

Septembre 2018

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Synthèse du diagnostic et orientations du PADD

Atelier PASSAGES
Paysage

Patricia MORELLON
Urbanisme

BIOS
Environnement

Tca\$BP
Architecture



Cadre législatif

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les grandes orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunale.

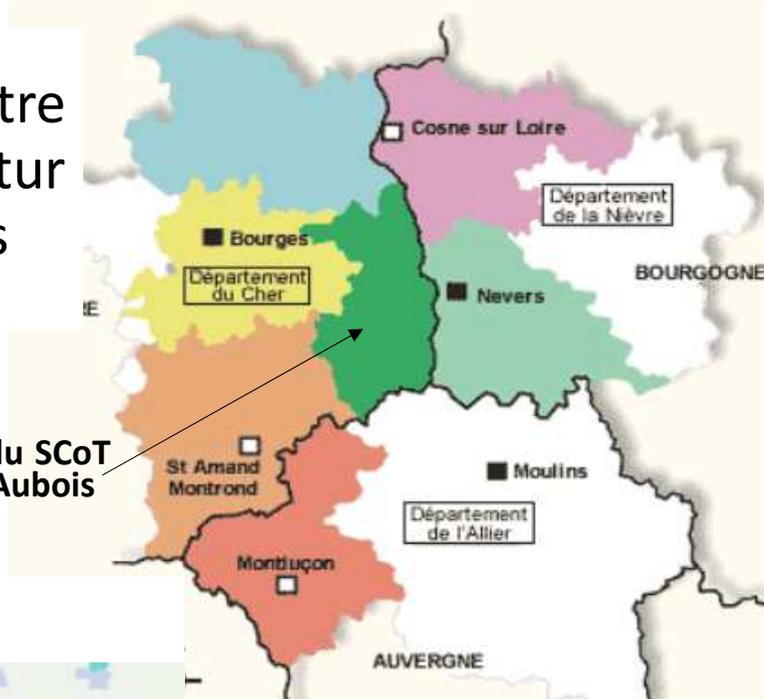
Le PLU doit respecter les principes énoncés par le code de l'urbanisme :

- Utilisation économe des espaces agricoles et naturels
- Préservation de la biodiversité
- Protection des écosystèmes
- Diminuer obligations de déplacements
- Développement des transports collectifs
- Réduction des émissions de gaz à effets de serre
- Satisfaction des besoins en matière d'activités, d'équipements, de logements

Le territoire

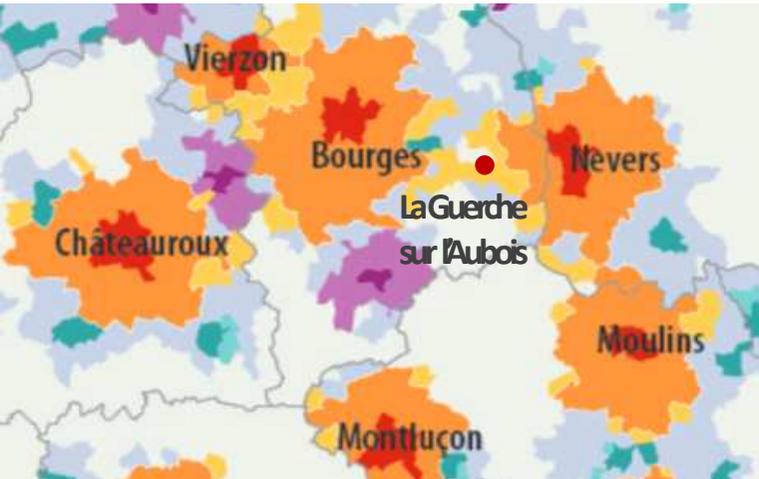
Le PLUi devra être compatible avec le futur SCoT Loire-Val d'Aubois

Périmètre du SCoT Loire-Val d'Aubois



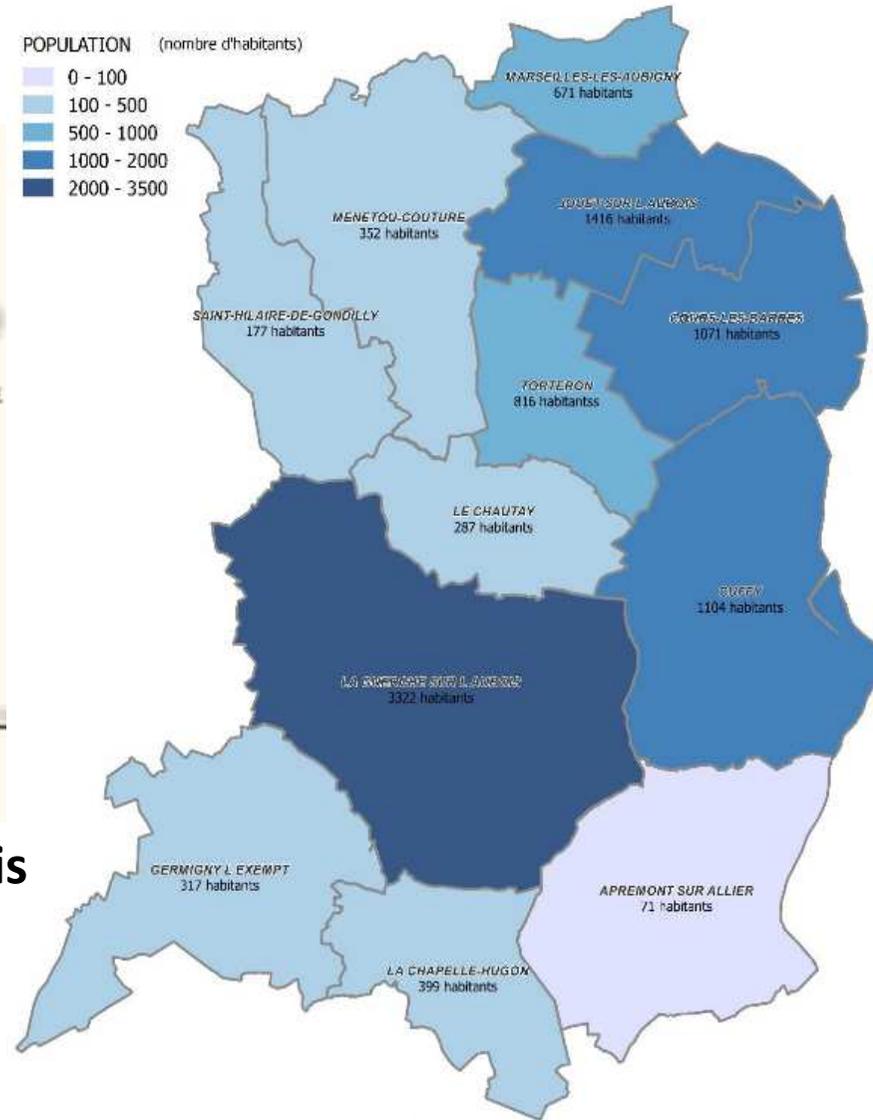
Le Pays Loire Val d'Aubois

Bassin de vie



POPULATION (nombre d'habitants)

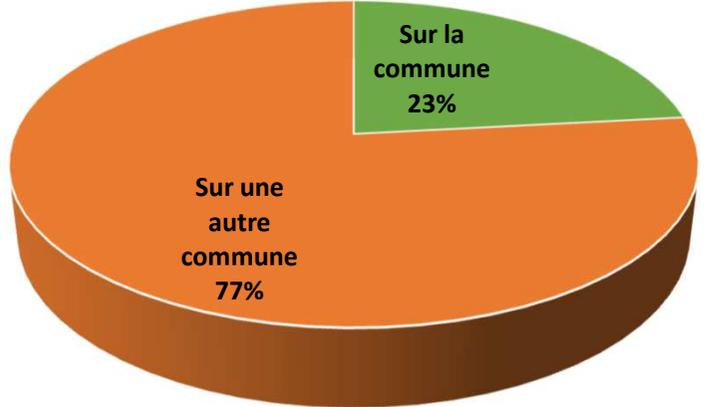
- 0 - 100
- 100 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 3500



