

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne

Point d'étape sur le diagnostic Consommation d'espace et étalement urbain

Objet de la réunion

- **Bilan de la concertation de l'automne**
- **Analyse de la consommation d'espace / étalement urbain**
- **Analyse de la demande foncière sur les dernières années**
- **Point sur les suites de l'étude**

Bilan des visites de terrain

Bilan de la concertation

- **Équipements services**

Faut-il vraiment développer la gamme d'équipements ?

Réseau internet à améliorer

Importance du réseau hydrographique pour le tourisme et notamment le tourisme de la pêche (gîte de pêche)

Mieux exploiter l'étang de Neuvy ?

Importance du tissu associatif

Bilan de la concertation

• **Tourisme**

Identité à valoriser : Porte d'entrée dans la vallée noire, G. Sand, vallée des peintres, la basilique, les châteaux

Quid des éoliennes

Un important levier pour le développement du territoire

Manque de cohésion, nécessité de prioriser

Importance du bocage

Bilan de la concertation

• **Tourisme**

Le réseau de chemins (pdi pr pas suffisant)

Potentiel des anciennes voies ferrées notamment celles en parallèle du chemin de la guerre de 100 ans

Ce n'est pas le Berry qui est profond c'est le Berrichon

Aire de camping car

Bilan de la concertation

- **Activité éco**

Renouvellement de génération, pérennisation des entreprises

maintenir l'existant avant de voir comment attirer

Pas assez de main d'œuvre qualifiée

Bilan de la concertation

- **Valorisation des ressources naturelles (agriculture, sylviculture...)**

Inquiétude de certains mais intérêt global pour les haies.

