



SCHEMA DE COHERENCE



TERRITORIALE

SYNDICAT MIXTE DU SCOT BRENNE-MARCHE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



ARRÊTÉ LE

14/09/2018

PIÈCE DU SCOT

APPROUVÉ LE

6 février 2019

2





Le SCoT est un document d'urbanisme qui a pour principal objectif de définir un projet de territoire pour les vingt prochaines années. Il traite de tous les aspects de la vie quotidienne : économie, logement, transport et mobilité, agriculture, logement, paysage, environnement...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la seconde étape du Schéma de Cohérence Territoriale. Il s'appuie sur le diagnostic, présenté le 2 mars 2016, et propose des orientations globales au développement du territoire.

Sommaire

↳ Axe 1. DEVENIR UN TERRITOIRE CONNECTÉ, ACCUEILLANT LES INITIATIVES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

p.4

- ↳ 1.1 Connecter le territoire à ses voisins, notamment via l'aménagement numérique et les mobilités.
- ↳ 1.2 Diffuser l'image du territoire et valoriser ses multiples ressources à travers l'économie touristique.
- ↳ 1.3 Structurer les filières économiques existantes et développer l'attractivité du territoire.
- ↳ 1.4 Consolider le maillage de services en place et stimuler les initiatives locales.

↳ Axe 2. REVITALISER LE PARC BÂTI EXISTANT POUR PERMETTRE UN ACCUEIL DE POPULATION DANS LE CONTEXTE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

p.16

- ↳ 2.1 Réactiver et adapter le parc bâti pour contribuer à l'accueil de population.
- ↳ 2.2 Mettre en place les conditions pour l'amélioration significative du bâti.
- ↳ 2.3 Prendre en compte la diversité des besoins en logement.

↳ Axe 3. VALORISER DE FAÇON COMPLÉMENTAIRE UN TERRITOIRE D'EAU ET DE BOCAGE, POUR UN TERRITOIRE A ÉNERGIE POSITIVE A HORIZON 2040

p.24

- ↳ 3.1 Développer les potentiels de production d'énergie renouvelable dans une logique de structuration de filières à l'échelle du SCoT pour favoriser les retombées économiques locales.
- ↳ 3.2 Soutenir le secteur agricole, premier aménageur

de l'espace.

↳ 3.3 Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères, génératrices de l'identité du territoire.

↳ 3.4 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques.

↳ 3.5 Prendre en compte le coût environnemental des nouvelles installations et gérer durablement les ressources.

↳ Axe 4. AFFIRMER LA VOCATION DE TOUS LES MAILLONS DU TERRITOIRE : DE LA NOTION DE PROXIMITÉ A LA CENTRALITE

p.32

↳ 4.1 Consolider le premier niveau de l'armature : les bourgs des communes rurales, maillons essentiels de la chaîne de la proximité.

↳ 4.2 Organiser le territoire autour de pôles-relais de services.

↳ 4.3 Définir une armature adaptée aux pratiques des habitants et prenant en compte la proximité des pôles voisins.

↳ Glossaire

p.43



Site de Bellebouch,
Journée découverte du territoire - 2015

Axe 1 _ Devenir un territoire connecté, accueillant les initiatives économiques et sociales.

1.1. Connecter le territoire à ses voisins, notamment via l'aménagement numérique et les mobilités

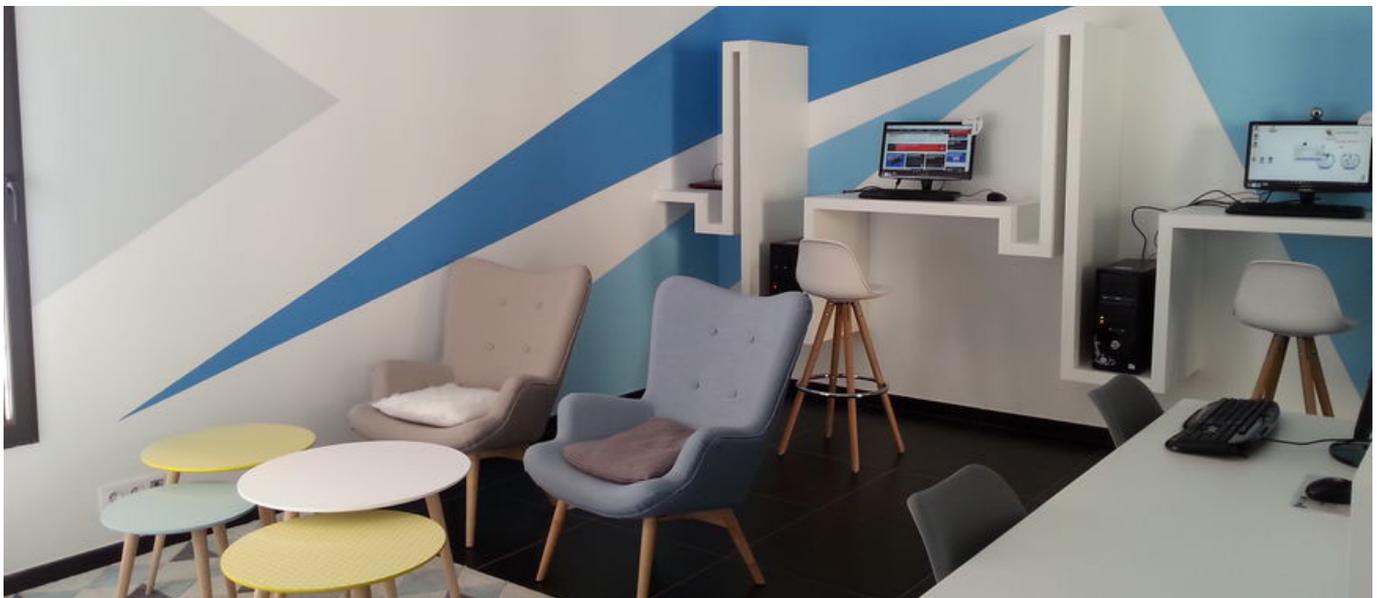
1.1.1. Assurer la desserte numérique et téléphonique du territoire.

Le développement de l'aménagement numérique est une condition nécessaire au développement de l'attractivité économique et résidentielle locale.

L'armature du territoire proposée par le projet du SCoT Brenne-Marche est cohérente avec l'application du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) 2015-2020 (Cf. Partie 3). L'objectif est d'offrir une connexion performante en priorité sur les sites existants et futurs d'installation de services et d'emplois.

Le développement du numérique doit permettre d'imaginer une nouvelle approche de l'accessibilité aux services et de la proximité, alternative à leur démultiplication sur le territoire (télémédecine, bornes numériques d'accès aux services publics, etc.). Il s'agira de conforter les infrastructures et services existants, tels le pôle numérique Brenne Box. Il doit également être un levier pour l'installation de nouveaux ménages en permettant le développement du télétravail. De même, le déploiement du numérique facilitera l'accès à l'éducation pour éviter le phénomène de discrimination géographique.

*- Brenne Box, Mézières-en-Brenne -
copyright Radio France - Gaëlle Fontenit*



1.1.2. Organiser les déplacements, vers et depuis les territoires voisins, en s'appuyant sur un réseau de pôles relais.

Le territoire met l'accent sur la problématique de la mobilité. Les déplacements seront organisés autour de pôles relais et connecteront le territoire avec les pôles voisins.

La connexion du territoire passe par le développement d'une desserte en transports en commun depuis et vers les gares multimodales de Châteauroux, Châtelleraut et Poitiers, en cohérence avec les horaires d'arrivée et de départ des trains et depuis et vers les aéroports de Châteauroux et de Poitiers. Les pôles touristiques voisins, listés en 1.2.2, sont également des maillons avec lesquels le territoire cherchera à se connecter.

Les élus du SCoT souhaitent porter une innovation sur la problématique de la mobilité en milieu rural et proposer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Dans ce sens, le Syndicat Mixte va mener une étude opérationnelle dans le cadre de la démarche TEPCV qui donnera les actions à mener pour son désenclavement et sa mise en réseau en matière de mobilité. Ils affirment également la nécessaire amélioration des conditions de circulation, notamment vers Poitiers. Le SCoT proposera des priorités d'aménagement sur le réseau routier.

Les pôles-relais de service (cf. partie 3) sont les jalons privilégiés pour l'organisation des mobilités qu'elles soient en transport collectif (points de desserte) ou de partage de la voiture individuelle (aires de covoiturage, stations d'auto-partage, etc.).

1.1.3. Favoriser les déplacements doux sécurisés au sein et à partir des bourgs

En cohérence avec l'objectif de réinsuffler une dynamique communale à partir des bourgs (Cf. partie 4, orientation 4.1), il s'agit d'organiser l'accessibilité au sein de ces entités, notamment en améliorant ou en développant les liaisons douces, et en les connectant avec les espaces bâtis alentours.

Le projet de SCoT recherchera la valorisation des différents chemins existants (chemins creux, chemins ruraux, sentes, chemins de randonnée, etc.) afin d'améliorer et de sécuriser les conditions de circulation dans les bourgs pour les piétons et les cycles. De véritables 'itinéraires bis' pourront être mis en valeur dans certaines communes, notamment pour relier entre eux les équipements, les zones d'activités, les commerces et services de proximité.

La valorisation, l'aménagement, voire la création de liaisons douces se fait en cohérence avec la multiplicité d'usages qu'ils peuvent recevoir (agricoles, forestiers, récréatifs, quotidiens, sportifs), en matière de traitement et de localisation afin de favoriser une mobilité douce quotidienne.

1.2. Diffuser l'image du territoire et valoriser ses multiples ressources à travers l'économie touristique.

La diffusion de l'image du territoire doit faciliter la reconnaissance de la qualité de son cadre de vie et faciliter l'installation de résidents permanents.

Le SCoT Brenne-Marche recouvre un territoire de confins, aux marges de systèmes historiques, physiques et culturels. Face à cette marginalité, un enjeu de reconnaissance de l'identité plurielle du territoire, tant aux yeux des territoires voisins qu'aux yeux des personnes qui résident sur le territoire couvert par le SCoT est essentiel.

