

# PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MARCHE BERRICHONNE



2

## PADD

PROJET

D'AMENAGEMENT ET DE

DEVELOPPEMENT

DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire,

en date du 2 mars 2020

approuvant le PLUi de la Marche  
Berrichonne

Le Président,

Pascal COURTAUD



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE

## **PREAMBULE .....2**

## **AXE 1 : L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT .....3**

STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE .....	4
INFRASTRUCTURES ET MOBILITE .....	4
EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE .....	4
ADMINISTRATION PUBLIQUE .....	5

## **AXE 2 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....7**

AGRICULTURE .....	8
INDUSTRIE ET ARTISANAT .....	8
COMMERCES ET SERVICES.....	9
STRUCTURATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE .....	9

## **AXE 3 : LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL .....12**

AMBITION DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2034 .....	13
PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS .....	13
REAPPROPRIATION DU PARC ANCIEN.....	14

## **AXE 4 : LA VALORISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES..... 15**

PRESERVATION DE LA QUALITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES BATI ET NATUREL .....	16
DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES .....	16

## **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 18**

CONSOMMATION FONCIERE DE LA DECENNIE ECOULEE .....	18
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	18

## PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de la Marche Berrichonne. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLUi en matière de développement durable. Ainsi, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Marche Berrichonne. Il fixe enfin des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLUi, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLUi. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil communautaire, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLUi au sein de la même instance.

## AXE 1 : L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT

STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

INFRASTRUCTURES ET MOBILITES

EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

ADMINISTRATION PUBLIQUE

## STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

La Communauté de communes de la Marche Berrichonne se situe au sud du département de l'Indre, dans le Boischaut-Sud, en limite avec la Creuse. Composée des neuf communes constituant jadis le canton d'Aigurande, elle appartient désormais au canton de Neuvy-Saint-Sépulchre et au bassin de vie de La Châtre.

Bien que rattaché au bassin de vie de La Châtre, le territoire de la Marche Berrichonne semble se tourner davantage vers Châteauroux, notamment pour ce qui relève de l'activité commerciale (équipements de la maison et de la personne), de l'offre de soins ...

Aux côtés de La Châtre, pôle de services supérieur, Aigurande fait office de pôle de services intermédiaire, proposant des équipements tels que supermarché, collège public, crèche/halte-garderie, cinéma, médiathèque. Le rayonnement d'Aigurande déborde du territoire de la Marche Berrichonne, plusieurs communes de la Creuse septentrionale étant sous son influence.

Le maillage du territoire est complété par des pôles de services de proximité (Orsennes, Crevant et Saint-Denis-de-Jouhet) disposant des services et commerces nécessaires à la vie quotidienne (boulangerie, école, Poste ...).

## INFRASTRUCTURES ET MOBILITE

Le territoire est situé à l'écart des autoroutes et autres liaisons interrégionales. Il est néanmoins relié aux chefs-lieux de cantons par un réseau structurant dit complémentaire, dont seules les routes départementales D990 et D951b, en direction respectivement de Châteauroux et de La Châtre supportent un trafic moyen journalier annuel supérieur à 1.000 véhicules/jour. Ces axes assurent un rôle essentiel sur le plan économique ainsi qu'en matière d'aménagement du territoire.

Le territoire n'est pas non plus desservi par le train. Des lignes régulières de cars relient néanmoins Aigurande aux gares routières de Châteauroux ou de Guéret (compter 1h15 de trajet environ à chaque fois). En outre, des lignes départementales de transport à la demande permettent de rejoindre Guéret et Châteauroux. Des initiatives communales sont également mises en œuvre pour faciliter l'accès des personnes non motorisées aux marchés et foires d'Aigurande.

Compte tenu d'une situation en piémont du Massif Central, les dénivelés peuvent être conséquents. En raison du relief prononcé, mais aussi du vieillissement notoire de la population et de la distance entre les bourgs, la pratique du vélo reste marginale, ce qui explique l'absence de pistes cyclables.

En revanche, de nombreux circuits de randonnée font la joie des promeneurs.

Après la mise en place d'un CyberEspace, le développement des infrastructures numériques et la couverture du territoire en Très Haut Débit pourraient permettre de réduire les besoins de mobilité au travers du télétravail.

La collectivité s'est engagée par ailleurs dans des actions de réduction des besoins de déplacements, en encourageant par exemple le commerce ambulant, les livraisons à domicile, la mise en place d'une déchetterie mobile ...

## EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

Le territoire de la Marche Berrichonne est plutôt bien doté en équipements, avec :

- une offre commerciale relativement dense à Aigurande et une forte présence du commerce non sédentaire,
- une offre culturelle riche : cinéma, médiathèque, maison de l'expression et de loisirs, patronage St-Marc, centre de loisirs à Aigurande,
- des équipements sportifs : salle multisports à Orsennes, stade municipal, gymnase et dojo à Aigurande, des stades municipaux dans chaque village,
- garde d'enfants collective : multi-accueil à Aigurande,
- équipements pour personnes âgées : EHPAD (52 lits) à Aigurande ...