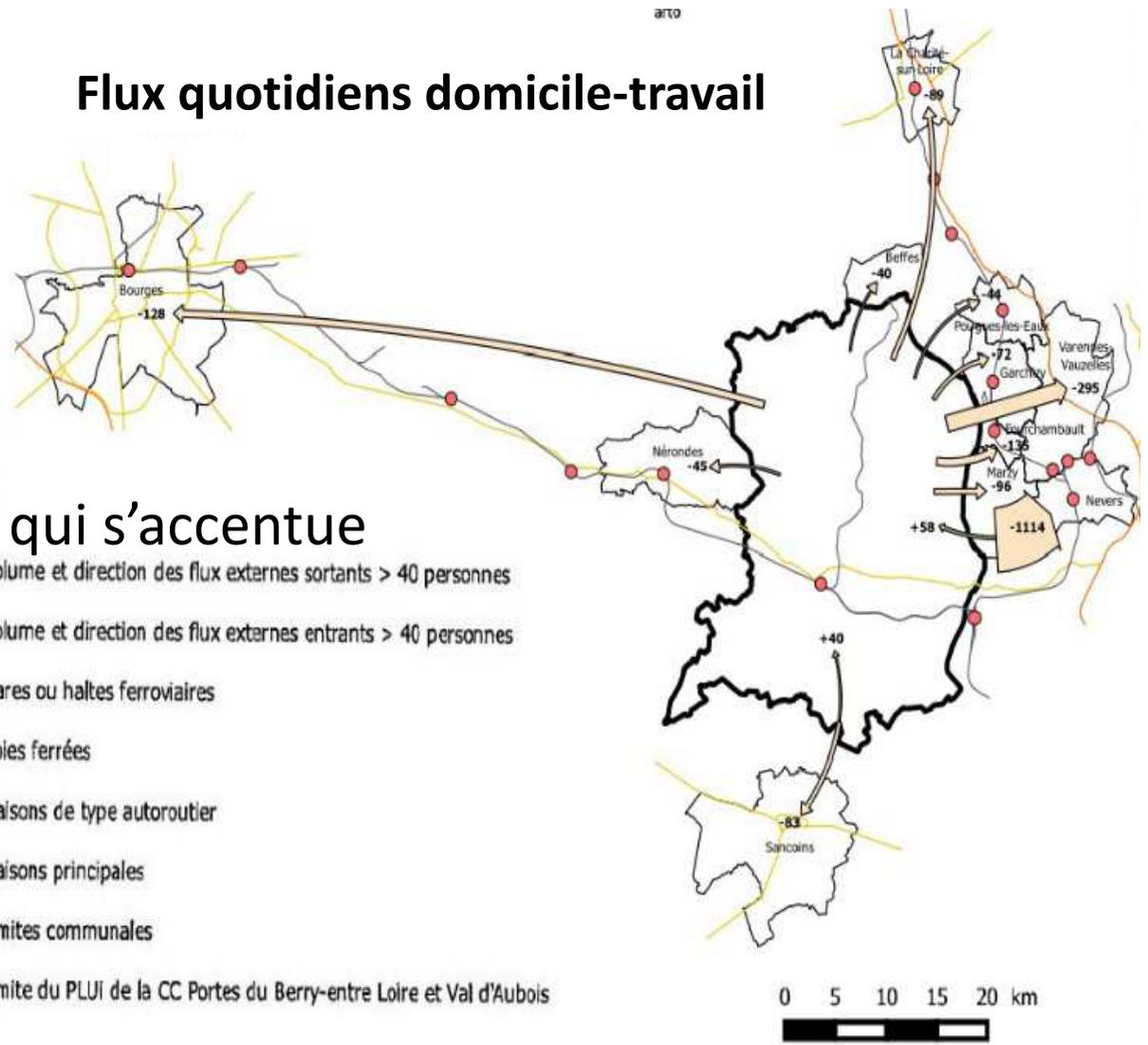
Répartition des communes en fonction du nombre d'habitants

Un territoire qui fournit plus d'actifs que d'emplois...

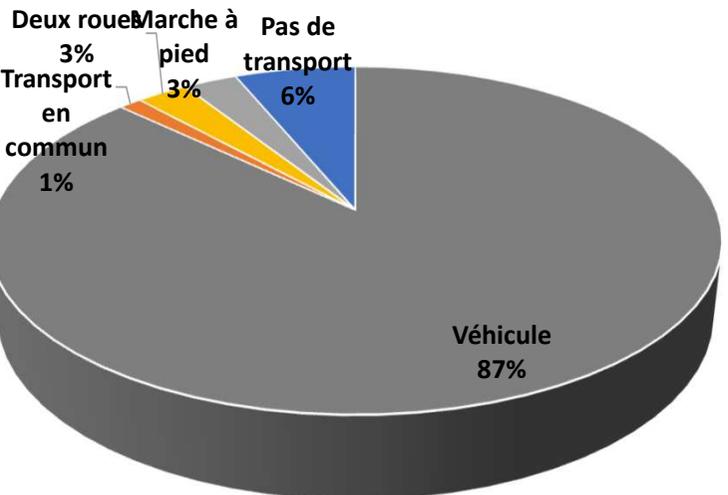
Lieux de travail des actifs



Flux quotidiens domicile-travail

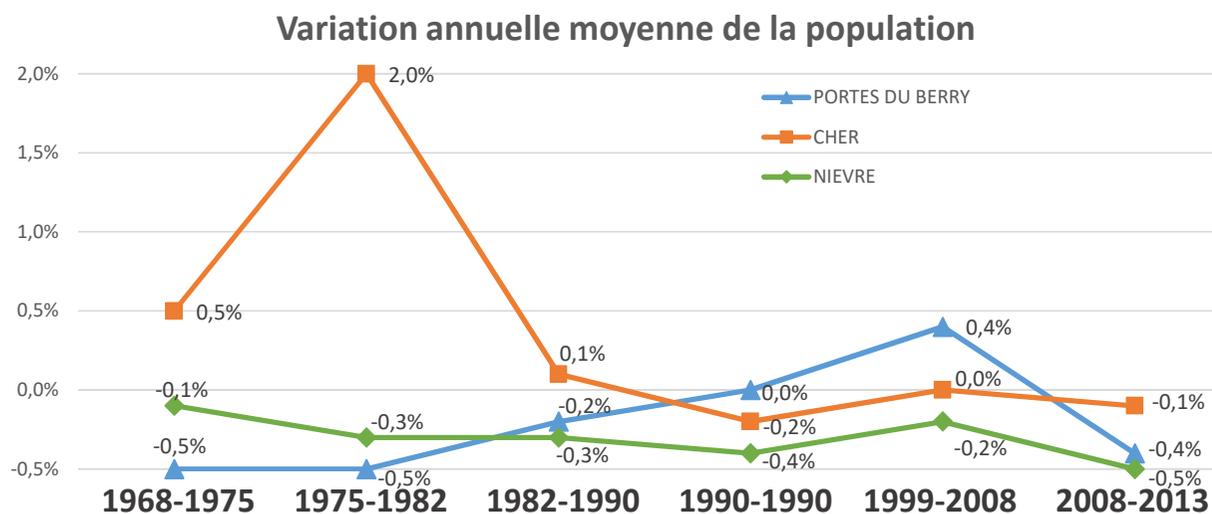
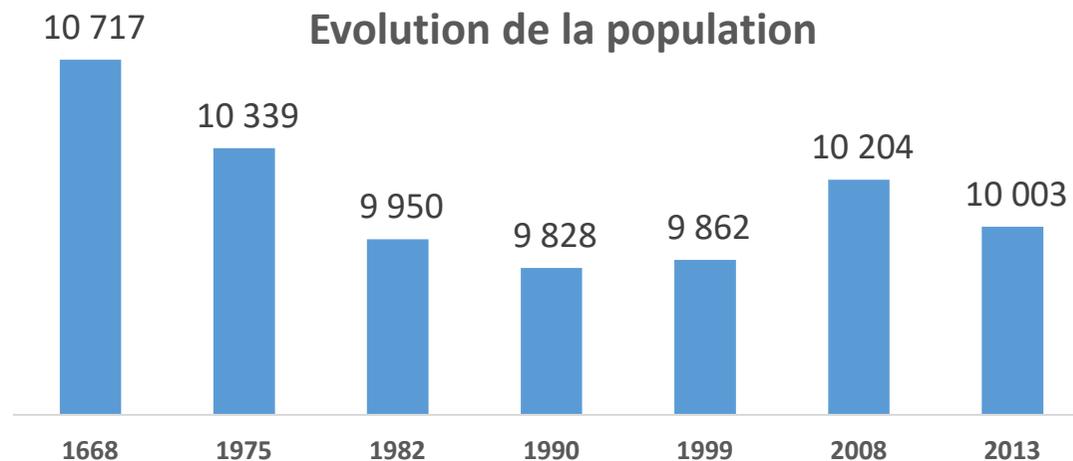
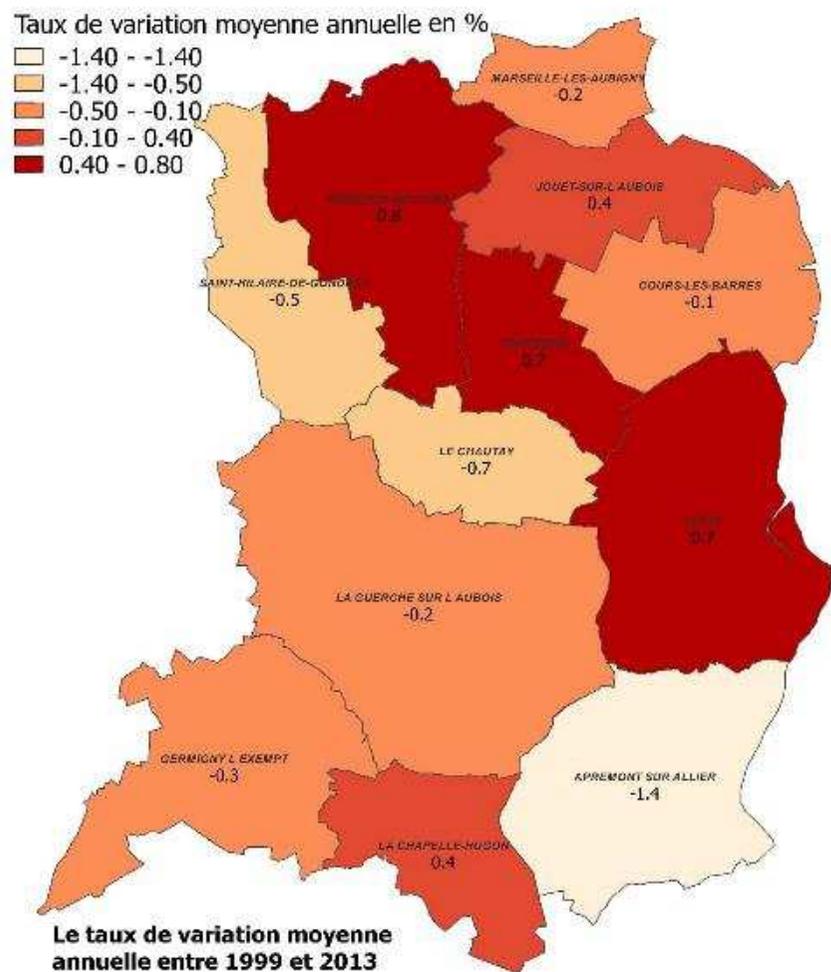