L'image du territoire s'appuie à la fois :

- *Sur les variations paysagères, naturelles comme bâties du SCoT Brenne-Marche : c'est en effet dans le détail de la matière, de la couleur, dans le relief, que s'apprécie la diversité du territoire. Les paysages de la Brenne des étangs sont multiples et sont complétés par la diversité des paysages de la vallée de la Creuse jusqu'au Limousin voisin. La traversée de cette mosaïque permet au visiteur de découvrir des points de vue variés. Ils sont notablement marqués par la présence d'un bâti traditionnel ayant peu évolué, se différenciant d'une entité paysagère à l'autre du fait de la géologie locale. Le projet de territoire propose la valorisation de réserves naturelles, de points de vue emblématiques, de hameaux remarquables, de bâti patrimonial (Cf. Partie 2).*
- *Sur les savoir-faire et les spécificités locales : la production agricole labellisée et la pisciculture complètent ce socle pour la valorisation de l'image du territoire. A ce titre, la mise en réseau du territoire prendra en compte les différentes modalités de consommation locale et facilitera leur accès.*

1.2.1. Organiser le rayonnement touristique depuis la Brenne des étangs et depuis les vallées.

Il s'agit d'organiser la mise en réseau des atouts touristiques du territoire à partir d'une image largement reconnue : la Brenne des étangs.

La Région Centre-Val-de-Loire identifie ainsi la Brenne comme l'une des destinations majeures du tourisme de nature. Les retombées touristiques induites de ce positionnement régional et par cette image d'appel sont à organiser pour favoriser ses retombées sur un territoire plus large.

Les trois vallées structurant le territoire, façonnées par la Claise, la Creuse et l'Anglin, renforcent cette image d'appel du territoire, basée sur le tourisme de Nature.

La dynamique touristique locale s'appuie également sur :

- des sites patrimoniaux et de loisirs majeurs : le Château d'Azay-le-Ferron et le CPIE, le parc de la Haute-Touche, le site de Bellebouche, la Maison du Parc Naturel Régional de la Brenne et Château du Bouchet, le Château Naillac et le patrimoine bâti du Blanc, la cité médiévale de Saint-Benoît-du-Sault, Château Guillaume, l'Abbaye de Fontgombault, le réseau de baignades naturelles et notamment le site de Chaillac.
- des réserves naturelles nationale et régionales : RNN de Chérine et Maison de la Nature et de la réserve de Saint-Michel-en-Brenne, RNR des terres et étangs de Brenne, Massé et Foucault, RNR du bois des Roches.
- des festivals et événements spécialisés : Chapitre Nature au Blanc, Concours complet international et Randonnées de la Brenne à Mézières-en-Brenne, le festival Eva Ganizate à Saint-Benoît-du-Sault.

Le rayonnement depuis ces éléments touristiques majeurs passe par :

- la valorisation, le développement et la mise en réseau des sites patrimoniaux et de loisirs majeurs, des événements spécialisés (Cf. Partie 1.3.1)
- Un aménagement pensé pour les activités de loisirs liées à cette richesse environnementale : pêche, chasse, découverte, activités sportives, etc.
- Un réseau d'itinéraires de loisirs (randonnée pédestre, équestre, boucles cyclables) entretenus. Le rayonnement touristique depuis la Brenne des étangs s'appuie sur les axes structurants existants et s'attache à les compléter dans une logique intercommunale : voies vertes, axes routiers paysagers, réseau de chemins communaux.
- Une offre de services et commerces reliée aux sites à potentiel touristique, à la fois pour répondre aux besoins des visiteurs et pour que le développement touristique soit au service du développement du territoire.
- La montée en gamme de l'hébergement touristique marchand, le développement de la capacité d'accueil des hébergements marchands, notamment vis-à-vis des groupes et l'encadrement de l'hébergement non-marchand. Il s'agira notamment de s'appuyer sur l'offre d'hébergement proposée sur le site de Bellebouche.

1.2.2. Rendre visible et accessible le territoire du SCoT Brenne-Marche depuis les aires urbaines voisines et le connecter aux sites touristiques attractifs.

Le développement touristique du territoire passe par une visibilité accrue et une accessibilité facilitée depuis les pôles urbains voisins. Il s'agit d'affirmer les atouts touristiques du territoire et de le faire exister au sein d'un réseau d'acteurs.

L'attractivité du territoire doit permettre une bonne visibilité de celui-ci depuis les principales aires urbaines voisines. Parmi celles-ci, on citera en premier lieu Châteauroux, mais également Châtellerault, Tours, Poitiers, Loches, Bourges, Limoges.

La mise en réseau des sites et événements touristiques s'appuie sur les acteurs concernés par la diffusion de l'image du territoire (le réseau Ecomusée, le Parc naturel régional de la Brenne, la ville de Tours, le Museum National d'Histoire Naturelle, les acteurs privés, etc.).

La valorisation et le développement des atouts du territoire cités est à mettre en réseau avec l'offre touristique des territoires voisins dans une recherche de complémentarité avec :

- les sites fréquentés à proximité du territoire : La Roche-Posay, Méobecq, Montmorillon, Saint-Savin, Angles-sur-Anglin, la Vallée des Peintres, Aubusson, etc.
- le jalonnement de sites naturels offerts par la Creuse et par les grands cours d'eau voisins : l'Indre, la Loire.

Les connexions seront également réfléchies pour les modes doux, en recherchant le développement des voies cyclables. Il s'agira en particulier de penser le raccordement avec les circuits de la Loire à Vélo et ses circuits connexes (l'Indre à Vélo en particulier).

1.2.3. Penser l'aménagement du territoire pour les résidents et les touristes de passage

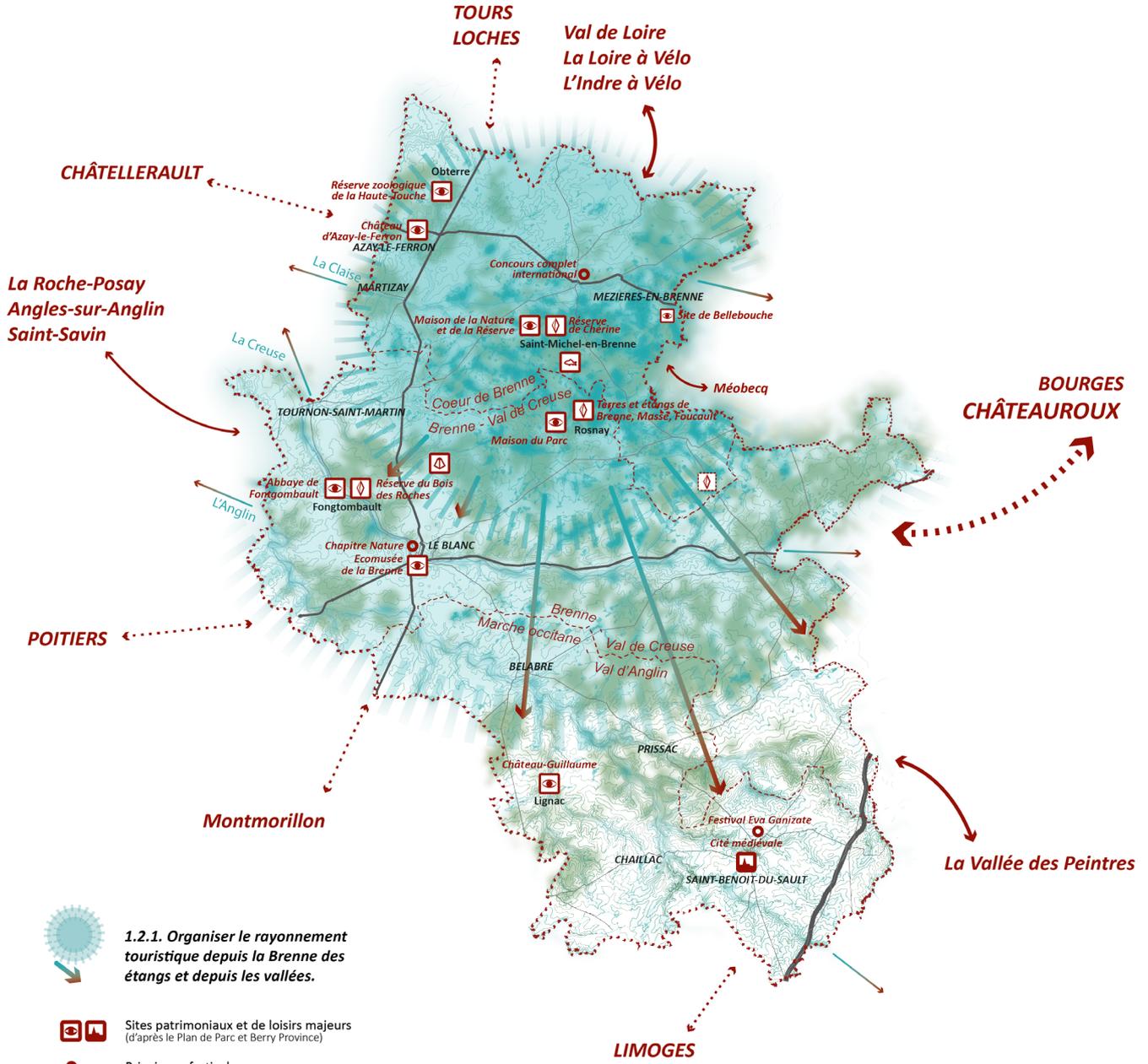
La stratégie de développement touristique du territoire se double d'une stratégie d'accueil et d'amélioration de la qualité de vie pour les résidents.

Le projet du SCoT demande à penser conjointement, lors des aménagements futurs, leur fonctionnalité et leur utilité pour les habitants du territoire et leurs atouts pour une population temporaire. La création d'équipements, d'hébergements et de services sera pensée en accord avec les vocations des communes et la fréquentation des sites touristiques.

- Etang de Brenne -



Diffuser l’image du territoire et valoriser ses multiples ressources à travers l’économie touristique.



1.2.1. Organiser le rayonnement touristique depuis la Brenne des étangs et depuis les vallées.

-  Sites patrimoniaux et de loisirs majeurs (d'après le Plan de Parc et Berry Province)
-  Principaux festivals
-  Réserve naturelle régionale et projet de réserve (d'après le Plan de Parc)
-  AOP Pouligny-Saint-Pierre et pisciculture



1.2.2. Rendre visible et accessible le territoire du SCoT Brenne-Marche depuis les aires urbaines voisines et le connecter aux sites touristiques attractifs.

-  Etangs de Brenne
-  Espaces naturels et forestiers
-  Communauté de Communes
-  Cours d'eau principaux
-  Axes routiers principaux

1.3. Structurer les filières économiques existantes et développer l'attractivité du territoire

1.3.1 Considérer le potentiel d'emploi lié au télé-travail et aux usages professionnels du numérique.

L'aménagement numérique du territoire est une priorité. Il doit permettre d'offrir de bonnes conditions de travail aux professionnels usagers du numérique.

