COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TROIS PROVINCES



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n°1a : rapport de présentation

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION Délibération du Conseil communautaire du 22.12.2015 **ARRET DE PROJET** Délibération du Conseil Communautaire du 28.05.2019 **APPROBATION** Délibération du Conseil Communautaire du 28.01.2020	1- 2- 3- 4- 5-

CDHU
au service du développement local

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 7

I. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 8

1 CONTEXTE 8

2. PATRIMOINE ET FORMES URBAINES 9

3. HABITAT ET POPULATION 10

4. ACTIVITES ECONOMIQUES 11

5. ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE 11

II. POTENTIEL FONCIER 13

1. ANALYSE DES CONSOMMATIONS FONCIERES 13

1.1 Analyse sur la base des fichiers fonciers Majic 13
1.2 Analyse croisée des fichiers fonciers avec d'autres sources 15

2. ANALYSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR AVANT L'APPROBATION DU PLUI 19

3. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS 22

III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 30

1. LE CADRE PHYSIQUE 30

1.1 Éléments climatiques 30
1.2 Topographie 34
1.3 Éléments géologiques 36
1.4 Hydrogéologie 38
1.5 L'hydrologie 43

2. CADRE BIOLOGIQUE 55

2.1 Inventaires et zonages règlementaires du patrimoine naturel 55
2.2 Occupation du sol 62
2.3 La trame verte et bleue (TVB) 65

3. RISQUES NATURELS 72

4. RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES 81

4.1 Les sites Seveso 81
4.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 81
4.3 Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) 82
4.4 Le risque nucléaire 83

5. POLLUTIONS ET NUISANCES 83

5.1 Registre français des émissions polluantes 83
5.2 Pollution des sols 84
5.3 Qualité de l'air 87
8.5.4 Nuisances sonores 89

8.5.5 Les déchets 92

6. POTENTIALITES ENERGETIQUES - LES ENERGIES RENOUVELABLES 96

6.1 L'énergie éolienne 97
6.2 L'énergie solaire 98
6.3 La méthanisation 99
6.4 La géothermie 99
6.5 La filière bois-énergie 100
6.6 Expériences innovantes 101

IV – JUSTIFICATION DU PROJET 103

4.1 JUSTIFICATION DU PADD 103

4.1.1 Le scénario retenu : un développement urbain équilibré 103
4.1.2 Une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine 109
4.1.3 Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local 110
4.1.4 Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire 110
4.1.5 Assurer un équilibre environnemental et paysager 111

4.2 JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD 111

4.2.1 Dispositions du code de l'urbanisme qui restent applicables 111
4.2.2 Justification de la traduction règlementaire 113
4.2.3 Justification des dispositions particulières 142

4.4 BILAN DES SUPERFICIES 148

4.4.1 Consommation de foncier liée à l'habitat 148
4.4.2 Consommation de foncier liée aux activités 158
4.4.3 Consommation de terres agricoles 159
4.4.4 Evolution par rapport aux anciens documents d'urbanisme 166

V. ANNEXES – DIAGNOSTIC URBAIN 171

1. CONTEXTE 171

1.1 Situation géographique 171
1.2 Situation administrative 173
1.3 Contexte historique 175

2. PATRIMOINE, FORMES URBAINES ET PAYSAGERES 178

2.1 L'armature paysagère 178
2.1.1 LA SITUATION DU TERRITOIRE 178
2.1.2 LES ENTITES PAYSAGERES ET LES ELEMENTS STRUCTURANTS 179
2.1.3 TENDANCES ET EVOLUTIONS PAYSAGERES 185
2.1 L'organisation du bâti 191
2.1.1 STRUCTURATIONS URBAINES 191
2.1.2 MORPHOLOGIES URBAINES 192
2.2 Tendances et évolutions urbaines 203
2.3 Analyse urbaine et architecturale 206
2.3.1 FORMES ET TYPOLOGIE DU BATI 206
2.3.2 IDENTITE ET RICHESSE PATRIMONIALE 216
2.4 Les enjeux de l'extension urbaines 221
2.4.1 RAPPELS DES ENJEUX : RISQUES ET PRESSION PAYSAGERE 221
2.4.2 ANALYSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS 223

2.4.3 Analyse du potentiel de densification des espaces batis 227

3. CARACTERISATION DU FONCIER ET DE SES ENJEUX 236

3.1 Rappel du contexte 236
3.1.1 Le contexte legislatif 236
3.1.2 Le contexte regional 237
3.1.3 L'occupation du sol en 2014 238
3.2 L'évolution de l'occupation du sol à partir des fichiers fonciers de la DGFIP 242
3.2.1 Notice methodologique 242
3.2.2 L'analyse des fichiers fonciers 243
3.3 L'analyse des fichiers fonciers et des permis de construire 246
3.3.1 Notice methodologique 246
3.3.2 L'analyse des donnees 247
3.3.3 L'analyse de l'evolution de l'urbanisation 250
3.4 L'analyse du marché foncier rural 252
3.4.1 Notice methodologique 252
3.4.2 L'analyse des donnees 253

4. HABITAT ET POPULATION 268

4.1 Démographie et population 268
4.1.1 Un declin demographique continu depuis plus de 50 ans 268
4.1.2 Un declin demographique du au solde naturel 271
4.1.3 Une population vieillissante 274
4.2 Les caractéristiques des ménages 278
4.2.1 Une augmentation du nombre de menages accompagnee d'une reduction de leur taille 278
4.2.2 Situation socio-economique des menages 281
4.3 L'habitat 284
4.3.1 Structure du parc de logement 284
4.3.2 L'age du parc de logements 288
4.3.3 Les residences principales 290
4.3.4 Le marche de l'immobilier 293

5. ACTIVITES ECONOMIQUES 296

5.1 Population active et emplois 296
5.2 Le tissu économique 299
5.2.1 L'emploi 299
5.2.2 Le tissu d'entreprises 302
5.3 Les secteurs d'activités 304
5.3.1 L'industrie et la construction 304
5.3.2 Equipements, services publics et administrations 305
5.3.3 Commerces et services 307
5.3.4 Tourisme et loisirs 312

6. CARACTERISATION DE L'AGRICULTURE ET DE SES ENJEUX 316

6.1 Méthodologie de l'étude 316
6.2 Identification cartographique 316
6.3 Tableau des sigles 317
6.4 Caractérisation de l'agriculture intercommunale 318
6.4.1 Evolution des exploitations agricoles par commune 318
6.4.2 Une agriculture perenne et dynamique 323

6.4.3 UNE AGRICULTURE PORTEUSE DE PROJETS 330
6.4.4 UNE AGRICULTURE EN BONNE COHABITATION 334
6.4.5 ANALYSE DE L'APTITUDE AGRICOLE DES SOLS 335
6.5 Les zones à enjeux du territoire 337
6.5.1 LOCALISATION DES ENJEUX PRIORITAIRES DU TERRITOIRE 337
6.5.2 AUTOUR DU MARCHE DES GRIVELLES 338
6.5.3 ZONE A ENJEU « EXTRACTION DE SABLE » 339
6.6 Atouts et faiblesses du territoire 340
6.6.1 ATOUTS DE L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE 340
6.6.2 FAIBLESSES DE L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE 341
6.7 L'espace agricole, une ressource à préserver 342
6.7.1 UNE RESSOURCE QUI SE RAREFIE 342
6.7.2 LA MULTIFONCTIONNALITE DE L'AGRICULTURE 342
6.7.3 L'AGRICULTURE A BESOIN DE SURFACES 343
6.7.4 L'AGRICULTURE DOIT RESTER FONCTIONNELLE 343
7. ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE 344
7.1 Transports et déplacements 344
7.1.1 MOBILITES ET MODES DE DEPLACEMENTS 344
7.1.2 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES 347
5.1.3 LES OFFRES ALTERNATIVES A LA VOITURE : LE TRANSPORT COLLECTIF ET LES MODES DOUX 349
7.1.4 LA CAPACITE DE STATIONNEMENT 351
7.2 Réseaux de télécommunication et haut débit 353
7.2.1 LA COUVERTURE EN TELEPHONIE MOBILE 2G ET 3G 353
7.2.2 L'ACCES A L'INTERNET HAUT DEBIT ET TRES HAUT DEBIT 353

AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L151-4 et R151-1 à 5, le Rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Il justifie les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement avec celui-ci.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est conçu de manière à favoriser la compréhension de la construction du projet de territoire :

- la partie introductive rappelle le contexte règlementaire, les enjeux majeurs pour le territoire et les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent ;
- la première partie thématique détaille notamment la démarche ayant abouti à l'identification du besoin en foncier constructible.

Le règlement écrit est limité aux dispositions directement opposables aux autorisations d'urbanisme afin de ne pas créer d'ambiguïtés entre ce qui relève de la prescription et ce qui relève de l'explicitation. Il est construit sur une nomenclature thématique reposant sur trois axes :

- destination des constructions, usage des sols et nature des activités ;
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- équipement et réseaux.

Le document graphique du règlement vise à permettre de spatialiser les règles particulières et de localiser les secteurs concernés par des OAP.

Les OAP définissent des principes d'aménagement et de programmation sur des secteurs et thématiques à enjeux, en cohérence avec les orientations du PADD.

L'objectif du présent document est ainsi de :

- présenter les principales conclusions du diagnostic territorial, le potentiel de densification et le diagnostic environnemental (parties I, II et III) ;
- préciser l'articulation entre les choix effectués lors de l'élaboration du projet de territoire et la stratégie règlementaire pour les traduire (partie IV) ;

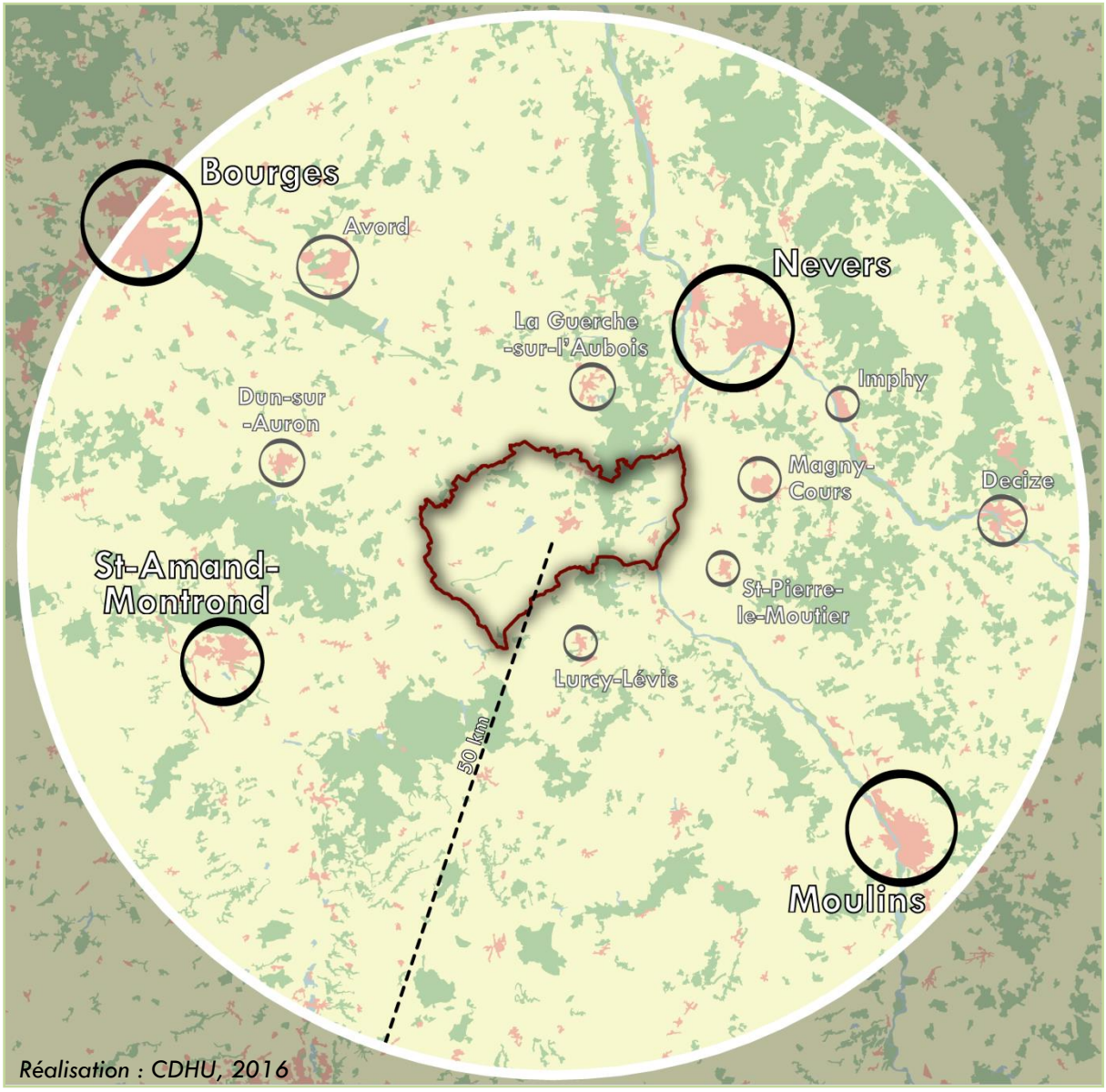
Le détail des analyses du diagnostic territorial est reporté en annexe du présent rapport de présentation.

L'évaluation de l'impact environnemental du projet et la définition des indicateurs permettant le suivi de sa mise en œuvre font l'objet d'un document distinct.

I. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

1 Contexte

La communauté de communes (CC) des Trois Provinces est située à l'extrême sud-est du département du Cher et plus largement de la région Centre-Val de Loire. Elle regroupe 11 communes et 5 508 habitants (Insee 2012) sur un territoire de 270 km². Elle se situe au cœur d'un triangle formé par les pôles urbains de Bourges (83 000 habitants, situé à 50 km de route), Nevers (60 000 habitants, à 40 km) et Moulins (37 500 habitants, à 50 km). À l'intérieur de ce rayon de 50 km, se situe également un pôle d'importance moyenne, il s'agit de la ville de Saint-Amand-Montrond (14 000 habitants, 37 km de route).



Le territoire intercommunal est rural au sens où il est éloigné des polarités urbaines environnantes. D'après l'Insee, la majorité des communes du territoire sont ainsi « des communes isolées en dehors de l'influence des grands pôles », c'est-à-dire que ce sont des communes dont moins de 40 % actifs occupés travaillent dans un ou plusieurs pôles urbains et leur couronne. Seules deux communes à l'est du territoire (Neuvy-le-Barrois et Mornay-sur-Allier) sont considérées comme des communes multipolarisées puisqu'elles se situent aux marges de l'aire urbaine de Nevers.

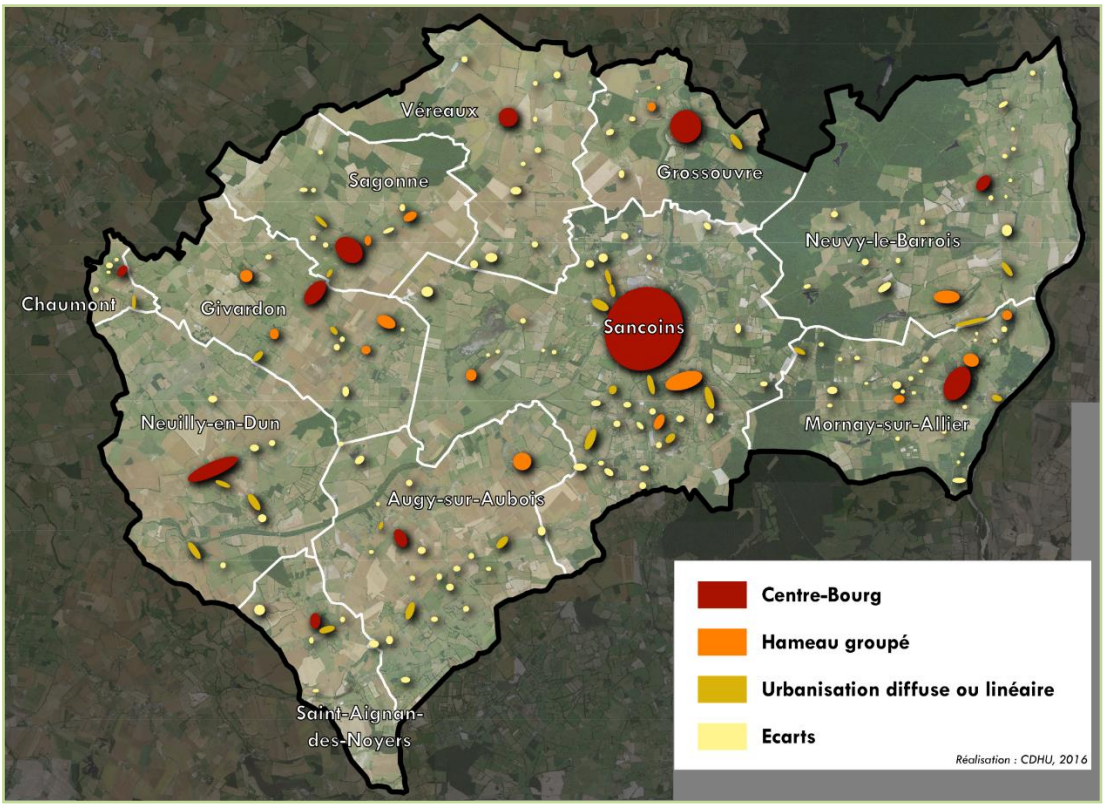
Le territoire communal est desservi par des axes routiers importants qui sont la RD 2076 et la RD 951 qui assurent notamment la liaison vers Bourges à l'ouest et Saint-Amand-Montrond au sud.

La communauté de communes des Trois Provinces fait également partie du Pays Loire Val d'Aubois qui regroupe le département du Cher et 49 communes réparties au sein de 4 EPCI du Cher (la CC3P et les communautés de communes du Pays de Nérondes, du Berry-Loire-Vauvise et des Portes du Berry). Un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est en cours d'élaboration à l'échelle des 4 EPCI du Cher qui sont membres du Pays.

2. Patrimoine et formes urbaines

Globalement, les enveloppes urbaines des villages n'ont que très peu évolué depuis la deuxième moitié du XXème siècle. Seules quelques constructions supplémentaires sont venues épaissir les enveloppes bâties historiques. Sancoins, Mornay-sur-Allier et Neuilly-en-Dun ont connu un développement urbain plus marqué entrainant une consommation foncière agricole ou naturelle plus importante.

On peut distinguer 4 morphologies urbaines (le village rue, le village en intersection, le village groupé et le centre-bourg) qui caractérisent les ensembles bâtis du territoire.



Les formes et typologies urbaines traditionnelles sont majoritaires sur le territoire (longères, corps de fermes et maisons de ville). Le développement pavillonnaire récent s'est majoritairement concentré sur Sancoins qui a donc connu une évolution importante des formes urbaines.
Ce bâti récent (habitat pavillonnaire individuel ou groupé) est venu se greffer aux périphéries des secteurs d'urbanisation historiques. Il s'est traduit par des pratiques urbanistiques (étirement le long des voies, lotissements…) et de construction (uniformisation architecturale) qui n'ont parfois pas favorisé la cohérence urbaine et l'intégration des nouvelles constructions avec l'existant (paysage bâti et naturel).

L'augmentation des surfaces parcellaires agricoles a entrainé la disparition de nombreux linéaires de haies et d'une partie du paysage bocager caractéristique du territoire. La baisse d'activité de l'élevage et le manque d'entretien n'ont pas facilité la conservation des haies.

Toutefois, par son riche passé et son développement résidentiel modéré, le territoire a globalement pu conserver un cadre patrimonial et naturel préservé et de qualité.

3. Habitat et population

• La dynamique démographique est négative depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Le solde migratoire ne permet pas de compenser le solde naturel négatif. La part des personnes seules et des couples sans enfant est très importante et s'explique notamment par un vieillissement marqué de la population. La réduction de la taille des ménages posera la question du besoin en logement de plus en plus important.

La population intercommunale présente un profil modeste (ouvriers, part plus importante de chômeurs…) avec une surreprésentation des retraités (venant confirmer le vieillissement de la population) et une sous-représentation des CSP+ (cadres, professions intellectuelles supérieures…).

• Le territoire est avant tout résidentiel même si les villages présentent une part de résidences secondaires parfois importante révélant une certaine attractivité touristique. Il présente un taux de vacance élevé (14,6% du parc de logements), expliqué par de multiples facteurs comme notamment l'ancienneté du parc de logement (57% des logements ont plus de 70 ans) qui entraine la vétusté de certains d'entre eux ou leur inadaptation aux standards de vie actuels. Les grands logements (4 pièces et plus) sont majoritaires (66% des logements).

Ce constat, au regard de la taille des ménages, pourrait être perçu comme une certaine sous-occupation des logements et ne correspondant pas à la tendance actuelle (baisse de la taille des ménages, décohabitation…). Cependant, cette situation s'explique en réalité par le fait que les comportements des ménages dépendent de plusieurs critères démographiques (vieillissement de la population), sociaux (recomposition familiales) et économiques (marché de l'habitat).

Les communes des Trois Provinces (et notamment les villages) sont attractives pour les ménages souhaitant accéder à la propriété (dans les villages, 81% des ménages sont propriétaires de leur logement). Ce phénomène est facilité par un marché immobilier relativement abordable. Néanmoins, la commune de Sancoins permet au territoire d'avoir une offre de logements plus diversifiée en taille et en statut d'occupation (offre locative et locative HLM importante sur la commune).

4. Activités économiques

• La part de la population active ayant un emploi est majoritaire sur le territoire (57%) mais en recul (-4,2% entre 1999/2013), contrairement à la part des chômeurs qui augmente (+10% entre 1999/2013). Les communes rurales du territoire sont avant tout résidentielles puisque la large majorité des emplois se situe sur la commune de Sancoins.

Le tissu économique se caractérise par une quasi-exclusivité de petites entreprises (96% des entreprises ont moins 10 salariés) dont une part non négligeable dans le secteur agricole. Les entreprises de plus grande taille sont principalement industrielles et positionnées sur des marchés très spécifiques.

Que ce soit au niveau commercial ou au niveau des équipements et services publics, le territoire connait une forte déprise. Néanmoins, la ville de Sancoins joue pleinement son rôle de pôle de proximité avec une aire d'influence dépassant même les limites intercommunales.

Le secteur touristique présente un potentiel intéressant mais qui n'est pas encore pleinement exploité aujourd'hui. Plusieurs projets de valorisation sont à l'étude (Canal du Berry à vélo…).

• La répartition des exploitations agricoles est homogène sur le territoire. Cette répartition est un atout car elle permet une exploitation optimale du territoire, sans concurrence ni « zones blanches ».

Le territoire se révèle clairement spécialisé dans l'élevage allaitant. Cette orientation correspond à une bonne adaptation de l'agriculture au contexte pédoclimatique du territoire, avec une répartition spécifique des différentes surfaces (prairies, cultures d'hiver, cultures de printemps) en fonction des aptitudes agricoles des sols.

Le regroupement des parcellaires et leur proximité avec les exploitations sont un atout pour l'agriculture du territoire, sur les plans fonctionnels et économiques. Cette situation est d'autant plus vraie pour un territoire d'élevage.

Les nombreux projets exprimés par la population enquêtée confirment le dynamisme d'une agriculture jeune et qui se considère en développement.

5. Organisation structurelle du territoire

La voiture est le mode de déplacement très largement majoritaire sur le territoire et notamment pour les déplacements domicile-travail qui génèrent des flux pendulaires importants. L'omniprésence de la voiture est visible dans la typologie et le profil des infrastructures de transport. Le réseau routier est de qualité et hiérarchisé assurant une bonne accessibilité à l'ensemble du territoire. Cependant,

l'absence d'aménagements ou d'itinéraires piétons et cyclables sécurisés notamment sur certaines traversées de bourg parfois très routières, rend difficile et n'encourage pas les circulations douces.

Concernant les transports collectifs, le service de transport scolaire est efficace pour desservir les communes vers les écoles ou le collège de Sancoins mais l'offre générale de transport en commun ne semble pas suffisamment développée et attractive pour le reste de la population et notamment les actifs.
Le territoire des Trois Provinces bénéficie d'une couverture en téléphonie correcte bien que la qualité du réseau tende à se dégrader et qu'on recense la présence de certaines « zones blanches ».

L'accès à l'ADSL est également hétérogène où, hormis Sancoins et Grossouvre, le débit dépasse rarement les 3 Mbits/s. Le déploiement de la fibre optique (Internet très haut débit) ou une montée en débit du réseau sont prévus à l'horizon 2018.

II. POTENTIEL FONCIER

1. Analyse des consommations foncières

La consommation du foncier dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal a été analysée en croisant plusieurs sources : les fichiers fonciers, les données de la BD topo de l'IGN de 2000 et 2015, les données sur les permis de construire ainsi que les données vues aériennes de 2000.

1.1 Analyse sur la base des fichiers fonciers Majic

L'analyse des fichiers fonciers entre 2002 et 2014 met en avant :

- une augmentation de 66,8 hectares des surfaces artificialisées ;
- une perte de 101,9 hectares de surfaces agricoles ;
- une augmentation de 28 hectares d'espaces boisés ;
- une augmentation de 7,2 ha des espaces naturels.

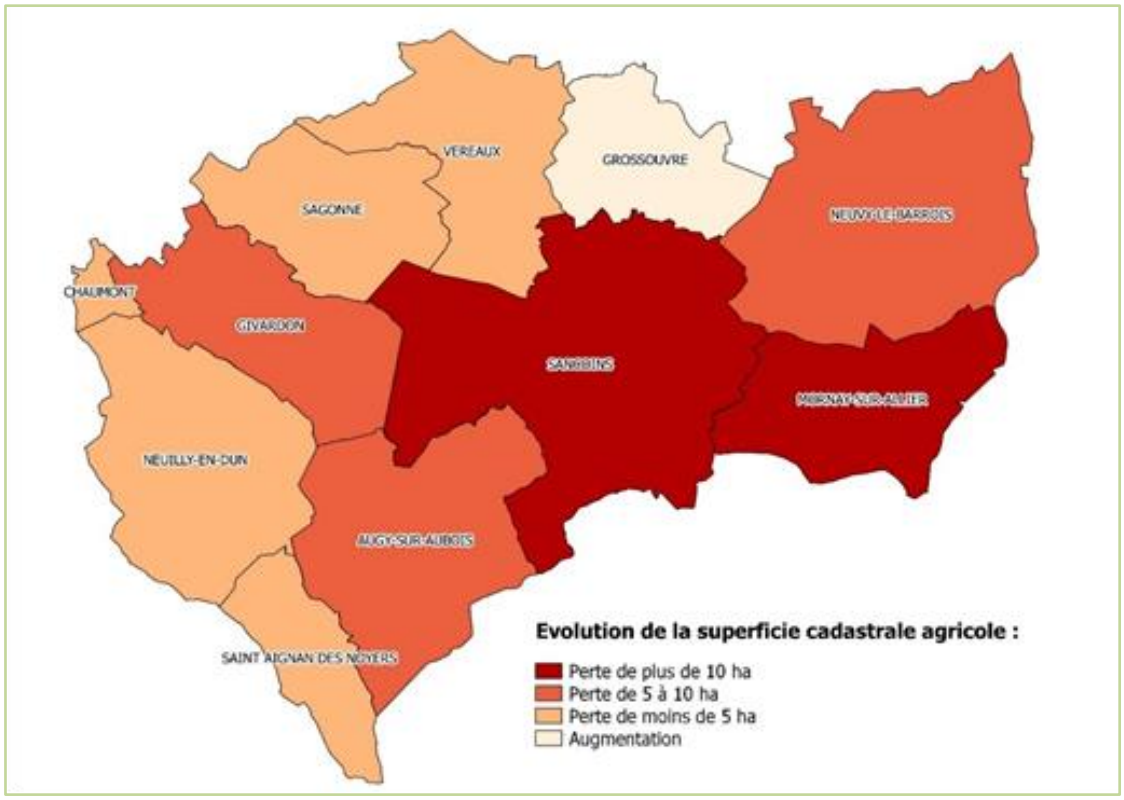
N° INSEE	Commune	Surface agricole en ha	Surface boisée en ha	Surface naturelle en ha	Surface artificialisée en ha	Surface non cadastrée en ha
18017	Augy-sur-Aubois	-6,1	1,3	-0,2	5,0	0,0
18060	Chaumont	-0,8	0,0	0,0	0,8	0,0
18102	Givardon	-6,4	0,0	0,0	2,6	3,8
18106	Grossouvre	8,0	2,6	-15,2	4,6	0,0
18155	Mornay-sur-Allier	-35,9	15,7	17,3	2,8	0,0
18161	Neuilly-en-Dun	-2,0	0,0	0,4	1,7	0,0
18164	Neuvy-le-Barrois	-7,8	-0,1	4,4	3,5	0,0
18195	Sagonne	-0,5	0,0	-1,2	1,7	0,0
18196	Saint-Aignan-des-Noyers	-0,2	0,0	0,0	0,4	-0,1
18242	Sancoins	-49,6	8,4	1,3	38,4	1,5
18275	Vereaux	-0,6	0,0	0,4	0,7	-0,4
Total		**-101,9**	**28,0**	**7,2**	**62,1**	**4,7**

Au regard des fichiers fonciers, l'urbanisation s'est développée essentiellement sur la commune de Sancoins avec 40 hectares artificialisés entre 2002 et 2014 (plus de 60% de surfaces artificialisées concentrées sur la commune centre du territoire intercommunal).

Le reste du territoire s'est peu développé et seules deux autres communes s'approchent des 5 ha artificialisés entre 2002 et 2014 (Grossouvre et Augy-sur-Aubois).



Ce développement urbain s'est opéré au détriment des espaces agricoles puisque 102 hectares agricoles ont disparu. La perte de foncier agricole s'est principalement opérée sur les deux communes de Sancoins (perte de 49,6 ha) et Mornay-sur-Allier (perte de 35,9 ha) qui ont connu une dynamique de construction depuis le début des années 2000 plus importante que le reste du territoire. A elle seules, elles représentent 80 % de la perte d'espaces agricoles du territoire de la CC3P.



1.2 Analyse croisée des fichiers fonciers avec d'autres sources

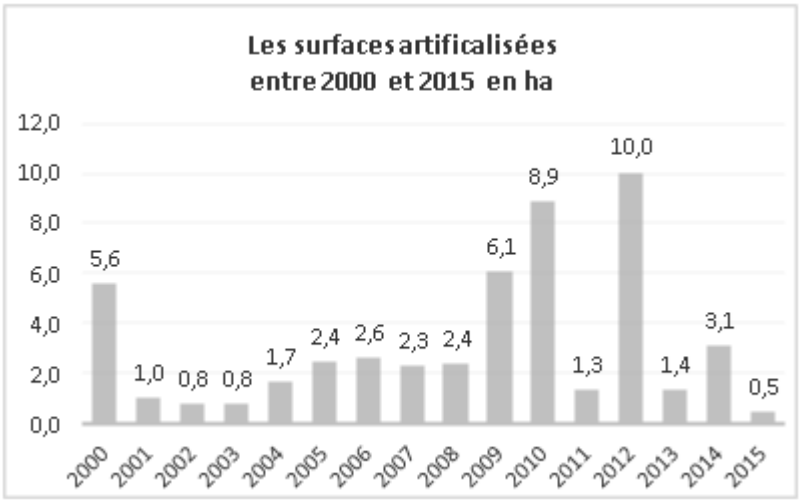
En complément de l'analyse des fichiers fonciers sur la période 2002 – 2014, l'analyse des permis de construire et par vues aériennes en 2000 et de la BD topo en 2000 et 2015 permet d'apporter des précisions, notamment sur la répartition de foncier consommé pour de l'habitat ou des activités.

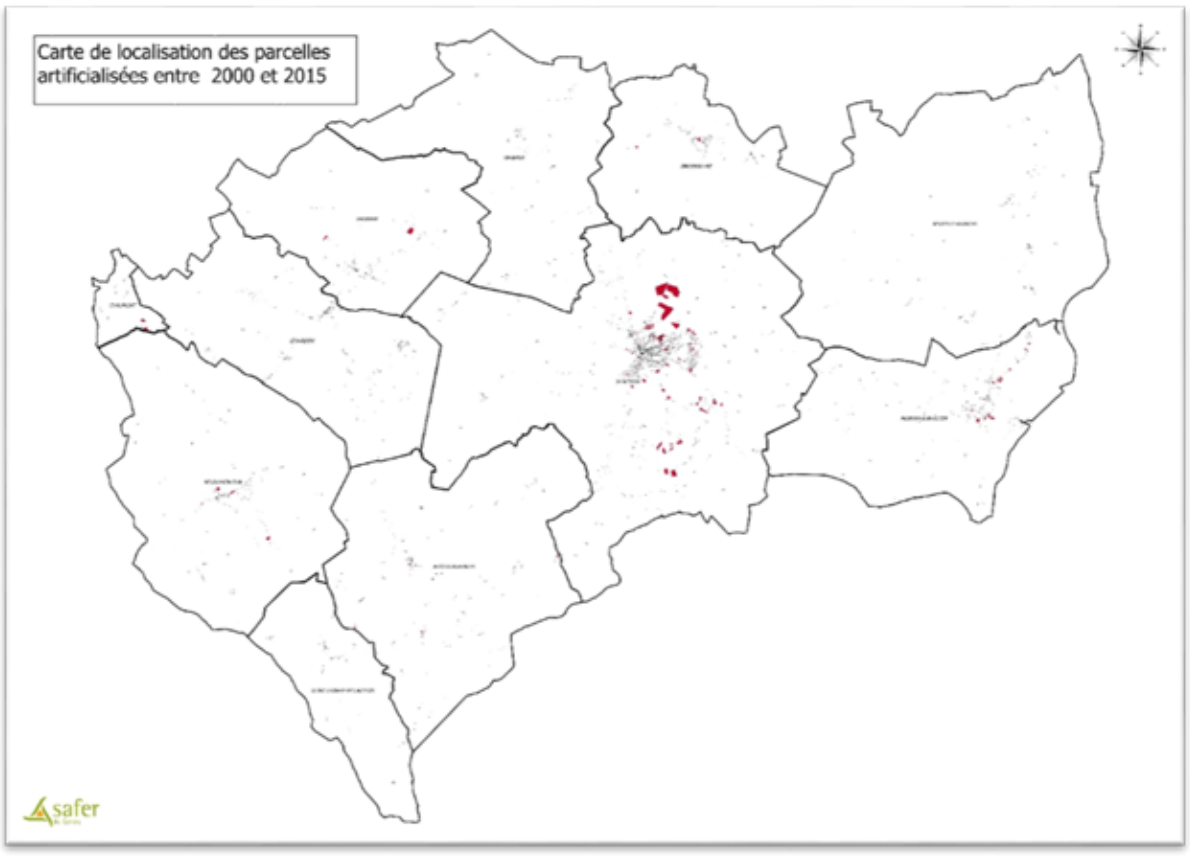
L'analyse entre 2000 et 2015 permet ainsi de mettre en évidence une extension de l'urbanisation de 51 ha hectares répartis de la manière suivante :

- 35 ha pour le résidentiel (habitat, équipement) ;
- 16 ha pour les activités économiques.

Ces chiffres ne concernent ni les infrastructures routières ni les extractions de matériaux.

Cette analyse permet de conforter les chiffres des fichiers fonciers évoqués précédemment avec 51 hectares de surfaces nouvelles artificialisés dont 80 % sur le territoire de Sancoins.





Le développement de l'artificialisation des sols sur le territoire de la CC3P est marqué par trois phases distinctes :

- 2000/2008 ;
- 2009/2012 ;
- 2013/2015.

Entre 2009 et 2012, le territoire a consommé plus de la moitié des surfaces consommées sur l'ensemble de la période étudiée, soit 26,3 hectares.

La comparaison entre les communes met en évidence la présence d'une commune centre, Sancoins, sur laquelle 80 % de l'artificialisation des sols s'est opérée (environ 41 hectares) depuis 2000.

A noter que la commune de Mornay-sur-Allier a également vu son urbanisation se développer et artificialiser 3,4 ha.

Le reste du territoire a connu une très faible consommation du foncier, certaines communes n'ont pas connu d'extension de leur tâche urbaine.

Il convient également de relever que dans certains villages l'accueil de nouveaux arrivants s'est produit grâce à la transformation d'anciens bâtis agricoles en maisons d'habitation. En effet, ce type de bien est aujourd'hui recherché sur le territoire de la CC3P (une vingtaine de changement de destination comptabilisée entre 2000 et 2015).

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal, il conviendra donc d'être attentif à ce phénomène et veiller à identifier le bâti agricole susceptible de changer de destination et situé notamment en zone agricole ou naturelle du futur PLUi.

Surface artificialisée par commune entre 2000 et 2015

Commune	Surface artificialisée en ha	%
Augy-sur-Aubois	0,85	2%
Chaumont	1,41	3%
Givardon	0,00	0%
Grossouvre	0,86	2%
Mornay-sur-Allier	3,39	7%
Neuilly-en-Dun	1,59	3%
Neuvy-le-Barrois	0,00	0%
Sagonne	2,02	4%
Saint-Aignan-des-Noyers	0,15	0%
Sancoins	40,72	80%
Vereaux	0	0%
Total	**50,98**	**100%**

Le changement d'occupation des sols est en grande majorité lié à des projets d'habitat (68% des surfaces artificialisées).

Surface artificialisée par catégorie entre 2000 et 2015

Destination de l'artificialisation	Superficie en ha	%

Economie	16,5	32%
Résidentiel	34,5	68%
Total	**51**	**100%**

Ces projets ont été réalisés essentiellement sur la commune de Sancoins (72,2% des surfaces totales à vocation d'habitat, soit environ 25 hectares).

A une moindre échelle, Mornay-sur-Allier a également connu un développement urbain.

Ces deux communes concentrent 85% des surfaces artificialisées pour du résidentiel entre 2000 et 2015.

Superficie consommée en ha pour le résidentiel entre 2000 et 2015

Commune	Superficie consommée en ha	%
Augy-sur-Aubois	0,64	2.5%
Chaumont	1,41	5.6%
Grossouvre	0,86	3.4%
Mornay-sur-Allier	3,30	13%
Neuilly-en-Dun	1,33	5.3%
Sagonne	2,02	8%
Saint-Aignan-des-Noyers	0,15	0.6%
Sancoins	24,89	72 %
Total	**34.5**	**100 %**

Concernant l'économie, la quasi-totalité des surfaces artificialisées pour des projets économique se situe également sur la commune de Sancoins, notamment dans ou à proximité immédiate de la zone d'activités des Grivelles.

Superficie consommée en ha pour l'économie entre 2000 et 2015

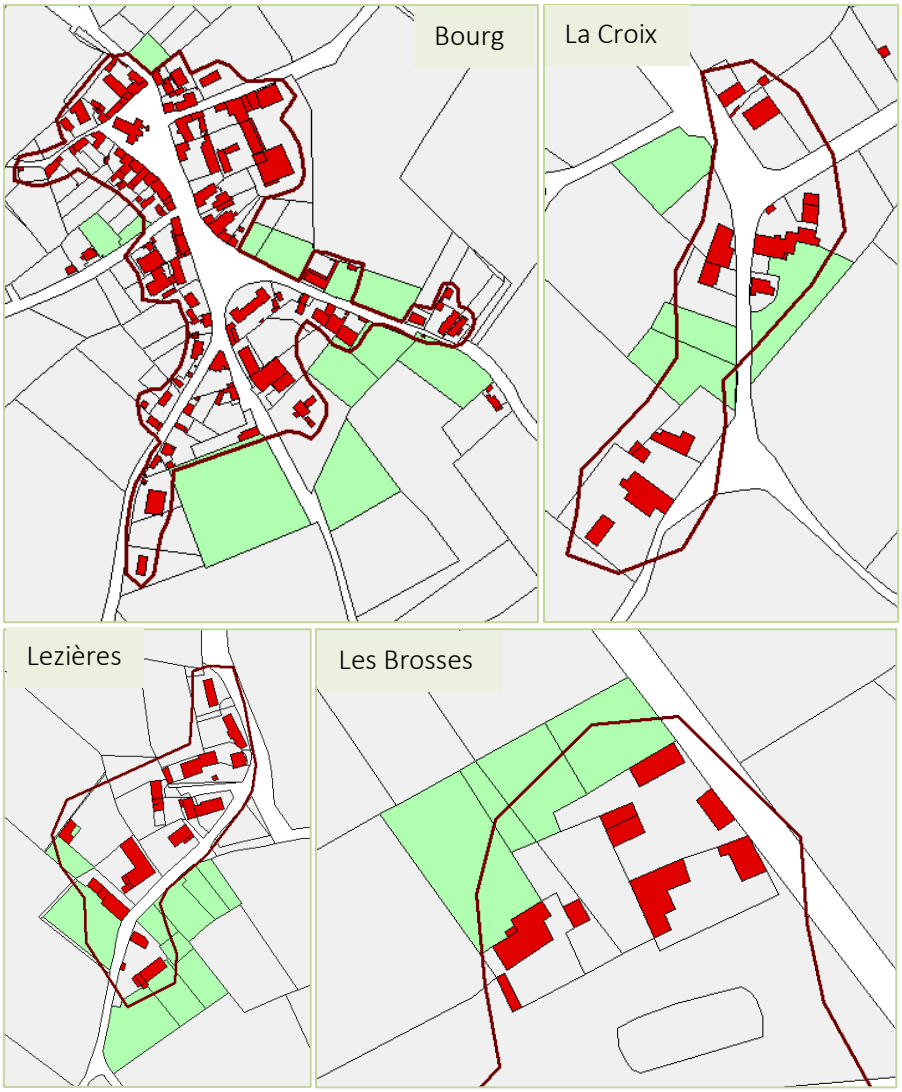
Commune	Superficie consommée en ha	%
Augy-sur-Aubois	0,21	1,3%
Mornay-sur-Allier	0,09	0,6%
Neuilly-en-Dun	0,26	1,6%
Sancoins	15,82	96,6%

2. Analyse du potentiel constructible des documents d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLUi

Le potentiel des documents d'urbanisme existants représente les possibilités d'urbanisation prévues par les documents en vigueur. Pour Sancoins, le zonage du POS actuel permet de déterminer ces zones. Pour Augy-sur-Aubois, la carte communale définit les zones constructibles et, par conséquent, le potentiel d'urbanisation. Les 9 autres communes n'ont pas de documents d'urbanisme locaux et sont sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), c'est pourquoi elles ne présentent pas de potentiel constructible qu'il convient d'analyser.

• **Augy-sur-Aubois**

Sur la commune d'Augy-sur-Aubois, le potentiel constructible pour l'habitat de la carte communale en vigueur se répartit entre le bourg et trois hameaux : la Croix, Lezières et les Brosses.

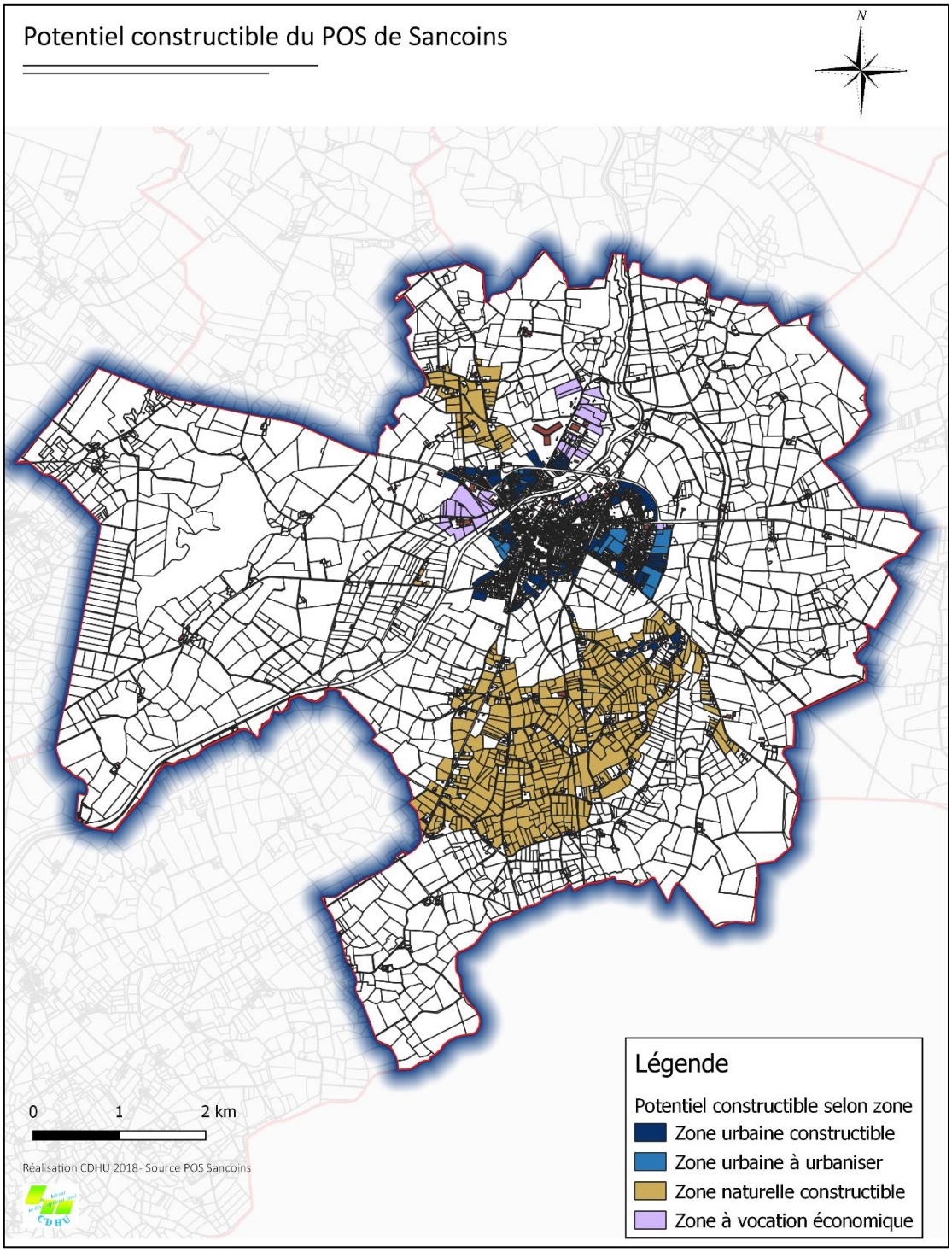


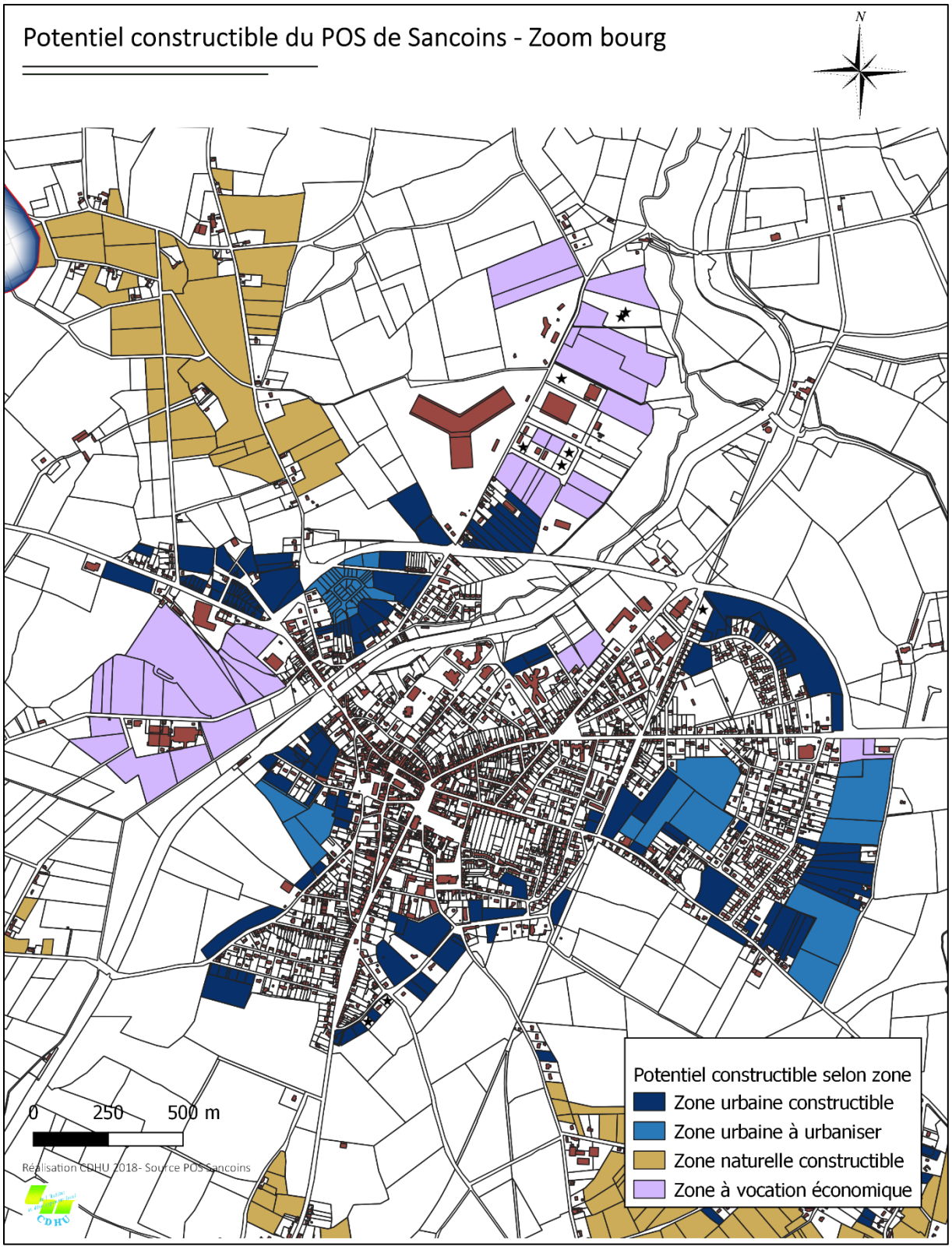
Parmi les 3,88 hectares du potentiel constructible, seules 5 parcelles peuvent être considérées comme étant inclues à l'enveloppe urbaine. Elles représentent environ 10 % du potentiel de la carte communale. L'essentiel du potentiel compris dans l'enveloppe urbaine est localisé à la Croix.

Tableau synoptique du potentiel constructible de la carte communale d'Augy-sur-Aubois			
Potentiel constructible	Superficie (ha)	Part (%)	Superficie (ha)
Dans enveloppe urbaine	0,51	13	3,88
Hors enveloppe urbaine	3,37	87	

• Sancoins

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Sancoins comporte un potentiel constructible répartis entre le Bourg et ses environs immédiats et des secteurs d'urbanisation diffuse en zones naturelle ou agricole.





Ce potentiel représente environ 43,9 hectares pour des activités et environ 517,6 hectares pour de l'habitat et répartis comme suit :

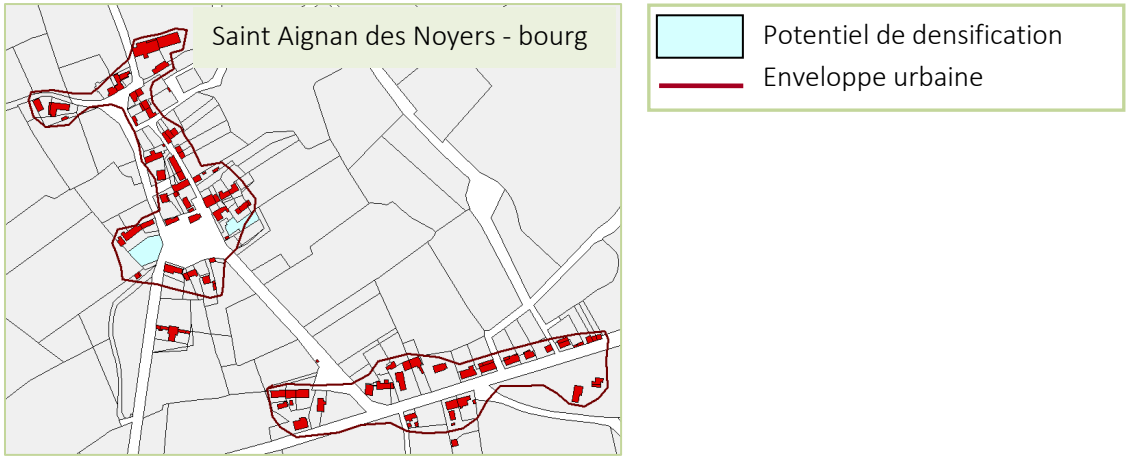
- 47,8 hectares en zones constructibles (UB, UD) ;
- 23,6 hectares en zone à urbaniser (NA) ;
- 446,2 hectares en zone naturelle constructible (NB).

Tableau synoptique du potentiel constructible du POS de Sancoins			
Potentiel constructible	Superficie (ha)	Part (%)	Superficie (ha)
Dans enveloppe urbaine	24,8	4,8	517,6
Dont U	*18*	*3,5*	
Dont AU	*6,8*	*1,3*	
Hors enveloppe urbaine	492,8	95,2	
Dont U	*29,8*	*5,8*	
Dont AU	*16,8*	*3,2*	
Dont Nb	*446,2*	*86,2*	

3. Analyse du potentiel de densification des espaces bâtis

Le potentiel de densification des espaces bâtis est constitué par les parcelles non-bâties qui se situent au sein de l'enveloppe urbaine : les dents creuses.

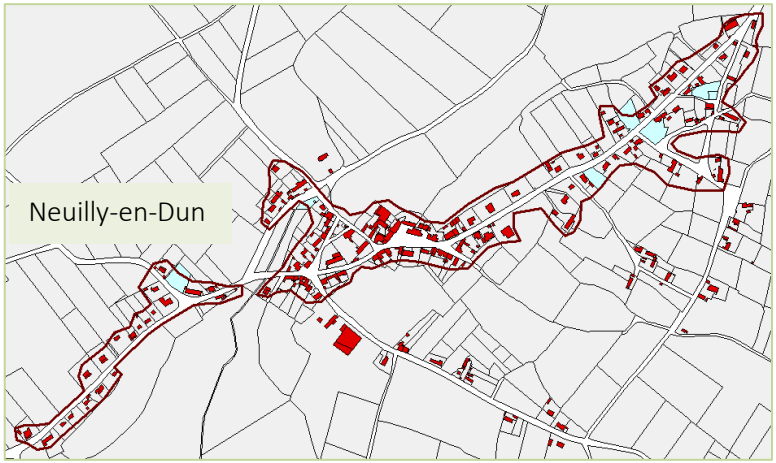
Saint Aignan des Noyers



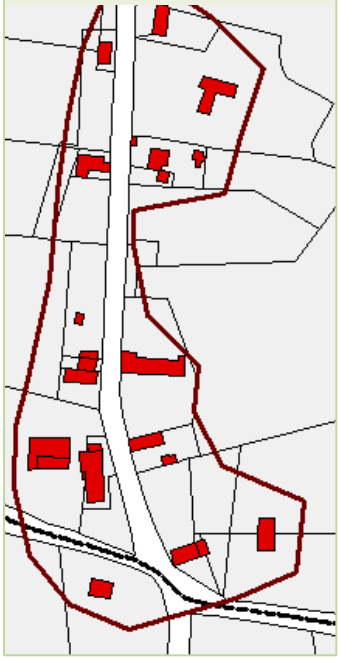
Pour la commune de Saint-Aignan-des-Noyers, l'enveloppe bâtie a été identifiée uniquement sur le centre bourg. Celle-ci inclut deux dents creuses avec une surface totale de **0,14 ha**.

Neuilly-en-Dun

La commune de Neuilly-en-Dun totalise un potentiel de densification de 0,80 ha situé sur le bourg aux extrémités est et ouest.



Chaumont - les Déserts

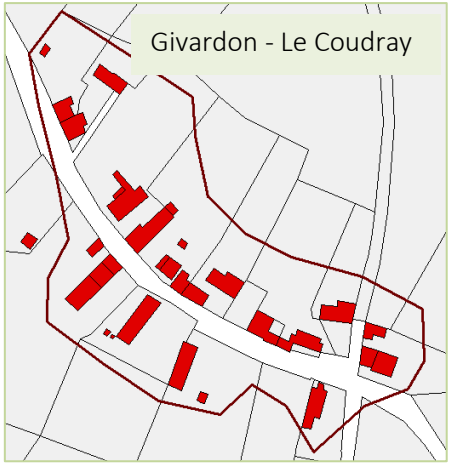


Chaumont

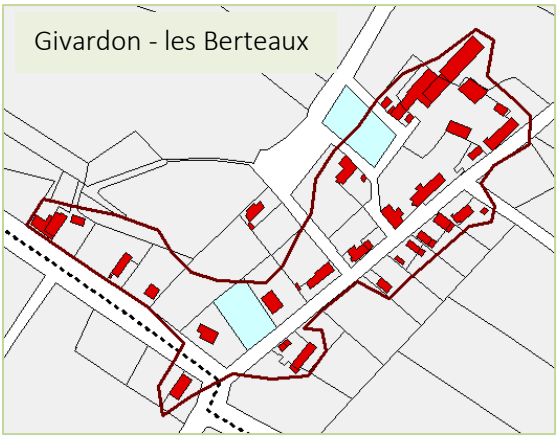
L'enveloppe bâtie de la commune de Chaumont concerne uniquement le hameau des Déserts, aucun potentiel de densification n'est existant sur cette emprise.

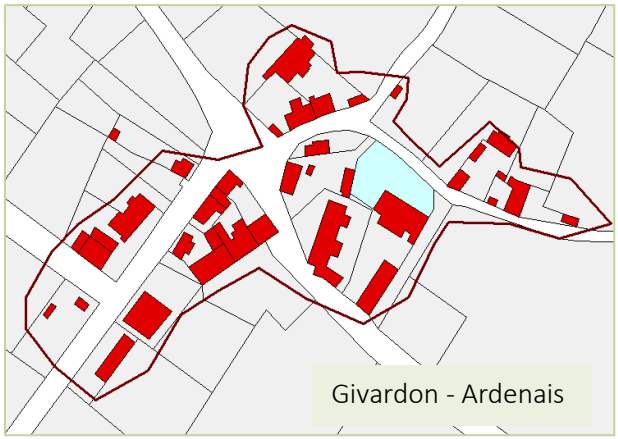
Givardon

Givardon - Le Coudray

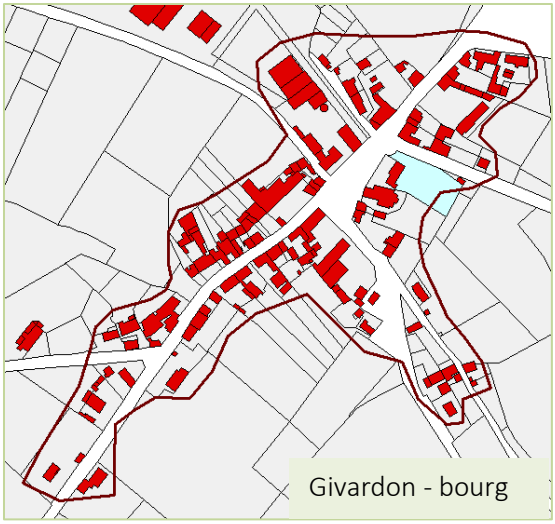


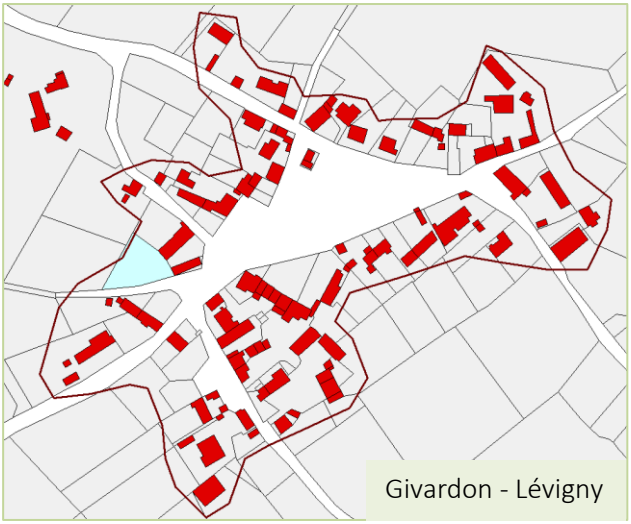
Givardon - les Berteaux





Givardon - Ardenais

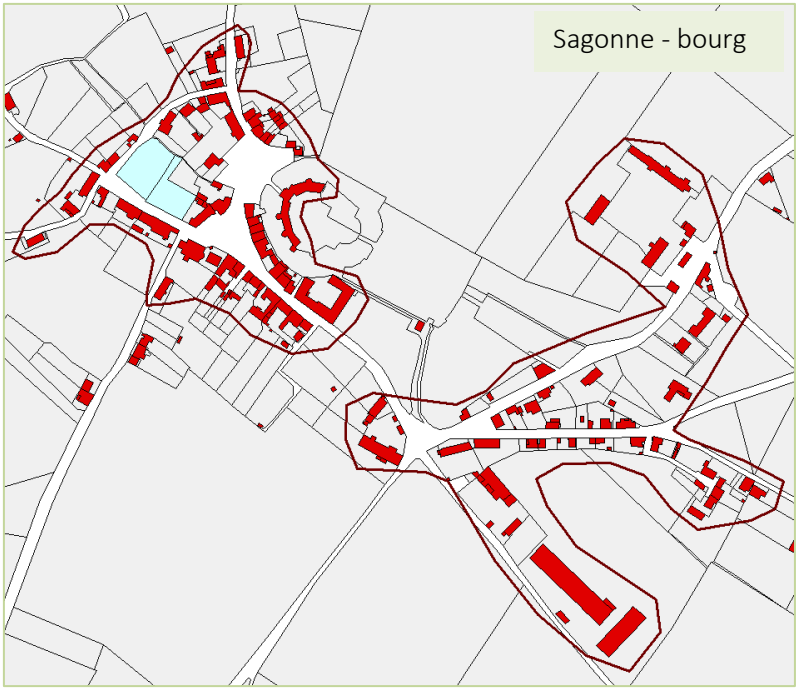




Le potentiel de densification de Givardon est réparti entre les différents espaces bâtis. Pour la commune, la densification peut s'effectuer tant dans le bourg que dans les hameaux. Le potentiel total est de **0,65 ha**. La répartition du potentiel dans la commune est résumée dans le tableau qui suit :

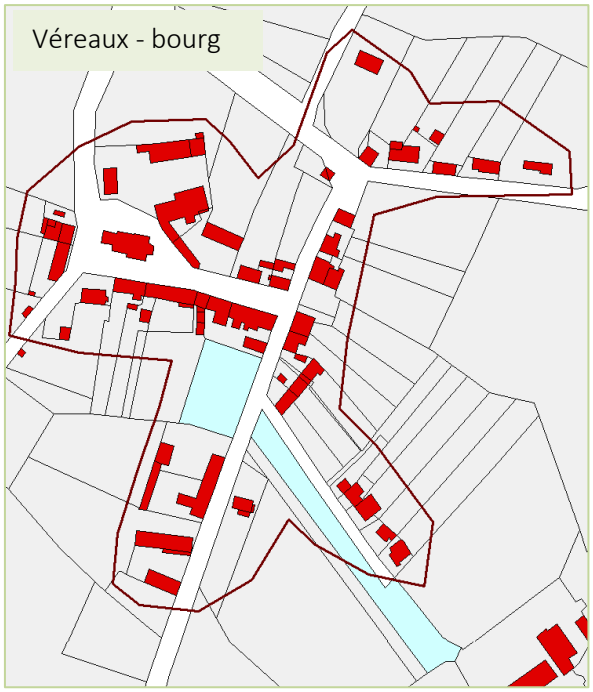
Potentiel de densification de Givardon		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	0,18	27,7
Les Berteaux	0,3	46,2
Ardenais	0,08	12,3
Le Coudray	0	0,0
Lévigny	0,09	13,8
Total	0,65	100

Sagonne



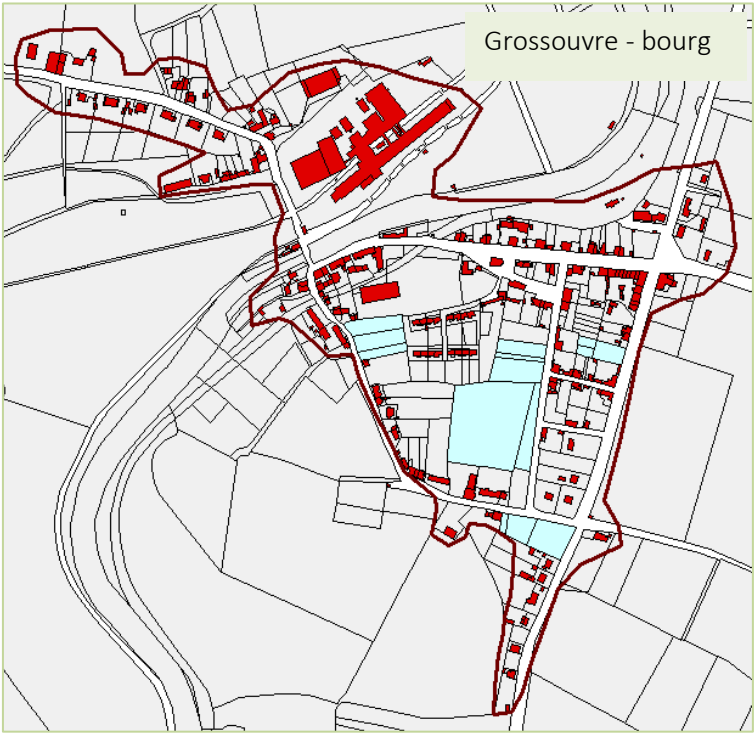
Concernant la commune de Sagonne, l'enveloppe urbaine est concentrée uniquement sur le bourg, composé par deux secteurs. Par conséquent, les seules parcelles en situation de dent creuse sont localisées dans le centre de la commune, elles totalisent une emprise de **0,30 ha**.

Véreaux



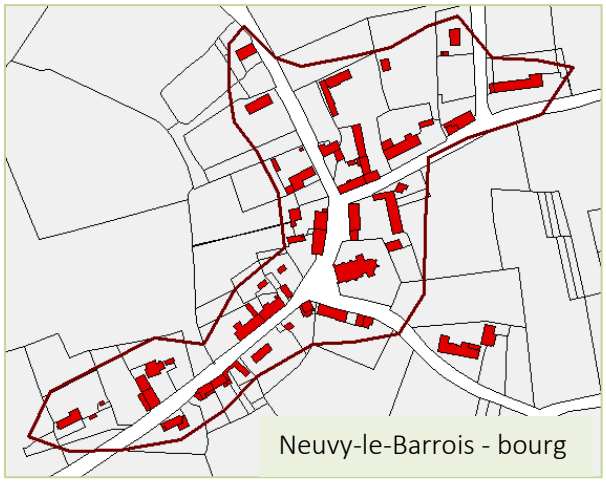
La commune de Véreaux est dans la même situation que Sagonne avec un potentiel de densification concentré sur le bourg. Il est constitué de deux parcelles d'une superficie totale de **0,33 ha**.

Grossouvre



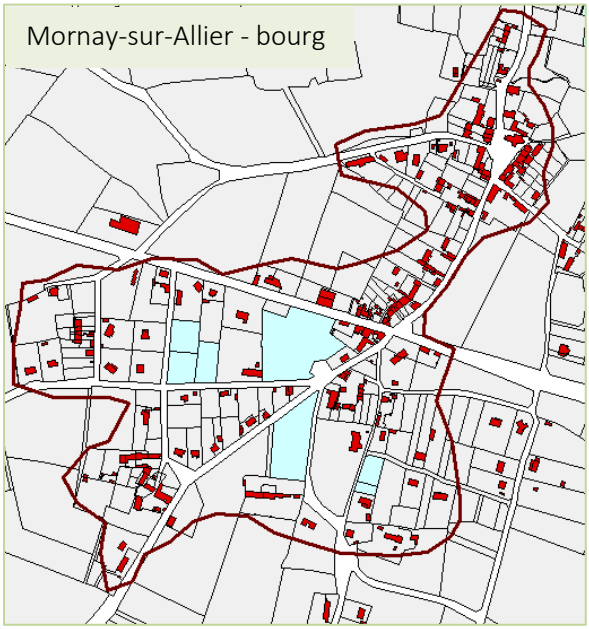
Comme pour les communes précédentes, Groussouvre concentre son potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine du bourg. Toutefois, la superficie totale est plus importante avec un total de **2,44 ha**. Cette surface est localisée au sud du bourg.

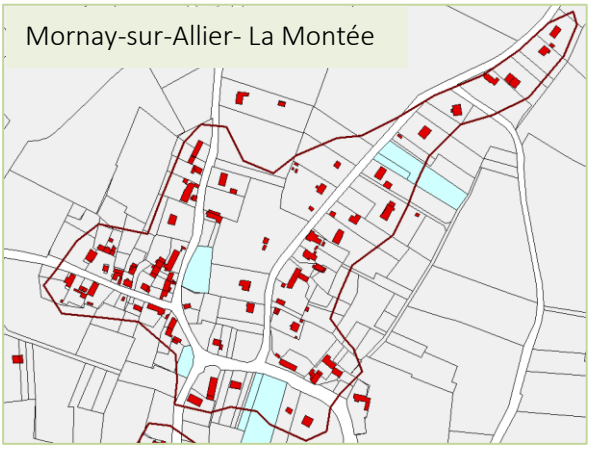
Neuvy-le-barrois



L'enveloppe bâtie de Neuvy-le-Barrois ne présente pas de potentiel de densification.

Mornay-sur-Allier





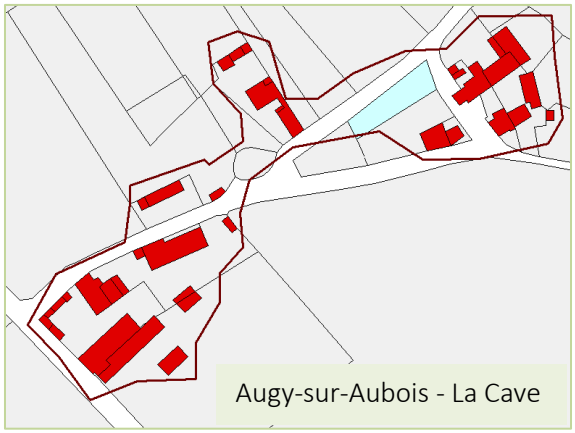
Le potentiel de densification de Mornay-sur-Allier est composé par les enveloppes urbaines du bourg et du hameau de La Montée. Elles contiennent respectivement 68% et 32% des dents creuses de la commune. Le potentiel total est de **3,28 ha**.

Potentiel de densification de Mornay sur Allier		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	2,23	68,0
La Montée	1,05	32,0
Total	3,28	100

Augy-sur-Aubois

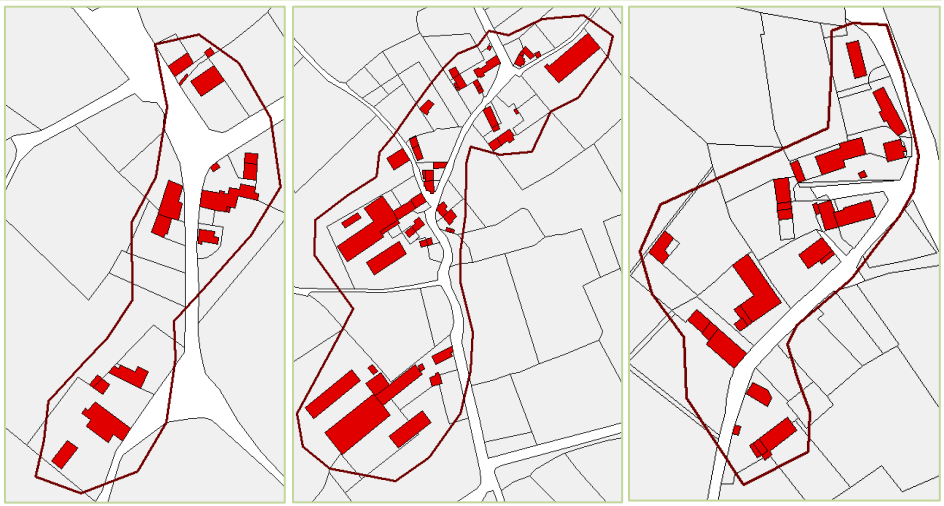


Augy-sur-Aubois - bourg



Augy-sur-Aubois - La Cave

Augy-sur-Aubois - La Croix / Langeron / Lézières



Augy-sur-Aubois - Les Brosses

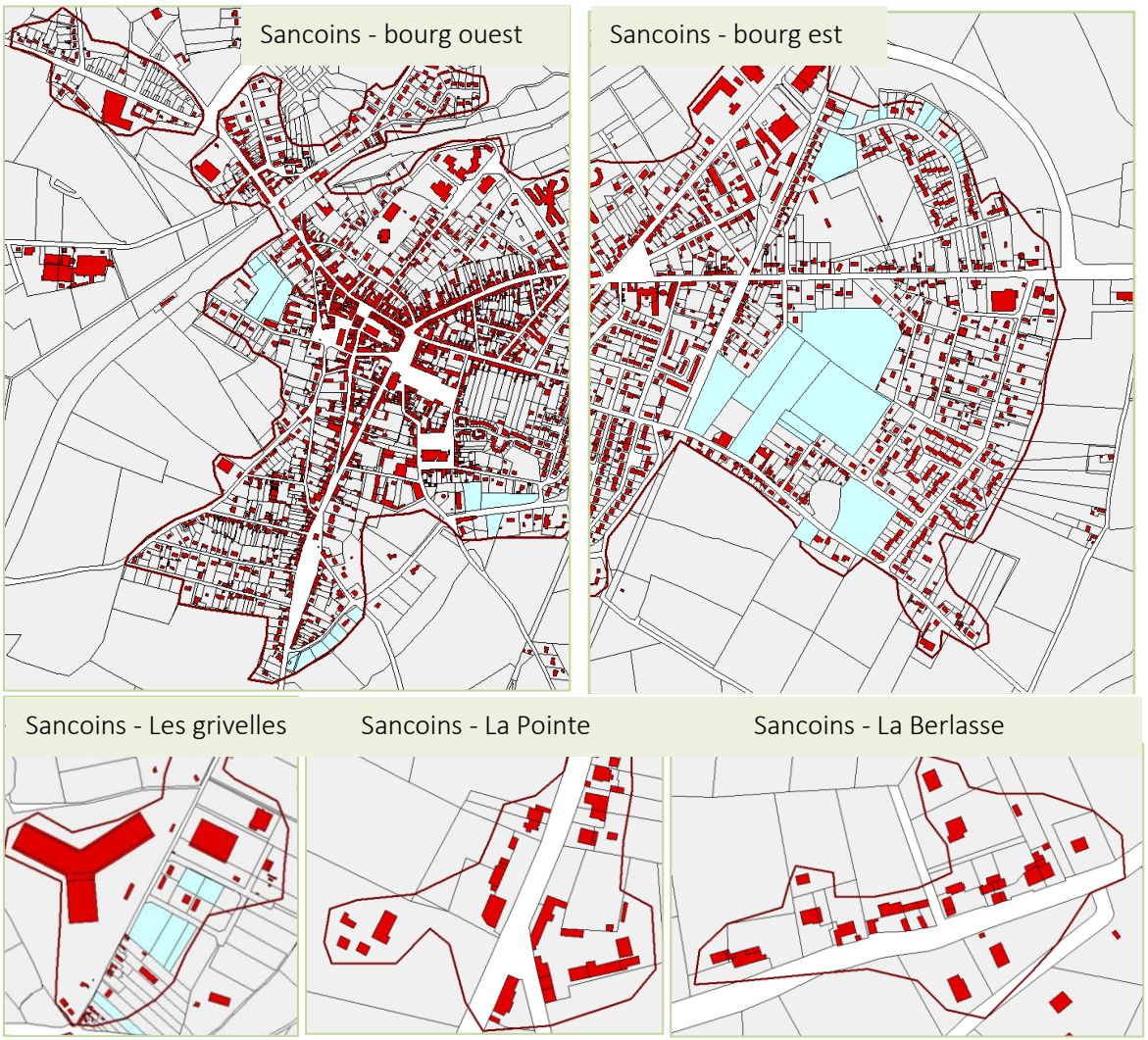


L'urbanisation d'Augy-sur-Aubois étant plus éparse, il est possible de distinguer un certain nombre d'enveloppes urbaines. Cependant, seules deux d'entre elles comportent des dents creuses. Il s'agit du

bourg et du hameau de la Cave situé à proximité du bourg. La commune a un potentiel de densification de **0,21 ha** réparti entre ces deux espaces. Les hameaux de la Croix, Langeron, Lézières et les Brosses ne possèdent aucune dent creuse.

Potentiel de densification d'Augy sur Aubois		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	0,14	66,7
La Cave	0,07	33,3
La Croix	0	0,0
Langeron	0	0,0
Lézières	0	0,0
Les Brosses	0	0,0
Total	0,21	100

Sancoins



Le centre bourg de Sancoins constitue la plus grande enveloppe urbaine de la communauté de communes avec **14,76 ha** de potentiel de densification. A l'ouest du bourg, une dent creuse de 1,3 ha est présente aux abords du canal de Berry. Au sud du bourg, deux espaces de 0,82 ha et 0,96 ha peuvent être considérés comme inclus dans l'enveloppe bâtie et s'inscrivent donc comme des espaces en situation de dent creuse. A l'est du bourg, un ensemble de 8,84 ha non urbanisé est compris dans

la tâche urbaine et représente le potentiel de densification d'un seul tenant le plus important de l'intercommunalité. 1,37 ha d'espaces complète ces potentiels au nord-est de la commune.

En dehors du bourg, les hameaux ne proposent pas de potentiel de densification. Ces derniers sont généralement diffus et ne dessinent pas d'enveloppe bâtie constituée. Seule la zone d'activités des Grivelles possède un potentiel de densification hors du bourg, celui-ci est de **2,46 ha** et représente le potentiel destiné à l'implantation des activités. Au total, le potentiel de densification de Sancoins est donc de **17,22 ha**.

Potentiel de densification de Sancoins		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	14,76	85,7
La Pointe	0	0,0
La Berlasse	0	0,0
Les Grivelles	2,46	14,3
Total	17,22	100

La communauté de communes des trois Provinces totalise un potentiel de densification de **25,44 ha**. Sancoins concentre plus de 67% de ce potentiel. Il convient de noter que 58% du potentiel est détenu par le bourg de Sancoins, ce qui représente la part d'espaces urbains du groupement de communes. Par conséquent le potentiel de densification des espaces ruraux représente 42% du potentiel total pour une superficie de **8,15 ha**.

Potentiel de densification de la CC3P		
Commune	**Superficie (ha)**	**Part (%)**
Saint-Aignan-des-Noyers	0,14	0,5
Neuilly-en-Dun	0,8	3,1
Chaumont	0	0,0
Givardon	0,65	2,6
Sagonne	0,3	1,2
Véreaux	0,33	1,3
Grossouvre	2,44	9,6
Neuvy-le-Barrois	0	0,0
Mornay-sur-Allier	3,28	12,9
Augy-sur-Aubois	0,21	0,8
Sancoins	17,22	67,7
Dont bourg	*14,76*	*58*
Dont Z.A. Grivelles	*2,46*	*9,7*
Total	**25,44**	**100,0**

III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre physique

1.1 Éléments climatiques

Le climat de la région Centre-Val de Loire, comme du département du Cher est de type océanique dégradé. Il se caractérise par une influence océanique prépondérante, altérée par l'éloignement du littoral qui lui confère une légère influence continentale. Ainsi les hivers sont doux, les étés relativement frais, les pluies assez régulières mais en faibles quantités.

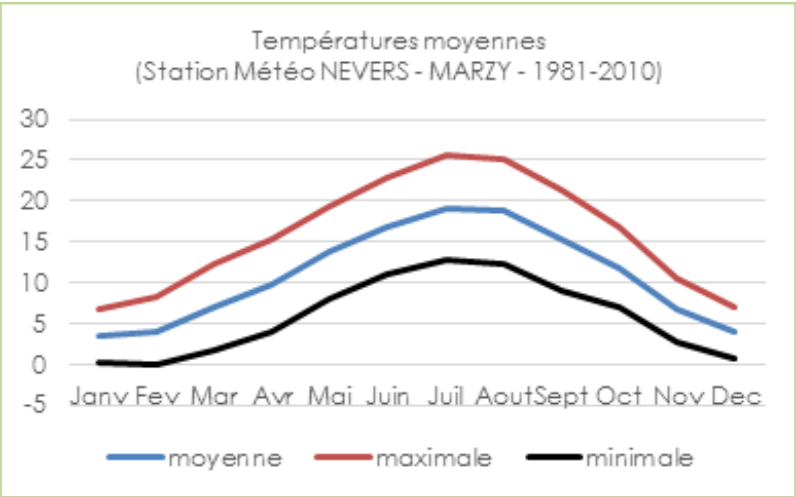
Plus localement, le climat dans la vallée de Germigny et du canal du Berry est conditionné par la structure du relief. Cette région de faible altitude et abritée des vents bénéficie d'un climat aux hivers modérés et aux étés chauds.

Les données statistiques utilisées pour la description des caractéristiques météorologiques locales de la CC proviennent essentiellement de la station Météo France de Nevers-Marzy (période d'observation : 1981-2010), située à environ 40 km de Sancoins.

Les températures

La température moyenne annuelle observée est de 10,9 °C. La moyenne minimale est de 5,8 °C (le mois le plus froid étant février avec des températures négatives) et la maximale atteint 16 °C (le mois le plus chaud étant juillet avec 25,5 °C).

La vallée de Germigny, région naturelle de la CC des Trois Provinces, connaît un nombre de jours de gel assez important du fait du caractère peu ventilé de la zone.

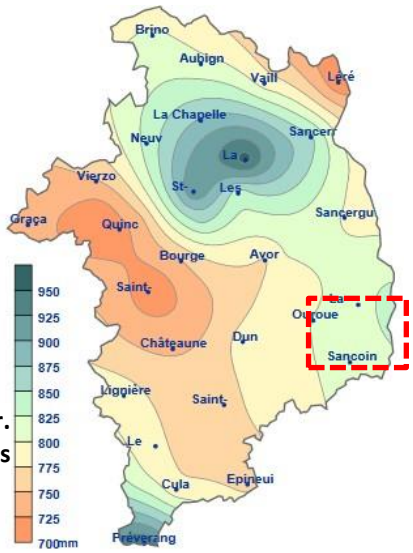


Températures moyennes

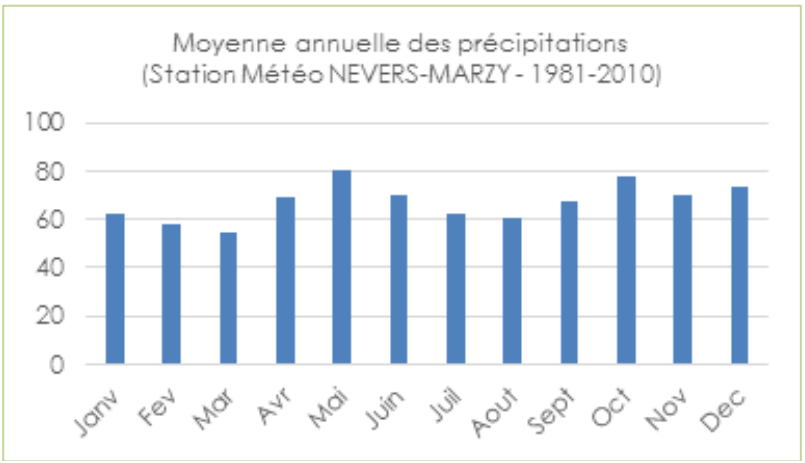
Les précipitations

Le graphique ci-dessous montre que les précipitations sont assez régulières toute l'année, avec une moyenne annuelle de 804,1 mm/an, réparties sur 122,7 jours environ. À l'échelle du département du Cher, la CC des Trois provinces se situe dans une zone de précipitation moyenne.

On remarque néanmoins des pics de pluie au printemps et en automne. Le mois le plus arrosé est mai avec des moyennes de 80,1 mm/an. Le mois le plus sec est mars avec 54,3 mm/an.



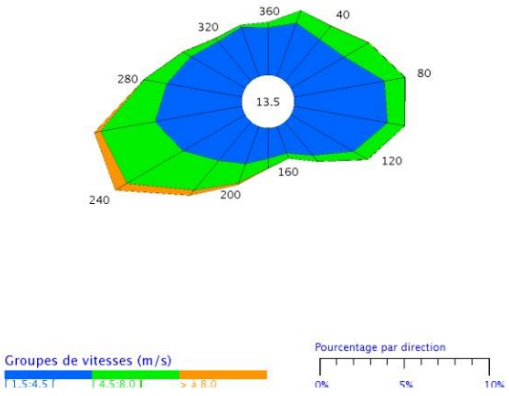
Cumuls pluviométriques annuels dans le Cher.
Normal 1981-2010. Station Météo France de Bourges



Précipitations moyennes

Le vent

Les vents dominants du Cher sont orientés vers l'Ouest et le Sud-Ouest, apportant des précipitations. On observe parfois des vents d'orientation Nord-Est et Sud-Est liés aux influences continentales, apportant un air froid et sec en hiver, et chaud et sec en été.



Rose des vents - station Météo France de Bourges (2001-2010)

Les vents les plus violents (vitesse supérieure à 16 m/s) sont peu fréquents et représentent environ 29 jours par an.

Prise en compte du changement climatique

Chapitre issu du document "Réduction des gaz à effet de serre - Agir à travers les documents d'urbanisme" (DREAL Centre Val de Loire - Préfecture).

« Le changement climatique est en cours et déjà sensible sur nos territoires. À plus long terme, l'augmentation des épisodes climatiques extrêmes (nombre et durée des vagues de chaleur, des sécheresses, des pluies fortes, ...) va avoir des conséquences directes ou indirectes sur la population, la santé humaine et animale, les activités économiques, la biodiversité, les paysages...

L'augmentation des émissions des gaz à effet de serre (GES) liées aux activités humaines est la cause majeure de ce changement. La réduction de ces émissions est une nécessité pour limiter le plus possible le dérèglement climatique et ses conséquences.

En agissant sur les formes urbaines, sur les modes d'utilisation des transports, la localisation des activités, les gains en termes d'émissions de GES peut être important et également contribuer à réduire la vulnérabilité des territoires, des populations et des activités à la dépendance à l'énergie.

Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme imposent que les PLU et les SCoT contribuent "à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de l'énergie et à la production énergétique à partir de sources renouvelables". Parce qu'ils sont le reflet et l'instrument d'un projet de territoire, les documents d'urbanisme constituent un levier puissant de diminution des émissions de GES.

Pour réussir en région Centre-Val de Loire la stratégie nationale de division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050, le SRCAE fixe les objectifs suivants :

- diminuer les émissions de GES en région Centre-Val de Loire de 22 % d'ici 2020 et de 75 % d'ici 2050,
- diviser la consommation énergétique par 2 à l'horizon 2050 (par rapport à 2008),
- multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable d'ici 2020 et par 7 d'ici 2050".

Quelques exemples de démarches sont présentés ci-après afin de diminuer les émissions de GES :

- faire un rapide bilan du patrimoine public et services communaux,

Identifier les principaux problèmes et les leviers associés

- situer son projet dans un territoire plus large que le sien,

Mettre en cohérence ces actions avec les territoires voisins

- organiser la ville des courtes distances, pour un habitat "blotti",

Urbanisme dense et mixité fonctionnelle des quartiers permettent de diminuer le recours à la voiture

- améliorer la performance de l'habitat,

Il est responsable de près de la moitié de la consommation d'énergie en région Centre-Val de Loire et d'un quart des émissions de GES

- faciliter le recours aux énergies renouvelables,

Le développement des énergies renouvelables permettra de diminuer les émissions de GES et la dépendance de son territoire vis-à-vis des énergies fossiles

- limiter l'artificialisation des sols

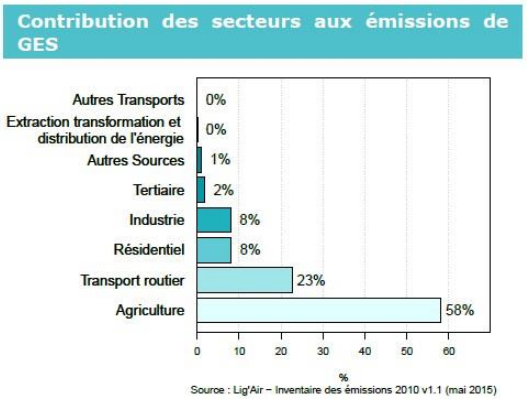
L'urbanisation des espaces naturels et agricoles conduit à des émissions de GES dans l'atmosphère »

L'observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre

Un atlas, réalisé par la DREAL Centre-Val de Loire, l'association Lig'Air, l'ADEME et la région Centre-Val de Loire, a été réalisé en 2015. Il établit, à l'échelle des EPCI, un diagnostic en termes de consommation énergétique, d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'émissions de polluants atmosphériques. Les résultats suivants sont avancés pour le territoire de la CC des Trois Provinces :

- **Les émissions de GES**

En 2010, les émissions de gaz à effet de serre du territoire s'élèvent à 87 985 tonnes équivalent (teq) CO2 (soit 0.5% des émissions régionales de GES). Le secteur "Agriculture" constitue le premier secteur émetteur sur le territoire, suivi par le secteur "Transport routier" et le secteur "Résidentiel". Au niveau régional, le principal secteur émetteur est le "Transport routier".



Sur le territoire, environ 44 % des émissions de GES sont émis directement sous forme de CO2 (dioxyde de carbone). Les contributions aux émissions totales des deux autres GES pris en compte dans ce bilan, N2O (protoxyde d'azote) et CH4 (méthane), sont respectivement de 31 % et 26 %.

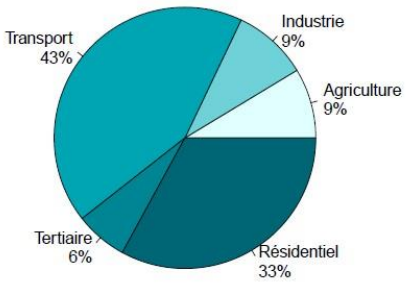
- **Bilan de la qualité de l'air**

En situation de fond (loin des sources émettrices), aucun dépassement des valeurs limites n'a été observé sur le territoire durant l'année 2014 pour les polluants atmosphériques NO2 (dioxyde d'azote), PM10 et O3 (ozone). Malgré le respect de ces valeurs, le territoire a fait l'objet d'épisodes de pollution en PM10 conduisant aux déclenchements de procédures préfectorales d'information et recommandation mais aussi d'alerte. Seul l'objectif de qualité pour l'ozone (AOT40 1) a été dépassé.

- **Consommation d'énergie finale**

En 2010, environ 16 192 tep ont été consommées sur le territoire (soit environ 0.3% de la consommation d'énergie finale en région Centre-Val de Loire).
Le secteur Transport est le principal poste de consommation énergétique sur le territoire. Les produits pétroliers constituent l'énergie la plus consommée dans ce secteur (62% de la consommation totale), suivi de l'électricité (19%), du gaz naturel (10%) et du bois (9%).

Répartition de la consommation d'énergie finale par secteur



Source : Lig'Air – Inventaire des émissions 2010 v1.1 (mai 2015)

› **Zoom sur le secteur résidentiel**

En 2010, 80% des logements datent d'avant 1975, soit avant toute réglementation thermique.

Le contrat régional de développement durable 2011-2016

Cette étude a été menée à l'échelle du Pays Loire Val d'Aubois auquel appartient la Communauté de commune des Trois Provinces. Il y est fait état des éléments suivants :

› **Des faiblesses**

Forte dépendance énergétique aux énergies fossiles (déplacement, chauffage),
Parc de logement ancien, peu ou mal isolé.

› **Des atouts**

Le Pays reste un territoire faiblement émetteur de GES (faiblesse des émissions liées à l'habitat dans un contexte rural et pas d'entreprises fortement émettrice). Deux sources d'émissions sont cependant très représentées : celles liées au transport, soit le dioxyde de carbone, (forte dépendance à la voiture individuelle cumulée aux déplacements pendulaires) et celles liés à l'élevage (le méthane).

Dès 2006, le Pays s'est engagé dans un programme de promotion des énergies renouvelables. Compte tenu des atouts de ce territoire (forte couverture boisée), cette démarche a permis de structurer une filière bois-énergie sur le territoire. D'autres potentiels sont encore à exploiter comme la géothermie très basse énergie, le solaire, des productions végétales comme le colza qui permettent de réaliser une huile pouvant se substituer au fioul ou au gazol (Cf. chapitre « Potentialité énergétique – énergie renouvelable » pour un état des lieux de chaque filière d'énergie renouvelable sur le territoire de la CC).

Le Pays Loire Val d'Aubois est bien engagé dans cette démarche de réduction des GES, de promotion des énergies renouvelables et de lutte contre le changement climatique. "Dans les prochaines années, les défis du Pays Loire Val d'Aubois porteront sur le développement du principe de la mixité énergétique (chauffage) ainsi que sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (travaux d'isolation)". L'un des enjeux du territoire sera de renforcer la filière bois-énergie et de faciliter les expériences innovantes (d'origine agricole par exemple comme les huiles de colza, la méthanisation…)

1.2 Topographie

Contexte départemental

Le département du Cher se situe au croisement du Bassin Parisien et du Massif Central. Relativement vallonné, il est caractérisé par des paysages ruraux faits de bocages, de prairies, de boisements. Ses altitudes varient d'une centaine de mètres à 500 m, pour une altitude moyenne de 186 m. Le département du Cher se trouve isolé des régions voisines par ces caractéristiques géographiques, et notamment par la vallée de l'Allier qui le sépare de la Nièvre. Il s'ouvre à l'Ouest sur la Champagne Berrichonne, et au Nord-Ouest sur la plaine Solognote. Il se compose majoritairement d'un plateau formé à l'époque Jurassique (ère secondaire), peu accidenté. Tout un système de cuesta a mis en place des zones de relief.

À l'ère tertiaire, des cuvettes se forment et se comblent de sédiments issus du Massif Central ou de sédiments lacustres. À la même époque, se produisent des rejeux (réactivation d'une ancienne faille par un mouvement tectonique) de failles du socle (comme celles du Saint-Amandois). Dans la seconde partie de cette ère, des rejeux de failles, beaucoup plus actifs vont mettre en place, entre autres, les régions naturelles qui aujourd'hui, comportent les points culminants du Sancerrois et de la Basse Marche.

Les principaux reliefs du Cher sont liés à plusieurs escarpements majeurs :

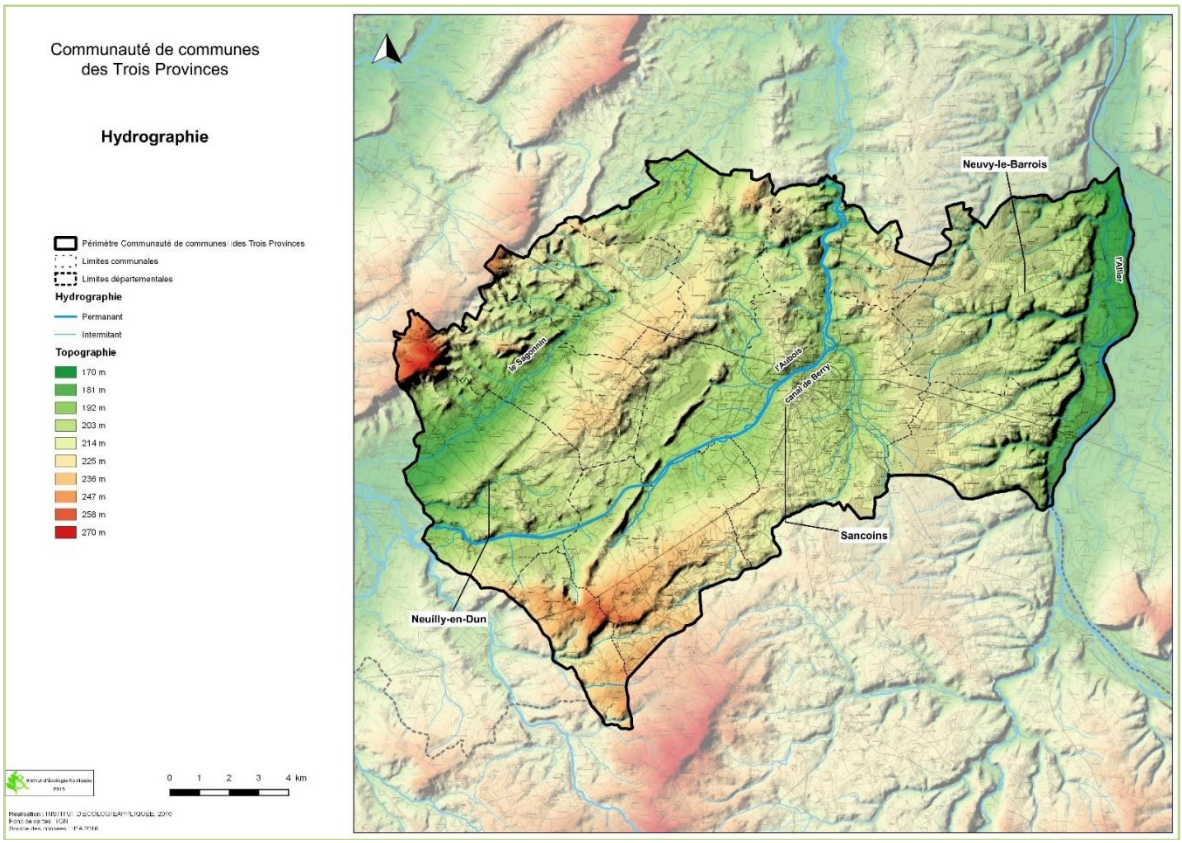
- les versants des rives gauches de la Loire et de l'Allier,
- des cuestas, dont la cuesta du Bajocien (située à l'Ouest du territoire de la CC des Trois provinces) moins marquée que d'autres car plus érodée.

Cette histoire topographique a inscrit le département du Cher dans plusieurs régions naturelles. La CC des Trois Provinces se trouve principalement au sein de la vallée de Germigny qui se décrit comme une succession de collines et de vallons. Le val d'Allier, également présent en limite Est, correspond à un fossé d'effondrement dominé par des collines ; au fond de ce fossé, la plaine alluviale peut atteindre une largeur de 2 à 3 km (Portrait du Cher - le milieu physique - DDT18. Janvier 2015).

Le territoire de la CC

On retrouve deux vallées principales : l'Allier en limite Est, et le canal du Berry/l'Aubois en position centrale. De moindre importance, on remarque également la vallée du Sagonnin plus à l'Ouest. Ce sont ces vallées, d'orientation générale Sud-Ouest / Nord-Est, qui donne l'inclinaison globale du territoire. Les nombreux affluents de ces vallées façonnent également le relief et entaillent les plateaux.

Une cuesta, présente en limite Ouest, suit également cette inclinaison.



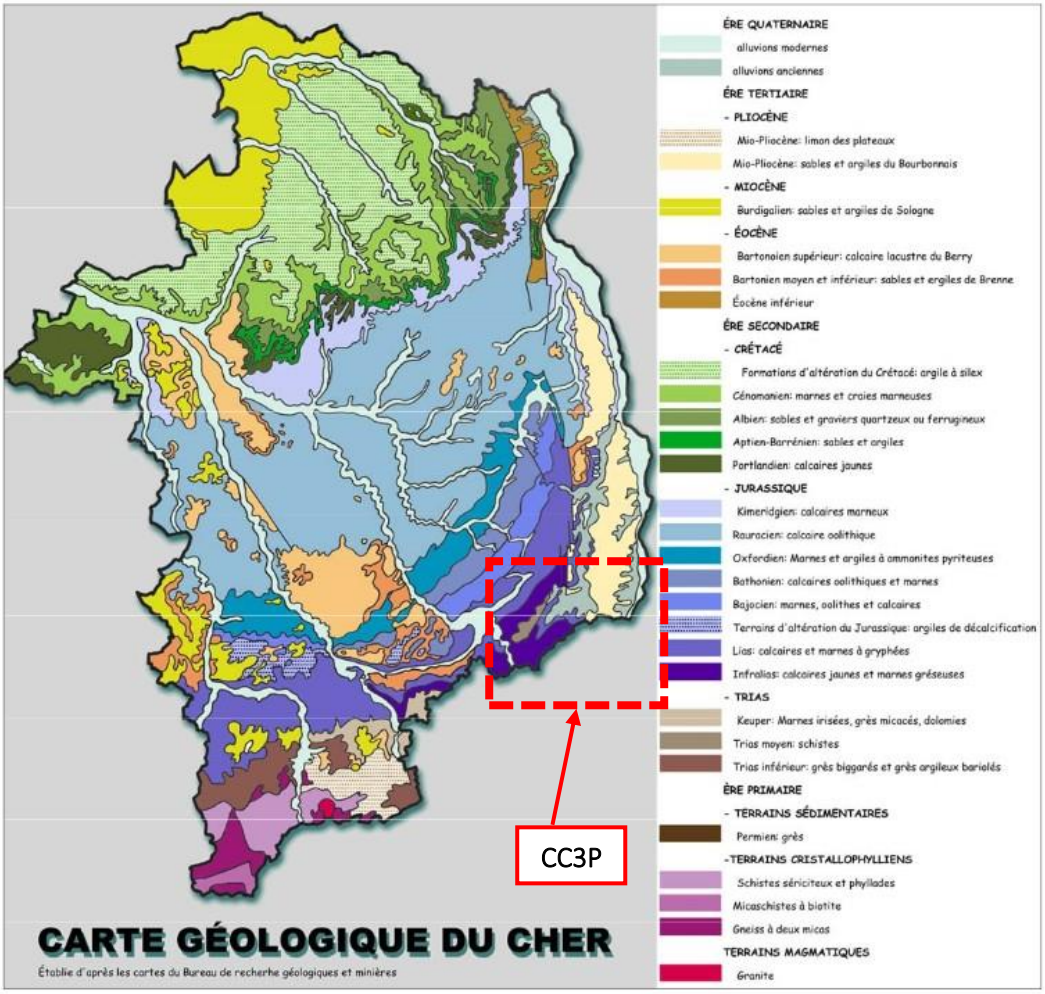
Carte topographique de la CC des Trois Provinces

1.3 Éléments géologiques

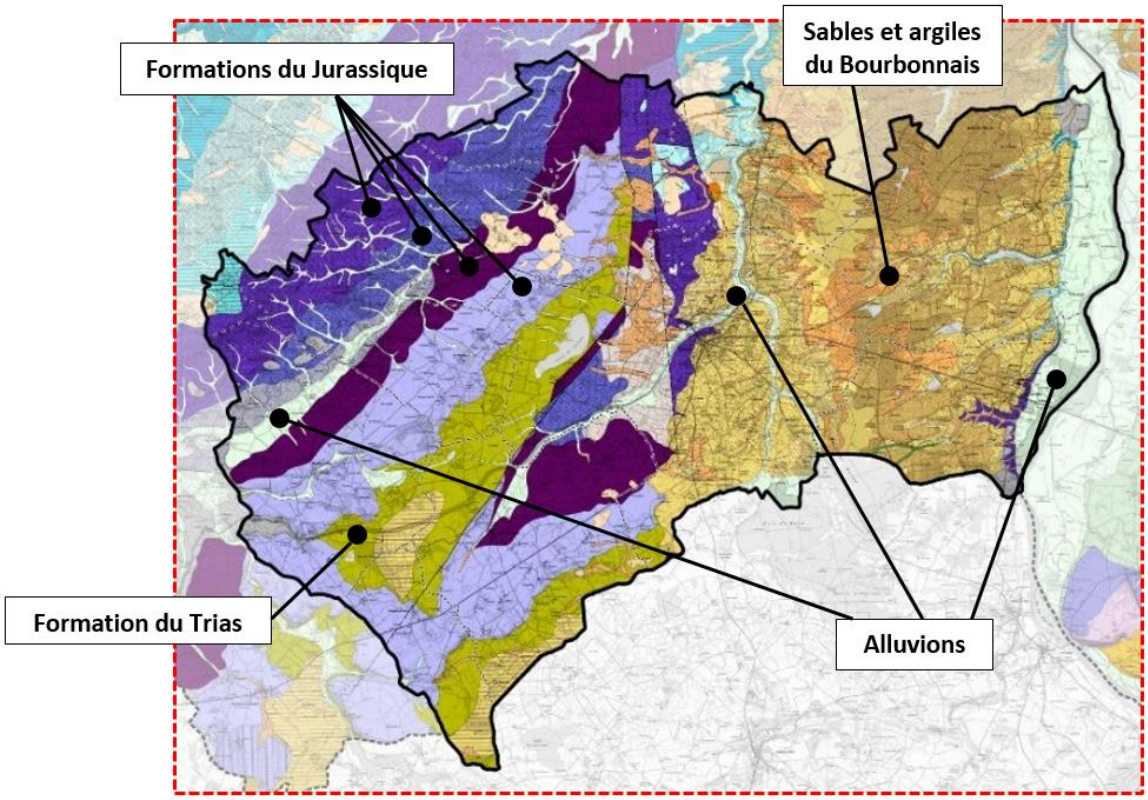
Le Cher et notamment le Sud, vient s'adosser sur les contreforts du Massif Central. On remarque clairement au Sud-Ouest, tout un ensemble régulier de cuestas (relief linéaire fondé sur l'alternance de roches dures et tendres et le pendage des couches, très apparent en ces confins de bassin) qui viennent s'y adosser. Elles sont rehaussées par les mouvements tectoniques de la fin de l'ère Tertiaire qui ont produits un système de failles puissantes. La combinaison des failles et des cuestas compose un ensemble d'arcs dont la convexité se tourne vers le Sud-Est, et se retourne en une ligne Nord-Sud qui fonde la limite orientale du département et de la région (Atlas des Paysages du Cher).

Sur le territoire de la CC des Trois Provinces, on retrouve :

- **des formations du quaternaire**, à l'Est, représentées par les alluvions modernes et anciennes (dépôts de limons et de sables plus ou moins argileux de la vallée de l'Allier, mais aussi des vallées du Sagonnin et de l'Aubois),
- **des formations de l'ère tertiaire**, à l'Est également, et notamment du Pliocène (Mio-pliocène : sables et argiles du Bourbonnais composés de matériaux grossiers à la base et de sables-argileux au sommet). Elles se situent entre les vallées de l'Aubois et de l'Allier,
- **des formations de l'ère secondaire**, et notamment du Jurassique (grès à ciment calcaire, argiles vertes et calcaires [Hettangien], différents dépôts de calcaires [Sinémurien], marnes et rares intercalations calcaires [Pliensbachien], schistes, marnes et calcaires [Toarcien]) et du Trias (sables, grès, argiles), à l'Ouest du territoire, qui relatent le système successif de cuestas.



Carte géologique du Cher (Atlas des paysages du Cher)



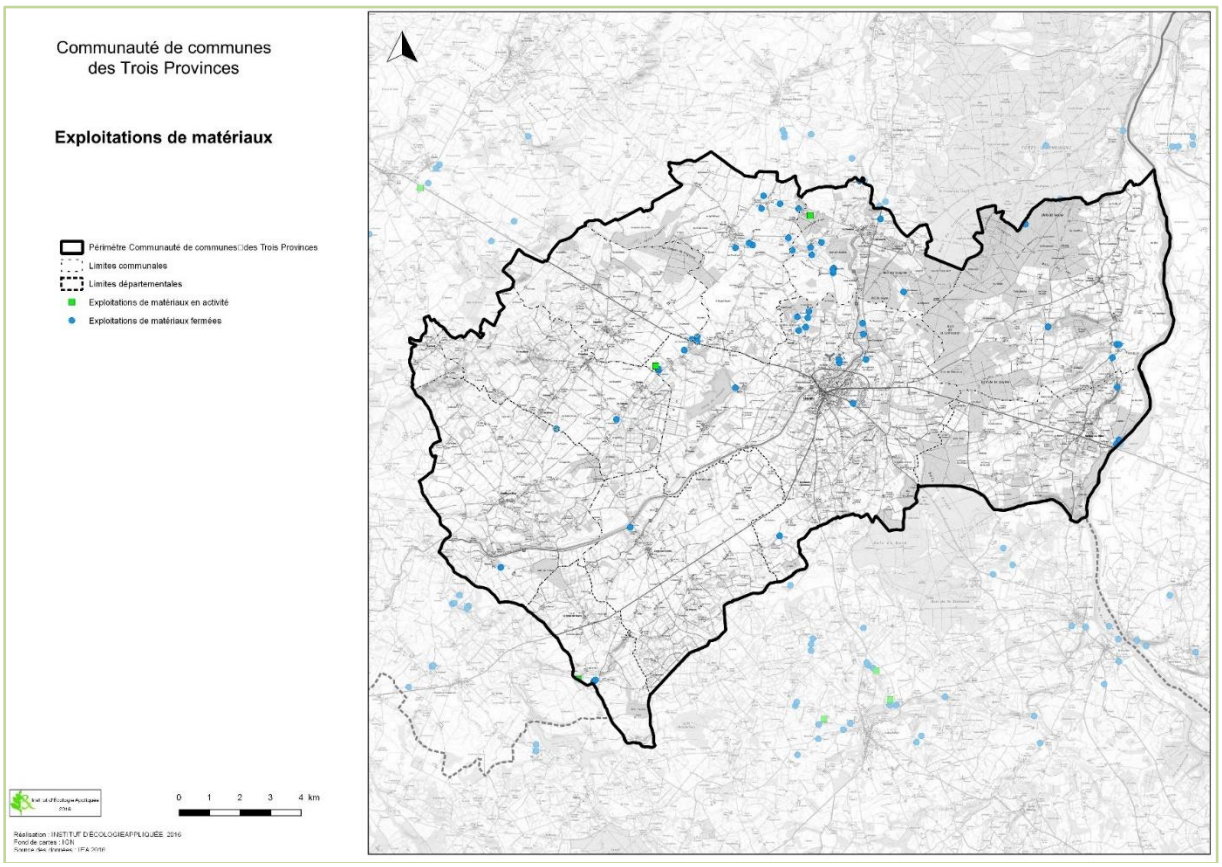
Zoom sur la CC3P (IEA-BRGM-50 000ème)

Exploitation du sous-sol

De nombreuses anciennes carrières sont répertoriées sur 9 des communes du territoire. Elles ont pu exploiter des sables à graviers ou sables à galets dans les alluvions quaternaires de l'Allier, ainsi que dans les horizons sableux du Bourbonnais, mais également des roches calcaires, des marnes du Lias inférieur pour la préparation de la chaux (à Sancoins), des argiles (des tuileries et des poteries importantes ont fonctionné jusqu'à après la seconde guerre à Sancoins ; elles sont encore exploitées à Grossouvre).

Seules Chaumont et Sagonne n'ont pas connu d'exploitation du sous-sol. Trois sont encore en activité:

- Commune de Sancoins : carrière à ciel ouvert "Cerisi, la Corne et le Charron" de la société Carrières Audoin. Surface autorisée de 5,98 ha jusqu'en 2021. Elle exploite des roches calcaires.
- Commune de Grossouvre : carrière à ciel ouvert "le Bois Minet" de la société IMERYS TC. Surface autorisée de 11,10 ha jusqu'en 2021. Elle extrait des argiles.
- Commune de Saint-Aignan des Noyers : carrière à ciel ouvert "Chaume de Venoux". Exploitant : Yves Boudot. Surface autorisée : 3,78 ha jusqu'en 2032. Elle exploite des roches calcaires



Les exploitations du sous-sol actuelles et passées

1.4 Hydrogéologie

Généralités

Les réservoirs aquifères, essentiellement sollicités pour l'alimentation en eau potable, sont dans le secteur :

- les alluvions de l'Allier,
- les alluvions de la Loire,
- et les sables plio-quaternaires entre l'Allier et l'Aubois.

On notera que le territoire ne se situe pas en zone de répartition des eaux (ZRE) au titre des aquifères, classement qui s'effectue lorsqu'il existe un déséquilibre entre la demande et la ressource disponible.

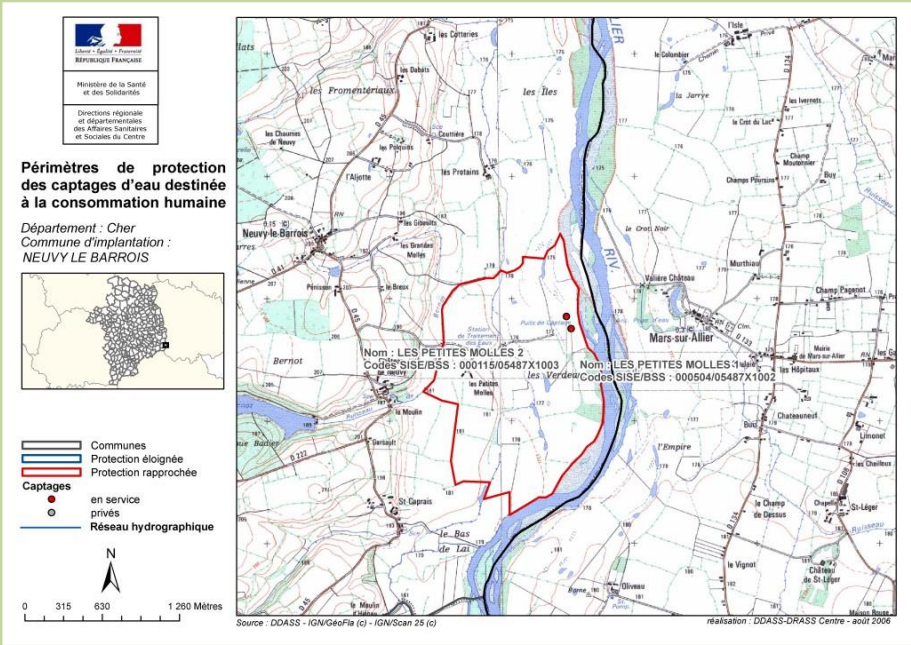
Exploitation de la ressource

❖ Les captages d'alimentation en eau potable

Pour l'ensemble du territoire de la CC des Trois provinces, seuls deux captages d'eau potable sont présents sur la commune de Neuvy-le-Barrois, dans la plaine alluviale de l'Allier (à environ 75 m de la rivière). Il s'agit des captages des" Petites Molles 1 et 2" au lieu-dit "le Verdeau", distants de 100 m environ. Ils disposent d'un périmètre de protection immédiat et rapproché commun ayant fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP). Ils ne sont pas identifiés comme des captages prioritaires par l'agence de l'eau Loire-Bretagne.

Leurs principales caractéristiques sont reprises dans le tableau ci-après.

	Captages "les Petites Molles 1"	Captages "les Petites Molles 2"
N°BSS	05487X1002	05487X1003
Profondeur	12 m	13 m
Nappe captée	Alluvions de l'Allier	Alluvions de l'Allier
Débit réglementaire	2 000 m^3/j	2 000 m^3/j
Date arrêté de déclaration d'utilité publique	17/09/2005	17/09/2005



Présentation des deux captages AEP présents sur la commune de Neuvy-le-Barrois (source : ARS centre)

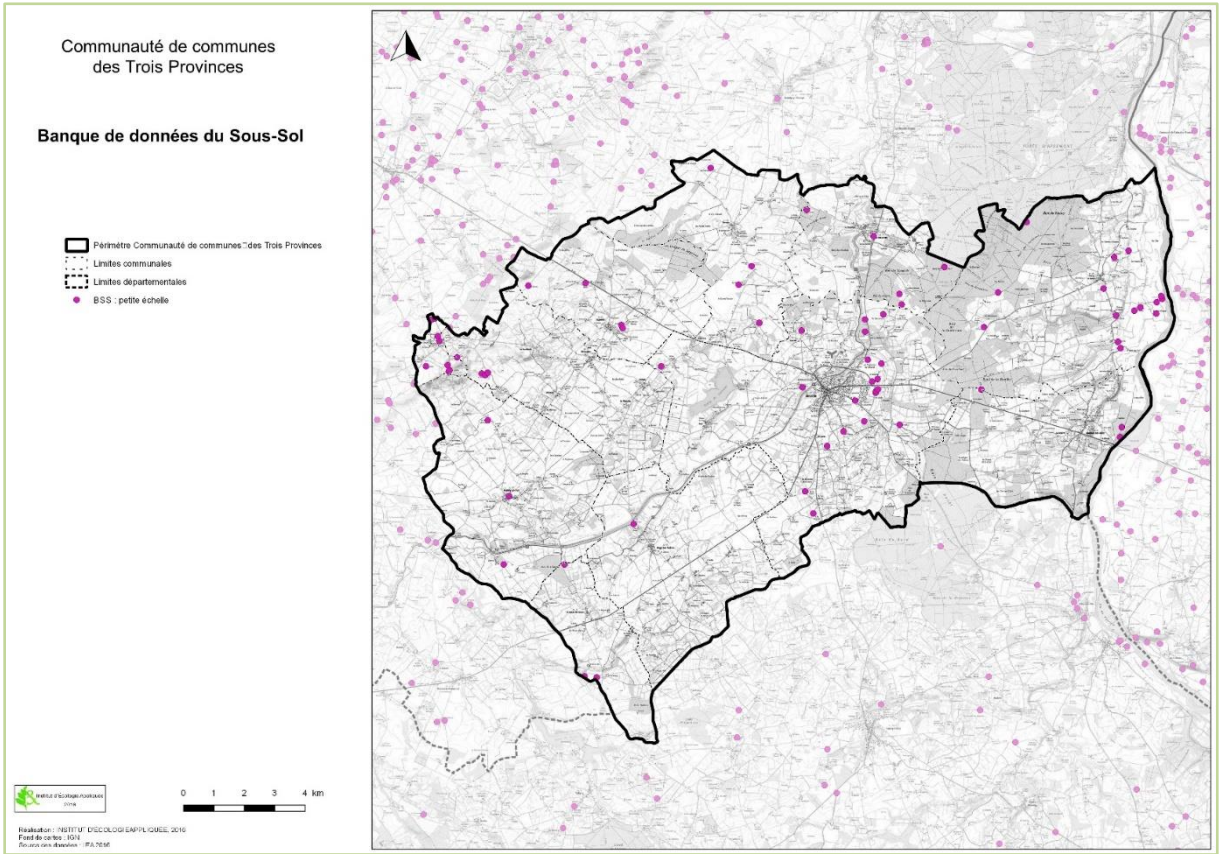
D'après le rapport hydrogéologique, ces deux captages assurent l'approvisionnement en eau de 16 communes. Du fait que ces captages exploitent les alluvions de l'Allier, ils sont très sensibles à la qualité des eaux de la rivière. Ils se situent au sein d'une prairie pâturée. Les prairies périphériques bénéficient de mesures agro-environnementales (non utilisation d'engrais ou de produits phytosanitaires).

On ne recense pas d'autres périmètres de protection venant de captages situés sur les territoires limitrophes.

S'agissant du réseau d'eau potable, des travaux de renforcement sont menés sur le bourg d'Augy-sur-Aubois jusqu'en juillet 2019.

- Les autres ouvrages du sous-sol

Toutes les communes disposent d'une multitude d'ouvrages du sous-sol de type puits, forage (agricole et industriel) et piézomètres.



Les ouvrages du sous-sol (base de données BSS - BRGM)

Assainissement

- Contexte général

Sur le territoire de la communauté de commune, la plupart des communes possèdent un assainissement non collectif dont la compétence est détenue par la communauté de communes depuis le 19r janvier 2006. Le tableau ci-dessous présente pour chaque commune son système d'assainissement :

COMMUNES	SYSTEME D'ASSAINISSEMENT

Augy-sur-Aubois	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes.
Chaumont	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes.
Givardon	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes.
Grossouvre	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes
Mornay-sur-Allier	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes des 3 Provinces.
Neuilly-en-Dun	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes des 3 Provinces.
Neuvy-le-Barrois	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes
Saint-Aignan-des-Noyer	Toute la commune est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes.
Sancoins	Une partie de la commune est raccordée au réseau collectif qui est géré par Véolia. L'autre partie du territoire communal est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes.
Véreaux	Le centre bourg est raccordé au réseau collectif. L'autre partie du territoire communal est concernée par l'assainissement non collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de communes.

D'après le tableau ci-dessus, on peut remarquer que la majorité des communes ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Le traitement des eaux usées se réalise donc de manière autonome au sein même de la parcelle de chaque propriétaire.

❖ <u>Assainissement collectif</u>

a) Sancoins

La commune de Sancoins dispose sur son territoire d'une station d'épuration des eaux usées. Celle-ci est située Route de la Gerche au Nord de la commune.

Le traitement effectué est de type boue activée suivi par un filtre planté de roseaux pour assurer l'oxydation des boues résiduelles. Mise en service en 1979, celle-ci a été remise aux normes en 2000 afin de porter sa capacité nominale à 3675 Équivalents Habitants (EH). La station reçoit en 2016 une charge maximale de l'ordre de 2350 EH pour un débit entrant moyen de 770 m^3/j. Elle fonctionne ainsi à environ 64 % de sa capacité maximale de traitement.

Toutefois, d'après les derniers relevés, le fonctionnement de la STEP de Sancoins est jugé insatisfaisant notamment en raison d'un problème de surcharge hydraulique. À ce titre, en lieu et place de l'actuelle station, une nouvelle STEP sera construite afin de pallier ce problème. Elle devrait être opérationnelle en 2020.
À noter également que le système de traitement actuel des eaux usées de Sancoins doit être remplacé prochainement. La construction du nouveau système de traitement des eaux usées débutera en 2019.

b) Véreaux

La commune de Véreaux dispose sur son territoire d'un réseau de collecte des eaux usées. Celui-ci récupère les eaux s'écoulant au niveau du centre-bourg. Le réseau est de type séparatif et s'étend sur

une longueur de 800 mètres linéaires. Un total de 31 foyers y est raccordé, ce qui représente 39 personnes soit environ 40 Équivalent Habitant.

Le traitement des eaux usées est effectué au travers d'un simple filtre à sable. Les boues sont quant à elle stockées sur place pour ensuite être acheminées vers un centre de traitement. Mise en service le 01/01/1975 elle dispose, en 2016, d'une capacité nominale de 75 Équivalents Habitants (EH). Le débit entrant moyen s'écoulant dans la station est de 7 m^3/j pour une charge maximale en entrée de 40 EH. Elle fonctionne ainsi à environ 57 % de sa capacité maximale de traitement.

La station d'épuration de Véreaux est conforme en date du 31/12/2017. Une vidange complète de la station est prévue cette année.

La partie du territoire non couvert par le réseau d'assainissement collectif, dispose quant à lui d'assainissement non collectif. La gestion et le contrôle de la conformité de ces installations est réalisé par le SPANC des Trois Vallées.

- ❖ Assainissement non collectif

Pour répondre à ces obligations et se conformer à la législation en vigueur, cette compétence est gérée, depuis le 19 janvier 2006, par la Communauté de Communes.

Ses missions sont les suivantes :

- Contrôles obligatoires des installations existantes (diagnostic, bon fonctionnement, ventes) ;
- Contrôles obligatoires des installations neuves (conception et réalisation des travaux) ;
- Entretien des ouvrages d'assainissement non collectif (sur demande de l'usager) ;
- Réhabilitation des installations existantes.

Le SPANC dessert ainsi 2 009 installations d'assainissement non collectif, pour un nombre d'habitants estimé à 3 169, soit un taux de couverture d'environ 57 %. Un total de 32 nouvelles installations a été recensé en 2016 et 23 installations en 2017. En 2017, le taux de conformité est de 17,64%.

Les eaux pluviales

Seule la commune de Sancoins possède un réseau collectant les eaux pluviales qui se situe uniquement dans le bourg. Sur le reste du territoire les eaux pluviales ne sont pas collectées par un réseau collectif et l'évacuation s'effectue soit :

- par fossés ou collecteurs de diamètres compris entre 200 et 400 mm ;
- vers des exutoires naturels (cours d'eau) ou des tranchées drainantes, puisards, etc.

Pour ces communes, il sera donc nécessaire de privilégier une infiltration à la parcelle.

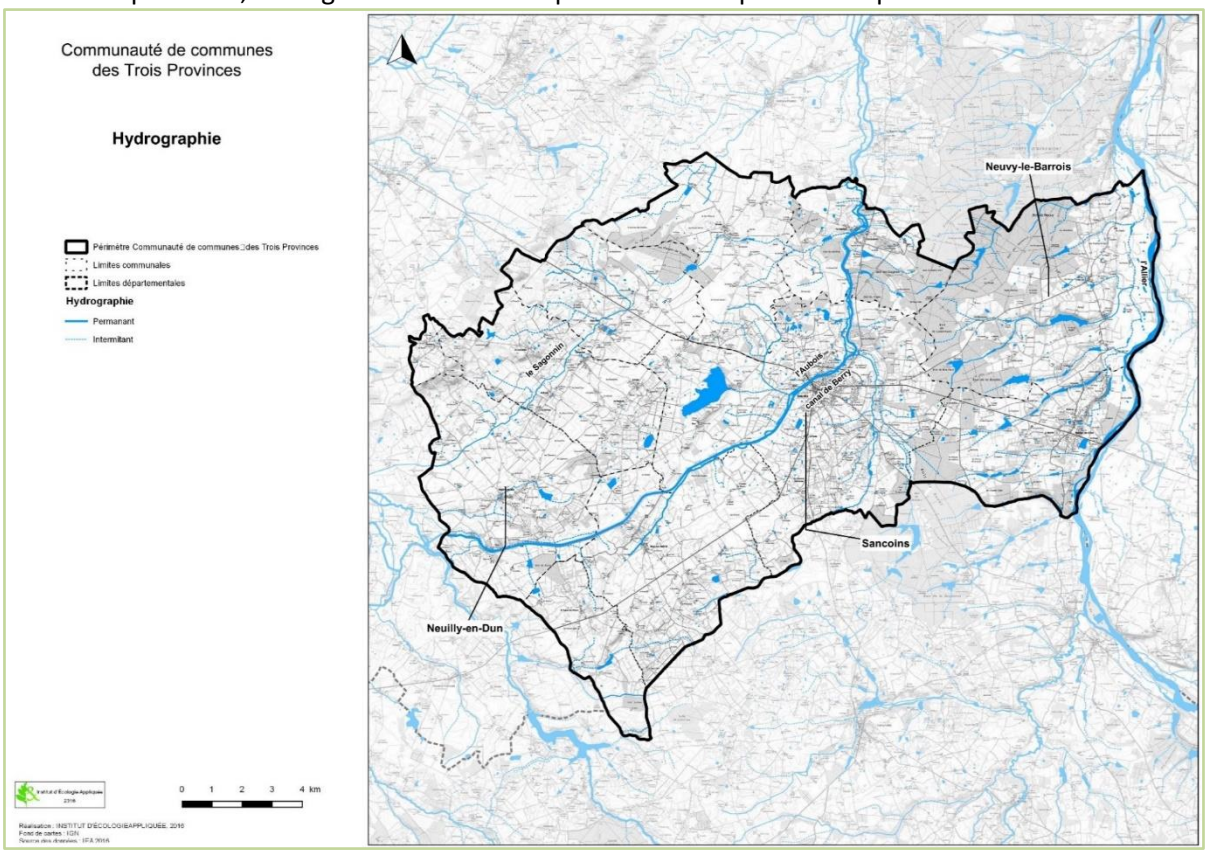
Focus – les annexes sanitaires jointes au dossier	
6 communes sur 11 disposent de plans exécutoires en termes de schémas des réseaux d'eau et d'assainissement qui ont été versés en annexe (Sagonne, Givardon, Sancoins, Neuilly-en-Dun, Augy-sur-Aubois et Grossouvre). Pour les autres communes, aucun document n'est joignable en raison de leur caractère non exécutoire ou de l'absence de plan dans le dossier.	
Saint-Aignan-des-Noyers	1 seul plan qui est une proposition d'aménagement du réseau collectif datée de 2001, dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur – non exécutoire

Véreaux	Dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement de 2001 – non exécutoire
Mornay-sur-Allier	Pas de plan – assainissement non collectif sur toute la commune
Neuvy-le-Barrois	Pas de plan – assainissement non collectif sur toute la commune

1.5 L'hydrologie

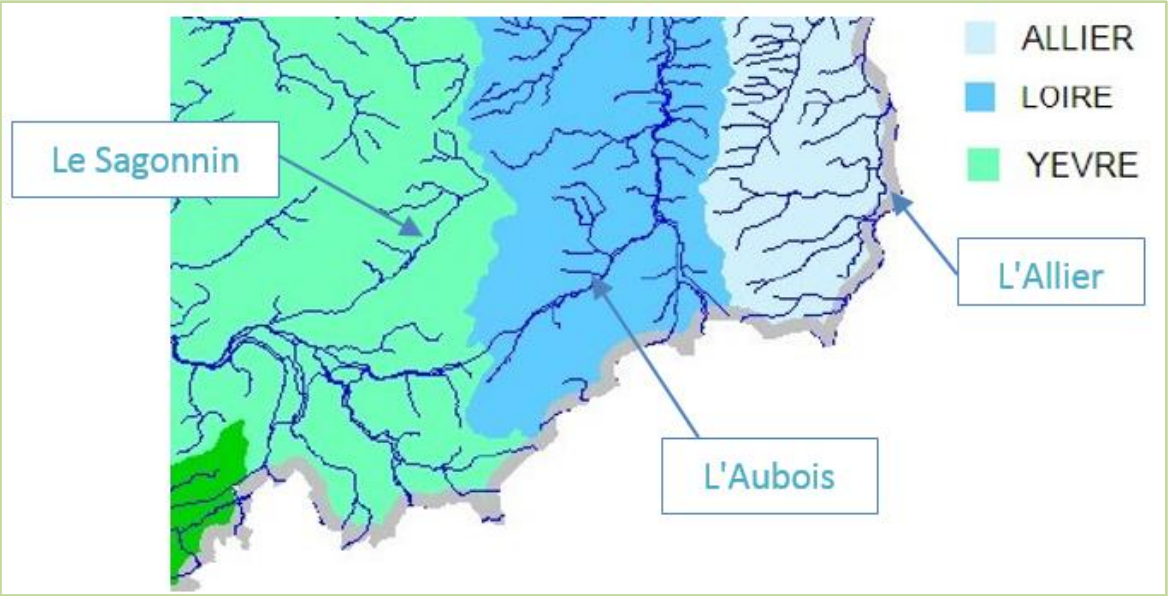
Contexte général

Le territoire de la CC des Trois Provinces est riche en cours d'eau, ruisseaux et plans d'eau. Les principales rivières sont, d'Est en Ouest, l'Allier, l'Aubois et le Sagonnin. Toutes ont de nombreux affluents. Il y a également le canal du Berry, qui s'écoule en parallèle de l'Aubois. De nombreux plans d'eau sont présents ; l'étang de Javoulet est le plus vaste et le plus remarquable de tous.



Le réseau hydrographique

On retrouve deux principaux bassins versants : le bassin versant de l'Allier et le bassin versant de la Loire. Une partie de l'Ouest du territoire appartient également au bassin versant de l'Yèvre.



Extrait de la carte des bassins versants dans le Cher (DDRM du Cher)

- L'Allier

D'une longueur de plus de 420 km, l'Allier, qui forme la limite Est du territoire de la CC des Trois Provinces et des communes de Mornay-sur-Allier et Neuvy-le-Barrois, est l'un des principaux affluents de la Loire. Il prend sa source en Lozère et se jette dans la Loire au niveau du Bec d'Allier, à la limite entre le Cher et la Nièvre. Il ne coule dans le Cher que sur quelques kilomètres.

De nombreux ruisseaux, souvent entrecoupés d'étangs (étang Finet, étang de Fonsauldre, étang du Gour, étang de la Grenouillère, étang de la Boulée, étang Guiot, étang de Bouchard, étang Bernot, étang de la Bazelle) se rejettent dedans. On peut notamment citer le ruisseau de l'Étang Bernot (de l'étang du même nom).

- L'Aubois

L'Aubois appartient au bassin versant de la Loire. D'une longueur de plus de 40 km, ce cours d'eau prend sa source à Augy-sur-Aubois et se rejette dans la Loire plus au Nord sur la commune de Marseilles-lès-Aubigny (hors territoire de la CC3P). Il traverse Augy-sur-Aubois, Sancoins et Grossouvre.

Il s'écoule dans un premier dans un axe Sud-Ouest / Nord-Est jusqu'à la commune de Sancoins, puis prend un axe Sud/Nord.

De nombreux affluents se rejettent dans son cours (sur le territoire de la CC3P) dont : le canal du Berry, qui s'écoule en parallèle, le ruisseau du Pont Rouge, le ruisseau de Javoulet, l'Arcueil, le ruisseau de l'Étang Matan, le ruisseau de la fausse rivière, l'étang de Trezy, le ruisseau de l'Étang François, le ruisseau de Luisant.

Là encore des étangs se rattachent à la rivière via des ruisseaux : étang de la Gravière, étang de Javoulet, étang la Vernet…

- Le Sagonnin

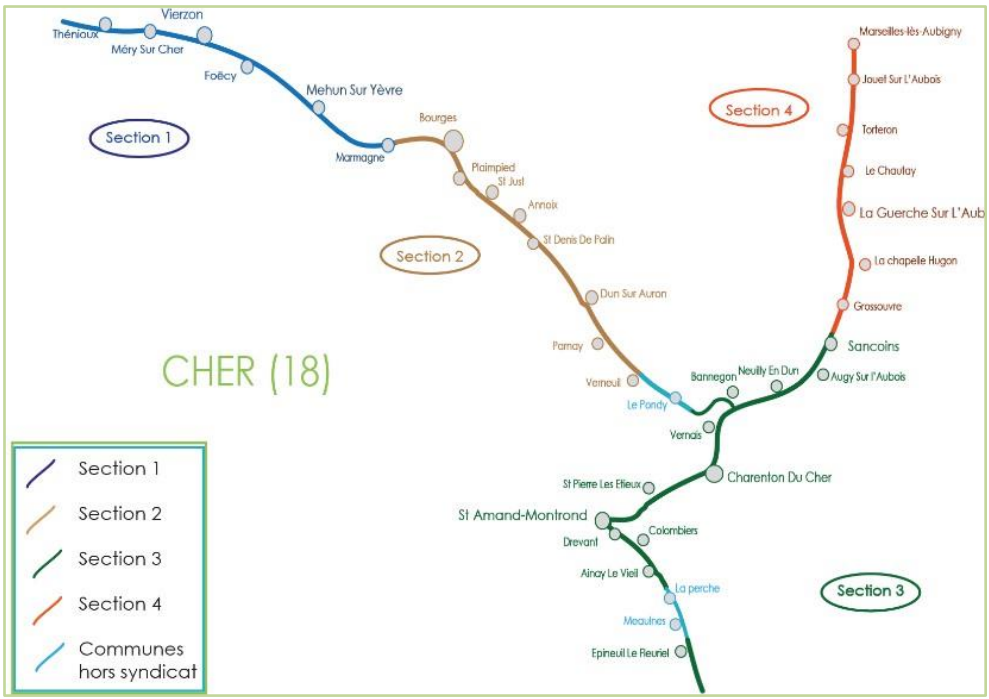
Cette rivière, qui appartient au bassin versant de l'Yèvre, prend sa source au Nord de la commune de Sagonne. Elle est un affluent de l'Auron et s'écoule dans un axe global Nord-Est / Sud-Ouest.

Elle traverse les communes de Sagonne et de Neuilly-en-Dun.

Quelques ruisseaux se rattachent à elle, comme le ruisseau des Aveniers (Sagonne) et le ruisseau des Barbarins (Givardon).

- Le Canal du Berry

Le Canal du Berry a été construit au 19ème siècle. Il fut très emprunté par la navigation pour le transport de marchandise tout du long de ce siècle mais fut petit à petit délaissé jusqu'en 1945. Il fut par la suite déclassé et aliéné en 1955. Ce canal a la particularité de se constituer de 3 canaux en un seul ; en effet ses trois branches se rejoignent sur la commune de Bannegon Il est alimenté en eau par l'étang de Goule (Allier) et par l'étang de Sault.



Linéaires du canal du Berry dans le Cher (Syndicat du canal de Berry)

Sur le territoire, il traverse la vallée de l'Aubois (Neuilly-en-Dun, Augy-sur-Aubois), puis contourne Sancoins par le Nord-Ouest et remonte vers le Nord en passant par Grossouvre.

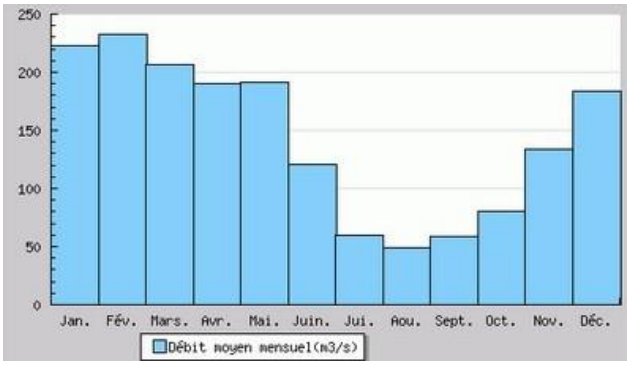
- L'étang de Javoulet

De tous les plans d'eau présents sur le territoire, il est le plus vaste avec une superficie de plus de 100 hectares. Il se situe à l'Ouest de la ville de Sancoins et appartient au bassin versant de l'Aubois. Il occupe une vaste dépression qui fut sans doute jadis marécageuse. Il abrite et accueille une faune et une flore remarquable ; pour cela, il est classé en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1.

Il donne naissance au ruisseau du même nom qui se rejette dans le ruisseau Pont Rouge à Sancoins, affluent de l'Aubois.

Aspects quantitatifs

Il existe deux stations de mesure des débits des rivières du territoire. L'une pour l'Aubois à Grossouvre et l'autre pour l'Allier à Cuffy (code station K3650810). Seule cette dernière est consultable. Le bassin versant drainé est alors de 14 310 km². Le régime hydrologique est le suivant (période 1955 - 2016) :



Régime hydrologique de l'Allier à la station de mesure de Cuffy (DREAL Centre-Val de Loire)

On remarque une forte variation saisonnière des débits, avec des débits élevés en hiver pouvant entraîner des périodes de crue, et des étiages marqués en été. Les débits caractéristiques de l'Allier sont les suivants :

	En m3/s
Module (débit moyen interannuel)	143.0
QMNA5 (débit moyen mensuel sec de période de retour 5 ans)	**24.00**
Débit instantané maximal (m^3/s)	1 390.0 (le 01/04/83)

Débits caractéristiques de l'Allier (BanqueHydro)

Aspects qualitatifs

Il existe plusieurs stations de la qualité des eaux sur le territoire : à Sagonne pour le Sagonnin (code station 04066200), à Sancoins pour l'Aubois (code station 04046150 - station arrêtée) et à Cuffy pour l'Allier (code station 04045000 - station arrêtée depuis décembre 2006).
Les tableaux ci-après illustrent la qualité des eaux de ces trois cours d'eau à ces stations vis-à-vis de plusieurs altérations selon le SEQ-EAU version 1 (données DREAL).

Très bon	Bon	Passable	Mauvais	Très mauvais

Le Sagonnin :

Altération	2007
Matières organiques et oxydables	
Matières azotées	
Nitrates	
Matières phosphorées	

L'Aubois :

Altération	2000	2001	2002	2003	2004	2006	2007	2008
Matières organiques et oxydables								
Matières azotées								

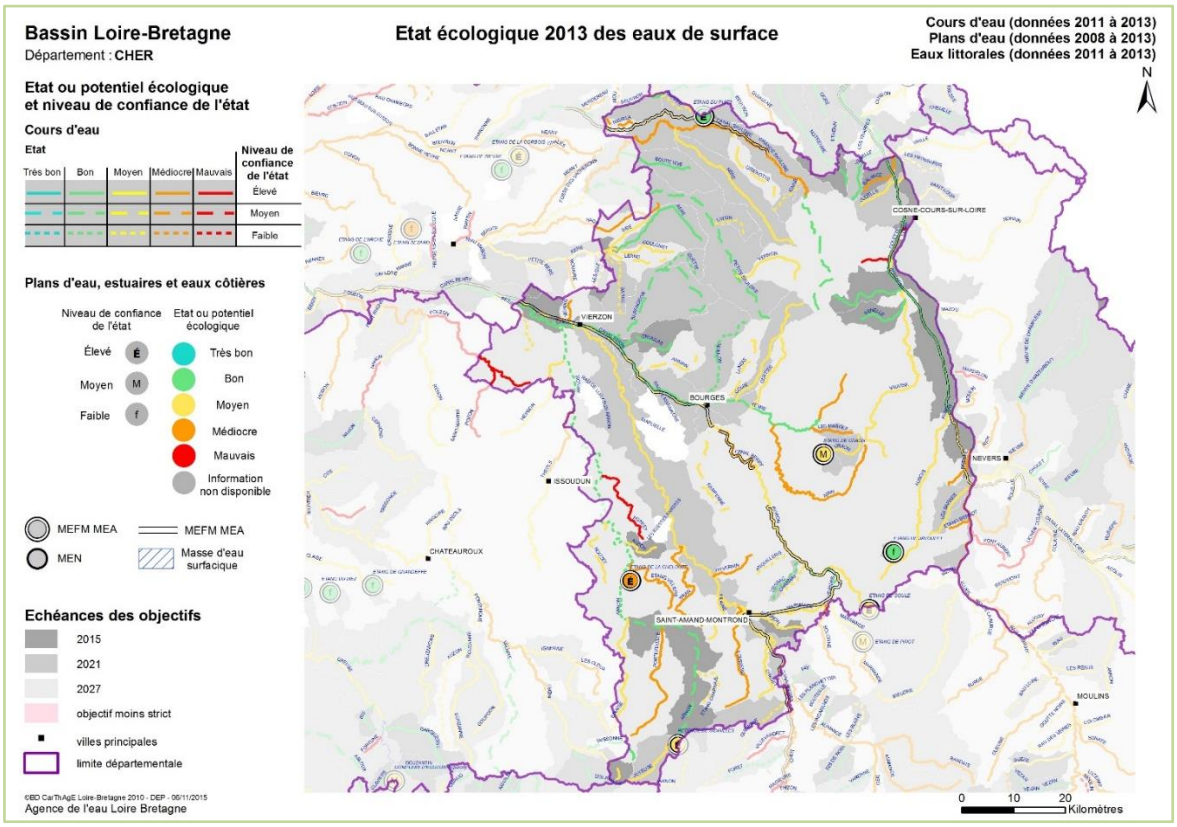
Nitrates								
Matières phosphorées								

L'Allier :

Altération	2000	2001	2002	2004	2005	2006
Matières organiques et oxydables						
Matières azotées						
Nitrates						
Matières phosphorées						

D'après une carte de l'état écologique des cours d'eau en 2013 publiée par l'agence de l'eau Loire-Bretagne, il est fait état d'une qualité de l'eau "moyenne" pour l'Aubois et les Barres, "médiocre" pour l'étang Bernot".

