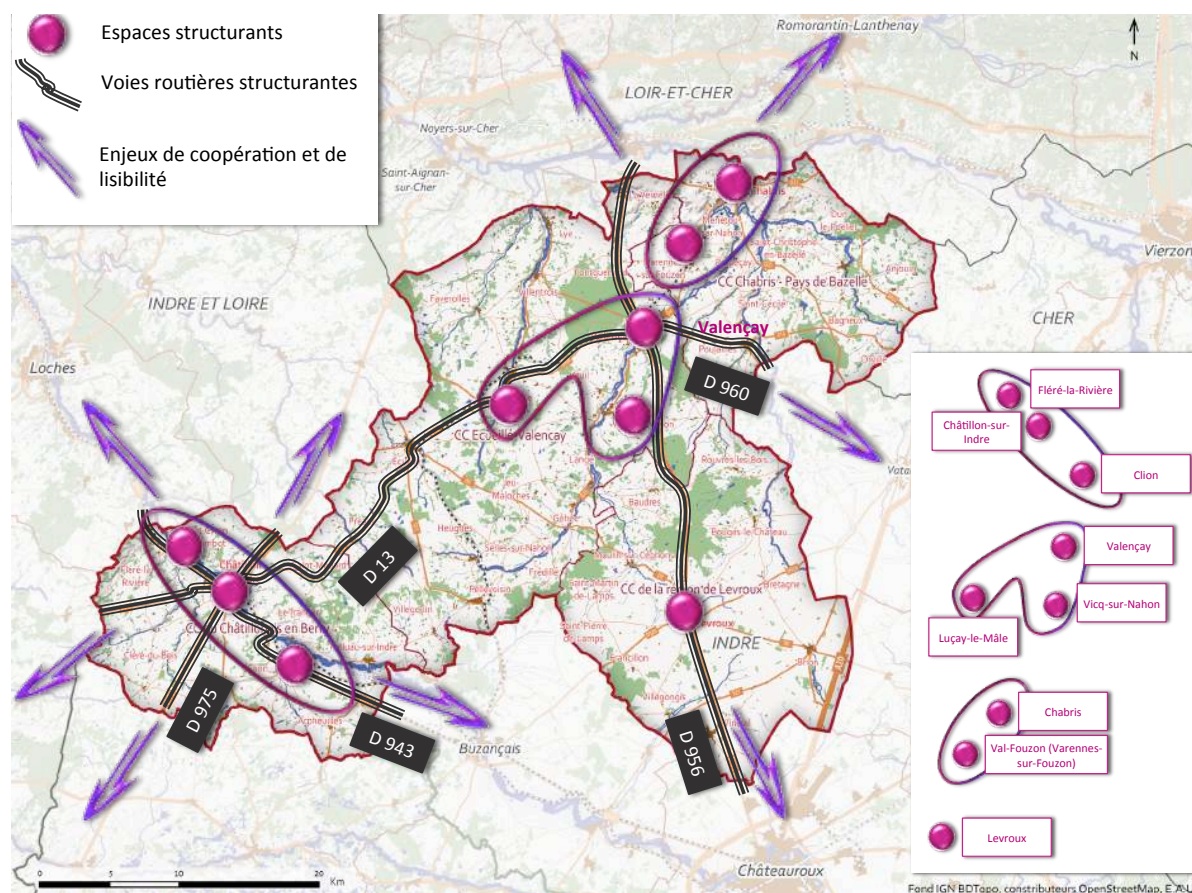
Programmation

Localisation	Besoins en ha	Articulation aux infrastructures
CC Chabris - Pays de Bazelle	10	
Chabris	0	A 85, D 922
Val-Fouzon	10	D4, A 85 et D 956
CC de la Région de Levroux	12	
Levroux	12	D 956
CC du Châtillonnais en Berry	15	
Châtillon-sur-Indre	7	D 943
Fléré-la-Rivière	5	D 943
Clion	3	D 943
CC Ecueillé-Valençay	39	
Valençay	5	D 956, D 960
Luçay-le-Mâle	11	D 13
Vicq-sur-Nahon	23	D 956
Ensemble	76	

Phasage des espaces économiques structurants

2017-2026	2026-2036
- Ouvrir 60 % (45,7 ha) des capacités d'extension à urbanisation entre 2016-2026 : - Permet à Luçay-le-Mâle d'ouvrir rapidement 6 ha correspondant à des besoins déjà exprimés par des entrepreneurs locaux. - Permet à Vicq-sur-Nahon d'enclencher l'ouverture de la surface acquise par la CCEV (7,4 ha) ce d'autant que la surface disponible en cours de commercialisation s'avère délicate. - Permet d'écluser les disponibilités restantes. - Permet de créer une nouvelle offre vitrine justifiée par des produits et / ou des positionnements géographiques complémentaires entre les différents espaces structurants.	- Ouvrir 40 % (30,5 ha) des capacités d'extension prévues à urbanisation entre 2026-2036 : - Permet d'écluser les disponibilités restantes. - Permet un travail de requalification des friches au fur et à mesure d'une reconquête des capacités financières autorisée par les commercialisations de la phase précédente. - Permet de finaliser la mise sur le marché d'une offre vitrine justifiée par des produits et / ou des positionnements géographiques complémentaires entre les différents espaces structurants.
- Toutefois, pour tendre vers une gestion optimisée et graduelle dans le temps de l'offre économique, la priorité sera donnée à la mobilisation du foncier encore disponible à la vente : - Ainsi, lorsque 60 % des disponibilités auront été commercialisées, alors, les extensions prévues lors de la 2^{ème} phase pourront être autorisées. Cependant, il sera possible d'accélérer l'aménagement des extensions de la phase 2 si : - Les lots en cours de commercialisation sont inadaptés aux besoins exprimés par le marché, ce qui pourrait constituer un frein à l'implantation d'entreprises et à la création d'emplois. - Si un prospect de grande envergure décide de s'implanter sur le territoire.	

Localisation des espaces d'activités structurants



Objectif 2.1.2

Valoriser les espaces d'activités d'équilibre pour une meilleure performance de l'écosystème du territoire

Les parcs d'équilibre de l'écosystème du Pays de Valençay en Berry garantissent la réactivité face aux besoins endogènes des moyennes et petites entreprises locales, qui entrent en résonance de ses activités productives emblématiques (agroalimentaire, textile, cuir et habillement, mécanique de précision).

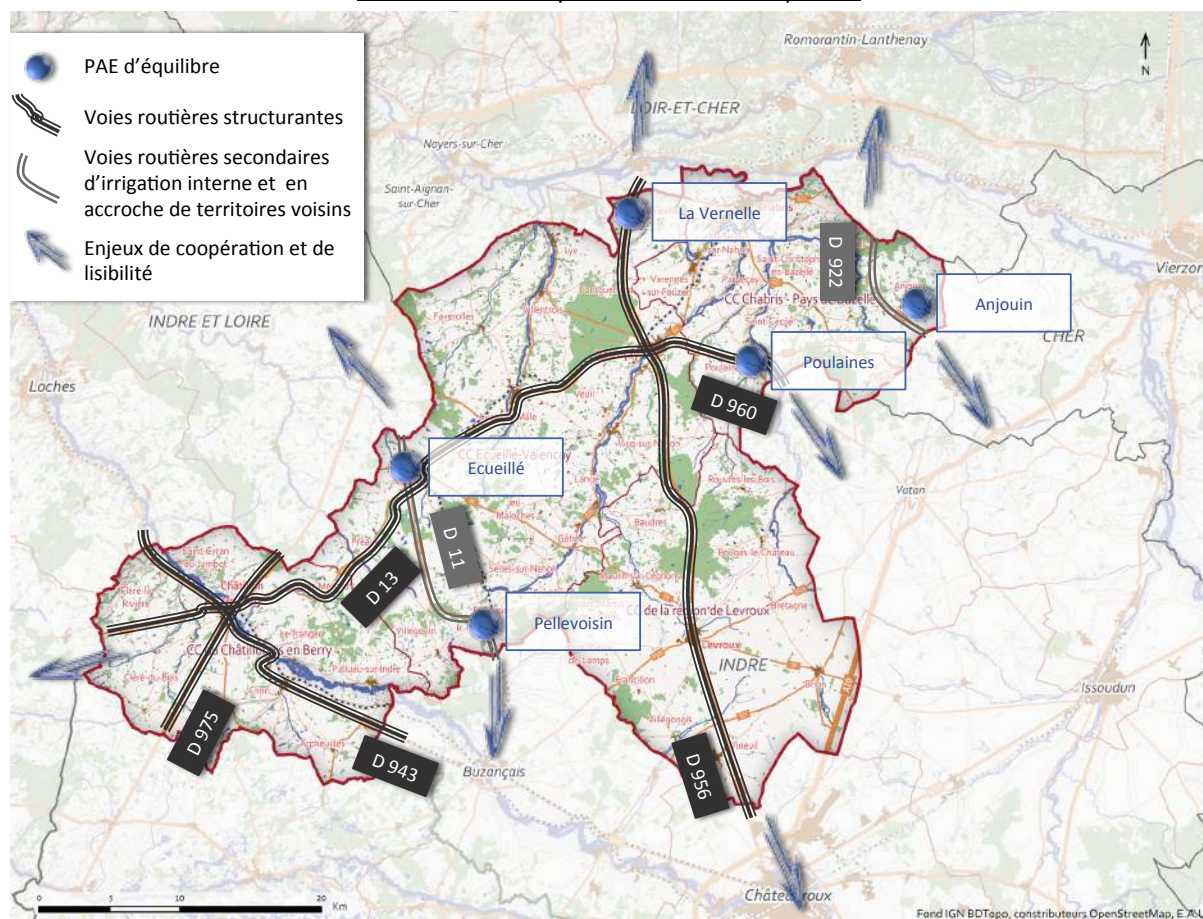
Ils sont également une réponse à la pérennisation des modes de vie alliant à la fois proximité et dynamiques entrepreneuriales, tout en s'appuyant sur un réseau de départementales en lien avec les réseaux structurants du territoire.

- Le SCoT définit des principes de localisation pour le développement d'une offre destinée à organiser l'irrigation transversale du développement économique du Pays de Valençay en Berry en accroche des parcs d'activités structurants.
- Les collectivités organisent cette offre en s'appuyant sur le réseau départemental et sur le développement du numérique et de la téléphonie mobile.
- Ces parcs sont destinés à accueillir des entreprises répondant principalement à une demande endogène permettant de promouvoir les savoir-faire : textile, travail du cuir, négoce agricole, métallurgie-chaudronnerie,....
- Les collectivités traduisent ces objectifs dans les documents d'urbanisme au travers de :
 - La programmation des zones affectées pour ces parcs intégrant industrie, artisanat et services hors commerce de grande distribution ;
 - L'aménagement de voiries qui doivent répondre à des enjeux variés liés à la diversité de la taille des entreprises et intégrer des liaisons de mobilités douces pour mieux relier l'espace d'activités avec le pôle urbain auquel il est associé ;
 - La qualité de l'insertion paysagère et la gestion environnementale pour répondre aux besoins des entreprises d'être dans un cadre agréable ;
 - Un mode d'aménagement favorisant le maintien de l'exploitation agricole le plus longtemps possible jusqu'à l'installation des entreprises tout en organisant la réversibilité des règles d'urbanisme en cas de difficulté de commercialisation ;
 - L'affirmation de certains principes pour une mise sur le marché contrôlée d'une nouvelle offre économique :
 - > Privilégier les surfaces encore disponibles à la vente avant d'ouvrir à de nouvelles urbanisations. Néanmoins, si les lots commercialisés s'avèrent inadaptés aux besoins exprimés par le marché, ou bien si un prospect émet la volonté de s'implanter dans l'un de ces espaces, alors la mise en œuvre des extensions pourra être anticipée.

Programmation

Localisation	Besoins en ha	Articulation aux infrastructures
CC Chabris - Pays de Bazelle	0	
<i>Anjouin</i>	<i>0</i>	<i>D 922, D 13</i>
<i>Poulaines</i>	<i>0</i>	<i>D 960</i>
CC Ecueillé-Valençay	13	
<i>Ecueillé</i>	<i>7</i>	<i>D 13, D 11</i>
<i>La Vernelle</i>	<i>1</i>	<i>D 956</i>
<i>Pellevoisin</i>	<i>6</i>	<i>D 11</i>
Ensemble	13	

Localisation des espaces d'activités d'équilibre



Objectif 2.1.3

Organiser l'irrigation économique dans les espaces d'activités de proximité en réponse aux enjeux de la vitalité rurale

Le maillage économique du territoire s'appuie sur des bourgs vivants et le développement du numérique. Toutefois, l'objectif n'est pas de disséminer une nouvelle offre de zones artisanales de faible qualité, mais plutôt de conforter l'existant au nom de la culture de la proximité.

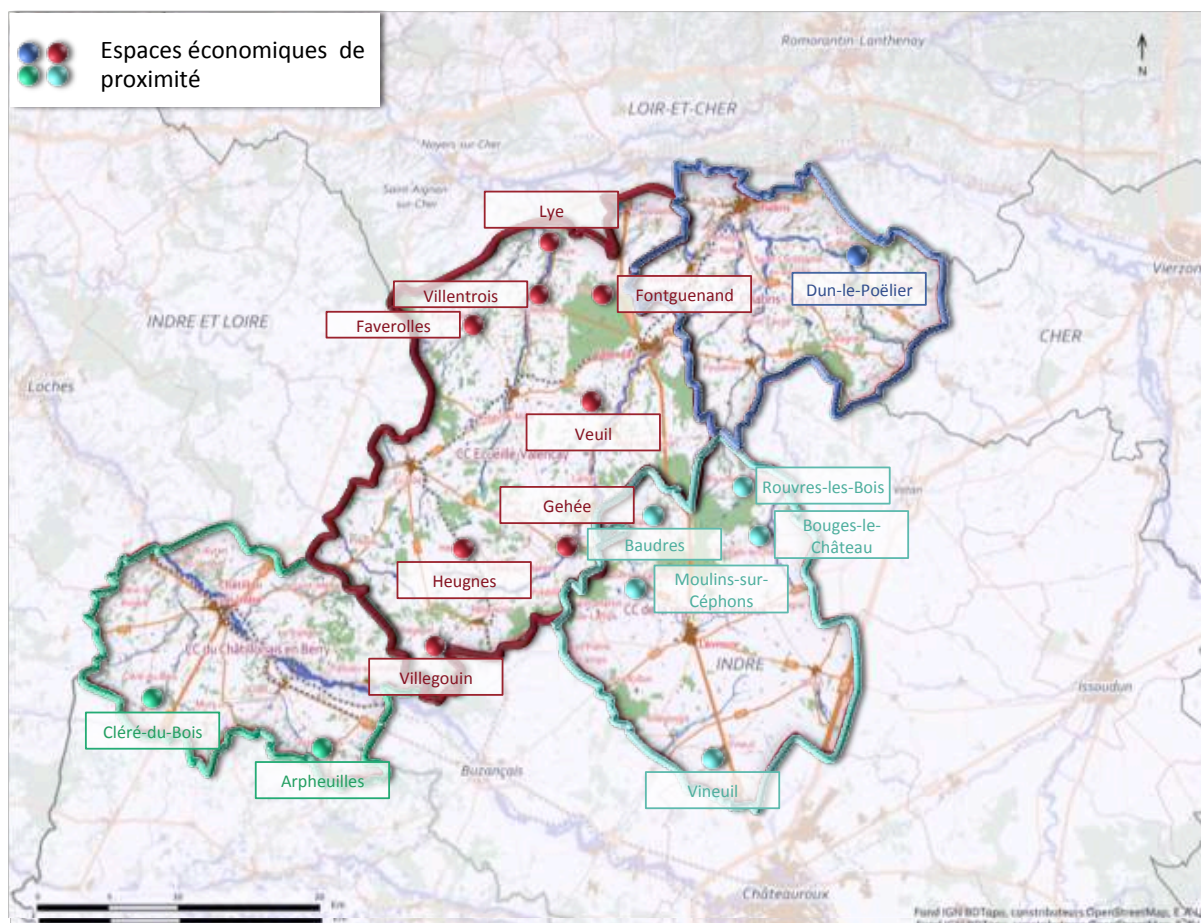
Au demeurant, cette offre ambitionne également d'accompagner les besoins locaux pour la création et le développement de petites entreprises et l'optimisation des processus de production, comme l'agrandissement par exemple.