Du fait de sa faible densité et de sa reconnaissance comme territoire « Nature », le SCoT Brenne-Marche se pose en territoire d'accueil alternatif, pour les télé-travailleurs en recherche d'un cadre de vie rural. Cette attractivité facilitera le gain démographique.

Par ailleurs, la desserte numérique doit permettre la connexion des différents lieux d'activités le nécessitant, afin de permettre le développement des zones d'activités. De même, l'aménagement numérique des bourgs est crucial pour permettre l'émergence de pôles numériques. Brenne Box, à Mézières-en-Brenne, est la première pierre de ce réseau de pôles numériques.

Une desserte minimale de l'ensemble du territoire facilitera la diffusion de son image.

1.3.2 Donner les conditions du renforcement de l'activité présentielle, et notamment du commerce de proximité.

Les activités présentielles, nécessaires à la vitalité du territoire, seront encouragées et soutenues.

L'emploi local est fortement tourné vers l'économie présentielle, bénéficiant aux habitants et aux visiteurs de passage. Il s'agit d'accompagner l'évolution et la création de telles activités. En particulier, il s'agira de permettre la création et le développement d'activités artisanales, notamment dans les zones d'activités et dans les bourgs, sous réserve de leur compatibilité avec la proximité de l'habitat. Dans un contexte rural impliquant la faiblesse des moyens financiers disponibles, la mutualisation des ressources doit permettre de rationaliser les investissements. Des outils de travail utiles au développement des filières présentielles pourront prendre place en zones d'activités.

L'un des objectifs du projet est de conserver au moins un commerce et/ou un lieu de services dans chaque bourg, à l'image des commerces multi-services, des bistrotts de pays, etc. Cet objectif participe au maintien du lien social sur le territoire.

La faible densité démographique implique un travail accru sur la signalisation des services et des commerces les plus proches des habitants, pour le bon fonctionnement des établissements et la satisfaction des besoins des habitants.

1.3.3 Pérenniser l'activité agricole et favoriser la mise en place de filières agricoles complètes et de qualité.

Les filières agricoles et piscicoles doivent être pensées localement, de la production à la consommation, en passant par la transformation et la formation. Les élus du SCoT Brenne-Marche affichent la volonté de garantir la pérennité et l'installation des exploitations en maintenant des capacités de développement et de mutation.

Les difficultés rencontrées par le monde agricole poussent également à une diversification en direction de l'éducation, des loisirs ou de l'énergie : gîtes, chambres d'hôtes, vente directe, etc. L'aménagement du territoire devra permettre une réflexion sur les besoins fonciers et immobiliers des différentes exploitations pour contribuer à leur développement.

La production locale et de qualité est l'un des moyens de diffusion de l'image du territoire. Une attention particulière sera portée à la filière AOC/AOP Pouligny-Saint-Pierre, qui est l'un des exemples de production locale de qualité et devant être pérennisée. De même, les filières de production de matériaux bio-sourcés, la valorisation des savoir-faire auprès des visiteurs et la formation professionnelle sont encouragés. L'activité maraîchère pourra être organisée dans une logique de circuits courts, et être développée afin de répondre aux besoins alimentaires spécifiques du territoire.

1.3.4 Accompagner les besoins d'évolution de la filière piscicole.

La pisciculture extensive est encouragée, contribuant à la diffusion de l'image du territoire, à l'entretien des paysages et à la qualité du cadre de vie.

L'activité piscicole pluriséculaire est l'un des piliers culturels du territoire, à l'origine de l'écosystème reconnu des étangs de Brenne au travers de la zone RAMSAR et des zonages de protection tels que Natura 2000. Cette activité doit être accompagnée dans les politiques locales. Sa spécificité devra être intégrée lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, afin de ne pas empêcher la présence d'exploitations piscicoles pérennes sur les étangs et à leurs abords.

1.3.5 Accompagner le développement de l'activité forestière.

La valorisation des massifs boisés doit être effectuée de manière durable.

Le SCoT Brenne-Marche facilite l'accès aux massifs pour le transport des grumes et encourage la gestion durable de la ressource, qui pourra se traduire à travers une Charte forestière. La structuration de la filière doit également être accompagnée. De même, la croissance récente de l'exploitation forestière doit pouvoir trouver une valorisation locale, et générer des retombées économiques sur le territoire du SCoT Brenne-Marche.

1.3.6 Soutenir les filières industrielles en place et organiser les conditions d'accueil de nouvelles entreprises industrielles.

Dans une logique de pôle, le SCoT encourage le regroupement des activités industrielles, à l'image du pôle maroquinerie au Blanc.

La localisation des activités industrielles devra être cohérente avec les infrastructures proposées par le territoire. L'activité industrielle se caractérise par la présence de filières structurantes (fonderie, aéronautique et composites, agroalimentaire, maroquinerie, etc.), dont il s'agira d'accompagner le développement.

L'industrie agroalimentaire, par la transformation de produits spécifiques au territoire (miel, carpe, volaille), est l'une des filières encouragée par le territoire.

Les zones d'activités intercommunales accueillent les créations et extensions d'entreprises. Le diagnostic relève un taux de remplissage des ZAE de l'ordre de 65% avec de fortes disparités (35% sur le territoire de la CC Marche Occitane Val d'Anglin). Dans ce contexte, la priorité d'action se concentrera sur l'optimisation des zones existantes avant d'envisager une extension ou une création de nouvelle zone. Cette optimisation passe par l'amélioration de la lisibilité et la desserte de ces espaces d'accueil d'entreprises. Lorsqu'une étude intercommunale identifie des besoins de création d'une nouvelle zone d'activité (artisanale ou industrielle), sa localisation devra conforter l'armature territoriale décrite en Partie 4, orientation 4.3.

- Espace de valorisation de l'abeille, Chaillac -



1.4. Consolider le maillage de services en place et stimuler les initiatives locales.

1.4.1 Développer la formation en lien avec les filières économiques et éducatives existantes pour accompagner la montée en compétence des artisans.

Le projet de SCoT porte l'objectif d'augmenter l'offre de formation, pour répondre aux besoins des filières économiques et conforter les établissements éducatifs en place.

Il s'agit de compléter l'offre de formation en cohérence avec l'activité locale (BTS Machinisme agricole, BAC Pro, BTS Plasturgie, matériaux composites, etc.), notamment avec l'activité productive.

Le territoire appuie son armature sur la présence d'équipements scolaires intéressant un bassin des plusieurs communes (équipements secondaires). Le SCoT Brenne-Marche s'intéressera à conforter ces équipements scolaires au travers des stratégies de localisation des futurs développements qu'il organise.

Il s'agit également de développer l'offre de formations sanitaires et sociales telle que la formation d'ambulanciers, d'aide médico-psychologique. Les formations de services à la personne, à l'accompagnement, sont à encourager.

1.4.2 Développer l'offre médicale sur le territoire et conforter le pôle de santé du Blanc.

Pour répondre aux besoins de la population future et aux enjeux du vieillissement de la population, le SCoT Brenne-Marche porte le projet de maintenir et renforcer l'offre médicale sur l'ensemble du territoire ainsi que de conforter le pôle de santé (maternité et hôpital) du Blanc.

Ce projet s'appuie sur le contrat local de santé réalisé à l'échelle du Parc Naturel Régional de la Brenne. Il vise à développer l'attractivité du territoire. Au-delà du seul fait de faire s'implanter des professionnels de santé, la cellule familiale de ces derniers doit pouvoir socialement et économiquement s'intégrer.

Il s'agit également de :

- favoriser les initiatives permettant l'arrivée de nouveaux professionnels médicaux et paramédicaux.
- créer un maillage de soins de premiers recours favorisant l'accessibilité au plus grand nombre et réduisant les ruptures de prise en charge. Les maisons médicales pluridisciplinaires et différentes structures d'accueil doivent être confortées et se diffuser dans une logique intercommunale.
- étudier les opportunités d'une structure d'accueil intermédiaire sur le Parc naturel régional de la Brenne
- développer et soutenir la coordination des acteurs pluridisciplinaires, notamment la coordination, l'articulation entre les soins de ville et les soins hospitaliers. Le renforcement de l'offre de santé s'appuie également sur l'aménagement numérique du territoire qui permettrait le développement de la télé-médecine.
- maintenir l'activité du seul hôpital situé sur le PNR de la Brenne qui concentre la quasi-totalité des spécialistes. Le Blanc occupe un rôle central du fait de la présence de l'hôpital doté d'une maternité.

1.4.3 Pérenniser le tissu associatif et les services de proximité

La mise en réseau des énergies locales sera recherchée, notamment par le moyen des activités associatives et l'accompagnement du bénévolat.

La vitalité du tissu associatif doit être assurée afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et la cohésion, tout en offrant une possibilité d'activités de loisirs. Les territoires identifieront les besoins fonciers et immobiliers éventuels et pourront proposer des réponses dans une logique d'économie de moyen, en mettant à profit le patrimoine bâti local. Chaque bourg doit pouvoir maintenir une association dynamique, une fête, un commerce.

1.4.4 Faciliter la participation des habitants, principe de la vitalité du territoire.

Le devenir du territoire repose sur sa prise en main par les habitants.

Au cours des différents projets publics, le territoire cherchera à s'appuyer sur les propositions de la population. Les initiatives sociales sont encouragées, afin de faire émerger de nouveaux services.

- Place André Gasnier, Le Blanc -





Axe 2 _ Revitaliser le parc bâti existant pour permettre un accueil de population dans le contexte de la transition énergétique.

Les élus ont fait le choix de baser le projet de territoire du SCoT Brenne-Marche sur l'amorce d'une hausse de population. Cette volonté politique se traduit par un objectif démographique de 2 600 habitants supplémentaires d'ici à 2040, ce qui permettrait de renouer avec la population du territoire des années 1990. Cet objectif résulte d'un taux hypothétique de croissance démographique de 0.3%/an, faisant suite à une dynamique négative de -0.2%/an. Infléchir ainsi la démographie du territoire induira la production de près de 2 200 logements, en réhabilitation ou neufs. Le suivi du SCoT devra permettre de corriger si besoin cette valeur, pour la bonne atteinte de l'objectif de croissance démographique.

Cette équivalence se base en effet sur des hypothèses de développement prenant en compte quatre dynamiques influant sur la capacité du parc de logements à se renouveler et accueillir de nouveaux ménages :

La diminution de la taille des ménages impliquera ainsi davantage de logements pour conserver des effectifs de populations égaux. La production de résidences secondaires représente autant de constructions non dédiées à un accueil permanent de population. Il en va de même pour la croissance du nombre de logements vacants. Enfin, la différence entre le nombre de logements créés sur un intervalle statistique et le nombre de logements mis en chantier permet d'évaluer la capacité de renouvellement du parc de logements. Un renouvellement négatif induira un besoin supplémentaire en logements pour maintenir les effectifs de population.

