



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

## Atelier 4 : Services et équipements

Agence Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage



**Quelle offre d'équipements et de services sur le territoire ?**

# Comparaison avec les territoires voisins

# Gamme d'équipements Insee

## Gamme de proximité

La gamme dite « de proximité » regroupe des services qui sont présents dans le plus grand nombre de communes. Elle se concentre sur seulement 27 services différents, mais aux implantations nombreuses (1,7 million de points d'accès). Y figurent par exemple les artisans du bâtiment, les boulangeries, les médecins généralistes, les terrains de grands jeux...

### Exemple :

Bureau de poste, maçon, menuisier, plombier, coiffure, restaurant, agence immobilière, épicerie, boulangerie, boucherie, fleuriste, école élémentaire, médecin, infirmier, pharmacie, taxis, boulodrome, tennis, terrain de sport, salle de sport ...

## Gamme intermédiaire

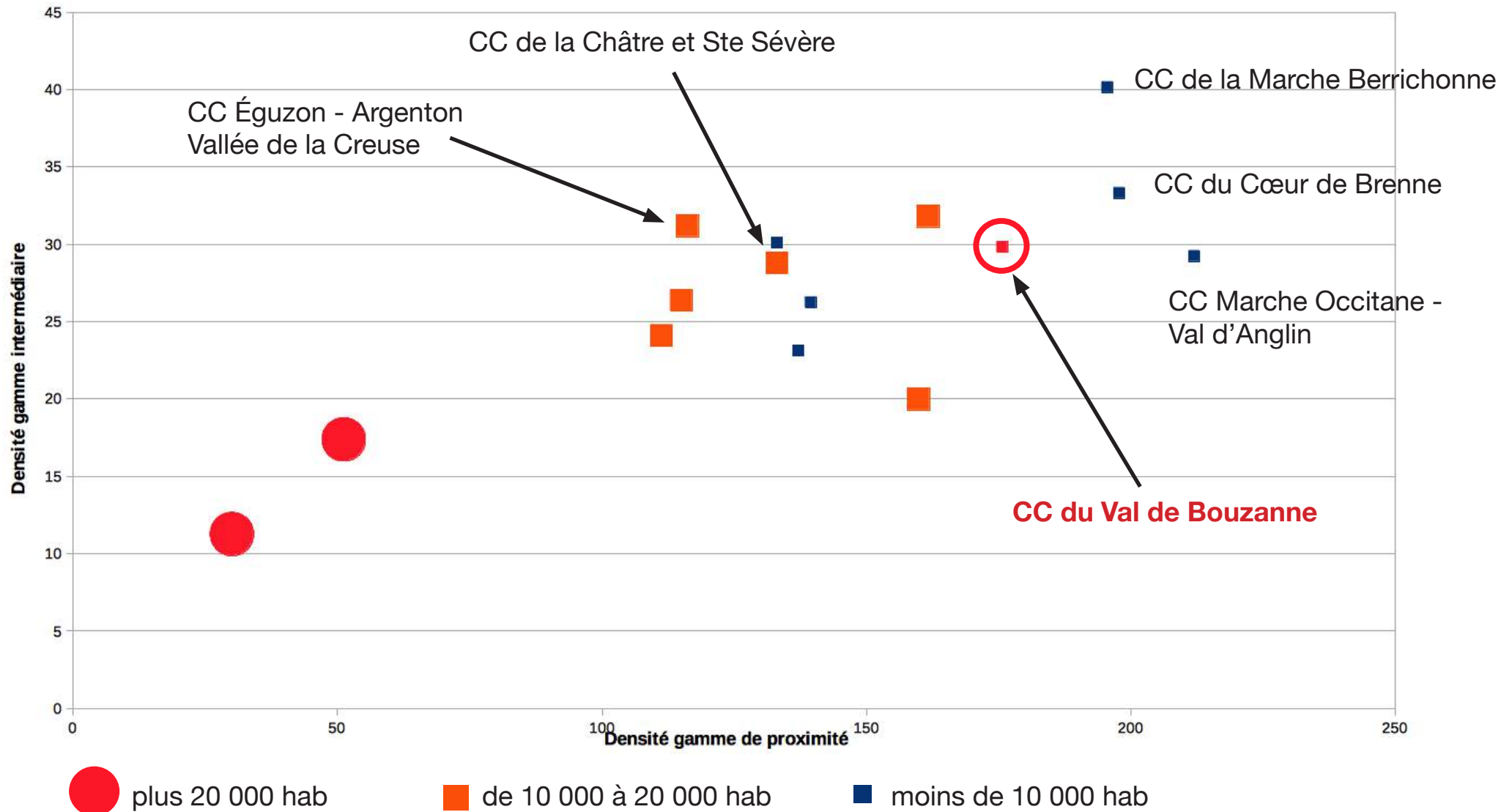
Les services des gammes « intermédiaire » et « supérieure » sont présents dans un moins grand nombre de communes. Ils comprennent, par exemple, pour la gamme intermédiaire, les banques, les laboratoires d'analyses médicales ou les piscines ouvertes au public et, pour la gamme supérieure, des commerces tels que les poissonneries ou les hypermarchés, les services d'urgences médicales ou les cinémas. Ils sont plus rarement implantés et plus souvent situés dans les principales villes que les services de la gamme de proximité. Enfin, 58 services ne figurent pas dans les gammes. Ils sont beaucoup plus rares ou ne sont pas destinés en premier lieu aux habitants permanents des territoires, comme, par exemple, les hôtels.