Haies difficilement valorisables

Scic fonctionne bien et permet de couvrir les frais d'entretien

Vente directe déjà bien implantée

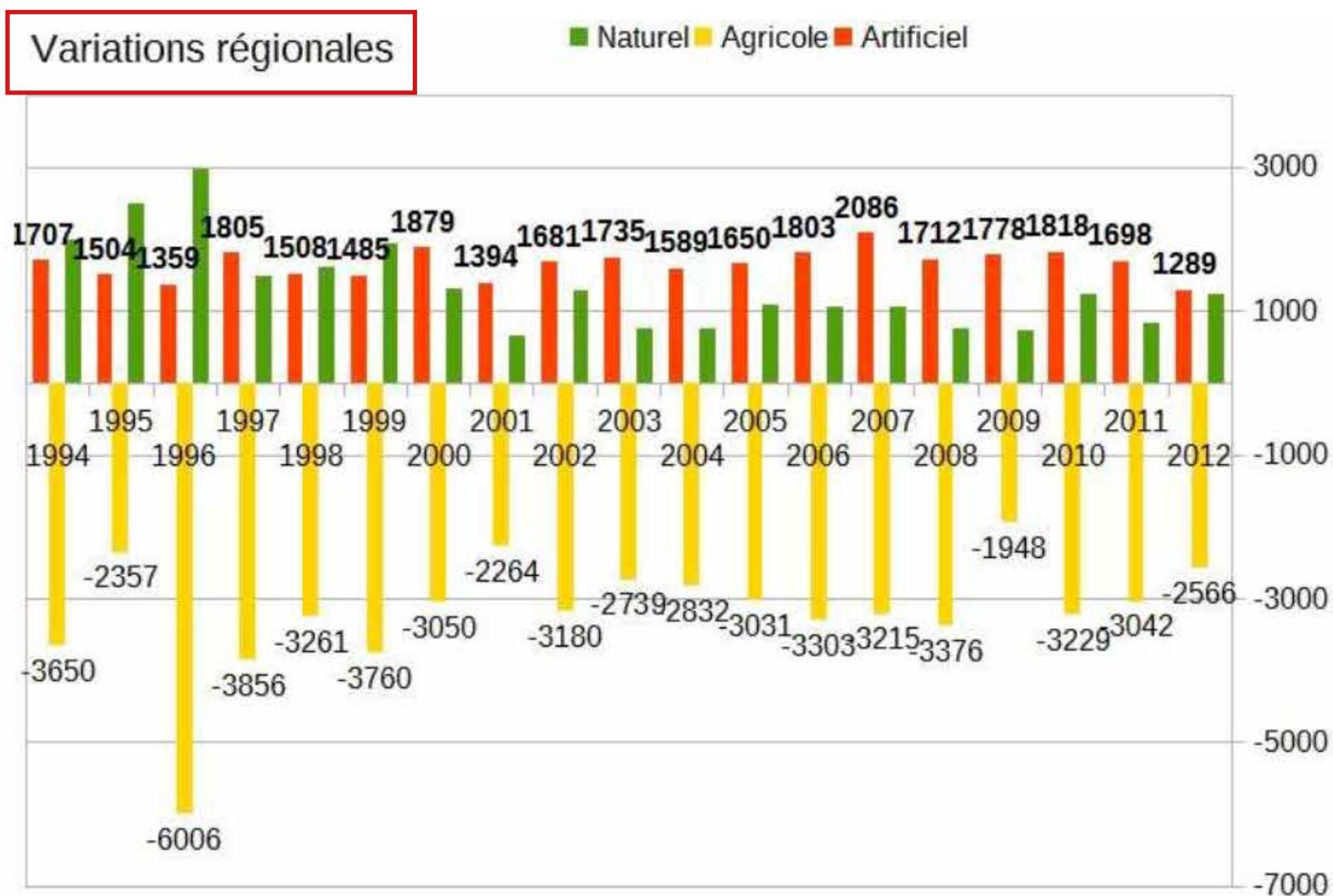
Bilan de la concertation

- **Valorisation des ressources naturelles (agriculture, sylviculture...)**

Avancée de la Champagne Berrichonne

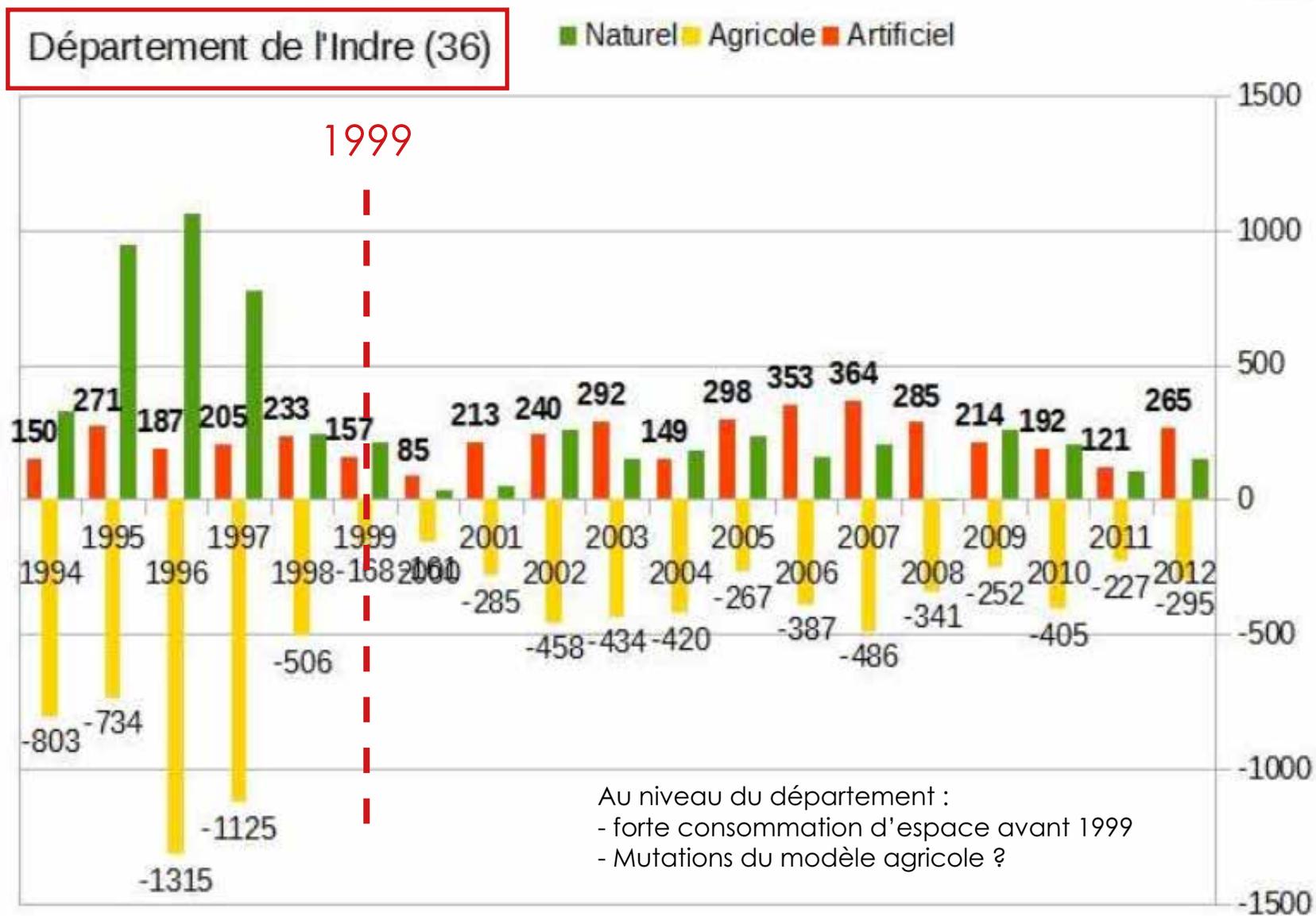
Consommation d'espace et étalement urbain