- Le SCoT définit des objectifs de développement en espaces d'activités destinés à organiser le maillage artisanal et tertiaire favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité et le début de parcours de vie des TPE-TPI :
 - La pérennisation et le développement de ces entreprises localisées dans ces espaces ont vocation à réduire le recours, à leur échelle, à la voiture individuelle en proposant une offre économique locale. Ces entreprises ambitionnent, pour la plupart, de satisfaire aux besoins en services artisanaux les populations (emplois, clientèle,...).
- Les documents d'urbanisme répondent à certains besoins inhérents à cette maille économique :
 - Les espaces artisanaux déjà aménagés et cessibles sont maintenus ;
 - Les besoins d'entreprises existantes sont pris en compte ;
 - Les collectivités peuvent autoriser l'implantation ponctuelle d'entreprises artisanales et d'activités para-agricoles à condition que celles-ci n'engendrent pas de nuisances (bruit, odeur, ...) aux activités présentes et futures, sur des superficies modérées en continuité de l'espace urbanisé et ne nécessitant pas d'aménagement public ;
 - La réalisation d'opérations immobilières est facilitée pour les espaces à vocation d'artisanat.
 - Les capacités résiduelles limitées et les entreprises visées n'impliquent pas de phasage autre que celui qui sera déterminé dans les documents d'urbanisme locaux. Néanmoins, il est demandé aux collectivités de mobiliser en priorité les surfaces disponibles quand cela est compatible avec la demande économique.

Programmation

Localisation	Besoins en ha	Articulation aux infrastructures
CC Chabris - Pays de Bazelle	0	
Dun-le-Poëlier	0	D13, D 922
CC de la Région de Levroux	2	
Baudres	0	D23, D 23A, D 34
Bouges-le-Château	0	D2, D 34A
Moulins-sur-Céphons	0	D 8, D23
Rouvres-les-Bois	1	D 34, D 37
Vineuil	1	D 7, D 956
CC du Châtillonnais en Berry	1	
Arpheuilles	1	D 15, D 24
Cléré-du-Bois	0	D 13A, D 21, D 122
CC Ecueillé-Valençay	6	
Faverolles	0	D 22, D 52
Fontguenand	0	D 956
Géhée	0	D 15, D 15F
Heugnes	1	D 8A, D 17, D 33
Lye	2	D 33, D 33A
Veuil	2	D 128, D 15A
Villegouin	0	D 15, D 28, D64
Villentrois	1	D 33, D 37, D 52, D 128
Ensemble	9	

Localisation des espaces d'activités de proximité



Synthèse de la programmation

Programmation de l'offre foncière maximale à 20 ans pour le développement économique, en hectares				
<u>Espaces structurants</u>	<u>Dont espaces destinés au commerce</u>	<u>Espaces d'activités d'équilibre</u>	<u>Espaces d'activités de proximité</u>	<u>Total de l'offre foncière économique</u>
76,2	0	13,7	8,5	98,4



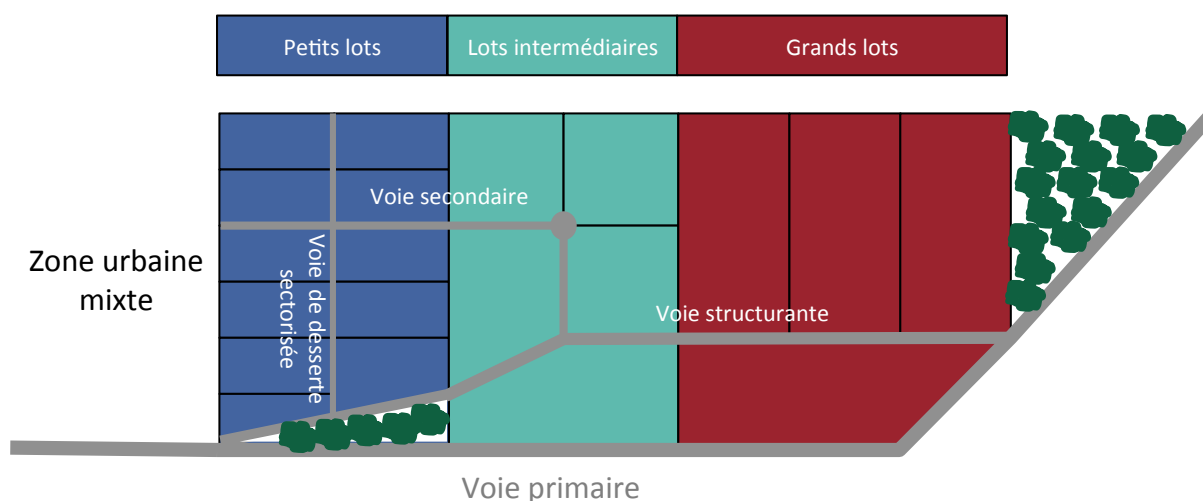
Objectif 2.1.4

Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises

➤ Les documents d'urbanisme prévoient les dispositifs règlementaires favorisant l'optimisation foncière pour les parcs en création ou en extension. A cette fin, les collectivités :

- Définissent une organisation viaire permettant un fonctionnement sécurisé du parc en termes de gestion des flux liés à sa vocation : poids lourds, véhicules utilitaires, véhicules légers, piétons et cycles. Cela nécessite de :
 - > Définir le gabarit des voies et les espaces de circulation en fonction de la vocation du parc d'activités, dans un souci d'économie foncière et en intégrant les besoins de livraisons ;
 - > Limiter les croisements difficiles ou les manœuvres de retournement, lorsque le parc reçoit des activités susceptibles de générer un trafic important de poids lourds ;
 - > Prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles, ainsi que, le cas échéant, des aménagements sécurisés pour les piétons, permettant l'accessibilité à des espaces de mobilités dédiés (transport en commun, espaces de co-voiturage,...).
- Définissent des programmes et schémas d'aménagement qui :
 - > Veillent à promouvoir un découpage parcellaire sans délaisés ;
 - > Organisent, le cas échéant, des secteurs d'aménagement différenciés pour accueillir plusieurs typologies d'entreprises (cf. illustration ci-dessous) ;
 - > Facilitent, pour l'artisanat et les TPE-TPI, la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs projets sur un même lot (villages d'entreprises, produits locatifs ou copropriétés).

Illustration d'un aménagement possible permettant l'accueil d'une diversité de types d'entreprises



- Adaptent l'offre économique au plus près des besoins des entreprises en cherchant pour chaque type d'espace un mode d'aménagement et de services appropriés. Pour cela, les documents d'urbanisme locaux :
 - > Etabliront un état des lieux des friches au sein des espaces d'activités économiques pour identifier les opportunités de requalifications et anticiper les moyens de sa mise en œuvre opérationnelle ;
 - > Favoriseront les actions de requalification des parcs existants, notamment dans le cadre de la reconversion de sites.
 - Minimisent les bandes inconstructibles dans la gestion des règles de retrait par rapport aux limites, notamment dans une perspective d'évolution à terme du tissu bâti du parc. Il s'agit de permettre l'implantation des bâtiments à proximité des limites et de maintenir ainsi des perspectives d'extension des constructions ou de redécoupage parcellaire ;
 - Prévoient des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments afin de permettre leur adaptation aux besoins des entreprises dans un souci d'économie d'espace ;
 - Adaptent ces objectifs aux typologies d'entreprises, notamment à celles (industrielles) pour lesquelles il faut tenir compte des législations et règles liées à la gestion environnementale et aux risques qui s'appliquent (notamment dans le cadre des installations classées) ;
 - Organisent la mise à disposition dans le temps permettant la continuation de l'exploitation agricole jusqu'à l'implantation des entreprises ;
 - Limitent les espaces de stationnement en surface à leurs besoins incompressibles et répondent aux enjeux d'optimisation foncière par des solutions de mutualisation, notamment ;
 - Etudient pour les parcs structurants et d'équilibre les moyens d'organisation du covoiturage.
- Afin de développer un haut niveau de qualité paysagère et environnementale, les documents d'urbanisme veilleront à :
- Intégrer dans le paysage les bâtiments de manière à créer une harmonie visuelle, sans rupture avec le paysage naturel et urbain environnant ;
 - Eviter toutes ruptures du traitement urbain en localisant les stationnements, les espaces de stockage ou d'intendance de préférence à l'arrière des bâtiments pour des fronts urbains harmonieux ;
 - Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux ;
 - Favoriser l'infiltration des eaux de pluie lorsque le sol le permet par une gestion hydraulique douce ;
 - Rechercher, le cas échéant, et sous réserve de dispositifs permettant de maîtriser les pollutions diffuses, la perméabilité des surfaces de stationnement ou de circulation (chaussées drainantes,...) ;

- Contribuer à l'adaptation au changement climatique en :
 - > Intégrant des principes de bioclimatisme dans l'implantation et l'orientation des bâtiments (exposition au soleil, limitation des surfaces en contact avec l'extérieur,...);
 - > Optimisant les mobilités (plan de déplacement d'entreprise, covoiturage, mobilités douces);
 - > Soutenant la végétalisation des parcs à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés,...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnements,...). Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, tonalités et cycles végétatifs. Cette disposition n'a pas pour but d'augmenter la consommation d'espace, mais vise à utiliser l'espace non construit pour développer un cadre de travail agréable et permettre, le cas échéant, de renaturer les espaces urbanisés.
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique par la production d'énergies renouvelables et par les économies d'énergie en :
 - > Favorisant les installations énergétiquement vertueuses ;
 - > Accompagnant le partage de réseau de chaleur et de froid ;
 - > Prévoyant l'aménagement d'équipements et d'espaces facilitant la collecte des déchets et le recyclage de l'eau.

RECOMMANDATION :

- Se doter d'une charte de qualité des parcs d'activités économiques à l'échelle du Pays.

Objectif 2.1.5

Favoriser les activités dans le tissu urbain

Les dispositions suivantes s'inscrivent en complémentarité de l'objectif visant à renforcer la vitalité et les fonctions des centres-bourgs. Il contribue également à la diversification des activités économiques sous le prisme de la proximité à l'égard des habitants et autres usagers du territoire.

Le Pays de Valençay en Berry favorise, dans l'espace urbain, le développement des entreprises de services (gestion, audit, juridique,...), mais aussi le développement d'activités de services en lien avec le tourisme et les services à la personne et présentiel (commerce, artisanat,...).

✎ Pour cela, les documents d'urbanisme devront :

- Identifier les secteurs urbains qui permettent de développer ces fonctions, soit en pied d'immeuble, soit par la mutation de bâtiments, soit par la possibilité de création de locaux ;
- Favoriser ces évolutions au moyen d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou de dispositifs réglementaires adaptés ;
- Faciliter le développement du télétravail, du co-working et des activités micro-tertiaires et artisanales dans tout le territoire, par le soutien à la couverture rapide :
 - > En internet ou en solution de haut débit transitoire ;
 - > En 4G et technologies suivantes ;
 - > En téléphonie mobile classique.
- Encourager la densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux à l'habitat ;
- Développer la mixité fonctionnelle dans les règlements afin de permettre la création d'activités non nuisantes dans les espaces résidentiels. Ici, ils identifient les secteurs les plus appropriés en distinguant, si besoin en est, les activités (bureaux, artisanat,...) et leur taille ;
- Identifier les biens ou les ensembles immobiliers dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage dédié à l'activité économique. Ces documents d'urbanisme en favoriseront les changements de destination par un règlement incitatif.

Objectif 2.1.6

Faciliter le parcours résidentiel des entreprises

- Les collectivités déterminent et organisent la mise en place d'une offre immobilière répondant aux besoins de parcours résidentiel des entreprises :
 - Incubateurs, pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, petits bureaux ;
 - Ateliers relais artisanaux.
- Les collectivités renforcent l'intégration et la gestion paysagère de l'offre immobilière destinées aux entreprises tel que préconisé dans l'objectif « 2.1.4. Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises ».
- Les documents d'urbanisme prévoient une offre foncière répondant aux besoins de parcours résidentiel des entreprises et qui facilite l'évolution des TPE-TPI en PME-PMI :
 - En fonction des espaces d'activités, de la taille des lots, des services associés et de l'adaptation de la voirie aux activités ;
- Les besoins en extension sont anticipés par des règlements qui facilitent les évolutions du bâti.



Orientation 2-2

Prendre le parti de la transition énergétique pour créer une ruralité renouvelée et accompagner l'adaptation au changement climatique

Le Pays de Valençay en Berry s'engage dans la lutte contre le réchauffement climatique en promouvant un bouquet énergétique s'appuyant sur les potentiels que lui offrent ses ressources naturelles. Potentiels qui sont susceptibles de créer de l'emploi et de la valeur ajoutée localement.

Il s'agit de répondre à des enjeux fondamentaux pour demain et les générations futures en :

- > Créant des réseaux de chaleur locaux ;*
- > Adaptant son offre énergétique en fonction des évolutions techniques et de la rentabilité hors subvention ;*
- > Favorisant une gestion durable des déchets.*

Objectif 2.2.1

Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti

- Les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement des énergies renouvelables et de récupération pour la production à l'échelle du bâti ou de l'ilot dans le respect de l'intégrité paysagère et des typologies architecturales du bâti :
- L'approche bioclimatique dans les opérations d'aménagement est favorisée (orientation au soleil, expositions au vent, végétalisation,...) ;
 - Les solutions de rénovation thermique et des nouvelles normes constructives (ouvertures, matériaux naturels,...) en cohérence avec les enjeux d'intégration paysagère et de valorisation patrimoniale sont privilégiées ;
 - L'intégration paysagère du solaire thermique ou du photovoltaïque est organisée en fonction des enjeux paysagers et architecturaux pour faciliter l'implantation des dispositifs de manière proportionnée aux enjeux ;
 - Les exploitations agricoles pourront développer des unités de méthanisation individuelles ou collectives permettant la production d'énergie dans les infrastructures existantes ;
 - L'utilisation des toitures de bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles est favorisée pour les dispositifs de production d'énergie.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités pourront organiser la réduction des pollutions lumineuses par la gestion de l'éclairage public.
- Les collectivités veilleront à prendre progressivement en compte la rénovation énergétique dans les opérations de rénovation de leurs équipements et bâtiments publics.