### Exemple :

Police, gendarmerie, banque, supermarché, librairie, magasin de vêtements, équipements du foyer, électroménager, articles de sports, quincaillerie, station service, école maternelle, collège, psychologue, laboratoire d'analyses médicales, bassin de natation ...

# Densité par intercommunalité

## Densité d'équipements pour 10 000 habitants



# Pourquoi ?

## **Pourquoi une densité plus élevée sur les communautés de communes suivantes ?**

- Cdc de la Marche Berrichonne
- Cdc du Coeur de Brenne
- Cdc Marche Occitane - Val d'Anglin

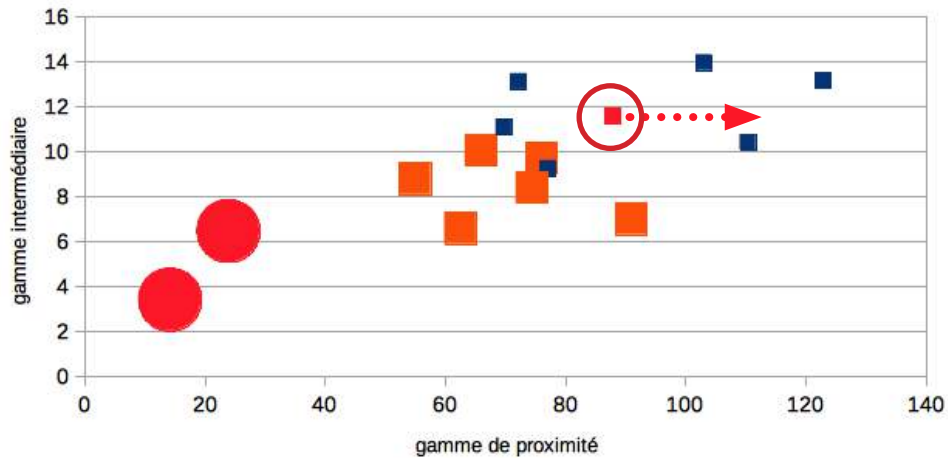
**Plutôt une offre supérieure (même niveau de population par rapport aux autres CdC).**

**Pourquoi une offre supérieure ?**

**Si tel est le cas, la qualité de vie en est-elle améliorée ?**

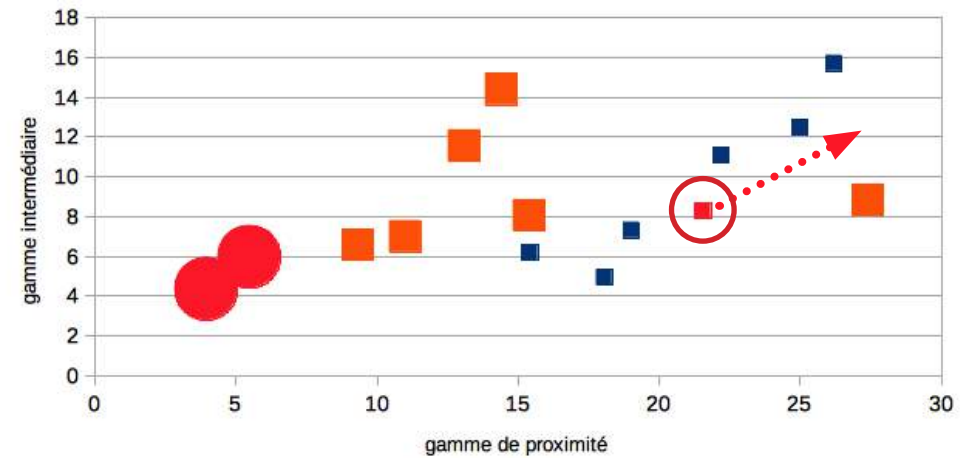
# Détails par types

Services aux particuliers



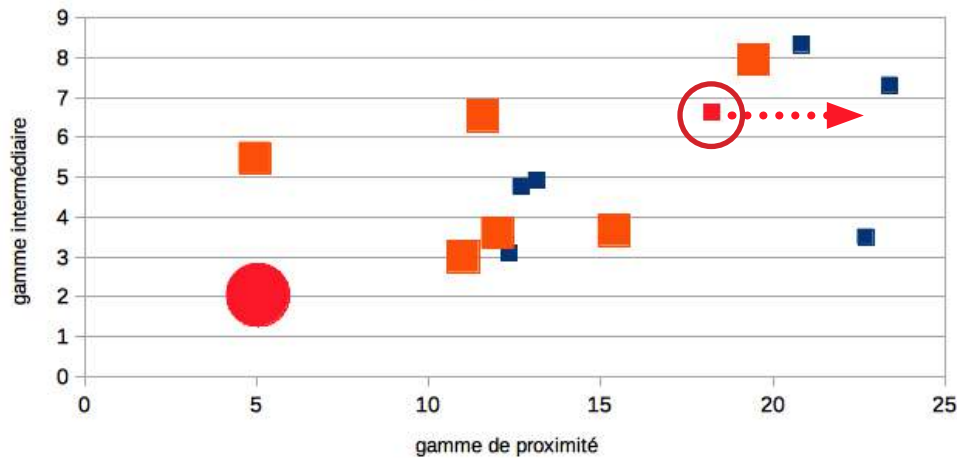
Renforcer le maillage d'artisans sur le territoire ?

