



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

## Synthèse du diagnostic

# Objet de la réunion

- **Bilan du diagnostic territorial**
  - Synthèse des échanges et définitions des enjeux socio-économiques et paysagers du Plui
  - Enjeux environnementaux (voir doc ECOGEE)

# Synthèse des échanges

# Enjeux démographiques

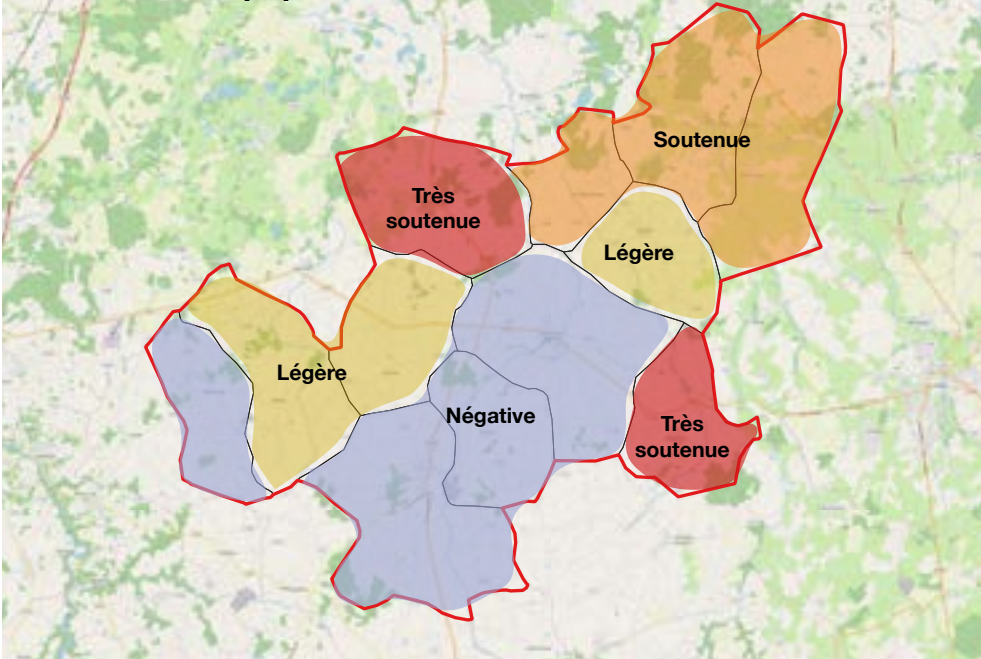
# Un nouvel élan démographique ?

Une croissance de la population depuis 1999 portée par le solde migratoire

Un léger ralentissement sur les dernières années

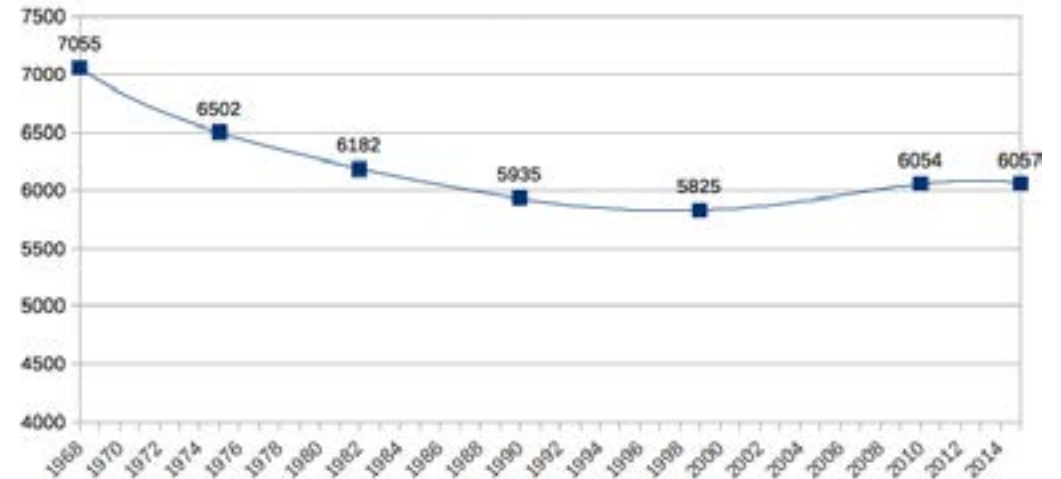
Une situation contrastée selon les communes (gradient nord-est / sud-ouest ?)

Évolution de la population entre 1999 et 2015



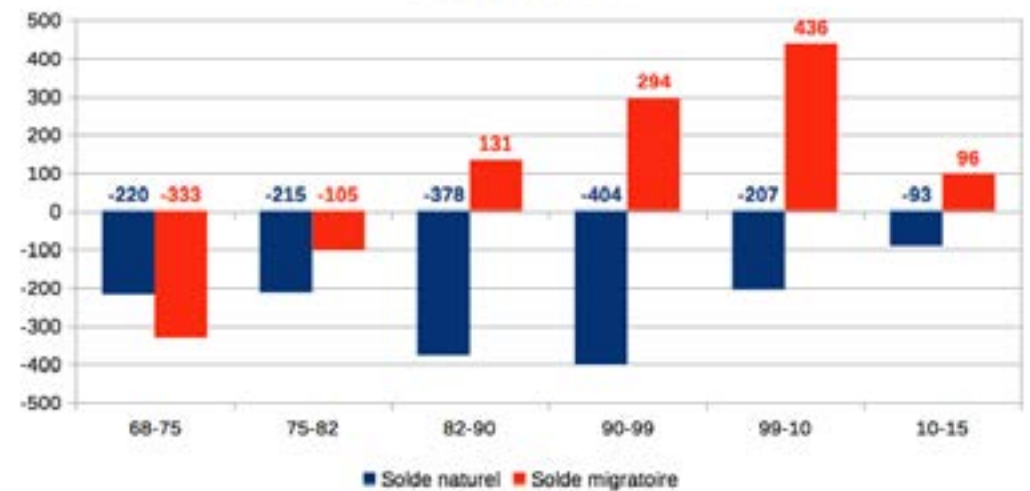
Évolution de la population depuis 1968

CC du Val de Bouzanne

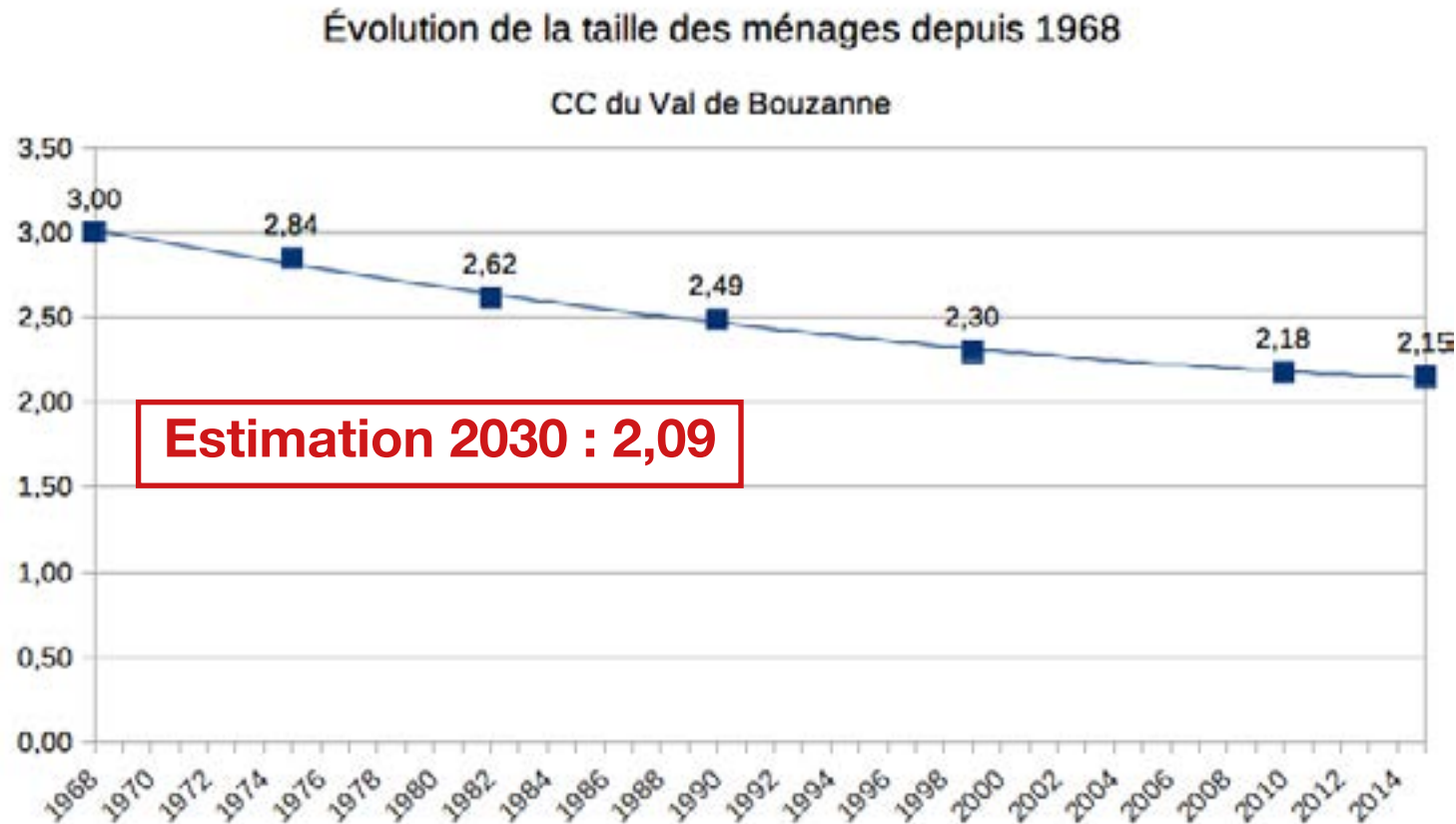


Évolution des soldes naturels et migratoires

CC du Val de Bouzanne



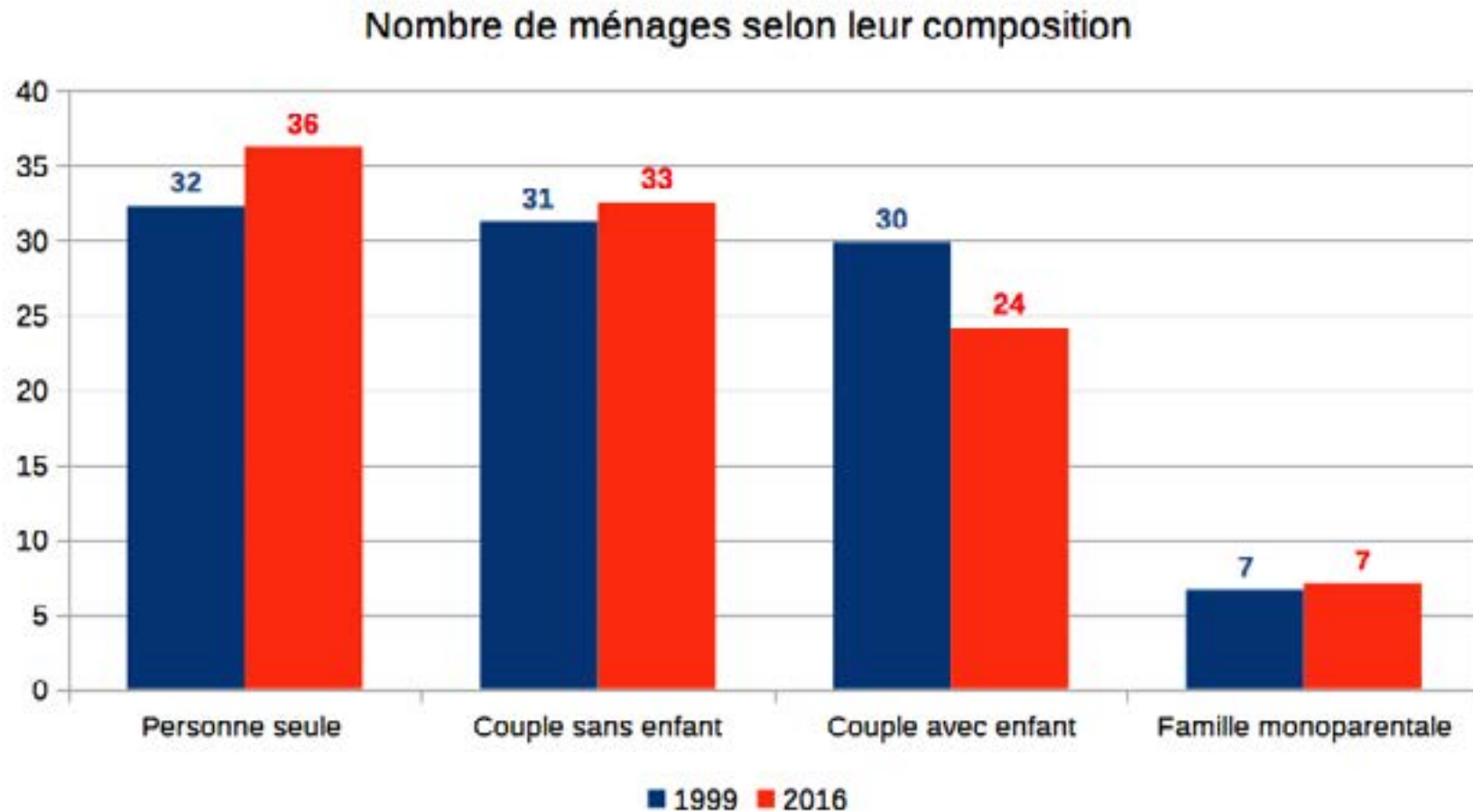
# Le desserrement des ménages



**Un phénomène de desserrement des ménages à prendre en compte dans la production de logements des prochaines années.**

**80 logements environ**

# Un vieillissement de la population



**Davantage de personnes seules et de couples sans enfants : cela traduit un vieillissement de la population.**

# Un indice de jeunesse fluctuant

## Indice de jeunesse

0,61 en 1999

0,66 en 2008

0,63 en 2016

Une structure de la population de plus en plus vieillissante.

23% de plus en 60 ans en 2016 contre 21% en 1999.

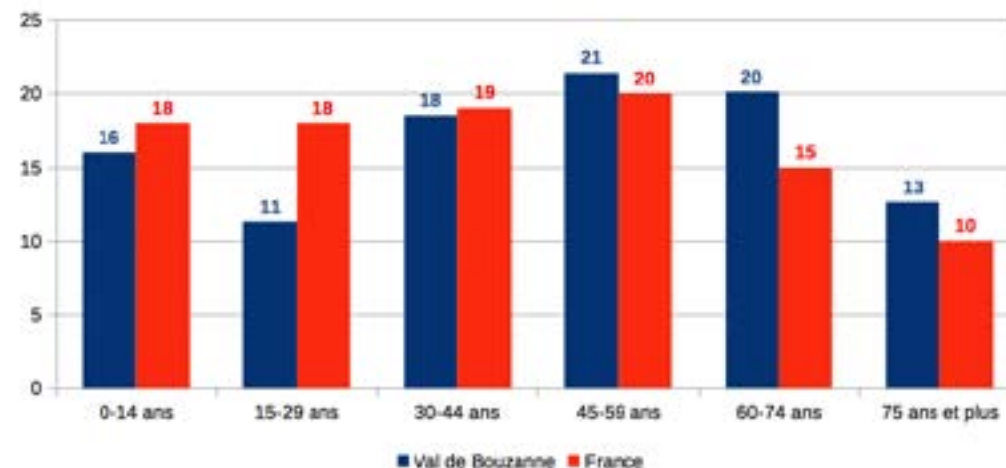
27% de moins de 30 ans en 2016 contre 29% en 1999.

Une faible représentation des 15-29 ans par rapport à l'échelle nationale (27% par rapport 36%).

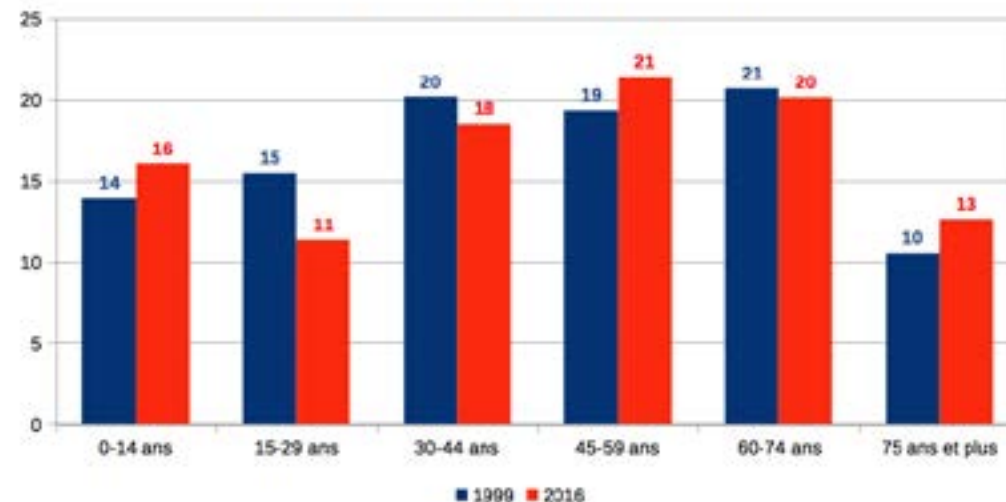
Un indice de jeunesse plus élevé qu'en 1999 mais en diminution depuis 2008.

Structure de la population en 2016

comparaison avec l'échelle nationale



Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2016





# Enjeux démographiques

- ➔ **La prise en compte des évolutions démographiques récentes : le desserrement des ménages et le vieillissement de la population**
- ➔ **Le maintien d'un équilibre générationnel à moyen et long terme**
- ➔ **Une croissance démographique durable (vision à long terme) et raisonnable (cohérente par rapport aux dernières années)**

# Enjeux de la politique du logements

# Un parc de logements plutôt stable

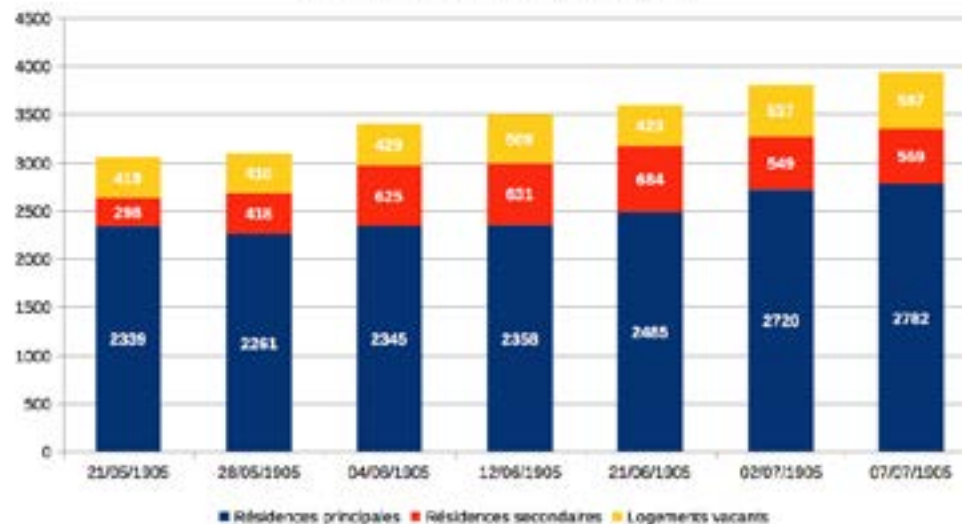
Un parc de logement qui augmente de manière régulière depuis 1968

La part des résidences secondaires qui diminue (19% en 1999 et 14% en 2015)

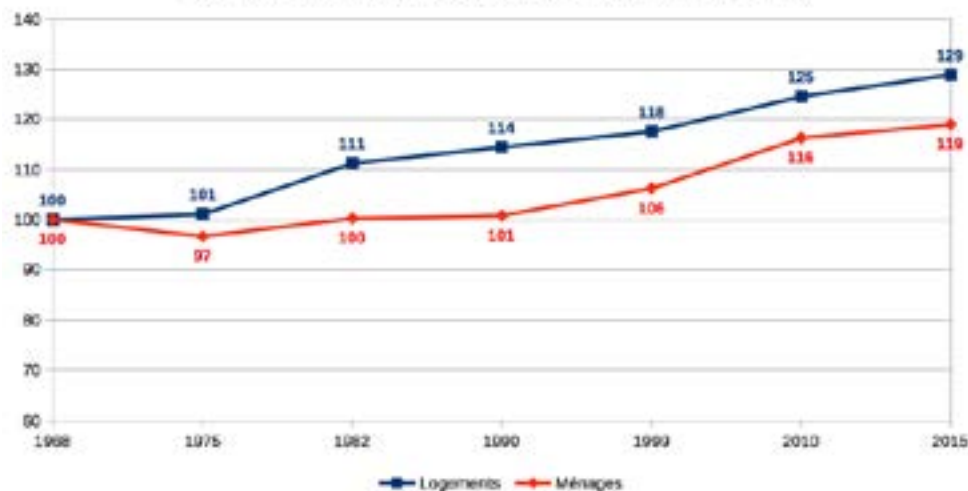
Un taux de vacance qui augmente depuis 1999 pour atteindre 15% en 2015

Évolution du parc de logements depuis 1968

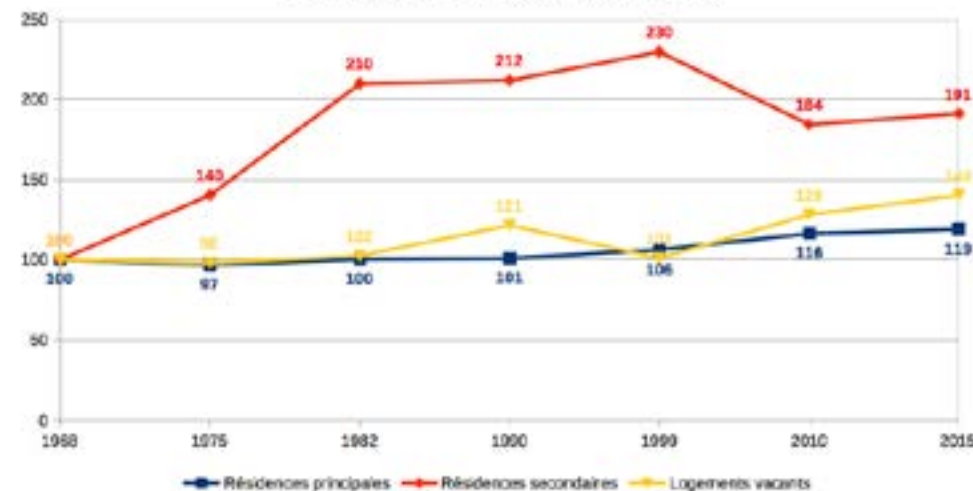
communauté de communes du Val de Bouzanne



Évolution comparée des logements et des ménages (base 100)



Évolutions du parc de logements (base 100)



# Zoom sur la vacance des logements

Un taux de vacance de 15%, relativement important pour un territoire rural

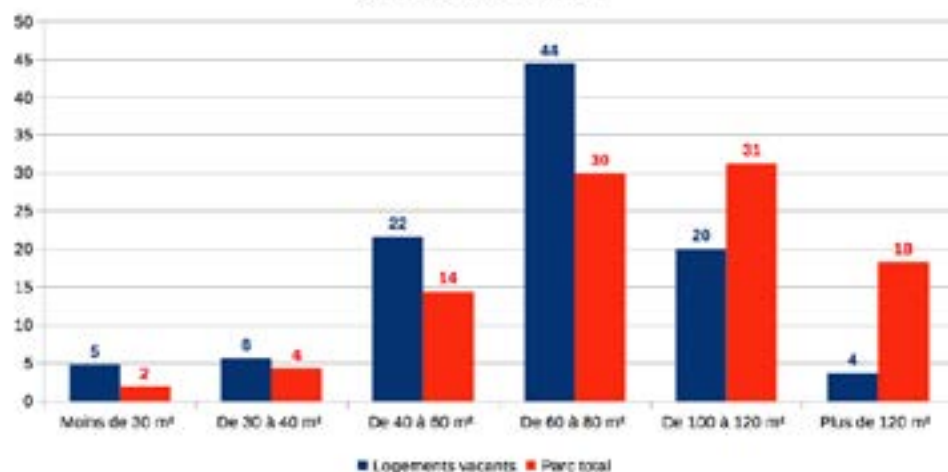
Des logements vacants plus anciens que la moyenne du parc de logements

Des logements vacants souvent plus petits que la moyenne du parc de logements

Quid de la vacance structurelle sur le territoire ?

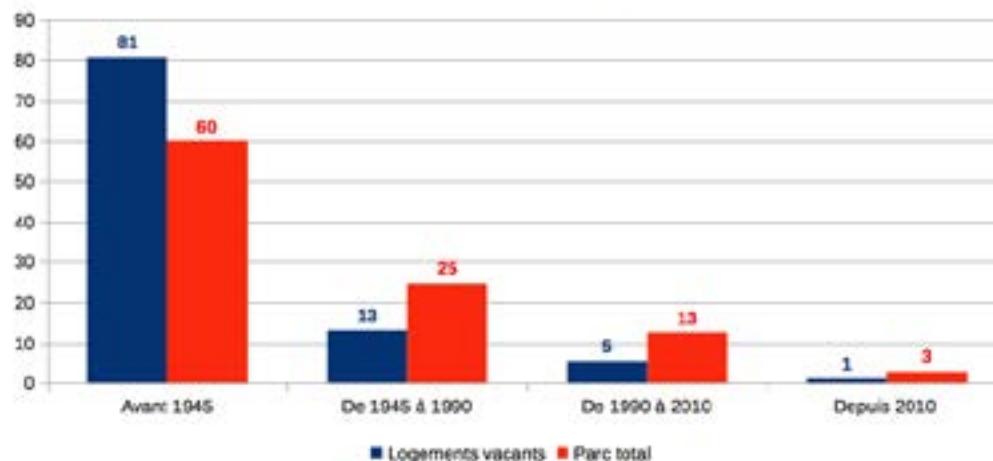
Répartition des logements vacants selon leur taille

comparaison avec le parc total



Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total



**Objectif 2 : Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti**

**Lutter activement contre la hausse de la vacance**

L'augmentation du nombre de logements vacants doit être stoppée au moins au niveau de 2016 où on compte 3 198 logements vacants. Cet arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants doit permettre d'amorcer la baisse de taux de vacance.

	LOGEMENTS VACANTS 2016	TAUX DE VACANCE 2016
CC de la Marche Berrichonne	827	17,8%
CC du Val de Bouzanne	584	14,8%
CC de la Châtre et Sainte Sévère	1 787	15,7%
Pays de la Châtre en Berry	3 198	16,0%

# Une culture local du logement locatif

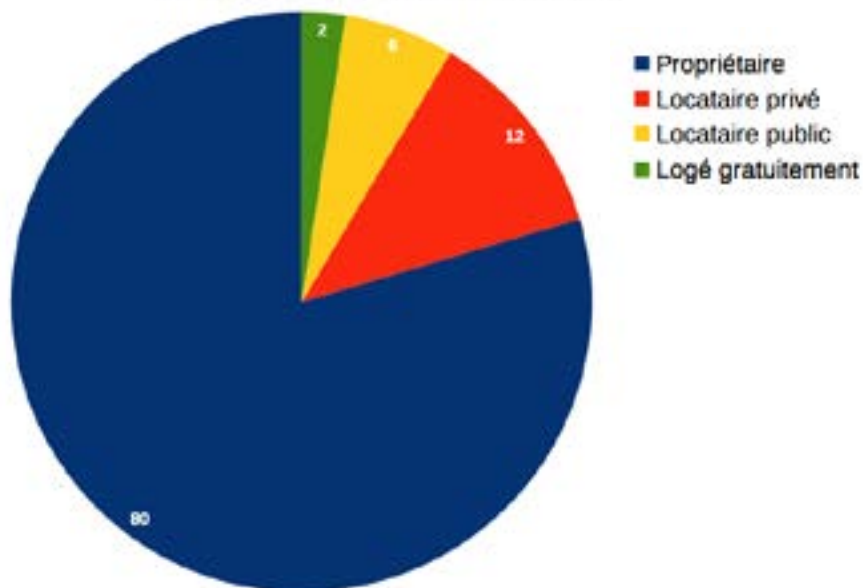
Une part de logements locatifs assez importante pour un territoire rural

Une offre locatif marquée par des logements plus petits en moyenne

40% des 20-39 ans sont des locataires

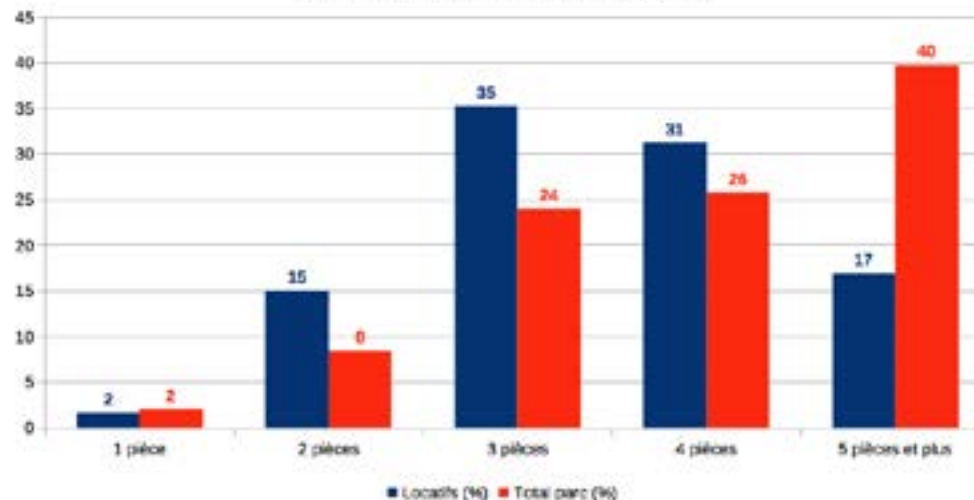
Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

communauté de communes du Val de Bouzanne (en %)



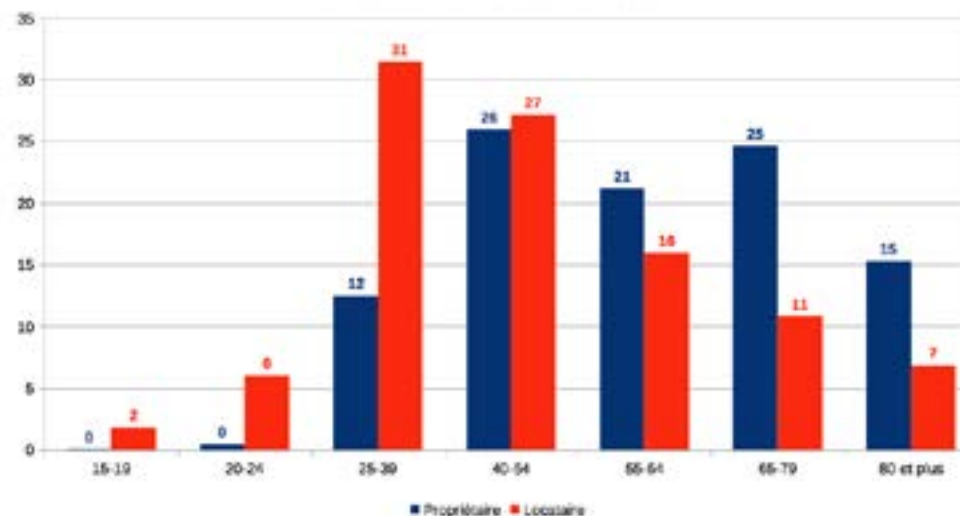
Comparaison de la taille des logements

logements locatifs / total du parc de logements (%)



Statut d'occupation selon l'âge moyen du ménage

communauté de communes du Val de Bouzanne



# Les objectifs du SCOT

## Orientation 1: Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

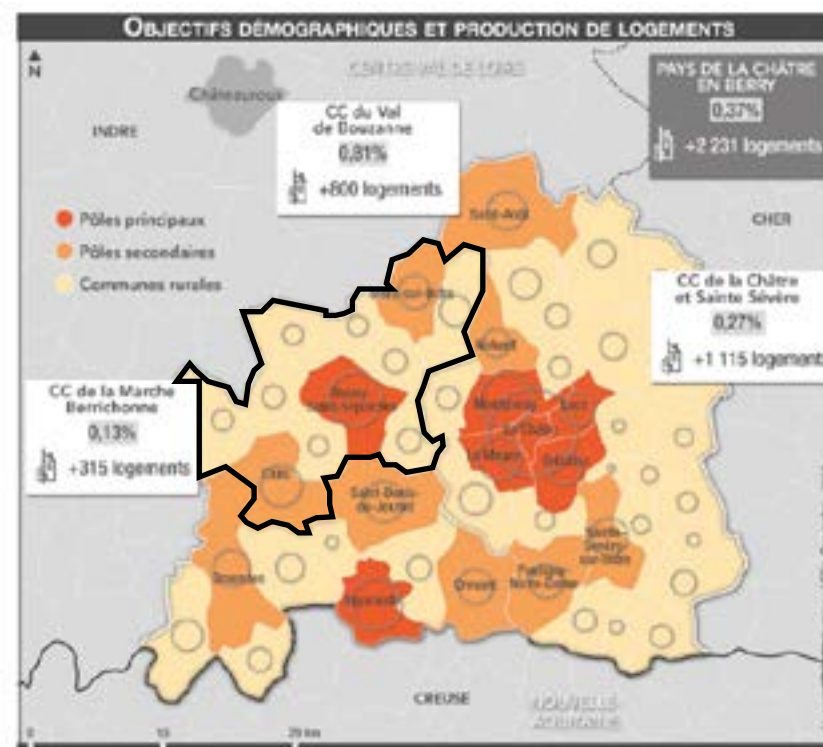
### Objectif 1: Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (Jeunes actifs, familles)

#### Stopper le déclin démographique

Le SCOT fixe un objectif démographique ambitieux mais réalisable prenant en compte l'évolution de la taille des ménages et le rythme de croissance passé : 0,37% de croissance démographique annuelle. Cette croissance permettra d'atteindre une population d'environ 31 800 habitants en 2040.