Consommation d'espace

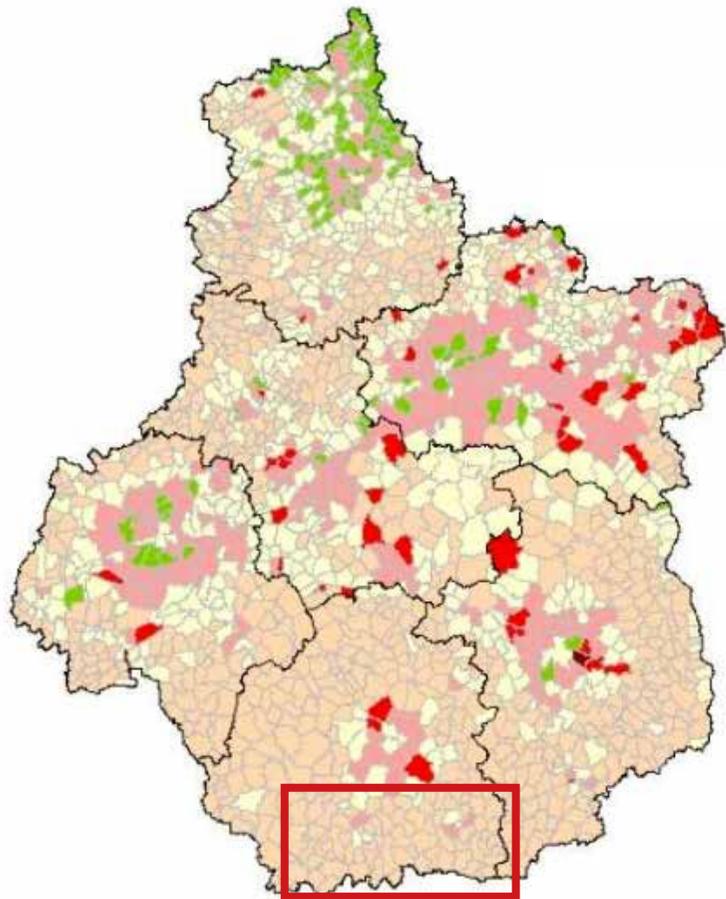


Graphique n° 9 : Evolutions annuelles de l'occupation du sol entre 1994 et 2012 en région Centre-Val de Loire
 (Source : DREAL Centre-Val de Loire 2016, d'après DGFiP, fichiers fonciers)

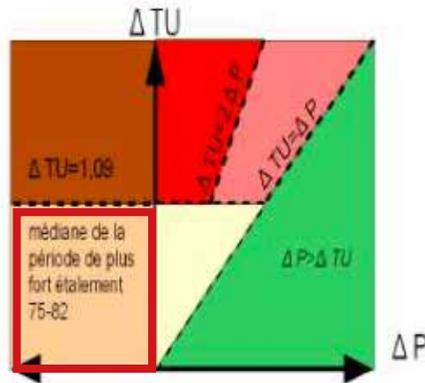
Consommation d'espace



Étalement urbain ?



Typologie : légende



En situation d'étalement urbain :

- Forte progression de la tache urbaine :

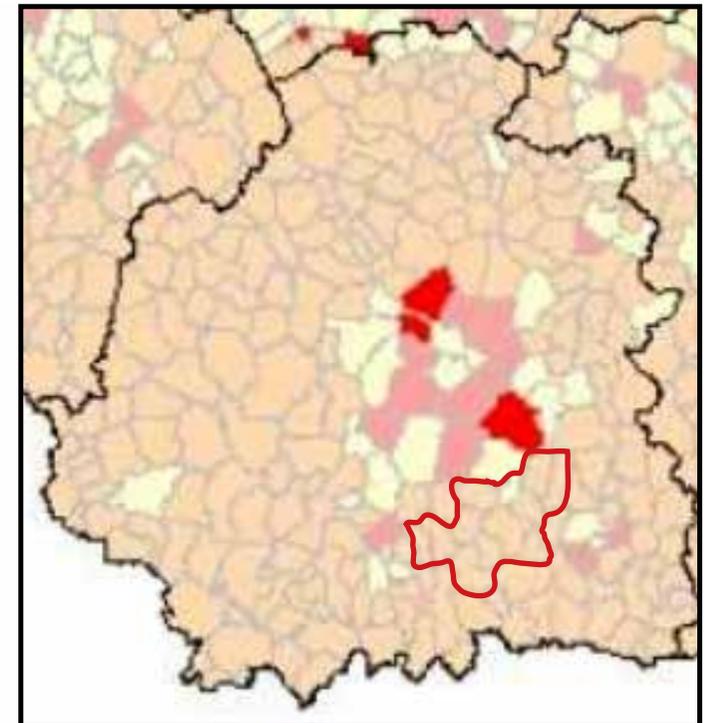
- avec baisse de population
- beaucoup plus rapide que la croissance de population
- plus rapide que la croissance de population

- Faible progression de la tache urbaine :

- avec baisse de population
- plus rapide que la croissance de population

En situation de densification de population :