Carte de l'état écologique des cours d'eau en 2013 (Agence de l'eau Loire-Bretagne)



En 2014, les paramètres suivants sont consultables pour le Sagonnin et l'Aubois (la seule station de l'Allier dans le Cher est arrêtée depuis plusieurs années) :

Cours d'eau	Code station	État écologique 2014	État biologique 2014	État physico-chimique 2014
Le Sagonnin	04066200	Passable	Passable	Passable
L'Aubois	04046295	Bon	Bon	Bon

Bilan de la qualité des cours d'eau en 2014 (Observatoire de l'eau)

Qualité hydrobiologique : Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)

L'IBGN permet l'évaluation de la qualité de l'eau (matières organiques essentiellement) et des habitats des petits cours d'eau peu profonds. Cette méthode est normalisée (Norme NF T90-350). La note, entre 0 et 20 attribuée par cette méthode, est définie après étude du peuplement d'invertébrés aquatiques (larves d'insectes, mollusques, vers, crustacés..., de taille supérieure à 0,5 mm) des cours d'eau. La valeur de l'indice dépend de la diversité et de la polluo-sensiblité des macro-invertébrés benthiques relevés, et témoigne à la fois de la qualité et de la diversité du milieu physique et de la qualité de l'eau.

QUALITE BIOLOGIQUE

Classe de qualité	Bleu	Vert	Jaune	Orange	Rouge
IBGN (Indice Biologique Global Normalisé)	20 à 17	16 à 13	12 à 9	8 à 5	4 à 0

Les valeurs suivantes sont renseignées pour le Sagonnin à Sagonne et l'Aubois à Sancoins :

Le Sagonnin :

	2007	2008	2009
IBGN	16	16	15
Groupe indicateur	7	7	7
Variété taxonomique	34	36	31

L'Aubois :

	2000	2001	2002	2003	2004	2007
IBGN	13	11	17	13	10	15
Groupe indicateur	7	4	7	5	3	7
Variété taxonomique	24	27	39	32	27	9

À noter que l'ensemble du territoire est classé :

- en zone sensible à l'eutrophisation pour "la Loire en amont de sa confluence avec le Beuvron" et "le Cher".

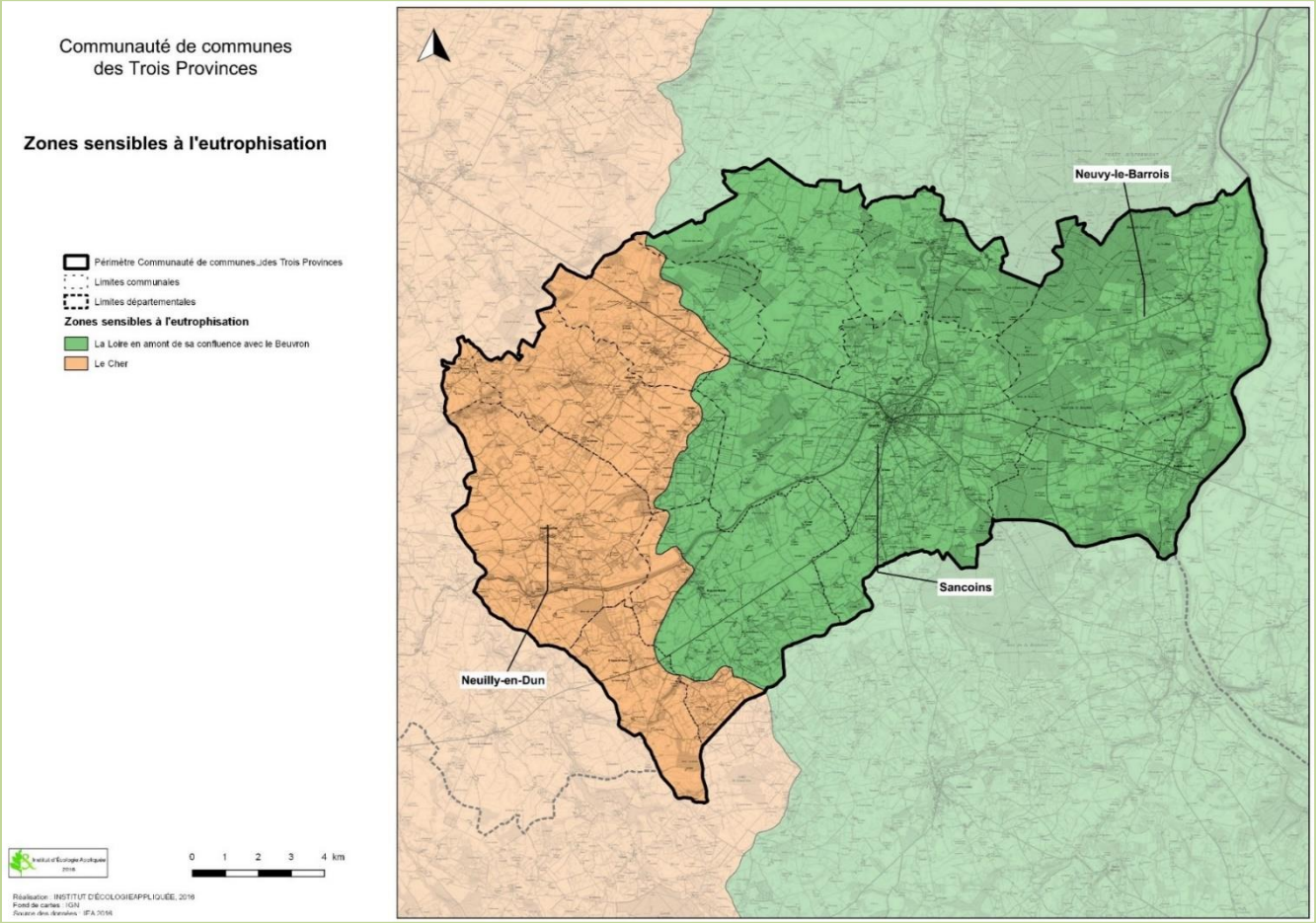
L'eutrophisation est l'enrichissement de l'eau en éléments nutritifs, notamment des composés de l'azote et/ou du phosphore, provoquant un développement accéléré des algues et des végétaux d'espèces supérieures qui entraîne une perturbation indésirable de l'équilibre des organismes présents dans l'eau et une dégradation de la qualité de l'eau en question.

- en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole (classement 2012 puis extension 2015).

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les objectifs de ces zones sont de réduire la pollution des eaux provoquées ou induites par les nitrates à partir de sources agricoles, et prévenir toute nouvelle pollution de ce type. La France s'est engagée depuis le début de l'année 2010 dans une vaste réforme de son dispositif réglementaire

"Nitrates". Cette réforme vise à remplacer les programmes d'actions départementaux. L'ensemble de ce dispositif constitue le 5ème programme d'actions Nitrates.

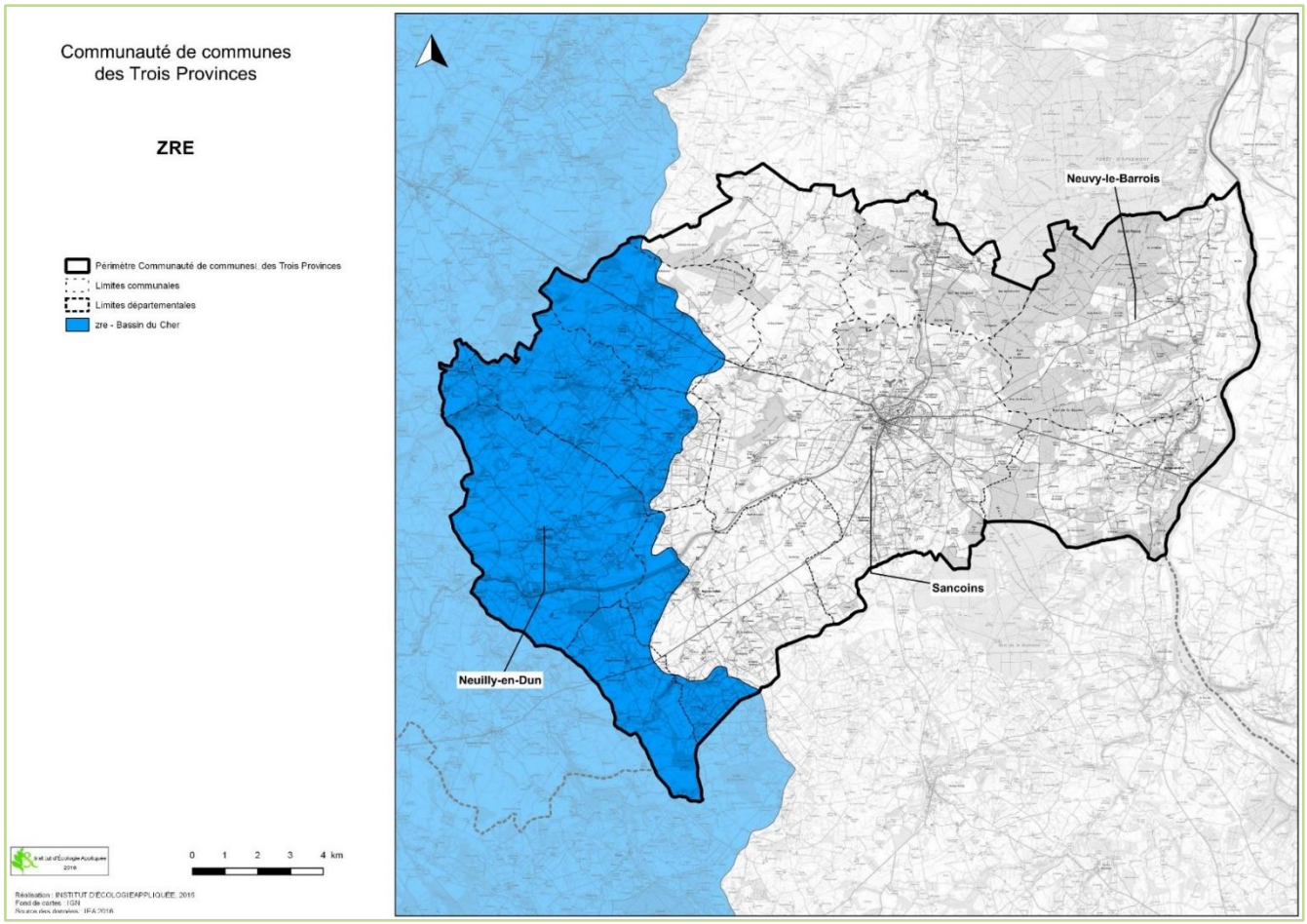
Seule la frange Ouest du territoire est classée en zone de répartition des eaux (ZRE) pour le bassin hydrographie du Cher. Ces zones sont caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.



Les principales conséquences d'un classement en zone de répartition des eaux sont les suivantes :

- abaissement des seuils d'autorisations et de déclaration des prélèvements ;
- impossibilité de délivré des autorisations temporaires de prélèvement (dispensées d'enquête publique) à partir de 2012 ;
- redevances de l'agence de l'eau majorées pour les prélèvements ;
- lorsque plus de 30 % de la ressource en eau utilisée pour l'AEP est classée en zone de répartition, impossibilité de recourir à un tarif dégressif.

Classement en zones sensibles à l'eutrophisation (Agence de l'eau Loire-Bretagne)



Classement en ZRE pour le bassin hydrographique du Cher (Agence de l'eau Loire-Bretagne)

Les usages de l'eau

Les usages de l'eau sont multiples et différents tant par leurs fonctions et leurs nécessités que par leurs impacts sur la ressource fondamentale que représente aujourd'hui l'eau. Sur le territoire de la CC des trois Provinces, les eaux présentent avant tout des fonctions variées selon les secteurs et la nature :

- une des plus importantes reste la fonction biologique et écologique tenue par le réseau hydrographique,
- une fonction récréative grâce aux différentes activités nautiques (pêche, aviron, kayak...) mais aussi par les possibilités de randonnées pédestres et cyclables.

Les documents "cadre"

- SDAGE Loire Bretagne

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement.

Le législateur lui a donné une valeur juridique particulière en lien avec les décisions administratives et avec les documents d'aménagement du territoire. Ainsi, les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau (autorisations et déclarations au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, autorisations et déclarations des installations classées pour la protection de l'environnement…) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE (article L.212-1 XI du code de l'environnement).

Le territoire intercommunal est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 qui est entré en vigueur le 22 décembre 2015.

"Aujourd'hui, 26 % des eaux sont en bon état et 20 % s'en approchent. C'est pourquoi l'objectif de 61 % des eaux, déjà énoncé en 2010, est maintenu. C'est un objectif ambitieux, qui nécessite que chacun se mobilise : l'État à travers ses missions de coordination, de programmation et de police des eaux, les élus gestionnaires des collectivités et des établissements publics locaux, les divers usagers et leurs groupements socio-professionnels et associatifs et les citoyens car les gestes de chacun conditionnent la réussite des politiques environnementales.

Quels progrès depuis le précédent Sdage ?
10 % des nappes d'eau souterraines sont passées en bon état : elles contiennent moins de polluants ou elles sont moins impactées par les prélèvements d'eau. En Bretagne la qualité de l'eau s'est sensiblement améliorée. Moins de rejets d'eaux usées, des stations d'épuration plus performantes, des programmes de restauration des rivières plus nombreux … Aujourd'hui, 26 % des eaux sont en bon état et 20 % des eaux s'en approchent".

Les grandes orientations du SDAGE 2016-2021 en vigueur sont les suivantes :

- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques :
  - Repenser les aménagements des cours d'eau,
  - Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
  - Réduire la pollution organique et bactériologique,
  - Maîtriser la pollution par les pesticides,
  - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
  - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
  - Maîtriser les prélèvements d'eau.

- Un patrimoine remarquable à préserver :
  - Préserver les zones humides,
  - Préserver la biodiversité aquatique,
  - Préserver le littoral,
  - Préserver les têtes de bassin.

- Gérer collectivement un bien commun :
  - Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
  - Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
  - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La compatibilité du PLUI avec les grandes orientations du SDAGE sera démontrée.

Objectifs d'état des masses d'eau superficielles

Le SDAGE identifie 7 masses d'eau superficielles sur le territoire : 6 masses d'eau cours d'eau et 1 masse d'eau plan d'eau (Cf. ci-dessous). Leurs objectifs d'état sont les suivants :

	Objectifs d'état					
	Global		Écologique		Chimique	
	état	délai	état	délai	état	délai
Masse d'eau "plan d'eau"						
Étang de Javoulet (FRGL010)	Bon potentiel	2021	Bon état	2021	Bon état	ND
Masse d'eau "cours d'eau"						
L'Allier depuis Livry jusqu'à la confluence avec la Loire (FRGR0144b)	ND	ND	Bon état	2021	ND	ND
L'étang Bernot et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Allier (FRGR2016	ND	ND	Bon état	227	ND	ND
L'Aubois et ses affluents depuis la source jusqu'à Bourges (FRGR0331a)	ND	ND	Bon état	2027	ND	ND
Les Barres et ses affluents depuis la source jusqu'au canal latéral à la Loire (FRGR2033)	ND	ND	Bon état	2027	ND	ND
Le Nizon et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Allier (FRGR1985)	ND	ND	Bon état	2021	ND	ND

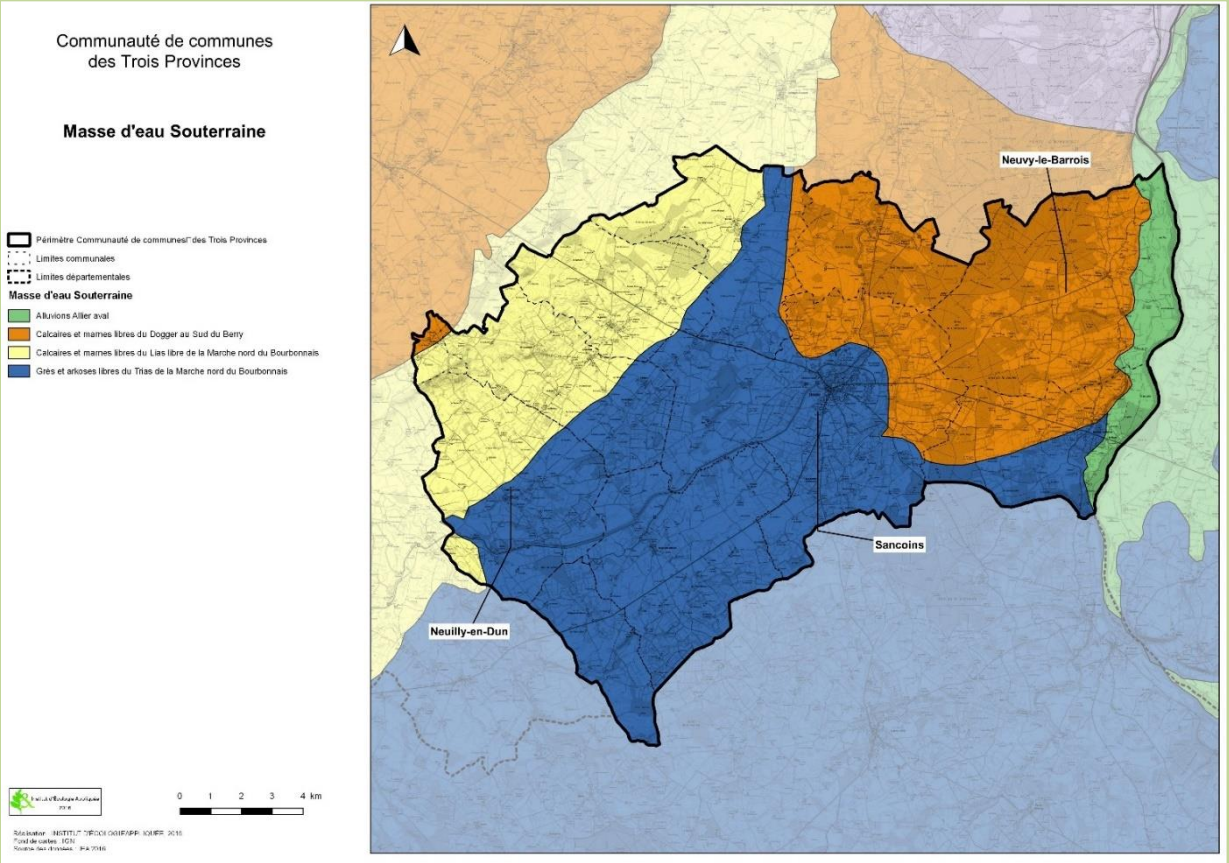
Objectifs d'état des masses d'eau superficielles du territoire de l'AME (SDAGE Loire-Bretagne)

Objectifs d'état des masses d'eau souterraines

Le SDAGE Loire-Bretagne identifie sur le territoire 4 masses d'eaux souterraines (de niveau 1) dont les objectifs d'état sont les suivants (objectifs d'état du SDAGE 2016-2021) :

	Objectifs d'état					
	Global		Qualitatif		Quantitatif	
	état	délai	état	délai	état	délai
Grès et arkoses libres du trias de la Marche Nord du Bourbonnais (FRGG070)	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015
Calcaires et marnes libres du Lias libre de la Marche Nord du Bourbonnais (FRGG069)	Bon état	2027	Bon état	2027	Bon état	2015
Calcaires et marnes libres du Dogger au Sud du Berry (FRGG071)	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015
Alluvions Allier Aval (FRGG108)	Bon état	2027	Bon état	2027	Bon état	2015

Objectifs d'état des masses d'eau souterraines (SDAGE Loire-Bretagne)



Les masses d'eau souterraines identifiées par le SDAGE sur le territoire de la CC Trois provinces

❖ Les SAGE

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il est une déclinaison locale du SDAGE. Il est doté d'une portée juridique car les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE. Les SAGE sont eux-mêmes être compatible avec le SDAGE.

Deux SAGE s'appliquent sur le territoire de la CC des Trois Provinces : le SAGE Yèvre-Auron et le SAGE Allier Aval.

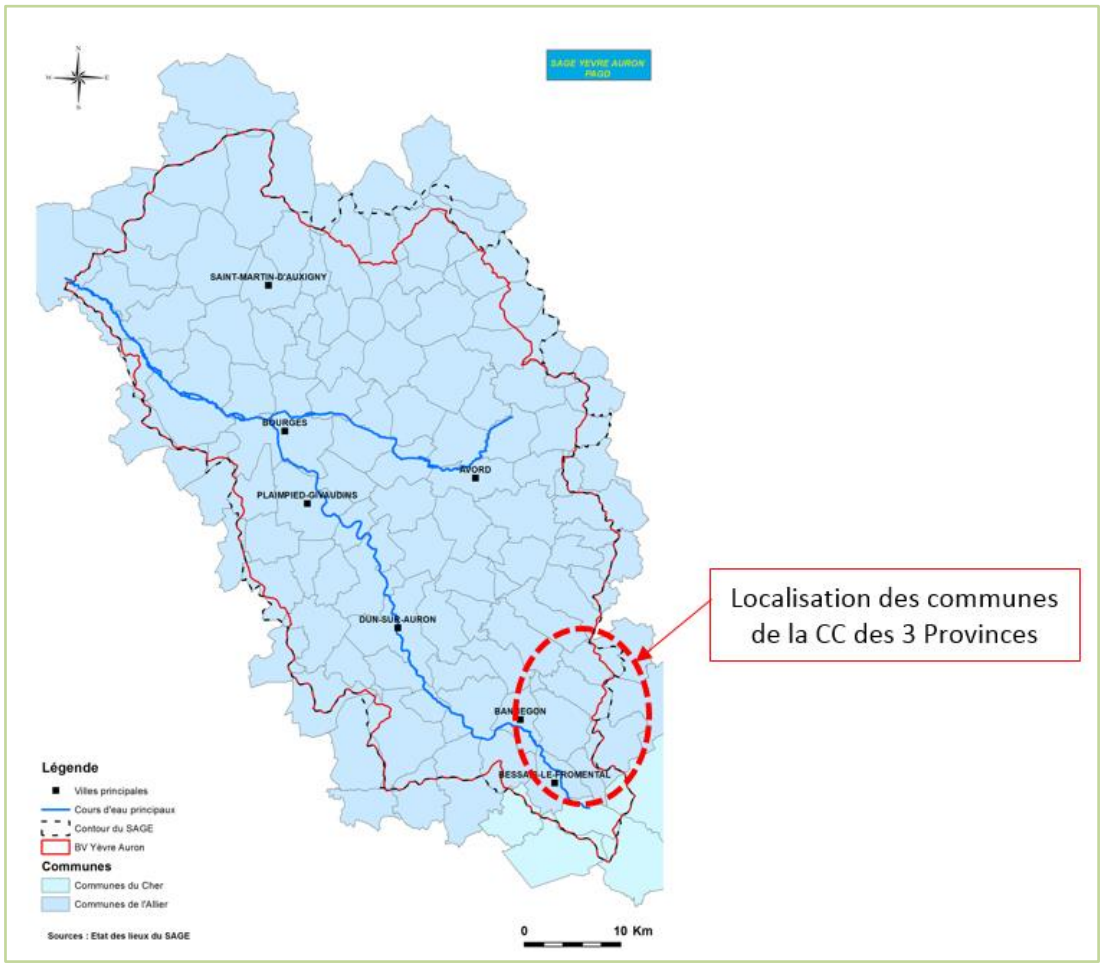
SAGE Yèvre-Auron

Ce SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 avril 2014. Il concerne les communes de Sagonne, Givardon, Chaumont, Neuilly-en-Dun, Saint-Aignan-des-Noyers (pour partie), Augy-sur-Bois (pour partie) et Sancoins (pour partie).

Ces enjeux sont les suivants :

- Acquérir une meilleure connaissance sur l'état de la ressource et sur l'impact des usages,
- Protéger la ressource en eau (eaux souterraines et superficielles),
- Maintenir un débit minimal dans les cours d'eau,
- Gérer les prélèvements pour réduire la pression exercée sur la ressource, notamment par la mise en place d'une gestion quantitative des prélèvements en irrigation,
- Améliorer la qualité des nappes souterraines et des cours d'eau, notamment par la poursuite de la maîtrise des pollutions urbaines et agricoles,

- Préserver et mettre en valeur les milieux aquatiques,
- Sécuriser l'Alimentation en Eau Potable au niveau quantitatif et qualitatif,
- Coordonner les actions dans le domaine de l'eau,



- Assurer la pratique équilibrée des usages.

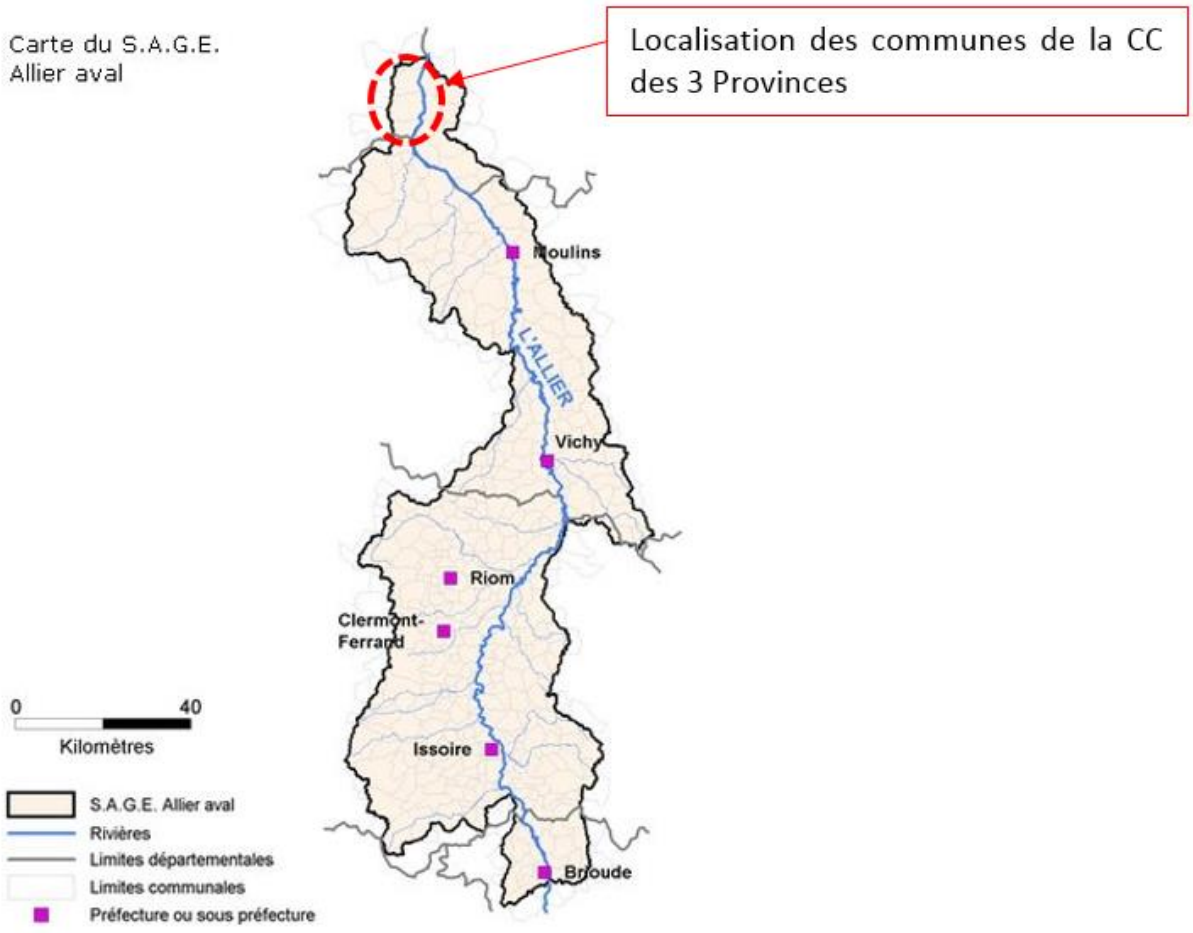
Périmètre du SAGE Yèvre-Auron
(Source : site internet du SAGE)

SAGE Allier Aval

Ce SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 novembre 2015. Il concerne les communes de Neuvy-le-Barrois, Mornay-sur-Allier (pour partie), Sancoins (pour partie), et Grossouvre (pour partie).

Ces enjeux sont les suivants :

- Mettre en place une gouvernance et une animation adaptées aux ambitions du SAGE et à son périmètre
- Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme
- Vivre avec / à côté de la rivière en cas de crue
- Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin versant
- Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau
- Empêcher la dégradation, préserver et voire restaurer les têtes de bassin versant
- Maintenir les biotopes et la biodiversité
- Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs



Périmètre du SAGE Allier Aval (source : www.ode43)

2. Cadre biologique

2.1 Inventaires et zonages règlementaires du patrimoine naturel

Le réseau Natura 2000

La Directive européenne 92/43/CEE modifiée, dite Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

Le territoire de la CC des Trois Provinces est concerné par deux sites Natura 2000 liés à l'Allier.

- La ZPS "Vallée de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire"



Sternes pierregarin (*Sterna hirundo*) - Photo IEA



Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) - Photo IEA



Milan royal (*Milvus milvus*) - Photo IEA

En termes de nidification, le site présente un intérêt ornithologique remarquable puisqu'au moins 12 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux viennent s'y reproduire. Ce sont en particulier 50 à 100 couples de Sternes naines et 60 à 160 couples de Sternes pierregarin qui nichent en colonies sur les îlots du lit mineur.

L'extension des deux ZPS existantes permettra également d'avoir une zone beaucoup plus pertinente pour l'Aigrette garzette, dont 50% des effectifs se reproduisent actuellement en dehors des deux ZPS existantes, et pour le Bihoreau gris, dont la principale colonie connue sur ce secteur se situe en dehors des actuelles ZPS.

Le projet d'extension inclut par ailleurs des secteurs de prairies qui ne font pas partie des ZPS actuelles, notamment dans le val d'Allier, car ces secteurs constituent des milieux de vie essentiels pour la Pie-grièche écorcheur, espèce inscrite à l'annexe I de la directive Oiseaux. Il est à souligner également la reproduction dans le périmètre proposé de la Cigogne blanche (16 couples), du Milan noir, de l'Œdicnème criard, du Martin-pêcheur et du Pic noir.

Quant aux phénomènes migratoires, le site est un axe privilégié de migrations pour de nombreuses espèces, en particulier des espèces aquatiques, mais un certain nombre de rapaces et de petits passereaux sont également réguliers et communs au passage. Trois espèces sont plus particulièrement remarquables au regard de leurs effectifs : la Grue cendrée (effectifs estimés à plusieurs dizaines de milliers d'individus), le Balbuzard pêcheur (50 à 250 individus) et le Milan royal (50 à 200 individus).

Du point de vue des milieux, le corridor fluvial se caractérise par une mosaïque de milieux (landes sèches à humides, pelouses sableuses, grèves, boisements alluviaux de bois tendres et/ou de bois durs) générant une importante biodiversité, tant animale que végétale.

❖ La ZSC "Vallées de la Loire et de l'Allier"



Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*) - Photo IEA



Cuivré des marais (*Lycaena dispar*) - Photo IEA



Gomphe serpentin (*Ophiogomphus cecilia*) - Photo IEA

Du Sud au Nord de cette unité, le lit de la Loire gagne en ampleur, en particulier après la confluence avec l'Allier. De nombreux bras annexes et bancs plus ou moins végétalisés apparaissent, conférant à cette unité le nom de "Loire des îles". Le cours du fleuve s'associe en outre à des grèves étendues, des mégaphorbiaies et, à un niveau plus haut, des pelouses et des prairies généralement sèches. La ripisylve à bois tendre est particulièrement bien représentée, sous des types variés.

Les habitats naturels représentant un fort intérêt sont les pelouses sèches, les prairies et les forêts alluviales. Plusieurs espèces animales sont classées à l'Annexe II, notamment

- des mammifères, avec de nombreuses espèces de Chiroptères telles que le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), le Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*) ou encore le Grand Murin (*Myotis myotis*).
- des poissons, à savoir la Grande Alose (*Alosa alosa*), le Saumon atlantique (*Salmo salar*) et la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*)
- et des insectes comme le Gomphe serpentin (*Ophiogomphus cecilia*), le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*) ou encore le Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*).

Le val de Loire, dans sa partie Sud ou berrichonne, constitue l'un des derniers espaces fréquentés par la Loutre d'Europo (*Lutra lutra*).

Plusieurs phénomènes rendent vulnérables l'équilibre du site tels que l'apparition de modes d'appropriation de l'espace peu contrôlés (cabanons, jardins secondaires) qui ne concernent heureusement que des espaces limités.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

- Les zones de type 1, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées,

- les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
- Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Sur le territoire des Trois Provinces, 3 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II sont recensées.

❖ La ZNIEFF de type I "Étang de Javoulet"



Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*) - Photo IEA



Hottonie des marais (*Hottonia palustris*) - Photo IEA

Ce vaste étang (plus de 100 ha) situé à environ 3Km à l'Ouest de Sancoins et au Sud de la RN 76 appartient au bassin versant de l'Aubois. Il est proche du site historique de Jouy qui le domine. Il occupe une vaste dépression qui fut probablement marécageuse dans un passé lointain.

Il abrite une très belle population de la Grande Douve (*Ranunculus lingua*), espèce très rare en région Centre (une dizaine de stations connues) et protégée au niveau national. Celle-ci se développe ici dans une vaste roselière entourant l'étang et bien inondée, ce qui constitue un de ses habitats caractéristiques.
La zone abrite au total 15 espèces végétales déterminantes, dont trois sont protégées en région Centre, à savoir la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*), l'Hottonie des marais (*Hottonia palustris*) et la Potentille couchée (*Potentilla supina*).

Ce plan d'eau calme, isolé dans la plaine et peu fréquenté est exploité par une avifaune diversifiée en reproduction, migration et hivernage. De ce point de vue, il est probablement relié au val de Loire berrichon. Il s'agit d'un des plus intéressants étangs du département pour l'avifaune (avec celui de Craon). 18 espèces animales déterminantes ont été observées sur cette zone.

❖ La ZNIEFF de type I "Étang des Barbarins"

Il s'agit d'un étang oligotrophe au sein d'un ensemble de pâtures mésophiles à bovins. Les berges, très ouvertes, sont en pente douce sur presque tout le pourtour de l'étang, ce qui est favorable au développement des gazons amphibies et des communautés aquatiques flottantes.

Ce site abrite trois espèces déterminantes de ZNIEFF, dont une protégée au niveau national et inscrite à l'annexe 2 de la directive « Habitats », il s'agit de la Marsilée à quatre feuilles (*Marsilea quadrifolia*). Cette espèce ne compte que 5 stations dans le Cher et semble en régression dans certains territoires de la région Centre (la Sologne des étangs par exemple). La population inventoriée sur cet étang comptait entre 1 000 et 10 000 individus répartis à la fois sur les berges et en pleine eau sous forme de radeaux flottants, constituant une des plus belles populations du département. Les conditions météorologiques pluvieuses de l'été 2007 et par conséquent la hauteur de l'étang ont semblé favorables au développement de l'espèce.



Malgré le faible nombre d'espèces déterminantes (qui est peut-être sous-estimé en raison de la hauteur du niveau d'eau de l'étang lors de la prospection), l'étang et l'intégralité de ses berges sont classés en ZNIEFF, principalement sur le critère de la présence de cette espèce, espèce pour laquelle le degré de rareté justifie l'intérêt de ce site.

- La ZNIEFF de type I "Suintements et pâtures de l'étang Bernot"



Droséra à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*) - Photo IEA



Châtaigne d'eau (*Trapa natans*) - Photo IEA

Il s'agit d'un étang et de deux pâtures (bovins) en dénivelées au sud-est du département du Cher dans un contexte bocager. L'étang mésotrophe à eutrophe abrite une population de Châtaigne d'eau (*Trapa natans*) dont la présence fluctue en fonction des années. Cette espèce assez rare en région Centre est représentée par moins de dix stations dans le département du Cher. Les berges sont relativement fermées par les broussailles et les boisements et ne présentent un intérêt que dans la partie ouest où l'on observe des pâtures humides piquetées de suintements sur pentes.

En bas de pente on trouve des populations de Laiche allongée (*Carex elongata*) dans le petit bois d'Aulnes en bordure d'étang. Les suintements oligotrophes acides formant des mosaïques de Rhynchosporion albae et de Juncion acutiflori abritent des populations de Droséra à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*) et de Rhynchospore blanc (*Rhynchospora alba*). On totalise 14 espèces déterminantes.

❖ La ZNIEFF de type II "Val d'Allier"

Cette ZNIEFF englobe la ZNIEFF de type I « Suintements et pâtures de l'étang Bernot » décrite précédemment. C'est une vaste zone qui correspond à la plaine de l'Allier et au rebord du plateau boisé qui la domine. Ce secteur en pente douce est parcouru par de nombreux ruisseaux affluents de l'Allier. Il subsiste dans cet ensemble de nombreuses zones prairiales et différents ensembles bocagers en très bon état de conservation. Ce secteur s'avère très riche en végétaux et animaux qui traduisent une excellente qualité des milieux : mares, cours d'eau, étangs, réseaux de haies, boisements en sol plus ou moins acide, prairies saines ou humides, rives et grèves de l'Allier. C'est par ailleurs un secteur peu fréquenté, favorable aux espèces qui recherchent des secteurs calmes.

Dans les composantes patrimoniales il faut signaler la nidification de la Cigogne blanche, la présence d'un riche cortège entomologique. Par exemple la libellule, l'Agrion ornée (*Coenagrion ornatum*) se situe ici, en l'état actuel des connaissances, en limite Ouest de son aire de répartition européenne. C'est le seul site de la région Centre connu pour cette espèce.

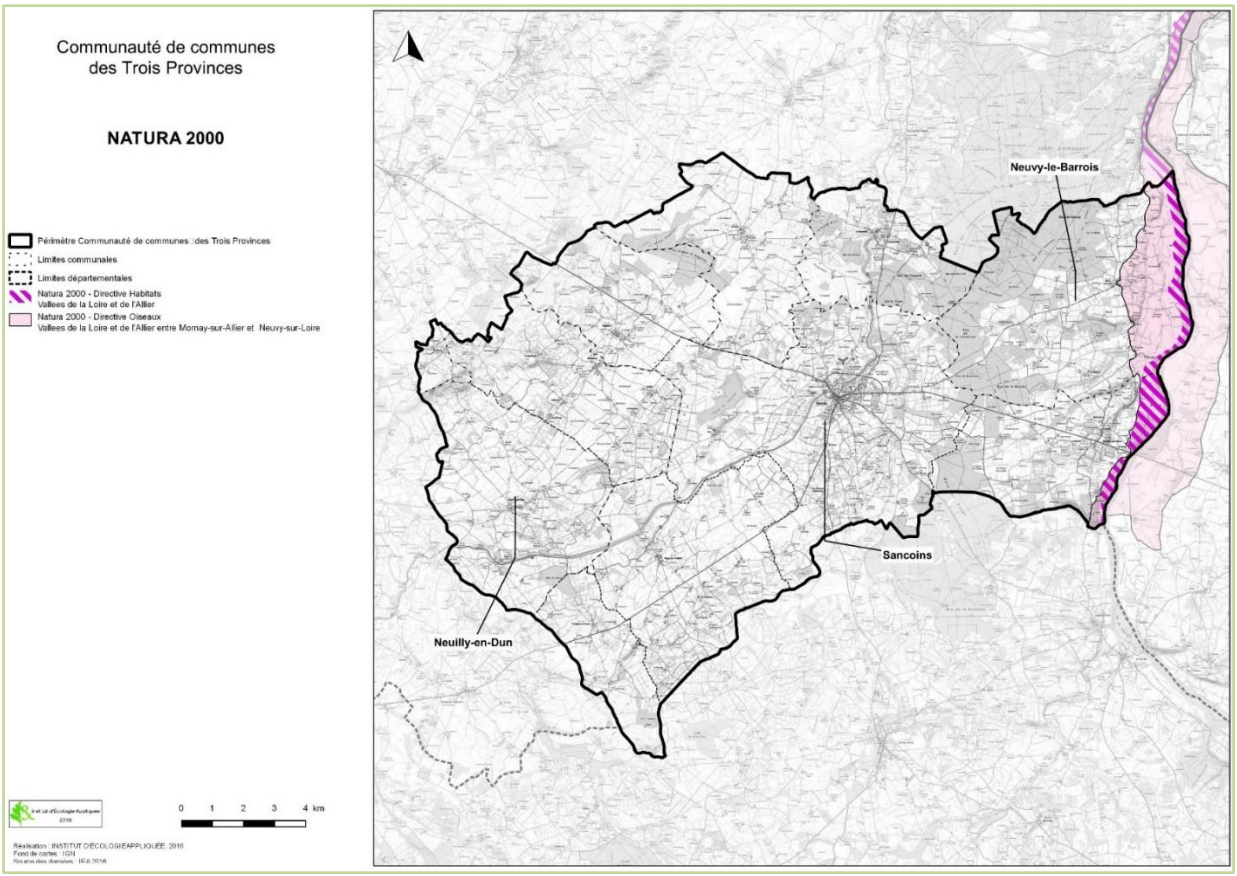
Concernant la flore déterminante de ZNIEFF, une vingtaine d'espèces ont été recensées, dont huit protégées.

Site classé « Ensemble formé par le site du Bec d'Allier (Confluence entre l'Allier et la Loire)

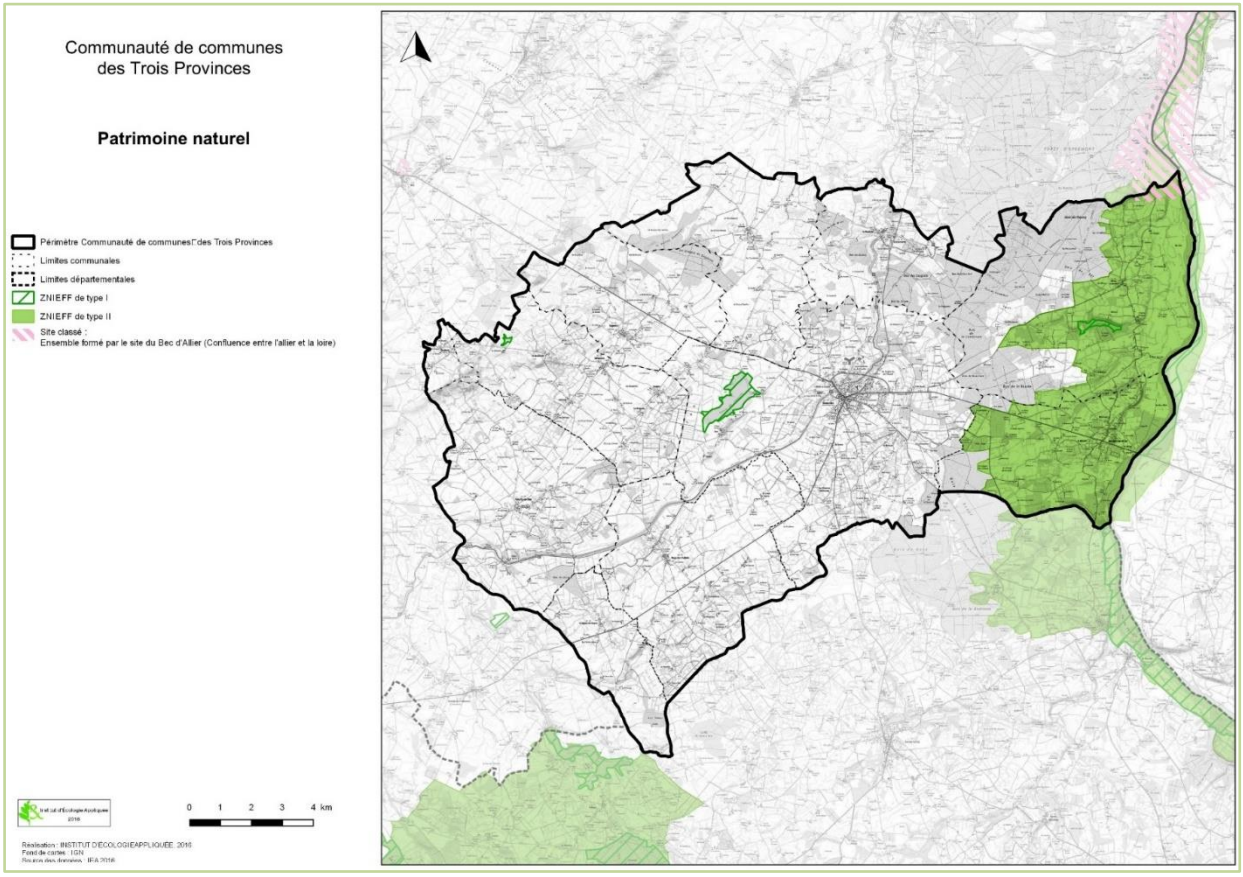
L'idée de la création d'un grand site du Bec d'Allier est ancienne et releva déjà au cours des années 1970 de la reconnaissance de milieux faunistiques et floristiques intéressants sans le lit majeur de la Loire et de l'Allier et de la principale perspective sur le site.

EN 1994, le classement fut demandé par le propriétaire du Château d'Apremont et par la mairie du village suite à la menace d'ouverture d'une carrière de sable en face d'Apremont. Cette démarche constituera une étape décisive dans la protection du Bec d'Allier.

Le classement (septembre 2004) des deux rives de l'Allier jusqu'à son embouchure avec la Loire s'appuie dur la valeur patrimoniale et paysagère du site qu'il convient de préserver et de valoriser.



Carte des sites Natura 2000 (données INPN, 2016)



Carte des ZNIEFF et du site classé (données INPN, 2016)

Les autres zonages

Aucun autre zonage naturel d'intérêt (réserves naturelles régionales et nationales, parc naturel régional, arrêté préfectoral de protection de biotope, zones humides d'importance internationale - RAMSAR…) n'est présent sur le territoire intercommunal.

2.2 Occupation du sol

Les zones de bocage




Les zones de bocages concernent les prairies permanentes du territoire, y compris les prairies bocagères et le réseau de haies qui leur est associé. Ces prairies, fauchées ou pâturées dominent le territoire. En effet, elles se situent principalement dans les fonds de vallons notamment au niveau de l'Allier, du Sagonin et de l'Aubois.

Les prairies lorsque la pression de fauche ou de pâturage n'est pas trop importante sont des milieux qui abritent une faune et une flore diversifiées. Elles sont le plus souvent dominées par des graminées telles que le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), le Fromentale (*Arrhenathetum elatius*), la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) ou encore le Vulpin des champs (*Alopecurus myosuroides*) qui sont sont accompagnées par exemple par la grande Marguerite (*Leucanthenum vulgare*), la Carotte sauvage (Daucus carota), l'Aigremoine eupatoire (*Agrimonia eupatoria*), la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), l'Ail des vignes (*Allium vineale*) pour ce qui est des prairies de fauche et pour les prairies pâturées ce sont des espèces comme le Trèfle rampant (Trifolium repens), le Plantant lancéolé (Plantago lanceolata) … Ce sont des espèces relativement commune mais intéressante notamment pour les insectes.

L'intérêt des prairies repose également beaucoup sur le maillage de haies qui délimite souvent les parcelles. Ces haies représentent un fort intérêt pour les oiseaux qui les utilisent à la fois pour leur alimentation mais également pour leur nidification. De plus, les vieux arbres peuvent posséder des cavités très appréciées par les insectes saproxylophages comme le Lucane cerf-volant et les Chiroptères qui s'en servent comme gîte d'hibernation.

Les haies sont en régression sur le territoire et cela est dû à deux phénomènes :

- l'arrachage dû à la suppression des prairies et à leur mise en culture. Par conséquent la haie n'a plus son utilité par rapport au troupeau (ombre, brise vent…) et elle devient même problématique pour la culture des céréales (grande surface plutôt que petite parcelle).

- manque d'entretien : aujourd'hui le maintien du bocage demande aux propriétaires beaucoup d'investissement et parfois, par manque de moyen celui-ci n'est plus du tout entretenu entrainant la disparition progressive de la haie.

Le territoire, par la présence du maillage bocager dense et des surfaces de prairies importante, possèdent une richesse écologique très intéressant qui doit être préservée notamment par le maintien des haies et des prairies.

Les étangs, les cours d'eau et les milieux humides

Les plans d'eau du territoire ainsi que des milieux humides représentés par des mares, des prairies humides, des mégaphorbiaies, des roselières… peuvent représenter une richesse écologique remarquable. En effet, comme décrit précédemment, ce sont pour certains des milieux naturels accueillant des populations de plantes très rares ainsi que des espèces d'oiseaux et d'insectes patrimoniales qu'il faut impérativement préserver. À contrario certains plans d'eau soit par manque d'entretien soit par une gestion trop intensive sont dans un état de conservation moins favorable à l'accueil d'une biodiversité extraordinaire. Toutefois, ils ne sont pas dénués d'intérêt puisque les espèces faunistiques et floristiques moins exigeantes et caractéristiques de ces milieux sont susceptibles de s'y développer.

De plus, sur le territoire, ils forment des ensembles homogènes et continus notamment au niveau du Val d'Allier où ils sont pour la plupart connectés les uns aux autres par de petits cours d'eau.

Des bandes boisées sur les rives (ripisylve) suivent le réseau hydrographique relativement dense. Ces ripisylves sont souvent composées d'espèces à caractère humide telles que l'Aulne glutineux, le Frêne commun ou encore diverses espèces de Saules. Ces boisements rivulaires représentent un enjeu écologique important notamment pour le Castor d'Europe mais aussi pour les libellules et la nidification de certaines espèces d'oiseaux.

En vue de l'élaboration de sa carte communale, la commune de Givardon a réalisé un inventaire des zones humides au niveau des parcelles cadastrales ouvertes à l'urbanisation. Globalement les résultats de cette étude montrent que peu de zones humides ont été identifiées sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation. Seules des mares de faible taille (quelques dizaines de m²) ont été recensées. Elles participent localement à la préservation de la faune et de la flore ordinaire et jouent également un rôle dans les processus de préservation de la qualité des eaux. Ces données seront reprises lors de la définition du projet d'aménagement.

Au regard des milieux humides et aquatiques présents, il est primordial de les préserver ainsi que la biodiversité qu'ils accueillent. De plus, ce sont des milieux le plus souvent exposés à des sources de pollutions diverses qui entrainent leur dégradation.

Les boisements

Quelques zones de boisements alluviaux sont présentes sur le territoire au niveau de l'Allier. Ces boisements peuvent être de deux types :

- La saulaie blanche, formation souvent linéaire colonisant la bordure du lit mineur, les abords des chenaux secondaires et la limite externe des îles. Elle succède aux saulaies-peupleraies arbustives très abondantes dans le lit mineur. Ces boisements sont caractérisés sur le site par le Saule blanc (Salix alba), le Peuplier noir (Populus gr. nigra, rarement génétiquement pur) et de plus en plus souvent par une espèce nord-américaine. Ces espèces supportent très bien des phases d'engorgement prolongé. La strate herbacée de ces groupements se constitue souvent d'une mégaphorbiaie de lisière nitrophile (habitat d'intérêt communautaire 6430), riche en Ortie (Urtica dioica), Liseron des haies (Calystegia sepium), Gaillet gratteron (Galium aparine)…

- Les forêts de bois durs présentent sur le site une remarquable diversité. Son cortège caractéristique se compose d'un mélange d'essences de bois durs : Orme champêtre (Ulmus campestris), Frêne (Fraxinus angustifolia), Chêne pédonculé (Quercus robur) mais aussi tilleuls (Tilia spp.) et Érable sycomore (Acer pseudoplatanus) très souvent en mélange avec les essences caractéristiques de la forêt de bois tendres.

Le reste des boisements sont principalement des forêts privées où le taillis de chênes couvre la quasi-totalité de la surface forestière. Ces boisements sont présents notamment au niveau de la Forêt de l'Aubois et des quelques surfaces boisées éparpillées sur le territoire telles que les Bois de Neuvy, de Contesson, de la Boulée, des Gougnots, de Minet…
L'ensemble de ces milieux représente un enjeu floristique et faunistique important pour un grand nombre d'espèces.

Les boisements représentent sur le territoire des milieux riches et diversifiés au regard de leur cortège végétale. De plus, ils sont relativement bien connectés les une entre les autres. Par conséquent ils doivent être préservés de manière cohérente afin de veiller à la conservation de leur intérêt.

Les zones de cultures et milieux associés
Les zones de culture sont bien présentes sur le territoire ne permettent pas, par leur exploitation, le développement d'une flore adventice importante. Néanmoins, sur les chemins une flore caractéristique des friches peut être rencontrée. Le cortège végétal se compose d'espèces relativement communes comme le Bec de grue (Erodium cicutarium), la Porcelle enracinée (Hypochaeris radicata), le Chénopode blanc (Chenopodium album), la grande Berce (Heracleum sphondylium), l'Oseille crépue (Rumex crispus), le grand Plantain (Plantago major)…

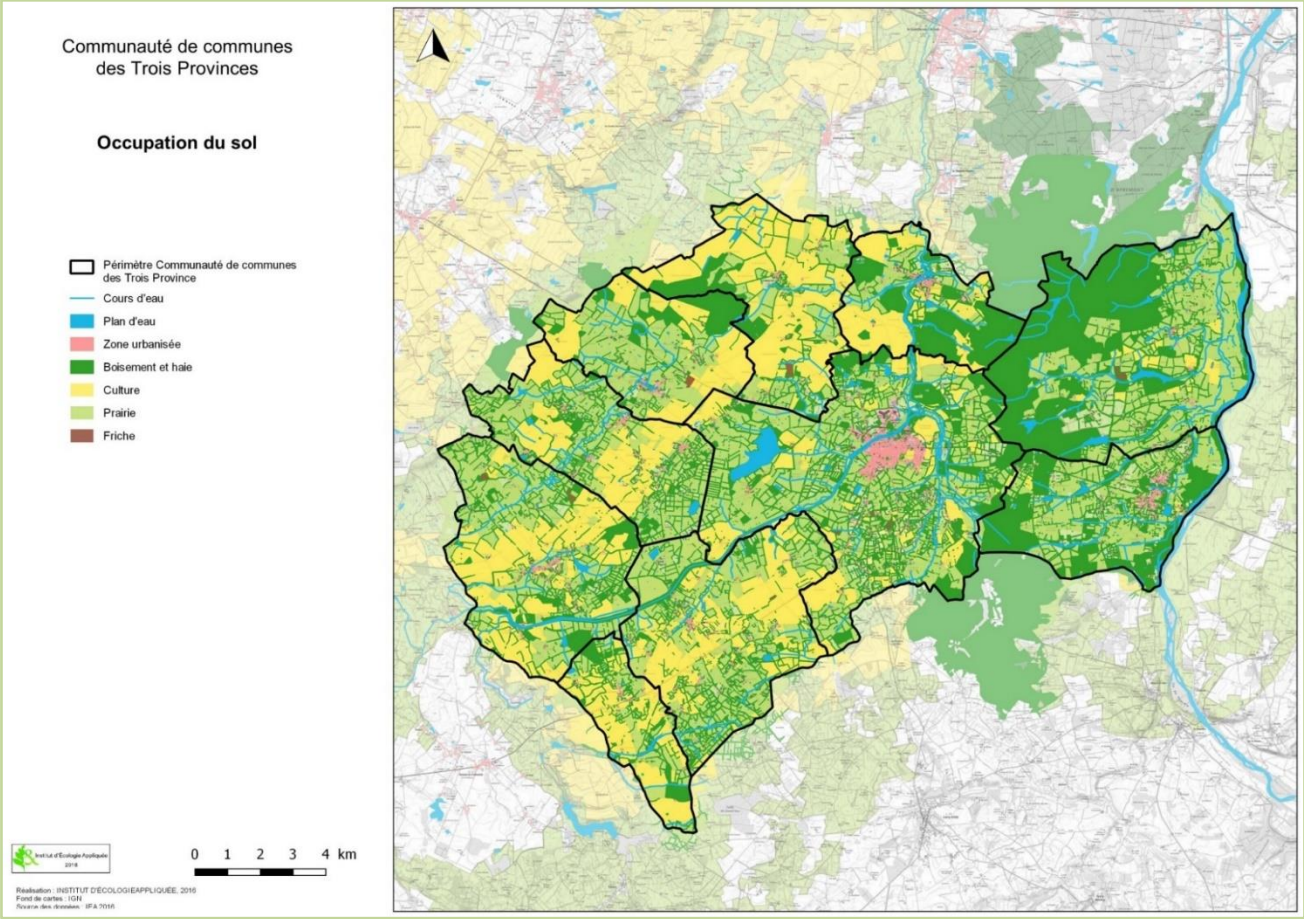
Le territoire intercommunal doit parvenir à maintenir la biodiversité caractéristique de ces milieux. De plus, ces zones peuvent devenir des supports de continuités écologiques en préservant ou le cas échéant en restaurant les chemins enherbées, les haies, et les fossés.

Les micro-habitats au sein des zones urbaines
Les micros-habitats (haies, vergers, jardin arboré…) sont relativement nombreux sur le territoire. La présence de biodiversité (oiseaux, micromammifères, insectes) au sein des villages est maintenue grâce à ces éléments écologiques. Ces micro-habitats jouent deux rôles fondamentaux :

- Continuités écologiques : Les haies et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant les échanges et les déplacements de la faune. Ainsi, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée également des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères, représentant une importante partie du règne animal, utilisent ces bio-corridors.

- Gîtes : Ces milieux jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la reproduction des espèces. Les mammifères (hérisson, blaireau ou encore renard) et les batraciens (crapauds, grenouilles…) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris et oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. De même, de nombreuses espèces d'insectes d'intérêt patrimonial comme le Lucane cerf-volant apprécient ces espaces arborés.

Le territoire des Trois Provinces a su préserver les micro-habitats au sein de ses zones urbanisées. Ces espaces doivent donc être conservés et protégés. La création de ces micros habitats doit continuer à être pensée dans le cadre des nouveaux aménagements prévus sur le territoire.



Carte d'occupation du sol

2.3 La trame verte et bleue (TVB)

Qu'est-ce que la Trame Verte et Bleue

La préservation de réseaux écologiques fonctionnels nécessite à la fois le maintien de milieux naturels en bon état de conservation et la permanence de possibilités d'échanges entre ces milieux. Un réseau écologique a été défini au niveau européen comme étant « un assemblage cohérent d'éléments naturels et semi-naturels du paysage qu'il est nécessaire de conserver ou de gérer afin d'assurer un état de conservation favorable des écosystèmes, des habitats, des espèces et des paysages. » (Source : réseau écologique paneuropéen).

L'identification du réseau écologique, aussi appelé « Trame verte et bleue » repose sur la cartographie des éléments suivants :

- des réservoirs de biodiversité : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos…). C'est depuis les réservoirs que les individus se dispersent pour rejoindre d'autres réservoirs ou des espaces naturels relais. Ces réservoirs regroupent les sites naturels protégés (Natura 2000, réserves naturelles…), les sites officiellement inventoriés au

titre du patrimoine naturel (ZNIEFF…), voire d'autres sites fonctionnels non identifiés officiellement mais sensibles au risque de fractionnement ;

- des corridors : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre milieux naturels permet la dispersion et la migration des espèces ;
- des points de fragilité : espace d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle. Un point de fragilité est un lieu où la mortalité des individus est particulièrement élevée (notamment au droit des grandes infrastructures de transport : autoroutes, routes à trafic régulier, LGV…), voire un espace totalement infranchissable (zones fortement urbanisées…).

Contexte national et régional de la trame verte et bleue

- Au niveau national

Il faut savoir qu'au niveau européen, une vingtaine de pays a d'ores et déjà mis en place des politiques de conservation des réseaux écologiques. En France, parallèlement à la préservation de la biodiversité remarquable, la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (adoptée en 2004) insiste sur la notion d'un maintien de la biodiversité dite « ordinaire » sur le territoire national. Cette préoccupation a été inscrite dans la législation à travers deux textes.

La loi dite « Grenelle 1 » (loi n° 2009-967 du 3 août 2009), met en place la notion de Trame vertes et bleues (TVB) et vise à préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de :

- "diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux que fixent les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et préserver les zones humides importantes pour ces objectifs et importantes pour la préservation de la biodiversité ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages".

La loi dite « Grenelle 2 » (n° 2010-788 du 12 juillet 2010), précise quant à elle les éléments de la Trame verte (réservoirs de biodiversités, corridors) et de la Trame bleue (rivières et zones humides remarquables). Elle précise par ailleurs que la mise en œuvre des Trames vertes et bleues repose sur trois niveaux emboîtés :

- des orientations nationales pour le maintien et la restauration des continuités écologiques dans lesquelles l'État identifie les choix stratégiques en matière de continuités écologiques ;
- un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en accord avec les orientations nationales, qui identifie les corridors à l'échelle de la région ;
- l'intégration des objectifs identifiés précédemment à l'échelle locale, via les documents d'urbanisme (SCOT, PLU…).

- Au niveau régional

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue dont la co-élaboration par l'État et la Région est fixée par les lois Grenelle I et II. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'actions stratégiques ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

La protection de la nature s'est d'abord appliquée à des espèces ou des espaces remarquables ou rares, parfois emblématiques. En Centre-Val de Loire, plusieurs milieux et espèces considérés comme les plus remarquables sont ainsi protégés, dans les réserves naturelles régionales et les réserves naturelles nationales ou d'autres périmètres de protection forte. La Trame verte et bleue vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à conserver et améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Centre-Val de Loire dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Le Centre-Val de Loire (Conseil Régional), en adoptant le 16 janvier 2015 son SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) à l'unanimité, s'est dotée d'un dispositif d'aménagement durable du territoire, déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue.

La Trame Verte et Bleue du Pays Loire Val d'Aubois

À l'échelle du Pays Loire Val d'Aubois, 8 sous-trames distinctes ont été définies. Ces sous-trames sont listées dans le tableau ci-après. La définition de ces différentes sous-trames s'est appuyée sur des données bibliographiques relatives aux habitats (naturels, semi-naturels et anthropisés) couplées à des reconnaissances de terrain et à la connaissance des experts locaux.

Trame	Sous-trame	Milieux concernés	Surface
Trame bleue	Cours d'eau	Cours d'eau temporaires ou permanents, canaux, fossés	Environ 1 000 km
	Plans d'eau et milieux humides	Plans d'eau, mares, prairies humides, mégaphorbiaies, roselières…	Environ 2 600 ha
	Boisements alluviaux	Boisements linéaires des rives, forêts alluviales	Environ 1 700 ha
Trame verte	Espaces cultivés	Cultures, prairies, temporaires, vergers, vignes	Environ 54 200 ha
	Prairies et bocage	Prairies permanentes, prairies bocagères (et haies associées)	Environ 24 500 ha Dont 1 900 ha de haies bocagères
	Boisements non alluviaux	Boisements (hormis ceux des rives des cours d'eau), haies (hormis celles associées aux prairies)	Environ 24 000 ha
	Pelouses sèches sableuses	Pelouses localisées sur des sables alluvionnaires des vallées de la Loire et de l'Allier)	Environ 44 ha
	Pelouses sèches calcaires	Pelouses localisées en dehors des vallées de la Loire et de l'Allier	Environ 18 ha

Sous-trames retenues au niveau de la Trame verte et bleue du Pays Loire Val d'Aubois *(source : Définition de la TVB du Pays Loire Val d'Aubois - Tome I : rapport de synthèse)*

❖ Méthodologie d'identification

Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité présents au niveau du Pays Loire Val d'Aubois ont été définis sur la base :

› des zonages d'intérêt écologique reconnu jugés les plus pertinents pour mettre en évidence l'intérêt écologique du territoire ;

- complétés par d'autres espaces où la présence d'une ou plusieurs espèces à enjeux est connue, notamment pour assurer leur reproduction (en ce qui concerne les espèces animales).

Ainsi, concernant les zonages d'intérêt écologique reconnu, tous les zonages d'inventaires et réglementaires décrits précédemment ont été retenus pour définir des réservoirs de biodiversité, hormis la ZNIEFF de type II qui a été considérée comme une portion du territoire trop étendue et hétérogène du point de vue de l'occupation du sol.

D'autre part, sur la base des données naturalistes existantes relatives aux espèces à enjeux retenues et des dires d'experts, la sélection définitive des réservoirs de biodiversité a pu être effectuée. Dans le cas particulier des cours d'eau, les réservoirs de biodiversité sont déterminés sur la base des listes 1 et 2 des cours d'eau classés au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement.

Parmi les 8 sous-trames retenues au sein de la Trame verte et bleue, seule la sous-trame « Espaces cultivés » ne présente pas de réservoirs de biodiversité ; en effet, les connaissances naturalistes disponibles au niveau des habitats intégrés dans cette sous-trame de sont pas à même de justifier la définition de réservoirs de biodiversité pour cette sous-trame.

Les corridors écologiques

La définition des corridors écologiques est basée sur la capacité de dispersion des espèces caractéristiques de chaque sous-trame, notamment les espèces « parapluie », leur permettant de relier deux réservoirs de biodiversité.

Cette méthode, dite des « chemins de moindre coût », s'appuie sur une modélisation informatique sous Système d'Information Géographique (SIG) faisant entrer en ligne de compte la perméabilité des habitats vis-à-vis des espèces et la taille de leur domaine vital. Cette méthode géomatique consiste à calculer la difficulté pour une espèce à se déplacer dans certains milieux (le « coût »). Pour chaque type de milieux, la perméabilité, c'est-à-dire la capacité à accueillir ou laisser passer une espèce ou un groupe d'espèces, est paramétrée.

Le tracé le plus facile, le « chemin de moindre coût » pour l'espèce, obtenu entre deux réservoirs de biodiversité proches correspond à l'axe théorique du corridor écologique le plus fonctionnel.

Le tracé définitif du territoire corridor permettant de relier deux réservoirs de biodiversité est ensuite obtenu à partir de cet axe théorique ajusté par photo-interprétation et suivant les dires d'experts.

Parmi les 8 sous-trames retenues au sein de la Trame verte et bleue, 2 ne comprennent pas de corridors écologiques :

- la sous-trame « Espaces cultivés », pour laquelle aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié ;
- la sous-trame « Pelouses sèches calcaires », compte tenu de l'importante fragmentation des réservoirs liés à cette sous-trame et leur dispersion sur le territoire.

Dans le cas particulier des cours d'eau et des boisements alluviaux, les corridors écologiques retenus correspondent aux espaces également identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.

❖ Les continuités écologiques présentes sur le territoire

Sur le territoire de la communauté de communes, 6 sous-trames sont représentées. Elles sont décrites ci-dessous.

La sous trame des cours d'eau

Le territoire comprend un chevelu hydrographique relativement dense constitué de cours d'eau plus ou moins important. Outre, l'Allier qui marque la limite Est du la communauté de communes et qui est considéré comme un cours d'eau d'intérêt majeur, le territoire comprend principalement le Sagonnin, l'Arcueil et l'Aubois et l'Arcueil. Une voie d'eau est également à mentionner, il s'agit du canal de Berry

Concernant ces cours d'eau, quelques obstacles à la continuité écologique sont présents, prenant la forme de barrages, de seuils, de moulins…Les enjeux de cette sous-trame sont liés à la restauration de la continuité écologique en accord avec les différents usages. La réglementation qui s'applique aux réservoirs de biodiversité retenus est la suivante :

- pour les cours d'eau classés liste 1, à savoir l'Allier sur le territoire, il est interdit de construire de nouveaux ouvrages faisant obstacle à la continuité écologique ;
- pour les cours d'eau classés liste 2, il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau (juillet 2012).

La sous trame des plans d'eau et milieux humides

Cette sous-trame comprend l'ensemble de plans d'eau du territoire ainsi que des milieux humides représentés par des mares, des prairies humides, des mégaphorbiaies, des roselières…

Au niveau du territoire de la Communauté de Communes, 11 étangs ont été retenus comme réservoirs de biodiversité (Étang des Barbarins, Étang de Javoulet, Étang du Coinchet, Étang de Bouchard, Étang de la Boulée, Étang Finet, Étang Bernot, Étang de la Gravière, Étang de Laumoy, Étang Charrier, Étang de la Grenouille). Ces plans d'eau sont reltivement bien connectés les uns aux autres grâce à la sous trame des cours. Les milieux ouverts humides le longs de l'Allier sont également pris en compte dans cette sous trame.

L'enjeu principal réside dans la préservation des réservoirs de biodiversité liés à cette sous-trame. En effet, en ce qui concerne les plans d'eau qui forment un réseau en pointillés sur le territoire, la dégradation des réservoirs de biodiversité identifiés pourrait avoir un rôle très négatif sur les continuités mises en évidence.

Par ailleurs, il existe un enjeu global de restauration des milieux humides du territoire, y compris les habitats qui n'ont pas été identifiés comme des réservoirs, visant à renforcer la fonctionnalité du maillage.

La sous trame des boisements alluviaux

Cet habitat forestier, strictement lié à la présence d'un cours d'eau, comprend les boisements linéaires des rives (ripisylves) ainsi que les forêts alluviales. Hormis au niveau de l'Allier, où les boisements alluviaux représentent d'importantes surfaces, les boisements le long des cours d'eau sont généralement peu épais et, en fonction des cours d'eau, plus ou moins discontinus.

La localisation de cette sous-trame au niveau des zones inondables limite les conflits avec l'urbanisation. En revanche, les activités agricoles sont plus à même d'être à l'origine de dégradations de ces habitats. L'enjeu principal consiste donc en la préservation et la restauration de la qualité des rives boisées des cours d'eau, permettant ainsi d'assurer le déplacement des espèces inféodées à ces milieux.

La sous-trame des prairies et bocage

Cette sous-trame comprend l'ensemble des prairies permanentes du territoire, y compris les prairies bocagères et le réseau de haies qui leur est associé. Ces prairies, fauchées ou pâturées pour la plupart, sont très bien représentées sur le territoire de la Communauté de communes.

L'enjeu principal réside dans la préservation des réservoirs de biodiversité liés à cette sous-trame et, d'une manière plus générale, dans l'amélioration de la qualité de la sous-trame (notamment le maillage de haies).

La sous-trame des boisements non alluviaux

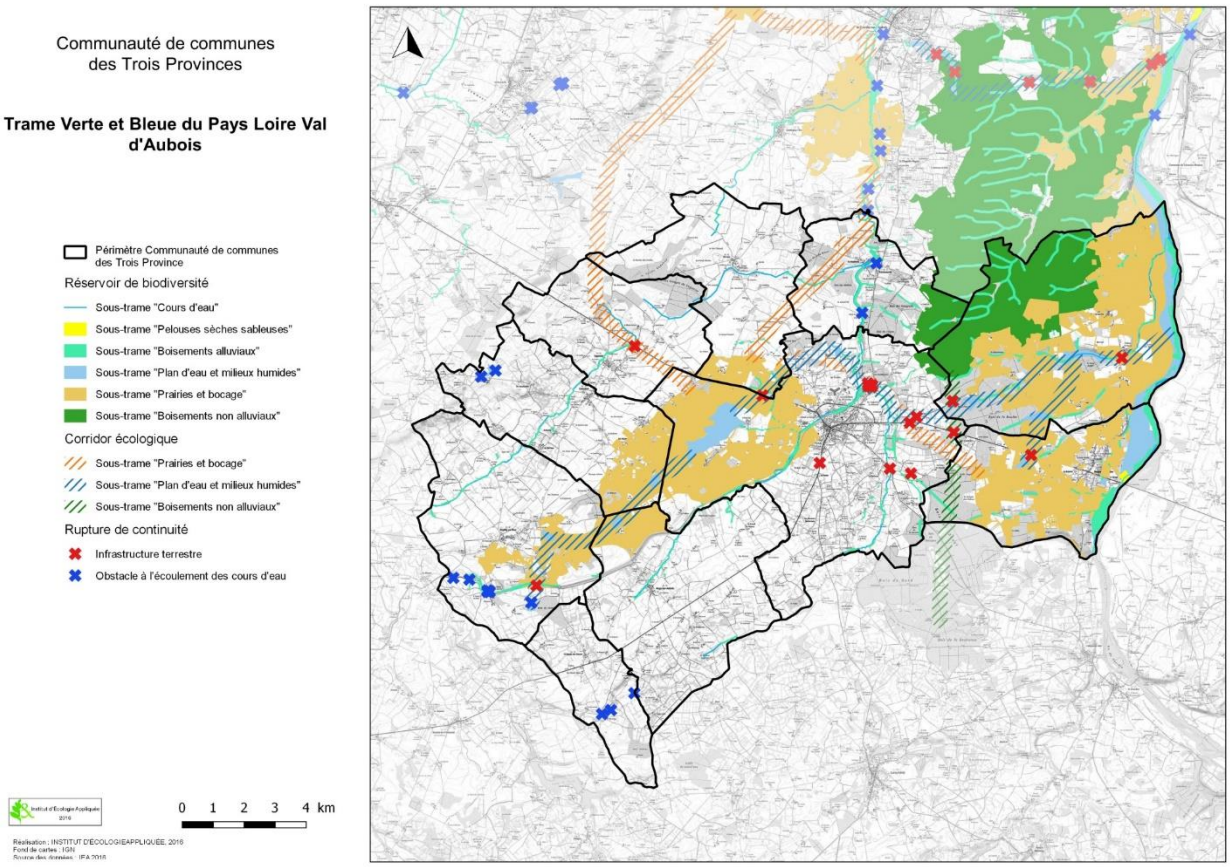
Cette sous-trame comprend l'ensemble des habitats boisés du territoire, hormis ceux qui bordent les cours d'eau ou qui occupent les vallées de l'Allier. Ces boisements non alluviaux sont représentés par différentes essences forestières, largement dominées par le Chêne pédonculé. Néanmoins, les cortèges sont susceptibles de varier selon la nature du substrat géologique, l'épaisseur des sols et le degré d'humidité.

Outre la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient, le principal enjeu réside dans le renforcement des connaissances concernant les espèces fréquentant ces habitats, les données disponibles étant très fragmentaires et principalement cantonnées aux lisières (les massifs boisés étant privés pour la plupart et donc inaccessibles).

Pelouses sèches sableuses

Les pelouses sèches calcaires constituent des habitats relictuels se développant au niveau des vallées de l'Allier, sur des sols alluvionnaires peu épais et pauvres en éléments nutritifs, régulièrement rajeunis par le passage des crues. Un seul réservoir de biodiversité est présent sur le territoire de la Communauté de commune (Commune de Mornay-sur-Allier).

Le principal enjeu lié aux pelouses sèches sableuses est représenté par la préservation des réservoirs de biodiversité. À ce titre, on notera que les pelouses sèches sableuses identifiées au niveau dans la TVB sont d'ores et déjà intégrées dans des zonages d'intérêt écologique connu (Natura 2000) où des actions de gestion sont prévues, notamment en faveur de ces habitats.



Carte de la Trame verte et bleue du Pays Loire Val d'Aubois à l'échelle de la CdC

❖ <u>Le programme d'action de la TVB du Pays Loire Val d'Aubois</u>

Au vu des enjeux mis en évidence dans le cadre de l'élaboration de la Trame verte et bleue du territoire, un programme d'actions a été établi en concertation avec les comités technique et de pilotage. Le programme d'actions retenu se décompose en 5 orientations, elles-mêmes déclinées en 7 actions, complétées de 2 actions dites « chapeau » (correspondant à des actions incontournables) :

Orientations	Actions		Degré de priorité
/	Accompagner l'intégration de la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme		Prioritaire
	Suivre la mise en œuvre du programme d'actions		Prioritaire
Préserver le réseau écologique identifié sur le territoire	P1	Assurer la maîtrise foncière d'espaces à enjeux de biodiversité	Non-prioritaire
Restaurer les continuités écologiques du territoire	R1	Restaurer les zones humides dégradées sur l'Aubois et ses affluents	Non-prioritaire
	R2	Renforcer le maillage de haies	Prioritaire
Appliquer une politique de gestion favorable au réseau écologique du territoire	G1	Mettre en place une charte pour la bonne gestion du patrimoine communal	Prioritaire
Développer la communication et la sensibilité autour des enjeux liés au réseau écologique	C1	Communiquer sur la biodiversité auprès du grand public	Prioritaire
	C2	Sensibiliser à la gestion et à la préservation de la ripisylve	Non-prioritaire
Améliorer et suivre la connaissance naturaliste du territoire	S1	Réaliser des inventaires écologiques complémentaires	Prioritaire

Programme d'actions en faveur du réseau écologique du Pays Loire Val d'Aubois (source : Définition de la TVB du Pays Loire Val d'Aubois - Tome I : rapport de synthèse)

Parmi les 9 actions proposées, 6 ont été considérées comme prioritaires et ont fait l'objet de fiches descriptives détaillées. Ces fiches comprennent les informations suivantes :

- contexte et description de l'action,
- porteurs potentiels du projet, partenaires éventuels et rôle du Pays,
- coût estimé et aides financières mobilisables,
- calendrier,
- indicateurs de suivi,
- bibliographie et exemples.

L'ensemble de ces actions s'applique à la communauté de communes et le cas échéant lorsque cela relève du code de l'urbanisme ou de la mise en cohérence avec le développement du territoire ces actions devront être prises en compte.

3. Risques naturels

Ce chapitre a en grande partie été réalisé grâce aux documents et études du BRGM et au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Cher.

Toutes les communes du territoire ont déjà fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle.

Commune	Type d'aléa	Date
Augy-sur-Aubois	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Chaumont	Tempête	30/11/1982
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Givardon	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Grossouvre	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Mornay-sur-Allier	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Neuilly-en-Dun	Tempête	30/11/1982
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Neuvy-le-Barrois	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondation et coulée de boue	19/12/2003
Sagonne	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Sancoins	Tempête	30/11/1982
	Inondation et coulée de boue	29/09/1999

	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Saint-Aignan des Noyers	Tempête	30/11/1982
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Véreaux	Tempête	30/11/1982
	Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain	29/12/1999

Liste des arrêtés de catastrophe naturelle sur chaque commune (source : prim.net)

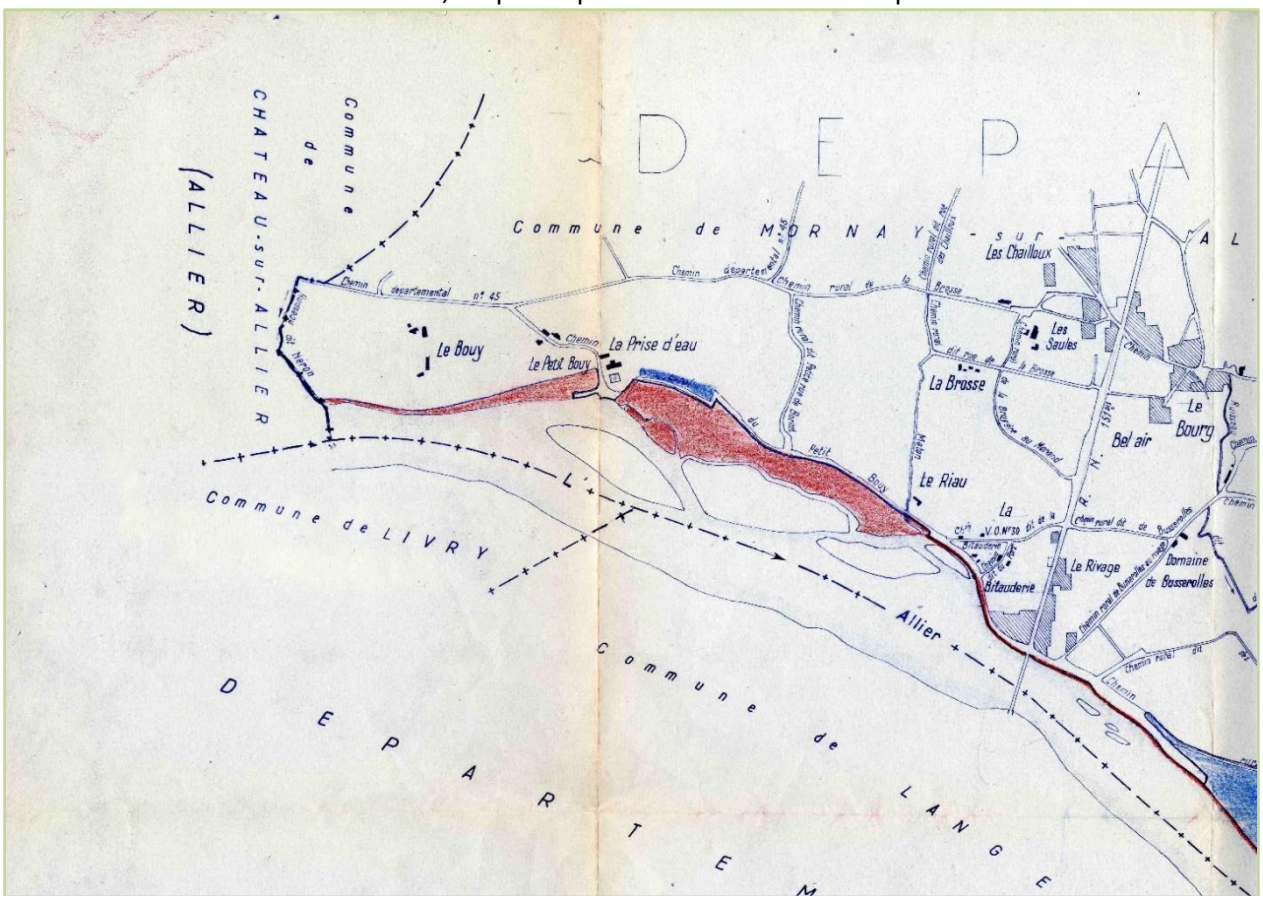
Le risque inondation

Le risque inondation concerne deux communes : Neuvy-le-Barrois et Mornay-sur-Allier, en raison de leur proximité avec l'Allier. Cependant aucun Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) n'est en vigueur. Un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de l'Allier a été approuvé le 12 mars 1965. Il concerne les deux communes précédemment citées.

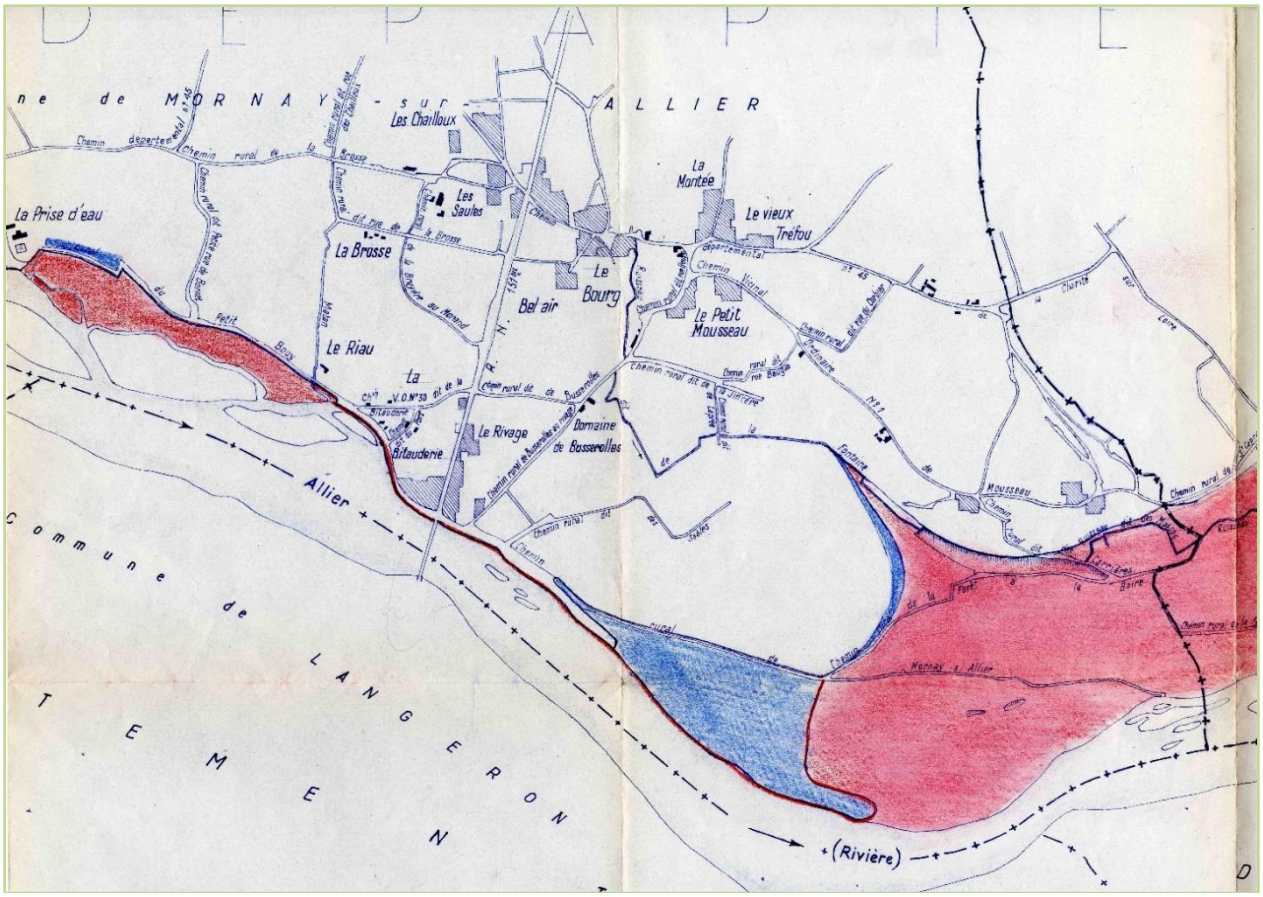
Une cartographie associée à ce décret présente les zones inondables (Cf. ci-dessous). Les surfaces submersibles de l'Allier sont distinguées en deux zones :

- Zone A, dite de grands débits, en rouge,
- Zone B, dite complémentaire, en bleu.

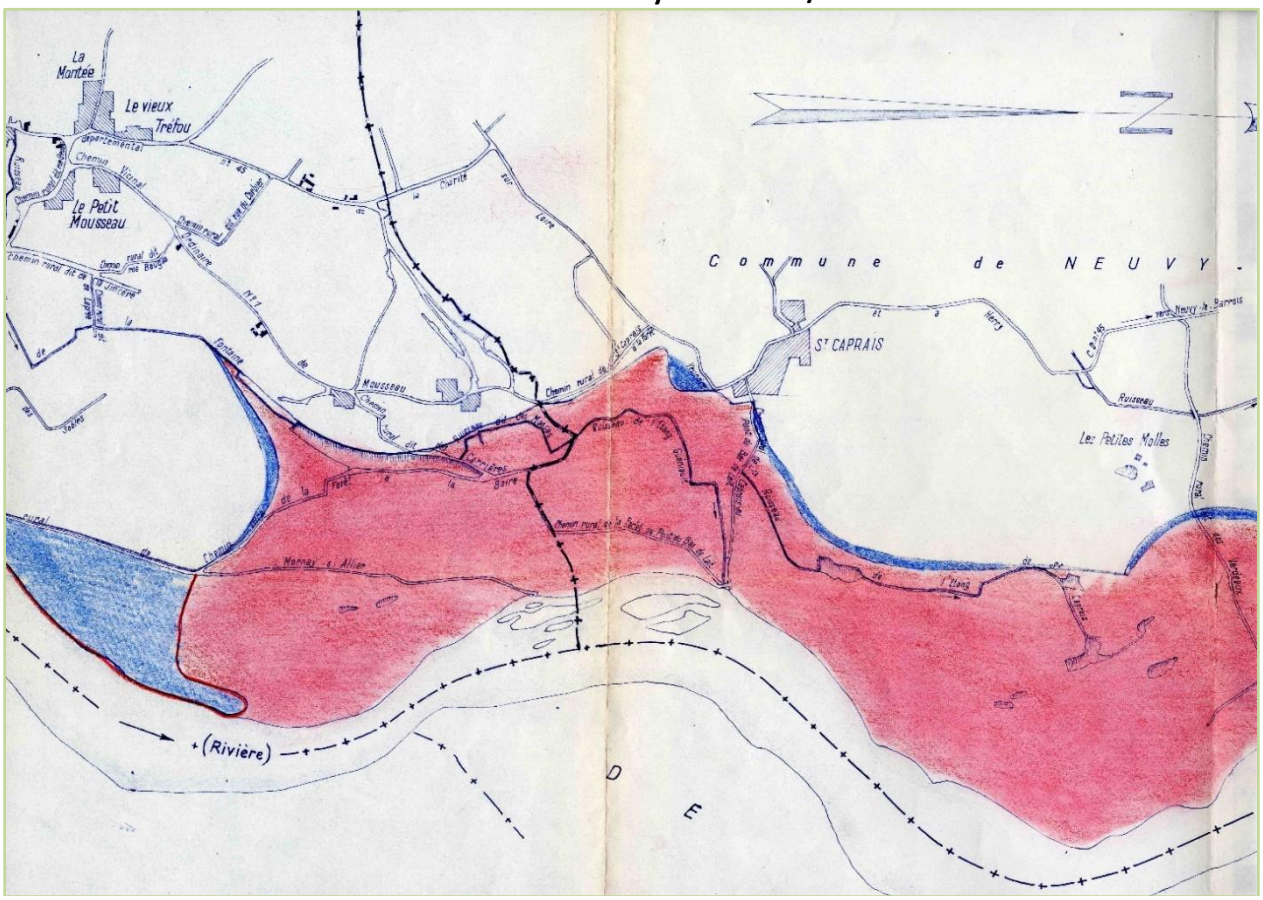
À l'intérieur de chacune de ces zones, les prescriptions du décret sont à respecter.



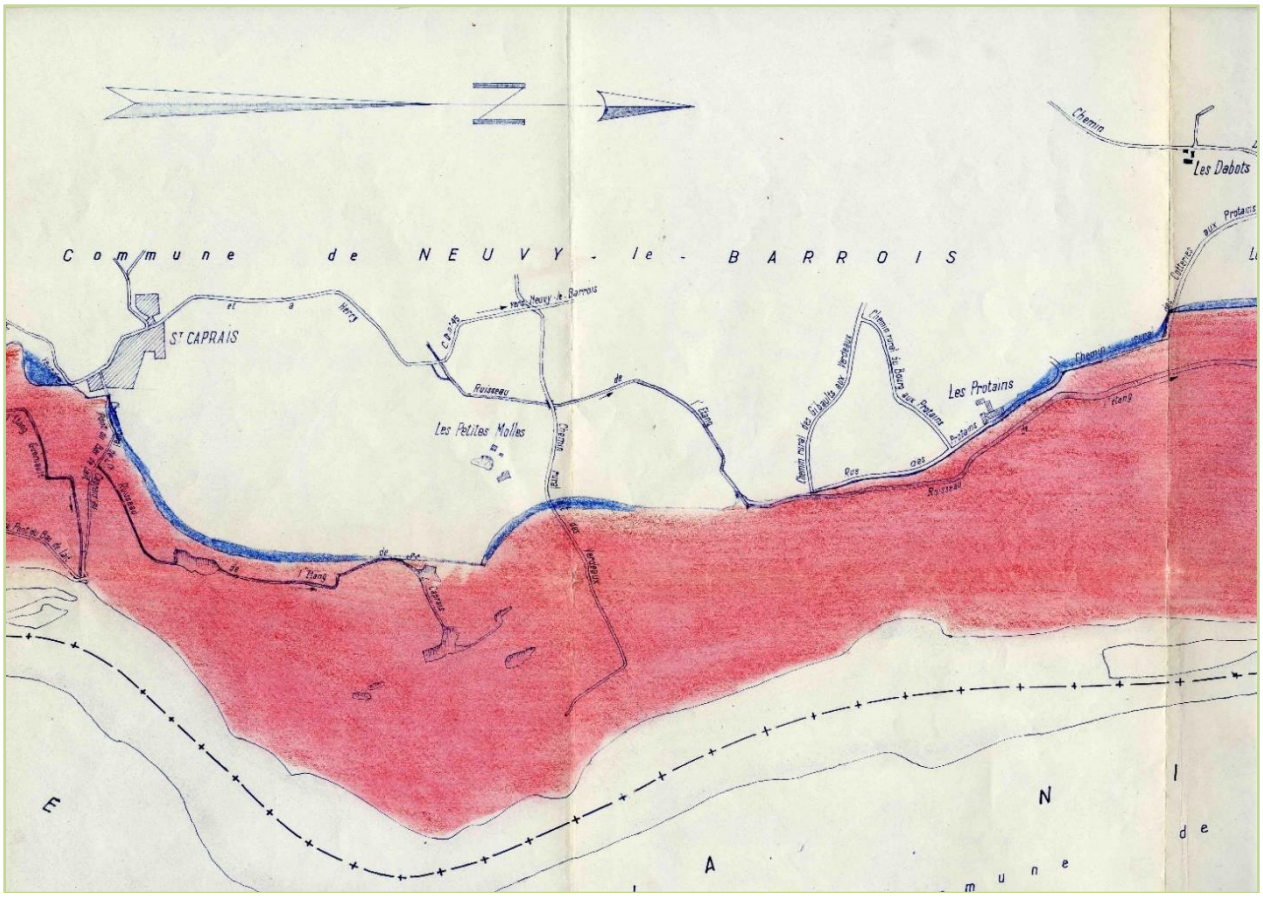
Extrait du PSS - Mornay-sur-Allier 1/1



Extrait du PSS - Mornay-sur-Allier 2/2



Extrait du PSS - Neuvy-le-Barrois 1/3


Commune de NEUVY - le - BARROIS
St CAPRAIS
Les Petites Molles
Les Protains
Les Dabots
Chemin
Ruisseau
Rue
Etang
Chemin rural dit Sentier des Jardins aux Protains
Chemin rural dit Sentier des Jardins

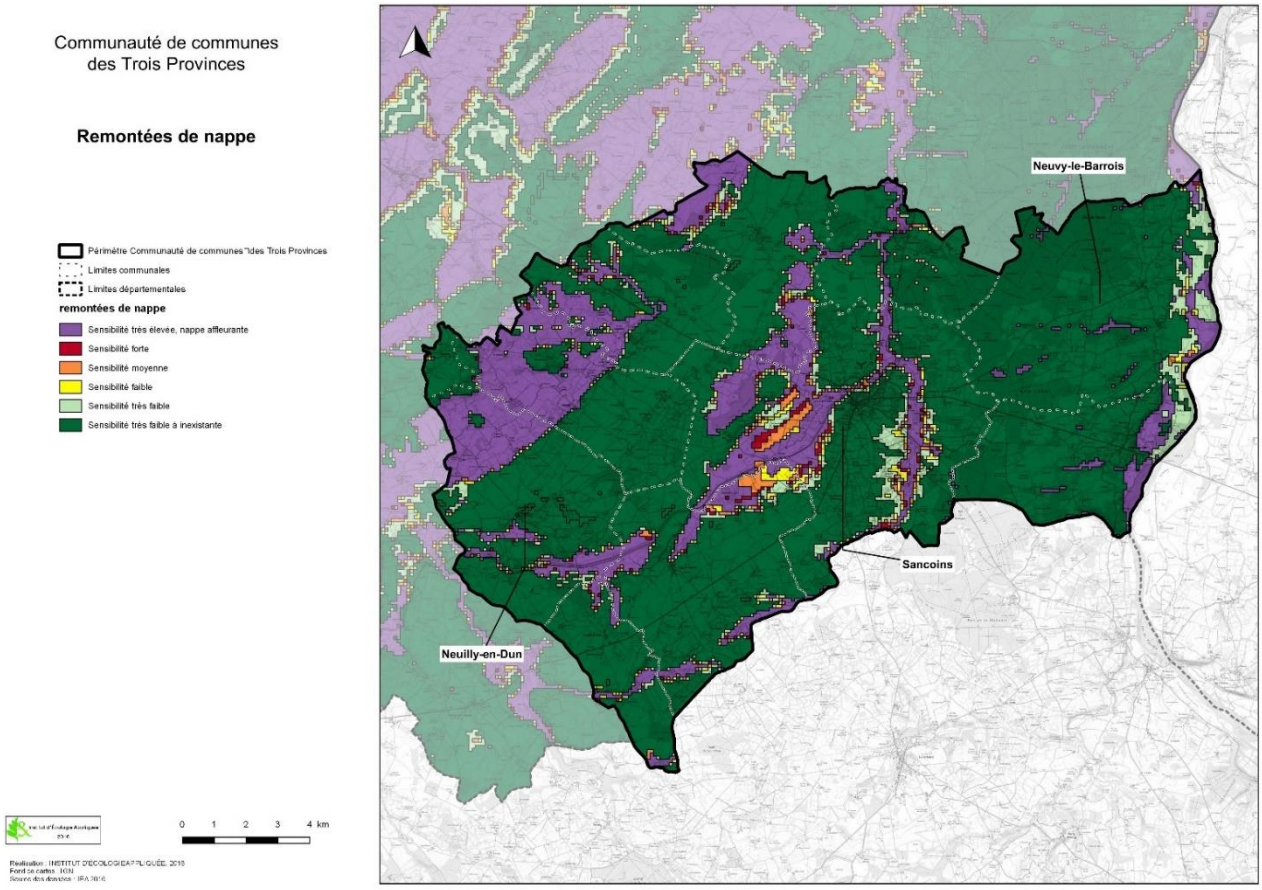
À noter qu'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) inondation par ruissellement et coulées de boue a été prescrit le 20 décembre 2005 pour la commune de Neuvy-le-Barrois.

Un atlas des Zones inondables (AZI) pour l'Allier existe également. Ce document a seulement une valeur informative. Dans les communes concernées par ce risque, l'information préventive joue un rôle primordial.

<u>Le risque inondation par remontée de nappes</u>

Ce risque a été analysé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Globalement sur le territoire, on remarque que ce risque est très faible voire inexistant. Néanmoins, au droit des vallées et des principaux cours d'eau, le risque devient très fort. La nappe peut même être subaffleurante. Dans ces zones, des risques d'inondation sont envisageables ; en effet, en cas d'épisodes pluvieux intenses, l'eau peut remonter rapidement à la surface.



Le risque de remontée de nappes (BRGM)

<u>Les évènements climatiques exceptionnels</u>

Par principe, toutes les communes du Cher sont concernées par ce risque, qui inclut : les tempêtes, les orages, les intempéries hivernales exceptionnelles, la canicule. Les derniers évènements de juin 2016 l'ont bien démontré.

Comme le montre le tableau ci-avant, toutes les communes de la CC ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle "tempête" en 1982.

Risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. On distingue :

- les mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'homme. Il s'agit principalement des affaissements, tassements, glissements et retraits/gonflements,
- les mouvements rapides, qui se propagent de manière brutale et soudaine. Il s'agit des effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements et coulées boueuses.

Toutes les communes de la CC des Trois provinces ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle relatif à des mouvements de terrains.

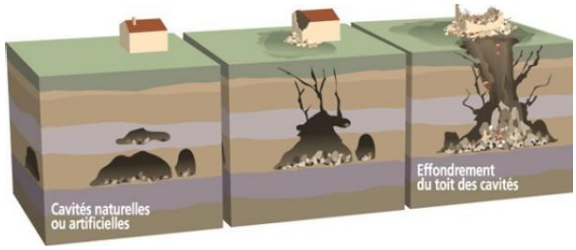
Les perturbations climatiques actuelles et à venir peuvent avoir des incidences sur la stabilité des sols et augmenter le nombre de mouvements de terrain. Une augmentation de la durée d'insolation pourrait produire des désordres au niveau des infrastructures, comme par exemple sur les enrobés et les enduits routiers.

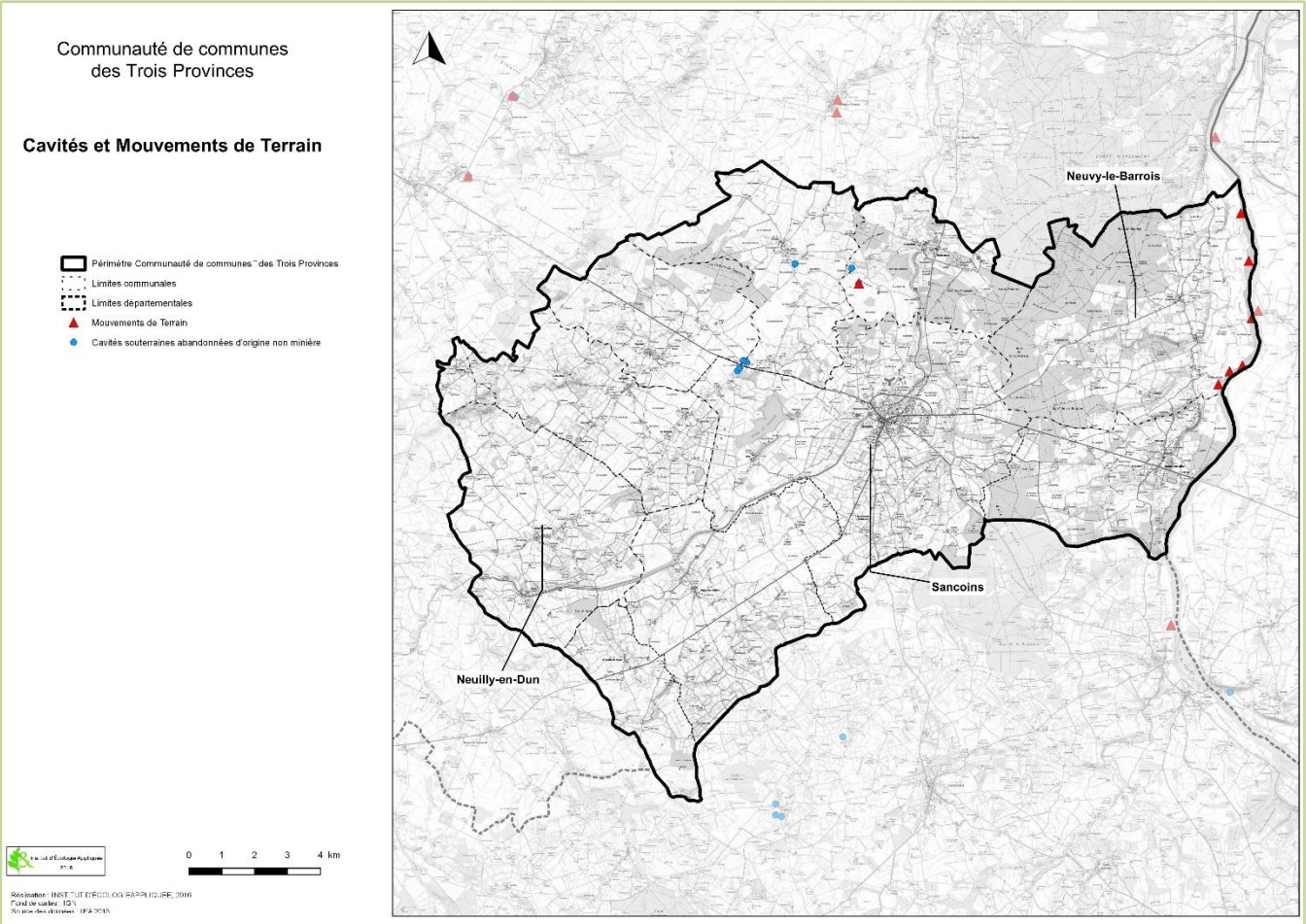
Le risque de mouvement de terrain lié aux cavités souterraines

D'après la base de données du BRGM,

- 6 cavités souterraines sont recensées : une ancienne carrière à Véreaux et des cavités d'origine naturelle à Grossouvre, Véreaux et Sanncoins.
- 7 mouvements de terrain sont recensés : 1 à Grossouvre (un effondrement), et 6 à Neuvy-le-Barrois au bord de l'Allier (érosion des berges).

Le risque d'effondrement des cavités

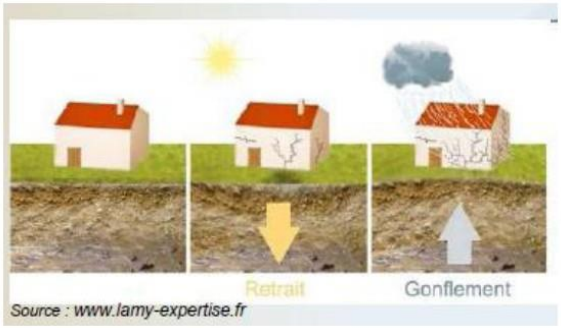




Mouvements de terrain localisés et cavités souterraines abandonnées

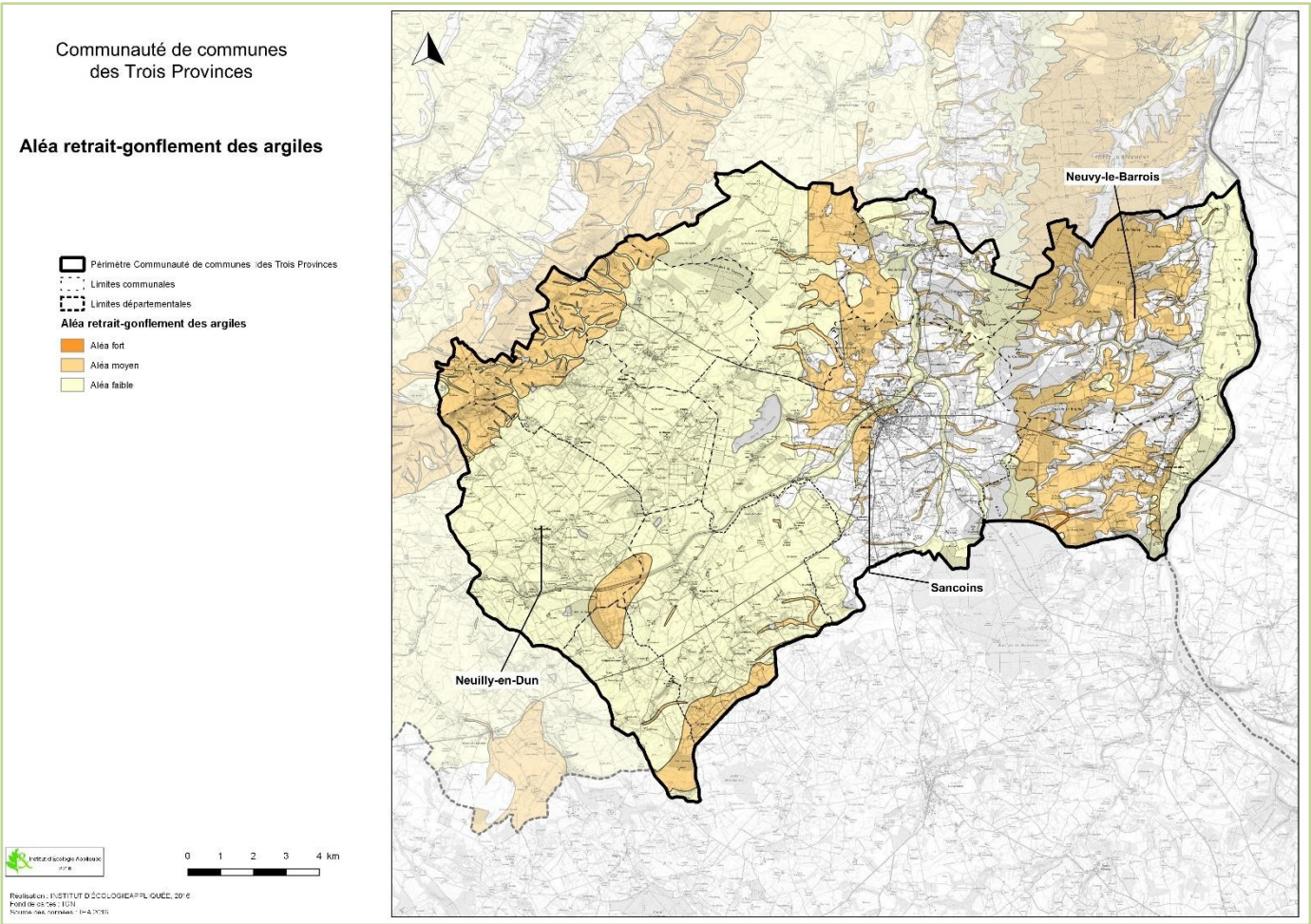
<u>Le risque de mouvements de terrain lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles</u>

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse et gonflent en période de pluie, ce qui peut se traduire par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions (fissures dans les murs…).



Le risque de retrait et de gonflement des argiles

Ce risque est gradué selon une échelle de mesure allant de "quasi nul" à "fort". D'après le BRGM, le territoire est concerné par un aléa faible à moyen.



Le risque lié à la présence d'argile dans le sol

Sur la commune de Mornay-sur-Allier, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) "argiles" a été prescrit le 20 décembre 2005.

Risque sismique

Un séisme est une secousse brusque de l'écorce terrestre, produite à une certaine profondeur, à partir d'un épicentre. C'est la libération brutale d'énergie lors du mouvement des plaques de la lithosphère, les unes par rapport aux autres, qui occasionne une vibration du sol appelée séisme.

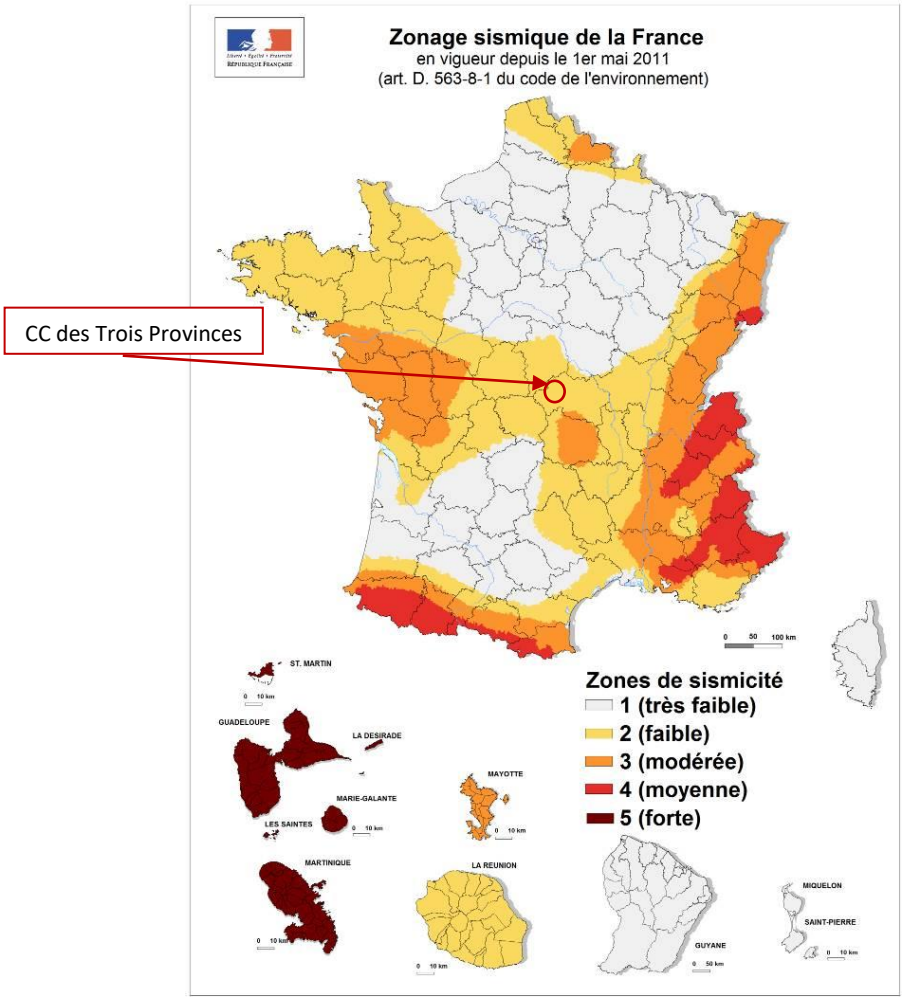
Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal", le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité croissante :

1 - Zone de sismicité 1 (très faible),
2 - Zone de sismicité 2 (faible),
3 - Zone de sismicité 3 (modérée),
4 - Zone de sismicité 4 (moyenne),
5 - Zone de sismicité 5 (forte).

Le département du Cher est classé dans sa quasi-totalité en zone 2 dite de "*sismicité faible*", et le Nord du département en zone 1 dite de "sismicité très faible". Le territoire de la CC des Trois Provinces se situe en zone 2 ; les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles

sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Figure 1 : Le risque sismique en France



Risque feu de forêt

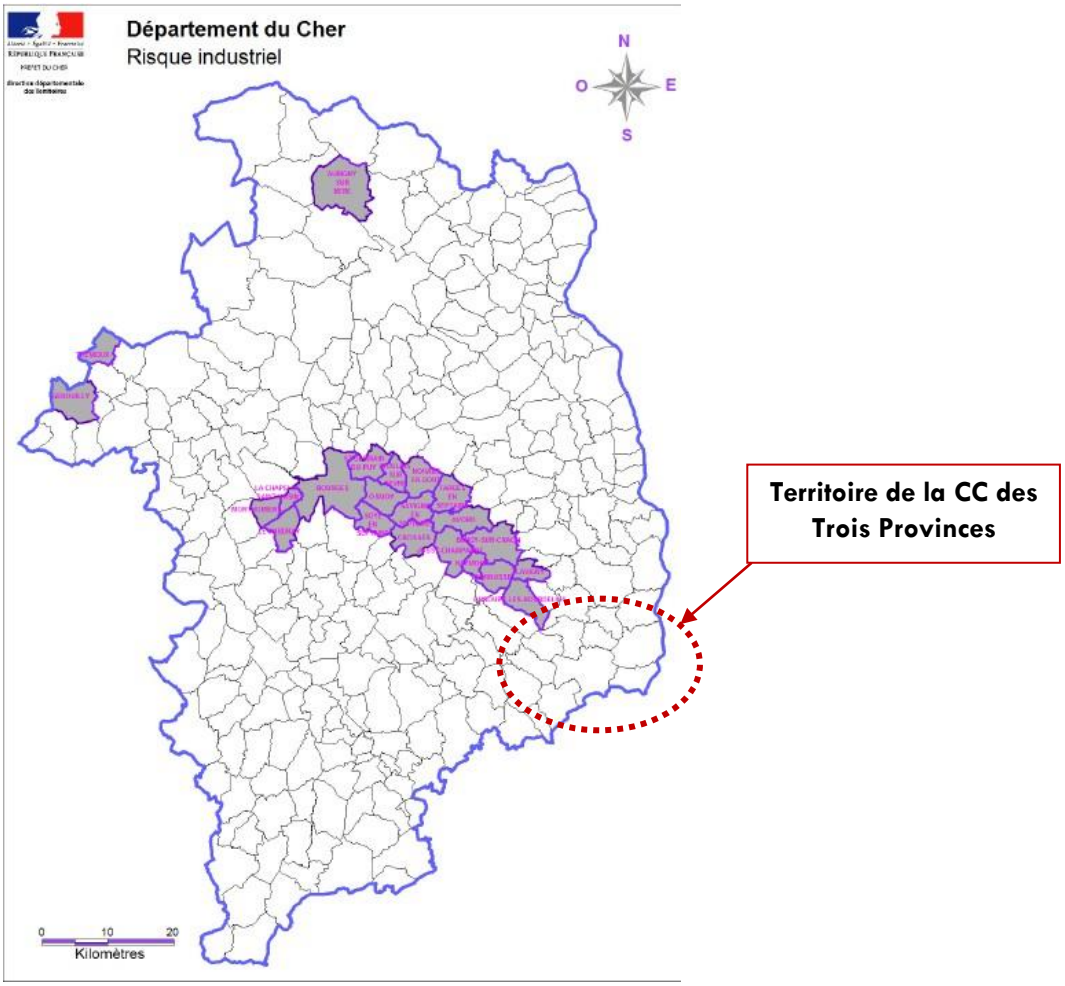
Compte tenu de la surface boisée du département, le Cher est considéré comme un territoire à "moyen risque" ; des règles de prévention doivent s'appliquer (comme les débroussaillements).

4. Risques industriels et technologiques

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel majeur se produisant et entraînant des conséquences immédiates pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin de limiter ce risque, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

4.1 Les sites Seveso

Le département du Cher comporte début 2016 10 établissements "Seveso II" dont 2 seuils bas et 8 seuil haut. Aucun n'est présent sur le territoire de la CC des Trois Provinces.



Le risque industriel dans le Cher

4.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Sans être classés SEVESO, de nombreux établissements peuvent présenter des risques. Leur prise en compte dans le développement d'une commune est indispensable car ils nécessitent des distances de retrait pour la sécurité et/ou le bien-être des habitants (nuisances olfactives, sonores…).

D'après la Base Ministérielle des Installations classées, on compte 6 ICPE sur le territoire, soumises à autorisation ou enregistrement.

Liste des ICPE soumises à autorisation ou enregistrement

Communes	Nom Établissement	Adresse d'exploitation	Activités	Régime	État
Augy-sur-Aubois	NICOLAS Jean-Paul	L'Etang Charrier	_____	Enregistrement	En fonctionnement
Grossouvre	IMERYS TC SAS (SA EDILIANS)	Site Industriel de Grossouvre	Production de tuiles	Autorisation	En fonctionnement
	SAS IMERYS TC (SA EDILIANS)	Site Industriel de Grossouvre Le Bois Minet	Exploitation de carrière	Autorisation	En fonctionnement
Mornay-sur-Allier	IANNI DOMINIQUE	La Breurotte	Stockage, dépollution, démontage de VHU	Enregistrement	En fonctionnement
Sancoins	Carrières AUDOIN	Cerisi - La Corne et le Charron	Exploitation de carrière	Autorisation	En fonctionnement
	DOM RONIS	Route de Neuilly	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	Autorisation	En cessation d'activité
Vereaux	EARL DES ANDINS	Les Andins	Culture et production animale	Autorisation	En fonctionnement

Installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr (Données du 04-12-18)

4.3 Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Ce risque peut survenir lors d'un accident, lorsque le transport est assuré par la route, les rails, les voies d'eau ou les canalisations. Les zones sensibles sont donc les grands axes de circulation, les zones fortement industrialisées et les secteurs où l'environnement présente une forte sensibilité. Les principaux dangers liés au transport de matières dangereuses sont les explosions, les incendies, les pollutions et les dispersions dans l'air. La zone dite à risque correspond à une bande de 50 m de large de part et d'autre de l'axe. Les communes identifiées comme présentant un risque lié au transport de matières dangereuses sont celles étant traversées par les grands axes, dans leur partie agglomérée ou habitée.

Ce risque est présent sur le territoire de la CC des Trois Provinces. Il y a :

- le risque TMD routier (hors hydrocarbures) : Sagonne, Sancoins, Mornay-sur-Allier,
- le risque TMD routier d'hydrocarbures liquides et gazeux (transit et stations-services) : Sagonne, Sancoins, Mornay-sur-Allier et Augy-sur-Aubois.

Une canalisation de transport de gaz naturel est également signalée sur les communes de Grossouvre et Neuvy-le-Barrois.



Localisation du réseau de transport de gaz naturel haute pression (source : Géorisque)

Trois zones de dangers pour la vie humaine sont définies par rapport à chaque canalisation de transport de gaz :

- la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets irréversibles,
- la zone des dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux,
- la zone des dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

4.4 Le risque nucléaire

Ce risque provient de la survenance éventuelle d'accidents, conduisant à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet. Les accidents peuvent survenir lors d'accidents de transport, lors d'utilisations médicales ou industrielles de radioéléments, en cas de dysfonctionnement grave d'une installation nucléaire industrielle et particulièrement sur une centrale radionucléaire.

Le territoire de la CC des Trois Provinces n'est concerné par aucune centrale nucléaire et ne se trouve pas dans un périmètre à risque.

5. Pollutions et nuisances

5.1 Registre français des émissions polluantes

« Le registre français des émissions polluantes a pour objet de faciliter l'accès au public à l'information en matière d'environnement en ce qui concerne les émissions dans l'eau, dans l'air et dans le sol ainsi que la production et le traitement de déchets dangereux et non dangereux des installations industrielles, des stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 équivalents-habitants et des élevages. Ce site internet, réalisé avec l'appui technique de l'Office International de l'Eau, contribue

ainsi à l'amélioration de la connaissance environnementale, à la prévention et à la réduction de la pollution et des risques pour l'environnement.

Ce registre est constitué des données déclarées chaque année par les exploitants (site de télé-déclaration http://www.declarationpollution.ecologie.gouv.fr). L'obligation de déclaration par les exploitants des installations industrielles, des stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 équivalents-habitants et des élevages est fixée (polluants concernés et seuils de déclaration) par l'arrêté du 31 janvier 2008 modifié relatif au registre et à la déclaration annuelle des émissions polluantes des installations classées soumises à autorisation et l'arrêté du 20 décembre 2005 relatif à la déclaration annuelle à l'administration, pris en application des articles 3 et 5 du décret n° 2005-635 du 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets.

Pour de nombreuses raisons, un tel registre ne peut être exhaustif.

Les installations couvertes par le champ de l'annexe I de l'arrêté du 31/01/2008 modifié sont les installations classées soumises à autorisation préfectorale, et plus particulièrement les installations relevant de la directive IPPC (directive 96/61/CE modifiée relative à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution et les stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 équivalents-habitants). Le registre vise 92 polluants pour les émissions dans l'eau, 81 pour les émissions dans l'air (65 pour les émissions dans le sol) et 400 catégories de déchets dangereux. En cas d'anomalie les exploitants ont la possibilité d'en informer le service d'inspection des installations classées dont ils dépendent et d'effectuer une demande de modification des données publiées.

Ces données sont notamment utilisées par l'administration dans les diverses actions de réduction des pollutions qui sont engagées par l'inspection des installations classées. Elles permettent de réaliser les synthèses nationales sur la qualité de l'air, de justifier du respect par la France de ses engagements internationaux, de la mise en œuvre des directives européennes, d'alimenter le registre national CO2 créé pour la mise en œuvre de la directive du 13 octobre 2003 établissant un système d'échange de quotas d'émissions de gaz à effet de serre dans la communauté. »

Un seul site est référencé dans cette base de données. Il s'agit de l'entreprise RONIS SANCOINS, dont l'activité est la fabrication de serrures et de ferrures, qui a produit l'équivalent de 83 tonnes de déchets dangereux en 2014.

5.2 Pollution des sols

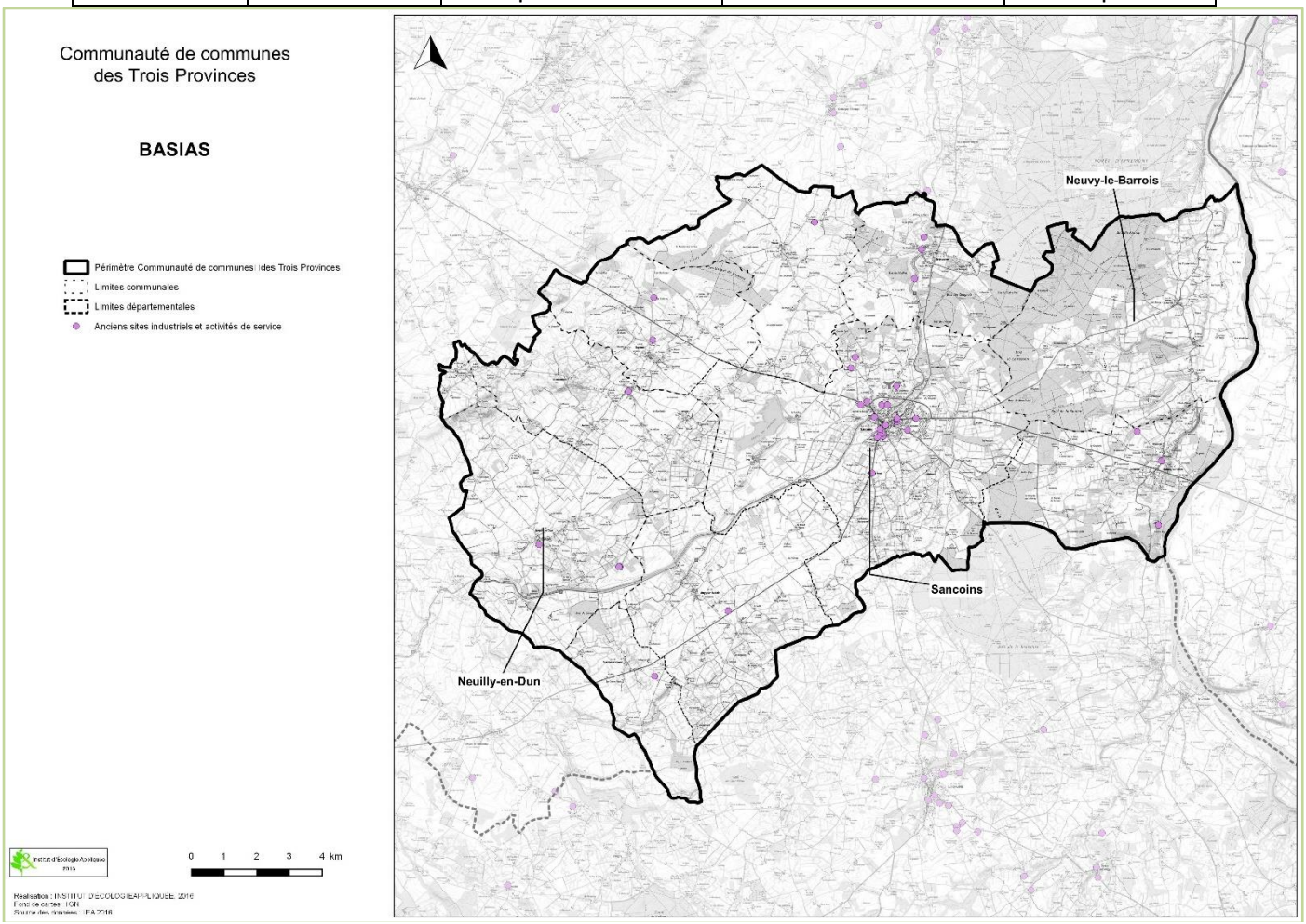
Il existe deux bases de données du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) qui répertorient les sites et sols pollués. Il s'agit de la base de données BASIAS qui liste tous les Anciens Sites Industriels et Activités de Service qui peuvent être à l'origine de pollution des sols, et de la base de données BASOL qui répertorie les sites pollués avérés.

Il n'existe aucun site BASOL sur le territoire de la CC des Trois Provinces. Par contre, 9 communes disposes de sites BASIAS. Ils sont les suivants :

Commune	N° identifiant	Raison sociale	Nom usuel	État d'occupation du site
Augy-sur-Aubois	CEN1800829	Commune	Décharge	Activité terminée

Givardon	CEN1800385	Renaud et Dufour	Moulin à huile	Activité terminée
	CEN1800384	Delouche	Travail du bois	Activité terminée
Grossouvre	CEN1800393	SARL Tuilerie de l'Aubois	Tuilerie	En activité
	CEN1800394	Guilleminot	ANTAR/M. Guilleminot	Activité terminée
	CEN1800842	Commune	Décharge	En activité
Mornay-sur-Allier	CEN1800563	Gaucheron Raymond	Fabrication acétylène	Activité terminée
	CEN1800564	/	Assainissement/la prise d'eau	En activité
	CEN1800565	Commune	Dépôt d'ordures ménagères	Activité terminée
Neuilly-en-Dun	CEN1800518	Maveau Jean	Dépôt de carburant	En activité
	CEN1800863	Commune	Décharge communale	En activité
	CEN1800517	Commune	Décharge communale	En activité
Sagonne	CEN1800567	M. Giraud	Les tuileries	Activité terminée
	CEN1800566	Commune	Dépôt d'ordures ménagères	Activité terminée
Sancoins	CEN1800776	Blondelon	DLI	En activité
	CEN1800764	Cie Ind. Commerciale Plastque	Usine plastique + DLI	Activité terminée
	CEN1800763	M. Colin	DLI	Activité terminée
	CEN1800775	Azzolin F.	DLI	En activité
	CEN1800774	Industrie pharmaceutique	/	En activité
	CEN1800781	Vigier et Cie	Tuilerie-Briquetterie	En activité
	CEN1800762	Morier	Station-service	Activité terminée
	CEN1800769	Usine à gaz	/	En activité
	CEN1800855	Commune	Décharge communale	Activité terminée
	CEN1800778	Lafarge	Chaux-Terre cuite	Activité terminée
	CEN1800780	Perrusson et Disfontaine	Produit terre cuite	Activité terminée
	CEN1800779	Chaux et produit terre cuite	/	Activité terminée
	CEN1800765	Centrale garage	DLI	Activité terminée
	CEN1800771	M. Guemy	Brasserie	Ne sait pas
	CEN1800766	CFPP	Station-service	Activité terminée
	CEN1800782	M. Lesoldat	Produits terre cuite	Activité terminée

	CEN1800773	SA des peintures industrielles et dérivées	DLI	Activité terminée
	CEN1800767	Chantelat Paulin Carburants	DLI	Activité terminée
	CEN1800770	Famille Retif	Usine-Carrosserie	En activité
	CEN1800772	Ets. Vallet	DLI	Activité terminée
	CEN1800783	M. Gayon	Chaux-Tuiles	Activité terminée
	CEN1800777	M. Chaudy	DLI	Activité terminée
	CEN1800761	Ravot H.	DLI	Activité terminée
	CEN1800784	Eichelbrenner	Production gaz	Activité terminée
St-Aignan des Noyers	CEN1800853	Commune	Décharge communale	En activité
Véreaux	CEN1800681	Chalopin	Produit terres cuites	Ne sait pas



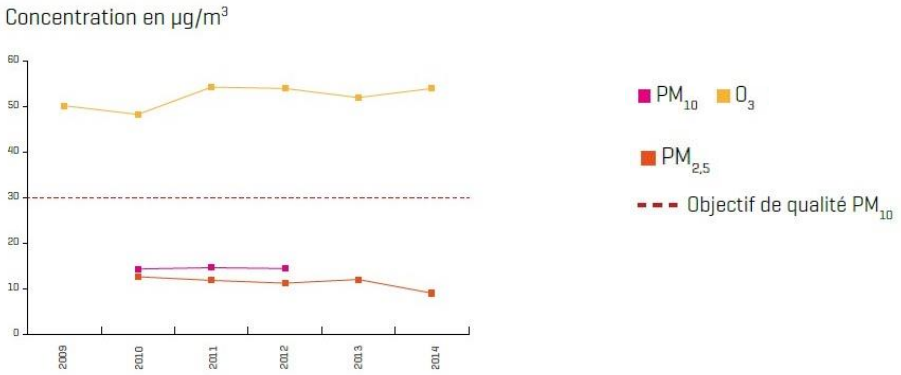
Les sites BASIAS (BRGM)

5.3 Qualité de l'air

Les stations de mesure

Il existe des stations de mesures de la qualité de l'air réparties sur l'ensemble du département. En région Centre-Val de Loire, c'est l'association Lig'Air, créée en 1996, qui les gère. Dans le Cher, 4 stations de mesure sont en service : 2 à Bourges, 1 à Vierzon et 1 à Verneuil. Cette dernière, qui est une station rurale nationale, se situe à environ 15 km à l'Ouest de la limite de la CC des Trois Provinces. Elle servira de référence pour qualifier l'air du secteur.

En 2014 (dernier rapport d'activité consultable), les seuils d'information et d'alerte pour les particules PM10, l'ozone et le dioxyde d'azote n'ont pas été dépassés à la station de Verneuil.



Évolutions annuelles 2014 tous polluants sur la commune de Verneuil (LigAir)

Pour l'ozone (en situation de fond), l'objectif de qualité de 120µg/m3/8h pour la protection de la sante a été dépassé en 2014 comme les années précédentes. Les depassements ont été moins nombreux (5 a la station Verneuil contre 15 en 2013) et ont atteint des valeurs moins élevées (128µg/m^3 a Verneuil contre 146 µg/m^3 en 2013).

Sur la dernière année, les résultats sont les suivants pour l'Ozone et les particules. Aucun dépassement n'est constaté.

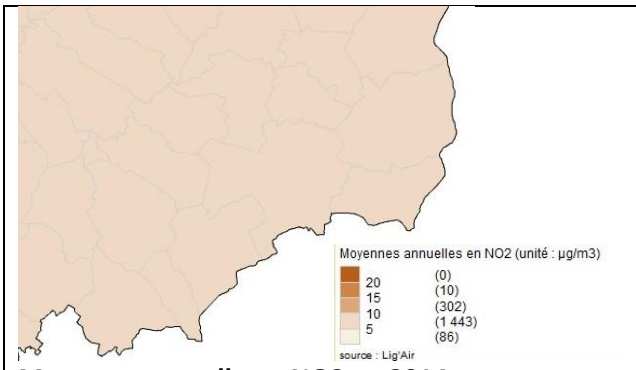


Émissions d'Ozone sur la dernière année (Ligair)

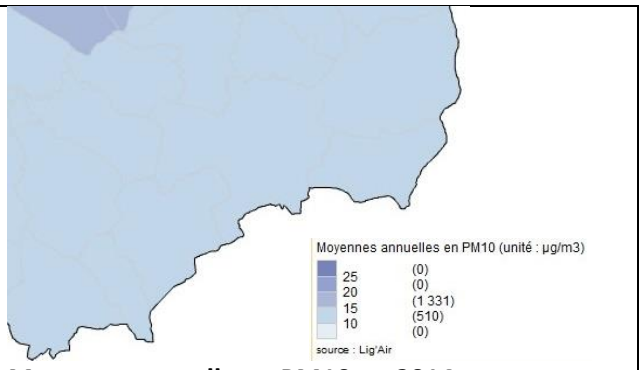


Émissions de particules sur la dernière année (LigAir)

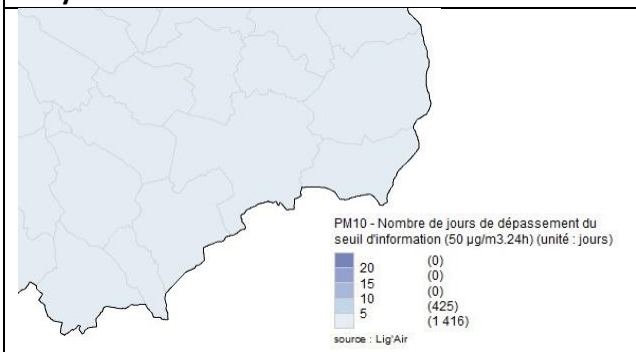
Pour les communes de la CC des Trois Provinces, les données consultables sont les suivantes :



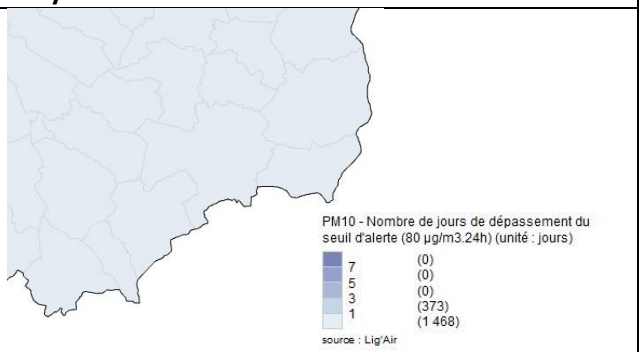
Moyenne annuelle en NO2 en 2014



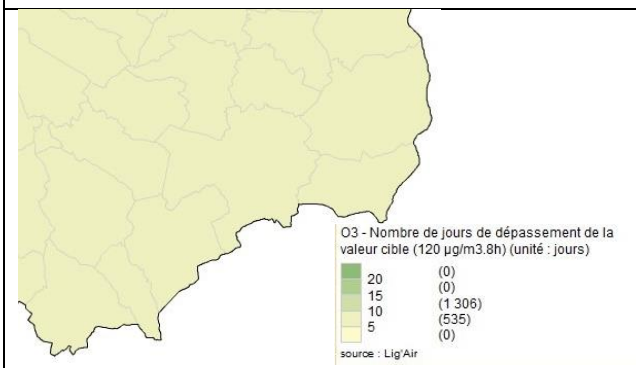
Moyenne annuelle en PM10 en 2014



Nombre de jour de dépassement du seuil d'information au PM10 en 2014



Nombre de jours de dépassement du seuil d'alerte au PM10 en 2014



Nombre de jours de dépassement de la valeur cible pour l'Ozone en 2014

Globalement, compte tenu du contexte rural de la communauté de communes, la qualité de l'air y est plutôt bonne.

Comme cela a été évoqué en début de rapport d'état initial de l'environnement, il a été constaté les résultats suivants sur le territoire au sein de l'observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre :

- En 2010, les émissions de gaz à effet de serre du territoire s'élèvent à 87 985 tonnes équivalent (teq) CO2 (soit 0.5% des émissions régionales de GES). Le secteur "Agriculture" constitue le premier secteur émetteur sur le territoire, suivi par le secteur "Transport routier" et le secteur "Résidentiel". Au niveau régional, le principal secteur émetteur est le "Transport routier".
- Sur le territoire, environ 44 % des émissions de GES sont émis directement sous forme de CO2 (dioxyde de carbone). Les contributions aux émissions totales des deux autres GES pris en compte dans ce bilan, N2O (protoxyde d'azote) et CH4 (méthane), sont respectivement de 31 % et 26 %.

› Bilan de la qualité de l'air : En situation de fond (loin des sources émettrices), aucun dépassement des valeurs limites n'a été observé sur le territoire durant l'année 2014 pour les polluants atmosphériques NO2 (dioxyde d'azote), PM10 et O3 (ozone). Malgré le respect de ces valeurs, le territoire a fait l'objet d'épisodes de pollution en PM10 conduisant aux déclenchements de procédures préfectorales d'information et recommandation mais aussi d'alerte. Seul l'objectif de qualité pour l'ozone (AOT40 1) a été dépassé.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie du Centre (SRCAE)

Le SRCAE de la région Centre-Val de Loire a été approuvé par Arrêté Préfectoral le 28 juin 2012. Ce document est destiné à définir aux horizons 2020 et 2050 les grandes orientations et les grands objectifs régionaux en matière de maîtrise de la consommation énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction de la pollution de l'air, d'adaptation aux changements climatiques, de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

7 grandes orientations ont été définies :

1. maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques,
2. promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES,
3. un développement des énergies renouvelables ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux,
4. un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air,
5. informer le public, faire évoluer les comportements,
6. promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et énergies,
7. des filières performantes, des professionnels compétents.

Ce document est révisé tous les 5 ans. Un suivi de sa mise en œuvre sera effectué tous les ans.

À noter que le SRCAE s'est substitué au Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA).

Au sein de ce document, des zones sensibles ont été définies, zones au sein desquelles les orientations du SRCAE relatives à la qualité de l'air doivent être renforcées en raison de l'accumulation de plusieurs facteurs. Ces zones concernent 141 communes de la région Centre-Val de Loire, soit 6,9 % du territoire, et regroupent 44,9 % de la population de la région Centre-Val de Loire.

Sur le territoire de la CC des Trois Provinces, aucune commune n'est concernée.

8.5.4 Nuisances sonores

Généralités

Le bruit est défini comme une énergie acoustique audible provenant de sources multiples. Il peut être néfaste à la santé de l'homme.

Parmi les multiples sources de bruit qui existent dans l'environnement proche, 80 % sont émises par les transports sur le territoire français.

Classement sonore des infrastructures terrestres

Chaque département définit un classement sonore des infrastructures terrestres, qui concerne les principaux axes de circulation. Pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés,

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996,
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,

Sont arrêtés conformément aux dispositions figurant dans le tableau joint à l'arrêté préfectoral. Ce tableau indique également le type de tissu urbain relatif au tronçon concerné.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont arrêtés comme suit (extrait de l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996) :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore de référence L, en période nocturne en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L <= 81	71 < L <= 76	d = 250 m
3	70 < L <= 76	65 < L <= 71	d = 100 m
4	65 < L <= 70	60 < L <= 65	d = 30 m
5	60 < L <= 65	55 < L <= 60	d = 10 m

(1) : cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

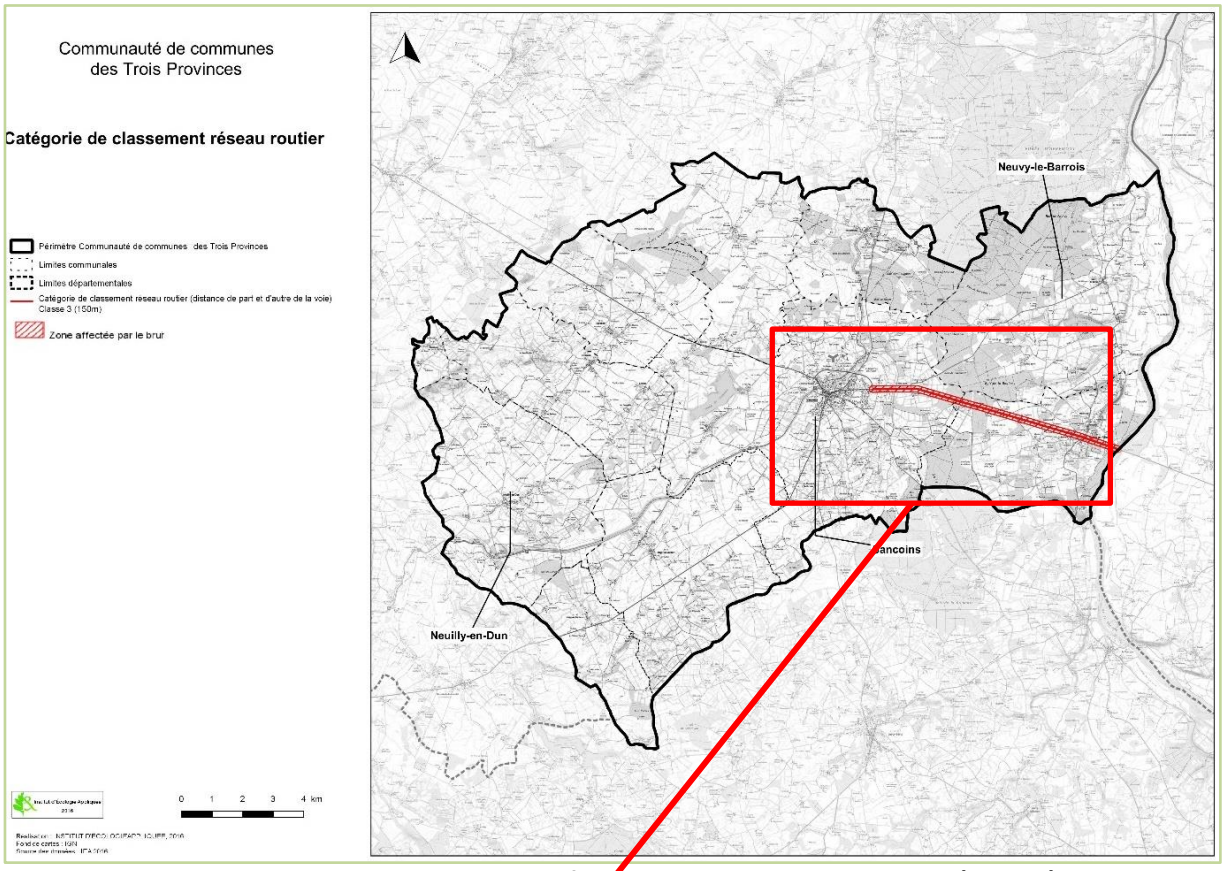
Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de dix mètres, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalent à un niveau en façade ;
- l'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

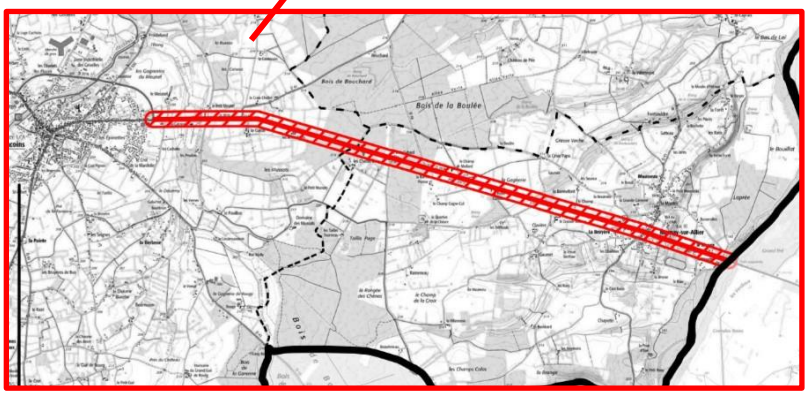
Selon l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme (créé par l'ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015), il est rappelé que "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation".
Dans le Cher, c'est l'arrêté préfectoral 2015-01-0982 portant mise à jour du classement sonore qui prévaut. Seules deux communes sont impactées par la RD2076 : Sancoins et Mornay-sur-Allier.