#### Produire des logements

Le SCOT fixe la production de logement à 2 231 logements à l'échelle du Pays à l'horizon 2040 pour couvrir les besoins liés à la baisse de la taille des ménages (1,9 personne par ménage à l'horizon 2040), à l'évolution du parc de résidences secondaires au renouvellement du parc de logement et à la croissance démographique. Cette projection se déclinerait de la manière suivante par Communauté de Communes :



	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ESTIME EN %	POPULATION TOTALE 2040	HYPOTHESE TAILLE DES MENAGES 2040	NOMBRE DE MENAGES 2040	BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	BESOIN EN LOGEMENTS INDUIT PAR LE RENOUVELLEMENT DU PARC	BESOINS EN LOGEMENTS TOTAL	BESOINS EN LOGEMENTS ANNUEL
CC de la Marche Berrichonne	0,13%	5 965	1,9	3 075	69	246	315	16
CC du Val de Bouzanne	0,81%	7 545	2,0	3 773	624	176	800	40
CC de la Châtre et Sainte Sève	0,27%	18 333	1,9	9 548	870	245	1 115	56
Pays de la Châtre en Berry	0,37%	31 843	1,9	16 396	1 740	491	2 231	112

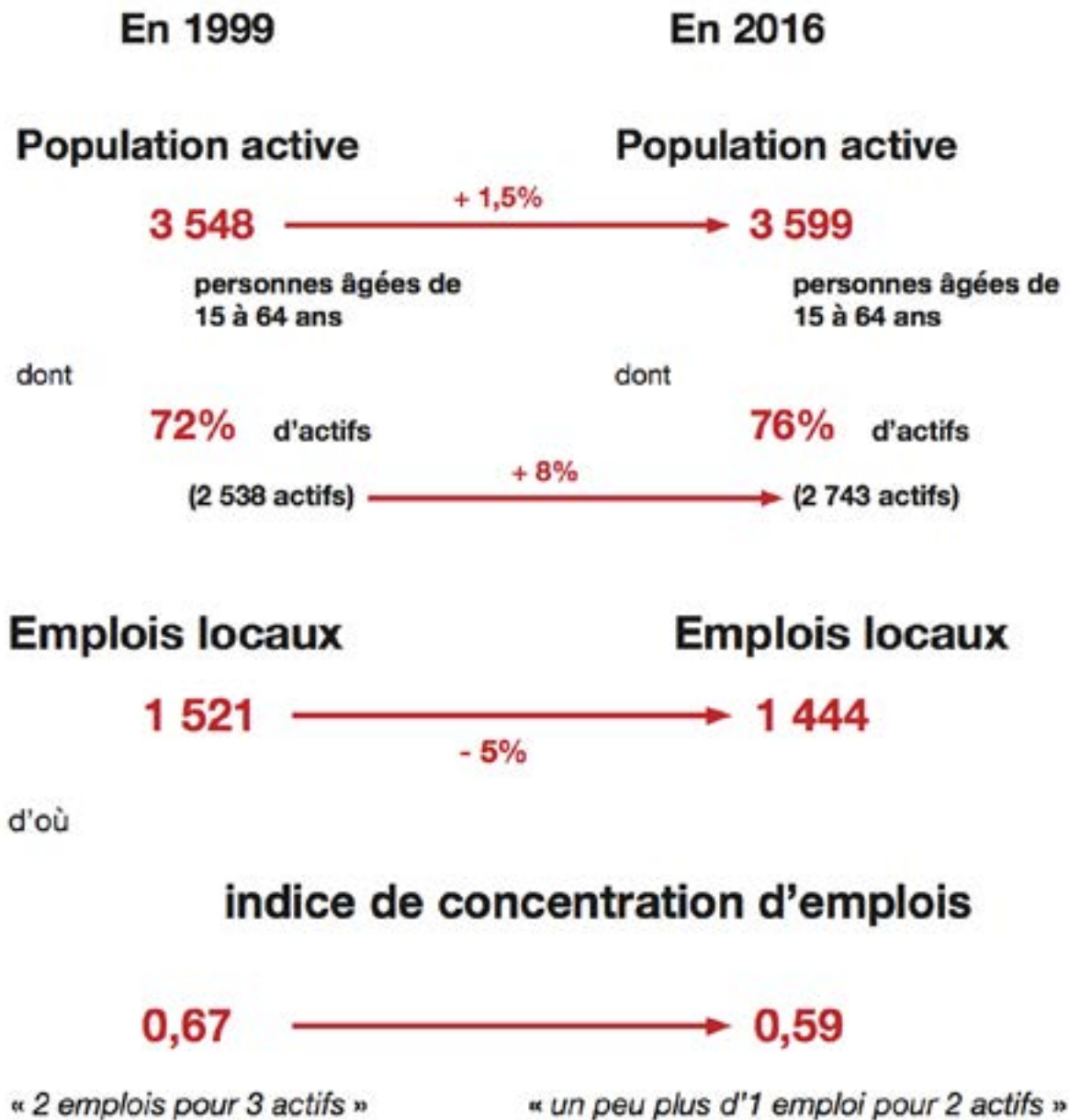
# Enjeux de la politique du logement

- **Une baisse du nombre de résidences secondaires, mais une augmentation de la vacance des logements**
- **Une culture du logement locatif qu'il faut mettre en valeur, et faire perdurer pour favoriser le parcours résidentiel**
- **Des objectifs du Scot arrêté relativement favorable pour la communauté de communes (production et résorption de vacance)**

# Enjeux économiques



# Un territoire de plus en plus résidentiel

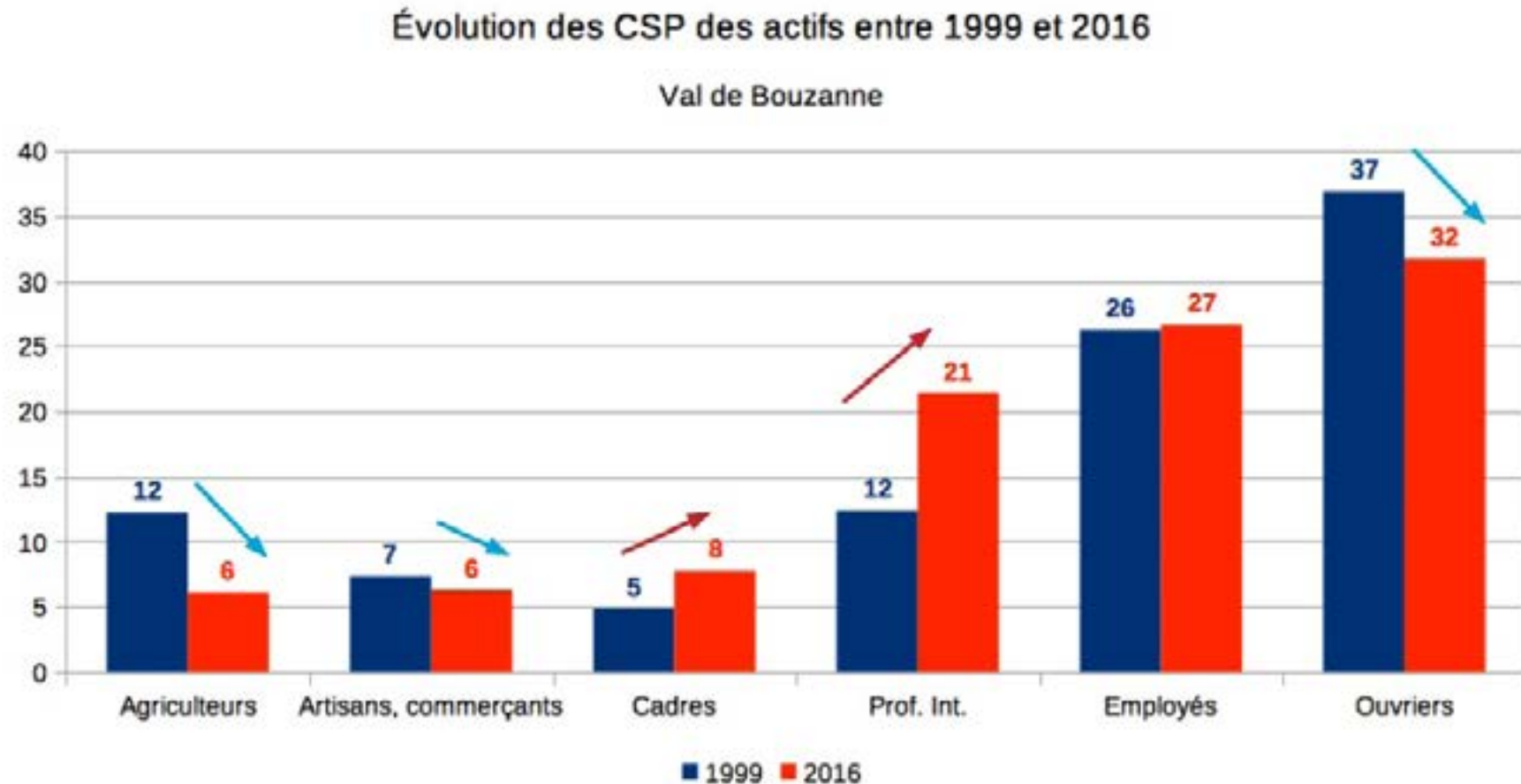


Un territoire qui accueille de plus en plus d'actifs (+8% entre 1999 et 2016) ...

... mais un nombre d'emplois qui diminue (-5% sur la même période).

Un profil de territoire de plus en plus résidentiel.

# Un profil de population active qui évolue

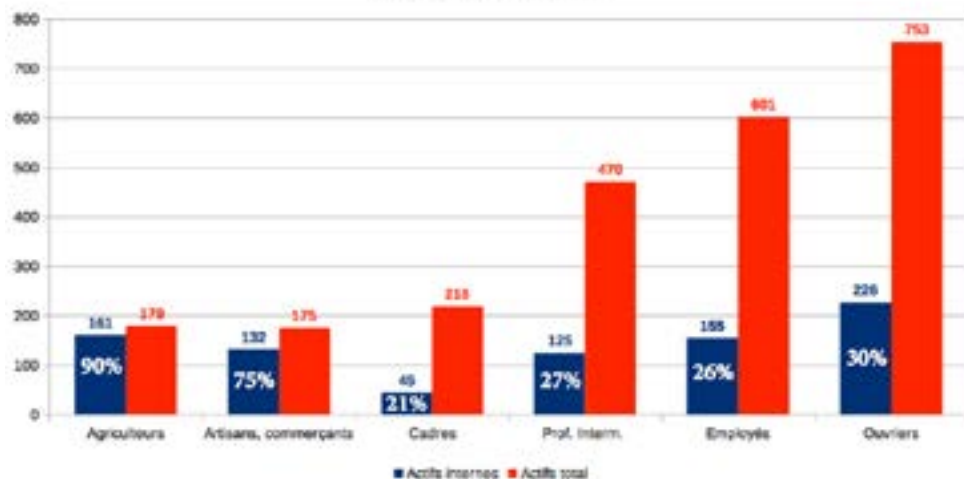


**Des catégories socioprofessionnelles à dominante locale (agriculture, artisans, commerçants, ouvriers) qui diminuent. A contrario, des CSP à dominante « mobile » en hausse (cadres et profession intermédiaire).**

# Des actifs plus ou moins mobiles

Répartition des actifs selon leur CSP

actifs internes et actifs sortants

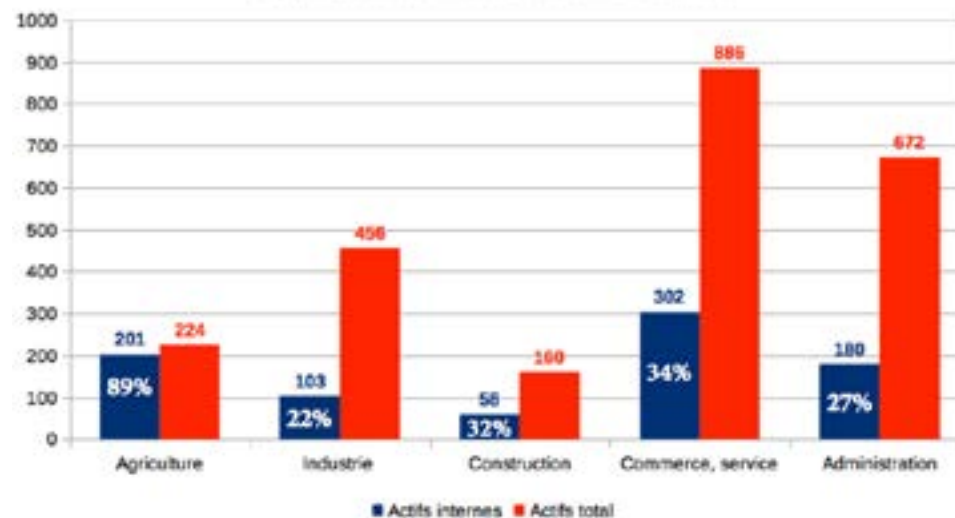


Certaines CSP sont plus mobiles que d'autres. Par exemple près de 80% des cadres travaillent à l'extérieur du territoire contre simplement 25% chez les artisans, commerçants.

Tout comme pour les CSP, certains secteurs d'activités génèrent davantage de flux d'actifs sortants. Seulement 22% des actifs de l'industrie travaillent sur le territoire contre 89% pour le secteur agricole.

Répartition des actifs selon le secteur d'activités

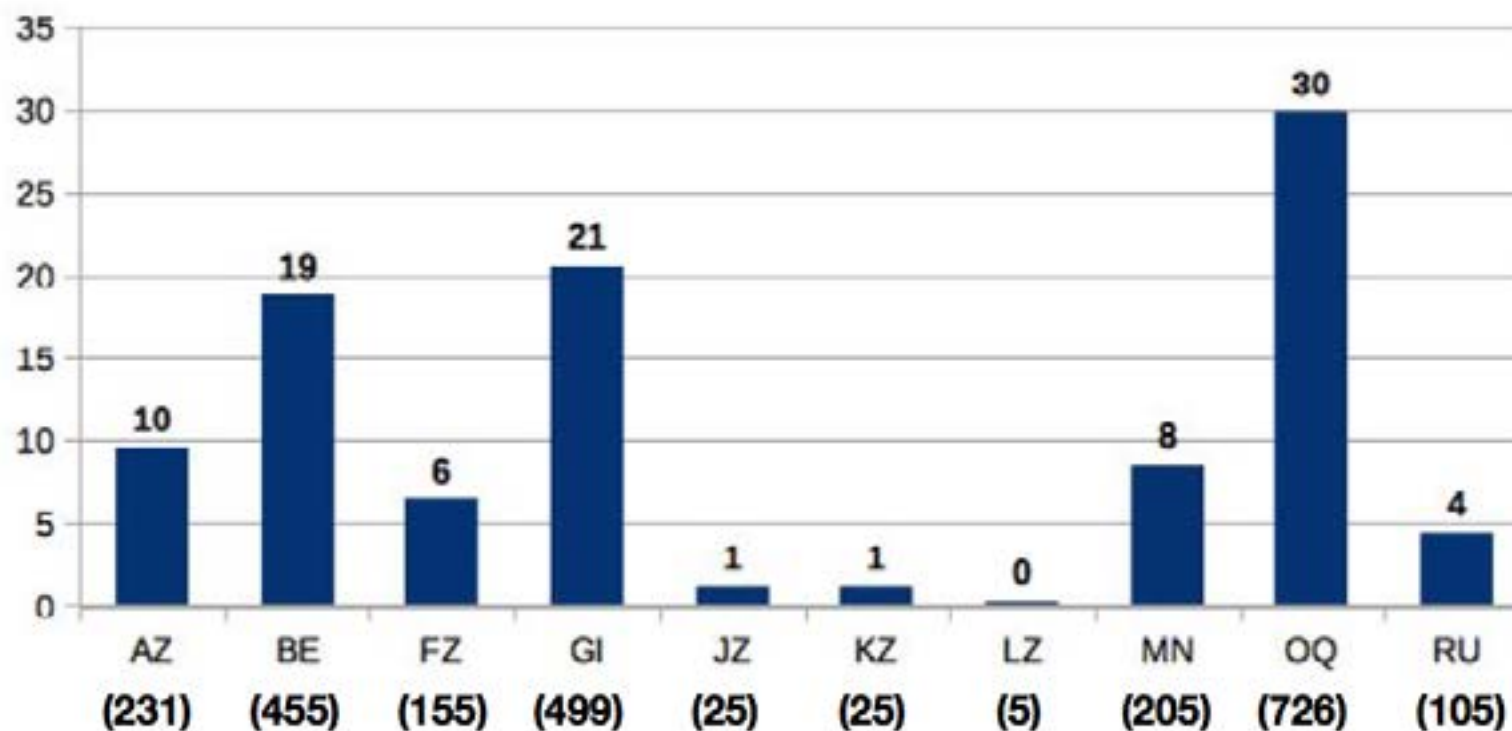
comparaison actifs internes et l'ensemble des actifs



# Répartition des secteurs d'activités

## Secteur d'activités des actifs occupés

CC Val de Bouzanne en 2016 (détails)



**AZ : Agriculture**  
**BE : Industrie**  
**FZ : Construction**  
**GI : Commerce**

**JZ : Information /  
communication**  
**KZ : Finance /  
assurance**

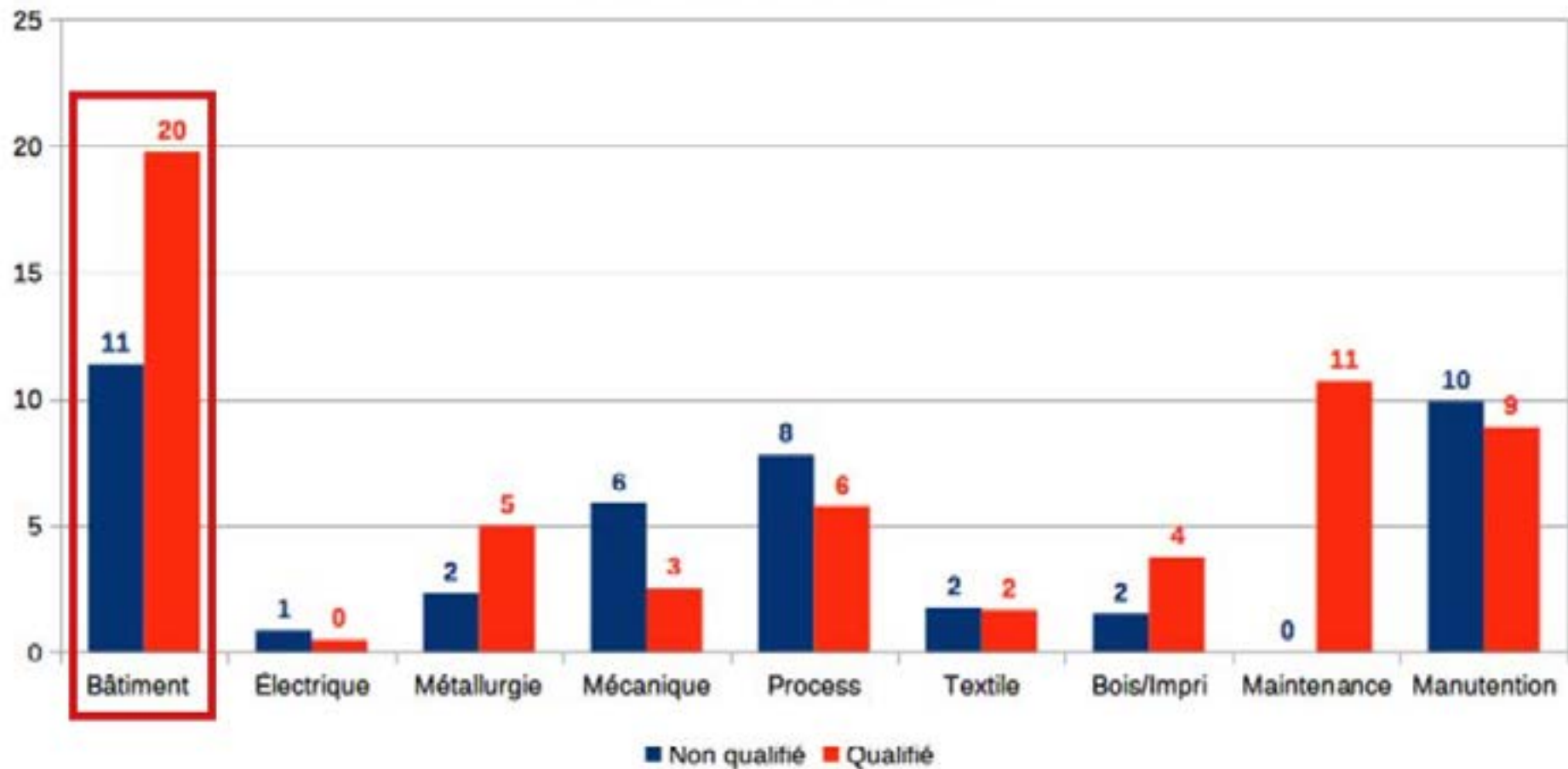
**LZ : Immobilier**  
**MN : Activités  
spécialisées**  
**OQ : Administratifs**

**RU : Autres services**

# L'importance du bâtiment dans l'artisanat local

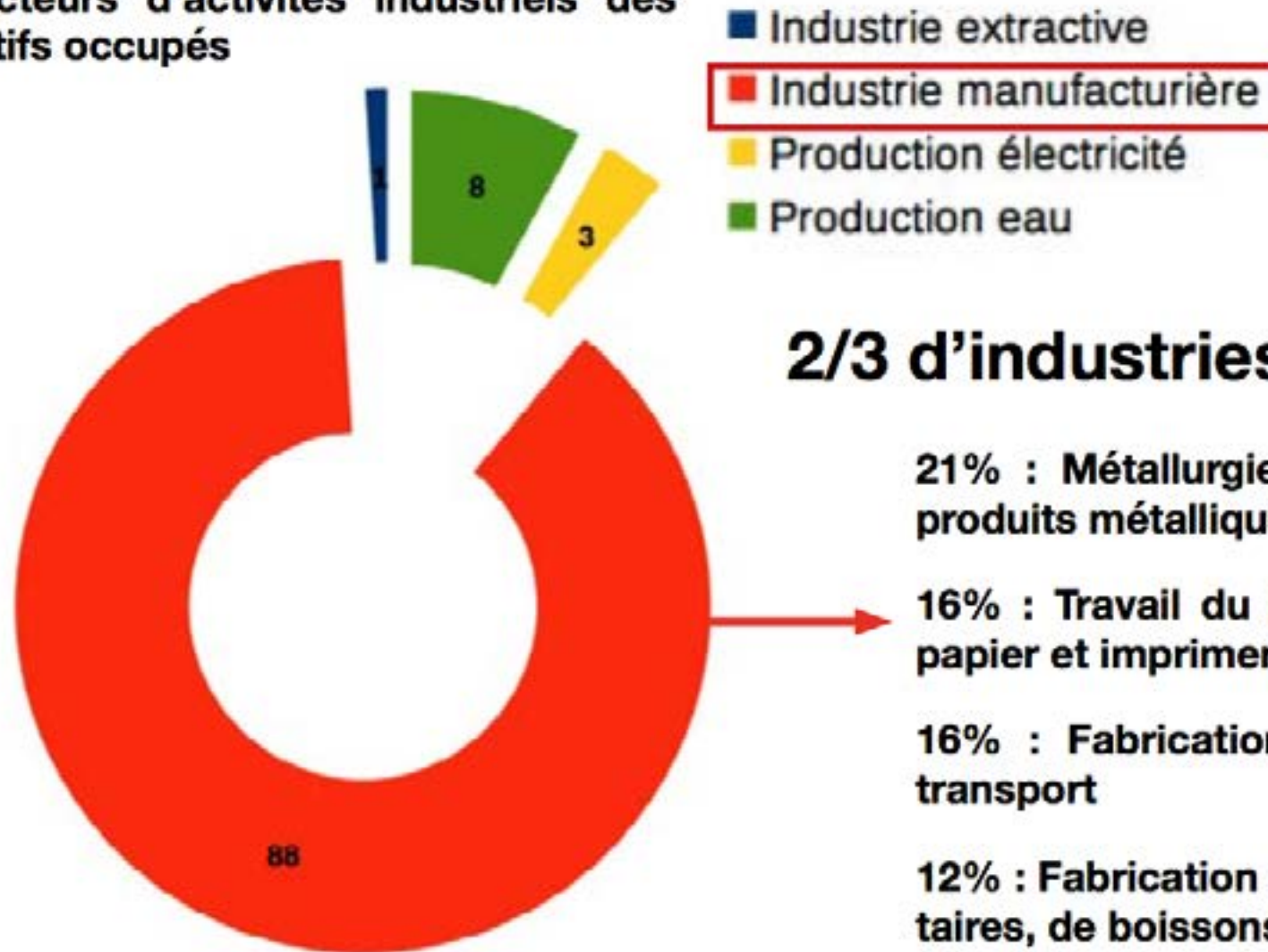
## Répartition des ouvriers selon leur famille professionnelle

Zone d'emploi de Châteauroux



# Une industrie polymorphe

Secteurs d'activités industriels des actifs occupés



**2/3 d'industries « locales » ?**

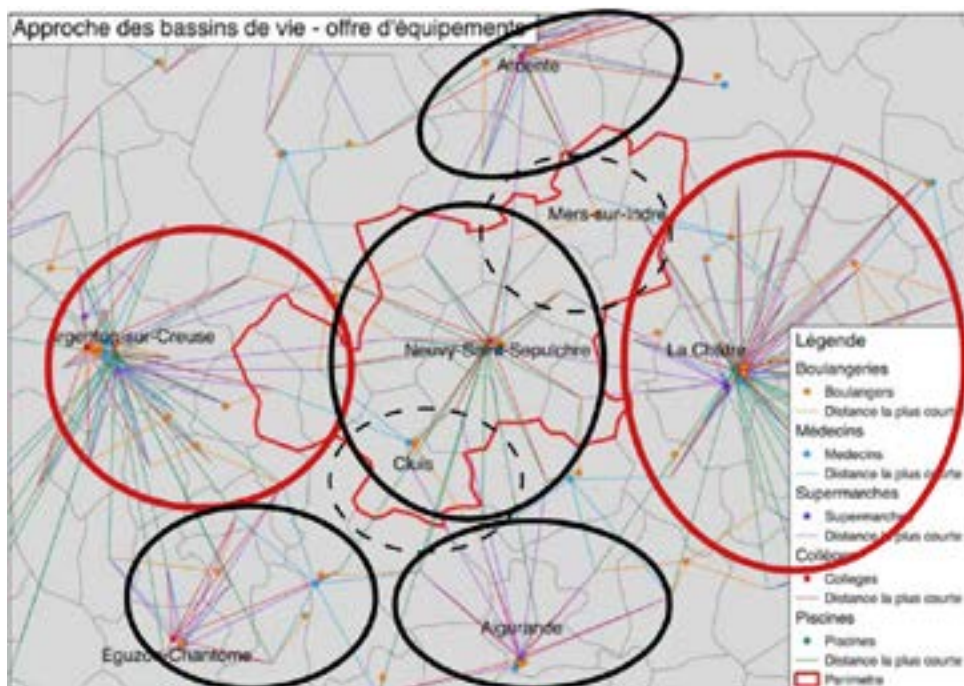
21% : Métallurgie et fabrication de produits métalliques

16% : Travail du bois, industries du papier et imprimerie

16% : Fabrication de matériels de transport

12% : Fabrication de denrées alimentaires, de boissons

# Une offre commerciale à soutenir



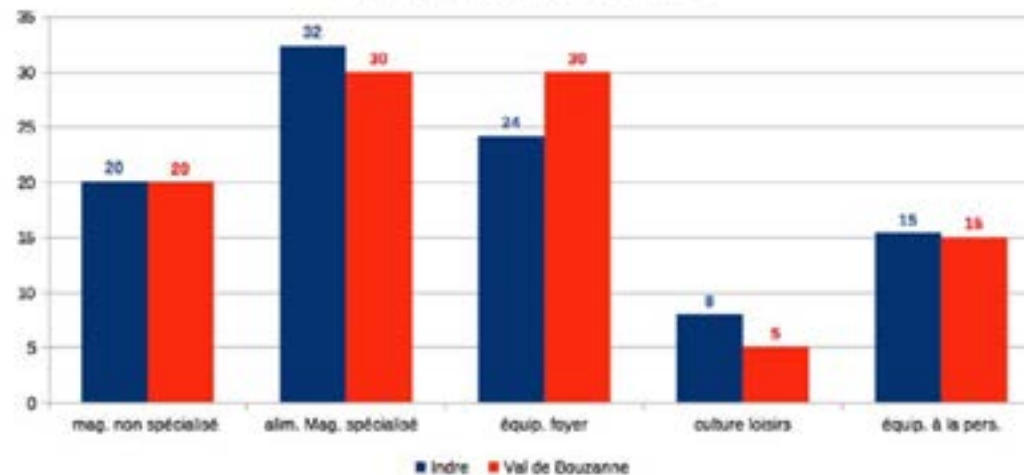
Des bassins de vie autour des principaux bourg du territoire.

Si l'on suit les éléments du Scot :

- Neuvy-Saint-Sépulchre : pôle principal
- Cluis : pôle secondaire
- Mers-sur-Indre : pôle secondaire

Une offre commerciale qui correspond à la répartition moyenne départementale : pas de manques thématiques.