2.1. Réactiver et adapter le parc bâti pour contribuer à l'accueil de population.

La revitalisation du bâti ancien est privilégiée avant de créer une offre nouvelle. Tout en respectant ce principe, l'accueil de nouvelle population pourra également être réalisé au travers d'un rythme de production de logements constant au regard du rythme passé, soit près de 85 logements par an. L'âge médian du parc de logements sur le territoire est supérieur de près de 70 ans à l'âge du parc à l'échelle nationale. Cette ancienneté entraîne un fort enjeu d'amélioration, de réhabilitation et d'adaptation du bâti. Des actions ont déjà été engagées sur le territoire au travers de Programmes d'intérêt général et d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dont les effets ont été ressentis par la diminution du bâti vacant.

2.1.1 Engager une action pour la résorption de la vacance

La résorption de la vacance est un enjeu central du projet de territoire. Les besoins en nouveaux logements sont ainsi réduits dans les hypothèses de développement, par la prise en compte de la stabilisation du phénomène de vacance.

La forte vacance du parc de logements et sa croissance de l'ordre de +5%/an entre 2007 et 2012 sont des phénomènes lourds qui risquent de s'accroître en l'absence d'action. La vacance représentait, en 2012 d'après l'INSEE, 12.3% du parc de logements. L'offre existante, trop ancienne, n'est pas concurrentielle face aux nouvelles constructions. On a ainsi pu observer une croissance importante du parc de logements vacants, consécutivement à une période dynamique du point de vue de la construction.

L'action pour la résorption de la vacance se situe aux confins d'enjeux d'amélioration du cadre de vie, de dynamisme des bourgs, de lutte contre le risque de paysages de ruines et de limitation de l'extension des enveloppes déjà bâties par la réactivation du bâti existant :

- Cette action passe ainsi par une réflexion conjointe sur l'offre en logements neufs, notamment dans les bourgs et les villages les plus concernés par le phénomène de vacance du logement.
- Elle passe également par une réflexion globale de la vacance à l'échelle d'un bourg, d'un îlot bâti ou d'un ensemble de parcelles afin de penser à une échelle adaptée la réorganisation possible du bâti et des espaces publics. Cette appréhension de la vacance à une échelle plus large pourra comprendre la démolition de bâti, en cohérence avec les objectifs de préservation du patrimoine bâti et paysager définis sur le secteur (périmètre de protection des Monuments Historiques, Sites patrimoniaux remarquables (remplacent les ZPPAUP et les AVAP depuis la Loi LCAP du 7 juillet 2016), Secteur sauvegardé, prescriptions du SCoT)

La connaissance du logement vacant est à améliorer afin de mieux saisir les raisons de la vacance (morphologie inadaptée, inconfort, problème de succession, blocage à la vente...).

L'objectif de résorption de la vacance répond à deux constats forts du territoire :

- Sur la dernière décennie, la croissance du parc de logements n'a pas permis l'accueil de population supplémentaire mais son déplacement de l'ancien vers le neuf. Entre 2004 et 2013, près de 109 logements ont été construits par an

(d'après la base de données SITADEL). Pour autant, la dynamique démographique ne s'est pas infléchi. Au contraire, entre 2007 et 2012, le territoire a perdu près de 300 habitants. La vacance croissante (+5%/an entre 2007 et 2012) du parc de logements est révélatrice d'un délaissement de l'habitat ancien au profit des nouvelles constructions.

- La date médiane de construction du bâti est 1892. Cette époque de référence du bâti sur le territoire est à la fois un indice positif en matière de patrimoine et d'attractivité et un indice négatif en ce que le bâti ancien est massivement délaissé faute d'adaptation aux attentes en matière de confort et de fonctionnalités, pour le parc qui n'a pas encore été rénové.

2.1.2 Réinvestir prioritairement le tissu ancien

En matière de production de nouveaux logements, l'action du SCoT s'axe prioritairement sur la réutilisation du tissu bâti existant. Cet objectif s'inscrit dans une démarche globale du territoire permettant ce réinvestissement, au-delà de la seule action du SCoT.

Le SCoT fixera des objectifs de pondération entre l'offre de logements dans le neuf et l'offre dans l'ancien afin d'atteindre cet objectif et donnera les conditions de reprise du bâti ancien. Les constructions existantes seront réemployées dans la mesure de la faisabilité technique et économique des opérations de réhabilitation. Le DOO précisera les objectifs de la politique d'amélioration et réhabilitation du parc de logements existant public ou privé. Le soutien aux opérations publiques comme privées est un axe d'action majeur du SCoT en lien avec les mesures opérationnelles du Plan Climat Energie Territoire porté par le Parc naturel régional de la Brenne.

- Anciens bâtiments agricoles désaffectés -



2.2. Mettre en place les conditions pour l'amélioration significative du bâti

Le SCoT Brenne-Marche relaie l'objectif inscrit dans la Charte du Pnr de la Brenne d'améliorer massivement le bâti afin de lutter contre le délaissement du bâti ancien qui représente la majorité du parc de logement et de réduire l'impact du logement dans les consommations énergétiques et les émissions de Gaz à effet de serre.

2.2.1 Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif

En faisant de l'objectif de réutilisation du bâti existant sa priorité pour répondre aux besoins de logements, le SCoT Brenne-Marche se place à la hauteur des enjeux de mise en valeur du patrimoine architectural et de revitalisation des bourgs. L'amélioration du bâti existant dans le cadre de la transition énergétique ne doit cependant pas se faire au détriment des qualités intrinsèques du tissu ancien. Ainsi les morphologies du tissu dans son ensemble et des constructions elles-mêmes devront être respectées.

L'espace rural est riche d'une variété de coloris, de matières, de morphologies, déclinant une typologie d'habitat héritée du XIX^e siècle. Les déclinaisons du PADD visent l'amélioration du bâti existant et la qualité des espaces publics, dans une logique incitative, permettant de garantir :

- la qualité architecturale de la transformation : intégration paysagère, aspect extérieur de la façade, qualité fonctionnelle et d'usage de la réinterprétation de la typologie d'origine
- le respect du bâti d'origine : matières, structure, morphologie
- la performance énergétique et le confort thermique

Les opérations devront veiller à ne pas nuire à la qualité des espaces publics et semi-privatifs existants, des transitions paysagères. Elles veilleront à la bonne intégration des constructions dans le tissu bâti. La relation au grand paysage doit permettre de moduler le potentiel de densification ou de mutation des hameaux, en ménageant des cônes de vue, en préservant les « façades » remarquables de certains bourgs et hameaux et mettant en valeur les constructions à caractère patrimonial.

La mise en œuvre de ces objectifs passe par la sensibilisation des particuliers comme des professionnels, et fait le lien avec les actions du Parc naturel régional de la Brenne.

Le projet du SCoT sera vigilant quant à l'enjeu du changement de destination des bâtiments comme de la transformation de l'aspect extérieur, afin de veiller à la bonne intégration paysagère des résidences principales et secondaires. De même, il définira les critères permettant le changement de destination des anciens bâtiments agricoles.



2.2.2 Accompagner la montée en compétence des entreprises locales.

La revitalisation du parc ancien passe par la mise en valeur et le développement des compétences artisanales et de la construction.

La montée en compétence sur le territoire en matière d'ingénierie locale et de savoir-faire est un préalable pour permettre cette amélioration massive du bâti ancien. Elle représente également un fort potentiel de développement de l'économie et de l'emploi local. Le territoire s'appuiera sur les Chambres de Métiers et les différents organismes fédérant les professionnels du Bâtiment, en lien avec les démarches de formation et de sensibilisation engagées par le Parc naturel régional de la Brenne.

2.2.3 Prolonger un mode de développement économe en foncier

L'action volontariste visant la reprise du bâti existant est le premier levier pour prolonger la consommation foncière économe qui est à l'œuvre. Le projet de SCoT protège les espaces naturels, agricoles et forestiers, constituant le socle de la qualité du cadre de vie et de l'activité économique et permettant au territoire de se développer et d'être attractif. L'enjeu de maîtrise de la consommation foncière future se situe davantage sur la localisation des futurs développements pour en limiter les impacts que sur leur nombre.

Le développement prévu à Horizon 2040 se base sur une inflexion démographique (un regain de population) et sur une production de logements fléchée pour partie en renouvellement de l'existant. Ce projet fait suite à une histoire passée de baisse continue de la population et de faible consommation foncière.

Plusieurs leviers permettront d'assurer cette consommation foncière économe pour les besoins de développement du territoire :

- La méthode d'analyse des capacités de densification et de mutation devra être définie afin de disposer d'un cadre commun à l'échelle du SCoT de ce que recouvre un « espace bâti », en lien avec les « emprises historiques » définies par la Charte du Parc naturel régional de la Brenne.
- L'analyse des capacités de densification et de mutation pourra faire l'objet d'une proposition méthodologique afin de mettre en place un observatoire foncier à l'échelle du SCoT.
- En appuyant la volonté d'améliorer massivement le bâti existant, de résorber la vacance et de réutiliser prioritairement le tissu ancien, le territoire s'engage vers une réduction de facto de la dynamique de consommation foncière.
- Les constructions neuves devront respecter des objectifs de densité différenciés selon la typologie du bourg auquel elles viennent se greffer. De ce fait, la dynamique de consommation foncière sera davantage freinée aux abords des pôles et des bourgs relais. Sur les autres bourgs, la préservation des lisières de bourg et de la trame bocagère, des coupures d'urbanisation, des transitions paysagères permettra de contenir les extensions.

2.3. Prendre en compte la diversité des besoins en logement.

2.3.1 Accompagner l'évolution de la taille des ménages.

L'adaptation du parc de logements à l'évolution du profil des ménages est un enjeu majeur.

Le vieillissement de la population est un phénomène à l'œuvre sur le territoire et qui reste à anticiper : les générations vieillissant sur le SCoT Brenne-Marche sont des classes d'âges plus nombreuses que les générations plus jeunes du fait de la baisse démographique continue depuis le début du XXème siècle. Le territoire accueille également de nombreuses personnes seules et couples sans enfant (73% des ménages en 2012).