- Croissance de population > croissance de la tache urbaine



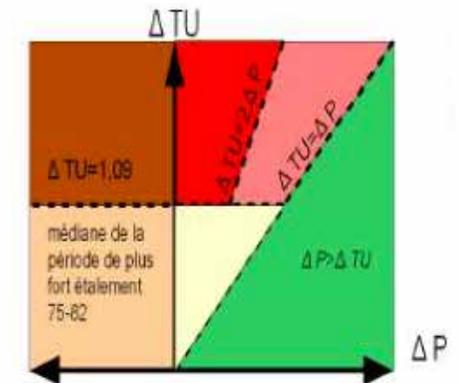
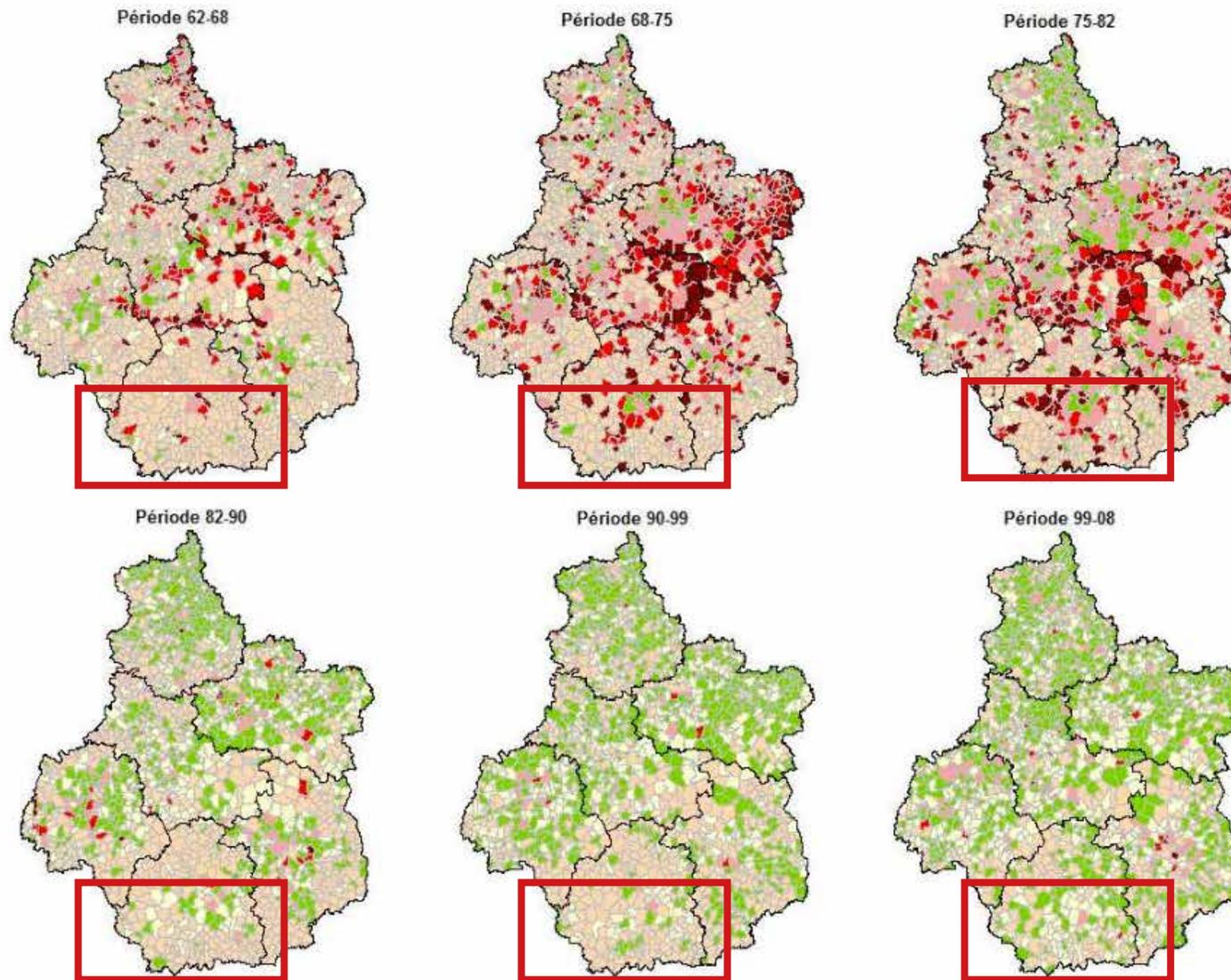
Entre 1962 et 2008 :

- faible progression de la tache urbaine
- baisse de la population

Étalement urbain

Graphique n° 17 et Carte n° 6 : Intensité de l'étalement urbain en région Centre entre 1962 et 2008
 (Source : Étude CETE Normandie Centre, DREAL Centre 2012)

Étalement urbain ?