Répartition de l'offre commerciale  
comparaison avec le niveau départemental



# L'enjeu de la taille des bassin de vie

« 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

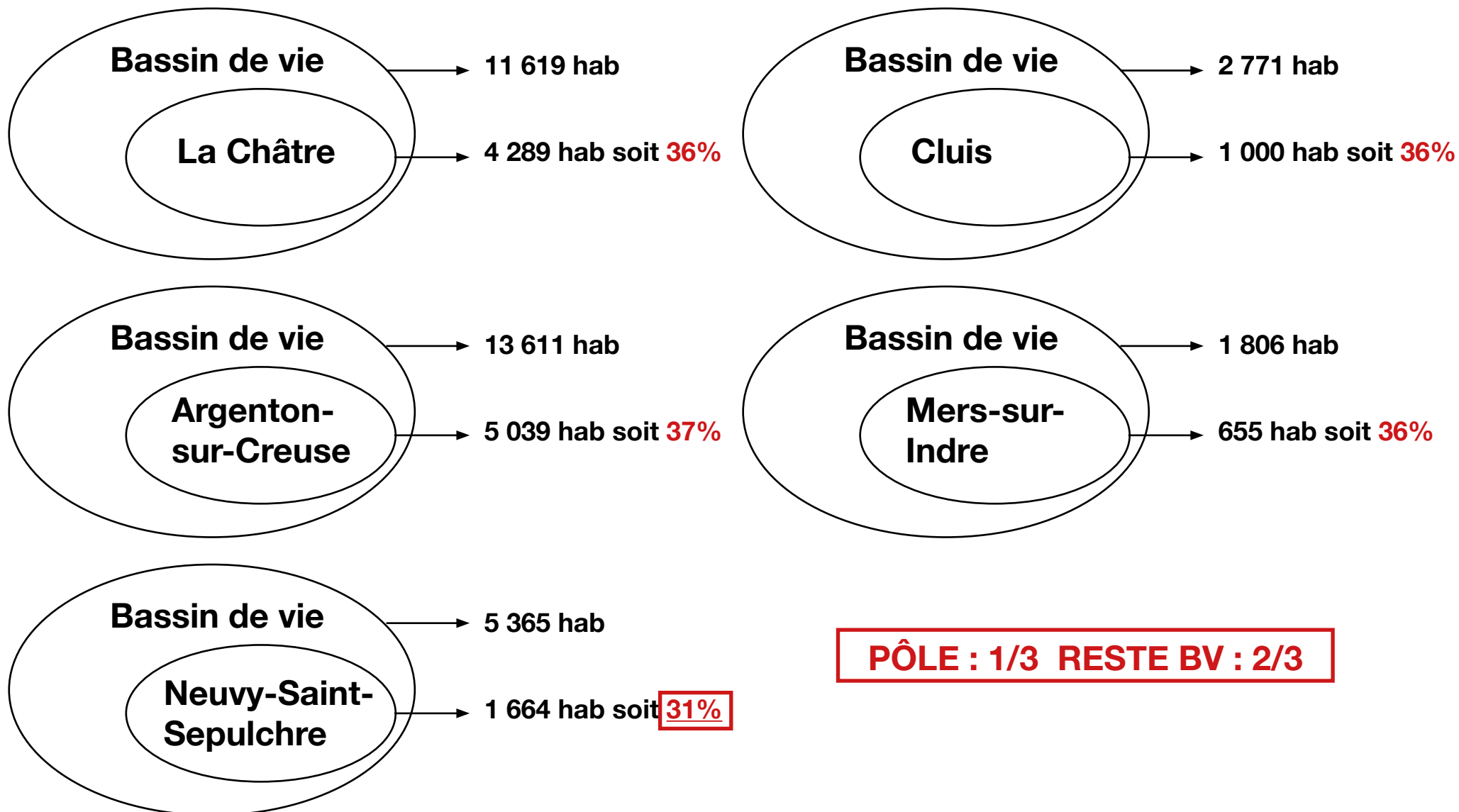
**650 habitants**

<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



# L'enjeu de la taille des bassin de vie

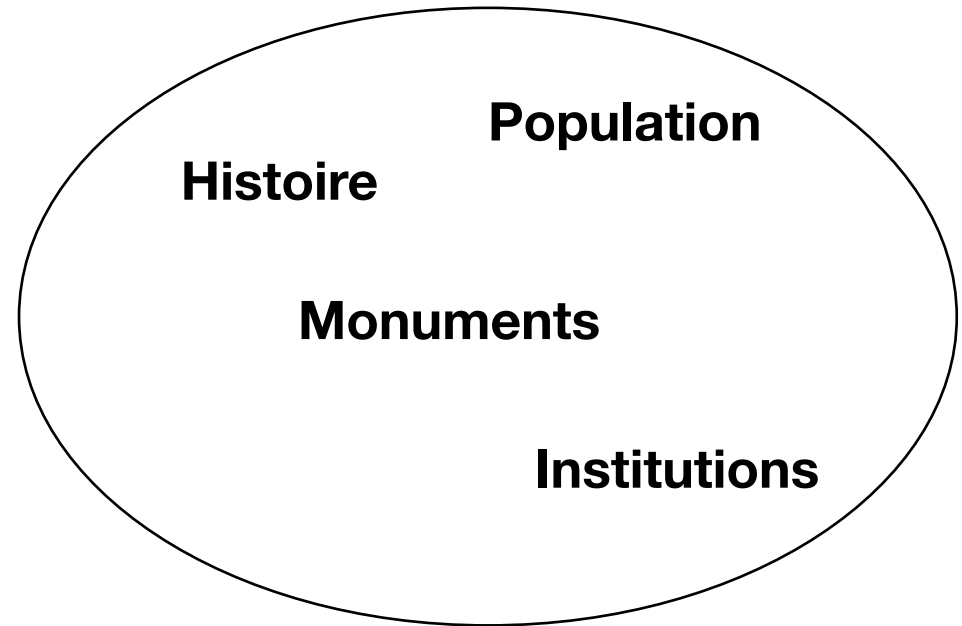
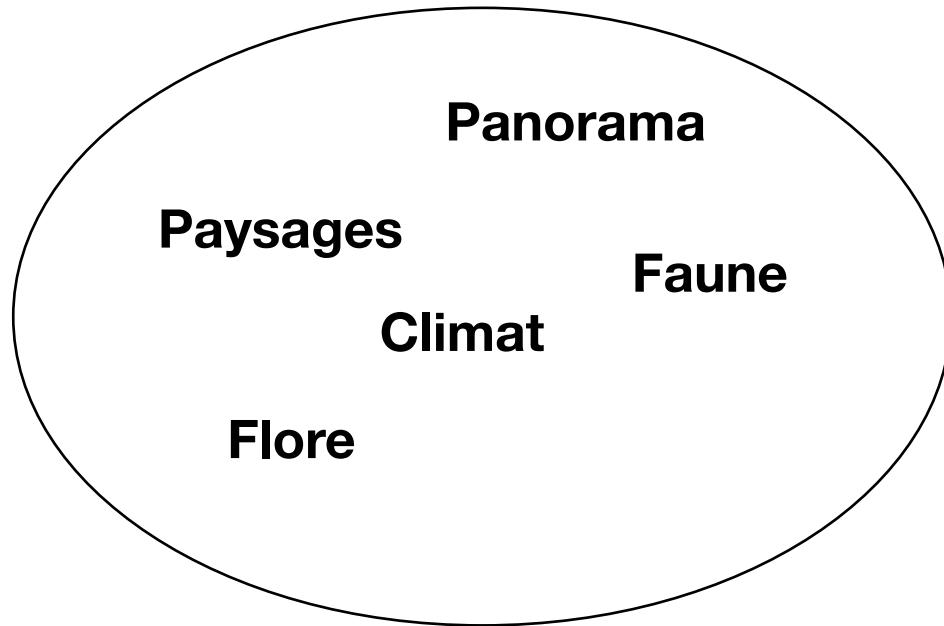


# Le tourisme : un secteur à valoriser

**Atouts environnementaux**

**+**

**Atouts culturels**



**=**

**Facteurs d'attractivité**

# Les atouts environnementaux

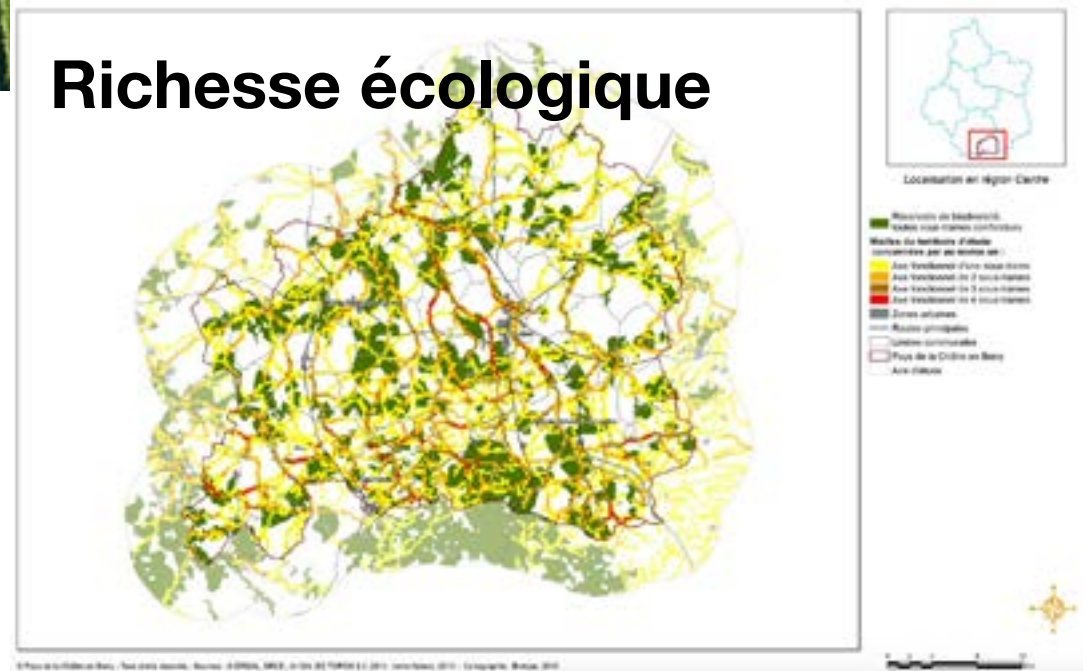


- 2<sup>nd</sup> plus grand bocage de France
- milieu identitaire en danger
- d'autres enjeux associés au bocage (enjeux relatifs aux haies)

- un milieu naturel riche en biodiversité

- un territoire de transition entre la Champagne berrichonne et le Massif central

## Richesse écologique



# Les atouts culturels



- le patrimoine remarquable (Basilique, châteaux, églises ...) et lié à George Sand

- le patrimoine « ordinaire », « du quotidien » (maisons traditionnelles, corps de ferme, calvaires ...)

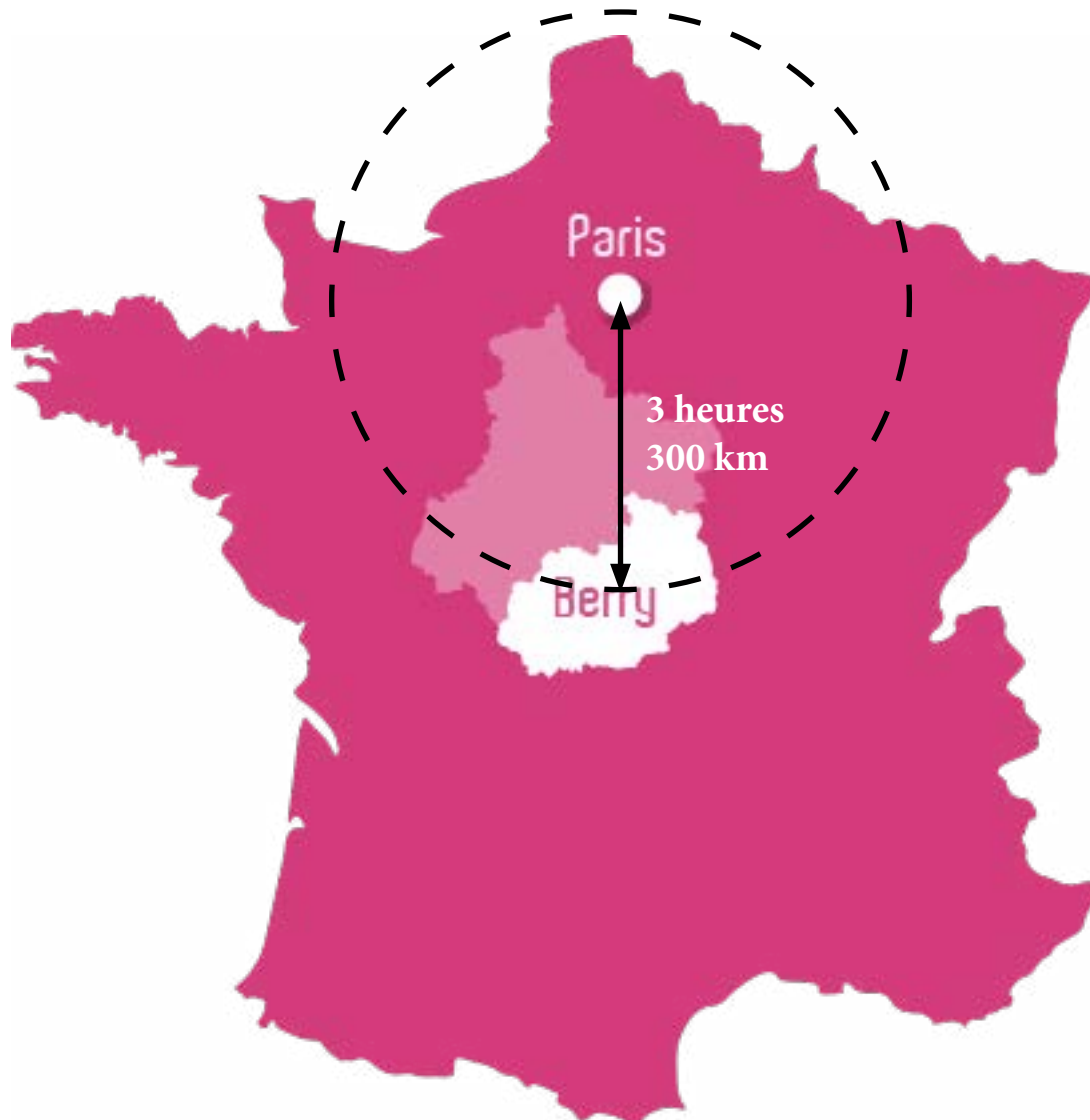


- le patrimoine immatériel (gastronomie, contes et légendes ...)



# Un positionnement stratégique

- **Accessibilité et positionnement par rapport aux territoires concurrents**



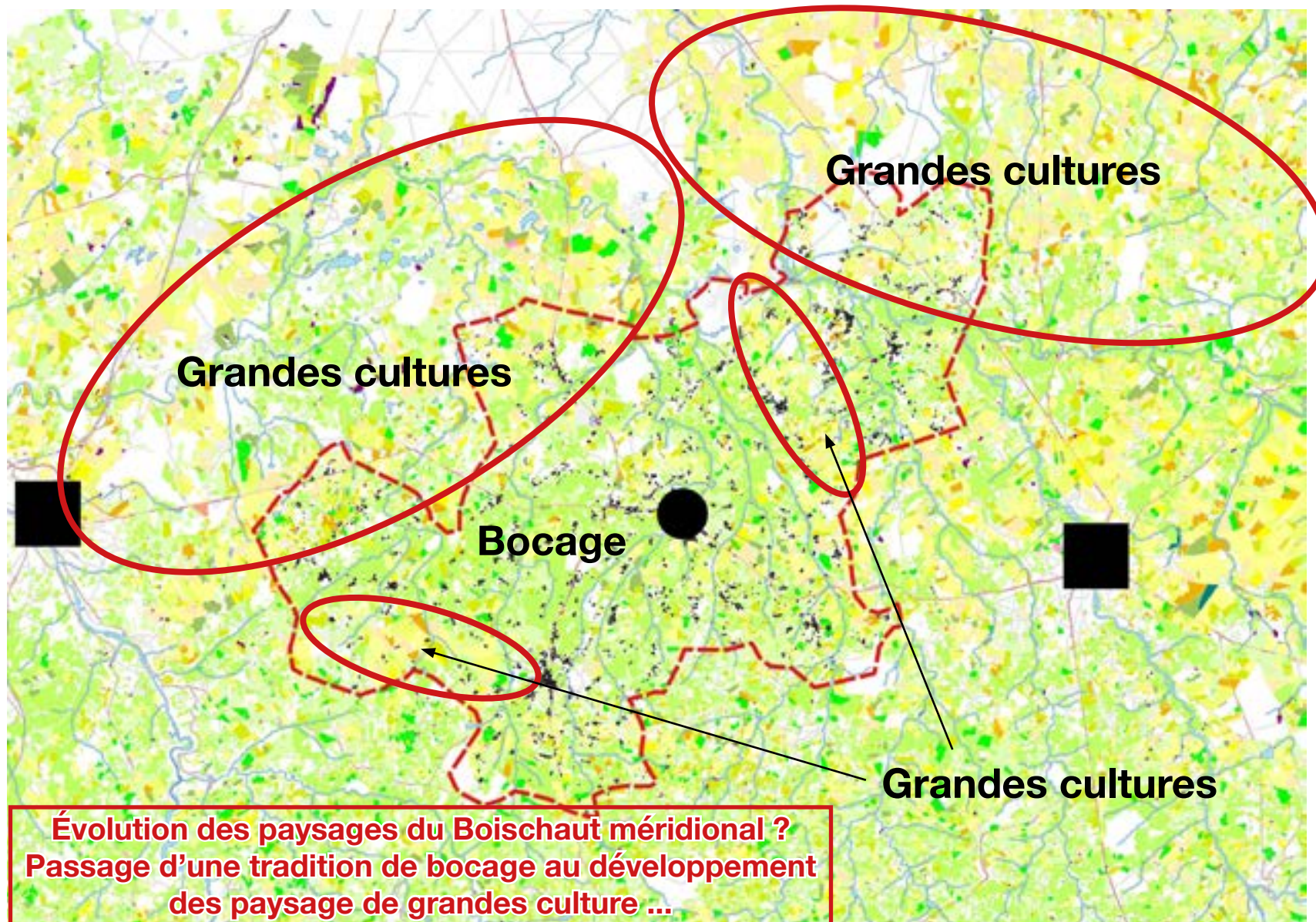
- Destination de week-end ou plus (pas sur une journée)
- Destination qui rentre en concurrence avec d'autres territoires attractifs (côtes normandes, bocage normand, Bourgogne, Sologne ...)
- Quels atouts pour se distinguer ?
- Ne faudrait-il pas privilégier un tourisme de proximité ?

# Enjeux économiques

- **Un territoire qui se résidentialise : baisse de l'indice de concentration d'emplois du fait d'une augmentation du nombre d'actifs**
- **Un secteur productif dont le développement passera par le développement des compétences et la mise en avant de la zone du Fay**
- **Soutenir le commerce en structurant des bassins de vie suffisamment développés**
- **Un potentiel touristique à valoriser, mais impliquant une réelle volonté du territoire**

# Enjeux agricoles

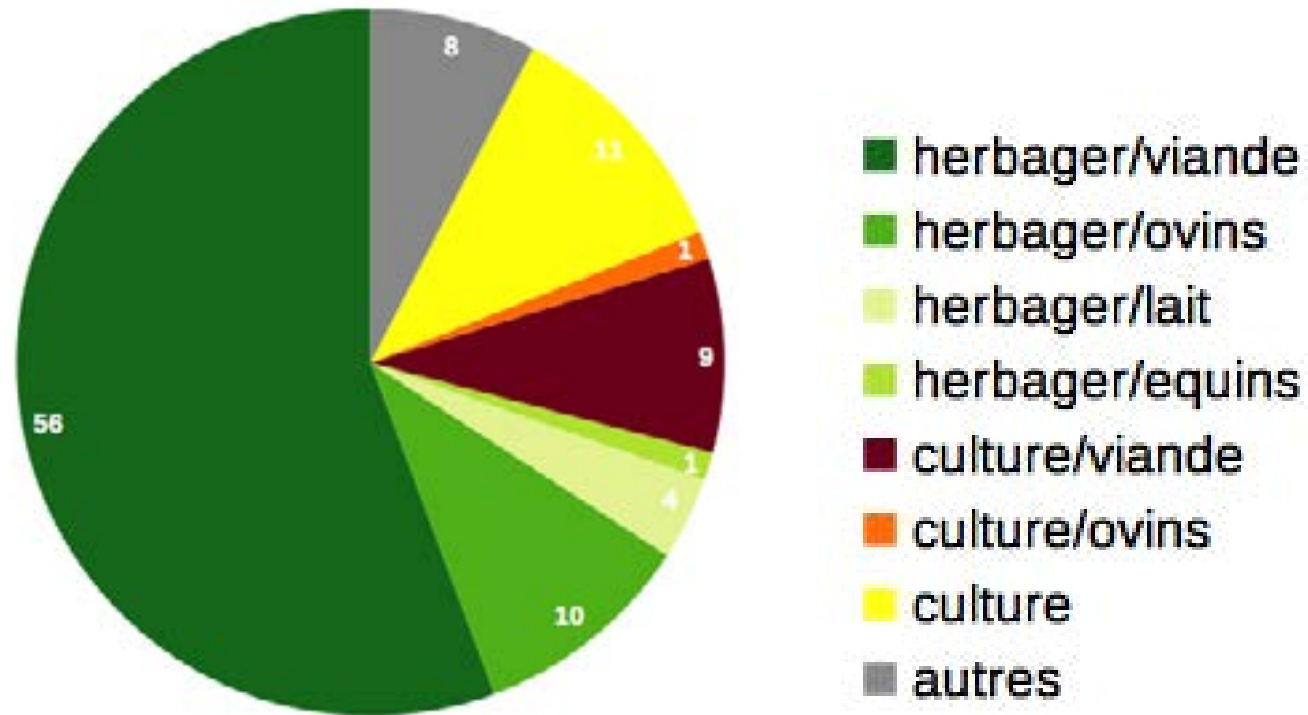
# Une agriculture en mutation ?





# Typologie des exploitations

Orientations technico économique des exploitations



**Exploitation herbagère - viande**

6 / 10

**Exploitation herbagère - autres**

2 / 10

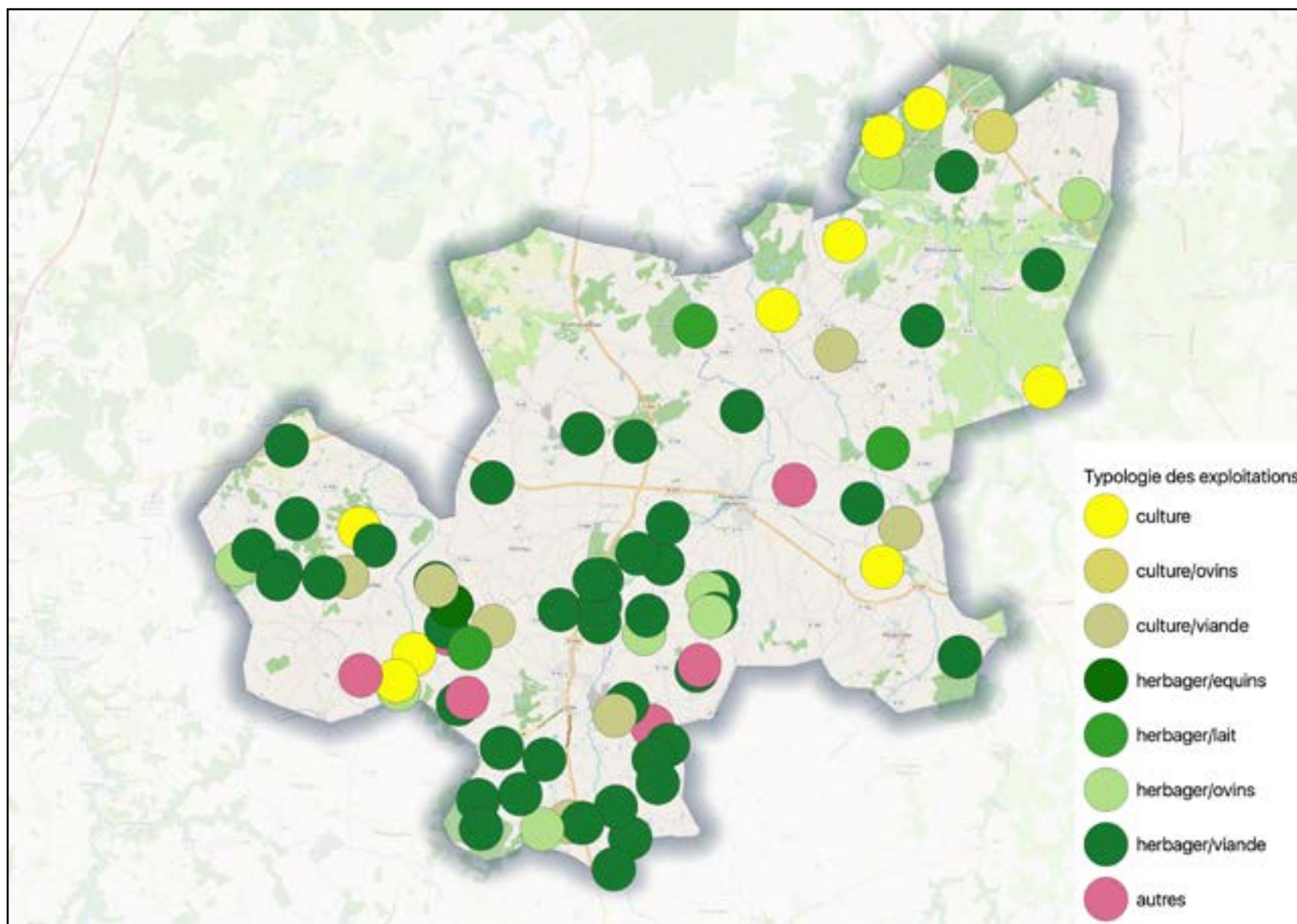
**Exploitation culture - viande**

1 / 10

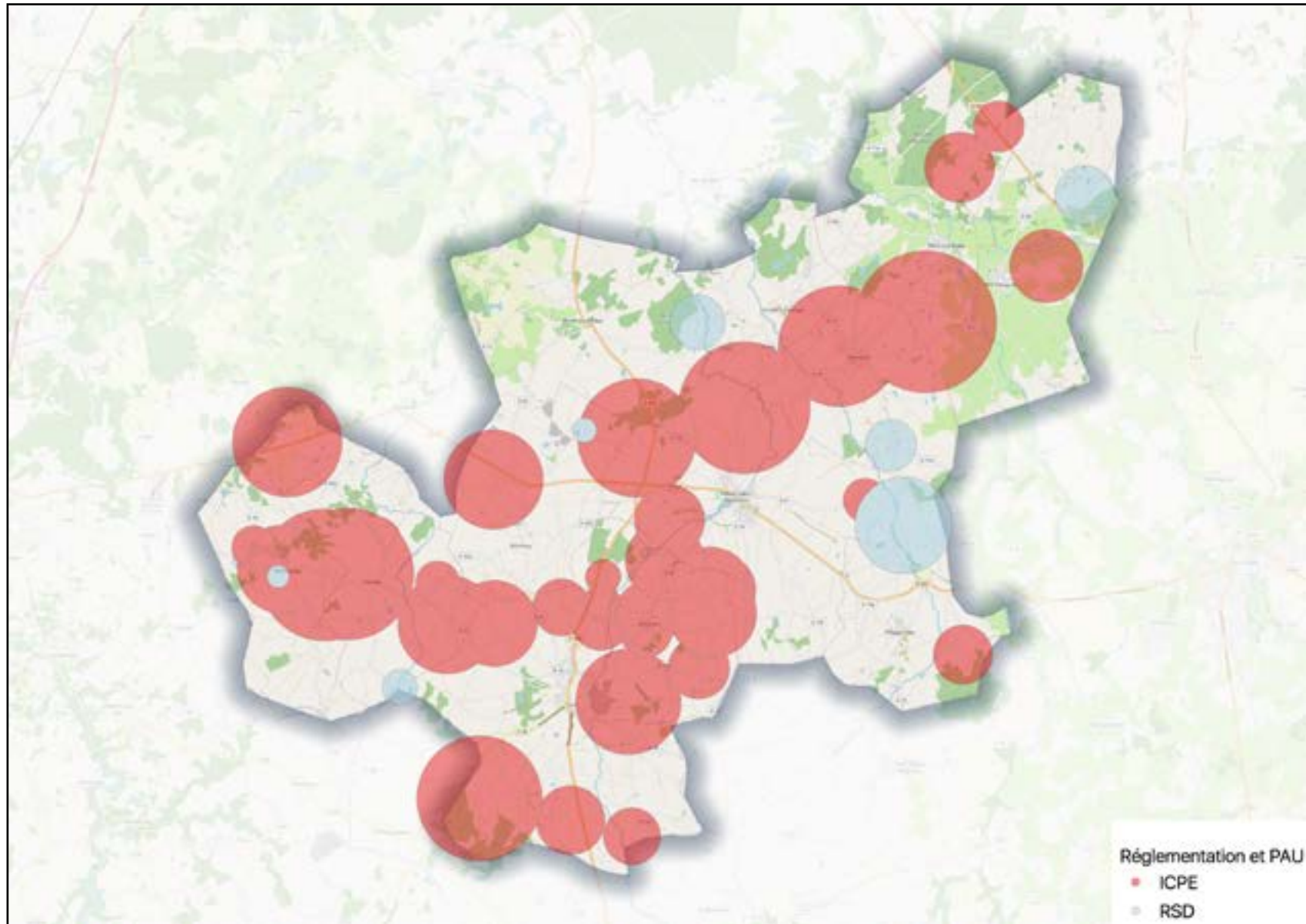
**Exploitation céréalière**

1 / 10

# Typologie des exploitations

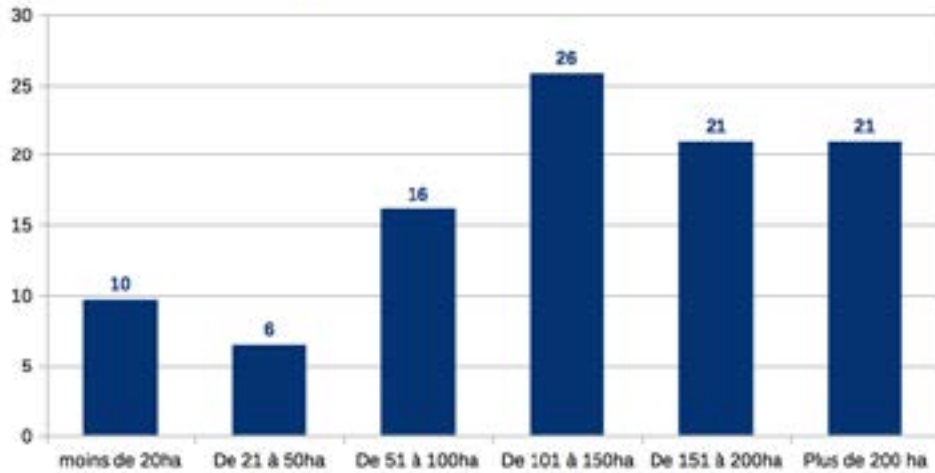


# Réglementation et SAU

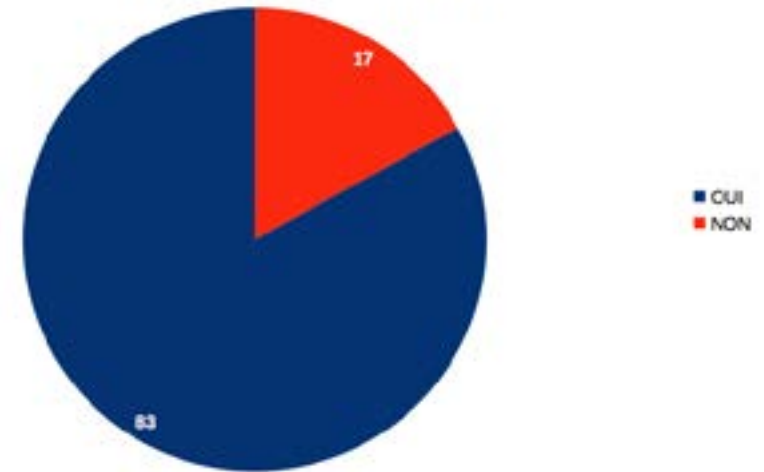


# Pérennité de l'activité agricole

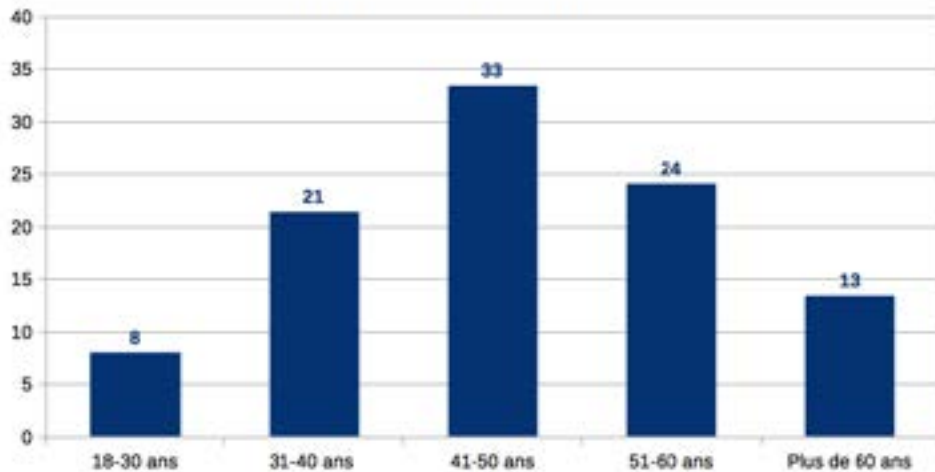
Répartition des exploitations par classe de SAU



Pérennité des sièges d'exploitation



Pyramide des âges des exploitants



**Âge moyen des exploitants : 47 ans**

**83% des exploitations pérennes sur les 10 prochaines années**

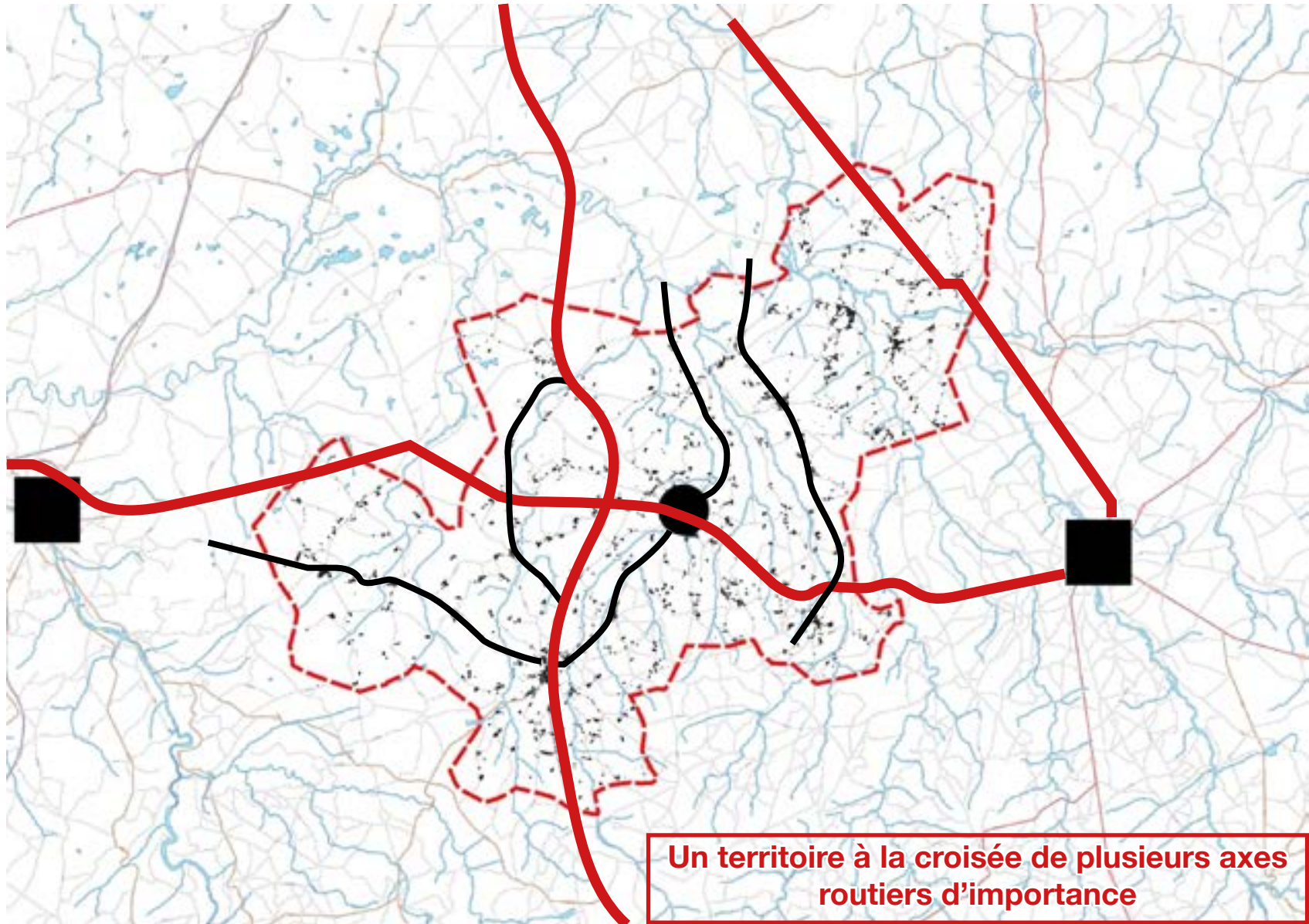
**2/3 des exploitations font plus de 100 ha de SAU**