Objectif 2.2.2

Développer la production d'énergies renouvelables

Dans un souci de maîtrise des consommations énergétiques, de réduction de la dépendance aux ressources et de création d'activités locales, le PADD prône une politique ambitieuse de valorisation de ses ressources locales.

La filière bois-énergie :

- Prévoir dans les documents d'urbanisme l'implantation d'équipements nécessaires à la montée en puissance de la filière (plateforme, transformation, conditionnement...).

RECOMMANDATIONS :

- Assurer la mise en œuvre de démarches de coopération avec les territoires voisins (Sologne, Sud du département de l'Indre,...) pour développer une filière bois-énergie et bois-construction qui favorisent l'entretien des forêts en consolidant les débouchés économiques :
 - Mobiliser les acteurs en partenariat avec les propriétaires pour accroître les retombées économiques de la filière.

La biomasse :

RECOMMANDATIONS :

- Conforter les projets de méthanisation des déchets organiques liés à l'agriculture, notamment de l'élevage.
- Etudier le potentiel lié à la production de déchets ménagers et prévoir dans le futur un espace de traitement pour renforcer ou créer une économie circulaire créatrice de richesses.
- Etudier dans les deux cas précédents la mise en place d'un réseau de chaleur ou de production d'énergie afin d'évaluer le retour sur investissement du projet à moyen et long terme en prenant en considération également les coûts d'entretien et l'éventuelle volatilité des prix et de la concurrence.

L'éolien :

- Le SCoT ne définit aucun secteur pour l'implantation de l'éolien. Les documents d'urbanisme étudieront l'intérêt ou non de ces implantations en fonction :
 - De l'évolution technologique pour identifier dans le temps les zones qui pourraient devenir rentables et favorables au regard de la présence d'un vent suffisamment fort et régulier ;
 - Des enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux dans le cadre d'une concertation ;
 - De la distance des installations de grand gabarit aux espaces habités pour ne pas soumettre les populations à des nuisances sonores ou lumineuses régulières.
- Toutefois, les parcs éoliens seront proscrits dans :
 - Les réservoirs de biodiversité ;
 - Les zones humides actuelles et futures ;
 - Les espaces définis dans le cadre de la trame verte et bleue, sauf si leur installation garantit la préservation des corridors existants.

Le photovoltaïque :

- Les fermes photovoltaïques ne sont pas interdites dans les zones N, dépourvues d'intérêt écologique, et si des études d'impact vont également dans ce sens.
- Elles sont privilégiées sur des friches ou des espaces totalement ou partiellement artificialisés, des délaissés d'infrastructures, des carrières en fin d'exploitation dès lors que ces espaces n'ont pas d'intérêt écologique et agricole avéré.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sera encouragée dans les documents d'urbanisme, sous réserve de respect de l'ambiance architecturale et de covisibilité des espaces de vie, sur les toits des bâtiments agricoles, industriels, tertiaires,...

RECOMMANDATIONS :

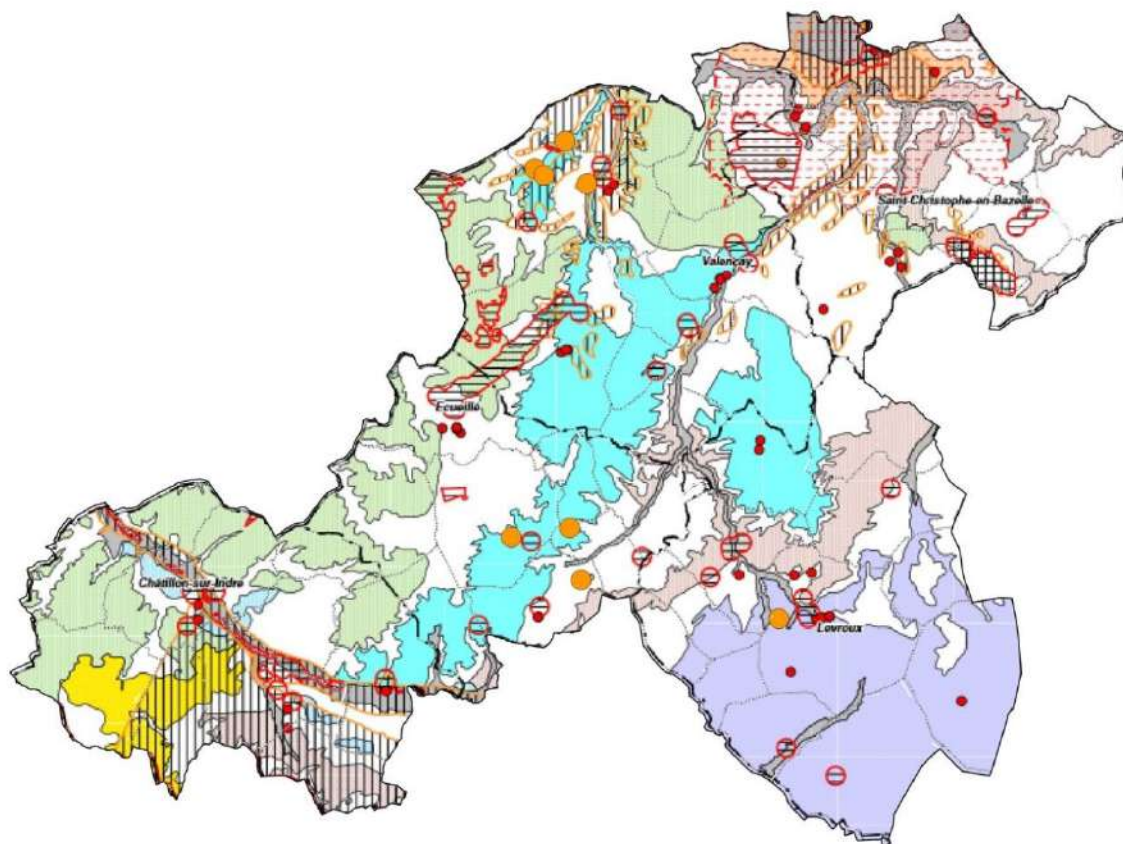
- Les panneaux pourront être interdits sur les éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Objectif 2.2.3

Valoriser et gérer les ressources du sous-sol

- Les collectivités prennent en compte les besoins futurs d'extraction des ressources du sous-sol dans une perspective raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social. Les différents intérêts généraux associés aux objectifs du SCoT sont identifiés pour les sites potentiels pour la prise en compte des projets :
 - La gestion des risques (mouvement de terrain, etc.) ;
 - La gestion paysagère en lien avec la politique touristique et la politique de mise en valeur patrimoniale ;
 - L'intérêt de la ressource au regard de la politique de développement ;
 - La prise en compte des objectifs de valorisation sur le territoire et/ou de mise en œuvre de modes alternatifs aux camions de manière à limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- Les documents d'urbanisme permettent la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, des matériaux d'extraction dans les conditions suivantes :
 - Les sites existants sont valorisés et leur extension privilégiée sous réserve des contraintes et impacts potentiels relevant de la gestion des risques (mouvement de terrain, etc.), de la gestion paysagère en lien avec les objectifs touristiques ;
 - Les collectivités encouragent les initiatives promouvant le recyclage des matériaux constructifs comme alternative à l'extraction des ressources pour développer une économie circulaire ;
 - Les documents d'urbanisme prévoient dans le cadre de la politique de développement des parcs, des espaces permettant d'implanter des activités liées à l'extraction.
- L'appréciation des enjeux environnementaux va être appréhendée sur le long terme et prendra en considération la restauration ou l'amélioration de la biodiversité dans le cadre des projets :
 - Cet objectif ne saurait se substituer ni influencer sur la procédure et les autorisations nécessaires au regard de chaque projet dans le cadre des installations classées et de l'ensemble de la législation applicable aux carrières.

Carte des ressources en matières premières minérales et des enjeux environnementaux liés



Légende

- Carrières en activité

Schéma départemental des carrières de l'Indre, BRGM

Géologie

- Alluvions récentes (Quaternaire) - sables et graviers
- Alluvions anciennes (Quaternaire) - sables et graviers
- Calcaire lacustre (Mocène)
- Argiles, argiles sableuses, sables et graviers (Eocène) - argiles réfractaires, tuilerie, céramique, granulats
- Argiles de Lignières (Eocène) - argiles réfractaires, tuilerie, céramique
- Argile à silex, sables, silice (Crétacé sup.) - blocs pour granulats et silice globulaire
- Tuffeau craie blanche à silex (Crétacé sup.) - pierre de construction, amendement, silice globulaire
- Sables et grès de Vierzon (Cénomaniens) - granulats
- Calcaires bréchiformes et calcaires gréseux (Jurassique sup.) - granulats
- Calcaires fins (Jurassique sup.) - ciment, chaux, granulats
- Calcaires granus siliceux (Jurassique moy.) - pierre de construction
- Calcaires granus (Jurassique moy.) - amendement, chaux
- Marnes et argiles (Lias) - tuilerie
- Calcaires (Lias) - pierre de construction
- Sables kaoliniques (Lias - Trias) - granulats, argile
- Sables et grès grossiers (Trias) - granulats
- Socle éruptif et métamorphique - granulats, pierre de construction, minéraux industriels
- Amphibolites et quartzites - granulats, argiles sur altération
- Granite et arène - argiles et granulats sur altération

ZONE ROUGE : TRES FORTE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE

- Zone de superficie supérieure à 50 ha (Zone en projet)
- Zone de superficie inférieure à 50 ha
 - Espaces protégés par Arrêté Préfectoral de Conservation des Biotopes
 - Réserves naturelles
 - Zone de Protection Spéciale (ZPS)
 - Propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC) NATURA 2000
 - ZNIEFF de type 1
 - Zone LIFE
 - Espaces concernés par la Convention RAMSAR
 - Périmètres de protection des Monuments Historiques
 - Sites protégés classés
 - Espaces boisés soumis au régime forestier
 - Captages exploités pour l'alimentation en eau potable (AEP)

ZONE ORANGE : FORTE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE

- Zone de superficie supérieure à 50 ha
- Zone de superficie inférieure à 50 ha
 - ZNIEFF de type 2
 - ZICO
 - Espaces naturels sensibles du département
 - Zones du Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre
 - Parc Naturel Régional de Brenne
 - Sites protégés inscrits
 - Communes viticoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)
 - Zones de cultures spéciales
 - Zones inondables
 - Zone Loire - Nature 2001 / 2006

ZONES RESTANTES : SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE NON IDENTIFIEE CARRIERES POSSIBLES DANS LE CADRE REGLEMENTAIRE

Objectif 2.2.4

Favoriser une gestion durable des déchets

- Les collectivités locales contribueront à optimiser le stockage des déchets (ménagers, industriels et de construction) en :
- Développant des sites pour recevoir des plates-formes de préparation et de transfert des déchets pour favoriser l'accueil en déchetterie et diminuer l'enfouissement au plus près des zones de production des déchets ;
 - Favorisant les sites permettant le regroupement favorable à la réduction des distances de transport ;
 - Favorisant le tri des déchets, en intégrant des prescriptions dans les documents d'urbanisme locaux qui permettent d'imposer à la construction neuve de logements collectifs, ou de logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, de disposer d'un local intégré à la construction, ou de l'opération d'ensemble, et dimensionné pour la collecte sélective ;
 - Prévoyant l'évolution fonctionnelle voire la réversibilité des centres de stockage et la diversification des filières de déchets.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités sont invitées à réaliser des schémas locaux pour la prévention des déchets.
- Les collectivités sont incitées à mettre en place une collecte des biodéchets et engager des opérations de promotion du compostage à domicile.
- Les collectivités veilleront à :
- Renforcer les démarches pédagogiques auprès des différents producteurs de déchets (particuliers, entreprises, collectivités,...) ;
 - Poursuivre une politique fiscale optimisée pour une réduction des déchets adaptée au territoire du SCoT ;
 - Etudier les besoins pour la gestion et le recyclage des déchets issus du BTP.

Orientation 2-3

**Soutenir
l'agriculture et sa
diversification
comme vecteur de
création de
richesses**

Faisant partie de son patrimoine économique, l'agriculture représente pour le Pays de Valençay en Berry une source de création de richesses notable.

L'objectif qu'il se fixe, au-delà de la limitation de l'artificialisation des sols, est de faciliter l'adaptation des filières agricoles aux enjeux posés par les changements de modes de consommation et les politiques nationales pour un soutien au travers de son urbanisme et de son aménagement territorial.

Cet objectif sert une ambition économique, le maintien d'un savoir-faire local, mais contribue aussi au renforcement de l'image du Pays par ses productions de qualité et son terroir (AOC, IGP).

Objectif 2.3.1

**Anticiper et alléger les
contraintes d'exploitation en
fonction des filières**

- Les collectivités devront limiter l'impact de leur développement sur les terres agricoles avec pour objectif de :
 - Prendre en compte la localisation du siège d'exploitation ;
 - Eviter l'urbanisation le long des voies et chercher une cohérence de l'enveloppe urbaine pour limiter les conflits d'usage ;
 - Accompagner les possibilités de développement des exploitations d'élevage en :
 - > Gérant par anticipation les distances de recul et les servitudes de réciprocité au cas où leur extension ne pourrait se réaliser qu'en se rapprochant des espaces résidentiels ;
 - > Evitant de rapprocher l'urbanisation des bâtiments d'exploitation.

RECOMMANDATIONS :

- Encourager l'inventaire des cédants et de leurs projets de transmission.
- Veiller au maintien de l'accessibilité aux exploitations en prenant en compte les besoins liés aux déplacements des engins agricoles, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de la sécurisation des voiries.

Objectif 2.3.2

Développer des circuits de proximité et les activités accessoires créatrices de valeur ajoutée

Les documents d'urbanisme s'attacheront dans la mesure du possible à :

- Encourager l'établissement de points de vente mutualisés ou non, localisés dans une perspective de complémentarité et de soutien aux commerces de centres-villes et de bourgs.
- Créer des possibilités d'aménagement pour des manifestations ou des marchés, couverts ou non.
- Accueillir dans les espaces dédiés à l'économie des activités de transformation, de conditionnement connexes à l'agriculture, ainsi que des activités para-agricoles à condition que ces activités n'engendrent pas de nuisances (bruit, odeur...) aux activités économiques déjà présentes ou à venir.
- Prévoir, au regard de la réglementation, dans les zones agricoles et naturelles des possibilités d'implantation de constructions accessoires à l'activité agricole pour :
 - Les besoins liés aux activités de vente, préparation, transformation, création de valeur sur place des produits de l'exploitation ;
 - Les besoins liés aux activités agro-touristiques (accueil pédagogique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, structures de vente ou de découverte,...) ;
 - Rendre possible le changement de destination de bâtiments agricoles afin qu'ils soient utilisés pour des activités complémentaires de revenus dans les conditions mentionnées à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

RECOMMANDATIONS :

- Soutenir le développement des labellisations et marques en utilisant le canal touristique pour gagner en visibilité et soutenir les activités agricoles.
- Organiser des actions à l'échelle du Pays entre les acteurs privés et publics pour des commandes (cantines scolaires, structures de santé, restaurants,...).
- Concerter avec les acteurs de l'agriculture lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (exploitants, Chambre d'Agriculture, SAFER, INAO, ONF,...) et aussi avec d'autres acteurs concernés comme les usagers et les riverains notamment.
- Utiliser les atouts liés à la présence de l'unité d'abattage de Valençay pour se diversifier.
- Soutenir la création d'une plateforme « agroalimentaire » qui collecterait les productions des exploitations pour les redistribuer à des donneurs d'ordre publics ou privés (cantines, EHPAD,...).