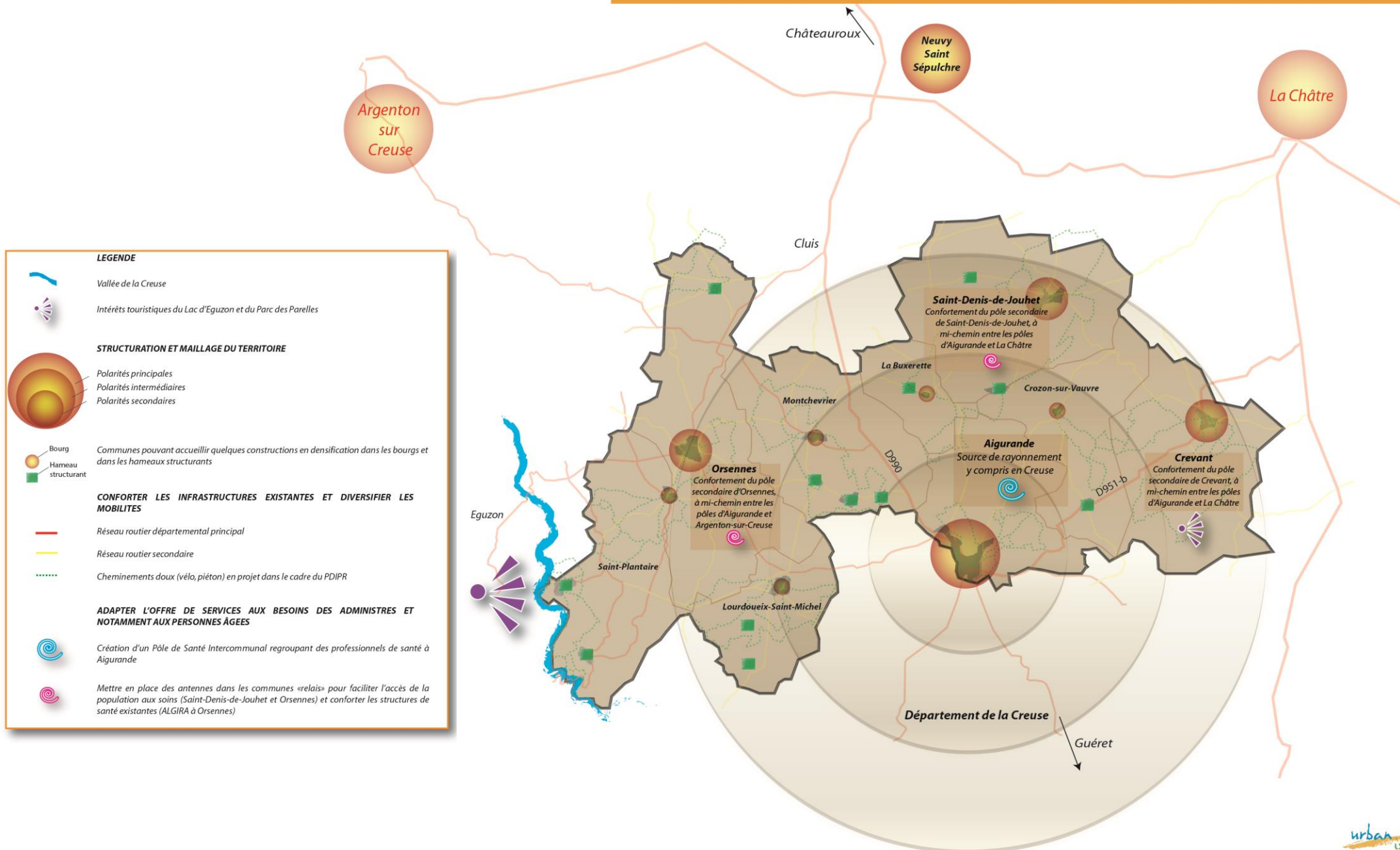
Malgré l'existence du foyer d'accueil médicalisé pour personne handicapées à Orsennes, d'une maison médicale à Aigurande et d'un pôle de santé à Saint-Denis-de-Jouhet, et le projet d'en réaliser un second à Orsennes, le territoire risque d'être confronté à un problème de désertification médicale accentué par les départs en retraite des médecins actuels. Pour y remédier, la collectivité envisage de créer un Centre Intercommunal de Santé.

## ADMINISTRATION PUBLIQUE

Le secteur administration publique, enseignement, santé, action sociale représente 29,4% des emplois locaux contre 33,4% à l'échelle du département de l'Indre.

Le territoire s'est doté d'une Maison des Services regroupant notamment le bureau de tourisme, la maison de services au public, l'espace cyber-Indre, les bureaux du relais de familles rurales, ainsi que des bureaux pour diverses permanences, d'une structure Multi Accueil de 0 à 6 ans (crèche, halte-garderie), d'un EHPAD. Pour lutter contre la désertification médicale, le territoire envisage de transformer la maison médicale d'Aigurande en Centre Intercommunal de Santé, complété par des antennes à Orsennes et à Saint-Denis-de-Jouhet.