Communes concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres du Cher

Commune	Infrastructure	Catégorie de l'infrastructure et largeur affectée par le bruit
Sancoins	RD2076. De la limite Est de la commune à la RD951	3 (100 m)
Mornay-sur-Allier	RD2076. Toute la commune	3 (100 m)



Classement sonore des infrastructures terrestres du Cher (DDT18)



<u>Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)</u>

Dans le cadre de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, l'État français s'est engagé à réaliser des plans de préventions du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les grandes infrastructures de transports.

L'objectif de ces PPBE est d'améliorer au quotidien le cadre de vie et la santé des habitants par la prévention et la réduction, si nécessaire, du bruit dans l'environnement et favoriser l'accès de chacun à une « zone calme » identifiée et préservée. Doivent être considérées les nuisances engendrées par les infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien ainsi que certaines industries.

Les PPBE sont des plans d'actions basés sur les résultats de la cartographie du bruit dont l'objectif est de prévenir et réduire, si cela est nécessaire, le bruit dans l'environnement notamment lorsque les

niveaux d'exposition peuvent entraîner des effets nuisibles pour la santé humaine, et de préserver la qualité de l'environnement sonore lorsqu'elle est satisfaisante.

Pour cela, ils définissent notamment les mesures prévues (murs anti-bruit, isolation des façades, etc.) par les autorités compétentes et à mettre en œuvre par les gestionnaires des infrastructures concernées pour les 5 années à venir afin d'atteindre cet objectif.

En ce qui concerne le PPBE du Cher, deuxième échéance, a été approuvé le 16 janvier 2015. Il ne désigne aucune des infrastructures présente sur la communauté de communes.

Les cartes de bruit stratégiques des infrastructures du Cher

Les cartes de bruit stratégiques dites de "seconde échéance" des infrastructures de transports terrestres du département du Loiret, concernent le réseau routier et autoroutier dont le trafic annuel est compris entre 3 et 6 millions de véhicules, pour les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est compris entre 30 000 et 60 000 passages de trains.

Le territoire de la CC des Trois Provinces n'est pas concerné.

8.5.5 Les déchets

Les documents cadre

❖ Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGND)

Il a été approuvé le 5 novembre 2012. Ces orientations principales sont :

- la réduction des déchets à la source (choix de machines sans multiplicateur, réutilisation des déblais dans les chemins d'accès, recyclage des matériaux lors du démantèlement…),
- l'obligation de trier et séparer les déchets,
- la traçabilité des déchets,
- l'obligation d'évacuer les déchets vers les filières agréées, en particulier les déchets dangereux,
- recycler, valoriser.

❖ Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD)

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux a été adopté par la région Centre-val de Loire le 4 décembre 2009. C'est un document de planification qui permet de définir les installations nécessaires au traitement des déchets dangereux et coordonner les actions qui seront entreprises dans les 10 ans tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés.

Le PREDD concerne :

- l'ensemble des déchets dangereux produits sur le territoire régional qu'ils soient ou non traités en région Centre - Val de Loire ;
- les déchets dangereux importés sur le territoire régional pour y subir un traitement, y compris le cas échéant depuis des pays étrangers.

Les enjeux suivants ont été avancés dans le Plan :

- réduire le tonnage global de déchets dangereux produits,
- favoriser le traitement des déchets dangereux de la région dans des installations régionales, voire réduire autant que possible le transport vers des régions voisines,

- mener des actions de communication afin de sensibiliser les différents producteurs et éliminateurs de déchets dangereux.

Six orientations, déclinées en recommandations à mettre en œuvre, par cible et par typologie de déchets, ont été données à ce Plan :

- agir pour une meilleure prévention de la production des déchets et la réduction à la source,
- agir pour une meilleure collecte et un tri efficace des déchets diffus,
- prendre en compte le principe de proximité,
- privilégier le transport alternatif,
- optimiser le réseau d'installations en région,
- communiquer, sensibiliser et éduquer.

Sont considérés comme dangereux les déchets qui présentent une ou plusieurs des propriétés suivantes : explosif, comburant, inflammable, irritant, nocif, toxique, cancérogène, corrosif, infectieux, toxique pour la reproduction, mutagène, écotoxique… Les déchets radioactifs ne relèvent pas du PREDD.

En région Centre-Val de Loire, 15 installations de traitement des déchets dangereux ont été identifiées.

Le SMIRTOM

La Communauté de Communes des Trois Provinces est rattachée, pour la gestion de ces déchets, au SMIRTOM du Saint-Amandois. Il a comme compétence la collecte, le tri et l'élimination des déchets ménagers et assimilés. D'après le rapport annuel 2015, il gère 6 communautés de communes et 2 communes individuelles, pour un total de 98 communes (59 000 habitants).

- La collecte

La collecte est effectuée par un prestataire de service, la société SITA France, en mode bi-flux. Elle est hebdomadaire pour les ordures ménagères résiduelles (OM) et pour les corps creux, bimensuelle pour le verre et les journaux revues magazines (JRM). Il y a une collecte sélective en porte à porte. Les emballages, le verre, les journaux magazines sont collectés en bacs individuels ainsi qu'une partie des ordures ménagères résiduelles.

4 types de bacs sont mis à disposition :

- bac jaune pour les corps creux : emballage, cartons, bouteilles et flacons en plastique…
- bac vert : le verre (bouteilles, bocaux, pots)
- bac bleu (JMR) : les papiers (journaux, magazines, catalogues, enveloppes…)
- bac bordeaux pour les OM : barquettes, pots de yaourt, couches culottes, sac et film plastique, ampoules, pot de fleur, cartons salis, pots de crème, vaisselle…

À compter du 1er janvier 2017, 3 modes de collecte ont été mis en place pour les déchets ménagers et assimilés et les fréquences de collecte ont été diminuées, afin d'inciter les usagers à réduire leur volume et à respecter le tri pour optimiser le recyclage :

- La collecte robotisée (camion équipé d'un bras latéral ne nécessitant pas l'intervention d'un rippeur),
- La collecte traditionnelle, par camions de 26 tonnes ou mini-bennes,
- La collecte en conteneur grande capacité, pour certaines zones agglomérées ou difficile d'accès.

Quant à la fréquence de collecte, elle passe à une fois tous les 15 jours pour les ordures ménagères et emballages, et une fois par mois pour les verres, journaux, revues et magasines.

❖ Le tri et le traitement

Le tri des emballages et le traitement des ordures ménagères résiduelles sont également assurés par un prestataire de service, la société SITA Centre.

Le tri est assuré par le centre de tri de Bourges (zone industrielle des Danjons). Le traitement est assuré par le Centre d'Enfouissement de classe II du Champ Balai sur la commune d'Orval.

❖ Le traitement des produits issus des déchetteries

Le SMIRTOM assure la gestion des hauts et des bas de quai des 14 déchetteries du syndicat. Il transporte les bennes sur les exutoires. Les différentes filières de traitement sont attribuées à des prestataires différents.

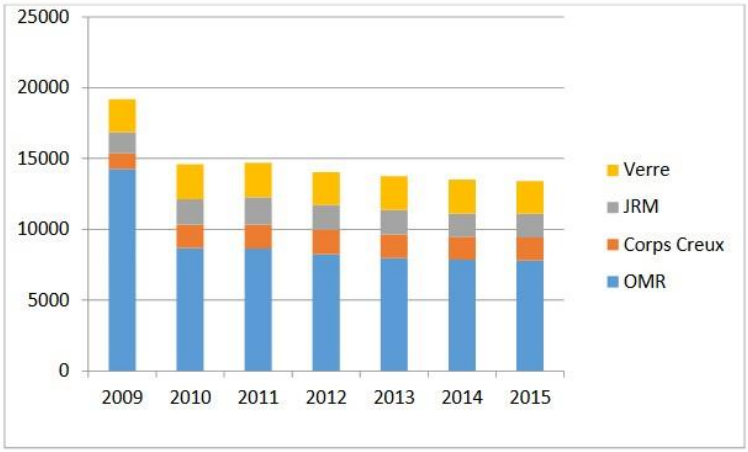
Sur le territoire de la CC des Trois provinces, une déchetterie est présente sur la commune de Sancoins, route de la Guerche. Ces horaires sont les suivantes :

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
/	13h30 / 16h50	8h30 / 11h50	13h30 / 16h50	8h30 / 11h50	13h30 / 16h50

❖ Bilan du rapport d'activité 2015

Les résultats 2015 pour la collecte en porte à porte confirment la modification des comportements des usagers en rapport avec la redevance incitative :

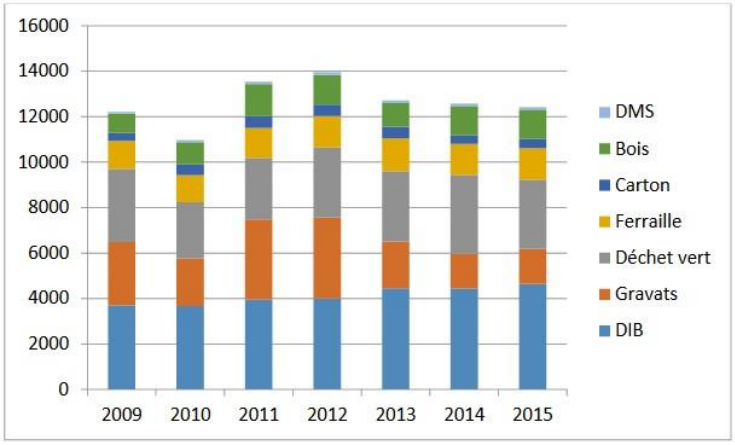
- les tonnages OMR collectés sont passés de 14 256,93 t (2009) à 7 860,45 t (2014) et 7 803,99 t (2015), soit une baisse de 0,72%,
- les tonnages collectés en corps creux sont passés de 1 106,9 t (2009) à 1 609,58 t (2014) et 1 620,38 t (2015) soit une hausse de 0,67 %.
- les tonnages des JRM sont passés de 1 496,36 t (2009) à 1 639,24 t et 1 683 t (2015) soit une hausse de 2,67%,
- les tonnages de verre sont passés de 2 324,56 t (2009) à 2 396,02 t (2014) et 2 295 t (2015) soit une baisse de 4,22%,
- le tonnage des déchets collectés en porte à porte sur le syndicat, par habitant, est passé de 331,97 kg (2009) à 225,09 kg (2014) et 223,37 kg (2015) soit une baisse de 0,76%. La baisse est principalement due au plan de prévention initié par le SMIRTOM.



Évolution des tonnages collectés en porte à porte (rapport d'activité du SMIRTOM - 2015)

Le tonnage des produits des déchetteries se stabilise depuis 2013 suite au transfert d'une grosse quantité de gravats en valorisation et donc une sortie de ces tonnages de la classification de déchets.

- le tonnage des déchets industriels banal (Tout venant) est passé de 4 444,84 t (2014) à 4 646,72 t (2015) soit une hausse de 4,54 %,
- le tonnage des gravats est passé de 1 525,48 t (2014) à 1 538,36 t (2015) soit une hausse de 0,84%,
- le tonnage des déchets verts est passé de 3 474,15 t (2014) à 3 047,98 t (2015) soit une baisse de 12,27 %,
- le tonnage de la ferraille est passé de 1 354,22 t (2014) à 1 373,84 t (2015) soit une hausse de 1,45 %,
- le tonnage du carton est passé de 374,83 t (2014) à 403,64 t (2015) soit une hausse de 7,69%. Cette hausse est augmentée par la collecte directe en mini benne auprès des commerçants pour un tonnage de 175,36 t. Le volume total du carton est en hausse de 6,23%,
- le tonnage du bois est passé de 1 298,08 t (2014) à 1 300,72 t (2015) soit une hausse de 0,2 %,
- le tonnage des DMS est passé de 111 590 kg (2014) à 109 222 kg (2015) soit une baisse à hauteur de 2,12 %,
- le poids des apports en déchetterie par habitant est passé de 204,18 kg (2014) à 201,57 kg (2015) soit une baisse des tonnages à hauteur de 1,28 %.



Évolution des tonnages collectés en déchetterie (rapport d'activité du SMIRTOM - 2015)

Au final, la production de déchets par habitant est passée de 429,27 kg (2014) à 424,94 kg (2015) soit une baisse de 1 %. Cette diminution des tonnages est la résultante d'une diminution des flux collectés en porte à porte et collectés en déchetterie. Néanmoins, il apparaît que l'utilisation importante des déchetteries par les professionnels impacte fortement les résultats du syndicat.

6. Potentialités énergétiques - les énergies renouvelables

Les gisements d'énergies fossiles (charbon, pétrole et gaz) et fissiles (uranium) disposent encore de ressources mais nos moyens d'exploitation actuels ne permettent pas d'y accéder. Cela sous-entend qu'à l'avenir, nos moyens et nos techniques d'exploitation doivent s'améliorer (ce qui augmentera les coûts) ; d'autant que la consommation d'énergie ne cesse d'augmenter avec notamment l'ambition forte des "économies émergentes" des pays les plus peuplés comme la Chine, l'Inde et le Brésil, l'échéance de leur pénurie ne cesse de se rapprocher.

En mars 2007, les 27 Chefs d'État et de gouvernement de l'Union Européenne se sont engagés lors du sommet de Bruxelles sur des objectifs à l'horizon de 2020 appelés "3 fois 20 %" :

- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990,
- réduction de 20 % de la consommation d'énergie par rapport au tendanciel à 2020,
- augmentation à hauteur de 20 % de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.

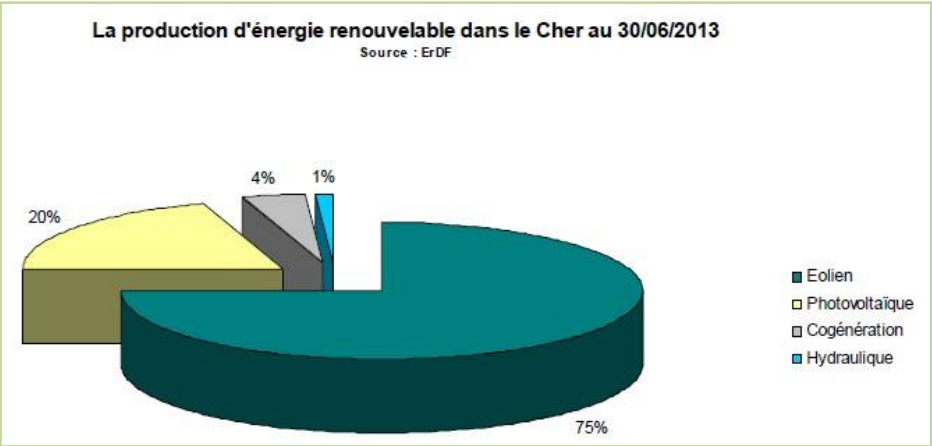
Ce bouquet d'énergies durables sera composé de centrales thermiques utilisant du combustible provenant de la biomasse (bois, déchets agricoles...), d'éoliennes, de barrages hydrauliques et de centrales solaires.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 "portant Engagement National pour l'Environnement" demande à chaque région de mettre en œuvre un Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) afin de définir, pour leur territoire respectif, les grandes orientations et les objectifs à atteindre pour les horizons 2020 - 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, lutte contre la pollution de l'air et adaptation au changement climatique.

Le Schéma Régional Climat Air, Énergie de la région Centre-Val de Loire a été arrêté le 28 juin 2012. Il définit 5 grandes priorités :

- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de GES,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Dans le département du Cher, les ¾ des énergies renouvelables produites proviennent de l'éolien (75%), suivi du photovoltaïque (20%).



Ce chapitre est dédié au potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire de la CC des Trois Provinces.

6.1 L'énergie éolienne

La loi du 12 juillet 2010 impose que dans chaque région, un Schéma Régional Éolien, annexe du Schéma Régional Climat, Air et Énergie définisse, par zone géographique, sur la base des potentiels de la région et en tenant compte des objectifs nationaux, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la région en matière de valorisation du potentiel énergétique issu de l'énergie éolienne de son territoire.

Les objectifs principaux du Schéma Régional Éolien sont :

- identifier les zones favorables pour la modification ou la création de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE), tenant compte d'enjeux majeurs pour la région (à noter que les ZDE n'existent plus aujourd'hui) ;
- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs au niveau régional pour le développement de l'énergie d'origine éolienne ;
- présenter les zones favorables au développement de l'énergie en établissant la liste des communes concernées ;
- définir des recommandations pour un développement éolien maîtrisé.

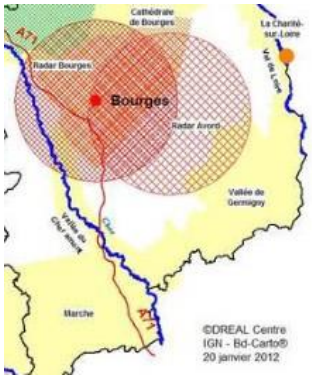
La région Centre-Val de Loire dispose de ce schéma qu'elle a élaboré conjointement avec l'État en juin 2012. D'après la cartographie de ce document, la CC ne se situe dans une zone favorable au développement de l'éolien, notamment au regard des enjeux paysagers (vallée de Germigny).

La communauté de communes avait mené une étude de ZDE sur 9 communes de son territoire en 2011. Le rapport avait conclu « qu'*au regard des éléments techniques fournies sur les sensibilités paysagères ou patrimoniales, la CC n'a retenu aucun périmètre* ».

Ainsi actuellement, aucun projet éolien n'existe sur le territoire.

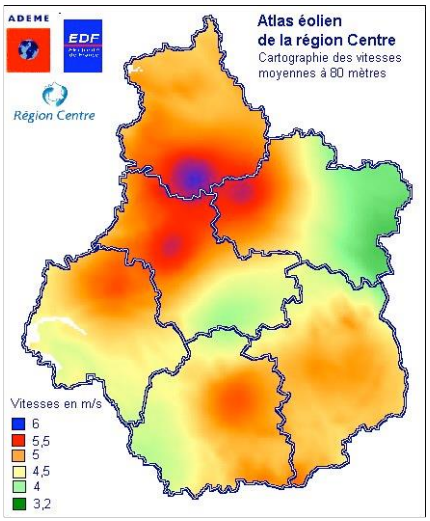


Extrait de la carte des zones favorables au développement de l'énergie éolienne (Carmen-SRE)



Extrait de la carte des contraintes au développement de l'énergie éolienne (SRE)

Néanmoins, la carte ci-contre montre que le territoire de la CC est situé sur une zone avec un potentiel de vent intéressant, comme la quasi-totalité du département. En mars 2015, on compte 9 parcs pour une puissance de 125,5 MW.

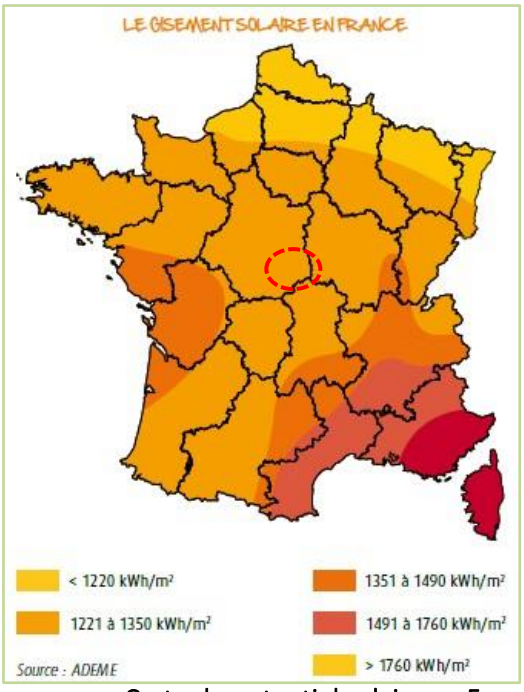


Potentiel de vent en région Centre-Val de Loire

6.2 L'énergie solaire

Les installations solaires thermiques et photovoltaïques ont connu un développement important ces dernières années. Leur part dans les énergies renouvelables produites n'est cependant pas significative (moins de 1 %). Le SRCAE prévoit d'atteindre pour 2020 une puissance de 253 MW de production électrique à partir du solaire.

Le potentiel solaire en région Centre-Val de Loire semble modéré au regard de la carte ci-après. À l'échelle européenne, il doit néanmoins être considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation des apports solaires.



Carte du potentiel solaire en France

L'énergie solaire peut être exploitée suivant 2 types d'installations, à savoirs les centrales au sol et les installations sur toitures. Les terrains potentiels pour la mise en place de centrales au sol se répartissent en deux grandes catégories selon leur occupation : agricole et industriel/tertiaire. Par principe issu de la circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol et retenu par l'État et la Région, les espaces utilisés pour une activité agricole ou d'élevage ne peuvent pas être l'objet d'une installation solaire au sol.

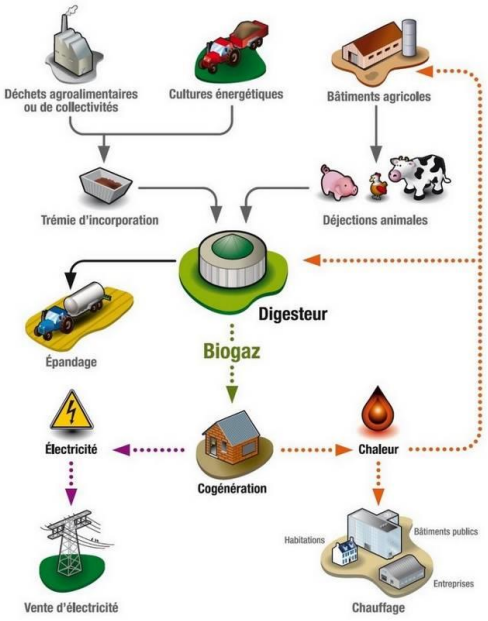
En 2013, le préfet du Cher a mis en place un comité de concertation photovoltaïque dont les objectifs sont de sensibiliser les porteurs de projets aux procédures réglementaires et aux contraintes relatives à l'implantation des centrales au sol (Schéma régional climat–air–énergie, problématique de la consommation des espaces agricoles…).

On rappelle que le territoire est rural et occupé à grande majorité par des terres agricoles, ce qui le rend peu propice à l'installation de fermes solaires. Il faudra privilégier les installations de panneaux sur toitures ou sur sites dégradés.

Le marché des Grivelles à Sancoins dispose, sur presque 29 000 m² qui composent sa couverture, de panneaux solaires pour une production annuelle de 6,7 MW.

6.3 La méthanisation

La méthanisation est un procédé de dégradation de la matière organique en absence d'oxygène (source image ci-contre : AEB-energie.fr). Cette technique permet de diminuer les effets de gaz à effet de serre. Cette filière manque encore de maturité en France.



D'après le site carto.sinoe.org, on compte en 2016, 1 unité de méthanisation centralisée dans le Cher (Marnay Énergie sur la commune de Feux pour une puissance de 1 067 kwe)

C'est notamment au niveau des exploitations agricoles pratiquant l'élevage que s'envisage cette filière. La fraction fermentescible des déchets ménagers peut également faire l'objet d'un traitement par méthanisation ; l'inconvénient réside dans la difficulté de valoriser les digestats en agriculture.

Il existe en tout cas sur la commune une ressource intéressante compte tenu de l'importance de l'élevage dans le secteur.

6.4 La géothermie

L'ensemble des technologies de géothermie susceptibles d'être exploitées en région Centre-Val de Loire, pour un usage collectif et tertiaire, doit être considéré pour évaluer le potentiel global :

- la géothermie très basse énergie :
  - utilisation des aquifères[1] superficiels couplés avec une PAC (pompe à chaleur),
  - développement de champs de sondes géothermiques (utilisation d'une PAC également).

- la géothermie basse énergie : utilisation des aquifères "profonds" du Dogger et du Trias pour alimenter des réseaux de chaleur urbains.

La Région Centre-Val de Loire a développé en partenariat avec l'ADEME, le BRGM et EDF, un atlas des ressources aquifères potentiellement utilisables pour le développement des pompes à chaleur géothermique. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision pour l'installation de pompe à chaleur sur nappe, de 0 à 100 mètres de profondeur, basé sur un Système d'Informations Géographiques (SIG). Selon cet Atlas, le potentiel est avéré sur le territoire pour l'exploitation de nappes souterraines situées à moins de 100 m de profondeur.

[1] Aquifère : formation géologique ou une roche, suffisamment poreuse et/ou fissurée (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement).

6.5 La filière bois-énergie

Cette énergie est la première source d'énergie renouvelable en France. Cette filière a connu un développement technique important qui a rendu son utilisation plus souple. Ainsi, l'alimentation de chaudières bois par des granulés ou copeaux ne présente pas plus d'inconvénients que celle d'une chaudière au fioul. Elle peut être utilisée dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, piscine, bâtiments des collectivités…)

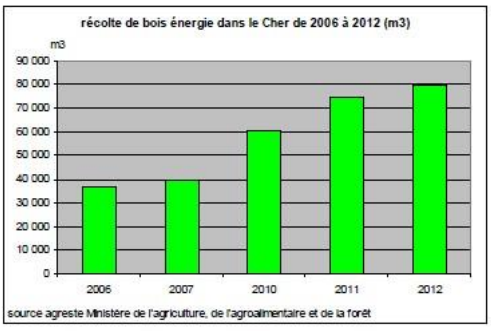
Sur le territoire de la CC des Trois Provinces, la ressource est importante compte tenu de la forte présence de masses boisées et du bocage :

- le bois issu de l'entretien des bosquets et des forêts peut être valorisé de cette manière après déchiquetage. Cette forme de valorisation présente l'avantage de fournir une justification économique à l'entretien des boisements et du bocage.
- le bois issu des activités industrielles peut également, après déchiquetage, alimenter une chaudière bois. Ceci permet par ailleurs de limiter les quantités de Déchets Industriels Banaux à transporter et à traiter.

La mise en place de chaudières bois doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources à mobiliser, notamment dans le cas de valorisation de bois issu de l'entretien du bocage, ainsi que des débouchés potentiels pour la chaleur produite. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

- un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme,
- un mode de chauffage propre,
- un entretien rentable du paysage.

La récolte de bois énergie (bois bûche et plaquettes) dans le Cher, en augmentation régulière depuis 2006, s'est élevée à 80 000 m^3 environ en 2012, soit 25 % de la récolte régionale de bois énergie. Le Cher est ainsi le département de la région où la récolte de bois énergie est la plus élevée.



Récolte du bois énergie dans le Cher (Agreste)

La filière bois-énergie est bien présente sur le territoire du Pays Loire Val d'Aubois. À l'échelle du département du Cher, il existe trois plateformes de production et de stockage du bois-énergie ; l'une d'elle se trouve à Sancoins (Unisylva). Toujours à Sancoins est présente une chaufferie-bois.

Le renforcement de cette filière est l'une des priorités du territoire du Pays Loire Val d'Aubois.

6.6 Expériences innovantes

On peut enfin évoquer les productions végétales comme le colza qui fournit une huile capable de se substituer au fioul ou au gazole. Ainsi le GAEC Henry, installé sur la commune d'Augy sur Aubois (élevage bovin lait avec production de fromage, et petit élevage de porc), a investi en 2005 dans une presse à huile. Cette huile de colza alimente la chaudière individuelle raccordée au chauffage central de trois habitations regroupées. Les besoins en chauffage des familles concernées sont couverts à 100% chaque année par l'huile de colza. Le supplément est même utilisé directement comme carburant en remplacement du gazole, pour le fonctionnement des tracteurs de l'exploitation. Les tourteaux de colza, produits résiduels du broyage et du pressage, permettent d'alimenter les cheptels (Contrat Régional de Développement Durable).

A retenir
ENJEUX RELEVES

- Le socle physique est non contraignant pour le territoire qui présente un sol riche et propice à son exploitation. Toutes les communes sont classées en zone sensible aux nitrates d'origine agricole et en zone sensible à l'eutrophisation. De plus, la présence d'argile dans le sol induira des prescriptions pour la construction.

- La qualité de l'eau de l'Allier est plutôt bonne alors que les autres cours d'eau du territoire ont une qualité passable voire mauvaise. La qualité de l'eau pompée pour l'eau potable est très dépendante de la qualité des eaux de l'Allier. Il s'agira de se donner les moyens d'être conforme avec les enjeux des SAGE pour assurer une bonne qualité des eaux et préserver la ressource car la pollution des eaux de l'Allier aura des répercussions sur l'eau captée pour l'eau potable.

- Le territoire présente une richesse écologique bien conservée et d'un réseau hydrographique dense. Cependant les milieux naturels (bocage) ont un lien très étroit avec les pratiques agricoles qu'il faut préserver et/ou améliorer pour maintenir les milieux en bon état de conservation. En effet, on a pu assister à une régression voire une disparition à certains endroits, des haies et des prairies au profit des cultures.

- Les continuités écologiques sont fonctionnelles avec une bonne connaissance des milieux naturels à préserver au travers de la TVB et des zonages d'inventaires et règlementaire. En effet, l'étude TVB permettra l'établissement d'un programme d'actions en faveur de la préservation de la biodiversité.

- Les zones humides devront être identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation afin de les préserver le cas échéant.

- Toutes les communes ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles avec notamment des risques liés aux inondations, à la présence d'argile, à des mouvements de terrain et quelques cavités ont été recensées. Néanmoins, les risques du territoire sont connus et reconnus (2 PPRn, 1 PSS pour l'Allier) même si il n'y a pas de PPRi pour les deux communes soumises au risque inondation ni de documents d'information communale. Le principal enjeu est donc d'aller vers l'élaboration

d'un PPRi pour remplacer un document vieillissant (PSS), de réaliser les documents d'information communale (DICRIM, PCS) et de sensibiliser et informer les populations.

- Le territoire ne possède pas de SEVESO et peu d'ICPE et il n'est pas concerné par un risque nucléaire. Néanmoins, il sera important d'identifier les distances à respecter vis-à-vis de certaines ICPE afin de limiter l'exposition de la population et de prévenir une incompatibilité dans les usages des sols (implantations d'activités sources de nuisances et de risques à proximité d'habitations). A noter également que des infrastructures de transport sont répertoriées pour le risque TMD et l'existence d'une canalisation de transport de gaz

- Il n'y a peu de nuisances sonores sur le territoire compte tenu du contexte rural. Seule 1 route d'importance est classée pour des nuisances sonores (RD2076) : le développement de l'urbanisation à proximité de cet axe se traduirait par une augmentation du nombre de personnes exposées et doit être encadré.

- Malgré une bonne qualité de l'air, l'agriculture reste le premier émetteur de GES. De plus, le territoire abrite de nombreux sites potentiellement pollués, notamment sur Sancoins.

- On assiste à une baisse globale de la production de déchets par habitant. Il sera donc important de poursuivre la sensibilisation et l'information sur le tri des déchets.

- Le territoire bénéficie de ressources naturelles importantes et d'un potentiel diversifié en énergies renouvelables malgré l'impossibilité de mettre en place une filière éolienne et le peu de terrains pour des fermes photovoltaïques. Le territoire pourra s'appuyer la filière bois en encourageant son développement grâce à des expériences innovantes

IV – JUSTIFICATION DU PROJET

4.1 Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Communauté de communes des Trois Provinces est structuré autour de 5 axes qui sont déclinées en 16 orientations.

1. Permettre un développement maitrisé et équilibré du territoire
1.1 Assurer le maintien de la population par un retour à une croissance démographique raisonnée
1.2 Répondre aux besoins en logements en associant constructions neuves et reconquête du parc de logements existants
1.3 Optimiser la consommation foncière pour le besoin en constructions neuves
1.4 Veiller aux équilibres internes en consolidant le rôle de Sancoins tout en pérennisant le dynamisme des villages
2. Miser sur une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine
2.1 Renforcer le maillage urbain sur les centralités urbaines et villageoises
2.2 Encourager une forme d'habitat diversifié, économe et en harmonie avec l'existant
2.3 Penser le développement urbain pour aboutir à un cadre de vie de qualité
2.4 Réfléchir aux mobilités et aux conditions de déplacements
3. Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local
3.1 Mettre en place les conditions d'un développement économique du territoire
3.2 Exploiter un potentiel touristique grâce aux atouts naturels et patrimoniaux
3.3 Conforter l'offre commerciale locale et préserver les services et équipements publics
4. Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire
4.1 Préserver les espaces agricoles stratégiques en limitant la consommation de foncier agricole
4.2 Préserver l'environnement des exploitations pour prévenir tout risque de conflit
5. Assurer un équilibre environnemental et paysager
5.1 Préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité
5.2 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales
5.3 Gérer les risques et les ressources (eau, énergies...)

4.1.1 Le scénario retenu : un développement urbain équilibré

• À horizon 2030, les élus envisagent une population de 5 638 habitants sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette évolution représente une croissance annuelle moyenne de +0,24 % sur la période 2013 – 2030. Elle constitue un objectif à la fois ambitieux mais réaliste, notamment au vu de la dynamique actuelle observée.

Pour mémoire, la croissance annuelle moyenne de la population des Trois Provinces a été de :

- -0,42 % entre 1968 et 1999 ;
- mais de -0,15% sur la période 1999-2010.

Une croissance de +0,24 %/an sur la période 2013-2030 représente donc un retour à une croissance démographique ambitieuse mais réalisable compte tenu de la tendance de croissance observée ces dernières années.

Cet objectif est l'expression de la volonté des élus d'assurer non seulement le maintien mais également le renouvellement de la population.

Parmi les nouveaux habitants qui peupleront les Trois Provinces à l'horizon 2030, la Communauté de communes souhaite accompagner le phénomène observé par les élus et dans le diagnostic : l'accueil de jeunes ménages avec (ou sans) enfants afin d'assurer une mixité intergénérationnelle et la pérennité des équipements publics (notamment des écoles).

• Cette augmentation de population envisagée génèrera des besoins en logements supplémentaires. Ainsi, sur les **351 logements supplémentaires à produire d'ici 2030, 244 d'entre eux seront créés par le recours à la construction neuve**.

Cet objectif de production de nouveaux logements correspond à un rythme de construction d'un peu plus de 14 logements par an, sachant que le rythme observé sur l'intervalle 2000 – 2015 et de 9 logements par an, dans un contexte de décroissance démographique. Ce rythme légèrement plus élevé s'inscrit en cohérence avec l'objectif visé par les élus en termes de dynamique démographique.

Cet objectif de production de logements pour répondre à l'évolution démographique envisagée résulte du croisement de plusieurs données et d'estimations prospectives.

Taille des ménages : l'hypothèse retenue concernant l'évolution de la structure de la population est une poursuite du **desserrement des ménages dont la taille moyenne s'abaisserait à 1,93 personnes/ménage en 2030, contre 2,06 en 2013** (soit -0,13 points). En effet, au niveau national, l'INSEE estime que la taille moyenne des ménages va passer de 2,25 en 2013 à 2,06 en 2030 (soit -0,19 points). Pour la Communauté de communes des Trois Provinces, le rythme de décroissance serait légèrement moins important qu'au niveau national compte tenu de la taille des ménages déjà relativement basse et de l'objectif d'accueillir en premier lieu des familles ou des jeunes couples. Les élus misent ainsi sur un ralentissement de ce desserrement dans le cadre du renouvellement de la population.

A population constante ce desserrement des ménages se traduit par 181 ménages supplémentaires. En prenant en compte la croissance démographique envisagée (+222 habitants), cette évolution représente **297 ménages supplémentaires, soit 297 résidences principales additionnelles**.

Population 2013	Ménages 2013	Taille des ménages 2013	Estimation population 2030	Ménages 2030	Taille des ménages 2030 (estimée)	Ménages suppl.
5 416	2 571	2,06	5 638	2 869	1,93	**297**

Obsolescence du parc existant : l'objectif défini en matière de production de logements neufs repose par ailleurs sur la prise en compte d'un taux d'obsolescence des logements de l'ordre de 1,5 %, ce qui signifie concrètement que sur les 3 495 logements recensés au 1er janvier 2013, **on estime que 53 « sortiront du marché »** et n'occuperont plus la fonction de logement à horizon 2030. Les raisons de cette évolution peuvent être diverses : logement en mauvais état ou qui tombe en ruine, logement inadapté à la demande du marché, changement de destination (ex : transformation en local ou en atelier, etc.), logement à la location offrant un rendement insuffisant pour son propriétaire, ou la réunification de plusieurs petits logements en un seul etc.

Ainsi majoré, le besoin en logements total pour répondre à l'objectif démographique fixé, s'élève à 351 logements.

• La traduction de ce besoin en logements supplémentaires nécessite de préciser quelles seront les modalités retenues pour la production de ces derniers, en premier entre construction neuve et mobilisation du parc de logements vacants.

Mobilisation du parc vacant : au 1er janvier 2013, le parc de logements du territoire communautaire est constitué d'environ 14,6 % de logements vacants (510 logements). Sachant qu'on considère qu'un taux de vacance « utile » se situe généralement aux alentours de 6%-7%, la part des logements vacants sur le territoire de la Communauté de communes des Trois Provinces constitue un réel enjeu à plusieurs égards :

- elle impacte l'attractivité des cœurs de bourg sur lesquels elle se concentre ;
- elle représente à cet effet un potentiel dans la réponse à apporter aux questions de mobilité d'une population vieillissante, ces logements se trouvant à proximité des équipements, services et commerce ;
- elle constitue une réserve de logements à réinvestir pour limiter le recours à la construction neuve et ainsi limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.

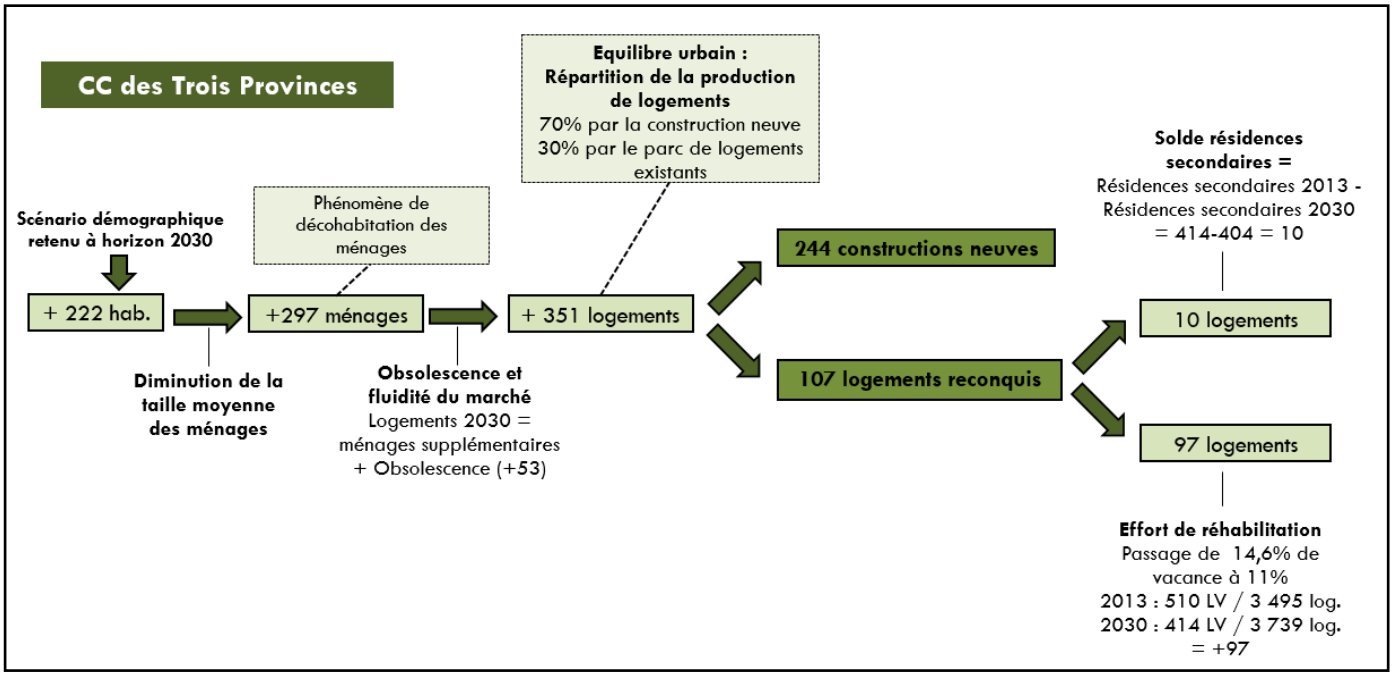
L'objectif est ainsi de ramener le taux de vacance à environ 11%, ce qui représente une baisse de 97 unités dans un parc en croissance (objectif de 413 logements vacants à horizon 2030).

Evolution du parc de résidences secondaires : dans un contexte de légère baisse du nombre de résidences secondaires, les élus envisagent une poursuite de cette tendance dans un parc en croissance, aboutissant à une légère **diminution de leur poids relatif dans le parc total de logements à l'horizon 2030**. Depuis un parc comptant 12% de résidences secondaires en 2013 (soit 414 unités), on aboutirait ainsi à un total de 11% de résidences secondaires en 2030 (soit 404 unités).

Cette hypothèse correspond à la volonté des élus de favoriser la « sédentarisation » des propriétaires qui possèdent déjà une résidence secondaire sur le territoire, sans toutefois empêcher la possibilité d'acquérir une résidence secondaire dans l'optique de la promotion du tourisme vert sur le territoire.

• En cumulant l'impact de l'effort de mobilisation du parc vacants (97) et celui de la réduction de la part des résidences secondaires (10), ce sont ainsi 107 logements qui seraient produits à partir du parc existant. En conséquence, la production neuve porterait sur 244 logements afin de répondre aux besoins estimés.

Cette projection repose donc sur une production de logements répartie à environ **70% sur de la construction neuve** et à **30% sur de la mobilisation du parc existant**.



• **Les besoins en foncier constructible pour permettre la production des 244 constructions neuves ont été estimés à 35,19 hectares**. Cette estimation repose sur la définition d'un besoin net défini sur la base d'une densité de 12 logements/hectares, majoré de 30% afin de prendre en compte la rétention foncière puis de 20 % pour intégrer les espaces consommés par les voiries et espaces publics.

Pour rappel, les espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été urbanisés sur la période 2000-2015 (15 ans) représentent 51 ha dont 34,5 ha pour l'habitat (soit environ 2,3 ha/an). Pour les 15 années suivantes, la consommation foncière annuelle projetée est d'environ 2,5 ha/an.

Le rythme d'urbanisation resterait donc constant, dans un contexte démographique que les élus estiment potentiellement plus favorable (baisse annuelle moyenne de 0,19% entre 2000 – 2015, croissance de 0,24% sur l'intervalle 2013 – 2030).

• Par ailleurs, compte tenu de la stratégie de développement définie et de l'augmentation attendue de la population (population active notamment), l'évolution du nombre d'emplois sur le territoire est estimée à environ 100 emplois supplémentaires à l'horizon 2030.

Cette fourchette a été établie en considérant :

- un scénario au fil de l'eau où le ratio emplois/population active reste identique à 2013 (0,95) ;
- un scénario à hausse modérée où le ratio emplois/population active est en légère hausse (ratio = 1), étant donnée la volonté affichée d'accueillir en priorité une population active.

Rappel consommation 2000-2015	
Destination	***Surface (ha)***
Activités et équipements	16,5
Habitat	34,5
Total	51

Du point de vue des besoins en foncier à vocation économique, les besoins sont ainsi estimés à 10 hectares, soit une diminution de la consommation foncière d'environ 40 % par rapport à la période de référence (hors agriculture).

Pour les 15 années suivantes, l'objectif de modération de la consommation foncière annuelle pour les activités est donc d'environ 0,6 ha/an.

• Le PADD définit des **objectifs fonciers** s'inscrivant en cohérence avec les priorités suivantes :

- limiter la consommation de terres agricoles possible et préserver la faible artificialisation des sols ;
- prendre en compte la diversité des communes en termes de potentialités et de capacités d'accueil (dents creuses, sièges agricoles…) ;
- développer une ville et des villages attractifs en harmonie dans le respect de leur identité agricole et de leurs spécificités architecturales ou paysagères, en favorisant un habitat plus proche des cœurs de ville/bourg.

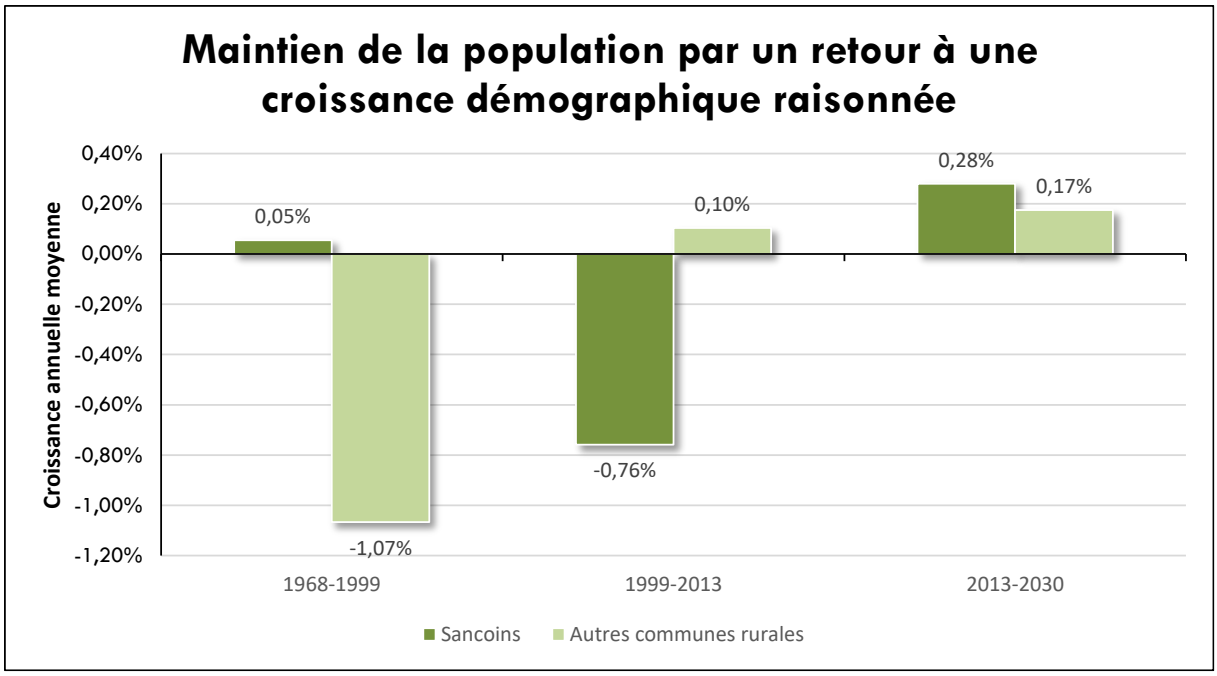
• Le choix du scénario de développement défini pour le Communauté de communes des Trois Provinces a vocation à s'inscrire en cohérence avec les équilibres internes et la réalité fonctionnelle du territoire communautaire. A cette fin, les élus ont fait le choix de différencier la ville de Sancoins, des autres communes au contexte plus rural.

➢ **<u>Décomposition de l'objectif de croissance démographique et évolutions des ménages</u>**

Dans un souci de consolidation du rôle de Sancoins à l'échelle du bassin de proximité, les élus des Trois Provinces choisissent de **répartir le développement démographique visé à 70 % sur la commune de Sancoins et 30 % sur les autres communes rurales**.

L'objectif fixé pour la population de Sancoins est ainsi un gain de 155 habitants à horizon 2030 (soit 3 357 habitants) représentant une croissance annuelle moyenne de +0,28 % sur l'intervalle 2013 - 2030. Sachant que la période 1999 – 2013 a été caractérisée par une baisse annuelle moyenne de -0,34 %, l'objectif arrêté traduit une forte volonté des élus de renforcer Sancoins comme centralité d'habitat du territoire.

Sur les autres communes du territoire communautaire, l'objectif est de s'inscrire dans une certaine continuité avec une croissance annuelle moyenne de +0,17 % (+0,10 % par an sur la période 2013-2030).



Concernant l'évolution de la taille des ménages, l'hypothèse retenue est celle d'une baisse de :

- de 1,98 à 1,85 personnes/ménage à Sancoins ;
- de 2,19 à 2,05 personnes/ménage dans les autres communes.

Sur la base de ces hypothèses, l'évolution démographique à horizon 2030 serait donc de :

- 195 ménages supplémentaires à Sancoins (85 résultant de l'évolution démographique, 110 résultant du desserrement) soit 195 logements ;
- 102 ménages supplémentaires dans les autres communes (32 résultant de l'évolution démographique, 70 du desserrement), soit 102 logements.

➢ **Décomposition du besoin en logements et de l'évolution du parc**

A Sancoins, la reconquête du parc de logements vacants constitue un enjeu fort. L'objectif arrêté est donc de réduire le taux de vacance de près de 4 points, de 15,1 % en 2013 à 11,2 % en 2030 (soit -56 logements vacants). Le nombre de logements qui sortiront du parc existant en 2013 est estimé à 30, générant un besoin supplémentaire de 30 logements, soit un total de 225 logements.
Dans les autres communes du territoire, l'effort sur la vacance sera légèrement moindre, la situation de départ étant légèrement moins dégradée. L'objectif est donc de réduire la part des logements vacants de 14 % en 2013 à 10,8 % en 2030 (soit 50 logements). Le nombre de logements qui sortiront du parc existant en 2013 est estimé à 30, générant un besoin supplémentaire de 24 logements, soit un total de 126 logements.
A Sancoins, l'objectif est ainsi une production de logements assurée à 25 % par la mobilisation de logements existants et à 75 % par la construction neuve.

Dans les autres communes rurales, l'objectif est une production de logements assurée à 40 % par la mobilisation de logements existants et à 60 % par la construction neuve.

➢ **Décomposition du besoin en foncier constructible**

Le besoin en constructions neuves s'élève ainsi à 168 unités à Sancoins et 76 pour l'ensemble des autres communes. Il résulte du solde entre besoin de logements neufs, logements sortant du parc et mobilisation du parc vacant.

- En cohérence avec les formes urbaines existantes, l'objectif de densité est fixé à 15 logements/ha à Sancoins et à 9 log/ha pour les autres communes ;

- Compte tenu de la potentielle plus-value plus importante sur la commune-centre, le taux de rétention foncière retenu est de 25 % à Sancoins et de 35 % pour le reste du territoire. Cette précaution vise à anticiper le fait qu'un certain nombre de propriétaires ne souhaiteront pas nécessairement vendre leur terrain, même si ce dernier est classé en zone constructible ;

- Enfin, compte tenu du plus grand nombre de tènements présentant une surface importante à Sancoins, le besoin net est respectivement majoré de 25 % et de 15 % pour les voiries et espaces publics. En effet, l'intégralité du foncier constructible ne peut pas être exploitée au maximum puisqu'une partie devra être utilisée pour aménager la voirie et les espaces publics (surtout dans le cadre d'une opération groupée).

Sur cette base, l'estimation du **besoin en foncier constructible s'élève donc à 19,96 ha à Sancoins et 15,23 ha pour le reste des communes du territoire.**

Le choix d'orientations accompagnant le développement de Sancoins et des communes rurales du territoire s'appuie sur l'ambition :

- De conforter le rôle de centralité de Sancoins en ce qu'elle contribue à l'attractivité de l'ensemble du territoire des Trois Provinces ;

- D'organiser les liens et la complémentarité avec les autres communes rurales dont certaines jouent un rôle primordial à l'échelle du territoire avec des fonctions spécifiques et complémentaires (industrielles à Grossouvre, patrimoniales et touristiques à Sagonne, agricoles à Augy-sur-Aubois ou Givardon…).

	Constructions neuves à horizon 2030	Objectif de densité (log./ha)	Equivalent foncier (ha)	Voirie et espaces publics	Taux de rétention foncière	Besoin en foncier constructible (ha)
CC3P	244		19,64			**35,19**
Sancoins	168	15	11,23	25%	25%	**19,96**
Autres communes rurales	76	9	8,42	15%	35%	**15,23**

4.1.2 Une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine

Le projet communautaire vise à favoriser en priorité l'intensification et le renforcement des bourgs des communes rurales et du cœur urbain de Sancoins. Le développement ou renforcement des hameaux constitue ainsi l'exception et doit se faire majoritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'objectif poursuivi est notamment de rapprocher les habitants des polarités de services et de limiter les déplacements dans un territoire peu desservi par les transports en commun.

L'objectif de reconquête du parc vacant implique de mener une réflexion sur l'adaptation (typologie, confort) du parc existant afin de répondre à la diversité des besoins identifiés.

Cet enjeu s'étend également aux constructions neuves : il s'agit ainsi de proposer une diversité de produits fonciers en termes de forme, de localisation ou encore de densité permettant le développement d'une offre de logements variée.

Enfin, l'objectif de préservation et de développement de produits diversifiés sur un même territoire nécessite de définir un niveau d'exigence adapté à chaque secteur en matière de qualité architecturale afin de préserver ou renforcer les cohérences urbaines et/ou paysagères.

Le recentrage de l'urbanisation sur les principaux espaces déjà urbanisés est conditionné à la qualité du cadre de vie. L'acceptabilité d'une évolution vers des formes urbaines plus denses repose sur cet aspect, plus encore en milieu rural. Le projet communautaire vise donc à favoriser le développement d'espaces publics de qualité et la contribution des projets privés à cette qualité en encadrant le traitement des interfaces publics/privés en termes de traitement paysager.

Au-delà, il s'agit de favoriser la valorisation du patrimoine naturel ou bâti remarquable en ville, la création ou le renforcement de continuités végétales, notamment en lien avec le développement de liaisons douces et d'apporter une attention particulière à la question des transitions entre espaces urbains et naturels.

4.1.3 Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local

Le projet communautaire vise à assurer le maintien du tissu industriel et artisanal existant et à accompagner les filières innovantes déjà présentes sur le territoire. Il s'agit dans ce cadre d'orienter en priorité l'accueil de nouvelles entreprises vers la zone d'activité des Grivelles à Sancoins et de favoriser la mutation des friches commerciales et industrielles existantes aux franges du cœur urbain. La mixité fonctionnelle est recherchée, notamment dans les secteurs à vocation première d'habitat sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec cet environnement résidentiel.

En cohérence avec la volonté de favoriser un rapprochement des habitants des services par une urbanisation future recentrée sur les bourgs et le cœur urbain de Sancoins, le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité sont orientés en priorité vers ces secteurs. Dans ce cadre, Sancoins a vocation à être renforcée comme polarité commerciale.

La valorisation du patrimoine naturel et bâti répond, au-delà de la préservation et de l'amélioration du cadre de vie, à des enjeux de développement touristique. Il s'agit dans ce cadre de préserver les atouts du territoire et de favoriser leur articulation avec les territoires limitrophes.

4.1.4 Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire

La préservation des terres agricoles constitue un enjeu prioritaire à l'échelle du territoire communautaire, compte tenu du dynamisme du secteur d'activité. Cet enjeu s'inscrit en cohérence avec la volonté de recentrer l'urbanisation future sur les bourgs et le cœur urbain de Sancoins.

Le projet vise également à trouver un équilibre entre la préservation du potentiel de développement des sites agricoles bâtis et les possibilités d'évolution du bâti existant en zones agricole et naturelle. Dans ce cadre, les enjeux de déplacements des engins agricoles et notamment d'accessibilité aux terrains exploités (en culture ou en pâture) sont pris en compte. C'est notamment le cas des terrains situés à l'intérieur du tissu bâti.

L'objectif de préservation du patrimoine paysager du territoire se traduit également par une volonté d'encadrement de l'implantation et de la qualité architecturale des bâtiments agricoles. Cet encadrement se fait dans la recherche d'un équilibre avec les impératifs fonctionnels de ces bâtiments d'activité.

4.1.5 Assurer un équilibre environnemental et paysager

Le projet communautaire vise à préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques de toute urbanisation future. C'est notamment le cas pour les cours d'eau et leurs abords en raison de la richesse floristique et faunistique qu'ils concentrent.

Il ambitionne également de préserver les éléments constitutifs de l'identité du territoire en termes de patrimoine naturel remarquable en interdisant ou en encadrant l'urbanisation afin de garantir l'intégration paysagère des éléments bâtis à leur environnement.

En lien avec l'objectif d'accompagnement des filières innovantes sur le territoire, le projet permet le développement des énergies renouvelables en le conditionnant à des impératifs d'intégration paysagère.

Le projet prend enfin en compte les risques identifiés et les sources de nuisances dans le positionnement des terrains constructibles afin de ne pas renforcer l'exposition des populations à ces risques et nuisances. C'est notamment le cas pour les nuisances sonores aux abords de la RD2076 dans les parties actuellement urbanisées et pour le risque inondation aux abords de l'Allier, en l'absence de PPRi.

4.2 Justification de la traduction règlementaire du PADD

4.2.1 Dispositions du code de l'urbanisme qui restent applicables

Outre les dispositions des articles d'ordre public, soit les articles R111-2 (salubrité ou sécurité publique), R111-4 (sites ou vestiges archéologiques), R111-26 (conséquences pour l'environnement) et R111-27 (intégration paysagère) rappelés dans le règlement écrit, les dispositions suivantes du code de l'urbanisme continuent de s'appliquer sur le territoire communal, nonobstant le PLUi.

• **Reconstruction à l'identique (L111-15)** : lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire aux caractéristiques de ce bâtiment dans le règlement du présent PLUi, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement.

• **Reconstruction suite à une catastrophe naturelle, restauration/reconstruction d'un MH et mise aux normes d'accessibilité d'un bâtiment existant (L152-4)** : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi (1) pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles, (2) pour la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes

architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ou (3) pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

• **Dispositifs, procédés de construction et matériaux performant sur le plan énergétique (L111-16) :** nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Cette dérogation ne s'applique pas (L111-17) aux abords des monuments historiques (MH), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR), dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des MH ou sur un immeuble protégé au titre du L151-19 dans le cadre du présent PLUi.

• **Isolation et protection contre le rayonnement solaire (L152-5)** : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles du PLUi relatives à l'emprise au sol, la hauteur, l'implantation ou l'aspect extérieur des constructions pour autoriser une isolation ou la mise en œuvre de dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saille des façades ou encore une isolation des toitures par surélévation.

Ces dérogations ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux immeubles protégés au titre des abords des monuments historiques, à ceux qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou protégés dans le présent PLUi au titre de l'article L151-19.

• **Stationnement et commerces (L111-19)** : nonobstant toute disposition contraire du PLUi, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

• **Stationnement et parc public/privé de stationnement (L151-33)** : lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, s'il s'avère impossible pour le pétitionnaire de les réaliser sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

On rappellera que le présent PLUi entend la notion « d'environnement immédiat » comme un périmètre d'environ 500 mètres autour du site considéré.
• **Stationnement et transports publics (L151-35 et L151-36)** : nonobstant toute disposition du PLUi, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les résidences universitaires.

• **Restauration d'un bâtiment remarquable (L111-23)** : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée […] lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le cas échéant, cette autorisation est également soumise à des conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité). Lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres

d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLUi, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

De même pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessus et situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLUi, être exigé la réalisation de plus de 1 aire de stationnement par logement.

• **Adaptations mineures (L152-3)** : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut procéder à des adaptations mineures par rapport aux règles définies dans le PLUi, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2.2 Justification de la traduction règlementaire

4.2.2.1 Justifications des dispositions applicables à toutes les zones

Le règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N). L'approche adoptée a visé à ne pas multiplier inutilement les zones et sous-secteurs, la création de zones spécifiques devant à ce titre être justifiée par la nécessité de définir des règles distinctes.

Afin de simplifier le document et d'éviter les redites, le choix a été fait d'intégrer dans un titre I l'ensemble des dispositions qui s'appliquent à toutes les zones, sauf éventuelle exception mentionnée pour les différentes thématiques. Ce premier titre porte sur les thématiques suivantes :

- Dispositions applicables à certains travaux et constructions ;
    - Travaux sur bâti existant ;

- Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager ;
    - Protection des éléments de patrimoine bâti ;
    - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
    - Protection du patrimoine naturel et paysager ;
    - Volumétrie et implantation des constructions ;

- Conditions de desserte par la voirie et les réseaux.

L'ensemble des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspect extérieur, volumétrie, implantation, etc.) visent à traduire l'orientation suivante du PADD : *« Les nouvelles constructions devront répondre à des objectifs en matière d'efficacité énergétique et de qualité architecturale. La recherche d'efficacité énergétique dans le cadre des restaurations et extensions du bâti existant veillera à préserver la qualité des constructions présentant un intérêt particulier pour des motifs d'ordre patrimonial et architectural ainsi que leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.»*

• **Dispositions en matière de travaux sur le bâti existant**

Sur la base du 2° de l'article R151-2 du code de l'urbanisme qui confirme la possibilité d'édicter des règles distinctes pour les constructions existantes et les constructions neuves, l'objectif est de

permettre une évolution mesurée des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles définies en matière de hauteur ou d'implantation afin de permettre une cohérence d'ensemble entre les éléments bâtis initiaux et leurs éventuelles extensions (horizontale ou verticale).

On soulignera que les possibilités offertes aux constructions existantes vont plus loin que la jurisprudence dite SEKLER (autorisation de travaux portant sur une construction existante qui n'est pas conforme à certaines dispositions du plan d'urbanisme uniquement s'ils doivent rendre ladite construction plus conformes aux dispositions méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions) en autorisant des extensions du bâti existant qui s'inscrivent en cohérence avec les formes urbaines existantes en termes de hauteur et d'implantation, pouvant en-cela être méconnaître les dispositions du nouveau plan d'urbanisme. Toutefois, cette possibilité est limitée aux extensions « mesurées » que le lexique définit comme correspondant à environ 30 % de la construction existante.

Les annexes accolées et extensions peuvent à cette fin respecter l'implantation et la hauteur de la construction existante à laquelle elles sont rattachées sans les dépasser.

• Dispositions en matière de protection des éléments de patrimoine bâti

Les dispositions définies visent à préserver les caractéristiques spécifiques de l'élément repéré en soumettant à permis de démolir les travaux qui ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de l'élément en question. Il s'agit également de veiller à la préservation des éléments architecturaux remarquables identifiés dans le cadre d'une éventuelle réhabilitation et/ou évolution.

• Dispositions en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De par leur fonction, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont en effet vocation à être facilement identifiables dans le paysage bâti. Cette singularité peut se traduire en termes d'aspect extérieur (teintes des façades, menuiseries, etc.) ou de typologie architecturale. Pour répondre à cet objectif, il est rappelé que les dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère peuvent ne pas s'appliquer de manière stricte pour permettre la réalisation d'un projet sous réserve de répondre à l'objectif global d'insertion de la construction dans son site.

Afin d'éviter l'impact en termes de paysage et d'ambiance urbaine qui résulte des travaux non menés à leur terme, de la réalisation de modules annexes à la construction principale sans cohérence d'ensemble ou encore de la multiplication d'éléments techniques sur les façades et toitures, le règlement défini des dispositions visant à encadrer ces aspects.

• Dispositions en matière de protection du patrimoine naturel et paysager

Une zone humide porteuse d'enjeux de par sa localisation dans le périmètre d'une zone constructible a été localisée au nord du bourg de Mornay-sur-Allier. Les dispositions visent à permettre sa préservation (interdiction d'imperméabilisation du sol ou de remblais), seuls les aménagements visant à permettre sa mise en valeur pouvant être autorisés.

De même, les dispositions relatives aux arbres remarquables visent à préserver leur qualité paysagère (protection du houppier) et à assurer leur pérennité (protection de leurs racines).

• Dispositions en matière de volumétrie et d'implantation des constructions

Les dispositions invitant à une conception architecturale sobre visent à permettre d'éviter les volumes inutilement complexes (encastrement de petits volumes aux orientations multiples, pans de toitures

désordonnés, etc.) sans pour autant brider les projets innovants en matière de conception architecturale.

• La hauteur est règlementée dans chaque zone, on en présentera toutefois une vision d'ensemble dans cette section. On précisera en préambule que la hauteur maximale autorisée est minorée de 3 mètres pour les bâtiments avec toiture-terrasse afin d'éviter un impact paysager trop important.

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, 1AUa et 1Aub) la hauteur est limitée à 10 mètres afin de permettre la réalisation de constructions en R+1 avec ou sans combles aménagés, l'objectif étant à la fois de permettre un bâti s'intégrant aux formes urbaines traditionnelles de type longères mais également des constructions à étage lorsque cela est cohérent, au-delà des pavillons individuels de plain-pied qui participent à l'uniformisation des paysages.

Sur un linéaire spécifique du centre-ville de Sancoins concentrant des maisons de villes (ci-contre), une hauteur maximale de 12 mètres est autorisée afin de permettre l'affirmation du caractère plus urbain de ce secteur.



Point de vigilance : on soulignera que sur les axes précités qui ont été repérés à Sancoins et reportés sur le document graphique du règlement, des dispositions en termes d'implantation, de couverture et d'aspect extérieur s'appliquent en plus de celles relatives à la hauteur.

Un objectif de cohérence globale en termes de gabarit et d'épannelage harmonieux est défini pour ces zones urbaines.

En zone UP (équipements) qui concerne des secteurs situés en zone urbaine, le plafond de hauteur est fixé à 10 mètres.

En zone UE (à vocation économique) qui concerne des secteurs situés aux franges des zones d'habitat, la hauteur maximale est de 12 mètres. Le secteur de Grivelles n'est pas soumis à un plafond de hauteur, pour conserver la flexibilité nécessaire aux activités qui y sont implantées.

En zones agricoles et naturelles, le plafond de hauteur est fixé à 13 mètres pour les bâtiments d'activité. Les maisons d'habitation doivent s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes.

Les dispositions qui s'appliquent aux STECAL visent à assurer leur insertion dans leur environnement : les STECAL à vocation d'habitat respectent donc les règles de la zone UB qui correspond notamment aux bourgs ruraux, les STECAL à vocation d'activité (usine de méthanisation, carrières) respectent un plafond de hauteur identique à celui qui s'applique aux constructions agricoles.

Enfin la hauteur des annexes est règlementée de façon à assurer leur intégration dans le tissu bâti (obligation de respecter un rapport de proportionnalité avec la construction principale selon que celle-ci est de plain-pied ou en R+1) et à limiter leur impact sur la qualité des espaces privatifs en minorant leur hauteur (2,5 mètres au lieu de 4 mètres en zone UA lorsque l'implantation se fait en limite séparative).

• Dans la même logique qui vise à préserver une marge de manœuvre pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en matière d'aspect extérieur ou de typologie

architecturale, les dispositions visent à préserver une certaine liberté en matière d'implantation toujours sous réserve d'insertion dans le cadre bâti et/ou environnement naturel.

• Pour l'ensemble du territoire, la règle de principe est l'alignement de fait. L'objectif est d'éviter de générer une monotonie architecturale et une uniformisation des paysages par la définition de règles d'implantation ne répondant pas à la diversité des situations que l'on peut rencontrer d'une rue à l'autre à l'intérieur d'une même zone. L'objectif est également d'éviter de diviser le territoire en de multiples sous-secteurs.

La définition proposée d'une implantation « à l'alignement » dans le lexique vise à préserver une certaine flexibilité. Ainsi, l'obligation d'une implantation « à l'alignement » signifie que la construction doit comporter une part significative du linéaire de façade sur rue. Comme le précise le lexique, cette définition permet « *de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.* »

La définition de l'expression « alignement de fait » vise pour sa part à permettre de préserver la cohérence de la trame bâtie à l'échelle d'une rue. En renvoyant à « *la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue* », cette définition permet d'inscrire les nouvelles constructions dans une cohérence à l'échelle d'un linéaire plus large que celui des seules constructions voisines.

On précisera que l'objectif du respect d'un alignement étant selon le cas la constitution/préservation d'une façade urbaine continue ou discontinue, le lexique précise que « les éléments techniques et architecturaux […] ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect de l'alignement » afin que cette « façade urbaine » soit bien constituée des façades des constructions.

En cohérence avec l'objectif de densification du tissu bâti, le principe d'alignement de fait et/ou la bande de recul ne s'appliquent pas aux constructions en second rand ou aux parcelles en drapeau afin de permettre d'éventuels détachements de parcelles. Ce phénomène peut potentiellement concerner un nombre restreint de cœurs d'îlot, le tracé de la limite des zones constructibles ayant veillé à ne pas préserver trop de profondeur sur les parcelles situées aux franges de ces zones. Cette règle traduit par ailleurs l'orientation suivante du PADD « *Capitaliser sur les secteurs déjà urbanisés par la division parcellaire de terrains bâtis, pour permettre une urbanisation en second rideau et une densification des cœurs d'îlots.* »

• Afin d'encadrer le développement des formes urbaines sur les secteurs de projet, il est rappelé que les règles d'implantation sont appliquées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Ce choix (limitation de limiter l'application des règles à l'échelle de chaque lot aux seules dispositions en termes d'implantation) vise notamment à assurer une réflexion globale sur le positionnement des espaces libres dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
• Le principe de base est l'adaptation au terrain naturel. Ainsi, afin d'éviter les mouvements de terrain inutiles et générateurs d'impact paysager, les buttes artificielles qui n'ont pas pour objectif de permettre un rattrapage de pente sont interdites.

De même, les principes d'implantation sur les terrains en pente visent à éviter les terrassements excessifs. On rappellera à cet effet que la présence du risque de retrait-gonflement des argiles sur la majeure partie du territoire est susceptible de générer un surcoût, les constructions pouvant être confrontées à des problématiques de tassements différentiels.

• On rappellera que la RD2076 est classée route à grande circulation et génère de ce fait une inconstructibilité de part et d'autre de son axe dans une bande de 75 mètres en dehors des parties

actuellement urbanisées. Les dispositions règlementaires prévues par le PLUi visent à prévenir toute densification du tissu bâti à vocation résidentielle tout en permettant des évolutions mineures des constructions existantes (extensions et annexes) : les possibilités de constructibilité limitée s'appliquent donc aux seuls terrains classés en zone constructible et qui sont à vocation principale d'habitat. Cette disposition traduit notamment l'orientation du PADD visant à « *Limiter l'exposition des biens et des personnes en prenant en compte les nuisances sonores présentes sur le territoire* ».

• Dispositions en matière de desserte par la voirie et les réseaux

• En matière d'accès, dans la perspective des potentiels détachements de parcelles visant à permettre une mobilisation du tissu bâti dans la profondeur, l'objectif poursuivi dans la rationalisation des accès sur la voie publique est de préserver un front bâti participant à la structuration de l'espace public.

• En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions portent sur le rappel de principes généraux visant à assurer que la réalisation de la construction ne se traduise pas par une augmentation du débit des eaux qui s'écoulent.

Comme le stipulent le règlement écrit pour les zones concernées et les orientations générales d'aménagement qui sont communes à l'ensemble des OAP sectorielles, sans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'objectif est de s'inscrire dans une réflexion globale dépassant la gestion à l'échelle de la parcelle. Il s'agit également de dépasser la mono-fonctionnalité de cet aménagement pour améliorer le cadre de vie et réaliser des gains de surface.

• En matière d'assainissement, le règlement rappelle l'obligation de se raccorder au réseau collectif s'il existe. Il vise par ailleurs à anticiper le raccordement futur à un éventuel réseau séparatif pour éviter des travaux supplémentaires et une pollution du réseau collecteur par des eaux parasites.

• En matière de desserte numérique tout comme pour l'alimentation en énergie des constructions, les dispositions visent à limiter l'impact paysager d'éléments techniques et d'éviter des travaux additionnels par défaut d'anticipation.

• Dispositions en matière de stationnement

• Le stationnement est règlementé dans chaque zone, on en présentera toutefois une vision d'ensemble dans cette section.

Dans l'ensemble des zones, il est précisé que le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assurée en dehors des voies et emprises publiques, ce qui permet l'exercice du pouvoir de police du Maire pour faire respecter ce principe.

Des précisions sont apportées à la sous-destination logement dans les zones UA, UB, 1AUa et 1AUb. Un plancher de 2 places par logement est ainsi défini.

En zones UA et 1AUa où le tissu bâti est plus dense les besoins en stationnement sont rapportés à un ratio en termes de surface de plancher afin de distinguer les logements individuels et collectifs. Afin d'éviter les éventuelles nappes de stationnement, ce plancher est doublé d'un plafond afin de ne pas créer d'obligation supérieures à 2 places par logement dans le cas d'un logement de plus de 150 m² de surface de plancher.

En zone UA, une précision est également apportée pour les activités qui s'implantent dans le tissu résidentiel : les surfaces non couvertes sont limitées afin de favoriser des projets limités aux besoins

réels et de ce fait plus sobres en foncier ou à défaut, des projets dont l'insertion paysagère est favorisée par l'intégration des espaces de stationnement au projet architectural global.

Enfin, sur les axes repérés au document graphique du zonage sur le cœur urbain de Sancoins, les dispositions définies en termes de stationnement ne s'appliquent pas pour permettre la réalisation d'éventuels projets de démolition/reconstruction et de préserver la façade urbaine continue.

Sur les linéaires de localisation préférentielle du commerce, le stationnement doit être positionné en seconde ligne pour ne pas encombrer l'espace public compte tenu du trafic et de l'étroitesse des rues.

4.2.2.2 Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines à vocation d'habitat/équipement

• Définition et vocation

Zone UA : la zone UA correspond au cœur urbain de Sancoins. L'objectif premier est de préserver le caractère de centre-ville et de maintenir ou d'affirmer le statut de voie structurante - pour les liaisons locales - des artères principales qui convergent vers la Place de la Libération. A cette fin, dans un tissu déjà constitué l'enjeu est notamment d'encadrer le comblement des dents creuses, les opérations de rénovation et celles de démolition/reconstruction, afin de conserver le front bâti continu qui constitue la principale caractéristique de ce tissu urbain. L'enjeu est également de maintenir la qualité du cadre de vie en préservant les espaces privatifs à l'arrière des constructions de la multiplication d'éléments annexes ou parasites.

Zone 1AUa : la zone 1AUa correspond à une bande de terrain située aux franges ouest de terres agricoles formant un ensemble d'environ 6,7 hectares et caractérisé par son positionnement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg de Sancoins. Elle correspond au secteur n°2 de l'OAP n°8 qui a vocation à être urbanisé à moyen terme, une fois le premier secteur (classé en zone UA) urbanisé. Les dispositions règlementaires sont les mêmes qu'en zone UA, afin de garantir la cohérence d'ensemble.

Zone UP : la zone UP correspond aux secteurs qui accueillent ou ont vocation exclusive d'équipements publics. Elle concerne les terrains de football de Sancoins et Grossouvre ainsi qu'un terrain à Sancoins situé à proximité du canal de Berry sur le secteur des Naïades.

Zone UB : la zone UB correspond aux bourgs et hameaux des autres communes du territoire classés en zone constructible. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent à favoriser des formes urbaines moins consommatrices de foncier et ménageant des possibilités de division parcellaire en front de rue plutôt qu'en fond de parcelle. Compte tenu de la diversité d'implantation du bâti qui est à l'alignement, en retrait mesuré ou plus important, la règle d'alignement de fait combinée à la profondeur de la zone constructible offre la réponse la plus adaptée.

Zone 1AUb : la zone 1AUb correspond à un secteur constructible situé dans la continuité du tissu bâti du bourg d'Augy-sur-Aubois. Elle est à vocation principale d'habitat. Seuls l'artisanat orienté vers la vente et les activités de services nécessitant l'accueil d'une clientèle (de type médecin) sont autorisés, de même que les éventuels locaux techniques pour des installations d'intérêt général. Les règles d'implantation visent à favoriser une urbanisation sobre en foncier.

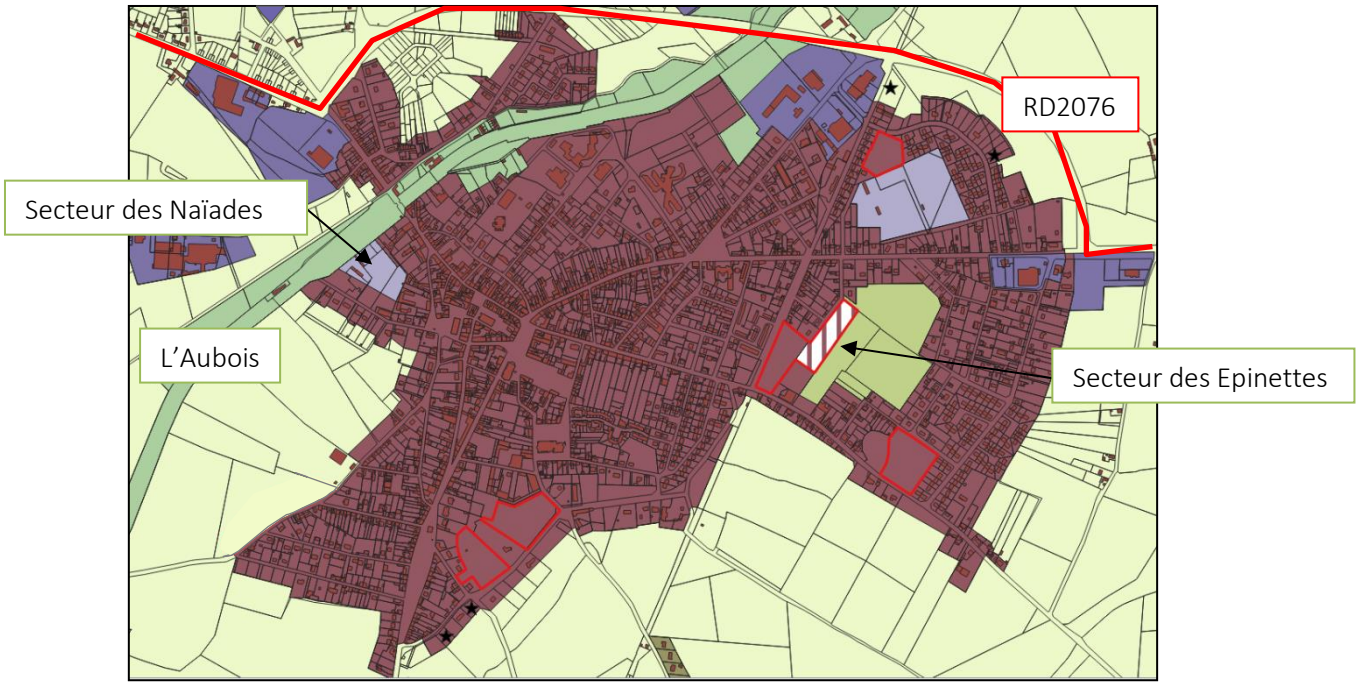
• Justification de la délimitation des zones

En préambule du travail de traduction règlementaire des orientations du PADD, une réunion de travail communautaire a permis de définir collectivement des principes ayant vocation à guider la spatialisation des besoins en foncier constructible, au-delà des orientations définies afin de traduire

l'affirmation de Sancoins comme centralité d'habitat (cf. justifications du scénario retenu). Ces principes sont les suivants :

- Veiller aux proportions entre la tache urbaine existante et l'enveloppe projetée ;
- S'appuyer sur le maillage des éléments naturels (arbres, haies…) en entrées de bourgs pour fixer les limites de l'urbanisation ;
- Aucun potentiel constructible ne pourra correspondre à une urbanisation à la fois linéaire et en extension ;
- Pour les communes rurales, se limiter à un secteur d'urbanisation d'importance afin de ne pas diluer les investissements et de viser une urbanisation qualitative ;
- Optimiser le découpage de la zone U en traçant au plus juste les surfaces constructibles pour recentrer l'urbanisation, réduire le potentiel constructible tout en maintenant les possibilités de construire.

Zones UA et 1AUa : les 4 OAP que compte la commune de Sancoins correspondent aux 4 tènements les plus importants et sont toutes situées dans l'enveloppe urbaine.



La délimitation de la zone UA s'est par ailleurs attachée à favoriser les terrains constructibles situés au sud de l'Aubois à double titre : en termes de proximité avec les équipements publics du cœur urbain et afin d'éviter l'exposition d'une population plus importantes aux nuisances sonores générées par la RD2076.

Dans le secteur des Epinettes qui se caractérise par la présence d'une emprise agricole d'importance à l'intérieur du tissu bâti, le projet s'attache à trouver un équilibre. La solution retenue repose ainsi sur une urbanisation partielle et phasée de la partie sud-ouest/ouest des terrains concernés, en préservant les possibilités d'urbanisation future du secteur dans sa totalité à plusieurs égards. Les principes d'aménagement définis dans l'OAP n°8 visent à permettre un prolongement de la trame viaire projetée et son articulation future avec le réseau existant à l'est (rue Adeline).

Par ailleurs, le secteur qui reste à ce stade en zone agricole est classé dans un sous-secteur Av qui n'autorise que de petites constructions annexes de type abris de jardin, la volumétrie des bâtiments

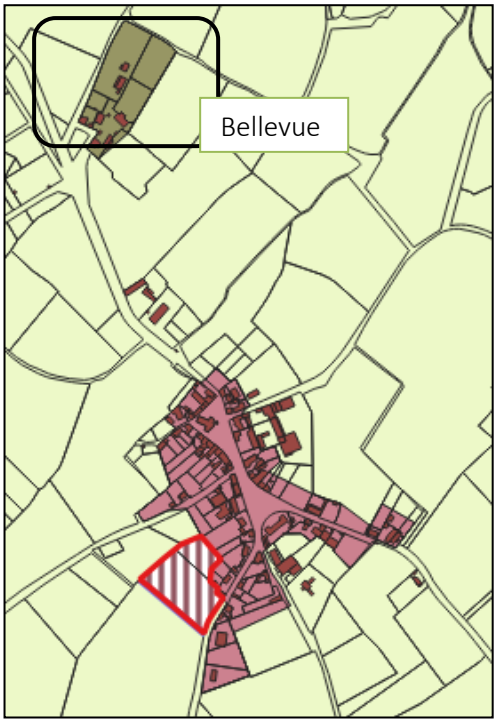
d'activité agricole étant incompatible avec l'environnement urbain immédiat composé principalement de pavillons individuels de faible volumétrie. Ce scénario « intermédiaire » repose notamment sur la volonté de prendre en compte la forte probabilité de rétention foncière sur une partie conséquente du tènement. Il résulte également des contraintes budgétaires que rencontre la commune de Sancoins en termes de coût de viabilisation d'un tènement d'une telle surface.

Zone UB et 1AUb : sur l'ensemble des communes rurales, le zonage à visé à :

- recentrer l'urbanisation sur le bourg sans exclure toute possibilité de densification sur certains hameaux/écarts mais en confortant le bourg comme entité principale ;
- favoriser le regroupement des terrains constructibles sur un secteur donné afin de limiter les potentiels coûts d'aménagement et de viabilisation, l'initiative privée ne constituent à cet égard pas une solution compte tenu du contexte local ;
- prendre en compte la lecture que font les services de l'Etat dans le Cher d'un hameau, soit « un groupement cohérent d'au moins une dizaine de bâtiments », qui peut justifier un classement en zone U ;
- préserver les sites bâtis agricoles en prenant en compte les périmètres sanitaire ;
- prendre en compte la spécificité de l'implantation du bâti historique qui se traduit parfois par des villages-rues qui ne doivent être confondus avec de l'urbanisation linéaire récente.

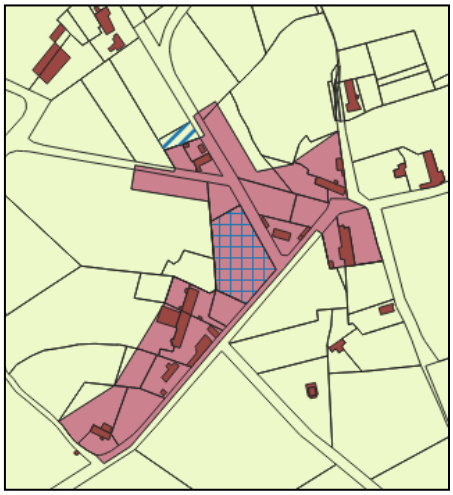
• *Augy-sur-Aubois* : le potentiel constructible recentré sur le bourg, afin de s'inscrire en cohérence avec ces principes. Un terrain constructible a toutefois été préservé à Bellevue dans le zonage final sur un terrain particulièrement bien positionné (exposition, vue) mais sur une emprise resserrée. Il fait l'objet d'un STECAL puisqu'il ne constitue pas un hameau de par le nombre de constructions qu'il regroupe ou les formes urbaines qui le caractérisent.

Le tènement d'importance retenu sur le bourg est classé en 1AU. En effet, il dispose des réseaux en périphérie immédiate du site. Seul le réseau d'eau potable dispose en l'état de capacités insuffisantes. Toutefois, des travaux portant précisément sur le réseau d'eau potable sont en cours sur le bourg d'Augy-sur-Aubois, ce qui justifie un classement en 1AU et non en 2AU.



Augy-sur-Aubois

• *Chaumont* : le potentiel constructible a été concentré intégralement sur le bourg qui ne constitue lui-même pas un ensemble réellement structuré. Une parcelle située centralement fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'un parc paysagé.



Chaumont

• *Givardon* : une réflexion avait été préalablement menée dans le cadre d'une carte communale qui n'a pas été approuvée. Le zonage est donc reparti de cette base de travail. La commune de Givardon se caractérise par l'importance de l'un de ses hameaux – Lévigny – qui est d'une taille comparable à celle du bourg. Celui-ci a donc été classé en zone UB plutôt qu'en STECAL.

Deux hameaux supplémentaires ont été retenus et comportent chacun un terrain constructible. Il s'agit des hameaux d'Ardenais et des Bertaux. Le choix a été fait de classer Ardenais en zone UB et les Bertaux en STECAL, en raison du profil plus urbain que présente Ardenais, notamment en termes d'implantation du bâti.



Ardenais



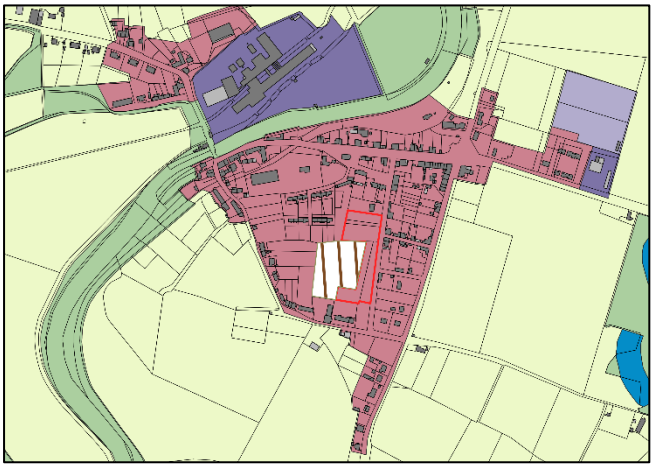
Les Bertaux

Sur le bourg, le zonage et le règlement finaux ont visés à assurer une certaine densité des parcelles constructibles sans avoir recours à une OAP. Sur les linéaires reportés ci-dessous, un recul maximum de 5 mètres est autorisé par rapport aux limites séparatives afin de préserver les possibilités ultérieures de détachement de lot.



• *Grossouvre* : le potentiel constructible est recentré sur le bourg de Grossouvre et de manière quasi-exclusive sur des terrains disposant d'une localisation idéale en plein cœur de bourg.

Toutefois, au vu des surfaces considérées et des réseaux existants, il est décidé de ne permettre dans un premier temps qu'une urbanisation sur la frange ouest de ce terrain afin de pouvoir disposer des réseaux et de renvoyer à plus long terme l'urbanisation de la profondeur de ces terrains. A cet égard, ces derniers sont classés en zone 2AU. Le terrain de football est enfin classé en zone UP afin de permettre, le cas échéant, la construction d'éventuels équipements nécessaires.

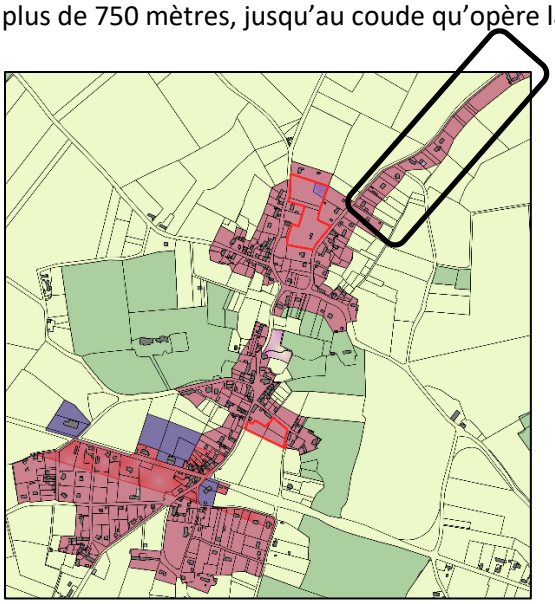


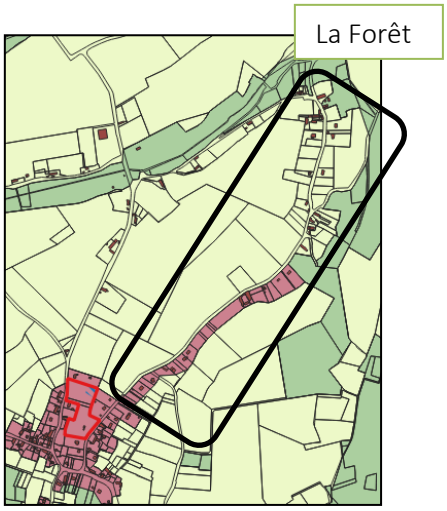
Grossouvre

• *Mornay-sur-Allier :* le potentiel constructible est intégralement recentré sur le bourg de Mornay-sur-Allier. Une partie de ce potentiel est grevé par la présence de la RD2076 et des nuisances sonores qu'elle génère.

Compte tenu du positionnement de la commune à proximité de l'agglomération de Nevers et de la sortie de l'A77, les élus ont collectivement validé le principe d'allouer un potentiel constructible plus important à Mornay-sur-Allier.

Les deux secteurs qui font l'objet d'une OAP sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. On mentionnera par ailleurs le secteur de la route de la forêt qui concentre à ce jour les demandes d'autorisation d'urbanisme. Le développement urbaine linéaire observé sur cet axe se poursuit sur plus de 750 mètres, jusqu'au coude qu'opère la route à hauteur du hameau de la Forêt.



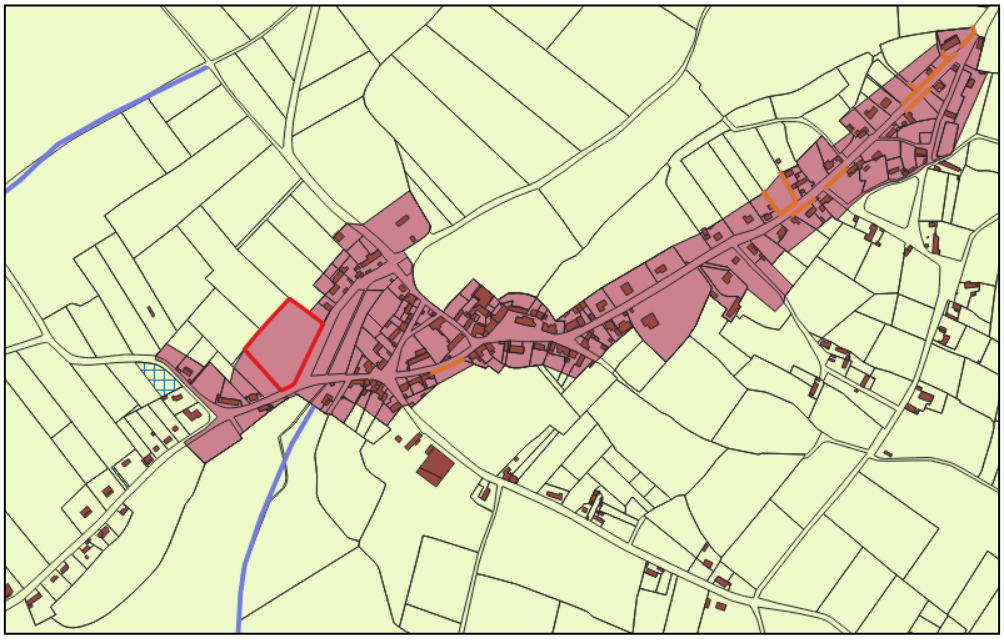




Le choix a donc été fait de s'appuyer sur une haie dense qui marque une limite naturelle sur cet axe afin de définir le périmètre de la zone urbaine dans ce secteur, sur des terres qui ne présentent pas d'enjeux agricoles ou naturels.

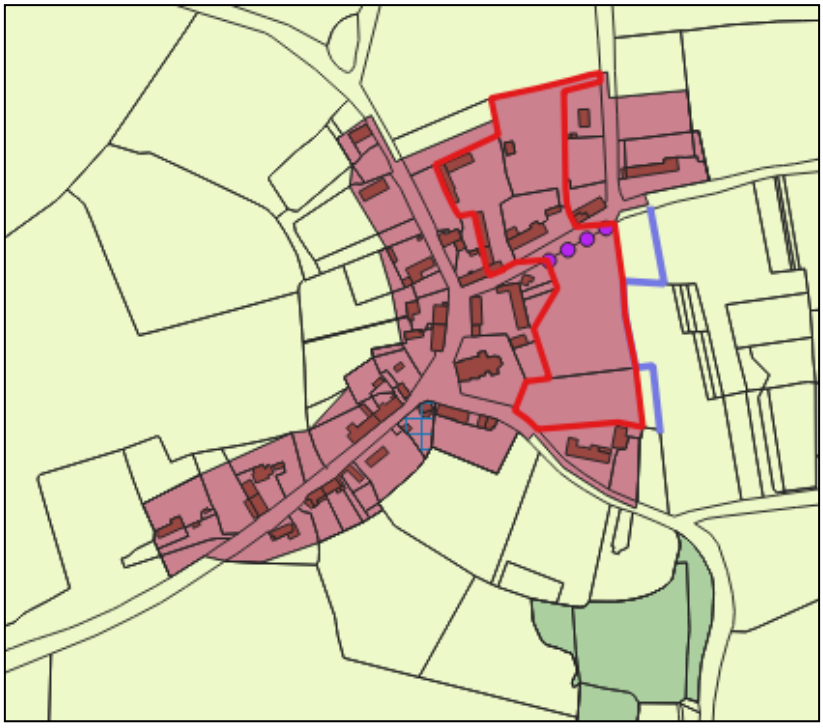
• *Neuilly-en-Dun* : le bâti historique de Neuilly-en-Dun s'apparente également à un village-rue. La version finale du zonage a visé à

supprimer les possibilités d'extension en linéaire et à se limiter à un seul secteur présentant un tènement important.



Neuilly-en-Dun

• *Neuvy-le-Barrois* : le potentiel constructible est intégralement recentré sur le bourg. Les terrains en extension au nord et au sud du bourg ont été retirés. N'ont été conservés que les terrains situés entre deux axes routiers permettant de densifier le bourg en aboutissant à une forme urbaine cohérente. Compte tenu des surfaces considérées, les trois terrains ont fait l'objet d'une seule OAP dont la réalisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble afin de veiller à la cohérence globale de l'opération.



Neuvy-le-Barrois

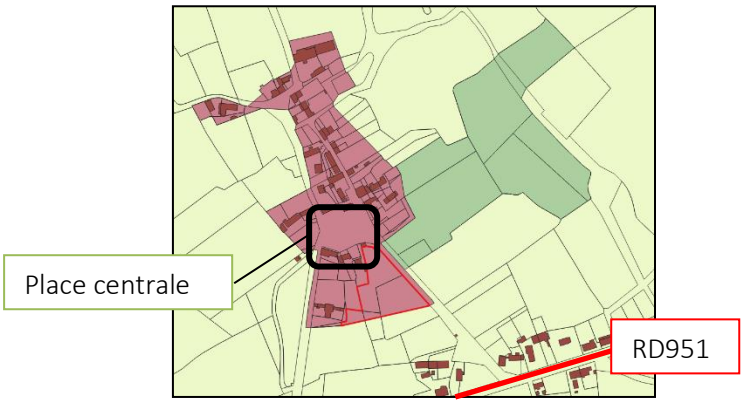
• *Sagonne :* le contexte local est marqué par la présence d'un patrimoine bâti de qualité qui est protégé au titre du périmètre Monuments Historiques.

La version finale du zonage réduit de manière conséquente le potentiel constructible et veille à préserver le caractère naturel des entrées de bourg. Elle opte en conséquence pour l'ouverture à l'urbanisation de quelques parcelles qui font l'objet d'une OAP au niveau du hameau de Cernay.



Sagonne

• *Saint-Aignan-des-Noyers :* la version finale du zonage repose sur la prise en compte des nuisances de la RD951. Au-delà, il s'agit de favoriser une organisation de l'urbanisation autour de la place centrale qui constitue un espace public de qualité.

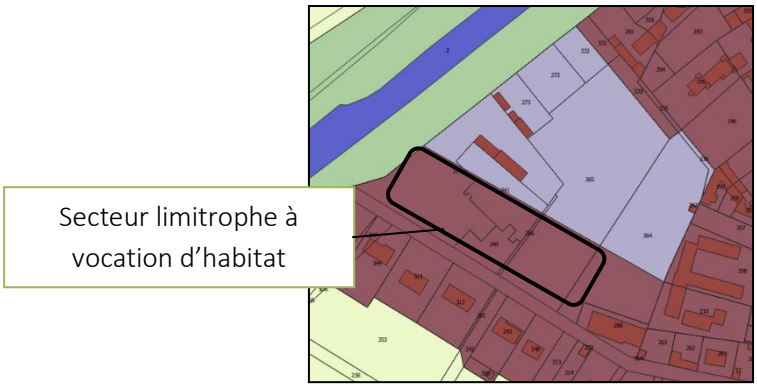


• *Véreaux :* le zonage s'inscrit dans les principes définis collectivement. La parcelle située en frange ouest du bourg est bordée d'une haie végétale qui marque une limite naturelle. Compte tenu de sa surface modeste (3 970 m²), la réalisation d'une OAP n'a pas été jugée nécessaire.



Zone UP

Outre les deux terrains de football de Sancoins et Grossouvre, la zone UP concerne également un terrain partiellement bâti sur Sancoins (secteur des Naïades) sur lequel un projet tourisme a été retenu. Il devrait comprendre l'aménagement d'un terrain de camping terrain et la réhabilitation de la construction principale existante. Ce terrain est bordé au sud d'un secteur ayant vocation à accueillir des habitations et qui est de ce fait classé en zone UA.



• Justification des dispositions règlementaires

Zones UA et 1AUa

• Les restrictions pour l'industrie visent à favoriser le report des activités d'importance ou sources de nuisances dans la zone d'activité des Grivelles. Les restrictions relatives aux « entrepôts » et aux « locaux techniques des administrations publiques et assimilés » font écho au potentiel trafic de transit que des constructions de trop grande taille seraient susceptible de générer.

• En termes d'implantation, les dispositions visent à favoriser une utilisation optimale du foncier permettant une éventuelle densification dans un second temps tout en évitant de potentiels conflits de voisinage résultant d'une absence de prise en compte du code civil qui impose un recul minimum d'1,90 mètre par rapport aux limites séparatives pour une vue droite.

On soulignera à cet égard que le lexique stipule que « le retrait par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction » afin d'éviter qu'un balcon ou tout autre élément en saille ne vienne surplomber le tènement voisin ou créer une ombre portée trop importante.

• Les règles d'implantation spécifiques pour les annexes visent à limiter les nuisances et conflits de voisinage potentiels que peuvent générer des bâtiments trop hauts implantés en limite séparative, notamment en termes d'impact visuel ou d'ombres portées.

La limitation du nombre (2) et de l'emprise au sol des annexes (40 m² cumulés) visent à préserver les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots qui fondent la qualité du cadre de vie sur certains secteurs.

• En termes d'implantation des constructions principales, des linéaires ont été identifiés sur le cœur de Sancoins comme présentant plusieurs spécificités ayant vocation à être préservées et renforcées. Sur ces linéaires en question, le règlement de la zone UA :

- Fixe le plafond de hauteur à 12 mètres (10 mètres pour le reste des zones urbaines) ;
- Impose une implantation à l'alignement ;
- Imposer une implantation sur au moins l'une des limites séparatives latérales pour les constructions en première ligne ;

- Précise que le côté sur lequel la continuité de bâti est attente peut être imposé (dans le cas d'un pignon en attente) ;
- Impose des toitures à 2 pans dont l'inclinaison ne peut être inférieur à 30° ;
- Impose l'aspect extérieur des couvertures ;
- Impose que la continuité du bâti recherchée soit atteinte par une clôture constituée d'un mur plein d'un minimum de 2 mètres.



Ces dispositions visent à préserver la continuité du front bâti qui est caractéristique du cœur urbain. La pente de toiture minimale imposée (30°) vise à préserver une forme urbaine qui ne s'éloigne pas de manière trop marquée de l'architecture vernaculaire. Il en va de même pour les teintes des éléments de couverture, en préservant une certaine flexibilité dans le cadre d'extension ou de réhabilitation avec de conserver la cohérence globale à l'échelle d'un ensemble bâti.

Ce secteur correspondant également pour partie aux zones définies pour l'implantation préférentielle du commerce, quelques dispositions spécifiques sont prévues à cet effet :

- Un accès non clôturé peut ainsi être ponctuellement autorisé dans le cadre de la création d'une aire de stationnement liée et nécessaire à un commerce ;
- Le cas échéant, sur les linéaires repérés, ces aires de stationnement devront s'implanter en second rideau.

• En termes d'aspect extérieur, en zone UA mais également dans l'ensemble des zones à vocation d'habitat (1AUa, UB, 1AUb), les teintes imposées visent à permettre une insertion des constructions dans leur environnement bâti ou naturel. Une liberté est préservée pour des éléments ponctuels en façade pour lesquels des teintes différentes de celles imposées peuvent être autorisées sous réserve de s'inscrire dans une composition architecturale globale cohérente.

• Les dispositions relatives à la part des espaces libres visent en premier lieu à éviter un aménagement qui soit dicté par la place dévolue à la circulation automobile (largeur des voies, espaces de stationnement). Il s'agit également de favoriser une réflexion d'ensemble sur l'intégration de ces espaces libres dans le projet d'aménagement et d'éviter celle-ci ne se traduise à minima, soit par la présence d'espaces résiduels aux franges de l'opération d'aménagement, soit par celle d'une surface non bâtie d'un seul tenant n'apportant que peu de qualité au projet d'ensemble.



Le choix de ne pas retenir cette option pour l'OAP n°7 résulte de la volonté de permettre une continuité dans les formes urbaines produites dans ce secteur (opérations menées par un bailleur social).

• Le traitement végétal des espaces libres situés en l'alignement et la construction principale vise à favoriser la contribution des espaces privés à la qualité de l'espace public. Il traduit en cela l'orientation du PADD visant « *la valorisation des espaces intermédiaires ou des délaissés (pieds des façades ou des immeubles, cœurs d'îlots, talus, accotement…) pour faire évoluer le paysage urbain et développer la nature en ville (aménagement des accotements, végétalisation des façades, des murs aveugles ou des toitures…).* »

• En dehors des linéaires spécifiques mentionnés précédemment, la hauteur des clôtures sur rue est limitée (1,80 m) afin d'éviter l'effet mur, la partie pleine de la clôture de pouvant dépasser 1,40. En limite séparative, une plus grande flexibilité est offerte, le traitement végétal est favorisé en bénéficiant d'un plafond de hauteur légèrement supérieur (2 mètres pour une clôture végétal, 1,80 pour toute autre type de clôture).

• En matière de stationnement, les dispositions visent à éviter l'occupation de l'espace public par des véhicules « ventouse », c'est-à-dire présents sur de longues durées, en dehors des linéaires (commerciaux) précités.

Pour les éventuels projets d'habitat collectif, les besoins en stationnement sont également encadrés sans être trop restrictif (1 place par logement au minimum jusqu'à 75 m² de surface de plancher), l'idée étant de capitaliser sur la rotation sur les espaces de stationnement entre habitants, mais en évitant que la réalisation de projets comportant des aires de stationnement surdimensionnées (maximum de 2 places par logement).

Zones UB et 1AUb

Les zones UA et 1AUb disposent d'une plus grande flexibilité règlementaire. Seules leurs spécificités sont explicitées ci-après. Les éléments qui sont similaires aux zones UA et 1AUa ne sont pas traités.

• En termes de volumétrie, les règles relatives aux annexes visent à préserver une cohérence d'ensemble des éléments bâtis sur une même parcelle en définissant des principes de proportionnalité par rapport à la taille de la construction principale.

• En bordure de voie, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le mur plein ne pouvant dépasser 1,60 mètre. L'objectif est ainsi de préserver des perméabilités visuelles cohérentes avec le vivre-ensemble caractéristique des bourgs ruraux.

Le traitement végétal des clôtures en limite séparative, notamment en limite de fond afin de favoriser une transition apaisée entre espaces urbanisées et naturels n'a pas été retenu en raison des problèmes potentiels d'entretien qu'il pose, notamment pour une population vieillissante.

Zone UP

La zone UP est, comme l'ensemble des autres zones, encadrée en premier lieu par les dispositions générales. Au-delà, compte tenu du projet à vocation touristique qui y est prévu et des compléments qui pourront y être apportés en termes d'animation commerciale ou d'équipements collectifs, la mixité fonctionnelle y est limitée aux (sous-)destinations nécessaires :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Au-delà, les dispositions règlementaires visent à garantir l'insertion du projet dans son environnement (hauteur, implantation, traitement des clôtures et aspect extérieur).

4.2.2.3 Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique

• Définition et vocation

La zone UE correspond aux zones d'activité et terrains à vocation économique de Sancoins ainsi qu'à la Tuilerie de Grossouvre et dans le bourg de Mornay-sur-Allier. Les dispositions règlementaires visent à favoriser des aménagements futurs favorisant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et urbains et contribuant à la structuration et à la qualité des espaces publics.

• Justification de la zone et de sa délimitation

La zone UE correspond au périmètre du secteur des Grivelles à Sancoins, ainsi qu'aux sites des entreprises déjà existantes en périphérie du centre-ville de Sancoins, à la friche industrielle située au nord de Froidefond (Sancoins), du bourg de Mornay-sur-Allier et du site de la tuilerie à Grossouvre.

• Justification des dispositions règlementaires

Les dispositions du règlement de la zone UE viennent en complément de l'OAP thématique *« Insertion paysagère des sites et zones d'activité ».* La sous-destination logement n'est autorisée que pour du gardiennage et dans un volume intégré aux bâtiments d'activité) afin de préserver une vocation unique d'activités des zones concernées.

• Sur le secteur des Grivelles, compte tenu de l'implantation des constructions en net recul de la voie, un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et imposées aux nouvelles constructions. Cela répond également à des impératifs logistiques (chargement et déchargement des camions).

A des fins d'amélioration de la qualité paysagère du secteur situé en entrée de ville au niveau de la route de la Guerche-sur-l'Aubois, l'implantation des zones de stockage est imposée à l'arrière des constructions.

• En ce qui concerne les limites séparatives, un retrait minimum de 3 mètres est défini, notamment pour éviter toute mitoyenneté entre deux bâtiments situés sur des parcelles voisines, à des fins de sécurité. Un recul minimum plus important est imposé lorsque la zone est limitrophe d'une zone d'habitat afin de limiter les nuisances potentielles - notamment en termes d'ombres portées – compte tenu du gabarit parfois imposant des bâtiments d'activité.

• Au-delà de ces points qui sont encadrés de manière métrique, l'objectif de l'OAP *« Insertion paysagère des sites et zones d'activité »* est de définir des principes d'implantation plutôt que des règles strictes afin de guider la réflexion des projets tout en conservant une nécessaire flexibilité.

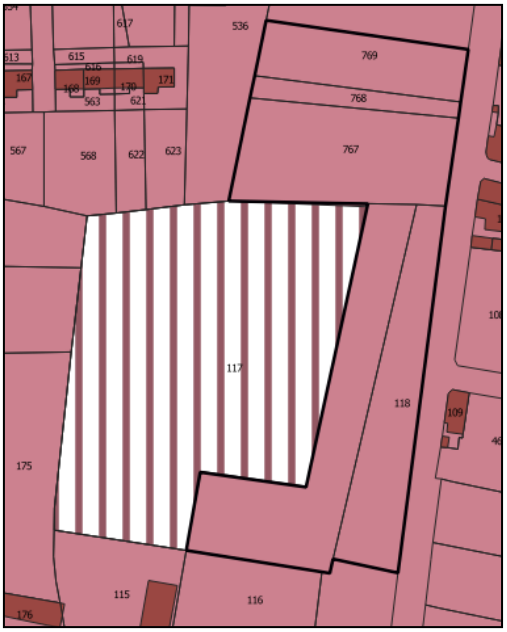
Les principes définis visent à guider, au-delà d'un simple impératif fonctionnel, la réflexion sur :
- l'agencement des différents bâtiments et espaces extérieurs sur la parcelle, afin de favoriser :
- une cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- la contribution des projets privés à la qualité des espaces publics.

Il s'agit notamment de :
- limiter la visibilité des espaces techniques (stockage, stationnement, etc.) depuis l'espace public au-travers de leur positionnement sur la parcelle, leur intégration au projet architectural et/ou leur traitement végétal ;
- adapter le projet au terrain ;

- privilégier des volumes simples et favoriser la décomposition des volumes dans le cas de gabarits trop importants ;
- privilégier un traitement homogène des façades et une sobriété globale.

Zone 2AU

L'unique secteur classé en zone 2AU est situé sur la commune de Grossouvre. Il porte sur un terrain situé en cœur d'îlot et qui ne dispose pas d'accès direct sur les voies environnantes qui sont desservies par les réseaux. Situé en cœur de bourg, il constitue un potentiel foncier intéressant à mobiliser dans un second temps, une fois que le secteur situé en limite de voie et qui est encadré par une OAP aura été urbanisé.



4.2.2.4 Justifications des dispositions applicables à la zone agricole

• Définition et vocation

La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. Enfin ce secteur comprend également une exploitation forestière dont elle permet le développement sous conditions.

Elle comprend un sous-secteur Av correspond à des terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine de Sancoins sur lesquelles les bâtiments d'activité sont interdits.

Elle comprend un sous-secteur Ah correspondant à des zones d'habitat qui font l'objet de 3 STECAL.

Elle comprend un sous-secteur As correspondant à la présence d'une d'activité de services sur place et qui fait l'objet d'un STECAL.

Elle comprend également un sous-secteur Ab correspondant à la présence d'une exploitation forestière et qui fait l'objet d'un STECAL.

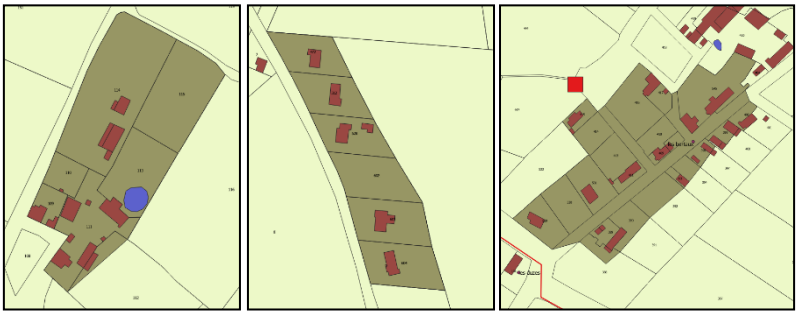
• Justification de la zone et de sa délimitation

Le tracé de la zone agricole repose en premier lieu sur l'identification des sites et projets de bâti agricole. Il vise ainsi à préserver ces secteurs de toute urbanisation pouvant générer un périmètre de réciprocité et ainsi un frein au développement de l'activité agricole.
Le tracé répond également à un objectif de préservation des terres déclarées à la PAC. Il répond enfin, ponctuellement, à une fonction de corridor écologique entre des réservoirs de biodiversité classés en zone N.

Ce tracé répond en cela aux orientations suivantes du PADD :

- « *Conforter les périmètres des installations soumises à réglementation (règle de réciprocité), notamment en ce qui concerne les plus proches des espaces bâtis, afin d'éviter d'éventuels conflits entre les « rurbains » et les ruraux* » ;
- « *Anticiper les éventuels projets des exploitants et les changements de destination des bâtiments* » ;
- « *Limiter l'étalement urbain le long des voies en concentrant l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant* » ;
- « *Conserver la vocation agricole des hameaux sur l'ensemble du territoire* ».

Les 3 STECAL à vocation d'habitat sont situés respectivement à Sancoins (route du Pré Neuf), Augy-sur-Aubois (lieu-dit La Croix) et Givardon (Les Bertaux). Ils correspondent à des hameaux dont la structuration est peu lisible ce qui leur confère un caractère urbain moins affirmé que certains autres ensembles bâtis de même taille. Les terrains non bâtis sont situés dans l'enveloppe bâtie ou à proximité immédiate des constructions existantes.



Augy-sur-Aubois *Sancoins* *Givardon*

• Justification des dispositions règlementaires

Les dispositions du règlement de la zone A viennent en complément de l'OAP thématique « *Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle* ».

• Les dispositions en termes de surface et de localisation des annexes et extensions visent à préserver les terres agricoles et à favoriser une compacité du bâti tout en permettant de répondre aux potentiels besoins des constructions existantes.

• Afin de prendre en compte la diversité du tissu parcellaire en zone A, les impératifs fonctionnels des bâtiments d'activité et les objectifs de préservation des qualités paysagères, le choix a été fait de privilégier des principes d'implantation et des objectifs à atteindre en termes d'insertion paysagère plutôt que des règles métriques dans le cadre d'une OAP.

• Le principe général est celui d'une implantation sur les sites bâtis existants, en cohérence avec le gabarit et l'aspect extérieur des constructions existantes. Une implantation isolée n'est autorisée qu'en cas d'impératifs sanitaires ou, dans une moindre mesure, fonctionnels. Les cas échéant, elle doit alors s'inspirer des teintes définies dans l'OAP en respectant une certaine sobriété globale.

Les dispositions relatives à l'implantation et à la volumétrie des nouvelles constructions rappellent par ailleurs des principes de base en matière d'adaptation du projet à la topographie et au bâti existant sur le site d'implantation, ainsi que la recherche d'une cohérence globale du projet en évitant d'une part, les ruptures d'échelle/les effets masses et d'autre part, la multiplication de petits modules.

• Les terrains concernés par des STECAL correspondant à des dents creuses, les dispositions règlementaires visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La règle d'alignement de fait s'applique donc également à ces secteurs, le plafond de hauteur correspond à celui des constructions existantes, la hauteur des annexes doit respecter le principe de proportionnalité par rapport à la construction principale. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la densification douce.
• Le terrain concerné par le STECAL Ab correspondant à une exploitation forestière située en secteur agricole. Les dispositions règlementaires visent à limiter la surface et la hauteur du bâtiment afin de conserver le caractère agricole et naturel des lieux. La délimitation précise de ce sous-secteur conditionnera l'implantation des constructions à un retrait important par rapport à la voirie permettant ainsi d'améliorer d'autant plus son insertion paysagère.
• Le terrain concerné par le STECAL As correspondant à une activité de services située en secteur agricole. Les dispositions règlementaires visent à limiter l'emprise et donc la densité, ainsi que la hauteur des futures constructions afin de conserver le caractère agricole et naturel des lieux.

4.2.2.5 Justifications des dispositions applicables à la zone naturelle

• Définition et vocation

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend un sous-secteur Nm correspondant à un terrain faisant l'objet d'un projet d'usine de méthanisation, un sous-secteur Nt correspondant à de l'hébergement hôtelier et de tourisme, un sous-secteur Nh permettant l'hébergement des personnes travaillant sur le site et un sous-secteur Nc correspondant au périmètre d'exploitation des carrières.

• Justification de la zone et de sa délimitation

Le tracé de la zone N vise à protéger les sites naturels d'intérêts, traduisant notamment en cela les orientations suivantes du PADD :

- « *La valorisation des espaces naturels s'appuiera sur le principe de préservation des milieux naturels remarquables et en particulier ceux qui sont inventoriés (Natura 2000, ZNIEFF)* » ;
- *« Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue » ;*
- *« Garantir à long terme les échanges écologiques entre les réservoirs de biodiversité » ;*
- *« Assurer le maintien des prairies et des éléments arborés ».*

Les STECAL Nc correspondent aux périmètres d'exploitation des trois carrières identifiées.
Le STECAL Nm correspond au périmètre d'un projet d'usine de méthanisation.
Les STECAL Nt correspondent aux périmètres d'hébergements à vocation hôtelière et touristique de faible emprise au sol.
Les STECAL Nh correspondent aux périmètres autorisant l'hébergement de faible emprise au sol.

• Justification des dispositions règlementaires

Les dispositions du règlement de la zone N viennent en complément de l'OAP thématique « *Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle* ».

Les dispositions en termes de surface et de localisation des annexes et extensions visent à préserver les espaces naturels et à favoriser une compacité du bâti tout en permettant de répondre aux potentiels besoins des constructions existantes.

Les dispositions en termes d'implantation ou de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère poursuivent les mêmes objectifs qu'en zone A. Elles sont principalement reportées dans l'OAP précitée.

• Dans les STECAL Nc correspondant aux carrières, le plafond de hauteur correspond à celui autorisé pour les constructions liées à des exploitations agricoles/forestières en zone A et N. L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de l'unité foncière, l'emplacement précis des constructions devant préserver une nécessaire flexibilité pour répondre aux impératifs fonctionnels de l'activité.

Seule la carrière située sur Sancoins comporte à l'heure actuelle des constructions : le raccordement électrique est en place et en service besoin complémentaire, le traitement des eaux usées est assuré par un dispositif non collectif.

Lors de l'enquête publique, il a par ailleurs été indiqué qu'une mise en sommeil de la carrière de Grossouvre était à l'étude. Aucun élément spécifique n'a été mentionné sur une évolution possible de la carrière de Saint-Aignan-des-Noyers.

• Dans le STECAL Nm, la hauteur est limitée à 10 mètres. Comme l'indique le lexique, les éléments techniques tels que les silos nécessaires à des activités industrielles étant exclus du calcul de la hauteur, ce qui préserve la nécessaire flexibilité du projet. En l'état, il est prévu que le projet comporte peu de bâtiments mais plutôt des zones de stockage en matière de silos et en cuves (5 000 m²). En conséquence, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 50 % de l'unité foncière. Un raccordement au réseau d'électricité et de gaz sera impératif. Un déboisement sera potentiellement nécessaire de même que la création d'une ICPE soumise à déclaration.

• Dans le STECAL Nt, seule la destination « Hébergement hôtelier et touristique » est autorisé, la hauteur des constructions est limitée au maximum à 5 mètres afin d'éviter tout impact sur les paysages naturels. Afin de maintenir le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol pour chaque sous-secteur est limitée à 10% de l'emprise du périmètre et 55 m² par construction. Afin que le caractère d'hébergement hôtelier et touristique soit maintenu, la surface de plancher est plafonnée à 30m² par construction, cette limite permet d'éviter des changement d'usage vers de l'habitation. Enfin, dans l'optique de ne pas porter atteinte aux paysages, les constructions doivent être masquée depuis l'espace public, et ce avec des plantations d'essences locales variées.

• Dans le STECAL Nh, seule la destination « Hébergement » est autorisée, la hauteur des constructions est limitée au maximum à 5 mètres afin d'éviter tout impact sur les paysages naturels. Afin de maintenir le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol pour chaque sous-secteur est limitée à 10% de l'emprise du périmètre et 55 m² par construction. Afin que le caractère d'hébergement soit maintenu, la surface de plancher est plafonnée à 30 m² par construction, cette limite permet d'éviter des changements d'usage vers de l'habitation. Enfin, dans l'optique de ne pas porter atteinte aux paysages, les constructions doivent être masquée depuis l'espace public, et ce avec des plantations d'essences locales variées.

4.2.2.6 Justifications de l'OAP de localisation préférentielle du commerce

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLUi a vocation à définir la localisation préférentielle du commerce sur son territoire.

Les orientations définies distinguent trois secteurs distincts :

- Les bourgs ruraux où l'objectif est de permettre le développement de petits commerces (300 m²) qui ont un rayonnement local ;
- Le cœur urbain de Sancoins où l'objectif est de préserver et renforcer le linéaire commercial de proximité existant. Le plafond de surface défini (1 000 m² de surface de vente) vise à permettre des projets intégrés et articulés autour d'une « locomotive » ;
- Les franges du cœur urbain de Sancoins qui ont vocation à accueillir les surfaces commerciales d'importance (plus de 300 m² et plus de 1 000 m²).

4.2.2.6 Justifications des OAP « traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » et « gestion des eaux pluviales »

L'OAP « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » vise avant tout à clarifier un point règlementaire. Ces éléments sont généralement intégrés au règlement écrit du PLUi. On a fait le choix de les reporter dans une OAP thématique puisque le code de l'urbanisme n'habilite pas le règlement à encadrer la nature des essences. Le principe de compatibilité inhérent aux OAP semblait à cet égard plus approprié.

L'OAP « gestion des eaux pluviales » vise à apporter des précisions sur les attendus en matière de traitement de cette thématique dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble qui sont mentionnées dans les zones urbaines du règlement.
Sont ainsi privilégiés :

- le traitement aérien (≠ souterrain) des eaux pluviales afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et de réduire la consommation d'eau pour l'entretien des espaces publics ;
- un traitement global à l'échelle d'une opération ;
- la prise en compte de la topographie (points bas) ;
- un cumul des usages, notamment dans le cas du recours à des dispositifs de gestion alternative, à des fins paysagères mais aussi de sobriété foncière.

4.2.2.7 Justifications des OAP sectorielles

Le PLUi comporte 13 OAP sectorielles réparties sur 9 des 11 communes. Seules Véreaux et Chaumont n'en comptent pas.

• Des orientations générales ayant vocation à s'appliquer à l'ensemble des secteurs de projet ont été définies. Elles visent à :

- assurer une urbanisation sobre en foncier (préservation des possibilités ultérieures d'urbanisation dans le cas d'opérations successives, obligation d'inscrire son projet dans une réflexion globale lorsque le parcellaire et/ou le contexte ont rendu nécessaire de conditionner l'urbanisation d'un tènement à une opération d'aménagement d'ensemble et que le code de l'urbanisme habilite le PLUi à le faire) ;
- promouvoir une mixité sociale (diversité de la taille des lots) ;

- promouvoir des formes urbaines variées (diversité de la forme des lots pour dépasser l'habituel lotissement pavillonnaire de plain-pied) ;
- favoriser le développement d'espaces publics plurifonctionnels (éviter la raquette de retournement surdimensionnée qui impacte le paysage) ;
- veiller à l'articulation du projet avec son environnement (liaisons viaires et connexions douces) ;
- veiller à l'insertion du projet dans son contexte ;
- définir son projet et l'aménagement en s'appuyant sur l'existant, notamment en ce qui concerne les éléments végétaux préexistants.

Les OAP sectorielles apportent ensuite des compléments adaptés à la spécificité de chaque site de projet. Elles définissent systématiquement une densité et des principes d'accès.

Elles précisent également des principes d'implantation des constructions venant en complément du principe d'alignement de fait défini dans le règlement écrit. Lorsque cela s'avère nécessaire (reconstitution d'un front urbain, préservation ou valorisation d'une vue), ces principes sont traduits dans le règlement écrit de la zone concernée.

C'est notamment le cas à Neuvy-le-Barrois où le règlement de la zone UB stipule que « *sur le linéaire reporté au document graphique du règlement sur le bourg de Neuvy-le-Barrois, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement* ». Cet élément vient en complément des orientations de l'OAP qui précise le sens du faîtage attendu sur ce linéaire.

La combinaison du règlement et des OAP n'est pas systématique. Ainsi sur les sites d'Augy-sur-Aubois (OAP n°1), ou Sagonne (hameau de Cernay – OAP n°11), on se limite à préciser l'orientation des faîtages attendue dans l'OAP alors que sur le site de Grossouvre (OAP n°2), la règle d'alignement de fait définie dans le règlement nécessite d'être précisée puisqu'il n'existe pas de construction « repère » à l'échelle de la rue. Le règlement précise alors que « *sur le périmètre de l'OAP n°2, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou dans une bande de 30 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.* »

Lorsque cela s'avère nécessaire pour préserver une cohérence et une qualité urbaine au fur et à mesure de l'urbanisation d'un secteur et notamment afin d'éviter un « mitage » temporaire de tènements importants avec les impacts paysagers et les complications opérationnelles que cela peut engendrer, un phasage du développement envisagé est parfois prévu.

C'est notamment le cas à Sancoins sur le secteur des Epinettes (OAP n°8).
L'OAP précise ainsi que « *l'urbanisation doit faire l'objet de deux phases successives portant sur le secteur n°1 puis n°2* ». Le règlement apporte des précisions sur la mise en œuvre de cette orientation en indiquant que « *sur le périmètre de l'OAP n°8, l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°2 est conditionnée à la réalisation de 80 % du nombre de logements prévus dans le secteur précédent, sur la base du dépôt des déclarations d'ouverture de chantier* ».

- ***OAP n°1 : Bourg d'Augy-sur-Aubois***

L'OAP n°1 porte sur un tènement situé dans la continuité du tissu bâti du bourg d'Augy-sur-Aubois et à proximité immédiate des équipements publics (salle des fêtes, mairie).

SCHÉMA DE PRINCIPE



Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser l'urbanisation de ce secteur en prolongeant la façade urbaine le long de la route de Langeron et en encadrant l'implantation des constructions en limite avec la zone agricole de façon à éviter l'impact paysager de pignons aveugles visibles à longue distance et à renforcer l'effet de seuil qui en résulte, signe de l'entrée dans le village.

L'obligation d'un traitement végétal en limite séparative sud-ouest ainsi que le respect d'une marge de recul par rapport à cette dernière visent notamment à permettre d'éviter les conflits d'usage avec l'exploitation d'une parcelle agricole limitrophe.

OAP n°2 : Bourg de Grossouvre

L'OAP n°2 porte sur un tènement situé en cœur de Bourg et concentre la quasi-totalité des terrains constructibles non-bâtis de la commune. Elle est située à proximité immédiate des équipements publics (école, Mairie).

Les orientations visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur contribuant à structurer l'espace public par une implantation à proximité de la voie. Il s'agit également de faire du patrimoine végétal un élément support de l'aménagement du secteur afin de favoriser l'intégration paysagère du projet dans son site.

SCHÉMA DE PRINCIPE

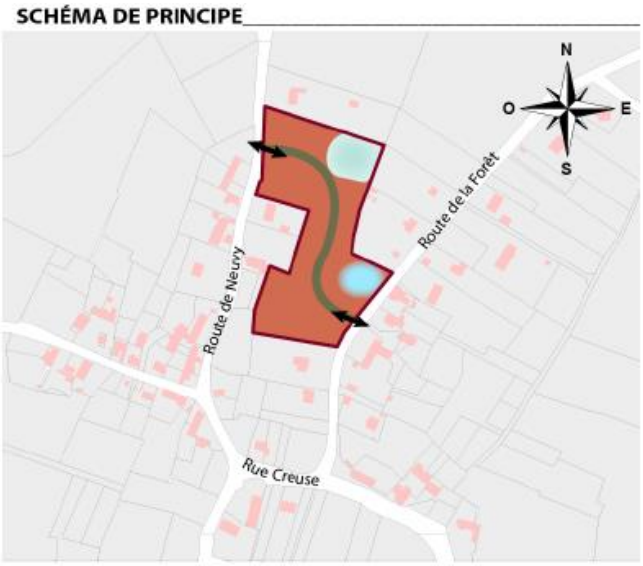


OAP n°3 : Secteur de Mousseau (Mornay-sur-Allier)

L'OAP n°3 porte sur un tènement situé au nord du bourg de Mornay-sur-Allier entre deux axes routiers où la circulation et la vitesse sont relativement importantes.

Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur préservant les éléments de biodiversité repérés et limitant le nombre d'accès créés sur les axes qui le ceinturent, à des fins de sécurité routière.

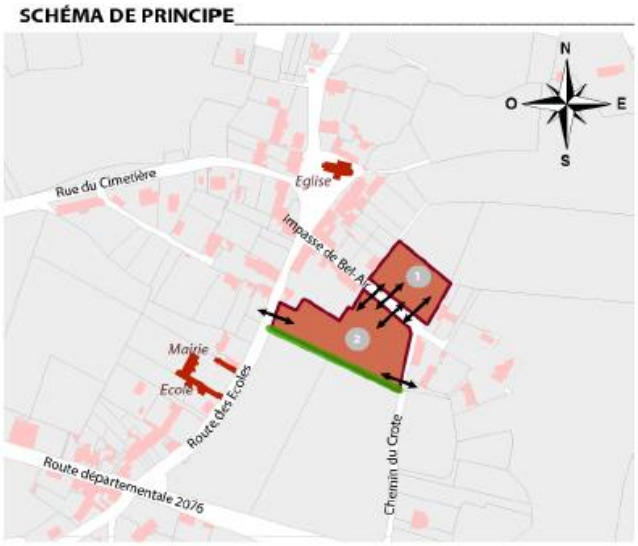
Il s'agit également de limiter l'artificialisation des sols et les difficultés de circulation en imposant une part de stationnements mutualisée et en interdisant les voiries en impasse.



OAP n°4 : Secteur de l'impasse de Bel-Air (Mornay-sur-Allier)

L'OAP n°4 porte sur un tènement situé aux franges ouest du bourg de Mornay-sur-Allier.

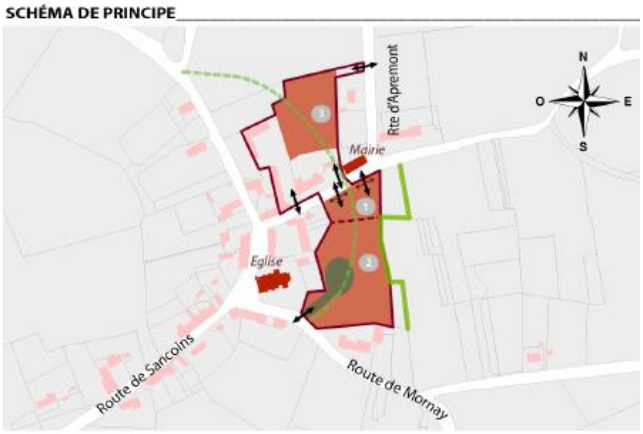
L'ensemble des terrains disposant d'un accès direct sur l'une des voies qui ceinturent le secteur, les orientations définies visent en premier lieu à assurer une densité minimale. Au-delà, il s'agit d'atténuer les nuisances sonores générées par le RD 2076 par le traitement végétal des limites séparatives sud.



OAP n°5 : Bourg de Neuvy-le-Barrois

L'OAP n°5 porte sur des terrains situés dans la continuité du tissu bâti du bourg de Neuvy-le-Barrois et à proximité immédiate des équipements publics (Mairie notamment).

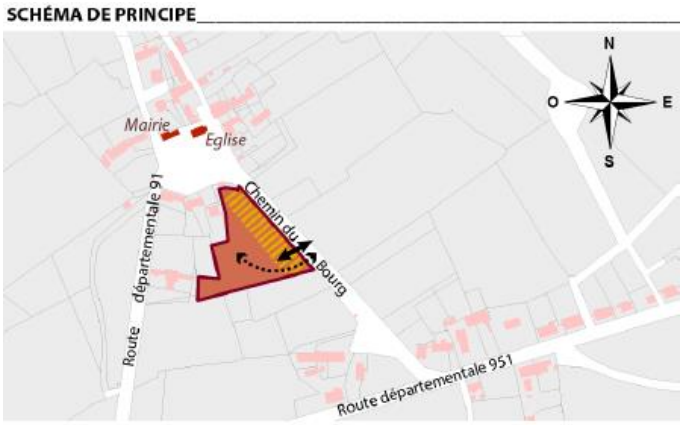
Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur préservant l'implantation dominante du bâti à proximité des voies.



Il s'agit également de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur les éléments végétaux préexistants et en privilégiant des bâtiments de faible volume. L'objectif est enfin d'assurer des continuités piétonnes.

OAP n°6 : Bourg de Saint-Aignan-des-Noyers

L'OAP n°6 porte sur des terrains situés dans la continuité du tissu bâti du bourg de Saint-Aignan-des-Noyers et à proximité immédiate des équipements publics (Mairie notamment).

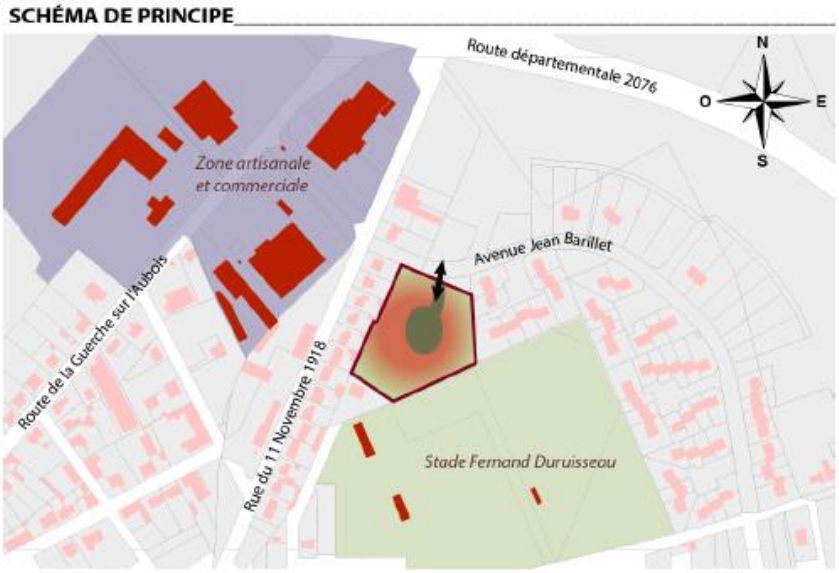


Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur contribuant à la structuration de l'espace public par une implantation à proximité des voies, tout en préservant des possibilités de densification douce par une urbanisation en seconde ligne.

OAP n°7 : Secteur avenue Jean Barillet

L'OAP n°7 porte sur un tènement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Sancoins.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une opération similaire à celles qui ont été menées sur le segment ouest de l'avenue Jean Barillet.



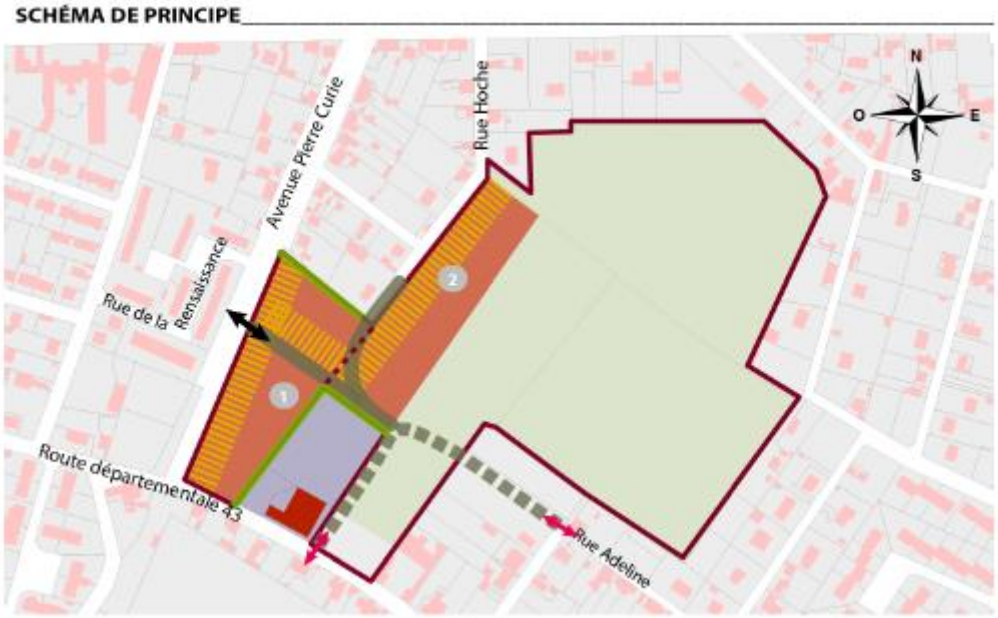
Les orientations visent ainsi à organiser une implantation des constructions respectant la hiérarchie d'implantation dominante sur les unités de voisinage limitrophes.

OAP n°8 : Secteur des Epinettes (Sancoins)

L'OAP n°8 porte sur des terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Sancoins dans le voisinage immédiat de terres agricoles.

Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur contribuant à structurer l'espace public par une implantation à proximité de la voie et présentant une cohérence d'ensemble.

L'objectif est également d'anticiper une éventuelle poursuite de l'urbanisation sur les terres agricoles limitrophes et d'organiser l'articulation de l'opération avec le réseau viaire existant.



OAP n°9 : Secteur du Cros de la Mardelle (Sancoins)

L'OAP n°9 porte sur un tènement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Sancoins.

Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur reposant sur la distribution de constructions de part et d'autre d'une voie traversante.

Afin de conserver l'ambiance rurale du site et son intégration paysagère, il s'agit également de préserver les éléments végétaux qui bordent le secteur au sud-est et au nord-ouest.

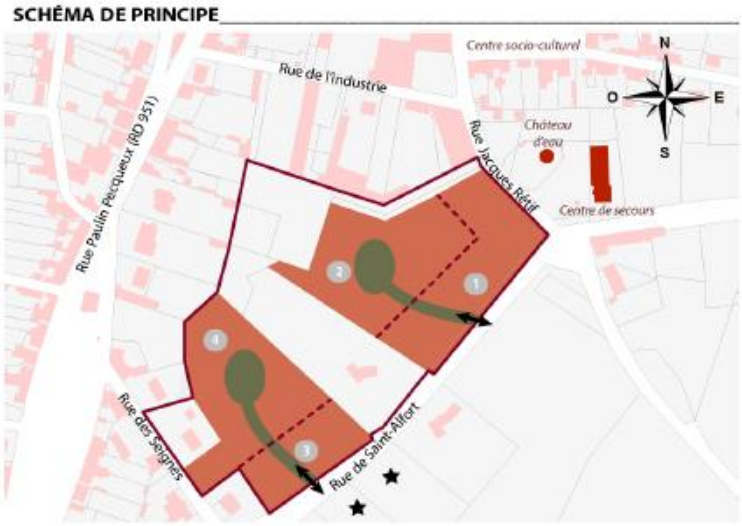


OAP n°10 : Secteur de la rue de Saint-Alfort (Sancoins)

L'OAP n°10 porte sur un tènement situé aux franges est de l'enveloppe urbaine de Sancoins.

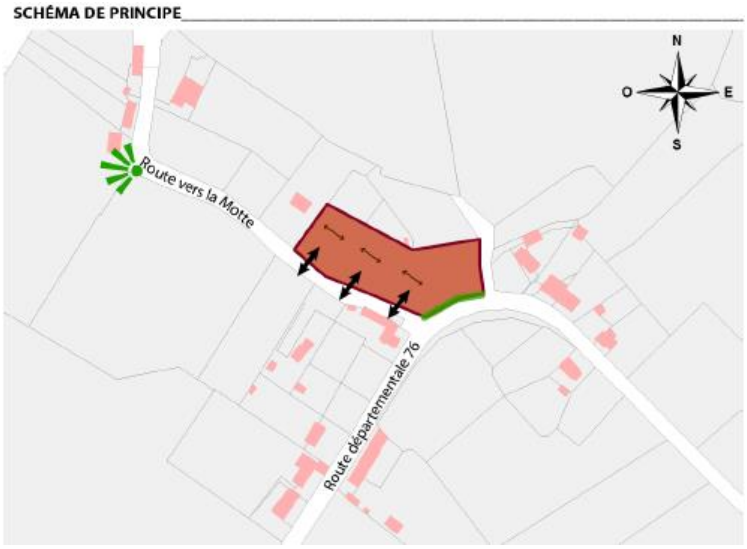
Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur aboutissant à la structuration d'une façade urbaine discontinue rue Jacques Rétif et rue de Saint-Alfort.

La définition de secteurs répond notamment à cette ambition, l'urbanisation ayant vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne de l'opération.



OAP n°11 : Hameau de Cernay (Sagonne)

L'OAP n°11 porte sur un tènement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau de Cernay sur la commune de Sagonne.



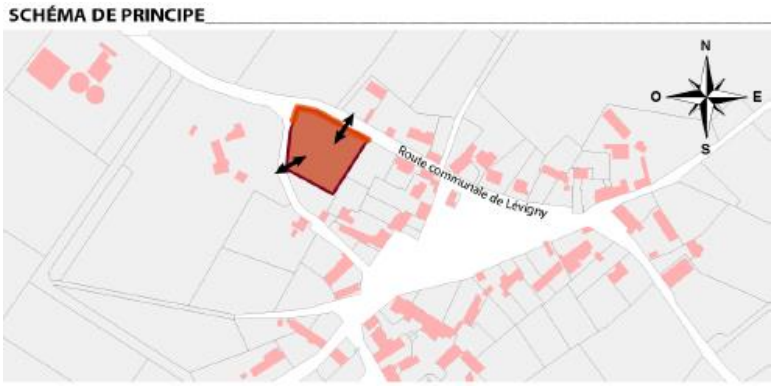
Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur contribuant à structurer l'espace public par une implantation à proximité de la voie et présentant une cohérence d'ensemble.