- Favoriser la mise en scène du territoire par des manifestations permettant la promotion des productions locales et le lien social (telles « la France de ferme en ferme », le Festival International Oenovidéo dont la 21ème édition s'est tenue à Valençay en 2014,...).
- Préserver la capacité de disposer de jardins familiaux/vergers dans les documents d'urbanisme locaux.
- Prévoir, dans les documents d'urbanisme locaux, la possibilité d'affichage publicitaire pour la promotion des productions et des labels de qualité.
- Etudier la possibilité de valoriser les prairies dans les fonds de vallées et les espaces à enjeux environnementaux forts en concertation avec les agriculteurs dans le cadre des démarches de type ZAP (Zone d'Action Prioritaire) et PAEC (Projets Agro-Environnementaux et Climatiques) de manière à gérer les pressions urbaines quand elles se présentent.



Objectif 2.3.3

Prévoir des espaces d'activités liés aux filières agricoles, viticoles, sylvicoles

- ❧ Les documents d'urbanisme prévoient en dehors des zones N et A, les possibilités d'implantation d'activités de diversification de l'agriculture, de la viticulture et de la sylviculture dans les zones urbaines ou dans les parcs d'activités sous réserve du respect des orientations relatives à l'intégration paysagère :
- Dans les espaces structurants pour les activités de transformation des productions locales destinées à être exportées, voire le cas échéant pour les activités de logistique en lien avec les besoins de fret de ces activités ;
 - Dans les espaces d'activités d'équilibre pour accompagner les entreprises « emblématiques » de l'agroalimentaire du territoire ;
 - Dans les espaces d'activités de proximité, nécessitant le cas échéant la proximité des sites de cultures,...



Orientation 2-4

Structurer le développement touristique et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays pour soutenir l'attractivité du territoire par le « bien vivre »

La stratégie portée par le PADD vise à affirmer le Pays de Valençay en Berry comme un territoire touristique situé entre les axes Indre et Cher et à proximité de l'axe ligérien via deux triptyques :

> L'axe Sports / Nature / Découverte,

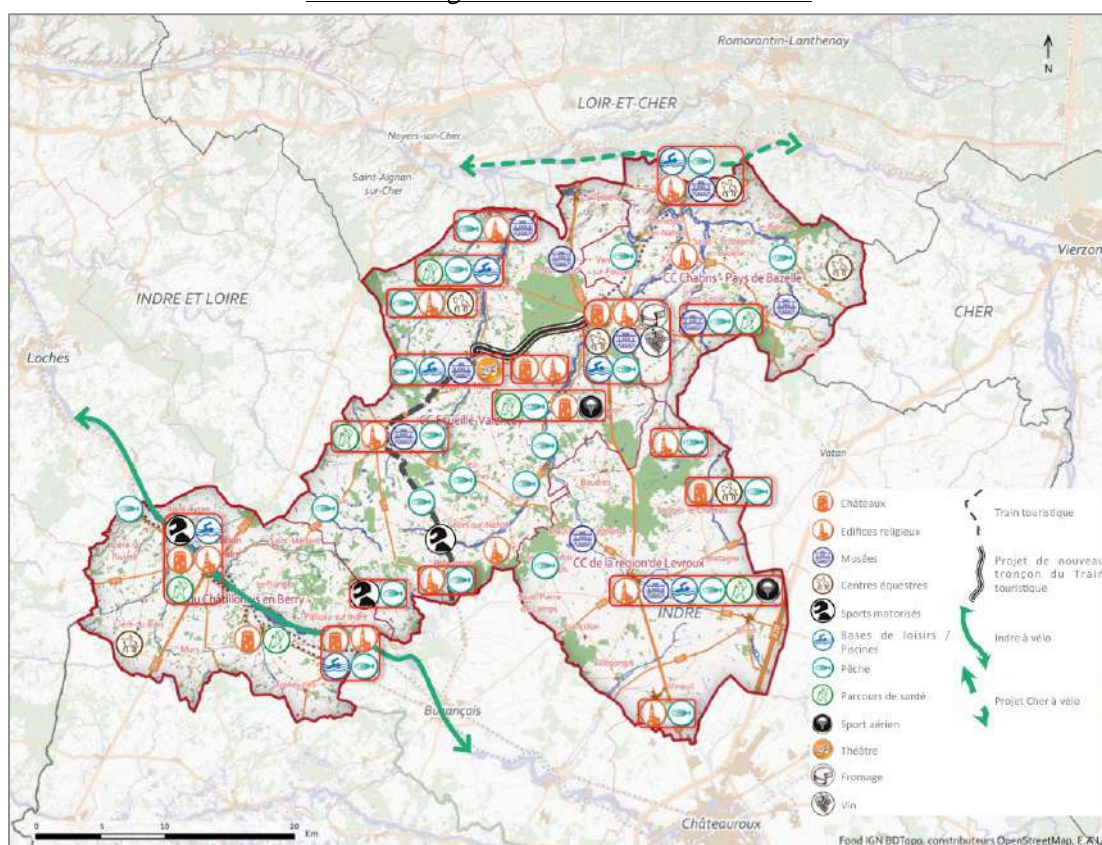
> L'axe Patrimoine / Culture / Religieux.

L'objectif est le développement d'une chaîne de valeurs touristiques en appui des autres composantes économiques du Pays (agriculture, industrie,...) par le renforcement du niveau de services global pour les visiteurs et les habitants et l'entretien de liens privilégiés avec les territoires et attracteurs voisins.

La gastronomie, l'œnologie et l'ensemble des autres productions locales, participent au développement de chacun des axes tout en restant complémentaires à la politique de diversification agricole (agritourisme).

La mise en œuvre de cette stratégie appelle non seulement une politique d'urbanisme et d'aménagement, mais aussi des actions en termes de gouvernance et d'animation offensives au bénéfice d'une image renouvelée et redimensionnée.

Orientations générales en matière de tourisme



Objectif 2.4.1

Un maillage renouvelé de produits touristiques à l'échelle du Pays en lien avec les attracteurs externes.

- Les collectivités reconnaissent et valorisent les différents points d'intérêt touristiques autour des axes identifiés :
 - Les sports, la nature et la découverte prenant appui sur les voies de l'Indre et du Cher à vélo, l'offre de sports motorisés (U.L.M., parachutisme, karting,...), de parcours de randonnées, d'équitation, de bases de loisirs, le Train du Bas-Berry,...
 - Le patrimoine, la culture et le religieux en écho des sites et villages remarquables (Château de Valençay, Levroux, Palluau-sur-Indre...), des produits du terroir (Fromage et vin de Valençay, Sainte-Maure-de-Touraine...), des musées et de l'histoire (musée du Cuir et du Parchemin, Musée de l'automobile,...), du patrimoine religieux (Pellevoisin) et de toutes autres animations culturelles participant à la vitalité du territoire.
- Elles identifient les éléments du petit patrimoine, patrimoine vernaculaire ou insolite, pour les valoriser dans les politiques d'aménagement.
- Elles organisent l'amélioration des liaisons et infrastructures pour arrimer les points d'intérêt touristiques aux attracteurs externes et internes (Zoo de Beauval, Parc Naturel Régional de la Brenne,...) au travers des liaisons douces comme l'Indre à vélo.
 - Dans ce cadre, les collectivités capitalisent sur l'existant et les outils disponibles (Berry Province notamment) et prennent en compte les réflexions et les projets des territoires voisins pour organiser le tourisme dans une vision globale et dynamique, en vue du développement de l'itinérance.
- Les collectivités et les acteurs du territoire reconnaissent et affirment Valençay comme point d'ancrage touristique principal du territoire :
 - Renforcer et améliorer l'aménagement dans le secteur du château en travaillant sur les accès et la signalétique pour créer un cheminement touristique en lien avec les autres sites patrimoniaux et « terroirs » de la ville (marché, Musée du sucre d'Art, restaurants,...).

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités sont encouragées à :
 - Préserver et restaurer les éléments du petit patrimoine ;
 - Mettre en œuvre les outils valorisant le patrimoine gastronomique local (maison de produits,...).

Objectif 2.4.2

Reconnaître, protéger, valoriser et mettre en réseau les patrimoines et points d'intérêt

- Les documents d'urbanisme locaux identifient les monuments et points d'intérêt touristiques pour les protéger, les valoriser et gérer l'urbanisation à leurs abords, notamment dans le cadre d'OAP.

Il s'agit à la fois des silhouettes bâties dans le grand paysage comme Palluau-sur-Indre, Châtillon-sur-Indre,... ou des monuments isolés ou rattachés à un tissu urbain tel le Château de Valençay.

Ces points d'intérêt sont annoncés au travers de l'aménagement :

- Aménager leurs abords de façon simple mais qualitative par un espace public soigné et le cas échéant, un revêtement, un mobilier spécifique ou une mise en lumière sur les éléments patrimoniaux les plus significatifs ;
- Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères (alignement d'arbres, alignement du bâti,...) ;
- Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments du patrimoine dans le grand paysage, particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées ;
- Mettre en place des éléments communs de jalonnement selon les parcours en plus de ceux déjà existants ;
- Lors de travaux, un traitement du sol différencié de l'espace de circulation pour les voitures pourra être retenu pour accentuer le signal en écho du point d'intérêt (matériaux et revêtements différents, sections non imperméabilisées par exemple).

RECOMMANDATIONS :

- Favoriser la convivialité des espaces publics par un aménagement privilégiant une approche paysagère qui accompagne ou valorise l'entrée ou les cheminements vers l'élément patrimonial.
- Elaborer à une échelle intercommunale des plans de paysage, qui sont des documents de réflexion et de prospection permettant aux communes de faire des choix pour l'avenir de leurs paysages et donc de leur territoire.

Objectif 2.4.3

Faire des modes de déplacement un moyen de découverte du territoire

- Les collectivités anticipent les besoins de stationnement et de multimodalité aux abords des points d'intérêt et facilitent les possibilités d'aménagement dans les documents d'urbanisme (emplacements réservés, OAP,...) :
 - Organiser le stationnement et le changement de mode de déplacement en amont des sites patrimoniaux accueillant un nombre important de visiteurs :
 - > La mise en valeur des sites pourra passer par une maîtrise et une intégration du stationnement à proximité non immédiate des sites ;
 - > La gestion des différents flux vise à préserver et sécuriser un espace dédié aux piétons et cyclistes (traitements différenciés du sol,...) ;
 - > Pour répondre aux besoins importants de stationnement et/ou permettre le changement de mode (motorisé, piéton, cycle,...), l'organisation de places de stationnement (voiture, vélo, bus,...) plus à l'écart sera privilégiée (sans pour autant qu'elles soient trop éloignées).
- Les collectivités riveraines de l'Indre et du Cher, au sein du SCoT du Pays de Valençay en Berry, prévoient dans leur document d'urbanisme les possibilités de valorisation ou d'aménagement permettant la réalisation de parcours cyclables pour organiser des boucles irriguant le territoire en faveur de la découverte et de l'accès aux autres sites et activités sportives, culturelles et de loisirs.
- L'ensemble des collectivités étudie les possibilités d'aménagement de liaisons cyclables permettant d'accéder aux sites patrimoniaux et naturels en recherchant les connexions avec les lieux d'hébergement et de services :
 - Faire du territoire une base de rayonnement pour les visiteurs ;
 - Poursuivre la mise en œuvre d'interconnexions internes, avec le Cher, comme externes avec les territoires voisins dans le cadre de la Loire à vélo, par exemple ;
 - Offrir à ceux qui viennent sur le territoire en voiture, des solutions de mobilités alternatives pour la découverte ;
 - Baliser les accès depuis les voies douces aux points d'intérêt ;
 - Favoriser l'installation de services touristiques (informations, vente directe,...) à proximité des voies douces.

RECOMMANDATIONS :

- De manière à créer une véritable boucle Indre-Cher-Loire, les documents d'urbanisme doivent étudier la possibilité de relier l'Indre et le Cher au niveau du territoire.
- Afin d'optimiser la ligne Le Blanc – Argent, les collectivités concernées doivent chercher des accroches avec elle au travers de mobilités douces (boucles cyclables, de randonnées, ...).

Objectif 2.4.4

Favoriser le développement de l'hébergement, de l'événementiel et des activités en lien avec la politique culturelle, sportive et de loisirs

- Les collectivités identifient les sites naturels et bâtis ainsi que les équipements s'inscrivant dans les parcours relevant des axes touristiques retenus.
- Elles étudient les possibilités de développement, facilitent et organisent les conditions d'implantation dans les documents d'urbanisme pour :
 - Des activités culturelles, de loisirs, sportives dans le cas de projets privés comme publics ;
 - Des services (restauration, locations de vélos, pêche, centre équestre,...) ;
 - Des hébergements soit insolites ou de plein air, soit liés à l'agri-tourisme, soit dans le cadre de l'hôtellerie classique en cohérence avec les secteurs et sites et dans l'optique de capter des flux de visiteurs associés à des attracteurs externes (Beauval, Châteaux de la Loire, l'Indre à vélo,...) et internes.
- Les collectivités favorisent et organisent le développement d'espaces pour l'événementiel et les pratiques récréatives et culturelles de plein air (spectacles, manifestations, activités ludo-culturelles...).
- Pour favoriser l'investissement, les collectivités cherchent à embellir les centres-villes de bourgs et villages et à améliorer les espaces publics.

RECOMMANDATIONS :

- Le SCoT encourage la mutualisation des moyens (matériels,...) et les échanges entre les acteurs (collectivités, associations, groupements scolaires, agriculteurs,...) pour favoriser l'émergence de lieux culturels appropriables par tous, stimulant la créativité locale et la rencontre intergénérationnelle au bénéfice d'une image dynamique et accueillante du territoire.
- Le SCoT incite à la promotion de l'hébergement lié à restauration du patrimoine bâti comme un moyen de lutter contre la vacance.
- Le SCoT encourage les collectivités à compléter l'offre d'hébergement par une gamme de standing supérieur en lien avec la richesse patrimoniale du territoire et la clientèle du Château de Valençay notamment.

Objectif 2.4.5

Développer l'e-tourisme

RECOMMANDATIONS :

- Développer des services en ligne et/ou une application mobile à l'image de la Loire à vélo, proposant des informations multiples et des possibilités de réservations immédiates : offres d'hébergement, de restauration, sites patrimoniaux exemplaires, points de vue remarquables, programmations culturelles, services de location de cycles,...
- Améliorer la performance et l'accessibilité en tout point du territoire au réseau numérique :
 - 4G et autres technologies similaires ;
 - THD accessible depuis et vers les équipements et activités touristiques ;
 - WIFI publique.
- Mettre en réseau les acteurs publics et privés pour assurer une promotion collective du territoire et offrir une nouvelle accessibilité aux services pour les visiteurs.