Le renforcement des services à destination de la petite enfance et de la jeunesse, la consolidation de l'offre culturelle et sportive, l'organisation de l'offre de soins font partie des actions déjà mises en œuvre par la collectivité pour rendre le territoire plus attractif, et espérer résorber les carences en professionnels de santé, la baisse des effectifs scolaires...



## AXE 2 : LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AGRICULTURE

INDUSTRIE ET ARTISANAT

COMMERCES ET SERVICES

STRUCTURATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE



En 2015, le territoire de la Marche Berrichonne totalisait 1.579 emplois pour 1.931 actifs ayant un emploi y résidant :

- 81,8 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidents,
- 43,6% des actifs ayant un emploi travaillant dans leur commune de résidence,
- 56,4% des emplois occupés par des actifs habitant la commune.

## AGRICULTURE

Le secteur agricole représente encore 19,2% des emplois locaux contre 6,0% à l'échelle du département de l'Indre. Territoire bocager caractérisé par un maillage encore très dense de haies, la région est essentiellement tournée vers l'élevage bovin allaitant, de charolais et de limousine.

L'activité d'élevage a permis de préserver les caractéristiques paysagères du territoire, notamment le bocage prairial façonné au fil des siècles par l'agriculture. La maille bocagère reste dense, avec un linéaire de haies voisin de 125 mètres de haies par hectare. Néanmoins, le maillage bocager s'est distendu au cours de la seconde moitié du XXe siècle, le linéaire de haies ayant reculé de 25% environ, davantage sur la partie Est du territoire que sur la partie Ouest.

Entre 2000 et 2010, le territoire a vu son nombre d'exploitations agricoles diminuer de 20% alors que dans le même temps, la surface valorisée par les exploitations augmentait de 4% : en 10 ans, la surface moyenne des exploitations est ainsi passée de 74 à 96 hectares. Le recours à l'emploi salarié étant restreint (18% d'emplois salariés seulement dans le secteur agricole), le territoire risque d'être confronté, dans les prochaines années, à des difficultés de reprise des terres libérées lors des départs en retraite des exploitants, de nombreux exploitants n'ayant pas de repreneurs familiaux.

L'ouverture du bocage risque de s'accélérer avec la régression de l'élevage et la mise en culture des zones plates et accessibles. Un équilibre reste cependant possible entre nécessités économiques et maintien des haies, notamment au long des routes, des chemins creux, des cours d'eau ...

Si le maintien de l'élevage reste un axe essentiel de la préservation du bocage, ce qui requiert la promotion de filières d'élevage de qualité ou la mise en place de circuits courts d'approvisionnement, la production d'énergie renouvelable valorisant la biomasse (bois énergie, prairie de fauche énergétique ...) comme source de revenus complémentaires pour les agriculteurs pourrait y contribuer.

## INDUSTRIE ET ARTISANAT

Les abattoirs et la confection firent jadis la renommée d'Aigurande. Ces activités ont aujourd'hui disparu.

Le secteur industriel ne représente plus aujourd'hui que 12,0% des emplois locaux contre 17,3% à l'échelle du département de l'Indre. Implantée à Aigurande, l'imprimerie RAULT emploie 135 personnes, soit plus des deux tiers de l'emploi industriel local.

A l'inverse, le secteur de la construction représente 9,8% des emplois locaux contre 6,7% à l'échelle du département de l'Indre. Les métiers du bâtiment sont bien représentés, profitant des initiatives publiques engagées de longue date en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Les activités présentes se trouvent pour la plupart hors zones d'activités aménagées, ces dernières étant peu développées sur le territoire. D'une manière générale, on observe que les artisans préfèrent s'implanter en milieu urbain plutôt que « s'isoler » en zone d'activités où leurs stocks sont moins surveillés.

Il reste néanmoins toujours des besoins en zones d'activités, ne serait-ce que pour pouvoir accueillir des activités ayant besoin de surfaces importantes ou difficilement compatibles avec la proximité d'habitat.

Pour pallier la pénurie d'offre sur la ville centre, la Communauté de communes a fait des acquisitions foncières sur la commune de Montchevrier, aux lieux-dits « Les Brandes du Poirond – Terre du Pré Moret », au long de la D990 Châteauroux-Aigurande, sur une superficie proche d'une dizaine d'hectares, en vue d'y aménager la future zone phare de la Communauté de communes. Le renforcement des réseaux à sa périphérie sera néanmoins un préalable nécessaire à sa réalisation.

Il s'avère donc nécessaire de maintenir quelques possibilités d'installations sur les zones d'activités existantes, notamment sur Aigurande, Crevant, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet et Saint-Plantaire.

Ces emprises permettront à la collectivité de proposer une offre foncière et immobilière à proximité des pôles de services.