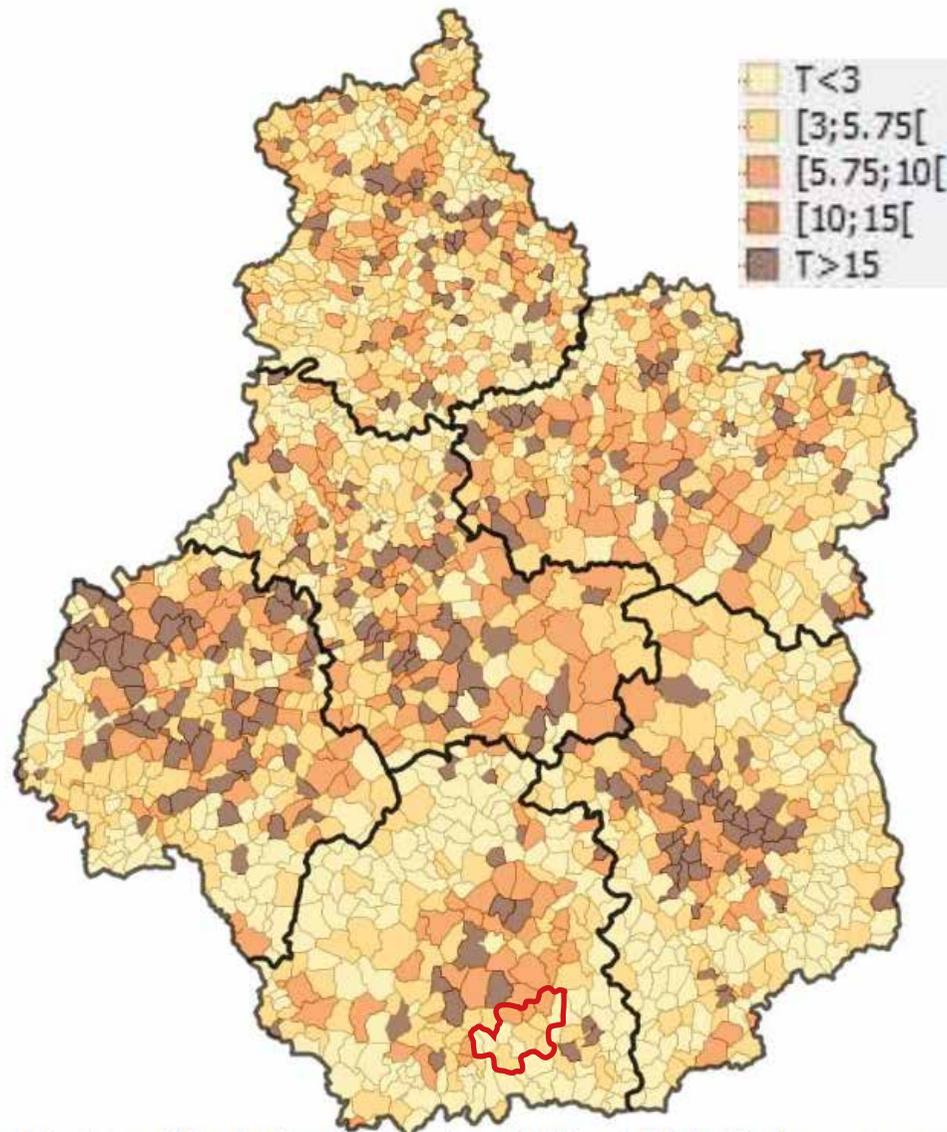


Entre 1962 et 1982 :
Étalement urbain

Entre 1982 et 2008 :
vers une densification ?

Carte n° 7: Evolution de l'étalement urbain par département de la région Centre entre 1962 et 2008
(Source : Étude CETE Normandie Centre, DREAL Centre 2012)

Évolution de la tache urbaine

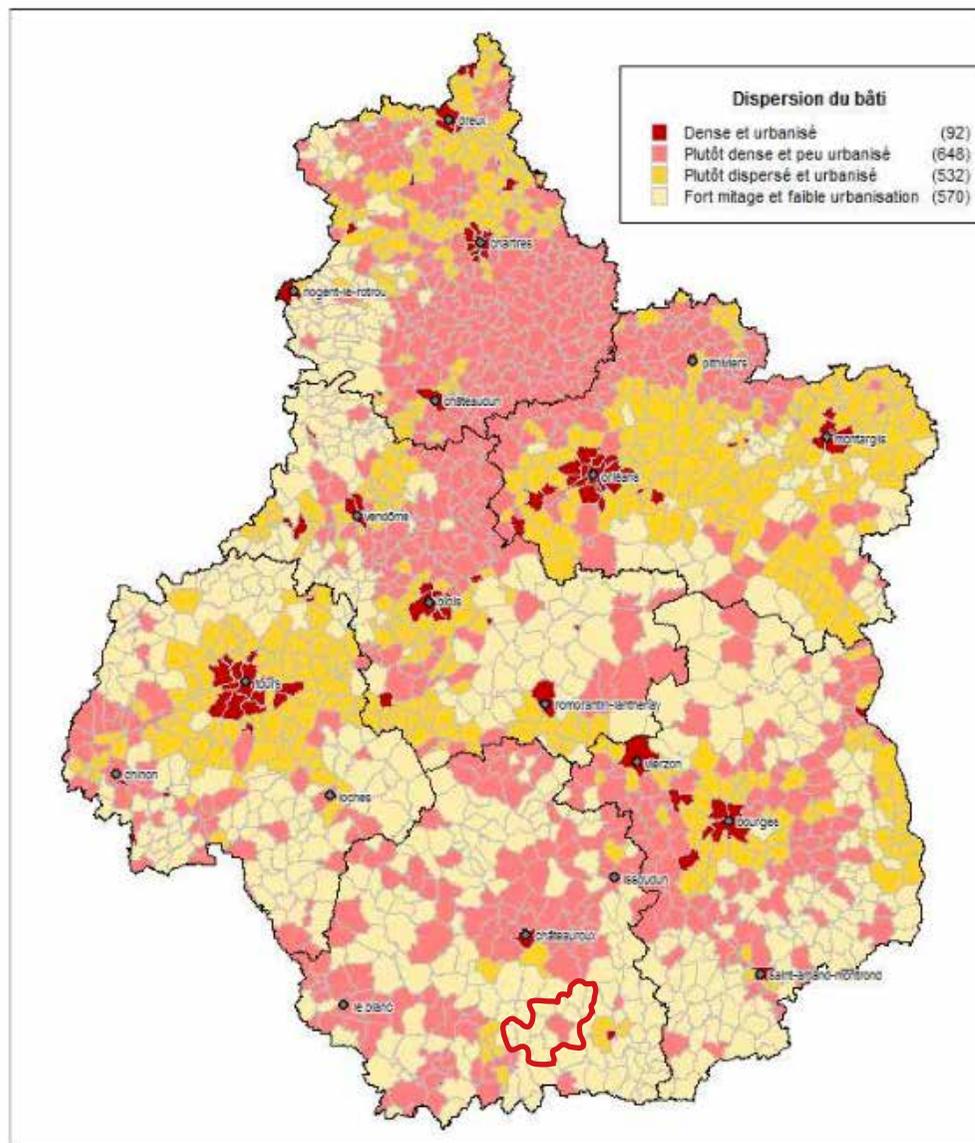


Une évolution de la tache urbaine plus marquée sur la partie nord du territoire.

Marqueur de l'influence du desserrement de l'agglomération de Châteauroux ?

*Carte n° 13 : Taux d'évolution de la tache urbaine à l'échelle des communes de la région Centre-Val de Loire entre 2002 et 2012 (en%)
(Source : DREAL Centre-Val de Loire 2016, d'après DGFIP, fichiers fonciers 2011)*

La dispersion du bâti



Un territoire marqué par le mitage de l'habitat.