Récapitulatif des prescriptions encourageant une urbanisation économe en espace

Objectifs du DOO pour encourager une urbanisation économe en espace		
Thème du DOO	Objectifs en lien avec l'économie d'espaces	Type de gain attendu
Armature économique / diversification économique	• Organisation de l'armature économique selon trois niveaux • Renforcement de la qualité paysagère et environnementale des espaces d'activités économiques • Mobilisation en faveur des actions de requalification des espaces d'activités existants • Raffermissement des activités économiques dans le tissu urbain • Phasage dans l'aménagement d'espaces d'activités économiques • Reconnaissance des paysages et des éléments patrimoniaux du territoire	• Réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels • Lisibilité quant à la consommation foncière d'espace productif agricole • Réhabilitation / renouvellement des centres • (Re)dynamisation des centres

Partie 3 :

Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour préserver les échelles de proximité.

L'identité du territoire, tant fondée sur son passé que sur sa multipolarité et sa ruralité, nécessite d'apporter des réponses aux besoins exprimés par les habitants actuels ou futurs.

Dans une perspective de valorisation de son cadre de vie, le Pays de Valençay en Berry met en œuvre une politique urbaine et d'aménagement permettant de parfaire les parcours résidentiels et de vie des habitants.

Ainsi, le Pays entend :

- > Organiser des mobilités adaptées aux usages et aux personnes,*
- > Fidéliser ses habitants par des équipements et des services de qualité,*
- > Diversifier son offre résidentielle,*
- > Renforcer les aspects conviviaux et solidaires du cadre de vie.*

ORIENTATION 3-1 :

Organiser des mobilités adaptées pour une accessibilité optimisée aux équipements, aux services et à l'emploi P.79

Objectif 3.1.1 : Organiser les mobilités depuis et vers les pôles structurants et relais en lien avec la présence des équipements et services et améliorer les temps de déplacement P.80

Objectif 3.1.2 : Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les échelles de proximité P.83

Objectif 3.1.3 : Renforcer le rôle des gares du Pays P.85

Objectif 3.1.4 : Développer l'utilisation massifiée de la voiture et des modes alternatifs innovants P.86

Objectif 3.1.5 : Renforcer les modes doux pour les déplacements de proximité P.87

Objectif 3.1.6 : Étendre le chevelu numérique P.88

ORIENTATION 3-2 :

Affirmer le commerce, les services et les équipements comme vecteurs de cadre de vie P.89

Objectif 3.2.1 : Renforcer la diversité fonctionnelle et l'animation des centres en l'adaptant au contexte local P.91

Objectif 3.2.2 : Des principes de localisations préférentielles en soutien de l'organisation des complémentarités entre centre et périphérie P.93

Objectif 3.2.3 : Développer une offre d'équipements complète et accessible à tous P.95

ORIENTATION 3-3 :

Assurer un développement résidentiel favorable à la sociabilité, la convivialité, la mixité générationnelle et sociale P.96

Objectif 3.3.1 : Développer une offre de logements pour renforcer ou maintenir la vitalité des centres-villes, villages et bourgs P.97

Objectif 3.3.2 : Organiser la mixité sociale et générationnelle pour renforcer le parcours résidentiel sur le territoire P.99

Objectif 3.3.3 : Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel P.100

Objectif 3.3.4 : Concilier usage et protection patrimoniale P.103

Objectif 3.3.5 : Concevoir des opérations d'aménagement vertueuses en matière environnementale P.104

Orientation 3-1

Organiser des mobilités adaptées pour une accessibilité optimisée aux équipements, services et à l'emploi.

Le Pays de Valençay en Berry entend répondre à la diversité des besoins et garantir la mobilité de tous les usagers quelle que soit leur capacité de déplacement.

Pour ce faire, il tient à assurer une offre complète de solutions de déplacements en concordance à sa ruralité.

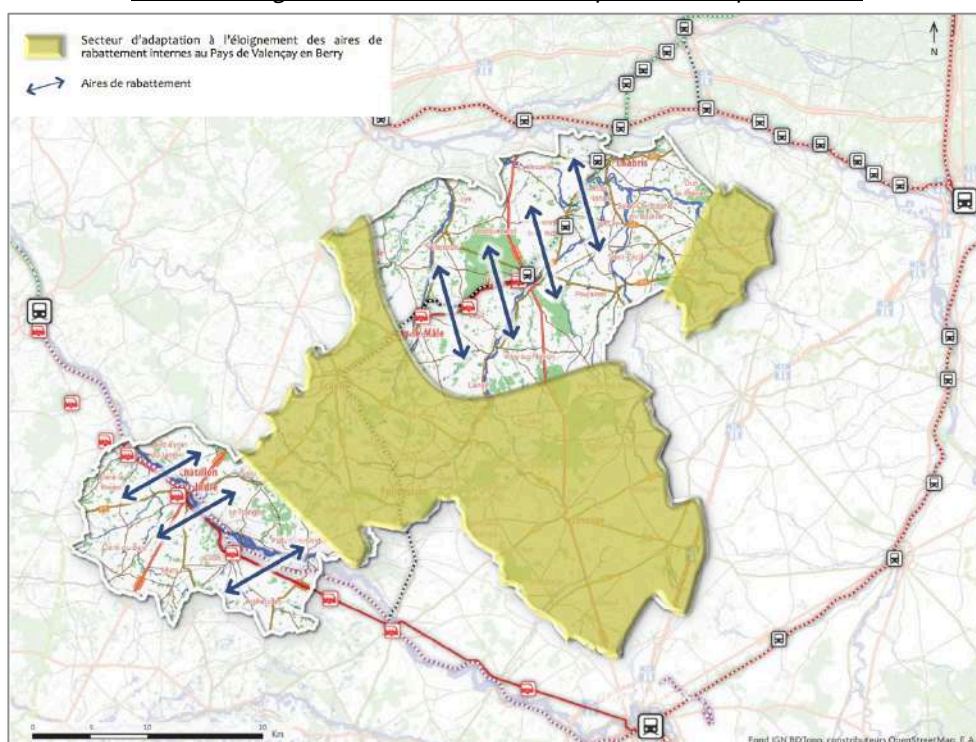
Ainsi, la politique des transports vise à articuler les différents modes (transport collectif, ferré, routier, doux, individuel, « partagé ») par des aménagements favorables à l'intermodalité.

La stratégie de développement vise donc à privilégier le rabattement vers les pôles multimodaux et les aires de covoiturage pour offrir une alternative au véhicule personnel et en particulier :

- > Un rabattement de l'offre vers des haltes TER car Fléré-la-Rivière - Châtillon-sur-Indre - Clion en direction de Loches et Châteauroux ;
- > Un rabattement entre Luçay-le-Mâle et Chabris en direction de Romorantin-Lanthenay ;
- > Un secteur d'adaptation à l'éloignement des aires de rabattement internes au Pays qui nécessite un traitement spécifique donnant la priorité au covoiturage, au transport collectif routier innovant (car électrique).

Enfin, le déploiement numérique et la couverture du territoire en réseau mobile classique constituent des priorités pour le développement résidentiel et économique futur et l'attractivité globale du territoire.

Orientations générales en matière de transport et de déplacements



Objectif 3.1.1

Organiser les mobilités depuis et vers les pôles structurants et relais en lien avec la présence des équipements et services et améliorer les temps de déplacement

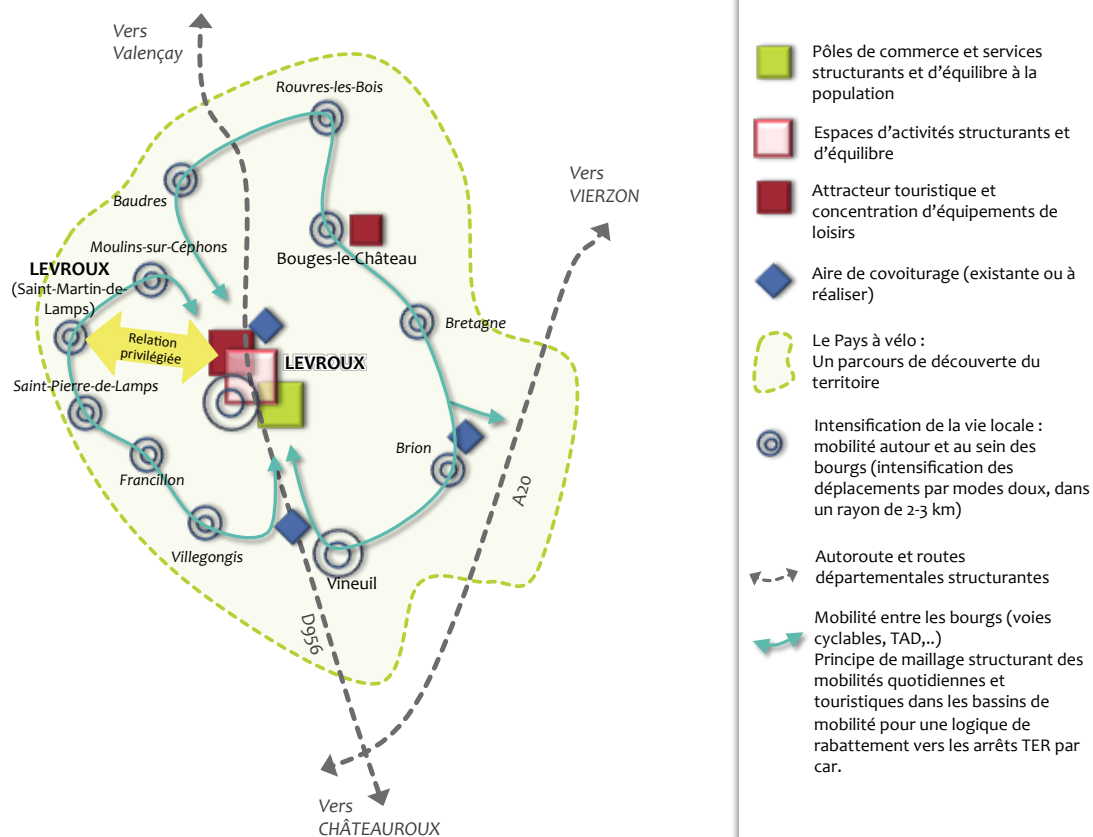
En organisant les mobilités au sein de chaque espace de vie, l'objectif est de favoriser la proximité des habitants avec les pôles d'emploi, les services et équipements tout en optimisant les mobilités et en renforçant l'accès et l'usage des transports.

Ces espaces de vie ainsi schématisés, définis et organisés par le SCoT, doivent permettre de répondre aux besoins de tous, particulièrement sur les fonctions urbaines de proximité et ainsi de limiter les déplacements contraints.

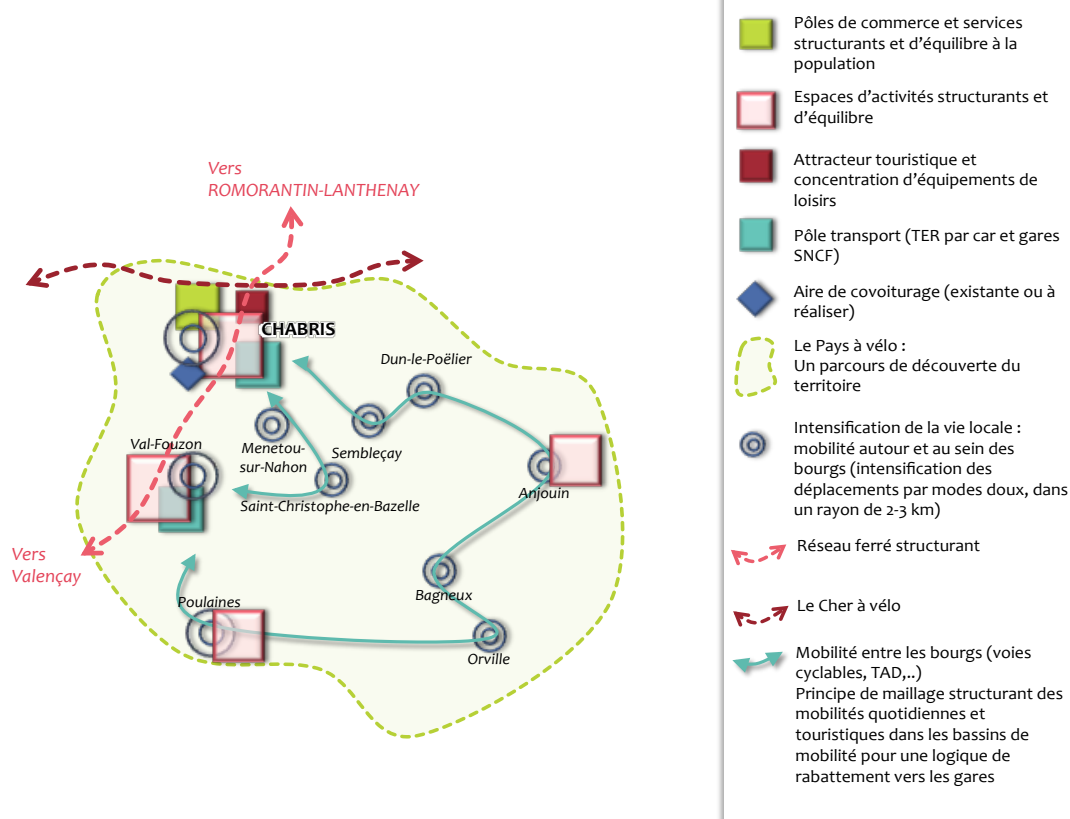
➤ Améliorer le maillage des dessertes internes des espaces de mobilité organisés autour des pôles structurants (Châtillon-sur-Indre, Valençay, Chabris et Levroux) par le renforcement des liaisons entre les villages, les bourgs et les pôles d'emplois :

- Le rabattement des flux de déplacement sur les gares (quand cela est possible en fonction des missions et cadencements des trains) et les haltes TER par car sera organisé à l'échelle des espaces de mobilité ;
- Les documents d'urbanisme devront assurer l'accessibilité aux différents pôles de transport (gare, aire de covoiturage,...) depuis les communes du territoire ;
- Les documents d'urbanisme veilleront, à l'horizon du SCoT, au maillage de l'espace de mobilité par un réseau d'infrastructures propice à l'utilisation de modes doux de déplacement et à la définition d'itinéraires cyclables intercommunaux sécurisés :
 - > Les équipements scolaires et sportifs pourront être desservis par ces itinéraires en fonction de leur rayonnement.