Fonction résidentielle du territoire qui s'accroît



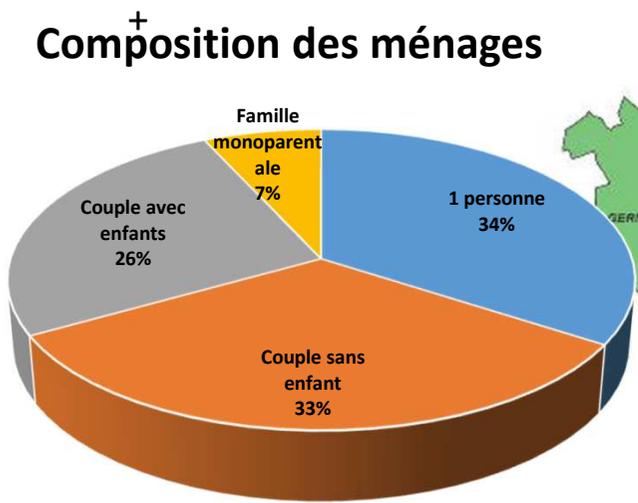
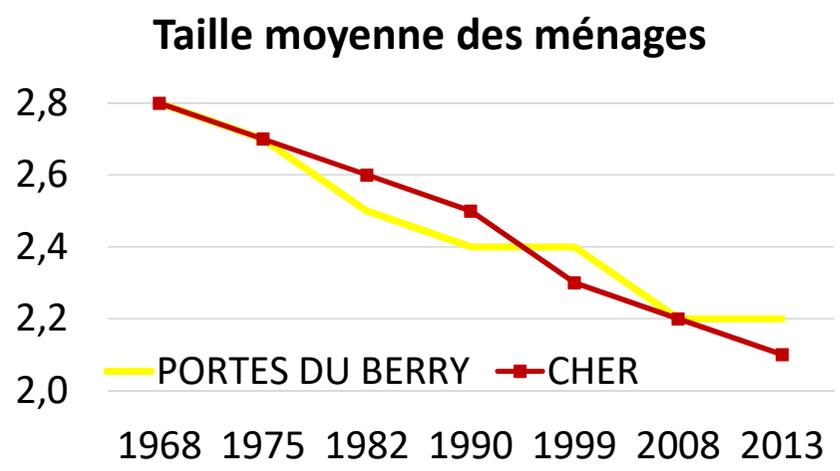
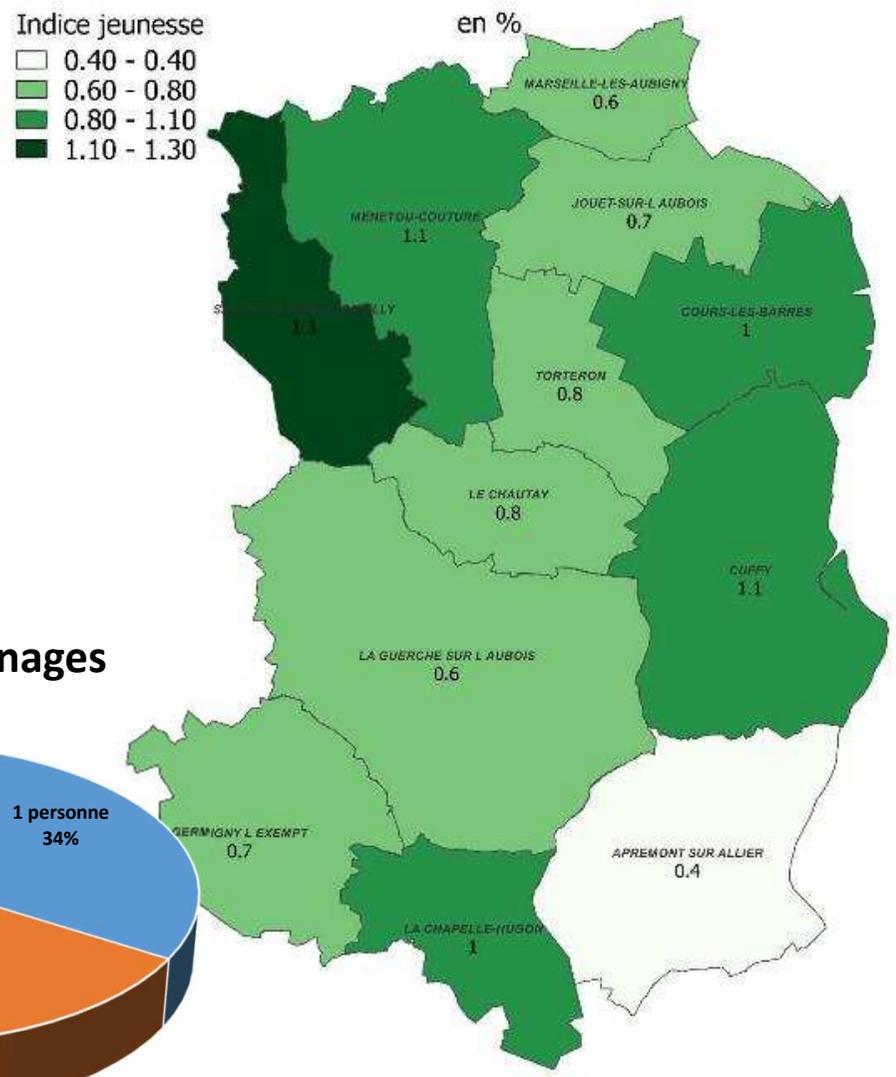
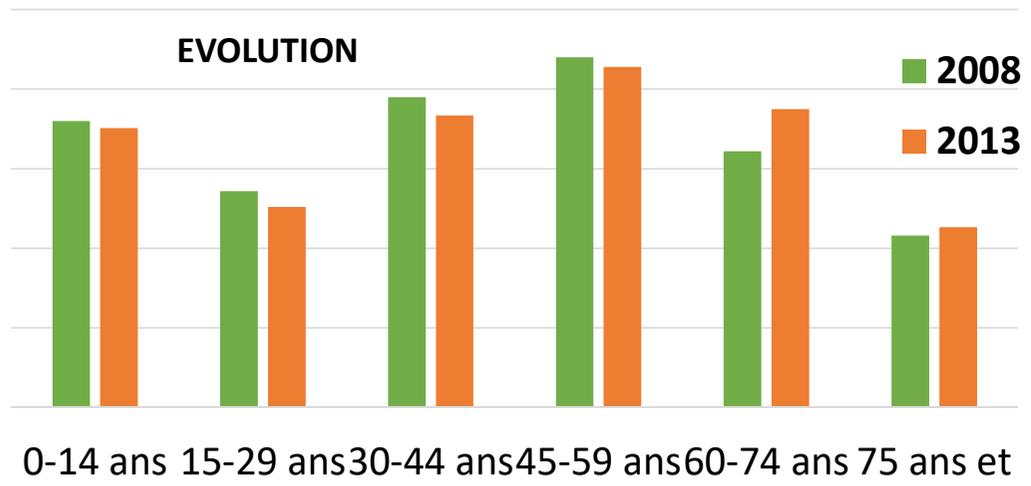
induisant de nombreux déplacements domicile-travail surtout avec Nevers

Une reprise de la croissance démographique après 1990 mais une décroissance récente...