Les hypothèses de développement à Horizon 2040 proposent d'étalonner les besoins en logement dus au desserrement des ménages sur une taille moyenne des ménages comprise entre 2,07 et 2,09 personnes par ménages à horizon 2040, contre 2,14 aujourd'hui. Cet horizon prospectif relève d'un scénario optimiste au regard des projections de l'Insee pour le Sud de l'Indre (1,6 personnes par ménages à horizon 2030) et exprime le projet volontariste du territoire d'un regain démographique d'ici 2040.

L'adaptation du parc de logements à l'évolution du profil des ménages se traduit notamment en proposant une gamme de taille diversifiée et complète répondant aux besoins des petits ménages et des personnes seules.

2.3.2 Accompagner le parcours résidentiel de tous les habitants.

Le SCoT Brenne-Marche œuvre pour offrir un parc de logements diversifiés, complémentaires et adaptés aux attentes des habitants, en travaillant sur le bâti existant et sur l'offre neuve, de manière à répondre à l'évolution des besoins tout au long de la vie.

On observe sur le territoire un décalage entre l'évolution des besoins des ménages et l'offre en logement dominante, que les élus souhaitent résorber au travers d'une action du SCoT sur le parc de petits logements, le parc locatif privé et le parc locatif social.

En complémentarité à l'action visant l'adaptation de l'existant, la production de logements neufs devra également proposer une offre diversifiée en matière de taille et de statut d'occupation, adaptée selon les communes.

Dans le neuf comme dans l'ancien, une offre de logements dédiés aux personnes âgées sera développée dans les centres-bourgs. Ces petits logements adaptés constituent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel, entre le domicile initial et l'installation éventuelle en établissement médicalisé.

2.3.3 Intégrer plus spécifiquement les besoins des ménages modestes.

Le SCoT Brenne-Marche intégrera les contraintes des ménages les plus modestes dans la programmation du parc de logements.

Le parc à vocation sociale sera privilégié sur les pôles garantissant un accès à l'emploi, aux commerces, aux services et aux services publics.

Le territoire accompagnera l'amélioration du parc locatif privé afin de constituer une offre de qualité et permettre aux jeunes ménages, aux ménages âgés et aux ménages modestes de réaliser une étape de leurs parcours résidentiel. Ces petits logements sont en effet particulièrement touchés par le phénomène de vacance, dû pour partie à la morphologie du bâti ancien (absence de terrain, difficultés d'accès, etc.) et à sa qualité en matière de performance énergétique et de confort du logement.

Le besoin en logements des plus jeunes sera plus particulièrement pris en compte à proximité des pôles d'emplois et des lieux de formation.

- Le Blanc -





- Ferme photovoltaïque, Chaillac -
Journée découverte du territoire - 2015

Axe 3 _ Valoriser de façon complémentaire un territoire d'eau et de bocage, pour un territoire à énergie positive à Horizon 2040.

3.1 Développer les potentiels de production d'énergie renouvelable dans une logique de structuration de filières à l'échelle du SCoT pour favoriser les retombées économiques locales

3.1.1 Développer un mix énergétique en gérant durablement la diversité des ressources du territoire

L'objectif d'atteindre un territoire à énergie positive à Horizon 2040 s'accompagne d'une volonté de développer l'économie et l'emploi local au travers de la structuration des filières de production d'énergie. Les élus souhaitent se saisir localement de la transition énergétique portée nationalement et jouer un rôle à une échelle élargie en matière de production d'énergie. Le mix énergétique sera adapté localement selon la capacité de production.

Plusieurs sources d'énergie renouvelables sont exploitables sur le territoire. La Creuse propose ainsi plusieurs variations de hauteur de charge, susceptibles d'alimenter de petites unités hydro-électriques. La valorisation des massifs boisés sous la forme de bois-énergie est déjà à l'œuvre. La présence agricole permet d'envisager des unités de production photovoltaïque, de petites unités de méthanisation. La méthanation apparaît également comme un axe de positionnement potentiel du territoire. Le territoire, caractérisé par sa faible densité, offre des possibilités de développement d'unités de production. L'énergie consommée sera autant que possible produite sur le territoire, à l'image du projet du SYMCTOM d'alimentation de la zone des Daubourgs grâce à un site de méthanisation.

La valorisation des énergies renouvelables doit être accompagnée par une évolution du réseau électrique. Actuellement, le territoire ne compte en effet aucun poste source. Il facilitera également les initiatives liées au stockage de l'énergie sur le territoire.



- Chaufferie bois, Le Blanc -

3.1.2 Accorder et localiser les potentiels de production d'énergies renouvelables en fonction des diversités des ressources du territoire, des paysages et des sensibilités environnementales

L'objectif d'atteindre un territoire à énergie positive à Horizon 2040 s'accompagne également d'enjeux de préservation des paysages et de l'environnement.

Le contexte sera structurant vis-à-vis de l'objectif de production énergétique : pour une consommation locale dans les sites sensibles, pour un bassin étendu dans les autres espaces. Le développement des énergies renouvelables sur le territoire devra s'accompagner de conditions d'exploitation durables de ces ressources, en cohérence avec les objectifs de protection de l'environnement et du paysage fixés sur les secteurs concernés.

L'échelle des grands paysages est à prendre en compte dans les projets d'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables. Par ailleurs, la Charte du Pnr de la Brenne proscrit le développement du grand éolien en Grande Brenne.

L'objectif d'assurer la continuité longitudinale des cours d'eau et de restaurer la continuité écologique devra notamment être respecté dans le cadre de projets d'hydroélectricité, en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

La structuration de la filière bois-énergie devra permettre une valorisation respectueuse de la trame bocagère (système haie-talus-fossé, arbres de haut-jet, arbres isolés) et des massifs en place, particulièrement aux abords des sites sensibles. Le Boischaud Sud fera l'objet d'une attention particulière, au vu des enjeux paysagers ayant trait à la présence d'un maillage bocager fin et préservé. La valorisation durable des massifs boisés se traduira par l'élaboration d'une Charte forestière.

3.2 Soutenir le secteur agricole, premier aménageur de l'espace

La reconnaissance de l'importance de la filière agricole et son soutien par les collectivités se situe à la fois dans sa dimension économique, environnementale et paysagère.

L'équilibre entre les espaces bâtis, naturels forestiers et agricoles est à organiser pour permettre le maintien d'une activité agricole protéiforme et la préservation des paysages associés : prairies permanentes, étangs, bocage, vergers, etc. En particulier, le maraîchage sera facilité à proximité des bourgs et des hameaux.

L'agriculture du SCoT Brenne-Marche est dominée par l'élevage mais est de plus en plus orientée vers les grandes cultures. En Brenne et en Petite Brenne, la déprise agricole a induit l'installation de vastes réserves de chasse amenant une forte augmentation du coût du foncier agricole. La déprise est accentuée en Brenne par le fait que les surfaces en eau sont défalquées du périmètre des propriétés foncières, engendrant une pression foncière favorable aux activités de loisirs. L'espace rural au sens large est ainsi soumis à la rupture de grands équilibres qui étaient à l'œuvre, qui se traduit par l'enfrichement des terres les plus en relief, des fonds de vallée et des territoires de chasse ; la fermeture des paysages ; le mitage par le développement du bâti ; le recul du maillage bocager.

Ainsi, il conviendra :

- de confirmer les vocations d'élevage de la Brenne, du Boischaut Sud et du Pays Blancs afin de préserver la mosaïque paysagère de la Brenne composée d'étangs et de prairies ; le bocage dense du Boischaut Sud et d'assurer une production suffisante pour l'Appellation d'Origine Protégée Pouligny-Saint-Pierre.
- de maintenir voire de restaurer les structures bocagères dans les secteurs endommagés, et de les préserver dans le Boischaut Sud. Cet objectif joue à la fois pour la cohésion et l'équilibre des paysages, pour la régulation des eaux de ruissellement et la réduction des pollutions vers les cours d'eau. Il doit également pouvoir être décliné hors de la zone de bocage.

- Une terre d'élevage -



3.3 Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères, génératrices de l'identité du territoire

3.3.1 Valoriser les identités multiples d'un territoire-mosaïque

Le projet de territoire a pour objectif de conforter les spécificités de chaque sous-entité paysagère : le Pays d'Azay, la Grande Brenne, la Petite Brenne, la Queue de Brenne, le Pays blancois, le Boischaud Sud. S'ajoutent à ces entités paysagères les vallées de la Creuse et de l'Anglin.

Cet objectif passe par la protection de certains espaces ou éléments paysagers en situation de covisibilité et/ou de proximité des paysages emblématiques ainsi qu'aux abords des motifs paysagers exceptionnels : étangs, buttons, falaises calcaires, cours d'eau structurants (Creuse, Anglin, Claise). En secteur bocager dense, il pourra être opportun de dégager quelques points de vue vers le grand paysage.

Les sites et espaces publics de référence et la qualité des paysages « du quotidien » sont à prendre en compte dans les futurs aménagements (construction, espaces publics, lieux d'activité, tourisme, loisirs, exploitation des ressources, énergie, etc.). Il appartient au SCoT de guider leur prise en compte.

3.3.2 Respecter et conforter les motifs spécifiques de chaque entité paysagère

Les différentes entités paysagères du territoire répondent à des caractéristiques et des valeurs partagées par la population qu'il s'agit de protéger et de conforter.

Les objectifs de qualité paysagère passent par la protection des motifs suivants : les réseaux d'étangs, notamment les plus anciens, les buttons spécifiques à la Grande Brenne, les prairies permanentes, les pelouses calcicoles sur les rebords des plateaux de la Creuse et de l'Anglin, les haies bocagères d'intérêt patrimonial, les arbres remarquables.

Il conviendra de préciser dans le DOO les objectifs de qualité paysagère attachés à ces motifs spécifiques.

- Sauzelles, inscription du bourg dans la trame naturelle -



3.4 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques

3.4.1 Affirmer le rôle patrimonial des espaces naturels protégés, gérés et inventoriés

Le territoire du SCoT est reconnu à l'échelle locale, nationale et européenne pour sa richesse écologique qu'il convient d'affirmer au travers du projet de territoire.

Les pressions actuelles sur les espaces naturels protégés, gérés et inventoriés sont exercées par le développement de vastes réserves de chasse et par le mitage.

Cette affirmation pourra passer par la définition des espaces et sites naturels à protéger, au titre desquels : la zone RAMSAR, les réserves naturelles régionales et nationale, les zones Natura 2000, les zones humides. Les espaces inventoriés (ZNIEFF de type I et II), le bocage, le milieu forestier, les abords des étangs, le réseau hydrographique ont également des sensibilités environnementales spécifiques.