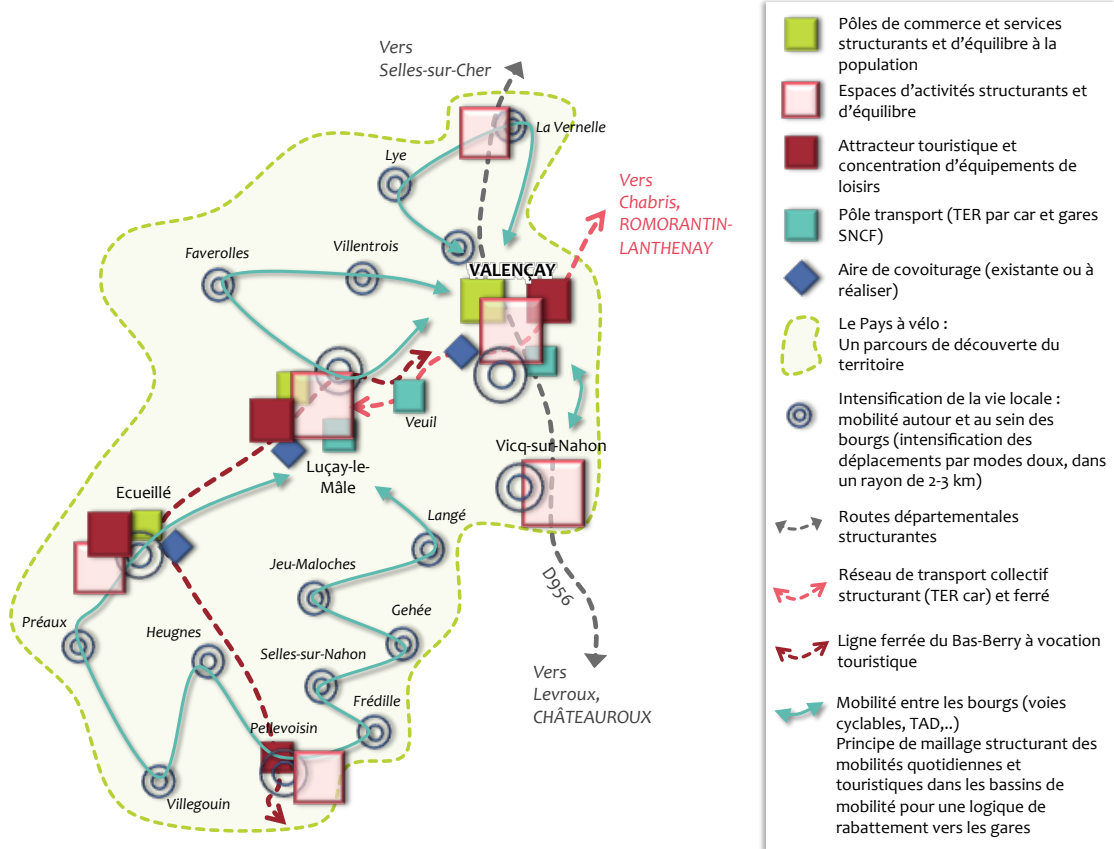
L'espace de vie organisé de la Région de Levroux



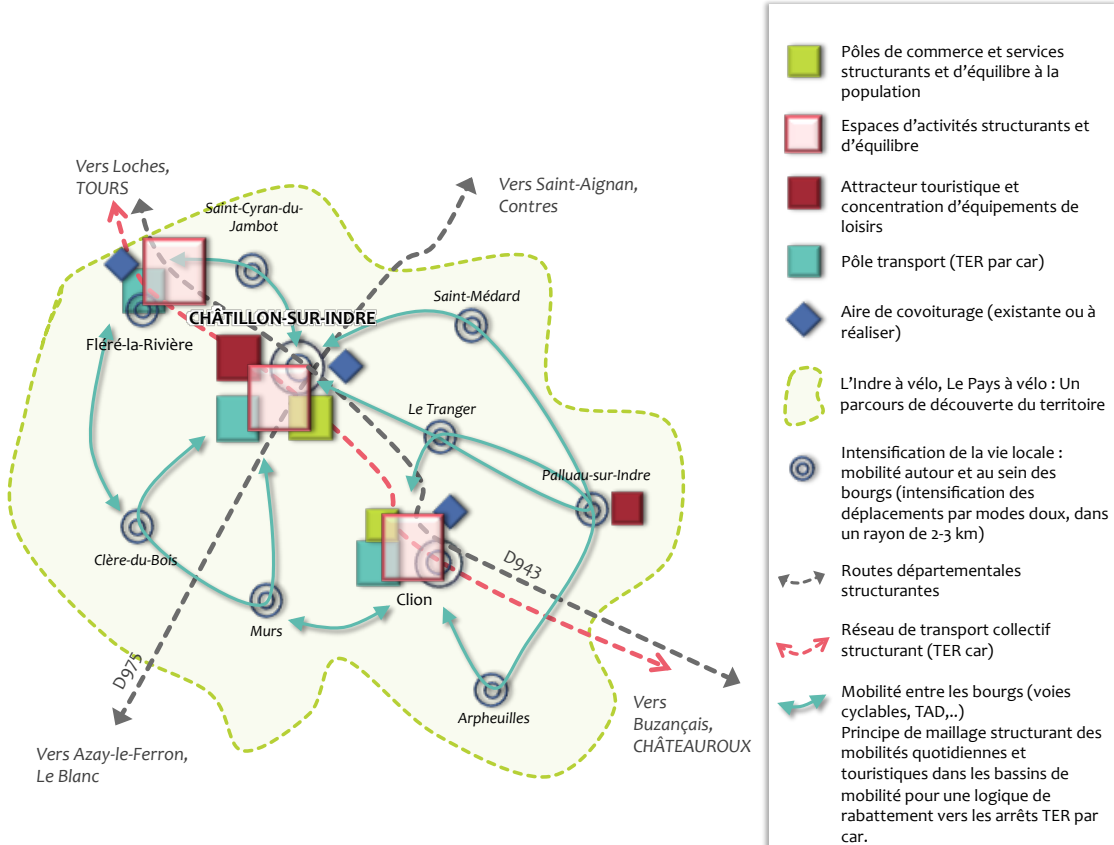
L'espace de vie de Chabris-Pays de Bazelle



L'espace de vie d'Ecueillé-Valençay



L'espace de vie du Châtillonnais-en-Berry



Objectif 3.1.2

Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les échelles de proximité

- Encourager et faciliter les modes de déplacements actifs (marche, vélo,...) :
 - Réduire les distances et les temps de déplacements du quotidien en organisant dans les PLU l'offre de services de proximité à l'échelle de micro-bassins de vie ;
 - Rechercher la complémentarité des fonctions urbaines et rurales (logements, commerces de centre et à l'extérieur des centres-bourgs, services, équipements, emplois,...) pour encourager les modes actifs.
- Affirmer le vélo comme un mode de déplacement privilégié pour les petites distances et en accroche des itinéraires de l'Indre à vélo et du Cher à vélo en déploiement.
- Étudier davantage le Transport A la Demande (TAD) pour les secteurs les plus enclavés ainsi que pour des publics ciblés, dont la capacité de déplacement est limitée.
- Encourager l'installation de parcs à vélos à assistance électrique auprès des entreprises comme des collectivités locales pour les déplacements de courte distance de leurs collaborateurs. Ce mode de déplacement sera à intégrer dans les Plans de Déplacements Urbains (PDU) et/ou Plans de Déplacement d'Entreprise (PDE).
- Optimiser les temps de déplacements pour faciliter les mobilités de proximité et réduire les temps de parcours lors des déplacements des habitants et des autres usagers :
 - Structurer et organiser une armature urbaine au travers d'un réseau de communes relais qui possèdent des services, dont du commerce, afin de créer une offre répondant au quotidien. En cela, ce réseau constitue une alternative aux déplacements plus lointains ;
 - Equilibrer la production de logements sociaux, notamment en direction des espaces ruraux pour répondre aux besoins de main d'œuvre des entreprises non situées dans les pôles structurants et que le projet politique entend pérenniser. A travers cela, cette offre de logements vise à maintenir les équipements et services, dont le commerce, dans ces espaces pour perpétuer leur vitalité ;
 - Tendre vers des regroupements de services (pôles scolaires, maisons de santé, commerces multiservices, services publics,...) pour limiter les besoins de déplacements ;
 - Renforcer la pratique du co-voiturage à l'échelle des espaces de vie et le rabattement vers les pôles du territoire ;
 - Mettre en œuvre le rabattement par car vers les gares pour les déplacements en direction des pôles voisins (Romorantin-Lanthenay,...).

RECOMMANDATIONS :

- Pour renforcer la lisibilité de l'offre, favoriser la pratique du covoiturage et encourager l'usage des transports collectifs et du train, le SCoT incite le Pays de Valençay en Berry à animer un portail unique d'informations sur l'offre disponible (Transport A la Demande – TAD, aires de covoiturage...) et à communiquer sur celui-ci.
- Le SCoT du Pays de Valençay en Berry incite les entreprises à élaborer des Plans de Déplacements d'Entreprises ou Inter-Entreprises.
- Le SCoT du Pays de Valençay en Berry incite ses collectivités membres à travailler avec la Région pour optimiser les dessertes interurbaines en fonction des besoins des habitants et des entreprises (cadence, tranche horaire, ...).



Objectif 3.1.3

Renforcer le rôle des gares du Pays

- Afin de maintenir et conforter les gares et la desserte ferroviaire, les documents d'urbanisme veilleront à :
- L'aménagement de voies dédiées ou balisées à leurs abords avec un traitement de l'espace public adapté aux usages (piéton, cycle,...) ;
 - L'aménagement facilitant l'interconnexion entre les modes (arrêts de bus et abris en proximité du quai du TER, local à vélos sécurisé,...) ;
 - L'intégration de la gare dans son environnement urbain par un traitement urbain et paysager adapté ;
 - Assurer le rabattement vers les gares de Valençay et de Chabris par des liaisons bus, sous réserve de conditions financières suffisantes, s'appuyant sur une densité significative d'utilisateurs depuis les pôles relais, en s'appuyant sur les aires de covoiturage pour organiser l'intermodalité et en renforçant le Transport A la Demande ;
 - Permettre la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) à proximité des gares en faveur du dynamisme de quartier ;
 - Prendre en compte les contraintes liées à l'évolution de l'infrastructure ferrée : distances, usages, sécurité,...

RECOMMANDATIONS :

- Préserver les anciennes voies ferrées dans l'optique d'une éventuelle remise en service, d'une vocation touristique à l'image du Train du Bas-Berry qui emprunte la voie de l'ancien train Blanc-Argent ou d'un aménagement pour les modes doux.
- Renforcer le dialogue inter-SCoT pour soutenir la réouverture de la ligne ferroviaire Châteauroux-Tours.



Objectif 3.1.4

Développer l'utilisation massifiée de la voiture partagée et des modes alternatifs innovants

- Pour répondre aux besoins de déplacement de longue distance liés au travail et aux besoins de rabattement, les collectivités identifieront les opportunités d'aménagement ou d'extension d'espaces de stationnement spécifiques à l'exercice du covoiturage et prévoiront les espaces, le cas échéant, à leur réalisation :
 - Dans un périmètre rapproché des gares TER et haltes TER par car, ou des arrêts structurants du réseau de transport collectif ;
 - Au niveau des nœuds du réseau routier structurant (D 956, D 943, D 15,...) en direction des pôles d'emplois internes au territoire et vers l'extérieur ;
 - Aux entrées et sorties de bourg.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités accompagnent les nouveaux modes alternatifs en s'équipant de véhicules propres pour leur flotte (électrique, Gaz Naturel pour Véhicules) tant pour les transports collectifs que les collecteurs de déchets, les véhicules liés à l'entretien des espaces verts,.... Pour ce faire, elles élaborent à priori un diagnostic précis pour évaluer leurs besoins, assurer un équilibre financier et rechercher des solutions de mutualisation.
- Les documents d'urbanisme locaux anticipent les évolutions en matière de transports et du marché de la voiture électrique / hybride, en prévoyant des espaces de stationnement équipés de points de charge au sein des ensembles d'habitation et à proximité des équipements accueillant du public.

Objectif 3.1.5

Renforcer les modes doux pour les déplacements de proximité

- Les documents d'urbanisme locaux veilleront à proposer une offre d'itinéraires cyclables optimisée au contexte rural établissant des liaisons entre et autour des espaces générateurs de flux (pôles d'emplois, centres-villes, établissements scolaires, équipements et services publics, sites touristiques,...) :
 - Mobiliser des aménagements veillant à sécuriser le partage et l'usage de la voirie par tous (entre engins agricoles, poids lourds, automobilistes, cycles,...), et plus généralement à pacifier les déplacements motorisés (zone de rencontres, zone 30km/h,...).
- Dans le cadre de la réalisation ou du réaménagement des nouveaux équipements, les collectivités veilleront à intégrer les besoins spécifiques des modes actifs (marche et vélo) et des Personnes à Mobilités Réduites (PMR) pour des itinéraires attractifs.
- Les documents d'urbanisme éviteront la réalisation de cheminements en impasse dans leurs nouveaux aménagements.
- Les collectivités prévoiront l'aménagement de parcs de stationnement deux-roues (moto, vélo) sécurisés au niveau de chaque nœud multimodal et à proximité des équipements structurants (établissements scolaires, sportifs,...).

RECOMMANDATIONS :

- Le SCoT invite les collectivités locales et les entreprises du territoire à mettre en place des parcs de Vélos à Assistance Electrique (VAE) pour les déplacements de leurs collaborateurs à l'échelle d'un site d'activité, d'une commune, entre le domicile et le lieu de travail,...
- Les collectivités pourront insuffler une dynamique d'équipement des ménages par l'accord d'éco-subventions compatibles avec l'achat d'un VAE.
- Les collectivités veilleront à ce que les sentiers de randonnée puissent se connecter aux itinéraires cyclables pour mailler le territoire de part et d'autre.
- Un plan de déplacements piétons et vélos pourra être défini à l'échelle des bourgs et villes, avec des rabattements aménagés et sécurisés sur les points d'arrêt des réseaux de transport collectif.

Objectif 3.1.6

Étendre le chevelu numérique

La stratégie relative à l'aménagement numérique du SCoT s'articule avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Indre, qui vise à couvrir le territoire d'ici 2020.

L'objectif est donc d'accompagner cette mission départementale en facilitant autant que possible la mise en place rapide des infrastructures nécessaires à ces technologies pour réduire la fracture numérique dans un contexte rural où la population et les entreprises sont plus disséminées qu'en milieu urbain. Il s'agit donc de soutenir la rencontre entre offres et demandes diffuses.

- Les collectivités locales veilleront à mailler le territoire en points d'accès Très Haut Débit (THD). Toutes les communes devant à terme disposer d'au moins une de ses installations. Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devront faciliter le déploiement de l'infrastructure numérique, en prévoyant par exemple les fourreaux nécessaires au passage ultérieur des réseaux, principalement la fibre optique, et adaptés aux contraintes techniques de son passage (rayon de courbure le plus bas possible notamment).
- Les établissements publics et les entreprises doivent être équipés prioritairement. Sont également concernés les équipements médicaux (maisons de santé,...), et le cas échéant, selon leur rayonnement, les équipements sportifs, culturels et récréatifs.