# Enjeux agricoles

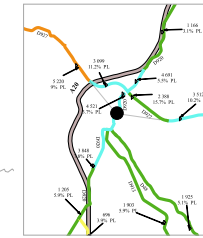
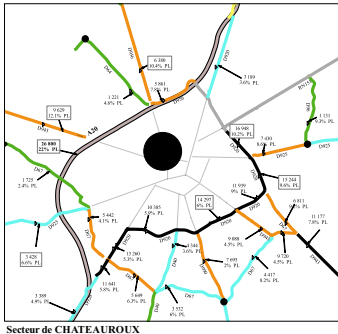
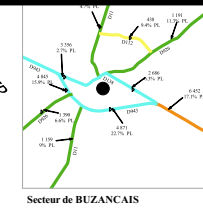
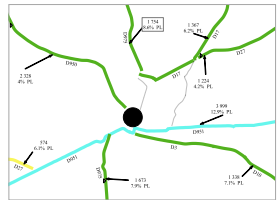
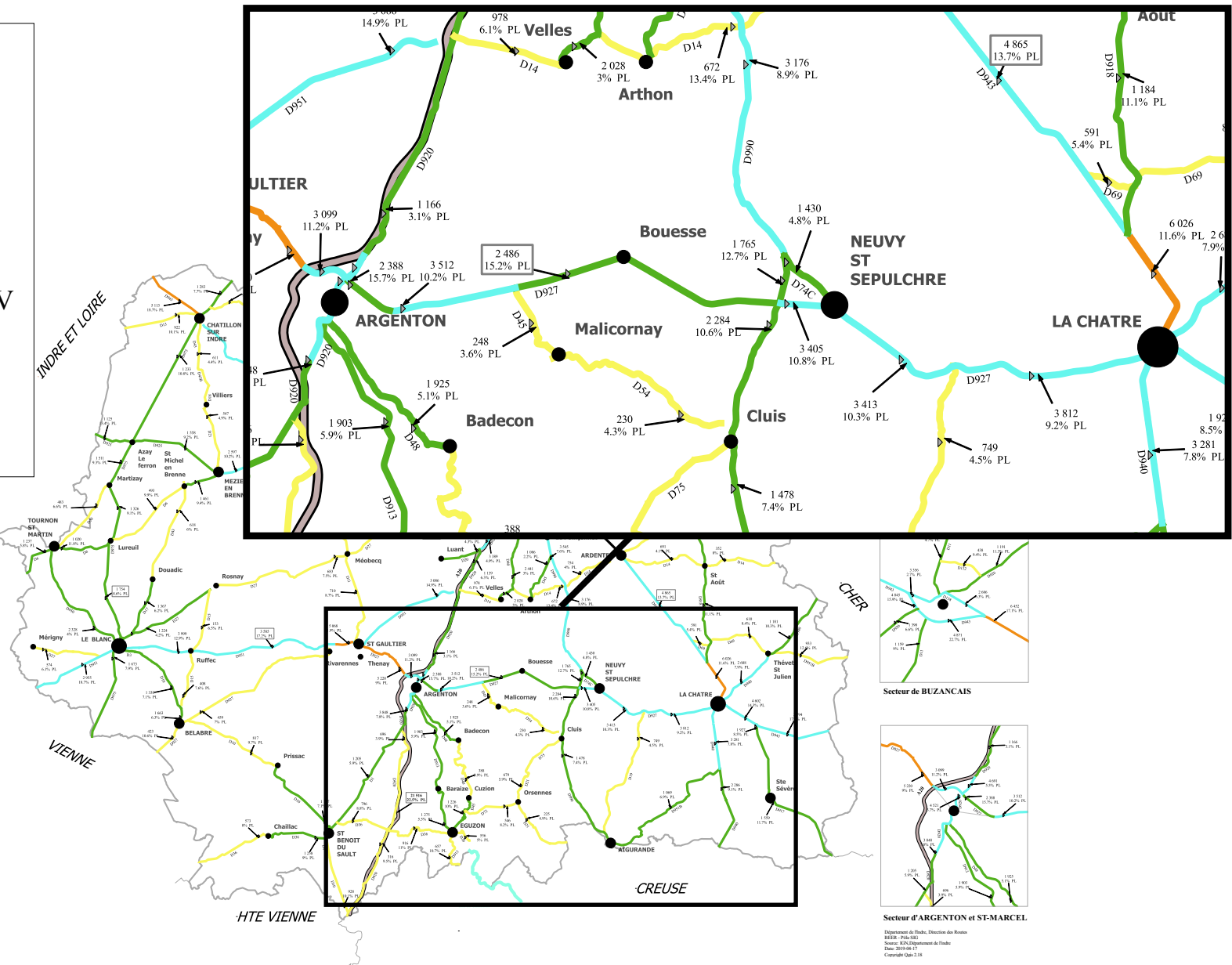
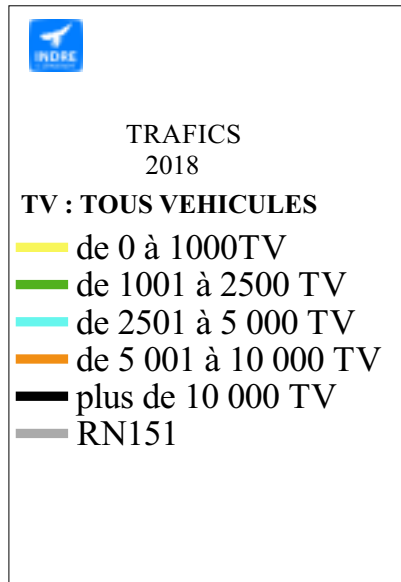
- ➔ **Un territoire marqué par l'élevage et le bocage, mais de plus en plus tourné vers les grandes cultures**
- ➔ **Des exploitations agricoles globalement de grande taille : 2/3 des exploitations de plus de 100 ha de SAU**
- ➔ **Un âge moyen des exploitants relativement jeune, mais 13% des exploitants de plus de 60 ans et 17% d'exploitants dont la pérennité n'est pas assurée dans les 10 ans.**

# Enjeux de mobilité

# Infrastructures et situation géographique



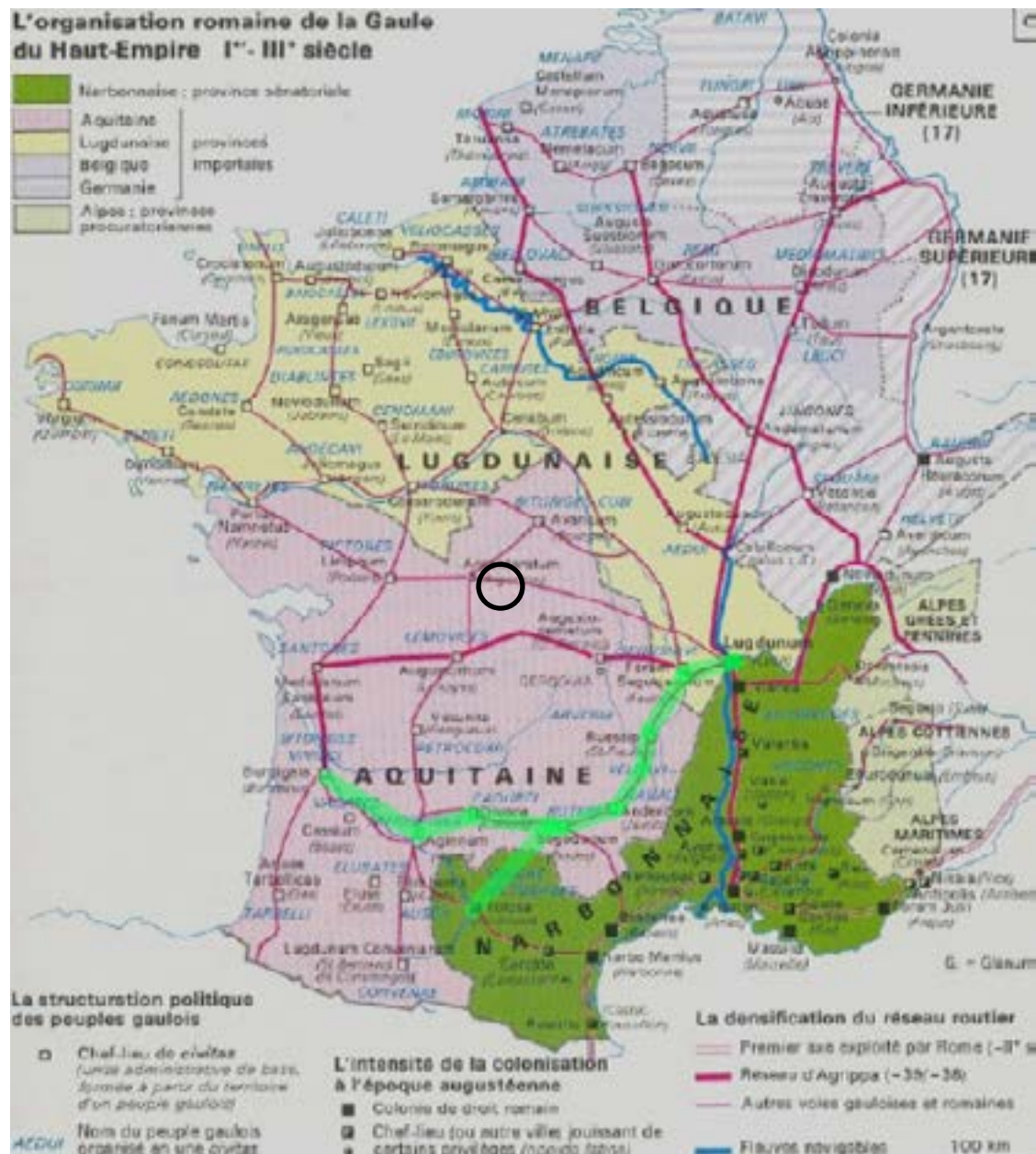
# Infrastructures et situation géographique



Direction de l'Indre, Direction des Routes  
 BILAN - 2018-2019  
 Source : SIVU, Département de l'Indre  
 Date: 2019/06/17  
 Copyright: Qgis 2.18



# Un territoire de transit historique ?



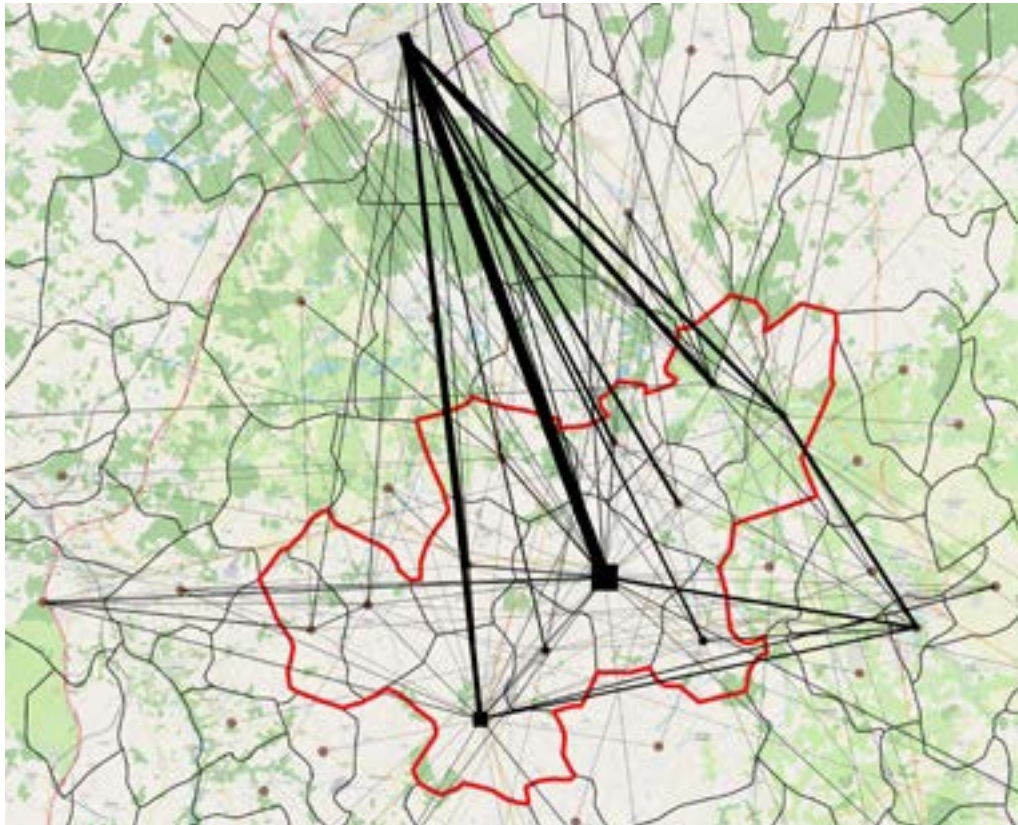
Un axe est-ouest qui paraît plus important du point de vue historique.

Axe nord-sud passant historiquement par Argenton-sur-Creuse.

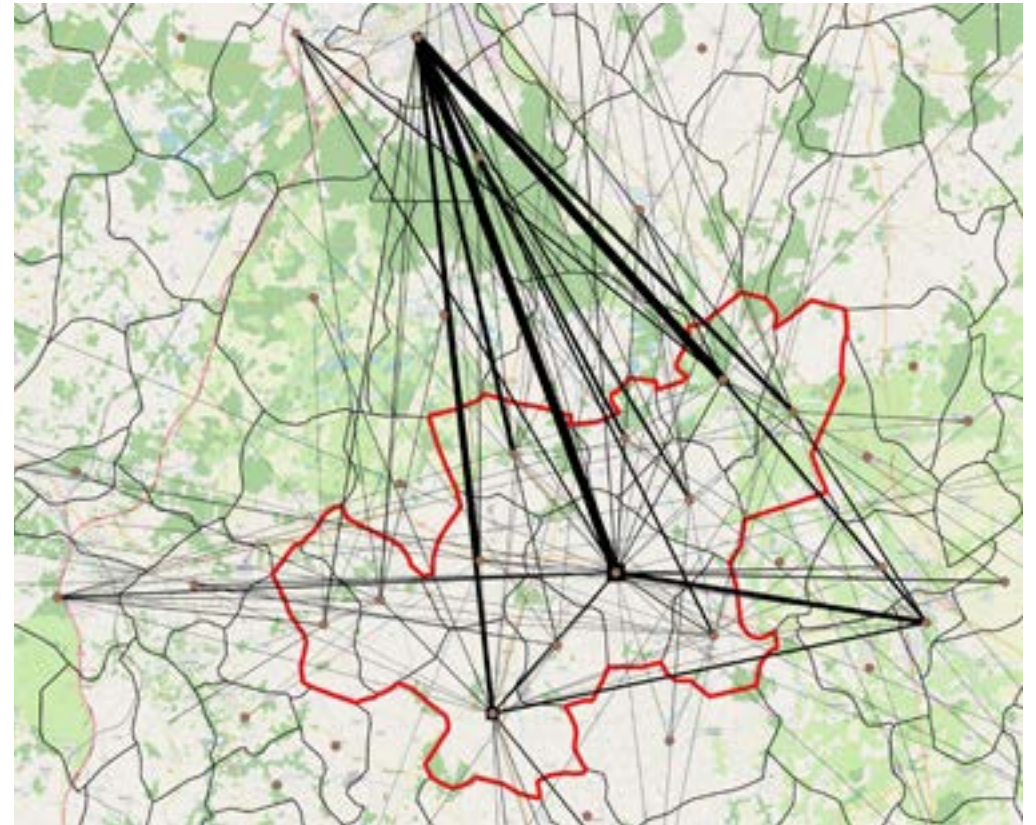


# Déplacements domicile-travail

**En 2006**



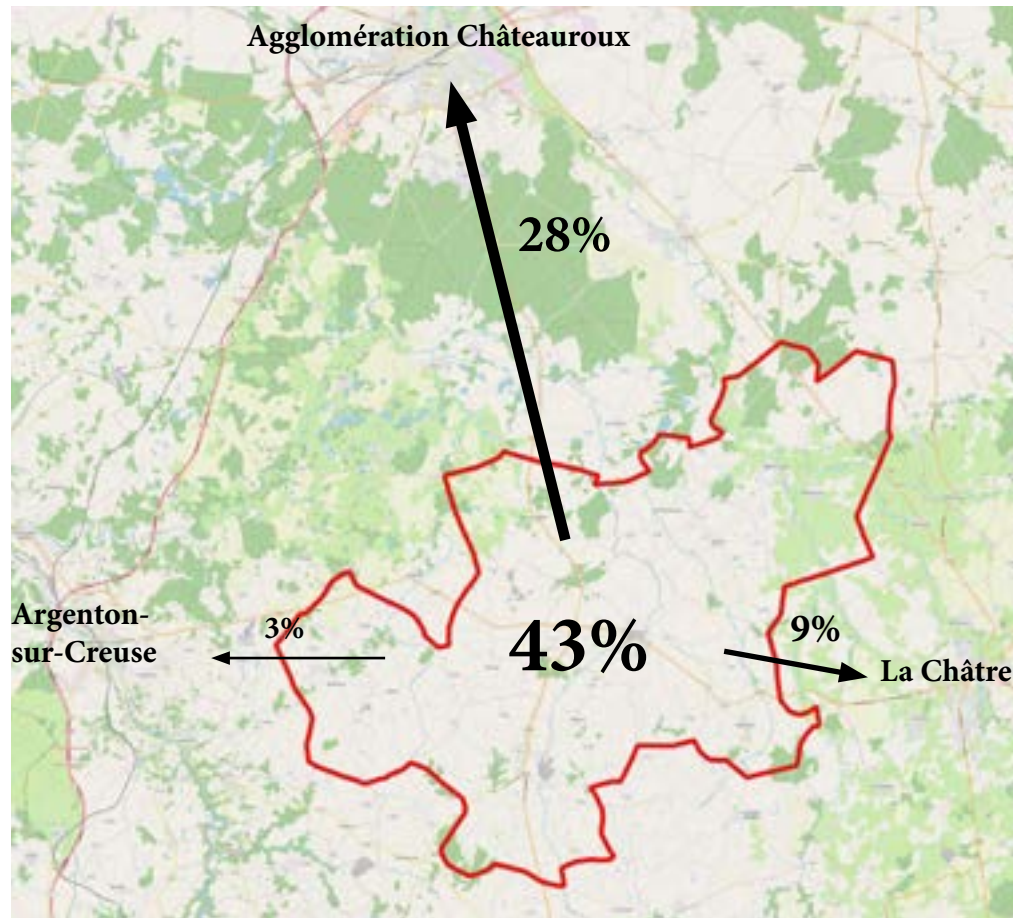
**En 2014**



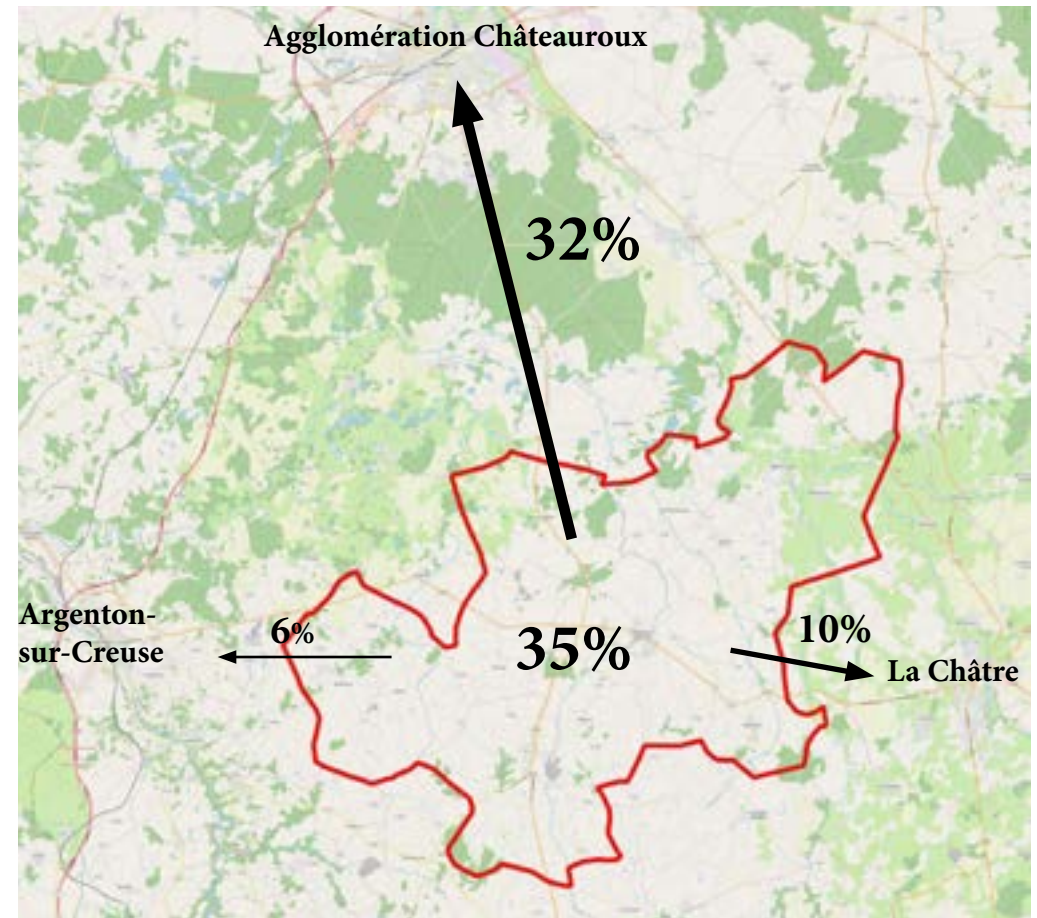
**Pas d'évolutions majeures sur les destinations des actifs sortants entre 2006 et 2014 ...**

# Déplacements domicile-travail

**En 2006**

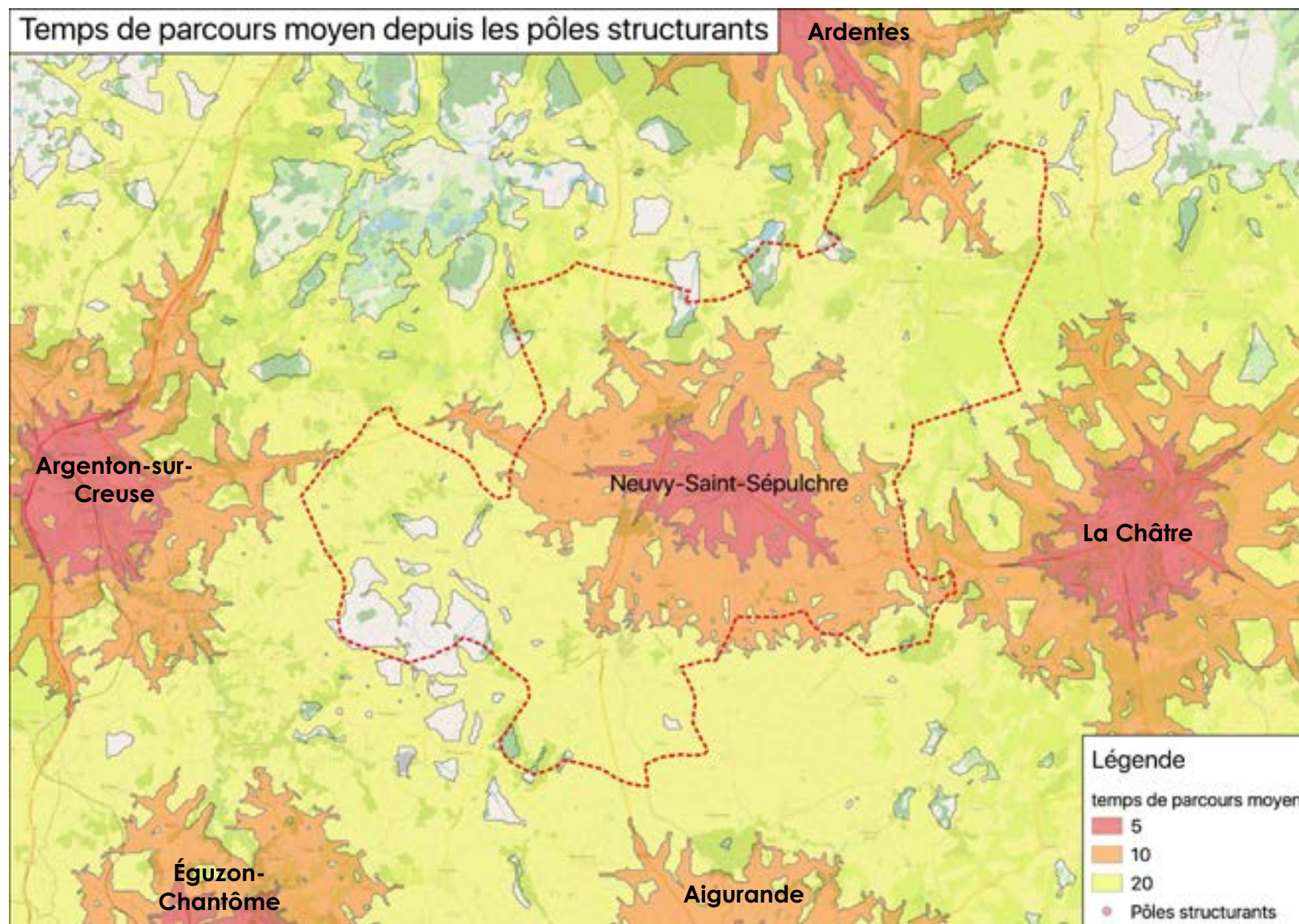


**En 2014**

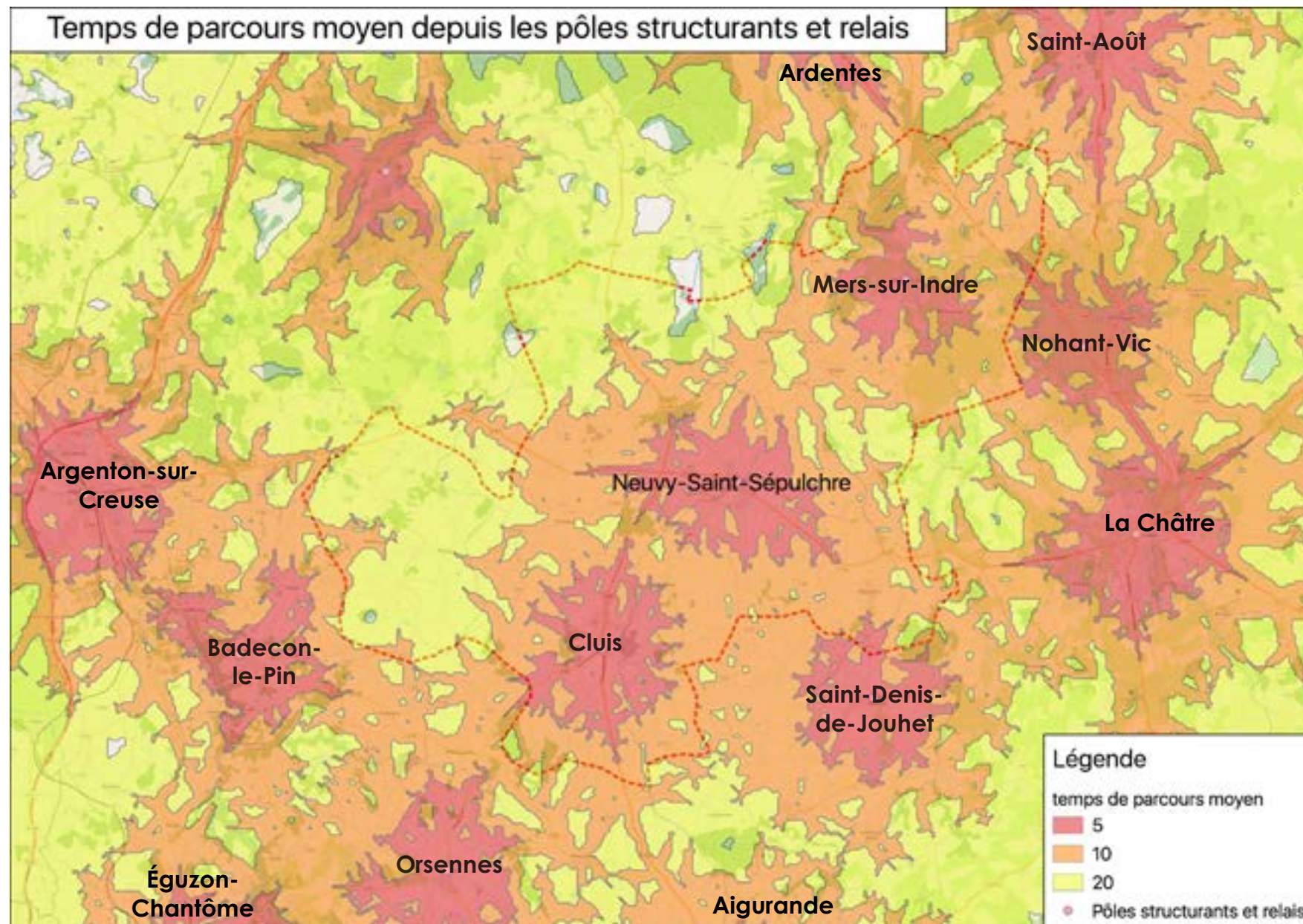


**Une part d'actifs résidants qui diminuent sur cette période au profit notamment des flux vers l'agglomération de Châteauroux et vers Argenton-sur-Creuse.**

# Temps de parcours depuis le pôle



# Temps de parcours depuis les pôles



# Enjeux de mobilité

- ➔ **Une situation géographique marquée par le croisement d'un axe est-ouest «historique» et d'un axe nord-sud plus contemporain.**
- ➔ **Des déplacements domicile-travail qui augmentent, notamment vers l'agglomération de Châteauroux. 1/3 d'actifs résidents.**
- ➔ **Un maillage du territoire assuré par le pôle principale de Neuvy-Saint-Sépulchre, et par les pôles secondaires de Cluis et de Mers-sur-Indre.**

# Enjeux de l'armature territoriale

# Gamme d'équipements selon l'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

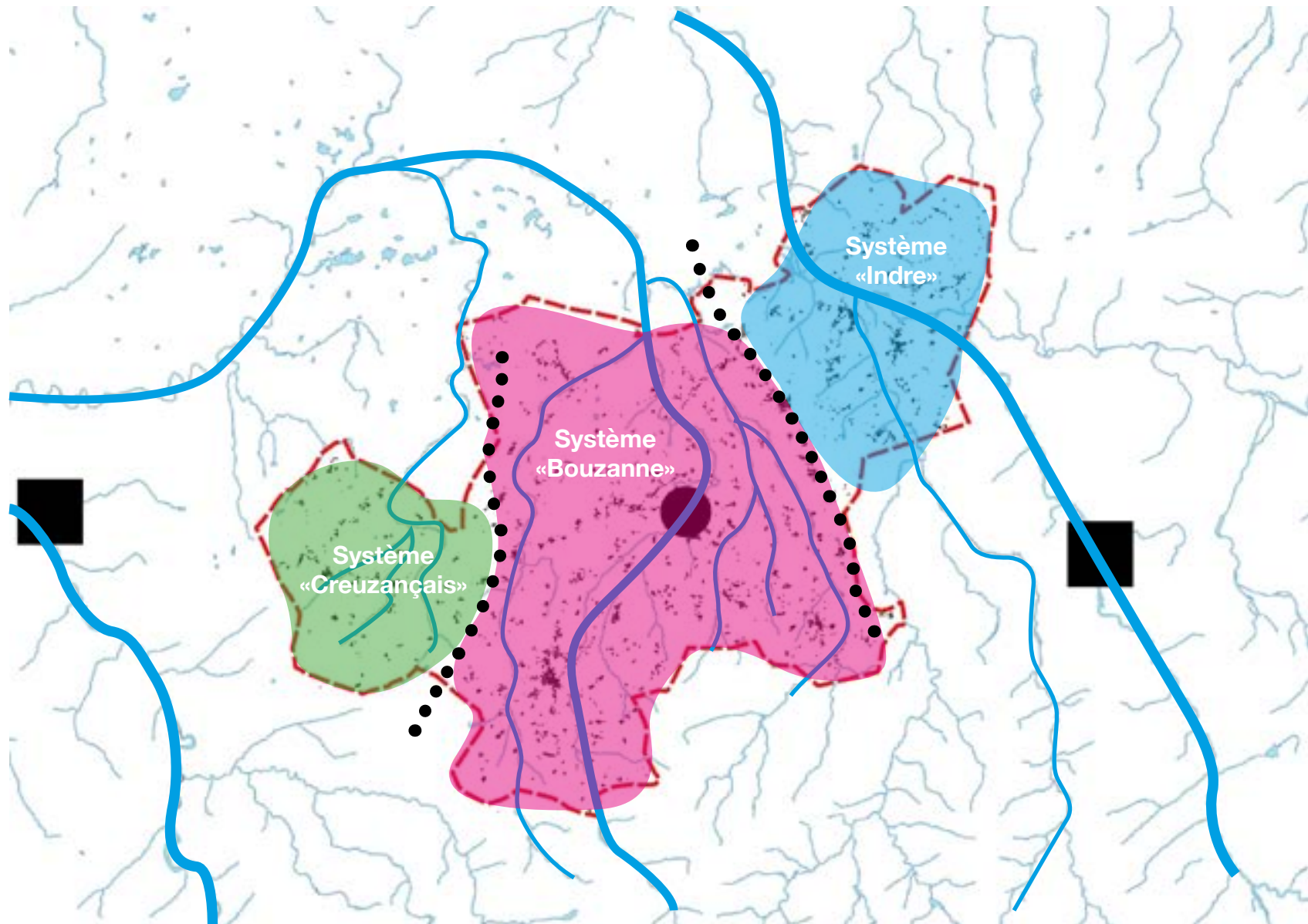
Les services des gammes « intermédiaire » et « supérieure » sont présents dans un moins grand nombre de communes. Ils comprennent, par exemple, pour la gamme intermédiaire, les banques, les laboratoires d'analyses médicales ou les piscines ouvertes au public et, pour la gamme supérieure, des commerces 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 ...