Au-delà, l'implantation des constructions est également encadrée (faîtage parallèle à la voie) afin de guider le regard vers la vue sur la Château de la Motte–Béraud qui peut être aperçu à partir d'un cône de vue partiellement masqué par une construction récente au niveau du coude qu'opère la route vers la Motte. Le traitement végétal de la limite donnant sur le RD76 vise à atténuer les nuisances sonores générées par le trafic de transit.

OAP n°12 : Hameau de Lévigny (Givardon)

L'OAP n°12 porte sur un tènement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau de Lévigny sur la commune de Givardon.

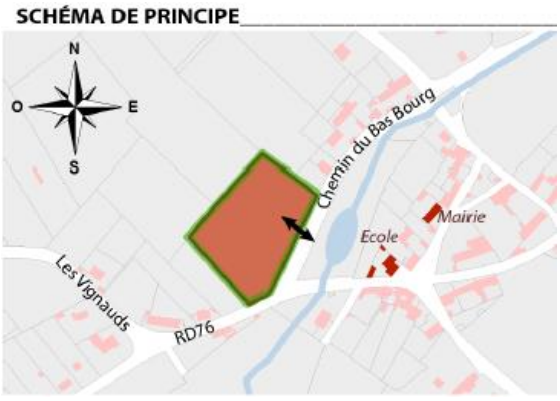
Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur préservant les éléments de patrimoine bâti remarquable.



OAP n°13 : Bourg de Neuilly-en-Dun

L'OAP n°13 porte sur un tènement situé aux franges de l'enveloppe urbaine du bourg de Neuilly-en-Dun.

Les orientations définies visent à assurer une densité minimale et à organiser une urbanisation de ce secteur préservant la ceinture végétale qui garantit l'insertion paysagère des constructions. L'enjeu est également d'éviter la création d'accès directs sur la RD76 pour des enjeux de sécurité routière.



4.2.3 Justification des dispositions particulières

4.2.3.1 Les emplacements réservés

Le projet de PLUi comporte 8 emplacements réservés répartis comme suit :

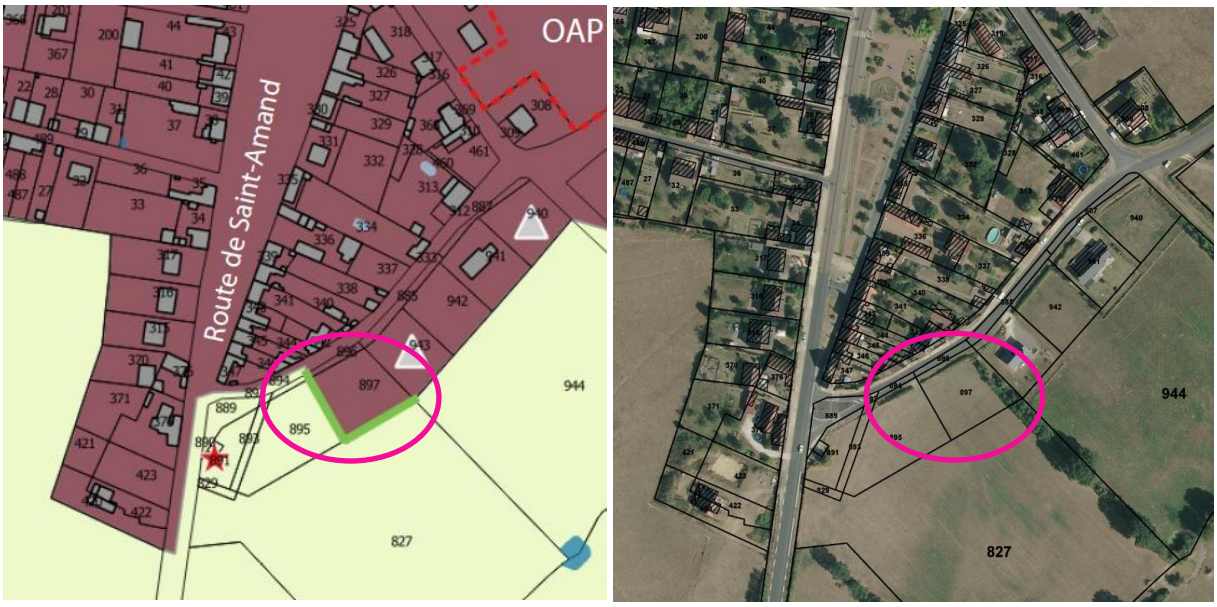
Commune	Finalité
Mornay-sur-Allier	Aménagement lié à l'assainissement
Sancoins	Création d'un accès (x2)
Neuvy-le-Barrois	Aménagement d'un parc paysager
Givardon	Aménagement d'un parc paysager (x2)
Chaumont	Aménagement d'un parc paysager
Augy-sur-Aubois	Elargissement de la voirie

A Mornay-sur-Allier, commune en assainissement non collectif, l'objectif de la commune est de pouvoir traiter les eaux usées de certaines habitations du centre-bourg de façon à éviter que les effluents ne se déversent dans le milieu naturel. En effet, actuellement, il n'est pas possible pour les habitations concernées de disposer d'un assainissement individuel du fait de la configuration des parcelles.

4.2.3.2 Eléments repérés au titre du L113-1

Le projet identifie l'élément suivant à créer au titre des espaces boisés classés afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

Commune	Elément
Sancoins	Parcelle OE 0897 en limite de zone constructible au sud-est du Bourg, rue de Saint-Alfort



Cela permettra que les futures constructions ne dégradent pas l'entrée de ville sud de Sancoins (depuis la route de Saint-Amand).

4.2.3.3 Eléments repérés au titre du L151-19

Le projet identifie les éléments suivants à protéger pour des motifs d'ordre paysager ou patrimonial.

Commune	Elément
Augy-sur-Aubois, Givardon, Neuilly-en-Dun, Neuvy-le-Barrois, Sagonne	Linéaires de haie
Neuilly-en-Dun, Givardon	Murets en pierres sèches
Augy-sur-Aubois, Sancoins	Arbres remarquables
Territoire communautaire	36 éléments de patrimoine remarquable (croix, lavoirs, fontaines, maisons bourgeoises, etc.)

Arbre remarquable à Augy-sur-Aubois



Arbre remarquable à Sancoins



Croix à Augy-sur-Aubois



Croix à Sancoins



Lavoir à Augy-sur-Aubois



Lavoir à Sancoins



Lavoir à Véreaux



Lavoir et fontaine à Mornay-sur-Allier



Fontaine d'Ardenais à Givardon



Fontaine des Berteaux à Givardon



Ancienne fontaine de Sagonne



Maison remarquable à Givardon



Autre maison remarquable à Givardon



Maison remarquable des Bouzets à Givardon



Château de Neuvy-le-Barrois



Maison Jean Baffier à Neuvy-le-Barrois



Grange de la Comtesson à Sagonne



Maison à pans de bois à Sancoins



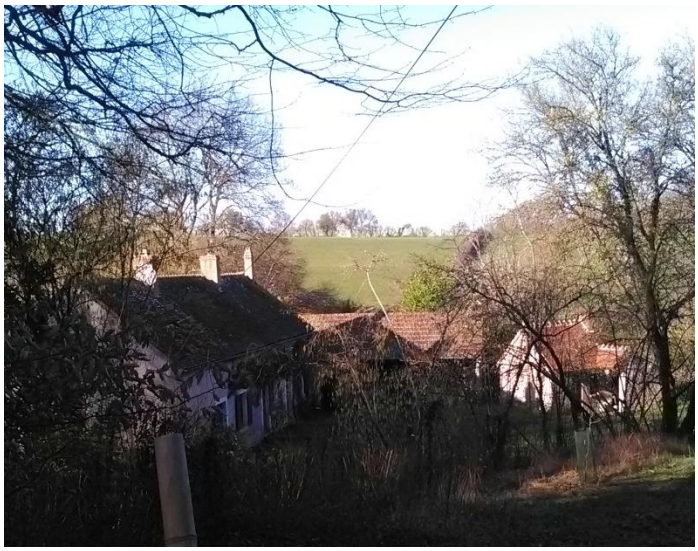
Maison bourgeoise à Sancoins



Moulin à huile à Givardon



Moulin d'Hiénau à Mornay-sur-Allier



Ancienne maison de retraite à Sancoins



Tour Sainte-Catherine à Sancoins



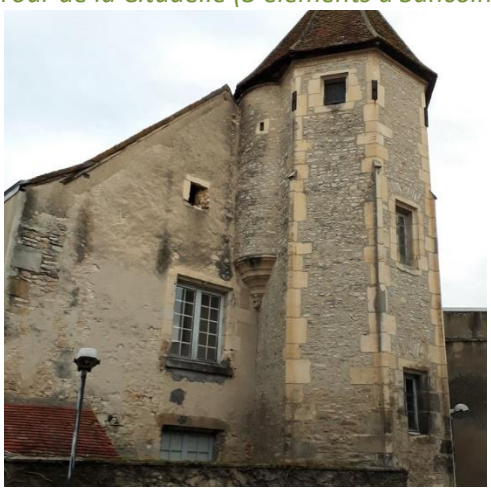
Oratoire de la Vierge



Oratoire du Bon-Saint-Vif



Tour de la Citadelle (3 éléments à Sancoins)



Porche de la Mairie à Sancoins



Marché couvert à Sancoins



4.2.3.4 Eléments repérés au titre du L151-23

Le projet identifie les éléments suivants à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Commune	Elément
Chaumont	Mare communale
Mornay-sur-Allier	Zone humide
Territoire communautaire	Interdiction de nouvelle construction principale dans une bande d'au moins 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés

4.2.3.5 Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le projet identifie 128 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle susceptibles de changer de destination.

L'identification des bâtiments repérés en vue d'un possible changement de destination repose sur un double objectif :

- Éviter les conflits d'usage en croisant les bâtiments repérés avec les projets agricoles identifiés par le diagnostic afin d'éviter que tout changement de destination ne constitue un obstacle au développement d'un site bâti agricole par le périmètre de réciprocité qu'il génèrerait ;
- Permettre les changements d'affectation à proximité des bâtiments agricoles, pour favoriser l'évolution des structures agricoles (diversification économique notamment).

4.4 Bilan des superficies

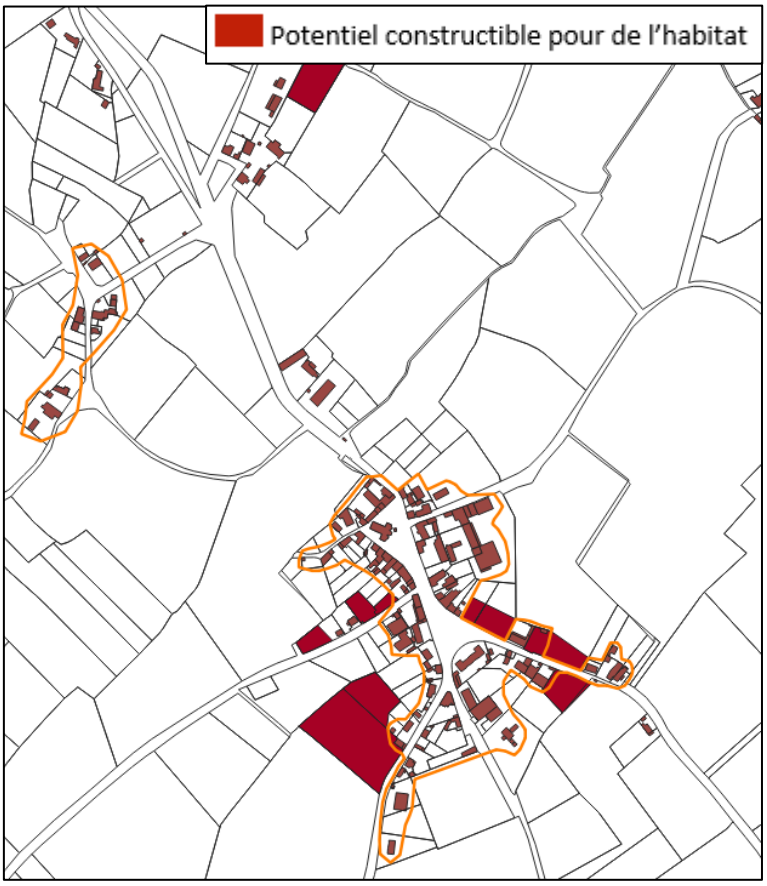
4.4.1 Consommation de foncier liée à l'habitat

Le projet de PLUi prévoit un potentiel constructible pour l'habitat de 36,05 hectares et respecte à ce titre les objectifs de modération de consommation de l'espace fixés à 2,5 ha/an sur une période de 15 ans, soit 37,5 hectares à horizon 2030.

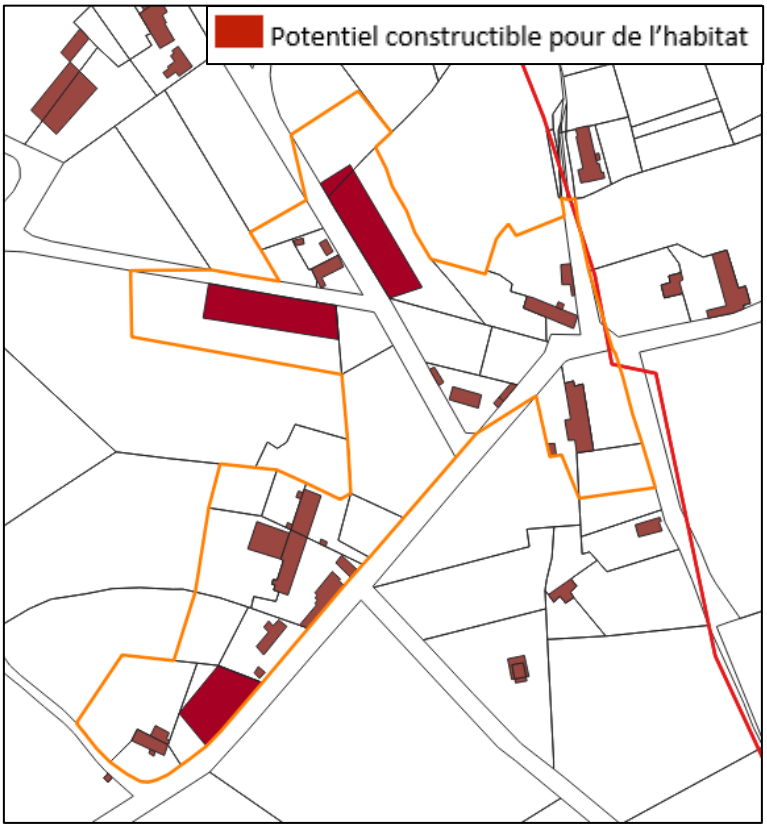
La localisation du potentiel constructible s'inscrit également en cohérence avec les principes définis dans le PADD en termes de répartition entre la commune-centre de Sancoins et les autres communes du territoire communautaire.

	Potentiel constructible (ha	
	PADD	Traduction réglementaire
Sancoins	19,96	17,84
Autres communes	15,23	18,21
Total	35,19	36,05

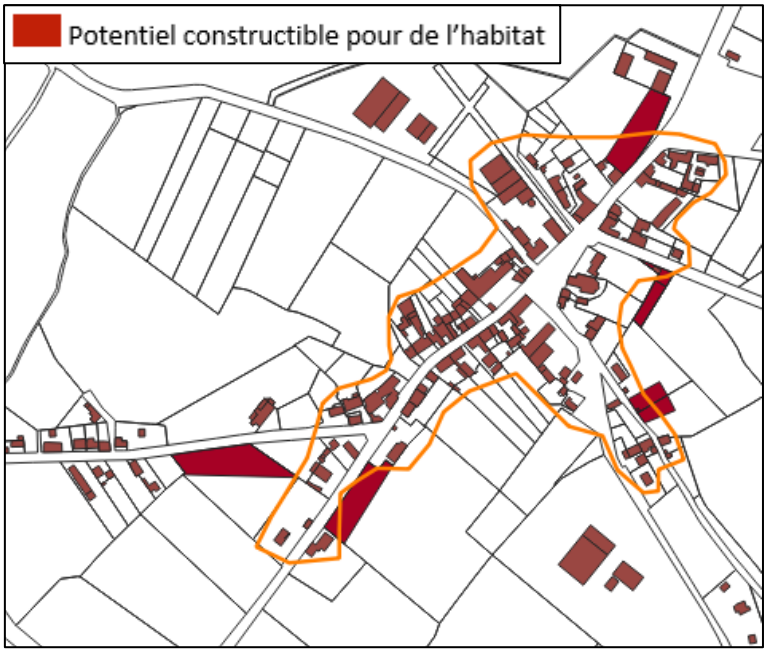
Augy-sur-Aubois



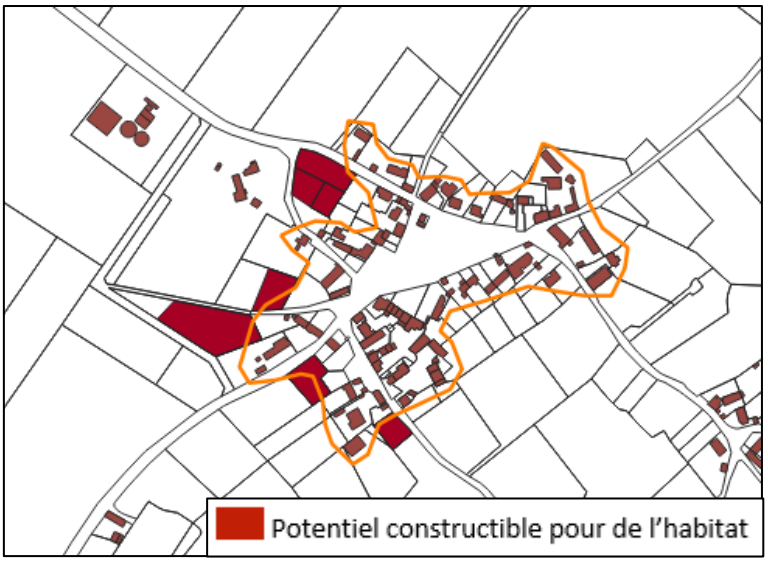
Chaumont



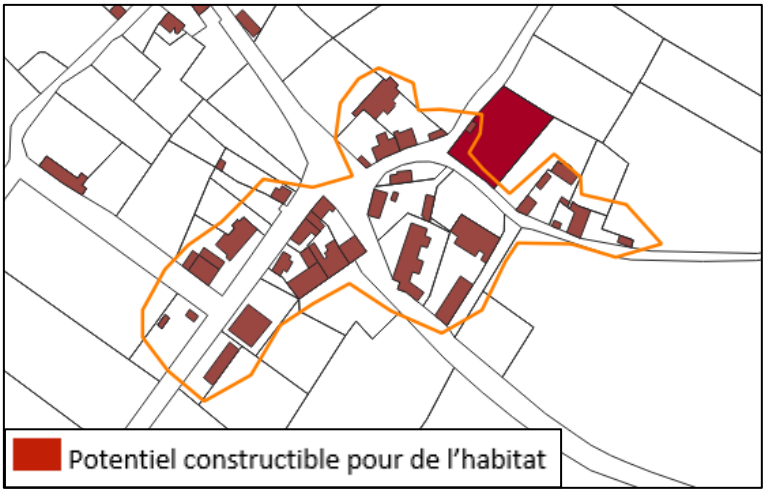
Givardon



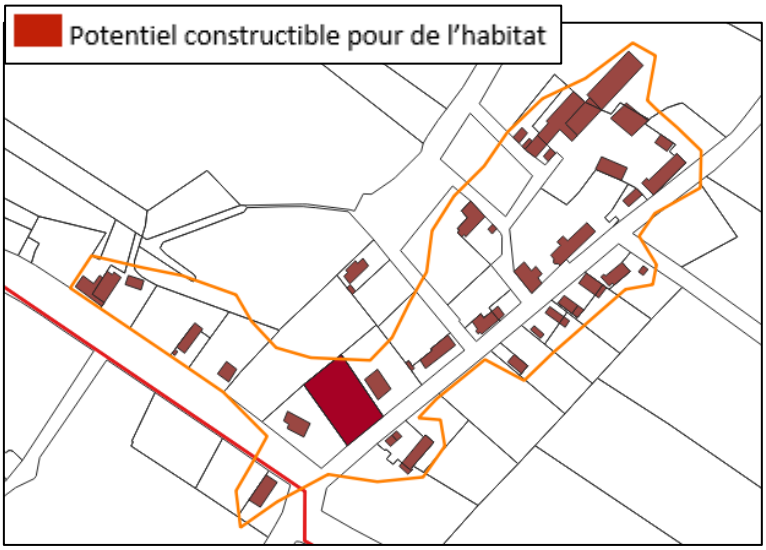
Bourg



Lévigny

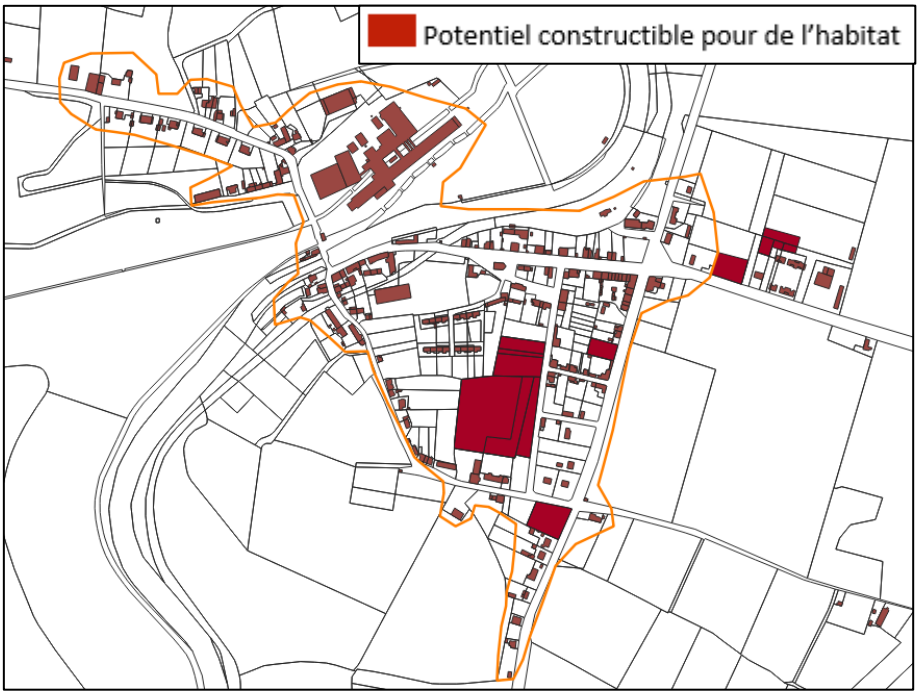


Ardenay

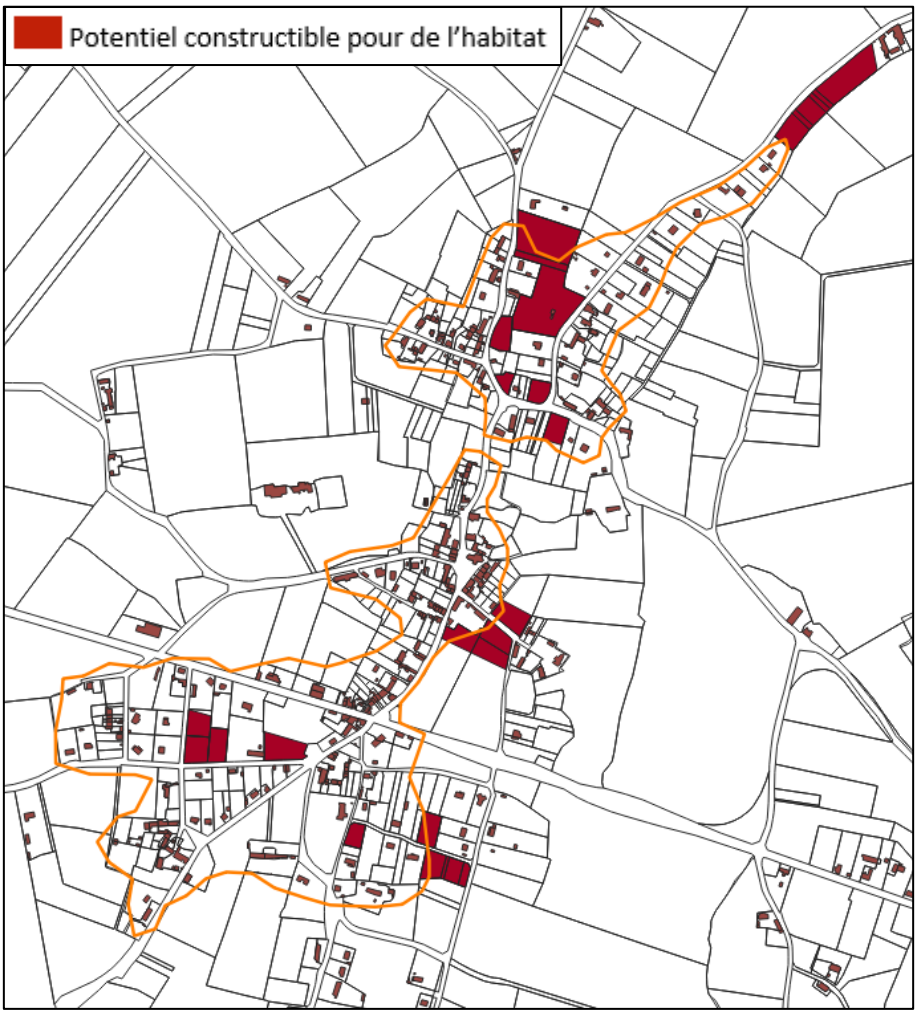


Les Bertaux

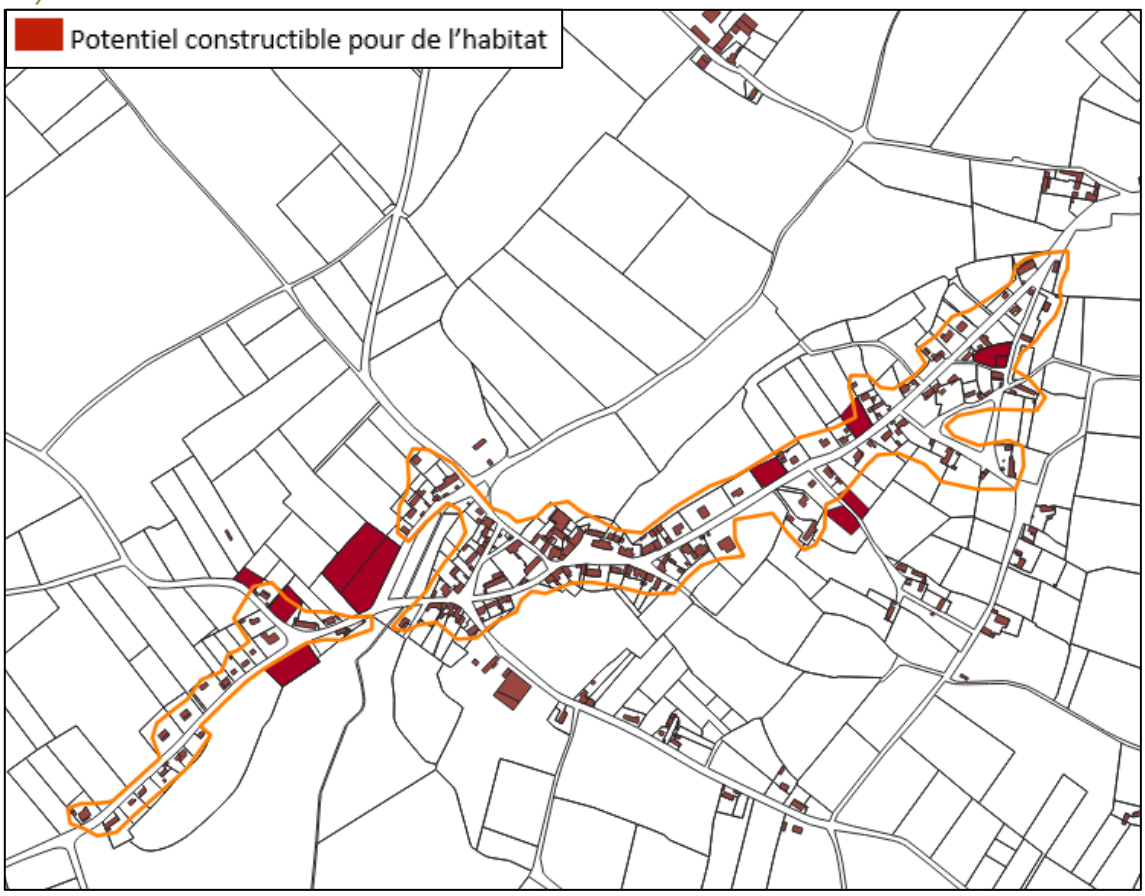
Grossouvre



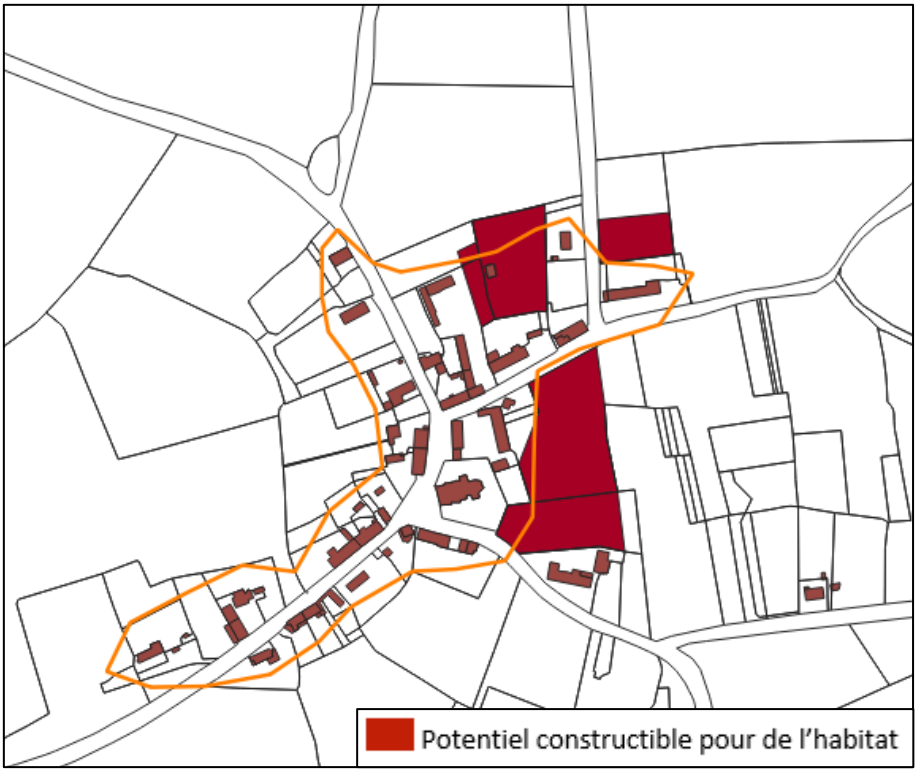
Mornay-sur-Allier



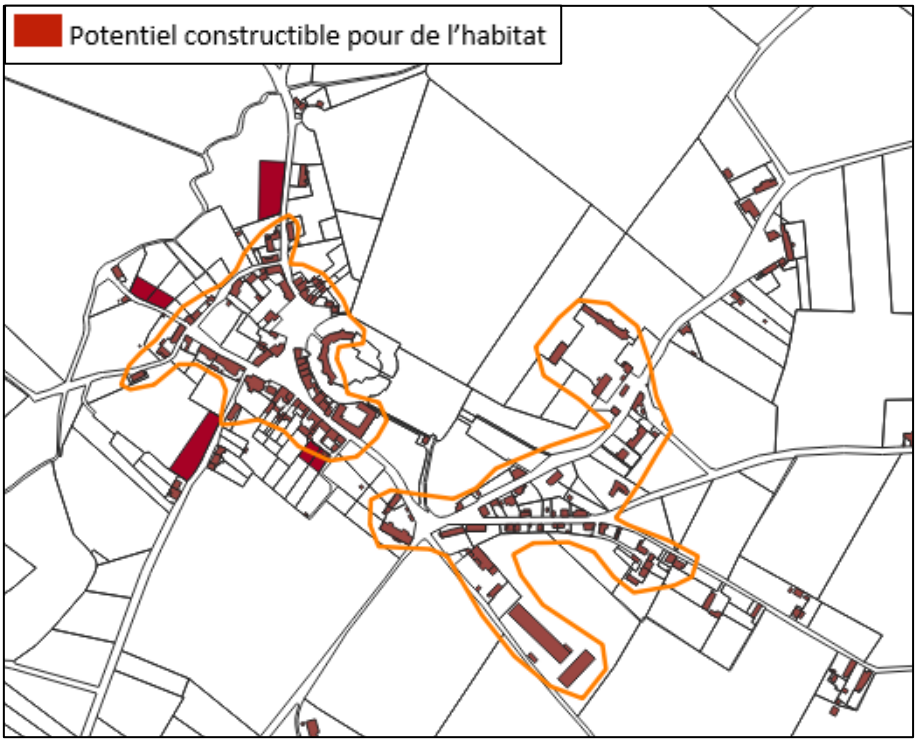
Neuilly-en-Dun



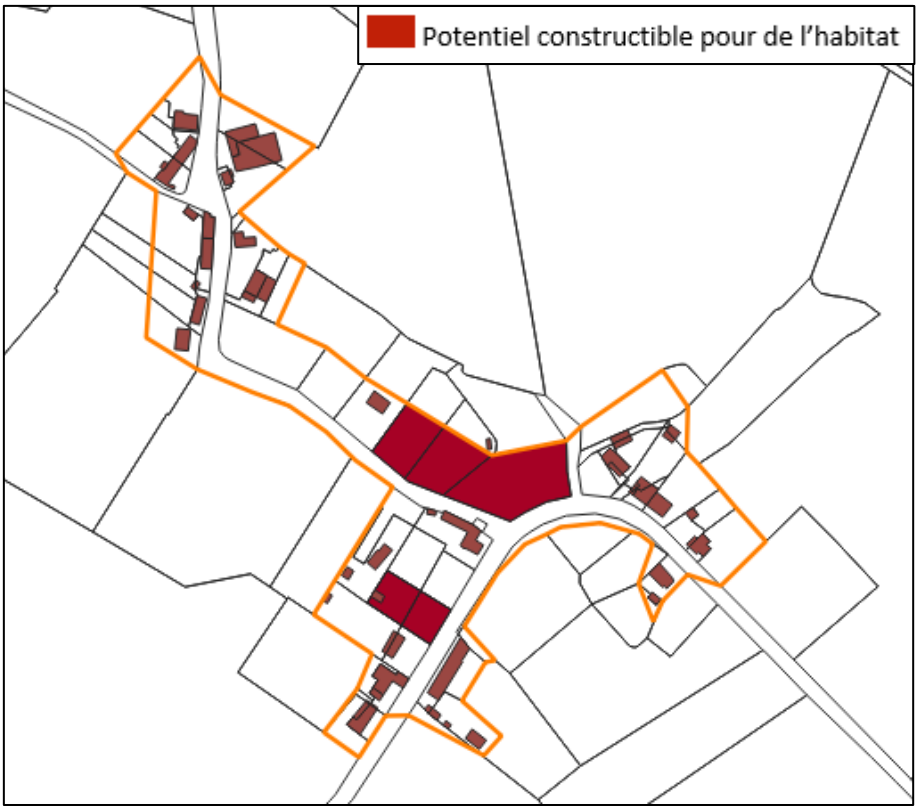
Neuvy-le-Barrois



Sagonne

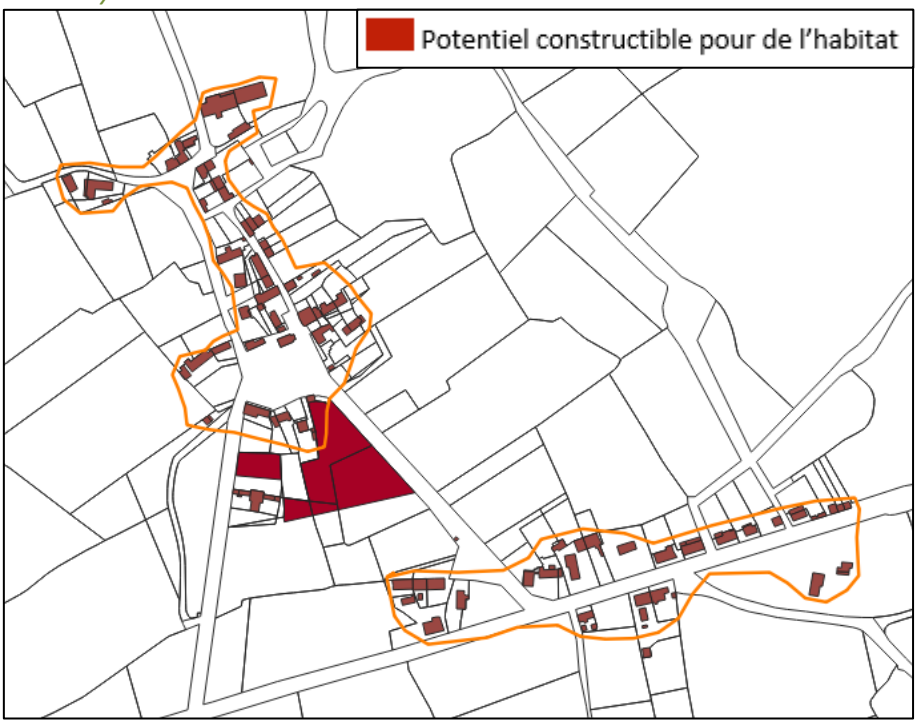


Bourg

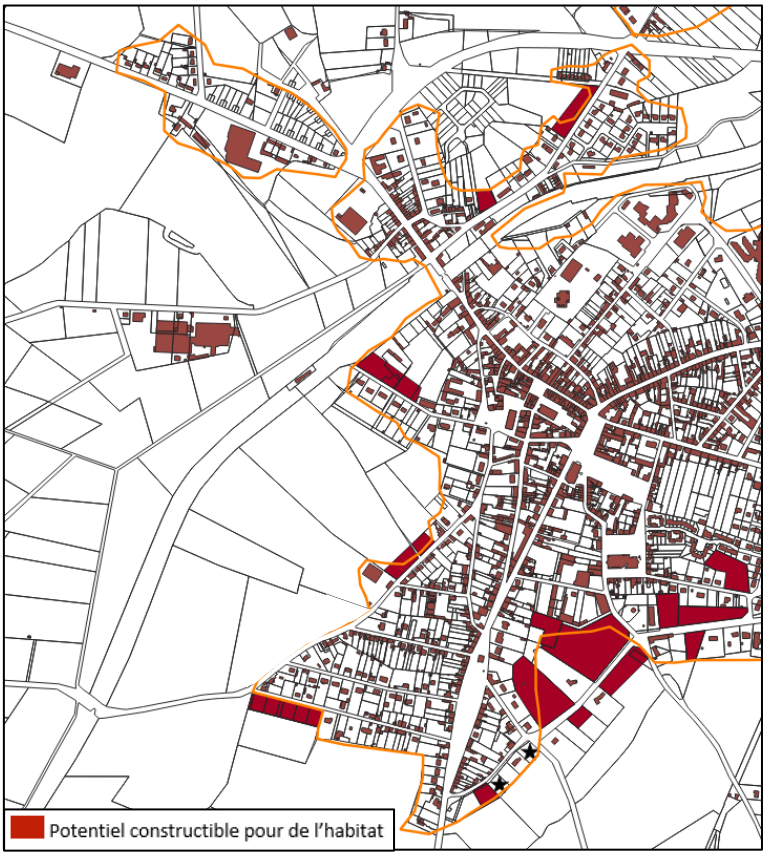


Cernay

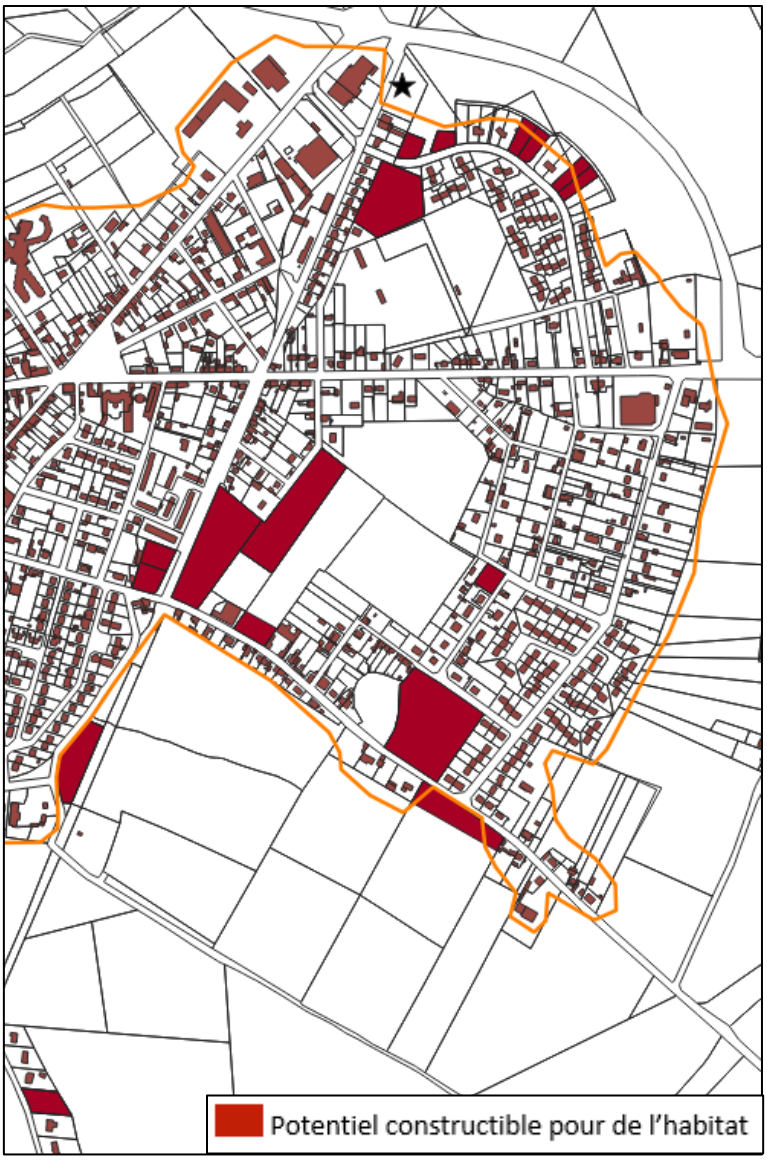
Saint-Aignan-des-Noyers



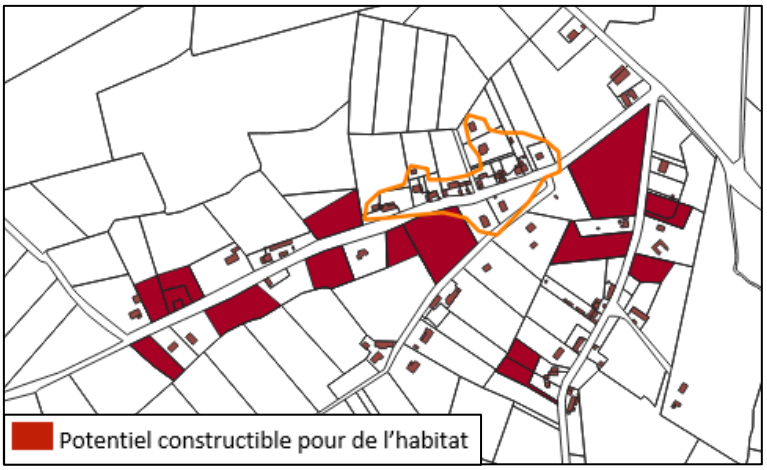
Sancoins



Bourg ouest

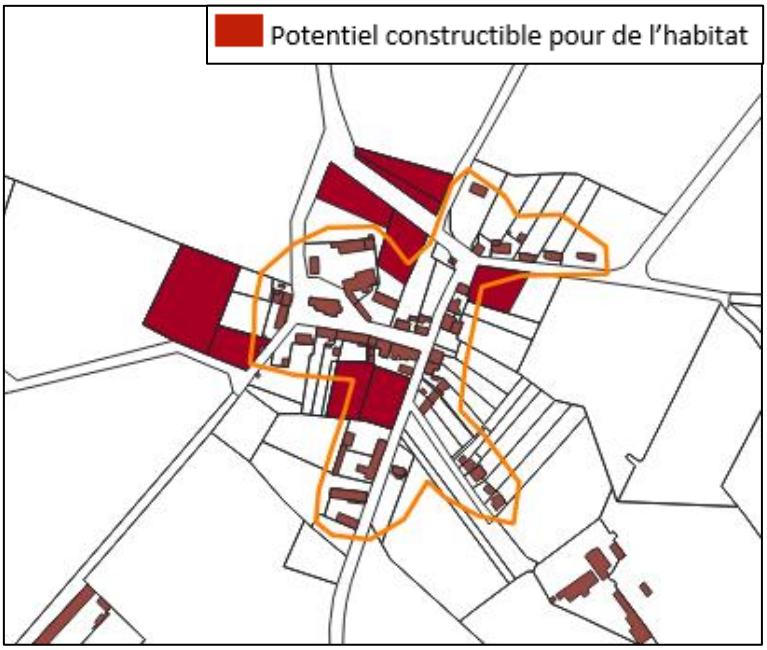


Bourg est



La Berlasse

Véreaux



	Localisation potentiel constructible	
	Surface (ha)	Part (%)
Sancoins		
Dans l'enveloppe urbaine	15,13	42,0%
Hors enveloppe urbaine	2,72	7,5%
Autres communes		
Dans l'enveloppe urbaine	10,55	29,3%
Hors enveloppe urbaine	7,66	21,2%
Sous-total		
Dans l'enveloppe urbaine	25,68	71,2%
Hors enveloppe urbaine	10,37	28,8%
Total	**36,05**	**100,0%**

On précisera qu'afin de permettre des comparaisons en termes d'évolution, on a conservé le tracé de l'enveloppe urbaine utilisée dans le diagnostic pour l'identification du potentiel de densification ainsi que pour l'analyse du potentiel constructible dans les documents en vigueur (POS de Sancoins, carte communale d'Augy-sur-Aubois).

Toutefois, lorsqu'a posteriori ce tracé s'est avéré imprécis ou incorrect à la lumière des échanges intervenus en réunion de zonage, notamment du fait de l'absence de certaines constructions existantes sur le cadastre, l'analyse sur la caractérisation du potentiel a été adaptée en fonction.

Sur cette base, et dans la continuité des équilibres présentés en CDPENAF, les surfaces constructibles se trouvent à plus de 71 % à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les terrains en extension concernent pour la plupart des tènements situés dans la continuité du tissu bâti et présentant une certaine surface. Ils sont à cet égard encadrés par des OAP sectorielles comme c'est par exemple le cas à Neuilly-en-Dun, Saint-Aignan-des-Noyers, Neuvy-le-Barrois, Augy-sur-Aubois ou encore Lévigny (Givardon).

On notera le cas spécifique d'une parcelle à la Berlasse qui bien que pouvant être considérée en extension de l'enveloppe urbaine répond à une logique de mobilisation d'un terrain dont le caractère naturel ou agricole est déjà en suspens : situé entre deux axes desservant le hameau de la Berlasse, il est par ailleurs bordé par des constructions au sud.



• **Répartition des logements à produire**

	Répartition des logements à produire					
		Volume (en nombre de logements)				
	Potentiel (ha)	Net	Avec rétention	_____	Avec surface voiries et espaces publics	Objectifs du PADD
Sancoins						
Cœur urbain	13,05	196	147	Cœur urbain	68	168
dont secteurs OAP	*6,55*	*75*	*56*	Secteurs OAP	56	
Hameau de la Berlasse et STECAL	4,80	43	32	Hameau de la Berlasse et STECAL	28	
Sous-total	**17,85**	**239**	**179**	_____	**152**	
Communes rurales						
Bourgs, hameaux et STECAL	18,20	165	107	Bourgs, hameaux et STECAL	61	76
dont secteurs OAP	*7,43*	*55*	*36*	Secteurs OAP	36	
Sous-total	**18,20**	**165**	**107**	_____	**96**	
Total	36,05	404	286	_____	248	244

Lecture du tableau :

- la densité appliquée au cœur urbain de Sancoins est de 15 logement/ha, elle est de 9 logements/ha aux autres bourgs ruraux, aux hameaux (dont la Berlasse) ainsi qu'aux STECAL ;
- le volume net de logements est obtenu par le produit « potentiel * densité » et sur les secteurs d'OAP par le cumul du nombre de logements prévus par OAP sectorielle ;
- ce volume net est pondéré par les 25% de rétention prévus par le PADD, sur l'ensemble du territoire intercommunal (soit « volume net*0,75) ;
- ce volume avec rétention est conservé en l'état pour les secteurs d'OAP, puisque la densité définie sur ces secteurs d'aménagement prend en compte les espaces consacrés aux voiries et espaces publics. Sur le reste du territoire il est pondéré à hauteur de ce que prévoit le PADD, à savoir 25 % sur le cœur urbain de Sancoins et 15 % sur le reste du territoire.

Ce faisant, on obtient donc un volume global de 248 logements par rapport à l'objectif de 244 logements défini dans le PADD.

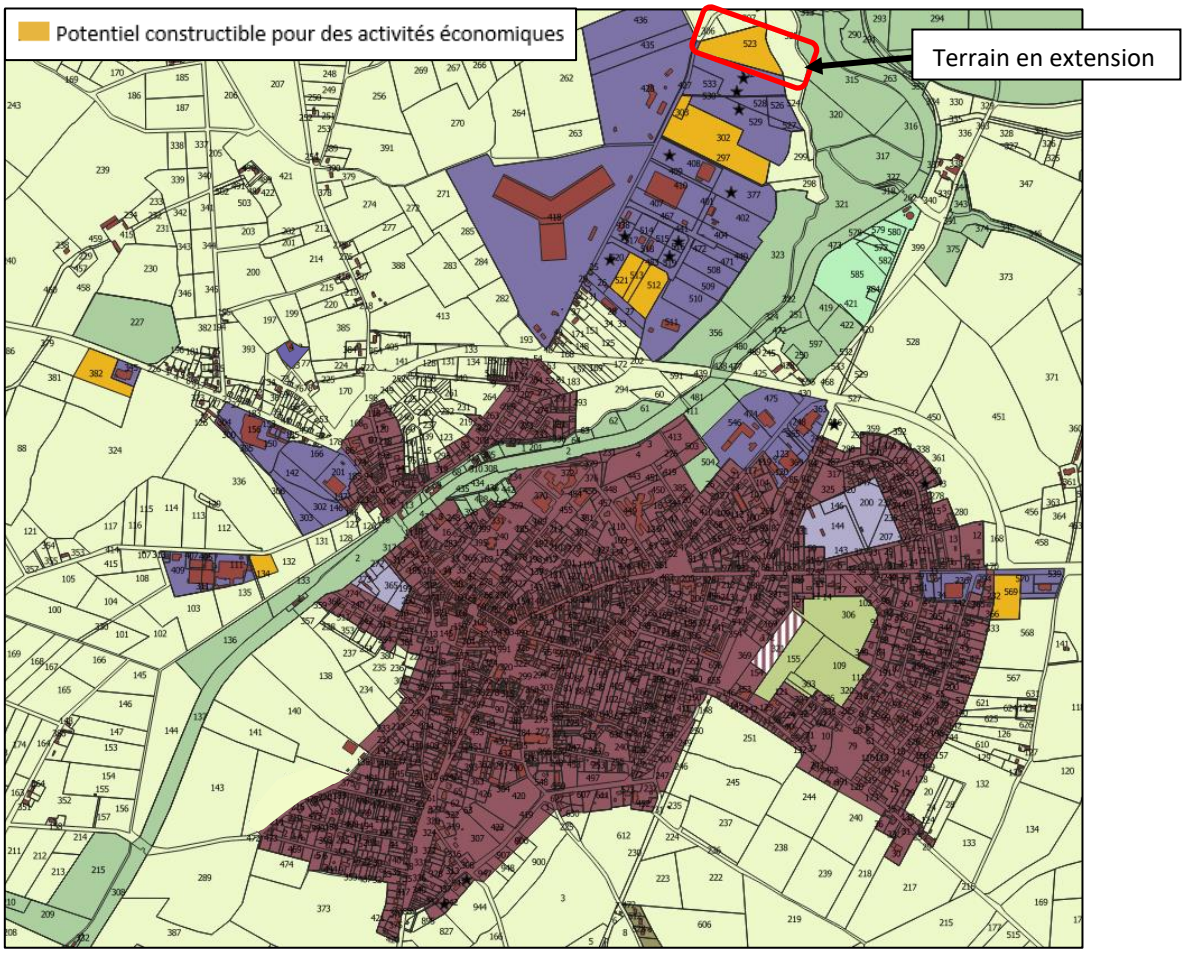
4.4.2 Consommation de foncier liée aux activités

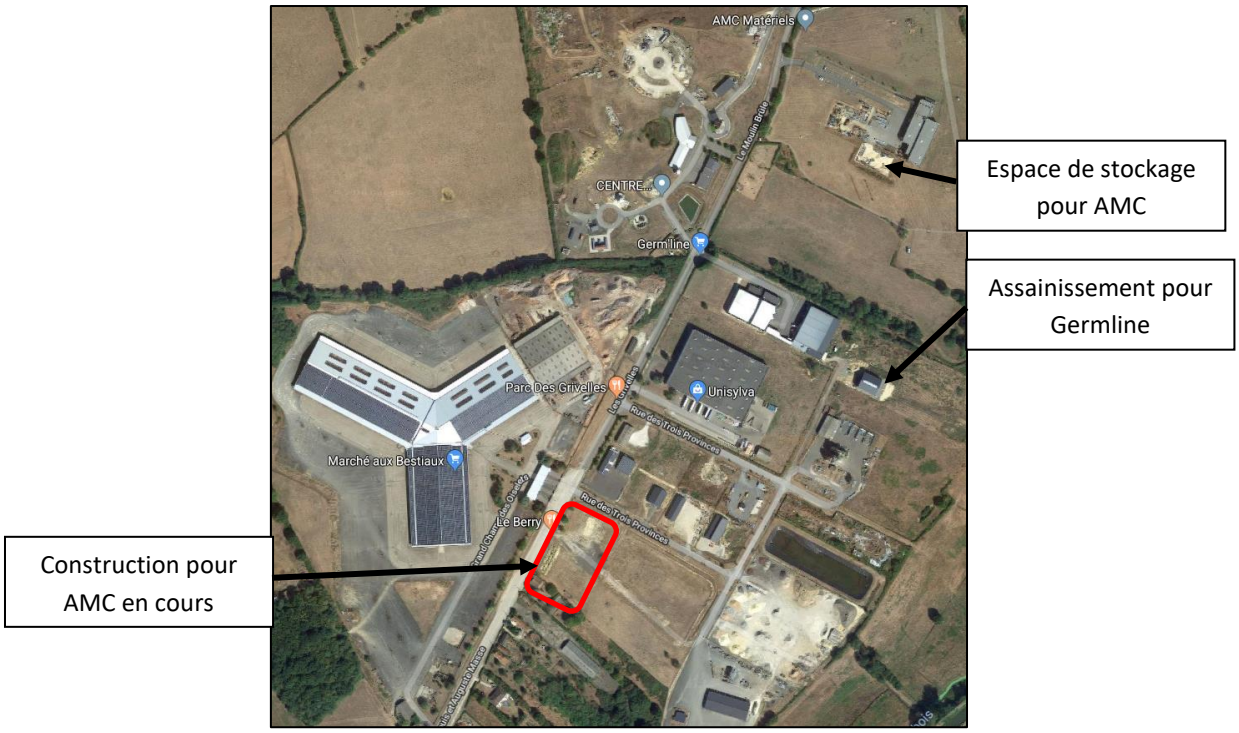
Le projet de PLUi prévoit un potentiel constructible d'environ 9,8 hectares pour des activités (en cohérence avec les besoins estimés dans le PADD à hauteur de 7 à 10 hectares). Ces terrains sont situés à 70 % sur le secteur des Grivelles.

Sur ce secteur, une seule parcelle est située en extension du tissu bâti mais face à un terrain mobilisé par le SDIS dans le cadre des activités de son centre d'entrainement interdépartemental.

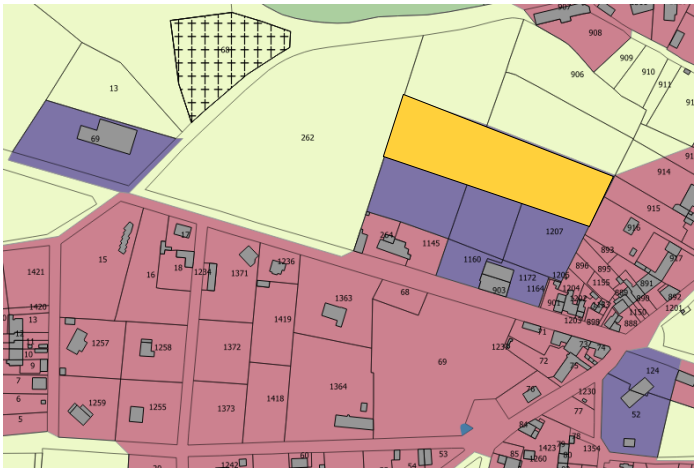
En dehors des Grivelles, les terrains situés à l'ouest et au sud-ouest du bourg visent à permettre des extensions mesurées d'activités déjà existantes.

A l'est du bourg de Sancoins, la parcelle non-bâtie constitue une dent creuse, en ce qu'elle est située entre un garage en activité et le tissu bâti résidentiel.





A Mornay-sur-Allier, environ 6 500 m² sont constructibles en zone UE, à cheval sur les parcelles A 263, A 1161 et A 1207. Les parcelles 1161 et 1207 servent actuellement de parking pour les poids lourds, en lien avec la présence d'un restaurant routier. Sur la parcelle A 263 (terrain en friche), un porteur de projet privé (qui possède son habitation en continuité) projette de créer une entreprise de restauration de moteurs automobiles.

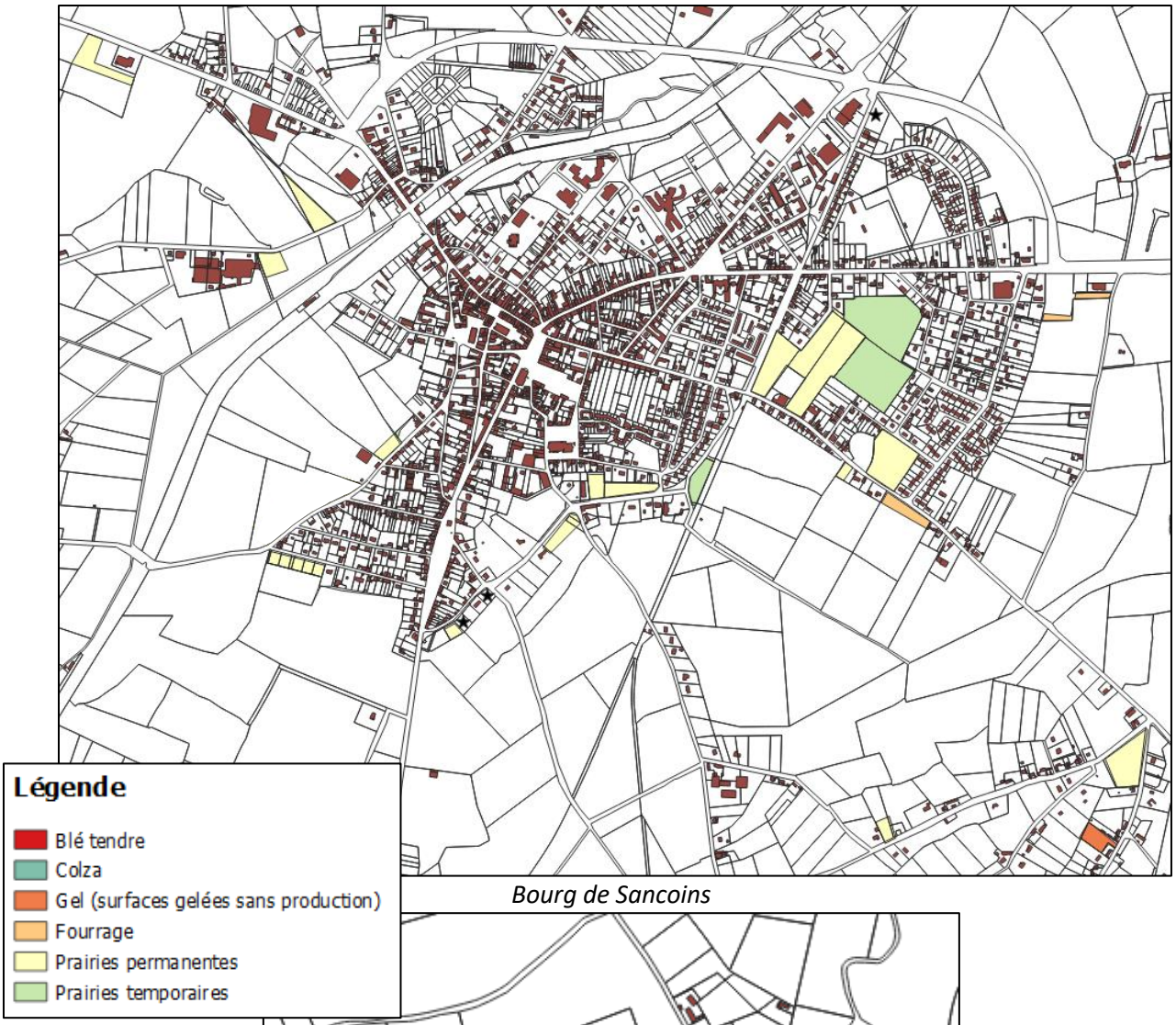


4.4.3 Consommation de terres agricoles

L'impact sur les terres agricoles repose en premier lieu sur les orientations arrêtées en matière de localisation du potentiel constructible, que ce soit pour de l'habitat ou des activités. Celles-ci sont rappelées dans les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En termes de surfaces, le projet de PLUi consomme 25,53 hectares de terres déclarées à la PAC. Ces terres agricoles sont réparties comme suit :

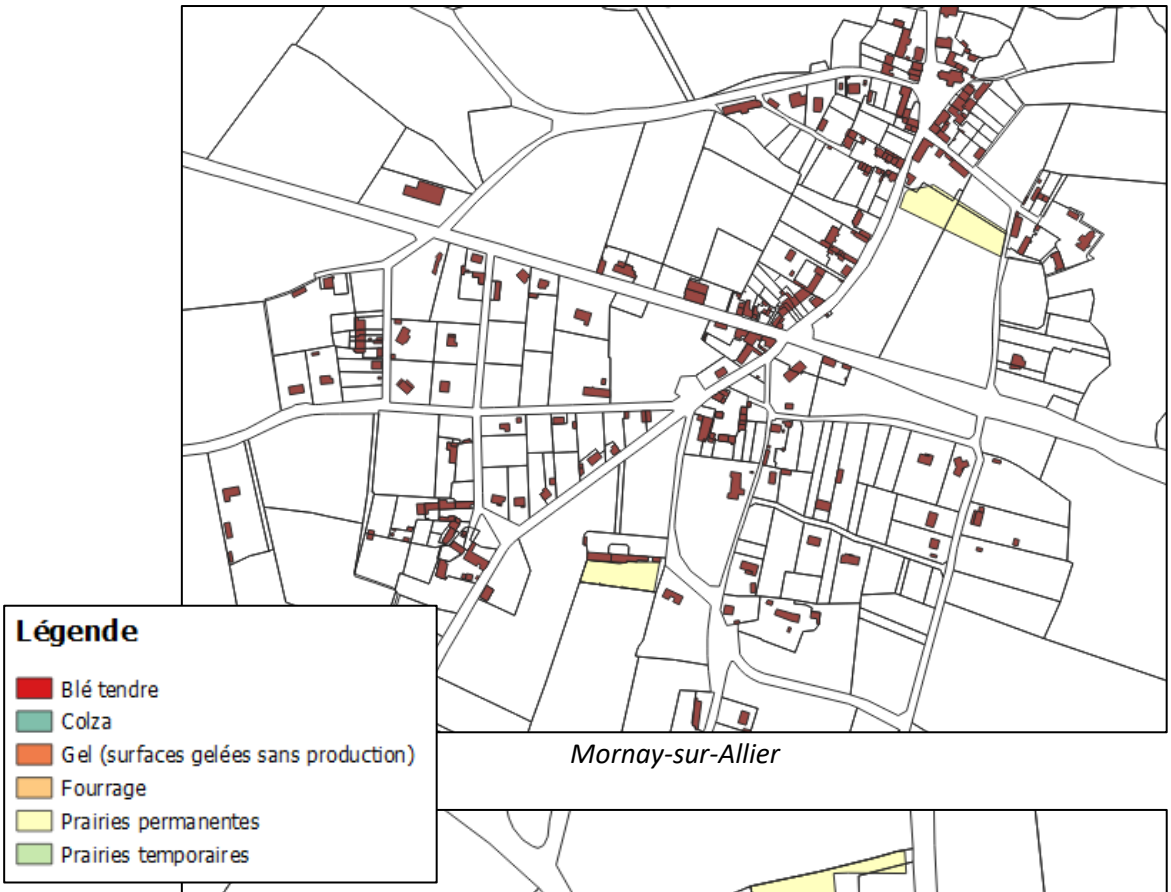
Type de culture	Surface totale (ha) RPG 2016	Surface consommée (ha)	Part (%)
Blé tendre	2 749,52	0,10	0,004%
Colza	1 612,82	0,22	0,01%
Gel	106,45	0,51	0,48%
Fourrage	395,57	0,82	0,21%
Prairies permanentes	10 037,65	17,80	0,18%
Prairies temporaires	1 149,47	6,08	0,53%



Bourg de Sancoins



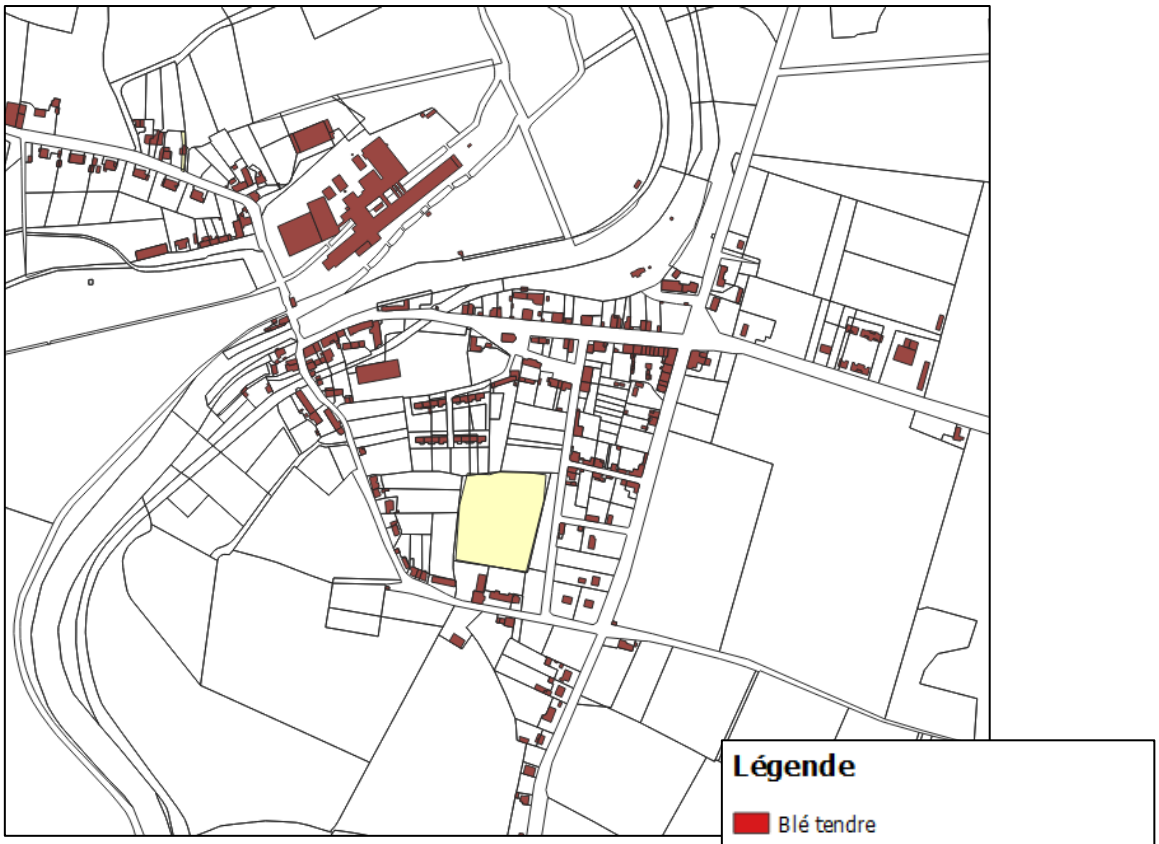
Secteur des Grivelles (Sancoins)



Mornay-sur-Allier



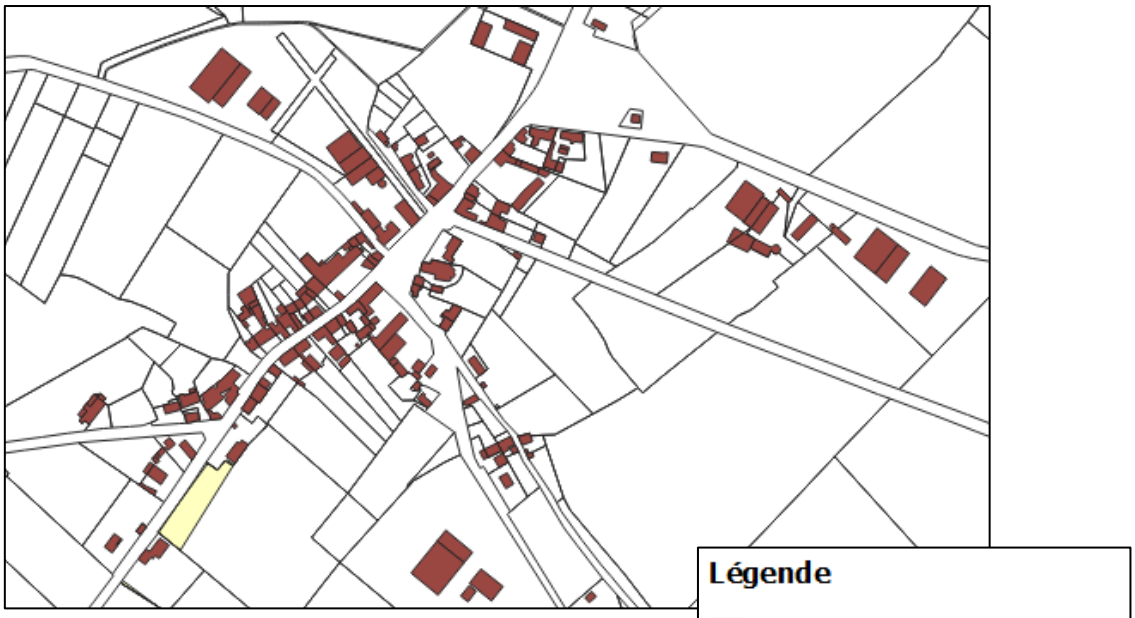
Neuvy-le-Barrois



Grossouvre



Véreaux



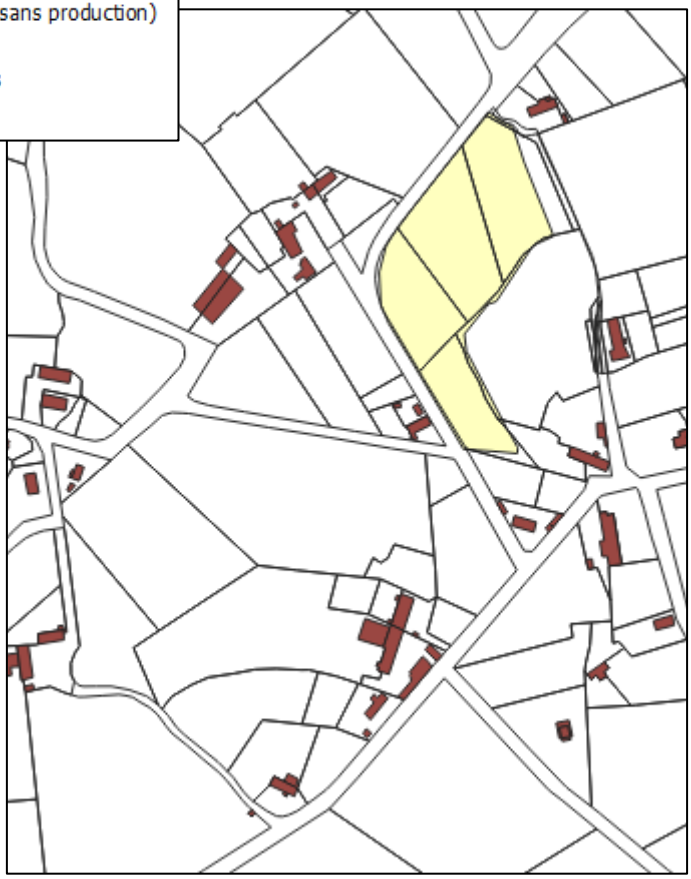
Givardon (bourg)



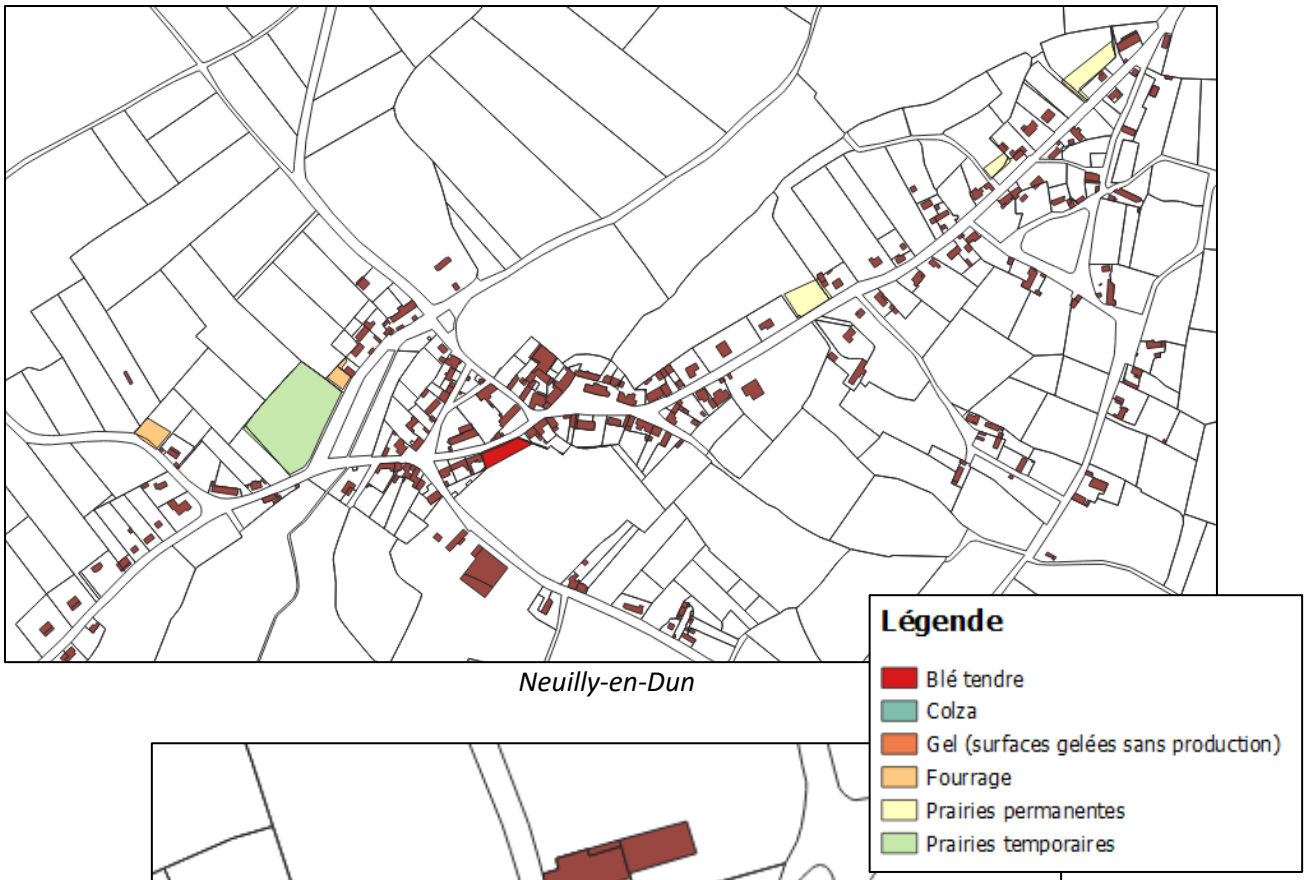
Givardon (Lévigny)



Givardon (Ardenais)



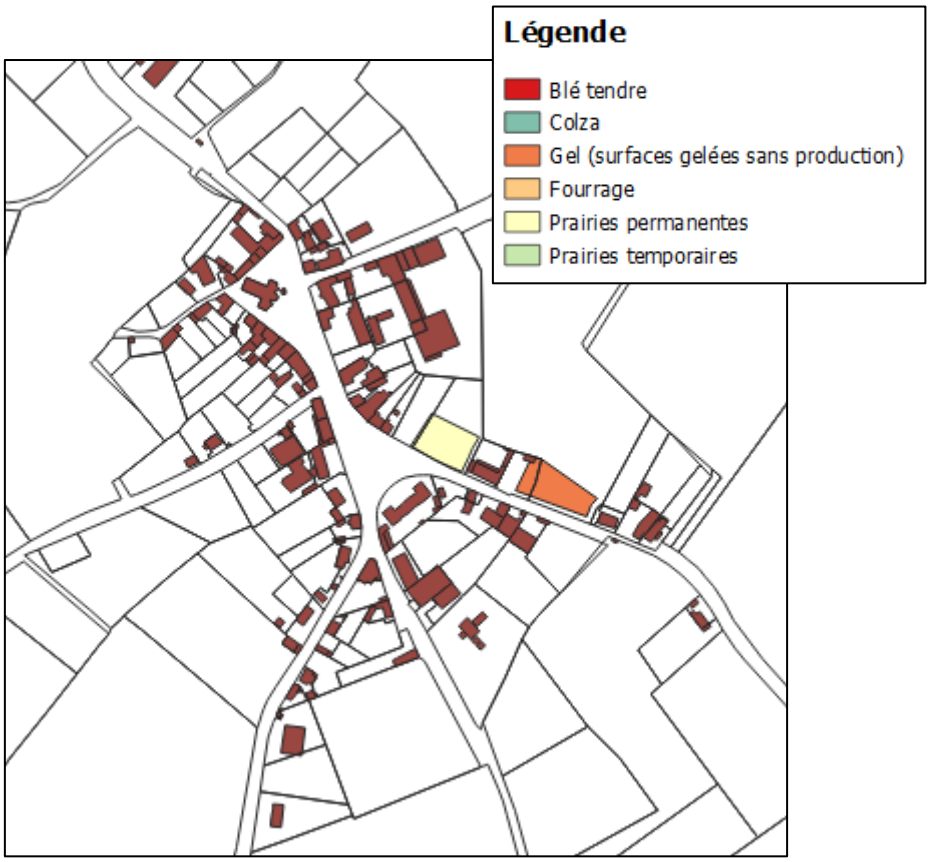
Chaumont



Neuilly-en-Dun



Saint-Aignan-des-Noyers



Augy-sur-Aubois

4.4.4 Evolution par rapport aux anciens documents d'urbanisme

Seules les communes de Sancoins (POS) et Augy-sur-Aubois (carte communale) disposaient d'un document d'urbanisme en vigueur.

• *Augy-sur-Aubois* : sur la commune d'Augy-sur-Aubois, le potentiel constructible a été quasi exclusivement recentré sur le bourg (à près de 85 %). Seul un STECAL a été maintenu sur le secteur nord-ouest du lieu-dit La Croix, sur un terrain qui bénéficie d'une bonne exposition et d'une situation en surplomb du vallon de l'Aubois qui offre des vues intéressantes.

En termes de volume, le potentiel est également nettement revu à la baisse puisqu'il s'élève à 2,08 hectares, soit une baisse d'environ 40%. Ces terrains constructibles sont situés à environ 75 % dans l'enveloppe urbaine contre 85 % précédemment : cette part encore élevée du potentiel en extension s'explique notamment par le choix de concentrer près de la moitié des terrains constructibles sur un seul site à proximité immédiate du cœur de bourg qui fait par ailleurs l'objet d'une OAP.

	Evolution du potentiel constructible	
	Carte communale	Projet PLUi
Dans l'enveloppe urbaine		
Surface (ha)	0,51	0,51
Part (%)	13%	25%
Hors enveloppe urbaine		
Surface (ha)	3,37	1,57
Part (%)	87%	75%
Total	3,88	2,08

• *Sancoins* : sur la commune de Sancoins, le potentiel a également été recentré de façon quasi exclusive sur le bourg. Seul le hameau de la Berlasse – qui est plus important qu'un certain nombre de bourg des communes rurales du territoire communautaire – fait l'objet d'un STECAL.

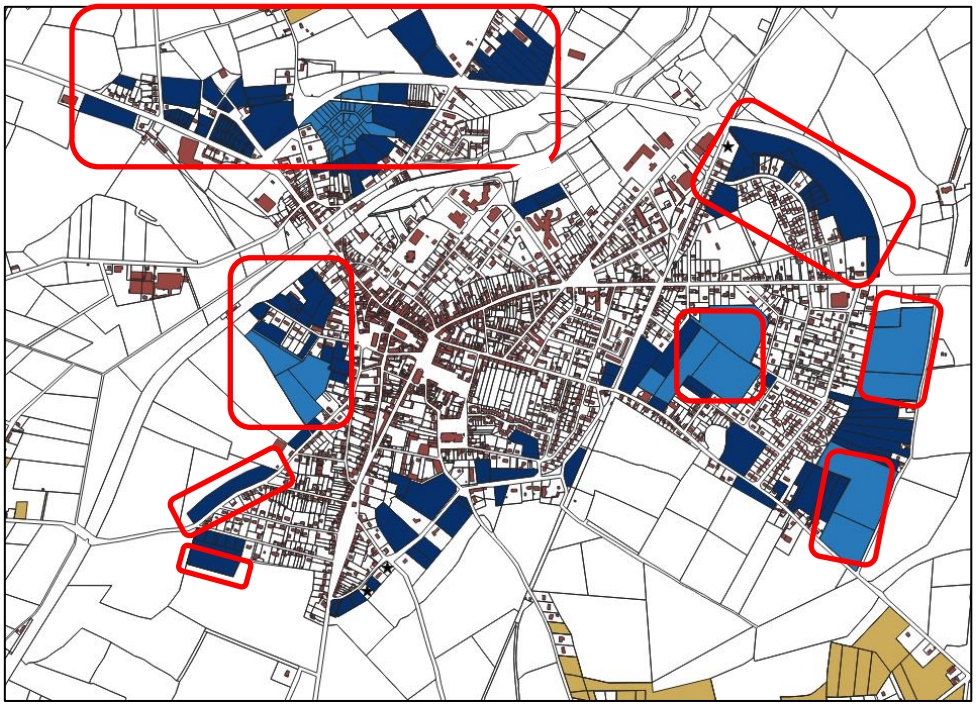
En termes de volume, le potentiel pour l'habitat est revu très nettement à la baisse puisqu'il s'élève à 17,85 hectares contre plus de 517 hectares dans le POS, soit une réduction de près de 97 %.

	Evolution du potentiel constructible	
	POS	Projet PLUi
Dans l'enveloppe urbaine		
Surface (ha)	24,8	15,13
Part (%)	5%	85%
Hors enveloppe urbaine		
Surface (ha)	492,8	2,72
Part (%)	95%	15%
Total	517,6	17,85

Potentiel du projet de PLUi

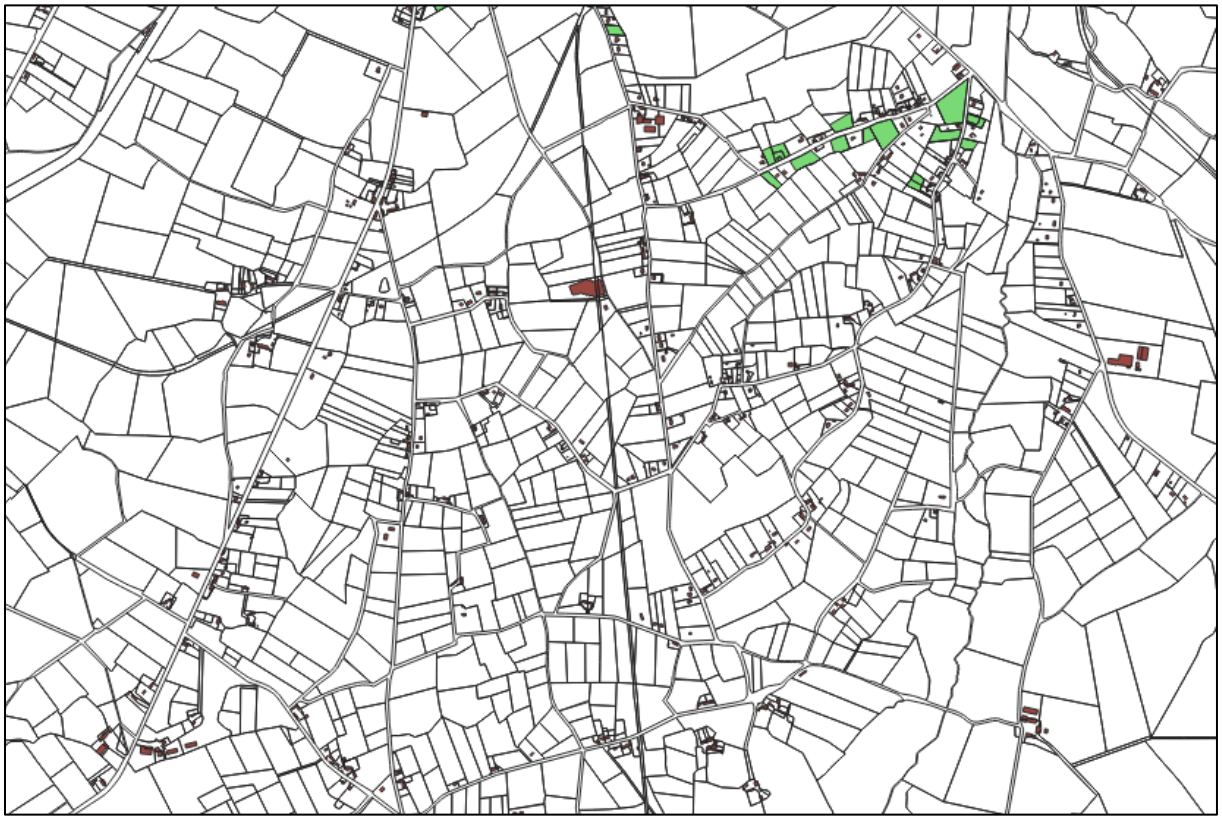


Potentiel du POS



Les secteurs encadrés en rouge ci-dessus ont été retirés du potentiel constructible dans le PLUi.

Potentiel du projet de PLUi



Potentiel du POS



Seules les parcelles encadrées en noir ont été conservées dans le PLUi.

Potentiel du POS



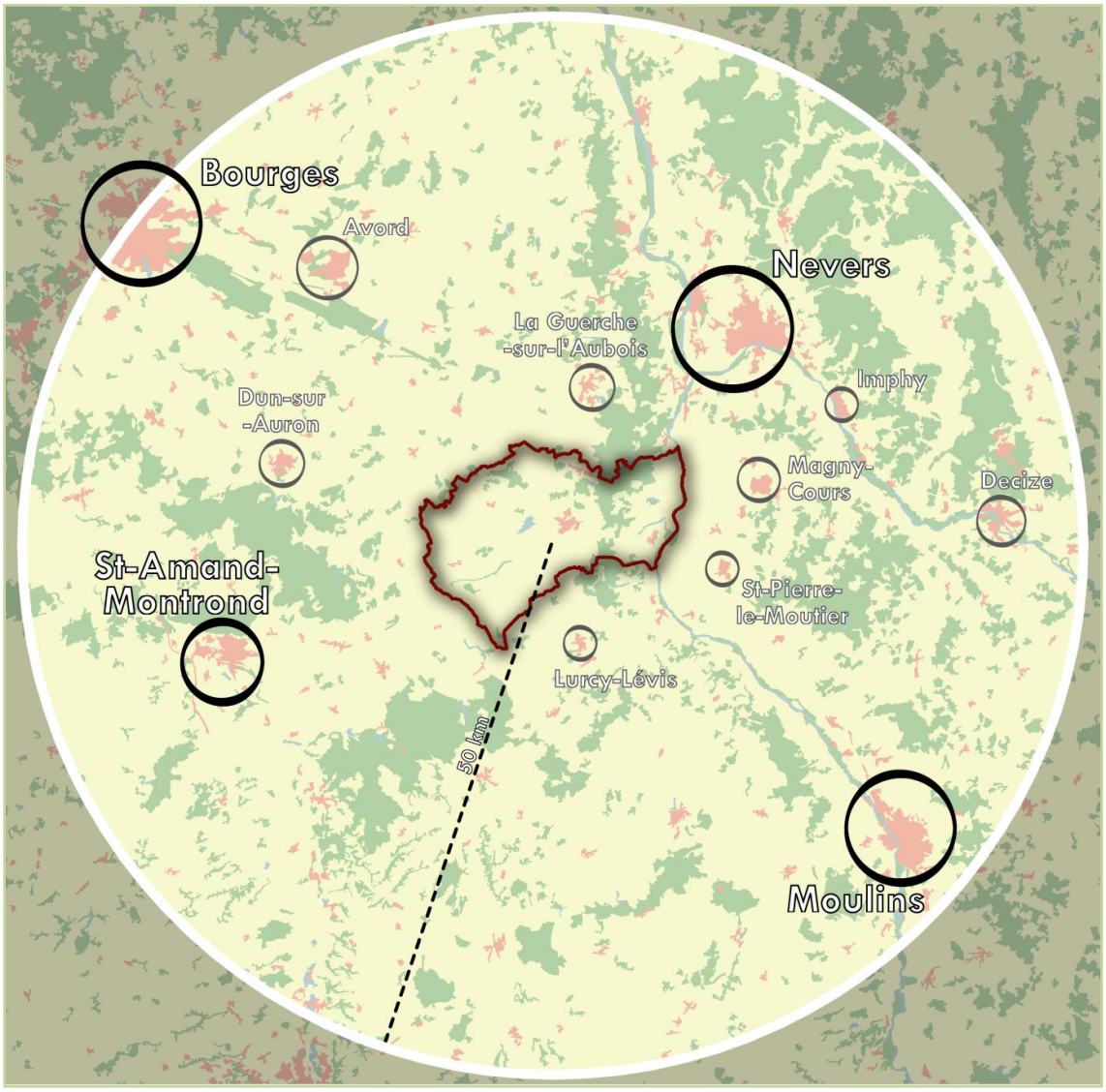
L'intégralité du secteur constructible au nord du Bourg ainsi que les quelques terrains situés à l'ouest ont été classés en zone non constructible.

V. ANNEXES – DIAGNOSTIC URBAIN

1. Contexte

1.1 Situation géographique

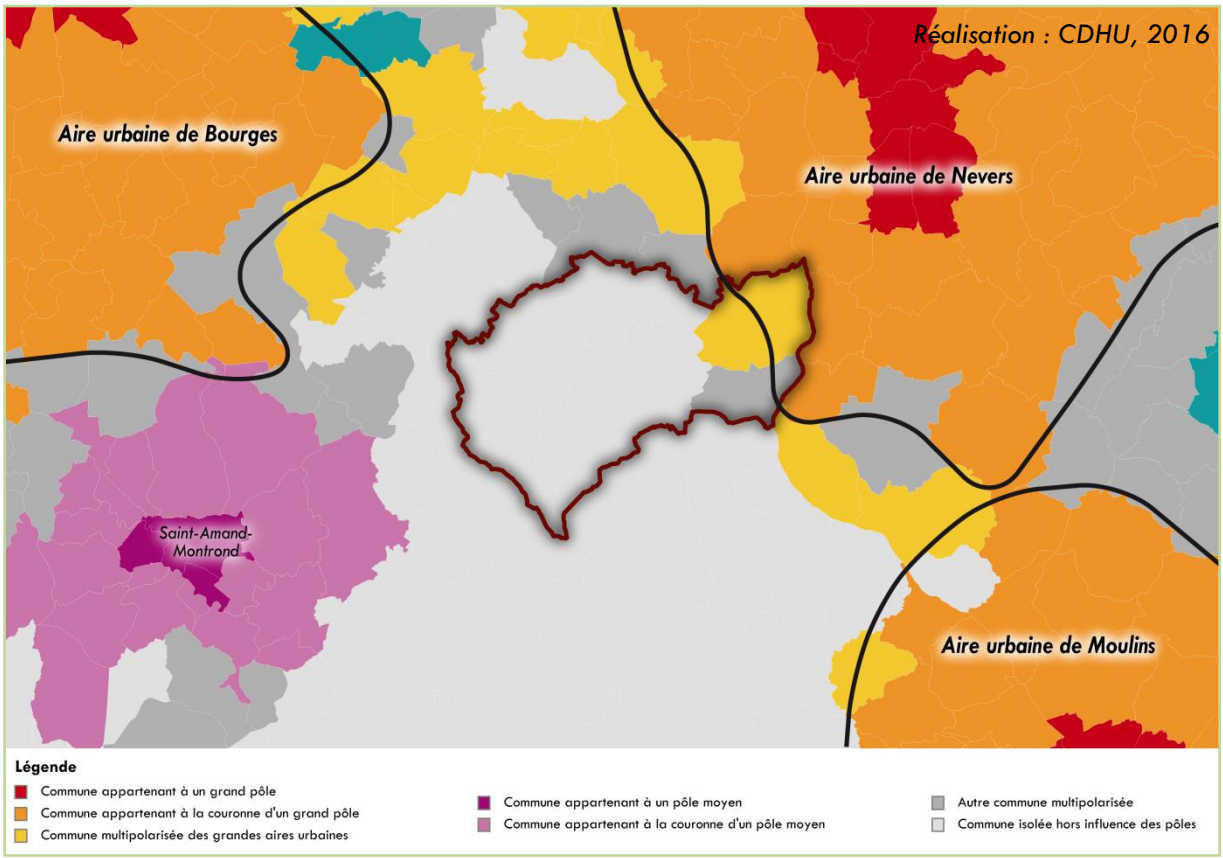
La communauté de communes (CC) des Trois Provinces est située à l'extrême sud-est du département du Cher et plus largement de la région Centre-Val de Loire. Elle se situe au cœur d'un triangle formé par les pôles urbains de Bourges (83 000 habitants, situé à 50 km de route), Nevers (60 000 habitants, à 40 km) et Moulins (37 500 habitants, à 50 km). À l'intérieur de ce rayon de 50 km, se situe également un pôle d'importance moyenne, il s'agit de la ville de Saint-Amand-Montrond (14 000 habitants, 37 km de route).



Réalisation : CDHU, 2016

En dehors de ces pôles urbains relativement éloignés (au moins 40 km de route), la densité de population reste dans ce secteur assez peu élevée puisqu'avec la commune de Sancoins (commune principale de la CC des Trois Provinces qui compte 3 266 habitants), seules les communes de La Guerche-sur-L'Aubois, Dun-sur-Auron, Saint-Pierre-le-Moûtier et Lurcy-Lévis dépassent la barre des 2 000 habitants.

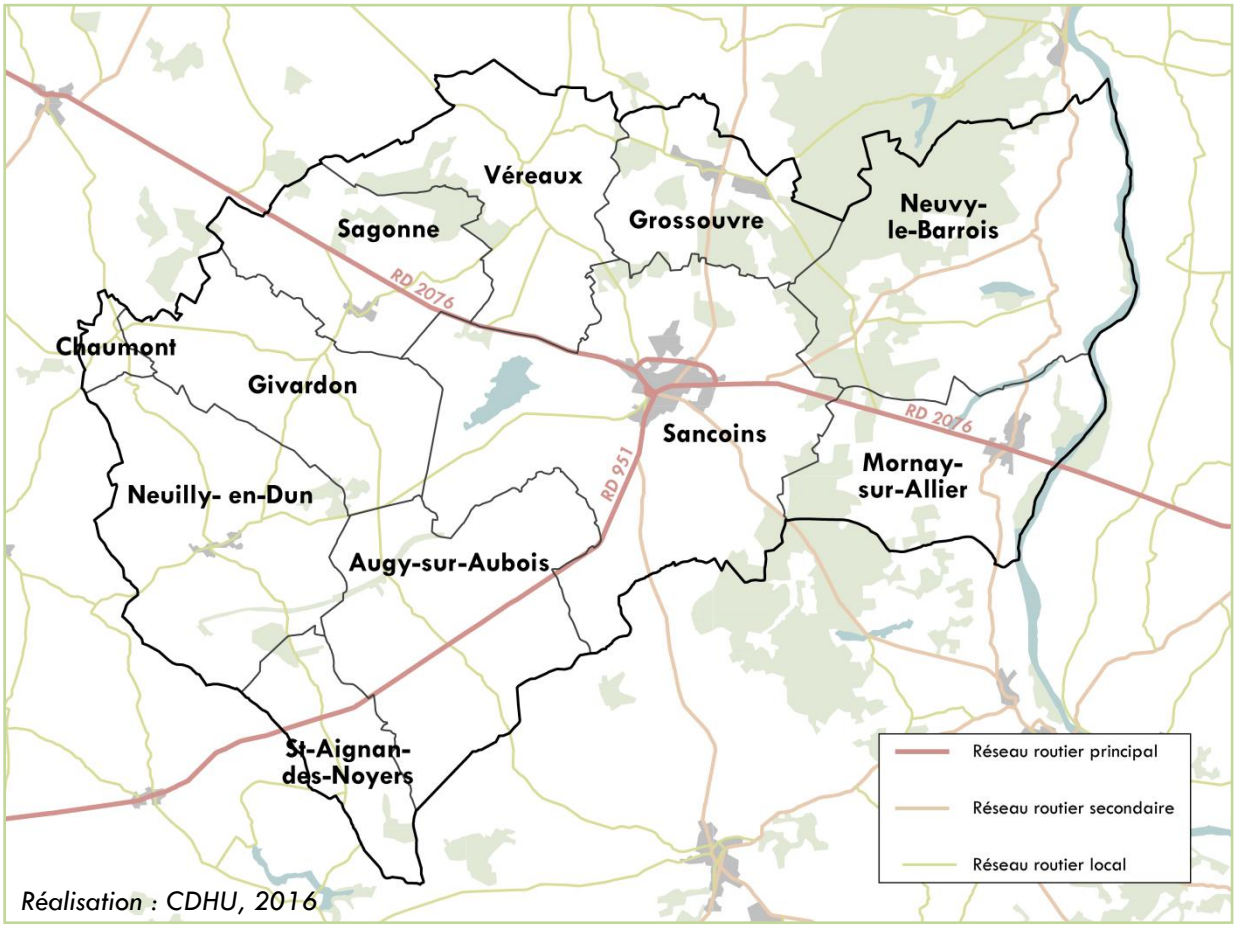
Le contexte spécifique au territoire intercommunal est donc largement rural où les pôles urbains n'exercent qu'une influence limitée. Ce constat se confirme au regard du fonctionnement et de la typologie des communes qui composent la CC des Trois Provinces. En effet, celles-ci sont pour la majorité d'entre elles selon le zonage de l'INSEE, "des communes isolées en dehors de l'influence des grands pôles", c'est-à-dire que ce sont des communes où moins de 40% de leurs actifs occupés travaillent dans un ou plusieurs pôles urbains et leur couronne. Seules deux communes à l'est du territoire (Neuvy-le-Barrois et Mornay-sur-Allier) sont considérées comme des communes multipolarisées puisqu'elles se situent aux marges de l'aire urbaine de Nevers.



La communauté de communes des Trois Provinces est composée de 11 communes et compte au total 5 416 habitants (sources INSEE, RGP2013). Sa superficie étant de 269,56 km², la densité est de 20 hab/km². Il s'agit d'une densité faible voir très faible au regard de la moyenne départementale (43 habitants par km²) et à la moyenne nationale (environ 97 habitants par km², et 115 habitants par km² si l'on comptabilise uniquement la France métropolitaine), soulignant le caractère rural du territoire et ce malgré la présence de la ville de Sancoins.

Le territoire communal est desservi par des axes routiers importants qui sont la RD 2076 et la RD951. La RD 2026 traverse le territoire intercommunal d'est en ouest et permet de relier la Nationale 7 et l'autoroute A77 à l'est et l'agglomération de Bourges à l'ouest. La RD951 conduit quant à elle, à Saint-Amand-Montrond. Ces deux axes se rejoignent au niveau de la commune de Sancoins et permettent de desservir les communes de Mornay-sur-Allier, Sagonne, Augy-sur-Aubois et Saint-Aignan-des-

Noyers. Dans une moindre mesure la RD920 reliant Sancoins à La Guerche-sur-L'Aubois et passant par Grossouvre est un axe important pour le territoire. Le reste des communes du territoire intercommunal est desservi par des routes départementales secondaires ou par le réseau routier local.



1.2 Situation administrative

D'un point de vue administratif, la CC des Trois Provinces est située à l'extrême sud-est de la région Centre-Val de Loire et du département du Cher. Créée le 26 décembre 2000, la communauté de communes comptait à l'époque 9 communes et s'est élargie avec l'arrivée en 2013 des communes de Mornay-sur-Allier et Neuvy-le-Barrois. Elle exerce les compétences obligatoires et optionnelles suivantes :

- Aménagement de l'espace :
  - › Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
    Etablissement et exploitation d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.
    Conception, création et gestion des boucles cyclables
  - › Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale

- Développement économique.
  - › Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté de communes.
  - › Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciales, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
  - Aides financière aux commerces sur le territoire intercommunal.
- Promotion du tourisme, dont création des offices de tourisme

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.

- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
  - Infrastructures de recharges nécessaires à l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Politique du logement et du cadre de vie
  - Elaboration d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs d'intérêt communautaires et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire.
  - Création, maintenance et gestion d'équipements culturels
  - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs.

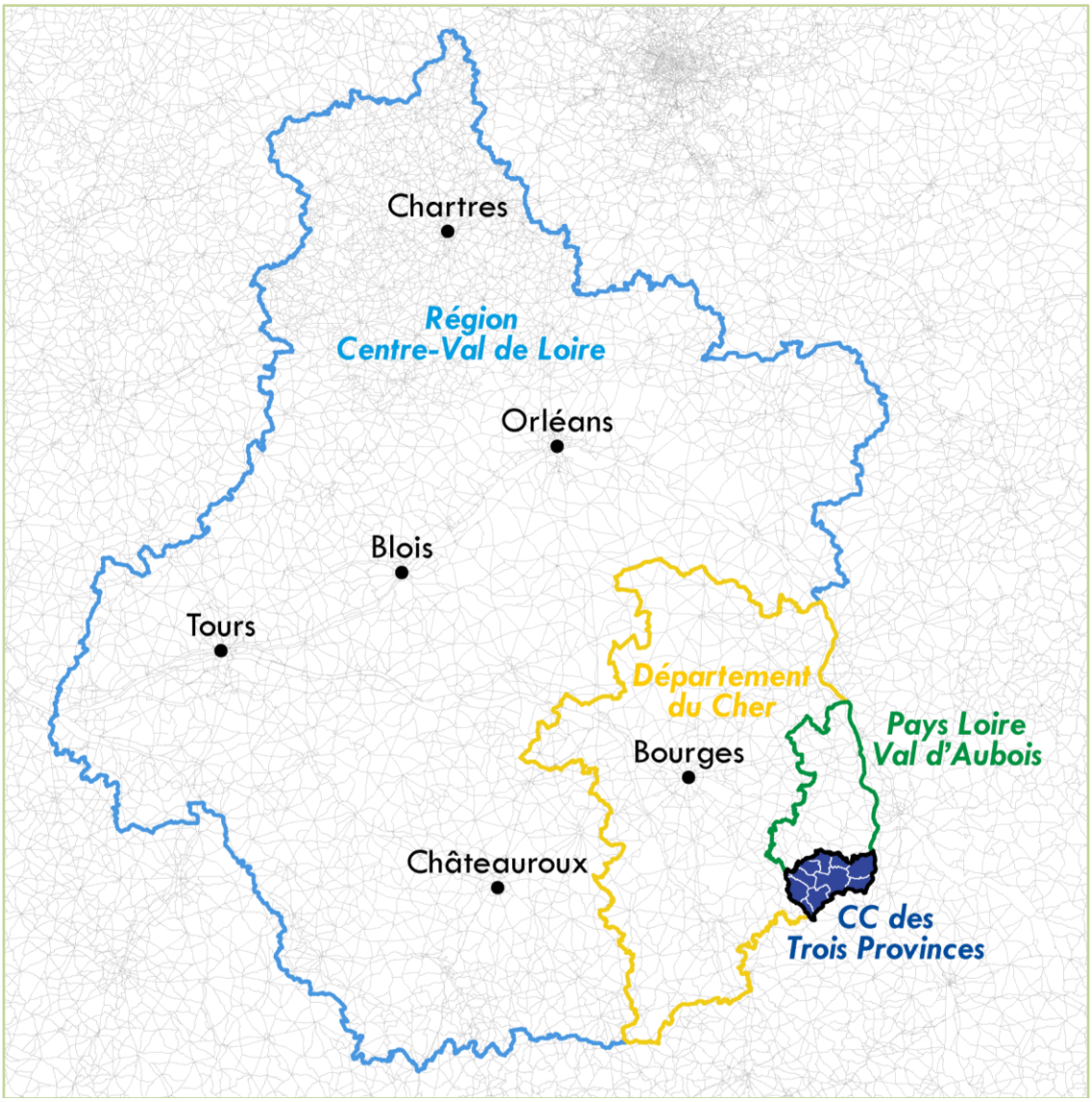
- Action sociale d'intérêt communautaire.
  - Création et gestion d'accueil(s) de loisirs intercommunaux sans hébergement
  - Création et gestion d'un relais d'assistants maternels
  - Accueil périscolaire uniquement les mercredis après-midi.

- Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics

- Création et gestion d'une fourrière pour accueillir les chiens errants

- Assainissement
  - Assainissement non-collectif
    - Les contrôles obligatoires des installations existantes
    - Les contrôles obligatoires des installations neuves
    - L'entretien des ouvrages d'assainissement non collectifs
    - La réhabilitation des installations existantes
- Culture
  - Contrat culturel de territoire

- Transport scolaire
  - Transport scolaire par délégation du Conseil Départemental du Cher



La communauté de communes des Trois Provinces fait également partie du Pays Loire Val d'Aubois qui regroupe le département du Cher et 50 communes réparties au sein de 4 EPCI du Cher (la CC3P et les communautés de communes du Pays de Nérondes, du Berry-Loire-Vauvise et des Portes du Berry) et d'un EPCI de la Nièvre (commune de la Chapelle-Montlinard).

Au total le pays représente une population d'environ 28 000 habitants. Il s'est engagé dans l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) à l'échelle des 4 EPCI du Cher membres du Pays. Ce document d'urbanisme est à la fois un document stratégique et de planification puisque qu'il constituera le cadre précisant les conditions de développement démographique, économique, social et écologique du territoire.

1.3 Contexte historique

Situé au carrefour de trois provinces historiques, le Bourbonnais, le Nivernais et le Berry, le territoire a toujours été un lieu de passages et d'échanges. En effet, que ce soit à l'époque gallo-Romaine, à l'époque médiévale ou à une époque plus contemporaine, les Trois Provinces a toujours joui d'une situation géographique favorable, permettant notamment à Sancoins de devenir après la Révolution,

le chef-lieu du District au dépend de Dun-le-Roi (aujourd'hui Dun-sur-Auron) ou La Guerche-sur-Aubois.
Sa position stratégique lui permet également d'être traversé par une des routes de pèlerinages vers Saint-Jacques de Compostelle ou encore par un itinéraire de Grande Randonnée (GR41).

Le paysage bocager du territoire oriente naturellement l'activité des villages vers l'élevage. De plus, par sa situation stratégique au carrefour des Trois Provinces, Sancoins acquière cette fonction privilégiée de lieu d'échanges où se développent des foires et des marchés d'envergure. Cette dynamique ancestrale a été confirmée lors de la période contemporaine par la création en 1974 du marché aux bestiaux d'échelle européenne au niveau de la zone d'activités des Grivelles.



En parallèle et depuis 150 ans, la vallée de l'Aubois a abrité une forte activité industrielle où les fourneaux et les forges sont venues s'implanter le long de la rivière. Cette activité s'est d'autant plus développée lorsqu'au cours du XIXème siècle, le canal du Berry est venu doubler la rivière.



La fin du XIXème siècle vient confirmer ce statut de territoire industriel lorsqu'en 1886, une ligne de chemin de fer passant par Sancoins et sa gare nouvellement créée, est construite entre La Guerche-sur-Aubois et Saint-Amand-Montrond. Le meilleur témoin de ce passé industriel se situe à Grossouvre où la tuilerie est toujours en activité et où le patrimoine bâti industriel (maisons manœuvrières, le site des galeries, la halle à charbon et le haut fourneau) sont des curiosités uniques à découvrir.

A RETENIR

- Le contexte intercommunal est avant tout rural. Le territoire des Trois Provinces se situe au centre d'un rectangle formé par 4 pôles urbains (Bourges, Nevers, Moulins et Saint-Amand-Montrond) mais il reste aux franges des aires d'influences de ces derniers.

- Le territoire des Trois Provinces bénéficie d'une position stratégique puisqu'il forme un carrefour territorial (le Bourbonnais, le Nivernais et le Berry) et infrastructurel (liaison routière entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhône).

- La coopération intercommunale est en cours de structuration à l'image du futur SCoT porté par la Pays Loire Val d'Aubois qu'il sera pertinent d'associer aux réflexions menées dans le cadre du PLUi.

- Le territoire dispose d'un riche passé patrimonial, agricole et industriel qui a façonné à la fois les paysages et les activités du territoire intercommunal.

2. Patrimoine, formes urbaines et paysagères

2.1 L'armature paysagère

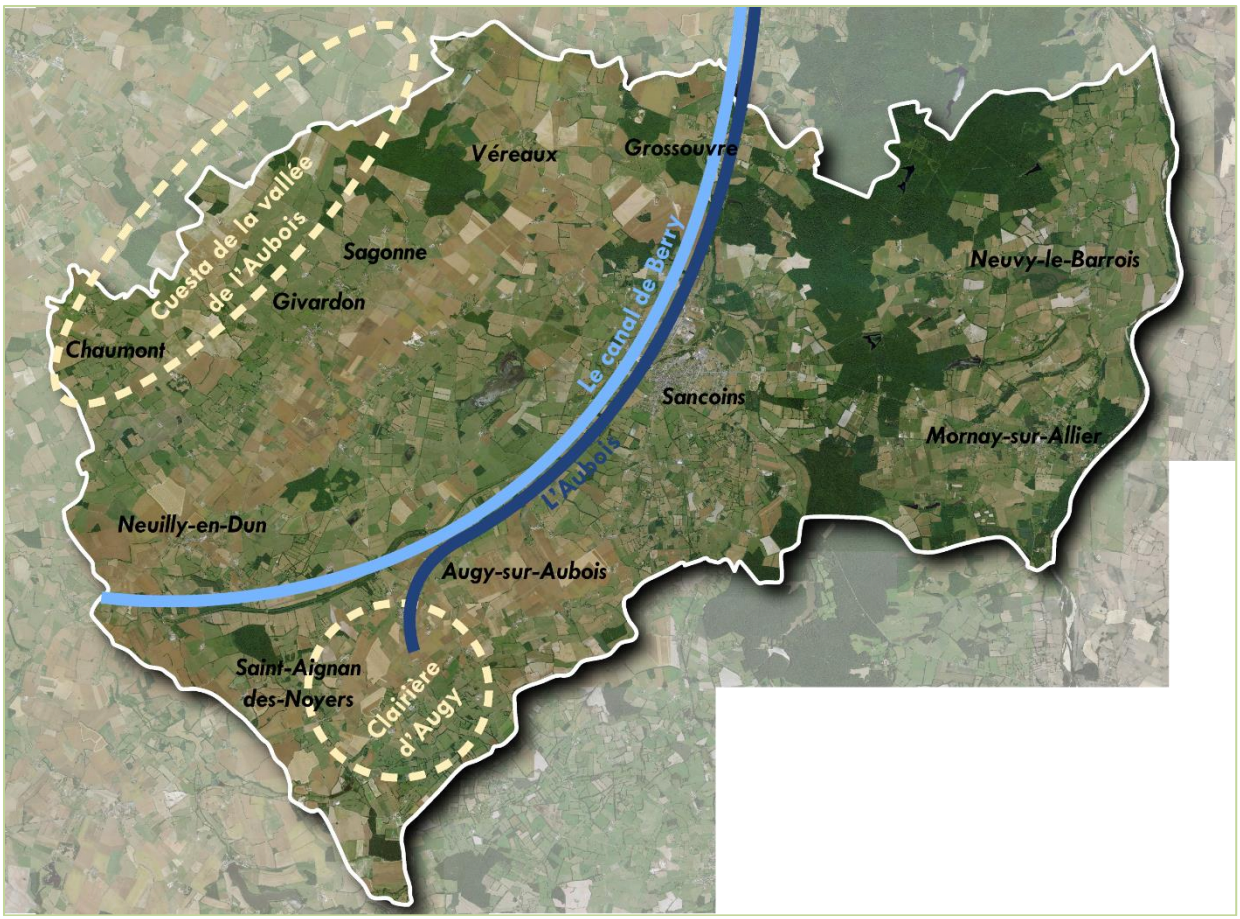
2.1.1 La situation du territoire

Le territoire de la communauté de communes des Trois Provinces se situe aux franges sud-est du département du Cher, en bordure ouest de la vallée de l'Allier et au sud-ouest de la vallée de Germigny. Le territoire fait partie du grand paysage de la vallée de Germigny.



L'Aubois est un élément structurant de l'organisation du paysage des Trois Provinces. Cette rivière prend sa source à Augy-sur-Aubois et parcourt une distance de près de 52 km pour se jeter dans la Loire à Marseille-lès-Aubigny. Surtout, elle a été l'un des vecteurs du développement de l'activité humaine où, au XIXème siècle est creusé le canal de Berry qui aura une incidence majeure sur le cadre paysager du territoire.

Ce canal longe l'Aubois et forme une réelle démarcation entre le secteur nord du territoire et le secteur sud. Ce territoire se compose alors de petites collines de la vallée de l'Aubois où des paysages équilibrés entre la polyculture et l'élevage offrent un cadre bocager de qualité.

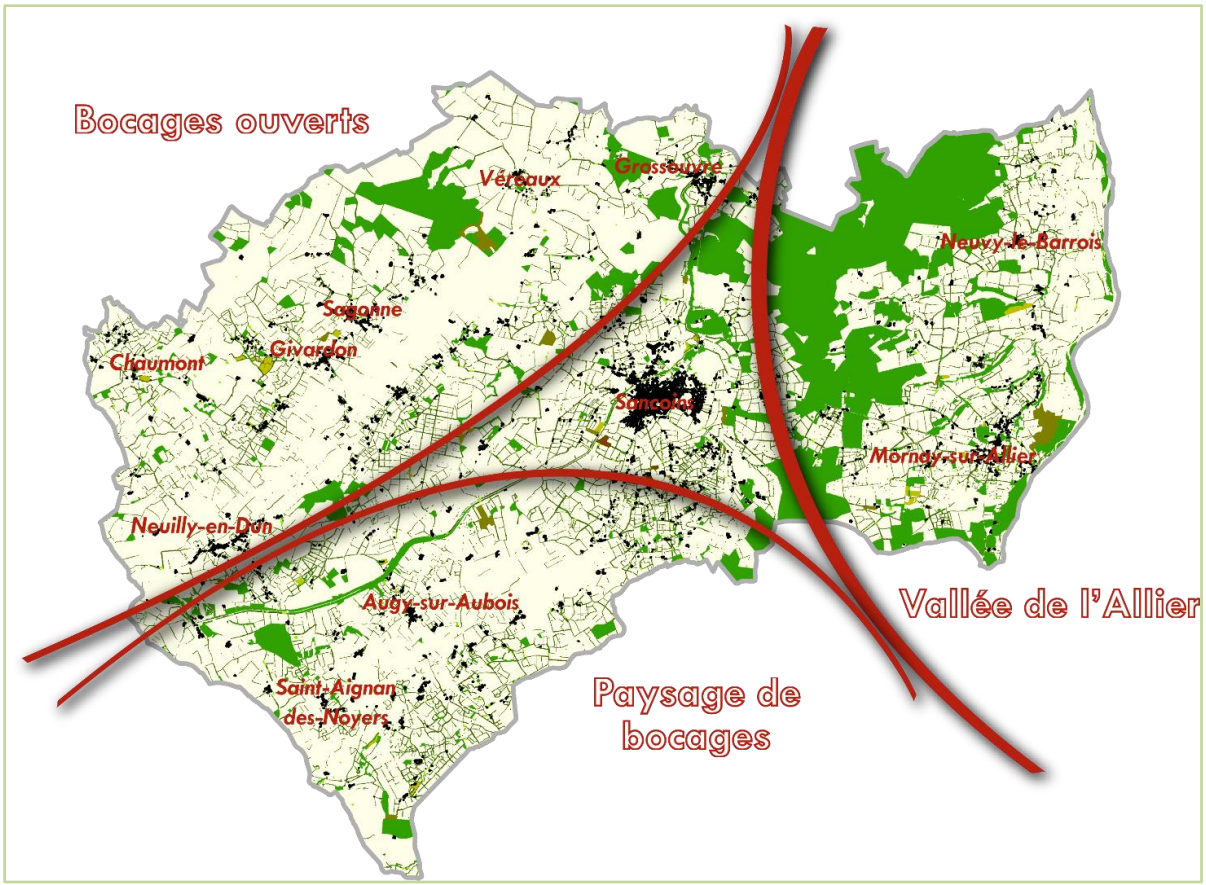


Les Trois Provinces sont composées d'une mosaïque de paysages. Les quelques reliefs et l'occupation du sol créent des ambiances variées passant de plateaux aux vues lointaines à des vallons étroits, ou de grands champs agricoles ouverts à des paysages beaucoup plus forestiers à proximité de la vallée de l'Allier. Les bourgs constituent également des points de repère bâtis dans un paysage à grande majorité agricole ou forestier. Cette diversité crée la richesse du paysage des Trois Provinces.

2.1.2 Les entités paysagères et les éléments structurants

Nous pouvons repérer 3 entités paysagères à l'échelle du territoire :

- Les paysages de bocages
- Les bocages ouverts
- La vallée de l'Allier



Les paysages de bocages :

Situé dans la partie sud du territoire, le paysage de bocage est ici appelé le bocage d'Embouche. Il offre un ensemble de paysage de vastes prairies destinées à l'activité d'élevage même si une occupation mixte (culture et élevages) existe. Comme tout bocage traditionnel, il est formé de chemins, de talus, de parcelles bordées de haies d'arbres constituées de chênes, frênes, mais aussi d'arbustes tels que noisetiers et épineux. Ces haies sont encore très présentes. Certaines sont taillées, d'autres sont laissées à l'état naturel. Ces haies sont composées de différentes strates, arborées, arbustives, buissonnantes puis herbacées. Les haies jouent un rôle important dans la lecture du paysage, puisqu'elles soulignent le parcellaire agricole, les voies, les chemins et certains traits de reliefs.



Les cônes de vues sur le paysage peuvent être assez courts à cause notamment de certaines séquences boisées ou du relief parfois plus accidenté.



Les bocages ouverts :

Paysages typiques de la vallée de Germigny et à la différence du bocage d'Embouche, les bocages ouverts offrent un paysage plus ouvert où les prairies ne sont pas systématiquement ceintes de haies et les surfaces des parcelles sont beaucoup plus importantes. Se rapprochant d'un paysage de vallée avec ses vastes étendues de prairies et de cultures, ce bocage est dit « déshabillé » à cause d'une certaine perte de complexité de la trame bocagère. Les haies sont constituées de strates arborées dominées par le frêne et le saule mais aussi de sureau, de prunellier et de viornes.



Ce sont des paysages équilibrés où la polyculture s'est petit à petit installée pour devenir majoritaire même si un nombre non négligeable de parcelles dédiées à l'élevage sont encore présentes. Ce paysage offre une diversité d'ambiances. Au cœur de ce paysage se trouve l'Étang de Javoulet site remarquable ou l'on trouve une faune et une flore exceptionnelles.



La vallée de l'Allier :

La vallée de l'Allier constitue un prolongement du paysage de bocage où cependant, le manteau forestier est beaucoup plus présent. En effet, les paysages de la vallée de l'Allier sont enserrés par la forêt qui forme une sorte d'écrin. Les trames forestières et de haies viennent composer la ripisylve de l'Allier.



L'activité d'élevage y est également importante où les vues sur les prairies restent ouvertes même si on aperçoit au loin une large bande boisée qui délimite ce paysage.



Impressions paysagères :

A l'intérieur de ces entités paysagères plusieurs sous-secteurs peuvent former des ambiances paysagères différentes où il est possible de dégager des «premières impressions »

Le premier des secteurs paysagers majeurs des Trois Provinces, est le **« bocage régulier ou rectiligne** ». Il s'agit du cadre paysager majoritaire sur le territoire où les prairies enherbées se succèdent délimitées par des haies et où les séquences paysagère sont rythmées par la succession de petits boisements. Ces strates arborées et arbustives parcourent les prairies dont la taille varie de quelques hectares à plusieurs dizaines.





Haies étagées | Masses boisées | Zones mixtes

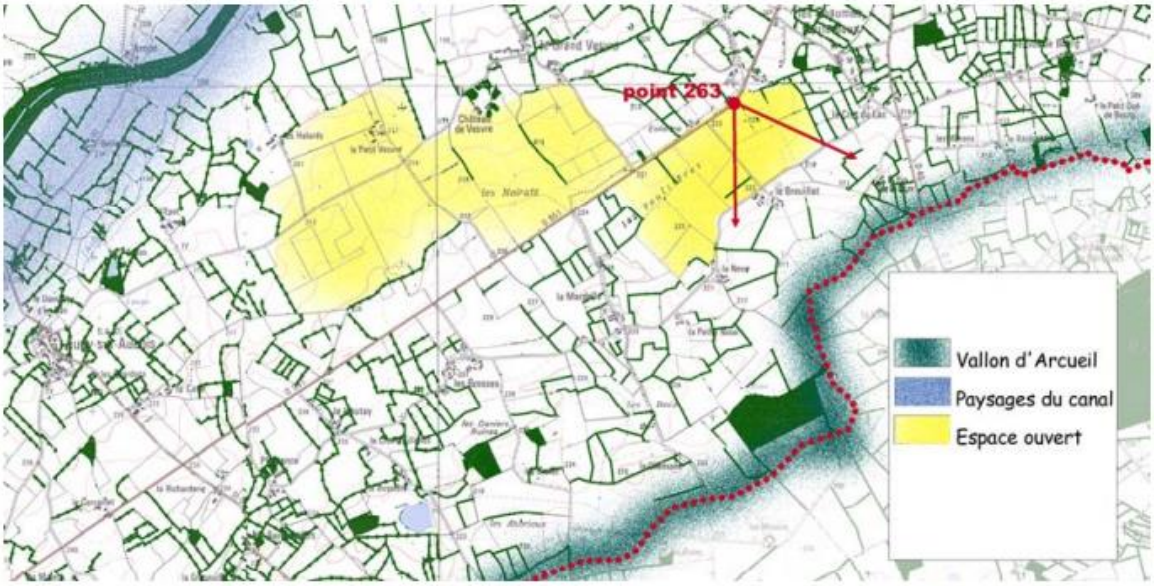
Carte établie par l'atelier P. Girardin à partir du SCANN 25

Sources : Atlas des paysages du Cher

Ce type de paysage se retrouve principalement à l'extrême nord et au sud du territoire intercommunal ainsi que sur la partie plus centrale autour de Sancoins et le long du canal de Berry.

La seconde « ambiance » paysagère est le paysage de **« vallée et plaine ouvertes »**. Au cœur du paysage de bocage, ce dernier perd peu à peu sa complexité et se découvre en un paysage ouvert où l'activité agricole s'est diversifiée vers les grandes cultures. L'horizon est alors beaucoup plus dégagée et le panorama beaucoup plus dénudé. Les parcelles sont beaucoup plus grandes et le patrimoine bâti se distingue plus facilement même si les bourgs et hameaux s'entourent d'une lisière végétale plus ou moins épaisse.
Ce paysage est encerclé par un paysage bocage plus dense et se situe principalement dans la vallée de Germigny et plus ponctuellement dans une « clairière » au niveau d'Augy-sur-Aubois.



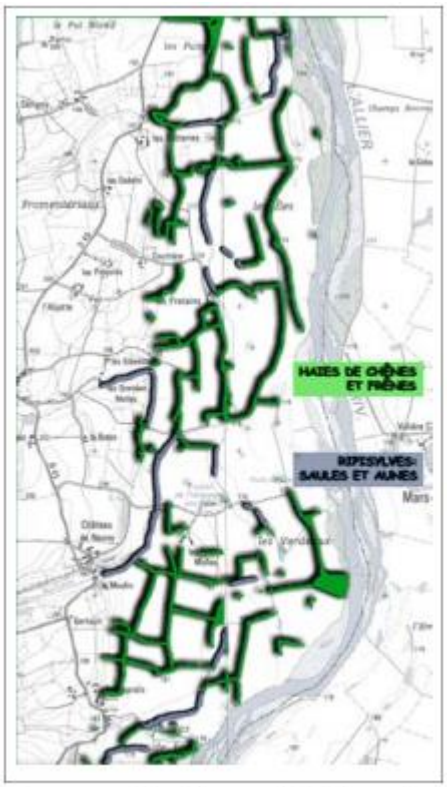


Structures de la région d'Augy : un espace ouvert cerné par le bocage

Carte établie par l'atelier P. Girardin à partir du SCANN 25

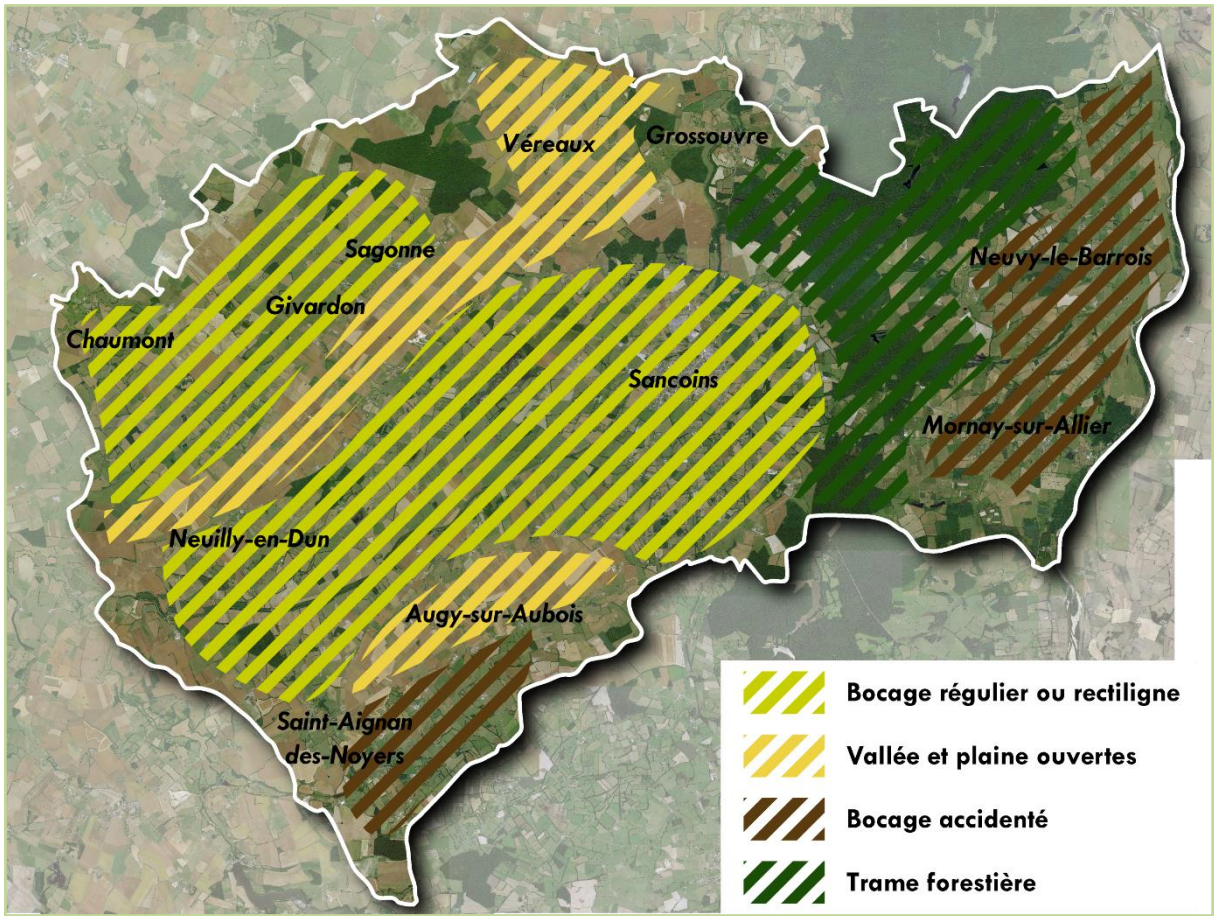
Sources : Atlas des paysages du Cher

La troisième séquence paysagère marquante sur le territoire est un paysage de **« bocage accidenté ».** Le paysage de bocage reste le paysage largement majoritaire et caractéristique des Trois Provinces. Cependant, il revêt des formes parfois différentes. Ainsi, dans le secteur de la vallée de l'Allier et sur les coteaux de la vallée de l'Aubois, le relief est plus accidenté et les prairies bocagères sont plus escarpées. En effet, ces espaces sont disséqués pas des petits vallons qui conduisent les eaux directement vers le cours d'eau principal (l'Allier ou l'Aubois). C'est un espace de transition entre les espaces forestiers et la vallée herbagère de l'Allier ou la vallée bocagère de l'Aubois. La trame des haies reste encore bien visible et compose avec les ripisylves qui bordent les ruisseaux un ensemble régulier de figures linéaires ou le paysage reste relativement fermé et les points de vue rares.



La trame des figures linéaires de la vallée herbagère

La dernière « ambiance » paysagère est la **trame forestière** qui correspond principalement à la forêt de l'Aubois. C'est une épaisse bande boisée qui sépare la vallée de l'aubois à la vallée de l'Allier. En plus du couvert végétal, la frontière est également formée par un paysage de relief que forment les coteaux de l'Allier. La forêt occupant l'essentiel de l'espace, l'habitat et l'activité agricole sont rejetés à l'extérieur. Seules quelques fermes viennent ponctuellement s'implanter au pied des lisières. Seules apparaissent les toitures de tuiles rosées qui se détachent dans le panorama majoritairement vert.

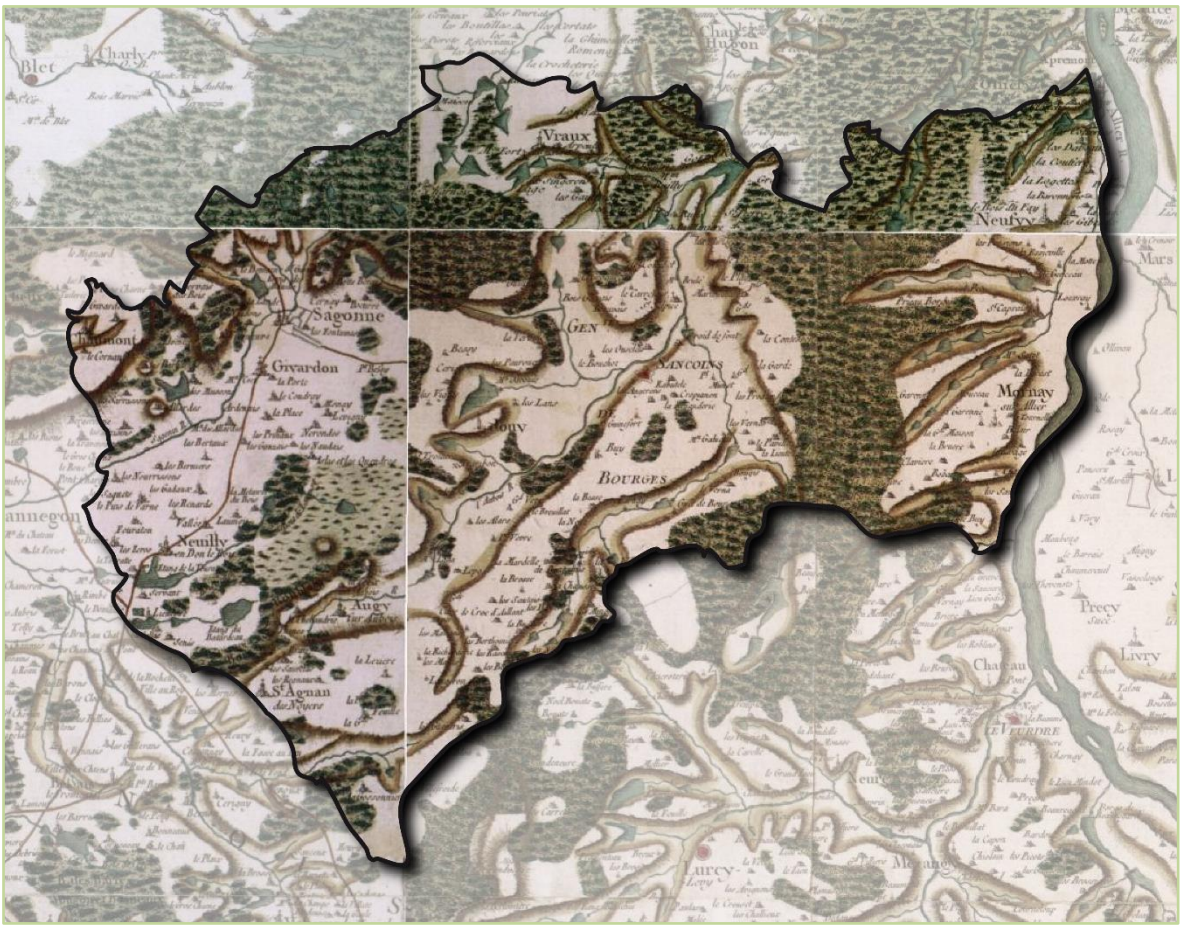


2.1.3 Tendances et évolutions paysagères

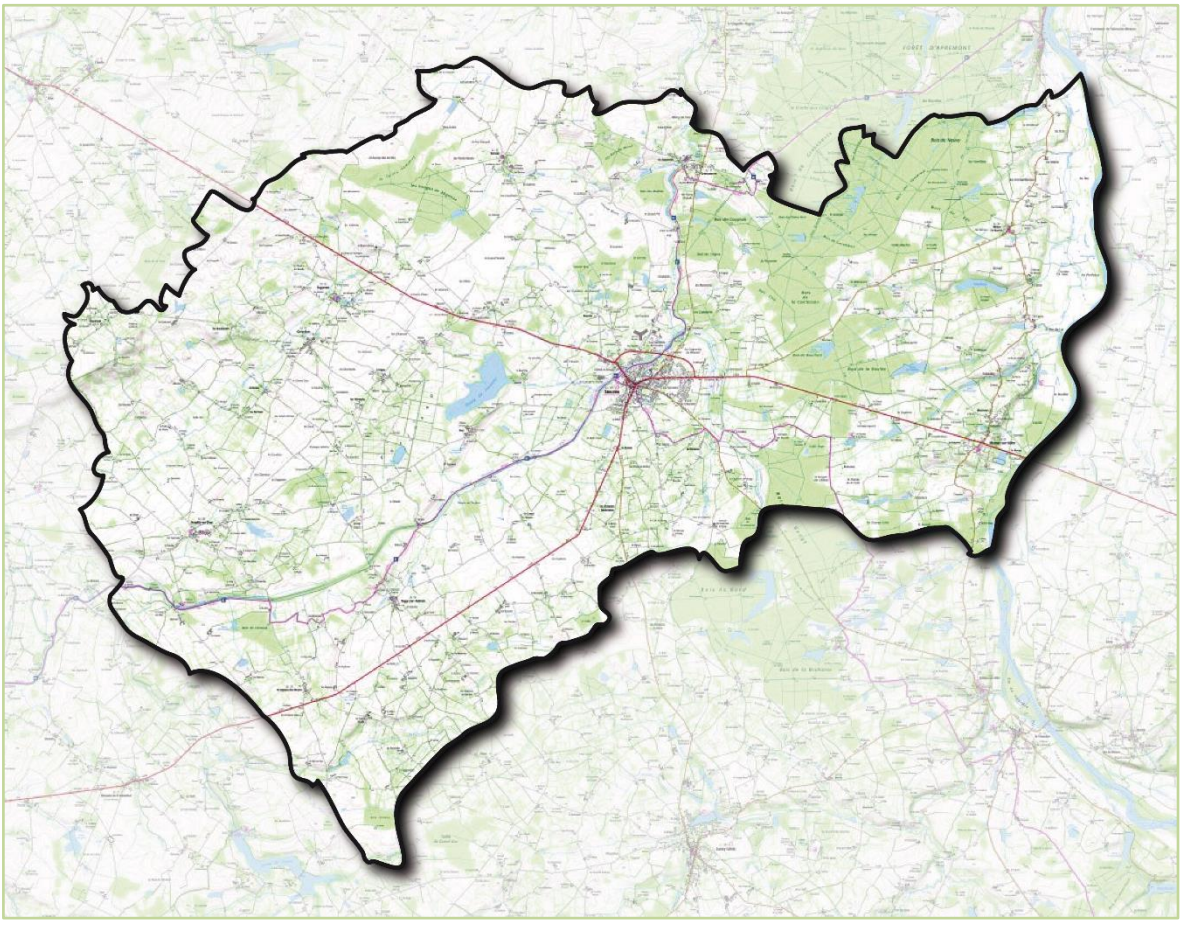
Le paysage reflète l'occupation humaine d'un territoire, par son activité, ses pratiques et ses besoins.

La comparaison à grande échelle du territoire entre la carte de Cassini, datant du début du XIXème siècle et la carte IGN actuelle ne fait apparaitre dans sa globalité que peu de mutations au niveau de l'occupation du sol et ses reliefs. Seule la forêt de Sagonne au nord-ouest du territoire paraît s'être réduite.

Néanmoins, les évolutions principales concernent surtout le développement des infrastructures et de l'urbanisation. En effet, les bourgs se sont étendus (en particulier Sancoins) et les routes se sont développées créant parfois des entailles dans les ensembles naturels.



Carte de Cassini (XVIIIème siècle)



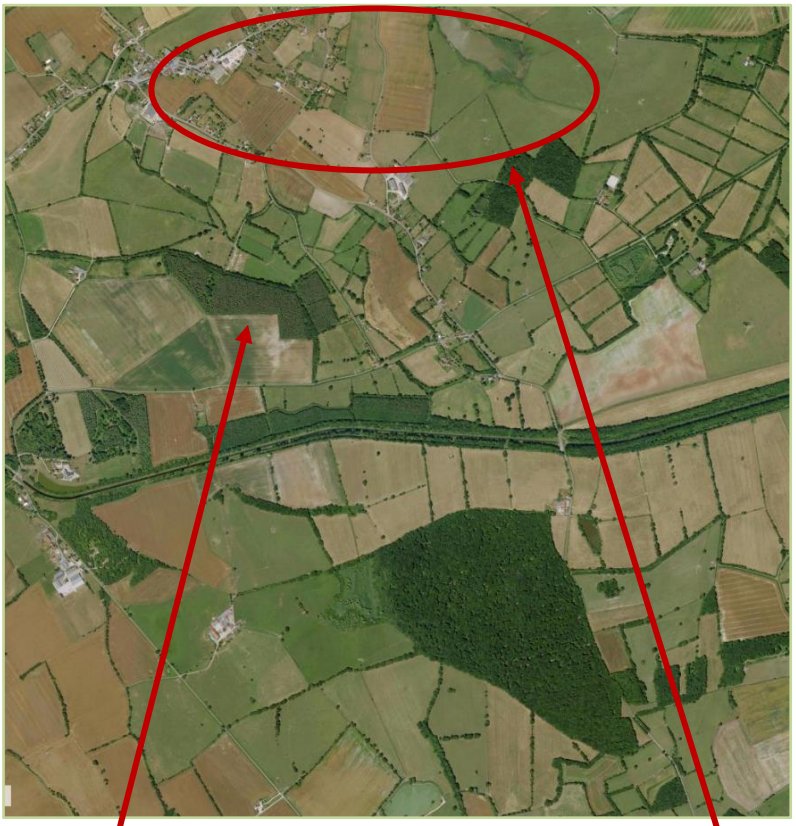
Carte IGN 1 :25 000e (2016)

Si l'armature paysagère n'a que très peu évolué, à une échelle plus fine l'analyse de photo comparaison permet de nous renseigner sur les évolutions paysagères que le territoire a pu connaitre. Il apparait clairement que la modification des pratiques agricoles des dernières années a modifié de façon réelle le paysage des Trois Provinces et ce quelle que soit l'entité paysagère étudiée.

Au niveau des paysages de bocages ou dans la vallée de l'Allier les évolutions ont provoqué :

- Un agrandissement des surfaces de parcelles agricoles et plus particulièrement aux abords des secteurs urbanisés
- Une augmentation des surfaces boisées et des boisements à cause notamment de l'abandon progressif puis l'enfrichement des parcelles les moins intéressantes et les plus difficiles à exploiter. Cependant, à l'inverse, certains boisements ont été rasés pour permettre l'exploitation agricole extensive.
- La disparition d'un nombre important de linéaires de haies notamment à cause de la mécanisation de l'agriculture et des changements de pratiques agricoles.