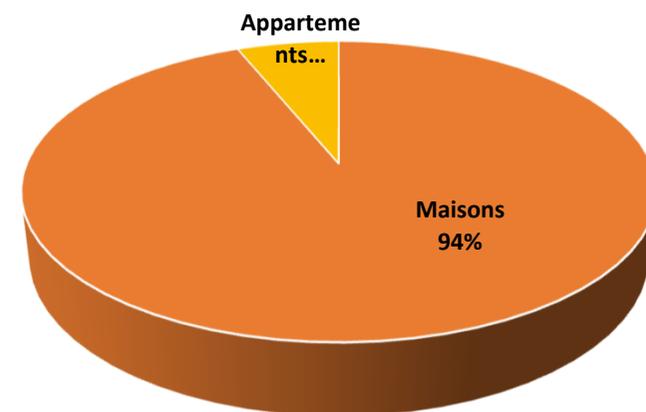
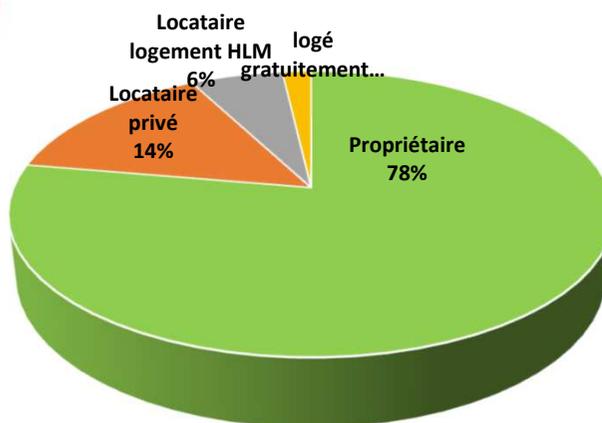
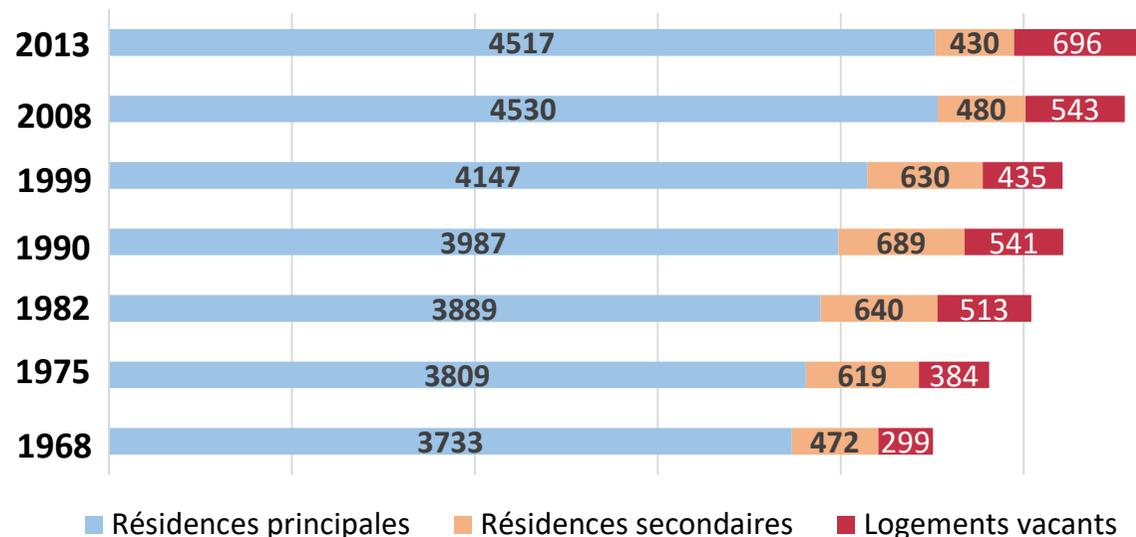
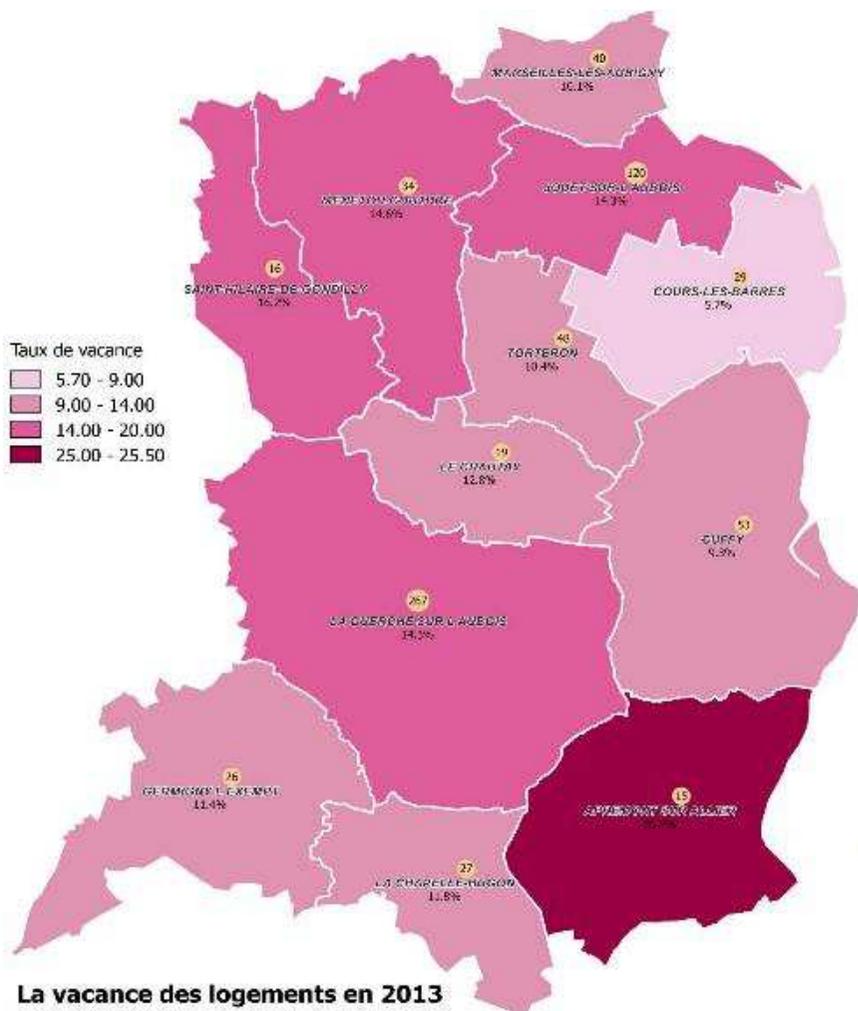
... malgré des disparités selon les communes

Une population vieillissante...



... avec une prédominance des ménages sans enfant

Un parc de logements qui s'accroît... mais de nombreux logements vacants même si peu sont réutilisables



Des logements peu diversifiés... consommateurs d'espaces agricoles et naturels

Prédominance de petites entreprises disséminées sur le territoire

- Une zone intercommunale : La Guerche-sur-l'Aubois
- Quelques zones d'activités économiques, de taille réduite (Jouet-sur-l'Aubois, Cuffy, Torteron, Marseilles)
- en concurrence avec les grandes zones de l'agglomération neversoise près de l'A 77.