# Une première approche des bassins de vie



# Armature territoriale arrêtée par le Scot

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


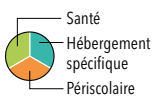


**Hiérarchiser les polarités pour répondre aux besoins de la population et assurer le fonctionnement cohérent du Pays**

-  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

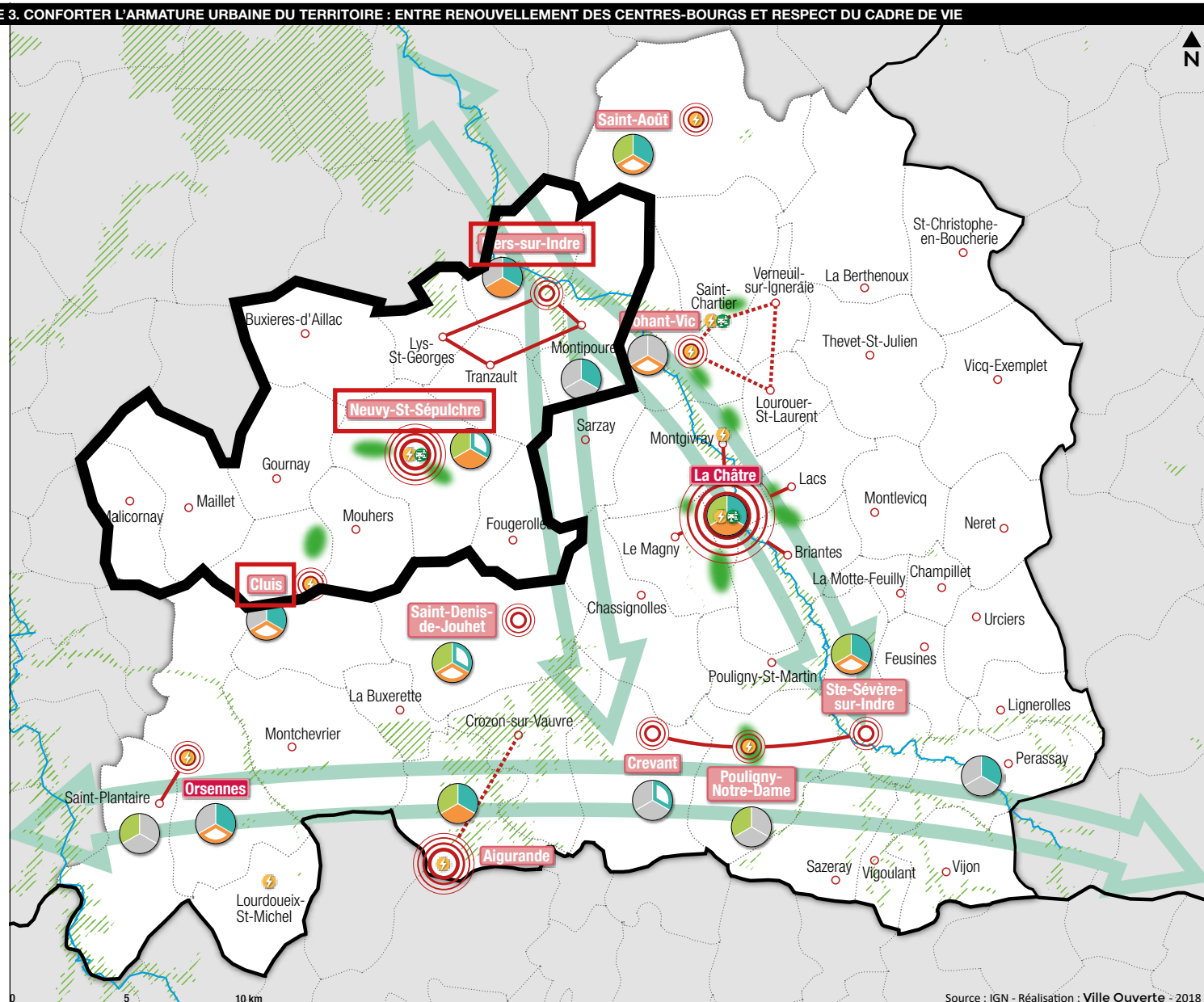
- Orsennes** Communes nécessitant des actions fortes et ciblées
- Aigurande** Mobiliser plus fortement les outils existants (OPAH, OPAC...)

Valoriser les équipements à proximité des centres-bourgs

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

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

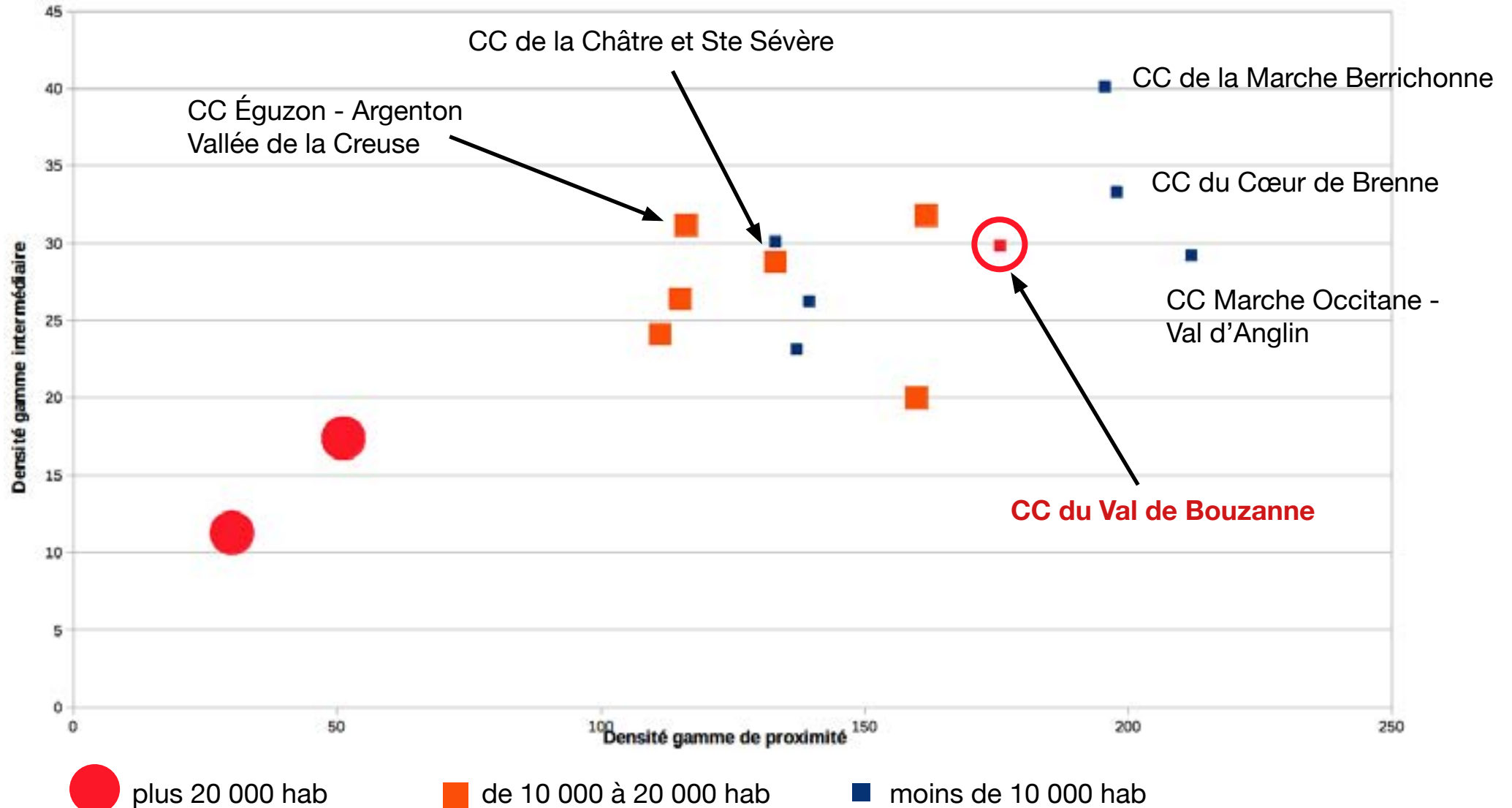
-  Maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préserver, valoriser et vivre les paysages
-  Améliorer la qualité urbaine et reconquérir les paysages dégradés
- Valoriser la trame verte et bleue
-  Espaces protégés (Natura 2000, ENS, ZNIEFF)
-  Corridors écologiques (principes)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



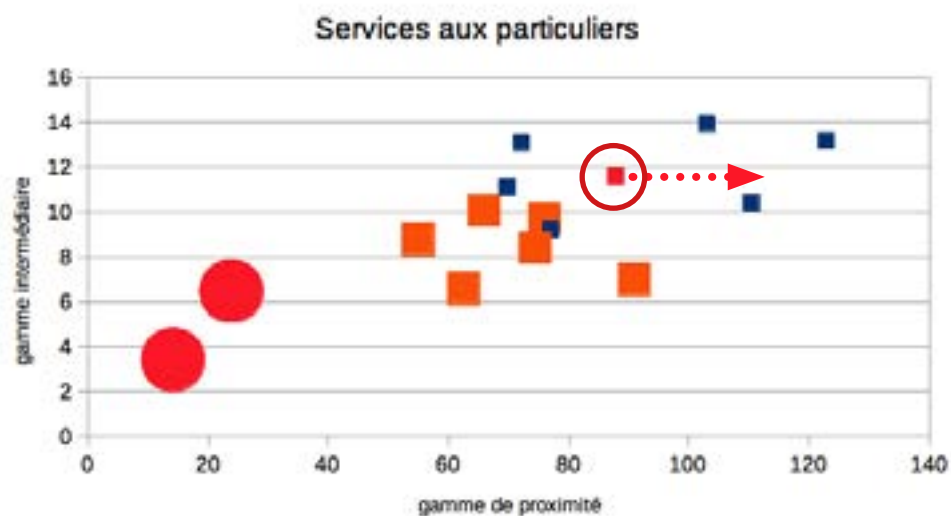
Source : IGN - Réalisation : Ville Ouverte - 2018

# Densité d'équipements par intercommunalité

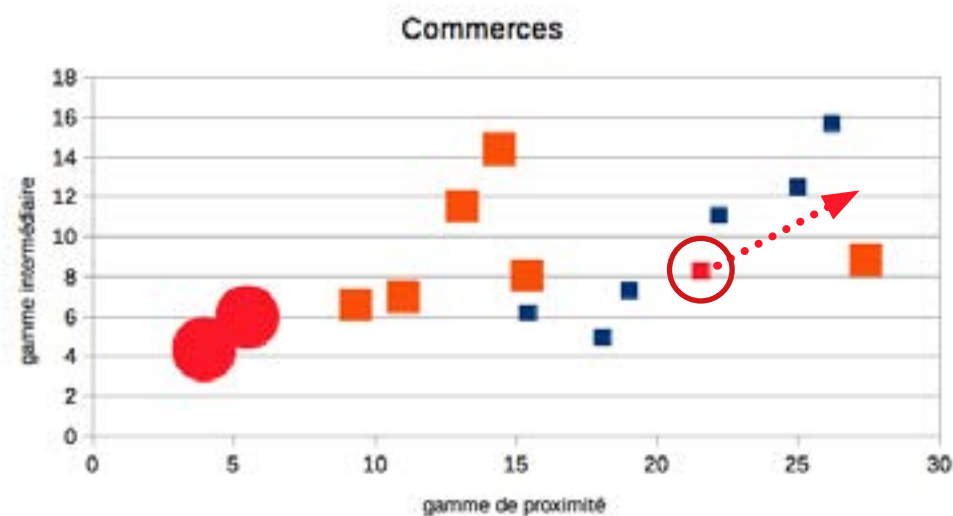
## Densité d'équipements pour 10 000 habitants



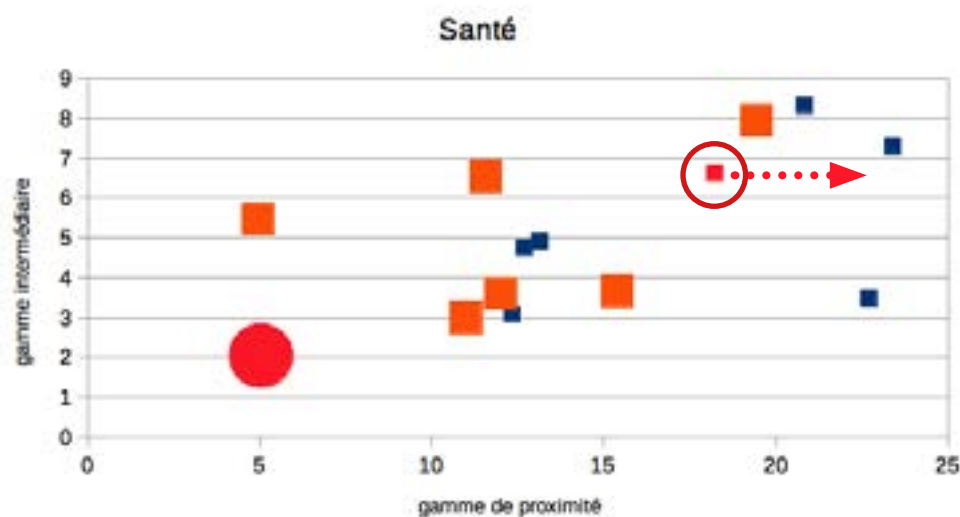
# Détail par type d'équipements



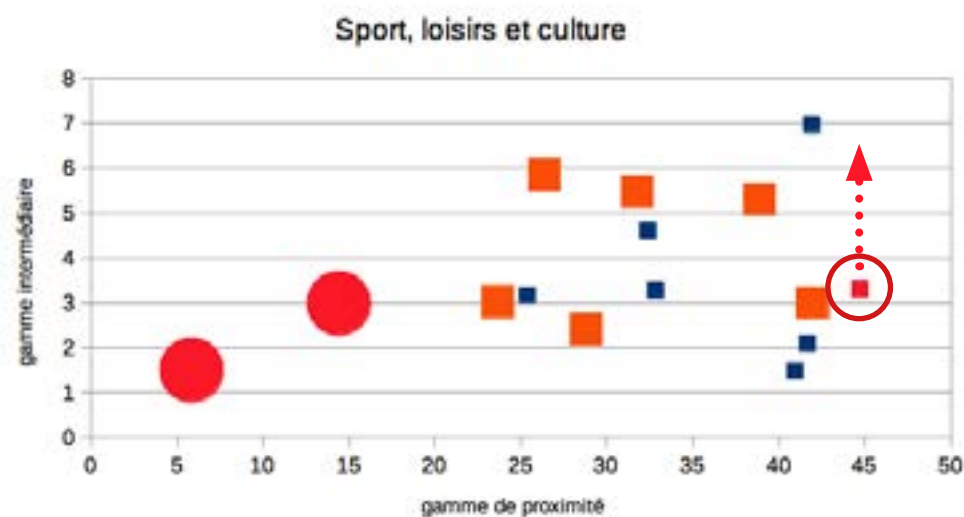
Renforcer le maillage d'artisans sur le territoire ?



Soutenir le développement du tissu commercial ?

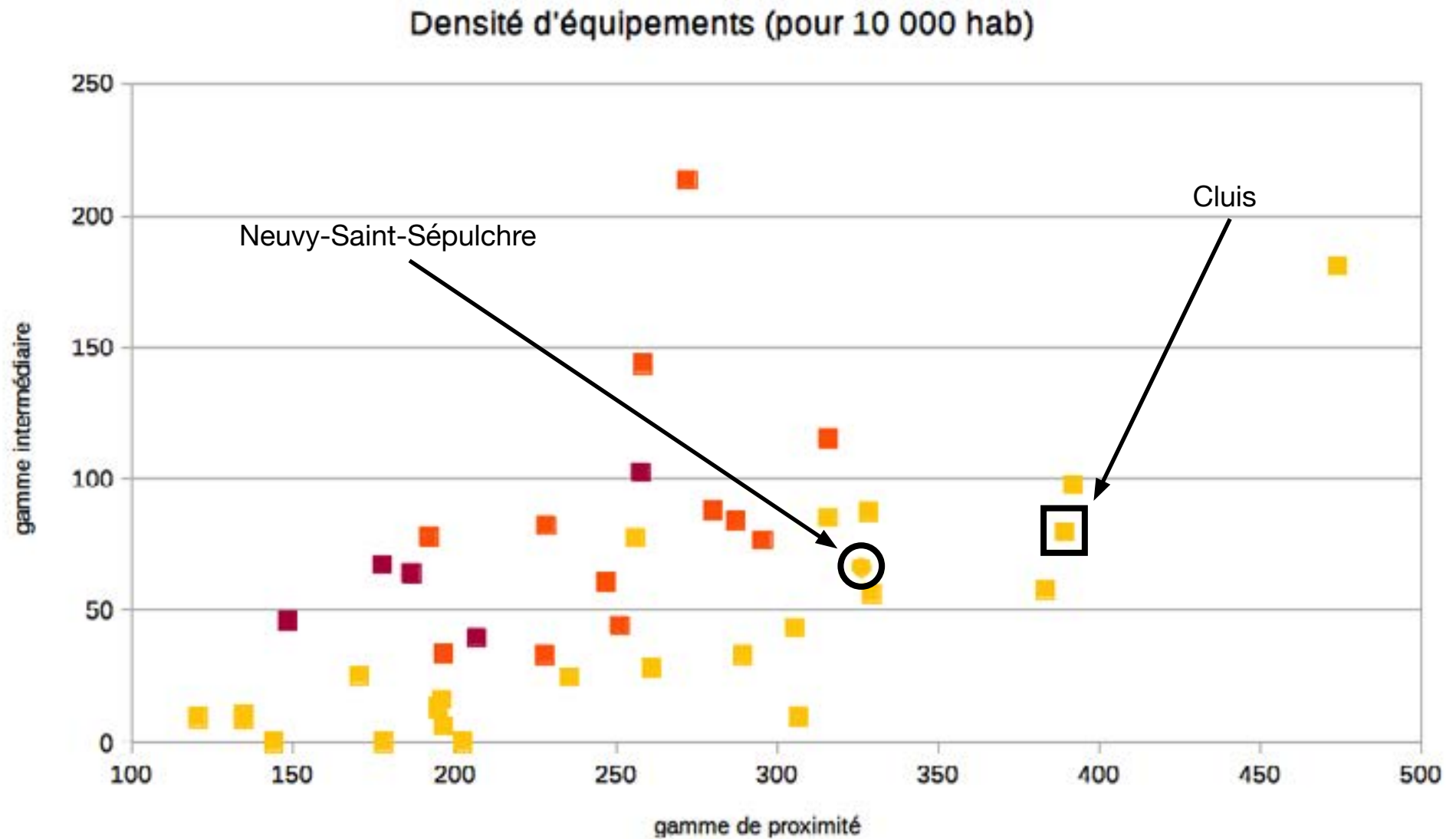


Renforcer le maillage de professionnels de santé ?

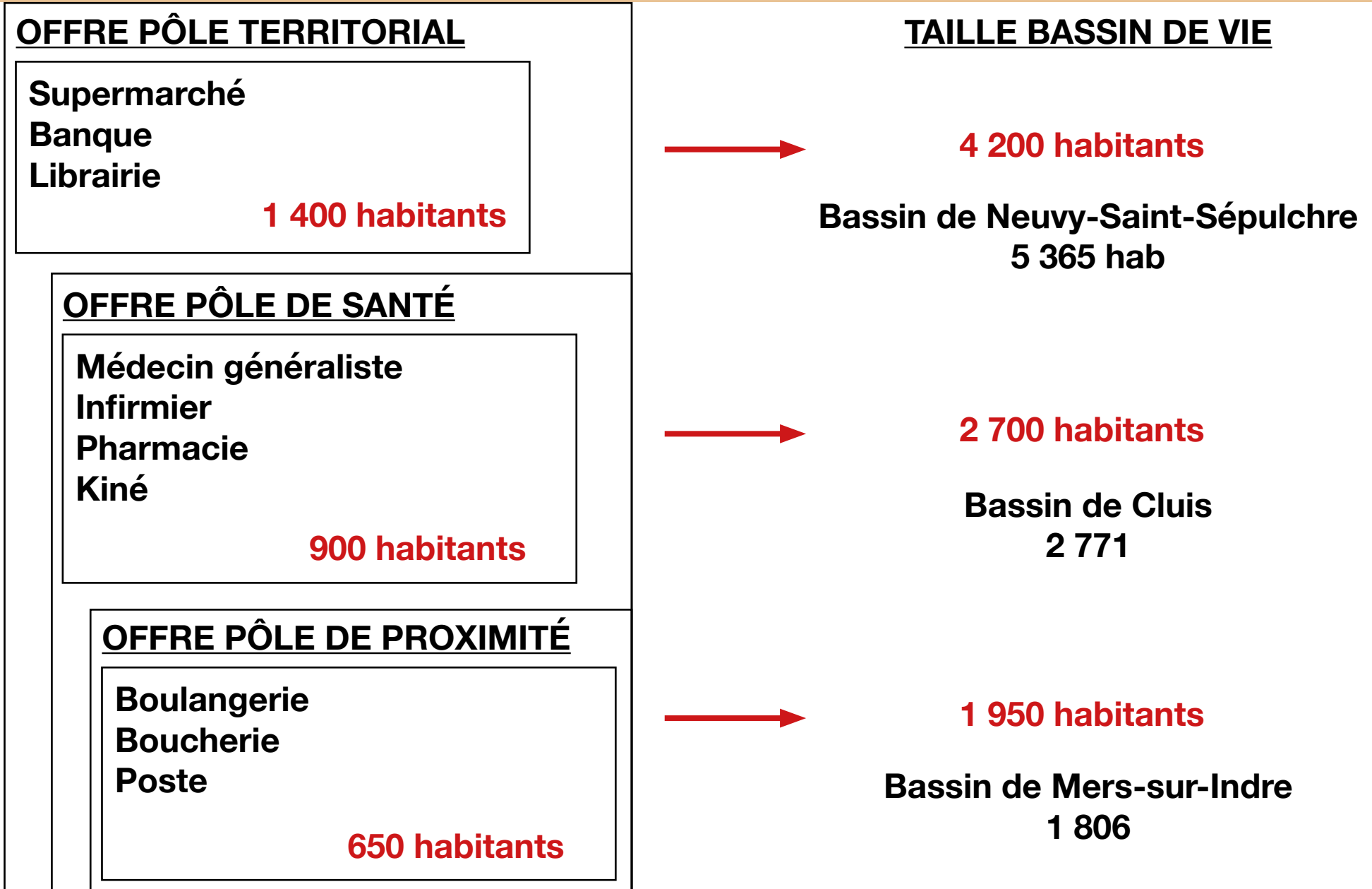


Vers un projet structurants en la matière ?

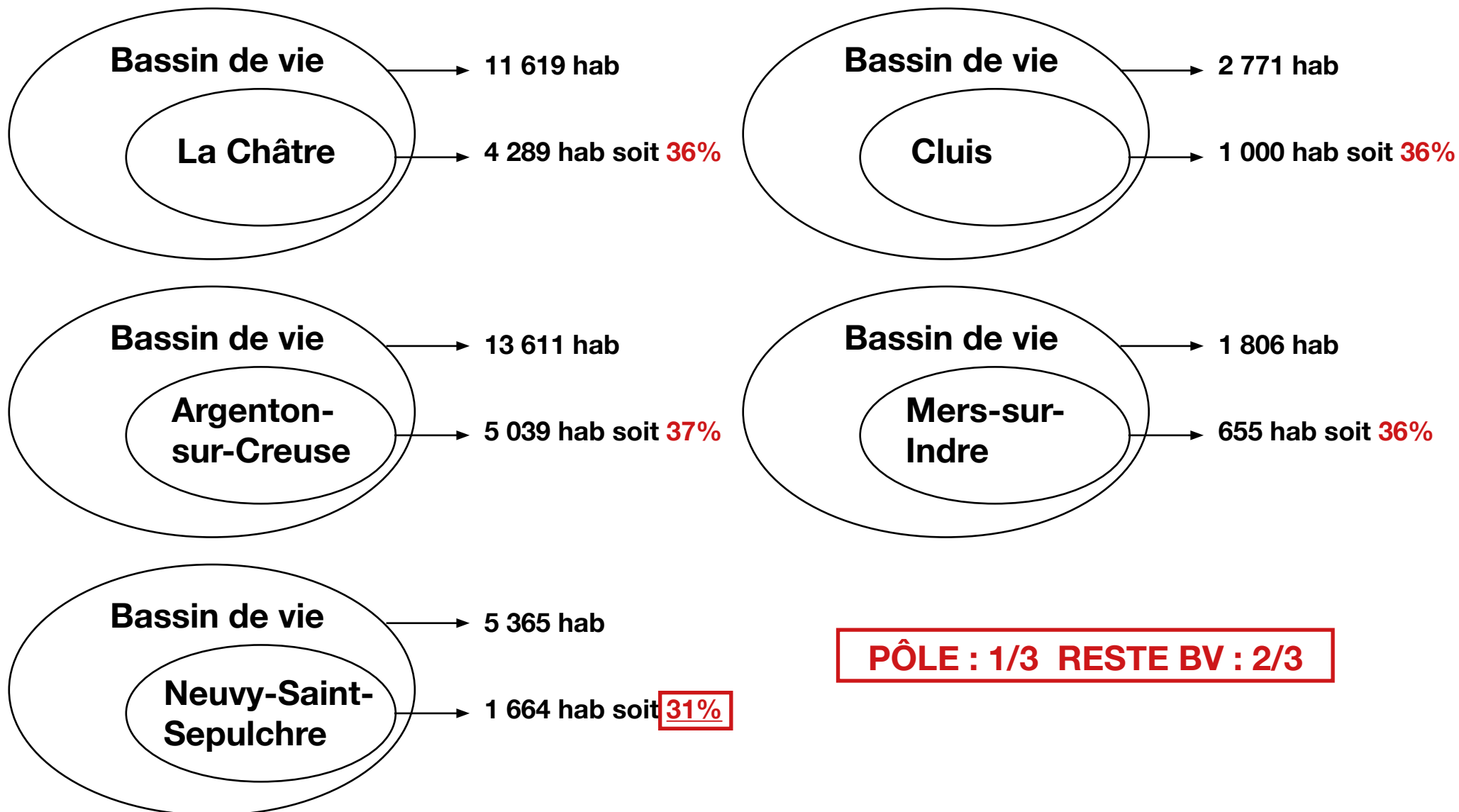
# Détail à l'échelle des pôles



# Approche des zones de chalandise



# L'enjeu de la taille des bassin de vie



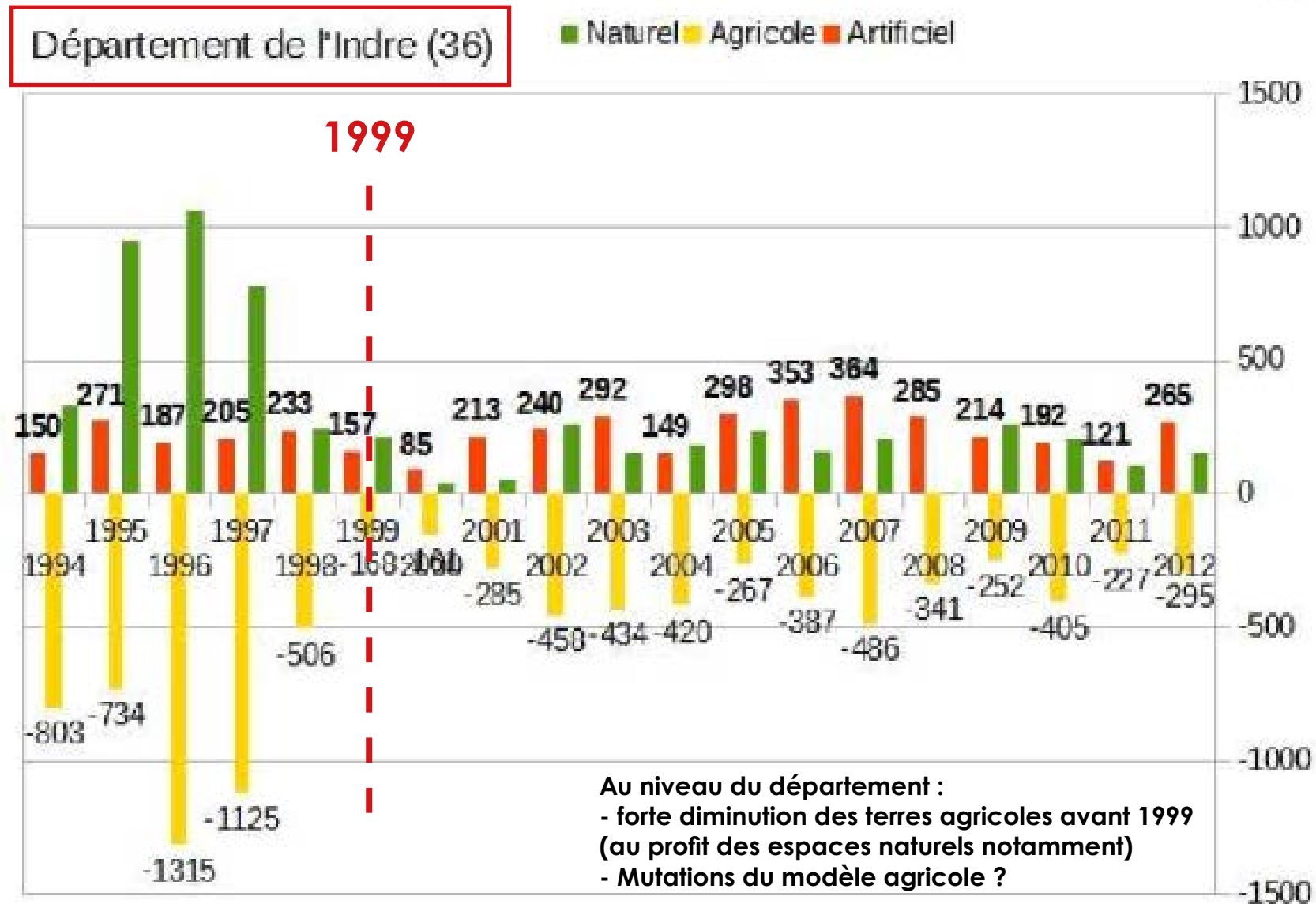
# Enjeux de l'armature territoriale

- ➔ **Une armature territoriale déjà définie par le Scot arrêté, avec Neuvy-Saint-Sépulchre en pôle principale, Cluis et Mers-sur-Indre en pôles secondaires**
  
- ➔ **Un territoire offrant une densité d'équipements relativement bonne, mais des efforts à envisager en matière de santé et d'équipements structurants d'échelle intercommunale**
  
- ➔ **Des bassins de vie :**
  - à conforter (Cluis),
  - à rééquilibrer (Neuvy-Saint-Sépulchre),
  - à renforcer (Mers-sur-Indre)

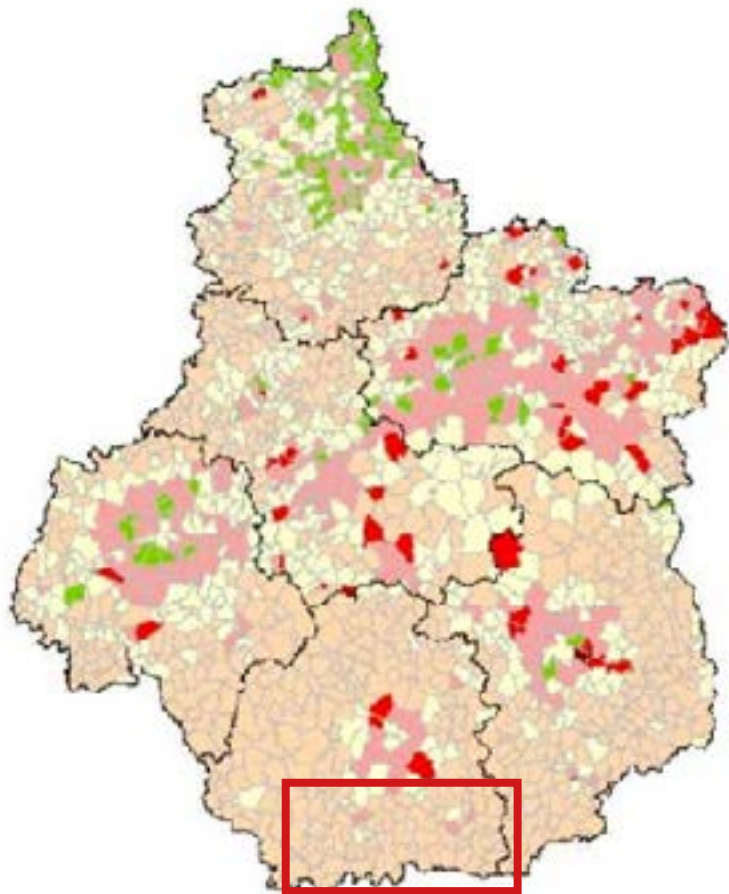


# Enjeux fonciers

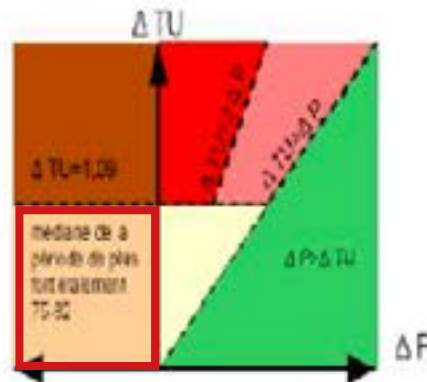
# Consommation d'espace départementale



# Indicateur d'étalement urbain



## Typologie : légende



### En situation d'étalement urbain :

- Forte progression de la tache urbaine :