3.4.2 Identifier et préserver les continuités écologiques

La Brenne-Marche a la chance de posséder une biodiversité bien préservée au travers des continuités vertes et bleues et des principaux réservoirs de biodiversité. L'aménagement du territoire prendra donc en compte la présence et l'état des continuités écologiques.

Il s'agira à cet effet de ne pas détruire ou fragmenter les corridors écologiques existants, de faciliter la reconstitution des corridors manquants et de traiter les discontinuités.

La préservation des continuités écologiques correspond en premier lieu à la protection des sous-trames identifiées comme prioritaires par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE Centre). Ces sous-trames correspondent aux milieux supports rassemblant un grand nombre d'habitats menacés au sens de la liste rouge des habitats du Centre (source : Livre rouge des habitats naturels et des espèces menacées de région Centre, 2013) :

- Les pelouses et landes sèches à humides sur sols acides
- Les milieux prairiaux
- Les lisières et pelouses sèches sur sols calcaires
- les milieux humides
- les milieux aquatiques

Cette protection passe par le maintien voire la restauration :

- des prairies pâturées et/ou fauchées de la Brenne et du Boischaud.
- des (réseaux) de pelouses des coteaux et corniches calcicoles, en particulier au niveau du Pays Blancois à

l'ouest du territoire, notamment en préservant les petits espaces assurant un lien en « pas japonais » au niveau de ces réseaux.

- le maintien voire la restauration de la mosaïque de milieux humides associés aux étangs en Brenne.

En cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne, le territoire œuvrera notamment pour la restauration hydro-morphologique des cours d'eau, pour la continuité écologique des cours d'eau, pour la gestion des zones humides (notamment dans le Boischaut Sud). Le programme de mesures prévu au SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 sera appliqué de manière à atteindre les objectifs de bon état écologique des cours d'eau et des masses d'eau. Le bon état écologique doit être atteint d'ici à 2027 pour la Claise, 2021 pour la Creuse, l'Anglin et les étangs de Brenne.

3.5 Prendre en compte le coût environnemental des nouvelles installations et gérer durablement les ressources.

La localisation de l'urbanisation prendra en compte, dans un objectif de prévention, et de protection des usagers, des biens ainsi que de l'environnement, les contraintes liées :

- à la nécessité de protéger la ressource en eau en tenant compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne
- à la pollution des sols
- aux nuisances sonores
- aux risques d'inondation et aux différents PPRI existants sur le territoire
- aux mouvements de terrains
- aux canalisations de transport de matières dangereuses et de gaz en se référant aux réglementations en vigueur.

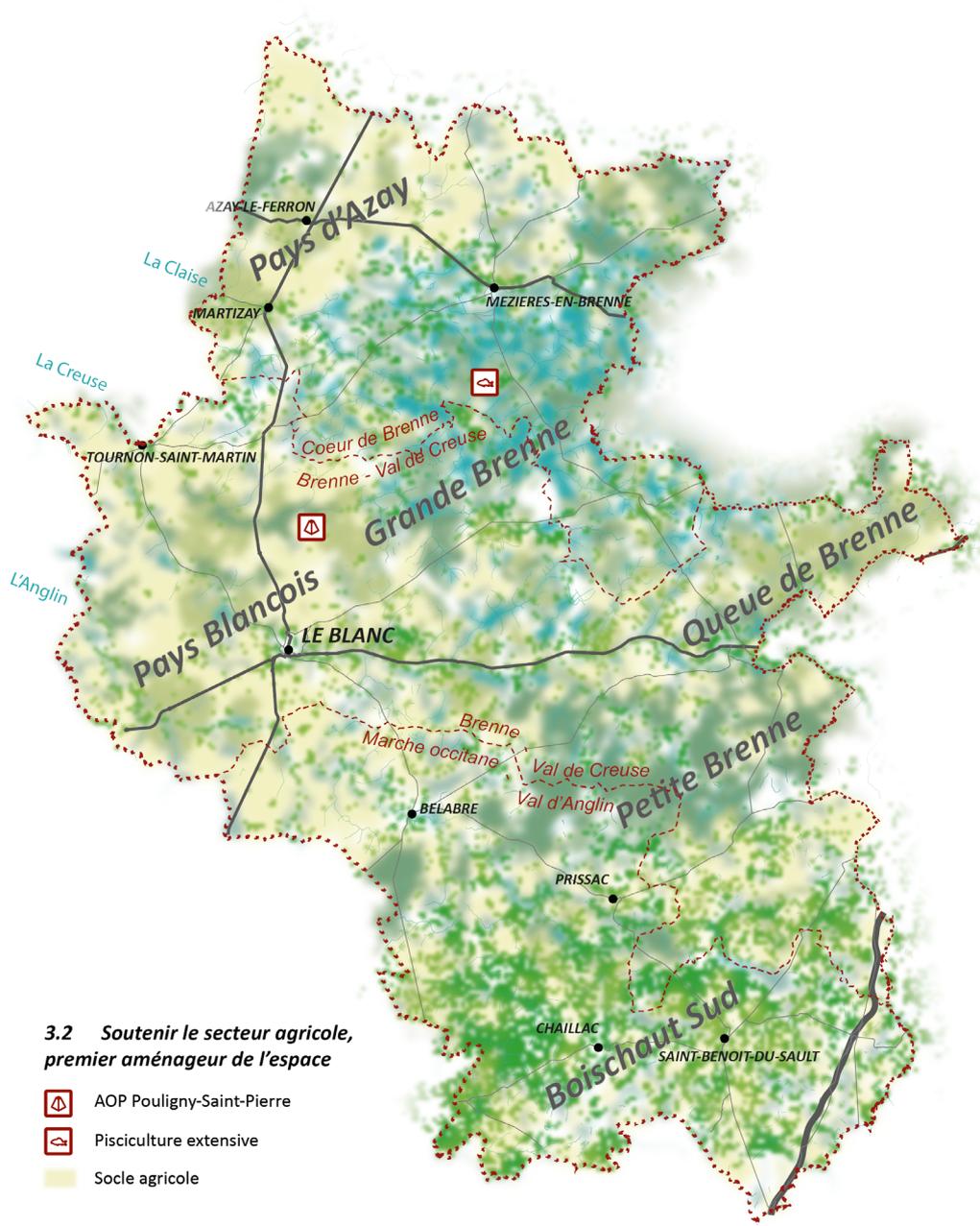
La localisation du développement sur le territoire aura notamment pour principe le confortement des secteurs desservis par les réseaux : assainissement, aménagement numérique, eau potable et eau pluviale.

Par ailleurs, il s'agira de gérer durablement les carrières et les sources, autres ressources naturelles. Les activités d'extraction seront particulièrement encadrées dans les zones à sensibilité environnementale.

- La Creuse -



Valoriser de façon complémentaire un territoire d'eau et de bocage, pour un territoire à énergie positive à Horizon 2040.



3.2 Soutenir le secteur agricole, premier aménageur de l'espace

-  AOP Pouligny-Saint-Pierre
-  Pisciculture extensive
-  Socle agricole

3.3 - Préserver les caractéristiques des grandes entités paysagères

3.4 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques

-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Bocage
-  Communauté de Communes
-  Cours d'eau principaux
-  Axes routiers principaux



*- La ville du Blanc
vue du Château Naillac -*

Axe 4 _ Affirmer la vocation de tous les maillons du territoire : de la notion de proximité à la centralité.

4.1 Consolider le premier niveau de l'armature : les bourgs des communes rurales, maillons essentiels de la chaîne de la proximité

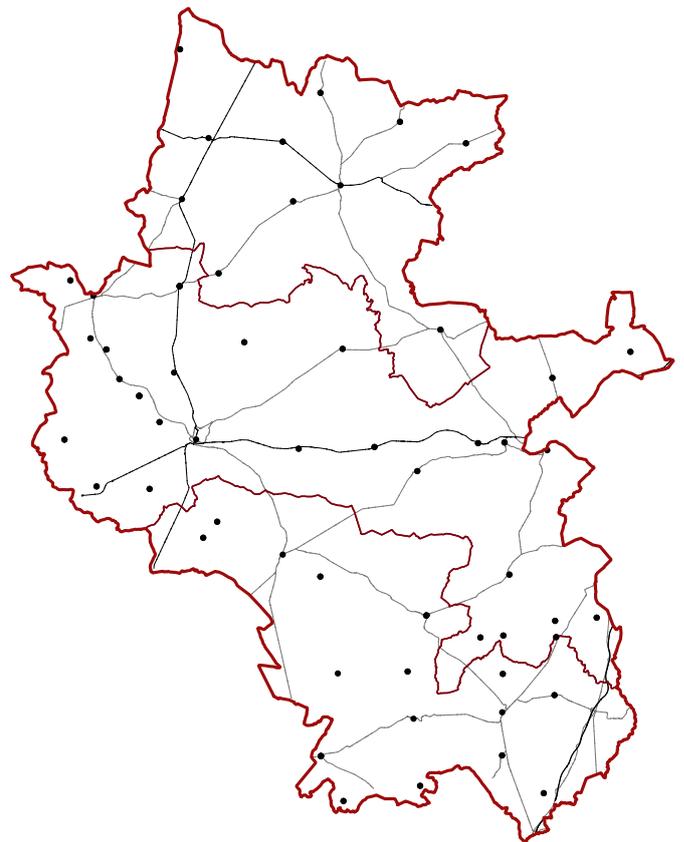
4.1.1 S'appuyer sur un réseau de bourgs dynamiques.

La structure bâtie éclatée du territoire entre écarts, hameaux et bourg ainsi que la structure de la population mènent les élus du SCoT Brenne-Marche à affirmer dans le projet de territoire le rôle et les fonctions du bourg rural.

Dans ce contexte, le dynamisme des noyaux de vie des bourgs ruraux passe par l'accessibilité aux services et équipements, la recomposition d'espaces vivants au service de la mixité sociale et intergénérationnelle, à-même de dynamiser le tissu associatif et l'activité locale. Les choix opérés en matière de nouveaux développements participeront à l'amélioration de l'attractivité du bourg.

En matière d'habitat, ce principe passe par la priorisation du bourg par rapport aux hameaux pour la création de nouveaux logements, que ce soit par l'action sur le bâti ancien, le renouvellement ou la densification du tissu bâti existant. Il passe également par la recherche de sites opportuns pour l'extension des bourgs à proximité immédiate de ceux-ci, en respectant des objectifs de densité dont l'objectif sera d'introduire une réflexion sur la composition et la qualité environnementale des futurs développements. .