Commerces



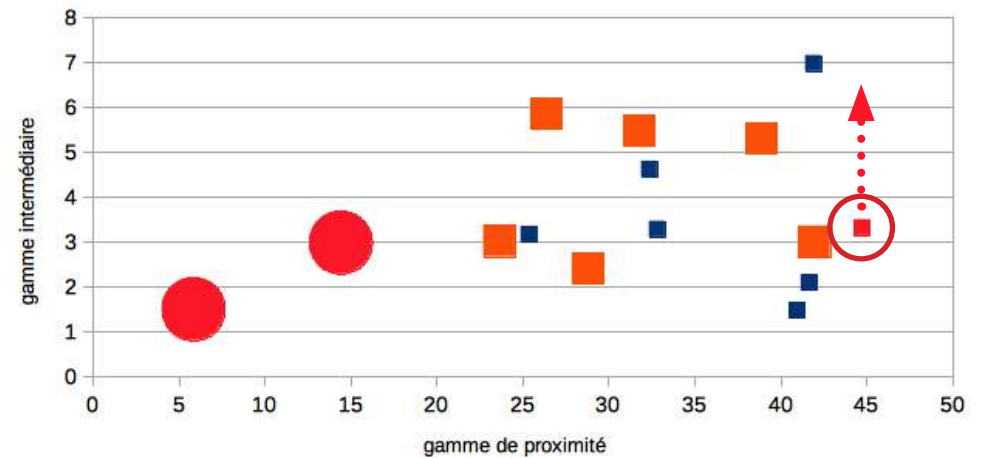
Soutenir le développement du tissu commercial ?

Santé



Renforcer le maillage de professionnels de santé ?

Sport, loisirs et culture



Vers un projet structurants en la matières ?

# Quid des polarités du territoire ?



# Qu'en dit le Scot ?

## AXE 3. CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : ENTRE RENOUVELLEMENT DES CENTRES-BOURGS ET RESPECT DU CADRE DE VIE







Hiérarchiser les polarités pour répondre aux besoins de la population et assurer le fonctionnement cohérent du Pays

-  Pôle structurant : Diversifier et moderniser l'offre d'emplois, de logements et d'équipements, pour initier et porter un dynamisme à l'échelle du Pays.
-  Pôle secondaire : Accompagner un développement modéré par le maintien d'une offre de proximité équilibrée (commerces, équipements, emplois...)
-  Bourg rural : Assurer le maintien de la population
-  Rapprochement intercommunal et mutualisations (équipements...)
-  Proposition de rapprochement





Initier des actions d'envergure pour revitaliser les centres-bourgs et améliorer les logements

- Orsennes** Communes nécessitant des actions fortes et ciblées
- Aigurande** Mobiliser plus fortement les outils existants (OPAH, OPAC...)



Valoriser les équipements à proximité des centres-bourgs

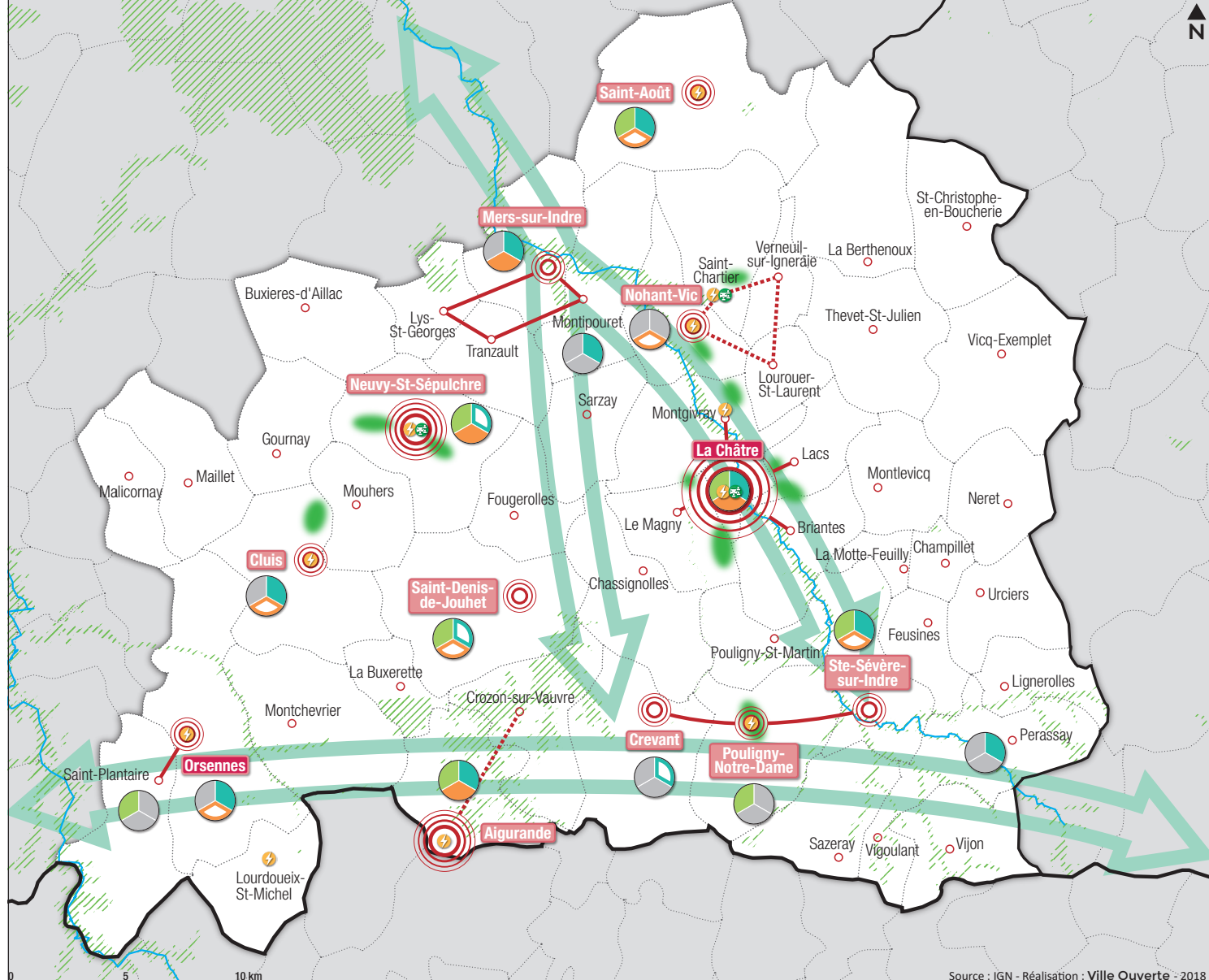
- | Type de valorisation   | Secteur de valorisation   |
|--|---|
|  Existant à maintenir |  Santé                   |
|  Non concerné        |  Hébergement spécifique |
|  A créer            |  Péricolaire           |