Seule la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est considérée comme « plutôt dense et peu urbanisée »

Pôle d'appui

entre les pôles urbanisés de la Châtre et d'Argenton-sur-Creuse

Carte n° 16 : Typologie de dispersion du bâti en région Centre-Val de Loire en 2008

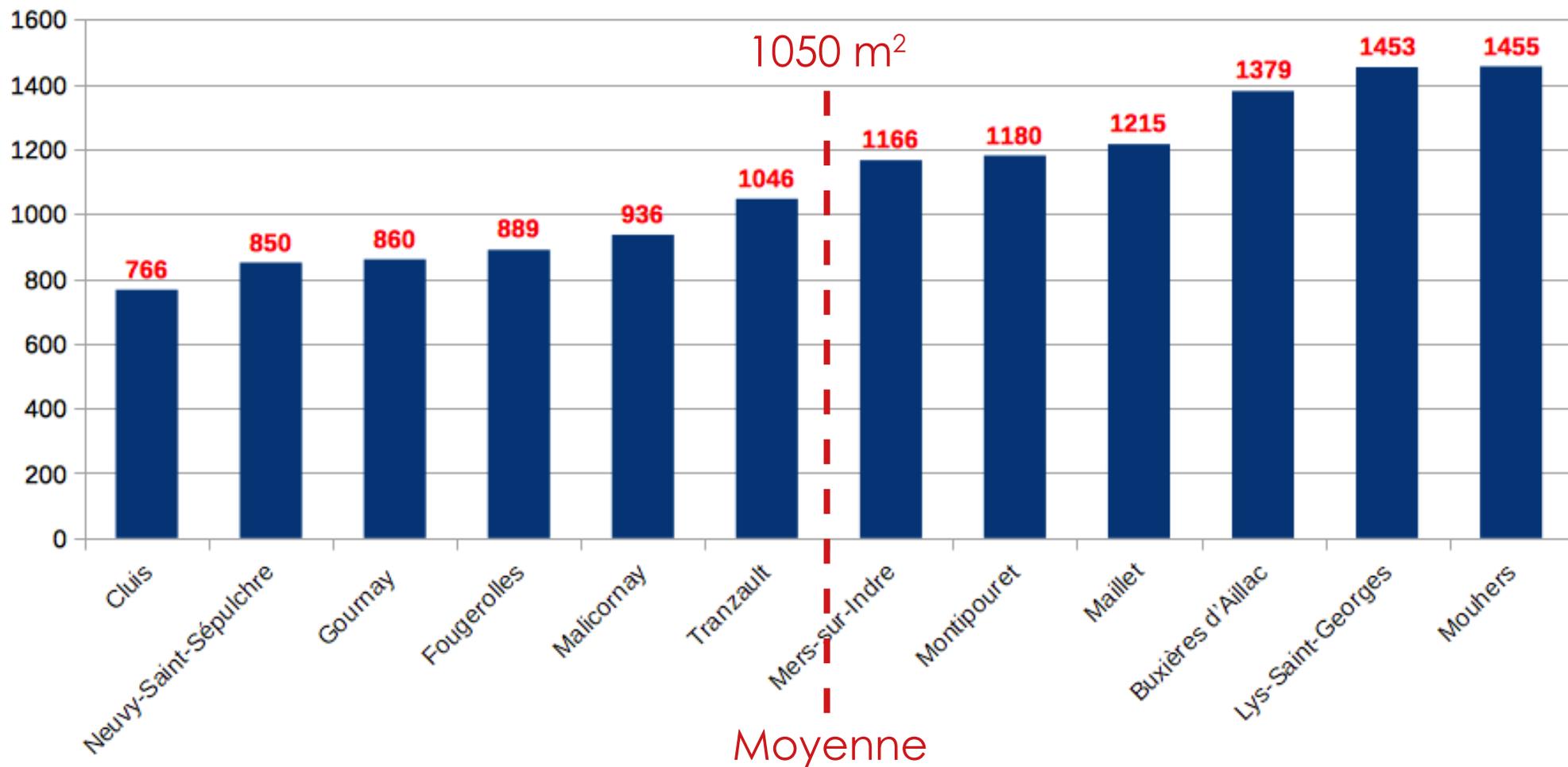
(Source : « Analyse de l'occupation des sols et densités construites », CEREMA Normandie-Centre, 2012)

Demande foncière 2014-2018

Des terrains pas si grands ...

Superficie moyenne des mutations entre 2014 et 2018

ensemble "maison" et "terrain à bâtir"