- Proximité de la voie ferrée, du canal

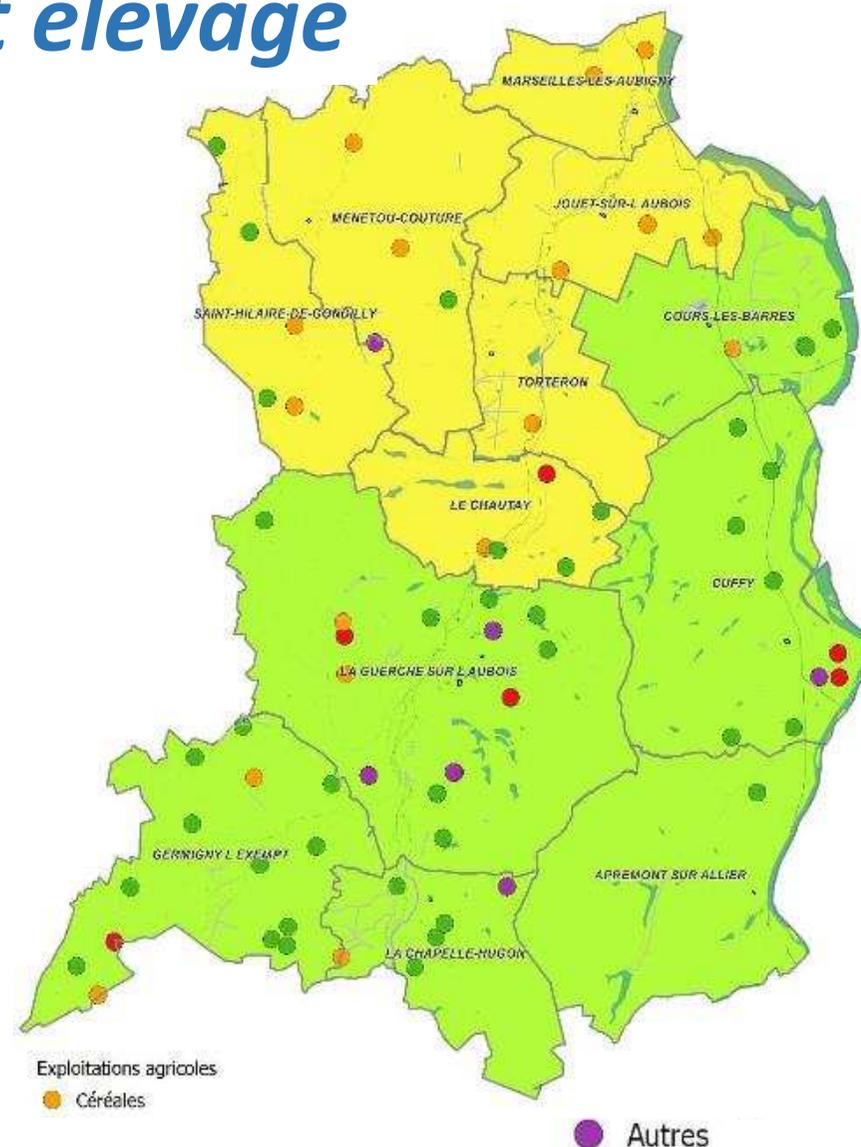


Une agriculture entre culture et élevage

- Un territoire entre la vallée de Germigny et la Champagne Berrichonne
- Un maintien des surfaces utilisées par l'agriculture mais une progression de la culture de céréales et oléagineux

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles	192	168	137
Superficie agricole utilisée (ha)	12 812	13 004	13 137
Superficie toujours en herbe	5 931	5 332	4 634
Superficie en terres labourables	6 484	7 306	7 591

- Une baisse du nombre d'exploitants agricoles et une augmentation de leur taille



Des atouts touristiques...



Tuilerie Sauvard

Abbaye de Fontmorigny

Parc Floral

Point 0 de
la Loire à
Vélo



Canal latéral
à la Loire

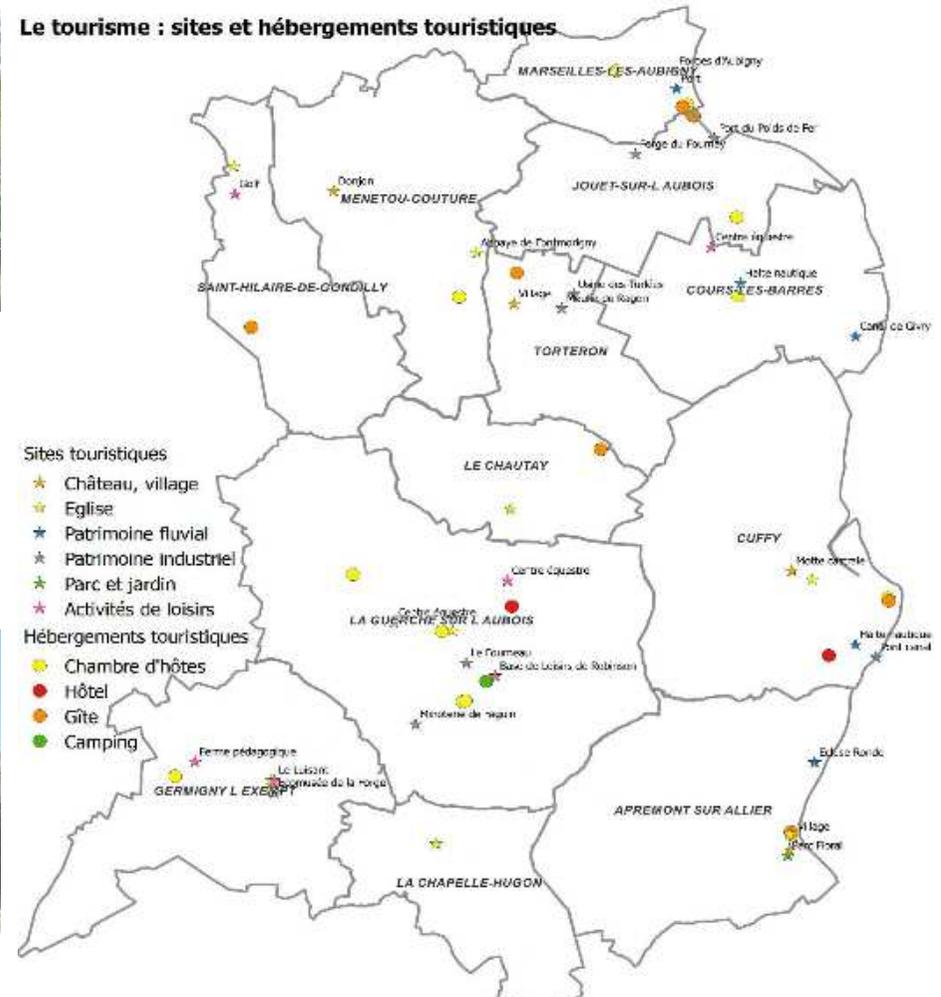


Hôtel

Chambres d'hôtes

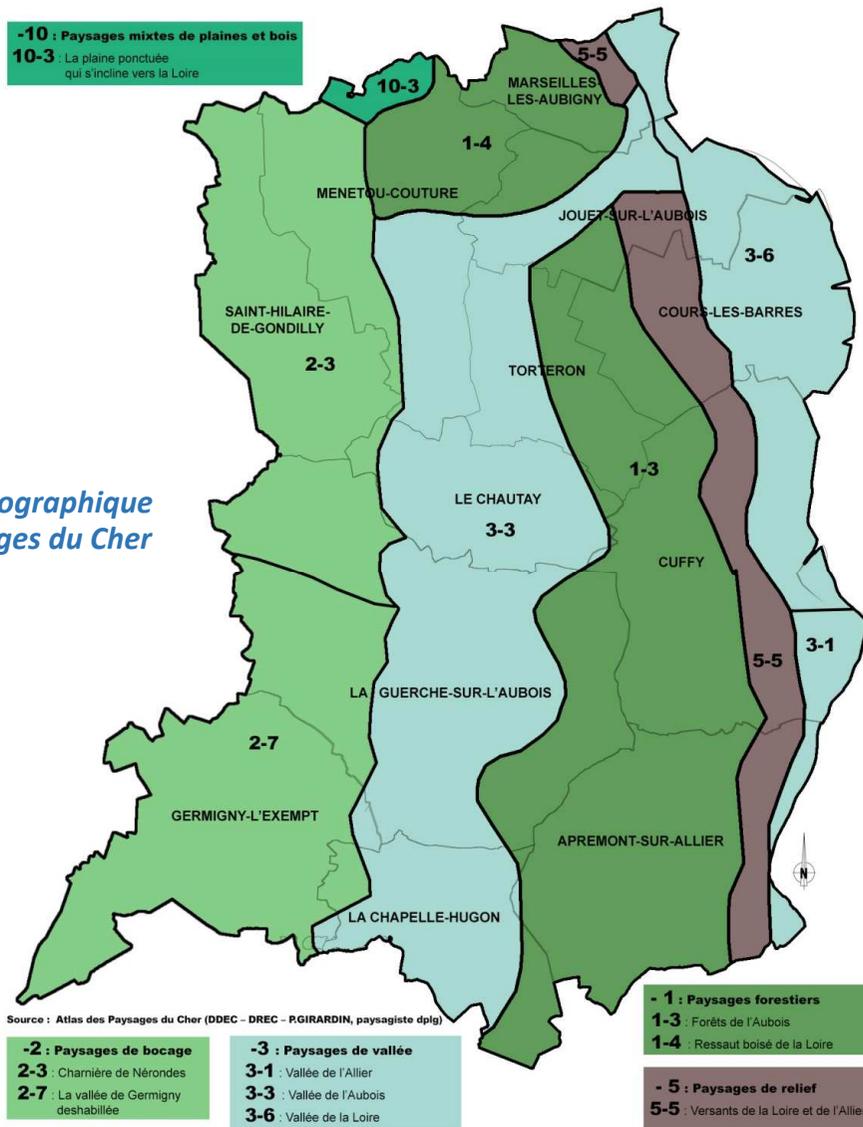
Gîtes

Le tourisme : sites et hébergements touristiques



...mais une faiblesse de l'hébergement

Les grandes unités paysagères



Suivant la base cartographique de l'Atlas des paysages du Cher – réalisation 2002