Cette dernière veillera par ailleurs à identifier les besoins d'extension des activités artisanales et industrielles isolées afin de leur assurer le cas échéant la possibilité de se développer.

Enfin, la collectivité étudiera toute possibilité de mutation de secteurs en friche (et non cultivable) dans un objectif de renouvellement urbain pour l'activité économique.

## COMMERCES ET SERVICES

Le secteur commerce, transports et services divers représente 29,6% des emplois locaux contre 36,6% à l'échelle du département de l'Indre. L'offre commerciale est relativement dense à Aigurande, avec près de 80 commerces, dont le seul supermarché du territoire, et une forte présence du commerce non sédentaire.

Les pôles de services de proximité (Crevant, Orsennes et Saint-Denis-de-Jouhet) conservent une offre leur permettant de répondre aux nécessités de la vie quotidienne. Les commerces ambulants ainsi qu'une pratique répandue des livraisons à domicile contribuent au maintien à domicile d'une population âgée.

Compte tenu du caractère rural du territoire et du vieillissement notoire de la population, le maintien de commerces de proximité économiquement viables est impératif. La collectivité pourra examiner un soutien à cette activité commerciale au travers d'initiatives permettant le maintien, le développement et la structuration des tournées alimentaires, ou la mise en place d'autres formes de vente comme les marchés hebdomadaires, les commerces multiservices ou les points de vente directe chez les producteurs locaux.

## STRUCTURATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE

Le territoire de la Marche Berrichonne, situé entre le Parc Naturel Régional de la Brenne à l'ouest et le Pays de George Sand à l'est, jouit d'une situation privilégiée entre plusieurs pôles touristiques. A l'ouest, le lac d'Eguzon à Saint-Plantaire propose un tourisme de loisirs : activités nautiques, plage de Fougères, à destination des familles avec enfants qu'il convient de pérenniser et conforter au même titre que le Parc des Parelles à Crevant, à l'est du territoire, site qui invite le promeneur à apprécier une mosaïque de micro-paysages.

Le territoire dans un contexte plus élargi propose des activités liées à la découverte du pays de George Sand (La Châtre), à la vallée des peintres, à la randonnée pédestre et cyclo (Saint-Jacques de Compostelle à vélo notamment qui traverse Orsennes et Saint-Plantaire). Combinée à l'offre touristique des territoires voisins dans un rayon de 40 à 50 km, l'offre touristique de la Marche Berrichonne semble suffisante et cohérente à l'échelle de son territoire.

Cependant, en tant que territoire de transition (« La Marche ») notamment avec le département voisin de la Creuse, la Marche Berrichonne semble « tiraillée » entre des sites touristiques plus importants et paraît souffrir d'un manque de lisibilité.

Depuis quelques années, la politique touristique évolue et l'image d'un binôme culture/nature que véhicule le Pays commence à porter ses fruits avec la mise en lumière de la trame verte et bleue à travers les itinéraires de randonnées.

Ainsi, la volonté des élus de la Marche Berrichonne est de miser davantage sur ce binôme culture/nature en travaillant en étroite collaboration avec les offices de tourisme des territoires voisins.

Sur le territoire de la Marche Berrichonne, deux sites pourront faire l'objet d'une mise en valeur par le biais d'activités touristiques : l'étang Borgne à Montchevrier et l'étang de Bordessoule à Crozon-sur-Vauvre (ZAD créée par arrêté préfectoral du 20 octobre 2015).

En termes d'hébergement, l'offre semble quantitativement satisfaisante pour répondre à la demande, exceptée pour l'accueil de groupes. C'est pour cela que la Communauté de communes envisage d'aménager une partie de l'ancien collège privé à Lourdoueix-Saint-Michel en gîte de groupes de manière à élargir la gamme d'hébergement ; elle mène également une réflexion sur le développement d'un tourisme équestre.

En matière de diversification de l'offre d'hébergement touristique, la collectivité est favorable au développement des hébergements insolites. A noter que la réalisation de ce type d'hébergement permettra la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager du territoire et de répondre à une demande actuelle des touristes.

PLUi de la Marche Berrichonne - URBAN'ism - Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
Axe 2 - Carte des objectifs économiques

**LEGENDE**

-  Vallée de la Creuse à Saint-Plantaire
-  Parc des Parelles à Crevant
-  Réseau routier départemental principal

**FACILITER L'IMPLANTATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES**

-  Conforter les zones d'activités existantes et permettre leur extension modérée selon les besoins des entreprises
-  Future zone d'activités de la Communauté de Communes



**MAINTENIR L'ACTIVITE D'ELEVAGE**

-  Soutenir l'activité agricole polyculture-élevage, valorisant le paysage de bocage

*Promouvoir les filières d'élevage de qualité ou la mise en place de circuits courts d'approvisionnement, la production d'énergie renouvelable valorisant la biomasse*