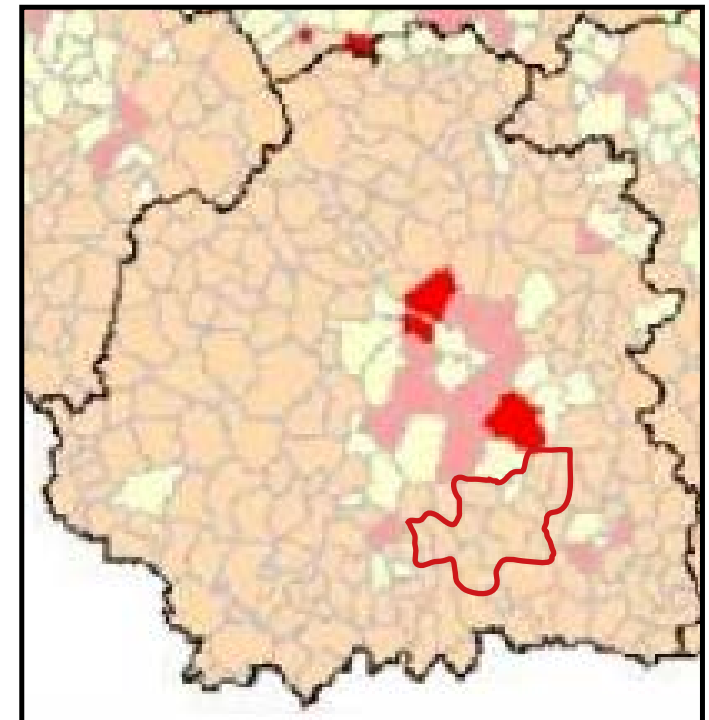
- avec baisse de population
- beaucoup plus rapide que la croissance de population
- plus rapide que la croissance de population

- Faible progression de la tache urbaine :

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

En situation de déconcentration de population :

- Croissance de population > croissance de la tache urbaine



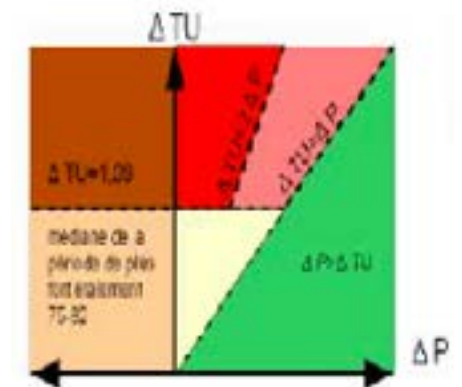
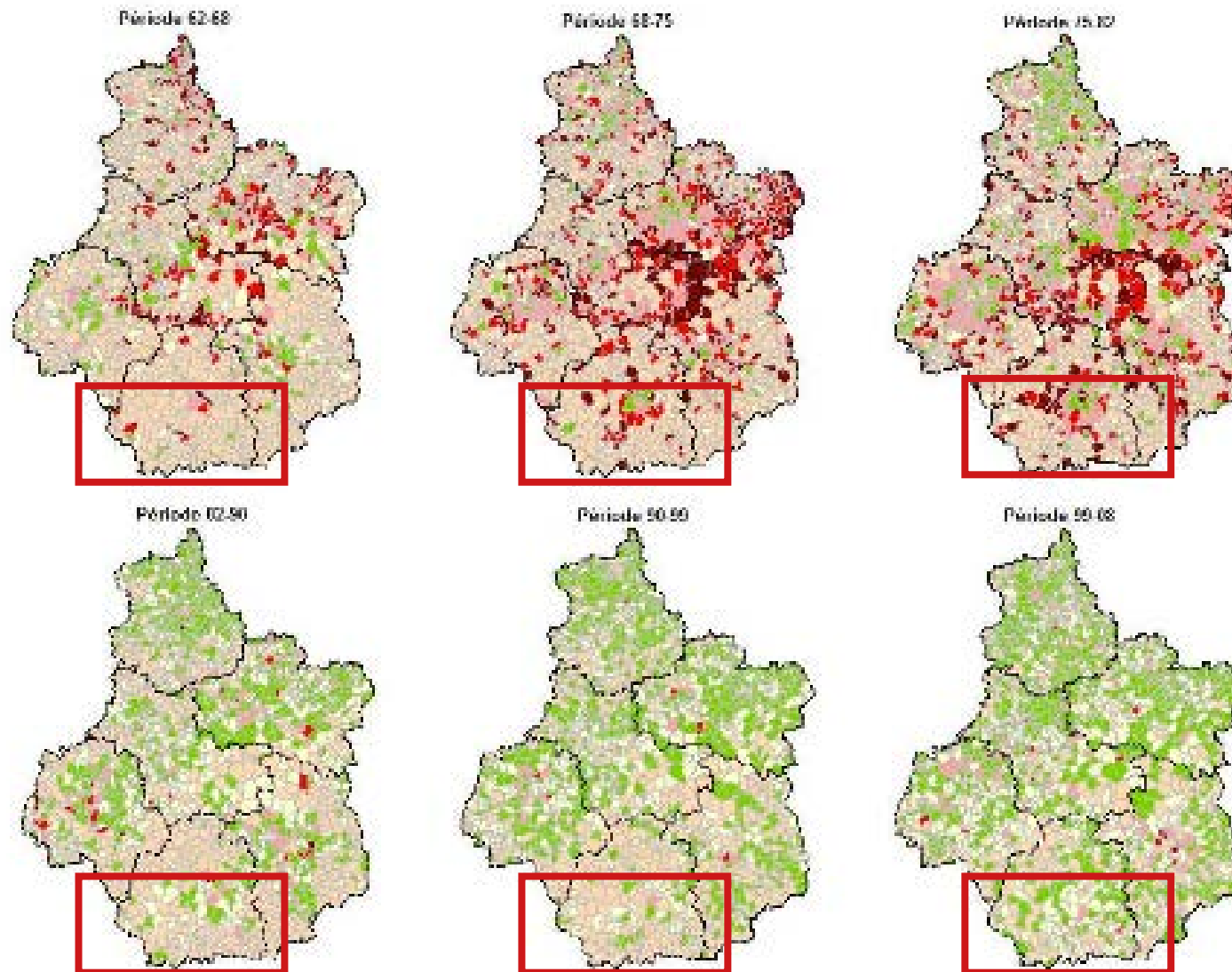
Entre 1962 et 2008 :

- 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 : Etude CETE Normandie Centre, DREAL Centre 2012)

# Indicateur d'étalement urbain

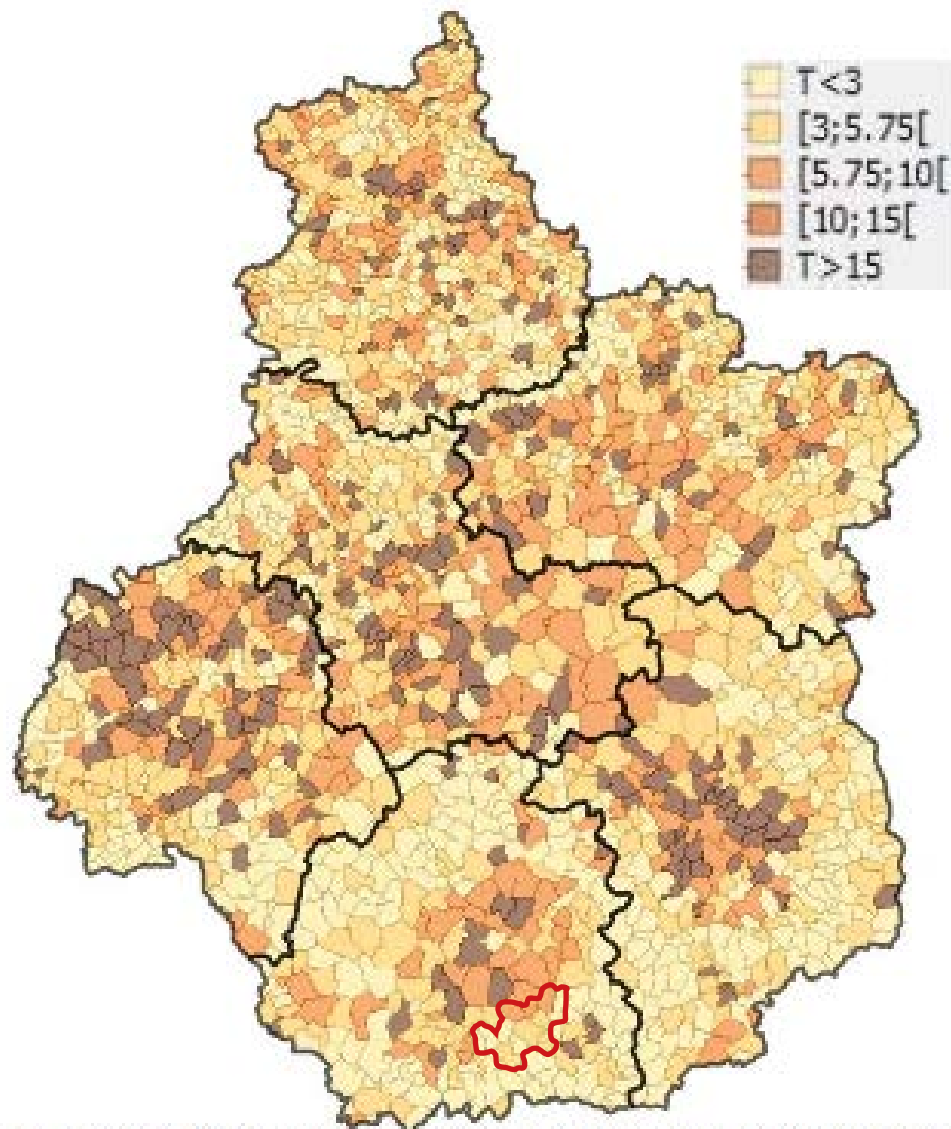


Entre 1962 et 1982 :  
Étalement urbain

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

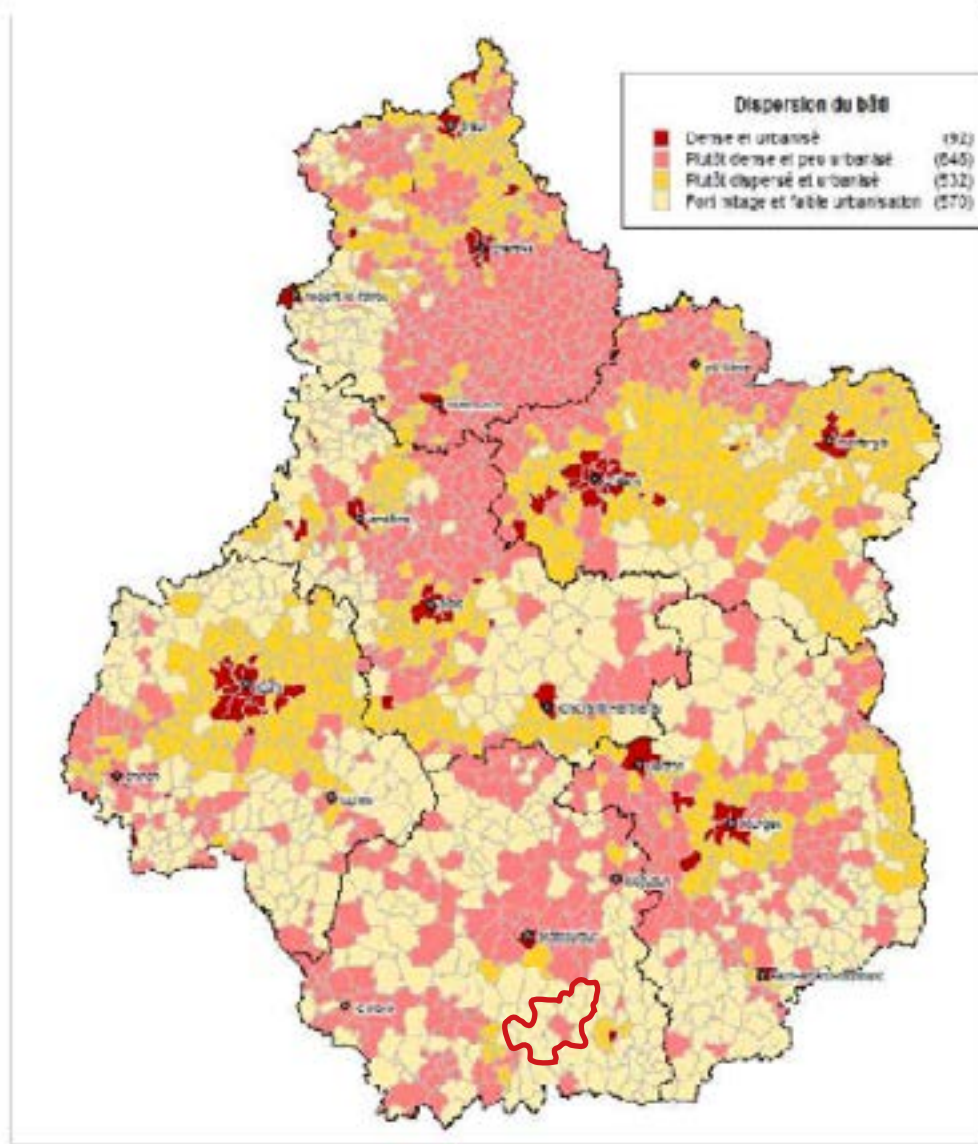


Une évolution de la tache urbaine plus marquée sur la partie nord du territoire.

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)*

# 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

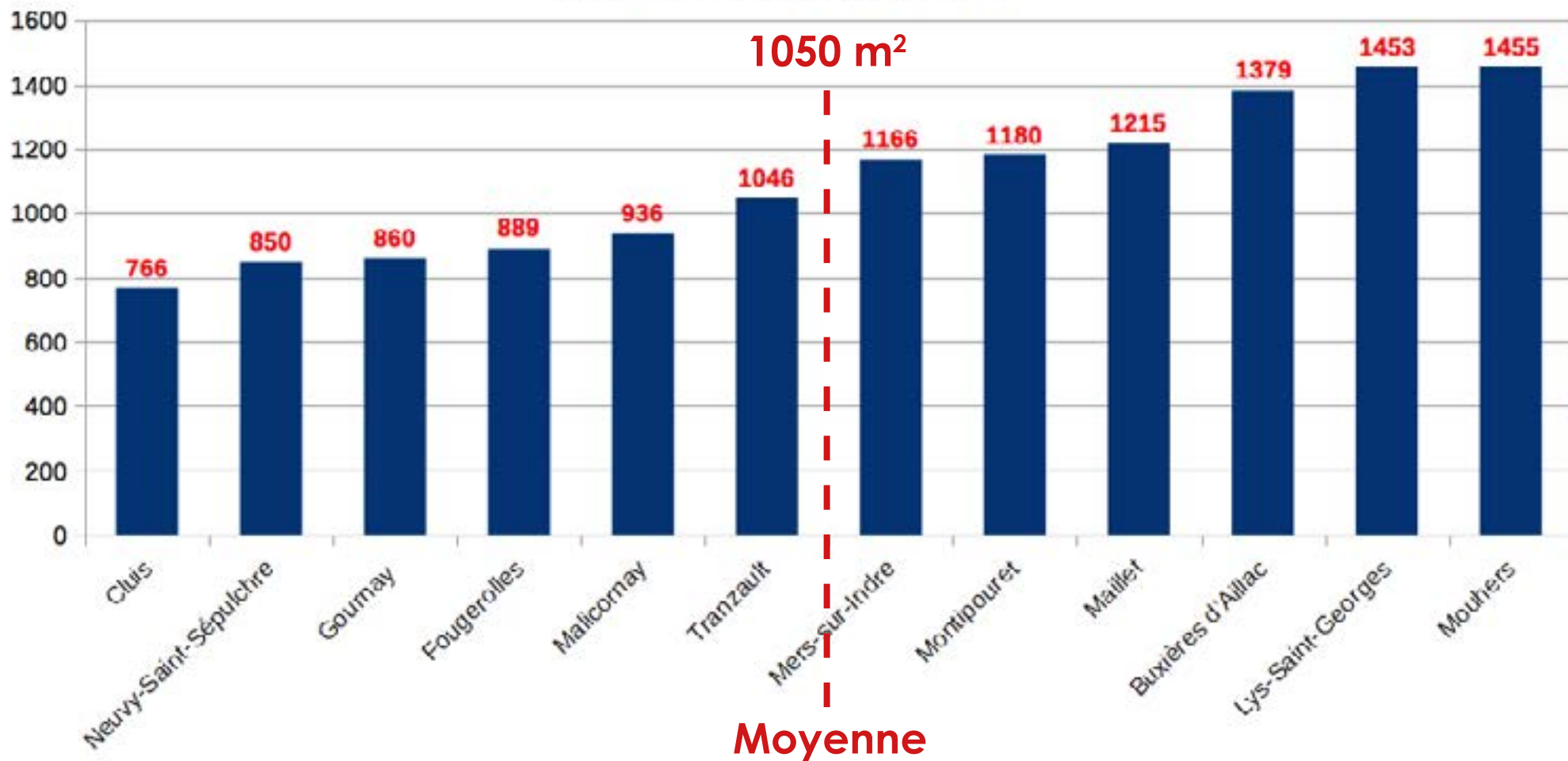
Carte n° 16 : Typologie de dispersion du bâti en région Centre-Val de Loire en 2008

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

# Demande foncière 2014-2018

## Superficie moyenne des mutations entre 2014 et 2018

ensemble "maison" et "terrain à bâtir"

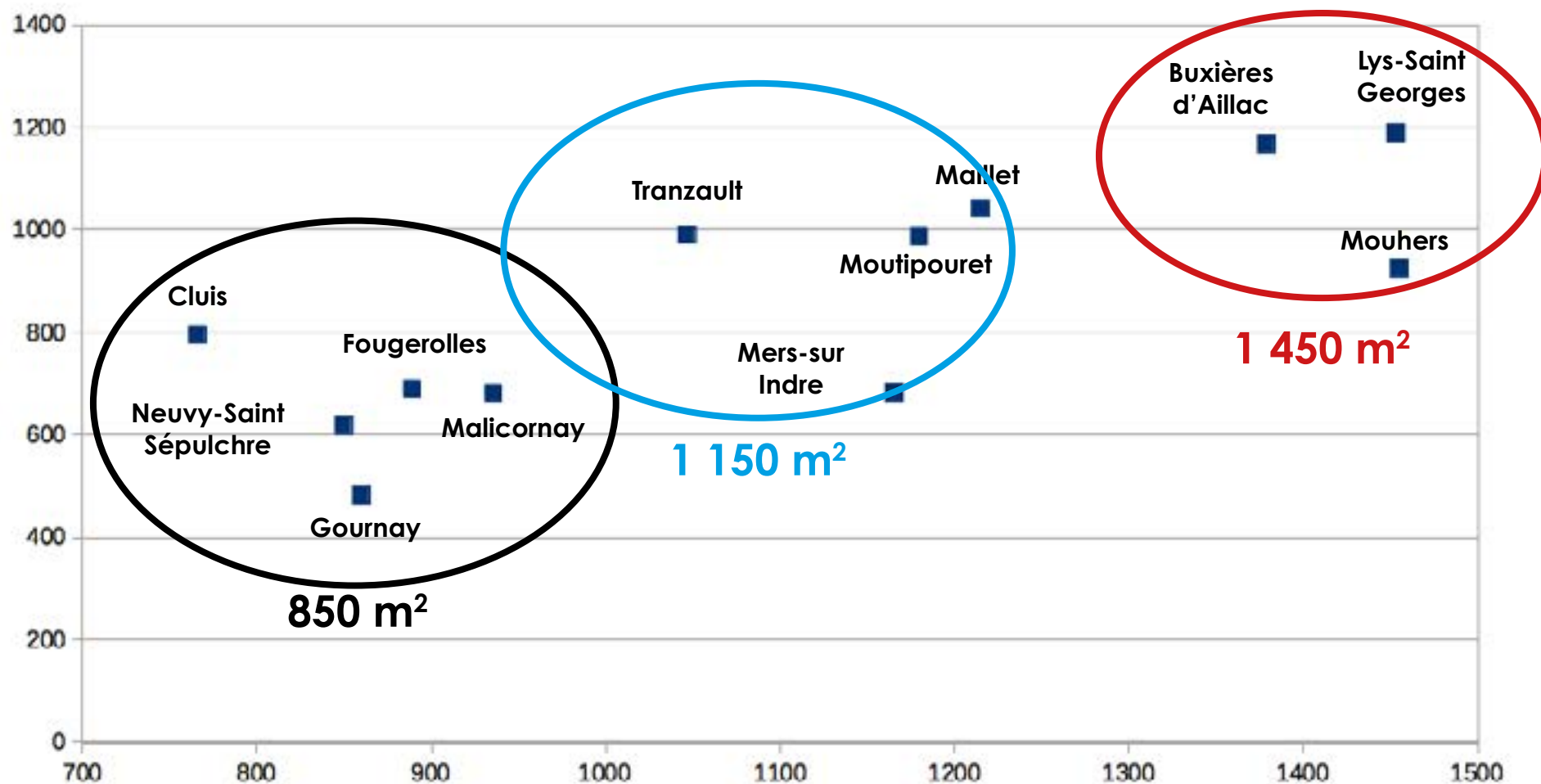


sur 371 mutations entre 2014 et 2018

# Des disparités entre communes

## Typologie des communes selon la demande foncière

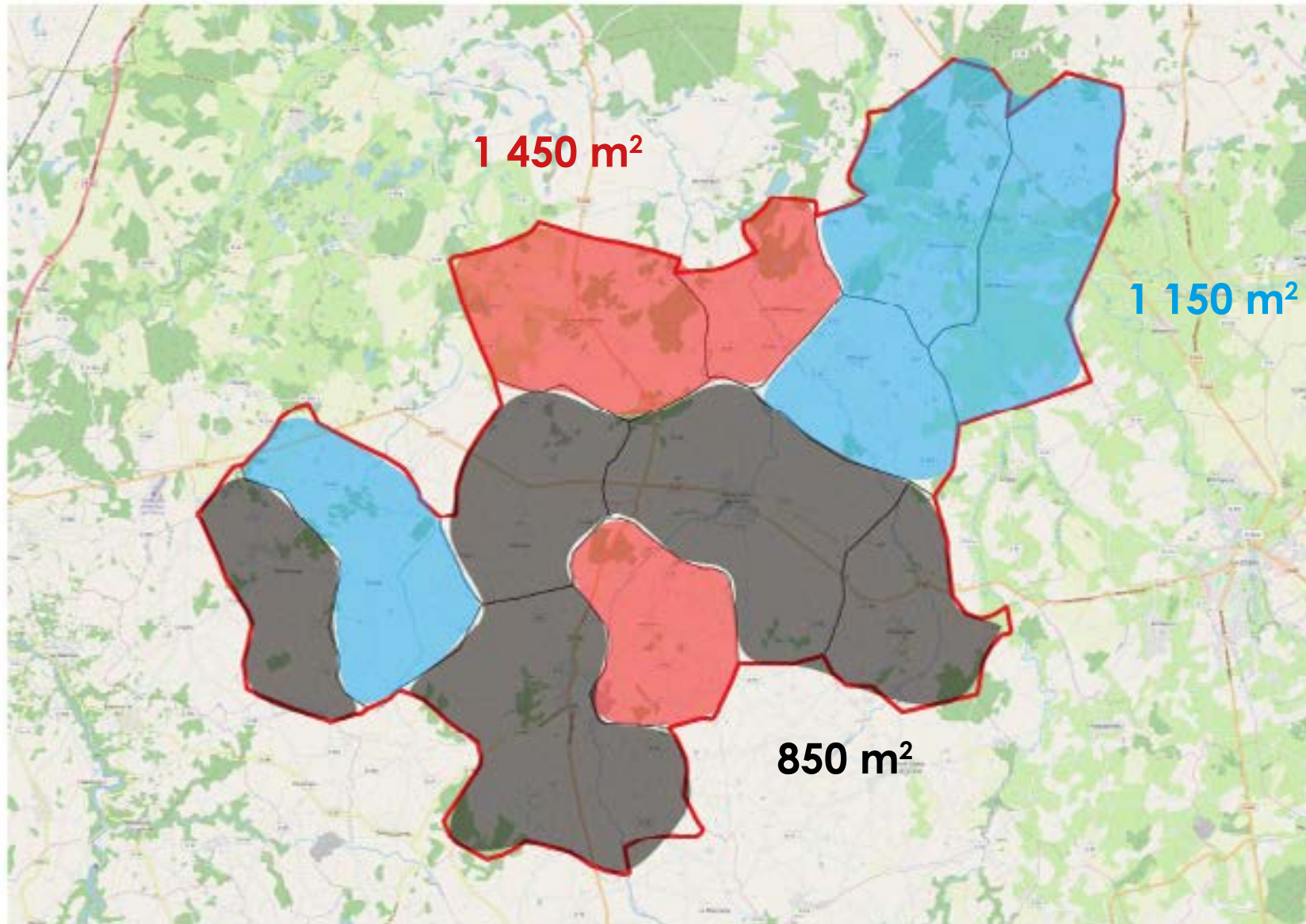
DVF 2014-2018 "maison" et "terrain à bâtir"



sur 371 mutations entre 2014 et 2018



# Des disparités entre communes

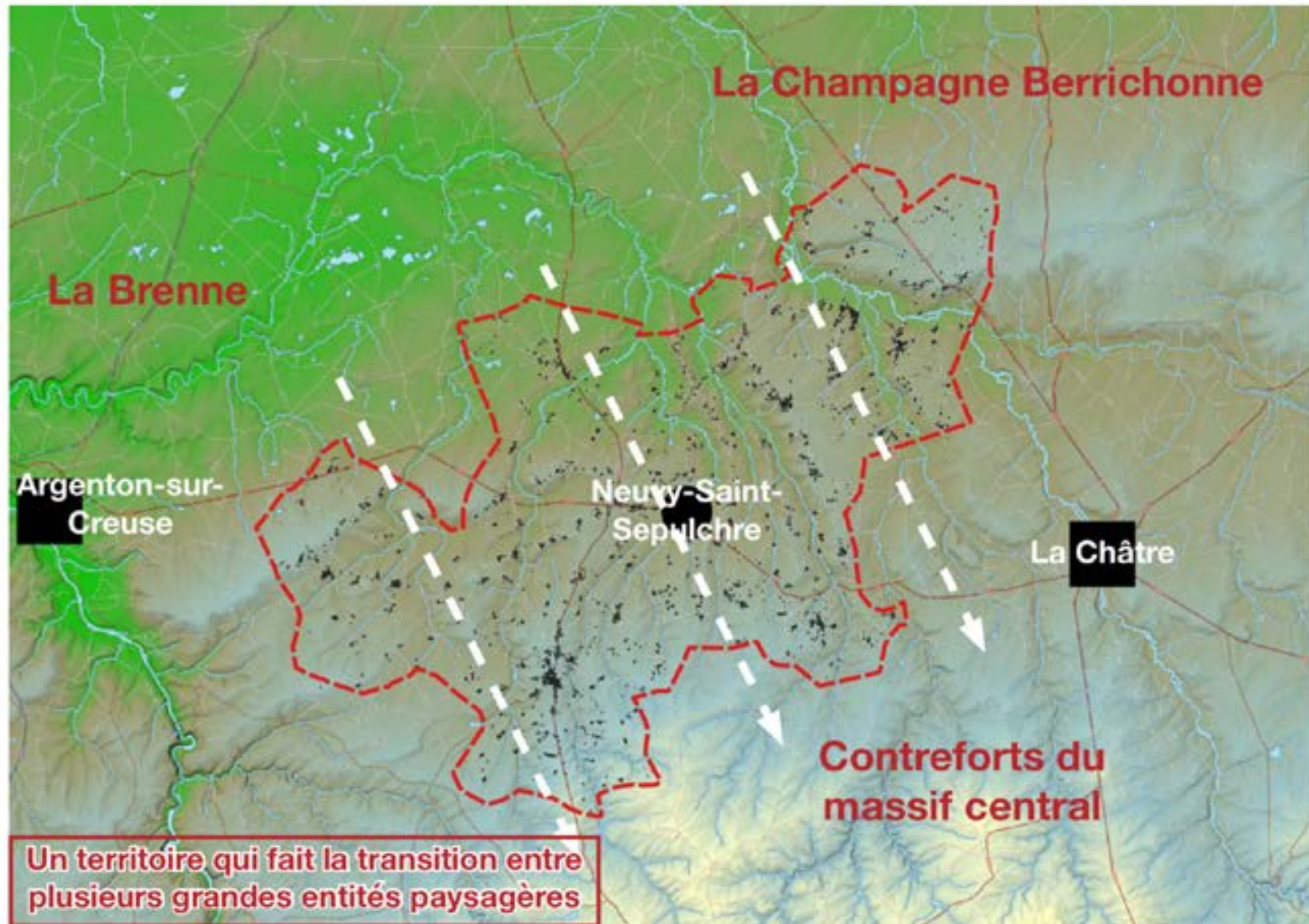


# Enjeux fonciers

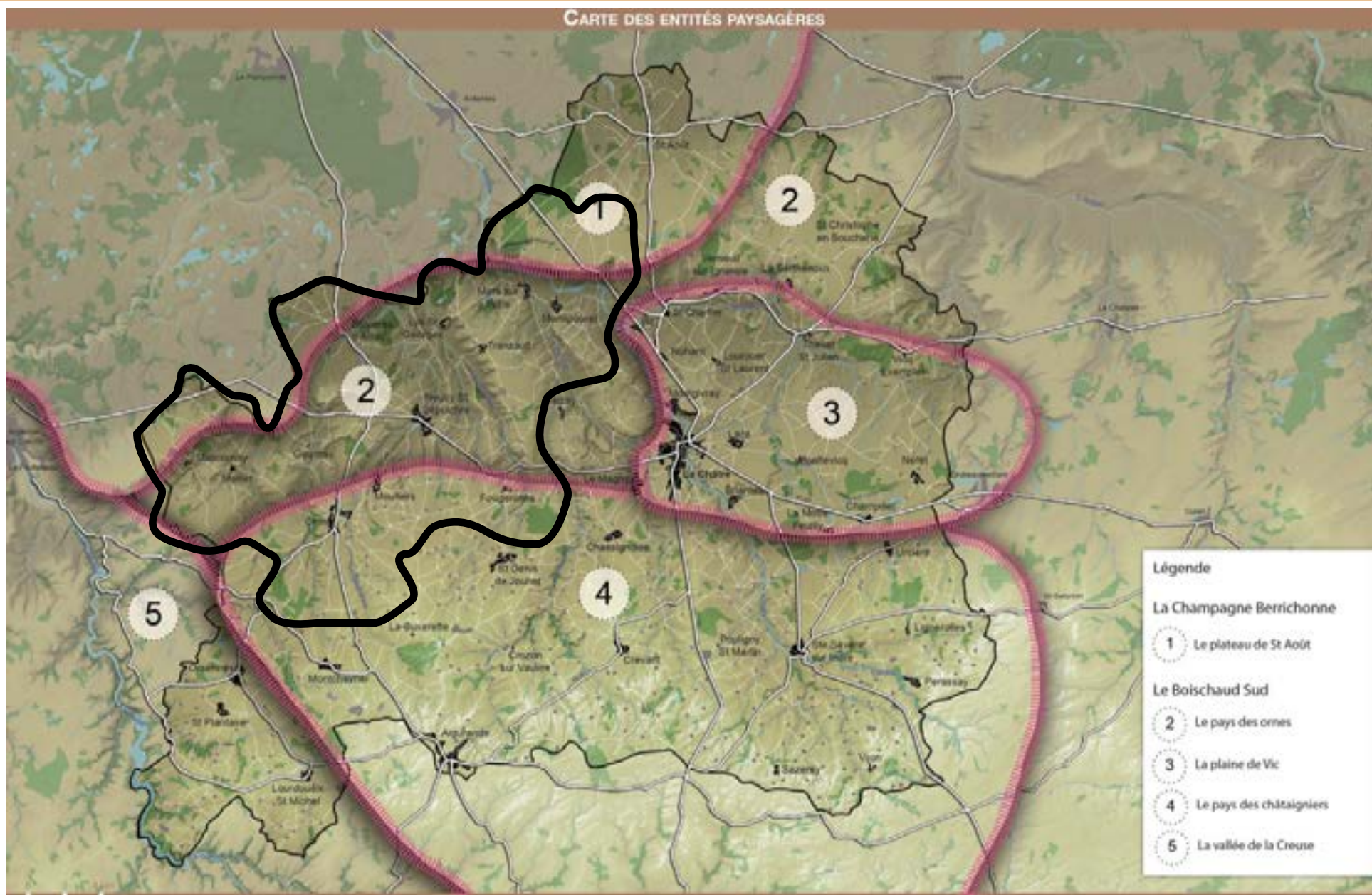
- **Entre 1962 et 1982 : étalement urbain**  
**Entre 1982 et 2008 : un ralentissement du phénomène**
- **Un secteur de bocage plus soumis à une problématique de dispersion du bâti. Une identité à valoriser ?**
- **Une demande foncière tournée vers des grands terrains (moyenne de 1 050 m<sup>2</sup>) mais des disparités entre communes**