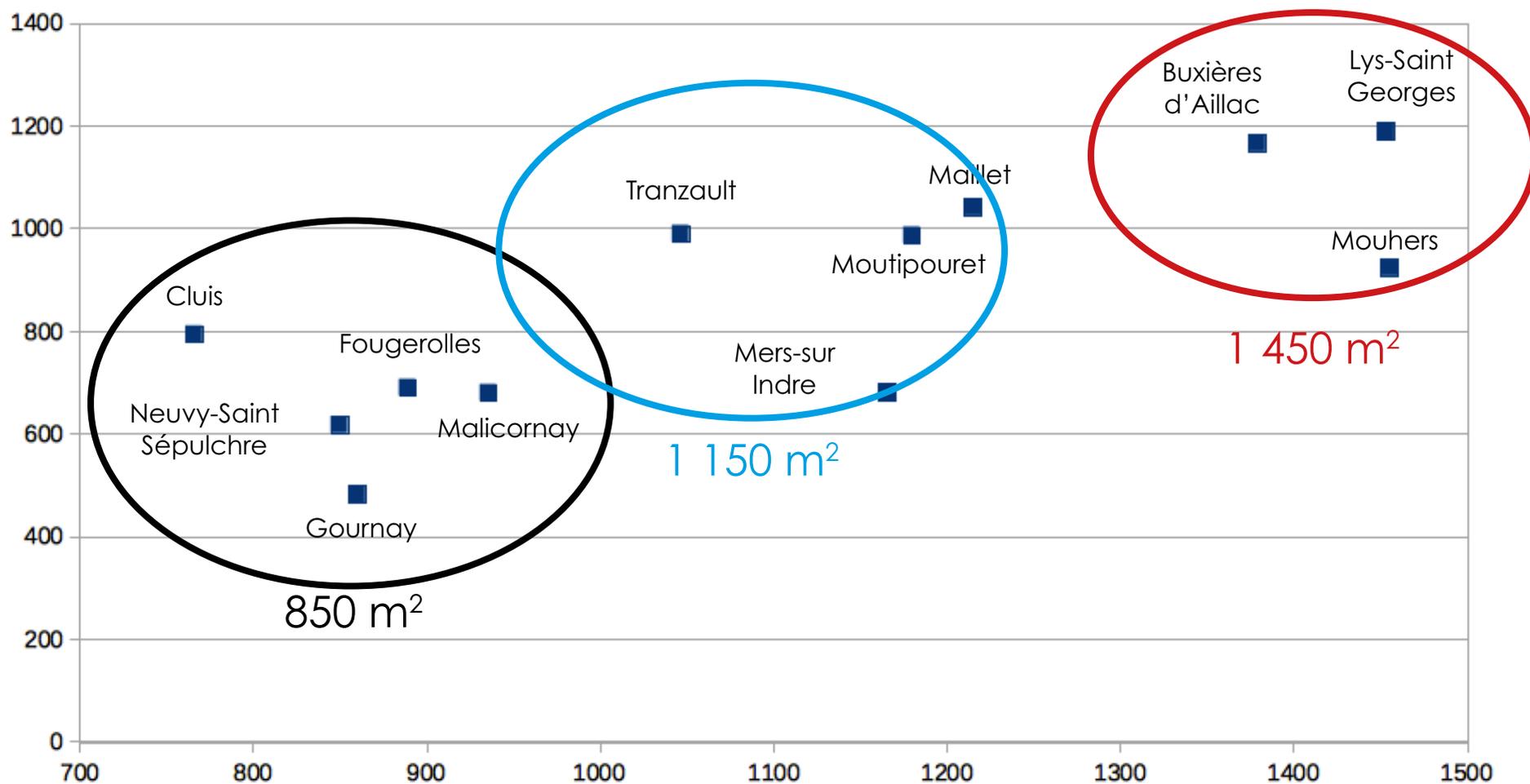


sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Des disparités entre communes

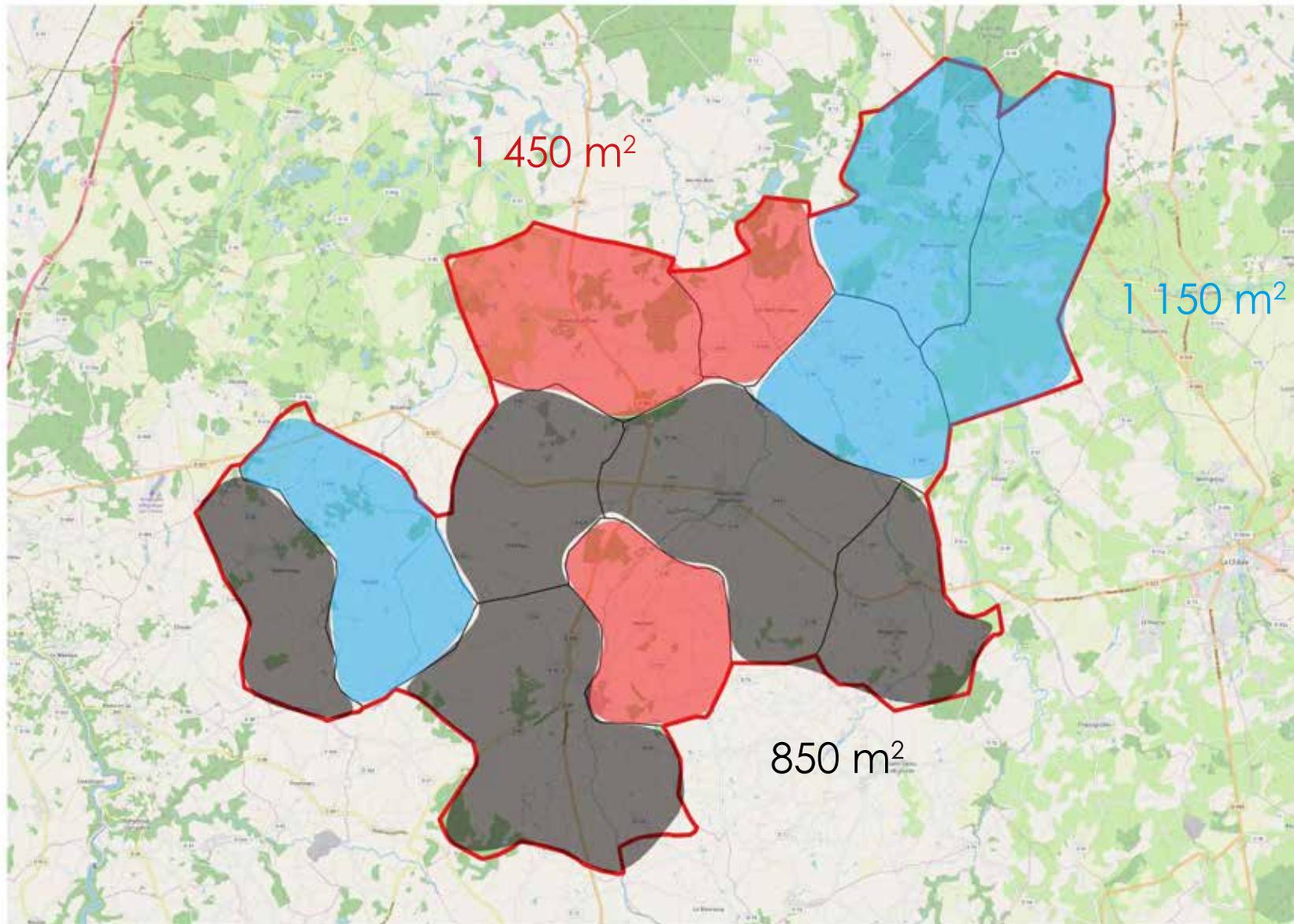
Typologie des communes selon la demande foncière