Faire de l'environnement et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

-  Maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
-  Préserver, valoriser et vivre les paysages
-  Améliorer la qualité urbaine et reconquérir les paysages dégradés
-  Valoriser la trame verte et bleue
-  Espaces protégés (Natura 2000, ENS, ZNIEFF)
-  Corridors écologiques (principes)

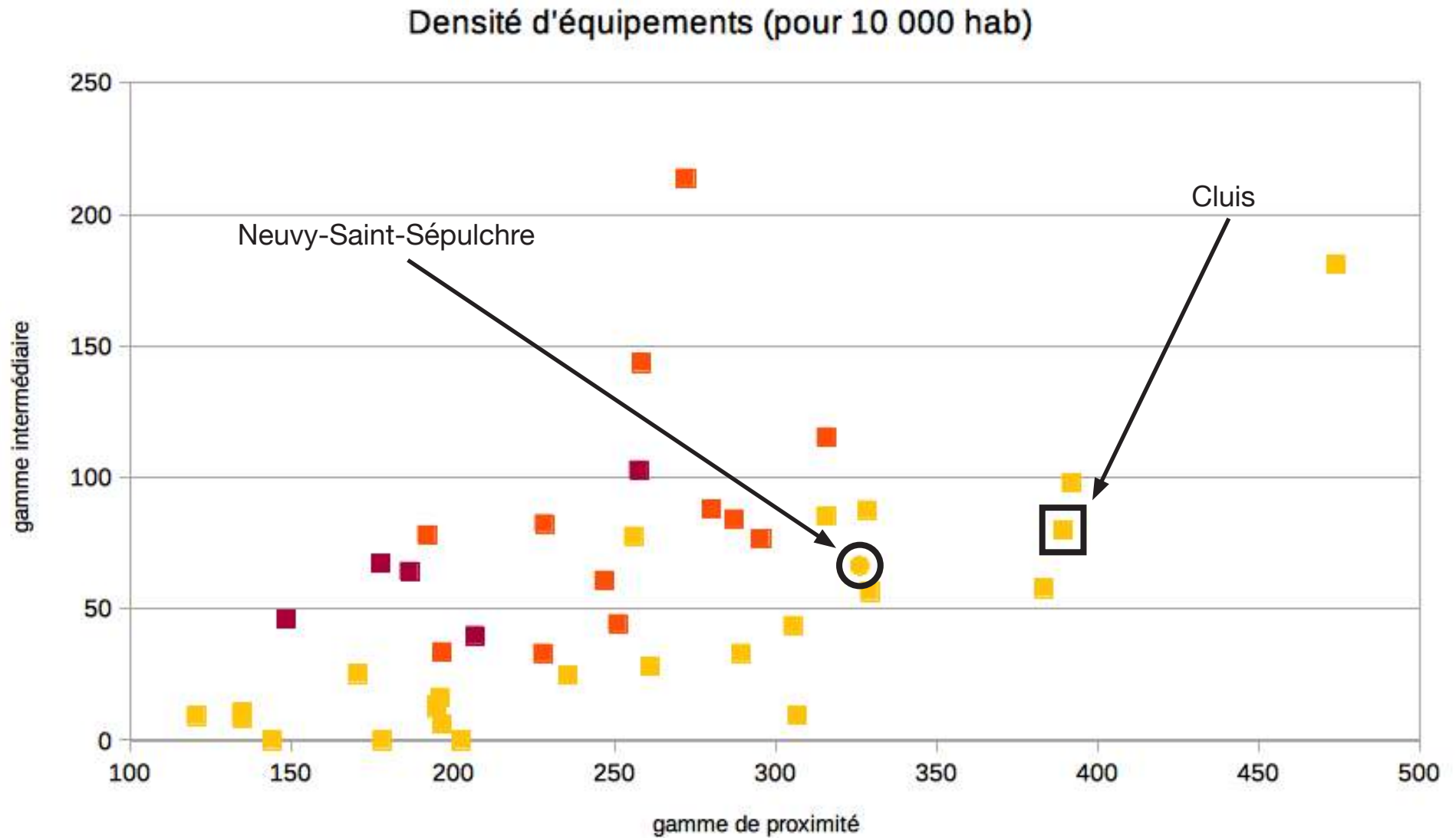
Favoriser les mobilités alternatives et s'inscrire dans les dynamiques initiées par le Département