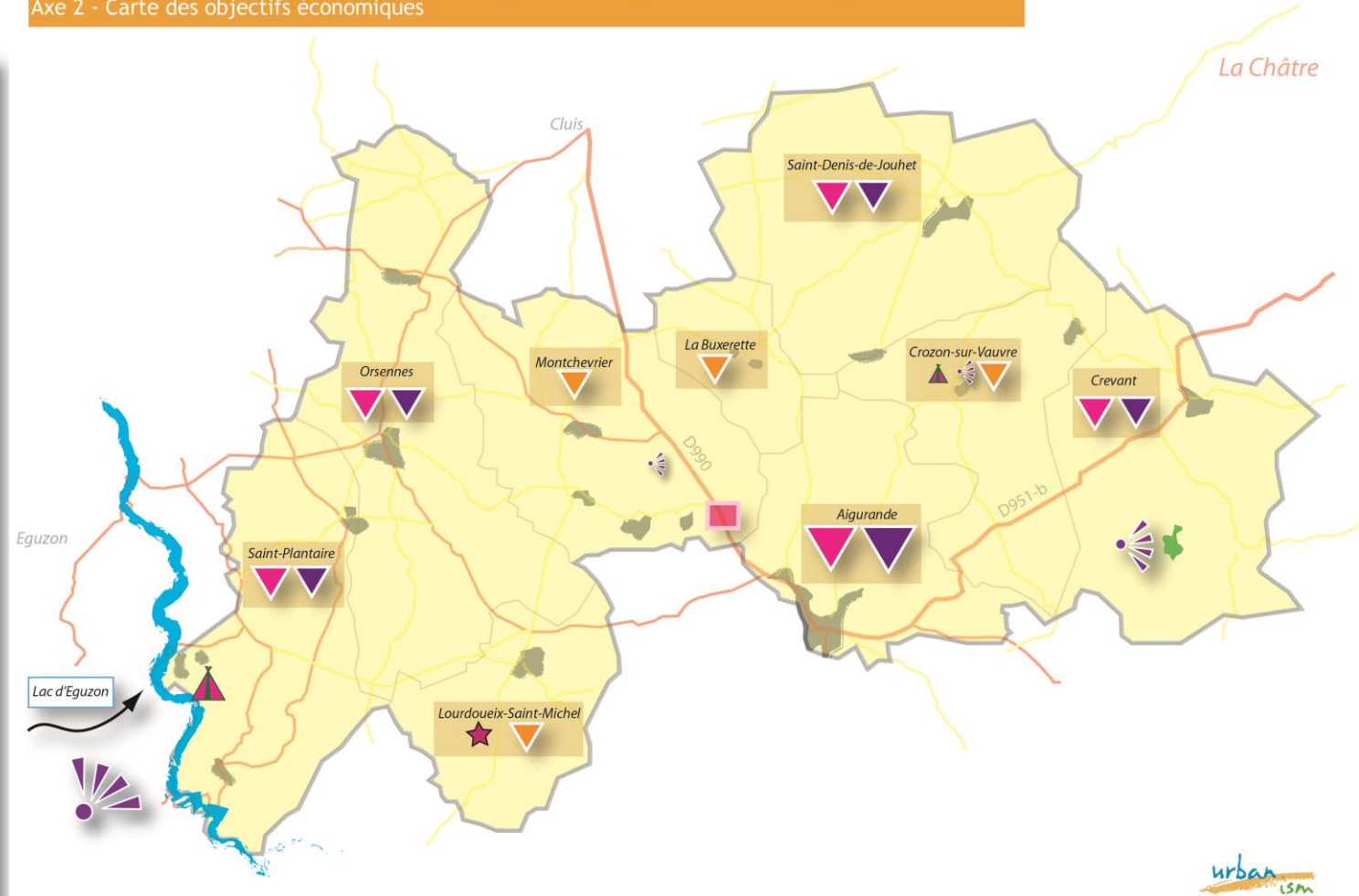
*Mettre en oeuvre une gestion différenciée des haies selon leur usage et les pratiques agricoles, créer une dynamique autour de la filière bois-énergie*

**MAINTENIR LES COMMERCES DE PROXIMITE, SOUTENIR L'ACTIVITE COMMERCIALE**

-  Maintenir et améliorer l'intensité commerciale des pôles principaux et secondaires
-  Commune ne disposant d'aucun commerce ou d'un seul commerce : soutenir les initiatives commerciales qui permettront le maintien, voire la création, le développement et la structuration des tournées alimentaires, des marchés et foires, des commerces multiservices/points de vente directe

**PROMOUVOIR LES ACTIVITES TOURISTIQUES, ELARGIR LA GAMME D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE NOTAMMENT L'HEBERGEMENT INSOLITE**

-  Promouvoir les hébergements touristiques existants
-  Permettre la création de gîtes de groupes
-  Conforter les sites touristiques existants et permettre le développement d'activités de loisirs (Etang Borgne à Montchevrier et étang de Bordessoule à Crozon-sur-Vauvre)



urban  
ism

## AXE 3 : LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

AMBITION DEMOGRAPHIQUE

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

REAPPROPRIATION DU PARC ANCIEN

Entre 1968 et 2015, le territoire de la Marche Berrichonne a perdu plus de 4.000 habitants, soit une baisse de l'ordre de – 1,1% par an en moyenne. En 2015, le territoire n'accueille plus que 5.734 habitants.