La logique d'organisation de l'armature territoriale du SCoT conforte les vocations communales à partir des bourgs. La densification et la mutation des espaces



- Niveau 1 : le bourg rural -

bâties des hameaux constitueront leur seule possibilité d'évolution. La notion de hameau sera à définir en cohérence avec la morphologie des entités bâties, de leur capacité d'accueil, de leur proximité à un bourg, etc.

4.1.2 Faire des bourgs de l'espace rural des lieux privilégiés d'expérimentation, de convivialité et de participation.

Le développement du territoire met en œuvre un principe de mixité des usages et des fonctions des espaces et du bâti au profit du lien social et intergénérationnel.

Les bourgs ruraux font face à une difficulté de maintien du commerce de proximité, des services et des composantes qui fondent la proximité et la mixité des fonctions incarnées par le bourg. Dans le même temps, les nouvelles pratiques de vente, d'achat et l'évolution des modes de vie permettent de penser de nouveaux usages des espaces publics et des services de proximité. L'implantation de commerces de proximité sera d'autant plus pertinente dans les bourgs lorsque ceux-ci offriront plusieurs services, en complémentarité de l'offre des bourgs relais.

L'aménagement des bourgs devra faciliter l'émergence ou l'identification de lieux conviviaux où trouver les informations, services, produits et animations locaux (commerces itinérants ou commerce fixe sur le mode du multi-service ; Bistrot de Pays ; point d'information et lieu de covoiturage ; salle communale, etc.). Le réinvestissement du bâti vacant et d'espaces résiduels pourra également servir à des lieux d'échange et d'expérimentation, consacrés au collectif (vie associative, mobilité, jardins, etc.). On cherchera ainsi à préserver dans chaque bourg un commerce, un espace de vie, de rencontre et des associations dynamiques.

4.1.3 Encadrer l'extension des enveloppes bâties dans le respect du contexte paysager et du tissu bâti existant

L'aménagement respectueux du paysage naturel et construit est une condition nécessaire pour faire perdurer les identités plurielles du territoire.

Le diagnostic a relevé de nombreuses ruptures dans les nouveaux aménagements quant au respect des organisations rurales traditionnelles. Le SCoT recherchera les conditions permettant de maintenir les principes fondateurs de l'aménagement rural.

Conserver la qualité des paysages au quotidien consistera à introduire la notion de continuité dans tous les aménagements : vis-à-vis de l'espace public (passage, chemin creux, placette, etc.), des groupements bâtis existants (mitoyenneté, reprise de hauteur, etc.), des constructions voisines (réinterprétation de motifs architectoniques, matières et couleurs, etc.).

4.1.4 Orienter le développement de bourgs-satellites

Le SCoT définit la vocation particulière de bourgs satellites qui connaissent des développements de type périurbains du fait de leur proximité à des pôles du territoire ou extérieurs au SCoT Brenne-Marche : Pouligny-Saint-Pierre, Thenay et Rivarennnes.

Leur localisation, à proximité du Blanc ou de Saint-Gaultier, a engendré une croissance démographique récente, susceptible de se prolonger au vu des objectifs du SCoT de renforcement du pôle blancois et de la desserte avantageuse à l'Est du territoire (internet, téléphonie et autoroute). L'affirmation de ces bourgs satellites se fait dans l'objectif d'agir plus précisément sur la localisation et la qualité des aménagements, et ce afin de limiter l'urbanisation linéaire et diffuse.

4.2 Organiser le territoire autour de pôles-relais de services.

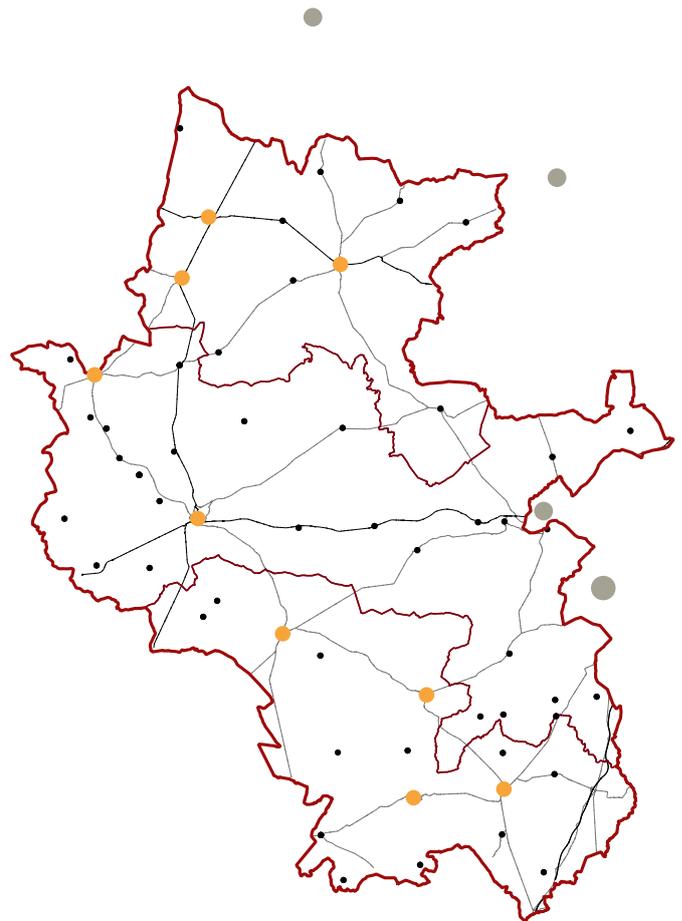
4.2.1 Structurer le territoire autour de pôles-relais de services en renforçant leur offre d'équipements et de services.

Le développement du territoire passe par l'identification et le confortement de pôles-relais. La vocation de ces bourgs est de diffuser l'offre de services publics, de constituer une gamme de commerces et une offre d'accueil d'entreprises en appui de l'offre proposée sur les pôles structurants.

Les pôles-relais sont des bourgs accueillant ou devant accueillir des équipements et des services profitant à un bassin de vie de plusieurs communes. Ces critères sont la présence d'un établissement d'enseignement secondaire ou de formation professionnelle, la présence d'une grande ou moyenne surface, d'un établissement bancaire, de médecins généralistes, d'une gendarmerie, d'une zone d'activité intercommunale. Ces critères sont également liés à la capacité des réseaux, dans la perspective d'une croissance démographique (assainissement collectif, numérique, téléphonie). Ce second niveau d'armature est pensé en articulation avec les bourgs et polarités limitrophes : Saint-Gaultier et Argenton-sur-Creuse pour la façade Est, Buzançais et Loches au Nord du territoire.

Le PADD œuvre pour le renforcement de ce niveau d'armature, en confortant les équipements et services de proximité et en facilitant l'implantation et le maintien de services ou d'équipements intéressant un bassin de vie étendu à plusieurs communes tels que la réalisation de Maisons de Santé Pluridisciplinaires, de Relais de Services Publics.

L'offre foncière et immobilière pour l'implantation et le développement des entreprises doit être organisée en cohérence avec ce niveau d'offre de services. La proximité des bourgs relais, des pôles structurants et de l'autoroute seront des critères de priorisation pour le développement des zones d'activités. Etant données



- Niveau 2 : les pôles-relais -

les disponibilités existantes, l'action visera à densifier et viabiliser les zones d'activités intercommunales avant d'envisager un développement éventuel sur d'autres sites (Cf. partie 1, orientation 1.3.5).

4.2.2 Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais

Conforter la vocation de pôles-relais passe par le renforcement des capacités d'accueil de ces bourgs afin de renforcer la densité démographique à proximité des services et équipements. Ces bourgs devront connaître une croissance démographique supérieure à celle des bourgs ruraux.

La vocation d'accueil des pôles-relais devra s'accompagner de la production d'un habitat diversifié en matière de typologie (taille des logements, taille des parcelles) et d'occupation (locatif privé et public, accession).

Le confortement de ces bourgs devra passer par le renouvellement du tissu bâti existant, par la préservation de la qualité des espaces publics, par la recherche de l'optimisation du tissu bâti en cohérence avec les conditions données en Partie 4.1.3 du PADD.

La vocation de pôles-relais induit également des exigences renforcées en matière de qualité des futures opérations en extension. La définition de densités adaptées pour les futures opérations en extension permettra de penser de façon globale les futurs quartiers, leur composition architecturale et paysagère et leur intégration au tissu bâti existant.

4.3 Définir une armature adaptée aux pratiques des habitants et prenant en compte la proximité des pôles voisins.

4.3.1 Affirmer le rôle de centralité du Blanc par un développement renforcé de l'habitat à proximité des équipements, des services et de l'emploi

La centralité locale du Blanc est reconnue comme pôle structurant. Le SCoT organise le maintien et le renforcement de la gamme d'équipements ainsi que de l'emploi sur la commune.

Le territoire couvert par le SCoT Brenne-Marche est essentiellement composé d'un maillage de communes rurales éloignées des principaux pôles urbains régionaux. Les liens entre les communes du territoire et le pôle de services du Blanc sont d'autant plus forts dans ce contexte, façonnant un bassin de vie de près de 25 km de rayon autour de la commune.

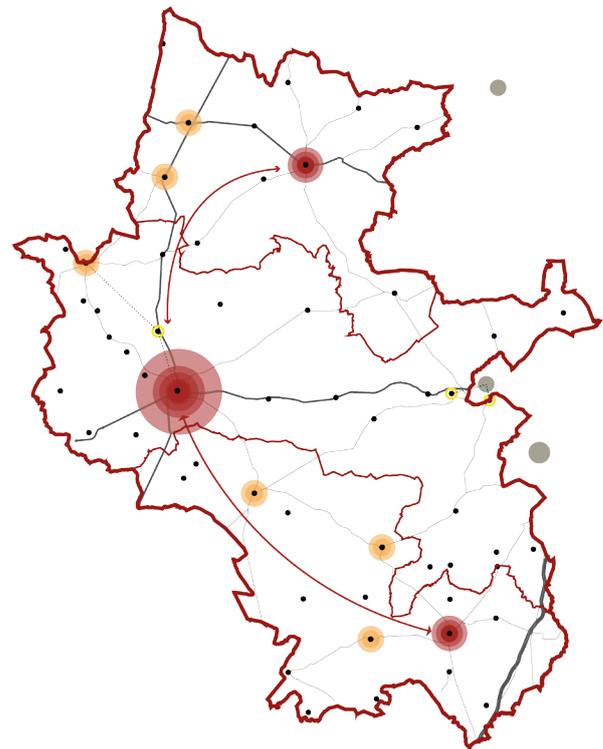
Le pôle de santé sera conforté, dans une logique de partenariat avec les centres hospitaliers voisins. De même, la gamme de services administratifs et d'équipements publics sera renforcée.