Evolutions paysagères des paysages de bocages :



2013

Nouveaux boisements

Remembrement et augmentation des surfaces parcellaires



1950

Parcellaire morcelé

Evolutions paysagères des bocages ouverts :



2013

Remembrement et augmentation des surfaces parcellaires

Couvert forestier épais

Epaississement des haies



1950

Parcellaire morcelé

Couvert forestier peu opaque

Evolutions paysagères de la vallée de l'Allier :



2013

Remembrement et augmentation des surfaces parcellaires

Développement continu des boisements

Epaississement de la ripisylve



Parcellaire morcelé

Bosquet isolé

Ripisyle peu épaisse

2.1 L'organisation du bâti

2.1.1 Structurations urbaines

D'une manière générale, l'organisation urbaine des communes du territoire n'a que peu évolué au cours des 50 dernières années. En effet, le territoire intercommunal n'a subi que très faiblement les effets de la périurbanisation qu'ont pu subir certains territoires ruraux plus proches des pôles urbains.

Ainsi, dans les communes rurales (Sancoins exclue), les quelques nouvelles constructions qui ont été réalisées durant cette période se sont contentées d'épaissir le tissu bâti, plus rarement de l'étirer. On distingue deux types de structuration :

- Les communes disposant d'un secteur urbanisé concentré presque exclusivement dans le centre-bourg. Il s'agit des communes de Véreaux, Grossouvre, Neuilly-en-Dun, Saint-Aignan-des-Noyers et Neuvy-le-Barrois. Dans ces communes la très large majorité des constructions et des logements se situe dans le centre-bourg. Les quelques écarts sont souvent des corps de ferme seuls ou de petits hameaux ne dépassant pas une dizaine de constructions.

- Les communes dites « éparpillées », c'est-à-dire des communes où en plus d'un centre-bourg parfois de taille plus modeste, de nombreux hameaux se sont développés. Ces hameaux à vocation historiquement agricole sont parfois presque aussi importants que le centre-bourg comme par exemple le hameau de Lévigny sur la commune de Givardon. On retrouve dans cette catégorie les communes de Givardon, Augy-sur-Aubois, Sagonne, Mornay-sur-Allier et Chaumont.

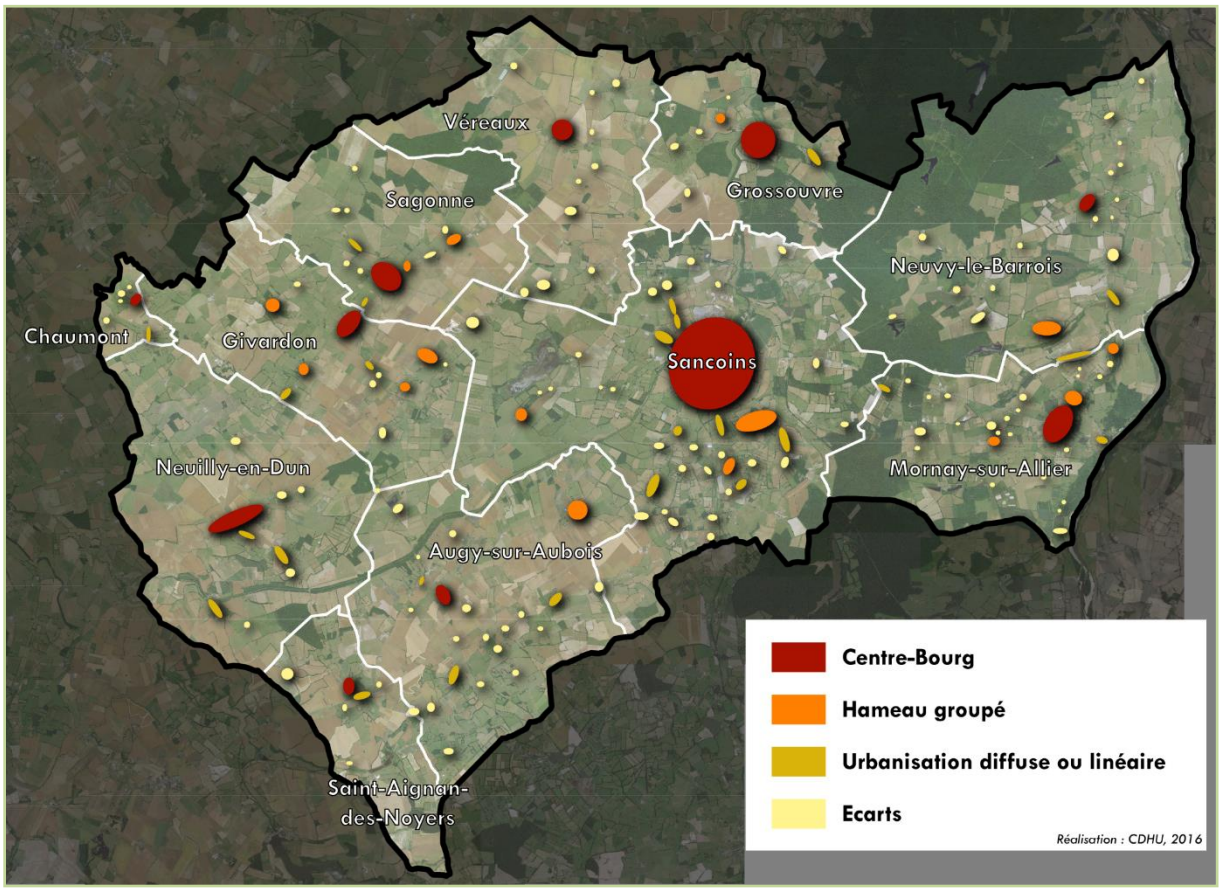
La commune de Sancoins présente une organisation bâtie particulière avec en premier lieu une agglomération principale qui regroupe l'ensemble des services, commerces et équipements de la commune. Ce secteur a connu un développement non négligeable et assez hétérogène. En effet, en plus d'un épaississement da la tâche bâtie lié au développement résidentiel, ce secteur a d'abord connu un développement linéaire le long des principaux axes de communication. Le développement économique et infrastructurel a également eu un fort impact sur l'organisation urbaine de ce secteur à l'image de l'aménagement de la ZAC des Grivelles et du contournement routier de Sancoins par la RD2076.

Sur le reste du territoire de la commune de Sancoins, de nombreux petits hameaux ou écarts s'éparpillent. Cependant, les hameaux situés au sud ont connu un développement relativement important et surtout parfois anarchique renforçant encore davantage l'impression d'éparpillement.

2.1.2 Morphologies urbaines

Sur le territoire, nous pouvons distinguer 4 morphologies urbaines distinctes :

- Le village rue ;
- Le village en intersection ;
- Le village groupé ;
- Le Bourg.

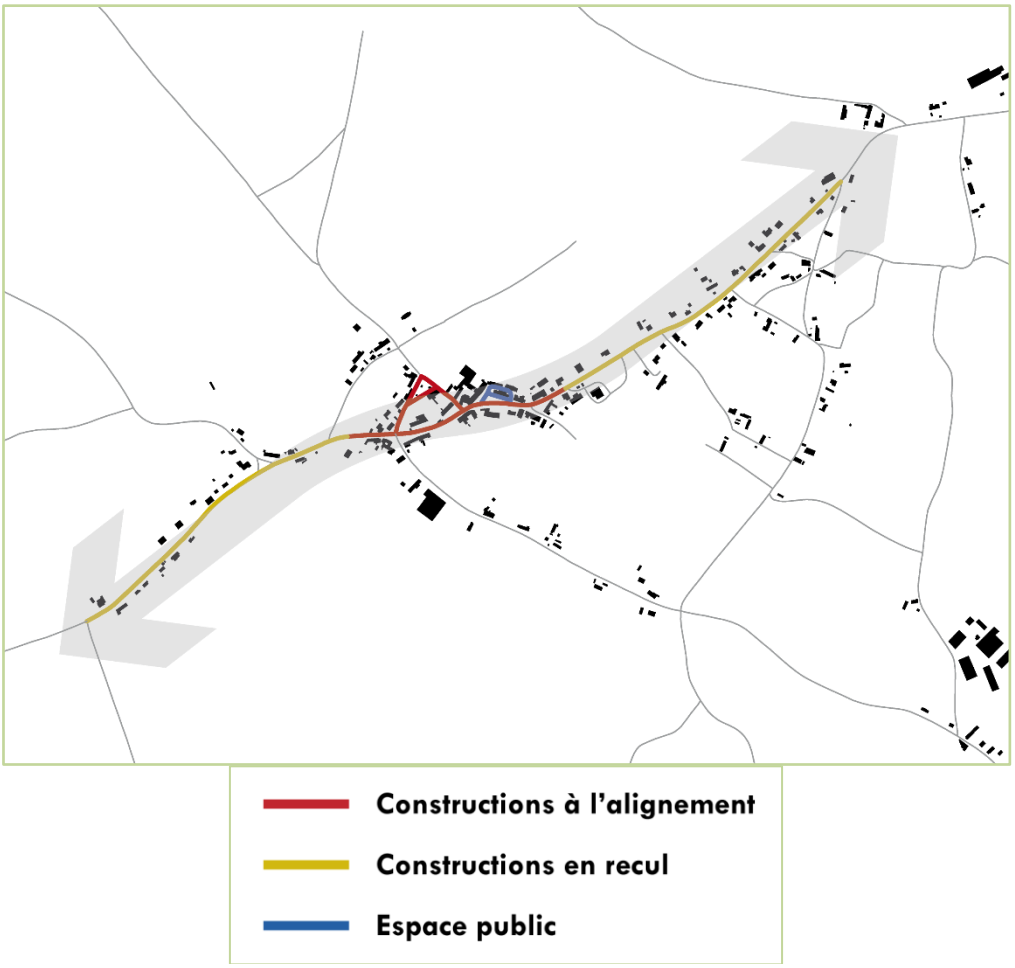


a) Le village-rue

Le village rue est la morphologie la plus simple et symbolise une organisation urbaine dont les constructions se succèdent de part et d'autre d'une unique rue. Les communes des Trois Provinces qui présentent cette morphologie sont les bourgs de Neuilly-en-Dun, de Givardon et de Neuvy-le-Barrois

L'organisation de ces villages est le fait d'une agglomération progressive de maisons ou de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale et d'un accès direct à leur propriété agricole. C'est pour cette raison que le parcellaire de ces communes est généralement structuré perpendiculairement à la rue et constitué de longues bandes étroites, de la largeur de l'habitation.

Neuilly-en-Dun est l'exemple caractéristique de ce type de morphologie. C'est la RD76 traversant le bourg qui a structuré l'urbanisation du village. Les constructions sont implantées sur une seule bande parallèlement à la rue principale (sens du faitage).

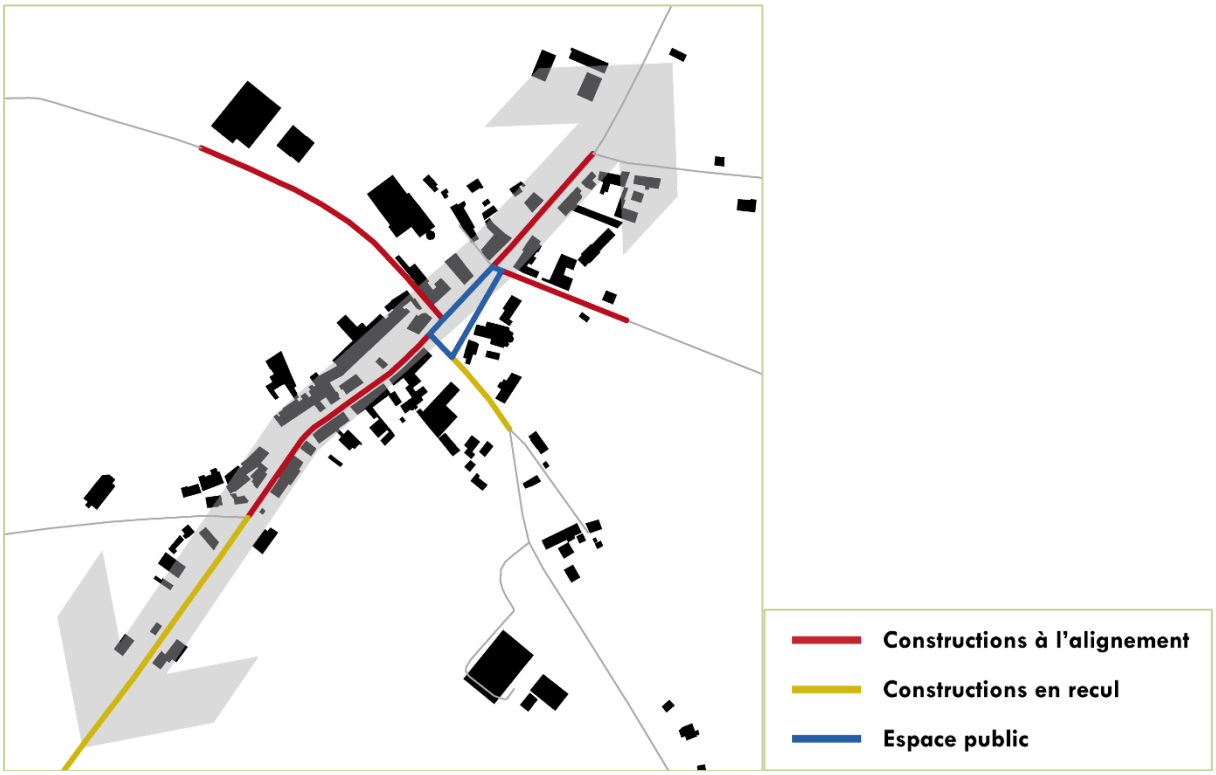


En cœur de bourg, les constructions anciennes viennent s'implanter à l'alignement ou en léger recul formant des espaces de dégagement tandis qu'en s'éloignant du centre, le développement pavillonnaire a créé des formes urbaines plus en recul de la voie. La rue est l'espace public de la commune et seule la présence de l'église au cœur de bourg permet un élargissement de l'espace pour former une place publique.



A Givardon le constat est le même qu'à Neuilly-en-Dun à la différence que la commune de Givardon n'a pas connu le même développement pavillonnaire que Neuilly-en-Dun. Ainsi, le bourg de Givardon est en très large majorité constitué de constructions anciennes qui viennent s'implanter à l'alignement tout le long de la traversée du village. Les façades accompagnent la route et créent les séquences

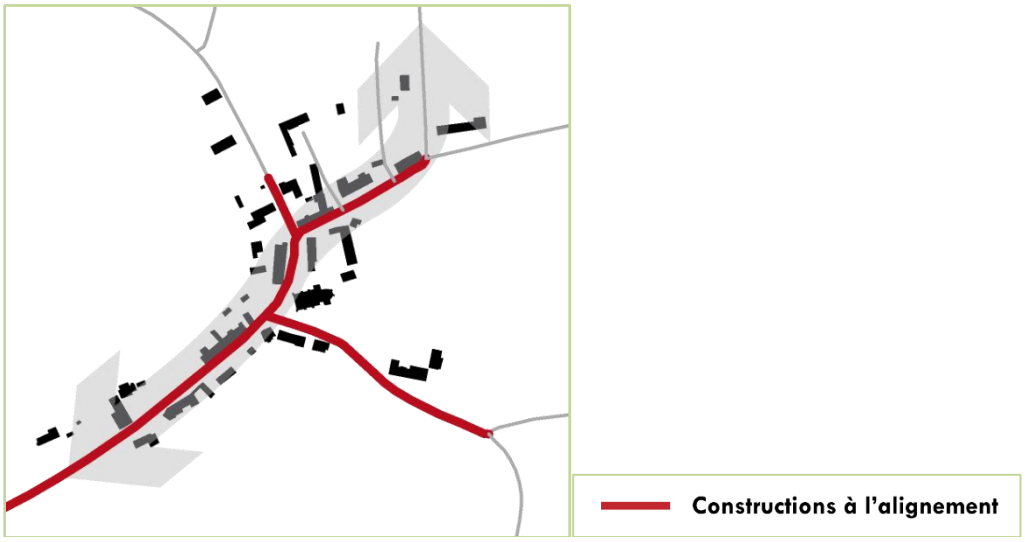
urbaines de traversée de bourg. En revanche, comme à Neuilly-en-Dun, tout au long de la traversée du bourg l'espace public est étroit mais s'élargit au niveau de l'église pour former une place publique.



Les anciens corps de ferme à l'intérieur de cet espace peuvent parfois présenter un recul plus important. Dans ces cas-là, leurs anciennes dépendances ou annexes viennent s'implanter à l'alignement et perpendiculairement à l'axe de la voirie.



A Neuvy-le-Barrois, le bourg est resté presque inchangé depuis la première moitié du XXème siècle. Les longères et les corps de ferme se succèdent et viennent s'implanter parallèlement à l'axe de la voie. La sinuosité de celle-ci crée une vraie impression de continuité d'ambiance rurale tout au long de la traversée du bourg.



La présence d'éléments végétaux dans les espaces de dégagement, de bandes fleuries et de façades végétalisées créent une interface publique/privée plus douce et donnent de la qualité au cadre de vie à l'intérieur du village.



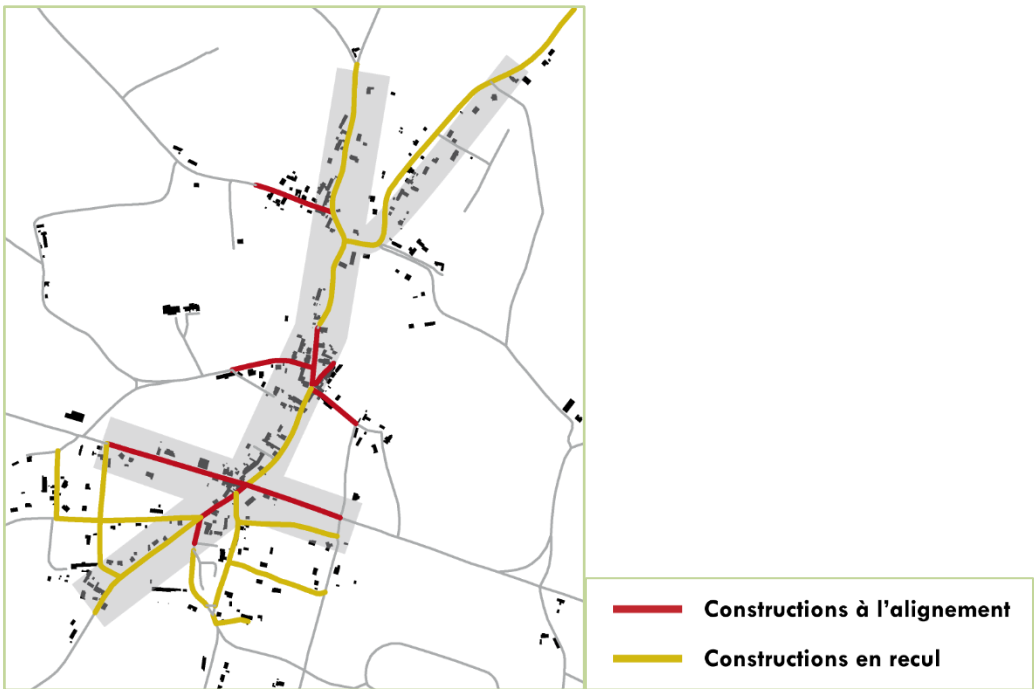
b) Le village en intersection

Le terme de village en intersection symbolise une organisation urbaine dont les constructions se répartissent autour de 2 ou 3 voies principales qui se croisent. Cette morphologie est l'urbanisation la plus fréquente sur le territoire puisque 4 communes présentent ce profil. Il s'agit des communes de Mornay-sur-Allier, Véreaux, Saint-Aignan-des-Noyers et Augy-sur-Aubois.

L'organisation autour de ces voies implique généralement un noyau villageois de plus grande importance permettant de relier différentes communes ou hameaux. L'intersection entre les voies crée un point de rencontre qui coïncide souvent avec un espace public communal. Les bâtiments, comme lors d'un village rue, s'implantent le long des voies.

A Mornay-sur-Allier, c'est l'intersection de la RD2076 et de la RD45 qui a façonné l'urbanisation du bourg de la commune. En effet, l'espace bâti historique se retrouve en deux endroits différents. D'un côté le cœur historique du village se situe le long de la RD45. De l'autre côté c'est l'axe structurant que forme la RD2076 qui a historiquement attiré des activités et de l'habitat.

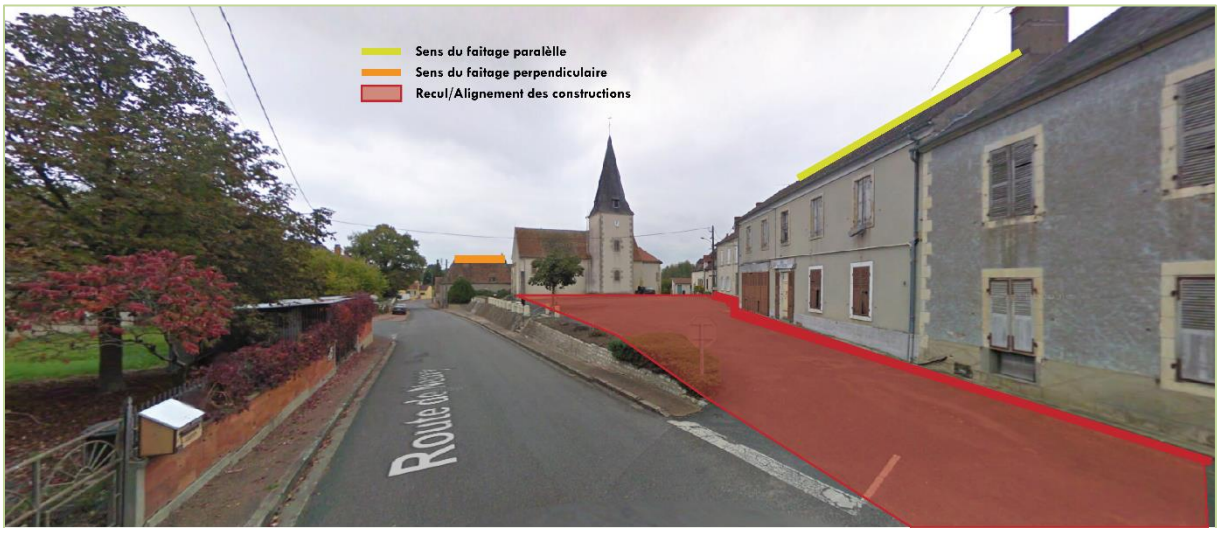
Les secteurs historiques bien distincts présentent une implantation des constructions similaire, à savoir des implantations à l'alignement ou en léger retrait. Ceci constituait des espaces de dégagements nécessaires aux anciens usages liés à la vie rurale et l'activité agricole. Les espaces interstitiels ont été comblés par des constructions se développant le long des voies.et présentant des implantations plus en recul.



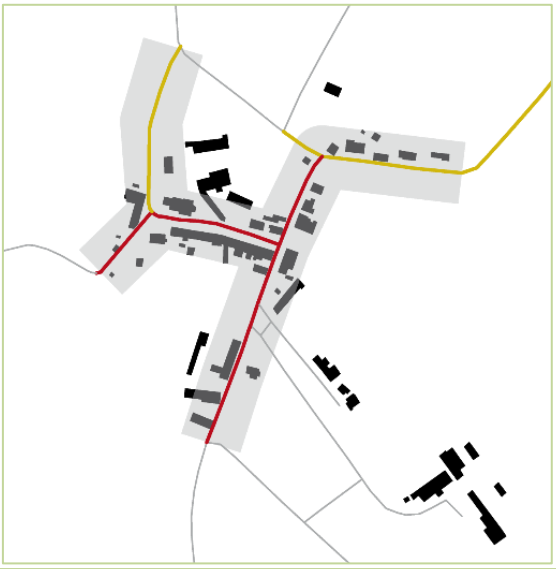
Contrairement aux autres villages de la même morphologie, le croisement des deux axes forts de la commune, ne forment pas un espace public mais un réel carrefour routier. Les constructions s'étirent le long des voies, de manière parallèle à l'axe de la route dans la majorité des cas même si certains corps de ferme viennent s'implanter perpendiculairement.



En cœur de bourg, l'espace public s'élargit pour former une place mais les constructions conservent le même profil et la même implantation.



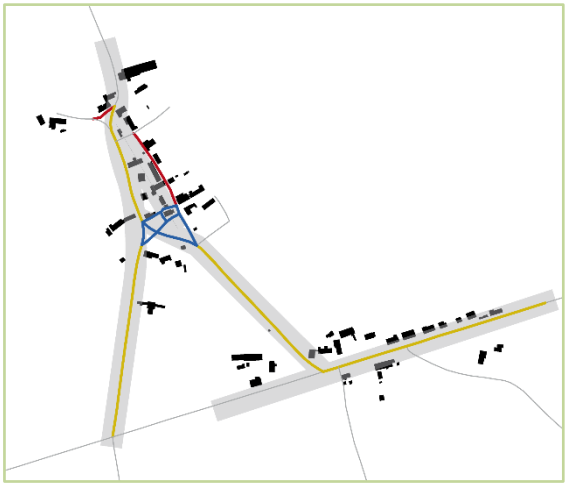
A Véreaux, le profil en intersection prend la forme d'un « H ». Un bras routier vient faire le lien entre la RD43 et la rue de l'église et constitue le cœur de bourg de la commune. C'est le long de cette rue que s'implantent à l'alignement les constructions anciennes qui s'étirent ensuite le long de la RD43. Quelques constructions plus récentes présentent une implantation plus en recul.





Saint-Aignan-des-Noyers présente un profil attique avec une double intersection :

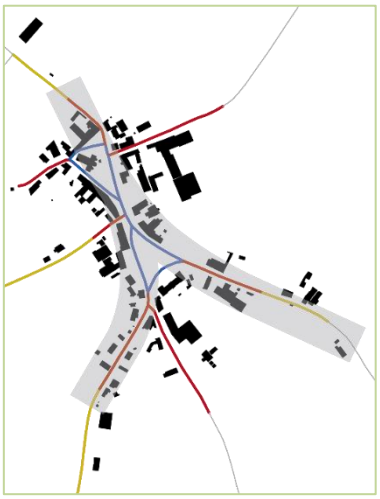
- La première intersection est formée par le croisement de la RD951 et de la RD91. Ce secteur prend la forme d'un développement linéaire le long de la RD951 jusqu'au croisement du chemin du bourg qui donne accès au cœur de bourg.
- La deuxième intersection forme un « Y » entre la RD91 et le chemin du bourg. L'intersection des 2 routes forme un espace public de qualité marqué par la présence de l'église, d'équipements publics et d'un restaurant.



En cœur de bourg, les espaces sont plus restreints et la densité des constructions est relativement importante. L'implantation du bâti en cœur de l'ilot bâti central, se fait à l'alignement de la voirie mais de manière assez aléatoire (sens du faitage). Sur les périphéries le recul est plus important notamment le long de la RD951.



Les villages en intersection n'ont pas forcément un carrefour central de 2 routes perpendiculaires qui se prolongent. C'est le cas notamment à Augy-sur-Aubois où le croisement de la route principale, la RD34 et de plusieurs routes secondaires forment un large espace public autour duquel se concentrent l'ensemble des équipements, services et commerces de la commune.



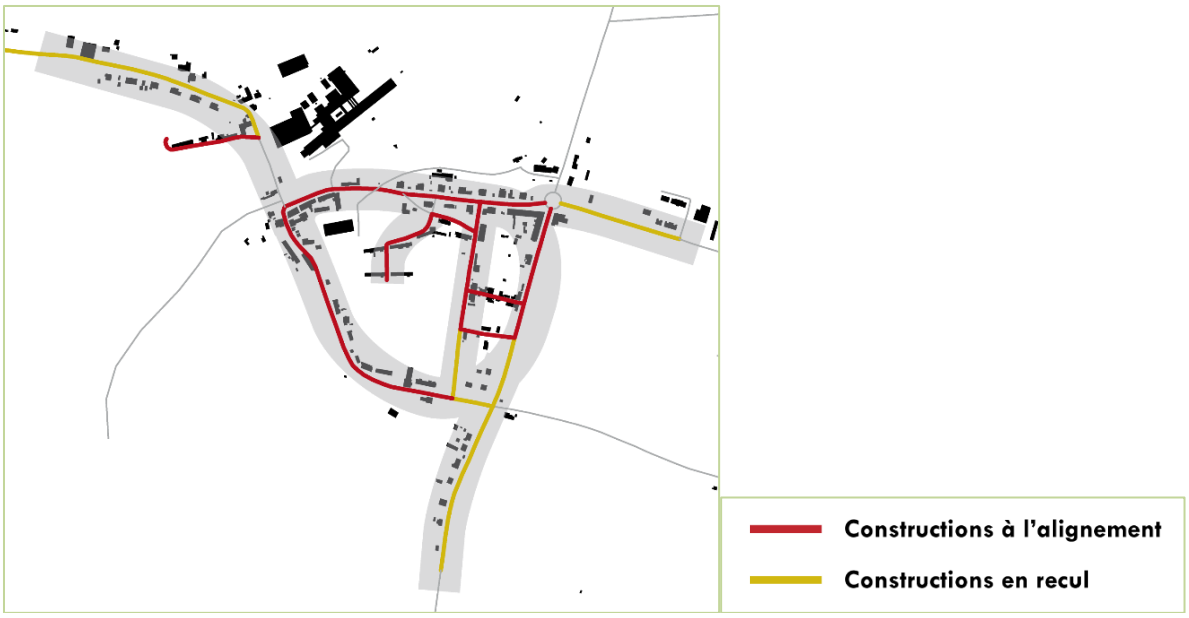
Depuis cette place, les axes routiers se dispersent en étoile, le long desquelles se sont implantées les constructions avec un recul plus important qu'en cœur de bourg. Les faitages des constructions sont parallèles à l'axe de routes mais des constructions implantées perpendiculairement marquent l'entrée dans le bourg. D'une manière générale, par sa morphologie en étoile, Augy-sur-Aubois bénéficie des caractéristiques d'un village groupé autour d'une centralité de qualité.



c) Le village groupé

Les villages groupés sont au nombre de deux sur le territoire, il s'agit des communes de Grossouvre et de Sagonne. Dans un village groupé, l'urbanisation se structure autour d'un réseau de voies et chemins circonscrits à l'intérieur d'une voirie encerclant l'ensemble bâti. Ce maillage de voie est structuré par l'intermédiaire de voies principales, secondaires et de chemins. Pour l'occasion de véritables îlots sont formés et les bâtiments s'implantent le long des voies. Cela permet de garantir des cœurs d'îlot d'espaces verts, souvent servant de jardins ou de vergers.

Le village de Grossouvre présente une ramification de la rue principale permet une desserte et un maillage des différentes constructions. Ces voies forment un développement circulaire sans pour autant s'organiser autour d'un espace public central puisque les « centralités » se situent d'avantage aux périphéries de ce cercle d'urbanisation. Autour de ce cercle et à l'intérieur, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et parallèlement à l'axe de la voire. Les excroissances de ce cercle se sont développées linéairement le long des axes routiers. Les constructions de ces secteurs prennent d'avantage de recul par rapport à la voirie.





La village de Sagonne prend une forme plus complexe mais conserve au cœur de bourg une organisation groupée autour de l'espace central de la commune occupé par le château.

On note également la présence d'un îlot urbain autour et au cœur duquel s'est organisé le village. La commune de Sagonne présente dans sa partie sud davantage une morphologie en intersection. Cependant, la majorité des constructions ont leur faitage parallèle à l'axe de voirie et sont en alignement par rapport au domaine public.

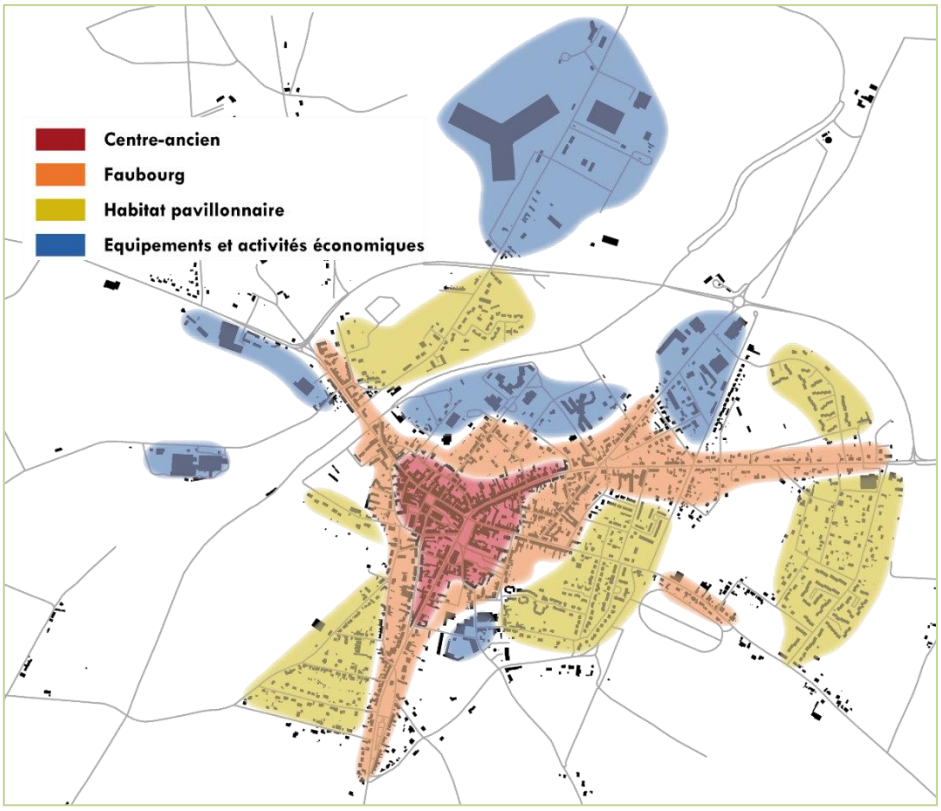




d) Le Bourg

La commune de Sancoins est le pôle structurant du territoire de la Communauté de communes des Trois Provinces. Cette commune s'est développée et présente une armature urbaine plus complexe qui crée un véritable bourg urbain.

Toutefois son développement urbanistique est le résultat de la juxtaposition de zones fonctionnelles aménagées les unes à côtés des autres : zone résidentielle, zone d'activités, zone d'équipements. Ces secteurs souffrent parfois d'un manque d'intégration urbaine et paysagère par rapport à la morphologie du bourg.



Dans cette organisation, le centre bourg historique par sa mixité des fonctions, son caractère patrimonial et ses espaces publics restent un lieu de vie identifiable et apprécié par les habitants de Sancoins et de tout le territoire. Ce secteur dense se caractérise généralement par des constructions étroites et accolées les unes aux autres. Correspondant généralement à la partie la plus ancienne du bourg les constructions sont alignées sur la rue et parallèlement à l'axe de la voirie. Les bâtiments sont généralement mitoyens.



Le centre historique est entouré de faubourgs. Ils se sont généralement développés à partir du XIXème siècle. Leur forme urbaine est généralement composée d'un tissu bâti moins dense que celui du centre, avec des constructions alignées le long des rues ou en recul lorsqu'il s'agit de maisons bourgeoises. L'arrière fond de la parcelle accueille généralement des espaces de jardin, qui aèrent le tissu urbanisé.



Ces faubourgs ont tendance à s'étendre le long des axes de transports principaux. Ils accueillent généralement des habitations, où prédominent les maisons bourgeoises et les villas, accompagnées de leurs jardins, ainsi que les quartiers ouvriers et les maisons de manœuvriers.



En périphérie du bourg s'est implanté de l'habitat pavillonnaire. Ces espaces forment un tissu urbain peu dense et irrégulier composé de parcelles de plus ou moins grande taille et de constructions implantées en majorité parallèlement à la rue.

Ce tissu est en général composé de maisons d'habitation récentes au milieu desquelles viennent parfois s'intercaler des constructions plus anciennes (longères ou anciens corps de ferme) qui se sont faites absorber par l'extension urbaine. Ce tissu pavillonnaire est formé de maisons isolées et plus exceptionnellement de maisons groupées. Les bâtiments sont généralement situés en milieu de parcelle ou avec un retrait de 5 à 10 m par rapport à la rue. La hauteur des maisons y est faible.

Les parcelles de grandes tailles accueillent généralement un parc ou un jardin, ce qui confère un caractère très naturel et arboré à ces espaces urbanisés.



2.2 Tendances et évolutions urbaines

D'une manière générale, le territoire n'a que très peu évolué depuis la fin de la première moitié du XXème siècle. En effet, le territoire n'a par exemple, que modérément subi les effets de la périurbanisation et le développement des surfaces urbanisées au détriment des espaces agricoles. En effet, certains villages semblent n'avoir subi aucune transformation depuis des années et leur enveloppe bâtie s'est uniquement étoffée par quelques constructions récentes venues s'implanter ponctuellement à la limite du secteur bâti.

En revanche, les communes de Neuilly-en-Dun, Mornay-sur-Allier et Sancoins ont connu un développement pavillonnaire important sous forme de logements individuels. Ce développement s'est engagé dès les années 1950 pour atteindre son pic au cours des années 1970. Ce phénomène a grandement contribué à l'étalement de ces bourgs.

Alors que les structures des bourgs villageois présentent globalement des bâtiments anciens, proches les uns des autres, les évolutions récentes ont eu tendance à moins se préoccuper de l'intégration des constructions avec le tissu existante et les spécificités paysagères du territoire.

Exemple de Sancoins

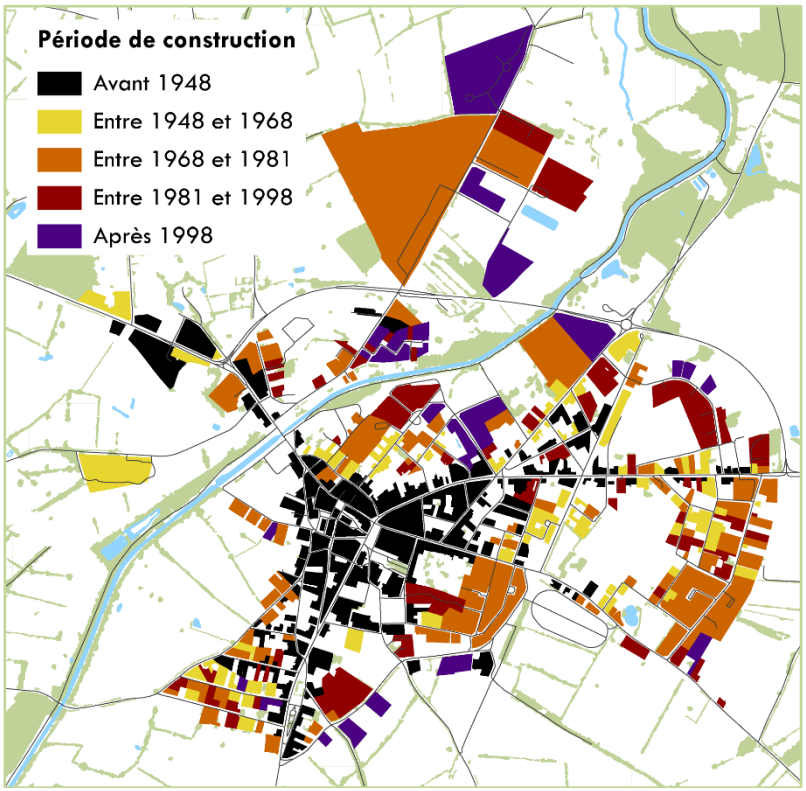
Originellement organisée autour d'un carrefour de deux routes, le bâti ancien du bourg de Sancoins s'étend en forme de « Y » le long de ces axes structurants. Le développement urbain de la deuxième moitié du XXème siècle a pris des formes et une ampleur très différentes selon les époques. Après la Seconde Guerre mondiale, l'espace urbain s'est développé par petites touches de manière anarchique au sud et à l'ouest du centre-ville.

Les années 1970 constituent l'essor du développement résidentiel de Sancoins. Plusieurs grandes opérations de lotissement ont vu le jour à l'ouest du bourg tandis que des pavillons sont venus compléter le secteur au sud du bourg dont l'urbanisation avait été engagée dans les années 1950. C'est pendant cette période que la tache urbaine s'est largement agrandie et la consommation foncière a

été la plus importante à cause notamment de certaines opérations qui se sont implantées ex nihilo, à l'ouest du territoire et sans continuité avec le bourg.

Une seconde vague d'urbanisation a eu lieu dans les années 1980 – 1990. Les opérations de lotissement ont néanmoins été d'une envergure moins importante que lors de la première vague dans les années 1970. Pendant cette période, les constructions ont parfois pris la forme de petites opérations d'habitats groupés. C'est également au cours de la deuxième moitié du XXème siècle que de nombreux équipements publics ou à vocation économique ont été créés au nord du bourg (collège, gymnase, EPHAD, Z.A des Grivelles…).

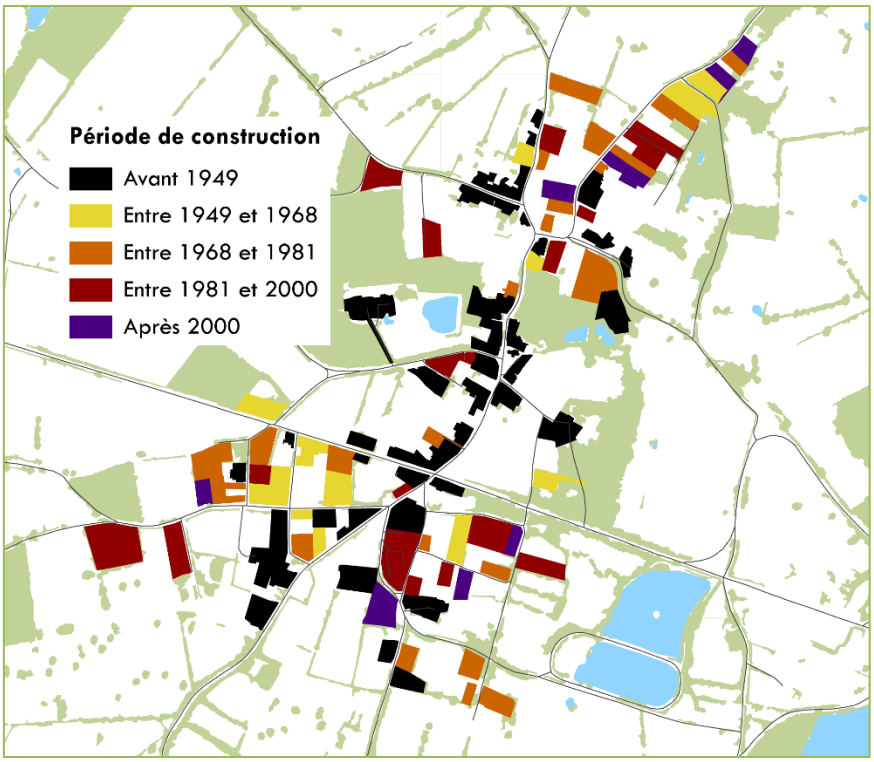
Depuis les années 2000, le rythme de construction s'est ralenti prenant majoritairement la forme d'une urbanisation diffuse et venant compléter les dents creuses des opérations de lotissements engagées dans les années 1990.



Exemple de Mornay-sur-Allier

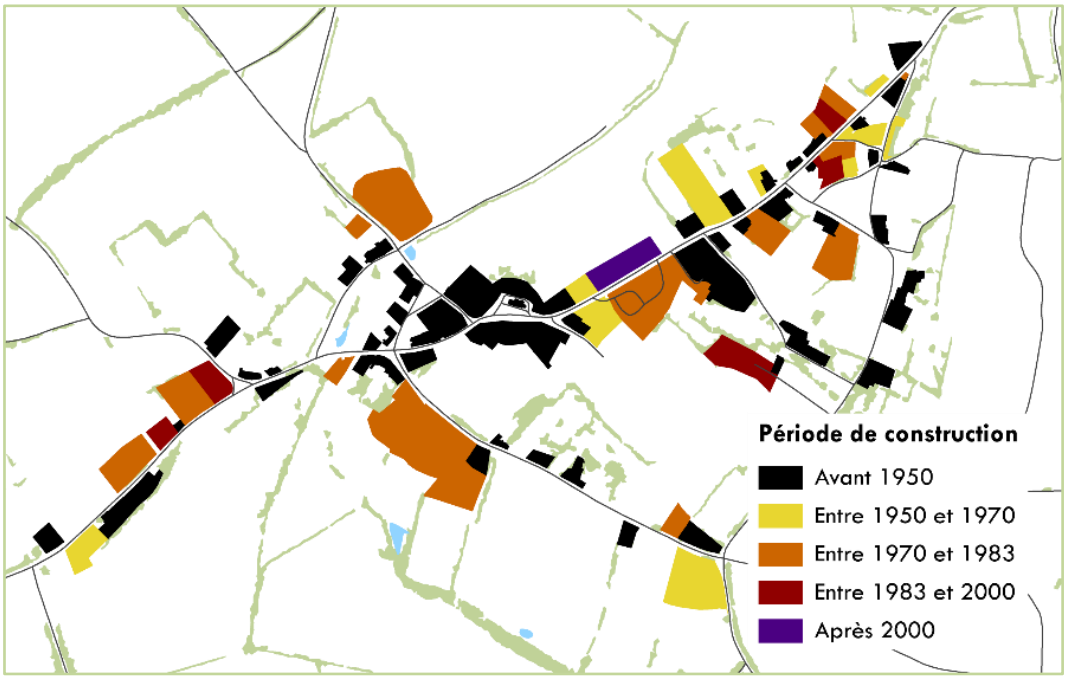
Les anciennes constructions sur la commune de Mornay-sur-Allier se répartissaient le long des deux axes routiers de la commune. Les longères et les corps de ferme se succédaient laissant entre eux des espaces de coupures à vocation agricole de plus en plus larges à mesure qu'on s'éloignait du cœur de bourg.

Au début de la deuxième moitié du XXème siècle, c'est l'attrait de l'axe routier formé par la RD2076 qui a permis un développement du sud du bourg. De 1968 à 1981, les nouvelles constructions sont venues s'intercaler entre le bâti ancien situé au nord ou au sud du bourg. D'une manière générale, le développement urbain du bourg de Mornay-sur-Allier s'est fait de manière diffuse aux extrémités nord et sud. Ce phénomène s'est poursuivi au cours des deux dernières décennies du XXème siècle avant que le rythme de construction se ralentisse nettement depuis les années 2000.



Exemple de Neuilly-en-Dun

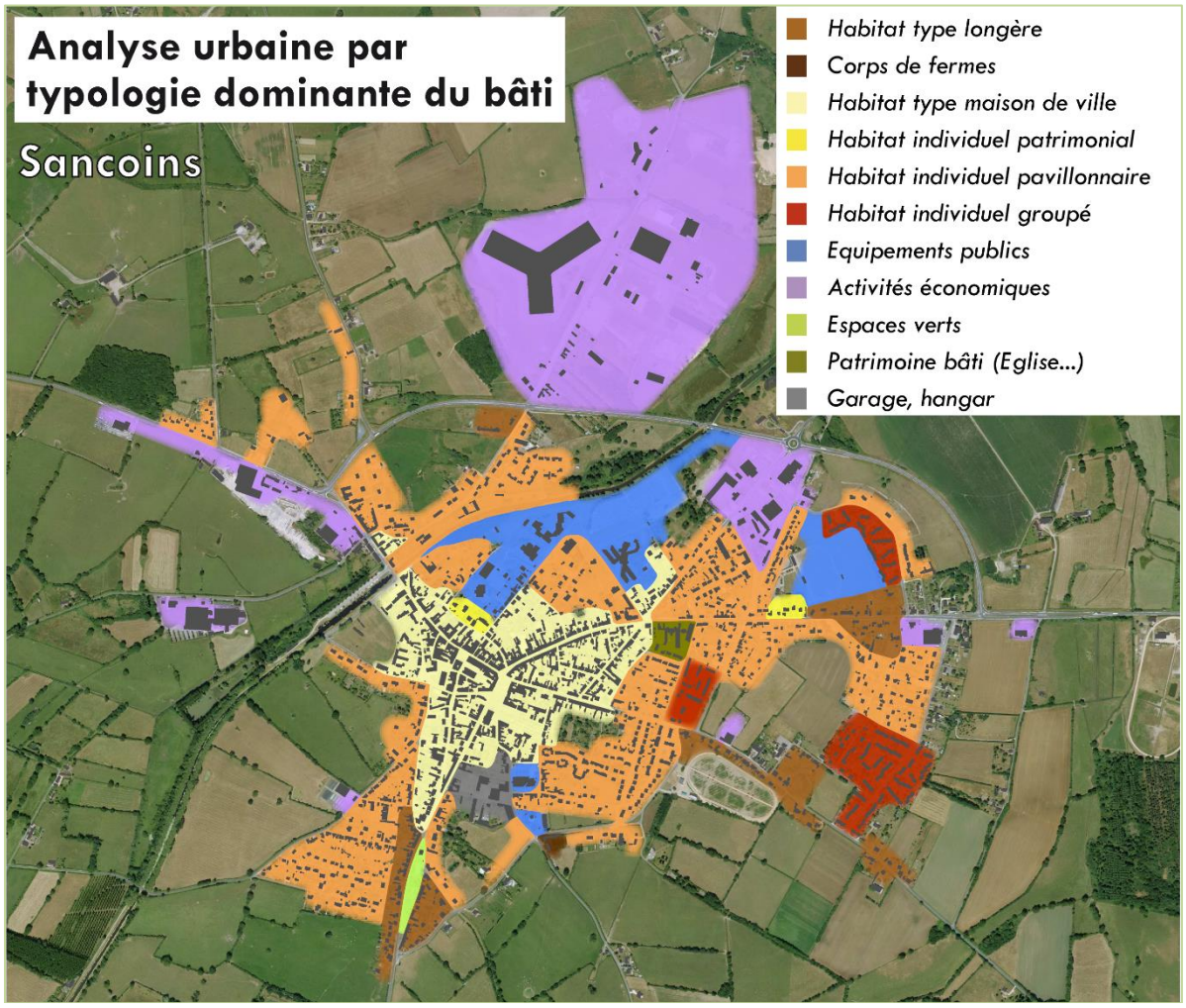
Neuilly-en-Dun a connu un développement urbain linéaire, qui est une forme d'urbanisation très consommatrice d'espace. De manière similaire à Mornay-sur-Allier, le cœur de bourg de Neuilly-en-Dun s'organise autour de l'église et s'étend de part et d'autre le long de l'axe routier qui traverse cette place publique. A l'origine les habitats agricoles (corps de ferme, longères…) le long de cet axe n'étaient pas intégrés au tissu bâti du bourg mais l'urbanisation, démarrée dans les années 1960 et qui s'est accélérée au cours des années 1970, a contribué à combler les espaces libres entre le bâti ancien. L'étalement urbain de la commune a alors pris la forme d'une tache urbaine allongée tout le long de la RD76.

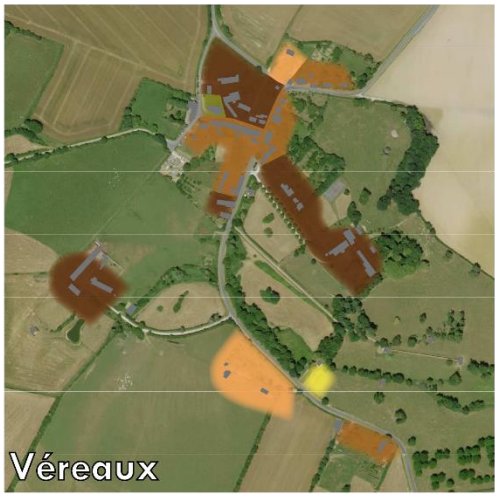


2.3 Analyse urbaine et architecturale

2.3.1 Formes et typologie du bâti

L'analyse urbaine et architecturale du territoire a permis de définir différentes morphologies et typologies architecturales du bâti. Le travail d'investigation sur le terrain a permis d'attribuer une morphologie dominante à l'ensemble des îlots urbains de chaque commune. Cette analyse du tissu urbain par morphologie dominante consiste à définir des espaces homogènes selon leur fonction urbaine principale en distinguant plusieurs typologies bâties qui correspondent à des modèles architecturaux qui se déclinent sur le territoire intercommunal.





Analyse urbaine par typologie dominante du bâti



- *Habitat type longère*
- *Corps de fermes*
- *Habitat type maison de ville*
- *Habitat individuel patrimonial*
- *Habitat individuel pavillonnaire*
- *Habitat individuel groupé*
- *Habitat semi-collectif ou collectif*
- *Equipements publics*
- *Activités économiques*
- *Espaces verts*
- *Patrimoine bâti (Eglise...)*
- *Garage, hangar*

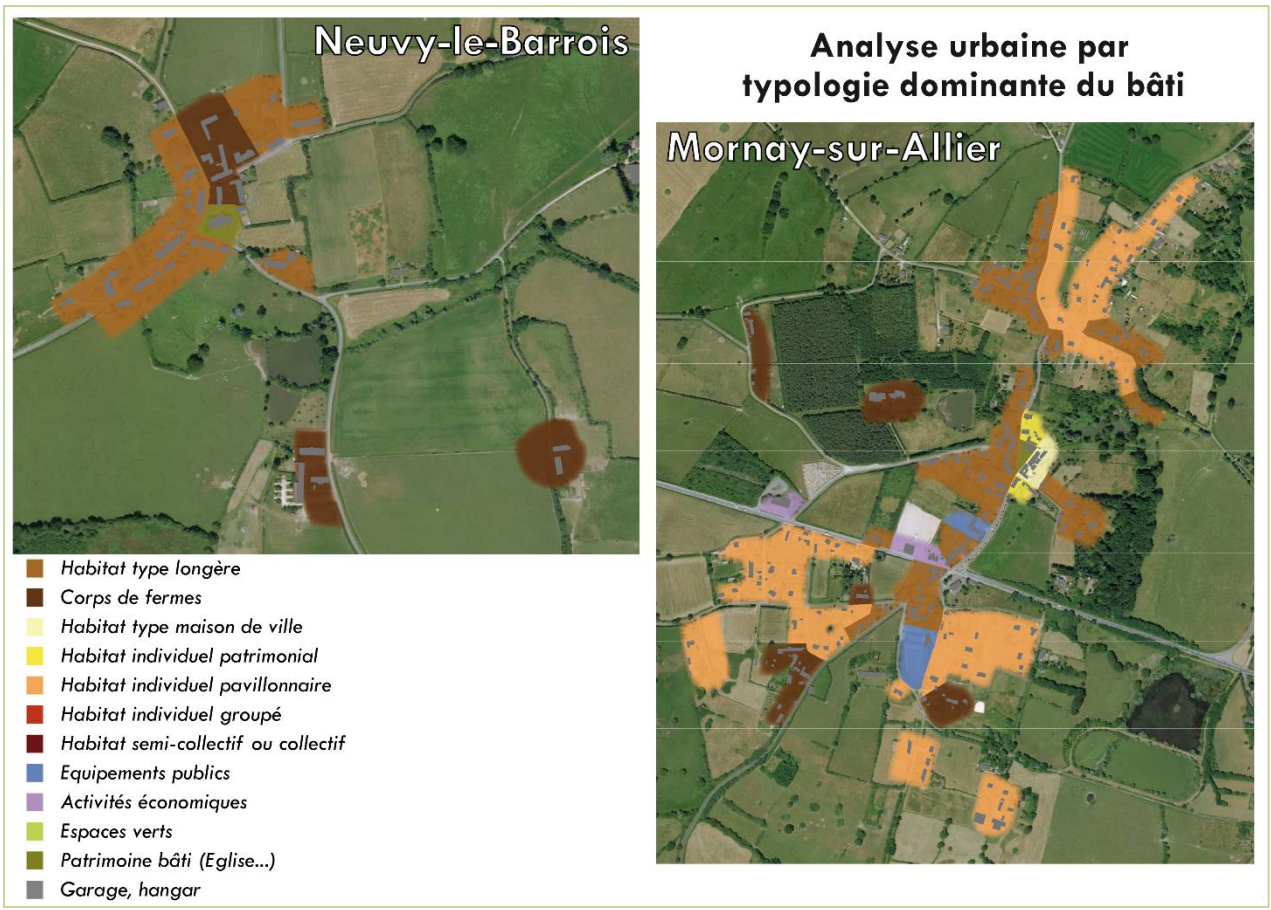


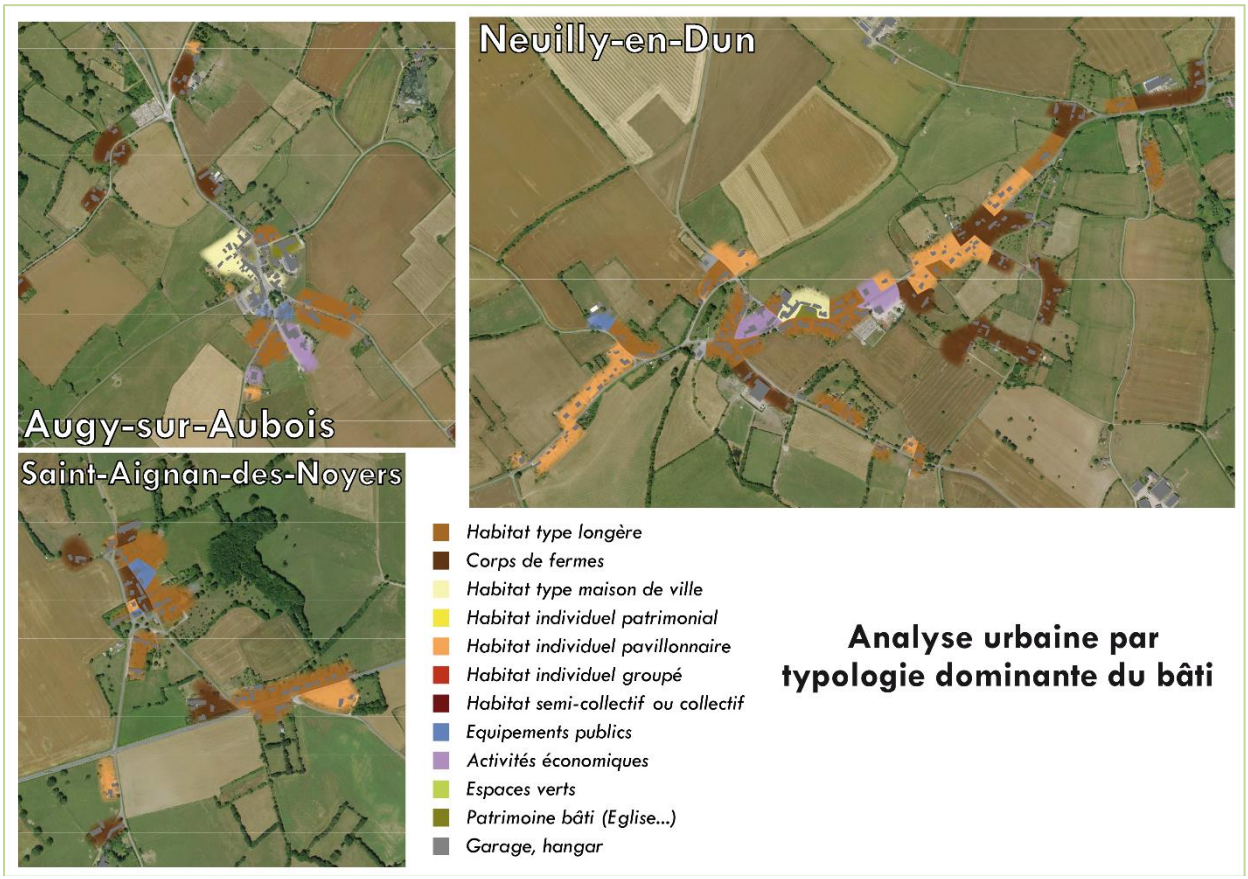
Analyse urbaine par typologie dominante du bâti





- *Habitat type longère*
- *Corps de fermes*
- *Habitat type maison de ville*
- *Habitat individuel patrimonial*
- *Habitat individuel pavillonnaire*
- *Habitat individuel groupé*
- *Habitat semi-collectif ou collectif*
- *Equipements publics*
- *Activités économiques*
- *Espaces verts*
- *Patrimoine bâti (Eglise...)*
- *Garage, hangar*


Neuvy-le-Barrois
Analyse urbaine par typologie dominante du bâti
Mornay-sur-Allier
Habitat type longère
Corps de fermes
Habitat type maison de ville
Habitat individuel patrimonial
Habitat individuel pavillonnaire
Habitat individuel groupé
Habitat semi-collectif ou collectif
Equipements publics
Activités économiques
Espaces verts
Patrimoine bâti (Eglise...)
Garage, hangar


Neuilly-en-Dun
Augy-sur-Aubois
Saint-Aignan-des-Noyers
Habitat type longère
Corps de fermes
Habitat type maison de ville
Habitat individuel patrimonial
Habitat individuel pavillonnaire
Habitat individuel groupé
Habitat semi-collectif ou collectif
Equipements publics
Activités économiques
Espaces verts
Patrimoine bâti (Eglise...)
Garage, hangar
Analyse urbaine par typologie dominante du bâti

a) ***Habitat de type longère***

Cet d'habitat constitue le type de construction ancienne majoritaire sur le territoire intercommunal et est particulièrement présent dans les petites communes rurales.



Ces espaces principalement constitués de longères se situent dans les hameaux ou à en « première couronne » du cœur bourgs des petites communes. La longère est le modèle récurrent de l'architecture traditionnelle sur le territoire puisqu'elle constituait l'habitat des agriculteurs des petites exploitations.



Ces constructions présentent un gabarit allongé en R+comble (plus rarement en R+1+comble) et sont dans la majorité des cas implantées à l'alignement ce qui crée un front très homogène lorsque plusieurs constructions se succèdent.

La façade principale présente de nombreuses ouvertures dont des lucarnes à croupe ou en gerbière, tandis que les pignons sont très souvent aveugles. Ces ouvertures sont parfois soulignées par des encadrements en pierre ou d'une couleur différente de la façade.

Les toitures sont dans la très large majorité à deux pans et le faîtage est parallèle à l'axe de la voie. En revanche les matériaux utilisés pour ces toitures varient davantage. En effet, on retrouve plus souvent des toitures en tuiles plates mais l'ardoise est également présente.

Ces habitations reçoivent dans la majorité des cas des enduits pleins, avec des couleurs sobres allant du blanc-beige jusqu'à l'ocre.

b) Les corps de ferme

Les corps de ferme constituent également une forme bâtie très présente sur le territoire et étaient l'habitat des agriculteurs. Cependant, à la différence des longères, les corps de fermes se composent de plusieurs bâtiments parfois mitoyens disposés perpendiculairement ou formant une cour. Ce type d'habitat de par son gabarit important se situe principalement dans les hameaux ou dans les écarts. Cependant certains corps de ferme se situent en cœur de bourg ou ont été absorbés par l'extension progressive de l'urbanisation.

Il s'agit de fermes allongées composées de plusieurs corps bâtis qui se sont progressivement alignés à mesure des nouveaux besoins liés à l'activité agricole (stockage, matériel...).

L'habitation occupe le plus souvent la partie centrale et est parfois implantée à l'alignement ou avec un léger recul lorsqu'elle est proche des secteurs urbanisés. Cette implantation est majoritairement parallèle à la voirie (même si l'on rencontre certains corps de ferme implantés perpendiculairement à la voie). Les bâtiments annexes (granges, hangars…) sont généralement disposés en deuxième rang ou perpendiculairement à l'habitation.



Cependant, ces bâtiments sont pour certains d'entre eux aujourd'hui inadaptés aux techniques agricoles actuelles, ce qui a nécessité la construction de nouveaux bâtiments plus modernes, à proximité des bâtiments existants. Ces nouvelles constructions peuvent dans certains cas présenter une intégration moins harmonieuse avec le bâti existant à cause notamment des matériaux utilisés et surtout des couleurs.



Enfin, certains de ces corps de ferme ont même tout simplement été abandonnés ou ont changé de destination pour devenir des bâtiments à vocation d'habitat. Elles sont recouvertes d'un enduit de façade pour l'ensemble des habitations, comme il est d'usage dans les maisons anciennes. Les granges sont parfois laissées sans enduit ou présentent un enduit à pierres vues.

c) ***Habitat de type maison de ville, de bourg ou maison manœuvrière***



Les secteurs présentant ce type d'habitat sont relativement variables. En effet, les maisons de ville ou de bourg se retrouvent en très large majorité au centre-ville de Sancoins ou dans le cœur de bourg de certaines communes comme Mornay-sur-Allier ou Givardon.

En revanche une variante existe, plus spécifique au passé industriel de la commune de Grossouvre : il s'agit des maisons manœuvrières, présentes dans le cœur de bourg et à proximité de la tuilerie. Ces maisons présentent à la différence des maisons de ville, des façades plus basses en R+comble. Elles sont implantées à l'alignement ou en retrait de quelques mètres. À l'arrière de l'unité d'habitation se trouvent un potager ou un jardin d'agrément clos par des murs en pierres et éventuellement de petits appentis. Les ouvertures se répartissent autour de la porte d'entrée et les linteaux et les appuis sont alignés. La toiture est généralement en tuiles, à deux pans parallèles à la rue et parfois entrecoupés de lucarnes.



Les maisons de ville quant à elle de par leurs caractéristiques architecturales forment une silhouette urbaine très homogène. En effet, ces constructions présentent une grande unité d'implantation à l'alignement avec une continuité de faîtage parallèle à la voie. L'arrière de la maison donne souvent sur un jardin ou une cour.



Les proportions diffèrent en largeur mais conservent en hauteur un gabarit en R+1+comble. Concernant les matériaux, on retrouve un grande homogénéité avec des façades en enduit plein et des couleurs qui en revanche varient un peu plus, allant du beige à l'ocre en passant par le gris rosé.

Les toitures varient elles beaucoup puisqu'au centre-ville de Sancoins on retrouve plutôt des couvertures en ardoise alors que dans les centres-bourgs des communes, les toitures en tuiles plates sont majoritaires. Ces toitures sont parfois entrecoupées de lucarnes jacobine, à croupe ou fronton.



d) Habitat individuel patrimonial

Ce type d'habitat beaucoup moins répandu se repère néanmoins aisément dans le tissu urbain par une architecture particulière. En effet, il s'agit majoritairement de maisons bourgeoises ou de villas.

Ces maisons contrairement aux typologies architecturales précédentes sont implantées en retrait sur leur parcelle. Elles sont aussi séparées de l'espace public par un jardin et un mur de clôture (dont les matériaux et les couleurs rappellent les caractéristiques du bâtiment). Elles sont majoritairement de forme rectangulaire ou carrée avec des volumétries beaucoup plus imposantes.



Les toitures, en ardoise ou en tuile, sont à quatre pans ou à deux pans mais avec des pentes plus marquées. Ces maisons sont souvent isolées au milieu du tissu bâti.

La modénature est très élaborée : corniche, bandeau, encadrement, chaînages d'angle et certaines peuvent présenter des jeux de volumes (croupes, tourelles…). Les murs sont soit enduits, soit réalisés en pierre de taille appareillées



e) Habitat individuel pavillonnaire

La Communauté de communes des Trois Provinces a connu et connait encore actuellement un développement pavillonnaire disparate selon les communes. Nettement majoritaire en termes de superficie occupée à Sancoins, plusieurs autres communes ont également connu un développement pavillonnaire non négligeable, c'est le cas de Mornay-sur-Allier ou de Neuilly-en-Dun. En revanche sur le reste des communes ce type d'habitat est beaucoup moins présent et n'est venu s'implanter que ponctuellement au cœur du tissu bâti où dans sa continuité immédiate le long de la voirie (entrée de bourg).

Ce type d'habitat a pu se développer sous forme diffuse, c'est-à-dire en dehors de toute opération d'ensemble. Il s'agit d'un bâti hétérogène disposé aléatoirement par rapport à la voie sans réelle continuité (et identité) avec les constructions voisines.



Parallèlement, le territoire a également accueilli (et plus précisément sur le commune de Sancoins) un développement pavillonnaire sous forme de lotissements qui sont issus de programmes d'ensemble. Ces ensembles présentent des implantations et parfois des programmes architecturaux identiques par opération. Cette identité visuelle similaire revêt un caractère avant tout pratique et fonctionnel, mais souffre d'un fonctionnement en « enclave » de chaque opération en raison de la déconnexion urbaine des opérations construites au gré des opportunités foncières.



D'autre part, selon les époques de construction, ce type de bâti peut avoir des caractéristiques différentes. C'est notamment le cas des toitures qui sont majoritairement à deux pans mais les constructions des années 1950 et 1960 présentent souvent des toitures à 4 pans. De manière analogue, les constructions des années 1950 et 1960 sont souvent disposées avec un garage et cave en rez-de-jardin ou en entresol tandis que la partie habitation se situe à l'étage. Les constructions plus récentes présentent majoritairement une organisation en R+comble où les ouvertures sur les toits se font par le biais de fenêtres de toits.




Pour le reste, l'habitat individuel pavillonnaire propose généralement des formes bâties standardisées. Les matériaux utilisés, les couleurs de façades et les caractéristiques architecturales du territoire vues dans les formes bâties précédentes ne sont pas prises en compte. En effet, par leur implantation avec un recul important, la couverture des toitures (en tuiles mécaniques), le traitement des clôtures, les constructions nouvelles se distinguent du bâti ancien.



f) Habitat individuel groupé

Ce type d'urbanisation se matérialise sous forme de petites opérations de quelques unités, ou bien de lotissements de plusieurs dizaines de logements. Cette organisation permet de trouver des densités supérieures aux lotissements pavillonnaires traditionnels. Elle permet aussi une meilleure gestion de l'interface espace public / espace privé, et intègre souvent des espaces publics de proximité pour compenser la plus faible surface des terrains.

Les formes urbaines à l'intérieur de ces ensembles sont identiques : il s'agit de formes simples mais sans continuité des toitures malgré la mitoyenneté des constructions. En effet le garage vient souvent rompre cette continuité en créant un décrochement par rapport au volume de l'habitation.



Ce type d'habitat est largement minoritaire par rapport aux pavillons individuels. On trouve exclusivement sur la commune de Sancoins quelques lotissements en maisons groupées, situés en périphérie du centre-ville et qui viennent s'intercaler à l'intérieur du tissu bâti pavillonnaire classique.

g) Habitat semi-collectif ou collectif

Ce type de bâti est très peu développé sur le territoire et on le retrouve presque exclusivement à Sancoins. Il est implanté ponctuellement au cœur du tissu urbain soit en discontinuité, soit dans le prolongement des maisons de ville. Il reste néanmoins remarquable par sa hauteur en R+2 ou R+2+combles.



Les bâtiments adoptent des formes simples avec un ordonnancement précis de la façade par des travées verticales. Les toitures présentent des pentes variables. Les couleurs beige ou rose pâle sont relativement homogènes même si elles peuvent parfois dénoter par rapport au bâti plus ancien.

Enfin, une autre forme d'habitat collectif beaucoup plus ancienne et patrimoniale existe sur le territoire. Il s'agit de l'immeuble « Les Galeries » à Grossouvre qui est un des vestiges du patrimoine industriel du XIXème siècle dans le Val d'Aubois. C'était à l'origine un immeuble de logements pour ouvriers, réparti sur deux étages avec des caves en rez-de-chaussée. La façade de cet immeuble est constituée par une coursive desservant l'ensemble des logements.



2.3.2 Identité et richesse patrimoniale

Le patrimoine du territoire est composé par des immeubles classés au titre des monuments historiques ainsi que du patrimoine non protégé mais tout de même remarquable.

a) ***Monuments historiques***

Le territoire de l'EPCI comporte plusieurs éléments du patrimoine protégés au titre des Monuments historiques.

Neuilly en Dun comporte deux monuments historiques : l'église Saint Roch datant du 12ème siècle caractérisée par un sanctuaire demi-circulaire couvert par un voute en quart de sphère et le château de Lienesse composé par des bâtiments de trois époques différentes.



La commune de Sagonne concentre trois monuments historiques. Le château de la Motte est mentionné dès 1455. Il s'agit d'une construction en pierre couverte par une haute toiture en tuile, elle adopte un plan rectangulaire. Est présente également l'église Saint Laurent construite au 12ème siècle. Le château de Sagonne est situé au centre du bourg. Sa construction date du 14ème siècle, il a ensuite été modifié à plusieurs reprises au cours des siècles qui suivent. La partie ouest et nord de l'enceinte subsiste aujourd'hui sur les huit tours qui existaient à l'origine.





A Saint Aignan des Noyers, la protection concerne l'ancien village médiéval dénommé la Vieille Ville de Venoux. Cette inscription au titre des monuments historiques date de 1980.

L'église Saint Martin à Véreaux date du milieu du 12ème siècle. Elle comprend une nef assez étroite anciennement à charpente apparente.

Neuvy-le-Barrois comporte une église au même nom et qui date également du 12ème siècle. Sa spécificité est qu'elle est ornée d'un ange aux ailes déployées.

Sur Grossouvre, deux monuments sont présents. Il y a tout d'abord l'ancienne usine métallurgique de 1834 qui est l'un des rares témoins d'un type d'architecture industrielle. Puis, le château datant du milieu du 13ème siècle conserve les traces du moyen-âge avec une courtine, un pont-levis à flèches et une chapelle.



Augy-sur-Aubois comporte une église élevée au début du 12ème siècle sur un plan en croix latine. Son aspect intérieur a été modifié à plusieurs reprises.



Sancoins détient deux monuments protégés. Il s'agit de la Tour Jeanne d'Arc du 16ème siècle et des restes du donjon de Jouy de 1380. Tous deux témoignent du passé médiéval du territoire.

b) Petit patrimoine

De plus, la Communauté de communes des Trois Provinces possède un patrimoine remarquable qui ne fait pas l'objet d'un classement : le petit patrimoine. Il se compose d'éléments historiques tels que lavoirs, fontaines, puits ou croix ainsi que d'éléments naturels comme des arbres remarquables ou des alignements d'arbres.

Les croix sont relativement présentes sur le territoire intercommunal. Elles témoignent de la présence de la religion dans l'histoire des villages. Augy-sur-Aubois, Neuilly-en-Dun, Sagonne, Chaumont ou

encore Sancoins possèdent une croix sur leur territoire. Pour Mornay–sur-Allier, deux croix ont été recensées.





Par ailleurs, comme dans de nombreuses communes, les puits sont présents. Ils se localisent à Neuilly-en-Dun, Mornay sur Allier, Sagonne, Givardon, Chaumont, Saint-Aignan-des-Noyers et Sancoins.

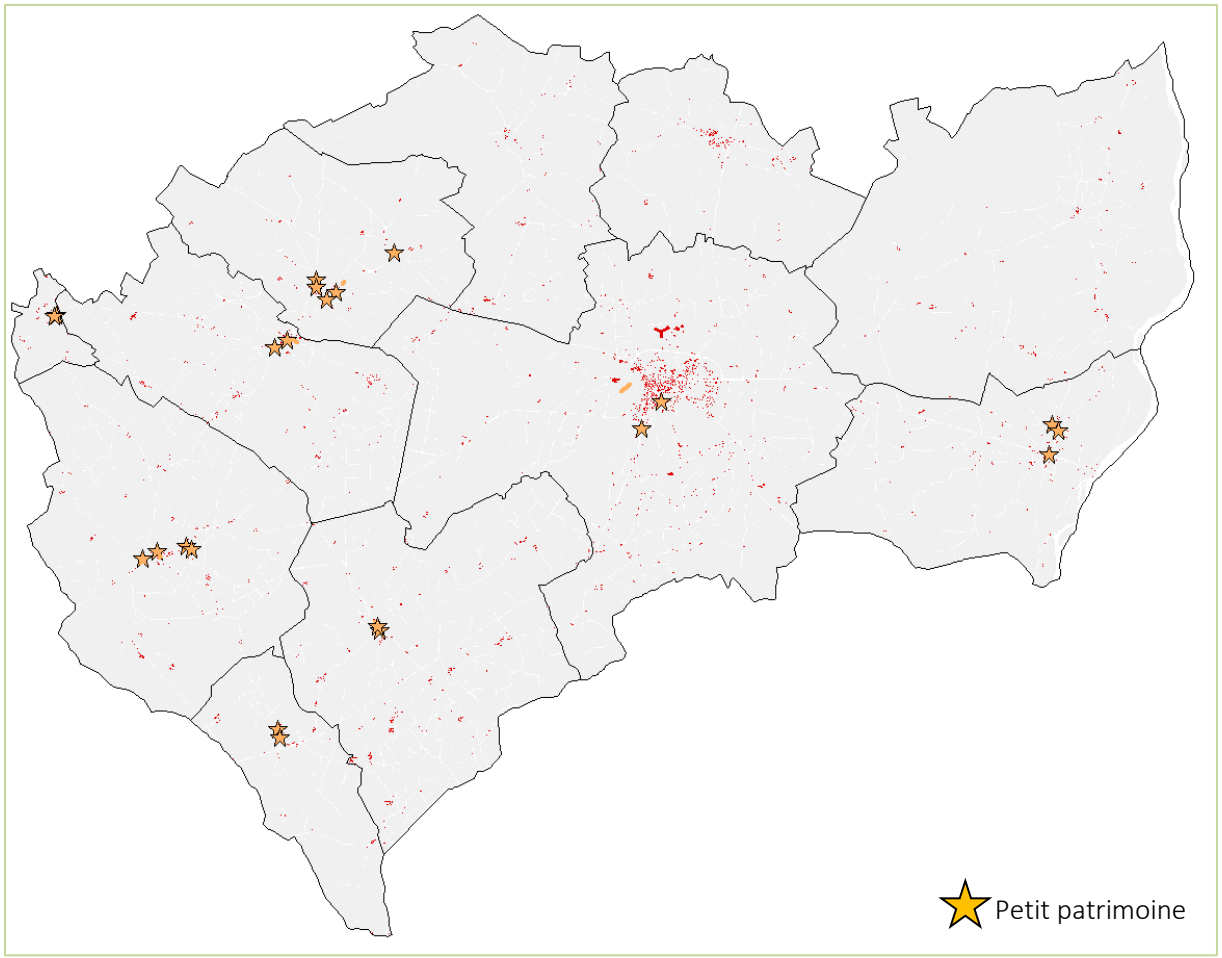


Toujours sur le thème de l'eau, quelques lavoirs et fontaines sont également présents sur le territoire.

Autre élément caractéristique du territoire, les murets en pierre sèche constituent des éléments de patrimoine remarquable. Ils se situent généralement le long des voies principales des bourgs notamment à Neuilly-en-Dun, Sagonne ou au hameau de Lévigny (commune de Givardon).







2.4 Les enjeux de l'extension urbaines

2.4.1 Rappels des enjeux : risques et pression paysagère

La Communauté de communes des Trois Provinces se compose de plusieurs communes et donc de de nombreux secteurs bâtis dont certains notamment à Sancoins adoptent une forme très consommatrice d'espace (une urbanisation linéaire ou multiplication des lotissements). Les enjeux liés à l'extension urbaine sous-entendent des risques pour le cadre de vie, mais également des pressions paysagères.

Le premier enjeu est le maintien des éléments naturels structurant du paysage. En effet, le paysage du territoire s'est façonné depuis de nombreuses années avec un patrimoine commun, des espaces naturels et agricoles : les forêts, les cours d'eau naturels (Allier, Aubois) et artificiels (canal du Berry), les espaces agricoles (prairies, cultures...). Ces éléments ne sont pas simplement des éléments paysagers, ils ont par le passé bel et bien joué un rôle déterminant dans l'activité humaine et le développement du territoire. Le risque de fermeture des paysages et des prairies bocagères notamment par un développement des surfaces boisées, ou au contraire un défrichement, la disparition des éléments végétaux (haies et arbres isolés) des espaces agricoles liés à la modernisation des pratiques, la diminution de la présence d'éléments végétaux dans les bourgs (bande enherbée, fossé, arbre), constituent des enjeux majeurs. Leur valorisation est un enjeu fort pour le territoire afin de maintenir la qualité et l'attractivité du territoire.

Le second enjeu est l'étirement des constructions le long des voies. Dans certains secteurs du territoire, le développement urbain s'est depuis très longtemps voire depuis toujours effectué par étirement le long des axes structurants (c'est notamment le cas à Neuilly-en-Dun ou à Sancoins). En plus de coûter cher en voirie et réseaux, ce mode de développement nuit à la qualité des entrées de ville ou de bourg, à la sécurité à l'intérieur de ceux-ci, mais également à la qualité fonctionnelle faisant de ces espaces bâtis de simples lieux de passage de véhicules. Ainsi, les questions de sécurité routière, de maintien des vues depuis les axes de traversée du territoire et d'intégration paysagère des constructions dans la morphologie des bourgs amènent à vouloir limiter ce type d'implantation.







L'uniformisation des pratiques de construction et d'aménagements nouveaux, permet la réalisation de projet plus "pratiques", moins couteux et répondant aux aspirations sociales et aux besoins des habitants. Cependant, ils engendrent des questionnements vis-à-vis de la qualité urbaine de ces extensions et surtout sur leur intégration à court et long terme avec le tissu bâti traditionnel garant et témoin de l'identité patrimoniale et historique du territoire.



Cette problématique introduit également la notion de cohérence urbaine dont les trames viaires porteuses des déplacements internes d'une commune en sont les marqueurs. En effet, la multiplication successive et au coup par coup des projets de lotissements témoignent de cette évolution de la forme urbaine. Puisqu'au final elles apparaissent comme des excroissances du bourg ancien sans aucune continuité avec ce dernier et ceci au détriment de la qualité des silhouettes des espaces bâtis.

En effet, les paysages des Trois Provinces offrent de nombreux points de vue qui permettent d'appréhender l'inscription des bourgs dans le paysage. Les boisements, bosquets, microreliefs, vergers, haies fabriquent des limites d'intégration du paysage bâti dans le territoire. L'organisation des communes a toujours permis, historiquement, grâce au fonctionnement agricole une transition douce entre le bâti et les champs. Le développement plus récent a fragilisé dans certaines communes, les ceintures vertes de transition entre les espaces construits et les espaces agricoles.

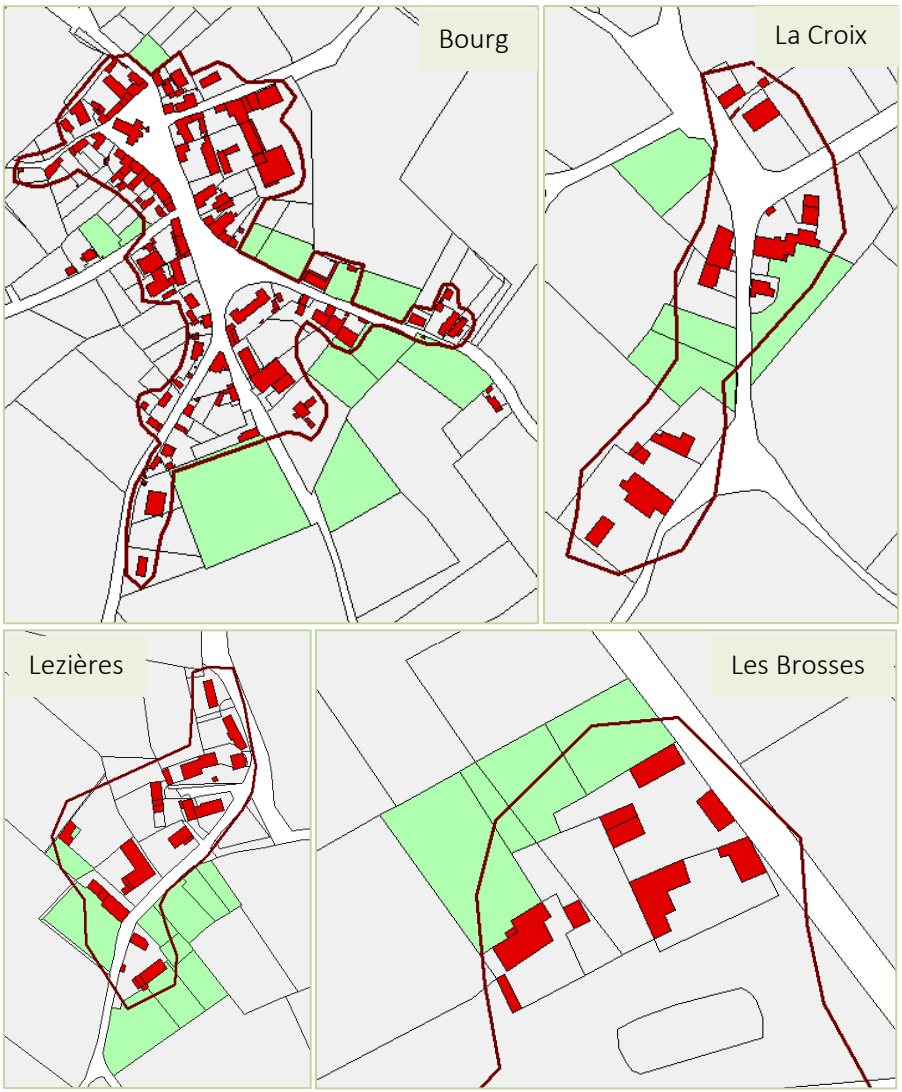
Dans un paysage ouvert ou plus accidenté comme celui des Trois Provinces, l'inscription des villages dans leur site est une problématique paysagère majeure car la visibilité des silhouettes de bourg est régulière. Elle joue un rôle important dans la qualité des paysages. Le projet de développement du territoire et des communes devra particulièrement être attentif aux secteurs de développement car la construction d'un bâtiment en limite de bourg mal orienté, de mauvais gabarit ou de couleur inappropriée, ou la suppression d'un espace de respiration (verger, jardin, coupure verte…) peut particulièrement fragiliser l'inscription d'une commune dans son paysage.



2.4.2 Analyse du potentiel constructible des documents d'urbanisme existants

Le potentiel des documents d'urbanisme existants représente les possibilités d'urbanisation prévues par les documents en vigueur. Pour Sancoins, le zonage du POS actuel permet de déterminer ces zones. Pour Augy-sur-Aubois, la carte communale définit les zones constructibles et, par conséquent, le potentiel d'urbanisation. Les 9 autres communes n'ont pas de documents d'urbanisme locaux et sont sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), c'est pourquoi elles ne présentent pas de potentiel constructible qu'il convient d'analyser.

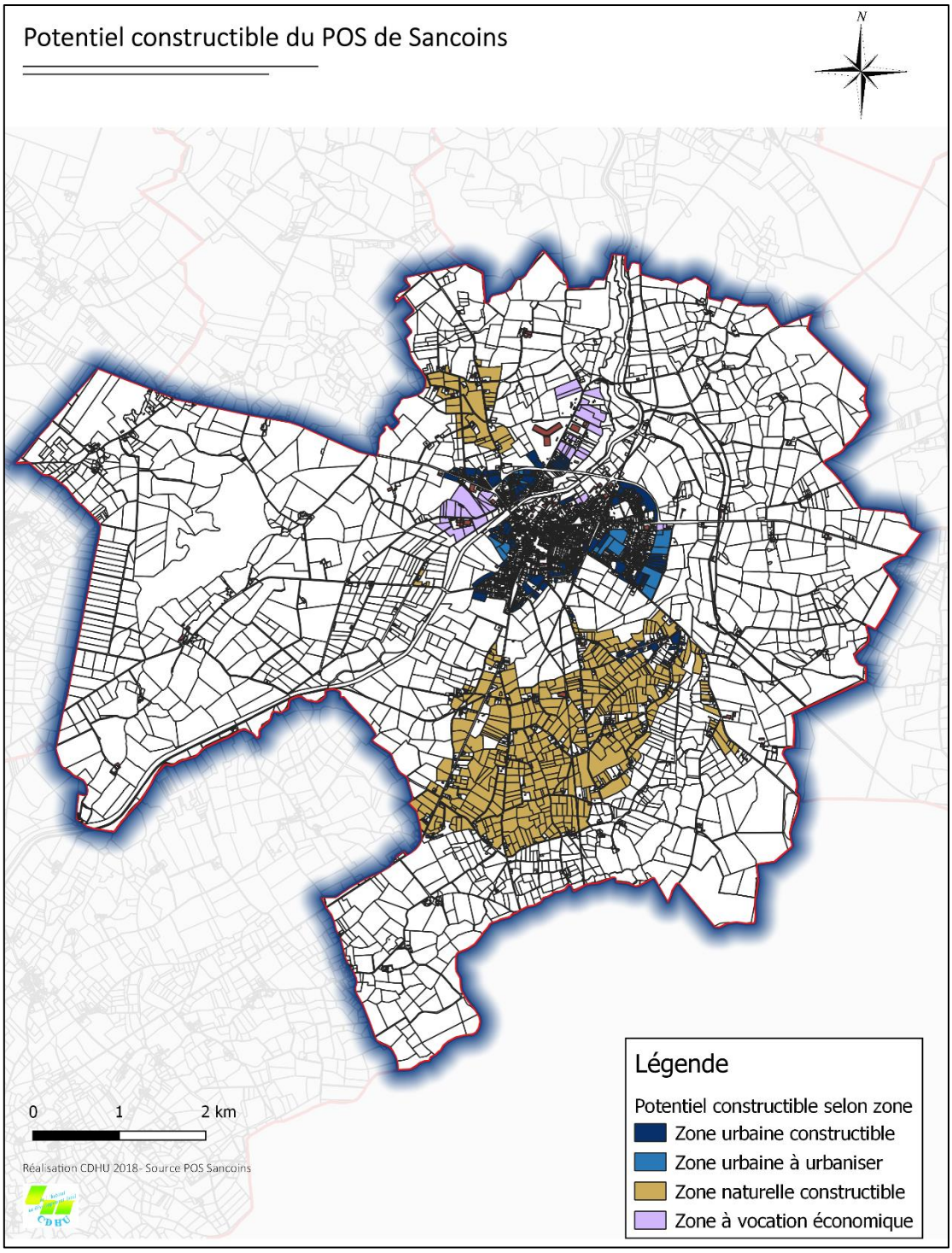
• Sur la commune **d'Augy-sur-Aubois**, le potentiel constructible pour l'habitat de la carte communale en vigueur se répartit entre le bourg et trois hameaux : la Croix, Lezières et les Brosses.

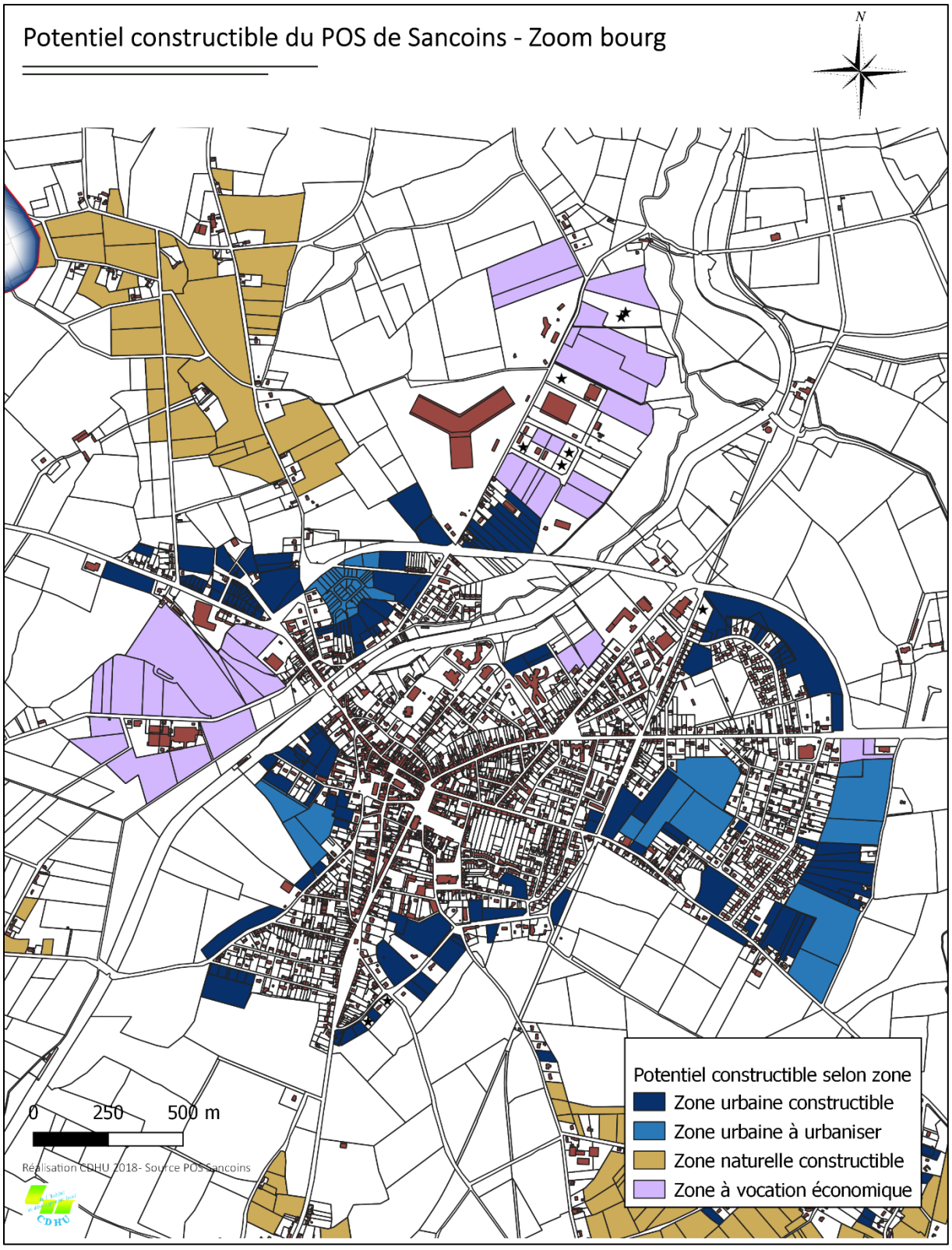


Parmi les 3,39 hectares du potentiel constructible, seules 5 parcelles peuvent être considérées comme étant inclues à l'enveloppe urbaine. Elles représentent 15% du potentiel de la carte communale. L'essentiel de ce potentiel compris dans l'enveloppe urbaine est localisé à la Croix représentant une surface de 0,3 hectare.

Tableau synoptique du potentiel constructible de la carte communale d'Augy sur Aubois			
Potentiel constructible	Superficie (ha)	Part (%)	Superficie (ha)
Dans enveloppe urbaine	0,51	15	3,39
Hors enveloppe urbaine	3,37	85	

• **Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Sancoins** comporte un potentiel constructible répartis entre le Bourg et ses environs immédiats et des secteurs d'urbanisation diffuse en zones naturelle ou agricole.


Potentiel constructible du POS de Sancoins
N
0
1
2 km
Réalisation CDHU 2018- Source POS Sancoins
Légende
Potentiel constructible selon zone
Zone urbaine constructible
Zone urbaine à urbaniser
Zone naturelle constructible
Zone à vocation économique



Ce potentiel représente environ 43,9 hectares pour des activités et environ 517,6 hectares pour de l'habitat et répartis comme suit :

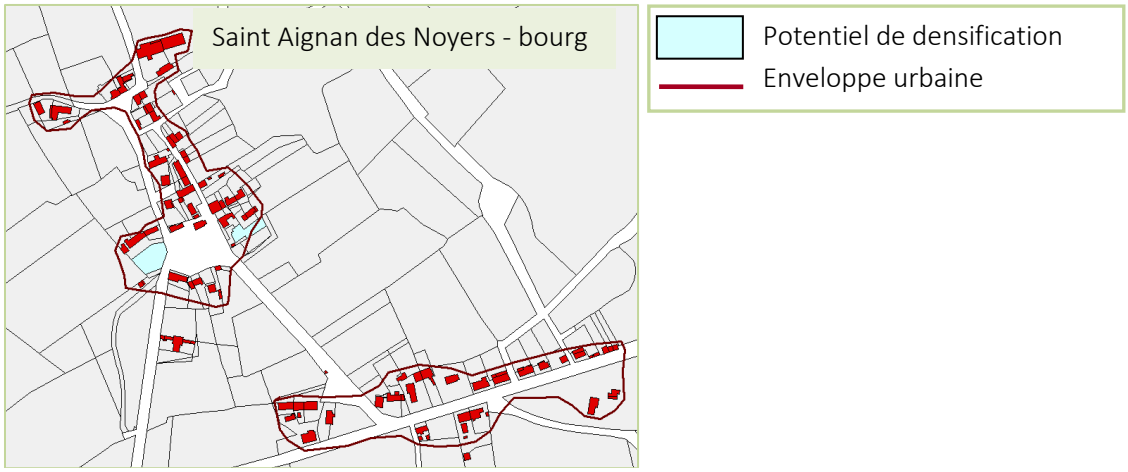
- 47,8 hectares en zones constructibles (UB, UD) ;
- 23,6 hectares en zone à urbaniser (NA) ;
- 446,2 hectares en zone naturelle constructible (NB).

Tableau synoptique du potentiel constructible du POS de Sancoins			
Potentiel constructible	Superficie (ha)	Part (%)	Superficie (ha)
Dans enveloppe urbaine	24,8	4,8	517,6
Dont U	*18*	*3,5*	
Dont AU	*6,8*	*1,3*	
Hors enveloppe urbaine	492,8	95,2	
Dont U	*29,8*	*5,8*	
Dont AU	*16,8*	*3,2*	
Dont Nb	*446,2*	*86,2*	

2.4.3 Analyse du potentiel de densification des espaces bâtis

Le potentiel de densification des espaces bâtis est constitué par les parcelles non-bâties qui se situent au sein de l'enveloppe urbaine : les dents creuses.

Saint-Aignan-des-Noyers



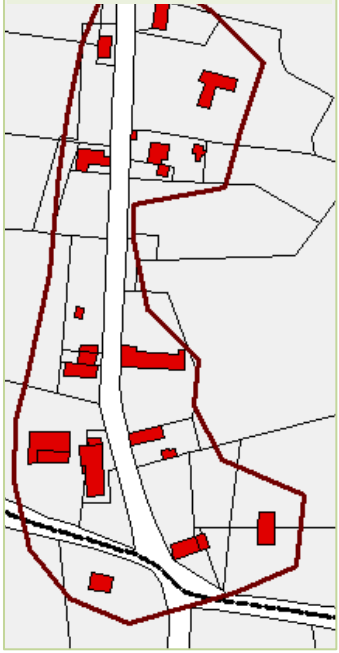
Pour la commune de Saint-Aignan-des-Noyers, l'enveloppe bâtie a été identifiée uniquement sur le centre bourg. Celle-ci inclut deux dents creuses avec une surface totale de **0,14 ha.**

Neuilly-en-Dun



La commune de Neuilly-en-Dun totalise un potentiel de densification de 0,80 ha situé sur le bourg aux extrémités est et ouest.

Chaumont - les Déserts

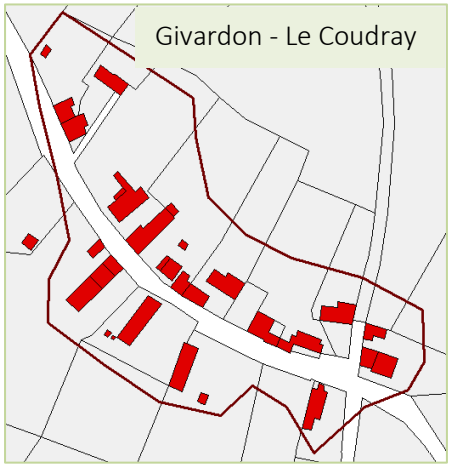


Chaumont

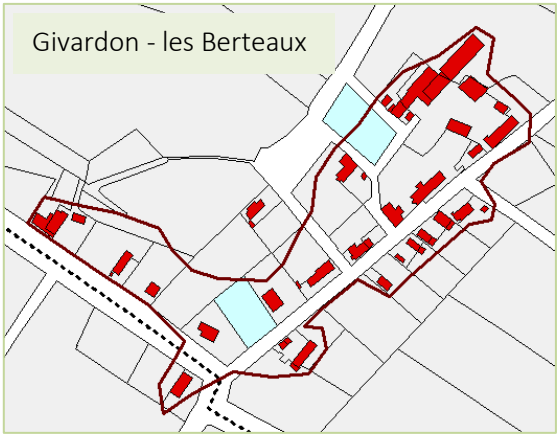
L'enveloppe bâtie de la commune de Chaumont concerne uniquement le hameau des Déserts, aucun potentiel de densification n'est existant sur cette emprise.

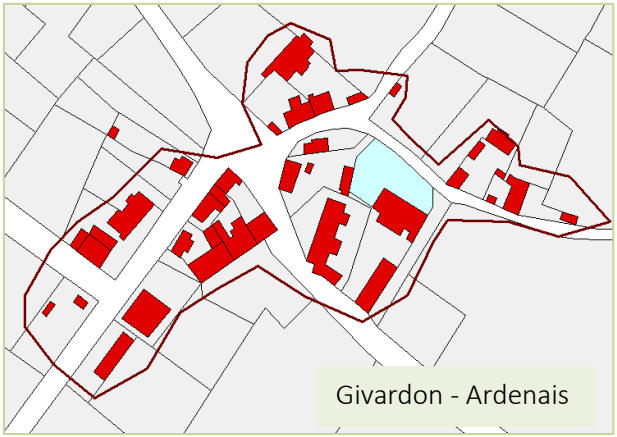
Givardon

Givardon - Le Coudray

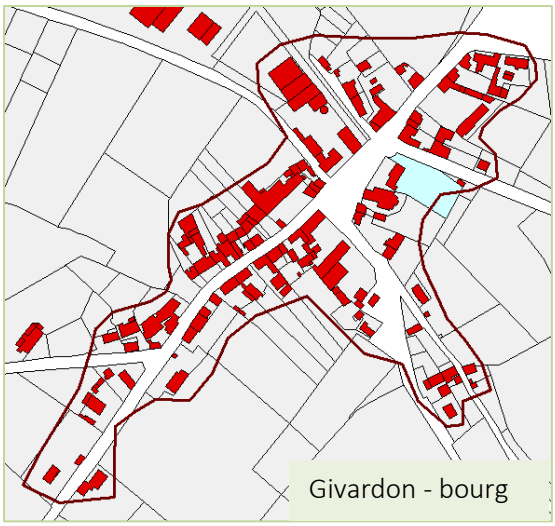


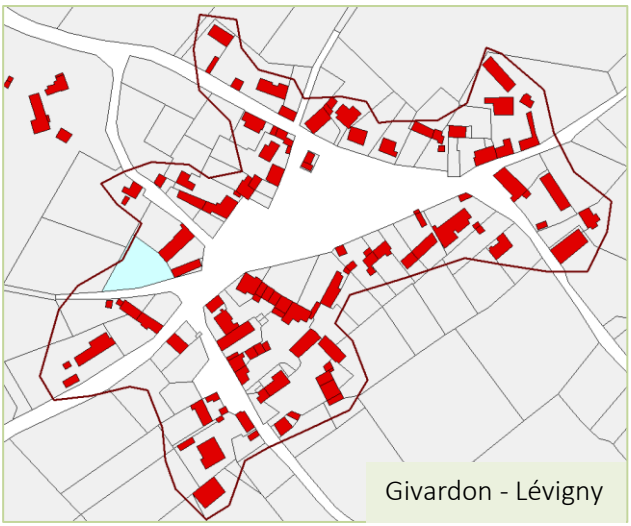
Givardon - les Berteaux





Givardon - Ardenais

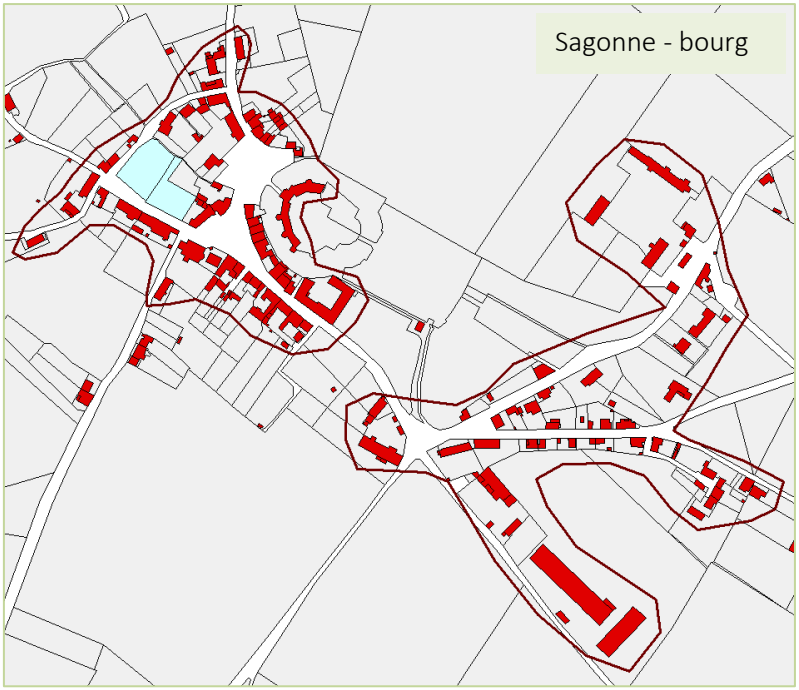




Le potentiel de densification de Givardon est réparti entre les différents espaces bâtis. Pour la commune, la densification peut s'effectuer tant dans le bourg que dans les hameaux. Le potentiel total est de **0,65 ha**. La répartition du potentiel dans la commune est résumée dans le tableau qui suit :

Potentiel de densification de Givardon		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	0,18	27,7
Les Berteaux	0,3	46,2
Ardenais	0,08	12,3
Le Coudray	0	0,0
Lévigny	0,09	13,8
Total	0,65	100

Sagonne



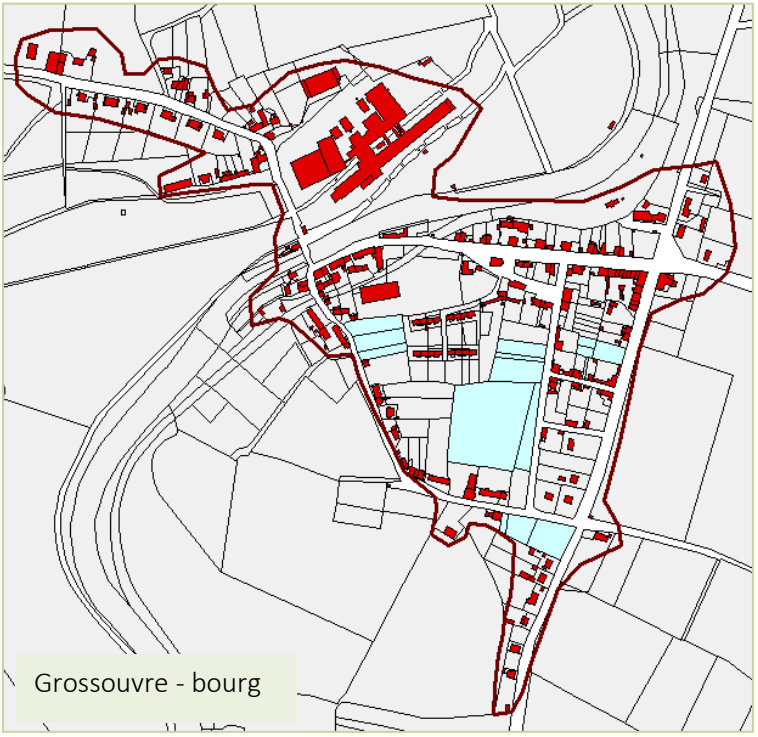
Concernant la commune de Sagonne, l'enveloppe urbaine est concentrée uniquement sur le bourg, composé par deux secteurs. Par conséquent, les seules parcelles en situation de dent creuse sont localisées dans le centre de la commune, elles totalisent une emprise de **0,30 ha**.

Véreaux



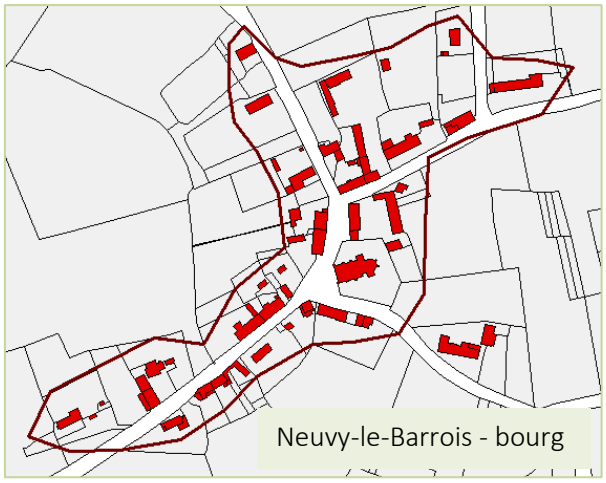
La commune de Véreaux est dans la même situation que Sagonne avec un potentiel de densification concentré sur le bourg. Il est constitué de deux parcelles d'une superficie totale de **0,33 ha**.

Grossouvre



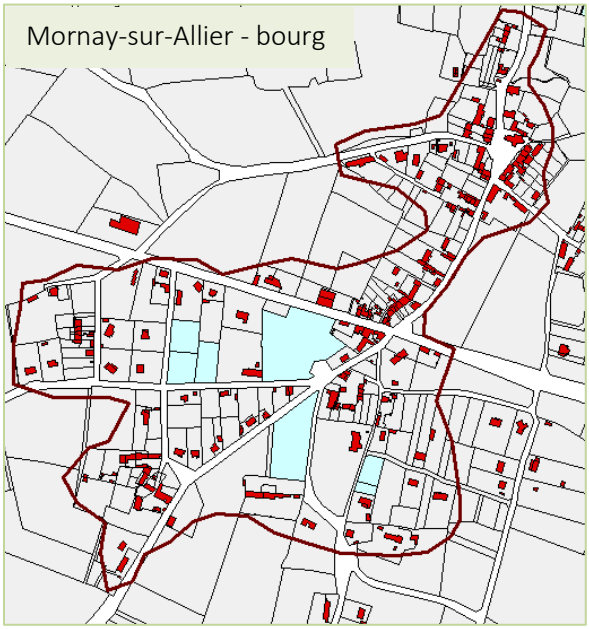
Comme pour les communes précédentes, Groussouvre concentre son potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine du bourg. Toutefois, la superficie totale est plus importante avec un total de **2,44 ha**. Cette surface est localisée au sud du bourg.

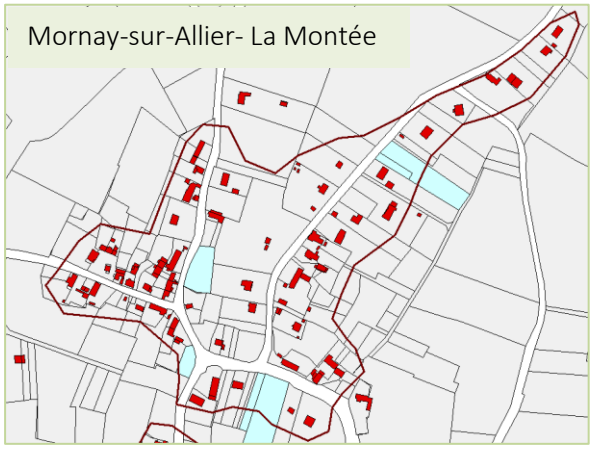
Neuvy-le-barrois



L'enveloppe bâtie de Neuvy le Barrois ne présente pas de potentiel de densification.

Mornay-sur-Allier





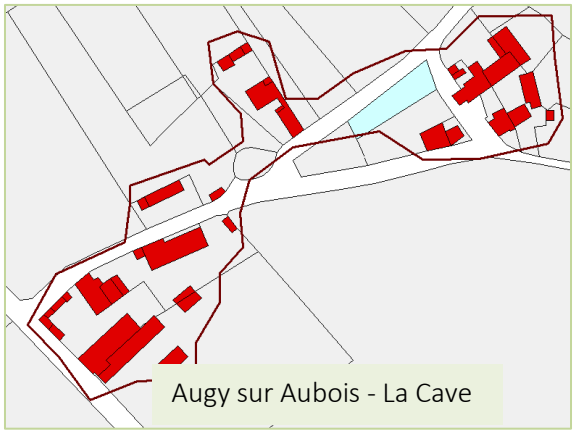
Le potentiel de densification de Mornay-sur-Allier est composé par les enveloppes urbaines du bourg et du hameau de La Montée. Elles contiennent respectivement 68% et 32% des dents creuses de la commune. Le potentiel total est de **3,28 ha**.

Potentiel de densification de Mornay sur Allier		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	2,23	68,0
La Montée	1,05	32,0
Total	3,28	100

Augy-sur-Aubois

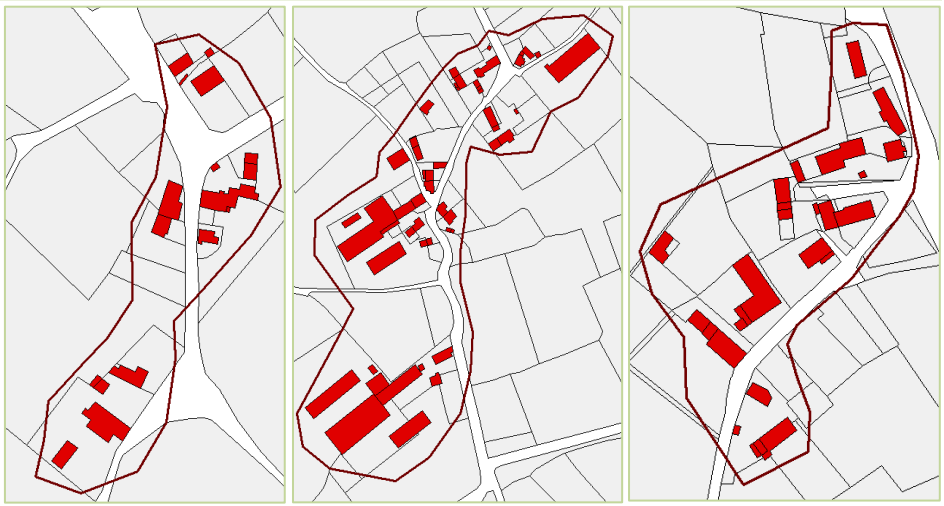


Augy sur Aubois - bourg



Augy sur Aubois - La Cave

Augy sur Aubois - La Croix / Langeron / Lézières



Augy sur Aubois - Les Brosses

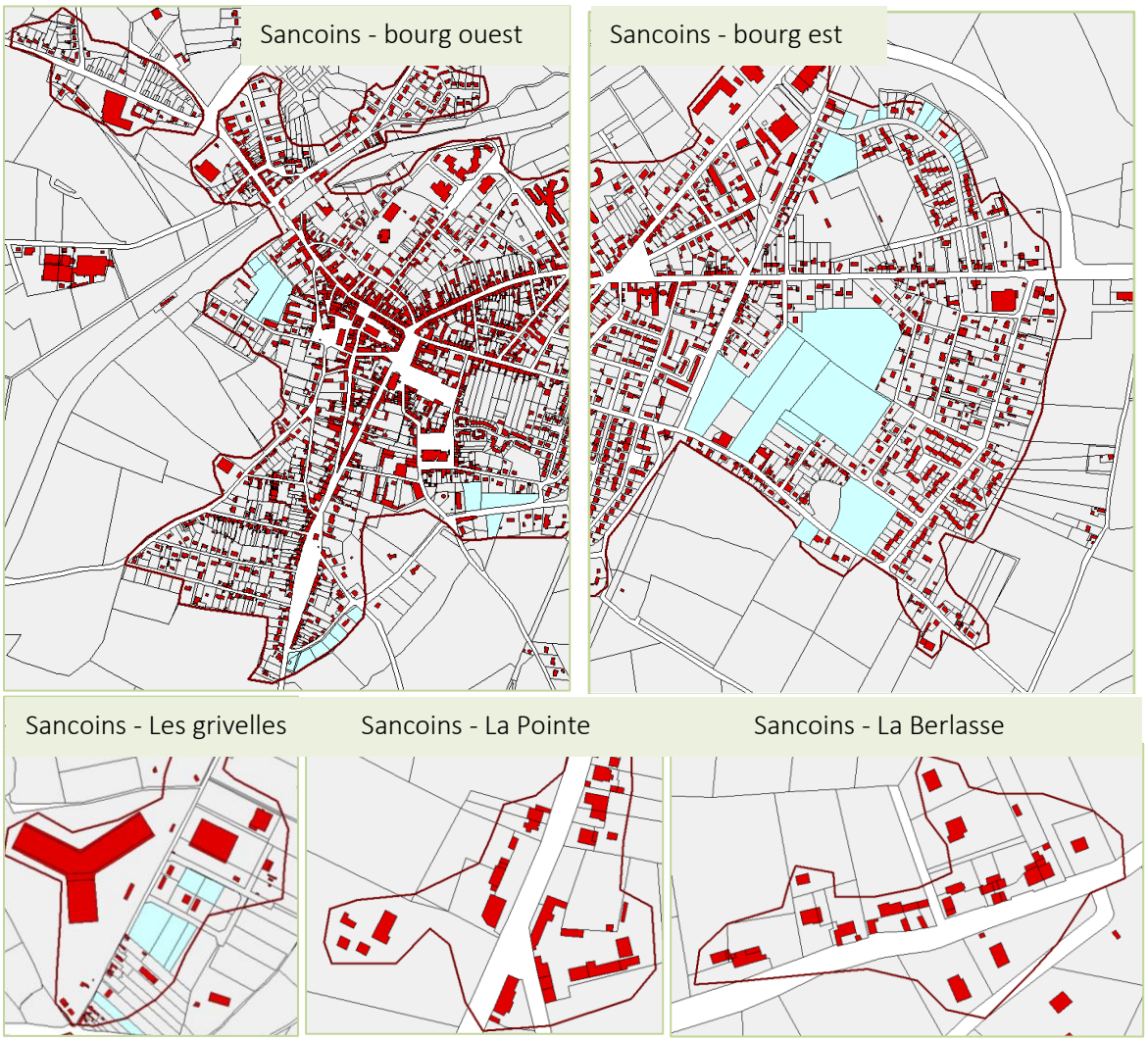


L'urbanisation d'Augy-sur-Aubois étant plus éparse, il est possible de distinguer un certain nombre d'enveloppes urbaines. Cependant, seules deux d'entre elles comportent des dents creuses. Il s'agit du

bourg et du hameau de la Cave situé à proximité du bourg. La commune a un potentiel de densification de **0,21 ha** réparti entre ces deux espaces. Les hameaux de la Croix, Langeron, Lézières et les Brosses ne possèdent aucune dent creuse.

Potentiel de densification d'Augy sur Aubois		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	0,14	66,7
La Cave	0,07	33,3
La Croix	0	0,0
Langeron	0	0,0
Lézières	0	0,0
Les Brosses	0	0,0
Total	0,21	100

Sancoins



Le centre bourg de Sancoins constitue la plus grande enveloppe urbaine de la communauté de communes avec **14,76 ha** de potentiel de densification. A l'ouest du bourg, une dent creuse de 1,3 ha est présente aux abords du canal de Berry. Au sud du bourg, deux espaces de 0,82 ha et 0,96 ha peuvent être considérés comme inclus dans l'enveloppe bâtie et s'inscrivent donc comme des espaces en situation de dent creuse. A l'est du bourg, un ensemble de 8,84 ha non urbanisé est compris dans

la tâche urbaine et représente le potentiel de densification d'un seul tenant le plus important de l'intercommunalité. 1,37 ha d'espaces complète ces potentiels au nord-est de la commune.

En dehors du bourg, les hameaux ne proposent pas de potentiel de densification. Ces derniers sont généralement diffus et ne dessinent pas d'enveloppe bâtie constituée. Seule la zone d'activités des Grivelles possède un potentiel de densification hors du bourg, celui-ci est de **2,46 ha** et représente le potentiel destiné à l'implantation des activités. Au total, le potentiel de densification de Sancoins est donc de **17,22 ha**.

Potentiel de densification de Sancoins		
Secteur	Superficie (ha)	part (%)
Bourg	14,76	85,7
La Pointe	0	0,0
La Berlasse	0	0,0
Les Grivelles	2,46	14,3
Total	17,22	100

La communauté de communes des trois Provinces totalise un potentiel de densification de **25,44 ha**. Sancoins concentre plus de 67% de ce potentiel. Il convient de noter que 58% du potentiel est détenu par le bourg de Sancoins, ce qui représente la part d'espaces urbains du groupement de communes. Par conséquent le potentiel de densification des espaces ruraux représente 42% du potentiel total pour une superficie de **8,15 ha**.

Potentiel de densification de la CC3P		
Commune	**Superficie (ha)**	**Part (%)**
Saint-Aignan-des-Noyers	0,14	0,5
Neuilly-en-Dun	0,8	3,1
Chaumont	0	0,0
Givardon	0,65	2,6
Sagonne	0,3	1,2
Véreaux	0,33	1,3
Grossouvre	2,44	9,6
Neuvy-le-Barrois	0	0,0
Mornay-sur-Allier	3,28	12,9
Augy-sur-Aubois	0,21	0,8
Sancoins	17,22	67,7
Dont bourg	*14,76*	*58*
Dont Z.A. Grivelles	*2,46*	*9,7*
Total	**25,44**	**100,0**

A RETENIR

- L'augmentation des surfaces parcellaires agricoles a entrainé la disparition de nombreux linéaires de haies et d'une partie du paysage bocager caractéristique du territoire. La baisse d'activité de l'élevage et le manque d'entretien n'ont pas facilité la conservation des haies.

- Le territoire a vu se développer des structurations urbaines différentes selon les communes dont certaines présentent une organisation urbaine regroupée autour d'un centre-bourg alors que d'autres ont une urbanisation beaucoup plus éparpillée. La commune de Sancoins par son caractère plus urbain, présente ces deux types de structuration sur son territoire.

- Les bourgs des communes présentent différentes morphologies urbaines (le villages-rue, le village en intersection, le village groupé et le bourg de Sancoins) qui ont été influencées par les activités historiquement présentes sur le territoire (agriculture, industrie…) mais également par la présence de certains axes routiers structurants ou par le développement résidentiel et économique plus ou moins important.

- Les enveloppes urbaines des villages n'ont que très peu évolué depuis la deuxième moitié du XXème siècle. Seules quelques constructions supplémentaires sont venues épaissir les enveloppes bâties historiques.

- Sancoins, Mornay-sur-Allier et Neuilly-en-Dun ont connu un développement urbain plus marqué entrainant une consommation foncière agricole ou naturelle plus importante.

- Les formes et typologies urbaines traditionnelles sont majoritaires sur le territoire (longères, corps de fermes et maisons de ville). Le développement pavillonnaire s'est majoritairement concentré sur Sancoins qui a donc connu une évolution des formes urbaines importante. Le bâti récent (habitat pavillonnaire individuel ou groupé) est venu se greffer aux périphéries des secteurs d'urbanisations traditionnelles.

- Le territoire par son riche passé et son développement résidentiel modéré, a pu conserver un cadre patrimonial et naturel préservé et de qualité.

- Le développement urbain récent, particulièrement à Sancoins et plus ponctuellement dans les villages, s'est traduit par des pratiques urbanistiques (étirement le long des voies, lotissements…) et des pratiques de constructions (uniformisation architecturale) ne facilitant parfois pas la cohérence urbaine et l'intégration des nouvelles constructions avec l'existant (paysage bâti et naturel).

- Le potentiel constructible des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire s'élève à 3,39 ha pour la carte communale d'Augy-sur-Aubois, et de 517,6 pour le POS de Sancoins. A noter également qu'une large partie de ce potentiel (85 % à Augy-sur-Aubois et 95 % à Sancoins) est situé en extension des secteurs urbanisés, dans des zones encore naturelles ou agricoles.

- L'objectif d'éviter au maximum la consommation de foncier agricole ou naturel en capitalisant sur le potentiel de densification des espaces bâtis est possible puisque ce potentiel s'élève au total à 24,44 ha dont 17,22 ha à Sancoins.

3. Caractérisation du foncier et de ses enjeux

3.1 Rappel du contexte

3.1.1 Le contexte législatif

Depuis le début des années 2000, le contexte législatif a évolué favorablement pour une meilleure prise en compte et une meilleure protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les documents de planification.

La Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 est le point de départ d'une refonte des documents d'urbanisme. Elle fut complétée par la loi Urbanisme et Habitat de 2003.
En effet, cette loi a prévu la transformation des Plans d'Occupation des Sols en Plan Local de l'Urbanisme et le remplacement du schéma directeur par le Schéma de Cohérence Territoriale.
Concernant le PLU, quatre grands principes définissent cette loi d'urbanisme :

- Assurer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain,
- Promouvoir la mixité urbaine et sociale,
- Gérer le sol de façon économe,
- Concerter.

Cette loi a posé le principe de la limitation de la consommation foncière, notamment vis-à-vis du foncier agricole avec la notion de renouvellement urbain et la suppression de règle limitant l'optimisation du foncier existant (suppression du plafond légal de densité et de la compensation financière en cas de dépassement de COS, interdiction de définir une surface minimale de terrain pour pouvoir construire sauf pour certains cas).

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 ont introduit dans les documents d'urbanisme la prise en compte de la lutte contre la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières avec l'obligation de réaliser une analyse de la consommation du foncier sur 10 ans.
Dans les PLU et les SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou le Document d'Objectifs et d'Orientation doivent obligatoirement fixer des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces agricoles.
Par ailleurs, cette loi incite fortement à la réalisation d'un SCoT d'ici 2017.

En complément, la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010 comporte plusieurs dispositions en faveur de la protection des terres agricoles avec notamment :

- La création de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA),
- La création d'une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles,
- La création de l'Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles (ONCEA),
- L'objectif de réduire la consommation des espaces agricoles de 50% à l'échelle nationale d'ici 2020.

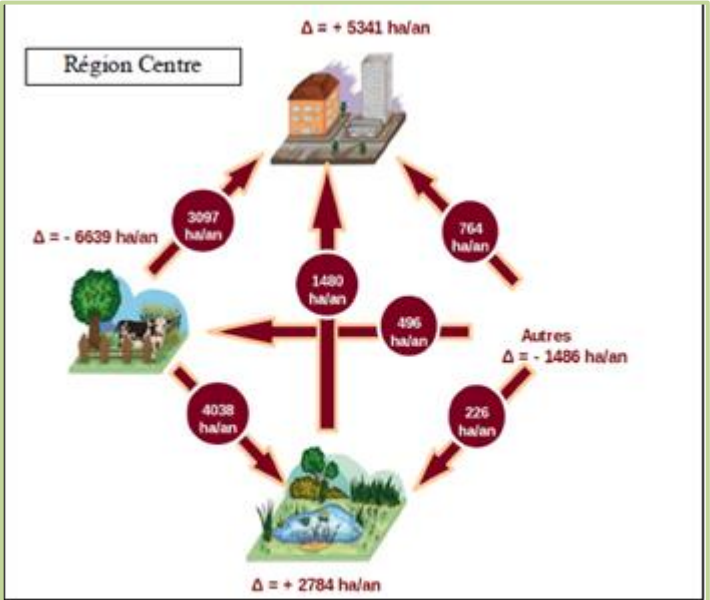
La Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) de mars 2014 conforte les principes du Grenelle, la lutte contre l'étalement urbain étant l'un des axes majeurs.

La loi ALUR renforce tout d'abord les obligations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou

agricoles et prévoit également que les SCoT et les PLU devront intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

Dans le cadre des SCoT, il convient d'arrêter, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que de décrire pour chacun d'eux dans le Document d'Objectifs et d'Orientation, les enjeux qui lui sont propres.

La loi ALUR met fin également à l'existence des POS avec l'obligation d'engager une révision pour le 1er janvier 2016.



Source : DREAL, consommation des espaces agricoles et naturels dans la Région centre de 1990 à 2010

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises a assoupli cette règle. En effet, il est prévu que si un EPCI compétent en matière de documents d'urbanisme s'engage dans une réflexion sur un PLUI avant le 31 décembre 2015 (délibération de prescription), les délais pour finaliser ce document sont modifiés. C'est ainsi que les dates et délais prévus en matière de « grenellisation », de mise en compatibilité avec le SCOT et de transformation des POS et PLU (avec pour sanction le retour au RNU) sont suspendus.

L'ONCEA a remis son premier rapport le 15 mai 2014. L'observatoire estime la consommation moyenne annuelle de l'espace depuis 2000 dans une «fourchette» comprise entre 40.000 et 90.000 ha. Les chiffres retenus proviennent de plusieurs sources qui recensent des données différentes (DGFIP, FNSAFER, Terruti Lucas).

Le rythme annuel de la consommation des espaces agricoles a augmenté entre 2000 et 2008 pour diminuer sensiblement depuis 2010.

Cette diminution du rythme de l'artificialisation s'explique probablement par l'arrivée de la crise qui a fortement touché les secteurs de la construction et Il faudra donc attendre plusieurs années pour mesurer l'impact des avancées législatives de la dernière décennie (Grenelle, ALUR et Loi d'Avenir Agricole, de l'Alimentation et de la Forêt).

3.1.2 Le contexte régional

- Quelques données de cadrage :

  - Près de 6600 ha de terres agricoles perdus par an, soit l'équivalent de 170 exploitations agricoles entre 2006 et 2010. En 10 ans, la perte de foncier agricole (-54000 ha) se traduit par une baisse de la Production Brute Standard de l'ordre de 70 M€.
  - Une accélération de l'artificialisation : 40 % en plus entre les périodes 1995-2003 et 2006-2010 (3800 ha/an et 5300 ha/an artificialisés respectivement), soit chaque année l'équivalent du territoire de Orléans et Tours réunis.

- 30% des surfaces en zone d'activités sont vacantes, soit environ 4500 ha disponibles. Cela équivaut aux surfaces économiques nécessaires pour la région sur les quinze prochaines années[2].
- La perte de surfaces agricoles alimente principalement les espaces naturels notamment forestiers et l'artificialisation qui a augmenté de manière particulièrement importante dans la région.

Cette urbanisation peu durable a des conséquences importantes [3]:

1. Par son coût social et économique :
   - augmentation de la vulnérabilité des ménages modestes, captifs dans leurs parcours résidentiels et leurs choix de mobilité ;
   - accroissement des dépenses non maîtrisées pour les collectivités (installation et entretien des voiries, réseaux, équipements …) ;
   - éloignement des services d'une frange de plus en plus importante d'une population (vieillissement, accroissement de la monoparentalité) ;
   - développement de la vacance dans les zones d'activité et dans les bourgs.

2. Par son impact agricole :
   - retrait des meilleures terres agricoles (50% des sols artificialisés récemment sont issus de terres agricoles de bonne ou très bonne qualité[4]) et pertes de production;
   - augmentation du prix du foncier agricole ;
   - augmentation du mitage du territoire et morcellement des exploitations agricoles.

3. Par son impact environnemental :
   - suppression d'habitats et de continuités écologiques ;
   - accroissement de l'artificialisation des sols et modification du régime d'écoulement des eaux,
   - augmentation de la pollution de l'air et de la production de gaz à effets de serre ;
   - réduction des capacités de stockage en carbone.

En 2012, dans une publication, le préfet a fixé comme objectif de diminuer de moitié les surfaces de foncier retirées chaque année aux espaces naturels ou agricoles et dédiées soit à l'activité économique soit au logement d'ici 2020.
Les préconisations et les actions pour atteindre cet objectif sont les suivantes :

- Agir sur l'habitat

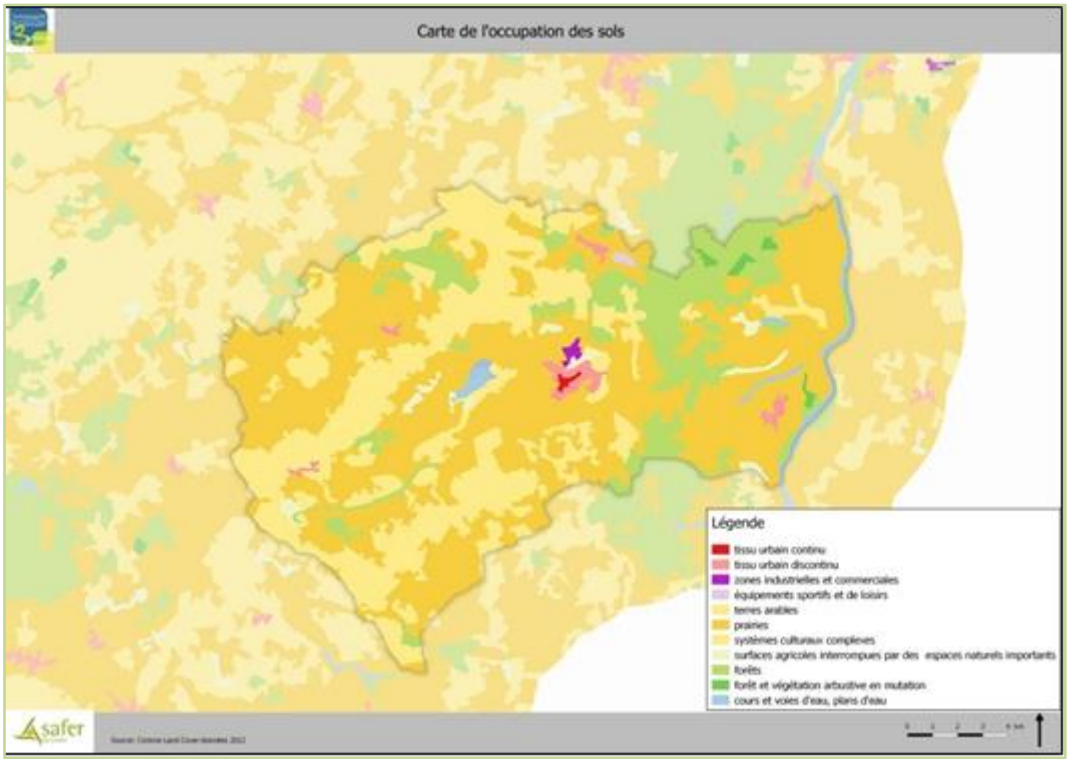
Aujourd'hui, la taille actuelle des parcelles dédiées au logement est très importante :
- autour de 1100 m² pour un logement individuel pur (conçu hors procédure d'aménagement) en milieu urbain,
- 1500m² en milieu périurbain ou dans les pôles ruraux,
- -2000m² en milieu rural.

3.1.3 L'occupation du sol en 2014

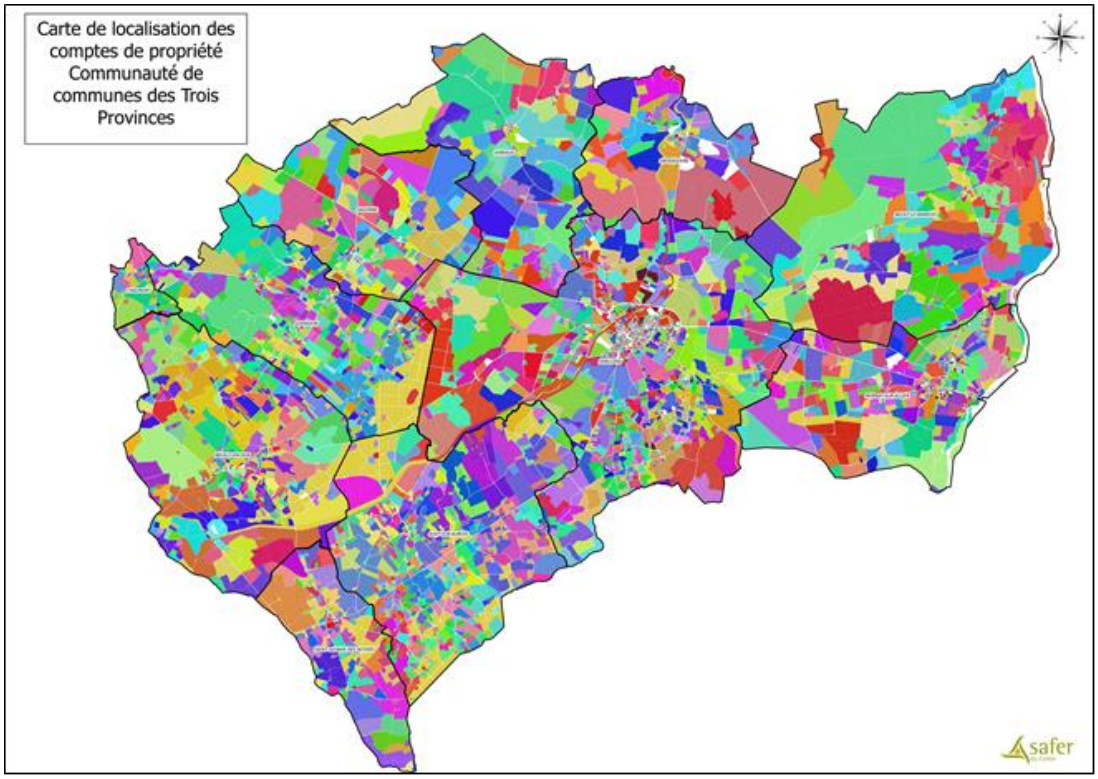
Le territoire de la communauté de communes se caractérise par une vocation agricole très marquée, avec 78 % d'espaces agricoles, contre 68 % au niveau départemental. En revanche, les espaces boisés et naturels ainsi que les espaces urbanisés sont en retrait par rapport aux moyennes départementales.

[2] Étude sur les zones d'activités, Cabinet Katalyse, 2010, pour le Conseil Régional du Centre
[3]Consommation de l'espace en région Centre, Point de vue de l'État, DREAL Centre, janvier 2012
[4] Le point sur n°75, Commissariat Général au Développement Durable, février 2011

Le foncier appartenant aux collectivités et aux structures assimilées ne représente que 1978 hectares (soit 4.7% des 41347 hectares répartis entre les 3119 comptes de propriétés).



Carte de l'occupation des sols au regard des données Corinne Land Cover 2012 sur le territoire de la CC3P en 2014



Carte de la répartition des comptes de propriété sur le territoire de la CC3P en 2015

Source : DGFIP

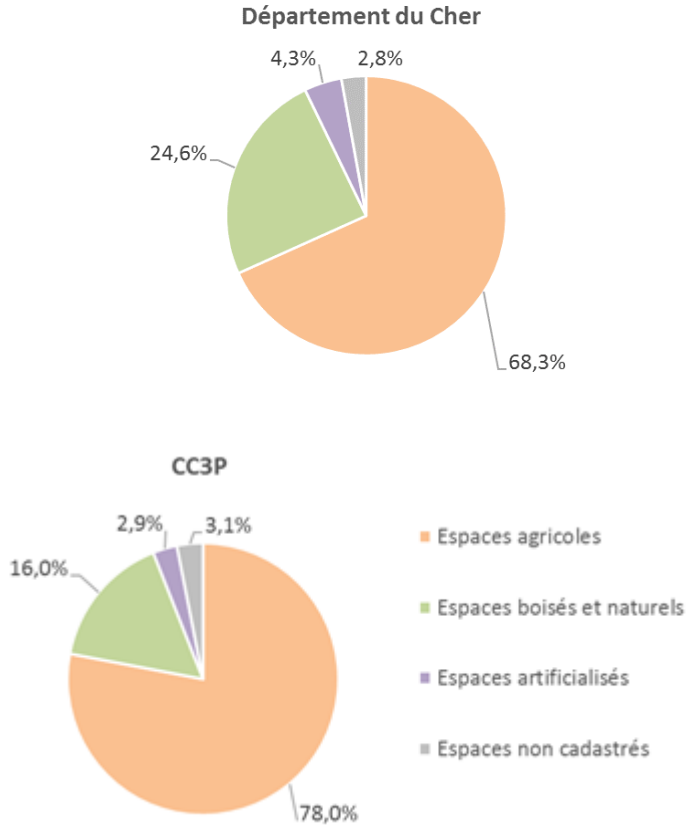
Répartition des espaces sur le territoire de la CC3P en 2014

Source : DGFiP

	Superficie (ha)	Pourcentage
Espaces agricoles	21 023	78,0%
Espaces boisés	3 770	14,0%
Espaces naturels	549	2,0%
Espaces artificialisés	780	2,9%
Espaces non cadastrés	834	3,1%
Total	**26 956**	**100,0%**

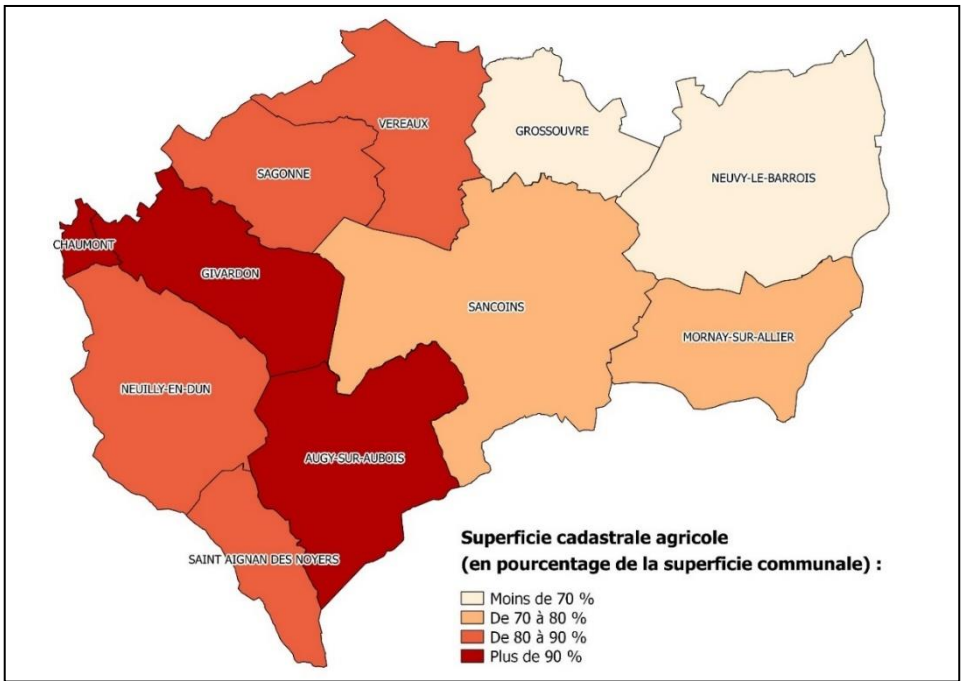
Répartition des espaces sur les territoires de la CC3P et du département du Cher en 2014

Source : DGFiP



Importance des espaces agricoles par commune en 2014

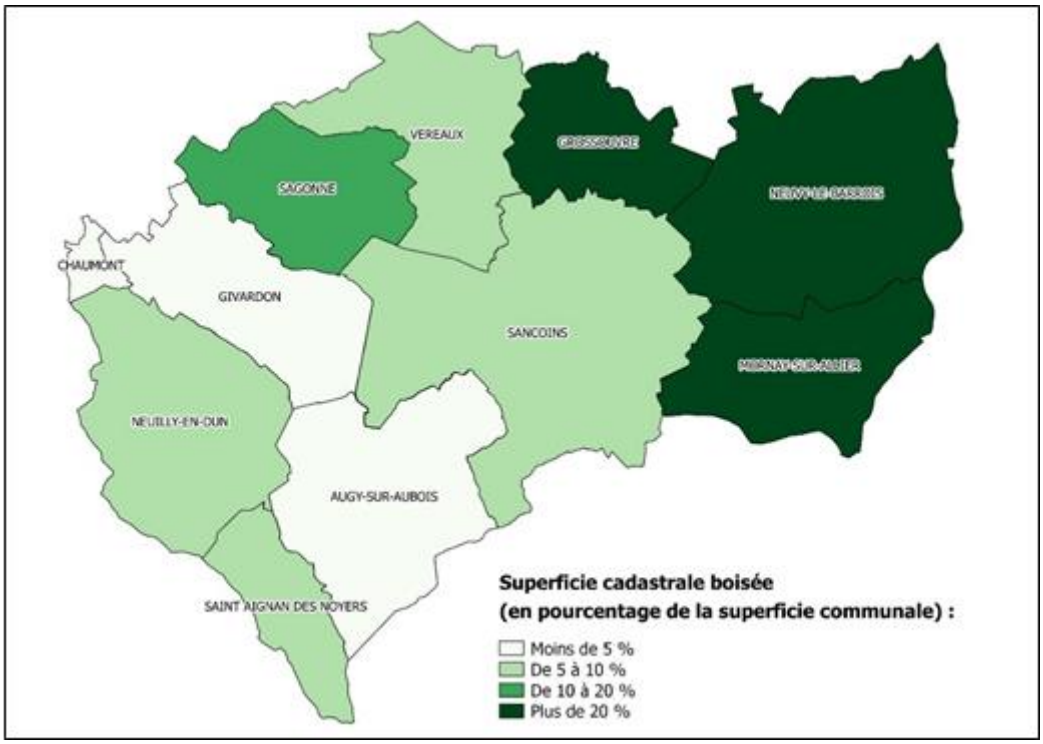
Source : DGFiP



Les espaces agricoles sont particulièrement présents sur la moitié ouest du territoire, notamment sur Chaumont, Givardon et Augy-sur-Aubois.