Ce déclin démographique résulte de la perte de 260 ménages au sein du parc de résidences principales conjuguée au vieillissement de la population qui s'est accompagnée d'une chute de la taille moyenne des ménages, cette dernière passant de 3,1 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,0 personnes par ménage en moyenne en 2013.

Dans le même temps, le parc a gagné plus de 600 logements : la perte de plus de 600 résidences principales a donc été compensée par un gain de l'ordre de 630 résidences secondaires et logements occasionnels et 240 logements vacants supplémentaires, représentant respectivement 21,3% et 15,9% du parc de logements en 2015.

En période estivale, lorsque les résidences secondaires sont ouvertes et que les campings font le plein, le territoire est en mesure de gagner de l'ordre de 1.500 habitants, ce qui atténue quelque peu la perte de population.

### AMBITION DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2034

Entre 1968 et 2015, le territoire de la Marche Berrichonne a connu un déclin démographique au rythme moyen de – 1,1% par an. Cependant, ce déclin n'a pas été linéaire, la perte de population ayant été bien plus rapide entre 1968 et 1999 (- 1,5% par an en moyenne) qu'entre 1999 et 2015 (- 0,5%), profitant d'une progression ralentie du stock de résidences secondaires et de logements vacants ainsi que d'un ralentissement du desserrement des ménages.

L'ambition portée pour les quinze prochaines années est dans un premier temps d'enrayer le déclin démographique pour ensuite retrouver la voie de la croissance démographique.

Les besoins en logements pour les quinze prochaines années peuvent être estimés à 280 logements, correspondant à 240 logements (16 logements par an, sur 15 ans) pour compenser les besoins en logements non démographiques (desserrement des ménages, progression des résidences secondaires ...) plus 40 logements pour satisfaire l'objectif démographique à terme d'un gain d'une centaine d'habitants.

### PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production attendue de 280 logements privilégiera les polarités, en priorité :

- le pôle de services intermédiaire d'Aigurande,
- puis les pôles de services de proximité (Crevant, Orsennes et Saint-Denis-de-Jouhet), en tenant compte de l'attrait résidentiel des différentes communes.

Cette dynamique de construction neuve modérée sera axée essentiellement sur la densification des centres bourgs, tout en préservant la qualité de vie (intimité, jardins ...).

- Les communes de La Buxerette, Crozon-sur-Vauvre, Lourdoueix-Saint-Michel, Montchevrier et Saint-Plantaire proposeront toutefois des potentiels constructibles au sein des enveloppes urbaines délimitées au niveau des bourgs et/ou hameaux structurants.

Les hameaux structurants identifiés sont les suivants :

- Les Courtioux à la Buxerette,
- Les Bouchauds, situés à la fois sur la commune de Saint-Denis-de-Jouhet et Crozon-sur-Vauvre,
- Le Petit Jouhet, à Saint-Denis-de-Jouhet,
- Hallé, à Orsennes,
- Rimbert à Crozon-sur-Vauvre,
- La Davidière et l'Ouche à Lourdoueix-Saint-Michel,
- La Fat, Le Poirond, La Glézolle à Montchevrier,
- Fougères et Saint-Jallet à Saint-Plantaire.

Destinée prioritairement à des jeunes ménages souhaitant s'ancrer sur le territoire, la construction neuve pourra également viser la création de petites unités d'hébergement adaptées aux personnes âgées et constituer ainsi une alternative à la maison de retraite.

En raison d'une demande locative sociale très faible au sein du territoire, il n'est pas formulé d'objectifs particuliers en matière de mixité sociale, mais la collectivité encouragera les initiatives visant à mener des actions dans le cadre d'une politique de rénovation du parc de logements locatifs sociaux à destination de publics spécifiques : personnes âgées, apprentis etc.

L'utilisation des outils opérationnels existants pourra être étudiée par la collectivité dans le cas de projets ponctuels de réhabilitation de logements et profitera du PLUi pour communiquer/informer davantage sur les incitations financières existantes dans le cadre de l'OPAH.

## REAPPROPRIATION DU PARC ANCIEN

De l'ordre de 70% des résidences principales ont été construites avant 1970 ; elles sont donc antérieures à la première réglementation thermique intervenue en 1974. En outre, en 2015, on recense encore plus de 800 logements vacants, ce qui représente plus de 17% du parc de logements.

Depuis 2006, plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat successives ont contribué à remettre sur le marché des logements vacants (de l'ordre de 50 logements vacants en moins entre 1999 et 2013), à lutter contre l'habitat indigne, à valoriser le patrimoine et à lutter contre la précarité énergétique.

Ces politiques doivent être poursuivies car il reste encore beaucoup à faire, que ce soit en matière d'adaptation des logements existants pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, ou de rénovation thermique du parc de logements.