Les zones d'activités intercommunales du Blanc seront densifiées et pourront s'étendre, si la disponibilité vient à manquer. Elles accueillent les principaux employeurs et permettent la structuration de pôles, possiblement en lien avec les activités existantes (maroquinerie, aéronautique, etc.). Les extensions de ces zones seront réalisées de manière à limiter l'étalement de la ville et en prenant en compte les enjeux paysagers des entrées de ville. Le pôle commercial du Blanc est le lieu privilégié pour l'implantation de commerces ayant une vaste aire de chalandise.

Ce renforcement suppose une augmentation du poids démographique de la commune, qui sera traduit par un fléchage de la production de logements vers le centre-ville du Blanc dans le DOO. Cette production sera réalisée en accord avec des objectifs de densité accrus dans et aux abords de la ville, par un aménagement prioritaire des disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la ville, qu'elles se traduisent par une densification ou une mutation de ces espaces urbanisés, dans un principe d'approche environnementale de l'urbanisme. La densification s'accompagnera d'une recherche de diversification des typologies construites, de manière à proposer des espaces publics et semi-privatifs de qualité.

Les opérations d'aménagement auront pour objectif de développer une offre de logements aux prestations renforcées afin de renouveler l'attractivité de la ville pour des ménages de catégorie socio-professionnelle supérieure. Le Blanc a une vocation d'accueil spécifique, notamment de publics jeunes, de ménages les plus âgés et de ménages modestes qui devra se traduire par une offre d'hébergement adaptée et des objectifs de mixité sociale renforcés au regard des autres niveaux de l'armature territoriale.

Les nouvelles constructions et les réhabilitations s'intégreront en accord avec les spécificités du tissu dense de la ville et de ses caractéristiques patrimoniales et seront réfléchies de manière à augmenter les usages



- Niveau 3 : les centralités -

et les fonctions de la ville : création de trames viaires participant à la circulation à l'échelle de la commune, création d'espaces publics et d'espaces de loisirs, valorisation des trames vertes et bleues pénétrant dans la ville, etc.

4.3.2 Organiser le développement du Sud du territoire autour de Saint-Benoît-du-Sault.

Afin de compléter le maillage des pôles-relais de services du Sud du territoire, le SCoT souligne le rôle spécifique du bourg de Saint-Benoît-du-Sault. Il organise le renforcement de l'offre en matière d'équipements et de services, en s'appuyant sur la gamme existante, et notamment la présence du collège. En plus de constituer un relais en complément du Blanc et d'Argenton-sur-Creuse, ce statut résulte d'une volonté de dynamiser la cité médiévale, réel atout de développement.

La vocation du bourg induit des attentes spécifiques en matière de densité et de diversité typologique, morphologique des constructions, de qualité des aménagements et de mixité sociale.

Le réinvestissement du tissu bâti ancien sera une priorité d'action, précisée dans le DOO, particulièrement prégnante sur la Cité médiévale.

L'encadrement de la densification des extensions plus récentes et des cités ouvrières et pavillonnaires seront un enjeu pour la création de nouveaux logements dans un contexte physique contraint sur la plus petite commune du territoire du SCoT en matière de superficie.

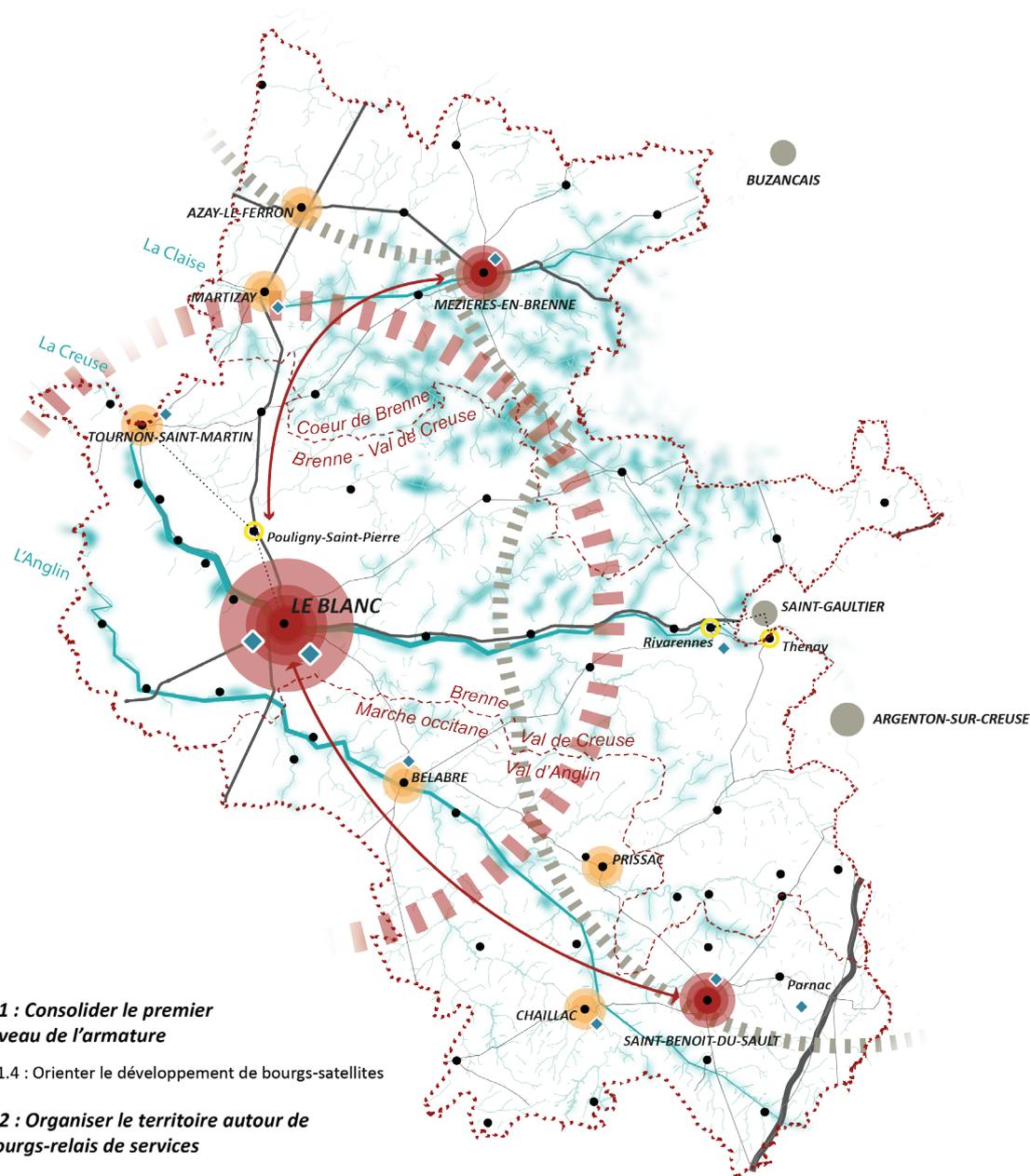
4.3.3 Conforter le dynamisme du Nord du territoire autour de Mézières-en-Brenne.

En prolongement de la dynamique à l'œuvre sur le territoire Cœur de Brenne, le SCOT reconnaît le rôle structurant du bourg de Mézières-en-Brenne, secondé par les bourgs d'Azay-le-Ferron et de Martizay, qu'il convient de soutenir et de développer afin de conforter une centralité complémentaire au Blanc.

Le diagnostic du SCOT a mis en évidence les compétences et les nombreux services déployés depuis la création de la CdC Cœur de Brenne, le dynamisme de son territoire et reconnaît le rôle structurant du bourg de Mézières-en-Brenne, secondé par les bourgs d'Azay-Le-Ferron et de Martizay. Ce trinôme structure, en complément de la centralité du Blanc, un espace de vie cohérent. Il convient notamment de poursuivre les efforts en termes d'aménagement et d'usages du numérique, des services à la personne, de développement économique. Les services profitent également aux visiteurs de passage, du fait de la proximité de sites touristiques majeurs, de leur situation au cœur de la Brenne des étangs. En prolongement de la réflexion menée par la CC Cœur de Brenne dans son projet de territoire et afin de perpétuer la dynamique, il s'agit de consolider cette gamme d'équipements et de services existante.

La vocation de ces bourgs également induit des attentes spécifiques en matière de densité et de diversité typologique et morphologique des constructions, de qualité des aménagements et de mixité sociale décrits dans l'orientation 4.2.2. L'accroche urbaine et paysagère avec la Claise sera développée.

Affirmer la vocation de tous les maillons du territoire : de la notion de proximité à la centralité.



- **4.1 : Consolider le premier niveau de l'armature**
- 4.1.4 : Orienter le développement de bourgs-satellites
- **4.2 : Organiser le territoire autour de bourgs-relais de services**
- 4.3 : Définir une armature adaptée aux pratiques des habitants et prenant en compte la proximité des pôles voisins.**
- 4.3.1 : Affirmer le rôle de centralité du Blanc
- 4.3.2 : Organiser le développement du Sud du territoire autour de Saint-Benoît-du-Sault
- 4.3.3 : Conforter le développement du Nord du territoire autour de Mézières-en-Brenne
- ◆ Zone d'Activités intercommunales
- Etangs de Brenne
- Communauté de Communes
- Cours d'eau principaux
- Axes routiers principaux
- Pôles de services voisins



Glossaire

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement	RPI : Regroupement Pédagogique Intercommunal
AU : Zone A Urbaniser	SAFER : Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
AEU : Approche environnementale de l'urbanisme	SDAGE Loire Bretagne : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
AOP : Appellation d'Origine Protégée	SDTAN : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique
DOO : Document d'orientation et d'objectifs	SCoT : Schéma de Cohérence territoriale
ENR : Energie Renouvelable	U : Zone Urbaine
EPF : Etablissement Public Foncier	TECV : Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte
FTTH : Fibre optique jusqu'au domicile (<i>Fiber to the Home</i>)	ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
GRP : Sentier de Grande Randonnée de Pays	ZAP : Zone agricole protégée
MSP : Maisons de service au public	ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation	
OPAH : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat	
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables	
PAEN : Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains	
PCET : Plan climat énergie territorial	
PCAET : Plan climat air énergie	
PDU : Plan de Déplacement Urbain	
PEAN : Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels	
PIG : Programme d'intérêt général	
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration	
PLU : Plan local d'urbanisme	
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal	
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social	
PNR : Parc Naturel Régional	
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation	
RD : Route Départementale	