RECOMMANDATIONS :

- Les collectivités réitèrent la nécessité de résorber les zones d'ombre et blanches de la téléphonie mobile pour assurer la fluidité des échanges en tout temps sur l'ensemble du territoire et anticiper l'implantation de la 4G et de toute technologie lui succédant dans les communes rurales.
- Elles permettent la couverture en téléphonie mobile sur l'ensemble des zones actuellement non ou mal desservies, en agissant auprès des instances concernées et des exploitants.
- Les collectivités pourront, au sein de leur document d'urbanisme, intégrer une obligation de connexion THD des zones d'activités en amont de leur aménagement.
- Les collectivités pourront conditionner la réalisation d'une opération d'aménagement au respect des critères de qualité renforcée concernant les infrastructures numériques.
- Les collectivités développeront des services numériques à destination de leurs populations (e-administration) pour réduire les déplacements contraints.
- Les collectivités favoriseront la connaissance de l'éventail des technologies numériques auprès du monde économique pour accompagner leurs besoins en la matière.

Orientation 3-2

Affirmer le commerce, services et équipements comme vecteurs de cadre de vie

Le cadre de vie est l'addition de plusieurs éléments : environnement, patrimoine, emploi, offre de logements, de services, équipements et de commerces.

Quels que soient les touristes ou les habitants, tous recherchent des centres-villes, villages et bourgs animés qui transcendent leur caractère convivial et accueillant.

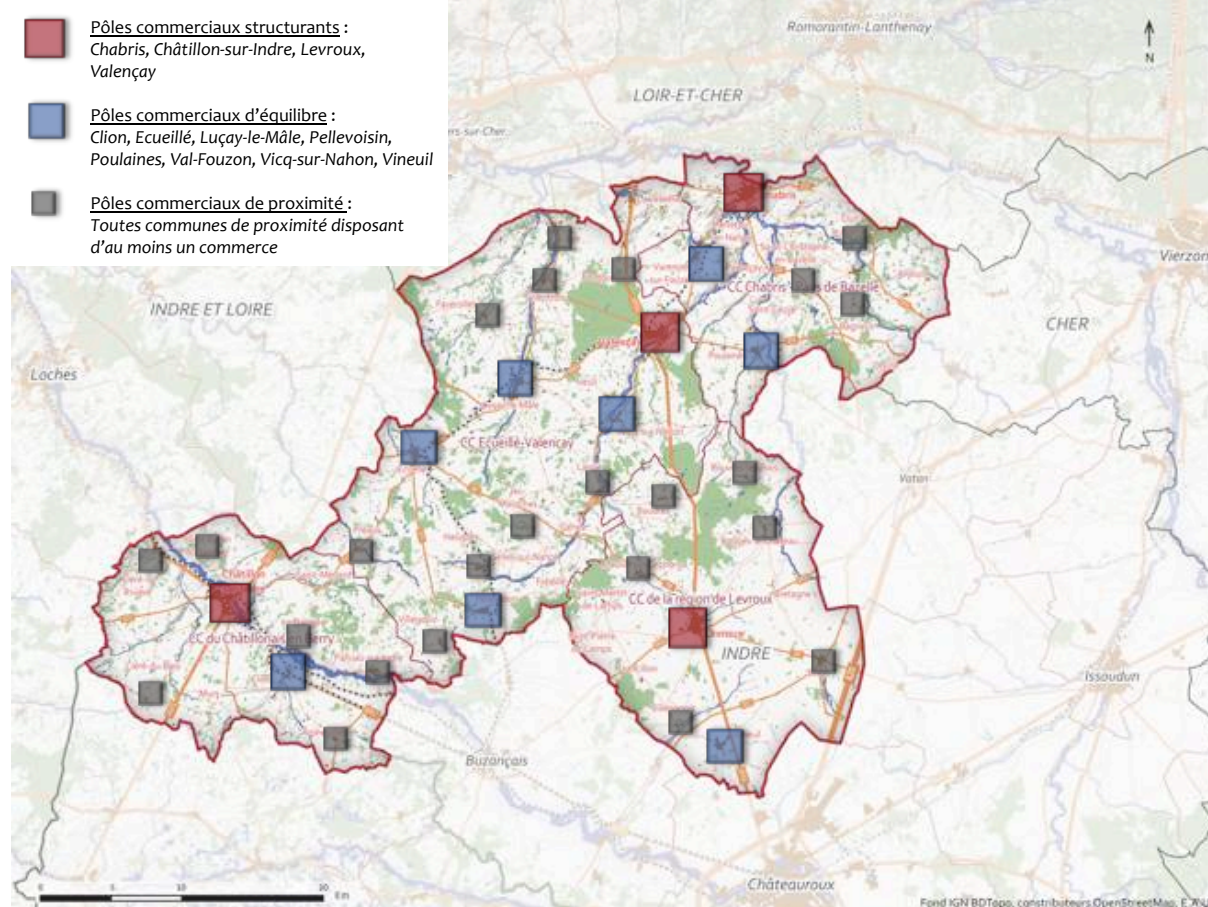
Ils jouent un rôle essentiel pour le « bien-vivre » et la vitalité du territoire. À l'heure où les grandes agglomérations tendent à polariser les grands équipements et commerces, il est nécessaire de conforter les services de proximité d'échelle rurale qui remplissent des fonctions de desserte locale, et conditionnent l'attractivité du territoire, pour les entreprises, les actifs et les jeunes ménages en particulier.

Le SCoT entend développer une offre commerciale diversifiée et accessible grâce à une structuration du commerce :

- Préservant le commerce de proximité et de centre,
- Assurant une implantation commerciale adaptée au rôle et à la morphologie urbaine des communes dans lesquelles le commerce s'implante,
- Assurant la maîtrise des flux de personnes et marchandises,
- Affirmant les complémentarités de l'offre entre les différentes typologies de polarités commerciales,
- Réduisant les temps de déplacements pour satisfaire les pratiques commerciales,
- Minorant, le cas échéant, l'évasion commerciale.



Armature des pôles commerciaux



L'offre commerciale du Pays de Valençay en Berry s'organise selon 3 niveaux de pôles commerciaux :

- Les pôles commerciaux structurants, qui de par leur diversification, leur densité et leur accessibilité, bénéficient d'une zone de chalandise intercommunale, d'une locomotive alimentaire de type supermarché/hypermarché et se prêtent aux achats journaliers, hebdomadaires, occasionnels, voire rares ;
- Les pôles commerciaux d'équilibre, dont le rayonnement s'avère pluri-communale, complètent l'offre des pôles structurants par l'offre de produits répondant aux besoins quotidiens et hebdomadaires ;
- Les pôles commerciaux de proximité, situés dans des espaces plus ou moins enclavés ou en périphérie des pôles commerciaux d'équilibre, fonctionnent comme des relais et jouent un rôle majeur à l'échelle locale en structurant la ruralité et limitant les déplacements de longue distance pour les achats de première nécessité, « sur place ».

Certains pôles peuvent cumuler plusieurs niveaux de fonctions commerciales au regard du niveau de leur offre, de leur localisation et de leurs conditions de desserte.

Objectif 3.2.1

Renforcer la diversité fonctionnelle et l'animation des centres en l'adaptant au contexte local

Les collectivités :

- Organisent le renforcement de l'offre de logements en centre-ville et bourg pour y développer la population et créer une zone de chalandise.
- Identifient les enjeux de résorption de la vacance comme le confort, la mise aux normes énergétiques, l'adaptation au marché en fonction des habitants (jeunes, familles, personnes âgées) et questionnent, en corollaire, l'accessibilité, la sécurité piéton dans l'espace public, la présence de services attractifs (espaces verts,...).
- Associant, quand la configuration le permet, une localisation de proche voisinage entre les équipements et les commerces :
 - Les équipements scolaires et périscolaires permettent, notamment, aux parents de mutualiser les déplacements pour des besoins du quotidien ;
 - Les services de santé, les équipements culturels et de loisirs sont aussi des vecteurs de flux de personnes.
- Renforcent la mixité des fonctions en prévoyant les possibilités d'accueil d'activités économiques en cœur des villes et bourgs sous réserve qu'il n'y ait pas de nuisances pour les riverains.

Les documents d'urbanisme prévoient :

- Un aménagement sécurisé, qualitatif et convivial de l'espace public.
- D'autoriser des formes urbaines permettant l'intégration des commerces en rez-de-chaussée.
- De délimiter les secteurs de polarisation du commerce, où il convient d'encourager les commerces à s'installer.
- De mettre en place des règles d'urbanisme susceptibles de créer des conditions favorables au développement du commerce :
 - Recul homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands ;
 - Mise en place de linéaires commerce/artisanat sur les emplacements les plus stratégiques et privilégier les continuités marchandes ;
 - Un nombre minimal de places de stationnement par local peu contraignant.
- De veiller à l'intégration et l'amélioration architecturale et paysagère de l'offre commerciale en faveur d'une attractivité globale des centres.

RECOMMANDATIONS :

- L'adaptation aux normes (accessibilité,...) et la réponse à apporter aux besoins des projets économiques des commerçants (cas des commerçants qui sont à l'étroit notamment) amènent le SCoT à encourager la mise en place d'un portage foncier et immobilier qui peut s'avérer nécessaire en relais des règles d'urbanisme, par exemple pour permettre l'extension de locaux ou la jonction de locaux commerciaux contigus. Cette action peut également permettre de recréer un accès aux premiers étages de bâtiments et libérer ainsi au-dessus des commerces des capacités pour accueillir des logements.
- Dans un contexte de changements de modes de consommation et de déconnexion entre lieu de vie et lieu de travail, les collectivités soutiennent :
 - La modernisation des commerces existants (drives, e-commerce,...) ;
 - La création de commerces multiservices (activité principale additionnée à des services divers, retrait de livraisons, retrait d'espèces, relais de produits agro-alimentaires locaux, dépôt de pain,...) et de commerces itinérants.

Pour ce faire, le SCoT encourage l'utilisation d'outils de maintien des commerces dans les centralités et de préservation d'une diversité commerciale comme le Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).

> Le FISAC a vocation à répondre aux menaces qui pèsent sur les entreprises commerciales, artisanales et de services de proximité dans les zones rurales ou des zones urbaines fragilisées par l'évolution démographique ou par une situation économique particulièrement difficile.

Il vise ainsi :

- La promotion d'une offre de proximité qui réponde à l'évolution des attentes des consommateurs, habitants et personnes de passage ;
- La préservation des savoir-faire des TPE des secteurs du commerce, de l'artisanat et des services en leur donnant les moyens de se moderniser et de se développer ;
- La redynamisation des territoires, au travers d'une « gouvernance commerciale » notamment, favorable au partage d'une vision commune du devenir du territoire par les acteurs du développement local.

Objectif 3.2.2

Des principes de localisations préférentielles en soutien de l'organisation des complémentarités entre centre et périphérie

- Les équipements commerciaux sont dimensionnés en fonction du rôle des pôles dans l'armature urbaine et des mobilités qu'ils génèrent en répondant aux besoins de leur bassin de vie afin de limiter l'évasion commerciale.

Ainsi, compte tenu de la diversité des situations de l'existant, la taille des implantations de commerce devra être évaluée à titre d'indicateur en fonction du niveau des besoins et des pôles :

Localisation		Pôles structurants	Pôles d'équilibre	Pôles de proximité
Niveau de fonction commerciale	Achats journaliers	Oui	Oui	Oui
	Achats hebdomadaires	Oui	Oui	
	Achats occasionnels	Oui	Oui	
	Achats rares	Oui		

Achats quotidiens : boulangerie, boucherie, tabac, fleurs, épicerie...

Achats hebdomadaires : alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...

Achats occasionnels : habillement, chaussures, optique, jardinage, librairie, bijouterie...

Achats rares : mobilier, gros électroménager, gros bricolage, concessionnaires automobiles...

- Le SCoT définit des localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Par commerce d'importance, on considère les commerces soumis à autorisation (+ 1 000 m² de surface de vente) :
 - Implanter les nouveaux commerces d'importance de plus de 1 000 m² et leurs extensions dans les pôles commerciaux structurants.
- Le développement du commerce s'effectue, en cohérence avec les armatures urbaines et commerciales du territoire, dans les localisations préférentielles suivantes :
 - 1 - En priorité, le commerce dans les centres des villes, bourgs et villages :
 - Les communes déterminent leur(s) centre(s) dans leur PLU ;
 - Les communes définissent le format commercial compatible avec la capacité et le fonctionnement de l'espace urbain qui reçoit le commerce (flux, gabarit, stationnement,...).
 - 2 - Puis, dans l'enveloppe urbaine des centralités commerciales structurantes et d'équilibre lorsque les commerces ne peuvent s'implanter dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent.
 - 3 - Dans les parcs commerciaux existants.

➤ Les collectivités locales veilleront, pour l'offre commerciale de centre-ville, à travers leurs documents d'urbanisme locaux, à la bonne intégration des activités commerciales dans leur environnement urbain :

- Veiller à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale par :
 - > Un traitement de l'aménagement qualitatif (revêtement des sols, modernisation du mobilier urbain, végétalisation,...) ;
 - > Une homogénéité des façades commerciales (charte d'aménagement, aides financières à la modernisation,...) ;
 - > Une lisibilité de l'offre opérationnelle par une harmonisation de la signalétique et une définition des linéaires commerciaux ;
 - > Une démarche d'éco-aménagement limitant l'imperméabilisation des sols, intégrant la problématique énergétique (panneaux photovoltaïques sur les toits,...) et les questions de rétention des eaux pluviales.
- Veiller à un meilleur partage de l'espace public en termes de mobilité évitant les conflits d'usage entre piétons, deux-roues, automobilistes.

➤ Les collectivités locales veilleront, pour l'offre commerciale de périphérie, à travers leurs documents d'urbanisme locaux, à la bonne intégration des activités commerciales dans leur environnement :

- Définir des normes bâties : hauteurs maximales, traitement des façades, dimensionnement des enseignes lumineuses,... ;
- Intégrer les principes de végétalisation des parkings, de maintien des coupures vertes, de cheminements piétonniers internes entre les secteurs de l'espace commercial ;
- Inciter à la qualité extérieure des bâtiments : dissimuler les emplacements de stockage,... ;
- Renforcer l'accessibilité par une meilleure desserte en modes doux (cheminements piétonniers et cyclables sécurisés) depuis les secteurs d'habitat ;
- Inciter à la mutualisation des espaces de stationnement ;
- Optimiser l'usage du foncier.

Objectif 3.2.3

Développer une offre
d'équipements complète et
accessible à tous

Il s'agit de tous les équipements et services : l'enseignement (maternelle et élémentaire), la santé et l'action sociale (maisons de santé, EHPAD, petite enfance...), la culture, les sports et les loisirs (équipements sportifs, bibliothèques,...), les services de l'Etat,...

Préserver les conditions et les moyens de les améliorer et les développer, c'est permettre aux acteurs (associations, scolaires,...) d'exercer leurs activités, et de pérenniser le dynamisme local.

Sur l'ensemble du territoire, les projets d'équipements et de services devront :

- Etudier les opportunités de mutualisation des équipements et des services existants en amont de tout projet d'implantation pour optimiser l'utilisation de l'équipement existant.
- Etre implantés en priorité dans le bourg de la commune d'accueil.
- Etre accessibles par des modes de déplacements actifs, aux personnes à mobilité réduite et prévoir l'aménagement de stationnement pour les deux roues et les automobilistes.