# Enjeux paysagers

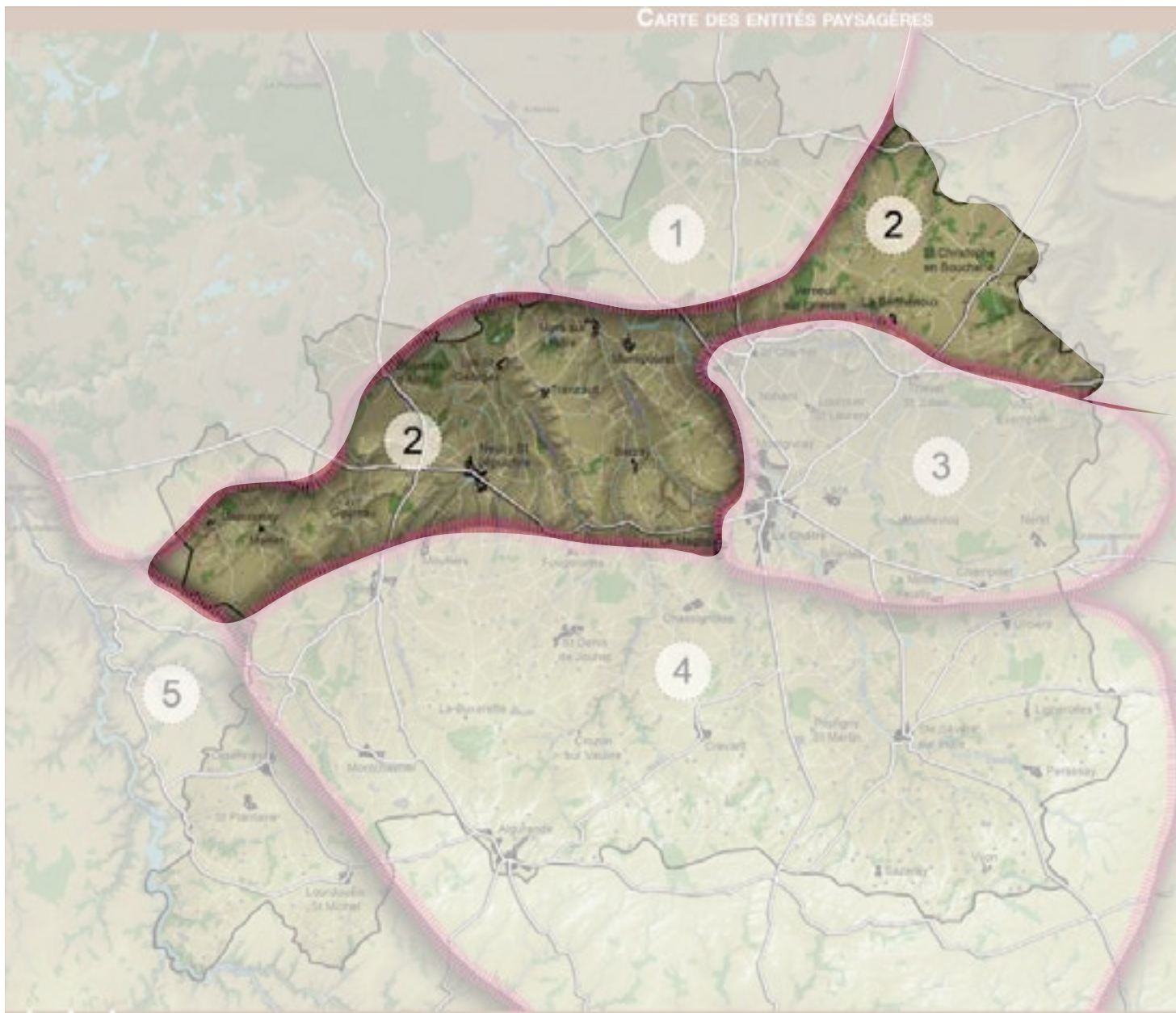
# Les entités paysagères



# Les entités paysagères



# Les entités paysagères



## Le pays des ormes

Zone de bocage plus ou moins dense

Influence des cours d'eau plus marquée

Vallée noire avec un bocage plus préservé et plus dense

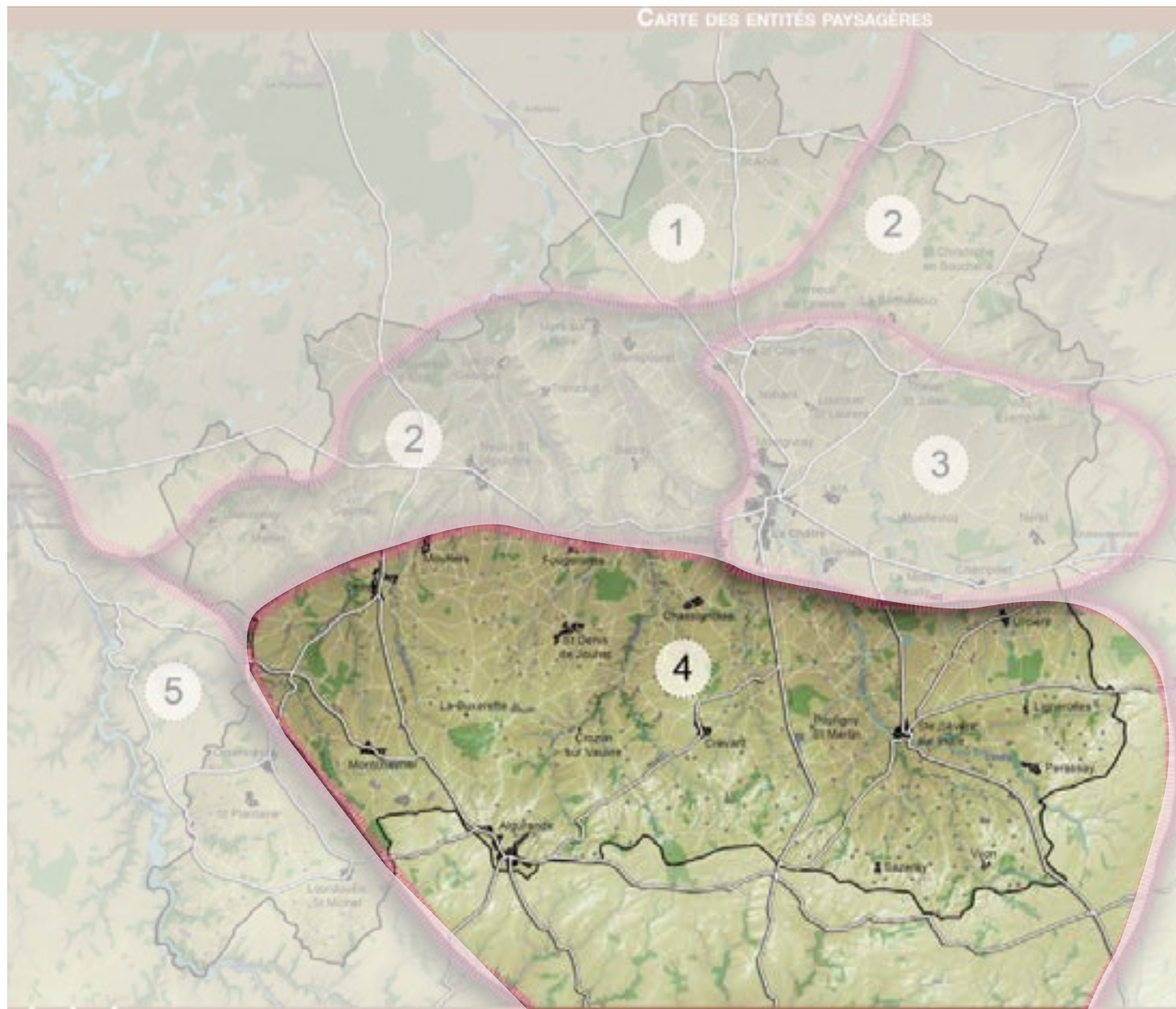
Partie ouest avec plus de pression sur le bocage

# Les entités paysagères

## **Le pays des ormes**

- Enjeu touristique sur le secteur de la « vallée noire »
- Transformation du bocage liée aux évolutions agricoles (même si trame bocagère assez large)
- Fermeture visuelle des vallées peu encaissées, développement des peupleraies

# Les entités paysagères



## Le pays des châtaigniers

Pression agricole plus forte qu'au nord

Secteur de marche, de seuil vers le massif central

Réseau de haies plutôt dense

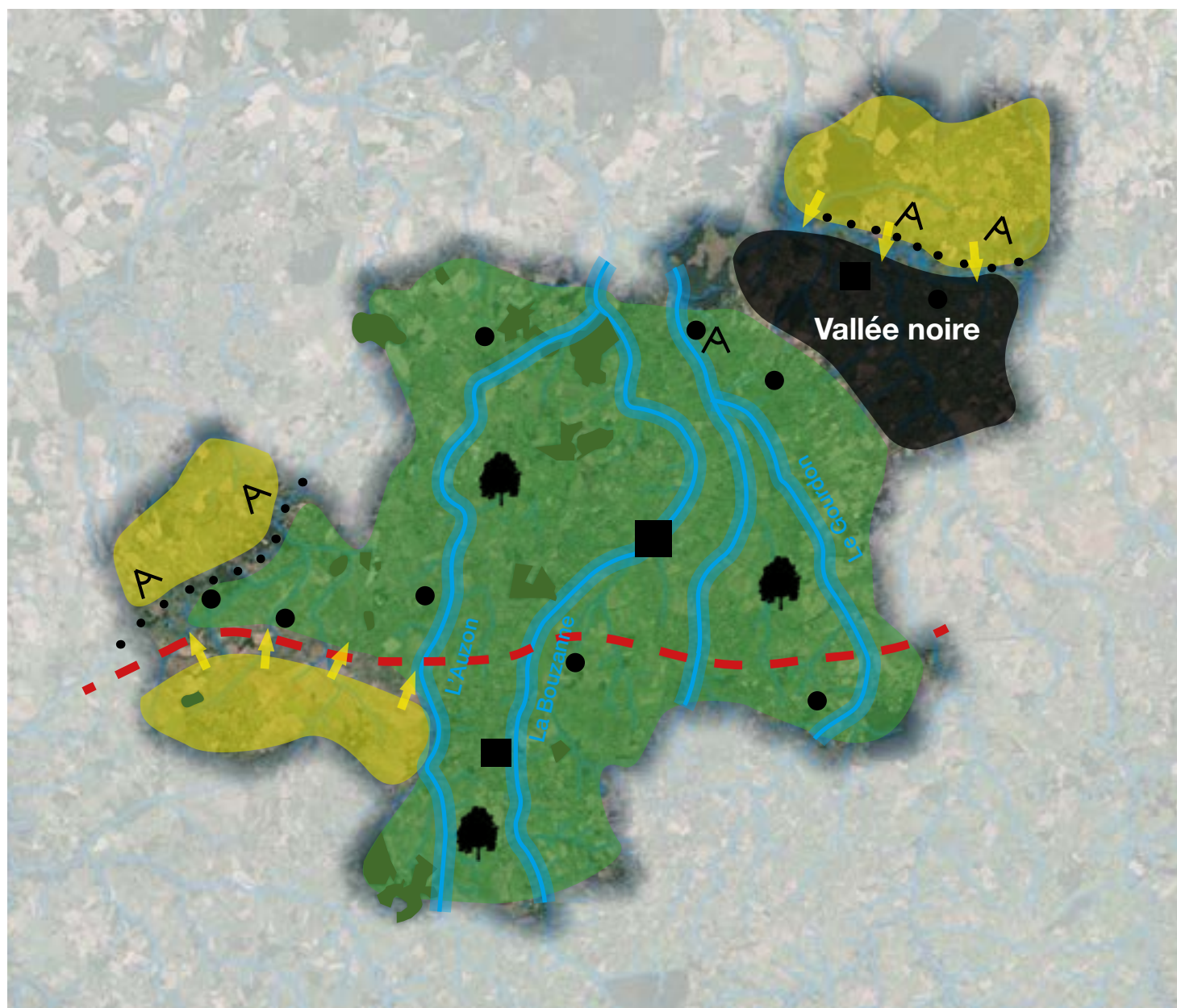


# Les entités paysagères










## **Le pays des châtaigniers**

- Extension des zones d'open field, d'où une disparition des haies
- Enjeu sur les vues lointaines (secteur de plateau et de collines)
- Réouverture visuelle des vallées encaissées
- Enfrichement et augmentation des friches, développement de peupleraie
- Préservation des boisements souvent situés sur les hauteurs
- Préservation des arbres remarquables (arbres isolés)

# Les entités paysagères - synthèse



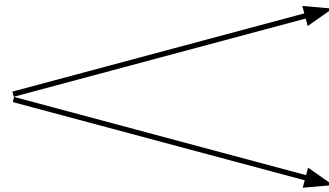
## Légende

-  Secteur d'open field : insertion paysagère des bâtiments agricoles
-  Secteur de bocage plus ou moins dense : préservation des linéaires de haies et des boisements  
Présence de points hauts (collines) aux vues à préserver
-  Secteur de bocage dit de la « vallée noire » : mise en valeur du paysage pour le tourisme
-  Secteur de vallée : réouverture visuelle des fonds de vallée, limitation du développement des peupleraies et de l'enfrichement en général
-  Arbre isolé comme symbole identitaire : repérage et préservation des arbres remarquables
-  Limite entre entités paysagères
-  Cuesta et limite de plateaux agricoles
-  Prendre en compte l'évolution des pratiques agricoles
-  Préserver les vues lointaines sur le bocage berrichon

# Préservation du bocage

## Lien avec l'activité agricole

Préserver l'activité agricole



Limiter la consommation d'espace agricole et l'étalement urbain

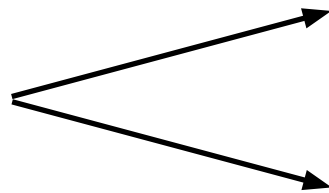
Faciliter les circulations agricoles (oap ?)

Valoriser les haies (bois énergie, agromomique, touristique)



Quid du repérage des linéaires de haies sur le plan de zonage ?

Soutenir et promouvoir la diversification de l'activité (Enr, agri-tourisme ...)



Accompagner la diversification en permettant le développement des Enr (règlement écrit) et de l'agri-toursime (changement de destination des bâtiments agricoles)

La valorisation locale des productions (vente à la ferme)

# Préservation du bocage

## Repérage du linéaire de haies

**Do**

### Protéger les linéaires bocagers structurants

Le SCoT recommande la protection des linéaires bocagers structurants, constitutif du paysage local et des équilibres environnementaux.

### Valoriser les haies

Le SCoT encourage la promotion et l'accompagnement de la démarche de valorisation énergétique, agronomique, environnementale et touristique des haies pour assurer leur pérennisation sur le territoire.

Pour cela, des plans de gestion des haies pourront être initiés sur le territoire.

### Inventorier le bocage sur le territoire

Le Pays envisage de réaliser un inventaire du bocage sur le territoire et de hiérarchiser le réseau bocager de façon à mettre en évidence les éléments à protéger de façon prioritaire, ainsi que les secteurs à restaurer. La hiérarchisation permettra de prendre en compte toutes les fonctions des haies : anti-érosive, hydraulique, support de la biodiversité, agronomique, agricole, production de bois, paysagère et patrimoniale.

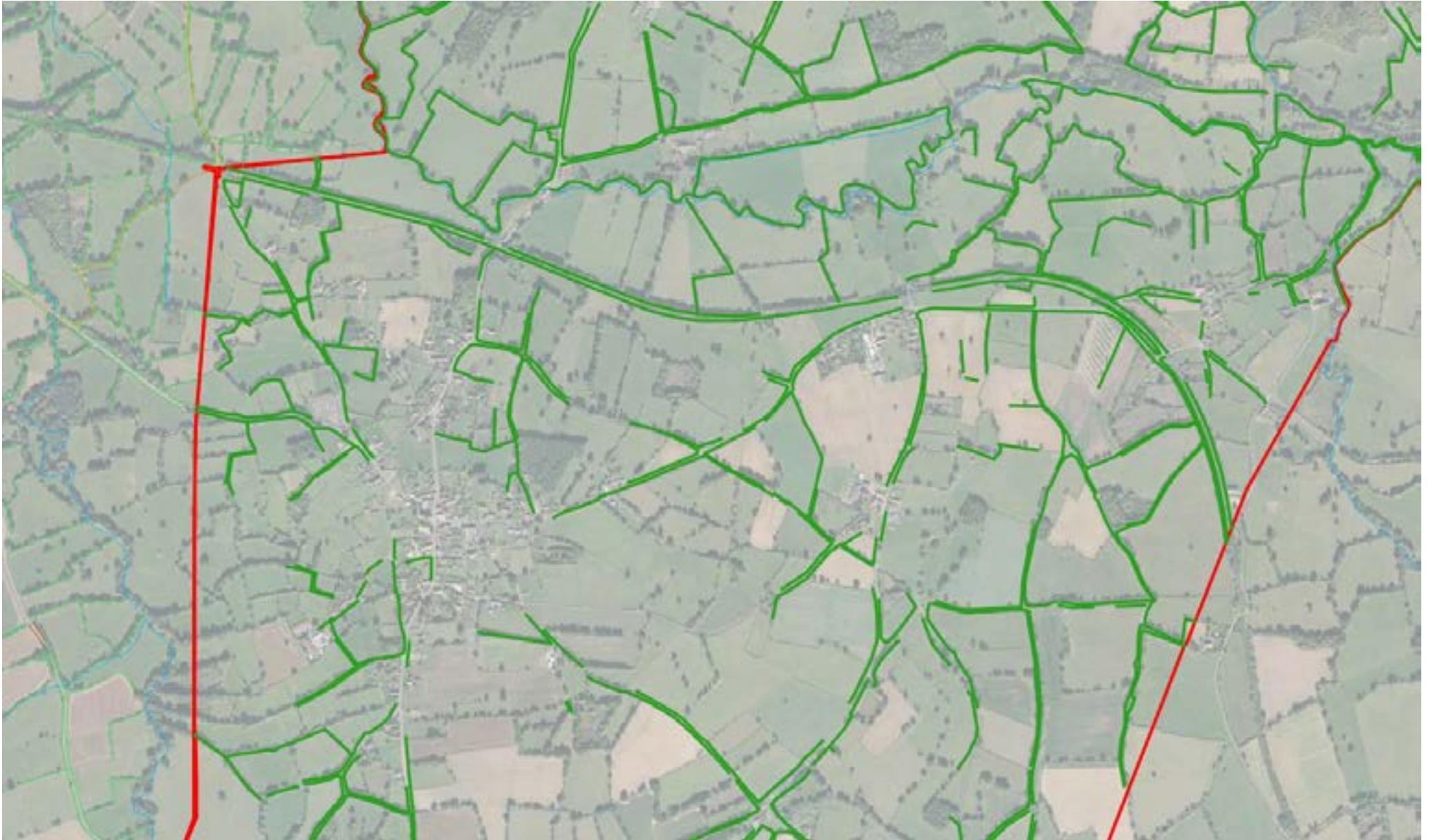
Les PLU mettent en place les mesures permettant de protéger le bocage, sur la base de cet inventaire.

### Faire connaître les actions en faveur de la haie et du bocage

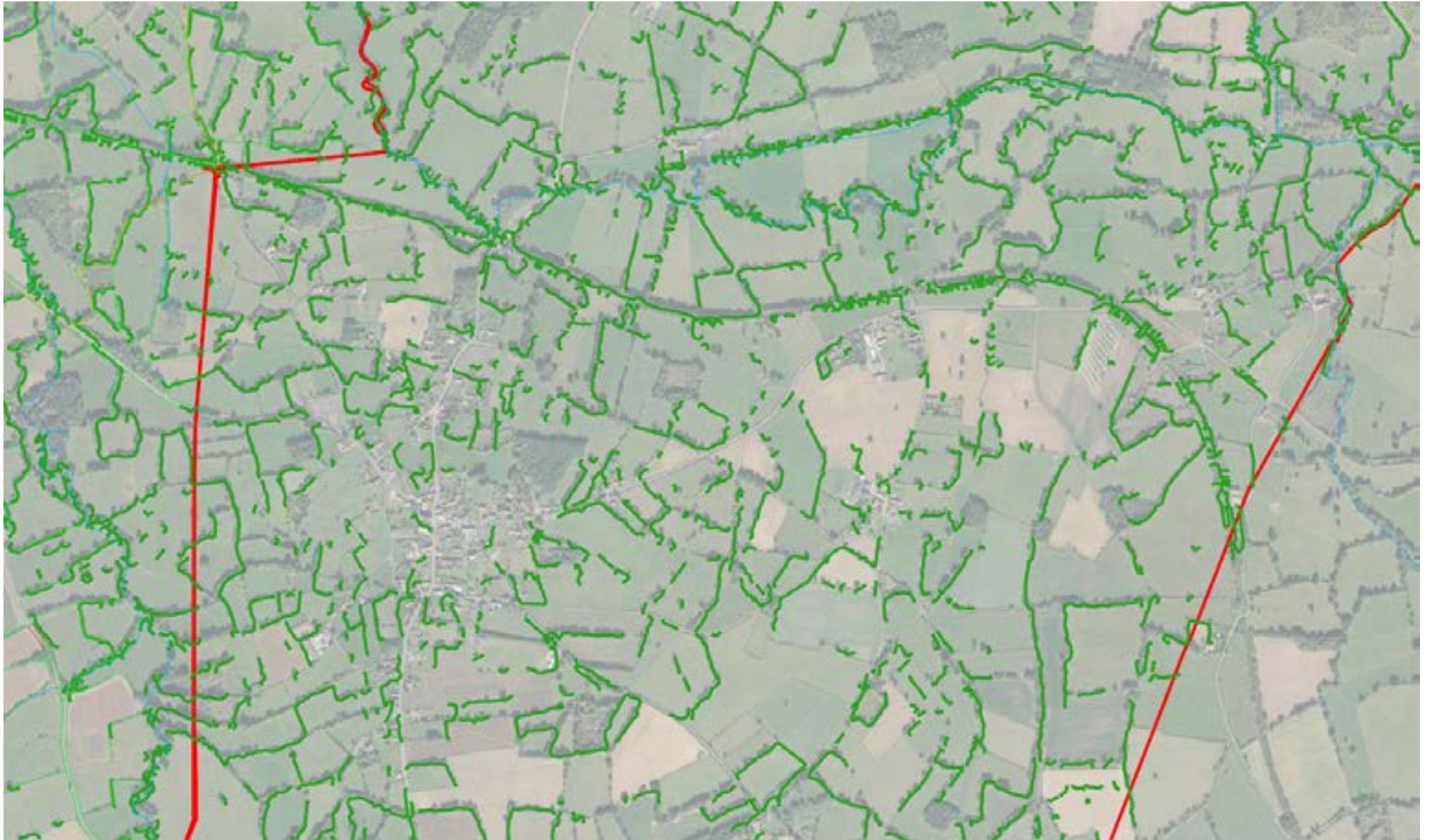
Le guide « Gérer ses haies en Boischaut Sud », les plans de gestion des haies, l'observatoire du bocage mis en place par le Pays et les actions qui vont dans ce sens (Indre Nature, ADAR CIVAM...) sont à faire connaître largement auprès de tous les acteurs du territoire.

À l'échelle du Plu : un pré-repérage ?  
Des secteurs de vigilance par théma-  
tiques ? Écologique ? Hydrologique ?  
Paysager ?

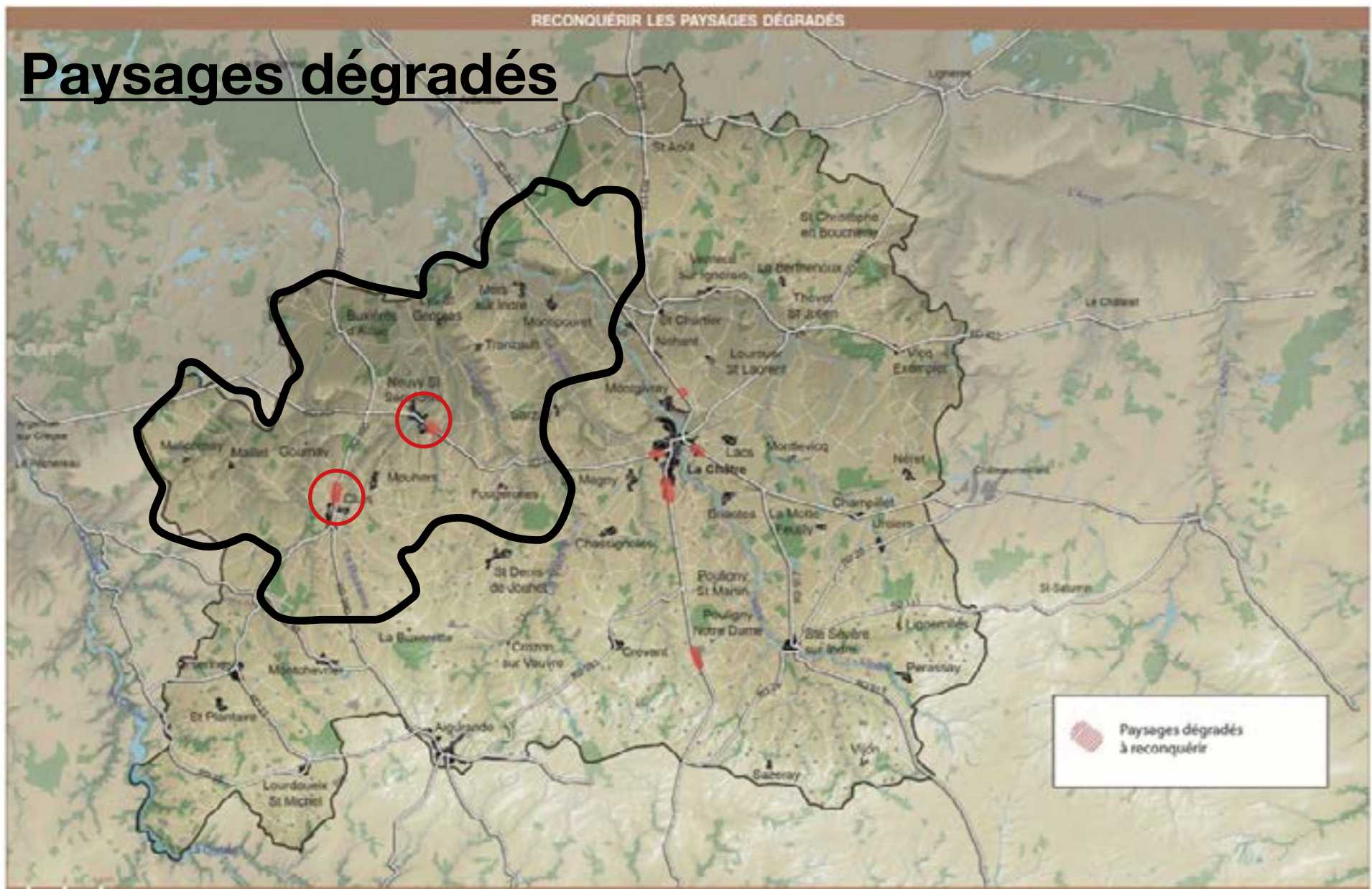
# Préservation du bocage



# Préservation du bocage

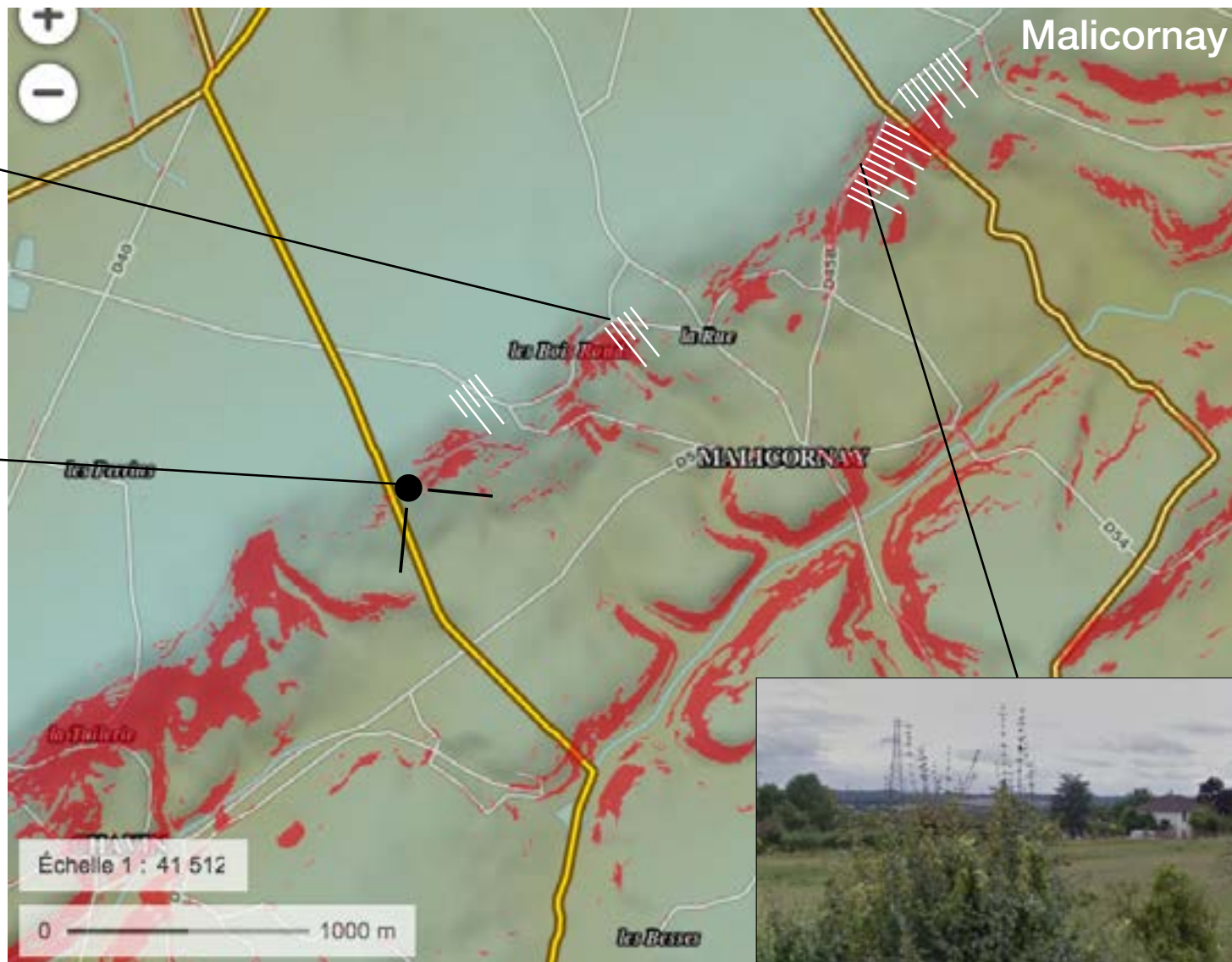


# Préservation des vues



# Les secteurs sensibles du paysage

## La Cuesta

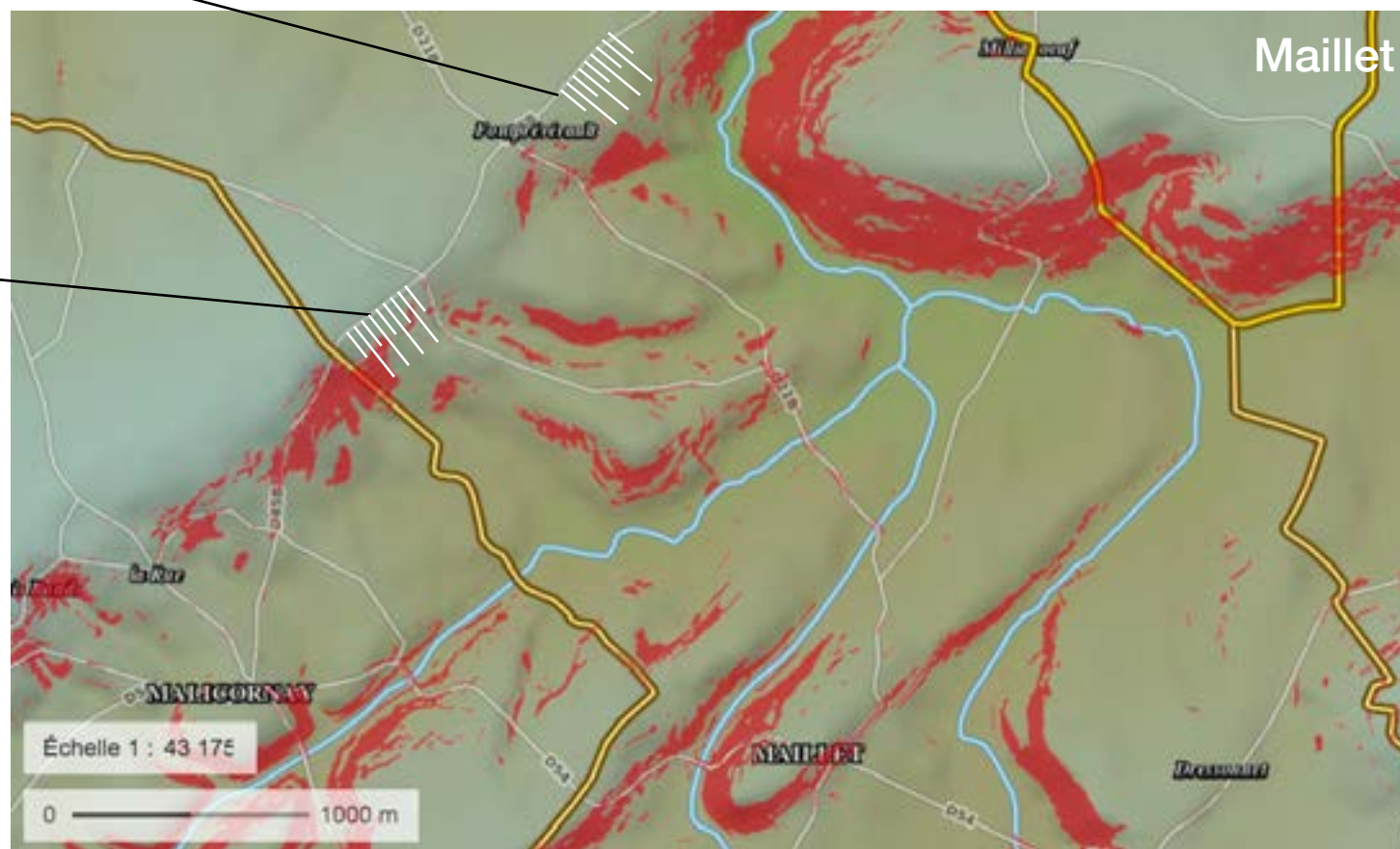


Les « routes promontoires » situées sur des lignes de crêtes permettent des vues panoramiques lorsque le bocage devient moins dense