Les typologies de bourgs et les formes urbaines

Les bourgs sur le plateau :



Saint-Hilaire-de-Gondilly : adossé à une ligne de cote

Les bourgs dans la vallée de l'Aubois :



Jouet-sur-l'Aubois

Les bourgs dans les Vals d'Allier et de Loire :



Marseilles-les-Aubigny

- Le bourg



Le bourg de Torteron

- Les hameaux ou villages



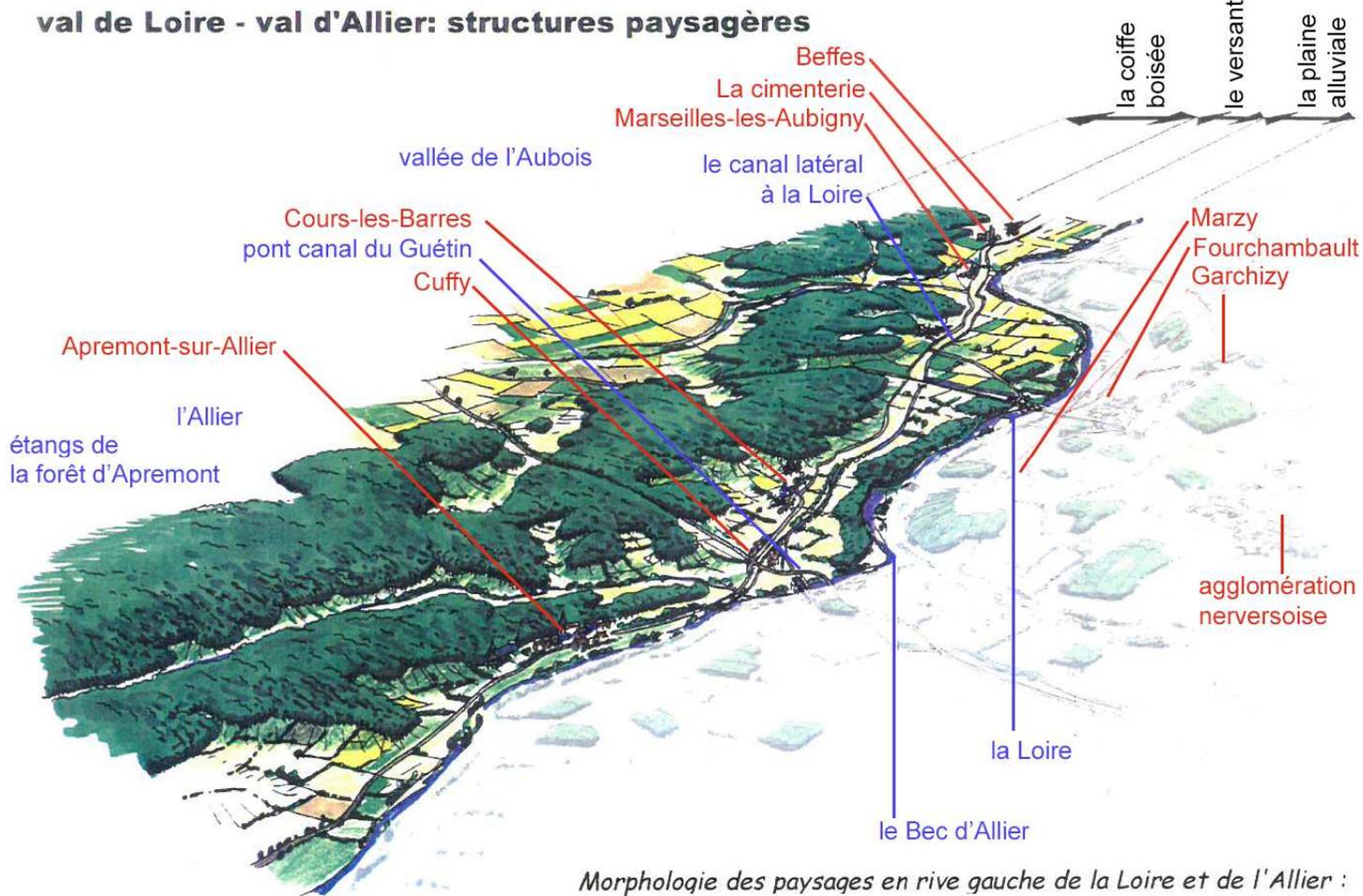
Village de mariners

- Les écarts



Ferme entre Jouet-sur-l'Aubois et Torteron

Le site majeur du Bec d'Allier et les vallées alluviales



*Morphologie des paysages en rive gauche de la Loire et de l'Allier :
le double confinement du versant et de l'espace boisé*

Source : Atlas des paysages du Cher (DDEC - DREC - P. GIRARDIN, paysagiste dplg)

Une diversité des paysages entraînant une diversité d'habitats et d'espèces

Boisements



Prairies et Bocage



Grandes cultures



...où les zones humides occupent une grande place

➤ Rivières et zones humides



Rivière l'Aubois



La Loire et les milieux associés

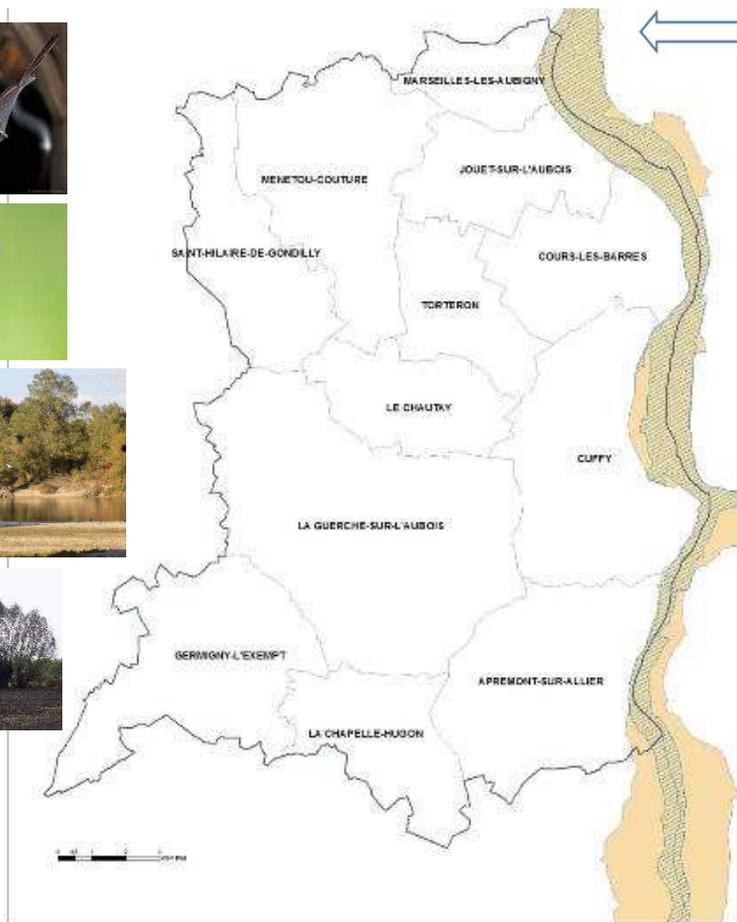


Prairie humide



Un patrimoine naturel riche...

Des zonages de protection et d'inventaire liés à l'axe Loire-Allier



Légende
■ Limites CCPBELVA
■ ZSC/SIC
■ ZPS

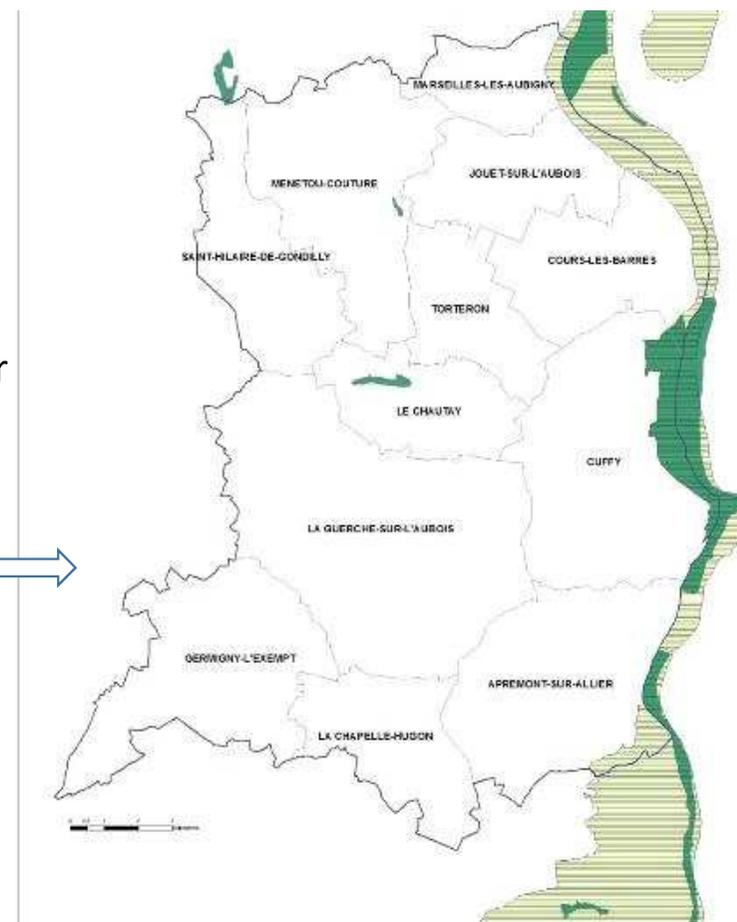
3 Sites Natura 2000 :