DVF 2014-2018 "maison" et "terrain à bâtir"



sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Des disparités entre communes



Thématiques à approfondir

- **Consommation d'espace**
- **potentiel de logements dans le tissu existant**
- **Valorisation des ressources naturelles et notamment des haies**

conso espace et potentiel tissu bâti

- **Une analyse plus précise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain dans les prochaines semaines**
- **Une analyse de base via les fichiers fonciers (approche statistique) complétée par les éléments recueillis par Lucette (approche empirique)**
- **Des plans de dents creuses à ajuster et un taux de rétention foncière à estimer (approche empirique)**

Repérage des haies

Buxières : rien

Cluis : rien

Fougerolles : rien

Gournay : rien

Lys-st-Georges :

espaces boisés à protéger mais peu d'éléments linéaires
repérage en parallèle du Plu ?

Mers-sur-Indre : rien

Repérage des haies

Typologie haies pour Tranzault et Montipouret :

Haies basses avec arbres isolées

Haies hautes

Haies basses

Alignement d'arbres

Inconvénient : ne fait pas ressortir la fonctionnalité de la haie

Repérage des haies

- **FICHE SOMMAIRE**

- **FICHE 1 : LA HAIE DITE « BASSE »** **Type 1**

- **FICHE 2 : LA HAIE BUISSONNANTE** **Type 2**

- **FICHE 3 : LA HAIE D'ARBRES DE FRANC PIED SUR STRATE BUISSONNANTE** **Type 3**

- **FICHE 4 : LA HAIE D'ARBRES DE FRANC PIED SUR TAILLIS** **Type 4**

- **FICHE 5 : LA HAIE DE TAILLIS** **Type 5**

- **FICHE 6 : L'ALIGNEMENT D'ARBRES LIBRES OU TÊTARDS** **Type 6**

- **FICHE 7 : LA RIPISYLVE** **Type 7**

fait mieux ressortir la fonctionnalité de la haie

Repérage des haies

Typologie proposée par rapport à la fonctionnalité de la haie :

biodiversité

paysage

hydraulique

Repérage des haies

Comment faire :

- **prérepérage par Gilson**
- **classement par typologie**
- **quel type de validation et précision de terrains**

Point sur le calendrier

Calendrier prévisionnel

Étapes	2019																																						
	juin		juillet				août				septembre				octobre				novembre				décembre				janvier				février								
	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32	S33	S34	S35	S36	S37	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9		
Phase préliminaire et réunion de lancement																																							
Réunion de lancement																																							
Visites de terrain et premier portrait de territoire "sensible"		X																																					
Phase 1 : Analyse de l'existant aboutissant à un diagnostic partagé																																							
Missions transversales (diagnostic agricole, état initial environnement, repérage patrimonial)																																							
Groupes de travail thématiques pour approfondir le diagnostic territorial																																							
Association et concertation																																							
Phase 2 : Formalisation sur proposition des élus de scénarii sur la base du diagnostic																																							
Présentation des différents scénarios																																							
Présentation du scénario retenu																																							
Association et concertation																																							
Phase 3 : Élaboration du Padd sur la base du scénario retenu																																							
Co-construction du projet de territoire avec les groupes de travail																																							
Validation des grandes orientations du Padd																																							
Débat en conseil communautaire et dans les conseils municipaux																																							
Phase 4 : Traduction réglementaire (Oap, zonage, règlement écrit)																																							
Visites de terrain pour élaborer les Oap sectorielles et les premiers plans de zonage																																							
Travail en atelier pour définir les Oap thématiques																																							
Visites de terrain pour élaborer le règlement écrit et ateliers d'ajustement																																							
Phase 5 : Finalisation du dossier pour l'arrêt																																							
Constitution du dossier en vue de son arrêt																																							
Présentation du dossier finalisé et conseil communautaire d'arrêt du Plui																																							
Phase 6 : Assistance pendant la consultation des services et pour l'enquête publique																																							
Consultation des services																																							
Enquête publique																																							
Modifications à apporter au dossier et constitution du dossier avant approbation																																							
Phase 7 : Finalisation du dossier pour l'approbation																																							

Ateliers thématiques pour approfondir le diagnostic

Approbation : novembre 2021