Importance des espaces boisés par commune en 2014

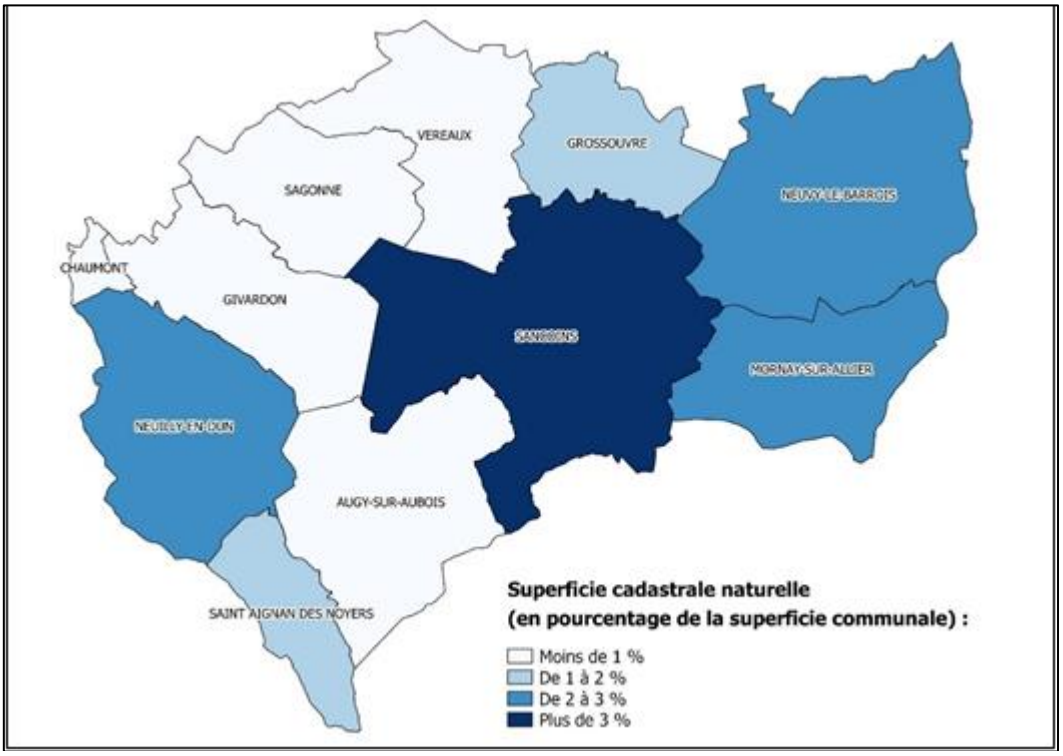
Source : DGFiP



Les communes situées à l'Est du territoire sont marquées par la présence de massifs boisés.

Importance des espaces naturels par commune en 2014

Source : DGFiP



Sur Sancoins, l'étang de Javoulet d'une superficie de 110 ha représente environ 50 % des espaces naturels de cette commune.

Le territoire de la communauté de communes des Trois Provinces se caractérise par la présence de nombreuses surfaces en eau sur la partie Est ainsi que des étangs sur la commune de Neuilly-en-Dun. Par exemple, La commune de Neuvy-le-Barrois accueille l'étang Bernot (plus de 21 ha) ou bien encore l'étang de la Boulée (15 ha) et l'étang de Bouchard (13 ha).

3.2 L'évolution de l'occupation du sol à partir des fichiers fonciers de la DGFIP

Plusieurs données peuvent être utilisées afin d'analyser et de représenter la consommation des espaces naturels, il n'existe pas de donnée unique à l'échelle nationale permettant de caractériser ce phénomène. L'important est de disposer de données à un instant « t » et de créer des indicateurs permettant d'assurer un suivi de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi les données issues de la base cadastrale complétée par les données de permis de construire autorisés entre 2000 et 2015 ainsi que les données relatives au marché foncier rural des SAFER ont été utilisées pour répondre aux exigences réglementaires.

3.2.1 Notice méthodologique

La documentation cadastrale se compose du plan cadastral (document cartographique) et de la documentation littérale (renseignements relatifs aux propriétés bâties et non bâties).

Les fichiers fonciers relèvent de la documentation littérale. Ils sont obtenus via l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastrales), d'où l'appellation couramment rencontrée de « fichiers

MAJIC ». Les fichiers fonciers disponibles en juillet de l'année N recensent au 1er janvier de l'année N toutes les propriétés bâties et non bâties, leurs propriétaires, leurs caractéristiques.

Les fichiers fonciers ne concernent pas le domaine public. Ils sont mieux renseignés en ce qui concerne l'évolution des espaces bâtis (hors infrastructures) que les transferts entre espaces naturels, agricoles et forestiers. Chaque parcelle est renseignée d'une ou plusieurs natures (cas des subdivisions fiscales - SUF) selon une nomenclature en 13 postes. Les informations sur les natures à la parcelle dépendent de leur intérêt fiscal. L'actualisation concerne prioritairement les parcelles qui enregistrent une nouvelle construction ou sont susceptibles d'en recevoir une. Les changements d'occupation relevant d'une vocation agricole ou naturelle sont moins bien suivis. Par exemple, des surfaces boisées peuvent être renseignées comme agricoles, et inversement.

L'analyse de l'occupation du sol et de son évolution est issue de l'exploitation des données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Ces données associent à chaque parcelle d'un territoire défini une nature cadastrale qui est le reflet de l'occupation du sol :

- L'espace urbanisé regroupe les terrains à bâtir, les terrains d'agrément (espaces récréatifs), les sols (maison, appartement, commerce, industrie, …), les jardins, les chemins de fer, les carrières.
- L'espace qui n'est pas cadastré (différence entre la surface géographique selon l'INSEE et la surface cadastrée totale) est partiellement rattaché à l'espace urbanisé ; il s'agit très majoritairement du réseau routier, mais il peut également correspondre à des lits de rivières (superficie relativement conséquente si le lit de la rivière est large).
- L'espace boisé regroupe les bois, les futaies, les taillis, …
- L'espace agricole regroupe les terres, les labours, les prés, les prairies, les vergers et les vignes,
- L'espace dit « naturel » regroupe les landes et les plans d'eau.

3.2.2 L'analyse des fichiers fonciers

L'analyse des fichiers fonciers entre 2002 et 2014 met en avant :

- une augmentation de 66,8.hectares des surfaces artificialisées,
- une perte de 101.9 hectares de surfaces agricoles,
- une augmentation de 28 hectares d'espaces boisés,
- une augmentation de 7.2ha des espaces naturels.

N° INSEE	Commune	Surface agricole en ha	Surface boisée en ha	Surface naturelle en ha	Surface artificialisée en ha	Surface non cadastrée en ha
18017	Augy-sur-Aubois	-6,1	1,3	-0,2	5,0	0,0
18060	Chaumont	-0,8	0,0	0,0	0,8	0,0
18102	Givardon	-6,4	0,0	0,0	2,6	3,8
18106	Grossouvre	8,0	2,6	-15,2	4,6	0,0
18155	Mornay-sur-Allier	-35,9	15,7	17,3	2,8	0,0
18161	Neuilly-en-Dun	-2,0	0,0	0,4	1,7	0,0
18164	Neuvy-le-Barrois	-7,8	-0,1	4,4	3,5	0,0
18195	Sagonne	-0,5	0,0	-1,2	1,7	0,0

18196	Saint-Aignan-des-Noyers	-0,2	0,0	0,0	0,4	-0,1
18242	Sancoins	-49,6	8,4	1,3	38,4	1,5
18275	Vereaux	-0,6	0,0	0,4	0,7	-0,4
Total		**-101,9**	**28,0**	**7,2**	**62,1**	**4,7**

Au regard des fichiers fonciers, l'urbanisation s'est développée essentiellement sur la commune de Sancoins avec 40 hectares artificialisés entre 2002 et 2014 (près de 60% de surfaces artificialisées concentrées sur la commune centre du territoire intercommunal).

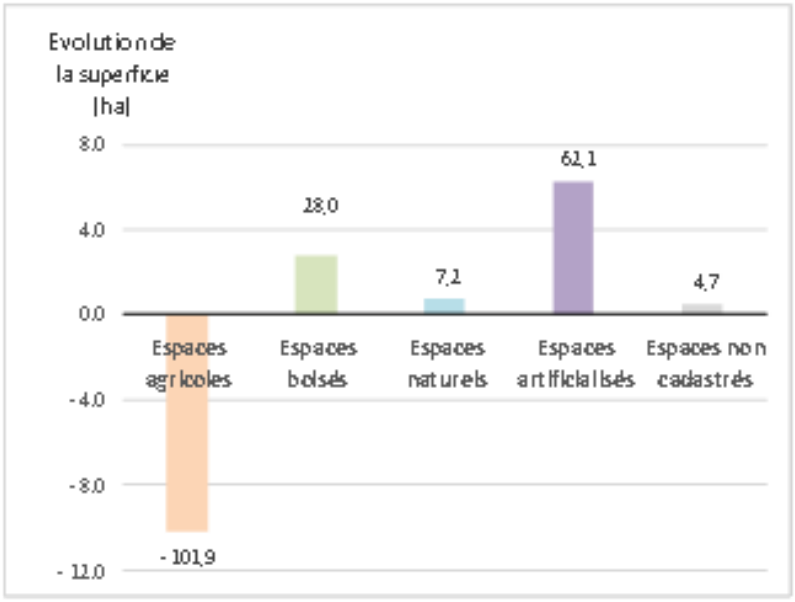
Le reste du territoire s'est peu développé et seules deux autres communes s'approchent des 5 ha artificialisés entre 2002 et 2014 (Grossouvre et Augy-sur-Aubois).



Evolution des espaces artificialisés par commune de 2002 à 2014 (en ha)

Source : DGFiP

Source : DGFiP 2002-2014	**Evolution en superficie (ha)**	**Evolution moyenne annuelle (ha)**
Espaces agricoles	-101,9	-7,84
Espaces boisés	28,0	2,15
Espaces naturels	7,2	0,55
Espaces artificialisés	62,1	4,77
Espaces non cadastrés	4,7	0,36



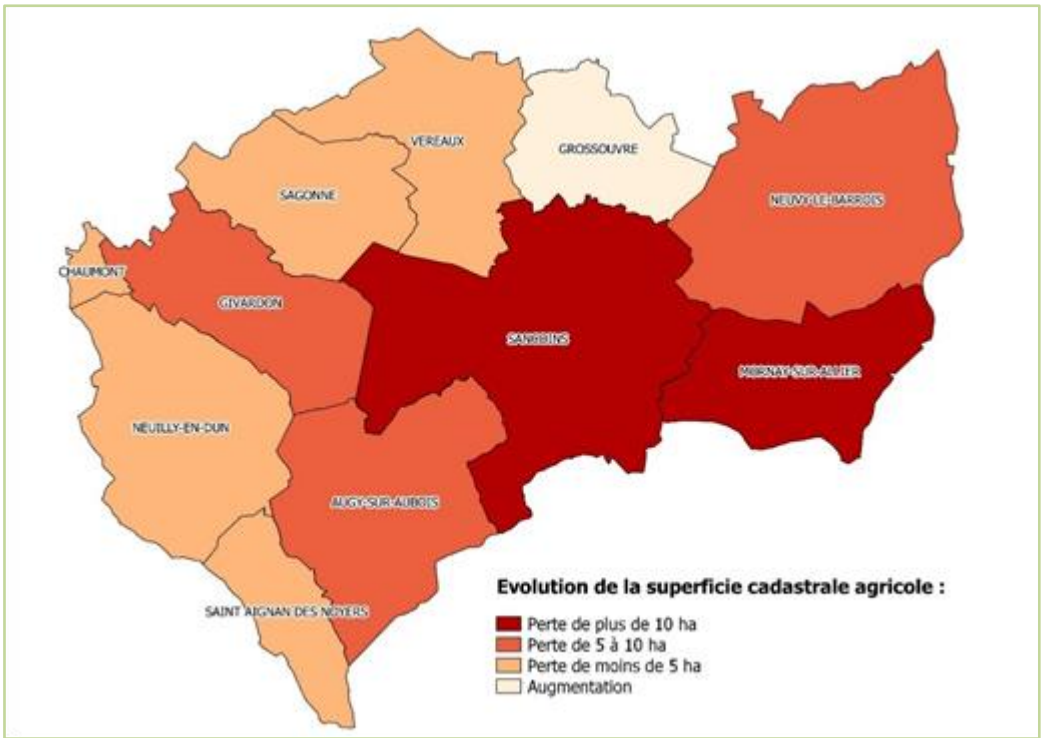
Ce développement urbain s'est opéré au détriment des espaces agricoles puisque 102 hectares agricoles ont disparu.

La perte de foncier agricole s'est principalement opérée sur les deux communes Sancoins (perte de 49,6 ha) et Mornay-sur-Allier (perte de 35,9 ha) qui ont connu une dynamique de construction depuis le début des années 2000 plus importante que le reste du territoire.

A elle seules, elles représentent 80 % de la perte d'espaces agricoles du territoire de la CC3P.

Evolution des espaces agricoles par commune de 2002 à 2014 (en ha)

Source : DGFiP



A noter une augmentation de la superficie cadastrée agricole sur la commune de Grossouvre (+ 8 ha sur la période 2002-2014, mais augmentation de 10 ha entre 2002 et 2003, puis légère diminution chaque année), s'expliquant par une mise à jour des données fiscales en 2002/2003.

L'artificialisation des sols n'est pas la seule menace sur les espaces agricoles. Le territoire du PLUi est concerné très localement par l'enfrichement. Les surfaces déclarées en landes ont progressé de 7 hectares depuis 2004 et correspondent désormais à 132 hectares de l'occupation des sols selon les fichiers fonciers.

Enfin, la forêt voit sa surface progresser de 28 hectares.

Commune	Nombre de parcelles présumés « bien sans maître »	Surface en ha
SANCOINS	16	1,63
GIVARDON	12	1,09
NEUVY-LE-BARROIS	7	0,93
GROSSOUVRE	4	0,19
NEUILLY-EN-DUN	1	0,11
CHAUMONT	1	0,10
MORNAY-SUR-ALLIER	3	0,06
SAGONNE	1	0,02
AUGY-SUR-AUBOIS	3	0,02
Total	48	4,17



Quelques parcelles enfrichées sur le territoire de la CC3P- Exemple sur Sancoins-source google street view

Plusieurs raisons peuvent expliquer cet abandon de terres : attente de commercialisation après l'acquisition par une collectivité ou un particulier, spéculation foncière en attendant un changement de zonage dans le prochain document d'urbanisme, problème de succession, morcellement du foncier.

3.3 L'analyse des fichiers fonciers et des permis de construire

3.3.1 Notice méthodologique

Le second indicateur étudié pour analyser la consommation du foncier dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal est l'analyse de plusieurs sources permettant de disposer d'une analyse correspondant aux évolutions réelles depuis 2000.

En effet, les indicateurs précédents ne permettent pas de disposer d'informations concernant la répartition de la consommation du foncier (résidentiel et économie).

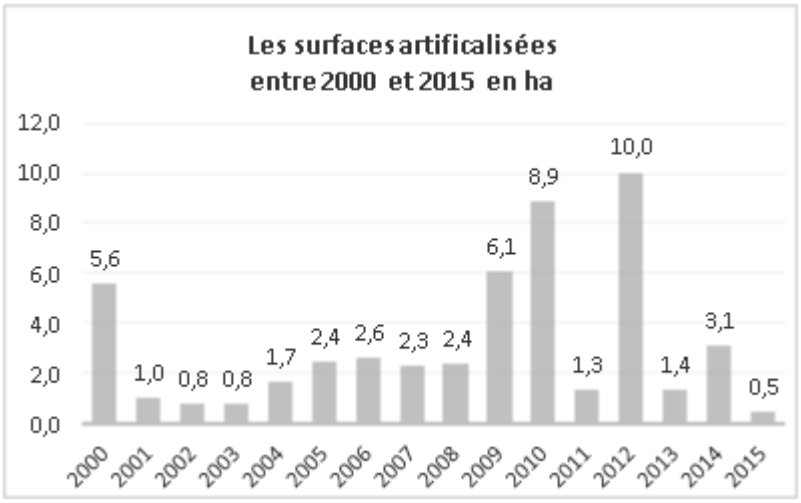
Nous avons croisé les fichiers fonciers, les données de la BD topo de l'IGN de 2000 et 2015, les données sur les permis de construire puis revalidé les données au regard des vues aériennes de 2000.

Aussi, d'un point de vue méthodologique les surfaces déjà artificialisées comme les extensions de construction déjà existantes ou les changements de destination n'ont pas été comptabilisés ni les bâtiments agricoles.

3.3.2 L'analyse des données

L'analyse entre 2000 et 2015 permet ainsi de mettre en évidence une extension de l'urbanisation de 51 ha hectares répartis de la manière suivante :

- 35 ha pour le résidentiel (habitat, équipement)
- 16 ha pour les activités économiques.



Ces chiffres ne concernent ni les infrastructures routières ni les extractions de matériaux.

Cette analyse permet de conforter les chiffres des fichiers fonciers évoqués précédemment avec 51 hectares de surfaces nouvelles artificialisés dont 80% sur le territoire de Sancoins.



Le développement de l'artificialisation des sols sur le territoire de la CC3P est marqué par trois phases distinctes :

- 2000/2008,
- 2009/2012,
- 2013/2015.

Entre 2009 et 2012, le territoire a consommé plus de la moitié des surfaces consommées sur l'ensemble de la période étudiée, soit 26.3 hectares.

La comparaison entre les communes met en évidence la présence d'une commune centre, Sancoins, sur laquelle 80% de l'artificialisation des sols s'est opérée (environ 41 hectares) depuis 2000.

A noter que la commune de Mornay/sur Allier a également vu son urbanisation se développer et artificialiser 3.4 ha.

Le reste du territoire a connu une très faible consommation du foncier, certaines communes n'ont pas connu d'extension de leur tâche urbaine.



Une opération récente d'opération groupée sur Sancoins
Source : photographie SAFER

Il convient également de relever que dans certains villages l'accueil de nouveaux arrivants s'est produit grâce à la transformation d'anciens bâtis agricoles en maisons d'habitation. En effet, ce type de bien est aujourd'hui recherché sur le territoire de la CC3P (une vingtaine de changement de destination comptabilisée entre 2000 et 2015).

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal, il conviendra donc d'être attentif à ce phénomène et veiller à identifier le bâti agricole susceptible de changer de destination et situé notamment en zone agricole ou naturelle du futur PLUi.

Surface artificialisée par commune entre 2000 et 2015

Commune	Surface artificialisée en ha	%
Augy-sur-Aubois	0,85	2%
Chaumont	1,41	3%
Givardon	0,00	0%
Grossouvre	0,86	2%
Mornay-sur-Allier	3,39	7%
Neuilly-en-Dun	1,59	3%
Neuvy-le-Barrois	0,00	0%
Sagonne	2,02	4%
Saint-Aignan-des-Noyers	0,15	0%
Sancoins	40,72	80%
Vereaux	0	0%
Total	**50,98**	**100%**

Le changement d'occupation des sols est en grande majorité lié à des projets d'habitat (68% des surfaces artificialisées).

Surface artificialisée par catégorie entre 2000 et 2015

Destination de l'artificialisation	Superficie en ha	%
Economie	16,5	32%
Résidentiel	34,5	68%
Total	**51**	**100%**

Ces projets ont été réalisés essentiellement sur la commune de Sancoins (72.2% des surfaces totales à vocation d'habitat, soit environ 25 hectares).

A une moindre échelle, Mornay-sur-Allier a également connu un développement urbain.

Ces deux communes concentrent 85% des surfaces artificialisées pour du résidentiel entre 2000 et 2015.

Superficie consommée en ha pour le résidentiel entre 2000 et 2015

Commune	Superficie consommée en ha	%
Augy-sur-Aubois	0,64	2.5%
Chaumont	1,41	5.6%
Grossouvre	0,86	3.4%
Mornay-sur-Allier	3,30	13%
Neuilly-en-Dun	1,33	5.3%
Sagonne	2,02	8%
Saint-Aignan-des-Noyers	0,15	0.6%
Sancoins	24,89	72 %
Total	**34.5**	**100 %**

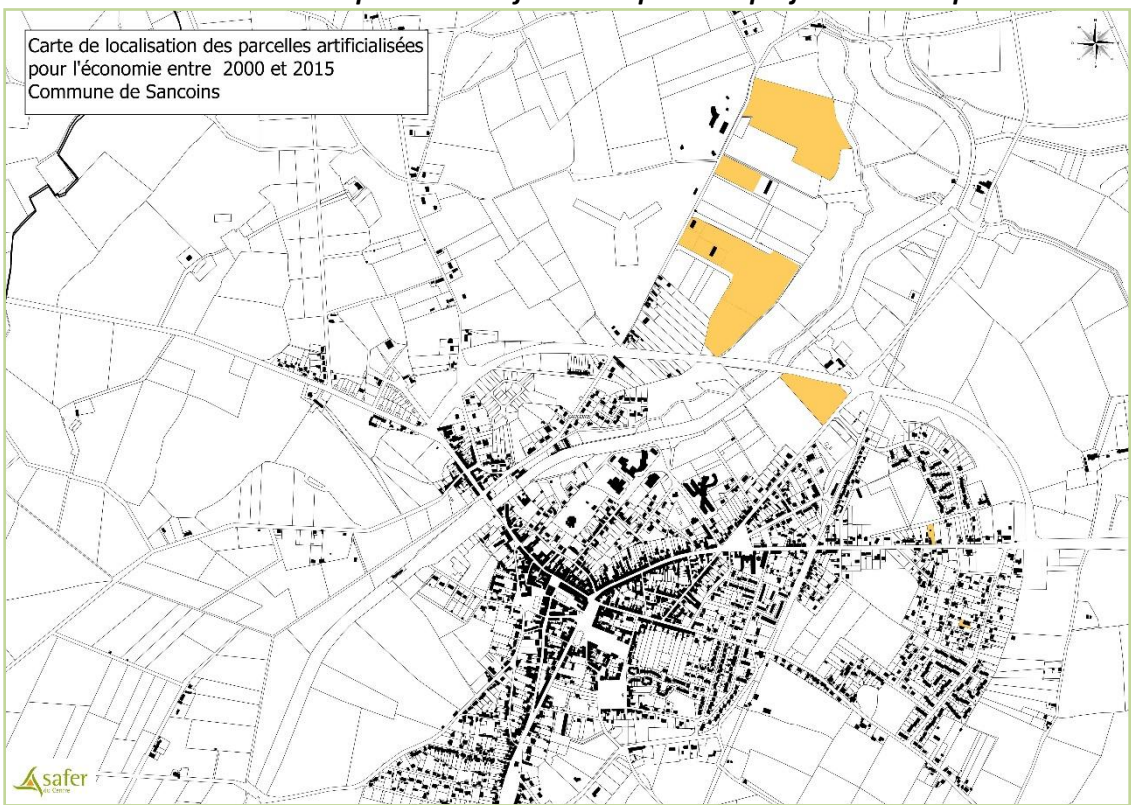
Concernant l'économie, la quasi-totalité des surfaces artificialisées pour des projets économique se situe également sur la commune de Sancoins, notamment dans ou à proximité immédiate de la zone d'activités des Grivelles.

Superficie consommée en ha pour l'économie entre 2000 et 2015

Commune	Superficie consommée en ha	%
Augy-sur-Aubois	0,21	1,3%
Mornay-sur-Allier	0,09	0,6%
Neuilly-en-Dun	0,26	1,6%
Sancoins	15,82	96,6%



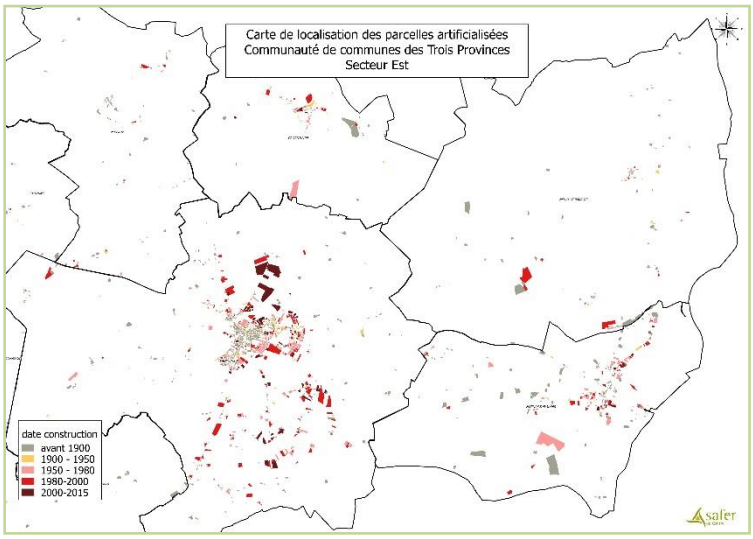
Carte de localisation des parcelles artificialisées pour des projets économiques sur Sancoins



3.3.3 L'analyse de l'évolution de l'urbanisation

L'étalement urbain décrit le fait que les villes ou villages croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme plus important que la croissance de la population.
Il désigne le développement extensif et peu dense des espaces artificialisés autour des zones déjà urbanisées.

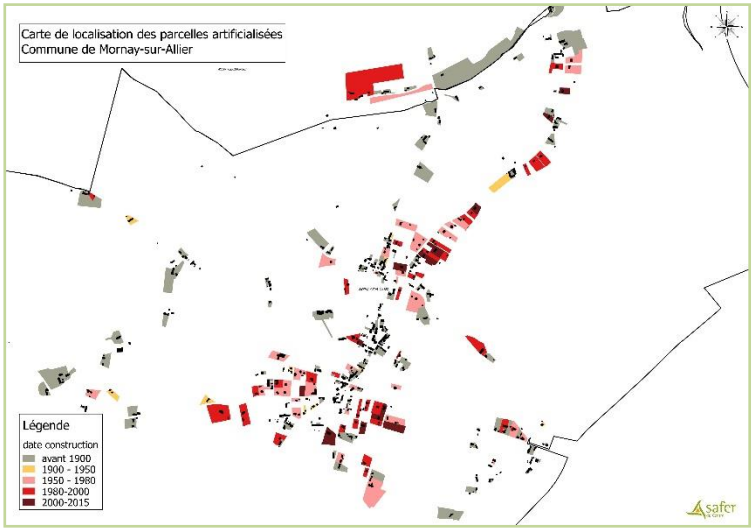
Aux origines de ce phénomène, on trouve plusieurs facteurs notamment la démocratisation de l'usage de la voiture, la préférence des français pour le modèle pavillonnaire, un coût du foncier plus abordable en s'éloignant des villes centres.



Le territoire de la communauté de communes des Trois Provinces a connu un faible développement urbain sur la période 2000-2015 avec un rythme de l'urbanisation à 3 ha par an sur cette période.

Une analyse sur une période plus importante nous permet de comprendre les logiques de développement opéré sur le territoire, et notamment constater une dynamique de construction plus importante sur la période 1950/1980.

Sur la période 2000/2015, mise à part sur Sancoins l'urbanisation s'opère de manière systématique au coup par coup, souvent à proximité du bourg mais également parfois de manière déconnectée du bourg ou d'un hameau. Par conséquent, les habitants s'éloignent du centre du village ainsi que de ses équipements et ses services.



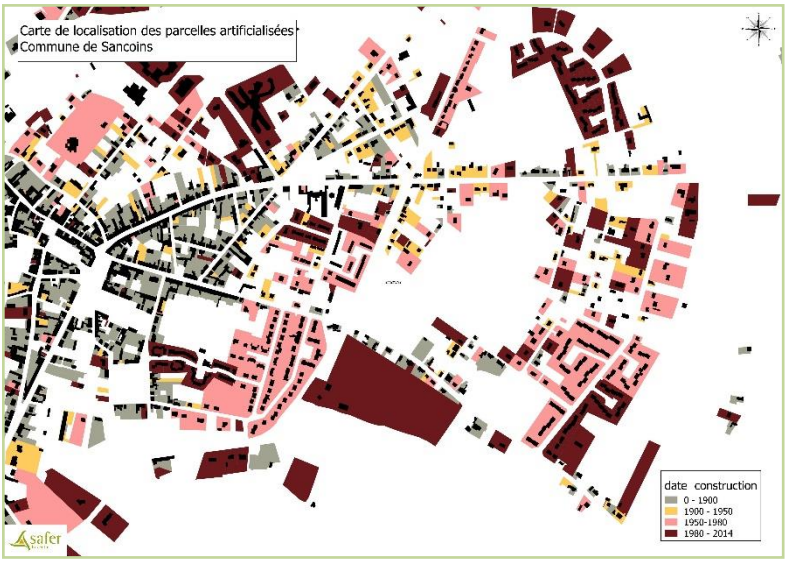
Ce développement se caractérise une implantation des constructions de manière linéaire le long des axes de communications ayant pour conséquence directe une consommation d'espaces agricoles mais également un impact sur les paysages.

Cette urbanisation n'est pas sans conséquence sur les finances des collectivités pour permettre l'accueil de ces habitations (voirie, extension/renforcement des réseaux…).

La commune de Sancoins en tant que ville centre a connu une dynamique de construction plus importante que le reste du territoire.

Contrairement aux autres communes de la communauté de communes, des opérations groupées ont été réalisées sur la période 2000/2015 mais également sur les périodes précédentes (1950/1980 et 1980/2000).

Si des formes d'habitat groupé sont présentes sur le territoire et permettent d'optimiser le foncier, il a été constaté un mitage au sud du territoire caractérisé par une urbanisation au coup par coup.





Autrefois, comme la carte ci-dessous le met en avant cette partie du territoire était uniquement composée d'exploitations agricoles. A partir des années 50, des pavillons sont venus se greffés à proximité de ce bâti ancien entraînant ce grignotage des terres agricoles et engendrant les conséquences évoquées précédemment.

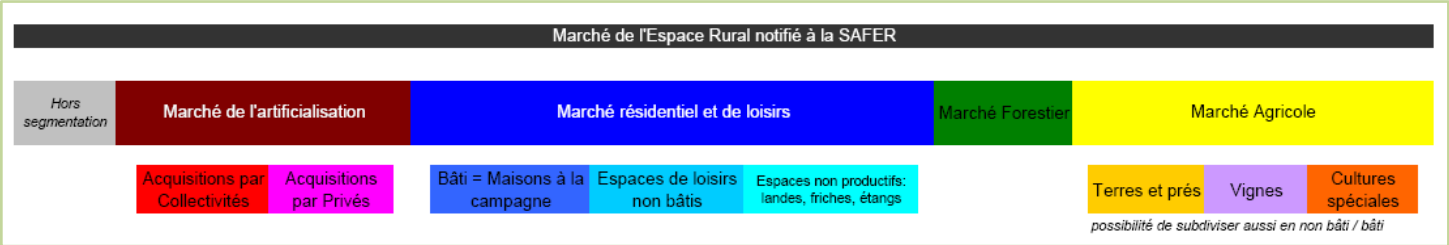
Une urbanisation diffuse au sud du bourg de Sancoins

3.4 L'analyse du marché foncier rural

3.4.1 Notice méthodologique

Les données du marché foncier rural, issues des déclarations d'intention d'aliéner (notifications de projet de mutation de biens d'origine ou à vocation agricole), adressées aux Safer par les notaires, et des rétrocessions (ventes) effectuées par les Safer, permettent d'estimer les surfaces des biens d'origine ou à vocation agricole vendues pour un usage non agricole. Ces notifications sont déclaratives et sous la responsabilité des notaires.

La classification de l'ensemble du marché foncier de l'espace rural notifié à la SAFER est présentée ci-dessous :



Le **marché hors segmentation** est principalement composé des apports en société. Le prix moyen de ce marché est très variable car il dépend du type d'apports. Ce marché n'est pas significatif.

Le marché de l'artificialisation est constitué des terrains à bâtir, des emprises d'infrastructures et des parcelles ayant pour destination l'extraction de substances minérales. Les acquisitions peuvent être faites par les collectivités pour un projet de développement local ou par des privés. Les prix de vente dépendent du zonage d'urbanisme et de la viabilisation ou non des terrains. En général, les collectivités achètent à des prix plus faibles que les lotisseurs ou aménageurs qui achètent eux-mêmes à des prix plus faibles que les particuliers (car les terrains sont déjà viabilisés). Ce marché peut donc être très fluctuant pour ces raisons.

Le marché résidentiel et de loisirs comprend les maisons à la campagne, les espaces de loisirs non bâtis et les espaces non productifs. La définition des marchés des maisons à la campagne et des loisirs non bâtis sera faite en sous-partie 3 et 4. Les espaces non productifs sont de nature cadastrale prédominante friches et landes non productives ou étangs. Ce marché est en général très hétérogène.

La nature cadastrale prédominante du **marché forestier** est le bois et taillis.

Le marché agricole est composé des terres et prés, des vignes et des cultures spéciales. Ce marché est fonction de la nature cadastrale prédominante des biens. Le marché des cultures spéciales contient notamment les terres en maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, vergers…

A noter :
L'ensemble de l'analyse sur le marché agricole ne prend en compte que la valeur agricole des terrains et n'intègre pas d'éventuelles indemnités complémentaires, liées par exemple à la présence de clôture ou d'améliorations foncières comme les systèmes de drainage.

Afin de tenir compte des besoins du PLUi, l'étude porte principalement sur les données relatives aux marchés de l'artificialisation, des maisons à la campagne et des loisirs.

Le marché des biens mutés en vue de leur urbanisation (marché de l'artificialisation) donne, en particulier, une idée des **surfaces susceptibles de quitter à terme la sphère des espaces agricoles ou autres espaces naturels.** En effet, les biens mutés sont classés dans le marché de l'urbanisation lorsqu'ils font l'objet d'une exemption au droit de préemption de la Safer de type "Construction", "Aménagement industriel", "Extraction de substances minérales", "Etat, Collectivités, établissement publics" ou quand la destination du fonds est "Extraction de substances minérales", "Emprise d'infrastructures", "équipements collectifs", "Terrains à bâtir". **Ces biens sont susceptibles alors de connaître dans les trois ans l'aménagement urbain prévu**, comme la loi l'impose (5 ans avant 2011).

Ainsi, le marché de l'urbanisation ne permet ni de suivre le changement d'occupation physique du sol ni de suivre le retrait des surfaces de la sphère agricole d'un point de vue fonctionnel. Il constitue un **indicateur de tendance de diminution des surfaces agricoles**. La continuité et l'antériorité des données Safer relatives au marché foncier et la fréquence annuelle de publication de nouveaux points permettent de visualiser les tendances en cours sur le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.4.2 L'analyse des données

Sur la période considérée, le **marché des terres et prés** s'avère très dynamique, il occupe plus de 75 % du marché foncier rural en termes de superficie. Il représente la quasi-totalité du marché agricole, le marché des vignes et celui des cultures spéciales et divers étant beaucoup plus discrets. Ceci traduit la prépondérance de l'activité agricole conventionnelle (grandes cultures, polyculture-élevage) sur le territoire.

A titre de comparaison, sur le département du Cher, le marché agricole totalise 69 % du marché foncier rural en superficie.

Le marché forestier enregistre peu de transactions mais se situe en deuxième position, derrière le marché agricole, si l'on considère la superficie cédée. La surface moyenne des transactions s'avère importante : elle s'élève à 20,2 ha, alors qu'elle est de 10 ha pour le marché agricole.

Le marché de l'artificialisation concerne une superficie peu importante, témoignant ainsi du caractère rural du territoire étudié : l'artificialisation représente 0,5 % du marché foncier en terme de superficie, alors que ce taux atteint environ 3 % sur l'ensemble du département du Cher.

Les marchés des maisons à la campagne et des espaces de loisirs sont dynamiques, ils ne compilent pas une superficie très importante (6 % du marché rural) mais représentent 543 transactions, soit 48 % du nombre total de ventes.

Marché foncier rural observé sur le territoire de la CC3P de 2000 à 2015

Source : SAFER

Segment de marché	Superficie (ha)	Nombre de ventes	Prix global (€)
Marché des Vignes	0,2	2	2 550
Marché des Collectivités ou Assimilés (hors artificialisation)	11,0	1	45 735
Marché des Espaces Non Productifs	26,3	8	1 035 970
Marché de l'Espace en vue de son Artificialisation	32,6	51	775 308
Marché des Espaces de Loisirs	70,1	132	1 337 273
Marché des Cultures Spéciales et Divers	105,8	40	2 698 109

Marché des Maisons à la Campagne	305,8	411	33 644 253
Marché Hors Segmentation	425,3	18	1 567 745
Marché Forestier	565,1	28	1 965 542
Marché des Terres et Prés	4 767,3	444	18 113 799
Total	**6 309,6**	**1 135**	**61 186 284**

- **Le marché de l'artificialisation**

Marché de l'artificialisation de 2000 à 2015

Source : SAFER

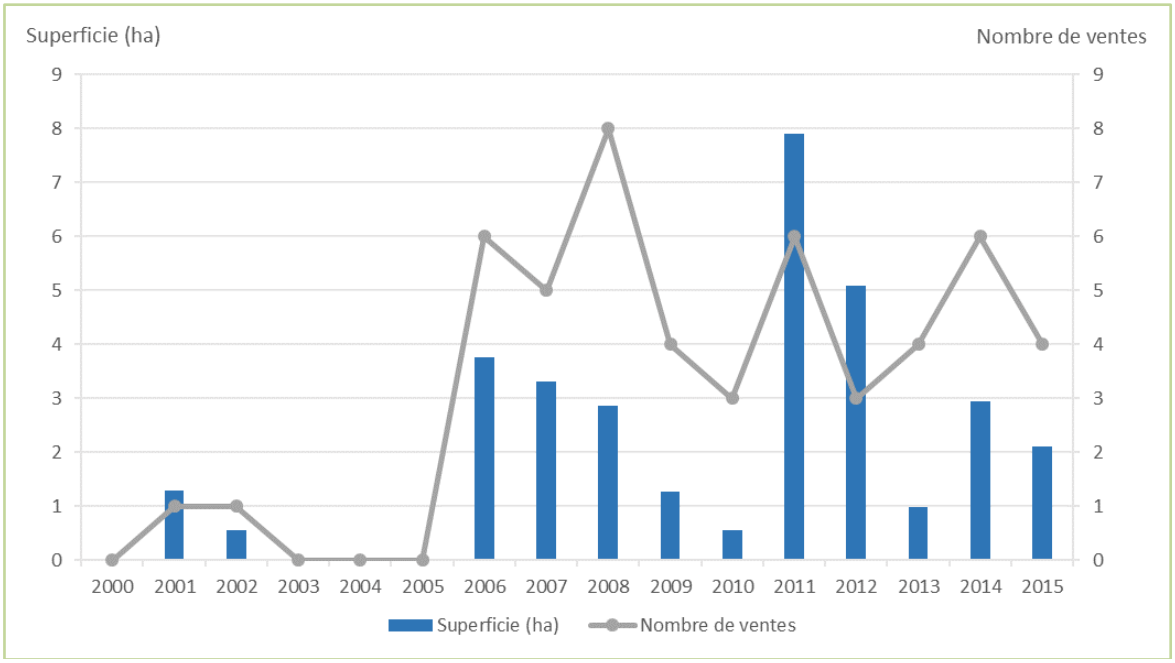
Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
51	32,6	20,7

L'évolution globale et la répartition territoriale

Le marché de l'artificialisation apparaît globalement peu dynamique au regard du nombre de communes, de la superficie du territoire et de la période étudiée.

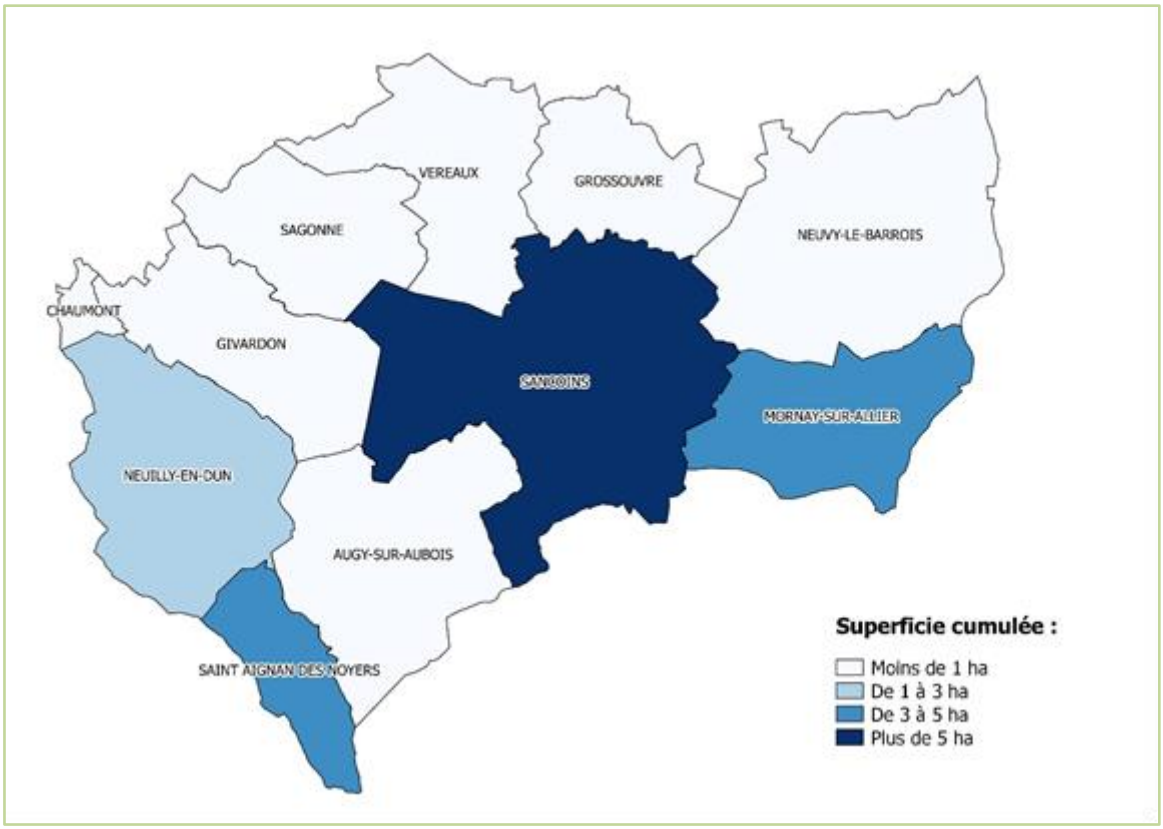
Evolution du marché de l'artificialisation de 2000 à 2015

Source : SAFER



De début 2000 à fin 2015, **32,6 hectares** ont fait l'objet d'un projet de vente ayant pour effet une perte de vocation naturelle, forestière ou agricole des terrains concernés, soit une moyenne de **0,18 ha par commune et par an,** avec de fortes variations : aucune transaction n'a été enregistrée sur le marché de l'artificialisation en 2000, 2002, 2003 et 2004, alors que les projets de ventes ont atteint une superficie totale de 8 ha en 2011.

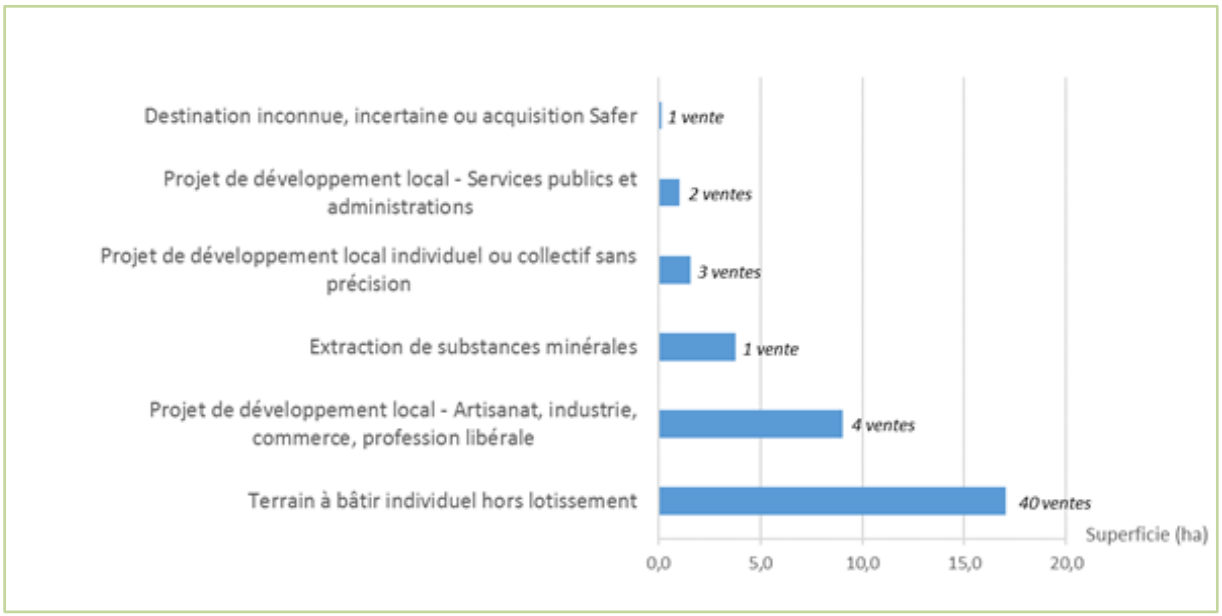
Les disparités sont également très importantes du point de vue de la répartition territoriale :



Répartition territoriale du marché de l'artificialisation de 2000 à 2015
Source : SAFER

La commune de Sancoins représente à elle seule 21,72 ha vendus, soit les 2/3 du marché de l'artificialisation. 7 communes du territoire comptabilisent moins de 1 ha vendus sur ce marché.

<u>La destination des biens vendus</u>



Répartition des surfaces vendues sur le marché de l'artificialisation en fonction de la destination du bien
(Source : SAFER)

Une part importante des projets d'artificialisation concerne les terrains à bâtir individuels hors lotissement (40 ventes pour 17 ha, soit environ 52 % de la superficie totale). Ces données montrent une prédominance d'opérations d'urbanisation "au coup par coup" sur le territoire étudié. Ce phénomène se concentre principalement sur les communes de Sancoins (24 transactions) et Mornay-sur-Allier (8 transactions) et doit être relativisé compte tenu de la faiblesse du nombre de ventes sur la période étudiée (2,5 ventes par an pour des terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire).

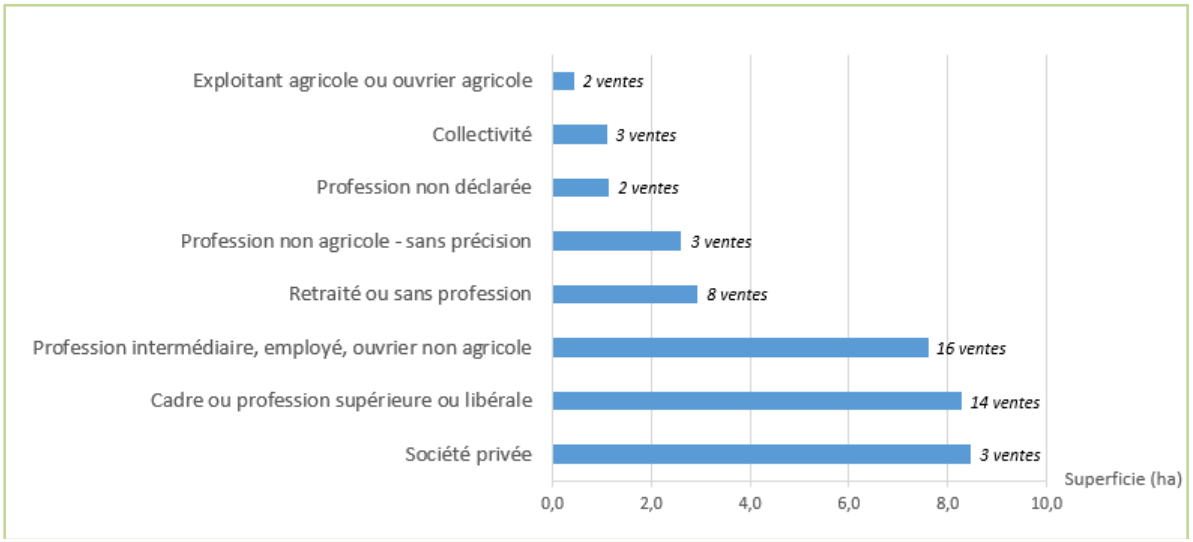
Les projets liés de manière certaine au développement économique (artisanat, industrie, commerce, profession libérale) représentent environ 28 % de la superficie totale du marché de l'artificialisation (4 ventes pour 9 ha).

L'extraction de substances minérales ne concerne qu'une vente, mais la superficie cédée s'avère relativement importante (3,8 ha soit environ 12 % de la superficie totale).

L'origine socio-professionnelle des acquéreurs

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs sur le marché de l'artificialisation

Source : SAFER



Parmi les acteurs présents sur le marché de l'artificialisation, les **particuliers** jouent un rôle très important puisqu'ils ont acquis 23 ha dans le cadre de 45 transactions, soit 70 % des surfaces cédées et 88 % du nombre total de transactions. Il s'agit principalement de personnes exerçant une activité professionnelle, avec une répartition équilibrée entre les catégories de professions.

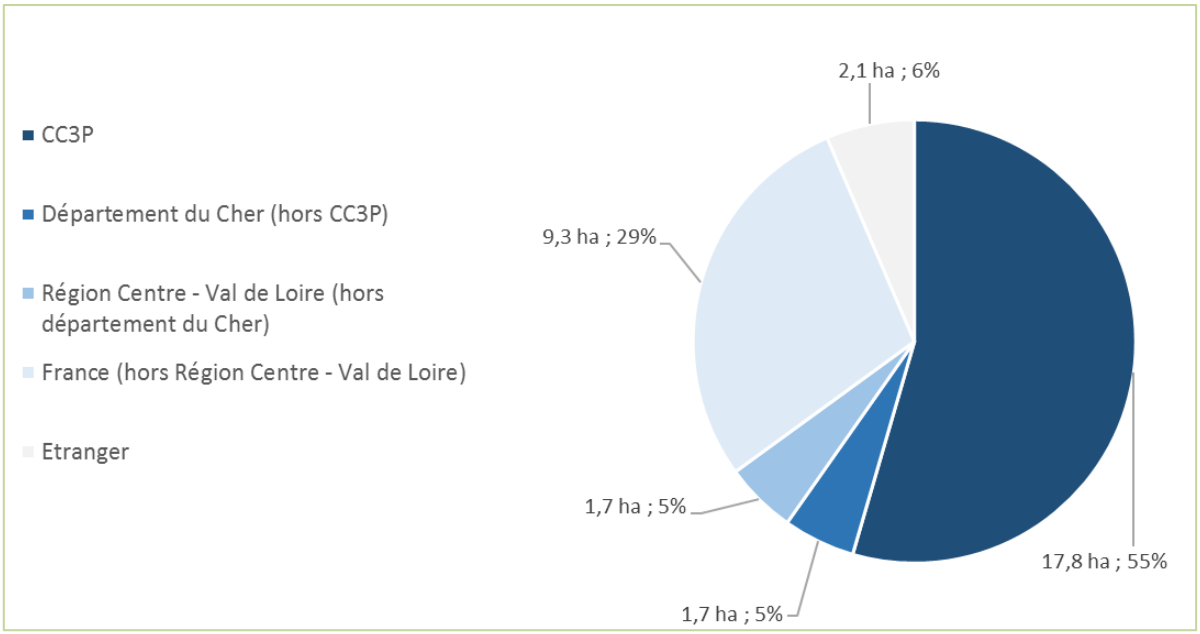
Les **sociétés privées** ne totalisent que 3 transactions mais ont acquis 8,5 ha, soit environ 26 % des surfaces sur le marché de l'artificialisation. Ceci s'explique par la réalisation d'opérations économiques, plus consommatrices d'espaces que les constructions destinées à l'habitat.

Les **collectivités** sont très en retrait avec 3 ventes pour 1,1 ha.

L'origine géographique des acquéreurs

Répartition des surfaces cédées en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur

Source : SAFER



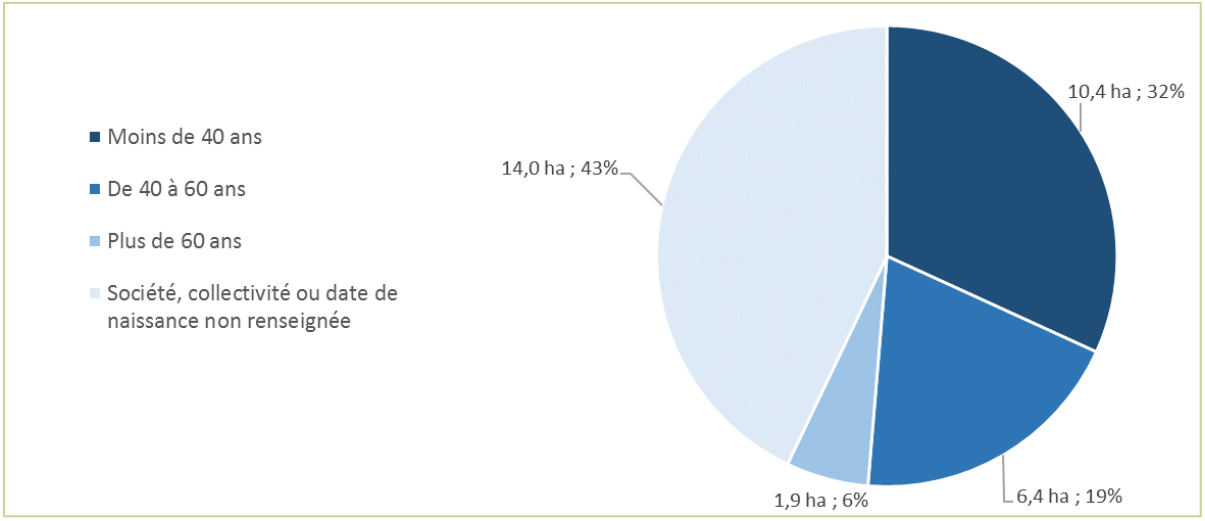
Les acquéreurs résident majoritairement sur le territoire de la **CC3P**, avec 55 % des surfaces acquises. Les personnes domiciliées dans le Cher à l'extérieur de la CC3P sont peu représentées.

Les personnes demeurant **en France (hors Région Centre – Val de Loire)** représentent une part importante du marché. Ceci s'explique par la situation centrale du territoire de la CC3P et son attractivité pour les habitants des départements limitrophes de la Nièvre et de l'Allier. Les achats réalisés par ces derniers représentent 17% des surfaces cédées (environ 5,6 ha).

L'âge des acquéreurs

Répartition des surfaces cédées en fonction de l'âge de l'acquéreur

Source : SAFER



En toute logique, l'analyse de l'âge des acquéreurs ne peut se réaliser pour les sociétés et les collectivités, s'agissant de personnes morales.

Concernant les ménages, les moins de 40 ans sont les plus présents avec 56 % de la superficie acquise par les personnes physiques et 32 % de la superficie totale du marché de l'artificialisation. Ceci peut s'expliquer par un coût abordable des terrains à bâtir et des constructions sur le territoire étudié, permettant ainsi à de jeunes ménages de s'installer en choisissant l'accession à la propriété plutôt que la location de leur habitation.

- **Le marché des maisons à la campagne**

Il s'agit des achats de bâtiments, d'origine agricole ou non, à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha, réalisés principalement par des citadins ou des ruraux non agriculteurs.

Ce marché correspond donc en partie à du bâti d'origine agricole quittant son usage initial et sa vocation première.

Comme le montrent les images ci-dessous, le bâti vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne peut être accompagné de terrains à usage ou vocation agricole, dans ce cas une part non négligeable de la superficie vendue est susceptible d'être retirée à l'agriculture :

Exemple d'évolution d'un bien vendu dans le cadre du marché des maisons à la campagne
Source : SAFER



Marché des maisons à la campagne de 2000 à 2015, sur le territoire de la CC3P
Source : SAFER

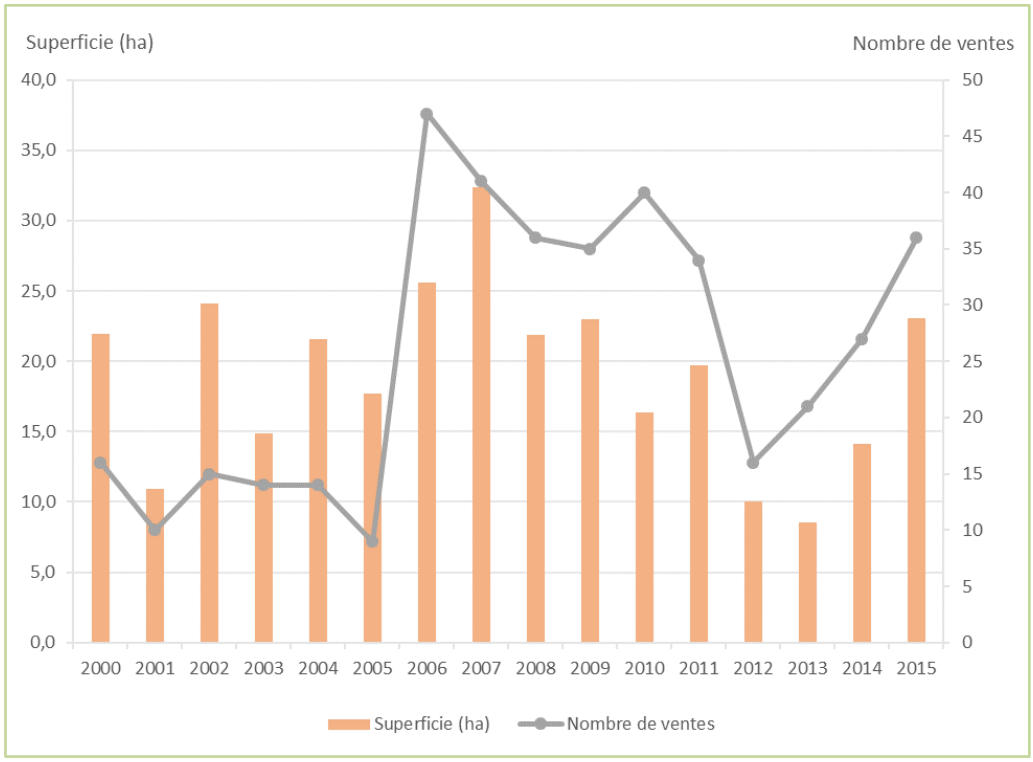
Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
411	305,8	243,2

L'évolution globale et la répartition territoriale

Le marché des maisons à la campagne s'avère relativement dynamique sur le territoire étudié. Il représente une superficie faible en raison du profil des biens concernés (chaque bien vendu occupe une surface inférieure à 5 ha), mais totalise un nombre de ventes conséquent (36 % de l'ensemble du marché foncier rural).

Evolution des surfaces cédées sur le marché des maisons à la campagne de 2000 à 2015

Source : SAFER



Le marché des maisons à la campagne est plutôt fluctuant sur la période considérée, avec des amplitudes assez importantes : de 8,5 à 32,4 ha pour la superficie, et de 9 à 47 ventes. On observe un pic en 2006-2007 et un creux sur la période 2012-2014. L'évolution du nombre de ventes ne respecte pas forcément celle de la superficie, comme en témoigne l'année 2010, au cours de laquelle 40 ventes ont été réalisées pour une superficie atteignant seulement 16,4 ha, soit une moyenne de 0,41 ha par vente, contre 0,74 ha par vente sur l'ensemble de la période étudiée.

Nos observations sur le terrain indiquent une présence majoritaire sur le marché de bâtiments agricoles ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination, et qui sont remis à la vente.

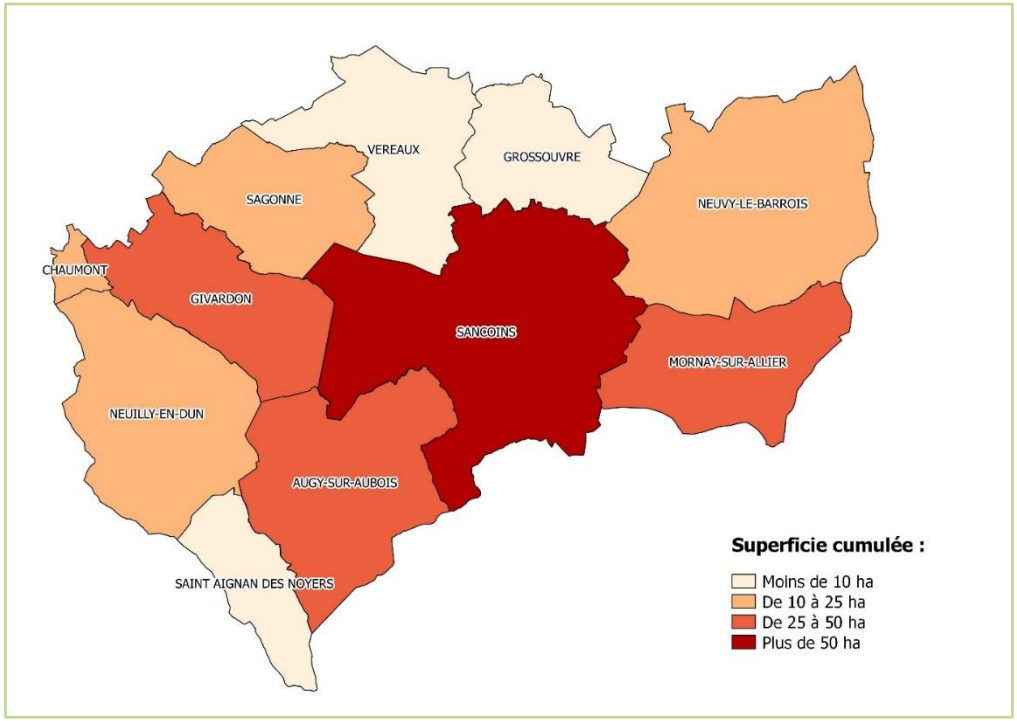
Des bâtiments agricoles susceptibles d'être vendus à des fins non agricoles existent cependant, dans des proportions moindres, sur l'ensemble du territoire.

La vente de corps de bâtiments isolés disposant de terrain attenant s'avère relativement aisée.

A contrario, il est beaucoup moins facile de vendre d'anciens corps de ferme avec peu de terrain situés dans les bourgs ou les hameaux. Ces difficultés sont d'autant plus importantes que le bâti concerné, ne trouvant pas preneur, se dégrade progressivement si des travaux ne sont pas réalisés par le propriétaire.

Répartition territoriale du marché des maisons à la campagne de 2000 à 2015

Source : SAFER

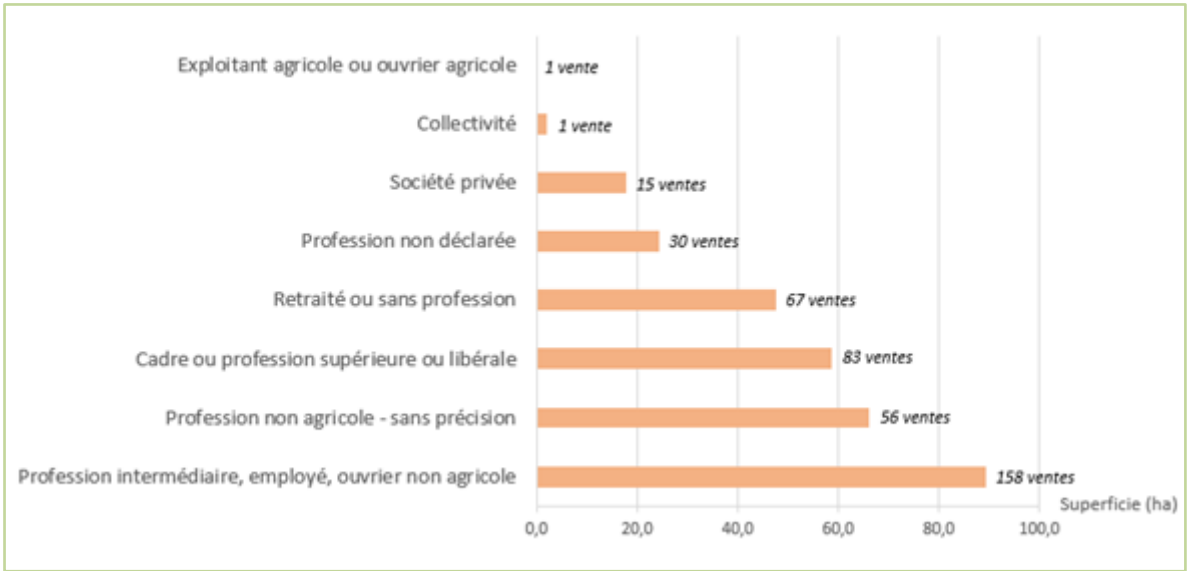


Les ventes de maisons à la campagne se concentrent sur Sancoins, avec une superficie cumulée de 102 ha soit 1/3 de la superficie totale. Les communes de Sancoins, Givardon, Mornay-sur-Allier et Augy-sur-Aubois cumulent à elles seules 218 ha (71 % de la superficie totale).

L'origine socio-professionnelle des acquéreurs

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne

Source : SAFER



Le marché résidentiel est typiquement un marché d'acquéreurs privés n'exerçant pas de profession agricole : les collectivités et les agriculteurs ne représentent que 2 ventes sur ce marché.

Les **professions intermédiaires, employés et ouvriers non agricoles** jouent un rôle majeur sur ce marché des maisons à la campagne avec une acquisition de 29 % des surfaces cédées.

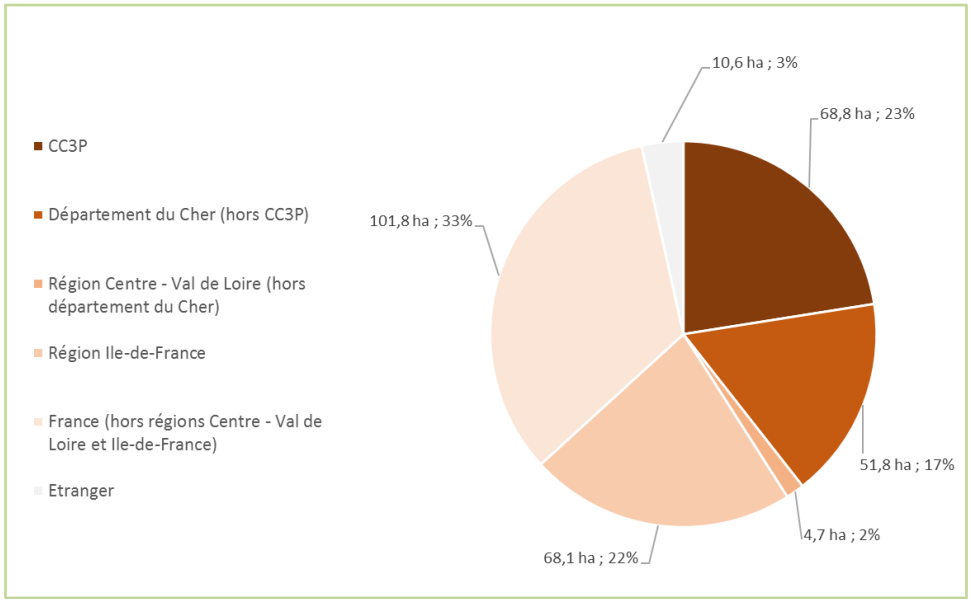
Les **cadres et professions supérieures ou libérales** sont plus en retrait puisque cette catégorie représente 19 % de la superficie totale cédée, en revanche la superficie moyenne acquise est supérieure à celle constatée pour la catégorie citée précédemment : 0,70 ha par vente contre 0,57 ha pour les professions intermédiaires, employés et ouvriers non agricoles.

Notons qu'il existe une **absence d'information précise** concernant une partie importante des acquéreurs de profession non agricole : cette catégorie représente 56 ventes pour 66 ha.

Les retraités ou sans profession, qui profitent des prix abordables de certaines propriétés pour se constituer ou renforcer un patrimoine, représentent une part non négligeable du marché résidentiel, avec 16 % de la superficie totale.

L'origine géographique des acquéreurs

Répartition des surfaces cédées en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur
Source : SAFER



Moins de 25 % de la superficie totale cédée sur le marché des maisons à la campagne est acquise par des personnes résidant sur le territoire de la **CC3P**. Ce chiffre atteint seulement 40 % si l'on ajoute les autres personnes issues du **département du Cher**. Le marché résidentiel s'avère donc très ouvert aux personnes extérieures au département, qui sont en quasi-totalité domiciliées hors de la **région Centre -Val de Loire**. La région Ile-de-France est notamment très représentée (22 % de la superficie totale), ainsi que les départements de la **Nièvre** et de l'Allier (cumul des 2 départements : 44,6 ha soit 15 % de la superficie totale du marché).

Une partie de ces nouveaux arrivants s'installent avec des attentes vis-à-vis du milieu rural et une volonté d'améliorer leur cadre de vie. Ces attentes peuvent parfois être difficiles à concilier avec les activités agricoles déjà évoquées précédemment et être source de conflits.

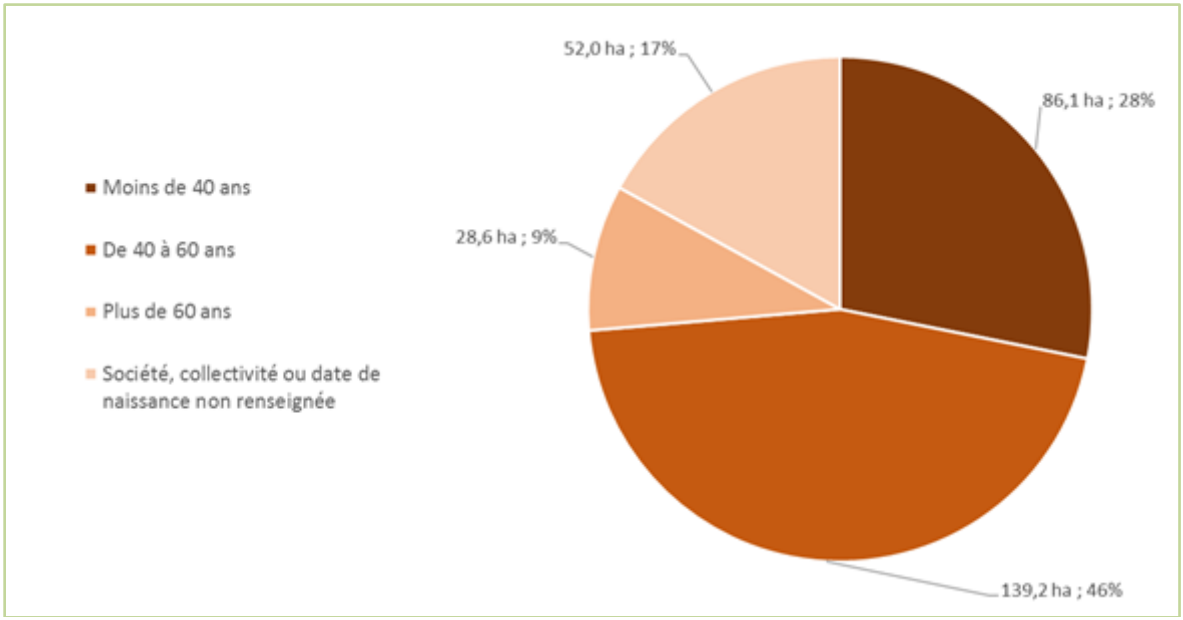
Pour résumer, et au risque de caricaturer, pour les néo ruraux, la campagne est un lieu de vie pour respirer un air de bonne qualité et s'éloigner des nuisances de la ville alors que pour les exploitants, la campagne est avant tout leur lieu de travail.

Des actions de communication peuvent être menées auprès des nouveaux arrivants, par exemple un guide de bon voisinage, pour leur permettre de bien vivre dans leur nouvel environnement.

L'âge des acquéreurs

Répartition des surfaces cédées en fonction de l'âge de l'acquéreur

Source : SAFER



Le marché des biens ruraux concerne en majorité des propriétés sur lesquelles la qualité architecturale du bâti et la présence de foncier non bâti important (parfois entre 1 et 5 ha) justifient un niveau de prix relativement élevé. Par conséquent, cela explique une présence prépondérante des 40-60 ans (46 % de la superficie totale) sur ce marché.

En effet, cette population par son parcours professionnel ou résidentiel dispose des moyens financiers suffisants pour acquérir un bien rural et choisir de s'installer à la campagne.

Les moins de 40 ans représentent cependant une part importante des surfaces cédées (plus d'un quart), attestant notamment de la présence de biens mis en vente à des prix abordables.

Le devenir des corps de ferme

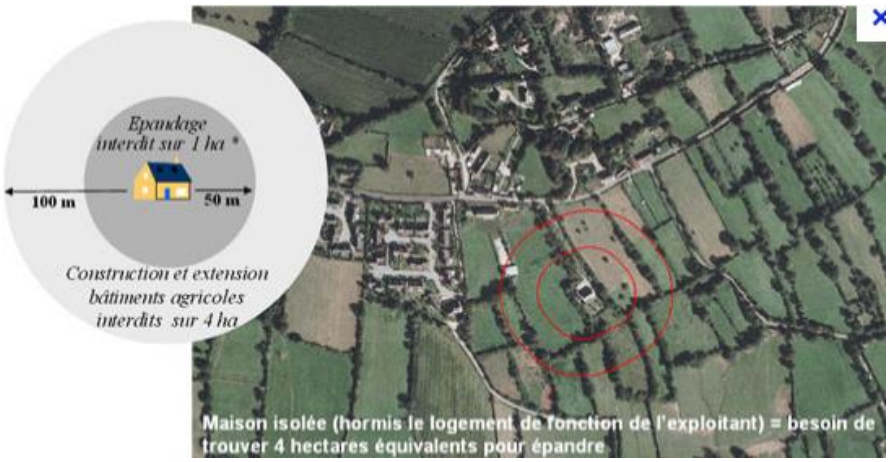
Le PLUi est un document de planification à long terme (15 ans), il convient donc dans le cadre de son élaboration de prendre en compte le potentiel de mutation des corps de ferme.

En effet, sur le territoire de la CC3P, il est possible que des bâtiments agricoles implantés dans les bourgs, les hameaux et sur des sites isolés puissent faire l'objet d'un changement de destination et ainsi être remobilisés pour de l'habitat. En effet, compte tenu des problématiques de transmission, d'agrandissement des structures ou pour des raisons techniques, des corps de ferme peuvent être réhabilités et transformés en habitation.

Cette caractéristique devra être prise en compte dans le cadre d'une réflexion sur le bâti à remobiliser, de manière à limiter la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation nouvelle.
Lors de l'identification des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi, il conviendra de bien prendre en compte les impacts sur la consommation d'espaces agricoles et l'activité agricole environnante.

D'une part, les acquisitions de biens avec "un peu de terre autour", retirent cette terre de la production agricole.

D'autre part, la transformation d'une grange en maison d'habitation peut générer de nouvelles contraintes pour les exploitants travaillant les terres situées en limite de propriété. Ainsi, ces derniers devront tenir compte des distances à respecter pour le traitement des cultures et dans les zones d'élevage. Cela se traduit par des distances de recul pour l'épandage à respecter ou pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.



A titre d'exemple, la Chambre d'Agriculture de la Manche estime que suite au changement de destination d'un bâtiment isolé, l'exploitant riverain devra retrouver 4 ha sur un autre site pour respecter son plan d'épandage :

- **<u>Le marché des espaces de loisirs</u>**

Il s'agit de petites parcelles libres non bâties qui devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme mais qui sont acquises par des non-agriculteurs, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de leur résidence ou d'y pratiquer une « agriculture de loisirs » (parcs à chevaux, potagers, petits élevages…). Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.

Marché des espaces de loisirs de 2000 à 2015, sur le territoire de la CC3P

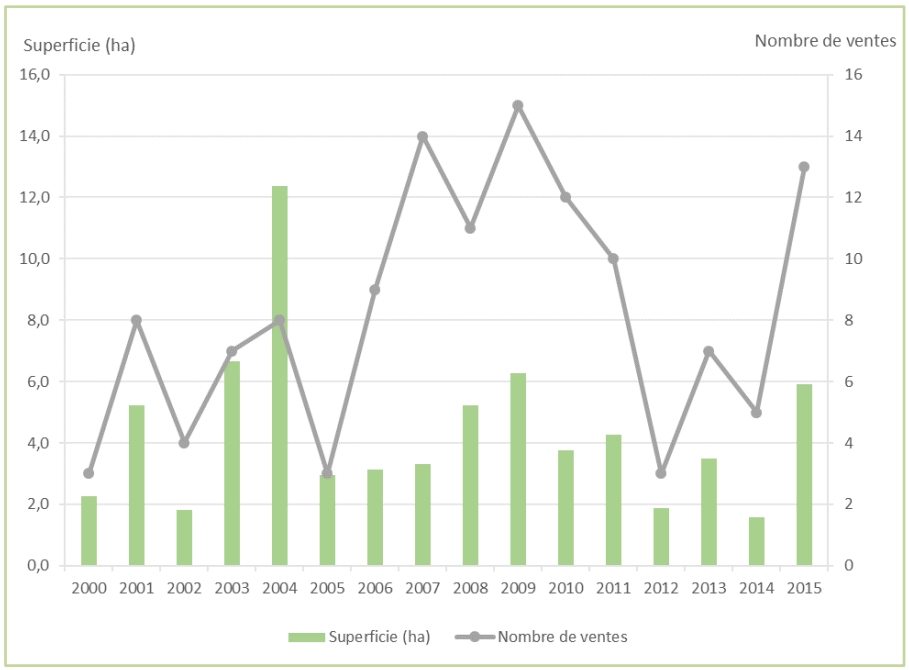
Source : SAFER

Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Dont superficie agricole (ha)
132	70,1	58,5

L'évolution globale et la répartition territoriale

Evolution des surfaces cédées sur le marché des espaces de loisirs de 2000 à 2015

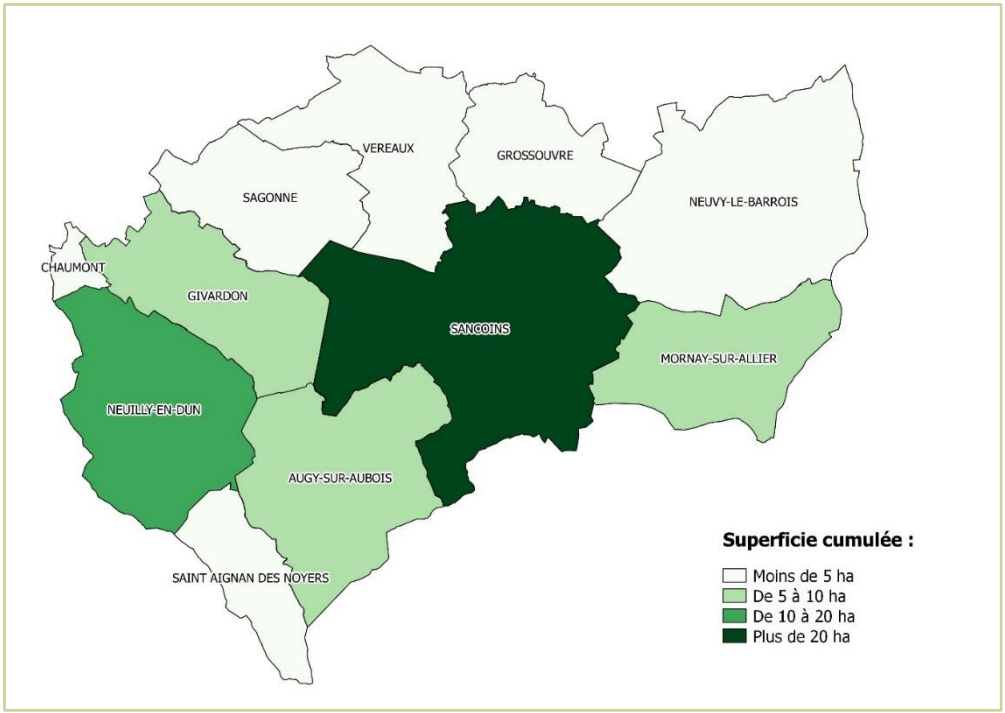
Source : SAFER



Le marché des espaces de loisirs présente des fluctuations très importantes sur la période considérée. On constate parfois une forte déconnection entre l'évolution de la superficie vendue et celle du nombre de transactions.

Répartition territoriale du marché des espaces de loisirs de 2000 à 2015

Source : SAFER

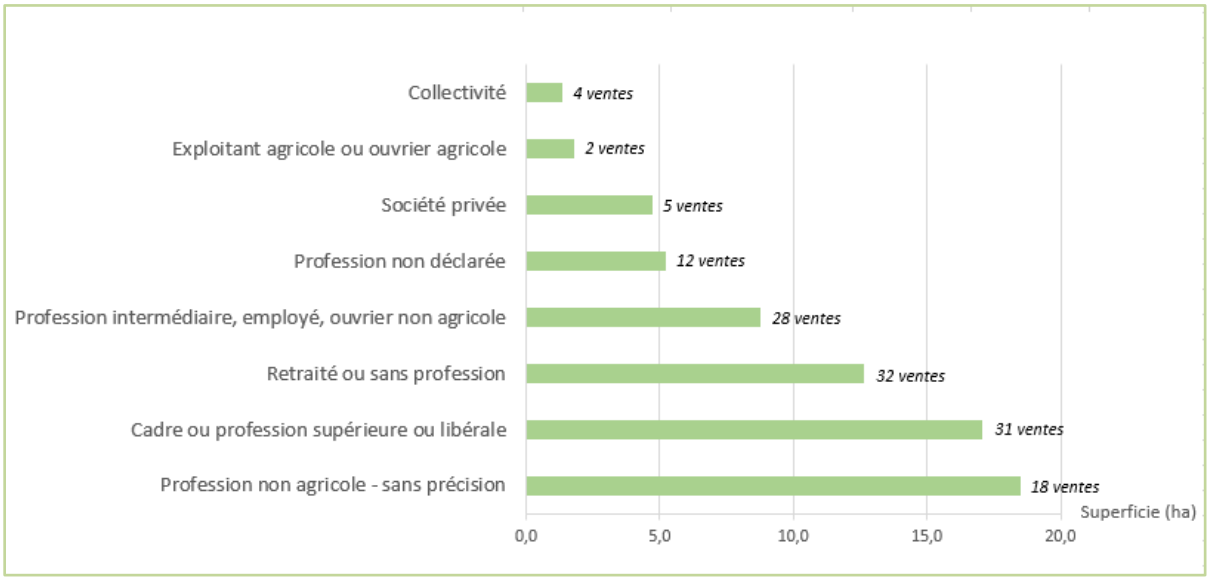


La répartition relative au marché des espaces de loisirs présente sensiblement le même profil que celle concernant le marché résidentiel : la commune de Sancoins concentre l'essentiel de la superficie vendue (23,7 ha soit 1/3 du marché), et le marché est relativement actif sur les communes de Givardon, Mornay-sur-Allier et Augy-sur-Aubois. La commune de Neuilly-en-Dun constitue une exception à ce constat, elle cumule la superficie la plus importante derrière Sancoins, avec 10,8 ha soit 15 % de la superficie totale.

L'origine socio-professionnelle des acquéreurs

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs sur le marché des espaces de loisirs

Source : SAFER



Les **cadres et assimilés** occupent une place prépondérante sur ce marché avec 24 % de la superficie totale acquise. Les terrains acquis le sont en général pour agrandir leur propriété ou y mettre des chevaux.

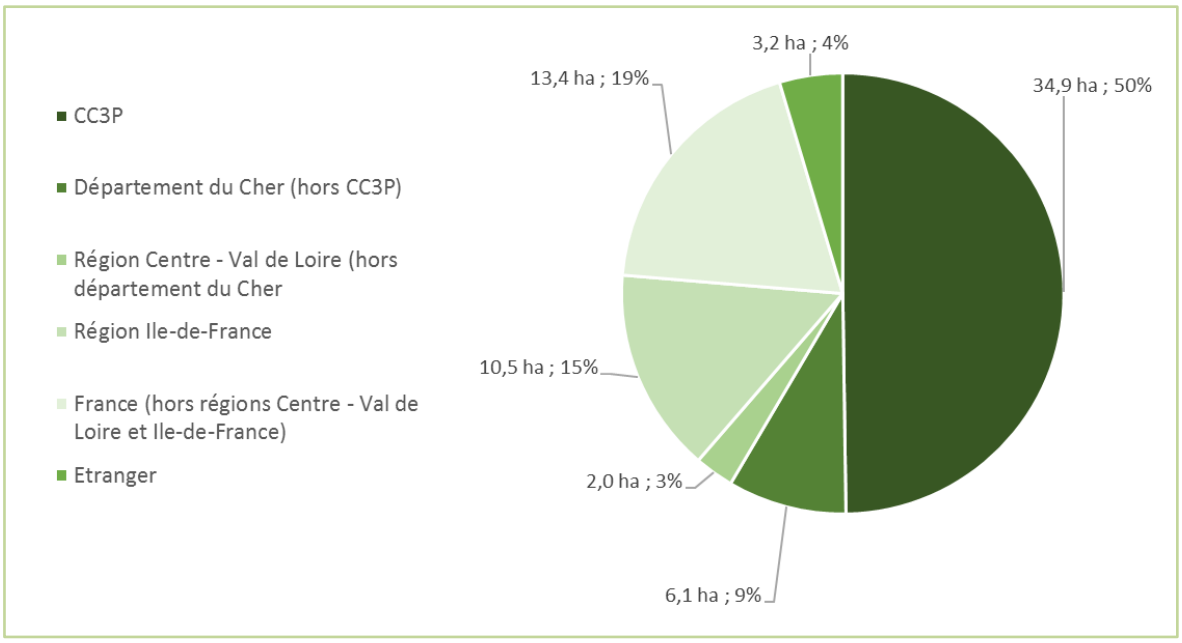
Les **retraités ou sans profession** sont bien représentés avec 18 % du marché en terme de superficie. Les données ne permettent pas de distinguer les retraités et les sans profession, mais on peut supposer que ce sont ces premiers qui achètent la quasi-totalité des surfaces acquises par cette catégorie, dans l'optique de se constituer un lieu de villégiature (coup de pêche, terrain de loisirs arboré…) après l'arrêt de leur activité professionnelle.

Les professions intermédiaires et ouvriers jouent un rôle également important sur ce marché des loisirs avec 13 % des surfaces acquises, et un nombre important de ventes. Cela s'explique par une recherche d'une amélioration du cadre de vie par l'acquisition d'un terrain d'agrément (potager, verger…).

L'origine géographique des acquéreurs

Répartition des surfaces cédées en fonction de l'origine géographique de l'acquéreur

Source : SAFER



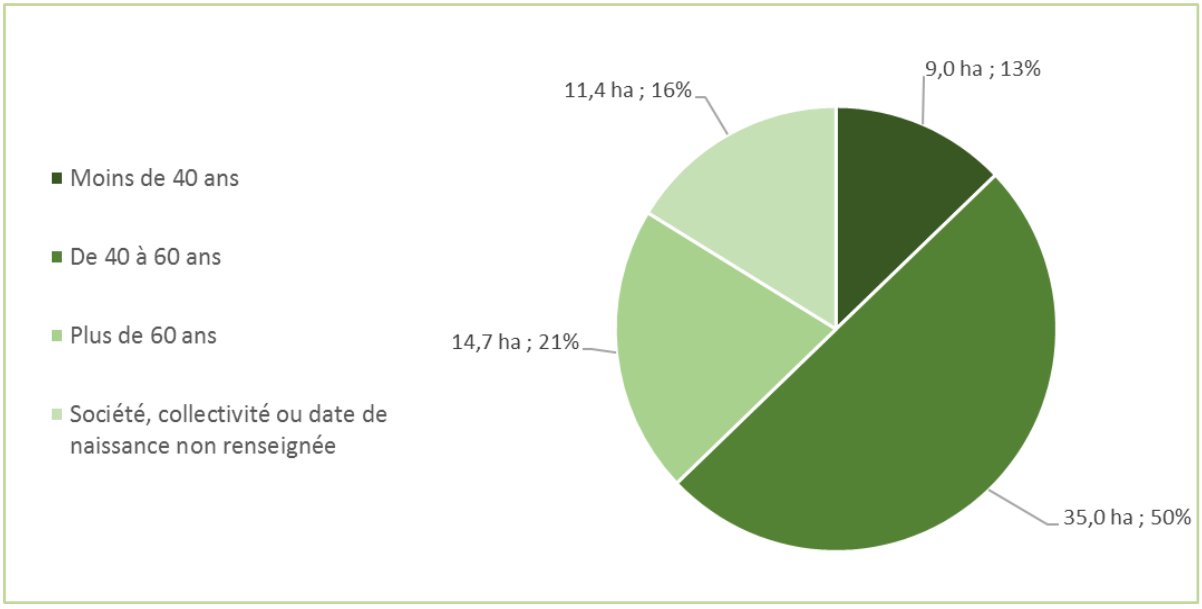
Le marché des espaces de loisirs est beaucoup moins ouvert que le marché des maisons à la campagne : il est représenté en majorité par des habitants de communes de la **CC3P** (50 % de la superficie totale).

Il laisse toutefois une place non négligeable aux personnes domiciliées en France **à l'extérieur de la région Centre – Val de Loire**, qui cumulent 34 % de la superficie totale (dont 15 % pour la seule région Ile-de-France).

L'âge des acquéreurs

Répartition des surfaces cédées en fonction de l'âge de l'acquéreur

Source : SAFER



La tranche d'âge 40-60 ans est la plus présente sur ce marché (50 % des surfaces) s'expliquant par des capacités financières plus importantes que les moins de 40 ans et des envies de nature et de calme plus marquées.

Les plus de 60 ans sont assez bien représentés avec 21 % des surfaces acquises, confirmant l'importance des retraités sur ce marché.

A RETENIR

- Le territoire de la communauté de communes se caractérise par une vocation agricole très marquée, avec 78 % d'espaces agricoles, contre 68 % au niveau départemental. Les espaces agricoles sont particulièrement présents sur la moitié ouest du territoire, notamment sur Chaumont, Givardon et Augy-sur-Aubois.

- Les surfaces artificialisées ont augmenté de 66,8 ha entre 2002 et 2014. L'urbanisation s'est développée essentiellement sur la commune de Sancoins avec 40 hectares artificialisés tandis que le reste du territoire s'est peu développé et seules deux autres communes s'approchent des 5 ha artificialisés entre 2002 et 2014 (Grossouvre et Augy-sur-Aubois).

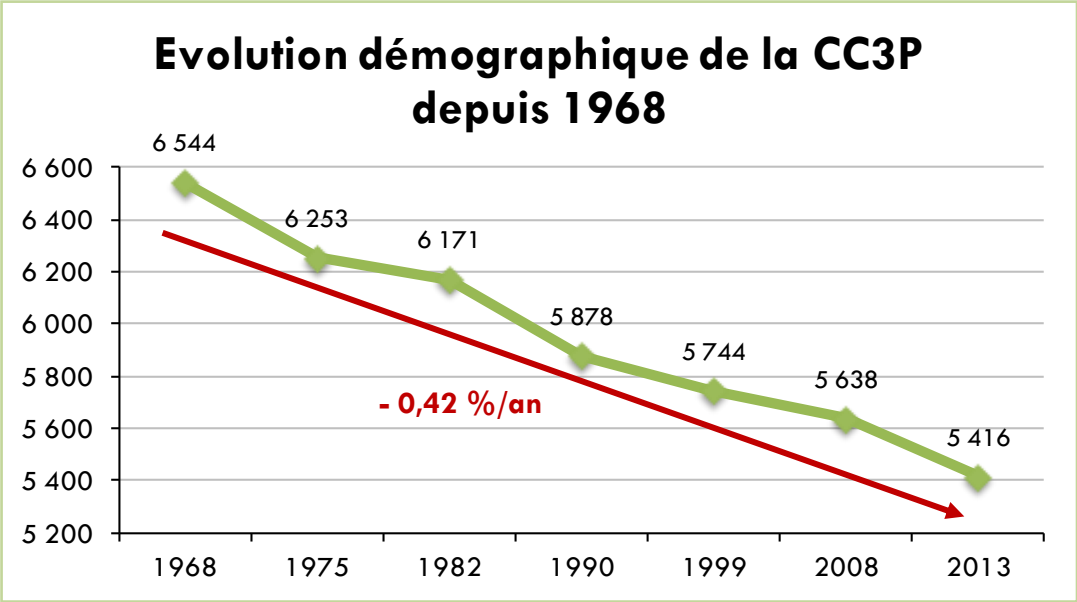
- L'analyse des permis de construire délivrés entre 2000 et 2015 met en évidence une extension de l'urbanisation de 35 ha pour le secteur résidentiel dont près de 25 ha pour la commune de Sancoins (soit 72% de la superficie totale consommée).

4. Habitat et population

4.1 Démographie et population

4.1.1 Un déclin démographique continu depuis plus de 50 ans

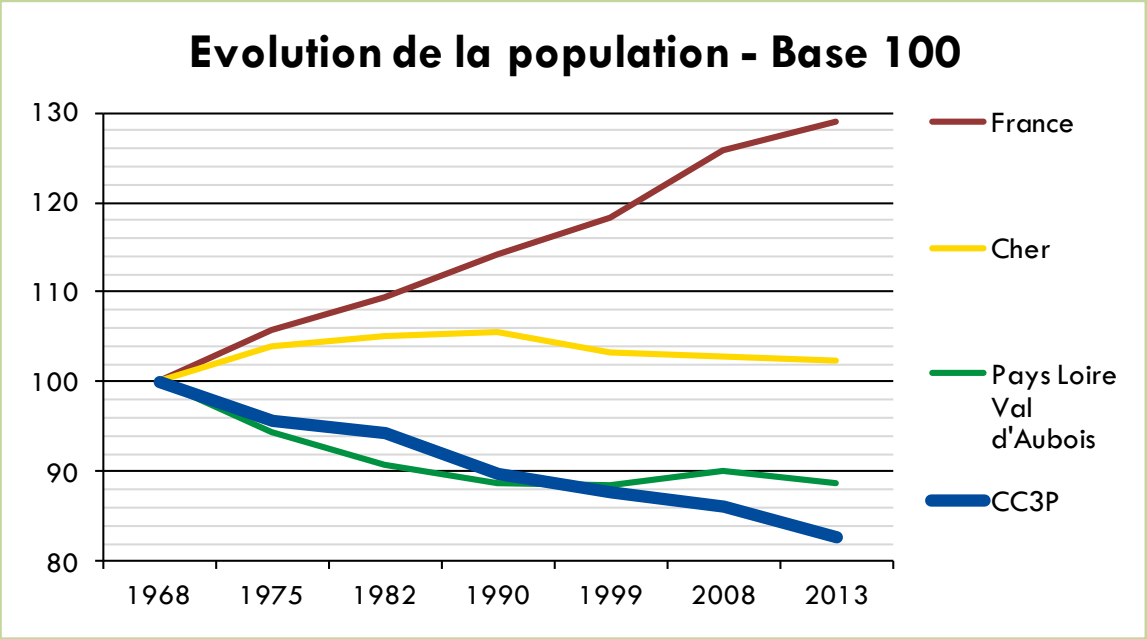
Lors du dernier recensement au 1er janvier 2013, la population de la CC3P s'élevait à 5 416 habitants. La Communauté de communes voit son nombre d'habitants baisser continuellement depuis la fin des années 1960. Cette décroissance conserve tout au long de cette période un rythme relativement régulier entre -0,3 et -0,4%/an. Ainsi, la population intercommunale a perdu environ 1 000 habitants depuis 1968.



Sources: INSEE

Néanmoins, il est important de rappeler que cette tendance démographique s'inscrit dans un contexte local lui aussi défavorable puisque le Pays Loire Val d'Aubois, dont la CC3P fait partie, connait une décroissance démographique continue et d'une ampleur semblable depuis 1968. L'ensemble du département du Cher connait lui une certaine stagnation de sa population depuis 1968 voir une légère décroissance depuis environ 25 ans.

	2013	2008	Evolution 1999-2013 (%/an)	1999	1990	1982	1975	Evolution 1968-2013 (%/an)	1968
CC3P	5 416	5 638	**-0,42%**	5 744	5 878	6 171	6 253	**-0,42%**	6 544
Pays Loire Val d'Aubois	26 800	27 205	**0,02%**	26 726	26 840	27 463	28 523	**-0,27%**	30 220
Cher	311 650	313 251	**-0,06%**	314 428	321 559	320 174	316 350	**0,05%**	304 601
France	65 564 756	63 961 859	**0,62%**	60 149 901	58 040 659	55 569 542	53 764 064	**0,57%**	50 798 112



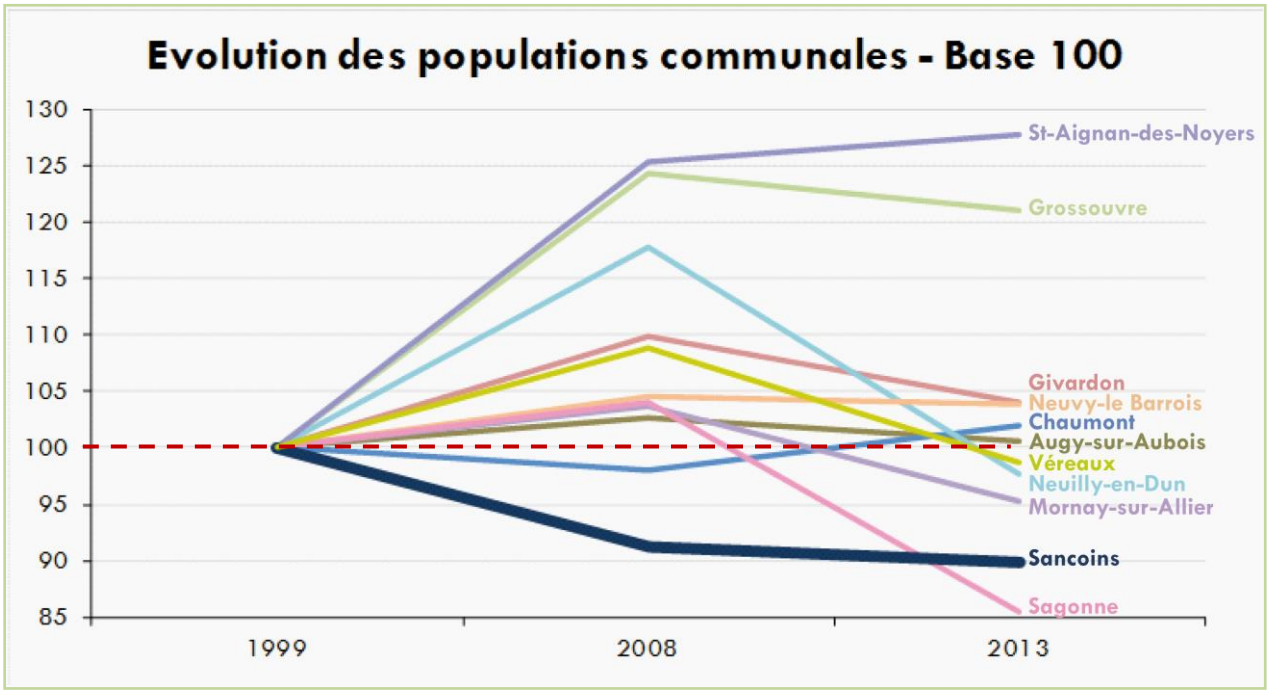
Cette décroissance démographique continue tout au long de la seconde moitié du XXème siècle peut s'expliquer par l'accumulation et la succession de phénomènes sociodémographiques peu favorables aux territoires possédant des spécificités territoriales telles que celles de la CC3P. En effet, le phénomène "d'exode rural" en cours jusqu'à la fin des années 1960 voir le milieu des années 1970 a participé à vider les territoires ruraux tels que celui des Trois Provinces. Tandis que dès 1975, a lieu un retournement démographique avec le phénomène de périurbanisation où la population citadine quitte le cœur urbain pour sa périphérie. Ce desserrement des villes a surtout profité aux petites communes à l'origine rurales situées à proximité immédiate de ces grands centres urbains (comme Plaimpied-Givaudins ou Trouy à Bourges et Marzy à Nevers) et beaucoup moins aux communes plus éloignées ou situées dans un espace intermédiaire comme c'est le cas des communes des Trois Provinces.

Plus généralement, on assiste au phénomène de "métropolisation" qui consiste au renforcement du poids des grandes villes et de leur aire d'influence dans la répartition des certaines fonctions urbaines ainsi que de la concentration de la population. Or comme cela a été noté dans la partie 1.1 du présent diagnostic, le territoire de la CC3P se situe au centre du triangle formé par les aires urbaines de Bourges, Nevers et Moulins. Ainsi, les communes des Trois Provinces se situent en dehors de l'influence de ces trois pôles urbains et ne tirent donc pas bénéfice de l'effet d'entraînement de ces polarités.

En portant un regard plus fin sur les communes qui composent la CC3P, on remarque que l'ensemble des communes a perdu des habitants sur la période 1968-2013. Lorsqu'on considère cette période, il est intéressant de noter que ce sont les communes les plus peuplées de l'intercommunalité qui ont connu une décroissance plus modérée. En effet, les communes de Sancoins et Mornay-sur-Allier présentent sur cette période, un taux d'évolution de -0,20%/an et -0,10%/an quand la majorité des autres communes ont des taux d'évolution oscillant entre -0,8 et -1%/an.

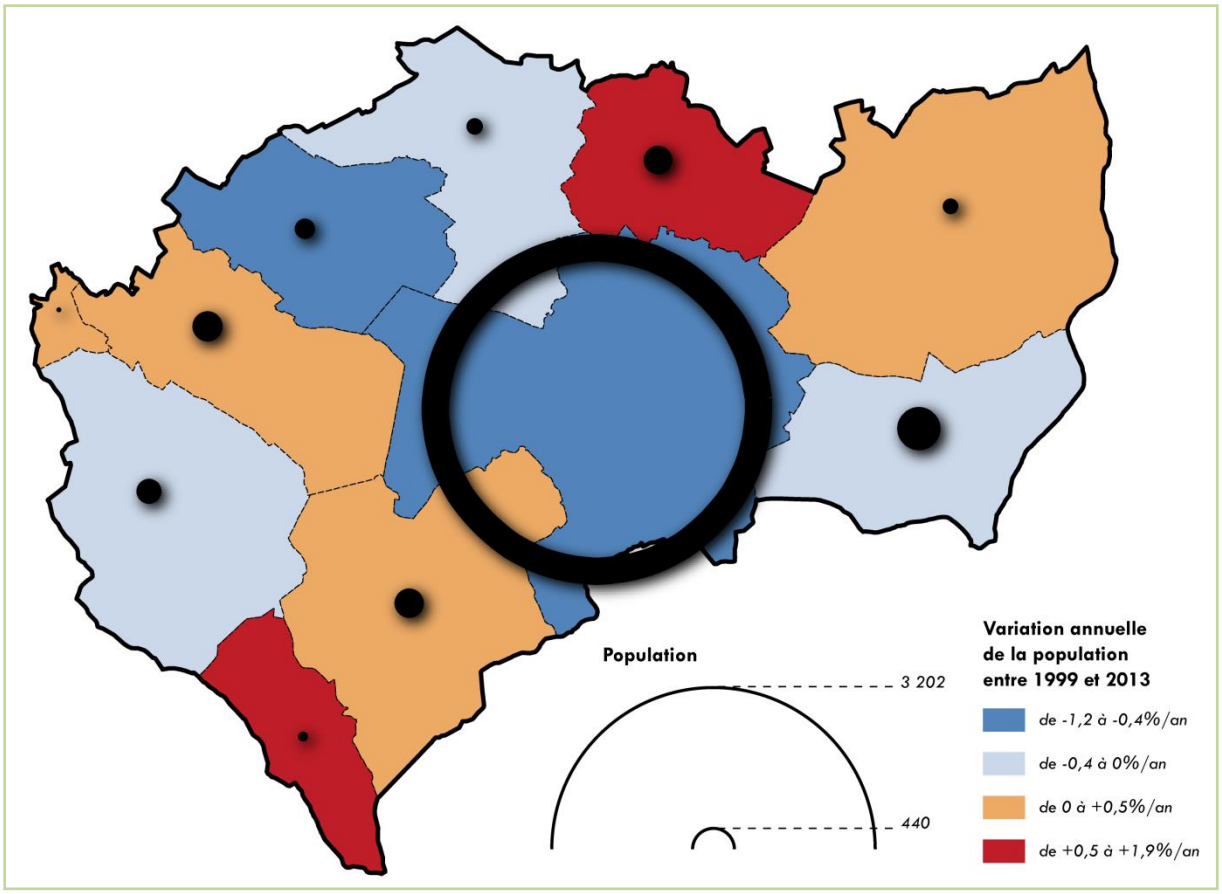
	2013	2008	Evolution 1999-2013 (%/an)	1999	1990	1982	1975	Evolution 1968-2013 (%/an)	1968
Augy-sur-Aubois	296	302	0,05%	294	353	395	375	-0,96%	456
Chaumont	50	48	0,14%	49	37	48	60	-0,98%	78
Givardon	303	320	0,29%	291	316	342	364	-0,80%	434
Grossouvre	288	296	1,37%	238	254	331	400	-0,83%	420
Mornay-sur-Allier	419	456	-0,35%	440	407	394	403	-0,10%	438
Neuilly-en-Dun	252	304	-0,17%	258	277	338	383	-1,00%	397
Neuvy-le-Barrois	159	160	0,28%	153	147	165	169	-0,98%	248
Sagonne	189	230	-1,11%	221	201	199	204	-0,27%	213
Saint-Aignan-des-Noyers	101	99	1,77%	79	84	110	139	-0,53%	128
Sancoins	3 202	3 250	-0,76%	3 562	3 634	3 667	3 556	-0,20%	3 502
Vereaux	157	173	-0,09%	159	168	182	200	-0,84%	230

En revanche, on peut noter que le constat s'inverse lorsqu'on considère la période 1999-2013 puisque dans ce laps de temps, ce sont les petites communes rurales telles que Grossouvre, Saint-Aignan-des-Noyers, Givardon ou Neuvy-le-Barrois qui ont inversé leur courbe de croissance démographique et gagnent des habitants. Au contraire, Sancoins et Mornay-sur-Allier voient leur population diminuer. Ce constat est d'autant plus préoccupant lorsqu'on considère le poids démographique de Sancoins, qui lorsqu'elle affiche une décroissance de sa population de -0,76%/an, entraine l'ensemble de la Communauté de communes dans ce bilan démographique négatif.



Sources: INSEE

En effet, si d'une manière générale, la CC3P plus éloignée des grands pôles urbains, présente une baisse d'attractivité, la situation est légèrement contrastée entre les communes. En effet, ce sont les communes de Saint-Aignan-des-Noyers et de Grossouvre qui tirent leur épingle du jeu puisqu'elles affichent des croissances annuelles moyennes largement favorables entre +1,9 et + 1,5%/an entre 1999 et 2013. Le reste des petites communes telles qu'Augy-sur-Aubois, Chaumont, Givardon, Neuilly-en-Dun, Neuvy-le-Barrois et Véreaux ont vu leur population stagner entre -0,2 et +0,3%/an. Enfin comme on l'a vu précédemment seules les communes de Sagonne, Mornay-sur-Allier et Sancoins ont connu une réelle décroissance démographique entre -0,4 et -1,2%/an.



4.1.2 Un déclin démographique dû au solde naturel

Un zoom sur les mouvements migratoires et naturels du territoire intercommunal permet de mieux comprendre les mécanismes de cette tendance démographique négative. En effet, il est intéressant de noter que sur les 14 dernières années (période 1999-2013), à l'échelle intercommunale, c'est le solde naturel qui tire le bilan démographique vers le bas (-0,7%/an) alors qu'au contraire le solde migratoire présentait un bilan positif (+0,3%/an). Plus concrètement, les personnes venant s'installer dans les Trois Provinces étaient plus nombreuses que les personnes qui la quittaient, mais pas suffisamment pour combler le déficit créé par nombre plus important de décès que de naissances. Ainsi, deux constats peuvent être tirés du croisement de ces deux phénomènes :

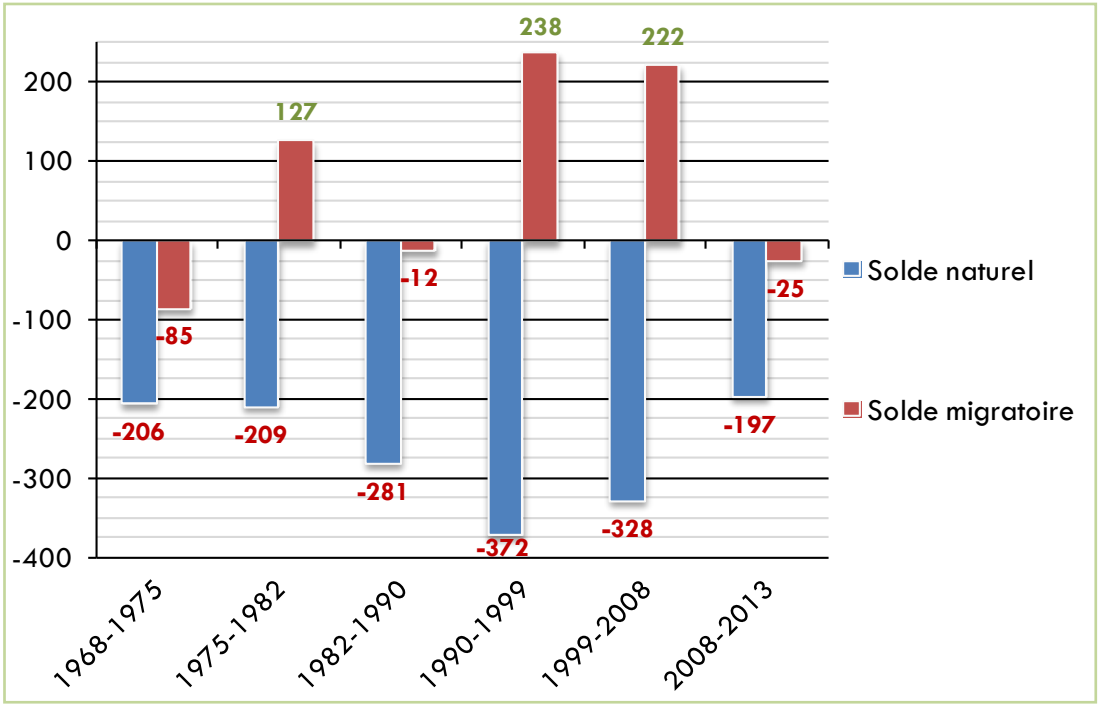
- La CC3P connait un vieillissement prononcé de sa population
- Le territoire de la CC3P reste attractif

Le constat précédent peut se décliner pour la majorité des communes de la CC3P et notamment à Sancoins où l'ampleur de ce phénomène y est même plus prononcée. En revanche à Neuvy--le-Barrois et Véreaux, c'est le phénomène inverse qui a lieu tandis que Grossouvre, en plus d'un solde migratoire largement positif, voit son solde naturel rester légèrement positif.

	1999	2013	Variation 1999-2013 (% par an)		
			Totale	dûe aux mouvements natruels	dûe aux mouvements migratoires
Augy-sur-Aubois	294	296	0,1%	-0,3%	0,4%
Chaumont	49	50	0,2%	-0,2%	0,3%
Givardon	291	303	0,3%	-0,3%	0,6%
Grossouvre	238	288	1,5%	0,2%	1,3%
Mornay-sur-Allier	440	419	-0,4%	-0,2%	-0,1%
Neuilly-en-Dun	258	252	-0,2%	-0,7%	0,5%
Neuvy-le-Barrois	153	159	0,3%	0,5%	-0,3%
Sagonne	221	189	-1,2%	-0,7%	-0,5%
Saint-Aignan-des-Noyers	79	101	1,9%	-0,1%	2,0%
Sancoins	3 562	3 202	-0,8%	-1,1%	0,2%
Vereaux	159	157	-0,1%	0,2%	-0,3%
CC3P	**5 744**	**5 416**	**-0,5%**	**-0,7%**	**0,3%**

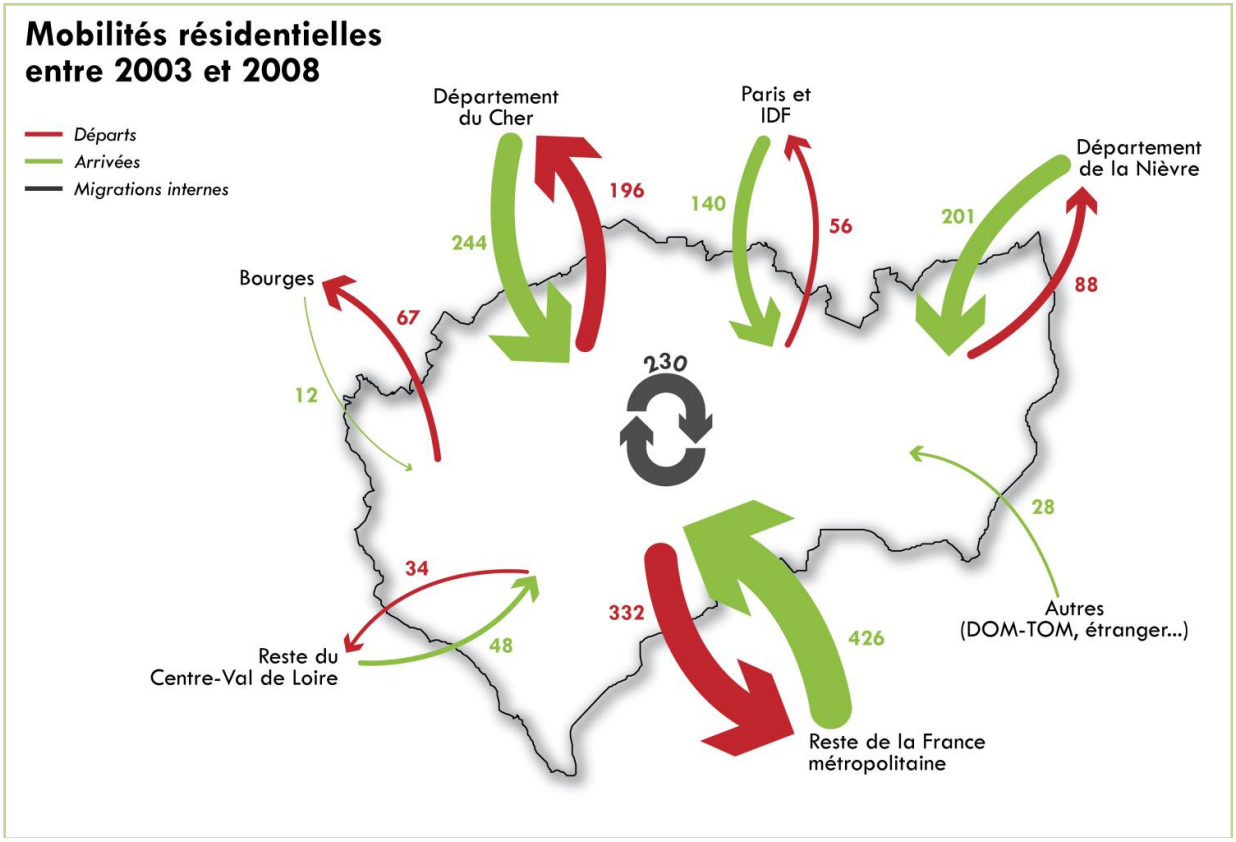
En prenant encore davantage de recul et en observant ces données sur ces 45 dernières années, on s'aperçoit que le solde naturel a toujours été négatif sur cette période avec des phases déficitaires plus ou moins importantes. Sur la dernière période de 2008 à 2013, il est néanmoins intéressant de noter que le déficit du solde naturel bien que toujours élevé, s'est réduit permettant de supposer un léger ralentissement du vieillissement de la population et le possible accueil de populations plus jeunes.

Le solde migratoire quant à lui a connu une évolution plus discontinue alternant des phases négatives (-85 entre 1968 et 1975), de quasi-stagnation (-12 entre 1982 et 1990) et de fortes progressions (1990-2008). Ces dernières ont permis de limiter l'ampleur de la décroissance démographique en particulier sur la période 1990-2008 où le solde naturel était le plus bas. Sur la dernière période 2008-2013, le solde migratoire est de nouveau parti à la baisse en présentant un déficit de 25 personnes.



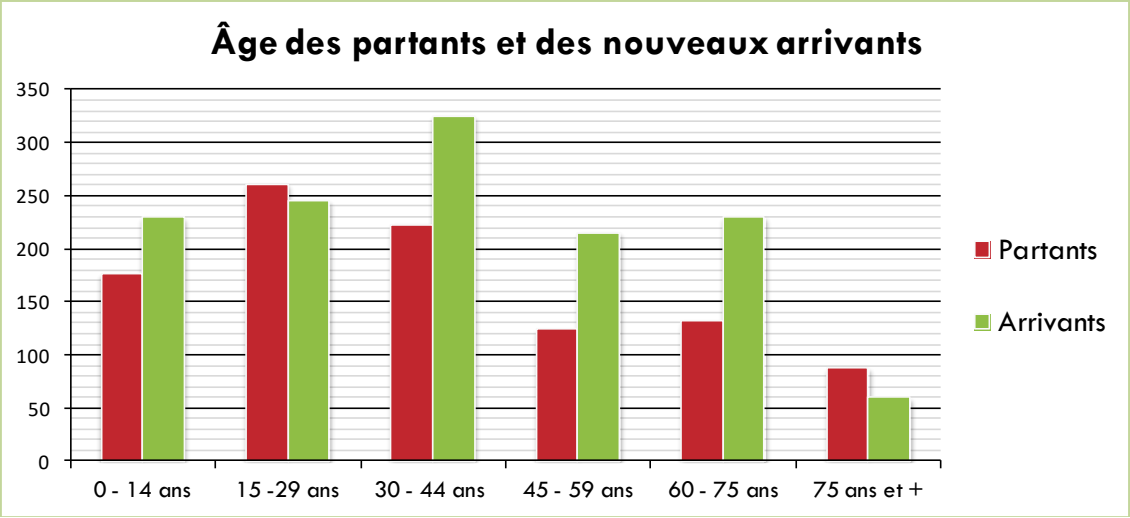
Ces fluctuations sur le plan migratoire méritent davantage de précisions et notamment sur les origines et destinations de ces mobilités résidentielles. Celles-ci peuvent être observées sur la période d'observation la plus récente entre 2003-et 2008 (période positive en terme migratoire). Plusieurs tendances se dégagent :

- Les communes du département du Cher constituent les premières pourvoyeuses en population pour la CC3P et inversement elles sont la première destination pour les personnes quittant le territoire.
- Le département de la Nièvre est également une bonne pourvoyeuse de population pour le territoire des Trois Provinces. Ceci peut s'expliquer par le desserrement de la ville de Nevers et de son agglomération. En revanche, un nombre moins important de personnes font le chemin inverse en quittant la CC3P pour la Nièvre.
- L'autre secteur qui présente dans ses échanges de populations avec la CC3P le même profil que le département de la Nièvre est Paris et l'Ile-de-France. En effet, un nombre relativement important de Franciliens font le choix de venir s'installer sur le territoire de la CC3P. Il est possible de supposer que ce sont principalement des jeunes retraités attirés par le cadre de vie offert par les communes des Trois Provinces.
- À l'inverse, mais dans une moindre ampleur, la ville de Bourges attire plus de personnes originaires des Trois Provinces qu'elle n'en fournit au territoire intercommunal.
- Le reste des arrivées/départs sur le territoire est beaucoup plus diffus et concerne l'ensemble de la France métropolitaine (voir parfois les DOM-TOM ou l'étranger). Ces migrations représentent néanmoins près de 40% des échanges de populations.
- Enfin, les migrations internes au territoire intercommunal, c'est-à-dire des échanges de populations entre les communes de la CC3P, représentent environ 230 individus.



Le profil des individus concernés par cette mobilité résidentielle et la balance entre les arrivées et les départs, se caractérise par :

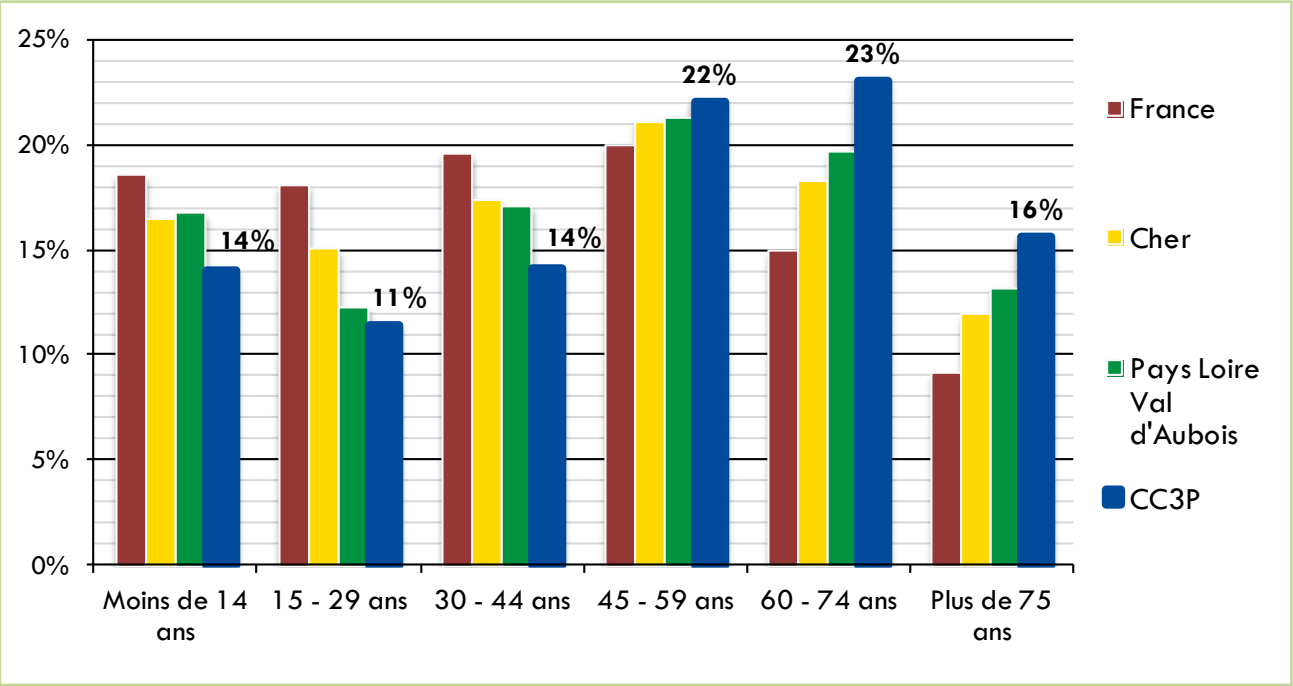
- Le départ des étudiants et jeunes actifs (de 15 à 29 ans) du territoire vers les villes,
- L'arrivée d'actifs (30-44 ans et 45-59 ans) avec probablement des enfants (0-14 ans), ce qui d'un point de vue du renouvellement de la population est une bonne nouvelle si cette tendance se maintient,
- L'arrivée de jeunes retraités (60-75 ans) à la recherche d'un cadre de vie plus agréable et rural, tandis que la classe des 75 ans et + présente un bilan en déficit sans doute expliqué par un manque de structure de santé et de prise en charge des personnes agées (maison de retraite, aide à domicile...).



Sources : INSEE

4.1.3 Une population vieillissante

La répartition en classes d'âge de la population permet d'avoir un aperçu de la situation démographique d'un territoire. L'étude de l'histogramme suivant vient confirmer ce que laissait deviner le déclin démographique et le solde naturel négatif constaté dans la partie précédente : la population de la CC3P est relativement âgée comparativement aux autres territoires de référence (Pays, Département, France). En effet, si la part très peu élevée des 15-29 ans (11% seulement) peut s'expliquer par le départ des étudiants et jeunes actifs vers les grandes villes, la part de la population en âge d'être active (30-44 ans) est elle aussi peu élevée et particulièrement par rapport au niveau national. Cette population active est attirée vers les grandes villes offrant des emplois et un niveau des services et d'équipements élevés. L'autre conséquence à cette faible part de personnes âgées entre 30 et 44 ans, est la faible part également des 0-14 ans puisque c'est bien la catégorie des 30-44 ans qui est en âge d'avoir des enfants et de former une famille. Ces deux catégories d'âges semblent donc liées puisqu'elles pèsent toutes les deux le même poids dans la population totale (14%). Enfin, la part des personnes âgées est également très importante puisque près de 40% de la population des Trois Provinces a plus de 60 ans (contre 24% pour la moyenne nationale). Les personnes âgées de 60 à 74 ans sont même la catégorie la plus représentée sur le territoire.



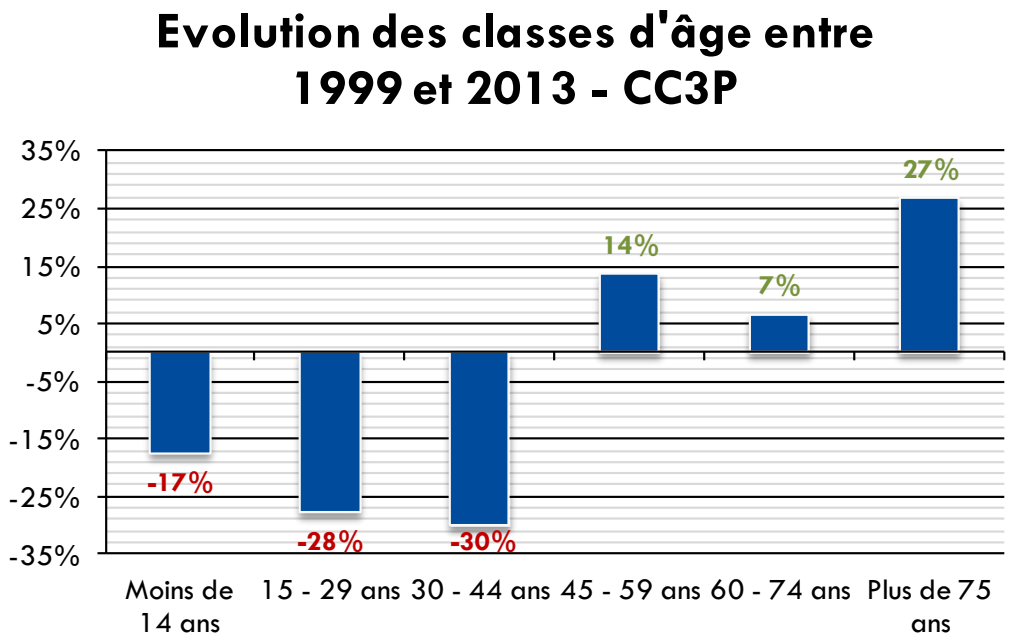
Structure de la population par tranche d'âge par territoire d'étude

Classes d'âge en 2013	Total	Moins de 14 ans	15 - 29 ans	30 - 44 ans	45 - 59 ans	60 - 74 ans	Plus de 75 ans
CC3P	**5 416**	**757**	**617**	**759**	**1 192**	**1 247**	**843**
Pays Loire Val d'Aubois	**26 800**	**4 477**	**3 274**	**4 572**	**5 702**	**5 256**	**3 519**
Cher	**311 650**	**51 313**	**46 695**	**54 085**	**65 670**	**56 885**	**37 003**
France	**65 552 870**	**12 124 344**	**11 816 401**	**12 792 373**	**13 086 273**	**9 749 118**	**5 984 361**

En termes d'évolution de ces tranches d'âge, on peut d'abord noter la baisse des trois tranches d'âges les plus jeunes entre 1999 et 2013. Cette baisse est souvent liée, comme cela a déjà pu être précisé précédemment, à l'attractivité des grandes villes pour les études ou l'emploi. En parallèle, les trois classes d'âges les plus âgées ont quant à elles augmenté confirmant le phénomène de vieillissement de la population.

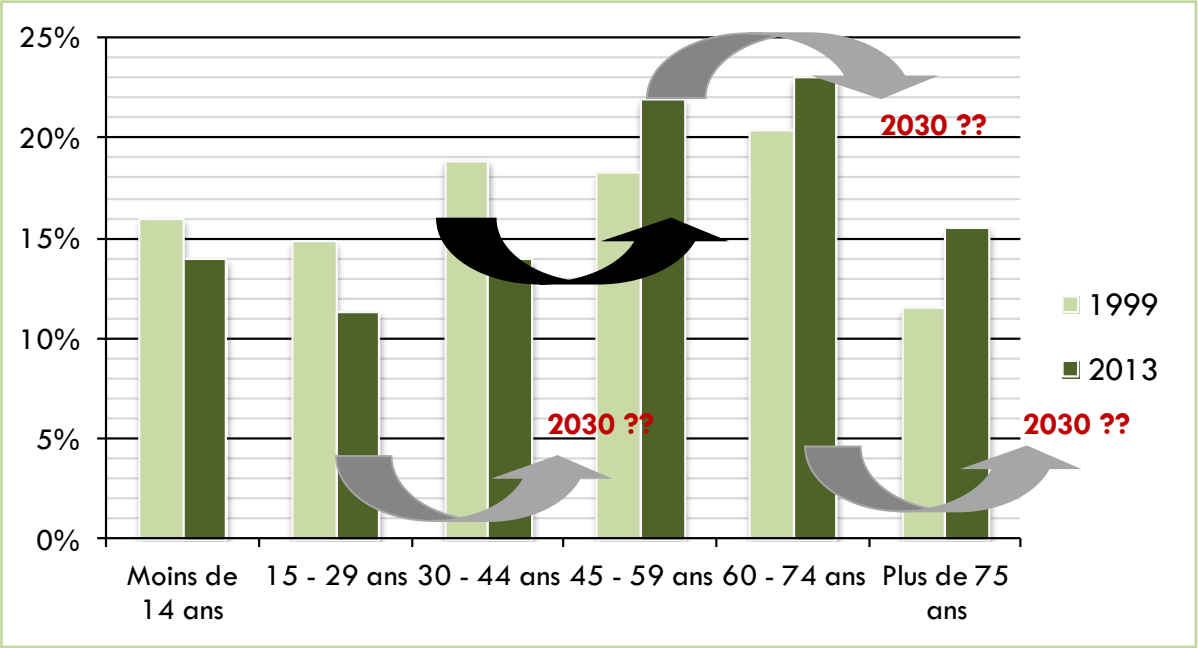
Cette tendance se retrouve à l'échelle communale et particulièrement à Sancoins qui voit évoluer sa population dans des proportions similaires à l'ensemble du territoire intercommunal. Seules deux communes connaissent une évolution de leurs classes d'âges différente : Grossouvre et Saint-Aignan-des-Noyers. Il s'agit des deux communes ayant vu leur population le plus augmenter sur cette même période (1999-2013). En effet, dans ces dernières, les trois tranches d'âges les plus jeunes (moins de 44 ans) ont augmenté contrairement au reste des communes du territoire. En revanche à quelques exceptions près, toutes les communes de la CC3P ont connu une augmentation de l'ensemble des classes d'âges supérieurs à 45 ans.

Graphique et tableau de l'évolution des tranches d'âges



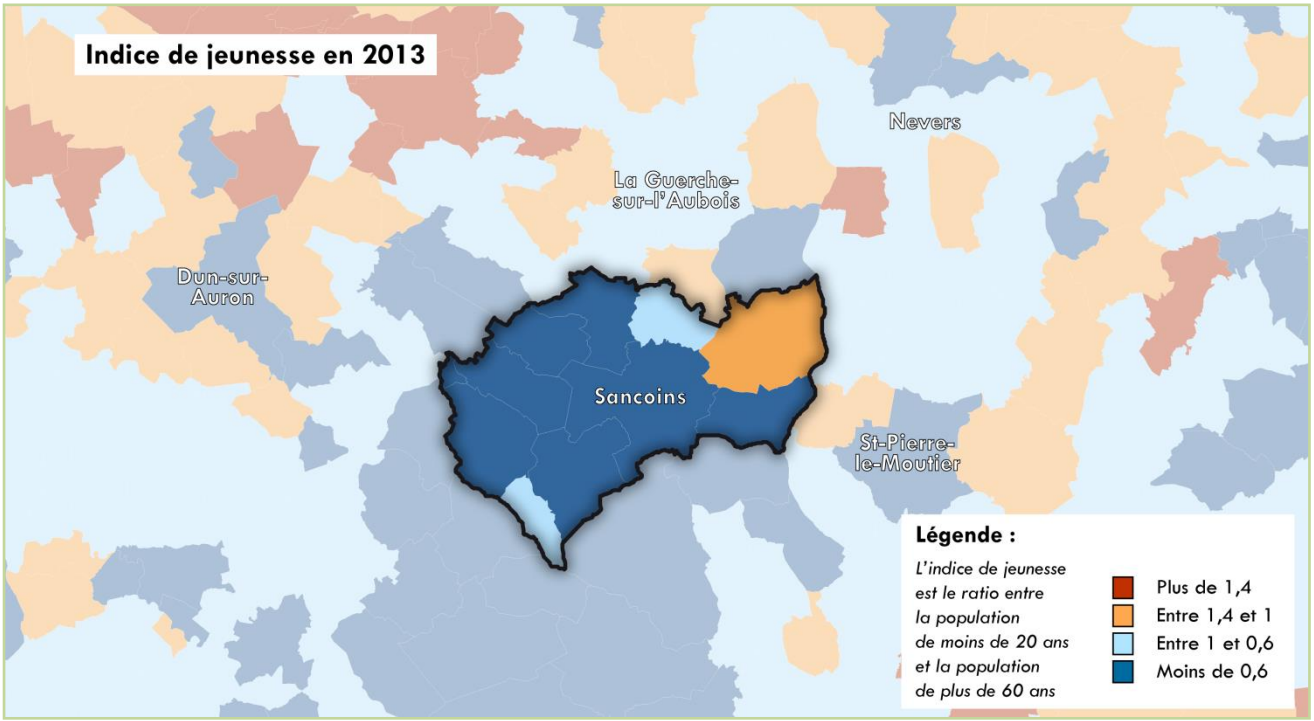
Evolution 1999-2013	Total	Moins de 14 ans	15 - 29 ans	30 - 44 ans	45 - 59 ans	60 - 74 ans	Plus de 75 ans
Augy-sur-Aubois	0,0%	38,4%	-25,3%	-25,2%	9,2%	-4,1%	38,4%
Chaumont	2,0%	-16,7%	-38,3%	-17,7%	5,8%	58,7%	54,3%
Givardon	4,1%	-10,8%	-51,1%	-5,8%	40,0%	5,1%	55,1%
Grossouvre	21,0%	26,1%	24,8%	2,6%	38,0%	2,2%	59,6%
Mornay-sur-Allier	-4,8%	-30,9%	-16,9%	-44,3%	31,1%	20,1%	24,6%
Neuilly-en-Dun	-2,7%	48,8%	-50,4%	-8,7%	8,0%	2,9%	4,7%
Neuvy-le-Barrois	3,9%	7,1%	-25,5%	-8,2%	11,0%	28,8%	43,8%
Sagonne	-14,5%	-41,0%	-21,2%	-26,5%	5,7%	-19,0%	58,8%
Saint-Aignan-des-Noyers	27,8%	13,2%	44,0%	48,5%	-30,7%	40,7%	263,1%
Sancoins	-9,9%	-24,3%	-31,1%	-36,3%	6,9%	8,3%	20,0%
Vereaux	-1,3%	-38,4%	-17,0%	-40,2%	121,8%	-19,6%	83,2%
CC3P	-5,6%	-17,4%	-27,7%	-30,0%	13,6%	6,7%	26,8%

Cette comparaison temporelle permet de dégager une première tendance de l'évolution de la population intercommunale d'abord et des populations intercommunales ensuite. La CC3P est impactée comme une grande majorité des territoires en France, par le vieillissement de sa population. Ce phénomène est amplifié ici par un attrait moindre des jeunes étudiants ou jeunes travailleurs. Surtout, cela pose la question du vieillissement et du renouvellement de la population communale qui sera un enjeu majeur et stratégique à prendre en compte lors des choix retenus et de la définition des orientations du PADD.



Evolution de la structure de la population communautaire entre 1999 et 2013

Le vieillissement de la population et son renouvellement constituent les deux principaux enjeux pour la Communauté de communes en termes de démographie. En effet, pour relancer la dynamique démographique il apparait primordial de ralentir ce vieillissement de la population qui se confirme au regard de l'indice de jeunesse (ratio entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans), atteignant seulement 0,49 au total sur le territoire de la CC3P. Ce ratio indique donc que les personnes de plus de 60 ans sont presque deux fois plus nombreux que les moins de 20 ans. Surtout, cet indice est pratiquement inférieur à 1 (les personnes de +60 ans, plus nombreuses que -20 ans) dans toutes les communes de la CC3P (sauf à Neuvy-le-Barrois qui atteint un indice de 1,07).



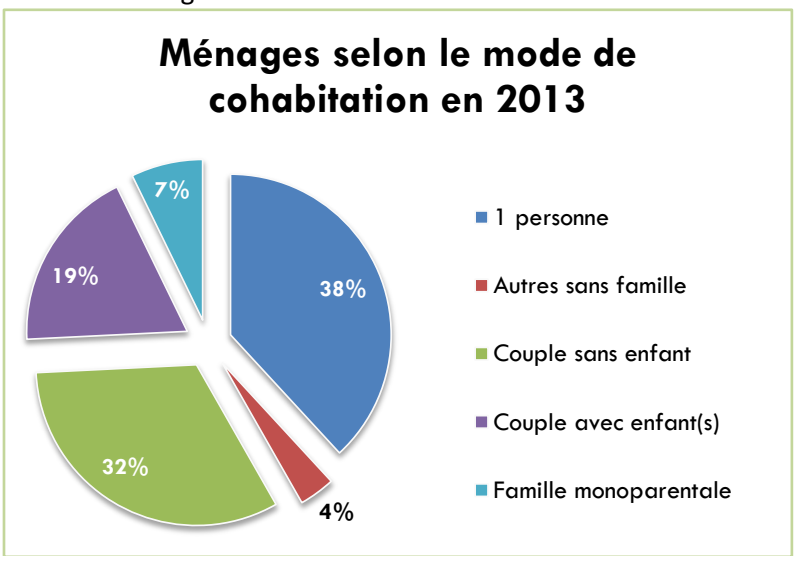
4.2 Les caractéristiques des ménages

4.2.1 Une augmentation du nombre de ménages accompagnée d'une réduction de leur taille

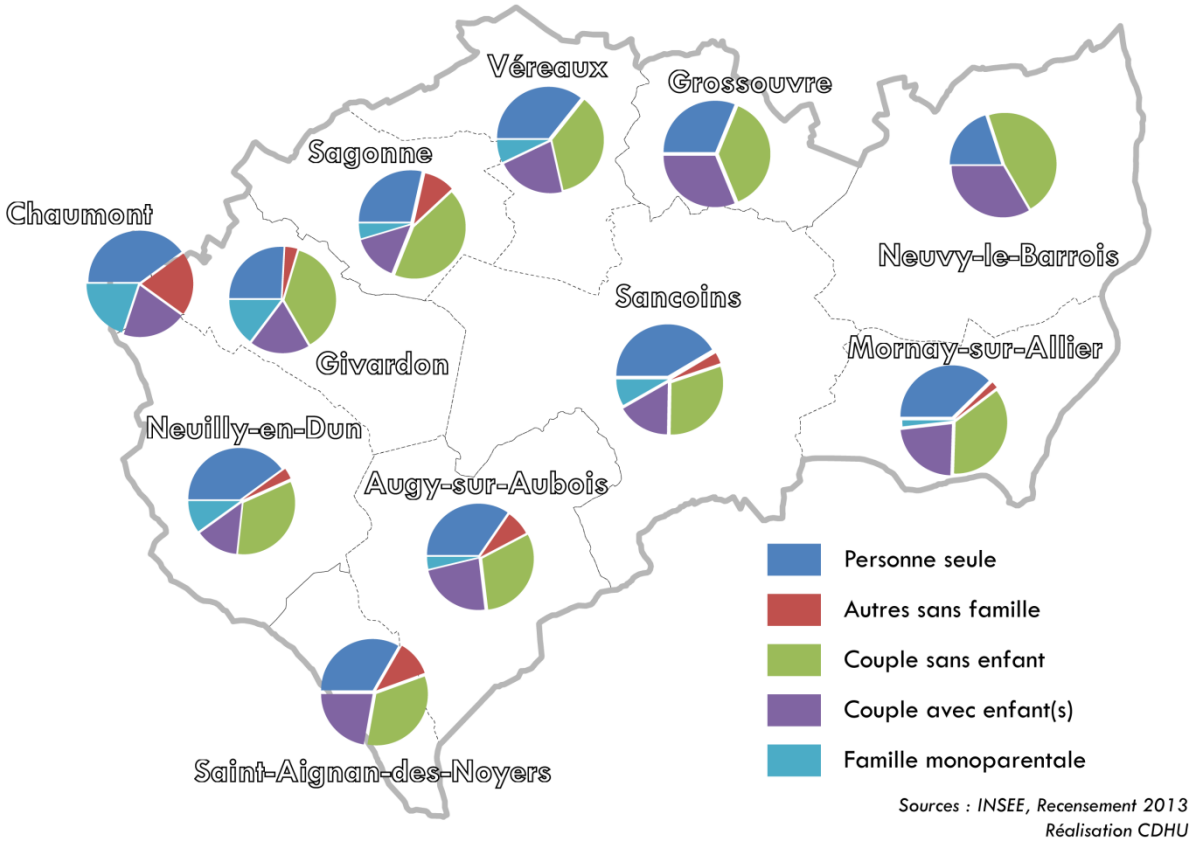
Le nombre de ménages sur le territoire a augmenté de 3% entre 1999 et 2013, pour atteindre 2 552 ménages en 2013 soit une augmentation de +76 ménages. Toutefois, "augmentation des ménages" ne signifie pas obligatoirement "dynamisme démographique" puisqu'on l'a vu dans la partie précédente, la CC3P connait une décroissance démographique sur cette même période. A l'échelle communale le constat est le même où la majorité des communes ont vu leur nombre de ménages augmenter même si la ville-centre de Sancoins a perdu 21 ménages entre 1999 et 2013.