-  Borne de charge pour véhicule électrique prévue
-  Aire de covoiturage à créer



Source : IGN - Réalisation : Ville Ouverte - 2018

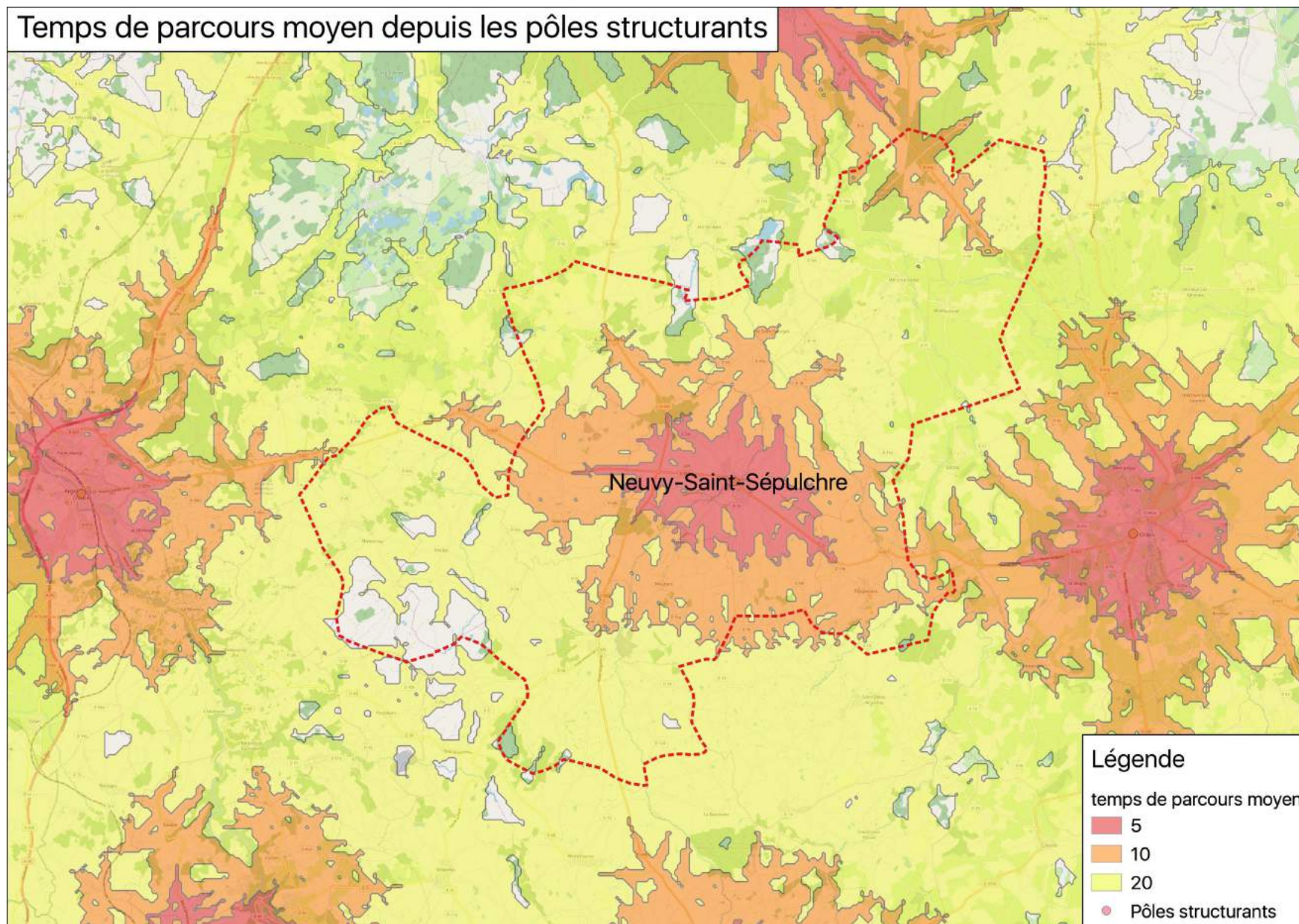
# Quelle situation pour les pôles ?