## **AXE 4 : LA VALORISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES**

PRESERVATION DE LA QUALITE DES PAYSAGES  
ET DES PATRIMOINES BATI ET NATUREL  
DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES



## PRESERVATION DE LA QUALITE DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES BATI ET NATUREL

Le Boischaud-Sud est une terre de transition entre le socle cristallin du Massif Central et le Bassin parisien. Au niveau de la Marche Berrichonne, le relief y est plus prononcé, avec des altitudes dépassant les 400 mètres et des vallées encaissées parcourues de ruisseaux. Ce territoire proche du Limousin est fortement marqué par des bocages très denses préservés grâce à l'élevage bovin. Les espaces sont étroits et les horizons très proches.

Le Boischaud méridional est ponctué de villages compacts, la trame d'implantation des structures de l'habitat se calquant, en cohérence, sur la trame des structures de relief.

La préservation des paysages requiert une vigilance particulière, notamment dans le traitement des franges des bourgs, dans le soin apporté aux implantations, à la volumétrie ainsi qu'aux couleurs et aux textures des constructions nouvelles, dans le maintien des prairies de fonds de vallons, dans l'entretien des « bouchures » au long des routes, des chemins creux.

La sauvegarde du bâti ancien relève non seulement des mesures de réhabilitation du parc ancien mais aussi des programmes de rénovation, modernisation ou création d'hébergements touristiques, notamment la création de gîtes de groupes, en liaison avec le développement des itinérances douces (randonnées pédestres et à vélo notamment).

Située en tête de bassin versant, et caractérisée par la présence d'un bocage prairial préservé, la Marche Berrichonne a su maintenir des pratiques agricoles respectueuses du bocage et de la biodiversité. L'enjeu est aujourd'hui de pouvoir continuer à entretenir, aménager et valoriser économiquement ces espaces naturels, agricoles et forestiers, au travers de l'agriculture, de la promotion du bois énergie ou de l'entretien du réseau de chemins.

## DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire de la Marche Berrichonne dispose de potentialités non négligeables en termes de valorisation des ressources locales et de développement des énergies renouvelables.

Avec environ 1 835 heures de soleil par an, le territoire de la Marche Berrichonne bénéficie d'un bon ensoleillement et affiche des potentialités en termes d'utilisation de l'énergie solaire et étudiera les possibilités de valorisation de cette ressource (installations de panneaux sur toiture ou sur sites dégradés, centrales photovoltaïques au sol en veillant à ne pas déprécier les qualités paysagères du territoire).

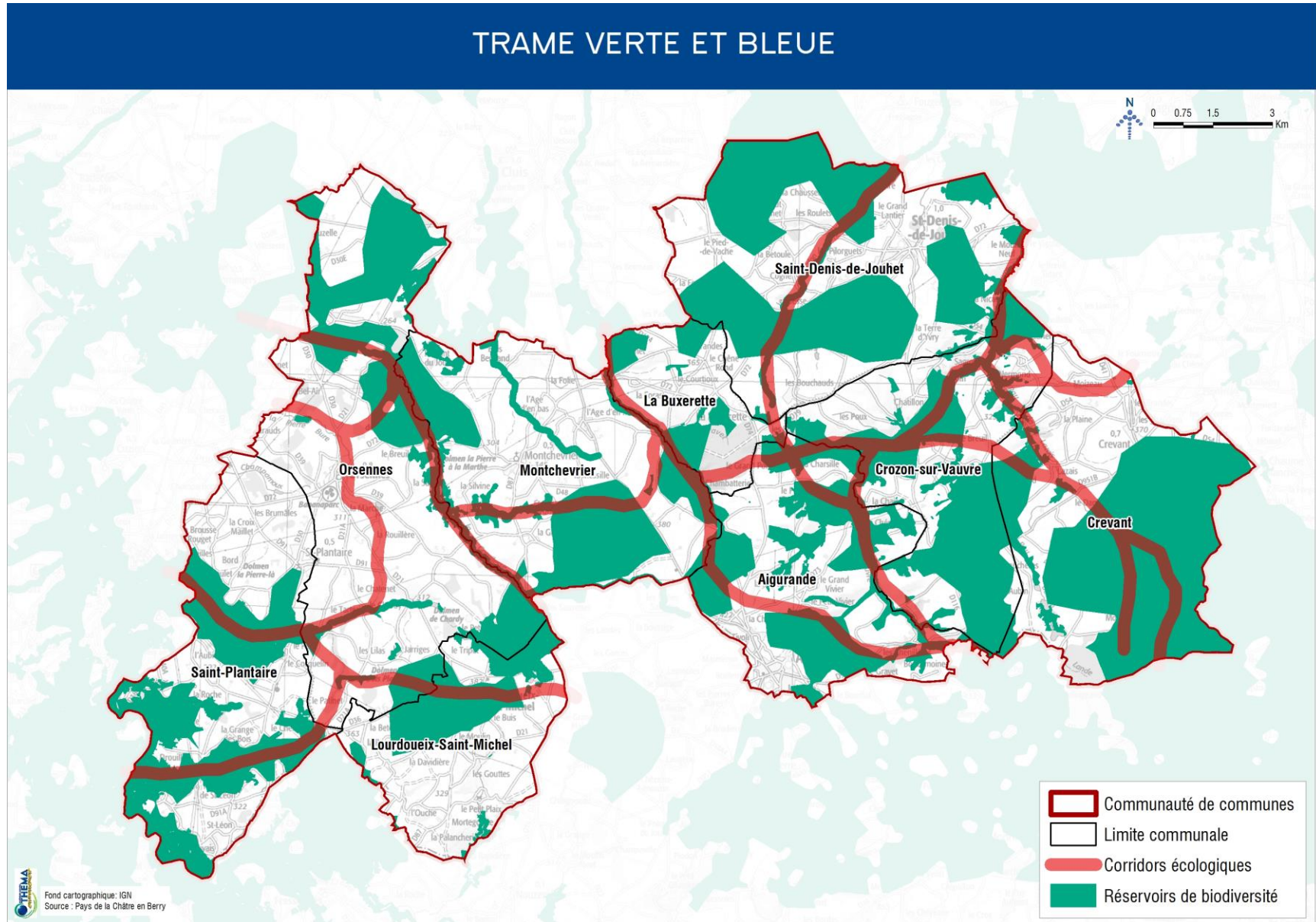
Les territoires de Lourdoueix-Saint-Michel, Montchevrier et Orsennes sont inscrits en zone favorable au développement de l'énergie éolienne au niveau régional. Plusieurs projets d'implantation de parcs éoliens sont en cours d'instruction sur ces communes.