- ✓ ZSC Vallées de la Loire et de l'Allier
- ✓ ZSC Site à Chauves-souris de la Guerche-sur-l'Aubois
- ✓ ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire

6 ZNIEFF

dont 4 de type I :

- ✓ Etang de Doys
- ✓ Etang de Fontmorigny
- ✓ Etang de Coulanges
- ✓ Iles et grèves de Marzy (Bec d'Allier)
- ✓ Val d'Allier
- ✓ Loire Berrichonne



Légende
■ Limites CCPBELVA
■ ZNIEFF I
■ ZNIEFF II

Des milieux naturels aux équilibres fragiles...

➤ **Plantes invasives**

- ✓ Renouée du Japon
- ✓ Robinier faux-acacia



... et menacés

➤ **Obstacles aux continuités écologiques**

- Voie ferrée (axe Lyon-Nantes) séparant les massifs boisés
- Seuils et barrages (dont nombreux moulins)
- Retenues sur des cours d'eau (étangs)



➤ **Dépôts sauvages de déchets**

- Plusieurs points noirs recensés

Des risques naturels...

- **PPRI de Loire en cours de révision**
- **Risque inondation lié à l'Allier**
- **Risque inondation lié à l'Aubois**
- **Risque sismique très faible à faible**
- **Risque retrait et gonflement des argiles : aléa faible à moyen**



...et technologiques

- **Risques de pollution des sols et des eaux liés :**
 - ✓ au passé industriel du territoire (métallurgie notamment)
 - ✓ aux activités encore en cours (ICPE : cimenteries, carrières, industries, agriculture)
- **Routes classées pour le bruit :**
 - ✓ RD12 à Cours les Barres
 - ✓ RD976 à La Guerche-sur-l'Aubois

Les enjeux du diagnostic :

Un caractère à dominante rurale, base du développement

- Attractif pour la population, pour les touristes

Renforcer l'attractivité du territoire

- Maintenir et développer les équipements et services
- Maintenir et attirer des entreprises

Prévoir les conditions d'accueil de la population

- Inverser la tendance à la croissance des logements vacants
- ... tout en créant de nouveaux logements
- ... des logements diversifiés

Les orientations du PADD : développer le territoire en préservant le caractère rural

Protéger les espaces et les ressources naturels

➤ **Préserver les espaces naturels remarquables**

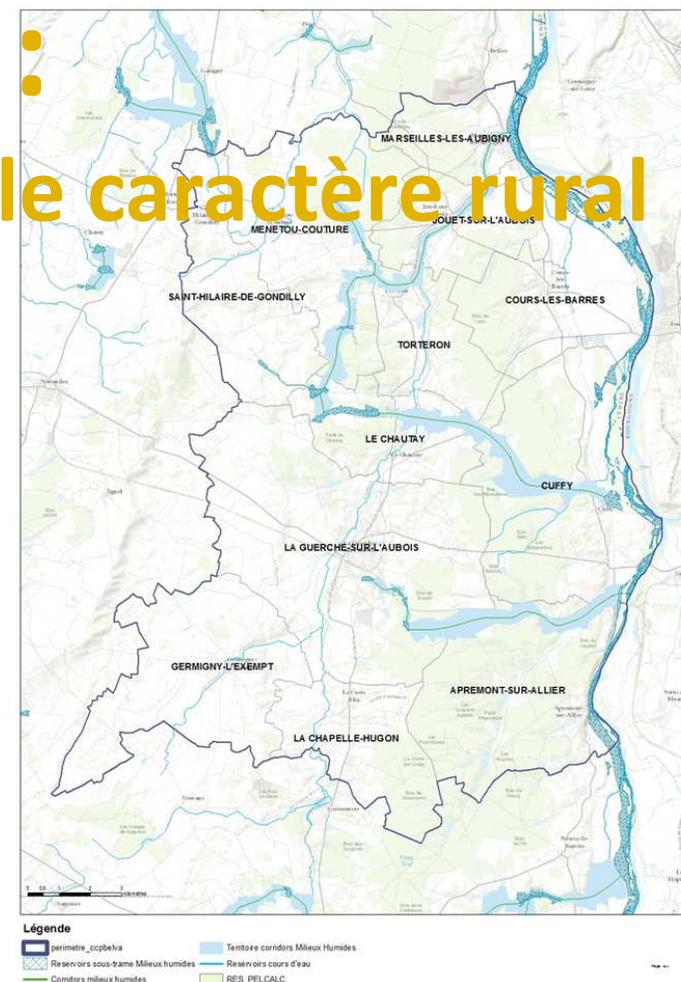
- ✓ Identifier et préserver les continuités écologiques
- ✓ Réduire l'impact de projets d'urbanisation
- ✓ Valoriser les trames

➤ **Veiller à une utilisation économe du sol**

➤ **Assurer la protection de la ressource en eau**

- ✓ en préservant les zones humides,
- ✓ en respectant les prescriptions dans les périmètres de protection de captage,
- ✓ en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées.

➤ **Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives**



Préserver la qualité des paysages et de l'identité rurale

- Au niveau des unités paysagères / Au niveau des bourgs et hameaux / A l'échelle de l'élément particulier



Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

- Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection
- Identifier et protéger les éléments du patrimoine local



- Assurer une bonne intégration des constructions
 - ✓ Préserver les caractéristiques du bâti en encadrant les réhabilitations
 - ✓ assurer une bonne intégration des constructions nouvelles

- Préserver le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadrer l'évolution sur certains bourgs



La préservation du potentiel de production agricole

➤ Limiter la consommation de l'espace agricole



➤ Maintien des conditions techniques favorables :

- ✓ Limiter le mitage de l'espace agricole par des habitations diffuses
- ✓ Favoriser le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles

➤ Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles :

- ✓ Reconversion des bâtiments agricoles
- ✓ Bâtiments pour la commercialisation des produits
- ✓ Soutien des projets de production d'énergie des agriculteurs



Conforter le niveau d'équipements

- Répartir les équipements structurants sur plusieurs pôles
- Permettre le développement des équipements communaux
- Améliorer la mobilité en favorisant la pratique du covoiturage
- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies

Stratégie touristique basée sur les atouts du territoire

➤ Préservation et valorisation du patrimoine

- ✓ Inventaire et protection du patrimoine bâti et naturel
- ✓ Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles ou industriels