# Temps de parcours moyen

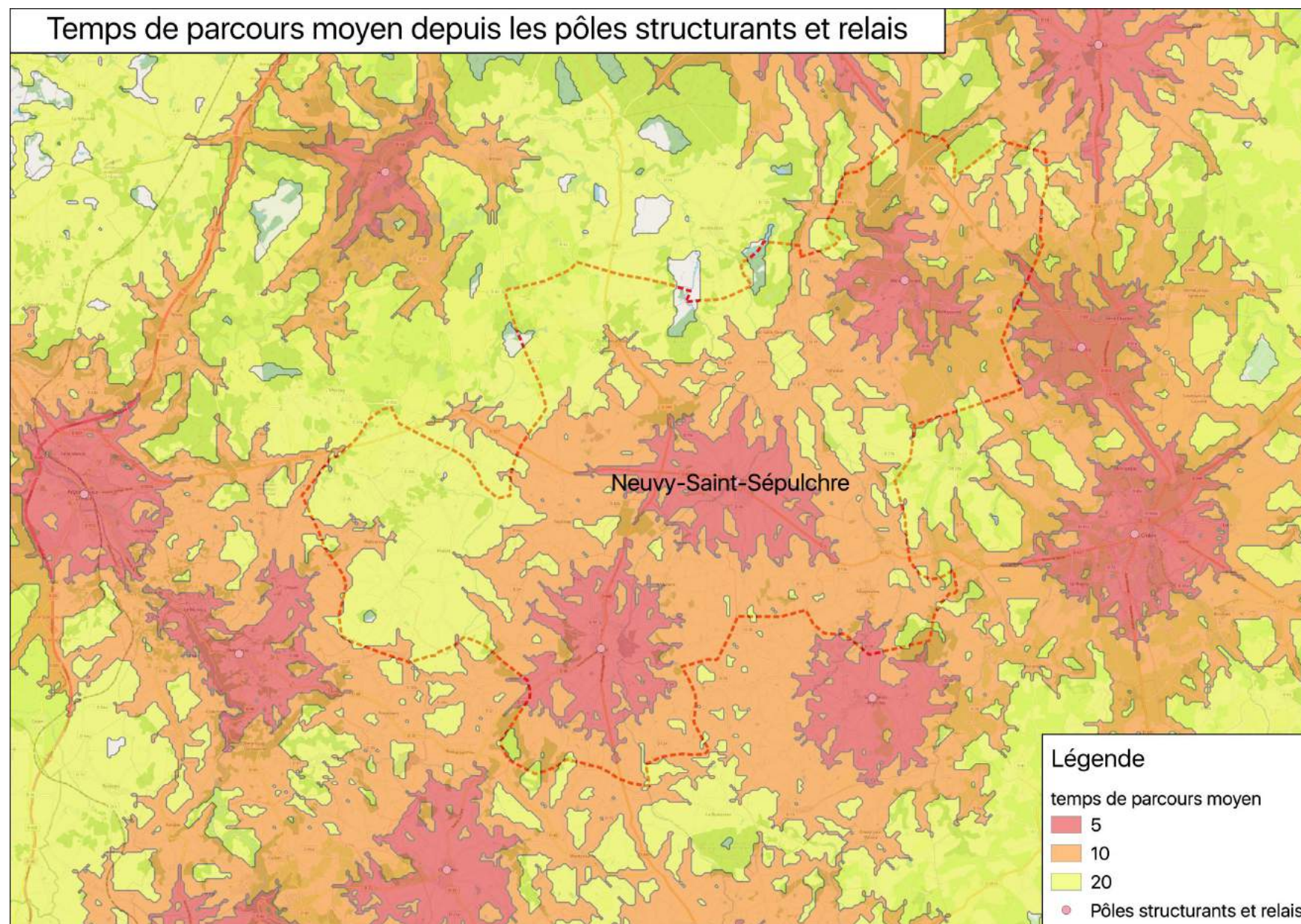


# À partir des pôles structurants



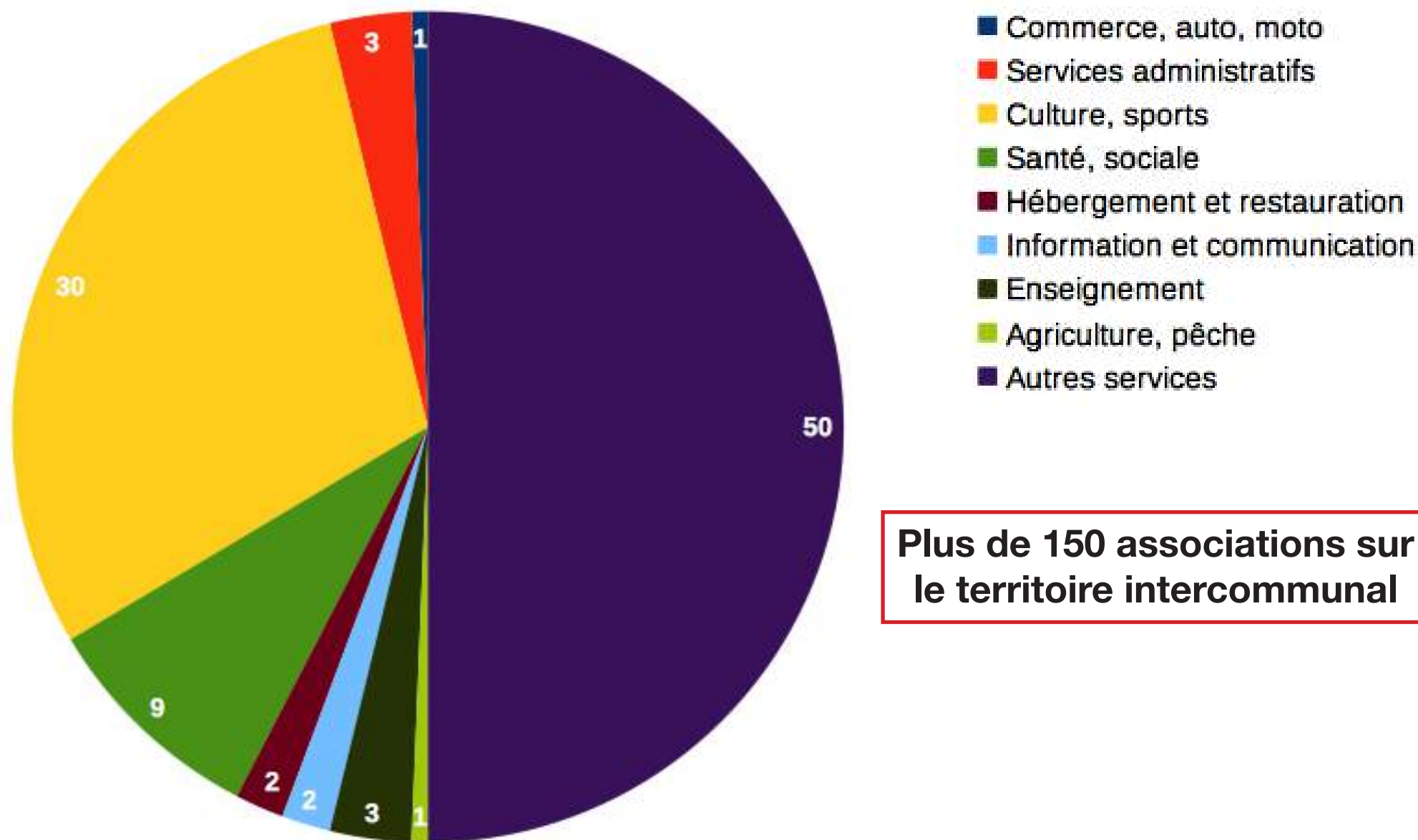


# Avec les pôles d'appui



# Le tissu associatif

# Le tissu associatif



**Plus de 150 associations sur le territoire intercommunal**

# Et le rôle du PLUi dans tout ça ?

- 1) Révéler et maintenir la forte densité d'équipements à l'échelle de la communauté de communes et des pôles actuels**
- 2) Renforcer l'armature territoriale en s'appuyant sur les pôles d'appui**
- 3) Zooms thématiques :**
  - Santé : Offrir les conditions de maintien ou de développement d'une offre de base (maisons de santé sur Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis, et Mers-sur-Indre ?)**
  - Sport et culture : Mutualiser les moyens pour créer des équipements communautaires (Neuvy-Saint-Sépulchre, Cluis et Mers-sur-Indre)**



# Seuils de généralisation départementaux

« Le seuil de généralisation d'un équipement est le nombre d'habitants à partir duquel 9 communes sur 10 disposent dudit équipement. »