	1999	2008	2013
Augy-sur-Aubois	124	127	130
Chaumont	20	23	23
Givardon	124	149	138
Grossouvre	100	130	128
Mornay-sur-Allier	192	203	206
Neuilly-en-Dun	112	134	119
Neuvy-le-Barrois	56	61	60
Sagonne	92	96	84
Saint-Aignan-des-Noyers	32	40	45
Sancoins	1 564	1 531	1 543
Vereaux	60	70	74
CC3P	**2 476**	**2 564**	**2 552**
Pays Loire Val d'Aubois	**11 308**	**12 093**	**12 214**
Cher	**142 318**	**139 964**	**132 121**
France	**28 512 391**	**27 247 639**	**24 295 153**

Au-delà de leur nombre, il est également important de s'intéresser à la compostions de ces ménages. En effet, ces derniers peuvent abriter des profils et des tailles (nombre de personnes) parfois très différents. Ainsi, aux Trois Provinces ce sont les ménages composés d'une seule personne qui sont le plus représentés. Les couples avec ou sans enfant(s) sont également très nombreux sur le territoire et représentent la moitié des ménages.



Modes de cohabitation des ménages en 2013

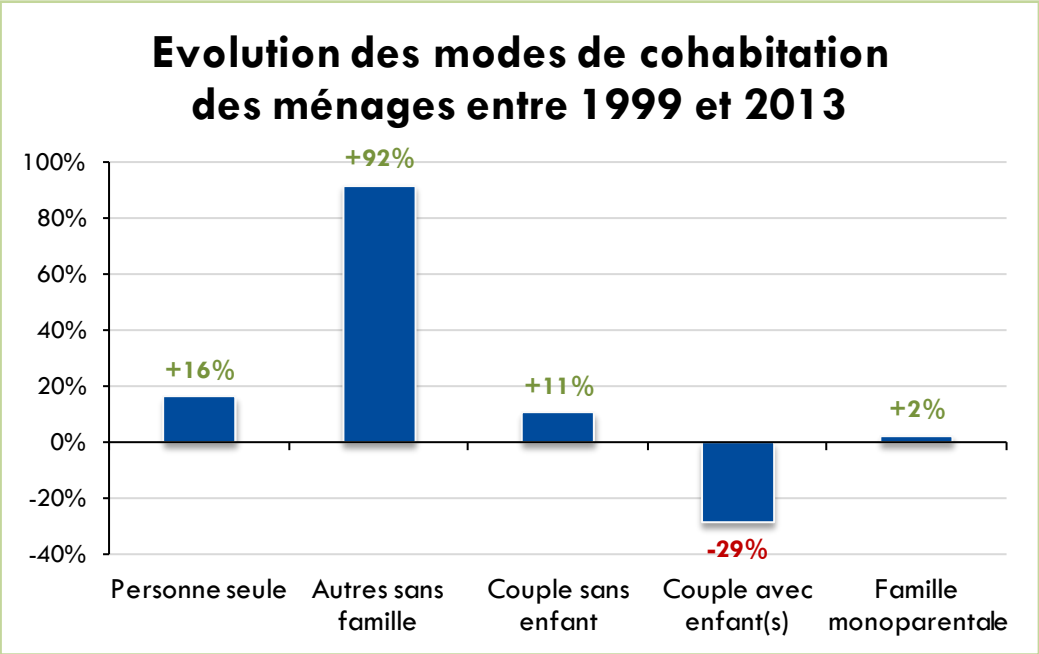


Sources : INSEE, Recensement 2013
Réalisation CDHU

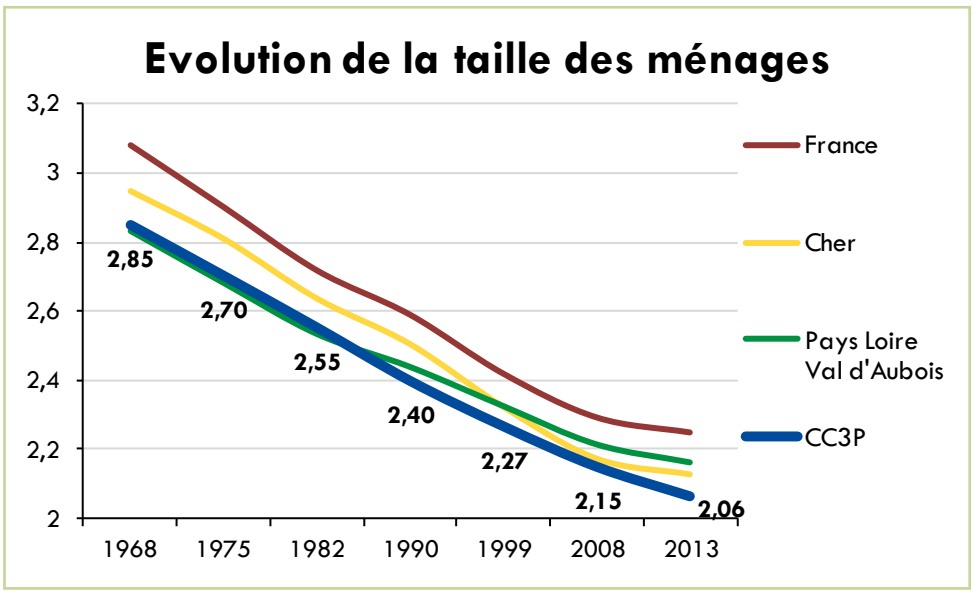
Ménages selon le mode de cohabiation en 2013	Ménages total	1 personne	Autres sans famille	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
Augy-sur-Aubois	130	35%	8%	31%	23%	4%
Chaumont	23	40%	20%	0%	20%	20%
Givardon	138	26%	4%	37%	19%	15%
Grossouvre	128	31%	0%	38%	31%	0%
Mornay-sur-Allier	206	38%	2%	36%	23%	2%
Neuilly-en-Dun	119	40%	3%	33%	13%	10%
Neuvy-le-Barrois	60	20%	0%	47%	33%	0%
Sagonne	84	29%	10%	43%	14%	5%
Saint-Aignan-des-Noyers	45	33%	11%	33%	22%	0%
Sancoins	1 543	41%	3%	30%	16%	8%
Vereaux	74	36%	0%	36%	21%	7%
CC3P	**2 552**	**38%**	**4%**	**32%**	**19%**	**7%**

A une échelle communale, la composition des ménages cache également des disparités. En effet, si dans la ville-centre de Sancoins les personnes seules restent le type de ménage largement majoritaire (41%), sur les des communes la composition des ménages est plus diversifiée. Certaines communes présentent un profil plus "familial" où les couples avec enfant(s) sont davantage représentés (Augy-sur-Aubois, Grossouvre, Mornay-sur-Allier, Neuvy-le-Barrois, Saint-Aignan-des-Noyers).

	Ménages total	Personne seule	Autres sans famille	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
CC3P	3%	16%	92%	11%	-29%	2%
Pays Loire Val d'Aubois	8%	24%	63%	7%	-12%	19%
Cher	8%	26%	28%	11%	-18%	24%
France	17%	32%	50%	21%	-5%	31%



Ensuite, si l'on regarde l'évolution dans le temps de la composition de ces ménages, on remarque que ce sont justement les "familles" de couples avec enfant(s) qui ont diminué (-29%). Au regard des territoires de référence, ce phénomène semble avoir touchés tous les territoires quel que soit leur situation géographique et démographique. À l'inverse, ce sont les couples sans enfants et les personnes seules qui ont augmentés respectivement de +16% et +11% entre 1999 et 2013. En revanche, le phénomène de monoparentalité n'a pas connu un développement très important sur le territoire de la CC3P (+2% seulement) au contraire des autres territoires de référence.



Ces évolutions de mode de cohabitations des ménages ont des conséquences sur la taille de ceux-ci. En effet, la taille des ménages qui correspond au nombre de personne par ménage est depuis la fin des années 1960, en baisse continue sur le territoire de la CC3P et sur les autres territoires de référence. Comme on l'a vu, ce "morcellement des familles" (baisse du nombre de familles en couple avec enfant(s) et augmentation du nombre de personnes seules) est un phénomène d'échelle nationale (voir internationale) et se nomme le "desserrement des ménages". Cette baisse de la taille des

ménages s'explique également par le vieillissement de la population où de plus en plus de personnes âgées vivent seules (veuvage...).

4.2.2 Situation socio-économique des ménages

En répartissant la population intercommunale selon sa catégorie socioprofessionnelle, on note tout d'abord la relativement forte représentativité par rapport aux territoires de référence des agriculteurs exploitants dans la population de la commune (3,2 %). À titre de comparaison, la France en compte moins d'1 % et le Cher, département relativement rural, environ 1,4%. Ce premier constat permet de démontrer l'importance de l'activité agricole dans le secteur qui apparaît être un réel levier économique pour la Communauté de commune.

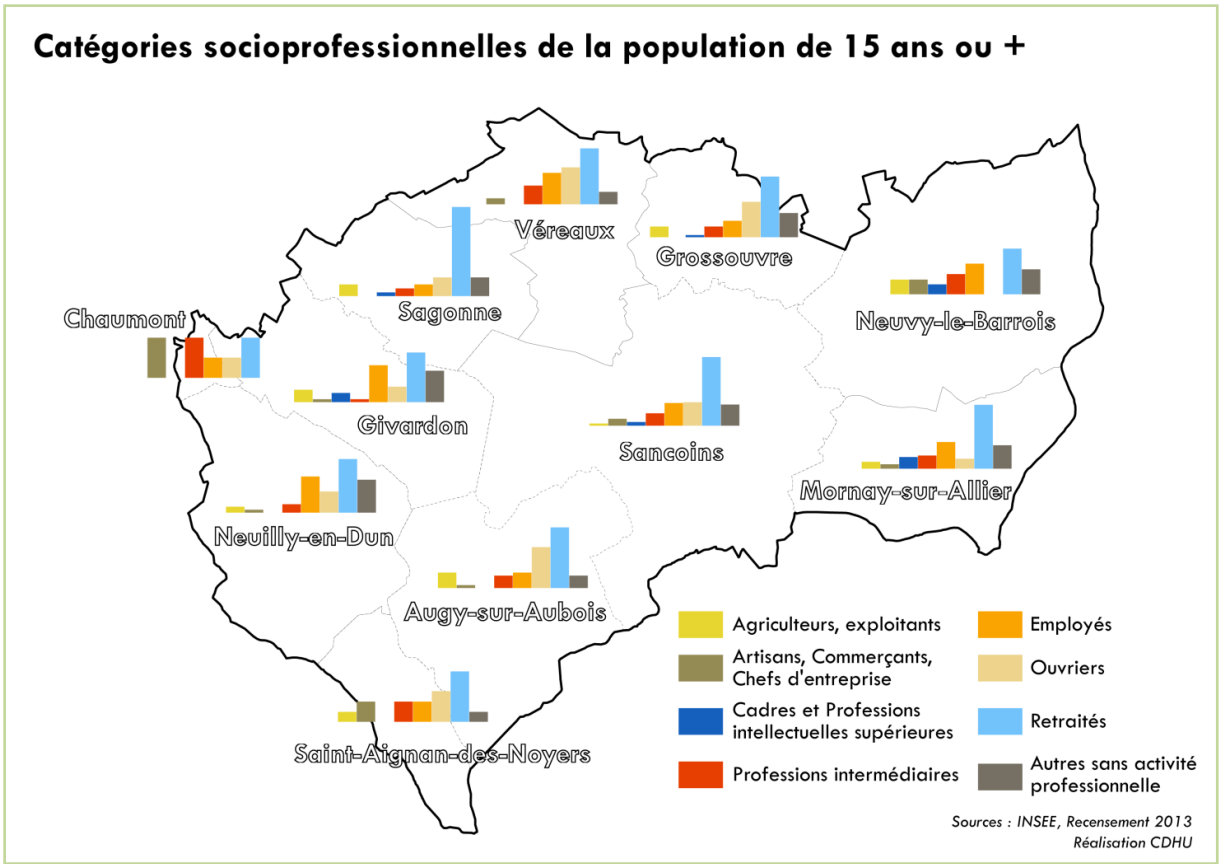
CSP de la population de 15 ans ou +	Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	Cadres et Professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité professionnelle
Augy-sur-Aubois	9,8%	2,0%	0,0%	7,8%	9,8%	25,5%	37,3%	7,8%
Chaumont	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	12,5%	12,5%	25,0%	0,0%
Givardon	7,7%	1,9%	5,8%	1,9%	23,1%	9,6%	30,8%	19,2%
Grossouvre	6,8%	0,0%	1,7%	6,8%	10,2%	22,0%	37,3%	15,3%
Mornay-sur-Allier	4,2%	3,1%	7,3%	8,3%	16,7%	6,2%	39,6%	14,6%
Neuilly-en-Dun	3,7%	1,9%	0,0%	5,6%	22,2%	13,0%	33,3%	20,4%
Neuvy-le-Barrois	9,4%	9,4%	6,3%	12,5%	18,8%	0,0%	28,1%	15,6%
Sagonne	7,1%	0,0%	2,4%	4,8%	7,1%	11,9%	54,8%	11,9%
Saint-Aignan-des-Noyers	6,3%	12,5%	0,0%	12,5%	12,5%	18,8%	31,3%	6,3%
Sancoins	1,3%	4,3%	2,3%	7,9%	14,3%	14,5%	42,2%	13,1%
Vereaux	0,0%	3,8%	0,0%	11,5%	19,2%	23,1%	34,6%	7,7%
CC3P	3,2%	3,9%	2,6%	7,8%	14,9%	14,3%	39,9%	13,4%

Cependant, c'est le poids très important des retraités (près de 40% de la population totale) qui est l'élément le plus marquant au regard de ces statistiques et qui vient confirmer le vieillissement marqué de la population déjà entrevu dans les parties précédentes.

Le reste de la population se caractérise par une part des employés et des ouvriers située dans les ordres de grandeur des territoires de références (entre 14 et 15%) tandis que les professions intermédiaires et les cadres sont moins représentés par rapport aux autres territoires (respectivement 7,8% et 2,6% dans la CC3P contre 11,7% et 5,2% dans le département). Ces chiffres permettent de supposer que la population de la CC3P présente un profil davantage "populaire" comparativement aux autres territoires de référence.

Catégories socioprofessionnelles de la population de 15 ans ou +	Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	Cadres et Professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité professionnelle
CC3P	3,2%	3,9%	2,6%	7,8%	14,9%	14,3%	39,9%	13,4%
Pays Loire Val d'Aubois	2,4%	4,4%	3,3%	9,3%	16,4%	15,6%	36,7%	12,0%
Cher	1,4%	3,3%	5,2%	11,7%	16,6%	14,6%	33,8%	13,3%
France	0,9%	3,5%	9,0%	14,1%	16,6%	12,9%	26,6%	16,4%

A l'intérieur du territoire intercommunal, certaines différences peuvent également être observées entre les communes. En effet, à Sagonne c'est la catégorie des retraités qui représente la très large majorité de la population. A Grossouvre, Véreaux et Augy-sur-Aubois, c'est en revanche les ouvriers qui sont surreprésentés. Pour Grossouvre et Véreaux cette surreprésentation peut s'expliquer par le passé industriel de Grossouvre et la présence de l'entreprise de toiture EMERIS. Enfin à Givardon et Neuilly-en-Dun, ce sont les employés qui représentent un poids plus important tandis qu'à Neuvy-le-Barrois et Mornay-sur-Allier, ce sont les cadres qui se distinguent.



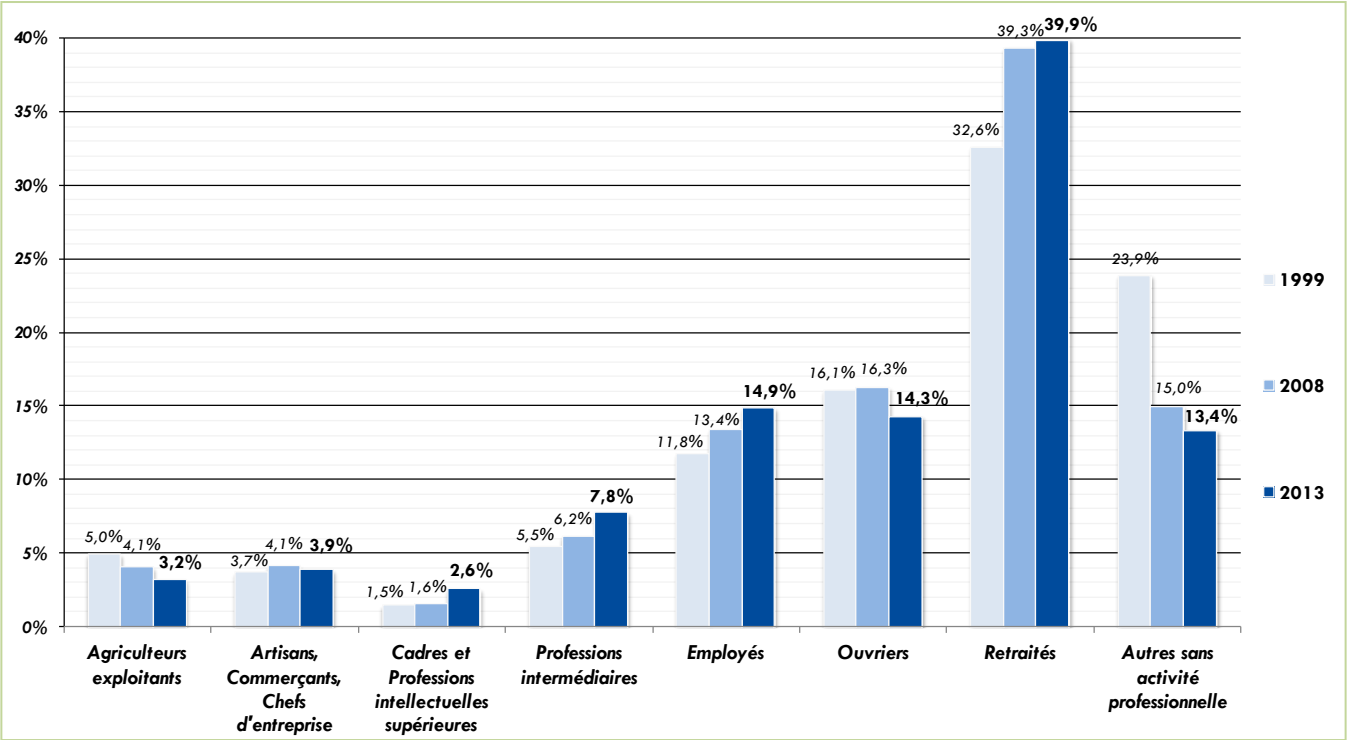
Pour remettre en perspective ces données, il est intéressant de regarder l'évolution dans le temps de ces catégories socioprofessionnelles :

- La part des retraités a largement augmenté, passant de 33% à 40% de la population entre 1999 et 2013. Ceci confirmant le constat fait précédemment qui faisait état d'un vieillissement de la population;

- La catégorie des professions intermédiaires prend de plus en plus de poids en passant de 5,5% de la population à près de 8%. C'est également le cas des ouvriers qui représente aujourd'hui près de 15% de la population intercommunale contre 11,8% en 1999 ;

- Parallèlement, la représentation de la catégorie des cadres a également légèrement augmenté (de 1,5 à 2,6%) tandis que celle des ouvriers a diminué, passant de 16% à 14% ;

- La part d'agriculteurs a diminué sur le même pas de temps (de 5 à 3,2%), tandis que celle des artisans commerçants est restée stable (3,7% en 1999 et 3,9% en 2013).



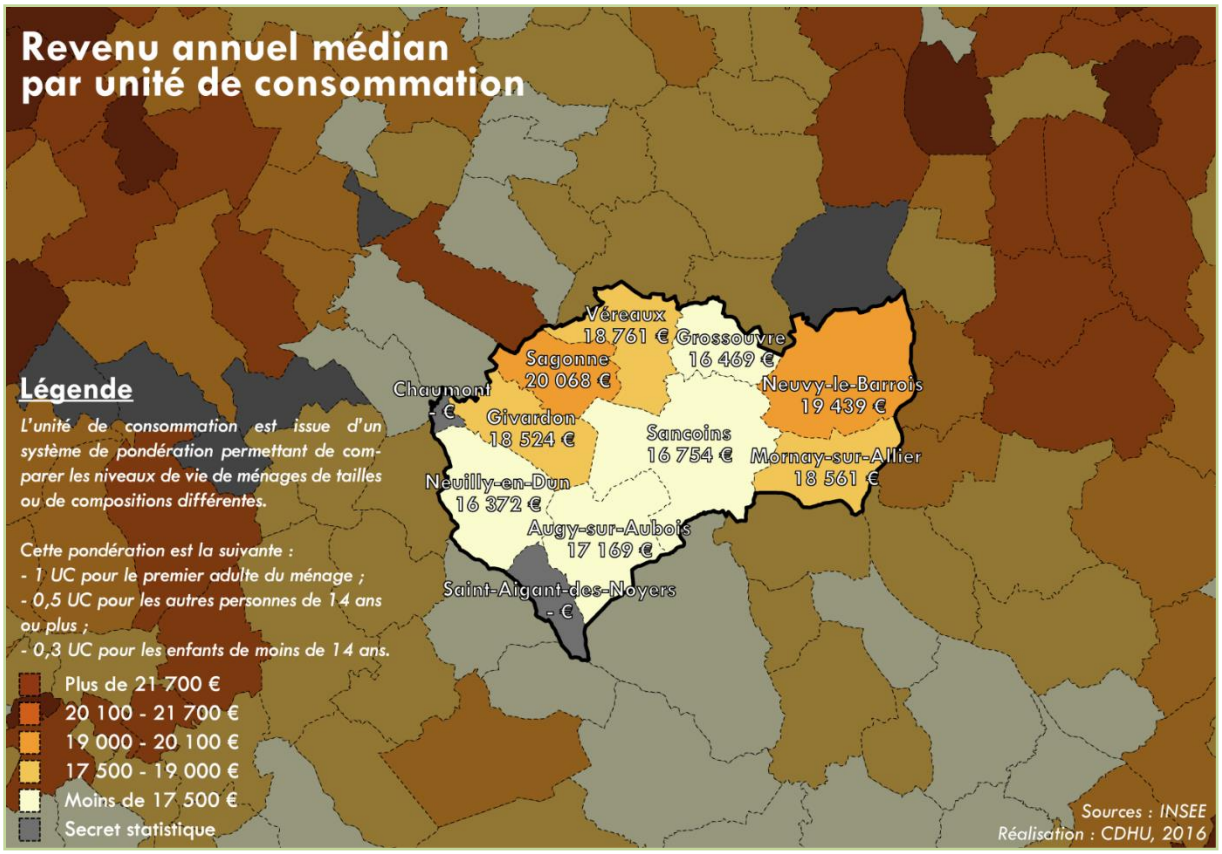
Évolution des catégories socioprofessionnelles de la population de 15 ans et + entre 1999 et 2013

Enfin, il est intéressant de se référer au revenu médian de la commune pour évaluer le niveau de vie des ménages. On s'aperçoit que le revenu médian par unité de consommation sur le territoire de la CC3P, est dans son ensemble relativement faible puisqu'il s'élève à 17 280 €/Unités de Consommation contre 19 440 €/UC dans le Cher et 20 184 €/UC en France métropolitaine.

Revenu médian 2013	€ / an / Unité de consommation
CC3P	17 280
Cher	19 440
Centre-Val de Loire	20 202
France métropolitaine	20 184

À une échelle plus fine, il existe également quelques disparités entre les communes des Trois Provinces. En effet, Sagonne et Neuvy-le-Barrois semblent se détacher avec des un salaire médian supérieur par rapport au reste des communes de la CC3P dont les salaires médians restent inférieurs à la moyenne départementale. Les communes de Neuilly-en-Dun, Grossouvre et Sancoins se démarquent même par un salaire médian particulièrement bas.

La présence de populations aux revenus relativement bas introduit la notion de la mixité sociale qui à son tour, pose des questions pour l'aménagement futur du territoire, en termes d'activités économiques mais également d'offre de logements diversifiée, susceptibles d'attirer à une population plus aisée et permettre ainsi une mixité sociale.

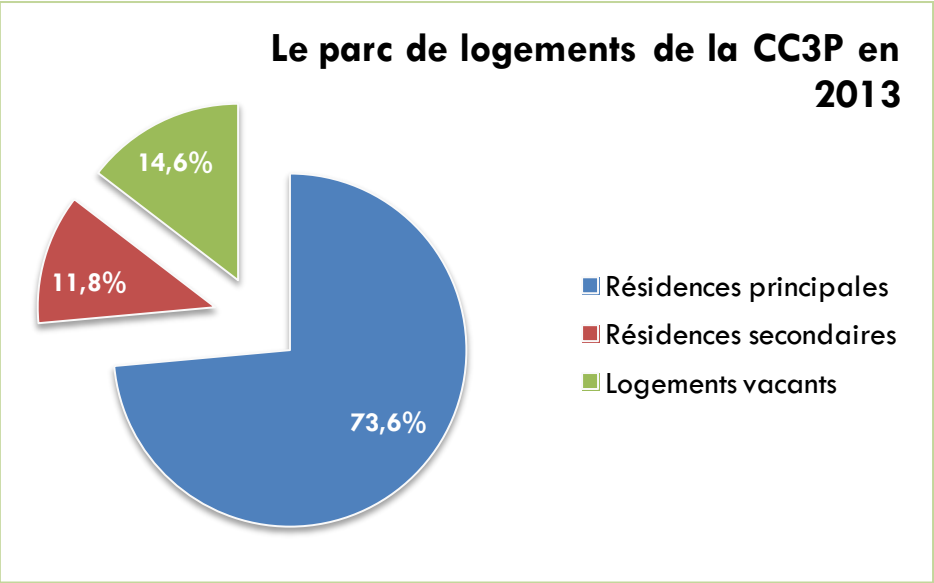


4.3 L'habitat

4.3.1 Structure du parc de logement

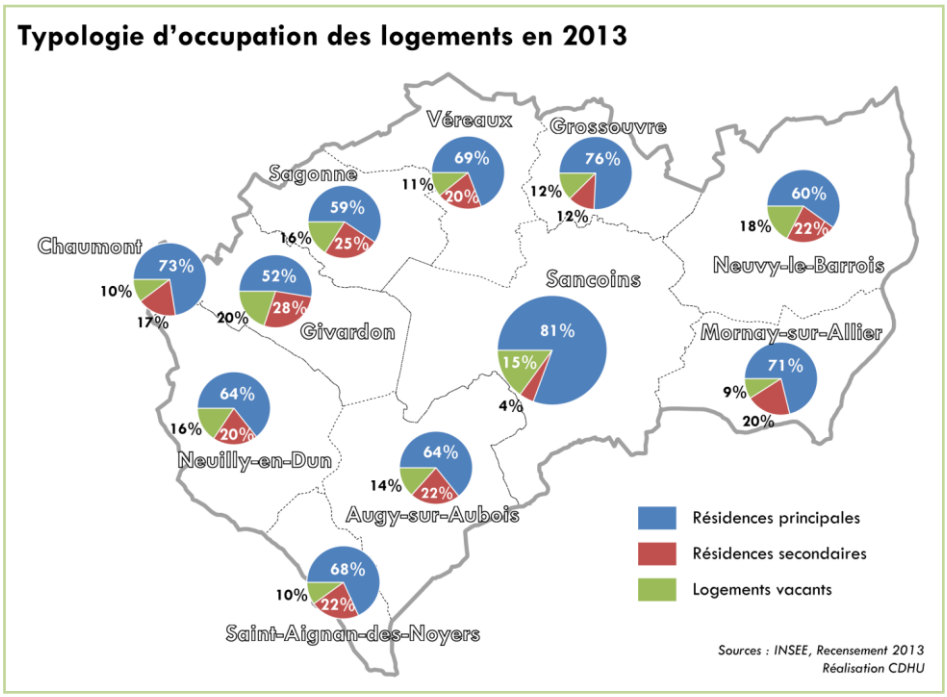
La Communauté de communes des Trois Provinces comptabilise au total 3 495 logements en 2013 ce qui représente une légère augmentation de 0,8% par rapport à 1999. Parmi ces 3 495 logements, 2 571 sont des résidences principales, soit 73,6% du parc de logements totaux. Ce taux est inférieur à la moyenne nationale (82,9%) tandis que la part des résidences secondaires est supérieure à la moyenne nationale (9,4%) et représente près de 12% du parc de logements. Cette part relativement élevée semble indiquer un certain attrait touristique du territoire.

	Logements		Résidences principales			Résidences secondaires			Logements vacants		
	2013	Evolution 99-2013	2013	Evolution 99-2013	Part	2013	Evolution 99-2013	Part	2013	Evolution 99-2013	Part
Augy-sur-Aubois	201	0,2%	129	3,5%	64,3%	45	-4,6%	22,3%	27	-6,5%	13,5%
Chaumont	33	-5,1%	24	33,7%	72,5%	6	-48,0%	17,2%	3	-42,8%	10,3%
Givardon	261	0,3%	137	9,7%	52,6%	72	-36,0%	27,5%	52	126,2%	19,9%
Grossouvre	170	-0,8%	128	27,2%	75,7%	20	-35,1%	11,9%	21	-45,8%	12,4%
Mornay-sur-Allier	290	2,8%	206	7,9%	71,1%	58	-4,0%	19,9%	26	-15,3%	9,1%
Neuilly-en-Dun	185	0,0%	119	4,4%	64,3%	37	-24,5%	20,0%	29	31,8%	15,7%
Neuvy-le-Barrois	102	4,5%	61	9,6%	60,0%	23	-14,8%	22,5%	18	20,0%	17,6%
Sagonne	143	0,7%	85	-7,6%	59,4%	35	-10,3%	24,5%	23	109,1%	16,1%
Saint-Aignan-des-Noyers	64	-1,7%	44	28,1%	68,2%	14	-36,8%	21,8%	6	-28,7%	10,0%
Sancoins	1 937	0,8%	1 562	0,3%	80,6%	83	-31,2%	4,3%	292	20,1%	15,1%
Vereaux	109	0,0%	75	25,5%	69,1%	22	-24,9%	20,0%	12	-40,6%	10,9%
CC3P	3 495	0,8%	2 571	4,0%	73,6%	414	-24,5%	11,8%	510	13,9%	14,6%
Pays Loire Val d'Aubois	16 283	5,5%	12 209	8,3%	75,0%	2 051	-21,6%	12,6%	2 024	31,2%	12,4%
Cher	175 175	8,4%	142 255	7,7%	81,2%	13 206	-14,5%	7,5%	19 714	39,9%	11,3%
France	34 415 364	17,4%	28 515 844	17,2%	82,9%	3 232 297	10,3%	9,4%	2 667 222	31,1%	7,8%

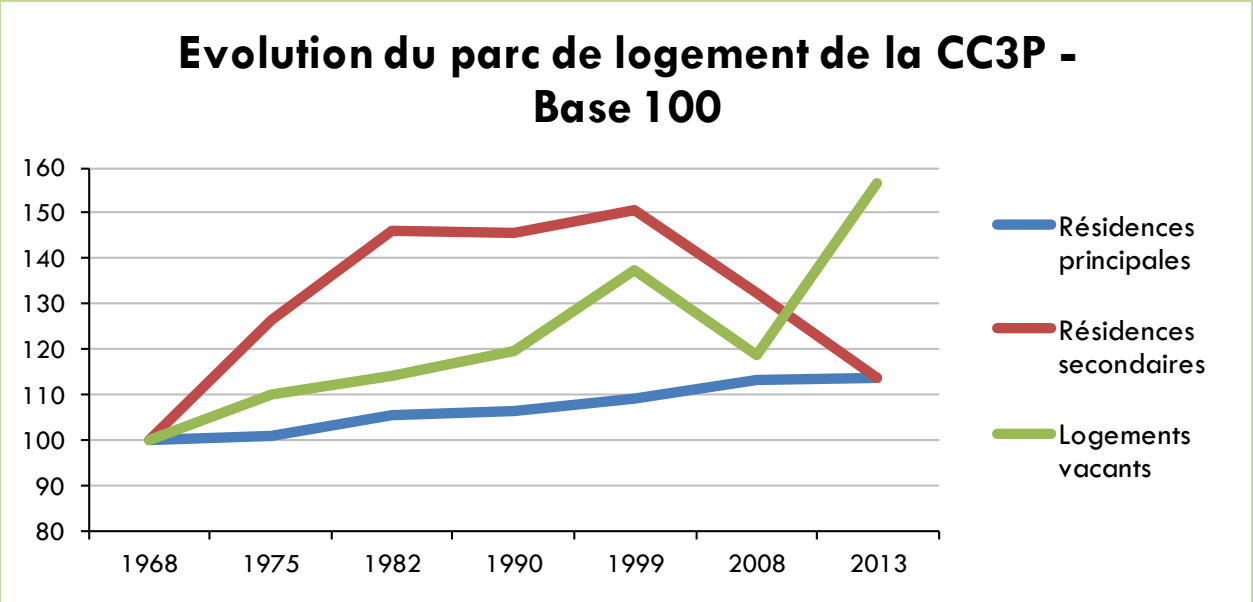


Les logements vacants, eux, sont nombreux : 510 au total d'après l'Insee, soit 14,6 % du parc de logements. Ce taux est très important comparativement aux territoires de référence et surtout comparativement à la moyenne nationale (7,8%). En effet, on estime en général qu'un taux de vacance entre 6 et 8 % est un ordre de grandeur qui permet une rotation normale du parc de logements entre les achats et les ventes. Au-dessus de 8% le territoire concerné se situe en zone détendue, c'est-à-dire qu'il y a plus d'offres que de demandes et certains logement basculent d'une vacance conjoncturelle à une vacance structurelle. En revanche, lorsque la vacance dépasse les 10% comme sur le territoire de la CC3P, le parc de logements est clairement en difficulté avec des bâtiments inoccupés sur de longues périodes, des logements inhabitables et où la réhabilitation est d'autant plus difficile à réaliser.

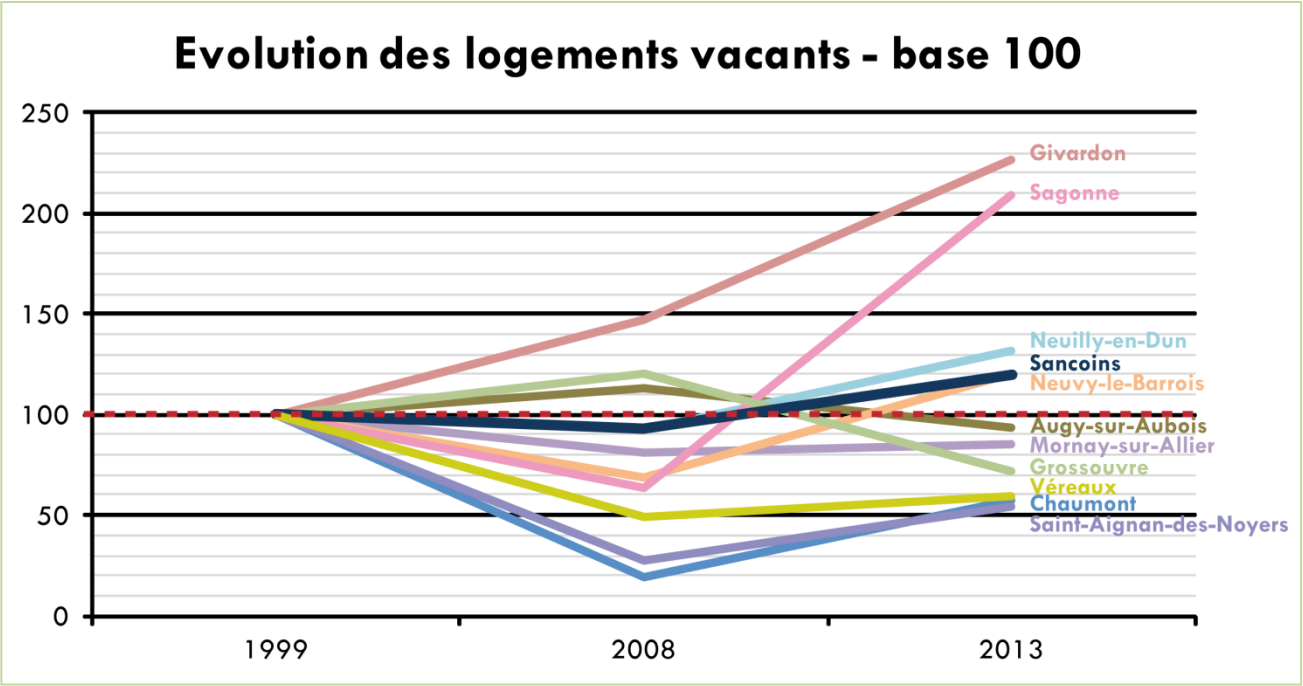
De plus, cette vacance des logements est en progression sur la période étudiée. En effet, le parc de logements vacants a augmenté de près de 14% entre 1999 et 2013. Dans le cadre du PLUi, il sera donc important de prendre en considération ce phénomène puisque ce parc de logements vacants peut constituer un "réservoir" de logements potentiellement remobilisables.



A une échelle plus fine, on constate deux situations différentes sur le territoire. D'une part Sancoins qui présente une très large majorité de résidences principales (81% du parc) et très peu de résidences secondaires (4%). A l'inverse, le reste des communes, plus rurales présentent un taux parfois très important de résidences secondaires, ce qui semble souligner le caractère rural et attractif du territoire intercommunal.



Les mouvements d'ensemble observés dans la structure du parc de logement se retrouvent à l'échelle du Pays Loire – Val d'Aubois qui connait même une augmentation encore plus forte des logements vacants. La hausse préoccupante de la vacance sur le territoire des Trois Provinces se révèle être une problématique de longue date puisque cette hausse a démarré depuis au moins 45 ans malgré un décrochage sur la période 1999-2008. Le reste du parc a connu des situations différentes. En effet, les résidences principales ont augmenté légèrement mais de manière continue sur l'ensemble de cette période tandis que les résidences secondaires ont connu une nette augmentation entre 1968 et 1982 avant de se stabiliser et finalement décroitre brutalement à partir de 1999. Cette chute du nombre de résidences secondaires peuvent s'expliquer à la fois par le contexte de crise actuelle qui ne permet pas aux ménages de s'offrir ou d'assumer les frais d'une deuxième propriété et par le fait que certaines résidences secondaires deviennent des résidences principales une fois que leur propriétaire travaillant dans les grandes villes, viennent s'installer définitivement sur le territoire de la Communauté de communes.



A l'image de la dynamique démographique, la vacance à l'échelle des communes du territoire connait des situations différentes. La ville-centre de Sancoins connait un taux de vacance lourd avec plus de 15% de son parc de logements qui est vacant. Surtout ce taux est en augmentation depuis 1999. Ces logements vacants se situent principalement en cœur de ville de Sancoins qui offre des logements anciens et ne correspondant plus aux standards résidentiels actuels et à ce que recherchent les ménages.



Logement vacant au centre-ville de Sancoins

Dans les autres communes, le taux de vacances oscille entre 9 et 20%, ce qui reste un taux élevé voire très élevé. On notera la particularité suivante : Les communes qui enregistrent les plus importantes augmentations de leur taux de vacance sont les communes qui ont vu leur population décroitre le plus sur cette période. Cette vacance se localise soit en centre-bourg des communes, soit dans les fermes ou les longères de certains hameaux.



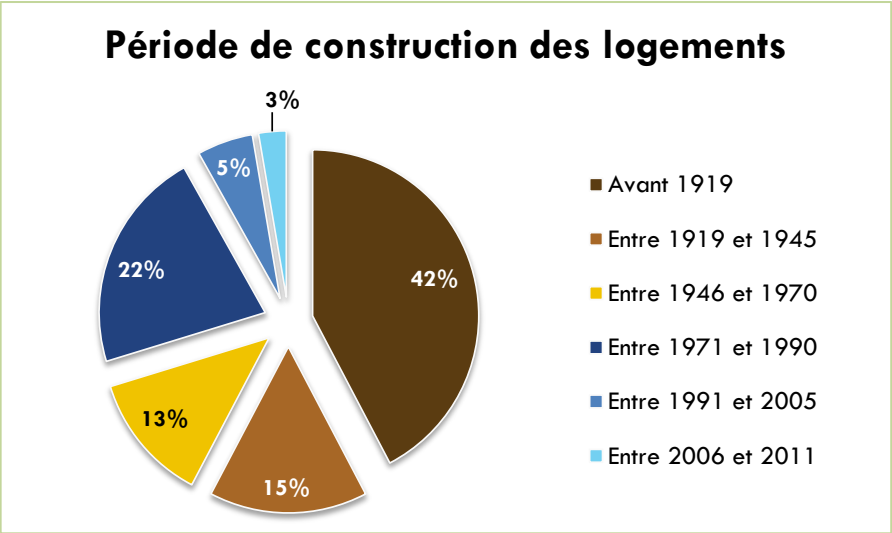
Au final, les degrés d'interaction et la multitude des facteurs ne permettent pas de définir précisément les causes distinctes de cette augmentation. Néanmoins, il existe plusieurs phénomènes à l'œuvre sur le territoire permettant de distinguer plusieurs causes de vacance des logements :

- La vacance qu'on pourrait appeler « d'indisponibilité » et qui correspond aux logements sortis de l'offre pour des raisons juridiques (succession) ou parfois démographiques (départ en maison de retraite). En effet, on a pu constater que la population des Trois Pronvinces est âgée et vieillissante et par conséquents les départs en maison de retraite ou les décès sont proportionnellement plus importants, ce qui impacte directement le marché de l'habitat.
- La vacance « conjoncturelle » correspond aux délais entre les mutations de parc (vente ou location).
- Enfin la vacance sur le territoire des Trois Provinces peut également s'expliquer par l'obsolescence de certains biens qui est la résultante d'un parc de logements trop anciens ou vétustes pour être loués ou vendus sur un marché de l'habitat déjà détendu (effet de concurrence entre les différents produits : terrains à construire/bâtis récents/bâtis anciens…).

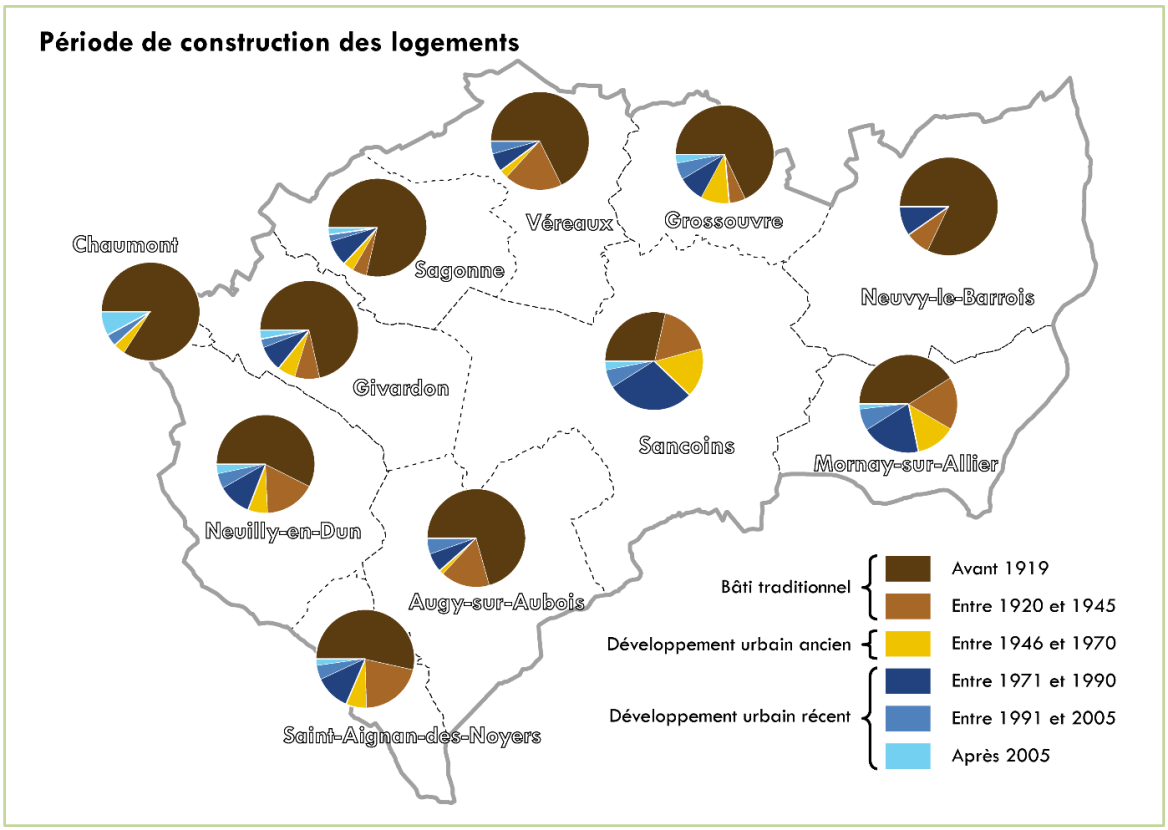
4.3.2 L'âge du parc de logements

Comme il a pu être noté précédemment, la vétusté des logements est un des facteurs déterminant et qui explique la vacance de certains logements. Ainsi, quand on s'intéresse à la période de construction des logements on s'aperçoit que la majorité d'entre eux (57%) ont plus de 70 ans et 70% du parc de logements a été construit avant 1970, c'est-à-dire avant toutes réglementations techniques sur les constructions neuves. La question de la vétusté de ces logements ou plus simplement de leurs performances énergétiques, peut soulever des interrogations. En effet, dans le cas où ils ne sont pas réhabilités, leur vétusté explique le taux de vacance élevé et leur mauvaise performance énergétique peut entrainer une précarité énergétique des ménages (souvent modestes) qui occupent ces logements. Ces constructions semblent donc composer une partie du parc des logements vacants en augmentation sur le territoire et qui pourraient par une réhabilitation constituer un moyen de faire baisser ce nombre de logements inoccupés.

D'autre part, seulement 8% du parc a été construit au cours des 25 dernières années. Ce qui confirme un net ralentissement de la construction.



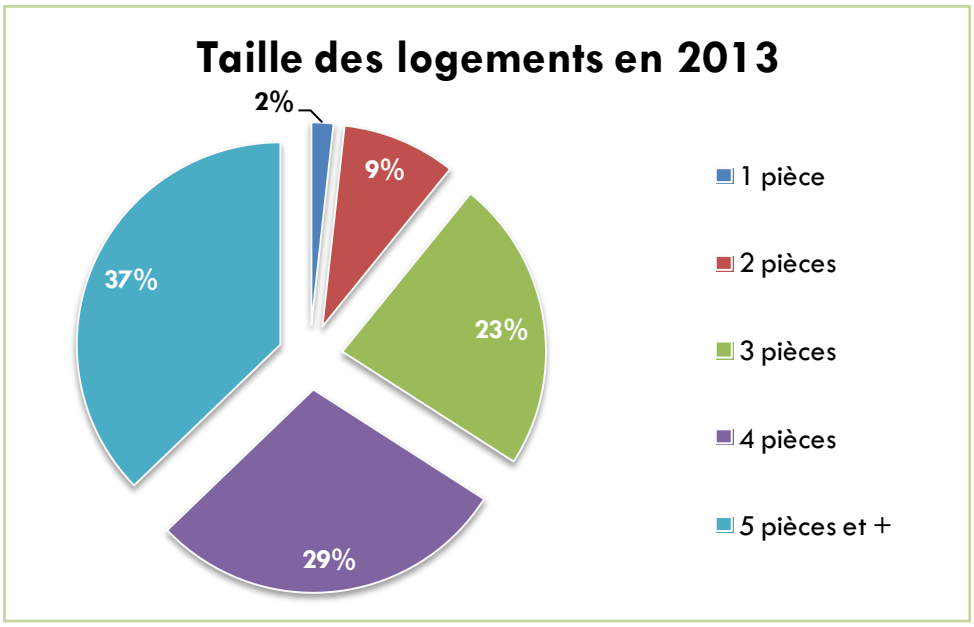
A une échelle plus fine, on retrouve le même profil pour une grande partie des communes (et en particulier les communes rurales) où la très large majorité des logements sont des constructions qui date d'avant 1945. Seules Sancoins et Mornay-sur-Allier présentent un profil légèrement différent. En effet, ces deux communes ont connu après la seconde guerre mondiale et surtout entre les années 1970 et 1990, un développement résidentiel plus important. Mornay-sur-Allier semble avoir profité de la proximité de l'agglomération de Nevers et de son desserrement urbain pour attirer certains ménages venus construire leur logement sur la commune. Sancoins en revanche, a semble-t-il profité de son statut de pôle de proximité et de son offre en commerces et services pour attirer des populations locales provenant des communes alentour. Certains ménages habitant déjà à Sancoins ont également quitté le centre-ville de Sancoins pour se faire construire en périphérie un logement plus grand.



4.3.3 Les résidences principales

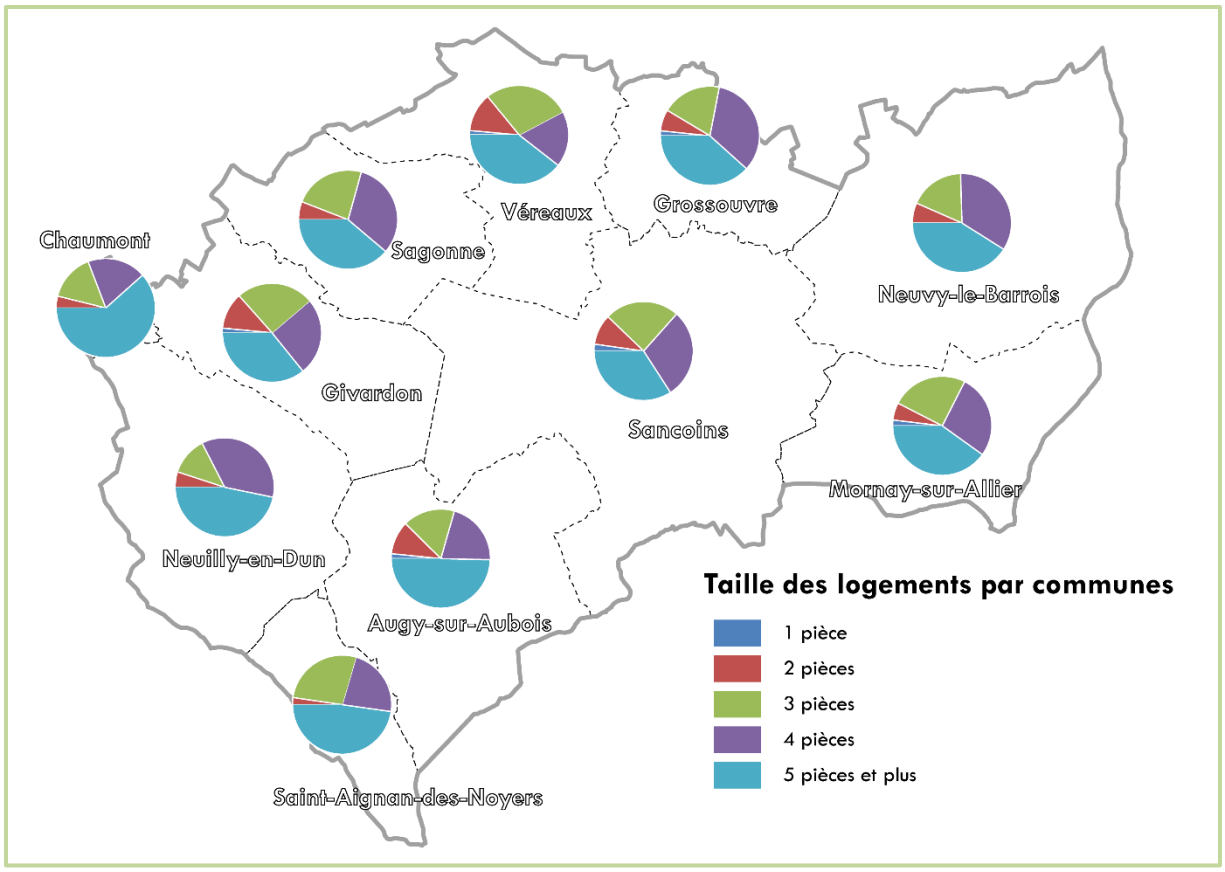
Le premier constat qui ressort de cette étude est que le parc de résidences principales a cru conformément à l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire (puisqu'un ménage = une résidence principale) : + 4% entre 1999 et 2013.

Parmi les 732 résidences principales recensées sur le territoire de la Communauté de communes, une majorité (66 %) possède quatre pièces ou plus (soit légèrement plus qu'au niveau national, 60%). A l'inverse, les petits logements ne représentent que 11% du parc.

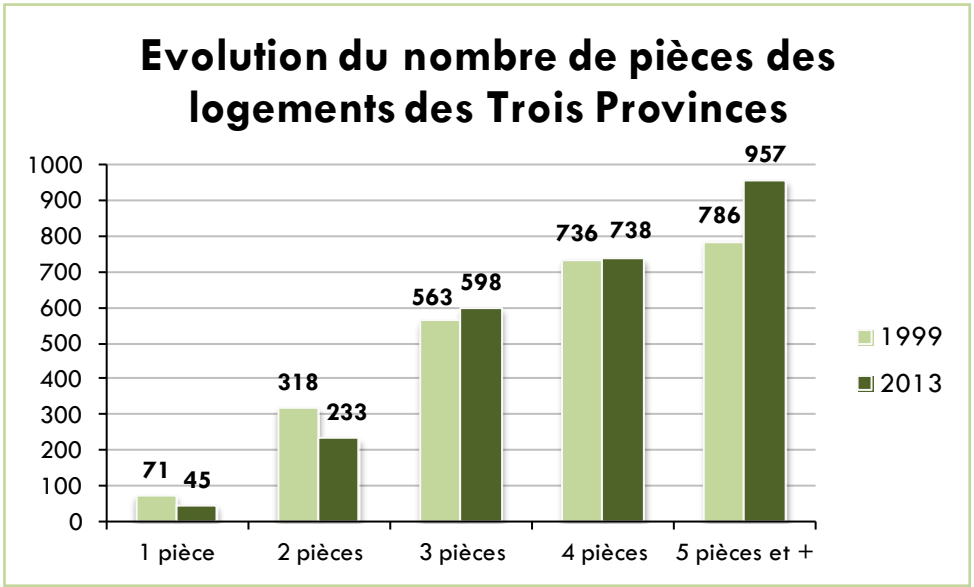


La majorité des communes des Trois Provinces présentent un taux de grands logements supérieur à 60%, atteignant pour certaines communes des taux très élevés supérieur à 80% comme à Neuilly-en-Dun. Ce constat s'explique par le fait que les logements sont majoritairement des maisons individuelles (93% du parc de logements). Cette typologie de parc correspond à la demande constatée par les élus même si à termes elle pourrait ne plus correspondre aux besoins d'une certaine catégorie de ménages.

Les logements de taille modérée (T2 et T3) représentent environ 30% du parc cet apportent une réponse aux besoins des personnes âgées ou de jeunes actifs. L'ensemble des communes (et pas seulement Sancoins) en sont dotés. D'une manière générale, le profil du parc de logements est relativement semblable d'une commune à l'autre.



En termes d'évolution, la taille des logements continue de croitre : quand les 5 pièces et plus représentaient moins de 32% du parc des résidences principales en 1999, ils en représentent plus de 37% en 2013. A l'inverse, la part des logements plus petits (T1, T2) est en net recul depuis 15 ans : 16% des résidences principales en 1999 contre 10% en 2013. En effet, au regard du graphique ci-dessous, il est possible de constater que ce sont presque exclusivement des logements de 5 pièces et plus qui se sont construit sur le territoire entre 1999 et 2013.

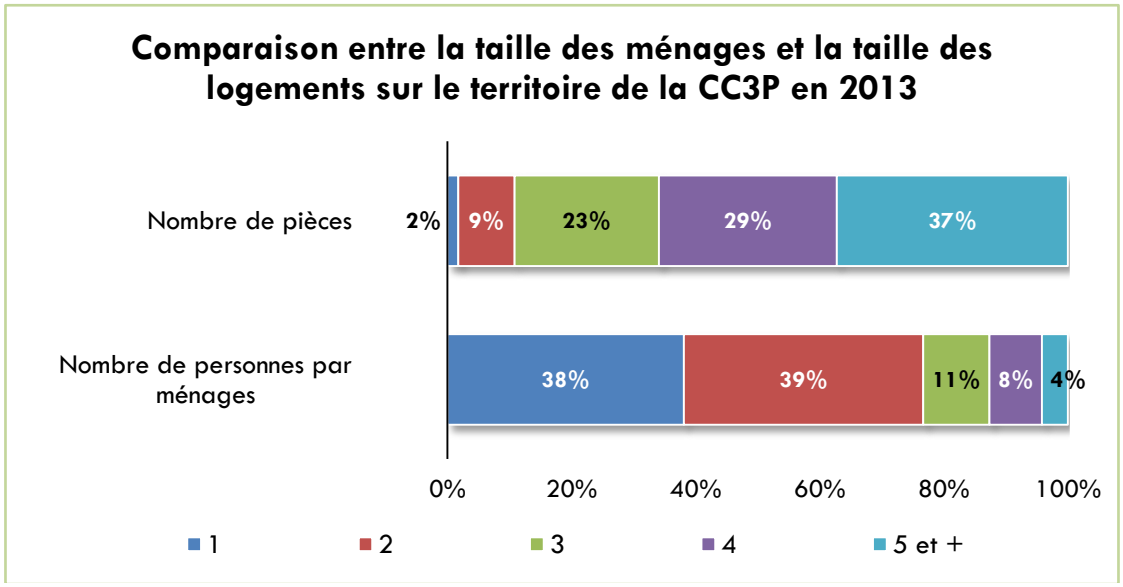


La comparaison entre la taille des ménages (77% de ménages d'1 et 2 personnes) et la composition du parc dominé par les 4 pièces et plus, suggère une certaine sous occupation des logements.

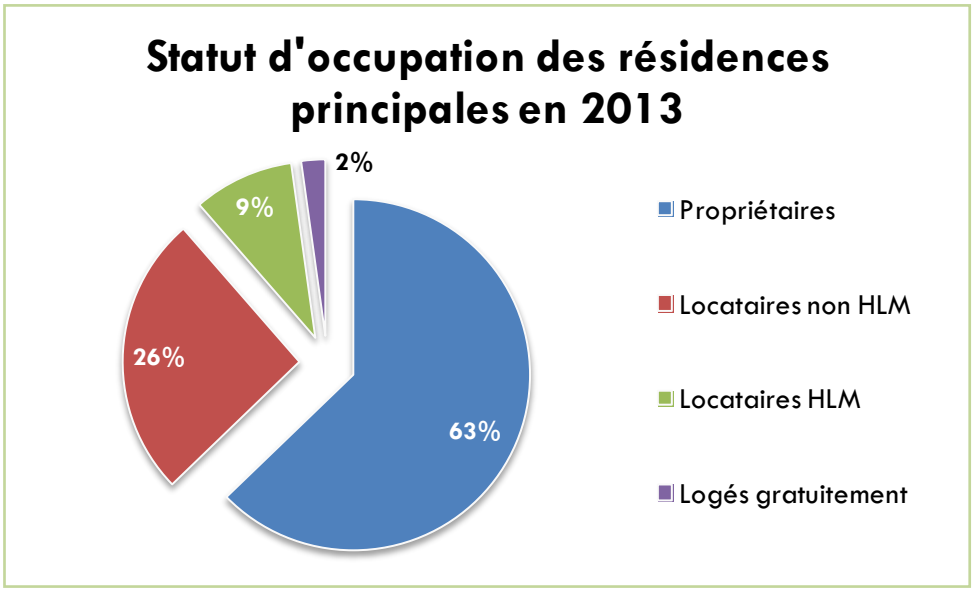
Cette situation s'explique à la fois par :

- Une part élevée de personnes âgées vivant aujourd'hui seules dans des logements auparavant familiaux,
- Les recompositions familiales plus courantes (famille monoparentale, garde alternée des enfants…),
- Plus globalement un marché de l'habitat détendu sur le secteur.

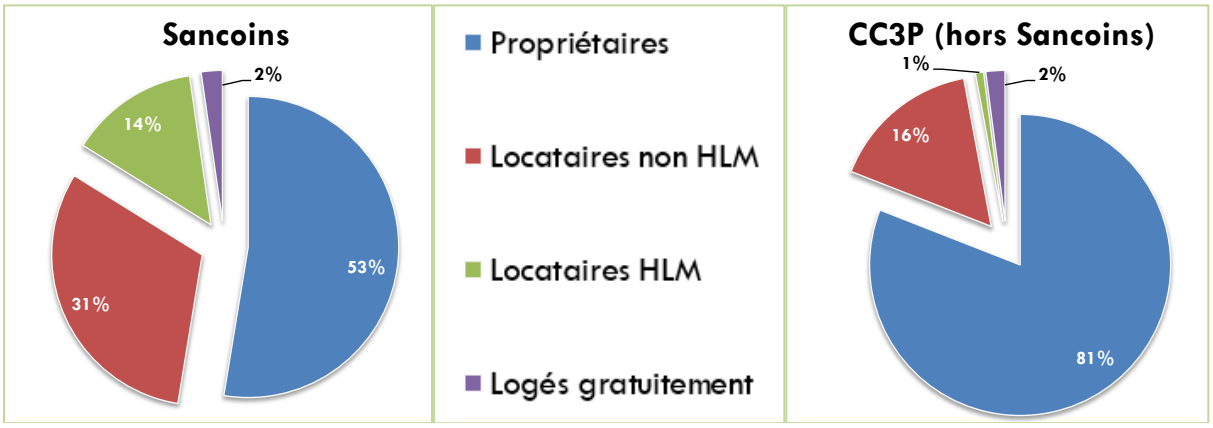
Le comportement des ménages, n'obéit pas toujours à une norme entre taille de ménage et taille de logement. Les ménages, en particulier les plus âgés, conservent leur grand logement, malgré le départ des enfants. L'évolution de la structure familiale ne se traduit donc pas par un changement de domicile familial, pour un logement plus petit.



Le statut de propriétaire occupant est majoritaire sur la CC3P puisqu'il représente 63% des occupants. Parallèlement le statut de locataire représente 35% du parc (public/privé confondu) ce qui est relativement important étant donné le contexte plutôt rural mais ce chiffre reste moins important que la moyenne départementale (40% pour le département du Cher).



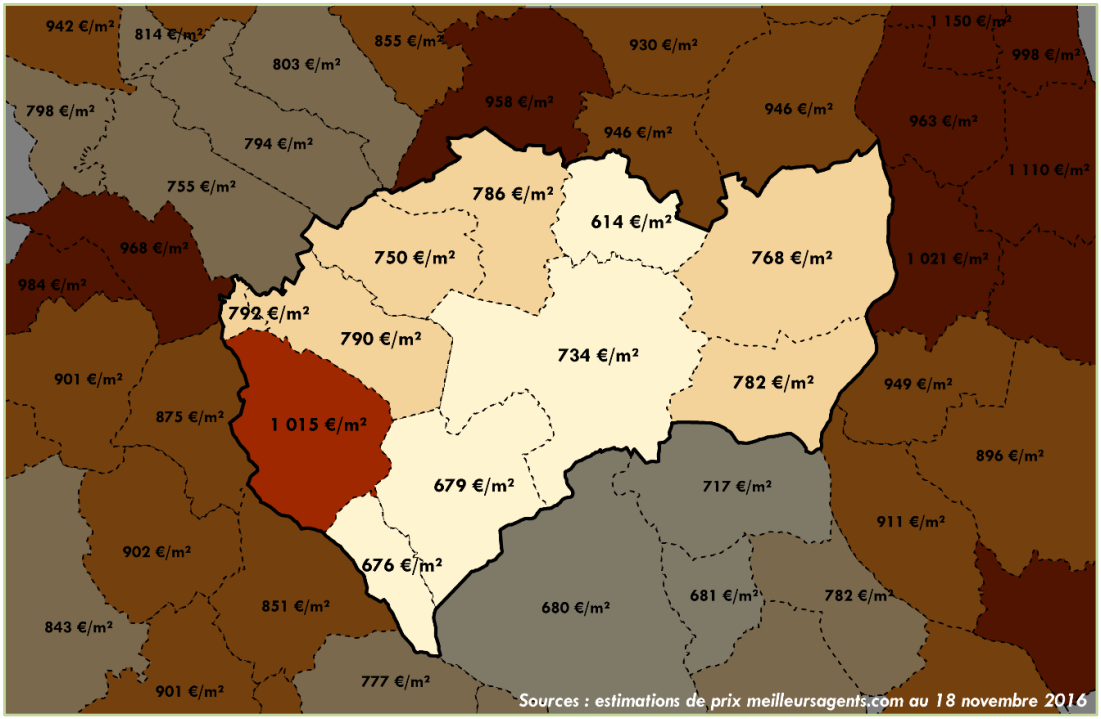
Surtout, c'est la ville de Sancoins qui concentre la majorité de l'offre locative et la quasi-totalité de l'offre locative sociale. En effet, lorsqu'on extrait Sancoins des chiffres intercommunaux, les résultats en termes de statut d'occupation sont radicalement différents puisqu'en considérant uniquement les communes rurales, plus de 80% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. En revanche la ville de Sancoins présente un profil beaucoup plus équilibré où la part des propriétaires dépasse de peu la moitié des résidences principales (53%). La part du parc locatif (social ou privé) est très importante à Sancoins. A noter également ; à Sancoins, le logement social est très énergivore entrainant des charges qui pèsent sur les budgets déjà réduits des locataires sociaux.



4.3.4 Le marché de l'immobilier

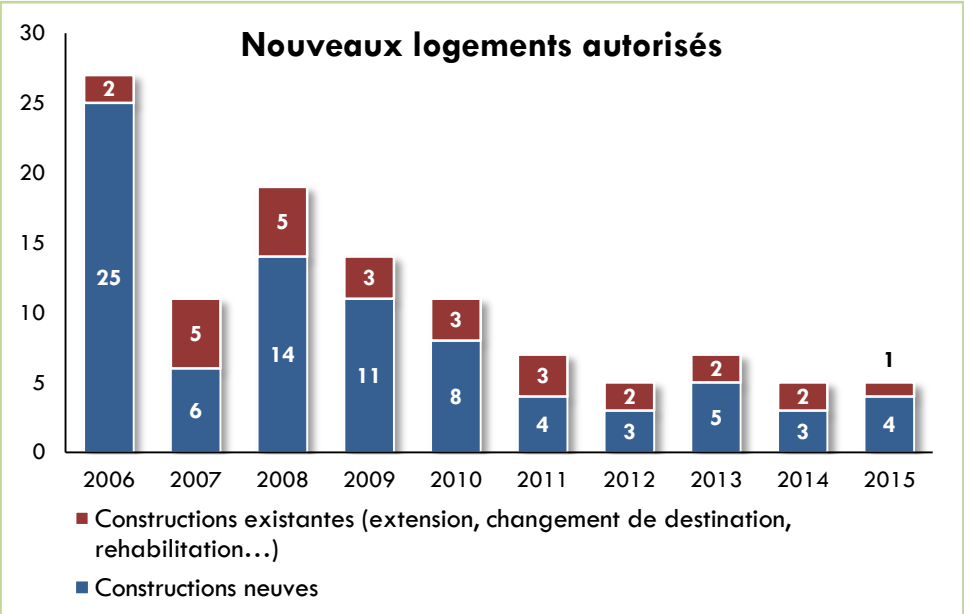
A l'image de la majorité des territoires ruraux et d'après les statistiques cartographiées ci-après, les prix de l'immobilier (neuf et occasion) sur la communauté de communes des Trois Provinces se situent à un niveau relativement faible comparativement aux communes qui l'entourent. En effet, le territoire est encadré par des secteurs directement influencés par les pôles urbains de Nevers au nord-est et de Bourges au nord-est.

Marché de l'immobilier



Ainsi, le territoire des Trois Provinces représente un secteur modérément prisé. Certes, les prix pratiqués permettent plus aisément le passage de la location à l'accession, mais le facteur distance rend la façade est (Mornay-sur-Allier, Neuvy le Barrois) et la façade nord-ouest (Neuilly-en-Dun, Givardon, Chaumont) davantage prisées. Le prix demeurant néanmoins un facteur d'attractivité primordial, les nouveaux arrivants peuvent être des ménages habitants déjà sur le territoire ou des primo-accédants qui font le choix de s'éloigner de leur lieu de travail pour concrétiser leur projet d'accession à la propriété.

L'analyse du marché de l'immobilier est principalement basée sur l'étude des annonces immobilières locales du mois de novembre 2016. On recense ainsi une cinquantaine d'offres principalement à Sancoins. La totalité des offres concernent des maisons à vendre et les prix sont très dépendants du nombre et de la qualité des biens proposés. Enfin on peut noter la faible offre de terrain à bâtir sur le territoire mais qui peut s'expliquer par la vente en direct (sans passer par une agence immobilière).



Sources : sit@del

Sur ces dix dernières années, la majorité (75%) des nouveaux logements autorisés (permis de construire acceptés) ont été réalisés par le recours à la construction neuve. Ce rythme de production de logements s'est petit à petit réduit au cours de la décennie. Parmi ces 111 nouveaux logements recensés, 28 (25%) portent sur des bâtiments existants : extension, création de niveaux, changement de destination d'un bâtiment existant…

Enfin, il est intéressant d'analyser l'ampleur de la construction neuve autorisée au regard du parc de résidences principales du territoire (nombre logements autorisés par construction neuve rapporté au nombre de résidences principales). Ainsi, en 10 ans, la Communauté de communes des Trois Provinces a autorisé l'équivalent de 3,2% de son parc de résidences principales. Ce rythme de production de logements neufs reste modéré mais génère dans tous les cas des besoins importants en équipements, en réseaux et en matière d'intégration des nouvelles constructions au reste du bâti. Il est également important de noter que depuis 10 ans aucun nouveau logement (permis de construire accepté) ne concernait des logements collectifs, la totalité des nouveaux logements était des logements individuels.

A RETENIR

- La dynamique démographique reste négative depuis la seconde moitié du XXème siècle. Le solde migratoire ne permet pas de compenser le solde naturel négatif.

- La part des personnes seules et des couples sans enfant est très importante et s'explique notamment par un vieillissement marqué de la population.

- La réduction de la taille des ménages posera la question du besoin en logement de plus en plus important.

- La population intercommunale présente un profil modeste (ouvriers, part plus importante de chômeurs…) avec une surreprésentation des retraités (venant confirmer le vieillissement de la population) et une sous-représentation des CSP+ (cadres, professions intellectuelles supérieures…).

- Le territoire est avant tout résidentiel même si les villages présentent une part de résidences secondaires parfois importante révélant une certaine attractivité touristique.

- Le territoire présente un taux de vacance élevé (14,6% du parc de logements), expliqué par de multiples facteurs comme notamment l'ancienneté du parc de logement (57% des logements ont plus de 70 ans) qui entraine la vétusté de certains d'entre eux ou leur inadaptation aux standards de vie actuels.

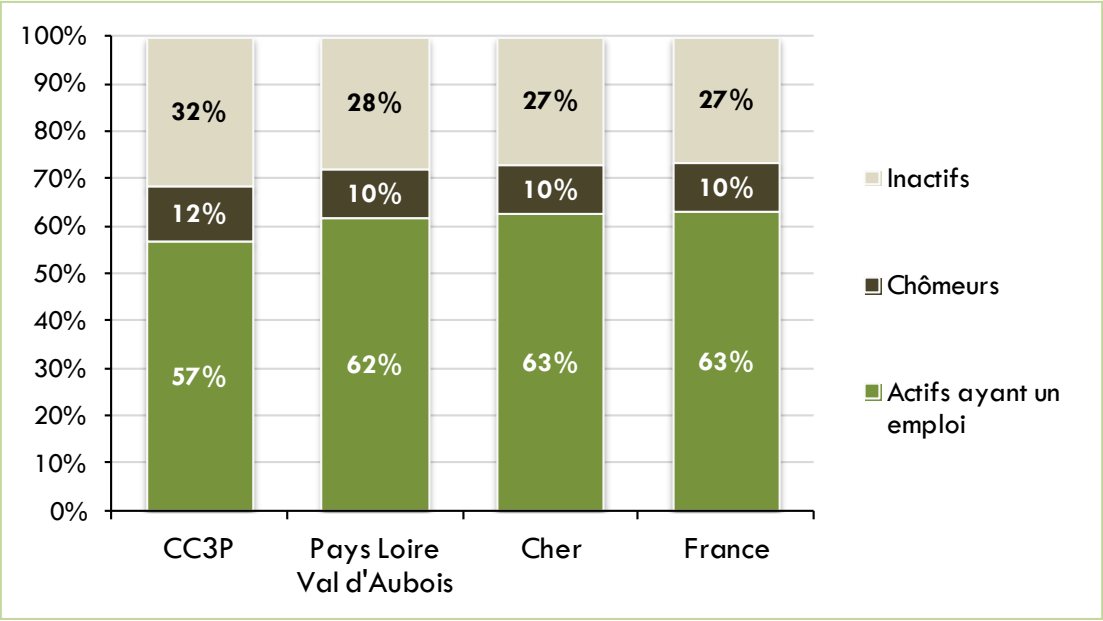
- Les grands logements (4 pièces et plus) sont omniprésents (66% des logements). Ce constat, au regard de la taille des ménages, pourrait être perçu comme une certaine sous-occupation des logements et ne correspondant pas à la tendance actuelle (baisse de la taille des ménages, décohabitation…). Cependant, cette situation s'explique en réalité par le fait que les comportements des ménages dépendent de plusieurs critères démographiques (vieillissement de la population), sociaux (recomposition familiales) et économiques (marché de l'habitat).

- Les communes des Trois Provinces (et notamment les villages) sont attractifs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété (dans les villages, 81% des ménages sont propriétaires de leur logement). Ce phénomène est facilité par un marché immobilier relativement abordable. Néanmoins, la commune de Sancoins permet au territoire d'avoir une offre de logements plus diversifiée en taille et en statut d'occupation (offre locative et locative HLM importante sur la commune).

5. ACTIVITES ECONOMIQUES

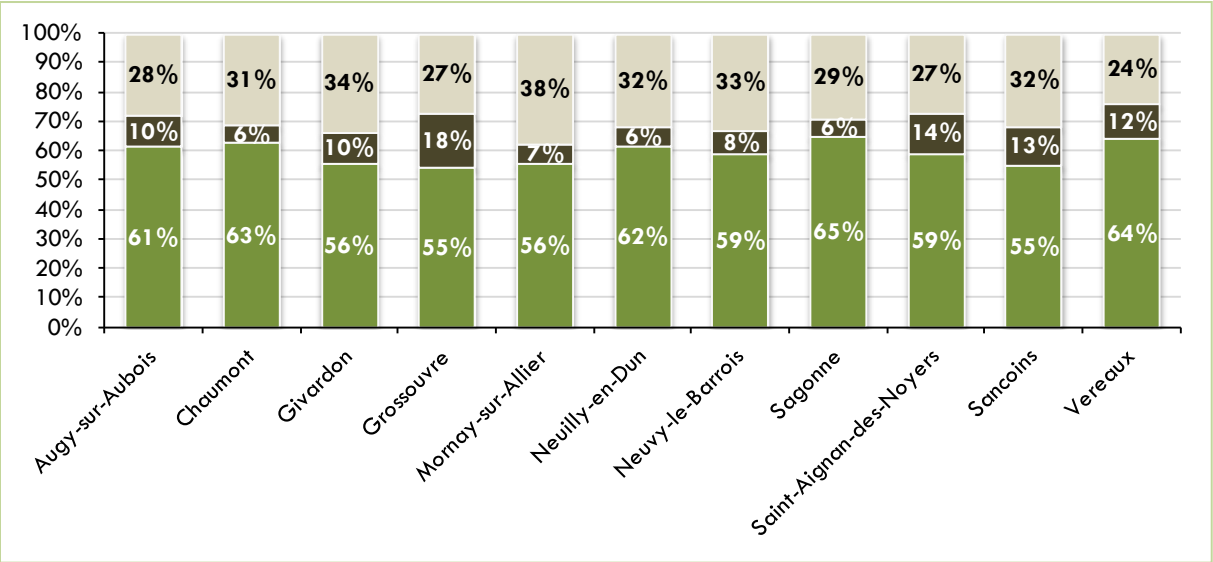
5.1 Population active et emplois

Sur les 3 083 habitants âgés entre 15 et 64 ans, les actifs ayant un emploi (57 %) constituent la majorité de cette classe d'âge. Cette proportion reste légèrement inférieure aux proportions observées sur les territoires de références. La part des chômeurs est également dans la même configuration par rapport aux territoires de référence, à savoir légèrement supérieure (12% contre 10% au niveau du Pays, du Département et de la France). Finalement, c'est la part d'inactifs qui est plus importante (32%) qui explique la différence avec les territoires de référence. Sur cette tranche d'âge (15 à 64 ans), les inactifs sont pour la majorité des jeunes encore dans le cursus scolaire ou des jeunes retraités ou pré-retraités. Il peut également s'agir de personnes ne cherchant pas d'emplois.



Structure de la population active / inactive par territoire

Cette situation peut s'expliquer notamment par un niveau de formation plus faible localement, ce qui ne facilite pas l'accès à l'emploi des populations. Cependant, à une échelle plus fine on constate des situations contrastées. Surtout, étant donné son poids démographique, il est important de retenir que la commune de Sancoins possède, avec Grossouvre, le taux d'activité des 15-64 ans le plus bas du territoire.

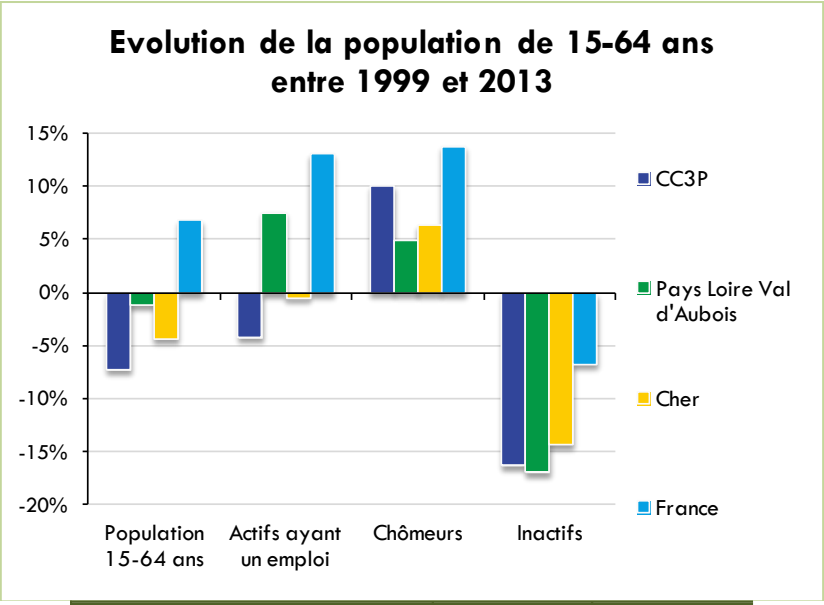


Structure de la population active / inactive par commune de la CC3P

	Population 15-64 ans	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Inactifs
Augy-sur-Aubois	-9,5%	1,3%	-35,5%	-16,7%
Chaumont	1,3%	56,7%	-69,1%	-21,7%
Givardon	10,7%	22,8%	2,4%	-2,7%
Grossouvre	25,1%	34,8%	122,2%	-12,7%
Mornay-sur-Allier	1,7%	4,0%	25,0%	-2,8%
Neuilly-en-Dun	-8,8%	5,0%	-10,7%	-27,1%
Neuvy-le-Barrois	0,6%	0,6%	61,0%	-5,1%
Sagonne	-16,5%	-4,2%	-40,0%	-29,5%
Saint-Aignan-des-Noyers	14,6%	38,6%	98,0%	-28,0%
Sancoins	-12,7%	-14,5%	14,1%	-17,4%
Vereaux	3,9%	37,7%	-27,1%	-28,2%
CC3P	-7,2%	-4,2%	10,0%	-16,3%
Pays Loire Val d'Aubois	-1,1%	7,6%	5,0%	-16,9%
Cher	-4,3%	-0,4%	6,4%	-14,2%
France	6,8%	13,1%	13,8%	-6,7%

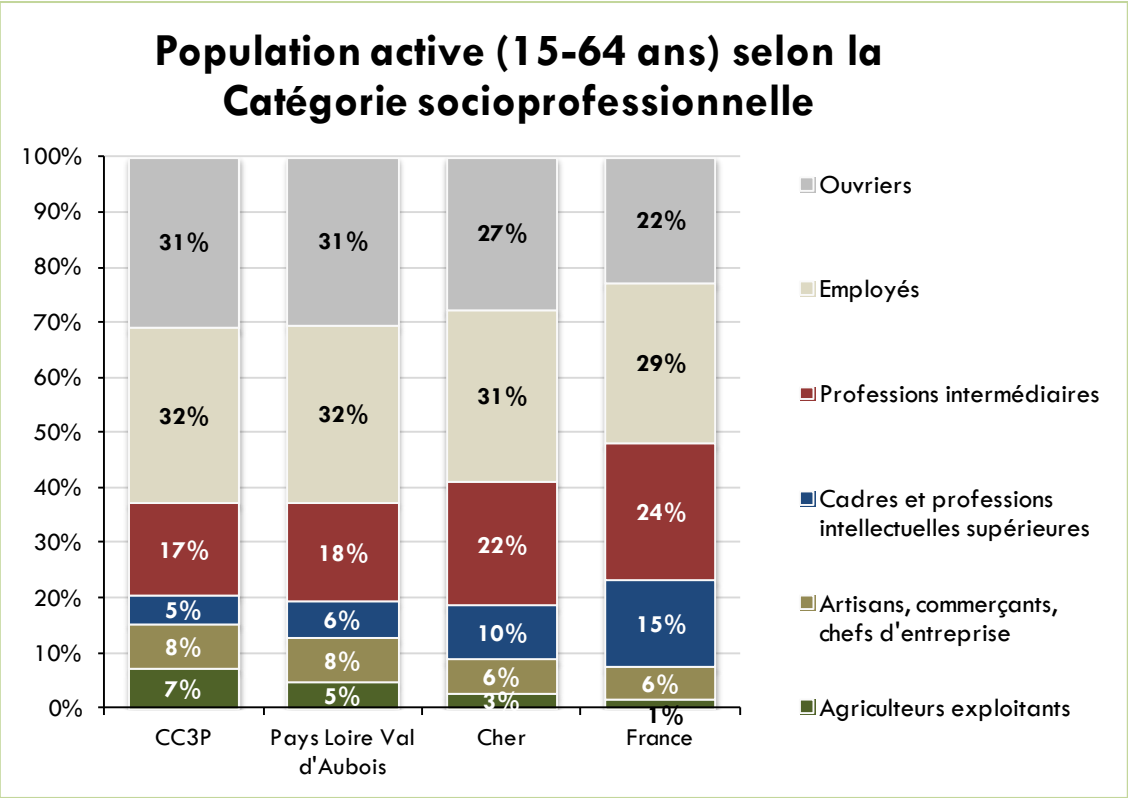
Lorsqu'on s'intéresse à l'évolution de ces classes, on peut remarquer que c'est la classes des inactifs qui a largement baissé (-16,3%) entre 1999 et 2013, à l'échelle du territoire et sur l'ensemble des communes de la CC3P. La part des actifs ayant un emploi a, elle aussi, baissé (-4,2%) alors qu'en parallèle celle des chômeurs a augmenté de +10%. Cependant, cette dégradation de la situation générale et en particulier la baisse des actifs ayant un emploi, est surtout due aux mauvais chiffres enregistrés à Sancoins. En effet, Sancoins est avec Sagonne, la seule commune, 0 avoir connu une baisse de sa population active ayant un emploi, le reste des communes ont toutes vu cette catégorie augmenter leur effectif. Cependant le poids démographique de Sancoins suffit à faire basculer les chiffres du territoire intercommunal du côté négatif.

Ce phénomène social plutôt défavorable vient s'ajouter à la dynamique démographique négative constatée sur le territoire dans les parties précédentes du diagnostic. En effet, la population des Trois Provinces est de moins en moins nombreuse tandis que parmi cette population, les chômeurs le sont du plus en plus. Ainsi, le poids des chômeurs est prend d'autant plus d'importance, pouvant donc entrainer de nombreuses problématiques sociales, économiques et de développement du territoire dans son ensemble.



Evolution du chômage (% de la population active)	1999	2013
Augy-sur-Aubois	20,9%	14,4%
Chaumont	31,6%	8,3%
Givardon	18,4%	15,8%
Grossouvre	16,7%	24,8%
Mornay-sur-Allier	8,8%	10,5%
Neuilly-en-Dun	10,4%	9,0%
Neuvy-le-Barrois	7,7%	11,9%
Sagonne	12,0%	8,0%
Saint-Aignan-des-Noyers	13,8%	18,6%
Sancoins	15,0%	19,1%
Vereaux	25,4%	15,3%
CC3P	15,0%	16,9%
Pays Loire Val d'Aubois	14,4%	14,2%
Cher	12,9%	13,7%
France	13,5%	13,6%

Les chiffres du taux de chômage (calculé en fonction de la population active et non la population totale comme précédemment) viennent confirmer cette tendance. En effet, entre 1999 et 2013 le taux de chômage de la population active habitant les Trois Provinces a augmenté en passant de 15% à 19,1%. Ce constat est d'autant plus préoccupant qu'à l'échelle du Pays Loire Val d'Aubois, ce taux de chômage est resté stable en baissant même légèrement de -0,2% entre 1999 et 2013. Cette différence entre la CC3P et le reste du Pays Loire Val d'Aubois peut s'expliquer par la proximité de l'agglomération de Nevers dont les autres communes du Pays peuvent bénéficier de son desserrement urbain.



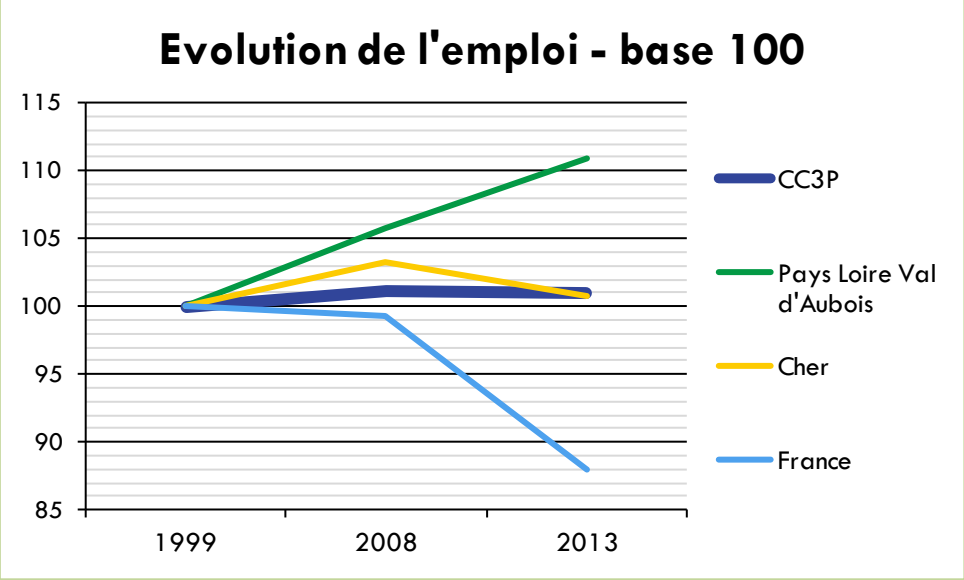
Le profil socioprofessionnel de la population active résidant sur le territoire des Trois Provinces est surtout composé d'ouvriers et d'employés (représentant respectivement 31 et 32% de la population). À l'inverse, la part des professions intermédiaires (17%) et des cadres (5%) est moins importante par rapport aux chiffres départementaux et nationaux. La représentation des catégories socio-professionnelles sur le territoire vient confirmer le constat entrevu par l'analyse des données précédentes à savoir que la population des Trois Provinces présente un profil d'avantage populaire. Ceci peut parfois rendre plus difficile le recrutement pour certaines entreprises du territoire lorsqu'elles sont à la recherche d'une main d'œuvre plus qualifiée et qui permettraient à ces dernières de se développer en créant de la richesse sur place.

L'autre élément majeur que le graphique précédent fait apparaître est la part très importante des agriculteurs exploitants dans la population totale. En effet, 7% de la population active fait partie de cette CSP, ce qui est un chiffre très important comparativement aux territoires de références (même les territoires les plus ruraux). Au vu de ces chiffres, l'activité agricole apparait donc comme une activité primordiale et motrice pour le développement économique du territoire.

5.2 Le tissu économique

5.2.1 L'emploi

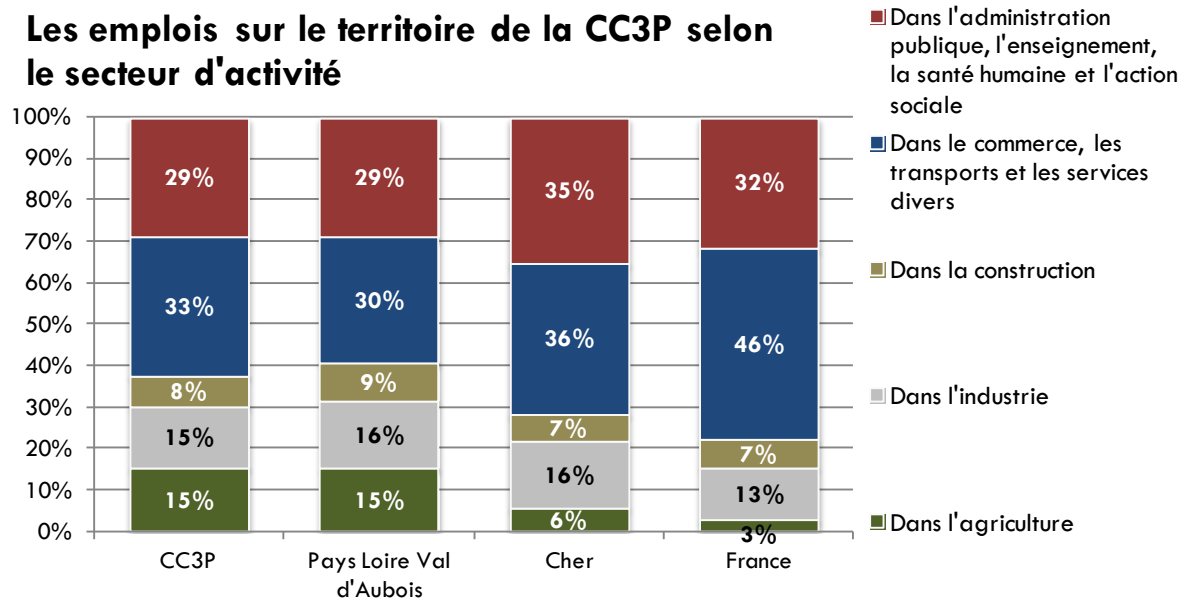
Le territoire de la Communauté de communes accueille 1 664 emplois en 2013 principalement concentrés sur Sancoins. Le territoire connait une évolution des emplois relativement stable depuis 1999, contrairement à la situation départementale ou nationale. En revanche, le Pays Loire Val d'Aubois a connu une dynamique beaucoup plus positive depuis 1999. Une nouvelle fois, le reste des communes qui constituent le Pays, semble profiter de la proximité de l'agglomération de Nevers et du desserrement des populations et ici des activités pour voir le nombre d'emplois augmenter sensiblement sur le période 1999 – 2013.



	1999	2008	2013
Augy-sur-Aubois	80	80	70
Chaumont	6	7	3
Givardon	51	49	59
Grossouvre	49	78	75
Mornay-sur-Allier	75	68	68
Neuilly-en-Dun	90	107	101
Neuvy-le-Barrois	46	25	37
Sagonne	49	54	43
Saint-Aignan-des-Noyers	13	21	25
Sancoins	1 162	1 146	1 159
Vereaux	26	30	23
CC3P	**1 647**	**1 665**	**1 664**
Pays Loire Val d'Aubois	**5 580**	**5 906**	**6 186**
Cher	**116 084**	**119 873**	**116 949**
France	**26 343 256**	**26 138 479**	**23 189 954**

L'économie des Trois Provinces est historiquement productive, avec une activité agricole omniprésente comparée à la moyenne départementale ou nationale et un secteur industriel également bien implanté. En effet, conformément aux profils des actifs habitants sur le territoire, les emplois ouvriers et employés sont également majoritaires. Ces catégories d'emplois se situent dans l'industrie, la construction et l'administration ou les services. La faible part des cadres confirme le potentiel besoin en main d'œuvre qualifiée qui pourrait constituer un atout pour le développement des entreprises et de l'emploi.

Plus globalement, les emplois concernent essentiellement le secteur tertiaire où le secteur d'activités « commerces, transport et services divers » est moteur sur le territoire, et pourvoit environ 590 emplois soit 33% de l'emploi total des Trois Provinces. Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale est également un secteur porteur avec plus de 500 emplois sur le territoire soit une part de 29%.



En termes de répartition d'emplois, la très grande majorité se situe à Sancoins (70% des emplois de la CC3P) avec une part importante du secteur tertiaire (commerces, services et administration, enseignement santé) représentant près de 70% des emplois à Sancoins.

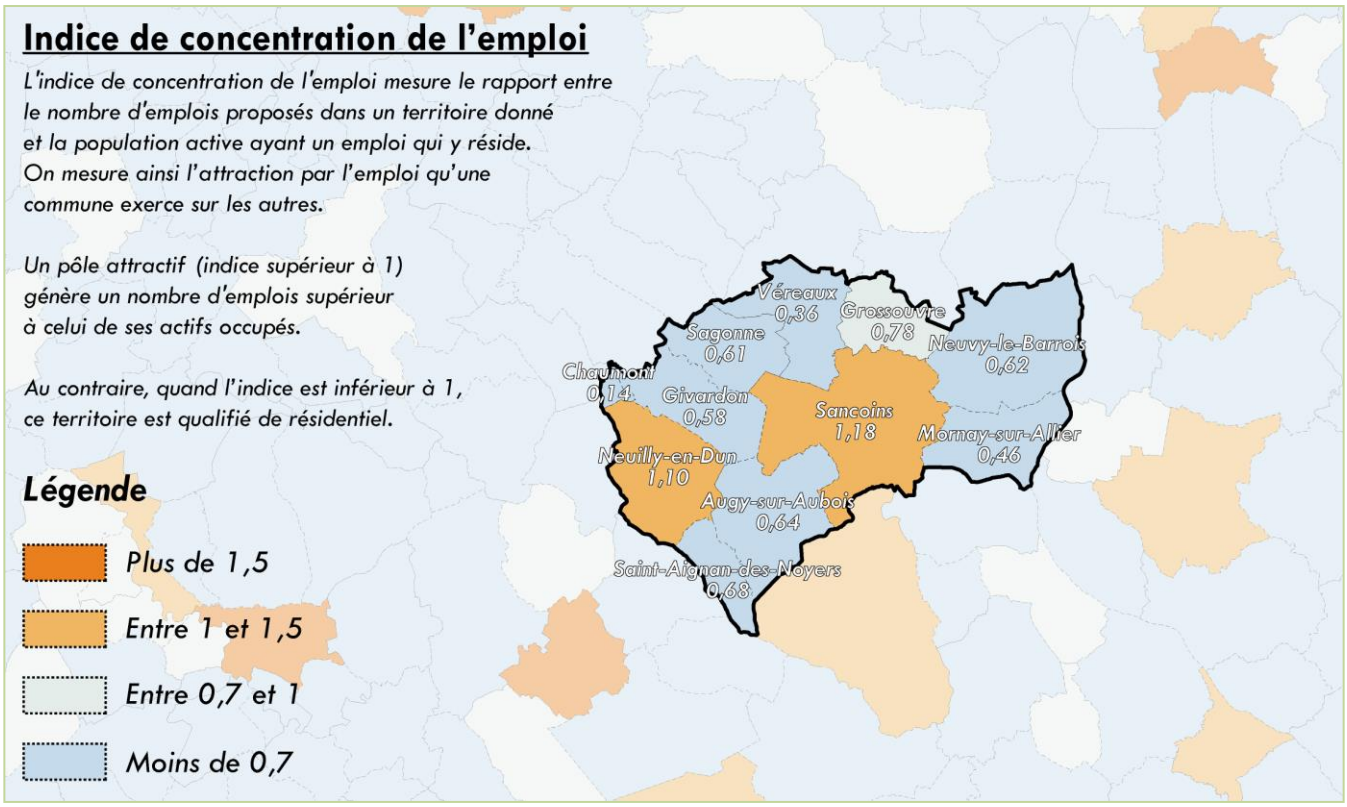
La majorité des autres communes sont à dominante résidentielles, à savoir un secteur agricole très développé et largement majoritaire accompagnés de quelques emplois dans le tertiaire (services publics ou enseignement).

D'autres communes présentent quelques spécificités liées au passé économique ou à la présence d'une entreprise spécifique sur le territoire de la commune. Il s'agit tout d'abord de la commune de Grossouvre qui par son passé industriel et la présence de la tuilerie, possède 45% de ses emplois dans le secteur industriel. La commune de Neuilly-en-Dun présente un profil similaire mais dans le domaine de la construction (40% des emplois de la commune) à cause de la présence d'une entreprise de bâtiment.

La Communauté de communes des Trois Provinces abrite 1 664 emplois en 2013 pour une population active de 2 110 habitants, soit un ratio emploi/actif de 0,79 emploi pour 1 actif. Ce ratio révèle un léger déficit d'emplois sur le territoire, même s'il est en légère hausse par rapport à 2008 (0,75 emplois pour 1 actif en 2008), du fait de la décroissance de la population active de plus de 15 ans et de la stagnation du nombre d'emplois sur cette période).

Seules 2 communes affichent un ratio emploi-population active (ou indice de concentration de l'emploi) supérieur à 1. Il s'agit de la commune de Sancoins (1,18) et de Neuilly-en-Dun (1,1). Les raisons de ce ratio supérieur sont différentes. Sancoins par son statut de chef-lieu de la communauté de communes confirme son rôle de pôle de proximité, tandis que Neuilly-en-Dun bénéficie de l'implantation de deux entreprises relativement importantes comparé à sa population ce qui crée artificiellement un indice plus élevé.

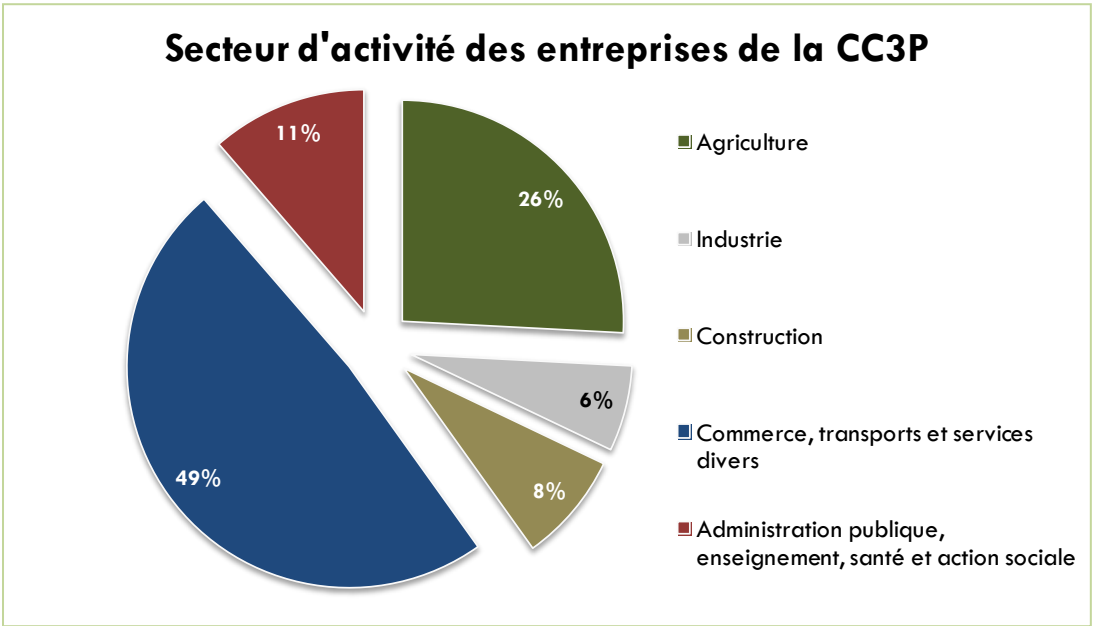
Le reste du territoire présente un profil beaucoup plus résidentiel avec un faible nombre d'emplois et une population travaillant en dehors de la commune de résidence.



5.2.2 Le tissu d'entreprises

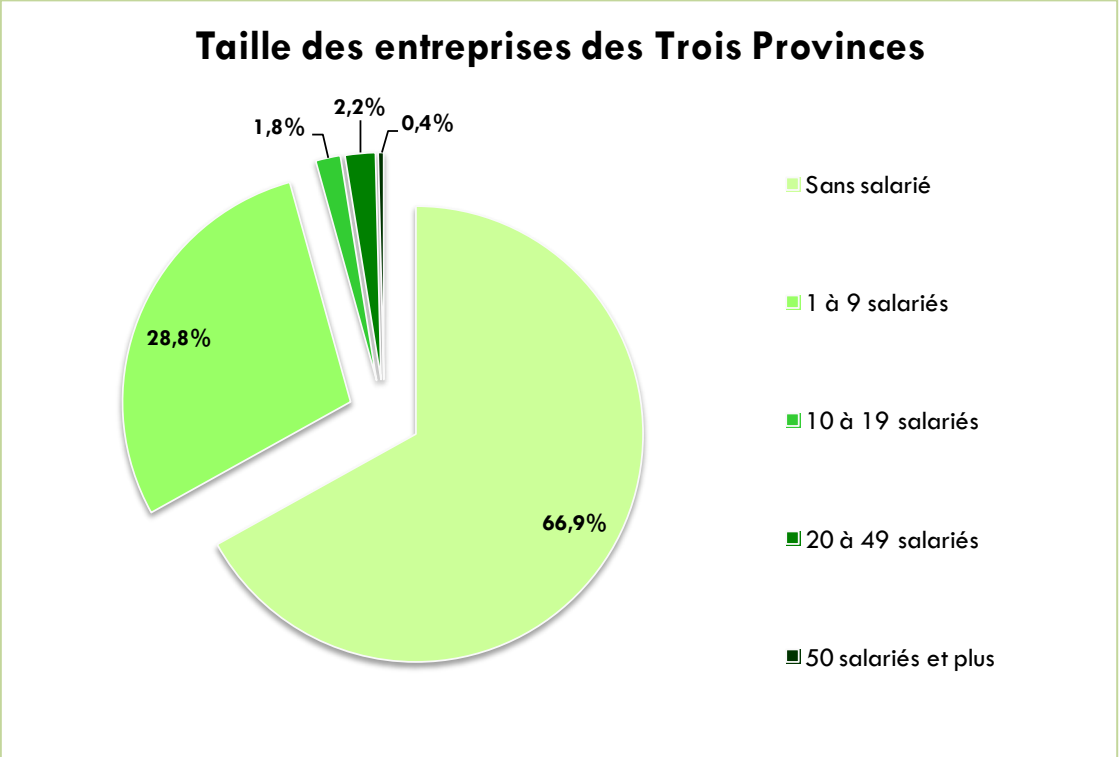
La communauté de communes compte 511 établissements en 2013. Près de la moitié d'entre eux exerce leur activité dans le domaine des services ou commerces. Il s'agit principalement de petits artisans (maçons, menuisier, peintre…) ou de commerçants.

Il est également intéressant de noter que l'agriculture (exploitation, GAEC…) représente plus d'un quart des établissements actifs sur le territoire, confirmant ainsi, l'importance de la filière agricole pour le développement économique du territoire.



Près de 67% des établissements sont des entreprises sans salariés et 96% des entreprises ont moins de 10 salariés. Ce sont les secteurs de l'agriculture de l'artisanat, du commerce, des transports ou du secteur de l'hébergement et de restauration qui sont majoritairement concernés par cette taille d'établissement.

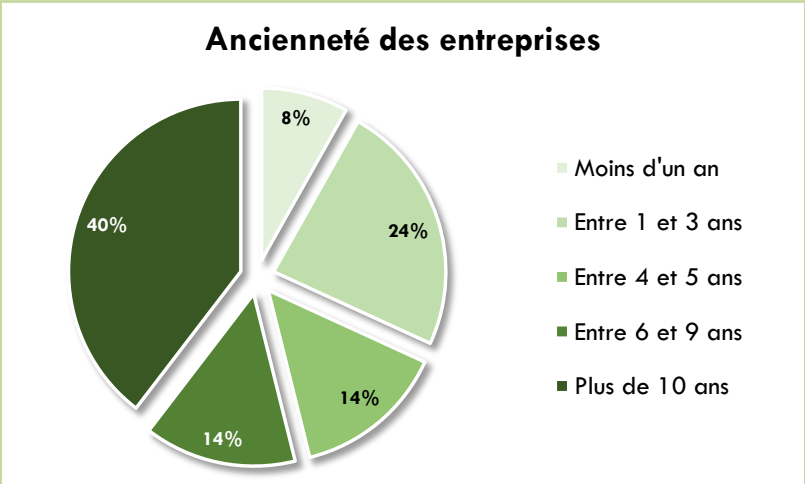
En parallèle, quelques entreprises plus importantes sont implantées sur le territoire comme par exemple la tuilerie à Grossouvre qui emploie environ 40 salariés ou les entreprises Ronys et Bonna Sabla installées à Sancoins.



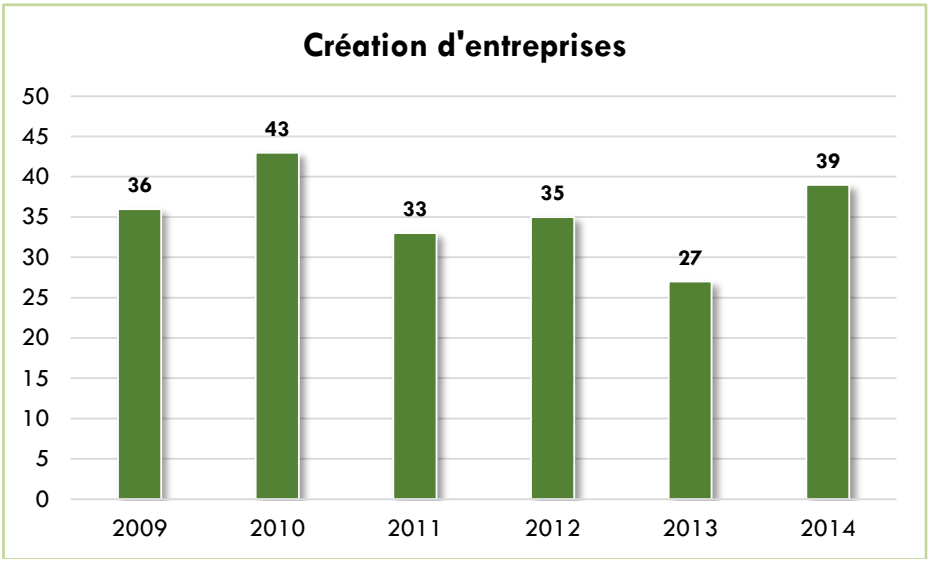
Plus généralement, le territoire bénéficie d'un tissu d'entreprises diversifié abritant plusieurs entreprises innovantes avec des croissances significatives notamment dans le domaine du forage géothermique par exemple et faisant des Trois Provinces un leader départemental dans ce domaine. Cependant, le territoire ne dispose pas d'une grande entreprise jouant le rôle de « locomotive » susceptible d'apporter de l'activité et une dynamique économique positive en entrainant dans son sillage les petites entreprises locales. L'agriculture pourrait jouer ce rôle mais le territoire n'a pas développé les outils pour apporter de la valeur ajoutée à ce secteur par notamment la transformation des produits agricoles ou l'activité agro-industrielle. Ce constat s'illustre notamment par le projet d'installation d'un abattoir qui ne s'est pas concrétisé et qui aurait pu compléter efficacement le marché aux bestiaux de Sancoins. L'offre économique reste néanmoins très complémentaire avec les territoires voisins et notamment celui de Lurcy-Lévis.

Pour ce qui est de l'ancienneté d'implantation des entreprises sur le territoire intercommunal, celle-ci est assez diversifiée, mais régulière. En effet; l'âge des entreprises peut se répartir de la façon suivante :

- 1/3 sont des jeunes entreprises implantées depuis moins de 3 ans ;
- Au contraire ; 40% (soit le plus gros effectif) sont des entreprises historiques implantées depuis plus de 10 ans ;
- Le reste (28%) est des entreprises implantées depuis 4 à 9 ans.



Ceci est le témoin d'une dynamique relativement positive et régulière des créations d'entreprises au cours de ces dernières années. En effet, depuis 2009, entre 30 et 40 entreprises sont créées chaque année sur le territoire de la CC3P.



5.3 Les secteurs d'activités

5.3.1 L'industrie et la construction

L'industrie tient une place historique sur le territoire, avec une certaine spécialisation des quelques entreprises industrielles installées sur le territoire. En effet, bien que relativement peu nombreuses (seulement 6% des établissements actifs), les entreprises industrielles des Trois Provinces à l'image de la tuilerie à Grossouvre représentent une activité historique (voir patrimoniale) et sont en outre positionnées sur des marchés très spécifiques. Les principales entreprises sont implantées à Sancoins ou Grossouvre. Le nombre d'emplois dans le secteur de l'industrie représente une part importante dans la population active du territoire et 15% des emplois. Cependant, ce nombre d'emploi baisse sensiblement par rapport à 2008. (-93 emplois dans le secteur industriel soit une baisse de près de 27%).

La construction représente une part plus faible des emplois sur le territoire et a également connu une légère baisse depuis 2008 (environ 4 emplois de moins, soit une baisse de 3%). Ce secteur s'organise autour d'un tissu de petites entreprises constitué de petits entrepreneurs et d'artisans. Cependant, des entreprises légèrement plus conséquentes à l'échelle des Trois Province existent également à Sancoins et Neuilly-en-Dun.

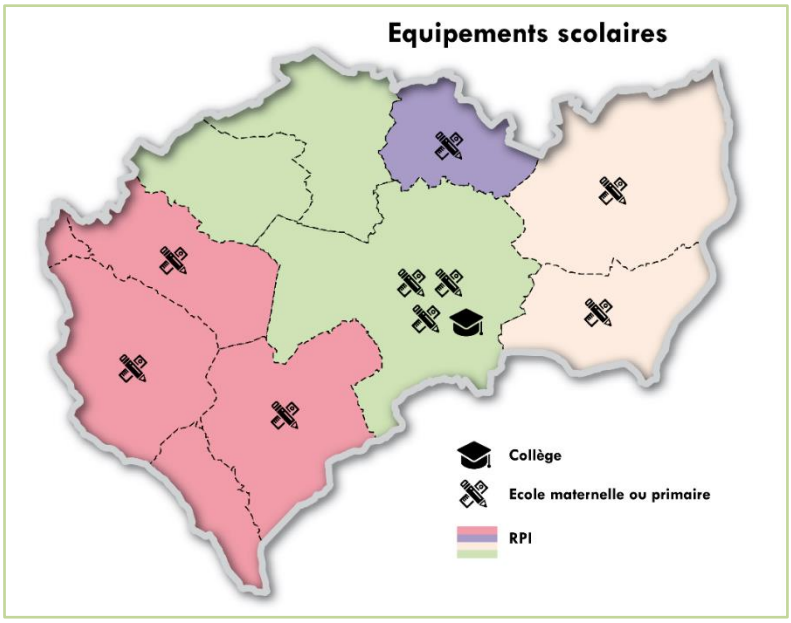
5.3.2 Equipements, services publics et administrations

L'évolution démographique couplée au vieillissement de la population va générer et génère déjà une augmentation des besoins en services et équipements : écoles, accueil périscolaire, aide à domicile pour les personnes âgées, maison de retraite… Comme on a pu le noter précédemment, ce secteur d'activité est un pourvoyeur d'emplois important pour le territoire, puisqu'il représente 29% des emplois.

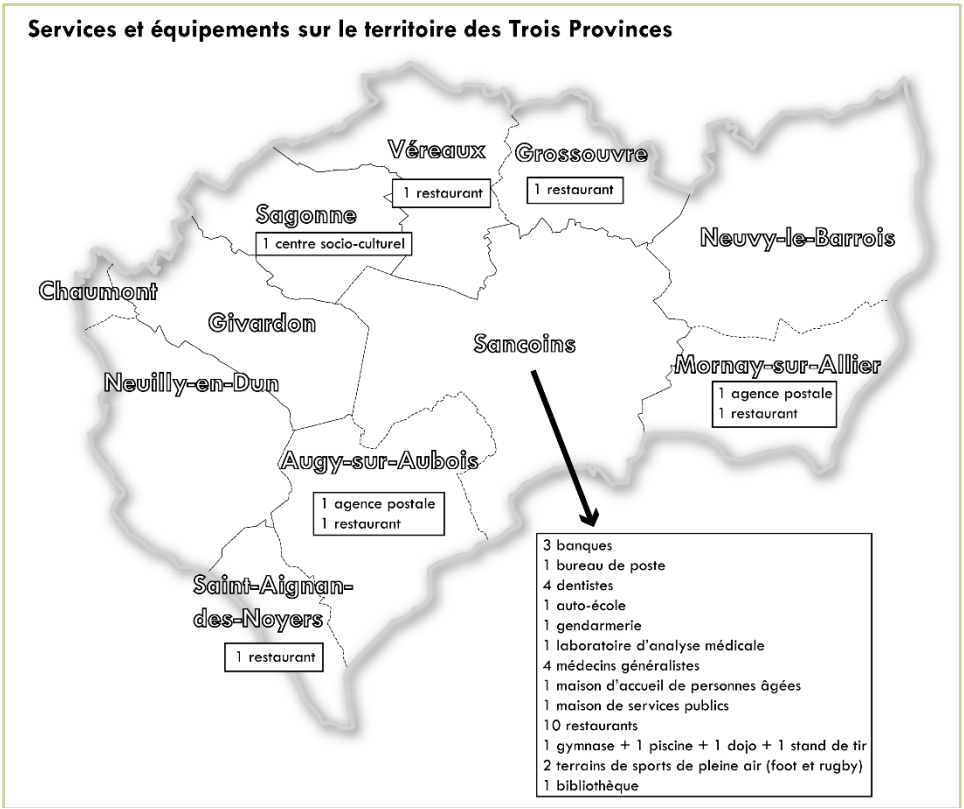
Seule la ville de Sancoins dispose d'équipements structurants d'échelle intermédiaire et rayonne sur l'ensemble des communes rurales des Trois Provinces et au-delà. En effet, le secteur de la santé ou de service à la personne sont exclusivement concentrés à Sancoins, où la maison de santé pluridisciplinaire créée par la CC3P et regroupant plusieurs professionnels de santé (médecins, dentistes…) ainsi que l'EHPAD génèrent un nombre non négligeable d'emplois. Le domaine social tout comme celui de l'administration publique sont également présents surtout à Sancoins à l'image de la maison de services publics ou du siège de la Communauté de communes.

Au-delà du bourg-centre de Sancoins, on constate l'absence de petit pôle secondaire parmi les dix villages. Néanmoins, plusieurs équipement ou services de base restent présents et répartis sur l'ensemble du territoire comme notamment :

- L'enseignement est, en plus du collège à Sancoins, le service public le plus répandu. En effet, le territoire des Trois Provinces est divisé en 4 RPI, cumulant au total 9 écoles maternelles ou élémentaires réparties sur 7 communes. Les effectifs sont relativement stables et chaque regroupement pédagogique fonctionne de manière mutualisée, avec une répartition équilibrée entre chacune des communes, proposant ainsi un niveau d'équipement complet : classe maternelle ou classe élémentaire, cantine, accueil périscolaire, service de ramassage scolaire…



› Les équipements culturels ou de loisirs sont également biens répartis sur l'ensemble du territoire à l'image des salles des fêtes ou polyvalentes présentes sur chacune des communes. Les d'infrastructures sportives sont importantes notamment pour répondre aux besoins des écoles ou du collège à Sancoins. D'autres équipements culturels importants sont également présents plus ponctuellement sur le territoire. C'est notamment le cas de l'espace culturel « Simonne et Jean Lacouture » à Sagonne.



Plus généralement, sur ces 10 dernières années, beaucoup d'équipements et services ont fermé et ceux qui restent sont pour certains en difficultés. Cependant, les activités et les équipements restent des facteurs déterminants pour assurer le maintien et l'accueil de nouvelles populations et semblent un levier à développer en direction :

- Des résidents et futurs résidents, notamment des familles souhaitant profiter du cadre naturel et de la situation des Trois Provinces, avec des besoins à la fois en termes de formation, d'action sociale, d'offre culturelle et de loisirs,
- Les retraités et les personnes âgées, dont les besoins sont davantage ciblés sur le maintien de services et d'équipement de proximité, de structures et services de santé ou de maintien à domicile.

5.3.3 Commerces et services

La Communauté de Communes des Trois Provinces dispose d'un appareil commercial de rayonnement local, s'appuyant notamment sur (CCI18 – 2018):

- 3 grandes surfaces alimentaires (entre 1 000 et 2 499 m²) des enseignes INTERMARCHE, ATTAC et NETTO ;
- 1 moyenne surface (entre 400 et 999 m²) de l'enseigne VIVAL ;
- 1 grande surface de bricolage (entre 1 000 et 2 499 m²) de l'enseigne BRICOMARCHE.

Cette offre est complétée par un ensemble de cellules commerciales qui est dans sa majorité de moins de 120 m². Elle est à mettre en relation avec le caractère rural du territoire et le fort pouvoir d'attraction qu'exercent les polarités commerciales voisines. Elle se compose de commerces généralistes, complétée par la présence de commerces plus spécialisés sur Sancoins qui est également reconnu pour son important marché hebdomadaire.

Exprimée en termes de surface de vente totale des commerces de détail en magasin (DGE 2013), cette offre commerciale peut être synthétisée comme suit :

- Bourges : 150 245 m² ;
- Nevers : 96 840 m² ;
- Moulins : 70 974 m² ;
- Saint-Amand-Montrond : 46 710 m² ;
- La Guerche-sur-l'Aubois : 6 651 m² ;
- Sancoins : 9 996 m².

Exprimée en termes de nombre de commerces de détail en magasin et de plein-air (Sirène, septembre 2018[5]), cette offre commerciale peut également être synthétisée comme suit :

- Bourges : 989 cellules commerciales ;
- Nevers : 561 cellules commerciales ;
- Moulins : 418 cellules commerciales ;
- Saint-Amand-Montrond : 185 cellules commerciales ;
- La Guerche-sur-l'Aubois : 39 cellules commerciales ;
- Sancoins : 48 cellules commerciales.

En termes de zone de chalandise, on observe que seules les franges du territoire de la Communauté de Communes des Trois Provinces sont situées à moins de 30 minutes de voitures de polarités commerciales de Bourges, Nevers ou Saint-Amand-Montrond qui concentrent également, au-delà d'un nombre nettement plus important de commerces, des enseignes à forte notoriété.

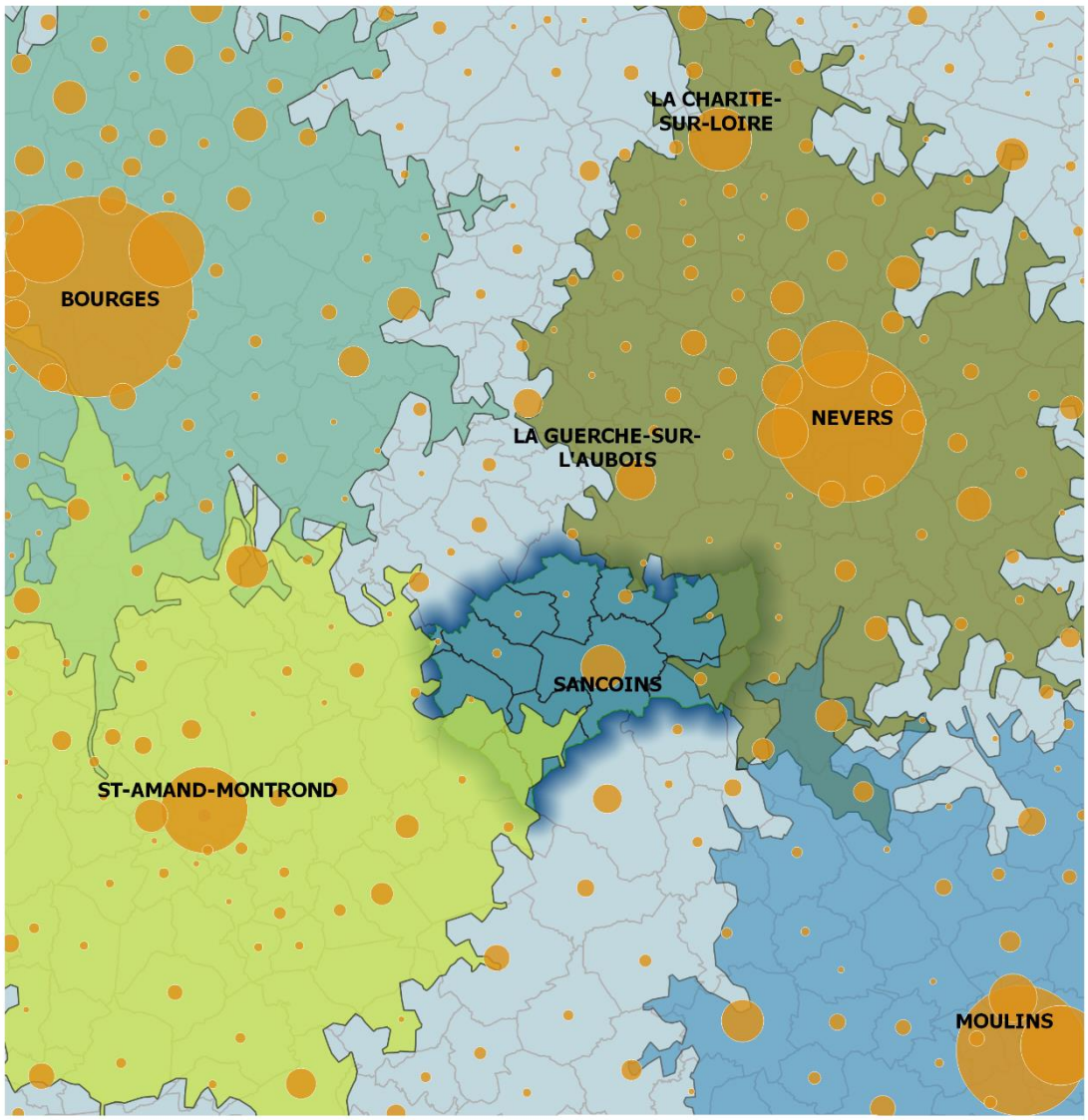
[5] Les codes retenus dans la nomenclature NAF sont les suivants : 1011Z (Transformation et conservation de la viande de boucherie), 1071B (cuisson de produits de boulangerie), 1071C (Boulangerie et boulangerie-pâtisserie), 1071D (Pâtisserie), 4532Z (commerce de détail d'équipements automobiles), 4540Z (Commerce et réparation de motocycles) et l'intégralité des codes 47 relatifs au commerce de détail.

Compte-tenu de l'offre locale pour les achats alimentaires, la complémentarité s'opère plutôt au niveau du commerce non-alimentaire (équipements de la personne et de la maison, culture-loisirs, autres).

Elle rayonne sur l'ensemble des communes des Trois Provinces et même au-delà. En effet, le tissu commercial et artisanal de la communauté de communes reste attractif avec une aire de chalandise intéressante puisqu'elle complète l'offre des petits pôles à proximité tel que Lurcy-Lévis, Saint-Pierre-le-Moûtier ou La Guerche-sur-l'Aubois.

Armature commerciale

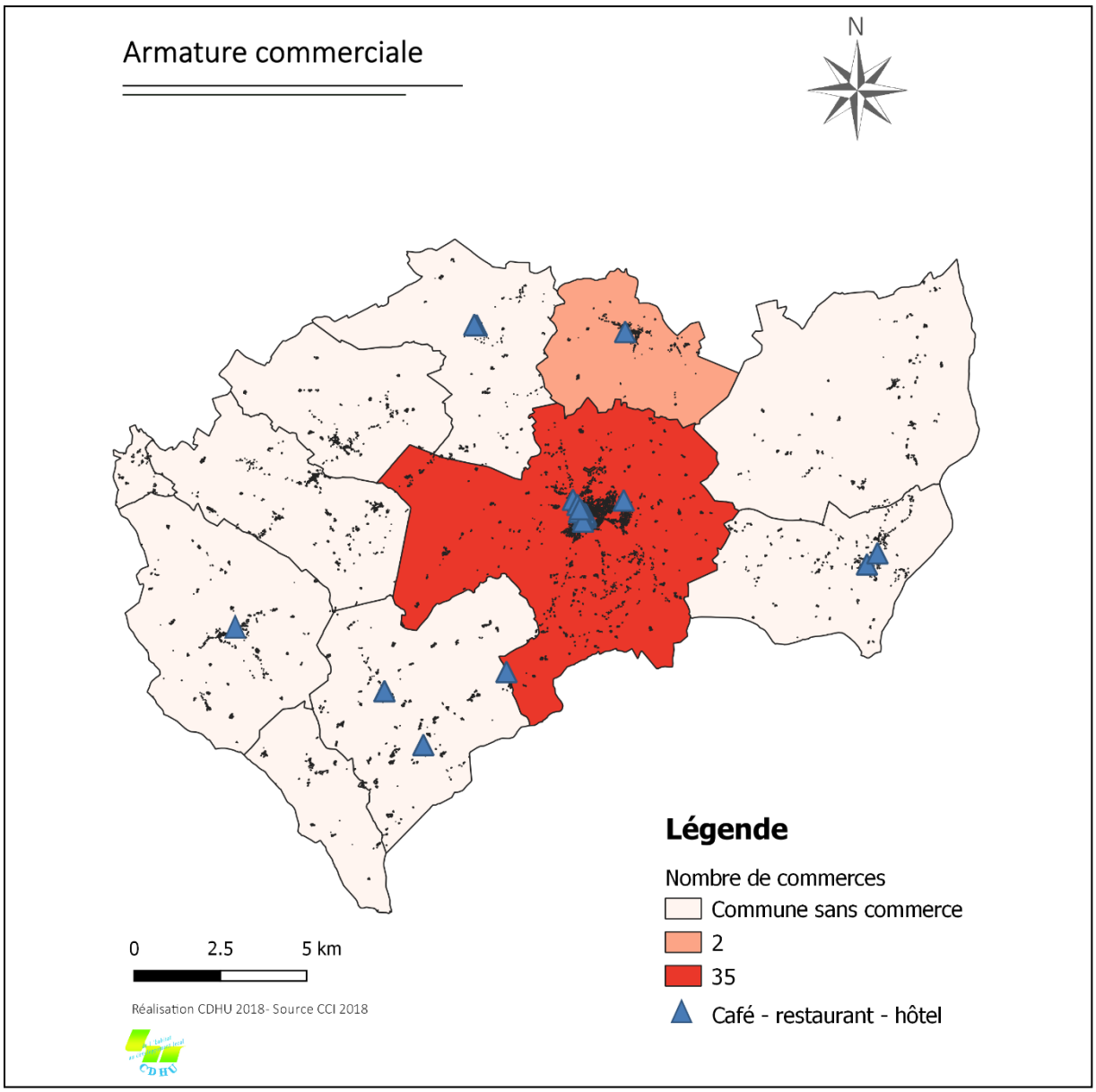
Nombre de commerces de détail



Sur le territoire de la Communautés de communes des Trois Provinces, on dénombre 37 commerces dont 35 sont implantés sur la commune centre de Sancoins (hors commerces de plein-air).

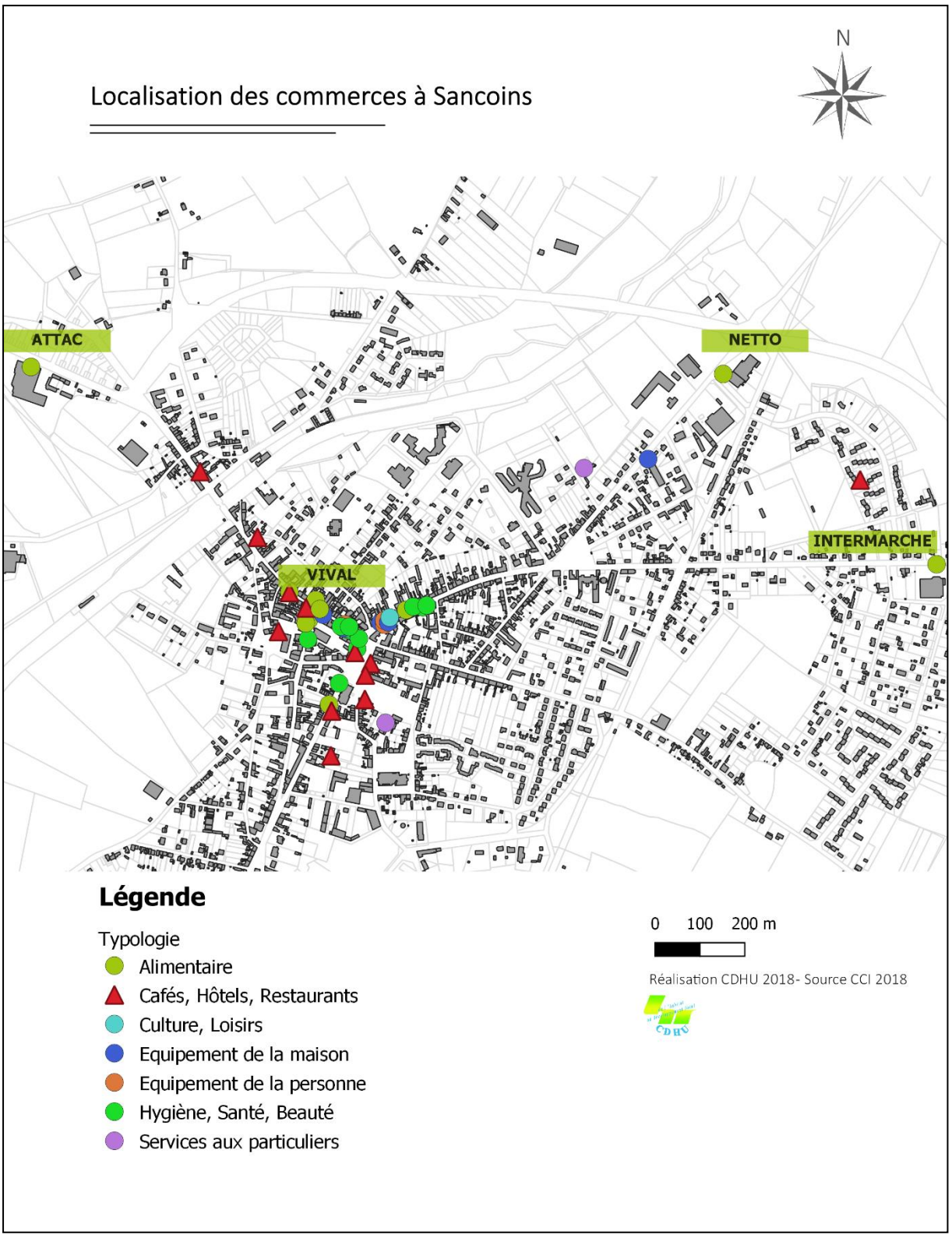
En conséquence, exception faite d'une boulangerie à Grossouvre, la totalité des commerces alimentaires est concentrée à Sancoins.

On notera par ailleurs la présence d'une grande surface de bricolage de l'enseigne BRICOMARCHE à Sancoins et celle d'espaces de 21 unités relevant de la catégorie « cafés – hôtels – restaurants » dans les communes suivantes d'Augy-sur-Aubois, de Mornay-sur-Allier, de Neuilly-en-Dun, de Saint-Aignan-des-Noyers, de Sancoins et de Véreaux.

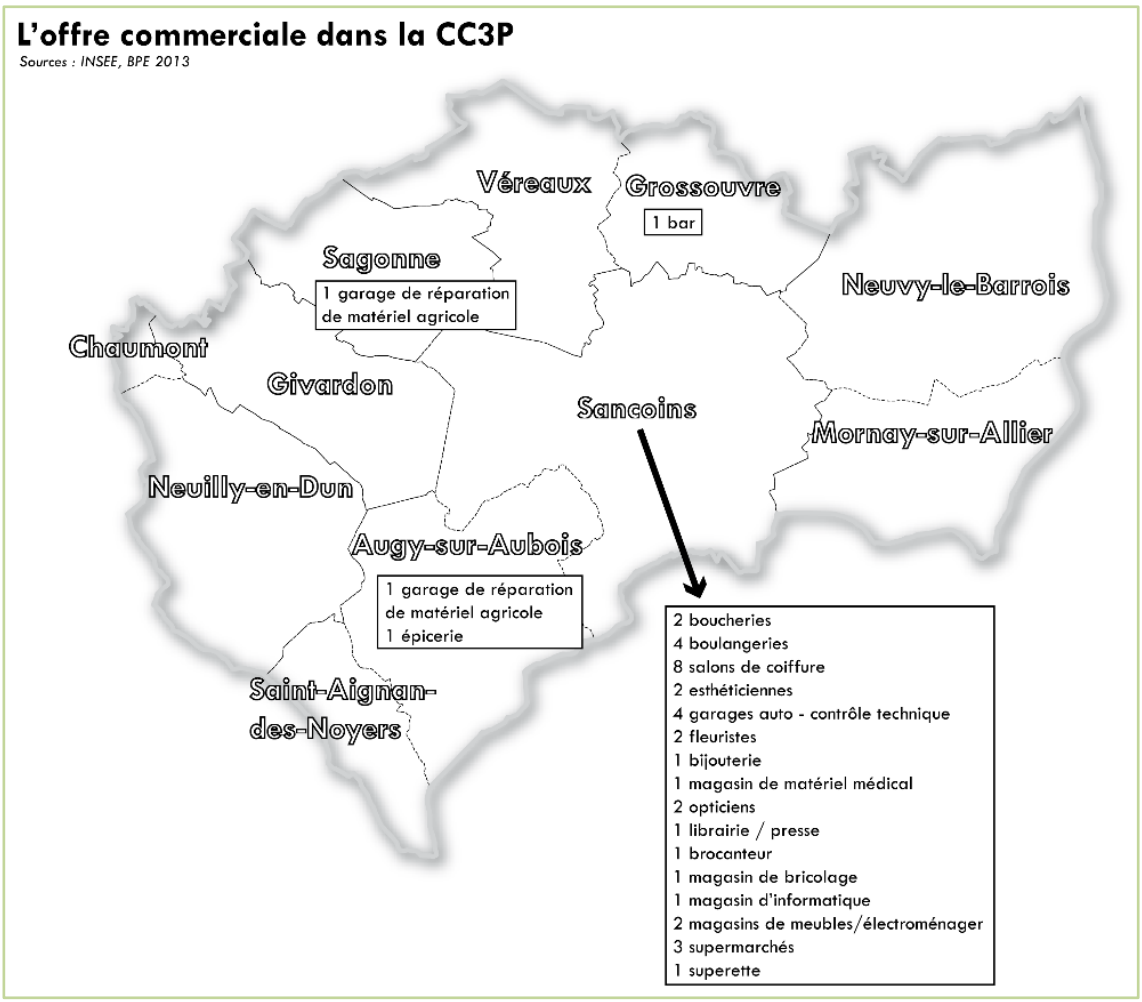


En matière de localisation, on notera que si la majorité des commerces est implantée sur le cœur de bourg de Sancoins, certains cafés/restaurants sont également présents dans plusieurs des bourgs des communes rurales du territoire, voire dans certains hameaux.

Sur Sancoins, on soulignera la présence d'une moyenne surface de l'enseigne VIVAL située en cœur de bourg. Dans les faits, celle-ci a une fonction d'appoint aux grandes surfaces implantées aux franges du cœur de bourg.



Les services marchands sont également majoritairement concentrés sur Sancoins.



La décroissance démographique s'était accompagnée d'une forte décroissance commerciale à la fois dans les communes rurales mais également à Sancoins où le linéaire s'est réduit et à tendance à se concentrer de plus en plus autour de la place centrale. Sancoins comptait jusqu'à 200 établissements commerciaux avant l'implantation des supermarchés. Les fermetures ne sont pas uniquement des fermetures liées aux difficultés économiques, l'absence de reprise de la boutique ou du fonds de commerce après le décès ou la retraite du commerçant est également une des causes de fermeture. Cette tendance si elle perdure pourrait à l'avenir devenir un vrai handicap pour le territoire puisqu'il pourrait à termes, ne plus être en capacité d'offrir suffisamment de ressources pour sa population.

5.3.4 Tourisme et loisirs



En termes de potentiel touristique, le Val d'Aubois jouit d'une position de carrefour entre plusieurs espaces naturels remarquables (vallée de l'Allier, Vallée de l'Aubois et canal du Berry…) et d'un patrimoine de qualité.

Les Trois Provinces dispose d'un patrimoine naturel encore préservé, proposant ainsi l'alliance de l'eau (le canal du Berry, l'Allier, l'Aubois), de la forêt (randonnées) et du patrimoine (Le parc du donjon de Jouy, Château de Sagonne, églises…).

C’est un secteur de passage et de séjour du tourisme de nature et le principal enjeu pour les Trois Provinces est de mettre en valeur ses atouts touristiques et de capitaliser sur ces derniers pour proposer une offre complète et attractive. En effet, le tourisme constitue ainsi une filière d’activités avec un potentiel de développement encore important, autour du patrimoine, de la culture et des sports ou loisirs de nature. En effet, dans le cadre d’un programme à l’échelle du Pays Loire Val d’Aubois, la CC3P a mis en place une boucle cyclable de 34 km reliant notamment l’Espace Métal - halle de Grossouvre, le village médiéval de Sagonne et son château.



L’office du tourisme des Trois Provinces compte bien poursuivre et compléter cette offre de loisirs et balades. La première nécessité est de réhabiliter les chemins ruraux et d’offrir des possibilités de promenades en mettant en lien les chemins entre les communes pour mettre en place un véritable réseau intercommunal de cheminements doux. Ce réseau pourra notamment s’appuyer sur le projet d’itinéraire le long du Canal du Berry.



Le territoire possède un office de tourisme intercommunal qui en plus d'informer et de mettre en lumière les atouts touristiques du territoire intercommunal, met en place des stratégies visant à mettre en valeur le territoire. L'un des projets consiste à relier les 3 principaux sites touristiques du territoire, à savoir :

- L'espace métal à Grossouvre
- Le Château de Sagonne
- Le parc du donjon de Jouy à Sancoins





A l'image de la fermeture du camping de Mornay-sur-Allier, le territoire souffre d'un déficit en équipements d'hébergements touristiques qui se limite uniquement à quelques gîtes ou chambres d'hôtes dans les villages et 3 hôtels à Sancoins. La part des résidences secondaires est élevée même si comme on a pu le voir, ce parc affiche une baisse progressive, se traduisant par des reventes et transformation en résidences principales.



A RETENIR

- La part de la population active ayant un emploi est majoritaire sur le territoire (57%) mais en recul (-4,2% entre 1999 et 2013), contrairement à la part des chômeurs (+10% entre 1999 et 2013).

- Les communes rurales du territoire sont avant tout résidentielles puisque la large majorité des emplois se situent sur la commune de Sancoins.

- Le tissu économique se caractérise par une quasi-exclusivité de petites entreprises (96% des entreprises ont moins 10 salariés) dont une part non négligeable se situe dans le secteur agricole. Les entreprises plus grandes sont principalement industrielles et positionnées sur des marchés très spécifiques.

- Que ce soit au niveau commercial ou au niveau des équipements et services publics, le territoire connait une forte déprise. Néanmoins, la ville de Sancoins joue pleinement son rôle de pôle de proximité avec une aire d'influence dépassant même les limites intercommunales.

- Le secteur touristique présente un potentiel intéressant mais qui n'est pas encore pleinement exploité aujourd'hui. Plusieurs projets de valorisation sont à l'étude (Canal du Berry à vélo…).