Par ailleurs, un projet de méthanisation est en cours d'instruction sur la commune de Montchevrier au moment de l'élaboration du projet et la collectivité est favorable au développement de cette pratique.

Enfin, les potentialités d'utilisation du bois énergie sur le territoire intercommunal sont fortes au vu du maillage bocager important en Marche Berrichonne. Une gestion différenciée des haies selon leur usage et les pratiques des exploitants agricoles est à étudier.

Globalement, c'est un juste milieu qui est à trouver pour concilier développement des énergies renouvelables participant de l'activité économique du territoire et préservation du paysage et du patrimoine (en lien avec l'activité touristique notamment).

Ces orientations s'inscrivent dans la démarche des territoires à énergie positive pour la croissance verte initiée par le ministère de l'Environnement, en accompagnement des actions de réduction des consommations énergétiques, de promotion des circulations douces et des véhicules électriques, de gestion durable des déchets ...



## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### CONSOMMATION FONCIERE DE LA DECENNIE ECOULEE OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

#### CONSOMMATION FONCIERE DE LA DECENNIE ECOULEE

Le diagnostic foncier réalisé par la SAFER du Centre rend compte de valeurs relativement faibles pour la consommation foncière, l'habitat et l'économie non agricole représentant une moyenne annuelle inférieure à 3 ha sur le territoire de la Marche Berrichonne.

La majorité de la superficie consommée concerne les bâtiments d'habitation, avec un parcellaire moyen de 2.400 m<sup>2</sup> par logement neuf. Au cours de la décennie passée, moins de 40% des logements neufs ont été construits sur des parcelles inférieures à 1.500 m<sup>2</sup>.

L'économie non agricole a consommé moins de 0,5 ha en moyenne annuelle, avec un parcellaire moyen de 2.250 m<sup>2</sup> par activité nouvelle.

#### OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En région Centre, l'Etat incite à diminuer de 50% le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020 et invite à envisager des tailles moyennes de parcelles à bâtir pour du logement en milieu rural entre 800 à 1.100 m<sup>2</sup>.

Au sein de la Marche Berrichonne, l'application du « facteur 2 » revient à envisager un parcellaire moyen de 1.200 m<sup>2</sup> par logement, légèrement supérieur à la moyenne régionale, mais tenant compte des spécificités locales. La production attendue de 280 logements neufs d'ici 2030 ne devrait par conséquent pas consommer plus de 30 ha.

Conscients que le mitage et l'urbanisation non maîtrisée dans des écarts ont un coût non négligeable pour la collectivité en matière d'infrastructures, d'équipements et de réseaux, les élus souhaitent que soient en priorité comblés les espaces libres à l'intérieur des bourgs et hameaux structurés.

La densification des enveloppes urbaines est donc une priorité mais des extensions mesurées et maîtrisées des bourgs sont envisageables afin d'anticiper un risque de rétention foncière potentiel de la part des propriétaires de « dents creuses ».

Au rythme observé lors de la décennie écoulée, les espaces destinés aux activités économiques autres qu'agricoles ne devraient pas excéder 5 hectares. Le territoire a néanmoins pour ambition d'encourager l'installation d'activités nouvelles en se dotant des moyens de les accueillir, prioritairement au sein des polarités.