## OFFRE PÔLE TERRITORIAL

Supermarché  
Banque  
Librairie

**1 400 habitants**

## OFFRE PÔLE DE SANTÉ

Médecins généralistes  
Infirmiers  
Pharmacie  
Kiné

**900 habitants**

## OFFRE PÔLE DE PROXIMITÉ

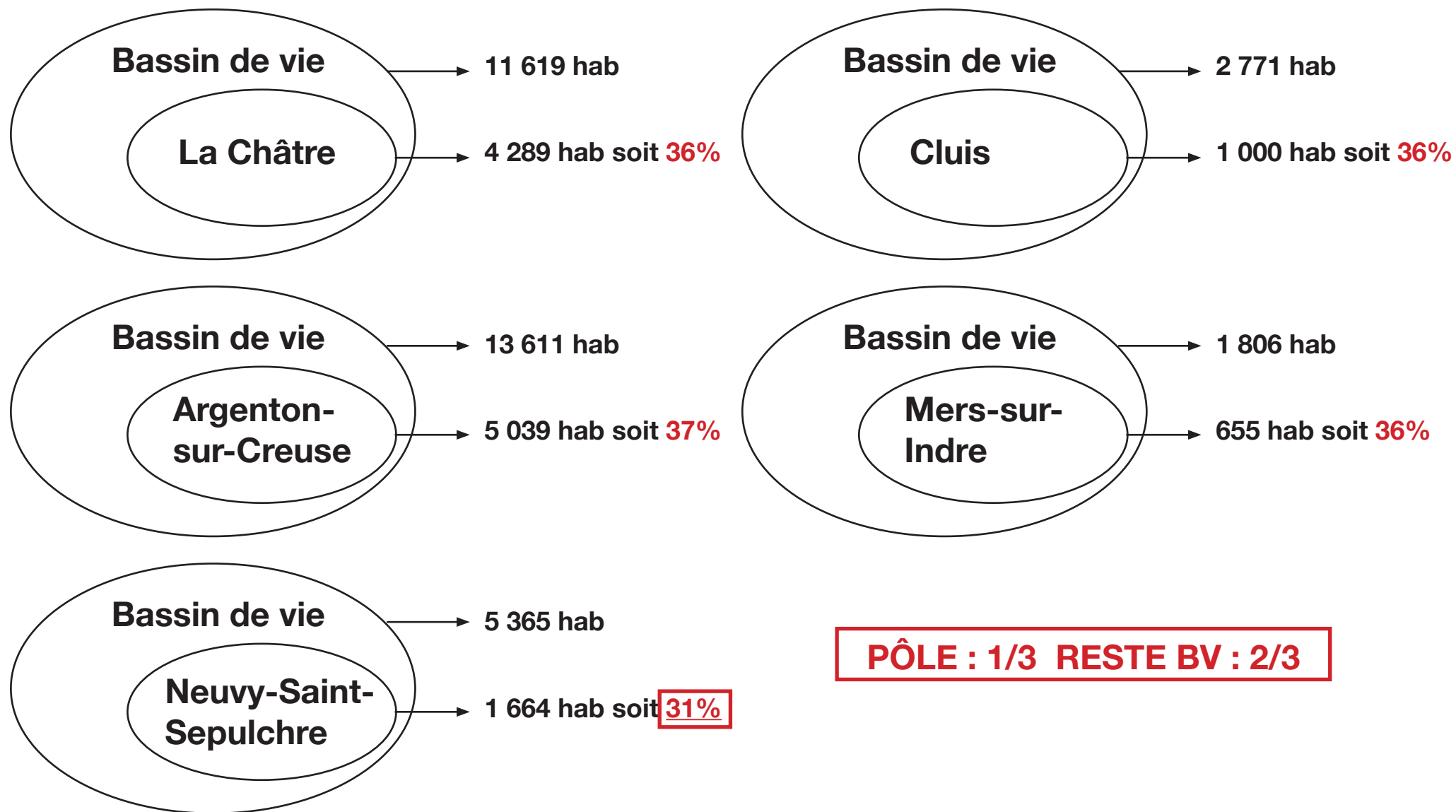
Boulangerie  
Boucherie  
Poste

**650 habitants**

<i>Neuvy-Saint-Sepulchre</i>	<i>1 660 hab</i>
<i>Cluis</i>	<i>1 000 hab</i>
<i>Mers-sur-Indre</i>	<i>655 hab</i>

Sources : BPE INSEE 2018, dept 36

# Équilibre pôles/bassins de vie



# Approche sur les zones de chalandise

## OFFRE PÔLE TERRITORIAL

Supermarché  
Banque  
Librairie

**1 400 habitants**



## TAILLE BASSIN DE VIE

**4 200 habitants**

**Bassin de Neuvy-Saint-Sépulchre**  
5 365 hab

## OFFRE PÔLE DE SANTÉ

Médecin généraliste  
Infirmier  
Pharmacie  
Kiné

**900 habitants**



**2 700 habitants**

**Bassin de Cluis**  
2 771

## OFFRE PÔLE DE PROXIMITÉ

Boulangerie  
Boucherie  
Poste

**650 habitants**



**1 950 habitants**

**Bassin de Mers-sur-Indre**  
1 806

# Point sur la concertation

# La concertation

- **Diffusion d'informations dans la presse locale** (annonces légales), sur le site internet de la communauté de communes avec une partie spécifique pour le PLUi (rédaction à la charge du Bureau d'études) ;
- Diffusion d'informations dans les bulletins d'information communaux lorsqu'ils existent (rédaction à la charge du bureau d'études) ;
- **Animation d'ateliers thématiques** (bureau d'études et maître d'ouvrage) ;
- Mise à disposition dans les Communes et au siège de la Communauté de Communes de supports d'information relatant les principales étapes du projet : diagnostic, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ... à la charge du bureau d'études ;
- Organisation de plusieurs réunions publiques avec le bureau d'études et le maître d'ouvrage,
- Programmation d'une exposition au siège de la Communauté de communes, réalisation et mise en place à la charge du bureau d'études ;
- Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant à la population d'adresser ses contributions au projet (maître d'ouvrage),
- **Ouverture d'un registre mis à la disposition des habitants** du territoire pendant toute la durée de la procédure au siège de la Communauté de communes (maître d'ouvrage).

# 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
<b>Phase préliminaire et réunion de lancement</b>																																					
réunion de lancement																																					
visites de terrain et premier portrait de territoire "sensible"	X																																				
<b>Phase 1 : Analyse de l'existant aboutissant à un diagnostic partagé</b>																																					
Missions transversales (diagnostic agricole, état initial environnement, repérage patrimonial)																																					
Groupes de travail thématiques pour approfondir le diagnostic territorial													X					X				X				X											
Association et concertation																										X					X						
<b>Phase 2 : Formalisation sur proposition des élus de scénarii sur la base du diagnostic</b>																																					
Présentation des différents scénarios																																					
Présentation du scénario retenu																																				X	
Association et concertation																																					X
<b>Phase 3 : Élaboration du Padd sur la base du scénario retenu</b>																																					
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																																					
<b>Phase 4 : Traduction réglementaire (Oap, zonage, règlement écrit)</b>																																					
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																																					
<b>Phase 5 : Finalisation du dossier pour l'arrêt</b>																																					
Constitution du dossier en vue de son arrêt																																					
Présentation du dossier finalisé et conseil communautaire d'arrêt du Pluj																																					
<b>Phase 6 : Assistance pendant la consultation des services et pour l'enquête publique</b>																																					
Consultation des services																																					
Enquête publique																																					
Modifications à apporter au dossier et constitution du dossier avant approbation																																					
<b>Phase 7 : Finalisation du dossier pour l'approbation</b>																																					

**Diagnostic agricole**

**Présentation  
diagnostic**