6. Caractérisation de l'agriculture et de ses enjeux

6.1 Méthodologie de l'étude

La méthodologie mise en œuvre par la Chambre d'agriculture pour la réalisation du diagnostic agricole a permis de récolter à la fois des données factuelles – chiffrées ou cartographiées – et des informations plus qualitatives. Cette méthodologie permet de retranscrire au mieux les caractéristiques actuelles de l'agriculture et de la forêt sur le territoire, les raisons et les orientations de leurs évolutions, ainsi que les enjeux qui en découlent pour leur maintien ou leur développement durable, en cohérence avec les autres enjeux identifiés du territoire.

La multiplicité des sources de données interrogées (terrain, bibliographie, ateliers et questionnaires, entretiens) permet non seulement de croiser les informations, de tenir compte de la sensibilité des acteurs vis-à-vis de la thématique, mais aussi de commencer à les impliquer dès le démarrage dans l'élaboration du projet de territoire de la collectivité.

La méthodologie mise en œuvre comprend les phases suivantes :

- Repérage terrain des zones à enjeux : repérage des problématiques et enjeux du territoire, identification d'éventuelles zones à enjeux vis-à-vis de l'activité agricole et du développement durable du territoire.
- Exploitation des données statistiques connues : Agreste, Recensement Général Agricole,
- Registre Parcellaire Graphique, études et données existantes fournies par la Communauté de communes, etc.
- Elaboration et validation de la liste des exploitants avec l'intercommunalité : validation des listings élaborés par la Chambre d'agriculture, qui ont servi de base à la diffusion des questionnaires et invitations aux ateliers.
- Elaboration et envoi du questionnaire : le questionnaire a été élaboré par la Chambre d'agriculture et envoyé à l'ensemble des exploitants identifiés.
- Données issues du questionnaire : les données issues des réponses au questionnaire ont été traitées par la Chambre d'agriculture. A moins d'un accord des personnes concernées, les données brutes ne seront transmises à la Communauté de communes que sous forme de données anonymes ou agrégées, afin de respecter le secret statistique.
- Animation des ateliers agricoles : trois ateliers ont été organisés sur le territoire de la Communauté de communes pour informer les exploitants sur le projet de document d'urbanisme, d'une part, et faire remonter de l'information, d'autre part, afin d'affiner le diagnostic agricole.
- Exploitation des données recueillies : analyse, synthèse et cartographie des éléments du diagnostic agricole.
- Restitution agricole : réunion de restitution finale du diagnostic auprès des exploitants du territoire.

6.2 Identification cartographique

Il a été réalisé une cartographie de l'aptitude agricole des sols grâce à l'exploitation des données pédologiques de la Chambre d'agriculture. Une analyse et une synthèse des caractéristiques des sols agricoles au regard des principales productions du secteur et des enjeux du territoire sont également présentées.

Une analyse cartographique des données issues des ateliers et rencontre a également été effectuée. L'ensemble des cartes est repris en annexe du présent dossier, en format A3 pour en favoriser la lecture.

6.3 Tableau des sigles

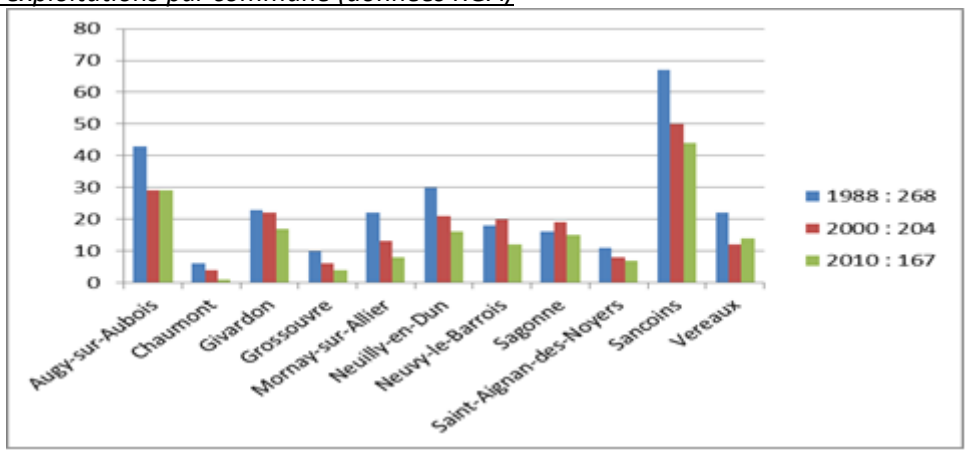
CC3P	Communauté de communes des 3 Provinces
DPU	Droit à Paiement Unique
DUL	Documents d'Urbanisme Locaux
EA	Exploitation Agricole
EARL	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
Ha	Hectares
ICHN	Indemnité de Compensation des Handicaps Naturels
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
IPG	Identification Pérenne Généralisée
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
PAC	Politique Agricole Commune
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGA	Recensement Général Agricole
RGP	Recensement Général de la Population
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SAU	Surface Agricole Utile
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
UGB	Unité de Gros Bétail
UTA	Unité de Travail Annuel

6.4 Caractérisation de l'agriculture intercommunale

Cette thématique regroupe les aspects liés à l'évolution du nombre et de la taille des exploitations, la localisation des sièges d'exploitation, les orientations technico-économiques, la répartition et l'organisation des filières et les parcellaires par exploitation.

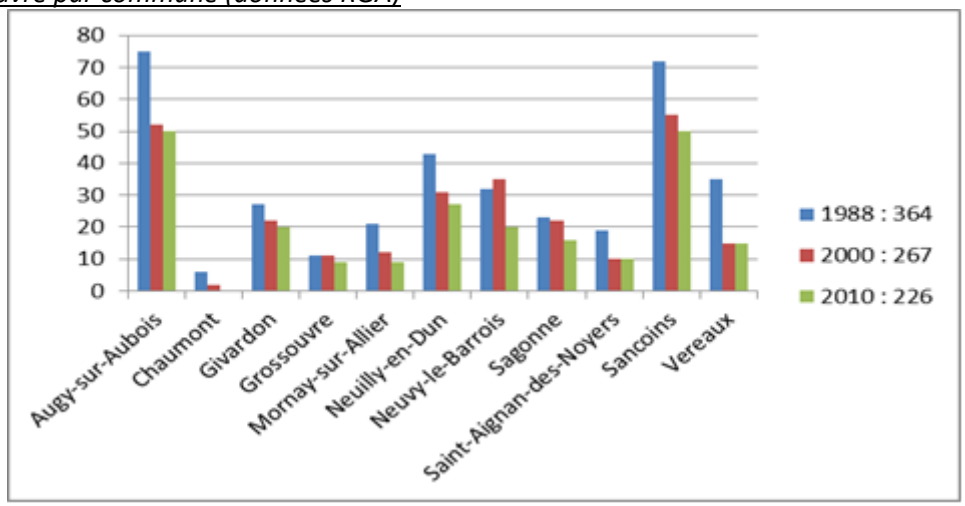
6.4.1 Evolution des exploitations agricoles par commune

Nombre d'exploitations par commune (données RGA)



Le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire de la CC3P est en nette diminution (100 exploitations en moins) sur les 20 dernières années. Cela représente une diminution de 37,7% du nombre d'exploitations. Par comparaison, le nombre d'exploitations a diminué de 46,8 % au niveau départemental sur la même période.

Main d'œuvre par commune (données RGA)

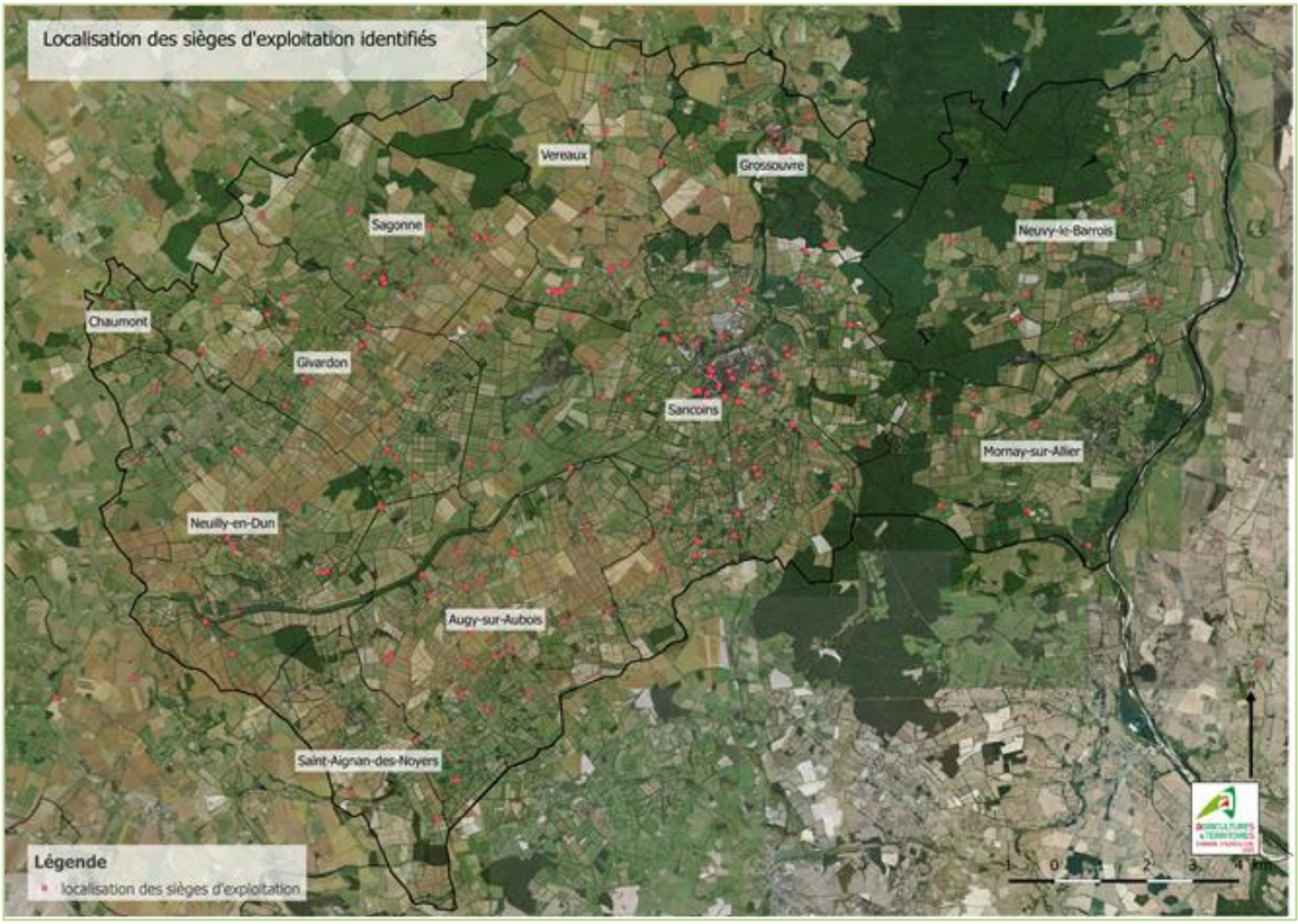


La main d'œuvre a également fortement baissé sur les exploitations sur la période avec près de 140 UTA en moins (soit 37,9 %) entre 1988 et 2010.

Cette diminution peut certainement s'expliquer en partie par l'amélioration de l'efficacité des moyens de production (modernisation des bâtiments d'élevage et du matériel agricole notamment), mais également par d'autres facteurs (économie, conjoncture) qui ne sont pas maîtrisés à l'échelle de l'exploitation ou du territoire de la communauté de communes.

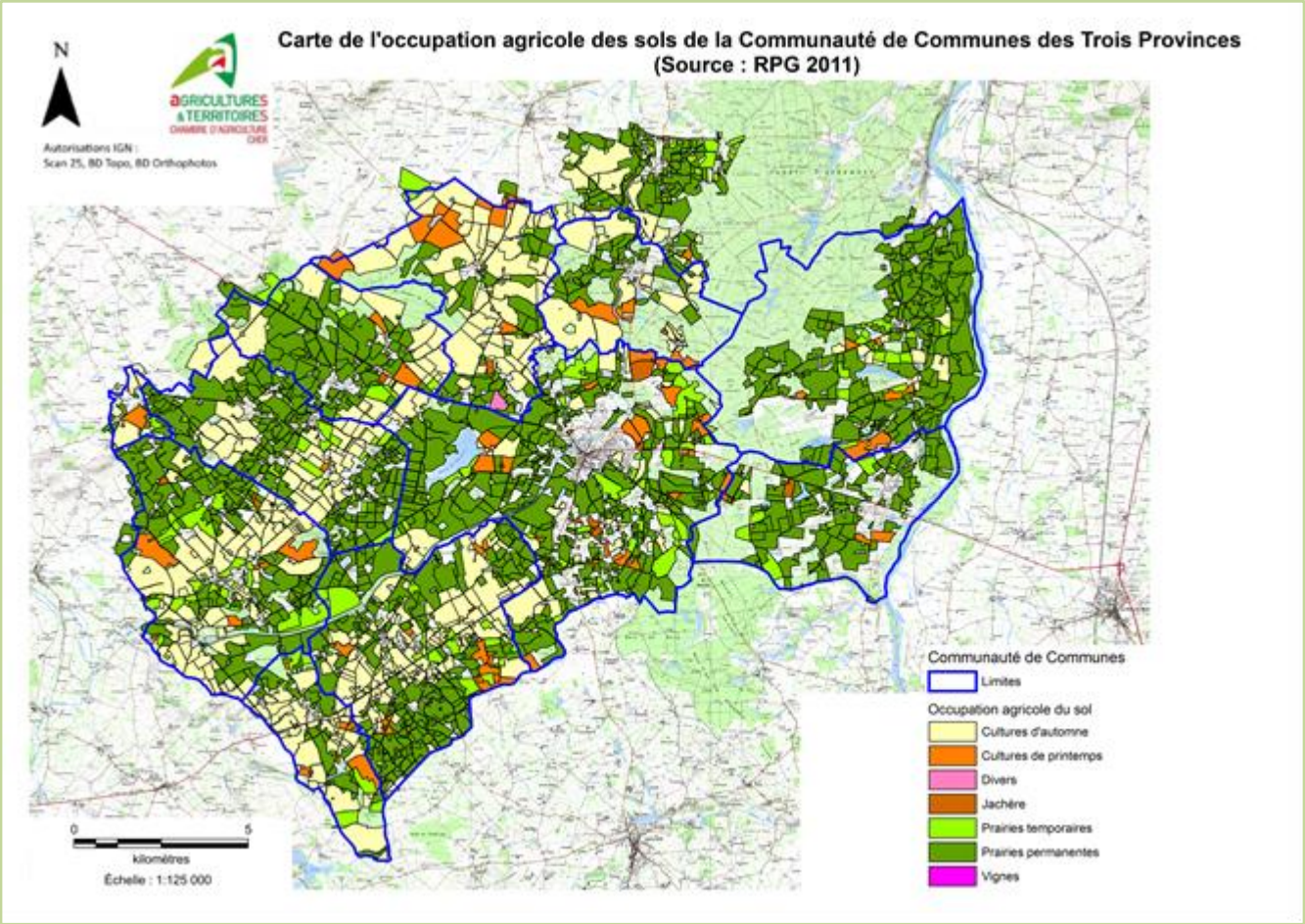
Localisation des sièges d'exploitation (données CA 18 actualisées)

La carte ci-dessous représente les sièges d'exploitation identifiés au cours de l'étude à partir des bases de données de la Chambre d'agriculture, remises à jour grâce au travail mené au cours du diagnostic.



Cette carte montre que les sièges d'exploitation sont répartis de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire de la CC3P. La partie urbanisée de Sancoins concentre légèrement plus de sièges d'exploitations (qui est une notion administrative) que le reste du territoire. Le massif forestier à l'est du territoire entraine logiquement une quasi-absence de sièges d'exploitations agricoles sur ce secteur.

Occupation agricole du sol et répartition par type de cultures (données RPG)



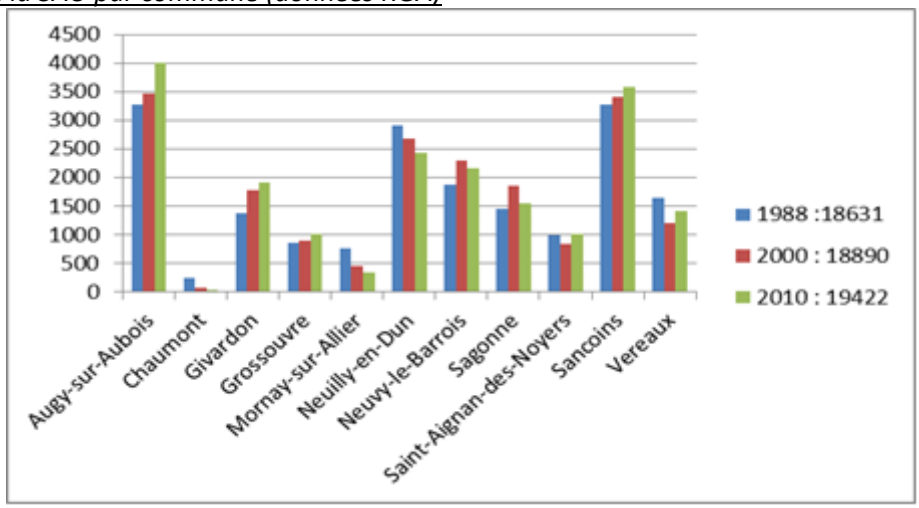
La carte ci-dessus représente l'utilisation agricole des sols de la CC3P et leur répartition par types de culture. Les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) – datant de 2010 – ont été simplifiées pour en améliorer la lisibilité et la compréhension cartographique.

Les 16 200 ha de Surface Agricole Utilisée recensés par le RPG sont représentés par des prairies permanentes (60%) et temporaires (7%), des cultures d'automne (28%) ainsi que des cultures de printemps (4%).

Cette utilisation du sol agricole traduit bien l'orientation du territoire vers l'élevage. L'analyse pédologique montrera d'ailleurs que cette utilisation du sol est particulièrement bien adaptée aux conditions pédo-climatiques du secteur.

De manière synthétique, les parcelles en prairies présentent généralement un ressuyage lent, qui ne permet pas d'intervenir dans les parcelles en hiver et au printemps. Les bandes de cultures d'automne correspondent aux zones ayant une meilleure capacité de ressuyage de l'eau, mais dont la réserve utile n'est généralement pas suffisante pour supporter des cultures de printemps avec un rendement satisfaisant. La partie représentée par le massif forestier correspond aux parcelles ayant le plus faible potentiel de production agricole.

Evolution de la SAU par commune (données RGA)



Malgré des variations au sein de chacune des communes (pour mémoire, le RGA répertorie les surfaces en fonction de la localisation du siège d'exploitation), la SAU reste relativement stable voire en augmentation, ce qui tend à montrer que les surfaces par exploitation sont en augmentation.

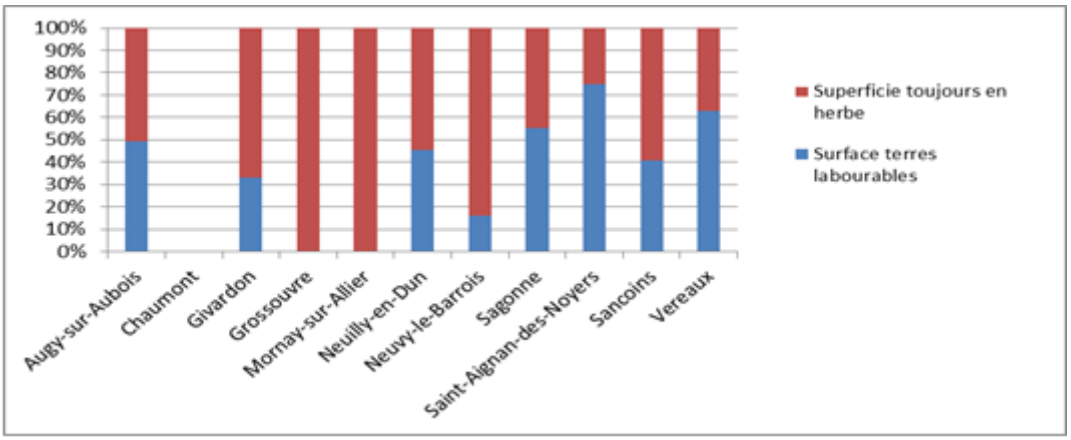
En 1988, la surface moyenne était de 69,52 ha par exploitation alors qu'en 2010, la surface moyenne par structure est de 116,30 ha. Ces ordres de grandeur des exploitations sont similaires à ceux rencontrés à l'échelle départementale : la SAU était de 63,79 ha / exploitation en 1988 et 113,59 ha / exploitation en 2010.

La surface exploitée par chaque UTA du territoire a également évoluée de façon significative puisqu'elle passe de 51,18 ha / UTA en 1988 à 85,94 ha / UTA en 2010 (+ 68% en 20 ans)

Répartition de la SAU (données RGA)

Le graphique ci-dessous montre la répartition, en pourcentage, entre les surfaces en terres labourables et les surfaces toujours en herbe en 2010. La surface de prairies est majoritaire sur le territoire de la CC3P (un peu plus de 57% de la surface en prairies contre un peu moins de 43% de la surface en terres labourables)

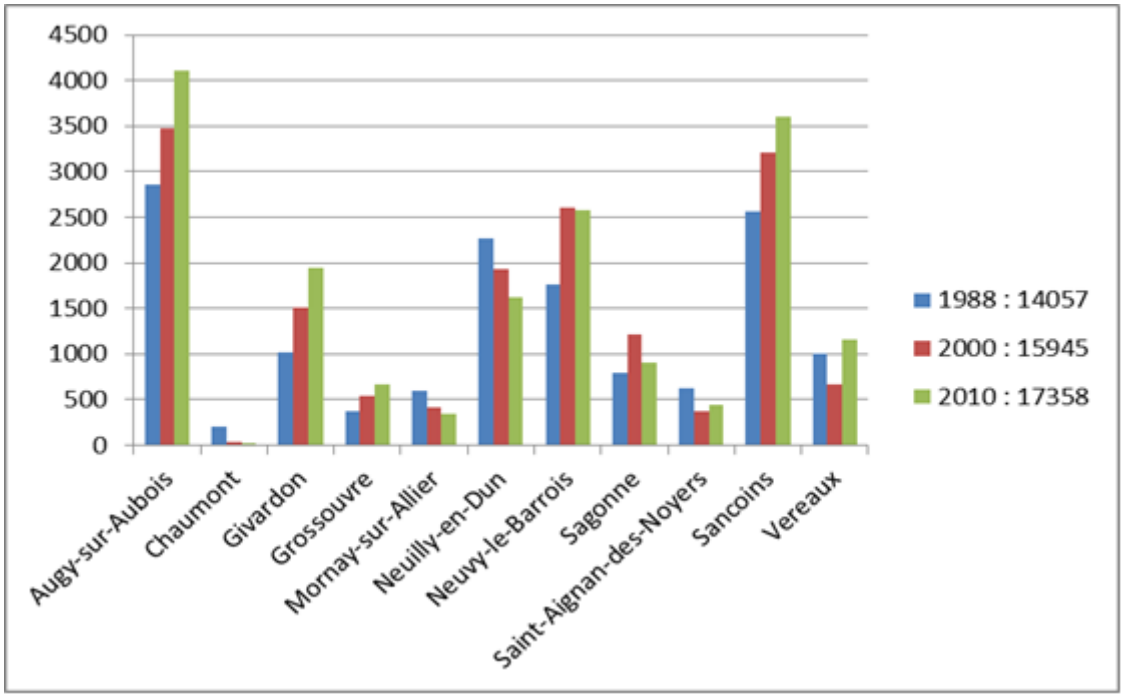
Un seul exploitant ayant son siège sur la commune de Chaumont, les informations ne sont pas disponibles pour des raisons de secret statistique.



L'élevage sur le territoire (données RGA et IPG)

L'élevage est une activité importante sur le territoire. Les effectifs en UGB sont en augmentation sur l'ensemble des communes : 3 300 UGB en plus sur 20 ans.

Le nombre d'UGB par structure a doublé en 20 ans, que ce soit en nombre d'UGB par exploitation (103,94 UGB par exploitation en 2010 contre 52,45 UGB / exploitation en 1988) ou en UGB par UTA (38,62 UGB / UTA en 1988 pour 76,85 UGB / UTA en 2010).



Les données disponibles à la Chambre d'agriculture sur les 5 dernières années montrent que les effectifs sont plutôt stables sur cette dernière période.

Les effectifs de bovins passent de 13 497 UGB en 2010 à 13 655 UGB en 2015.

Pour ce qui concerne le nombre de reproducteurs ovins, il a augmenté d'environ 1000 têtes avec 4 183 en 2010 et 5 154 en 2015

Les caprins sont également en légère augmentation : 314 reproducteurs déclarés en 2010 pour 598 reproducteurs recensés en 2015.

Réglementations applicables aux élevages

Les exploitations (bâtiments d'élevage et de stockage) sont concernées par 2 règlements (RSD et ICPE), en fonction de leur activité et de leur taille.

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) dont l'existence est prévue par le code de la santé, édicte des règles techniques propres à préserver la santé de l'homme. Ces règles sont prescrites par arrêté préfectoral sous forme d'un règlement sanitaire type, adapté aux conditions particulières de chaque département. L'application du RSD relève essentiellement de la compétence de l'autorité municipale, depuis sa signature le 8 octobre 1985.

La réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) trouve son origine législative dans la loi du 19 juillet 1976. Son champ d'application est très large :

- protection de l'environnement (commodité du voisinage, santé, sécurité et salubrité publiques, agriculture, protection de la nature…) contre les atteintes qu'il peut subir, les dangers d'incendie et d'explosion, le bruit, la pollution de l'air et de l'eau, celles résultant des déchets et de la radioactivité…
- encadrement et contrôle des activités génératrices des nuisances,
- prévention des pollutions et des risques de l'installation et de son exploitation.

L'intervention de la loi se limite aux « installations », c'est-à-dire aux sources fixes de nuisances (bâtiments, stockages…).

Ce sont aujourd'hui les décrets et arrêtés du 27 décembre 2013 qui régissent les prescriptions en matière d'élevages bovins, porcins, volailles en ICPE avec les principaux seuils applicables aux élevages.

Pour l'activité agricole, les domaines de l'élevage, du séchage et/ou stockage des céréales peuvent être concernés par cette réglementation.

Ainsi, les activités d'élevage sont régies par :

- des dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (ouvrages de stockage des effluents, bâtiments de stockage de fourrages, silos d'ensilage…). Ainsi, les bâtiments d'élevage des exploitations soumises au RSD doivent respecter un recul de 50 mètres vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers. Les bâtiments d'élevage et leurs annexes des exploitations régies par les ICPE doivent respecter un recul de 100 mètres vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers et des limites de zones d'urbanisation destinées à l'habitat, entre autre.
- des règles d'exploitation.

L'affiliation au RSD ou aux ICPE dépend de la nature et de la taille de l'élevage. Les obligations sont donc différentes selon que l'exploitation dépende du régime du RSD ou des ICPE.

Parmi les exploitations enquêtées de la CC3P qui comprennent des animaux, 18 relèvent du RSD et 15 du régime des ICPE.

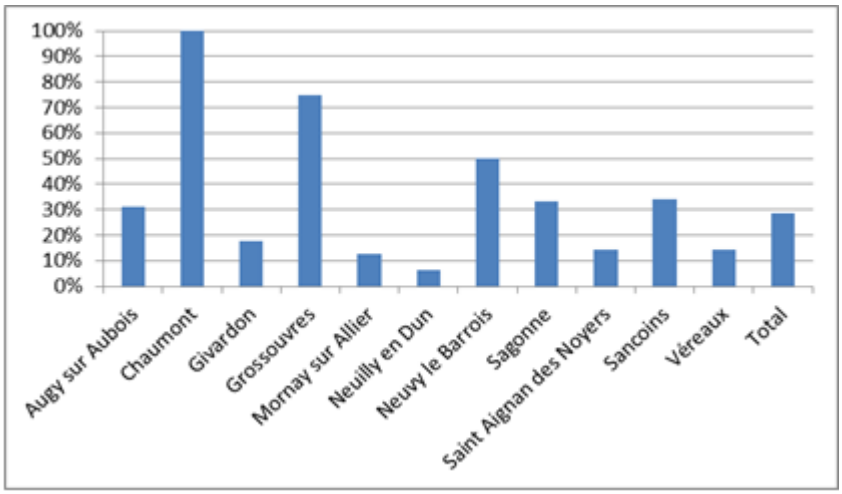
Pour le PLUi, il est important de rappeler que ces règles de distances servent de référence pour appliquer les dispositions de l'article L111-3 du code rural (Principe dit de « réciprocité ») à toute habitation et immeuble habituellement occupés par des tiers (qui souhaite s'implanter dans le périmètre proche des bâtiments d'exploitation agricole liés à une activité d'élevage).

6.4.2 Une agriculture pérenne et dynamique

L'ensemble des données présentées dans ce chapitre sont issues des données de l'enquête menée dans le cadre du présent diagnostic.

Une participation à l'enquête satisfaisante mais hétérogène

Initialement, ce sont 250 enquêtes qui ont été envoyées aux agriculteurs répertoriés sur le territoire de la communauté de communes des Trois Provinces.

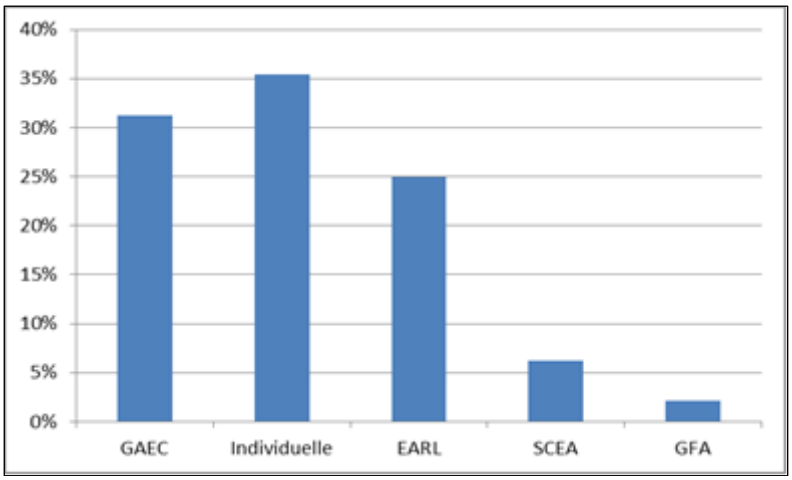


Un travail de mise à jour des listings a été réalisé notamment grâce aux retours des exploitants, permettant de supprimer les exploitations apparaissant en doublons (mari et femme, différents membres d'une même société, formes sociétaires historiques d'une même exploitation, etc.). Les exploitations qui se sont révélées non professionnelles (effectifs d'animaux ou surfaces exploitées très faibles, agriculture de loisir, etc.) ont également été supprimées des listings.

Au final, le nombre d'exploitations professionnels présents sur la zone d'étude retenu s'élève à 167.

48 exploitants ont participé à la concertation menée au cours de ce diagnostic, ce qui donne un taux de réponse proche de 30%.

Statut des exploitations



65% des exploitations de notre échantillon sont des sociétés, ce qui laisse penser qu'elles sont constituées de plusieurs exploitants. Cependant, ce chiffre est à relativiser puisque 2/3 des EARL ne se composent que d'un unique associé.

Bâtiments agricoles recensés

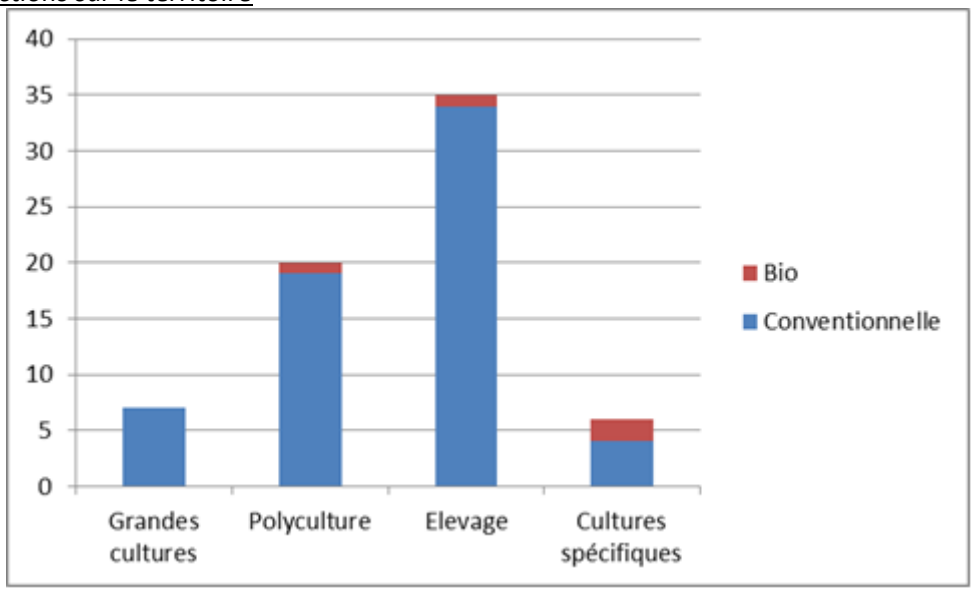
Les bâtiments agricoles ont été recensés lors des réunions de concertation, avec leur usage actuel, leur usage futur, le cas échéant, et la présence éventuelle de tiers à proximité des bâtiments d'élevage. 149 bâtiments agricoles (y compris habitation des exploitants et associés) ont été identifiés.

Seulement 4 tiers ont été identifiés à moins de 50 m de bâtiments d'élevage (périmètre réglementaire pour le principe de réciprocité, article L111-3 du code rural, pour les élevages relevant du RSD). La distance est portée à 100 m pour les élevages relevant des ICPE.

La cartographie associée permet de rendre compte du volume et de la répartition des données récupérées en rapport avec les bâtiments agricoles.



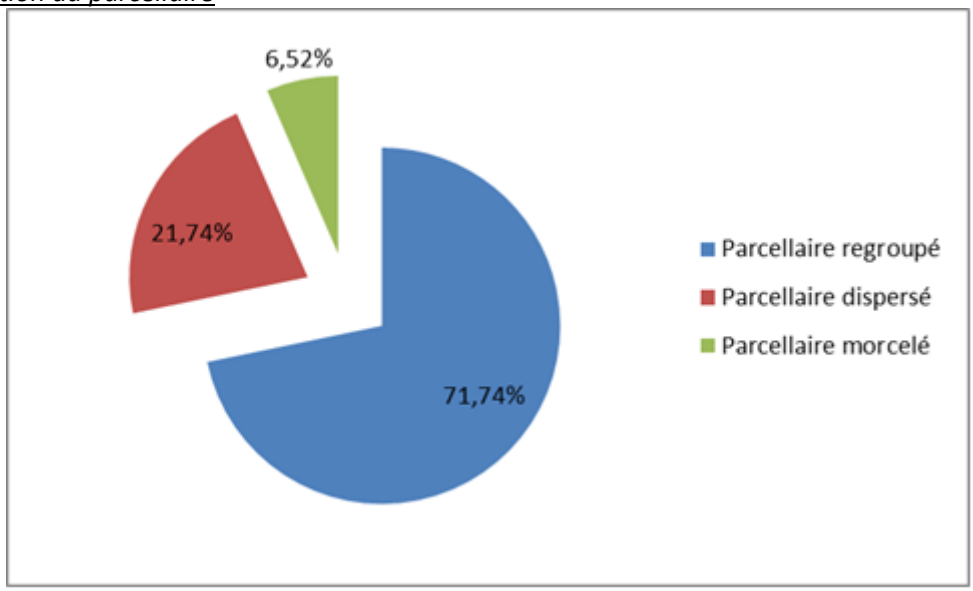
Les productions sur le territoire



La production dominante est l'élevage avec des exploitations qui produisent principalement en agriculture conventionnelle.

Au niveau des signes de qualité présents sur le territoire, 4 des exploitations qui ont répondu à l'enquête produisent des animaux sous signe « Label Rouge », 1 structure est en certification durable et une exploitation est en démarche « Agriculture Raisonnée ».

La répartition du parcellaire

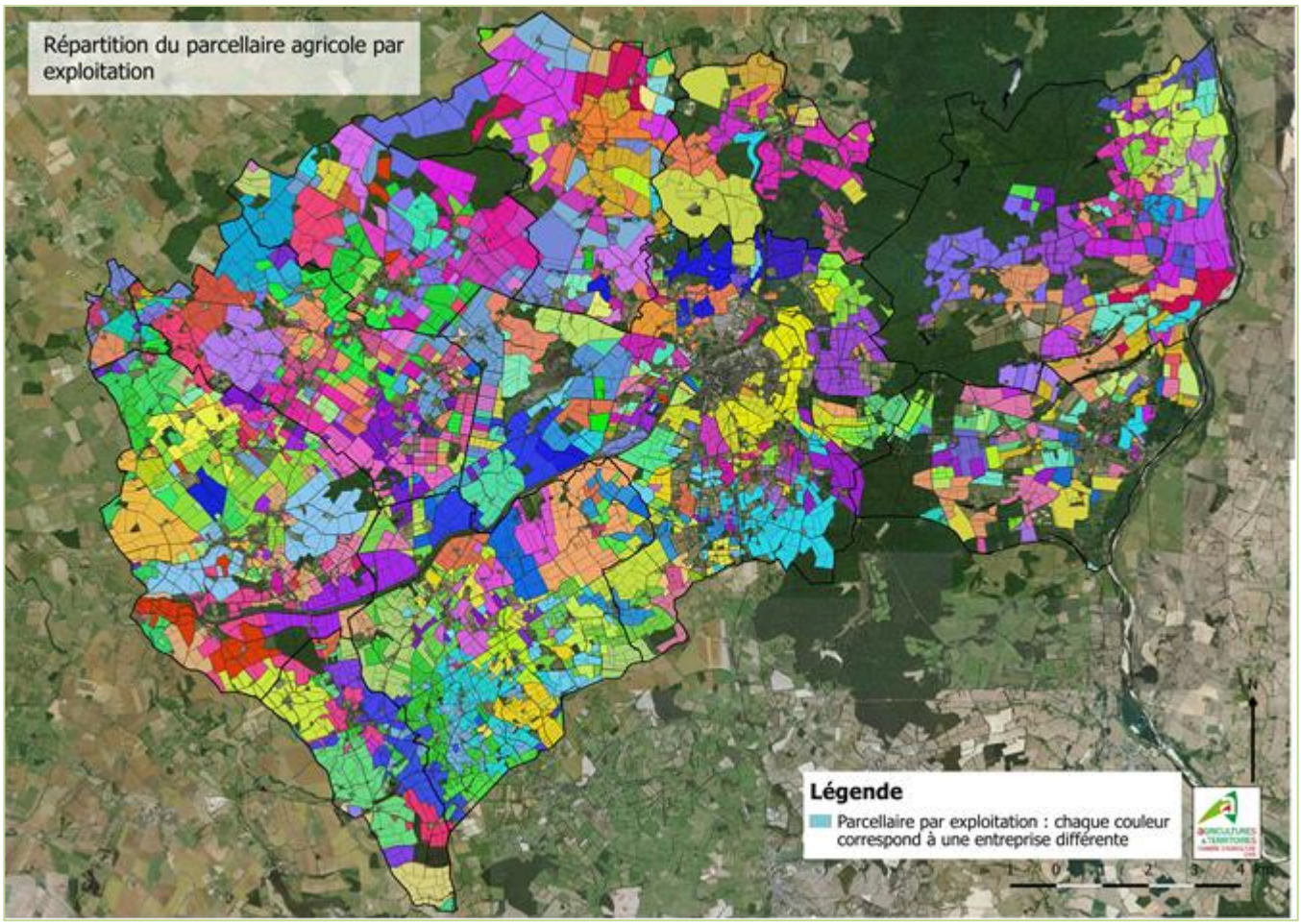


Les exploitations enquêtées disposent d'un parcellaire regroupé dans presque 72% des cas. Les 6,50 % d'exploitations au parcellaire morcellé sont vraiement très épars.

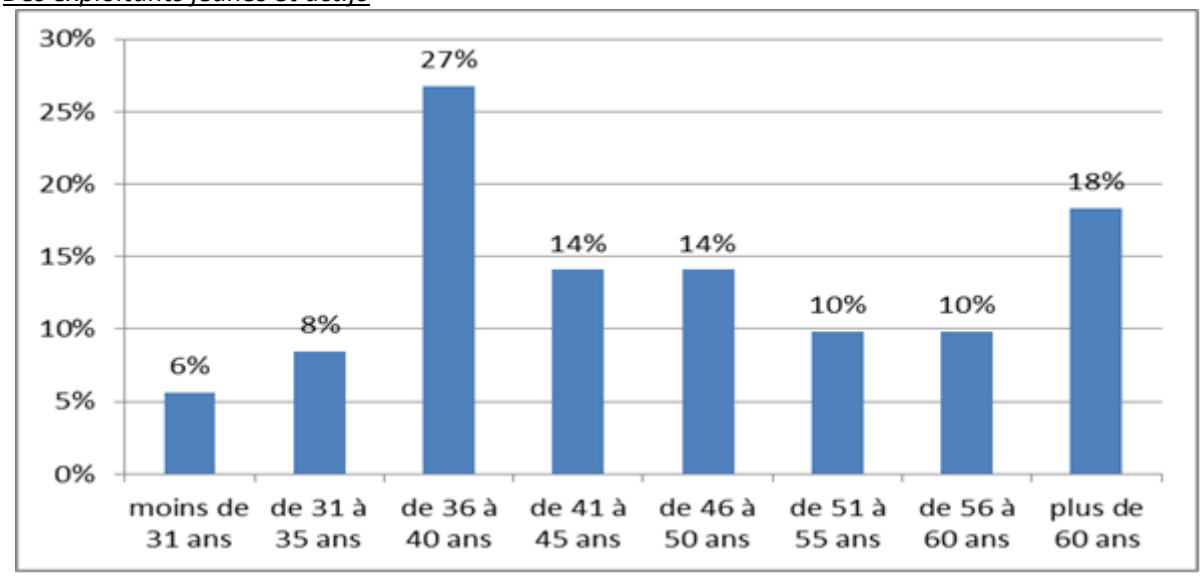
A noter que 60% des surfaces exploitées sont en location.

La carte ci-dessous a été réalisée à partir des données du Registre Parcellaire Graphique (créé à partir de données datant de 2011). Elle permet de représenter la « forme » et le niveau de regroupement du parcellaire des exploitants de la CC3P. La carte traduit bien la notion de parcellaires relativement regroupés, que l'enquête a permis de mettre en lumière, puisque des tâches de couleur relativement compactes sont bien visibles dans certains secteurs.

En revanche, la carte ne permet pas de bien montrer la problématique de dispersion que rencontrent certaines exploitations, qui exploitent parfois des petites surfaces réparties sur l'ensemble du territoire de la CC3P, voire sur des territoires encore plus larges.



Des exploitants jeunes et actifs

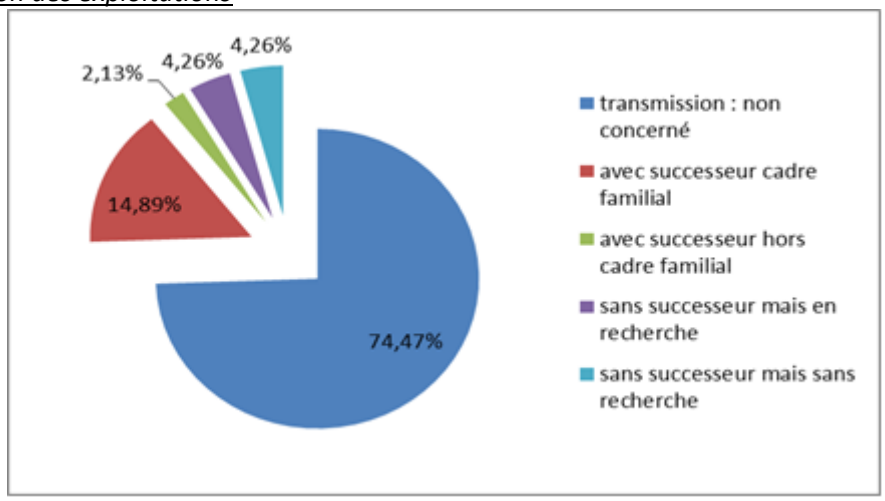


Les exploitants de notre échantillon ont en moyenne 46 ans et demi. 41% ont 40 ans ou moins mais 18% ont plus de 60 ans.

Les exploitants de plus de 60 ans se retrouvent soit sur des structures avec des associés jeunes en reprise / continuité d'activité, soit sur des structures destinées à l'agrandissement. Dans un cas, les associés, tous âgés de plus de 60 ans cherchent à céder leur exploitation jusque-là sans succès.

Les 48 exploitations enquêtées représentent 78 UTA associés, emploient 8,8 salariés à l'année et près de 2,5 salariés saisonniers. Il y a donc très peu de salariat annuel et encore moins de salariat saisonnier sur les exploitations enquêtées.

La transmission des exploitations

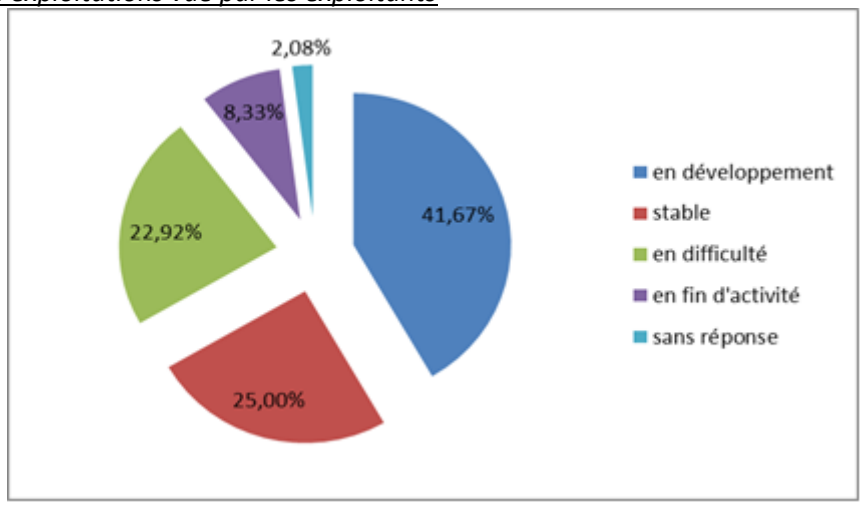


Près de 75% des exploitations enquêtées ne sont pas concernées par la transmission (exploitation en croisière ou société avec un jeune installé).

17% des exploitations enquêtées sont en fin de carrière mais une solution de succession est prévue, qu'elle soit dans le cadre familial ou hors cadre familial.

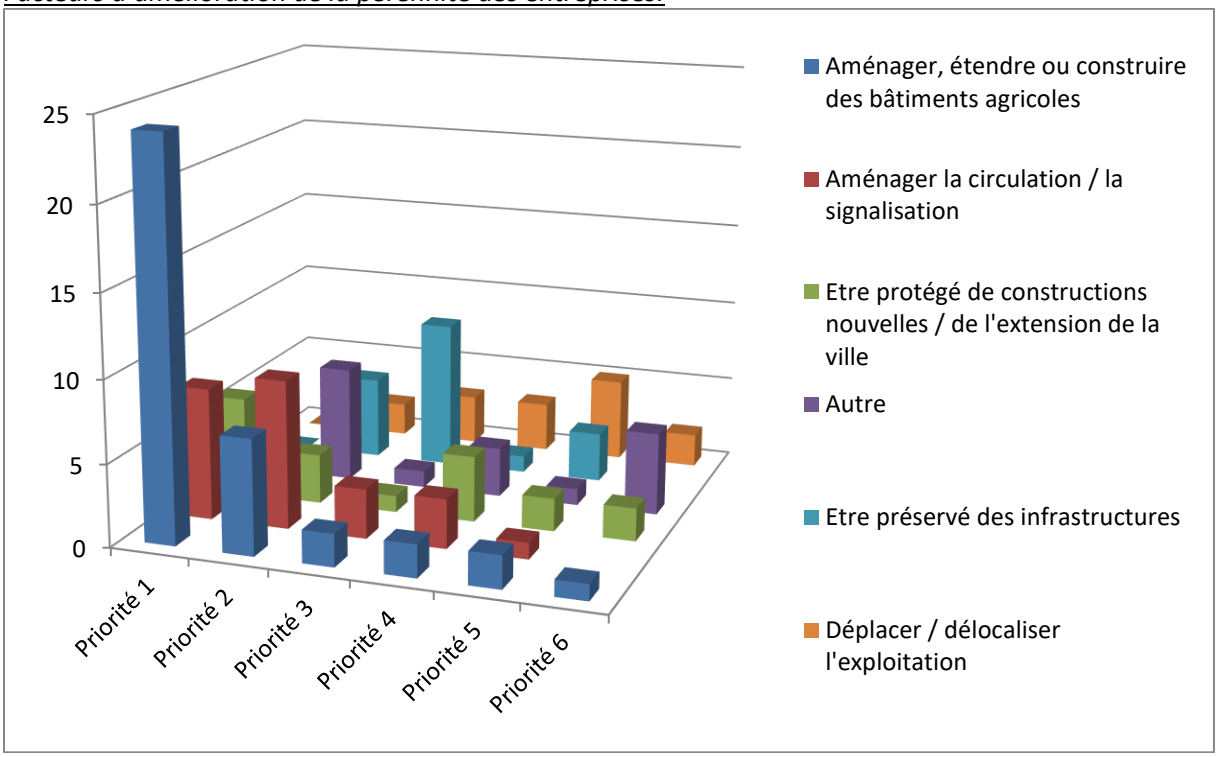
Seulement 4,26 % des exploitations enquêtées présentent un problème de succession.

La viabilité des exploitations vue par les exploitants



63% des exploitations se disent en développement ou stable ce qui montre que les exploitations du territoire se portent plutôt bien. En revanche, près de 22% des exploitants pensent que leur structure est en difficulté. Presque 9% des exploitants indiquent que leur exploitation en fin d'activité, c'est à dire proche de la retraite.

Facteurs d'amélioration de la pérennité des entreprises.



Les agriculteurs ont été interrogés sur les facteurs influençant selon eux la pérennité de leur exploitation et il leur a été demandé de les prioriser. Il est ressorti de l'analyse des résultats que dans 50% des cas (24 réponses) les agriculteurs ont exprimé la nécessité « d'aménager, d'étendre ou construire des bâtiments agricoles ».

Les éléments qui ressortent également sont la nécessité « d'aménager la circulation et/ou la signalisation » (17 citations en priorités 1 et 2).

Viennent ensuite seulement des notions plus « protectionnistes » vis-à-à-vis du territoire (être préservé des infrastructures : 14 citations en priorités 1, 2 et 3 ; être protégé des constructions nouvelles, de l'extension de la ville : 10 citations en priorités 1, 2 et 3).

Ce n'est donc pas un besoin de protection de l'agriculture qui se dégage de ce graphique mais avant tout une volonté de garder des possibilités d'évolution dans les structures, pour adapter l'agriculture à son contexte.

Autres : Amélioration du réseau internet, remembrement / regroupement des parcelles, réflexion sur les intérêts communs de la complémentarité de la commune et des exploitations agricoles en zone rurale.

Les différents éléments que nous venons de voir décrivent une agriculture relativement dynamique et en développement, avec des exploitants relativement jeunes, majoritairement responsables de leur entreprise individuelle ou associés dans des structures sociétaires. Le salariat est relativement peu représenté sur la Communauté de communes. Cette dynamique se confirme par un nombre peu important de problèmes de transmission des exploitations en fin d'activité.

Cette tendance positive est tout de même à tempérer avec la part importante des exploitants estimant leur exploitation « en difficulté », avec la sur-représentation de la catégorie d'âge « plus de 60 ans ». Il

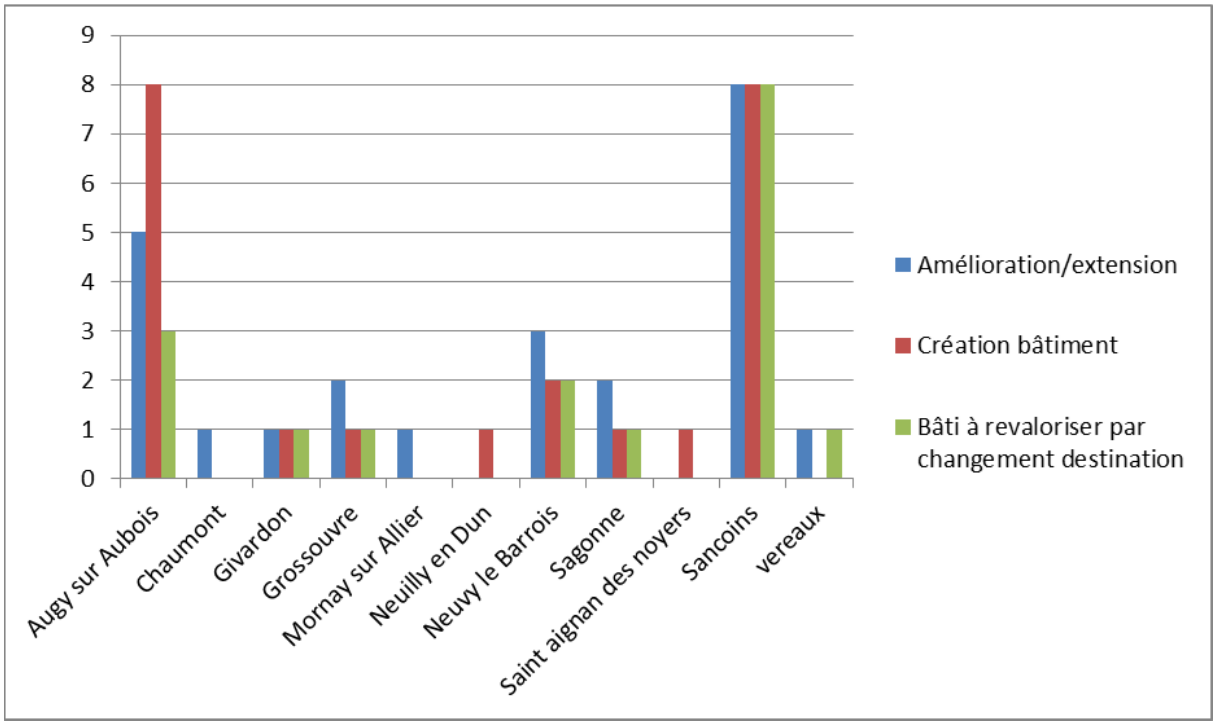
est également apparu, que malgré un bon regroupement des parcellaires, quelques secteurs particuliers étaient particulièrement « mités » et quelques exploitations particulièrement dispersées.

6.4.3 Une agriculture porteuse de projets

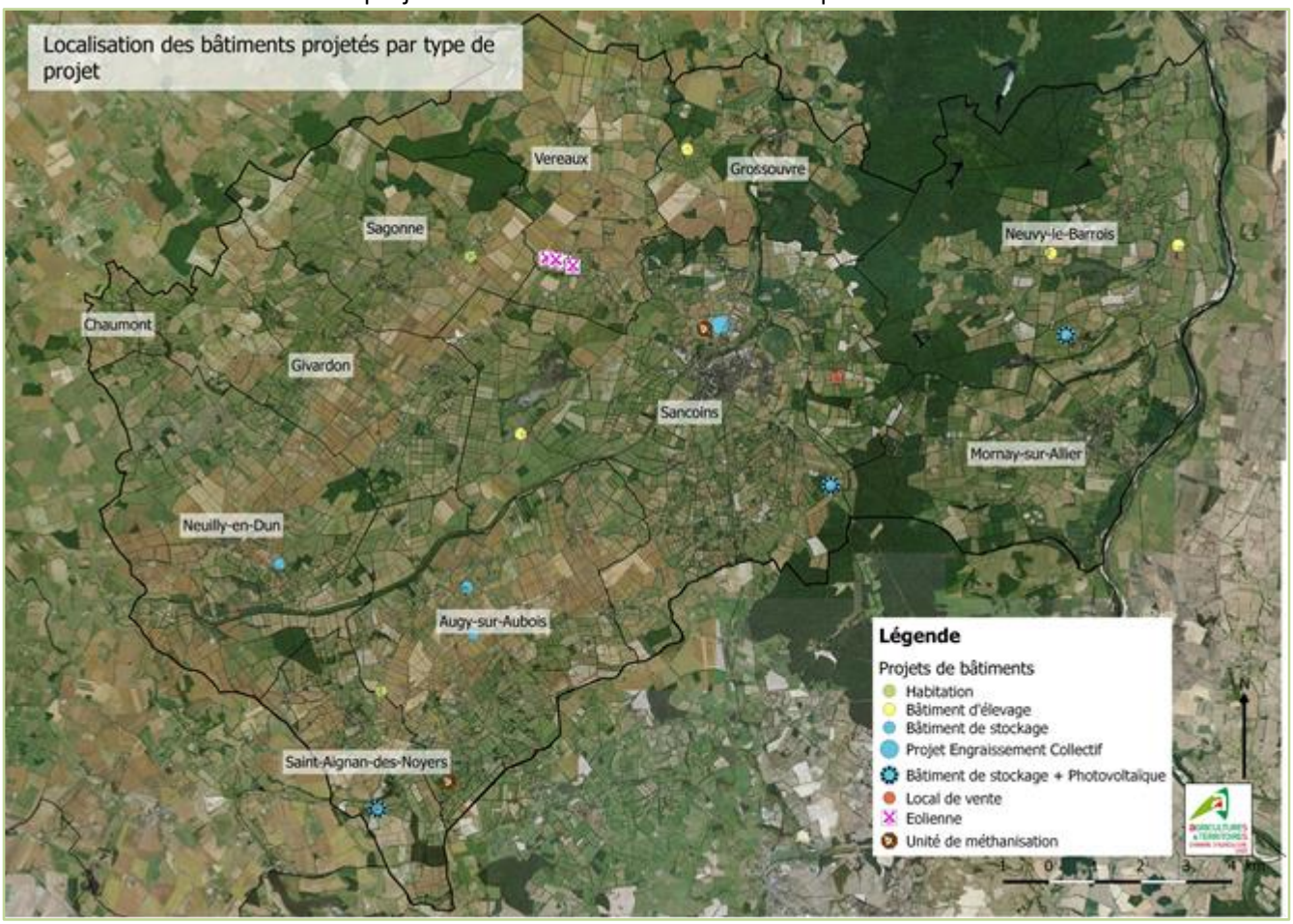
6.4.3.1 Les projets individuels des exploitants

- Un nombre important de projets :

Sur le territoire, ce sont 23 projets d'amélioration de bâtiments, 22 projets de création de bâtiments et 16 projets de changement d'affectation qui ont été répertoriés.



➢ Les bâtiments et projets concernant une activité touristique



Les éléments recensés ici représentent les projets de construction portés par les exploitations agricoles enquêtées ou reçues en réunion (tous ces projets ne sont pas, au sens strict des projets de bâtiments agricoles). 22 projets de construction de bâtiments agricoles ont pu être recensés, dont 18 ont pu être localisés sur la carte et catégorisés de la manière suivante :

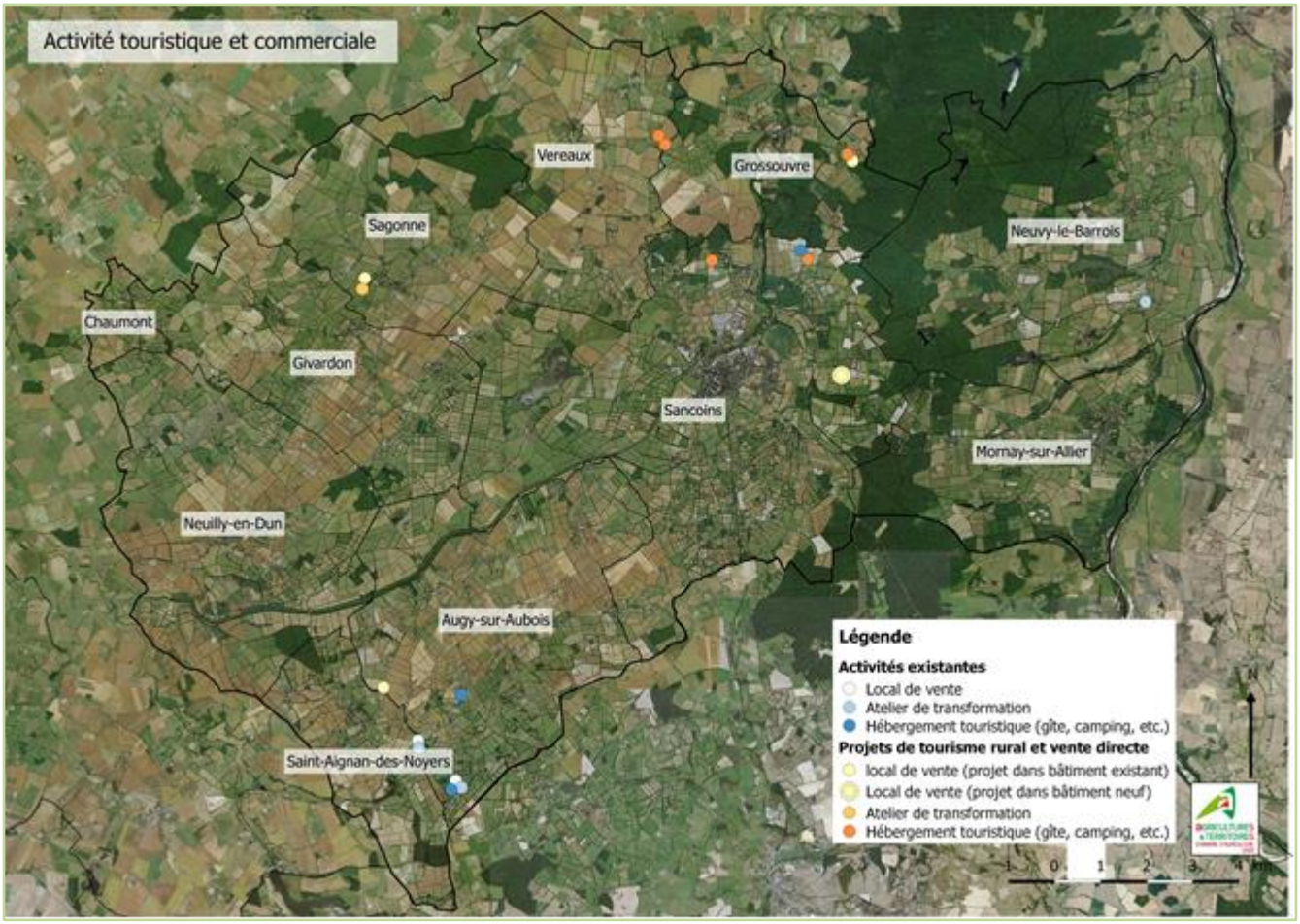
- 2 habitations d'exploitants
- 4 bâtiments d'élevage
- 6 bâtiments de stockage (dont 3 avec toiture photovoltaïque)
- 1 local de vente directe
- 4 éoliennes
- 1 projet de méthanisation
- 1 projet d'engraissement collectif, qui pourrait nécessiter un ou plusieurs bâtiments dans ou à proximité du site des Grivelles.
- 1 projet de méthanisation collectif, associé au projet d'engraissement et situé sur le même site.

Ces deux derniers projets sont décrits succinctement dans la partie « 6.1.2 Les projets collectifs ».

➢ Les bâtiments et projets concernant une activité « touristique »

La carte ci-dessous présente les activités existantes ainsi que les projets liés à une activité touristique en lien avec les exploitations agricoles enquêtées.

Les activités touristiques et de diversification économique recensées par le biais de l'enquête représentent 8 activités existantes, réparties sur 5 sites. Les projets recensés dans ce domaine, eux, représentent 10 activités futures réparties sur 7 sites (6 sites existants et 1 à créer).



- Projets de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles :

Il est important de repérer les bâtiments agricoles qui sont susceptibles de changer d'affectation. Ces bâtiments, qui ne sont généralement plus adaptés à l'agriculture moderne, peuvent être revalorisés et présentent un intérêt pour accueillir de l'habitation ou une autre activité non agricole, participant à la mise en valeur du patrimoine et à la vie du territoire. Le fait de repérer ces projets permettra aux porteurs de projets de faciliter leur changement de destination, même s'ils sont situés en zone agricole.

Dans le cadre de ce diagnostic, 29 projets de changement d'affectation ont été identifiés. Les bâtiments faisant l'objet de ces projets ont été identifiés précisément et le fichier cartographique correspondant a été transmis au bureau d'études en charge du PLUi.

Parmi eux, 5 projets concernent un aménagement en habitation, 6 concernent de la vente directe ou un local touristique. Le reste des bâtiments identifiés (17) correspond à un projet envisagé de la part des propriétaires, sur un bâtiment en particulier, mais dont la destination reste à définir.

L'enquête a également permis d'identifier 4 porteurs de projet de changement d'affectation, pour lesquels la localisation du bâtiment n'a pas pu être précisée (information dans les questionnaires, mais pas d'identification sur carte lors des réunions). Ces personnes, comme l'ensemble des agriculteurs

identifiés au cours de l'enquête, ont été sensibilisées au fait de continuer à faire remonter leurs projets au cours de la démarche d'élaboration du PLUi et à sensibiliser leurs collègues et leurs proches à l'intérêt que représente l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole.

Le caractère agricole initial du bâtiment n'étant pas vérifiable dans le cadre de ce diagnostic, tous les projets exprimés au cours de l'enquête ont été identifiés dans la présente carte.



6.4.3.2 Les projets agricoles collectifs sur le territoire

- Deux projets collectifs identifiés

Deux projets collectifs ont été identifiés sur le territoire de la CC3P : un projet d'engraissement et un projet de méthanisation. Ces deux projets sont localisés sur la cartographie des projets agricoles, présentée plus haut.

- Projet d'engraissement et projet de méthanisation collectifs autour du site des Grivelles

Un collectif d'agriculteurs travaille actuellement à l'émergence d'un projet d'engraissement en commun, pour valoriser des bêtes provenant des élevages avoisinants. L'idée serait d'avoir une capacité d'engraissement de 300 à 400 places (voire plus, selon l'ampleur donnée au projet).

Il est envisagé d'aller jusqu'à la mise en place d'une unité de méthanisation en parallèle du projet, qui serait basée sur l'utilisation des effluents de l'atelier d'engraissement.

Le site des Grivelles est envisagé pour supporter tout ou partie du projet, en raison de sa localisation centrale, de l'éventualité de réutiliser une partie des installations et de réutiliser de l'énergie sous

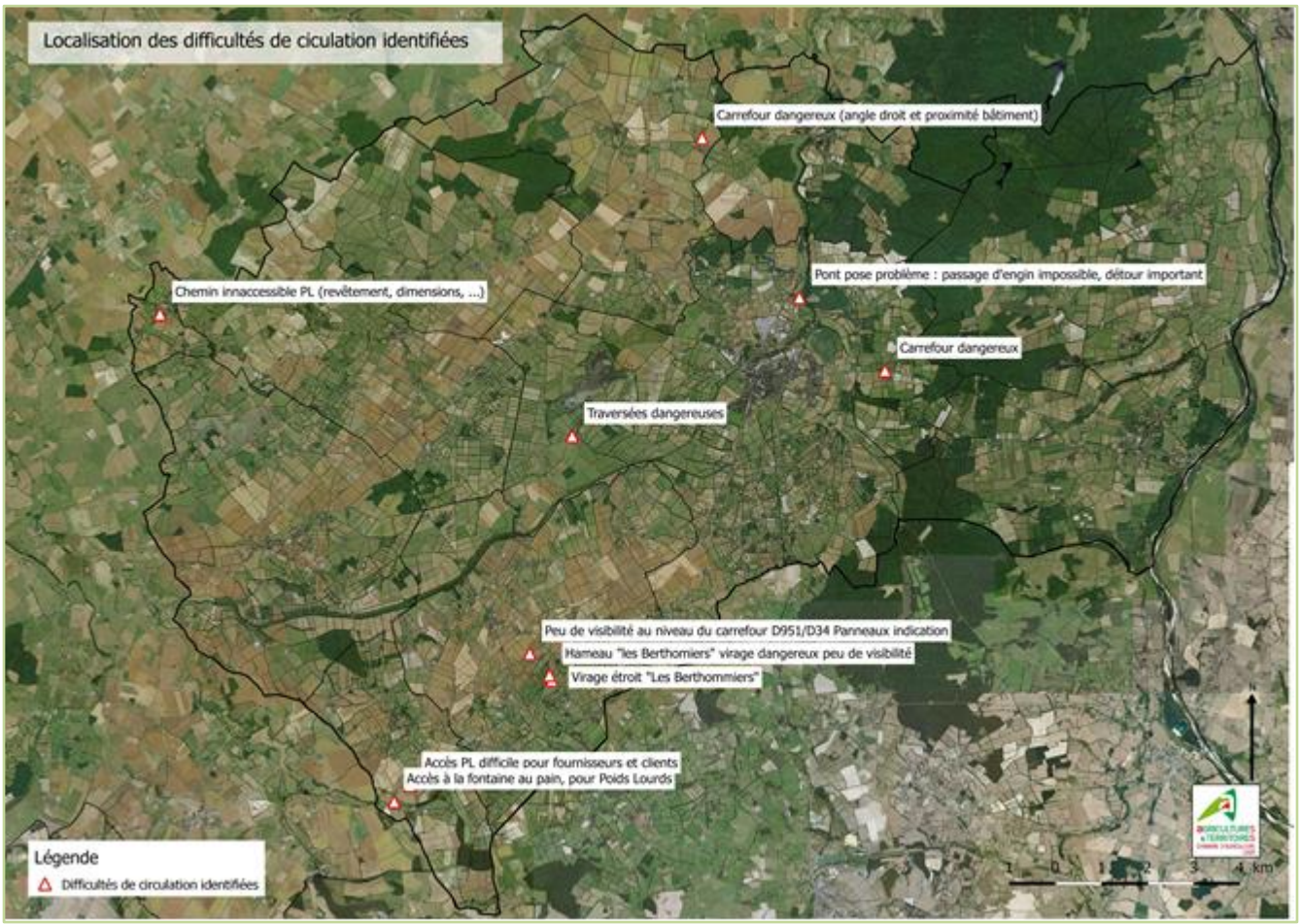
forme de gaz (injection), d'électricité ou de chaleur, de manière circulaire avec les autres infrastructures et acteurs présents sur la zone.

Ce projet, qui reste à préciser et à concrétiser, est susceptible d'avoir un impact significatif sur le territoire (la zone des Grivelles en particulier) et sur l'activité agricole de la Communauté de communes. La mise en œuvre du projet pourra mettre en avant des besoins éventuels en aménagements : bâtiments, facilité d'accès, etc. D'autre part, ces projets sont identifiés ici car ils pourront ponctuellement nécessiter un accompagnement ou un soutien de la part des collectivités locales.

Une nouvelle fois, le diagnostic permet de faire apparaître une agriculture dynamique et porteuse de nombreux projets diversifiés, à l'échelle individuelle comme à l'échelle collective.

6.4.4 Une agriculture en bonne cohabitation

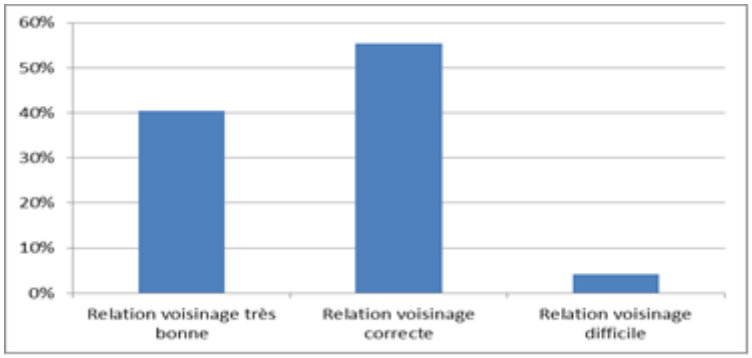
- La circulation et les points de vigilance



Seules 9 difficultés de circulation ont pu être localisées précisément dans le cadre du présent diagnostic. Cependant, plusieurs agriculteurs, dans le cadre des enquêtes et des réunions de concertation, ont fait remonter que la ville de Sancoins représentait globalement des difficultés de circulation à l'intérieur de la commune, comme sur les axes extérieurs.

Sur l'ensemble des communes du territoire, les agriculteurs ont également exprimé le besoin de prise en compte du matériel agricole en entrée et sortie de bourg, lors de l'aménagement de chicanes, giratoires, ralentisseurs, etc.

- Des relations de voisinage globalement bonnes



Les relations avec le voisinage sont plutôt bonnes.

Dans moins de 5% des cas, elles sont ressenties comme difficiles. Cela représente 2 cas d'agriculteurs qui peuvent être en conflit avec des voisins.

Les agriculteurs reconnaissent pouvoir être source de nuisances pour les tiers, au niveau de la production de poussières, de bruits ou d'odeurs par exemple ou par un travail réalisé dans certains créneaux horaires qui pourraient paraitre gênants pour les tiers (cas de certains traitements). Cependant, dans tous les cas, les exploitants définissent au moins comme correctes leurs relations avec le voisinage et estiment que les désagréments sont plutôt bien compris lorsque le dialogue est possible.

6.4.5 Analyse de l'aptitude agricole des sols

L'aptitude agricole d'un sol est le résultat d'un diagnostic dépendant des caractéristiques du sol et de l'usage visé. Les principaux éléments observés pour définir une aptitude agricole sont la texture [6]de surface, la vitesse d'écoulement de l'eau dans le sol ou le ressuyage [7]et la capacité du sol à retenir l'eau ou réserve utile[8].

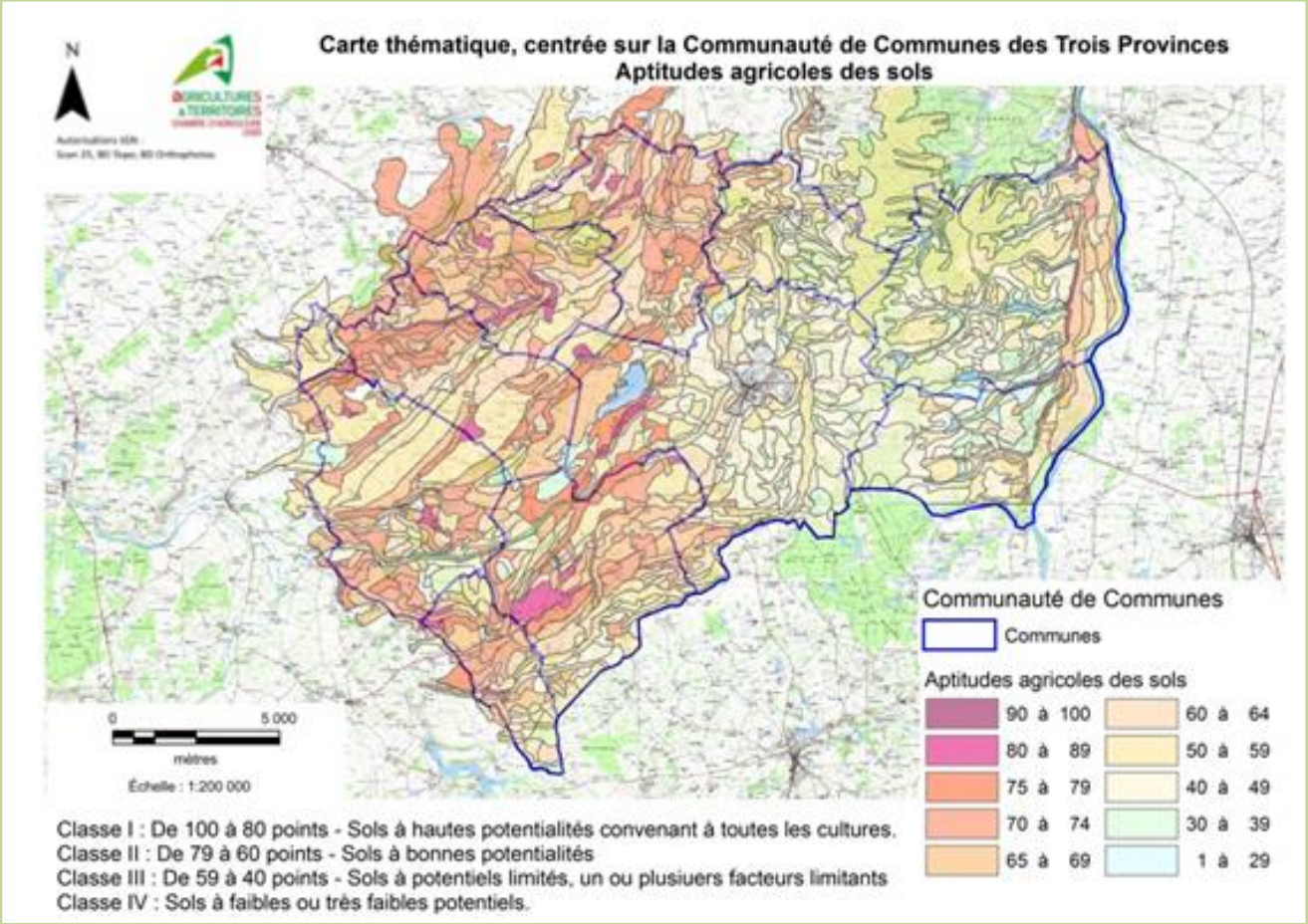
L'ensemble des données analysées est issu d'une campagne d'analyse menée régulièrement sur une quarantaine d'années par la Chambre d'agriculture (depuis les années soixante-dix). Le travail mené dans le cadre de ce diagnostic a correspondu à l'analyse de l'ensemble des données pour en synthétiser l'aptitude agricole des sols.

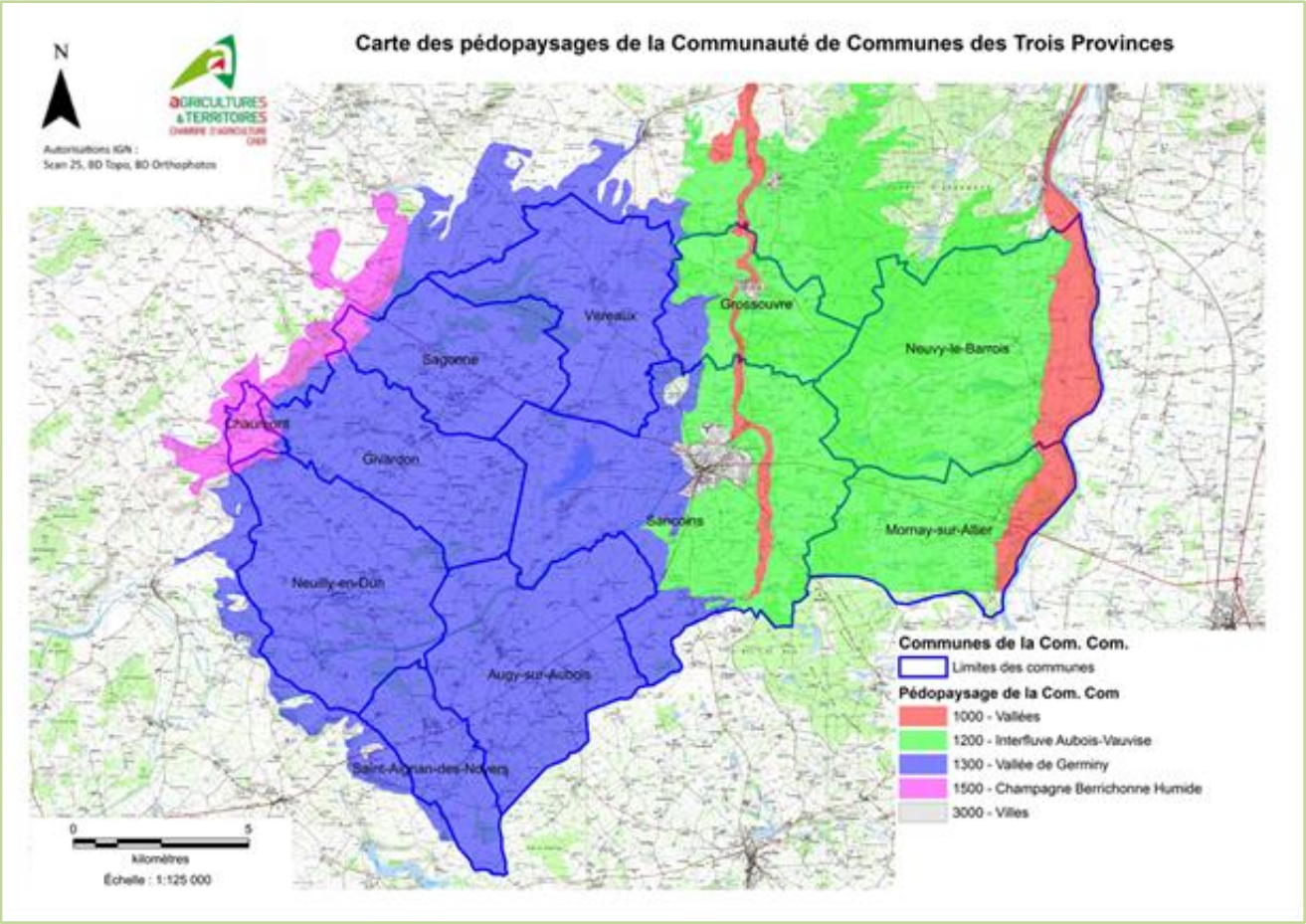
A l'échelle de la Communauté de Communes, les pédopaysages et les grands ensembles de sols, les plus représentatifs du territoire, sont décrits. Une relation avec les principales activités agricoles est faite. A proximité de chaque bourg de la Communauté de communes, les caractéristiques des sols sont présentées. Le potentiel agronomique des sols y est définit à partir des données de la carte des sols au 1/50 000. Les atouts et les contraintes liés à chaque sol sont explicités.

[6] Texture – proportion des différentes classes granulométriques de la fraction minérale de la terre fine (argiles, limons, sables).
[7] Ressuyage – Vitesse d'évacuation de l'eau dans un sol, lorsqu'elle est limitée les sols sont dits hydromorphes.
[8] Réserve Utile – Quantité d'eau qu'un sol peu retenir pour l'alimentation hydrique d'une plante.

L'ensemble du travail réalisé par les pédologues de la chambre d'agriculture est annexé au présent document. Il conviendra de s'y référer pour les besoins en informations précises, thématique par thématique et secteur par secteur. Pour chaque partie de ce document, un résumé synthétique est proposé et disponible dans les encadrés verts.

Une carte de synthèse à l'échelle de l'ensemble du territoire est reprise ici pour aborder l'aptitude agricole des sols à l'échelle de la Communauté de communes.





La Communauté de Communes des Trois Provinces se situe au sud-est du département du Cher. Géologiquement, ce secteur correspond à une zone de transition entre deux ensembles, correspondant aux matériaux géologiques du sud du Bassin Parisien et des dépôts fluviatiles et alluvionnaires plus récents. Les propriétés de ces matériaux impactent fortement les caractéristiques pédologiques et agricoles, et permettent de délimiter 4 pédopaysages sur le territoire de la Communauté de Communes.

La Communauté de Communes des Trois Provinces s'étend sur plus de 27 000 ha et deux pédopaysages recouvrent l'essentiel du territoire : la Vallée de Germiny et l'Interfluve Aubois-Vauvise. Ces deux pédopaysages représentent respectivement une surface d'environ 15 500 et 9 000 ha. Les matériaux géologiques parentaux, dont sont issus les sols, sont très différents. La Vallée de Germiny repose sur des matériaux parentaux marneux et calcaires du Bassin Parisien alors que l'Interfluve Aubois-Vauvise repose sur des matériaux alluvionnaires et détritiques plus récents. Les pédopaysages de la Champagne Berrichonne Humide et de Vallées sont minoritaires, respectivement, avec une surface d'environ 350 et 1 265 ha.

6.5 Les zones à enjeux du territoire

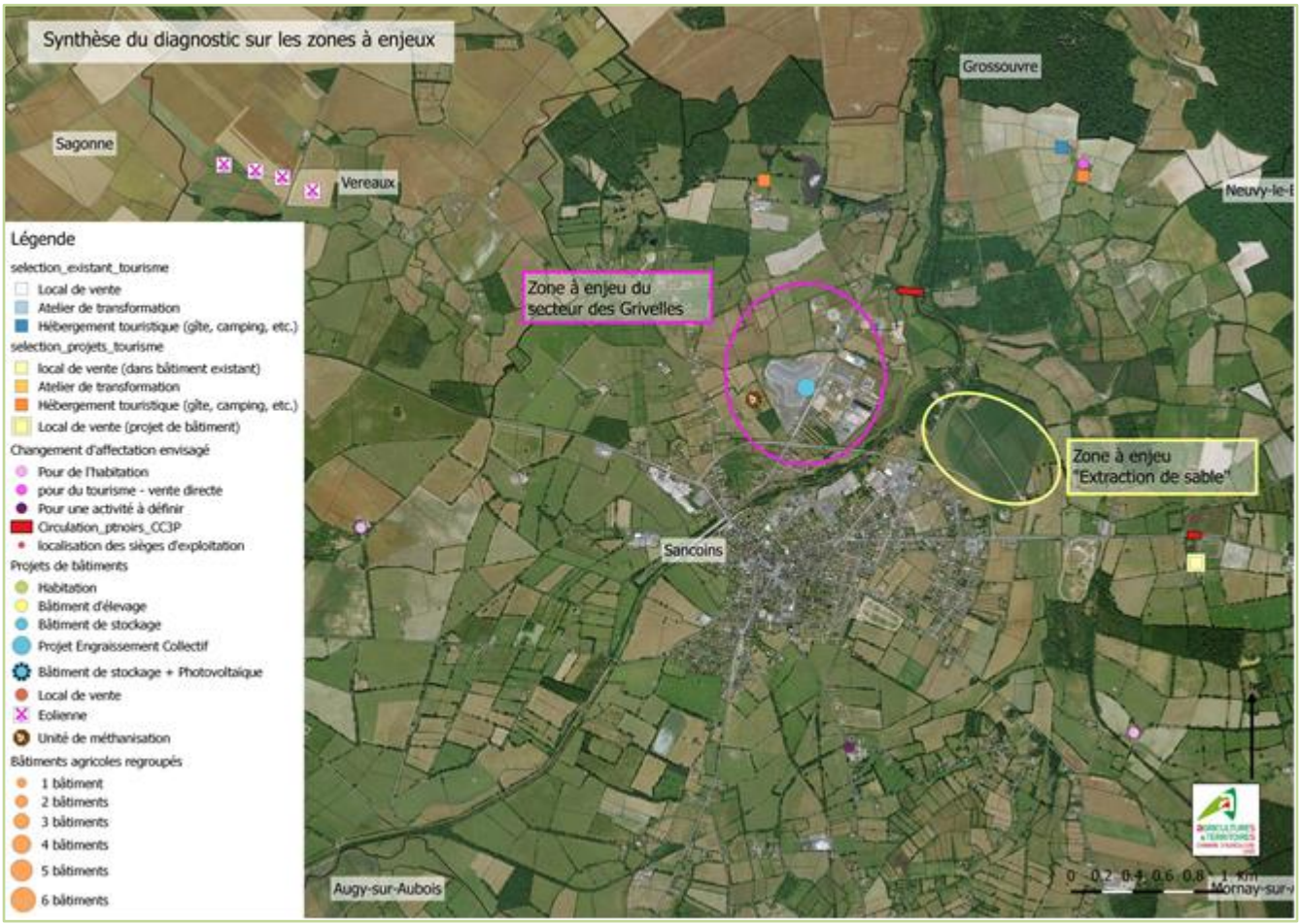
6.5.1 Localisation des enjeux prioritaires du territoire

Sur le territoire de la Communauté de Communes Trois Provinces, les zones présentant le plus d'enjeux, à l'interaction entre l'agriculture et l'aménagement du territoire, sont les secteurs à proximité de l'agglomération de Sancoins.

Plus précisément, il est ressorti que deux secteurs en particulier présentaient des enjeux importants à l'échelle du territoire.

Le premier secteur est la zone d'activité comprenant le marché des Grivelles, au nord de Sancoins, et les parcelles agricoles environnantes.

Le second secteur se situe le long de la déviation au nord-est, à l'extérieur de la commune.



6.5.2 Autour du marché des grivelles

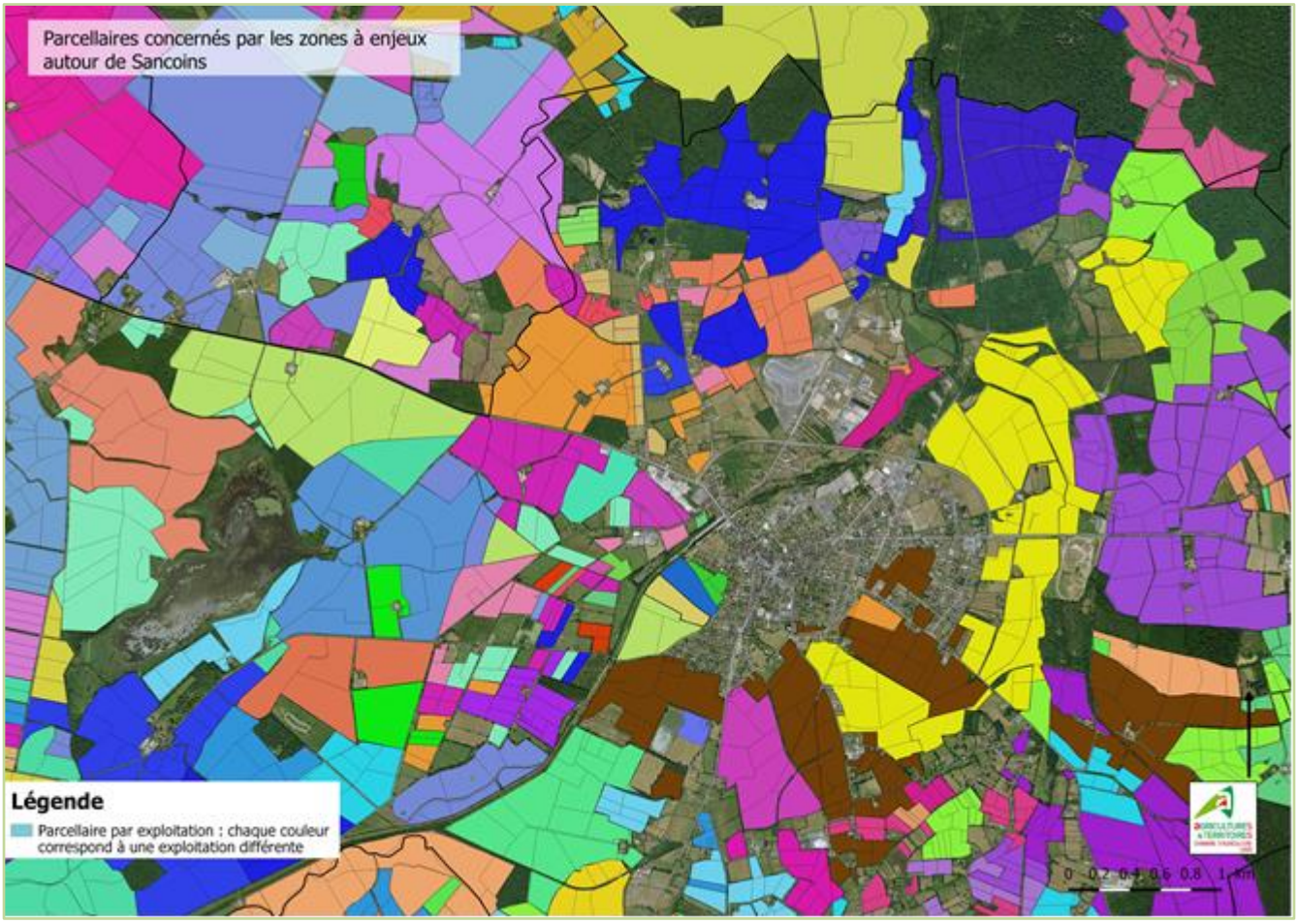
Sur ce territoire, la proximité avec les activités existantes, la vocation industrielle de la zone et la proximité avec les axes de communication en font en effet des zones privilégiées pour le développement de l'urbanisation.

L'analyse de l'aptitude agricole des sols a montré que le potentiel de production des sols de ce secteur était relativement limité. Les principaux facteurs de limitation du potentiel des sols sont leur ressuyage lent (présence d'eau et mauvaise portance en hiver) et leur sensibilité au manque d'eau en été (réserve utile potentielle faible à moyenne). Ces sols sont donc bien adaptés à la production d'herbe, qui reste productive et moins sensible au déficit hydrique.

La production d'herbe est donc bien adaptée au faible potentiel de ces parcelles. Elles jouent bien leur rôle, dans un territoire tourné massivement vers l'élevage, mais ne présentent pas de « richesse » supplémentaire.

Le diagnostic a fait apparaître sur ce secteur la présence de deux projets importants en lien avec l'agriculture : les projets collectifs d'engraissement et le projet de méthanisation qui y est lié. Ces deux projets semblent cohérents avec la vocation du site et peuvent bénéficier à l'agriculture du secteur, en améliorant la valeur ajoutée des productions concernées.
Aucun autre projet agricole ou contrainte particulière n'a été détecté dans les environs, qui pourraient entrer en contradiction avec un aménagement de ce secteur.

La répartition du parcellaire à proximité de cette zone à enjeux (carte ci-dessous), montre que 6 exploitants sont concernés par les parcelles voisines du site des Grivelles et de la zone d'activité. Un des exploitants (en orange foncé) concentre cependant une part importante de son parcellaire à proximité du site.



6.5.3 Zone à enjeu « Extraction de sable »

Le secteur longeant la déviation à l'extérieur (nord-est de la partie urbanisée de la commune de Sancoins, en jaune sur la carte) présente également un enjeu important en raison de la présence de sable en forte proportion. Cette caractéristique en fait une zone intéressante pour l'extraction de matériaux de construction.

Comme pour le secteur précédent, le potentiel de production est relativement réduit sur ce secteur. Les facteurs limitant les capacités de production sont précisément cette présence de sable en grande proportion (réserve utile potentielle faible). Leur bonne capacité de ressuyage et leur bonne portance pour le matériel agricole au printemps devraient en théorie leur permettre d'accueillir des cultures de

printemps (peu répandues sur le territoire). Cependant, le manque d'eau en été amène à des rendements limités pour ces cultures. Sans irrigation, ces parcelles ont donc un intérêt productif limité.

Sur le plan du développement de l'activité agricole, aucun projet ou contrainte agricoles particuliers n'ont pu être mis en avant par la concertation, qui pourraient être impactés par l'évolution du secteur.

Enfin, la représentation cartographique des parcellaires montre qu'un seul agriculteur est concerné par ce secteur. La prise de contact avec cet agriculteur lors des réunions a permis de confirmer le potentiel agricole faible de ces parcelles. Il a également précisé que son départ en retraite était programmé prochainement, sans perspective de reprise particulière.

La disparition de terres agricoles devrait être évitée autant que possible ou limitée au maximum lorsqu'aucune solution alternative n'a pu être trouvée. Lorsqu'elle est inévitable, la disparition devrait être compensée pour limiter l'impact résiduel sur l'activité agricole en place.
Dans le cadre des deux zones à enjeux décrites, la disparition de terres agricoles est donc également à éviter ou à limiter au maximum, mais ne semble pas devoir impacter outre mesure l'activité agricole en place, dans le cas où elle serait inévitable.
Lorsque les perspectives d'évolution de ces zones deviendront plus précises, il sera indispensable, pour continuer à prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du territoire, de poursuivre le dialogue avec les exploitants en place.

6.6 Atouts et faiblesses du territoire

Les atouts et faiblesses décrits ici sont issus des enquêtes, réunions et rencontres organisées dans le cadre du présent diagnostic. Les informations sont donc issues des 48 exploitations qui ont participé à la démarche et donnent de bonnes tendances sur les différentes thématiques. En revanche, elles ne permettent pas d'établir une liste exhaustive des projets et problématiques rencontrés sur le territoire.

6.6.1 Atouts de l'agriculture du territoire

- Une bonne répartition des exploitations sur le territoire

Le diagnostic a montré que la répartition des exploitations était homogène sur le territoire. Cette répartition est un atout car elle permet une exploitation optimale du territoire, sans concurrence ni « zones blanches ». D'autre part, elle permet en théorie une localisation des exploitations au plus proche de leur parcellaire.

- Une bonne valorisation du territoire par l'élevage

Le territoire se révèle clairement spécialisé dans l'élevage allaitant. Le diagnostic a montré que cette orientation correspondait à une bonne adaptation de l'agriculture au contexte pédoclimatique du territoire, avec une répartition spécifique des différentes surfaces (prairies, cultures d'hiver, cultures de printemps) en fonction des aptitudes agricoles des sols. D'autres modèles agricoles, comme la production de grandes cultures céréalières, ne seraient pas bien adaptés au territoire.

- Parcellaire plutôt groupé (70% des cas)

Le regroupement des parcellaires et leur proximité avec les exploitations sont un atout pour l'agriculture du territoire, sur les plans fonctionnels et économiques. Cette situation est d'autant plus vraie pour un territoire d'élevage.

- Des exploitants jeunes (moyenne 46,5 ans)

La relative jeunesse des exploitants agricoles est un atout pour l'activité, puisqu'elle permet aux exploitations d'avoir des perspectives de moyen et long terme, d'envisager des projets et des évolutions. D'autre part, ces exploitants participent à la dynamique socio-économique du territoire en milieu rural.

- De nombreux projets de construction / aménagement sur le territoire

Les nombreux projets exprimés par la population enquêtée confirment le dynamisme d'une agriculture jeune et qui se considère en développement.

- Très peu de problèmes de voisinage

Le diagnostic a montré que les relations de voisinage étaient globalement bonnes ou correctes, notamment grâce au dialogue déjà présent entre les différents utilisateurs du territoire. Cet atout doit être maintenu, en assurant par exemples un dialogue efficace.

- Des projets de tourisme et de vente directe

Le diagnostic a montré l'existence d'activités liées au tourisme rural et à la vente directe des produits du terroir. Cette activité est particulièrement positive pour le territoire car elle permet de créer du lien entre la campagne et la ville, en mettant en valeur l'agriculture locale et ses produits. Les projets identifiés dans ce domaine sont également nombreux et permettent d'accentuer le développement de la dynamique. Afin de s'assurer de la concordance des projets avec la capacité du territoire à les accueillir, une approche plus fine de l'offre et des besoins touristiques locaux pourrait être réalisée à l'échelle intercommunale.

6.6.2 Faiblesses de l'agriculture du territoire

- Un territoire à faible potentiel agronomique

Si la spécialisation du territoire vers l'élevage est un atout, elle reste une faiblesse dans le cas d'une évolution défavorable à l'élevage, à une échelle nationale. En effet, avec une économie défavorable des filières d'élevage, l'agriculture du territoire n'aurait pas de grandes marges de manœuvre, du fait du faible potentiel agronomique des sols.

- Diminution importante du nombre d'exploitants

Même si cette faiblesse n'est pas spécifique au territoire de la CC3P, elle traduit une tendance importante observée notamment sur les 25 dernières années. Au-delà de l'impact direct sur l'emploi agricole que cette baisse implique, l'agrandissement des exploitations qui l'accompagne est également un frein à leur reprise lorsqu'arrive la fin d'activité.

- Un morcellement important sur quelques parcellaires

Le diagnostic a montré une relative concentration des parcellaires pour chaque exploitation. Cependant, certaines exploitations sont particulièrement éclatées sur la totalité du territoire. L'enquête réalisée a d'ailleurs mis en évidence le besoin d'un regroupement parcellaire de la part de certains exploitants, qui pourrait passer par un remembrement.

- Une forte part d'exploitants de plus 60 ans

Malgré la relative jeunesse de la population agricole du territoire, la catégorie des plus de 60 ans représente tout de même une part importante. Dans la majorité des cas les agriculteurs concernés sont en société et ne rencontrent pas de problèmes de transmission de leur exploitation. Plusieurs cas ont malgré tout été détectés comme étant dans une situation de transmission complexe.

6.7 L'espace agricole, une ressource à préserver

6.7.1 Une ressource qui se raréfie

La loi de modernisation de l'agriculture (n°2010-874 du 27 juillet 2010) a fixé comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces agricoles d'ici 2020. Cette réduction concerne l'urbanisation et également tout projet d'aménagement induisant un changement de destination des espaces agricoles. La loi « engagement national pour l'environnement » (Grenelle 2), du 12 juillet 2010, réaffirme la nécessité de protéger les espaces agricoles.

Les espaces agricoles sont le support d'une activité économique, souvent la seule activité existante sur les territoires les plus ruraux. Ils sont porteurs de richesse et d'avenir, mais ce sont également des secteurs convoités pour d'autres utilisations et vocations. Aussi, le projet de territoire devra faire une place à part entière aux espaces agricoles. Anticiper, avoir une vision prospective du territoire, définir un projet de territoire permettra de stabiliser la vocation des espaces agricoles à long terme et permettra de lutter contre la pression foncière et la spéculation.

6.7.2 La multifonctionnalité de l'agriculture

La multifonctionnalité correspond à la capacité des systèmes agricoles à contribuer simultanément à la production agricole et à la création de valeur ajoutée mais aussi à la protection et à la gestion des ressources naturelles, des paysages et de la diversité biologique ainsi qu'à l'équilibre des territoires et à l'emploi.

Cette multifonctionnalité regroupe principalement trois fonctions :

- Économique :
  - productions de biens alimentaires et non alimentaires,
  - productions de matières premières ou de produits transformés,
  - emplois créés, directs ou indirects,
  - circuits de commercialisation, …

- Environnementale :
  - ouverture et entretien des espaces,
  - composante du paysage,
  - maintien de corridors écologiques (« nature ordinaire »…),
  - épandages d'effluents non agricoles (boues de stations d'épuration, …),

- Sociale :
  - agriculture garante de l'identité du territoire,
  - ancrage des produits au territoire, …

Ce concept de multifonctionnalité définit la place de l'agriculture dans la société et sous-entend une définition élargie du métier d'agriculteur.

L'aménagement des communes doit s'orienter vers la recherche d'un nouvel équilibre qu'un contexte historique d'urbanisation est venu déstabiliser. Cet équilibre passe par l'économie du foncier afin que toutes les activités humaines puissent s'exercer en adéquation et non en concurrence. Il est donc

nécessaire de préserver l'avenir de l'économie agricole, permettre son bon fonctionnement et ne pas compromettre ses potentialités ainsi que ses perspectives d'évolution, en précisant dans le PADD les mesures prises et leurs finalités.

6.7.3 L'agriculture a besoin de surfaces

- Pour épandre les effluents d'élevage

Les exploitations sont concernées par 2 règlements (RSD et ICPE), en fonction de leur activité et de leur taille. Les effluents d'élevage produits en bâtiment doivent être valorisés agronomiquement par épandage sur terres agricoles, en respectant les prescriptions réglementaires applicables. L'agriculture du secteur, en particulier en raison de la présence importante d'élevage, a besoin de surfaces pour disposer d'un plan d'épandage conforme et pour respecter ces exigences.

- Pour respecter les engagements financiers de la PAC liés aux surfaces

Le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt (MAAF) indique que « la société reconnaît les fonctions de l'agriculture en matière d'aménagement du territoire, ainsi que ses fonctions environnementale et sociale qui en font une contributrice importante au développement durable de l'économie ». En conséquence, les exploitations agricoles françaises ont la possibilité de percevoir des aides pour rémunérer les effets positifs induits par leurs pratiques.

- *L'indemnité compensatoire de handicaps naturels (ICHN)*

L'ICHN est versée aux agriculteurs pour les surfaces fourragères, situées en zones défavorisées, qui respectent le chargement défini au niveau départemental : cet engagement privilégie l'élevage extensif. Les éleveurs s'engagent ainsi sur un nombre maximum d'animaux à l'hectare. La perte de surface fait augmenter ce taux de chargement et fait encourir le risque de ne plus respecter les engagements ICHN qui sont généralement contractualisés pour 5 ans. La perte de foncier d'un point de vue écologique pousse à l'intensification des surfaces : comment produire autant avec moins ?
A l'exception de la commune de Chaumont, l'ensemble des communes du territoire de la CC3P est situé en zone défavorisée et est donc concerné par l'ICHN.

- *Les aides découplées*

Pour baisser les prix à la consommation l'Europe met en œuvre des soutiens à la production agricole. Deux types d'aides sont en vigueur : des aides couplées à la production et les aides découplées. Globalement ces aides sont un soutien à l'économie agricole pour maintenir les revenus. Les aides découplées, Droits à Paiement Unique avant 2015 et droits à paiement de base (DPB) depuis 2015, sont liées à l'hectare de terre agricole. En cas de perte d'hectare et si le producteur n'arrive pas à la compenser, le DPB et les aides associées (aide verte et paiement redistributif) peuvent être perdus au bout de deux ans.

6.7.4 L'agriculture doit rester fonctionnelle

Les entreprises agricoles doivent pouvoir faire évoluer leur structure pour l'adapter au contexte et la maintenir sur le territoire. Les projets de développement et/ou d'installation des entreprises agricoles doivent être favorisés, notamment en n'imposant pas de contraintes superflues aux constructions de bâtiments nécessaires à l'activité.

L'agriculture est une activité qui utilise des engins encombrants, qui produit, manipule, stocke et vend des volumes importants de production. Les besoins en espaces ouverts et libres pour la circulation des véhicules sont donc importants à proximité immédiate du siège d'exploitation (circulation des tracteurs, engins et également des poids lourds des clients et des fournisseurs).

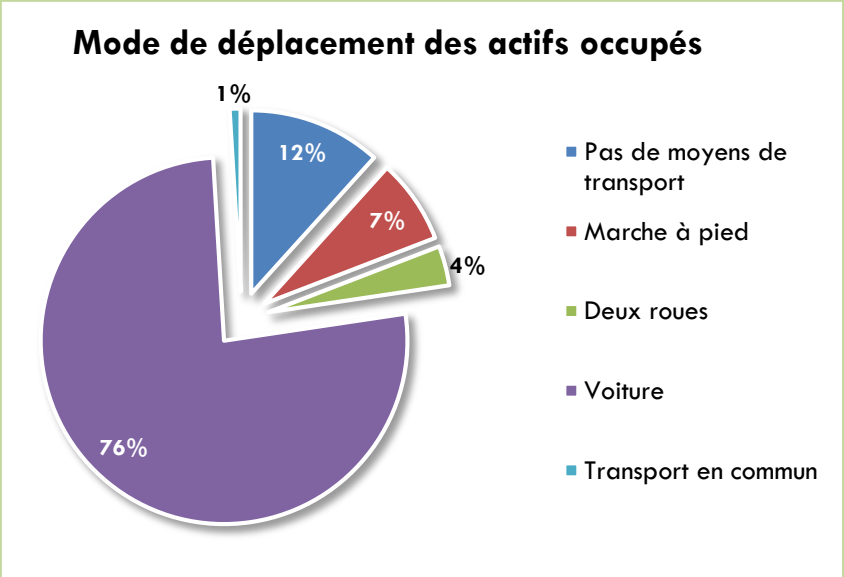
Une attention particulière devra donc être portée aux aménagements liés à la circulation des engins agricoles, sur l'ensemble du territoire, mais aussi aux aménagements ponctuels aux entrées des exploitations, afin de ne pas créer de zones de circulation difficile. Au-delà des difficultés de

7. ORGANISATION STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

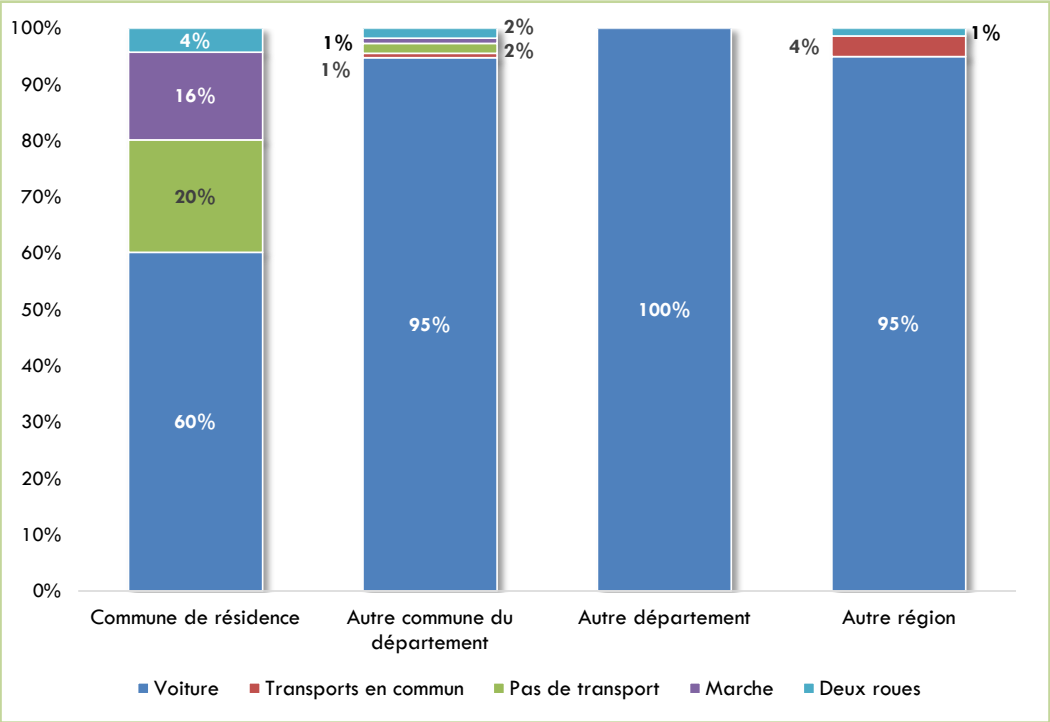
7.1 Transports et déplacements

7.1.1 Mobilités et modes de déplacements

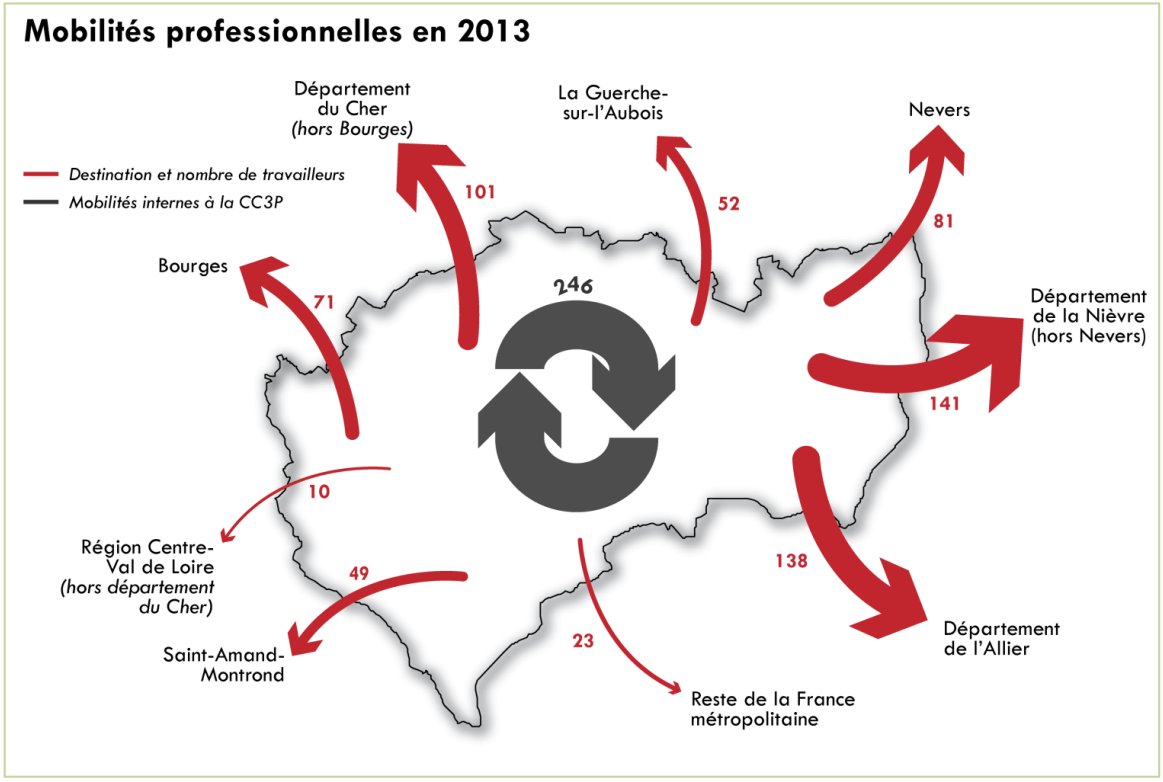
En 2013, 83% des ménages de la Communauté de communes disposent d'au moins une voiture et près de ¾ des actifs ayant un emploi utilisent leur voiture pour se rendre au travail. Cette situation entraîne des mouvements pendulaires quotidiens à l'intérieur des secteurs bâtis des communes.



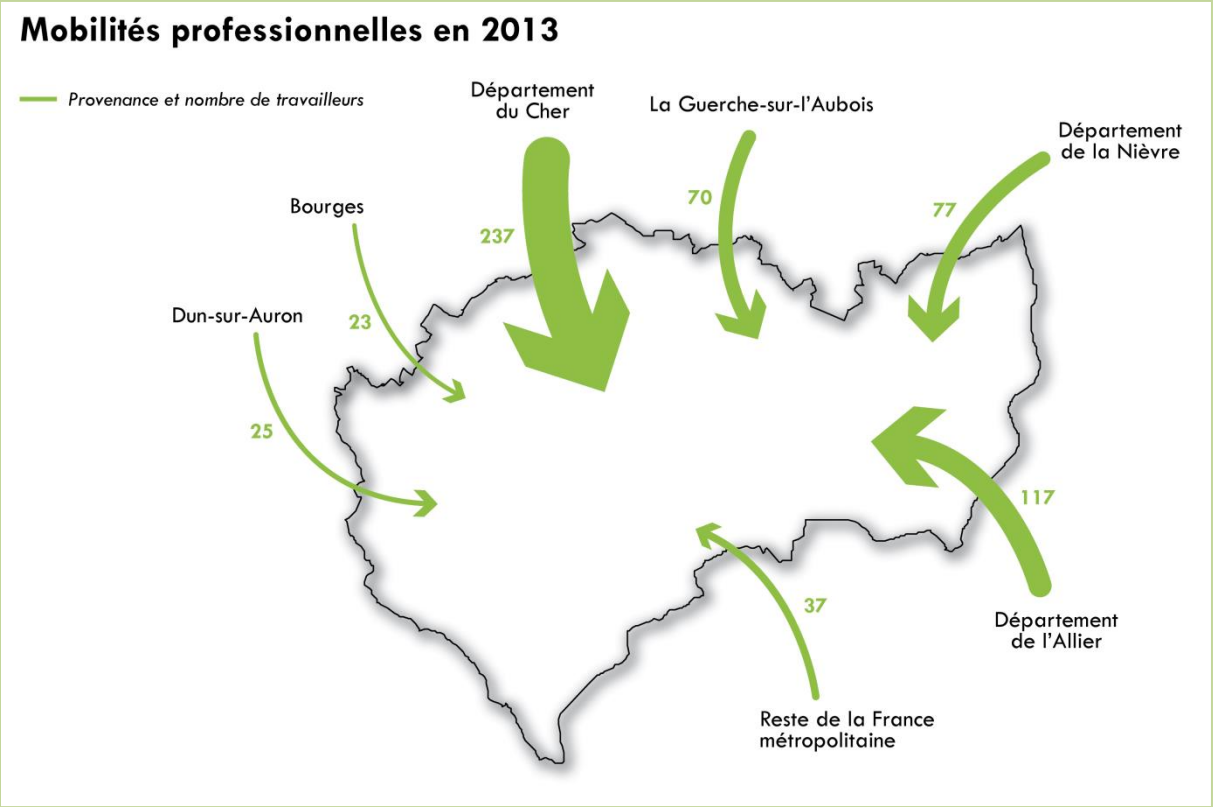
Cependant, seulement 51% des actifs occupés travaillent en dehors de leur commune de résidence. Ce chiffre est en recul par rapport à 1999 (59% des actifs travaillaient dans leur commune de résidence en 1999) mais reste un chiffre important comparativement à certains espaces ruraux ou périurbains. Malgré ça, la voiture reste le mode de transport privilégié et largement majoritaire (76% des déplacements domicile-travail). Corrélativement, les autres modes de transports sont peu utilisés pour les déplacements domicile-travail : 7% pour la marche à pied, 4% pour les deux roues et 1% pour les transports en commun. Les personnes qui n'utilisent pas de moyens de transports représentent une part non négligeable de la population (12%). Il s'agit principalement des personnes travaillant à domicile où d'exploitants agricoles ou de petits artisans ayant leurs locaux professionnels au même endroit que leur domicile.



La part de la voiture individuelle reste prédominante même pour les trajets des actifs travaillant dans leur commune de résidence (60% des trajets domicile-travail). L'utilisation de la voiture est encore plus écrasante voir exclusive lorsque les actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence. Cette situation entraîne des mouvements pendulaires quotidiens importants à l'intérieur du territoire notamment à Sancoins et vers l'extérieur en direction des communes du département du Cher mais également les départements de la Nièvre et de l'Allier. Les principaux pôles d'attractivité hors CC3P sont les agglomérations de Nevers et de Bourges et dans une moindre mesures le pôle secondaire de Saint-Amand-Montrond et le pôle de proximité de La Guerche-sur-l'Aubois.



En parallèle, le territoire des Trois Provinces attire également près 590 travailleurs résidant à l'extérieur de la Communauté de communes. La majorité d'entre eux proviennent d'autres communes du département du Cher et notamment de La Guerche-sur-l'Aubois. Quelques communes limitrophes au territoire situées dans les départements de l'Allier et de la Nièvre sont également pourvoyeuses de travailleurs pour la CC3P.



De manière globale, le territoire génère ainsi le déplacement de près de 1 700 personnes par jour. Sur la base d'un aller-retour par jour et d'un taux de présence de 80 % (en tenant compte des temps-partiels, des congés et des absences), cela représente près de 2 700 déplacements domicile-travail qui s'effectuent quotidiennement sur le territoire.

La territorialisation de la structure des déplacements domicile-travail sur le territoire permet de mettre en avant :

- Les pôles attractifs en termes d'emplois des agglomérations de Bourges et de Nevers ainsi que des pôles les petits pôles Nivernais (Saint-Pierre-le-Moûtier, Magny-Cours...) ;
- Le rôle structurant au niveau local du pôle de Sancoins qui attire un secteur plus large que l'ensemble des communes rurales de la CC3P.

Enfin, en l'absence d'enquête déplacement spécifique, il n'est pas possible d'avoir des données précises sur les mobilités autres que les trajets domicile-travail. Cependant, il est probable que l'usage de la voiture domine largement les mobilités liées à l'accès aux services et aux commerces et ce d'autant plus que le territoire se caractérise par une concentration des commerces et services de proximité sur Sancoins.

7.1.2 Les infrastructures routières

La CC3P est un lieu de passage entre l'ouest (Nantes) et l'est (Lyon)) et tient donc une place stratégique entre la vallée de la Loire et la vallée du Rhône. La RD2076 constitue l'axe structurant du territoire et est le porteur de nombreux flux notamment à vocation économique. Le trafic routier est important avec 8 800 véhicules par jour dont 42,4% sont des poids-lourds. Ce trafic n'a cessé de prendre de l'ampleur de sorte que depuis 1974, le contournement du centre-bourg de Sancoins a été aménagé permettant ainsi de développer une zone d'activités à Sancoins (Z.A des Grivelles) le long de cette axe où s'est notamment implanté le grand marché aux bestiaux de Sancoins.

De plus, la CC3P se situent à 6 km (depuis Mornay-sur-Allier) de l'échangeur de la RN7 aujourd'hui élargie à 2x2 voies et qui donne accès directement à l'A77 au nord en direction Nevers puis Paris et à l'agglomération de Moulins au sud.

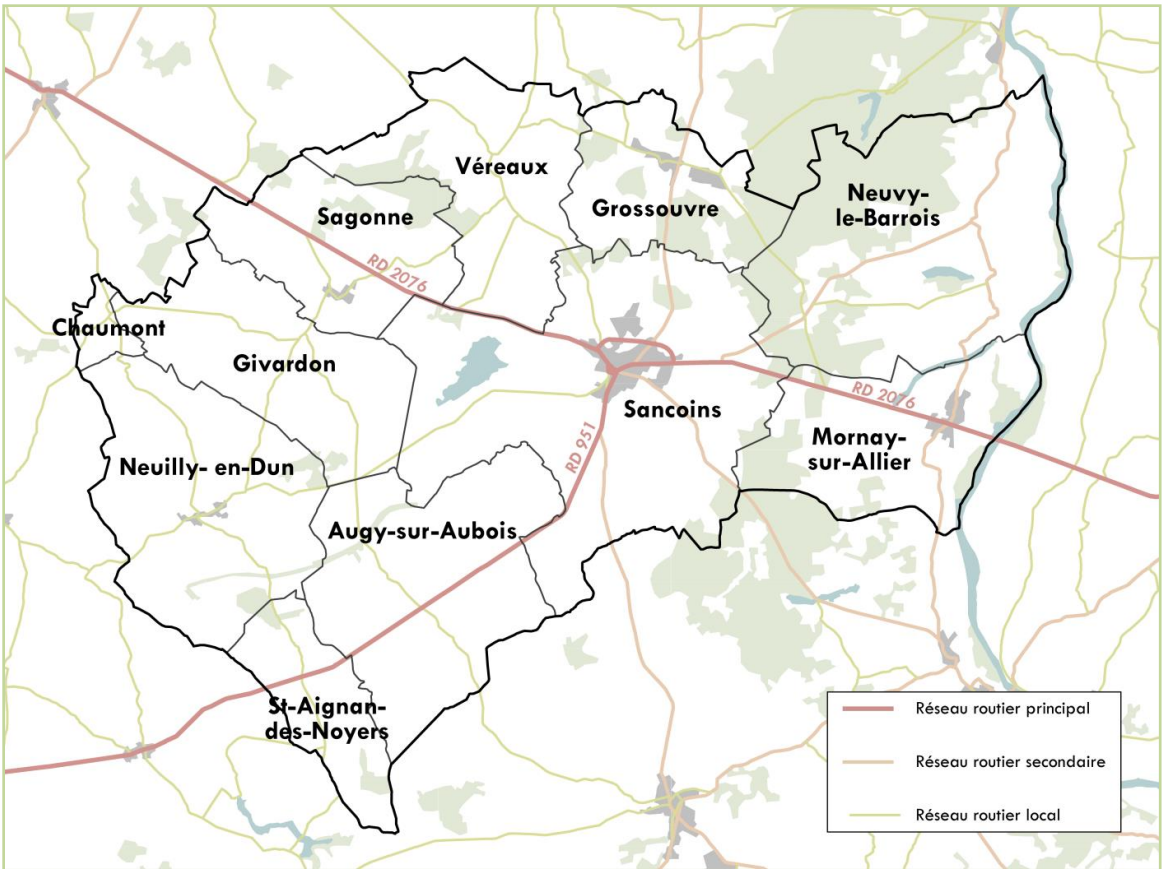
Enfin, l'autre axe structurant est la RD951 qui donne accès au pôle de Saint-Amand-Montrond (35 km depuis Sancoins). Elle accueille un trafic journalier de 2 200 véhicules (dont 15% de poids lourds) et traverse les communes de Sancoins, Augy-sur-Aubois et Saint-Aignan des Noyers.

Ainsi, la CC3P se situe au carrefour entre les 4 pôles urbains majeurs du secteur : Bourges, Nevers, Moulins et Saint-Amand-Montrond et le réseau routier structurant s'articule autour de deux axes (est-ouest et nord-sud) formant une croix au niveau de la ville de Sancoins.

Le réseau secondaire se structure autour d'un second axe nord-sud qui prolonge la RD951 au nord et relie Sancoins à La Guerche-sur-l'Aubois en passant notamment par Grossouvre.

La desserte plus fine du territoire est assurée par des routes départementales d'envergure inférieure et par un réseau de routes communales de qualité qui assurent une desserte de l'ensemble des communes des Trois Provinces :

- La RD76 relie Grossouvre à Givardon en passant par Véreaux et Sagonne, cette route traverse ensuite le bourg de Neuilly-en-Dun
- La RD41 donne accès à Neuvy-le-Barrois, le Donjon de Jouy à Sancoins
- La RD45 croise la RD2076 au niveau de Mornay-sur-Allier et relie la commune à Neuvy-le-Barrois.



Cette desserte efficace du territoire permet sa bonne accessibilité mais se traduit également par un trafic parfois important et des traversées de bourg au profil parfois très routier lorsque ces derniers se situent sur un axe routier structurant. C'est notamment le cas de la commune de Saint-Aignan-des-Noyers pour la RD951 ou de Mornay-sur-Allier pour la RD2076 où ces axes posent des problèmes de fonctionnalités urbaines (sécurisation des déplacements piétons ou vélos, nuisances acoustiques...) et de sécurité routière. En effet, du fait du trafic plus important et notamment celui de poids-lourds, ces axes sont davantage accidentogènes.



RD951 : Le caractère très routier de la traversée de Saint-Aignan-des-Noyers

5.1.3 Les offres alternatives à la voiture : le transport collectif et les modes doux

Le seul transport collectif existant sur la Communauté de communes est le transport collectif routier. Celui-ci est assuré par le réseau de transport du département du Cher, « Rémi » ou réseau de mobilité interurbaine. Une seule ligne régulière traverse le territoire, il s'agit de la ligne 145, une "ligne de structures" offrant des services quotidiens (4 allers-retours par jour) et reliant Bourges à Sancoins. Les lignes de bus appliquent un tarif unique de 2€ par voyage. Le terminus de cette ligne se situe place Beurrière à Sancoins.

Un service de transport à la demande existe également et dessert l'ensemble des communes du territoire intercommunal. Il s'agit d'un service à la demande qui fonctionne sur réservation et sert à rejoindre le centre-ville le plus proche (Sancoins) pour assurer un relai vers les lignes régulières du département. Le réseau de transport routier du Conseil Départemental assure une desserte depuis Sancoins, des principales communes du département et un accès direct à Bourges. Cependant avec des fréquences et des horaires parfois mal adaptés, le réseau reste peu attractif pour une majorité d'usagers et notamment les actifs qui privilégient la praticité d'un déplacement en voiture.



Cette offre généraliste est complétée par plusieurs services intercommunaux de ramassage scolaire différents selon le RPI. Ces derniers permettent aux écoliers de se rendre à leur école élémentaire ou à la maternelle située parfois dans la commune d'à côté.

Comme il a déjà été noté précédemment, la Communauté de communes bénéficie d'un potentiel intéressant d'itinéraires de promenades et de randonnées. Pour autant, le territoire ne dispose pas d'une réelle offre de liaisons douces "Nature et Loisirs" aménagées et surtout interconnectées.

Le constat est similaire pour les itinéraires pétions et cyclables à vocations plus "pratiques" ou quotidiennes. En effet, la partie 7.1.1 permet de mettre en lumière le fort potentiel de développement des modes doux à vocation « utilitaire » étant donné l'utilisation majoritaire (60%) de la voiture dans les déplacements quotidiens des actifs travaillant sur leur commune de résidence. Cependant, il n'existe pas ou très peu d'infrastructures à destination des modes doux (piétons et cycles) permettant de desservir, les poches d'habitats ou les pôles générateurs de déplacements (équipements, services, administration...) au sein du centre-ville de Sancoins et des bourgs principaux des villages. Le partage de la voirie est dans la plupart des cas, inexistant. Dans de rares cas où il est prévu, les déplacements cyclistes ou piétions sont rendu difficiles par le trafic important (notamment le trafic poids-lourds place de la libération et rues Paulin Pécqueux et Maurice Lucas à Sancoins), l'étroitesse des trottoirs ou du stationnement le long des voies routières mais surtout du caractère routier de ces traversées de bourg. Ces éléments ajoutés à l'éparpillement de l'armature urbaine dans certaines communes, n'incitent pas les habitants à pratiquer la marche à pied ou le vélo pour certains déplacements quotidiens.

Exemples de voiries sans aménagements doux et dont les cheminements piétons ou cyclables sont rendus difficiles par le stationnement le long des voies





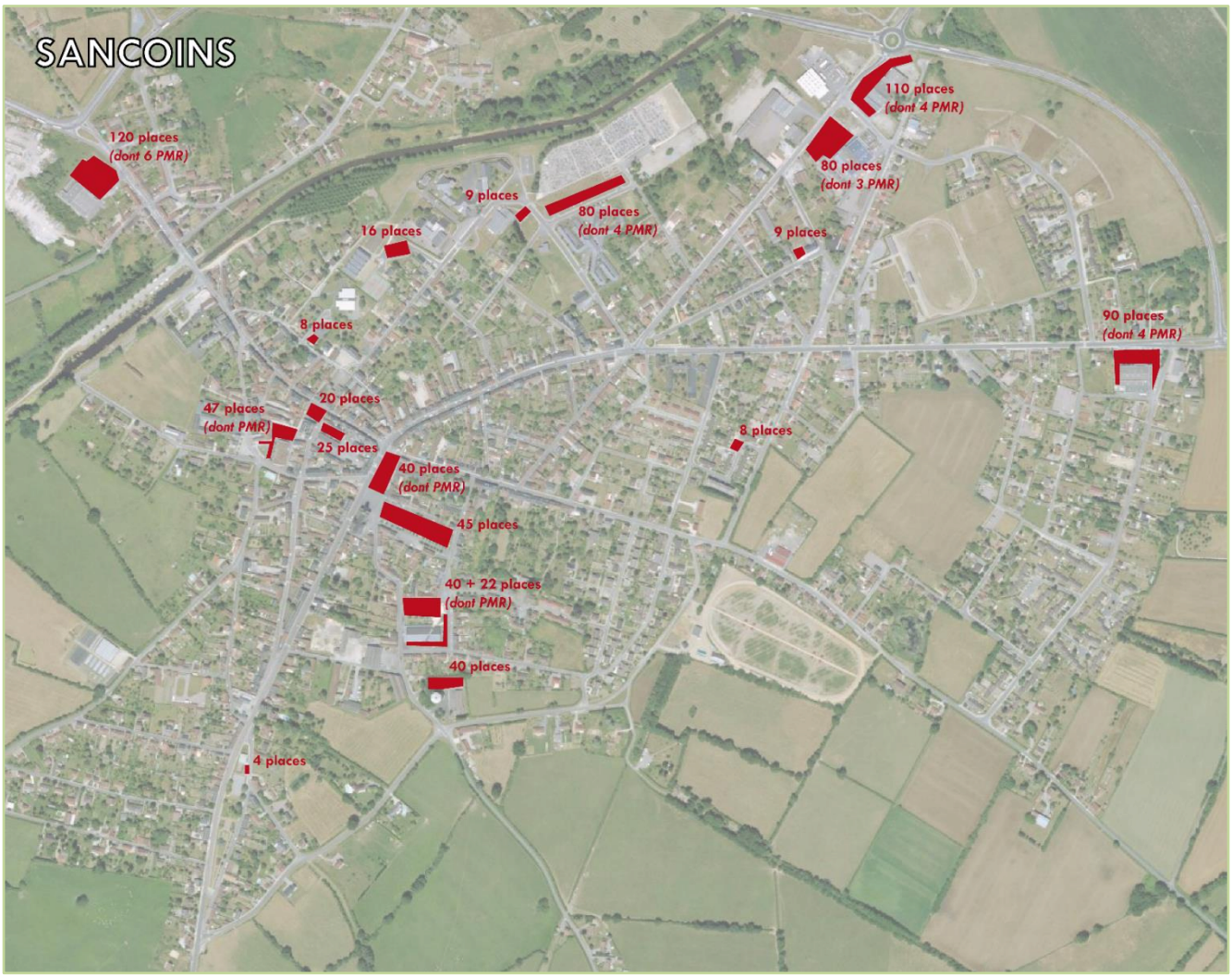
Ainsi, il apparait clairement que c'est la voiture qui constitue le mode de déplacement quasi exclusif et hégémonique sur le territoire intercommunal. Les faibles offres et infrastructures permettant l'utilisation de modes alternatifs à la voiture amplifient encore plus le phénomène du "tout-voiture". Enfin aucune aire de covoiturage n'est aménagée afin d'encourager les habitants à limiter l'utilisation de leur véhicule personnel. A noter également, que la CC3P a implanté une borne de recharge pour véhicule électrique sur le parking situé place de la libération à Sancoins.

7.1.4 La capacité de stationnement

Les aires de stationnement se situent en très large majorité dans le centre-ville de Sancoins. Ce sont au total près de 1 100 places (dont PMR), qui se répartissent en majorité sur Sancoins (813 places, soit les ¾ des places des aires de stationnement).

A Sancoins les aires de stationnement occupent principalement les places publiques (Place de la libération, place du commerce, place Beurrière…). Elles se situent également à proximité des principaux équipements ou services publics (collège, maison médicale, siège de la Communauté de communes) et autour des supermarchés généralistes ou spécialisés (Netto, Atac, Supermarché, Bricomarché).

Dans le reste du territoire, les aires de stationnement se situent en cœur de bourg sur la place du village ou à proximité des équipements ou administrations publics (Place de l'église, Mairie, école …)

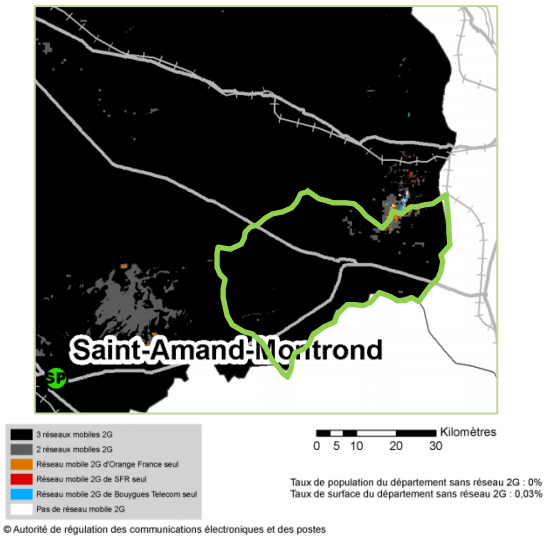


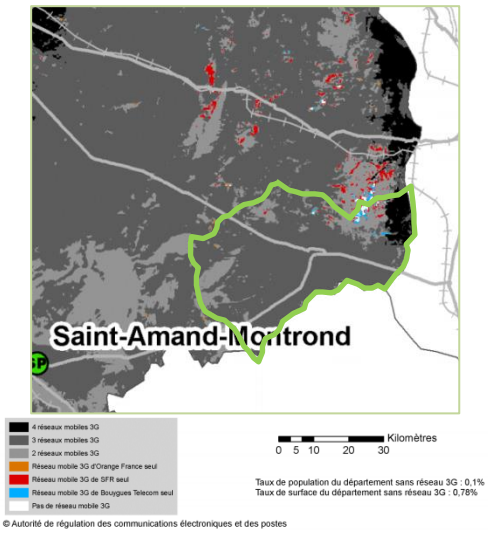

GIVARDON
7 places
(dont 1 PMR)
15 places
MORNAY-SUR-ALLIER
8 places
Parking
poids-lourds
15 places
(dont 1 PMR)
40 places
NEUILLY-EN-DUN
12 places
SAGONNE
90 places
GROSSOUVRE
17 places
(dont 1 PMR)
AUGY-SUR-AUBOIS
10 places
50 places
SAINT-AIGNAN-DES-NOYERS
7 places
7 places
(dont 1 PMR)

7.2 Réseaux de télécommunication et haut débit

7.2.1 La couverture en téléphonie mobile 2G et 3G

En Novembre 2012, l'Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des postes (ARCEP) a produit un Atlas départemental de la couverture 2G et 3G en France Métropolitaine, avec un zoom cartographique sur le département du Cher.





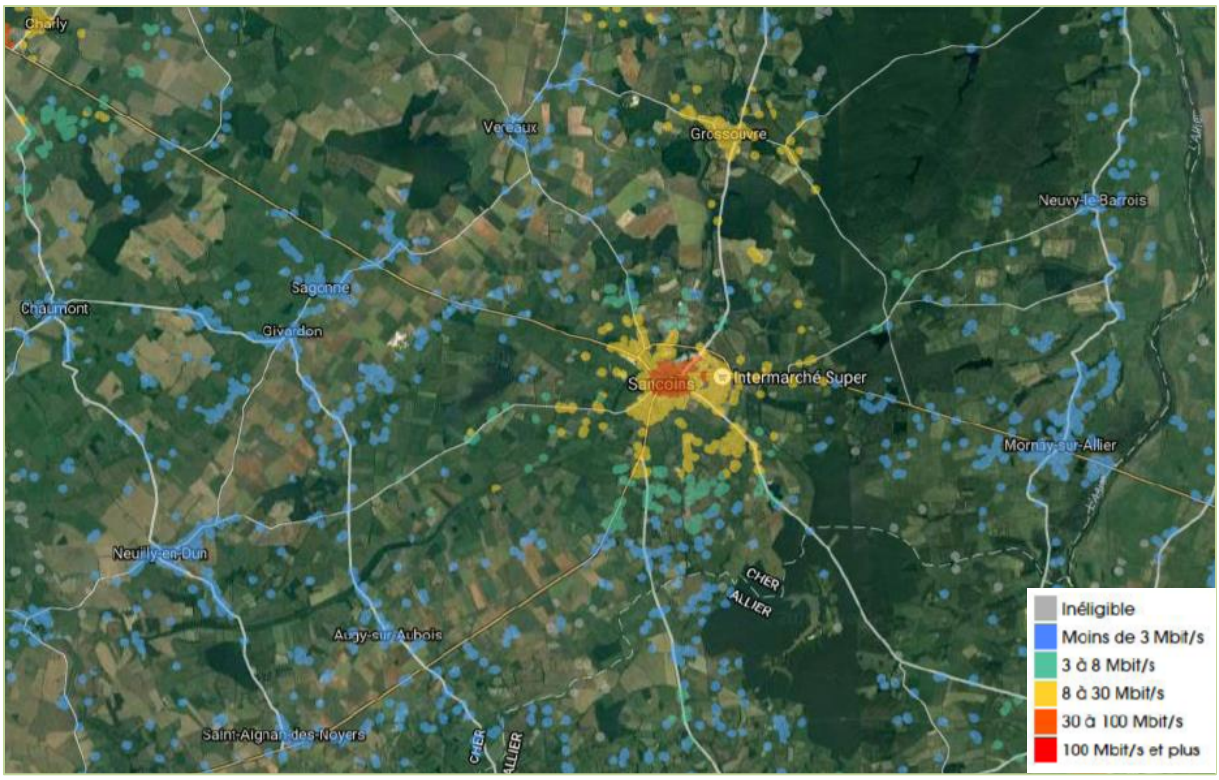
Cette étude montre que le territoire de la communauté de communes des Trois Provinces est bien couvert par le réseau mobile 2G avec la présence de trois opérateurs sur la majeure partie du territoire. Certains secteurs du nord-est de l'intercommunalité disposent d'une couverture moindre avec parfois Orange comme seul opérateur.

Concernant le réseau 3G, la couverture est de moindre qualité avec une majeure partie du territoire couverte par 3 réseaux mobile 3G mais quelques zones moins bien couvertes. La partie nord-est du territoire jouit de la présence de 4 réseaux mobiles tandis que l'Ouest de la commune de Neuvy-le-Barrois dispose d'une couverture moins bonne : ce secteur est couvert par 2 réseaux mobile 3G voire 1 seul ou même aucun sur certaines parties ("zones blanches"). Par ailleurs, sur les communes de Sagonne ou de Neuilly-en-Dun, la présence de deux réseaux mobile 3G est observée avec quelques secteurs couverts par un seul opérateur. A titre de comparaison, sur le département du Cher, deux foyers sur trois sont couverts par les trois opérateurs en 3G.

Dans l'ensemble, la communauté de communes dispose donc d'une bonne couverture téléphonie, atout essentiel pour la dynamique économique du territoire.

7.2.2 L'accès à l'Internet Haut Débit et Très haut Débit

Le territoire intercommunal dispose de différents niveaux de service pour l'accès à internet haut débit. Une très bonne connexion (entre 30 et 100 Mbits/s) est délivrée au centre-bourg de Sancoins tandis que les autres communes disposent d'une connexion qui perd en qualité avec l'augmentation de la distance par rapport à la ville centre. Une exception existe à Grossouvre où le débit est plus important (entre 8 et 30 Mbits/s), cela est dû à la présence d'un nœud de raccordement sur la commune.



Le réseau de fibre optique (très haut débit) est existant mais uniquement pour les entreprises. Un raccordement est présent depuis le nord du territoire jusqu'à la zone d'activités de Sancoins.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) du Cher a été adopté en juin 2012. L'ambition de ce document est couvrir 70% des foyers en très haut débit via un raccordement fibre optique à l'horizon 2018. Pour les logements non raccordables en fibre optique, une montée en débit est envisagée notamment par l'intermédiaire du Wimax (Signal haut débit délivré par ondes radios sur une zone géographique étendue). En effet, en partenariat avec le Syndicat Mixte Ouvert, Touraine Cher Numérique, l'avant-projet préconise :

- le déploiement du très haut débit FTTH sur Mornay-sur-Allier et Sancoins
- le déploiement de la montée en débit radio : évolution actuellement en Wifimax (débit 6 Mb/s), en WifiMax Mimo (débit 20 Mb/s) : relais de Chaumont et Véreaux

A RETENIR

- La voiture est le mode de déplacement très largement majoritaire sur le territoire et notamment pour les déplacements domicile-travail qui génèrent des flux pendulaires importants.

- L'omniprésence de la voiture est visible dans la typologie et le profil des infrastructures de transport. Le réseau routier est de qualité et hiérarchisé assurant une bonne accessibilité à l'ensemble du territoire. Cependant, l'absence d'aménagements ou d'itinéraires piétons et cyclables sécurisés notamment sur certaines traversées de bourg parfois très routières, rend difficile et n'encourage pas les circulations douces.

- Concernant les transports collectifs, le service de transport scolaire est efficace pour desservir les communes vers les écoles ou le collège de Sancoins mais l'offre générale de transport en commun ne semble pas suffisamment développée et attractive pour le reste de la population et notamment les actifs.

- Le territoire des Trois Provinces bénéficie d'une couverture en téléphonie correcte bien que la qualité du réseau à tendance à se dégrader et la présence de certaines « zones blanches » est recensée. L'accès à l'ADSL est également hétérogène où, hormis Sancoins et Grossouvre, le débit dépasse rarement les 3 Mbits/s. Le déploiement de la fibre optique (Internet très haut débit) ou une montée en débit du réseau sont prévus.