L'offre d'équipements et de services devra être adaptée aux besoins et aux évolutions des pratiques de la ruralité du territoire :

- Anticiper les besoins d'équipements au regard de la croissance démographique envisagée par le SCoT.
- Conforter les équipements dédiés aux personnes âgées ou en perte d'autonomie, mais aussi à destination des plus jeunes.
- Etudier et anticiper les conditions de réalisation d'une nouvelle offre (EHPAD, maisons de retraite, maison de la petite enfance,...) au sein des documents d'urbanisme.
- Améliorer l'accès aux soins et aux services de santé de tout point du territoire (maisons de santé pluridisciplinaires, services médicaux à domicile, transport médical,...).
- Développer les équipements liés au travail collaboratif, en priorité dans les polarités structurantes du territoire.

RECOMMANDATIONS :

- Le SCoT incite les collectivités à promouvoir l'exemplarité énergétique des équipements (réhabilitation ou nouvelles opérations) afin de limiter les consommations d'énergie et d'être précurseur en matière de développement durable.

Orientation 3-3

Assurer un développement résidentiel favorable à la sociabilité, la convivialité, la mixité générationnelle et sociale

Face au vieillissement de la population et au départ des jeunes, l'accueil de nouveaux habitants notamment de jeunes actifs, revêt une importance particulière pour assurer la pérennité du tissu économique productif du territoire.

Assurément, la question du logement prend une place essentielle pour créer des conditions d'accueil acceptées par les populations. C'est pourquoi le SCoT entend organiser et faciliter le parcours résidentiel pour optimiser l'utilisation à long terme du parc de logements.

Pour répondre aux besoins de logements induits par le projet de territoire, il est nécessaire de réaliser environ 2 970 logements à horizon 2036, soit près de 148 logements par an. Cet objectif inclut :

- La remobilisation de logements existants vacants ou occasionnels ;
- Le changement de destination de bâtiments existants (immeuble de bureaux, bâti agricole,...) ;
- Les constructions de logements neufs, au sein du tissu urbain existant, à travers la mobilisation de dents creuses, les opérations de renouvellement urbain et de valorisation des friches urbaines, et les divisions parcellaires ;
- La construction de logements neufs en extension en favorisant les formes urbaines économes en espace.

Objectif 3.3.1

Développer une offre de logements pour renforcer ou maintenir la vitalité des centres-villes, villages et bourgs

- Les collectivités, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, favorisent le renforcement prioritaire de l'offre résidentielle en centre-ville, village et bourg. Il s'agira de :
 - Mobiliser les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante par un règlement et des projets d'aménagement adaptés ;
 - Identifier les enjeux de résorption de la vacance et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé :
 - > Confort, mise aux normes énergétiques, adaptabilité aux ménages,... ;
 - > Adaptation au marché en fonction des profils de ménages (jeunes, âgés, famille) et des besoins (stationnement, sécurité piéton, ensoleillement, présence d'équipements,...).
 - > Cette identification amènera à réduire à minima à horizon de 20 ans la vacance de 200 logements en ciblant particulièrement les centres-villes afin de la faire passer progressivement 12,6 % en 2012 à 10,5 % en 2036.
- Pour réduire la vacance, les collectivités définissent en fonction du contexte :
 - Les conditions d'adaptation des règles d'urbanisme qui peuvent faciliter l'amélioration de l'habitat ;
 - Les secteurs d'aménagement et/ou renouvellement urbain dans lesquels une nouvelle configuration des sites s'avère nécessaire traduite dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ;
 - Poursuivre les efforts en matière d'amélioration de la qualité de l'habitat par des actions de type OPAH et d'aides au financement (ANAH) en s'adaptant à leurs évolutions sur la durée du SCoT (publics cibles et plafonds).
- Le développement résidentiel s'organise à l'échelle des espaces de vie en tenant compte de l'accessibilité aux services et/ou la capacité à y accéder. Ces espaces de vie ont vocation à s'affirmer pour faciliter la vie quotidienne des habitants.
- La gestion de l'offre de services et d'équipements de proximité doit être organisée à l'échelle des espaces de vie en déterminant le projet répondant à un réel besoin et les éventuelles mutualisations nécessaires. L'objectif est de limiter les déplacements contraints.
- La mixité fonctionnelle dans l'enveloppe urbaine sera recherchée quand cela s'avère possible dans une logique de rapprochement entre lieux de vie, d'emploi, de consommation et l'offre de services et de transport collectif.
- La lutte contre la précarité énergétique est une priorité que les documents d'urbanisme porteront au travers de leurs règlements.

RECOMMANDATIONS :

- Le SCoT soutient l'élaboration, ou le cas échéant la révision, de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) à l'échelle des intercommunalités ; ceci afin de préciser, à leur échelle, les orientations du SCoT en matière d'habitat (part de logements à rénover en matière de performances énergétiques du bâtiment / part de logements à réhabiliter et part de sortie de vacance). Le PLH est le cadre approprié pour préciser les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de chaque segment de l'offre de logements (locatif/accession, social/intermédiaire/libre, collectif/groupé/individuel), selon les territoires et la typologie des communes, pour répondre aux besoins des populations actuelles et à venir.
- Le SCoT promeut des solutions adaptées aux bâtiments anciens en matière de précarité énergétique pour conserver à la fois leurs caractéristiques architecturales et leur bon équilibre hygrothermique.

Objectif 3.3.2

Organiser la mixité sociale et générationnelle pour renforcer le parcours résidentiel sur le territoire

- Les collectivités diversifient leur parc résidentiel afin de répondre aux besoins de logements des habitants pour tous types d'âges et de revenus :
 - Offrir plus de petits logements (T1 à T3) et de logements spécifiques en milieu plus urbain pour les personnes âgées, jeunes, seules, handicapées (petits collectifs) qui ont besoin de proximité aux services et équipements, dont les transports en commun :
 - > Pour répondre à ces objectifs, des opérations pilotes, particulièrement qualitatives, peuvent prendre place dans les cœurs urbains ;
 - Adapter l'offre de logements pour maintenir les personnes âgées à domicile en développant les services adaptés (maison de santé, portage de repas, assistance à la personne,...) ;
 - Disposer de structures d'accueil et d'hébergement pour des jeunes travailleurs et des apprentis à proximité des services, commerces et réseaux de transports ;
 - Anticiper les besoins de logements pour les saisonniers, notamment agricoles, les apprentis et les stagiaires ;
 - Diversifier et densifier les opérations : opérateurs (public/privé), type de produits (accession/locatif, individuel/collectif), taille (nombre de pièces), localisation (cœur/périphérie), nature (construction neuve/réhabilitation), et formes employées (individuels, semi-collectifs, individuels en bande, logements intermédiaires,...).
- Les collectivités garantissent les conditions d'accueil des gens du voyage en respectant les obligations découlant du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- Pour faciliter l'accès au logement d'une population diversifiée et répondre aux besoins de l'économie locale, mais aussi de permettre le maintien des équipements et services :
 - Des objectifs de réalisation de logements sociaux devront être définis à l'échelle des EPCI :
 - > En nombre de logements sociaux à construire, à conventionner (avec ou sans réhabilitation) et à acquérir via des opérations d'amélioration-acquisition ;
 - > En veillant à ne pas concentrer les logements locatifs sociaux dans un même secteur géographique en vue de la mixité sociale.
 - Chaque pôle contribuera à la réalisation des objectifs de réalisation des logements locatifs sociaux en fonction de son niveau de développement, des services et équipements présents sur la commune et de son accès à des solutions diversifiées de transports ;
 - La réalisation de cet objectif est toutefois subordonnée à l'accessibilité au financement du logement social ;
 - Cette offre devra être développée en fonction des besoins et de la situation locale du marché immobilier. Les politiques publiques d'habitat définiront donc, à leur échelle, une programmation précise concernant l'offre nouvelle en accession sociale à prix maîtrisé ainsi qu'en locatif privé (pour les jeunes ménages notamment).

Objectif 3.3.3

Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel

- Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement mettent en œuvre un développement qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes en lien avec la consommation limitée d'espace et qui répondent aux aspirations des habitants (intimité, confort, espace, fonctionnalité).
- Une gestion différenciée des densités pour générer une diversité de logements en variant le niveau d'alignement et en donnant une place plus ou moins importante aux jardins en fond de parcelle générant une diversité de logements à l'opération :
 - Rechercher par des alignements et des configurations de parcelles, une meilleure jouissance de l'espace que dans les implantations « carré dans le carré » qui créent des délaissés non exploités ;
 - Rechercher l'intimité de l'espace résidentiel privé au travers de ruptures d'implantation du bâti, de la végétalisation et des clôtures.
- Une qualité patrimoniale plus importante au travers d'un espace bâti mieux intégré dans le contexte paysager et en accroche du tissu traditionnel (ouverture des quartiers et non fermeture).
- Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine (accessibilité, convivialité,...), de gestion environnementale et d'optimisation d'espace dans la gestion de la continuité avec l'existant :
 - Rechercher un maillage viaire avec le tissu urbain existant, les centres et éviter l'organisation en impasse ;
 - Proscrire le développement linéaire ;
 - Favoriser la cohérence de la lisière urbaine ;
 - Proscrire le développement qui participe à l'enclavement de l'espace agricole ;
 - Gérer les interfaces avec les milieux écologiques en évitant leur fragmentation ou l'augmentation des pressions.

Illustration du principe d'intensification pavillonnaire : BIMBY (« Build in My Back Yard »)



> Le concept « BIMBY » se base sur la capacité des acteurs du territoire à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants pour financer le renouvellement et la densification progressive des quartiers. L'intérêt pour le propriétaire réside dans la division de sa parcelle pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier. Pour la collectivité, l'intérêt est de proposer un terrain à bâtir pour du logement individuel dans un quartier déjà desservi et équipé sans engendrer d'étalement urbain.

Illustration non prescriptive



 Implantation du bâti à proscrire dans le cadre de l'extension de l'urbanisation

 1 Trame viaire non intégrée aux réseaux existants (impasses...)

 2 Extension trop imposante, portant atteinte de façon significative aux espaces agricoles et naturels (bocage...)

 3 L'extension de l'urbanisation ne doit pas permettre la liaison entre les différentes entités agglomérées de la commune et doit donc être bannie au droit des grands axes routiers (protection des paysages, sécurité...)

➤ Le rôle de la nature en ville :

- Les documents d'urbanisme reconnaissent le rôle de biodiversité dans tous les espaces, contribuant à la fois à la qualité des paysages et du cadre de vie, et concourant à la préservation de la santé publique et des grands équilibres urbains. Ainsi, ils renforcent les trames écologiques au sein des enveloppes urbaines ;
- Les trames écologiques peuvent concerner à la fois :
 - > Les espaces liés aux cours d'eau (berges, ripisylves,...) ;
 - > Les espaces verts publics ;
 - > Les espaces publics : places et placettes, alignements d'arbres, noues, espaces de respiration,... ;
 - > Les espaces privés (jardins, vergers) ;
 - > Tout autre espace contribuant à la gestion urbaine (bassins de rétention, noues, vides, délaissés et dents creuses).
- La mise en œuvre de cette trame écologique dans les documents d'urbanisme peut être réalisée au travers d'outils comme :
 - > Les OAP de secteur d'urbanisation qui définissent un parti d'aménagement,
 - > Les dispositifs réglementaires au travers de coefficient de végétalisation ou d'obligation de plantation,
 - > Les OAP thématiques qui donneront une cohérence à cette politique.
- Les documents d'urbanisme privilégient les possibilités de relier cette trame écologique urbaine aux corridors écologiques définis dans le présent DOO lorsque les caractéristiques naturelles de ces trames et corridors sont compatibles.



Objectif 3.3.4

Concilier usage et protection patrimoniale

- Les collectivités sont amenées à poursuivre leurs actions de reconnaissance, de protection et de restauration du patrimoine architectural, culturel et naturel caractéristique du territoire (rural, industriel, religieux, historique,...) :
 - Prendre en compte des éléments de patrimoine lors de l'aménagement des nouvelles opérations ;
 - Fixer les conditions d'évolutions possibles ou non des éléments du patrimoine révélés par les documents d'urbanisme.
- Le SCoT encourage l'intégration paysagère des futurs projets en accord de la topographie des lieux, des paysages et de l'architecture.
- Les principes de qualité architecturale et urbanistique des opérations que pourront porter les documents d'urbanisme concerneront :
 - Leur insertion paysagère et urbaine ;
 - Un traitement esthétique des façades ;
 - La recherche de compacité et de densité (BIMBY) ;
 - La mise en valeur de la nature en ville ;
 - La sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments avec des préconisations sur les modes d'isolation et la mise en œuvre de techniques plus adaptées selon qu'il s'agisse de rénovation ou de construction nouvelle.

RECOMMANDATIONS :

- Au titre de la Loi Paysage, le SCoT incite les collectivités à porter une charte de qualité architecturale et paysagère, valorisant les identités patrimoniales sans pour autant interdire la modernisation et l'évolution mesurée de l'architecture.
- Le SCoT invite les documents d'urbanisme locaux à prendre en compte les préconisations de la Charte sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.



Objectif 3.3.5

Concevoir des opérations d'aménagement vertueuses en matière environnementale

- En lien avec la valorisation des savoir-faire et des potentiels locaux, les documents d'urbanisme locaux devront soutenir les filières et les démarches concourant à une amélioration des performances énergétiques (méthanisation, solaire,...) :
 - Des bâtiments existants au travers de la mise en œuvre de démarches améliorant la conception des bâtiments et des espaces publics, partagés ou privés, dans la recherche d'une consommation moindre en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ;
 - Des bâtiments dans les nouvelles opérations, en particulier, l'approche bioclimatique (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) pour atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques ;
- L'efficacité énergétique devra être prise en compte dans les nouvelles opérations ;
- La politique locale de l'habitat pourra en outre se saisir de cet objectif, en mettant en œuvre les actions et les outils financiers pour poursuivre les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments, notamment dans les secteurs présentant les potentiels de rénovation les plus importants (centre-ville ancien, logements vacants), via le renouvellement, si nécessaire, d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- Les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement des énergies renouvelables pour la production à l'échelle du bâti ou de l'îlot (objectif « 2.2.1. Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti »).

RECOMMANDATIONS :

- Le SCoT invite les collectivités à étudier et inscrire, dans leurs documents d'urbanisme locaux, les secteurs disposant d'un bon potentiel de production d'énergies renouvelables.

Récapitulatif des prescriptions encourageant une urbanisation économe en espace

Objectifs du DOO pour encourager une urbanisation économe en espace		
Thème du DOO	Objectifs en lien avec l'économie d'espaces	Type de gain attendu
Complémentarités urbaines-rurales / Cadre de vie	• Renforcement de l'offre de logements dans les centres villes et bourgs • Identification des enjeux de vacance et objectifs de réduction • Affirmation de la mixité fonctionnelle dans les opérations en cœur de villes et de bourgs • Organisation de l'offre commerciale privilégiée dans l'enveloppe urbaine • Mutualisation des équipements liés à l'offre commerciale (parkings, espaces de stockage) et des services /équipements dédiés aux personnes • Gestion des densités et de la qualité urbaine	• Réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels • Réhabilitation / renouvellement des centres • (Re)dynamisation des centres



Pays de Valençay en Berry

Chabris - Châtillon - Ecueillé - Levroux - Valençay