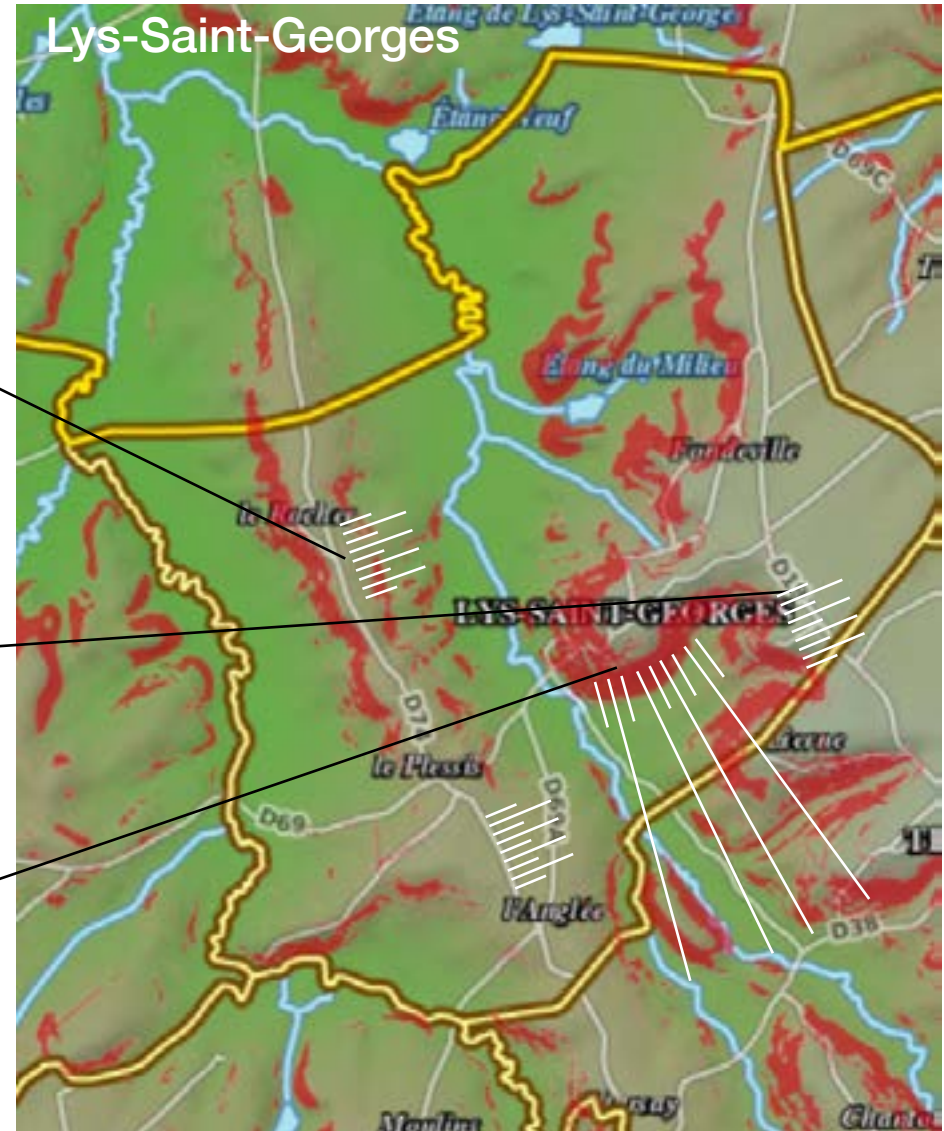


# Les secteurs sensibles du paysage

## La Cuesta

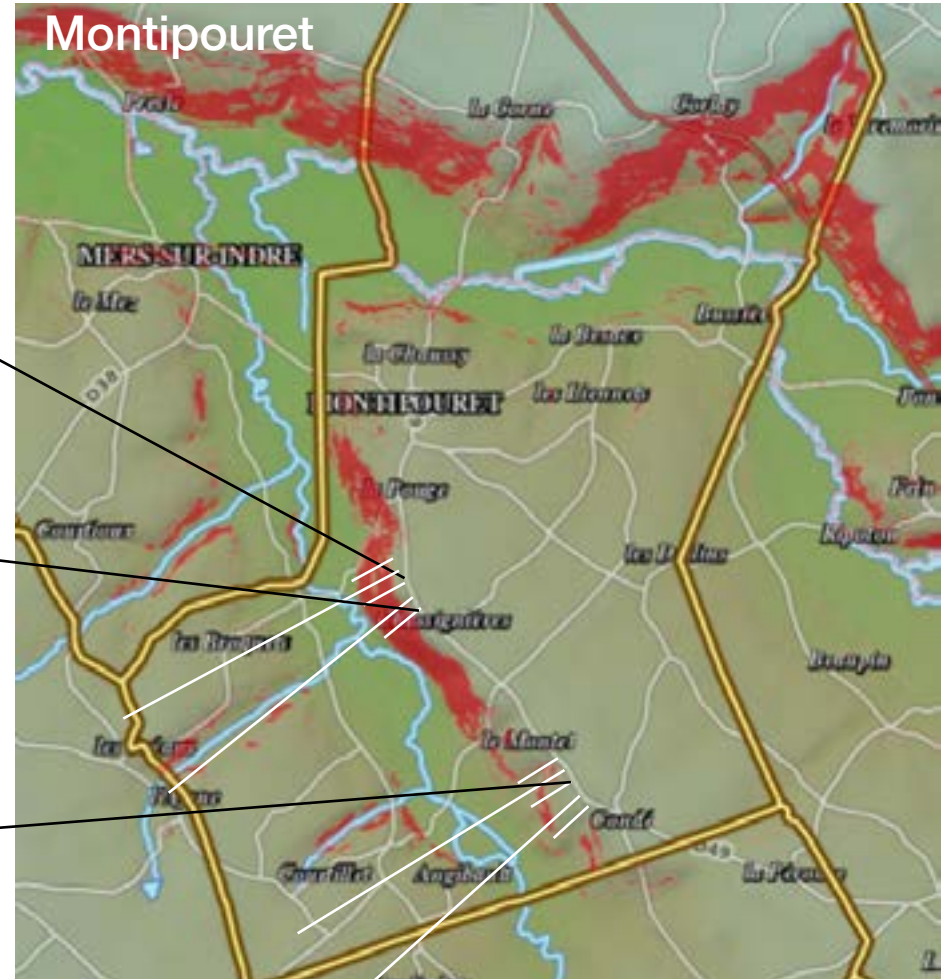


# Focus sur les points de vue remarquables

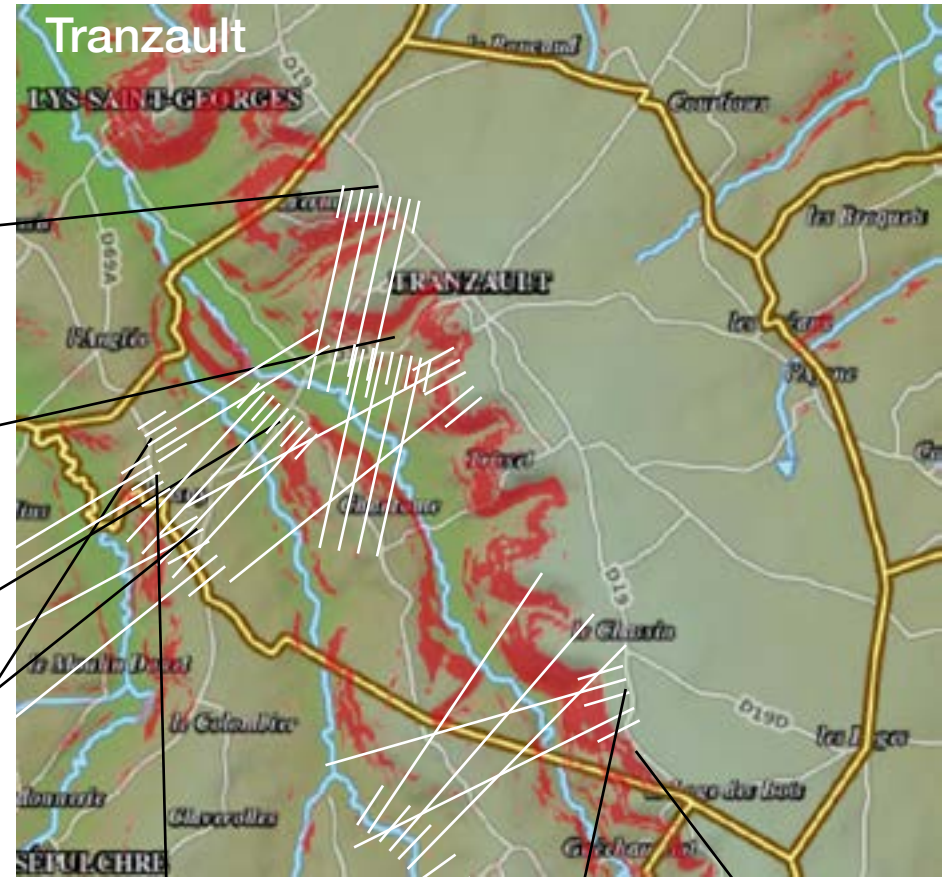




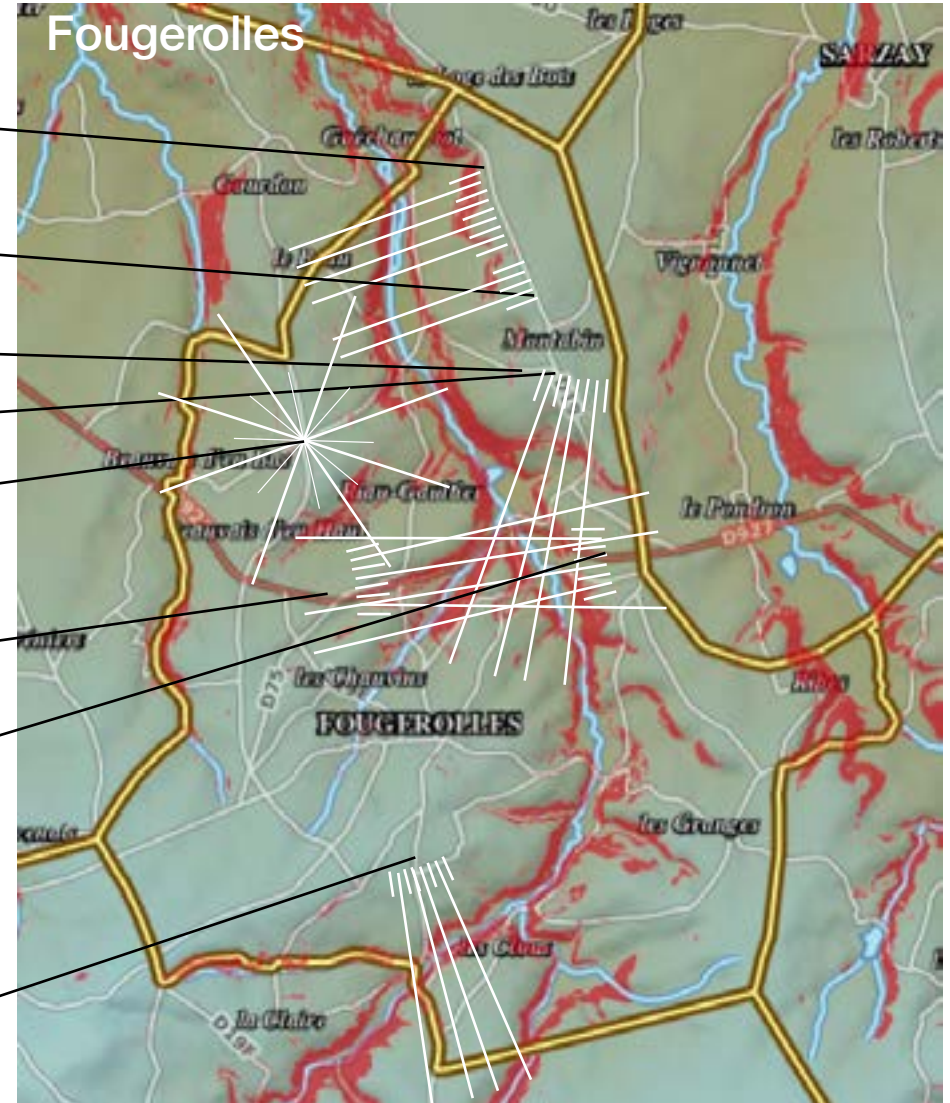
# Focus sur les points de vue remarquables



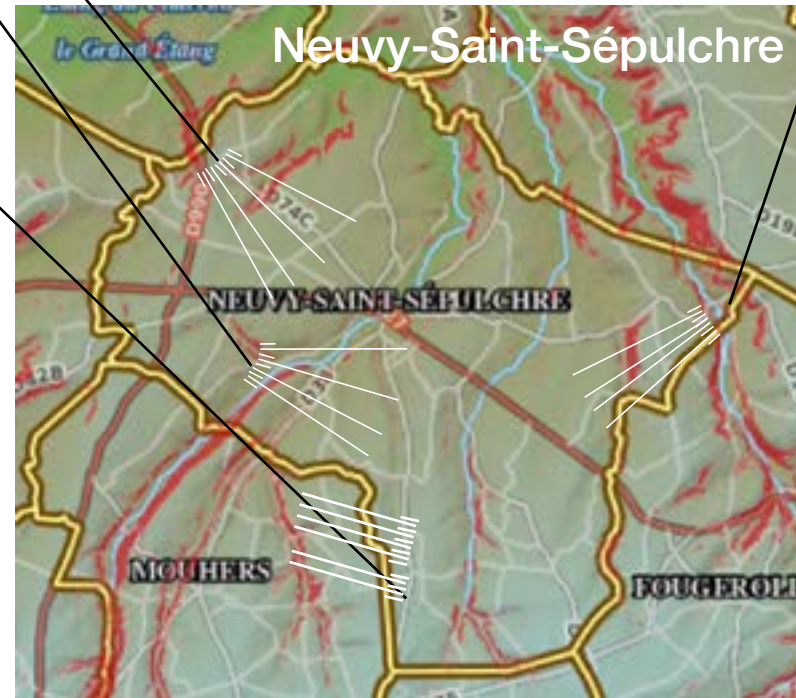
# Focus sur les points de vue remarquables



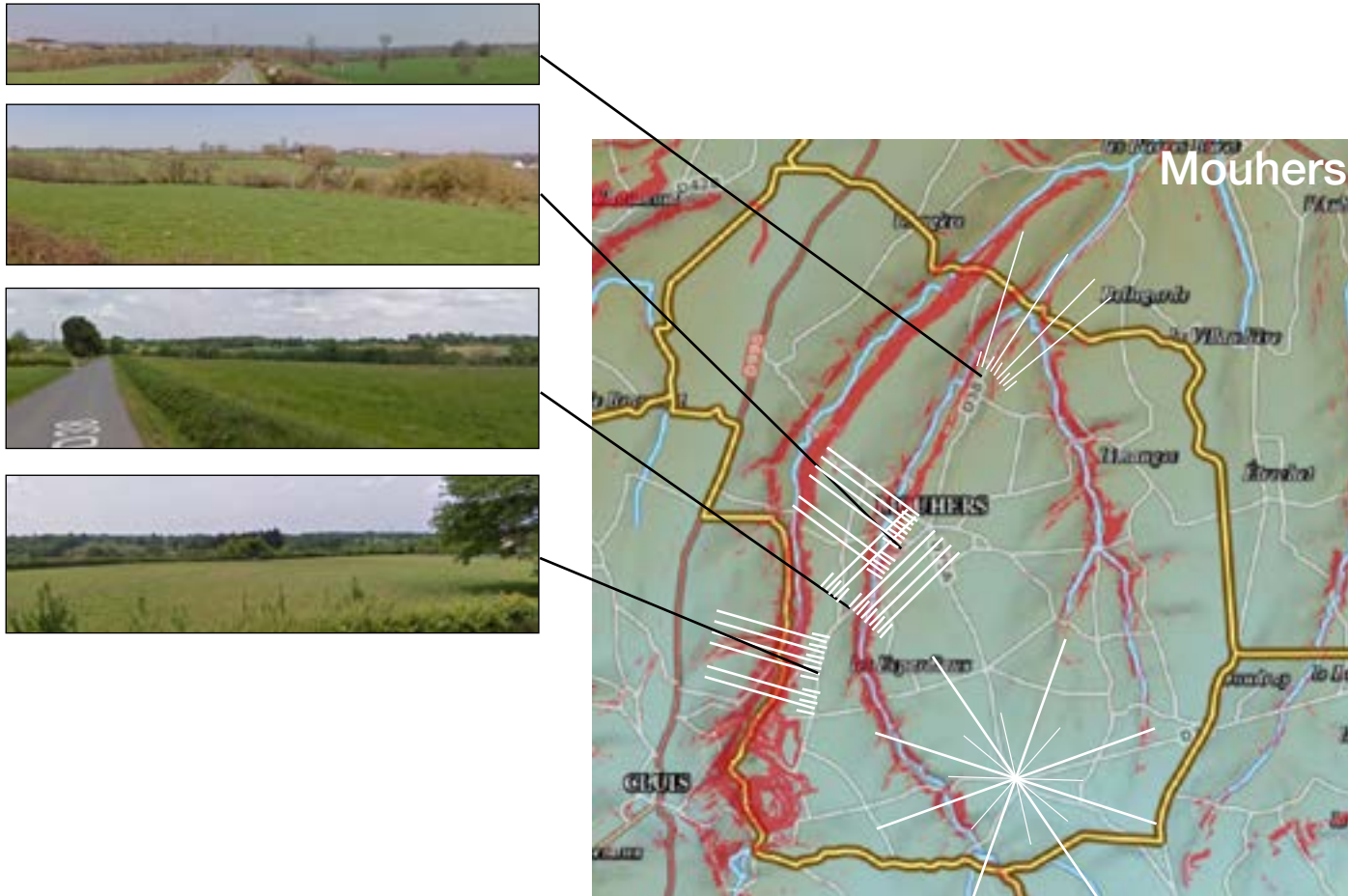
# Focus sur les points de vue remarquables



# Focus sur les points de vue remarquables

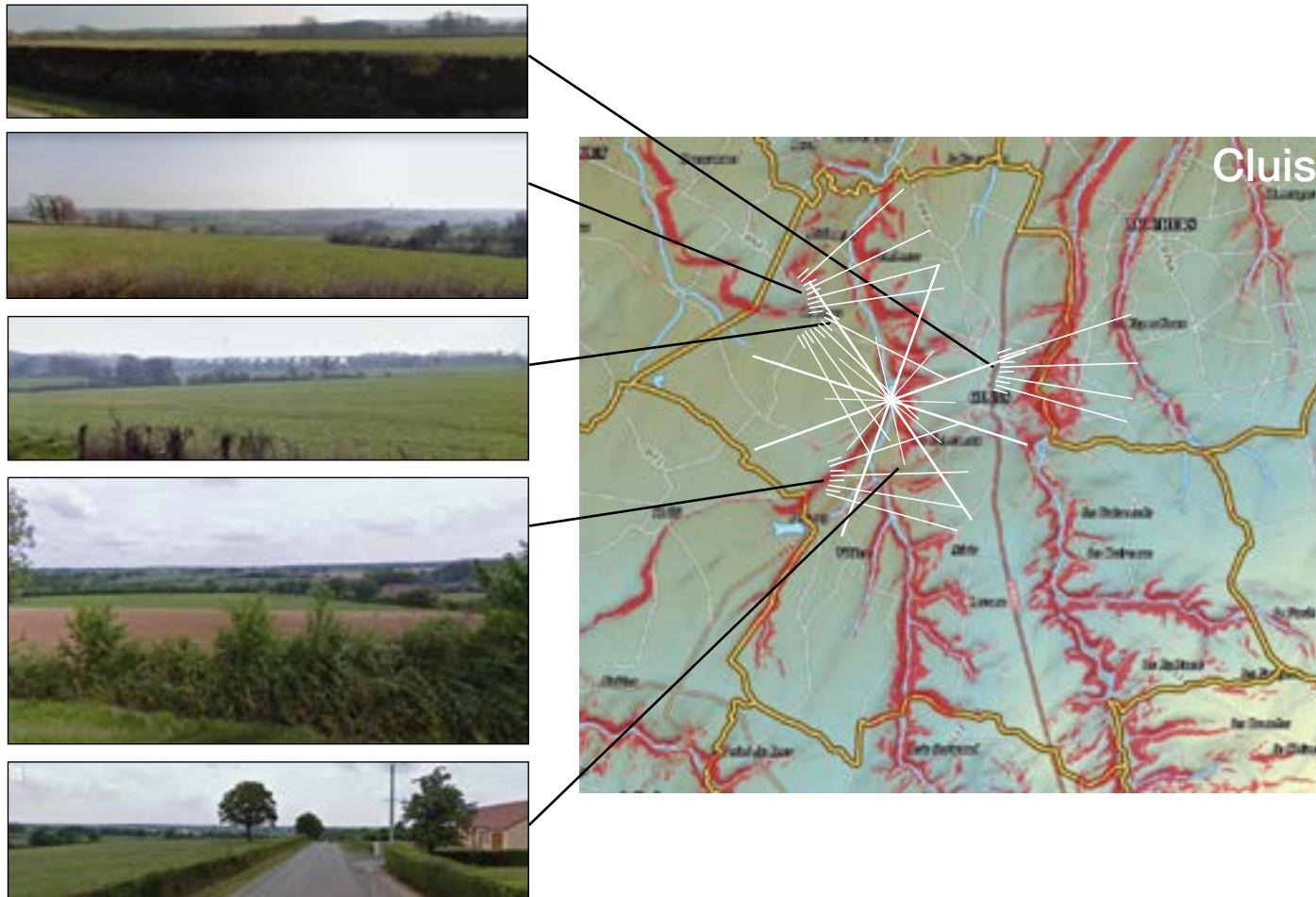


# Focus sur les points de vue remarquables

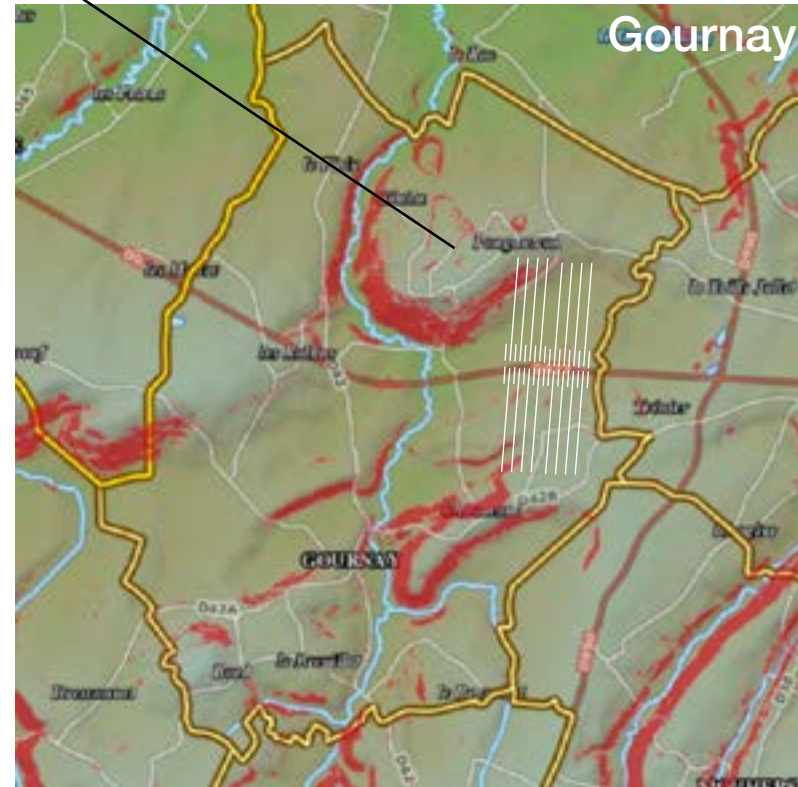




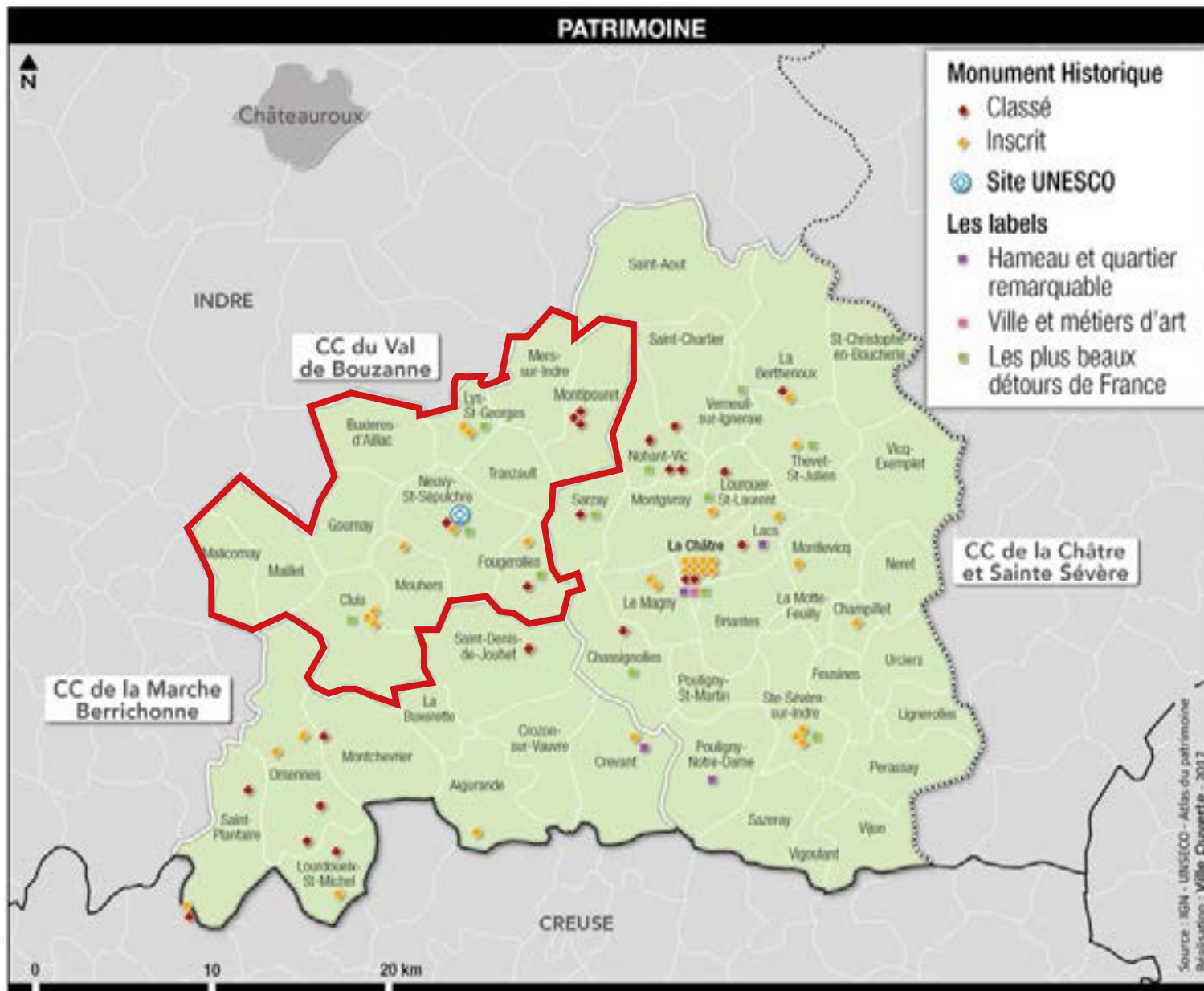
# Focus sur les points de vue remarquables



# Focus sur les points de vue remarquables



# Valorisation du patrimoine



## **Cluis :**

- Forteresse Cluis Dessous (inscrit)
- Église Saint Paxent (inscrit)
- Manoir Cluis dessous (inscrit)

## **Fougerolles :**

- Croix en pierre du 15e siècle (classé)
- Abbaye Notre Dame-de-Varenne (inscrit)

## **Lys-Saint-Georges :**

- château (inscrit)
- église paroissiale St Georges (inscrit)

## **Montpouret :**

- 2 croix place de l'église et sur le champ de foire (classé)
- église paroissiale Saint-Martin (classé)

## **Mouhers :**

- Maison de maître et moulin d'Archy (inscrit)

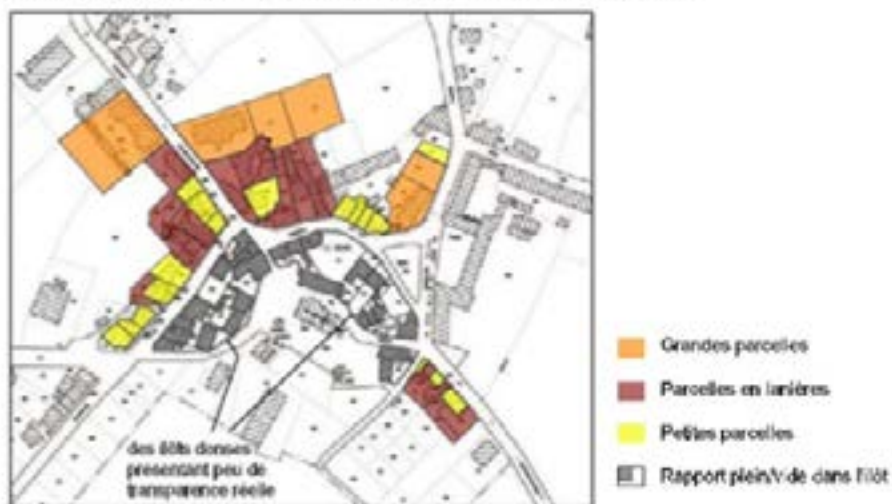
## **Neuvy-Saint-Sépulchre :**

- château (inscrit)
- Basilique St Étienne (classé et site UNESCO)

# Valorisation du patrimoine

## Formes urbaines et bâti remarquable

Complexité et richesse du parcellaire à Lourdaux-Saint-Michel

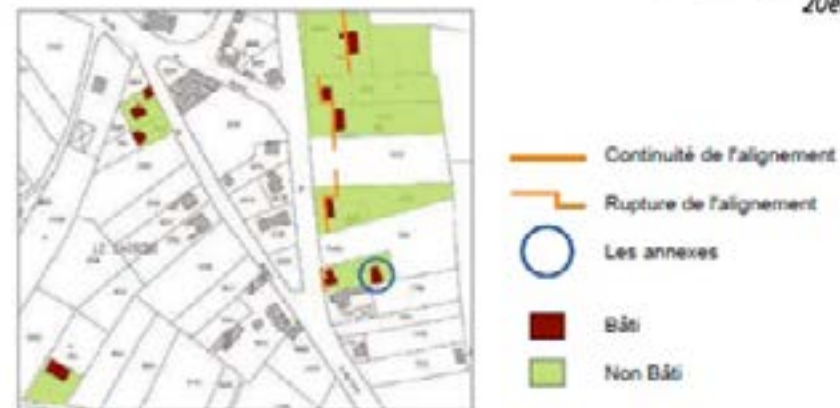


Imbrications des formes urbaines à Cluis



Place Saint-Michel avant 19ème s.

Place du Champ de foire fin 19ème début 20ème siècle



Le Carroir, actuellement



Carte de l'état-major (1820-1866)

Vue aérienne actuelle

Sources : « Etude sur les spécificités du bâti de l'Indre », DDE de l'Indre, réalisée par le Cabinet Treboal

# Valorisation du patrimoine

## Formes urbaines et bâti remarquable

- **La maison de bourg**



*Maisons de bourg avec toiture à deux pans*

*Source : Ville Ouverte*



*Maisons de bourg avec toiture à quatre pans*

*Source : Ville Ouverte*

- **La longère berrichonne, habitat rural traditionnel :**



*Source : Ville Ouverte*

- **Les granges à portaux**



*Source : <https://www.chassignolles.fr/>*