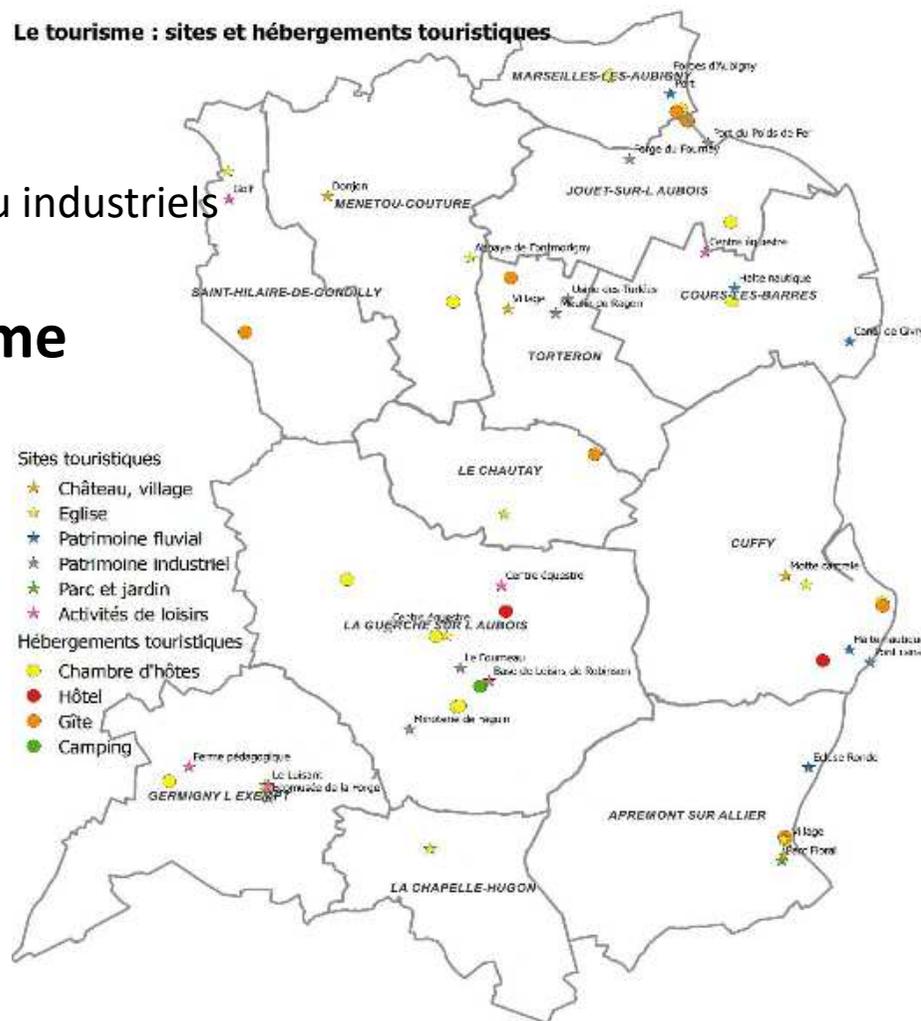
➤ Soutenir les activités de loisirs et de tourisme

- ✓ Conforter les activités équestres (identité du territoire)
- ✓ Soutenir le développement du golf de St-Hilaire
- ✓ Poursuivre la valorisation du Plan d'eau de Robinson et du camping

➤ Favoriser la découverte du patrimoine

- ✓ Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces
- ✓ Accompagner l'aménagement du canal de Berry
- ✓ Permettre le développement du tourisme fluvial

Le tourisme : sites et hébergements touristiques



Mettre en place les conditions pour accueillir des entreprises

➤ **Conforter les centralités de La Guerche et de Jouet ainsi que celles des bourgs**

➤ **Développement des zones d'activités**

- ✓ Conforter la zone d'activités intercommunale de la Guerche-sur-l'Aubois
- ✓ Prévoir une réserve sur Jouet-sur-l'Aubois en extension de la zone existante
- ✓ Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales (Cuffy, Torteron, Marseilles-les-Aubigny)

➤ **Accueil des activités hors des zones d'activités**

- ✓ Permettre l'implantation d'activités dans les groupes bâtis
- ✓ Favoriser l'implantation de projets innovants de production d'énergie
- ✓ Améliorer la desserte en haut débit pour être plus attractif

Répondre aux besoins en logements

- **Desserrement des ménages** : 246 logements

Taille des ménages	Nombre de ménages
2,21	4 517
2,10	4 763
- **Renouvellement du parc de logements** : 45 logements
(1% du parc de résidences principales)
- **Logements absorbés dans le parc existant** : 52 logements
(7,5% des logements vacants)
- **Point zéro** : $246 + 45 - 52 = 239$ logements
- Reprise de la croissance démographique avec un taux moyen de croissance annuelle de 0,11% : 249 habitants, soit 119 logements
- Démarche optimiste et volontariste avec une légère reprise de la croissance démographique : besoin en logements estimé à **358 logements**

S'appuyer sur l'armature pour répartir les possibilités de construire

➤ Répartition des possibilités de construire pour conforter les niveaux de centralité

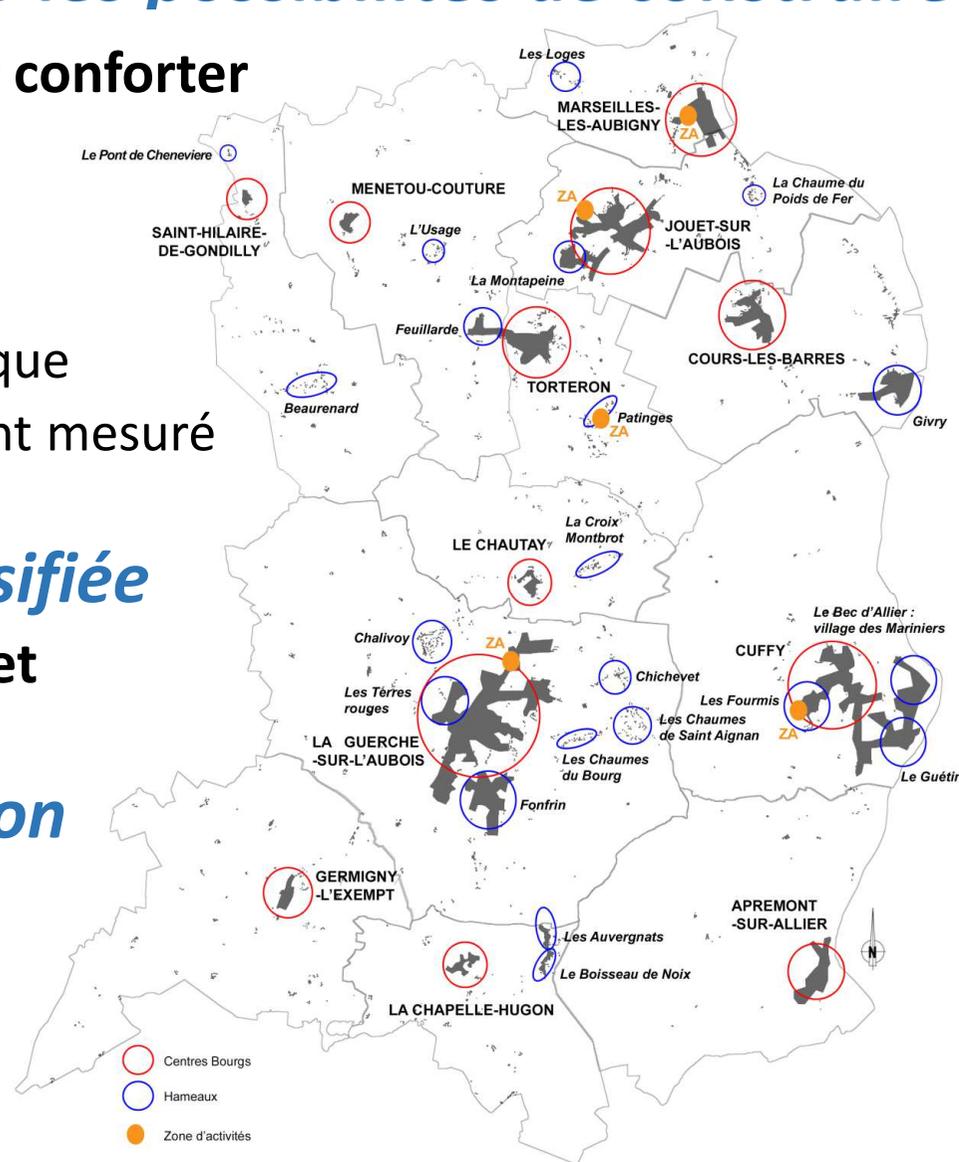
- ✓ Pôle de centralité : développement majeur
- ✓ Pôle de proximité : évolution importante
- ✓ Cuffy et Cours-les-Barres : poursuivre la dynamique
- ✓ Autres communes : permettre un développement mesuré

Proposer une offre de logements diversifiée

➤ pour permettre un parcours résidentiel complet

Favoriser la rénovation et la reconversion du patrimoine agricole bâti

- ✓ Eviter que les bâtiments deviennent des ruines
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel
- ✓ Limiter la consommation d'espace



Un développement organisé pour éviter la dispersion du bâti

- **Renforcement des bourgs**
- **Constructions hors bourg limité aux groupes bâtis les plus importants**
- **Les écarts** : uniquement l'agrandissement des constructions existantes et leurs annexes sauf projet de construction exceptionnel (tourisme...)
- **Les constructions isolées** : agrandissement mesuré et annexes limitées.

Un développement équilibré entre densification et extension urbaine

- **Complements des dents creuses**
- **Extension urbaine limitée, en fonction de critères**
- **Urbanisation d'ensemble sur des secteurs à projet identifiés**

- Objectifs :**
- Limiter la dispersion des groupes bâtis
 - Lutter contre l'étalement urbain
 - Réduire l'urbanisation diffuse

Prochaines étapes

- Débat sur le PADD dans les conseils municipaux et en conseil communautaire

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Fin 2018

- Définition du zonage
- Rédaction du règlement

FINALISATION DU DOSSIER

Mi 2019

- Montage du dossier
- Présentation du dossier

PROCEDURE

Fin 2019

- Conseil communautaire
- Consultations de services extérieurs
- Enquête publique